

# Postupak katastarske izmjere

Krunoslav Boc\*

## 1. Uvod

Cilj sređivanja zemljišnih knjiga i katastra je izgradnja učinkovitog sustava zemljišne uprave radi davanja doprinosa razvoju djelotvornog tržišta nekretnina. To će se ostvariti sređivanjem pojedinih vidova prateće infrastrukture, što se posebice odnosi na sustav upisa nekretnina pri općinskim sudovima, sustav katastra kojim na razini područnih ureda i njihovih ispostava upravlja Državna geodetska uprava, odnosno Gradski zavod za katastar i geodetske poslove u Gradu Zagrebu, a uz potporu akademskih ustanova i stručnjaka koji pružaju podršku iz privatnog sektora.

Na području Republike Hrvatske provode se katastarske izmjere te su pokrenuti geodetsko-katastarski radovi u svrhu izrade katastra nekretnina tj. izradi potpuno nove katastarske i zemljišno-knjižne evidencije s potpunim sređivanjem pravno-imovinskih odnosa.

Katastarska izmjera, s osnivanjem novih zemljišnih knjiga i sređivanjem vlasničkih odnosa je sveobuhvatni program, a ostvaruje se kroz niz akcija, koje zajedno

u uskoj suradnji provode izvođač radova, nadležni katastar i nositelji prava na zemljištu (vlasnici zemljišta i nekretnina, ovlaštenici te drugi nositelji prava), izvršavajući svaki svoje zadatke u okviru zakonom propisanih obveza. (Narodne novine 2007).

## 2. Vrste poslova

### 2.1. Dopunska mreža stalnih geodetskih točaka i izrada elaborata dopunske mreže stalnih geodetskih točaka

Za formiranje Dopunske mreže stalnih geodetskih točaka i izradu elaborata dopunske mreže stalnih geodetskih točaka definiraju se sljedeći poslovi:

1. Preuzimanje projektnog zadatka za razvijanje dopunske mreže stalnih geodetskih točaka i izrada projekta dopunske mreže stalnih geodetskih točaka (prosječne gustoće 1 točka na 20 Ha, s tim da u izgrađenom području ova gustoća mora biti veća, a na ostalom dijelu manja).

2. Ishodjenje verifikacije projekta od

strane Središnjeg ureda Državne geodetske uprave, prijenos projekta na teren i stabilizacija točaka.

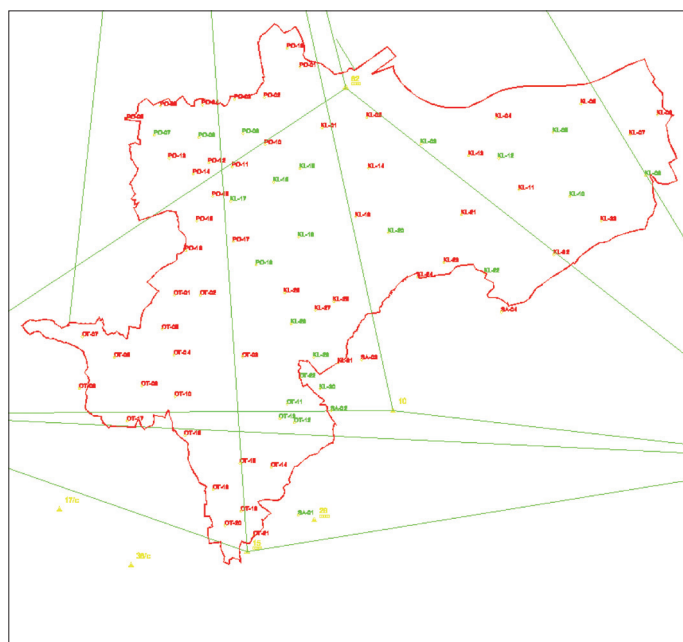
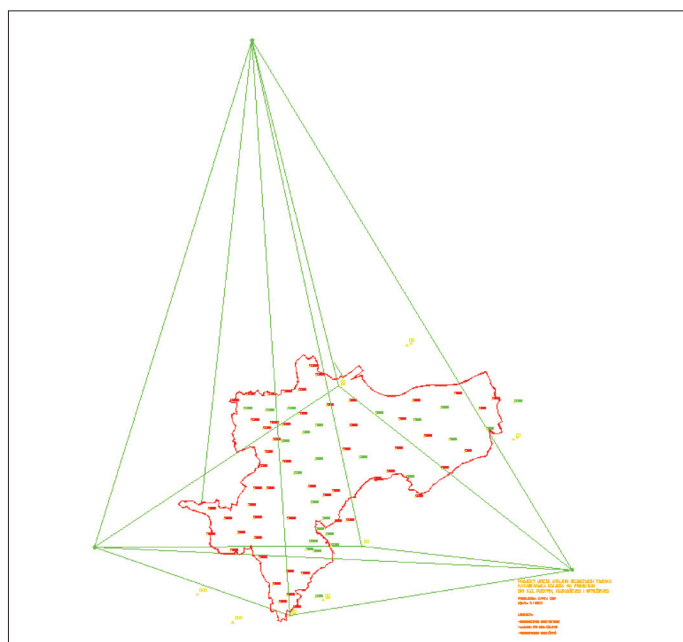
3. Terensko mjerenje stalnih geodetskih točaka dopunske mreže i postojećih geodetskih točaka

