



УЛОГА ИНФОРМАЦИОНОГ СИСТЕМА У УСПОСТАВИ КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

INFORMATION SYSTEM'S ROLE IN THE FORMATION OF REAL ESTATE CADASTRE

Рада Радић, Факултет техничких наука, Нови Сад

Област – ГЕОДЕЗИЈА И ГЕОМАТИКА

Кратак садржај – У овом раду је приказано стање катастарског система у Републици Српској кроз историју. Описан је поступак излагања података на јавни увид, као и информациони систем у којем се одржавају катастарски подаци у РС.

Кључне ријечи: излагање података на јавни увид, јединствена евиденција, eTerraSoft

Abstract – This paper represents analysis of cadastral system in Republic of Srpska through historic periods. The process of exposure of real estate data is described. Also, information system which is used for maintaining of cadastre in Republic of Srpska is presented.

Keywords: exposure of real estate data, united evidence, eTerraSoft

1. УВОД

Циљ овог рада јесте да прикаже улогу информационог система у катастарском систему. Како се технологија све више развија, то она проналази своју примјену у свим животним сферама.

Информационе технологије умногоме олакшавају рад са великим бројем података, а у катастарским системима сусрет са великом количином података је неизбјежан. Помоћу разних софтвера и апликација омогућена је брза обрада података, као и лак приступ истим.

Поред улоге информационог система у успостави катастра непокретности дата је и анализа катастарског система у Републици Српској.

Подручје које данас припада Републици Српској је кроз историју било у саставу разних земаља и царстава. Описане су евиденције катастра земљишта, катастра непокретности и земљишне књиге, као и процедуре којима једна евиденција прелази у другу.

2. ИСТОРИЈСКИ ПРИКАЗ КАТАСТАРСКОГ СИСТЕМА У РЕПУБЛИЦИ СРПСКОЈ

Зачеци озбиљног катастра јављају се у вријеме аустроугарске власти. Тада је урађен први премјер између 1880. и 1885. године, а оснивање грунтовнице је извршено од 1886 - 1911. године. Након Првог свјетског рата је одржаван аустроугарски премјер, а након Другог свјетског рата је обнављан катастар уништен током рата.

1976. на засједању у Бањалуци јавља се идеја о уједињењу катастарске и грунтовне евиденције, па је у складу с тим 1984. донесен Закон о премјеру и катастру некретнина СРБиХ [1].

Земљишне евиденције које су тад биле у употреби су: катастар земљишта и земљишна књига.

Катастар земљишта (КЗ) је јавна књига у којој се води евиденција о положају, величини, култури, бонитету и корисницима земљишта.

Земљишне књиге (ЗК) су јавне књиге у које се уписују непокретне ствари (земљишта и зграде) и права која се односе на непокретности. Јединствена евиденција катастра земљишта и земљишне књиге представља катастар непокретности [2]. Катастар непокретности (КН) је основни и јавни регистар о непокретностима и стварним правима на њима. Уз стварање јединствене евиденције вршено је излагање података на јавни увид којим се фактички подаци пружају на увид сваком носиоцу права и са којим он може да се сложи или не. Уколико је странка сагласна са изложеним подацима, онда они постају службени, а уколико није прилаже се приговор који је потребно накнадно ријешити. До грађанског рата у БиХ КН је створен на око 8% територије.

Након рата 90-их година настављен је рад на стварању јединствене евиденције до 2003. када је Високи представник наметнуо Закон о земљишним о књигама. Ипак, након више покушаја 2012. је донијет Закон о премјеру и катастру Републике Српске којим је поново започет процес стварања катастра непокретности, а самим тим и излагање података на јавни увид које је још актуелно у РС. На графику 1 је приказана статистика тока излагања до сада.

НАПОМЕНА:

Овај рад проистекао је из мастер рада чији ментор је био др Миро Говедарица, ред. проф.



График 1. Статистика успоставе КН-а до сада

3. АРХИТЕКТУРА КАТАСТАРСКОГ СИСТЕМА РЕПУБЛИКЕ СРПСКЕ

Под архитектуром се подразумејева начин организације софтверско хардвеских компоненти и података по подручним јединицама и управном органу. На врху „љествице” се налази сервер на ком су смјештени сви подаци и он се налази у Републичкој управи за геодетске и имовинско – правне послове. У свакој подручној јединици постоји сервер на којем су смјештени катастарски подаци те подручне јединице и са њега се подаци репликују у „главни” сервер. Такође, постоје и web сервери којима корисници могу приступати путем апликације еКатастар кориштењем web претраживача. Подсистеми овог система представљају: земљишна књига у којој се воде алфанумерички подаци о парцелама, зградама, правима и носиоцима права, катастар који садржи просторне податке о парцелама и зградама и канцеларијско пословање којим се испуњавају захтјеви грађана (слика 1) [3].



