



СТАЊЕ ПРЕМЈЕРА НА ТЕРИТОРИЈИ ОПШТИНЕ ЗВОРНИК
SITUATION ON SURVEY THE TERRITORY OF THE MUNICIPALITY OF ZVORNIK

Марија Андрић, Горан Маринковић, *Факултет техничких наука, Нови Сад*

Област – ГЕОДЕЗИЈА И ГЕОМАТИКА

Кратак садржај – У раду је дат кратак опис рада три Подручне јединице: Зворник, Билећа и Мркоњић Град. Акцент је стављен на Подручну јединицу у Зворнику. Описана је анализа стања катастра као и одржавање истог. Подручне јединице у РС теже успостављању катастра непокретности, јер се још увијек води двојна евиденција. Примарни циљ истраживања је утврђивање квалитета старог премјера и његова употребљивост у савременом условима.

Кључне ријечи: Катастар, премјер

Abstract – In the paper a short description of the work of three regional units is given: Zvornik, Bileća and Mrkonjić Grad. The accent was placed on the Regional unit in Zvornik. The analyses of the state of the cadastre is described as well as the maintenance of it. Regional units in RS are striving to establish a cadastre of real estate, as double records are still being conducted. The primary goal of the research is to determine the quality of old diamentar and it's usability in modern conditions.

Keywords: Cadastre, survey

1. УВОД

У најраније доба развоја људске цивилизације јавила се потреба за увођењем регистра о непокретностима, као најзначајнијем облику материјалних вриједности, па се може рећи да је катастар стар колико је стара и цивилизација. Настанком цивилизације појавила се потреба да се уреди однос човјека према земљишту на коме живи и ствара, односно да се сви подаци о земљишту евидентирају и одреде права и обавезе човјека на том земљишту.

Кроз овај рад приказан је историјски развој катастра на територији Босне и Херцеговине, од времена турских тапија па све до припреме за успостављање јединствене евиденције-катастра непокретности.

Посебан акценат стављен је на премјер и одржавање катастра на територији града Зворника. Рад је написан на основу искуства из неких пројеката, уз запажања и препоруке за побољшање правила и процедура одржавања премјера и катастра, као и усаглашавање са земљишном књигом, гдје је још заступљен катастар земљишта, што је Законом о земљишним књигама и прописано.

НАПОМЕНА:

Овај рад проистекао је из мастер рада чији ментор је био доц. др Горан Маринковић.

Анализирано је стање овог премјера, његов квалитет као и проблеми са којима се сусрећу грађани али и запослени у Подручној јединици Зворник. Анализа се односи на период од 2014. до 2016. године, гдје је приказан број примљених, ријешених и пренијетих предмета.

Спроведена је упоредна анализа развоја геодетских дјелатности у три катастарске општине: Зворнику, Билећи и Мркоњић Граду, а неки од резултата су приказани помоћу дијаграма.

2. КАТАСТАР У БИХ КРОЗ ИСТОРИЈУ

Прве зачетке формирања катастра Босне и Херцеговине срећемо у средњем вијеку. Први попис земљишта везује се за име султана Сулејмана Великог. Попис се назива старом грунтовницом или „дефтери атик“.

Историјски развој геодезије, а самим тим и евиденција некретнина на територији Босне и Херцеговине веже се уз настојање страних окупатора (Турска, Аустро-Угарска) да што прије заведу окупациону власт и тако осигурају брзо убирање пореза.

Прве земљишне евиденције у Б и Х су из периода Османске власти, од XV до XIX вијека. Доласком Османлија на простор Б и Х, уводе се правила о земљишту као природном ресурсу, уређена Грунтовним законом. Није било организоване геодетске службе за регистрацију земљишта, али је било дјеловања у домену картографије [1].

У Б и Х је за вријеме Аустро-Угарске монархије извршен је премјер и успостављен катастар земљишта и земљишна књига. Уколико није била у посједу појединца, земља је била државни иметак, а право власништва на непокретној имовини имао је једино владар.

Аустроугарски период (1878. –1918.) уводи савремени систем регистрације некретнина, темељем геодетског премјера и успоставе земљишних евиденција, по прописима сличним европским [1].

2.1. Развој геодетске службе

Прије формирања геодетске службе Босне и Херцеговине, евиденцију катастра земљишта и процјену вриједности земљишта успоставила је Османска царевина, у периоду 1520.-1530. године, за санџаке: Херцеговину, Босну и Зворник. Ова евиденција је служила за потребе опорезивања.

Окупацијом Б и Х од стране Аустро-Угарске, 1878. године долази до напретка на пољу земљишних евиденција и картографије. Почетак геодетске службе

на територији Б и Х веже се за 1880. годину. Уз организацију власти, Б и Х успоставља геодетску службу, са циљем да организује премјер територије Б и Х, успостави катастар земљишта и изради картографске подлоге територије Б и Х.