4. Obrada rezultata mjerenja i izrada elaborata dopunske mreže stalnih geodetskih točaka.

Na osnovu podataka revizije postojeće trigonometrijske mreže, ortofoto podloge te raspoloživih topografsko-kartografskih podloga pristupa se izradi projekta homogenog polja točaka geodetske osnove za izvođenje katastarske izmjere, vodeći računa o sljedećim kriterijima:

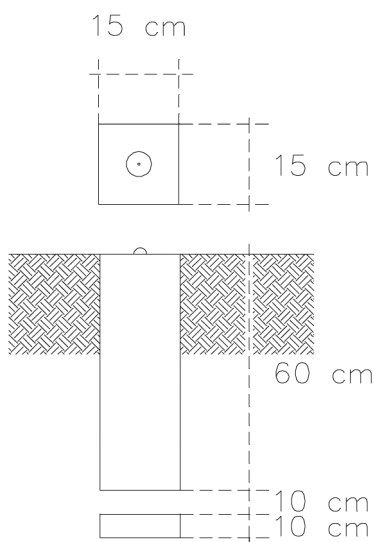
Točke se projektiraju na dostupnim i izgrađenim lokalitetima, (uz prometnice, lokalne i poljske putove) unutar potencijalno interesantnog i planirano razvojnog područja s prosječnom gustoćom od 1 točke na 20-25 ha u ekstravilanu i 10 do 15 ha u intravilanu.

Pri postavljanju točaka treba paziti na zadovoljavanje uvjeta dogledanja propisanih projektom. Mogućnost što lakšeg pristupa vozilom do točke, povoljne uvjete



Slika 1 a, b. Primjer projekta stalnih geodetskih točaka

\* Krunoslav Boc, ing. geod., CadCom d.o.o.



Slika 2. Primjer stabilizacije GPS točaka

mjerenja GPS uređajima, te da je osigurana što veća trajnost točke.

Nakon terenskog obilaska i utvrđivanja potencijalnih položaja novih točaka, ručnim GPS uređajem registriraju se njihove približne koordinate te se pozicije točaka obilježavaju na terenu kolcima i bojom.

Projekt mreže izrađuje se na preglednoj karti mjerila 1:25000 i na digitalnom ortofotou u mjerilu 1:15000. (Slika 1a,b)

Novoprojektirane točke numerirane su od 1 na dalje.

Nakon ishodjenja odobrenja projekta novog polja stalnih GPS točaka od središnjeg ureda DGU, za područje zahvata katastarske izmjer., nove točke se stabiliziraju na terenu ukapanjem betonskih oznaka dimenzija 15x15x60 cm s ugrađenim reprom od prokroma i podzemnim centrom. (Slika 2)

