



STANJE PREMJERA NA TERITORIJI POLITIČKE OPŠTINE ČAPLJINA
SITUATION IN SURVEY OF THE POLITICAL MUNICIPALITY OF ČAPLJINA

Nikola Grepo, Jelena Lazić, *Fakultet tehničkih nauka, Novi Sad*

Oblast – GEODEZIJA I GEOMATIKA

Kratak sadržaj – U ovom radu prezentovano je stanje premjera na teritoriji političke opštine Čapljina, počevši od najranijeg perioda do danas. Prikazana je analiza stanja katastra u katastarskoj opštini Čapljina kao i uvid u Geoportala i softver za održavanje katastra u Federaciji BiH.

Ključne riječi: Premjer, Katastar nepokretnosti, Geoportala

Abstract – This paper presents the state of the survey on the territory of the political municipality of Čapljina, starting from the earliest period to this day. An analysis of the state of cadastre in cadastral municipality Čapljina as well as insight into Geoportala and cadastral maintenance software in the Federation of Bosnia and Herzegovina are presented.

Key words: Survey, Cadastre, Geoportala

1. UVOD

Prva evidencija zemljišta u BiH uspostavljena je na osnovu premjera kojeg je izvršila Austro- Ugarska u periodu od 1880. do 1884. godine. Jedna od prvih poduzetih mjera Austro-Ugarske nakon aneksije Bosne i Hercegovine jeste uspostava evidencije nekretnina što nam jasno govori o stvarnom značaju katastra zemljišta. Katastar je izrađen u rekordnom vremenu i koncipiran je tako da istovremeno zadovolji vojne i upravne potrebe Monarhije.

Loš kvalitet austro-ugarskih planova, nedostatak velikog dijela evidencije katastra zemljišta i zemljišne knjige bili su razlog da se 1953. godine započne novi premjer teritorije Bosne i Hercegovine primjenom aerofotogrametrijske metode, a takođe se uspostavlja i novi katastar zemljišta. U tom periodu zemljišna knjiga se nije obnavljala tako da evidencije katastra i zemljišne knjige nisu bile vezane zajedničkim grafičkim registrom, već se katastar temeljio na planovima novog premjera, a zemljišna knjiga na starim austro-ugarskim planovima.

Trenutno stanje katastra nepokretnosti u Bosni i Hercegovini razlikuje se od opštine do opštine. Proteklih godina u nekim katastarskim opštinama još uvijek je na snazi bio popisni katastar, međutim najčešći slučaj je da se dio podataka (alfanumerički dio) vodi na klasičan način dok je drugi dio digitalizovan (katastarski planovi).

Primjena informacionih tehnologija nameće se kao nezaoobilazno rješenje u svakodnevnom radu katastara, stoga, na značajnom području Bosne i Hercegovine izvršen je

NAPOMENA:

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

prelazak na digitalnu bazu podataka katastra nepokretnosti (BPKN). Uspostavom baze podataka katastra nepokretnosti željeli su se ujediniti alfanumerički podaci sa katastarskim planovima. Na taj način riješeni su mnogi problemi u katastru i znatno je olakšana manipulacija i ažuriranje podataka. Da bi se omogućila uspostava digitalne baze podataka implementiran je jedinstveni softver za katastar Federacije BiH, koji je omogućio sjedinjavanje katastarskih podataka Federacije BiH i njihovu internet prezentaciju putem geoportala.

Predmet istraživanja ovog rada je istorijski pregled geodetskih radova u BiH, sa posebnim akcentom na političku opštinu Čapljina. U radu je predstavljen i softver za održavanje katastarskih podataka Federacije BiH, softver Katastar.ba.

2. ISTORIJSKI PREGLED GEODETSKIH RADOVA U BiH

Bosna i Hercegovina je država sa dugom tradicijom evidencije o nekretninama. Uspostavljanje prvog modernog katastarskog operata, zasnovanog na podacim geodetske izmjere zemljišta, izvedeno je tokom vladavine Austro-Ugarske Monarhije, dok je održavanje, odnosno prilagođavanje katastarskih evidencija obavljeno u razdobljima više različitih državnih sistema. Istorijski razvoj geodezije na teritoriji BiH uglavnom se veže uz nastojanje stranih okupatora (Turska, Austro-Ugarska) da što prije zavedu vlast i tako osiguraju brzo ubiranje poreza. Tu svoju poresku ulogu katastar zadržava i u kasnijem periodu.