Слика 1. Архитектура катастарског система у РС

4. ИНФОРМАЦИОНИ СИСТЕМ У УСПОСТАВИ КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ РС

Како у Републици Српској није успостављен катастар непокретности, на снази су још увијек евиденције катастра земљишта, земљишне књиге, катастра непокретности за КО у којима је извршено излагање 90-их година и евиденција новог катастра непокретности створена актуелним излагањем података на јавни увид. Земљишна књига се одржава у софтверу Larris, а катастарски подаци у еТерраСофт-у. Такође, многи графички подаци се одржавају у MapSoft-у и Digit-у иако у еТерраСофт-у постоји могућност одржавања и нумеричких и графичких података. На графику 2 је приказан информациони систем катастарског стања у РС. Како ће након излагања катастарски систем РС бити одржаван у еТерраСофт-у, даље је рад фокусиран на тај софтвер.



График 2. Информациони систем катастра у РС

еТерраСофт је програм примјењен у процесу излагања података на јавни увид. Предвиђен је за управљање и нумеричким и графичким подацима. На слици 2 је приказана основна форма софтвера еТерраСофт.



Слика 2. Почетна форма софтвера еТерраСофт

Основни модули за рад у еТерраСофт-у су: модул за рад у катастарском оперативном у којем су садржани алфанумерички подаци, модул за рад са ДКП-ом којим се врши приказ и модификација графичких података, модул за контролу и исправку ДКП-а у којем су графички подаци контролисани и повезани са алфанумеричким подацима и модул за канцеларијско пословање у којем се воде предмети за све врсте послова обављених од стране надлежних у катастарским институцијама.

Основне процедуре рада софтвера еТерраСофт се односе на припрему привремене базе катастра непокретности, тј. базе која ће бити употребљена у процесу излагања, провођење промјена и рад са странкама. Припрема привремене базе катастра непокретности (скраћено ПБКН) се врши у Одељењу за израду база података и дигиталног катастарског плана у Бијељини. Општи поступак припреме ПБКН обухвата контролисање тополошких односа парцела, површина посебних дијелова парцеле и укупне површине парцеле, грешака у графичким подацима у оригиналној бази пристиглој из одређене подручне јединице, попуњавање шифарника којим се дефинише катастарски оперативни ПБКН који треба да се ослања на катастарски оперативни оригиналне базе, формирање ПБКН ручним попуњавањем података који нису успјешно попуњени шифарником, пребацивање ПБКН у евиденцију излагања, јер ће та базе бити кориштена у процесу излагања података на јавни увид

за ту КО за коју је формирана ПБКН. Прије но што се може рећи да је припрема ПБКН завршена, потребно је ускладити све нумеричке и графичке податке у ПБКН упитима у Microsoft Access Database – у.

Промјене које се проводе при одржавању катастра непокретности настају диобом, изградњом, промјеном начина кориштења земљишта итд. Провођење промјена је започето у модулу за рад у катастарском оперативном отварањем промјене за коју је и у модулу за канцеларијско пословање заведен предмет. Након отварања промјене врши се провођење промјене у нумеричким и графичким подацима у зависности од типа промјене. Провођење промјене у раду је описано на примјеру диобе 4 парцеле у КО Бањица, срез Бијељински. Процедуре софтвера еТерраСофт везане за рад са странкама односе се на штампање разних увјерења попут посједовног листа, листа непокретности итд. Важно је поменути и еТерраГИС који представља додатак еТерраСофт-а којим је омогућен лакши рад са графичким подацима. Служи за учитавање више слојева података за цијелу КО што није могуће у модулу за рад са ДКП-ом. Могуће је учитати границе парцела, начине кориштења, детаљне тачке, називе, бројеве парцела и објеката итд. Такође, омогућено је импортовање података из .csv формата чиме је олакшано откривање недостајућих графичких података, тзв. „рупа“. Сваки слој учитан у еТерраГИС посједује своја пропратна документа од којих је један у .shp формату који може бити кориштен у другим софтверским пакетима.

5. СТУДИЈА СЛУЧАЈА КО СМИЉЕВАЦ

КО Смиљевац припада катастарском срезу Лопаре. Састоји се од 375 парцела, те је то једна од мањих катастарских општина. Премјер ове КО је извршен у размјери 1:2500. Оригинална база података је реализована у евиденцији КН-а, па се закључује да је раније спроведен процес стварања јединствене евиденције катастарских података.

Међутим, након поновног увођења земљишне књиге 2003. године од стране Високог представника за Босну и Херцеговину земљишне евиденције су раздвојене, а у Подручној јединици Лопаре је за КО Смиљевац остао КН као евиденција о положају, култури, бонитету и корисницима земљишта. Нумерички и графички подаци КО Смиљевац су одржавани у еТерраСофт-у.