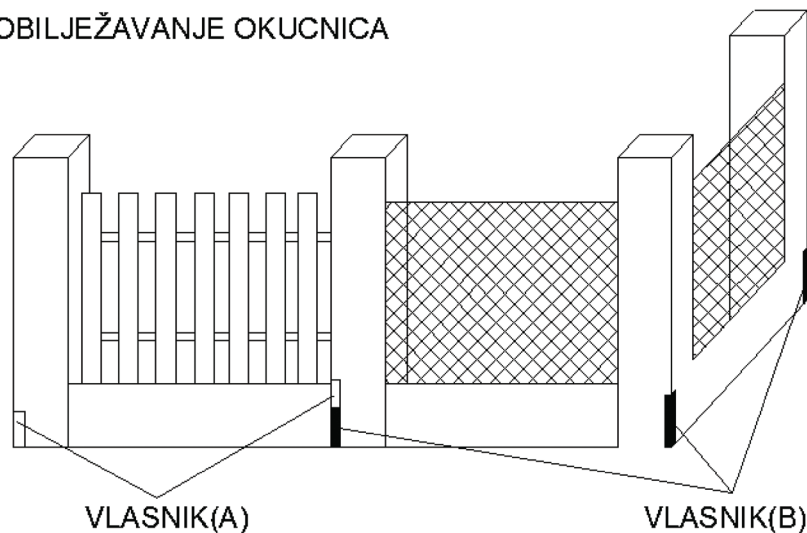
## 2.2. Katastarska izmjera i izrada elaborata katastarske izmjere

### PRIPREMNI TEHNIČKI POSLOVI

U pripreme tehničke poslove ubraja se: obilježavanje granica vlasništva i drugih prava na zemljištu, u zadanom roku, ukapanjem trajnih i vidljivih mednih oznaka (armirano-betonskih stupića dimenzija 10x10x50 cm) ili obilježavanjem ograda okućnica bojom, na lomnim i drugim karakterističnim točkama, te postavljanjem dobro učvršćenih obojenih kolca na mjestu gdje okućnice nisu odvojene ogradama (isključivo vlasnici zemljišta ili njihovi opunomoćenici uz uvjet posjedovanja pisane punomoći.) Van naselja potrebno je te medne oznake dodatno obilježiti bijelim PVC materijalom. Oznake trebaju biti široke 40 x 40 cm, a raslinje iznad oznaka treba biti uklonjeno.

Na mjestima gdje su mede već učvr-

## OBILJEŽAVANJE OKUCNICA



Slika 3. Primjer obilježavanja okućnica

šćene na način da je na njima zidana, betonska, drvena ili žičana ograda, potrebno je samo pregledati medne oznake i nadena oštećenja popraviti, a lomne točke, (pogotovo one gdje se sastaje više meda), označuju se pri dnu, okomitom crtom, u dužini od otprilike 10 cm nekom uočljivom vodo otpornom bojom. (Slika 3)

Ostale mede učvršćuju se tako da se sva mjesta lomljenja mede ili križanja s drugim medom učvrste na jedan od sljedećih načina:

A) Ukopavanjem u zemlju armirano-betonskog stupića dimenzija 10x10x50 cm tako da iz zemlje viri iz 10-15 cm. (Slika 4a)

B) Ukopavanjem u zemlju prirodnog kamena koji ima oblik i veličinu kao stupić. Princip ukopa je kao prethodni opis. (Slika 4b)

C) Zabijanjem u zemlju posebno izrađene medne oznake od metala i plastike. Prednost ovakvih mednih oznaka je u tome što se sastoje od podzemnog dijela koji ostaje u zemlji i u slučaju uništenja vidljivog dijela medne oznake. (Slika 4c).

Ako je meda ravna (u pravcu), dovoljno je učvrstiti samo krajnje točke. Međutim, ako je meda zakrivljena potrebno je učvrstiti točke svakih 10 do 20 m zavisno

o zakrivljenosti.

Na primjeru (Slika 5), kvadratićima su označena karakteristična mjesta na medama koja treba učvrstiti u slučajevima kada parcele pripadaju različitim vlasnicima.

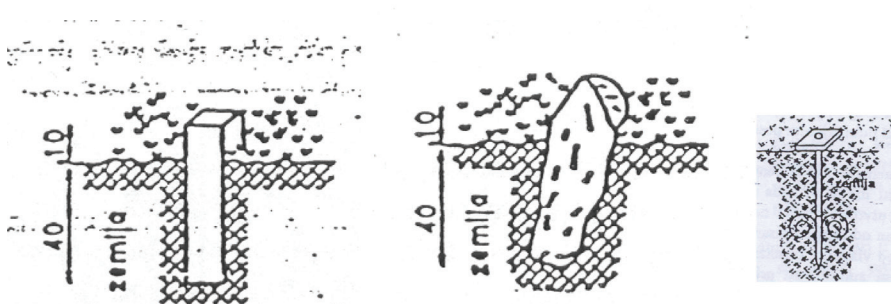
Mjesto na kojem će se učvrstiti meda, utvrđuju zajednički u dogovoru svi vlasnici susjednih parcela. Preporuča se da i samo ukopavanje stupića ili kamena obave zajednički.