У ратном периоду 1941. – 1944. године организација геодетске службе није се мијењала. Завршетком Другог свјетског рата Босна и Херцеговина, по одлукама АВНОЈ-а 1943. године, наставља своје постојање као федерална јединица Демократске Федеративне Југославије [1].

2.2. Катастар за вријеме Аустро-Угарске

Прва потпуна евиденција земљишта у Босни и Херцеговини успостављена је на основу премјера који је извршила Аустроугарска у периоду од 1880. до 1884. године.

Колики је стварни значај катастра земљишта довољно говори чињеница да је једна од првих подузетих мјера Аустро-Угарске након анексије Босне и Херцеговине, успостављање евиденције непокретности 1879. год.

На основу премјера и других података израђени су катастарски планови и катастаски операт. Успостављање тригонометријских мрежа изведено је постављањем и одређивањем тригонометријских тачака I - IV реда. Графичко мјерење извршено је мјерничким столом у размјери 1:12500. Катастарски планови израђени су у размјери 1:6250, а изузетак су представљали катастарски планови градова и густо насељених мјеста урађени у размјери 1:3125 и 1:562,5.

Аустроугарски премјер имао је ипак ограничену примјену, што се највише огледало у потребама пројектовања. Збога тога се 1953. године приступа новом премјеру земљишта и изради геодетских планова и карата, тј. успостави нове евиденције о земљишту.

Примјеном нових метода аерофотораметрије, на подручју Босне и Херцеговине је до краја 1991. године извршен премјер на око 92% територије и на тим основана је уостављен катастар земљишта на око 50% територије [1].

3. ГЕОДЕТСКИ ПЛАНОВИ

Геодетски план је резултат премјера мањег дијела Земљине површи, графички приказан на некој равnoj подлози, са одређеним топографским знацима за хоризонталну и вертикалну представу терена и са константном размјером по цијелој површини плана.

Другим ријечима, план је слика неког мањег дијела Земљине површине са свим објектима који се на њему налазе. Али, и овде се извјесни објекти, због својих димензија и умањења те слике, представљају помоћу топографских знакова. Разлика између карте и плана су што се на плану представља мањи део Земљине површи и то на хоризонталној равни која је недеформисана и са константном размјером по цијелом плану, док се на карти представља већи део Земљине површине на сферној површини тако да приликом пројекције мора доћи до одређене деформације, што доводи до промјене размјере [2].

Планови се раде у крупним размјерама, и то почевши од 1:100 и даље - 1:250, 1:500, 1:1000, 1:2000, 1:2500 и 1:5000. За израду главних или детаљних пројеката користе се топографски планови свих размјера.

3.1. Аустро-Угарски планови у БиХ

Аустроугарски планови Босне и Херцеговине дио су катастарске евиденције под називом „Босански катастар”. Овај катастар се односи на подручје Б и Х премјерене од стране Аустро-угарске 1887. године, прије анексије. Важна чињеница по којој се подручје Босанског катастра разликује од подручја мађарског и аустријског катастра је што за ову територију не постоји јединствен координатни систем у ком су израђени катастарски планови. За ово подручје усвојена је полиедарска картографска пројекција. Усвајањем ове пројекције површина Б и Х издијељена је на степенске листове, којих има укупно 65. Сваки степенски лист је у посебном координатном систему [2].

4. АНАЛИЗА СТАЊА КАТАСТРА У ПОДРУЧНОЈ ЈЕДИНИЦИ ЗВОРНИК

У Зворнику је раније постојало по фунтовници 35 катастарских општина, затим 26 до 1991. године, док их данас има 24. Општине Међеђа и Годуш су искључене јер се налазе у Федерацији Босне и Херцеговине. Од 24 катастарске општине, четири општине сјече граница са Федерацијом, гдје је у периоду од 1884-1888. године извршен првобитни премјер, тј. стари аустроугарски премјер у размјери 1:6250, 1:3125 и 1:1562,5. Због неажурности катастарских планова и оператa, добрим дијелом и оштећености планова Старог Аустроугарског премјера и бржег и ефикаснијег приступа подацима 1961. године извршено је снимање територије политичке Општине Зворник аерофототријском методом и излагање података о непокретностима ради успоставе катастра земљишта, који је ступио на снагу 1968. године.

Израда аналогних планова је урађена за све катастарске општине у размјери 1:2500 и 1:5000, а за градско подручје КО Зворник Град у размјери 1:1000.

Стање ДКП-а се може видети на Графикону 1.



Графикон 1. Стање ДКП-а на подручју Зворника

Од укупно 26 катастарских општина, за 14 КО аналогни планови су у размјери 1:2500, за 11 у размјери 1:5000 и за катастарску општину Зворник град кориштена је размјера 1:1000.