Evidencija nekretnina u osmanskome periodu u BiH zasnivala se na tkz. opisnom katastru, a na njemu se temeljila za to vrijeme, napredna i dobro organizovana registracija vlasništva. Sistem se zvao Timar ili Miri ili Dirlik sistem, a karakterisan je djelimično na islamskom zakonu/šerijatu, koji se kombinovao s turskom zemljišnom administracijom tog vremena.

Ubrzo nakon austrougarske okupacije Bosne i Hercegovine, austrijski glavni stožer izdao je zapovijed Vojnogeografskom institutu u Beču (njem. Wien: K.u.K. Militärgeographisches Institut – MGI) da u što kraćem vremenu izvede premjer čitavog teritorija Bosne i Hercegovine. Zahvaljujući iznimno visokom stepenu razvitka austrijske kartografije toga doba, cilj je brzo i uspješno ostvaren. Na temelju podataka prikupljenih premjerom koji je dovršen 1885. godine, u BiH se uvodi savremeni sistem registrovanja nekretnina, uz uspostavu zemljišnih evidencija po propisima sličnim evropskima. U periodu od 1884. do 1911. godine, na osnovu podataka ovog premjera, uspostavljena je zemljišna knjiga na

cijelom području Bosne i Hercegovine koja se i danas uglavnom koristi kao vlasničko pravo.

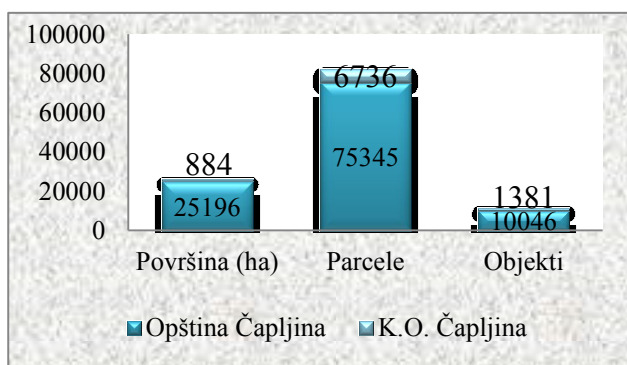
SFR Jugoslavija je pristupila novom premjeru zemljišta i izradi geodetskih planova i karata, koji su po svom sadržaju i razmjeri trebali odgovoriti zahtjevima tog vremena.

2.1. Nova jedinstvena evidencija nekretnina 1976. godine

Nakon prvog savjetovanja ekspertne grupe, održanom u Banja Luci 1976. godine pripremljene su polazne osnove za stvaranje jedinstvene evidencije. Nacrt " Zakona o premjeru i katastru nekretnina" pripreman je cijelu deceniju. Temeljem javne rasprave, kao i rezultata rada stručnih krugova izražen je prijedlog zakona, koji je i usvojen na sjednici Skupštine SR BiH 30. maja 1984. godine.

3. ANALIZA STANJA KATASTRA U KO ČAPLJINA

Opština Čapljina nalazi se u južnom dijelu Bosne i Hercegovine i sastavni je dio Hercegovačko-neretvanskog kantona. Opština pokriva površinu od oko 252 km², na kojoj prema popisu iz 2013. godine živi 28 112 stanovnika u 32 naseljena mjesta.



