

**ANALIZA STANJA PREMERA I DELATNOSTI KATASTRA NA PODRUČJU
POLITIČKIH OPŠTINA ZRENJANIN, ŽITIŠTE I SEČANJ****STATE OF SURVEY AND ACTIVITY OF THE CADASTRE ANALYSIS IN THE
POLITICAL MUNICIPALITIES OF ZRENJANIN, ŽITISTE AND SEČANJ**

Bojana Petrov, Jelena Lazić, Fakultet tehničkih nauka, Novi Sad

Oblast – GEODEZIJA I GEOMATIKA

Kratak sadržaj – *Ovaj rad proizilazi iz istraživanja na temu analize katastarskog sistema u Srbiji, sa posebnim osvrtom na AP Vojvodinu. Srž istraživanja čini analiza stanja premera i katastra na području političkih opština: Sečanj, Žitište i Zrenjanin. Na osnovu rezultata istraživanja dati su predlozi za dalje usavršavanje postojećeg sistema.*

Ključne reči: *Katastar nepokretnosti, katastar zemljišta*

Abstract – *This paper derives from research on the topic of analysis of the cadastral system in Serbia, with special reference to AP Vojvodina. The core of the research is the analysis of the state of surveys and cadastre in the area of political municipalities: Sečanj, Žitiste and Zrenjanin. Based on the results of the research, suggestions for further improvement of the existing system were given.*

Keywords: *Real estate cadastre, land cadastre*

1. UVOD

Prvi oblici katastra javljaju se još u dalekoj prošlosti. Reč je o vekovima pre nove ere, a kolevkom geodezije i prvih premera smatra se Mesopotamija, izvorište prvih zemljišnih evidencija. U najranijem dobu razvoja ljudske civilizacije javila se potreba za uvođenjem registra o nepokretnostima, pa se može reći da je katastar star koliko je stara i civilizacija [1].

Evidencije o nepokretnostima su se vremenom usavršavale u različitim pravcima u zavisnosti od događaja na istorijskoj sceni, ali u osnovi sve one imaju isti značaj: pružanje podataka o veličini, obliku, granicama i lokaciji neke nepokretnosti, imaocima prava nad tom nepokretnošću, objektima koji se na njoj nalaze, teretima vezanim za tu nepokretnost i sl.

Prvi podaci o nepokretnostima u Srbiji zabeleženi su u periodu srpske srednjovekovne države. Podaci su bili opisnog karaktera i odnosili su se na zemljište. Nakon donošenja Sretenjskog ustava, na Spasovskoj narodnoj skupštini 1837. godine u Kragujevcu, knjaz Miloš Obrenović pokrenuo je radove u vezi državnog premera i klasiranja zemljišta, pa se ta godina može uzeti za početak geodetske delatnosti u Srbiji [2].

NAPOMENA:

Ovaj rad proistekao je iz master rada čiji mentor je bio dr Goran Marinković, docent.

Registar o nepokretnostima u Republici Srbiji razvijao se po principu nemačko-austrijskog registra, s obzirom da je zemlja bila pod vlašću Austro-Ugarske monarhije. Evidencija je bila dvojna i podrazumevala je postojanje katastra zemljišta i zemljišne knjige. Ovakav sistem u Srbiji je važio do 1988. kada je prvi put donet zakon o osnivanju objedinjene evidencije, katastra nepokretnosti.

Što se tiče premera, na većem području Vojvodine u upotrebi je numerički premer u Gaus-Krigerovoj projekciji, dok je na 1/5 teritorije još uvek zastupljen stari, grafički premer Austro-Ugarske monarhije.

U ovom radu konkretnije će biti opisano stanje geodetskog premera u AP Vojvodini, a posebna pažnja biće posvećena opštinama Zrenjanin, Sečanj i Žitište, analizi njihovog premera i delatnosti katastarskih službi, što ujedno predstavlja i predmet istraživanja ovog rada.