На Графику 2. приказан је број катастарских општина по размјери планова.



Графикон 2. Размјер аналогних планова

4.1. Анализа рада Подручне јединице

Подручна јединица у Зворнику послује на основу Правилника о унутрашњој организацији и систематизацији радних мјеста. Израђују се мјесечни и годишњи извјештаји који су засновани на одржавању катастра земљишта, броју примљених предмета, њиховој обради, оцјењивању радника, примједбама на рад Подручне јединице.

У табели 1. приказан је однос примљених и ријешених предмета у периоду од 2014. до 2016. године. Што се тиче ефикасности рјешавања предмета у 2014. години, може се видети да је од укупно 215 предмета из текуће године и 3 предмета из претходне године, геодетска Управа ријешила 65 предмета. Сваке наредне године била је боља ефикасност.

Табела 1: Број примљених и ријешених предмета

Година	Примљено у текућем пер.	Укупно на рјешавању	Ријешено у текућем пер.
2014	65	65	59
2015	63	69	62
2016	75	82	69

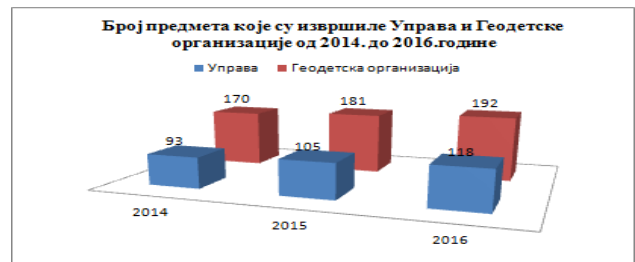
Врсте послова које се односе на одржавање катастарског оператa су: цијепање парцеле, уплана-исплана објекта, промјена културе и класе, обнова границе парцеле, формирање грађевинске парцеле, идентификација парцеле, снимање и картирање комуналних уређаја, промјена наслова корисника, израда пријавног "А" листа, извјештај о подацима из елабората и катастарског оператa и остали послови.

Што се тиче послова у оквиру овог дијела, највише су заступљени: промјена наслова корисника, гдје је у 2016. години забиљежено 1507 случајева и цијепање парцеле које је највише било заступљено 2014. године (Графикон 3.).



Графикон 3. Врсте послова које се објављују у Служби за катастар

На Графикону 4. приказан је број предмета које је одрадила геодетска организација и број предмета који је урадила Управа за период од 2014. до 2016. године. У Подручној јединици Зворник више предмета извршавају приватне геодетске организације, него Управа.



Графикон 4. Евиденција предмета које су извршиле геодетске организације и Управа

4.2. Одржавање премјера и катастра земљишта у Подручној јединици Зворник

Да би катастар земљишта могао да задовољи све оне потребе за које је намијењен, мора се стално одржавати.

Одржавање катастра земљишта обухвата прикупљање и утврђивање промјена које су настале на парцелама, објектима као и њиховим посебним дијеловима у смислу промјене положаја, облика, површине, бонитета, начина коришћења, као и у погледу промјене врсте и обима права, терета и ограничења на непокретностима, спровођење утврђених промјена на радном оригиналу плана у катастарском операту, обнављање биљега којима су обиљежене границе посједа, одржавање свих геодетских мрежа и друго [3].

Одржавање катастра земљишта у Подручној јединици Зворник врши Одјељење/Одсек за геодетске послове.

На подручју политичке општине Зворник, али и свих општина у РС води се двојна евиденција, кроз катастар земљишта и земљишну књигу.

У току је пројекат оснивања катастра непокретности. Прво корак у оквиру пројекта јесте формирање комисије која ће вршити излагање података на јавну увид.

Подручна јединица у Зворнику послује на основу Правилника о унутрашњој организацији и систематизацији радних мјеста. На крају сваког мјесеца и године израђују се извјештаји који су засновани на одржавању катастра земљишта, броју пренијетих, примљених и ријешених предмета.

5. УПОРЕДНА АНАЛИЗА СТАЊА У РАЗМАТРАНИМ ОПШТИНАМА

За практичну реализацију овог рада извршена је анализа стања катастра три политичке општине: Зворник, Билећа и Мркоњић Град. Акцент је стављен на политичку општину Зворник, због прикупљања највећег броја података.

На основу истраживања, у овом раду је извршена упоредна анализа стања катастра у три политичке

општине. Извршено је упоређивање врсте катастра, катастра водова, софтвера, ДКП-а и броја вјештачења.

Стање премјера на територији ове три политичке општине, приказано је у табели 2.