Vlasnici koji se ne mogu složiti oko mjesta prolaska mede, moraju učvrstiti svoje prijedlog mede, (Slika 6) te medne oznake obojiti različitim bojama, a spor će riješiti nadležni sud uobičajenim postupkom.

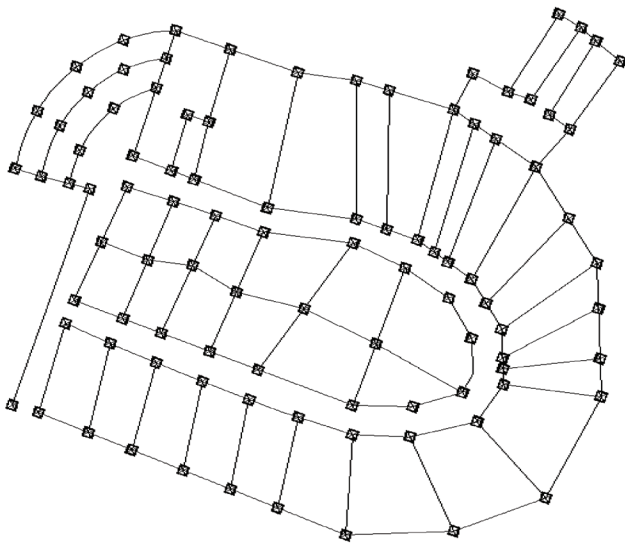
NAPOMENA: Prema propisima, izvođač ne smije pokazivati mede niti na njih postavljati bilo kakve oznake. To je pravo i obveza isključivo nositelja prava na zemljištu (vlasnika zemljišta, odnosno ovlaštenika ili nositelja drugih prava).

### POSLOVI PRUŽANJA STRUČNE POMOĆI

Izvođač u suradnji s nadležnim katastarskim uredom osigurava pružanje informacija i stručne pomoći svim sudionicima izmjere, koji mu se obrate preko terenskog



Slika 4a, b, c. Primjer stabilizacije mednih točaka



**Slika 5.** Primjer karakterističnih mjesta na međama koje se moraju učvrstiti

uredu u uredovno vrijeme.

Izvođač omogućava sudionicima izmjere uvid u sve podatke kojima raspolaže, a u vezi s izmjerom te im stručnim savjetom i mišljenjem pomaže da razriješe eventualne probleme oko obilježavanja svojih granica vlasništva.

Ukoliko sudionik izmjere ne zna gdje se nalazi njegova parcela na terenu, izvođač će osigurati da sudionik izmjere na nju bude odveden.

Izvođač pruža informacije sudionicima izmjere o mjestima gdje mogu pribaviti potrebne medne oznake i o načinu na koji ih trebaju pravilno postaviti i učvrstiti.

#### POSLOVI KONTROLE I IDENTIFIKACIJE

Izvođač radova i službeno poziva sve nositelje prava na zemljištu (vlasnika zemljišta, ovlaštenika, uživaoca, te nositelja drugih prava) i to po unaprijed određenim grupama zemljišta, da pristupe postupku identifikacije i pokažu svoje obilježene granice vlasništva u zadanoj grupi.

U postupku identifikacije, na licu mjesta se zapisnički utvrđuje zatečeno stanje, unosi se u skice izmjere, te se uzimaju podaci o nositelju prava na zemljištu (vlasniku, ovlašteniku ili nositelju drugih prava) te načinu ili osnovi stjecanja prava na predmetnom zemljištu ili nekretnini.

Takoder se registriraju, novo dogovorno ustanovljene promjene međa, ili načina uživanja, koje su rezultat novih dogovornih nagodbi, nadioba, zamjena, neevidentiranih kupoprodaja i nasljeđivanja, ali samo između legitimnih nositelja prava na zemljištu. (DGU 2005)

#### GEODETSKO-TEHNIČKI POSLOVI KATASTARSKE IZMJERE

Nakon cjelovito izvršene identifikacije za pojedinu grupu zemljišta, izvođač provodi izmjeru svih čestica unutar obrađene

grupe.

Na osnovu geodetske izmjere svih grupa zemljišta, izrađuje se novi digitalni katastarski plan s novim oblicima parcela te novim površinama i kulturama, prema stvarnom stanju na terenu te se na osnovu prijava podataka ustanovljenih identifikacijom na terenu, izrađuju novi popisni listovi s ažurnim podacima o nositeljima prava na zemljištu.