2. KATASTAR NEPOKRETNOSTI

Danas na području Srbije važi katastar nepokretnosti koji predstavlja jedinstvenu, javnu bazu sistematizovanih podataka o nepokretnostima i o imovinsko-pravnim odnosima, teretima i ograničenjima koji su u direktnoj vezi sa nepokretnošću. KN objedinjuje nekadašnji katastar zemljišta i zemljišnu knjigu. Nalazi se pod upravom Republičkog geodetskog zavoda, a osnovna pravna regulativa sadržana je u Zakonu o državnom premeru i katastru.

Prema [2], nepokretnosti koje se upisuju u katastar nepokretnosti su:

- zemljište (katastarske parcele poljoprivrednog, šumskog, građevinskog, vodnog i drugog zemljišta),
- nadzemni i podzemni građevinski objekti, posebni delovi objekata i zgrade svih vrsta, privredni objekti, objekti kulture, sporta i rekreacije, skloništa i drugi građevinski objekti.

Imaoc prava nad nepokretnošću stiče ista uknjižbom nepokretnosti u KN. Prava koja se upisuju su pravo svojine, pravo susvojine, pravo korišćenja, pravo zakupa, pravo službenosti, hipoteka i druga prava koja su zakonom propisana.

**3. GEODETSKI PREMER NA PODRUČJU
VOJVODINE**

Stroga disciplina, izuzetna organizovanost i sistematičnost austrougarskih vlasti, ostavile su traga i u geodetskoj delatnosti Vojvodine. Još je Marija Terezija naredila da se izvrši premer austrougarske teritorije, kako bi maksimalan

privredni potencijal ove zemlje bio iskorišćen. Premer je vršen u nekoliko navrata:

- I premer – odvijao se za vreme cara Josifa II, pa i po njemu nosi naziv – Jozefinski premer. Premer je bio dvojakog karaktera, jer su istovremeno vršeni vojno-geografski premer i ekonomski premer, koji je obuhvatao veličine, granice i oblik parcela, naselja sa objektima, vlasništvo, a naročito premer svih plodnih površina, kako bi se odredio stvarni doprinos i omogućilo pravilno oporezivanje. Taj premer je rađen u Banatu u periodu 1769-1772, u Sremu 1781-1783, a u Bačkoj 1782-1784. godine [2].
- II premer – po caru Francu II nazvan je Franciskanski. Izvršeni su vojno-geografski i katastarski premer, koji su rezultirali planovima u razmeri 1:28 800. Premer je započeo 1806, a nastavljen je nakon Napoleonovih ratova.
- III premer – izvršen je u periodu 1869-1887 za vreme vladavine cara Franca Jozefa I, po kom nosi naziv – Franc-Jozefinski premer.
- IV premer – nastavio se na prethodni, „treći katastar“ i vremenski je trajao dosta dugo.

Prema [3], danas je veći deo vojvodanske teritorije obuhvaćen novim, numeričkim premerom u Gaus-Kriggerovoj projekciji. Premer je vršen pre Drugog svetskog rata u metarskom sistemu, a obnovljen nakon rata. U mnogim K.O. premer je vršen ili obnovljen u postupku komasacije. Tom prilikom prednost je data gradovima, a potom seoskim i atarskim područjima.

Za 27% teritorije (oko 576.000 ha) još uvek važi stari, grafički, austrougarski premer. Stari planovi i karte su izrađeni u stereografskoj projekciji, upotrebom 2 koordinatna sistema - Budimpeštanskog i Ivaničkog i hrvatskog sistema mera. Neki planovi i karte danas se uspešno koriste u nedostatku novijih podataka, dok su neki delimično ili potpuno uništeni usled habanja i neadekvatnog čuvanja. Njihova primena ponekad je i ograničena zbog nedostatka informacija (koordinate tačaka, neažurirane površine parcela, rastojanja...) ili zbog netipične razmere, težeg uklapanja u postojeće, numeričke podatke i neophodne transformacije.