Контролама оригиналне базе добијене из ПЈ Лопаре установљено је да су тополошки односи уредни. При провјери исправности површина КО пронађено је неколико парцела у којима је збир површина дијелова парцела већи или мањи од укупне површине парцеле. Та преклапања и недостаци су ријешени модификацијом графичких података. Повезивањем нумеричких и графичких података јединственим идентификаторима утврђено је да у нумеричким подацима постоји једна парцела више. Наиме, парцела 16/1 је подијељена у нумерици на парцеле 16/1 и 16/3, а у графичким је парцела 16/1 неподијељена. Диоба парцеле 16/1 у графици је извршена током припреме ПБКН на основу података добијених из ПЈ Лопаре.

Након обављених контрола и попуњеног шифарника формиране су помоћне табеле ПБКН. Прије самог формирања помоћних табела табела ПБКН означени су заједнички објекти на ДКП-у са сусједним КО. У случају КО Смиљевац парцеле 324 и 325 представљају заједничке објекте са КО Пукиш, а парцела 326 је заједнички објекат са КО Кореташи. Све 3 парцеле су потоци према начину кориштења. У нумеричким подацима је потребно њихову површину смањити за половину, јер пола заједничког објекта припада КО Смиљевац, а пола сусједним КО. Након формирања помоћних табела ПБКН, оне су попуњене и онда је ПБКН је пребачена у евиденцију излагања. Након пребацивања ПБКН у излагање установљено је да парцеле 16/3 и 36/1 у графичким подацима недостају што је доказано појављивањем „рупа“ у графичким подацима у еТерраГИС-у (слика 3), те је то накнадно исправљено у модулу за рад са ДКП-ом.



Слика 3. КО Смиљевац приказан у еТерраГИС-у

На крају припреме ПБКН за КО Смиљевац усаглашени су нумерички и графички подаци упитима из Microsoft Access Database – а. Ти упити се односе на начине кориштења, намјену објеката, бројеве објеката, разлику у површинама, потесе итд. Ниједним упитом није пронађено пуно случајева које треба исправити, па је то брзо обављено. Сумарним прегледом установљено је да нема разлика у површинама нумеричких и графичких података и да се број парцела у нумерици и графици слаже.

6. АНАЛИЗА РЕЗУЛТАТА

Како КО Смиљевац није велика КО, припрема ПБКН је обављена брзо и без великих проблема. Ажурност података је на високом нивоу, јер су скоро сви нумерички подаци усаглашени са графичким. Недостајала је парцела 16/3 услед непотпуно проведене промјене, али је то током припреме ПБКН ријешено. На крају, сумарним прегледом је установљено да се површине оперативних ИЗ и ДКП-а истовјетне, као и број парцела.

Треба поменути да је софтвер еТерраСофт у потпуности примењив у поступку излагања и побољшан сваком новом верзијом и да је све више нових функционалности које олакшавају рад. Недостатак у тренутном поступку излагања је, према личном мишљењу, организовања самог процеса излагања. Наиме, припрема ПБКН се врши у Бијељини, а потом се припремљена ПБКН враћа

подручној јединици у којој се врши процес излагања. Прије тога неопходно је сустићи промјене које су се у међувремену десиле, а то би било доста олакшано да се припрема ПБКН врши у подручној јединици гдје би након тога вршено и излагање података на јавни увид.

7. ЗАКЉУЧАК

Подручје Републике Српске је током историје било у саставу многих држава. Може се закључити да је од формирања катастарског система у Републици Српској на снази била двојна евиденција. Било је више покушаја којим би била успостављена јединствена евиденција, али ниједан, до сад, није уродио плодом. Успостава катастра непокретности је и данас актуелан процес. Са становишта информационог система и подршке процесима рада може рећи да су тренутним софтверским решењима њиме покривени сви катастарски захтјеви, од поступка излагања, преко одржавања катастра непокретности, као и раду са странкама. У будућности треба тежити бољој организацији процеса излагања, тј. припремати ПБКН упоредо са усаглашавањем промјена у одређеној подручној јединици.

8. ЛИТЕРАТУРА

- [1] Стојчиновић М, Сарић М. (2015): Закон о премјеру и катастру Републике Српске, препреке и дилеме у раду Комисије за излагање, Прегледни рад, Бања Лука, Босна и Херцеговина
- [2] Цвијовић Ч. (2012): Процедуре и поступци у катастру непокретности, Скрипта, Београд, Србија
- [3] Говедарица М, Радуловић А, Сладић Д, Поповић Д. (2018): LADM – Experiences and Challenges in Implementation, Стручна студија, 7th International FIG Workshop on the Land Administration Domain Model, Загреб, Хрватска

Кратка биографија:



Рада Радић, рођена је 1993. године у Бијељини. Гимназију „Филип Вишњић“ завршила је 2012. године. Дипломски рад из области геодезије на Факултету техничких наука у Новом Саду одбранила је 2016. године.