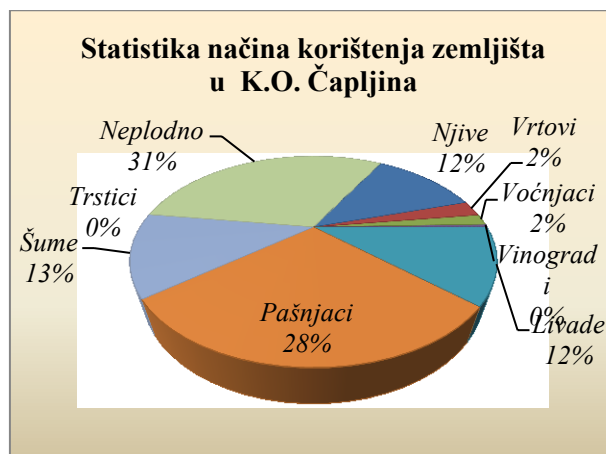
Slika 1. Tačna površina, broj parcela i objekata u opštini Čapljina i K.O. Čapljina

Sa Slike 1 se vidi da sama K.O. Čapljina ima ukupnu površinu od 884 ha odnosno 8,84 km², 6736 parcela i 1381 objekat, te kao jedna od 29 katastarskih opština zauzima 3% od ukupne površine opštine Čapljina, 8% od ukupnog broja parcela i 12% od ukupnog broja objekata.

Od ukupno 6736 parcela K.O. Čapljina njih 6734 je digitalizovano i stavljeno u upotrebu. Ukupna tehnička površina (T) tj. površina dobijena na osnovu digitalnih planova iznosi 8842234 m², dok ukupna službena površina (S) tj. površina iz katastarskog operata iznosi 8843569 m² gdje je njihova razlika (T-S) jednaka -5830 m².

Najčešći zahtjevi za sprovođenje promjena koji se dostavljaju katastarskoj Službi u Čapljini na godišnjem nivou su zahtjevi za: promjenu podataka posjednika odnosno vlasnika (502 zahtjeva), zahtjevi vezani za nasljedstvo (433), uplanu objekata (336) i cijepanje parcela u gradskom i van gradskom građevinskom području (140).

Na osnovu statistike načina korištenja zemljišta opštine Čapljina (Slika 2), može se zaključiti da katastarska opština Čapljina ima najviše neplodnog zemljišta (31%) i pašnjaka (28%).



Slika 2. Statistika korištenja zemljišta K.O. Čapljina

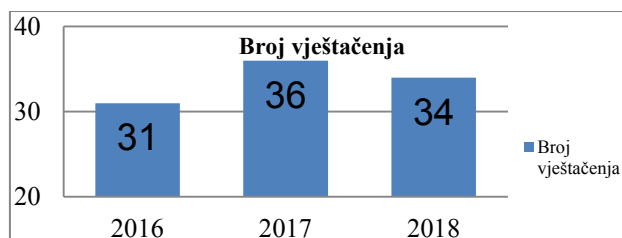
3.1. Katastar vodova

U pogledu zakona koji su direktno vezani uz katastar vodova, u FBiH, na snazi je Zakon o katastru komunalnih uređaja kao i Pravilnik o izradi i održavanju katastra komunalnih uređaja, dok su u Republici Srpskoj, stupanjem na snagu novog Zakona o izmjeri i katastru nekretnina, ti su zakonski i podzakonski akti ukinuti. Na području FBiH, na kom se nalazi opština Čapljina, važi „stari“ zakon prema kom je katastar komunalnih uređaja zbirna tehnička evidencija o nadzemnim i podzemnim komunalnim uređajima.

Međutim na području opštine Čapljina, Uprava još nije započela aktivnosti na osnivanju katastra vodova, niti se pristupilo izradi glavnih projekata. Premjer vodova na terenu uglavnom vrše privatne geodetske organizacije, o trošku vlasnika vodova. Elaborati premjera dostavljaju se Upravi (najčešće kao geodetski snimak na compact disku) koja vrši njihov pregled (kontrola kvaliteta geodetskih radova, primjena propisa, itd).

3.2. Vještačenje

Vještačenja su neophodno zbog grešaka premjera, grešaka održavanja premjera, grešaka restitucije, grešaka dešifrovanja, grešaka obilježavanja (pogrešnog obilježavanja ili neobilježavanja posjeda) i grešaka u postupku izlaganja, kao što je greška upisa posjednika [1].