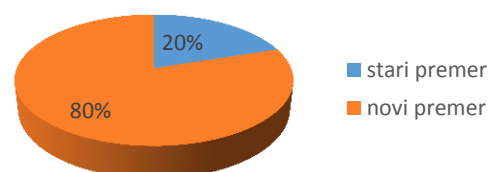
3.1. Postojeća trigonometrijska mreža

Trigonometrijska mreža na području Vojvodine je deo Stare prekodunavske mreže iz vremena Austrougarske. Izvršeno je njeno progušćavanje i sprovedena su nova merenja, koja rezultiraju novim koordinatama u GK projekciji. Prema podacima RGZ-a koji se odnose na gustinu mreže, na svakih 190 ha postavljena je po jedna trigonometrijska tačka. I stvorena je mreža jednakostraničnih trouglova gde dužina strane iznosi otprilike 5 km. U mreži su mereni uglovi, a zatim je sprovedeno uslovno izravnjanje.

Trigonometrijska mreža je podeljena u 4 reda. Koordinate tačaka u mrežama prva 3 reda su određene numerički. Mreža 4. reda uspostavljena je kako bi se rastojanja između tačaka svela na oko 2 km i koordinate tih tačaka određene su grafičkom metodom. Ove tačke korištene su prilikom izvođenja detaljnog premera i prenete su na planove u razmeri 1:2880. Ovakva mreža dodatno je progušćena tačkama tako da su rastojanja između njih bila oko 400 m, što je sasvim zadovoljilo potrebe detaljnog premera.

4. OPŠTINA SEČANJ

4.1. Stanje premera

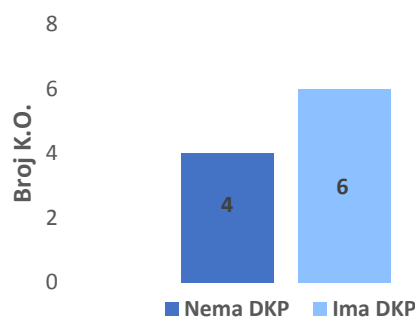


Slika 1. Grafički prikaz zastupljenosti starog i novog premera

Prvi premer na ovom području izvršen je u stereografskoj projekciji početkom 20. veka, a planovi su izrađeni u razmeri 1: 2880. Ovaj premer se do danas održao u K.O. Jarkovac i K.O. Banatska Dubica, dok je za ostalih 8 K.O. izvršen novi premer nakon Drugog svetskog rata. Na području opštine Sečanj nije izvršena komasacija, a poželjna je njena realizacija, naročito u K.O. Jarkovac i K.O. Banatska Dubica.

4.2. DKP

Na teritoriji pojedinih K.O. DKP je ili izrađen u celosti i nalazi se u službenoj upotrebi, ili uopšte ne postoji. Za K.O. koje nemaju izrađen DKP, planovi su digitalizovani, ali se još uvek ne koriste za održavanje KN.



Slika 2. Grafički prikaz zastupljenosti DKP-a u Sečnju

4.3. SKN Sečanj

SKN Sečanj trenutno broji sedmoro zaposlenih radnika. Struktura zaposlenih radnika i nivo njihovog obrazovanja prikazani su u tabeli ispod.

Tabela 1. Zaposleni u SKN Sečanj

Broj radnika	Nivo obrazovanja
1	diplomirani inženjer
3	viša škola
3	srednja stručna sprema

5. OPŠTINA ŽITIŠTE

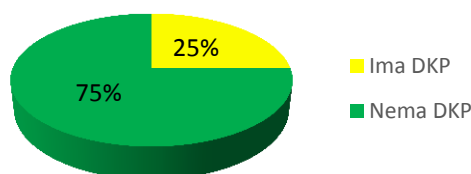
5.1. Stanje premera

U periodu 1982-1990 na teritoriji opštine Žitište izvršeno je uređenje poljoprivrednog zemljišta komasacijom kroz koju je obnovljen i izvršen premer građevinskih reona u K.O: Torda, Čestereg, Begejci, Žitište, Banatski Dvor i Hetin. U ostalim K.O. novi premer urađen je u periodu 1954-1959. Komasacija je sprovedena na 46% površine

opštine. U K.O. Banatsko Karadordevo još uvek je važeći stari premer u stereografskoj projekciji, a komasacija je u toku.