Табела 2. Врсте катастра у политичким општинама

Политичка општина	Врста катастра
Зворник	Катастар земљишта на цијелој територији
Билећа	Катастар непокретности на 84% територије, катастар земљишта на 16% територије
Мркоњић Град	На 78% територије пописни катастар, катастар непокретности на 22%

За све три политичке општине користи се званични софтвер еTerraSoft, што је приказано у табели 3. У општини Билећа за 6 КО се користи MapSoft, а за осталих 15 КО еTerraSoft. У општинама Мркоњић Град и Зворник користи се само еTerraSoft.

Табела 3. Званични софтвер

Политичка општина	Званични софтвер
Зворник	еTerraSoft
Билећа	еTerraSoft и MapSoft
Мркоњић Град	еTerraSoft

На подручју ових политичких општине не постоји катастар водова, само се прикупљају елаборати о водовима. Још увијек нису преузети конкретни радови у вези катастра водова, али у наредном периоду би се могло приступити оснивању катастра водова. У табели 4. је приказано тренутно стање.

Табела 4. Стање катастра водова

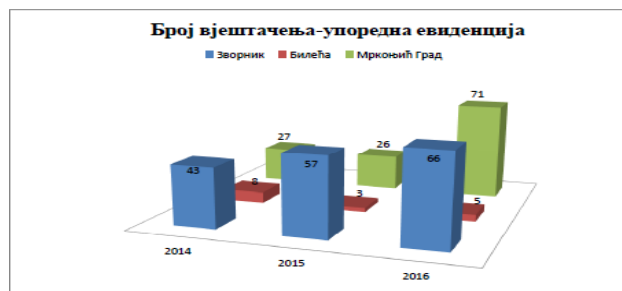
Политичка општина	Катастар водова
Зворник	Не постоји евиденција, прикупљају се елаборати
Билећа	Не постоји евиденција, прикупљају се елаборати
Мркоњић Град	Не постоји евиденција, прикупљају се елаборати

Вршена је упоредна евиденција евиденција ДКП-а. У општини Зворник ДКП-а је спроведен на 42% територије, а на 58 % је дигитализација у току, али још увијек није у службеној употреби, па се користе аналогни планови. Најбоље стање је у политичкој општини Билећа, гдје на цијелој територији спроведен ДКП. У Мркоњић Граду, ДКП је урађен за 22% територије. Приказ стања ДКП-а, дат је у Табели 5.

Табела 5.4: Стање ДКП-а

Политичка општина	Израђен ДКП	Није израђен ДКП	ДКП у изради	ДКП није у службеној употреби
Зворник	42%	-	58%	100%
Билећа	100%	-	-	16%
Мркоњић Град	22%	28%	-	50%

Што се тиче броја вјештачења од 2014. до 2016. године, стање је различито у ове три политичке општине. Анализа је приказана на Графикону 5.



Графикон 5.1: Број вјештачења

6. ЗАКЉУЧАК

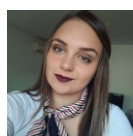
У току истраживања, у овом раду је анализирано стање и одржавање катастра у Подручним јединицама у Зворнику, Билећи и Мркоњић Граду. У овим подручним јединицама се још увијек води двојна евиденција, кроз катастар земљишта и земљишну књигу. Прикупљају се подаци, да би се у скорије вријеме прешло на катастар непокретности, који представља јединствену евиденцију, гдје се усклађују подаци из земљишне књиге и катастра земљишта.

Јавља се све већи број пројеката који се односи на дигитализацију аналогних планова, додатне теренске радове и премјер земљишта коришћењем савремене технологије, што представља резултат досадашње анализе стања катастра. Улога катастра у Републици Српској је велика и значајна. Највећи циљ огледа се у изради пројекта за оснивање катастра непокретности од стране Републичке управе за геодетске и имовинско правне послове. Са напретком савремене технологије напредује и геодетска област у смислу геодетских система, информатике, дигитализације и дистрибуције података из базе података која ће бити доступна свим корисницима много брже и ефикасније. То је уједно и циљ управљања земљиштем, модерним и савременим катастром који представља јавни сервис грађана.

7. ЛИТЕРАТУРА

- [1] Бегић М.: "110 година катастра Босне и Херцеговине", Дипломски рад, Универзитет у Сарајеву, 2010
- [2] Бегић М.: „Катастар некретнина“, Геодетски гласник 33, стр. 57-83, Сарајево, 1999.
- [3] Гостровић М.: „Ка новом катастру“, Београд 1995;

Кратка биографија:



Марија Андрић, рођена је 1994. године у Зворнику. Мастер рад из области геодезије на Факултету техничких наука у Новом Саду, одбранила је 2018. године.

Доцент др Горан Маринковић, рођен је у Власеници 1968. године. Докторирао је из области геодезије на Факултету техничких наука у Новом Саду 2015. године.