Na osnovu novog katastarskog stanja, na teren izlazi agronom, koji za svaku parcelu utvrđuje i način na koji se koristi, te proizvodnu sposobnost tla.

#### JAVNO IZLAGANJE

Svi podaci prikupljeni katastarskom izmjerom, izlažu se na javnom izlaganju pred sudsko katastarskom komisijom.

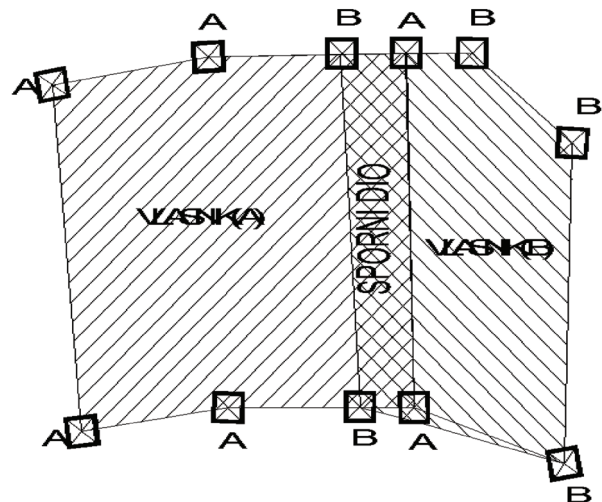
Svaki nositelj prava ili grupa nositelja prava pozvana je od strane katastra ili sudske komisije, da određenog dana dođe na javno izlaganje te pregleda sve podatke o svom vlasništvu nad zemljištem i nekretninama, obuhvaćenim katastarskom izmjerom.

Ukoliko pri pregledu podataka izmjere, nositelj prava ustanovi ili smatra da izloženi podaci nisu ispravni, prijavljuje to katastarskom službeniku ili voditelju izlaganja, te se o tome sastavlja zapisnik u obliku prigovora.

Po prikupljanju svih prigovora, komisija utvrđuje opravdanost svakog pojedinačnog prigovora te sve opravdane prigovore dostavlja izvođaču, koji onda tehnički rješava prigovore.

Tek tada, kada se i posljednji podatak sredi i uskladi, izrađuju se nove katastarske knjige koje se čuvaju i održavaju u katastru.

Na temelju prikupljenih podataka o nositeljima prava na zemljištu i nekretninama nadležni sud započinje s utvrđivanjem vlasništva te se tako istovremeno sređuje zemljišno-knjižno stanje na osnovu čega



**Slika 6.** Primjer obilježavanja sporne međe

se izrađuju nove zemljišne knjige (DGU 2004).

Izrada novih katastarskih i zemljišno-knjižnih evidencija je i konačni smisao ove izmjere.

### 3. Zaključak

Novom katastarskom izmjerom te uspostavom katastra nekretnina ubrzo će se opis nekretnina kako u katastarskom, tako i u sustavu uknjižbe nekretnina, racionalizirati oba sustava i s time povezani transakcijski postupci, uskladiti podaci iz dvaju sustava i zajamčiti da se poklapaju sa stvarnim stanjem, prema potrebi i obavljanjem novih katastarskih izmjera, poboljšanjem procedure uknjižbe u zemljišne knjige i njihovom sustavnom obnovom u određenim područjima zemlje, poboljšati odnosi s korisnicima i pružanje usluga te organizirati kampanje upoznavanja zainteresiranih strana, namijenjene stručnjacima koji pružaju potporu, financijskim ustanovama i vlasnicima nekretnina, otkloniti prepreke u provođenju učinkovitog hipotekarnog sustava.

Katastarska izmjera je sveobuhvatan geodetski posao, ali isto tako u današnje vrijeme, tehnički vrlo brzo izvediv posao. Problem nastaje u trenutku izlaganja koje predugo traje, a provodi ga sud. S te strane trebalo bi pronaći neko rješenje i ubrzati izlaganje. Nakon toga, ubrzo bi u cijeloj Republici Hrvatskoj imali katastar nekretnina s aktualnim podacima.

### 4. Literatura

- DGU (2004): Uputa- Izlaganje na javni uvid podataka prikupljenih katastarskom izmjerom.
- DGU (2005): Uputa - Identifikacija katastarskih čestica
- Narodne novine (2007): Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina, 16.