5.2. DKP

Za razliku od opštine Sečanj, za opštinu Žitište DKP izrađen je u mnogo manjoj meri. Digitalni planovi za K.O. Žitište, K.O. Čestereg i K.O. Banatsko Višnjićevo urađeni su na osnovu originalnih merenja i u službenoj su upotrebi dok su za ostale K.O. planovi skenirani i digitalizovani, ali se zvanično još ne mogu koristiti. Po pitanju DKP-a izdvaja se i K.O. Banatski Dvor, za koju ovaj postupak nije priveden kraju iz razloga što zvanična odluka RGZ-a o usaglašenosti katastarske evidencije i digitalnog plana nije još uvek doneta.



Slika 3. Zastupljenost DKP-a u opštini Žitište

5.3. SKN ŽITIŠTE

Službu za katastar nepokretnosti u Žitištu čini šestoro zaposlenih, što je za 1 manje nego u Sečnju. Ipak, iako manja i sa, statistički gledano nedostatkom stručnog kadra, ova služba smatra se veoma funkcionalnom i po mišljenju rukovodioca mnogih geodetskih organizacija, jedna je od retkih koja radi isključivo u interesu građana i sa kojom se postiže odlična saradnja.

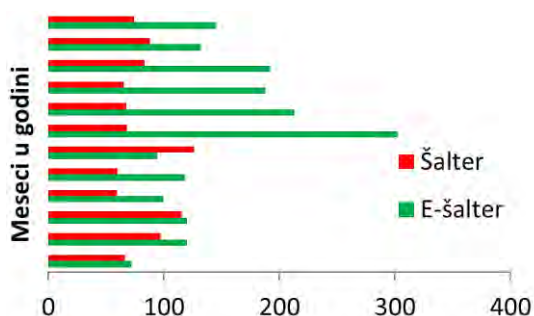
Tabela 2. Struktura zaposlenih u SKN Žitište

Broj radnika	Nivo obrazovanja
1	fakultetsko obrazovanje - master inž.
5	srednja stručna sprema

SKN Žitište je osnovana 1981. godine izdvajanjem iz zrenjaninske uprave. Danas postoje tendencije da se ova služba ponovo može pripojiti SKN Zrenjanin, ukoliko se za to ukaže potreba usled dodatnog smanjenja obima posla kao i radi povećanja radne efikasnosti. To su za sada samo pretpostavke.

5.4. Statistika SKN Žitište

SKN Žitište je 2019. godine imala 2763 otvorena predmeta što je za 122 predmeta više od SKN Sečanj. Na slici 4 grafički je prikazan broj predmeta otvoren u SKN Žitište 2019. godine, kao i odnos broja predmeta otvorenih redovnim i elektronskim putem.

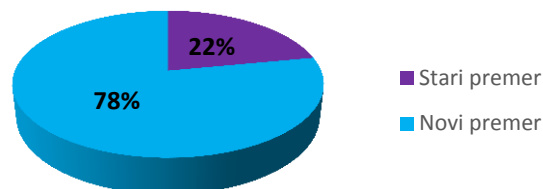


Slika 4. Broj upravnih predmeta – SKN Žitište 2019.

6. OPŠTINA ZRENJANIN

6.1. Premer

Opština Zrenjanin broji 27 K.O. U 6 K.O. još uvek važi prvobitan, stari premer u stereografskoj projekciji iz 1910. i 1911. godine, obnova premera u GK projekciji izvršena je u 11 K.O. dok je komasacijom uređeno zemljište 10 K.O. i u tom postupku izvršena je i obnova premera.



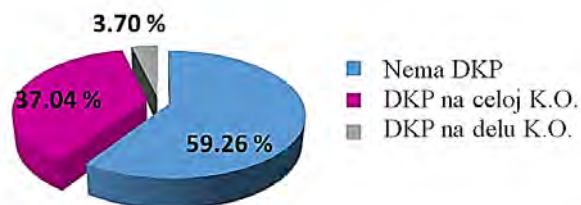
Slika 5. Zastupljenost starog i novog premera u Zrenjaninu

Upotrebljene su primarne metode premera, uglavnom polarna, npr. na području K.O. Zrenjanin III, Taraš I, Mužlja. Premer K.O. Lukino Selo, Belo Blato, Knićanin, Perlez, Farkaždin i Čenta odlikuje se kombinacijom više metoda, dok se na području ostalih K.O. danas vrši digitalizacija postojećih planova. Na području K.O. Botoš izvode se geodetsko tehnički radovi u vezi sa komasacijom koja je traje.

Prvi državni premer grada Zrenjanina u Gaus Krigerovoj projekciji meridijanskih zona izvršen je u periodu 1945-1947. godine na površini od 1597ha. Dopunski premer i obnova premera sa novoutvrđenim granicama Ko Zrenjanin I (budući da veći deo grada pripada ovoj K.O.) izvršen je u periodu 1964. do 1966. godine na površini od 4427ha ortogonalnom i polarnom metodom snimanja. Za površinu dela katastarske opštine od 588ha izvršen je grafički premer 1911. godine u stereografskoj projekciji Budipeštanskog koordinatnog sistema.

6.2. DKP

12 K.O. opštine Zrenjanin ima izrađen DKP, s tim što je za K.O. Zrenjanin I DKP kreiran samo za jedan deo. Za ostale K.O. DKP nije izrađen ili nije još uvek u službenoj upotrebi. Jedan od razloga zbog kog se postojeći digitalizovani planovi zvanično ne koriste jeste razlika u površini i u toku je njihovo usaglašavanje. To je npr. slučaj sa K.O. Ečka, K.O. Stajičevo, K.O. Banatski Despotovac...



Slika 6. Zastupljenost DKP-a na području Zrenjaninske opštine

6.3. SKN Zrenjanin

Prema podacima iz 2018. godine ukupan broj zaposlenih radnika u zrenjaninskoj katastarskoj službi je 31. Među njima ima geodetskih inženjera, pravnika i referenata.

Tabela 3. *Struktura zaposlenih u SKN Zrenjanin*

Broj zaposlenih	Kvalifikacija	Stručna sprema
4	Geodetski inženjer	VSS
4	Pravnik	VSS
23	Referenti	SSS

7. DISKUSIJA

Gledano po površini, Zrenjanin zauzima 2.5 x veću površinu od druge dve opštine, koje su po veličini gotovo identične.

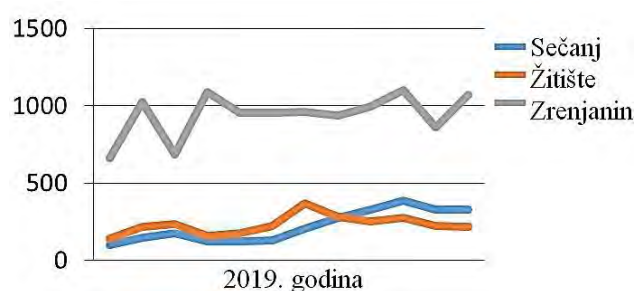
Što se tiče stanja premera, stari premer - u stereografskoj projekciji i novi premer procentualno su skoro podjednako zastupljeni, gledano po K.O. u okviru svake opštine. U Sečanju 8/10 K.O. ima obnovljen premer, u Žitištu 11/12, dok je u zrenjaninskoj opštini odnos broja K.O. koje imaju stari i novi premer 6:21.

U svakoj od analiziranih opština, manji broj K.O. ima izrađen DKP, osim u Sečanju gde je odnos K.O. koje imaju i nemaju DKP 6:4. Greške DKP-a su gotovo iste na području sve 3 analizirane opštine i to su:

- grafičke greške,
- greške u konzistentnosti grafičkih i numeričkih podataka.

Ukoliko se izvrši rangiranje SKN prema broju zaposlenih, na prvom mestu svakako je SKN Zrenjanin, potom SKN Žitište i na kraju SKN Sečanj, dok o broju predmeta u ove 3 SKN svedoči slika 7.

Opštine Zrenjanin, Sečanj i Žitište su, iako 3 granične opštine u Vojvodini, na različitom nivou razvijenosti. S obzirom da su Sečanj i Žitište manje sredine, one u mnogome konvergiraju ka zrenjaninskoj opštini i gradu, u kom su skoncentrisane gotovo sve državne uprave, javna preduzeća i geodetske organizacije.



Slika 7. *Broj otvorenih upravnih predmeta 2019. godine*

8. ZAKLJUČNA RAZMATRANJA

Katastar kao institucija nezaobilazan je činilac kod upravljanja zemljištem u bilo koje svrhe. Katastarska evidencija trebalo bi da bude jedinstvena, uniformna celina i da usklađeno funkcioniše na području cele Republike Srbije, time obezbeđujući maksimalnu efikasnost.

Kao rezultat istraživanja, pre svega nameće se činjenica da je na području svake od analiziranih opština stanje zadovoljavajuće. Opštine Sečanj i Žitište možda jesu manje sredine i ne toliko razvijene poput grada

Zrenjanina, ali vrlo dobro pariraju ovoj opštini u oblasti održavanja KN. Većina predmeta rešava se elektronskim putem. U toj sferi, zrenjaninska služba sa više zaposlenih mladih stručnjaka, prednjači u odnosu na SKN Sečanj i SKN Žitište, kojima ovakvog stručnog kadra nedostaje, ali ne i interesovanja za rad i obuku za rad u novim programima.

Uopšteno, rezultati su pozitivni i sve 3 predmetne opštine beleže pozitivan trend u razvoju geodetske delatnosti, a održavanje KN vrši se u skladu sa trenutnim mogućnostima.

Odlukom RGZ stari, analogni planovi, stavljeni su van snage i ideja je da se u celosti pređe na digitalne planove. Samim tim prešlo bi se i na upotrebu UTM projekcije i novog referentnog sistema. Takva zamisao je dobra, ali mišljenje autora ovog rada je da će za to ipak biti potrebno dosta vremena. Shodno postojećim podacima, još uvek se ne dešava to da geodetskim organizacijama redovno stižu podaci u UTM projekciji, kao ni to da podaci DKP-a postoje za sva područja, te se neretko poseže za podacima starog premera.

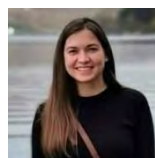
Takođe, geodete prilikom rada koriste modernu tehnologiju koja je preciznija od pantljičke kojom se nekad merilo, te u katastru često dolazi do neslaganja i potrebno je usaglašavati mere tj. uklapati „tačna“, merenja u manje tačan sadržaj postojećih planova.

To su samo neki od nedostataka koji dovode do raskoraka između realnog, faktičkog stanja i onoga kako bi sistem trebalo da izgleda. Svakako, to nisu problemi rešivi trenutno i na nivou jedne opštine, ali mogu predstavljati pravce budućeg razvoja postojećeg sistema.

9. LITERATURA

- [1] Andrić M., Marinković G.: Stanje premera na teritoriji Opštine Zvornik, Zbornik radova Fakulteta tehničkih nauka, 8/2019, str. 1458-1461, Novi Sad, 2019
- [2] Grupa autora, „Dva veka razvoja geodetskog inženjerstva Srbije“, Građevinski fakultet u Beogradu
- [3] Zakon o državnom premeru i katastru ("Službeni glasnik RS", br. 72/2009, 18/2010, 65/2013, 15/2015 i 96/2015), RGZ, Beograd
- [4] Milan Trifković, Goran Marinković, "Odabrana poglavlja iz katastra nepokretnosti", Univerzitet u Novom Sadu, Fakultet tehničkih nauka, FTN izdavaštvo, Novi Sad, 2017

Kratka biografija:



Bojana Petrov rođena je u Zrenjaninu 1994. god. Diplomski rad iz oblasti geodezije na Fakultetu tehničkih nauka u Novom Sadu, odbranila je 2017.

kontakt: bojana.petrov@gmail.com

Jelena Lazić rođena je u Vrbasu 1991. Godine. Student je doktorskih studija na Fakultetu tehničkih nauka, a od 2016. je u zvanju asistent – master.

Kontakt: laziejelena@uns.ac.rs