Slika 3. Trogodišnja statistika broja vještačenja u opštini Čapljina

4. POSTUPAK OSNIVANJA KATASTRA NEPOKRETNOSTI

Katastar nepokretnosti osniva se u katastarskim opštinama u kojima je na snazi popisni katastar, katastar zemljišta uspostavljen na osnovu premjera u stereografskoj projekciji, katastar zemljišta i katastar nepokretnosti sa utvrđenim korisnikom uspostavljeni na osnovu premjera u

Gaus-Kriggerovoj projekciji. Katastar nepokretnosti osniva se za cijelu katastarsku opštinu, za dio katastarske opštine, a najmanje za jednu parcelu .

Uspostavljanje katastra nepokretnosti obuhvata [2]:

1. utvrđivanje katastarskih teritorijalnih jedinica (katastarska parcela, katastarska opština, katastarski srez),
2. katastarsko klasiranje i bonitiranje zemljišta,
3. izlaganje na javni uvid podataka o nekretninama i utvrđivanje prava na nekretnine,
4. izrada katastra nepokretnosti.

Katastar nepokretnosti na području opštine Čapljina započeo se formirati 90-ih godina, ali je ubrzo prekinut zbog ratnih okolnosti te je uspješno uspostavljen samo na jednoj katastarskoj opštini, K.O. Svitava. Ostale katastarske opštine kao i K.O. Čapljina nemaju formiran katastar nepokretnosti .

Vizija Federalne uprave za geodetske i imovinsko-pravne poslove (FGU) je izgrađen efikasan, siguran i održiv sistem evidencije nepokretnosti koji će omogućiti pravnu sigurnost na tržištu nepokretnosti i osigurati sigurnost investitorima i stranim ulagačima putem pouzdane registracije prava vlasništva i drugih stvarnih prava na nepokretnostima. Pružanje potpune informacije o ograničenjima prava vlasništva te osiguranjem ažurnih tehničkih podataka o nepokretnostima [3].

5. BAZA PODATAKA KATASTRA NEPOKRETNOSTI

Baza podataka (eng. database) jeste skup međusobno povezanih datoteka, uređenih na organizovan način, koja se kreira i kontroliše pomoću posebnog softvera za upravljanje bazom podataka.

U Bosni i Hercegovini u toku je projekat prelaska na digitalnu bazu podataka katastra nepokretnosti za čitavu teritoriju države.

Baza podataka katastra nepokretnosti (BPKN) je baza podataka u kojoj su objedinjeni opisni (katastarski operat) i geometrijski (katastarski plan) podaci katastra. Cilj projekta je izrada BPKN koja je jedinstvena za područje Federacije BiH.

Digitalizacija katastra danas je jedno od gorućih pitanja, što nije ni čudno jer su digitalni katastarski planovi nužna pretpostavka za reformu katastra, efikasno upravljanje prostornim informacijama i promenu načina razmišljanja, a vode prema e-Društvu [4].

5.1. Izrada baze podataka katastra nepokretnosti

Izrada BPKN spada u osnovnu grupu procesa, i predstavlja prvu fazu radova koji se izvršavaju nad BPKN. Izrada baze podataka katastra nepokretnosti doprinosi bržem i lakšem korištenju katastarskih podataka i zahtjeva provođenje specifičnih procedura prilagođenih postojećim podacima svake katastarske opštine.

Izrada BPKN se vrši u skladu sa: važećim pravilnikom o bazi podataka katastra nepokretnosti, modelom podataka katastra nepokretnosti, privremenom katalogu topografskih znakova i signature i uputama Federalne uprave za geodetske i imovinsko-pravne poslove.

Geometrija objekata BPKN-a je definisana geometrijskim elementima u skladu sa standardima ISO 19107 [5].

6. AKTUELNO STANJE U OBLASTI PROSTORNIH PODATAKA

6.1. Geoportali

Geoportali predstavljaju tip web portal koji omogućuje pristup geografskim informacijama i pratećim geografskim servisima putem interneta. Korisnici koriste geoportale za pretragu i pristup potrebnim informacijama [6].

6.1.1. Geoportal Katastar.ba

Osnovni cilj uspostave ovog Geoportala Federalne uprave za geodetske i imovinsko-pravne poslove je osiguranje lakšeg pristupa i korištenja standardizovanih prostornih podataka kojima raspolaže Federalna uprava. Geoportal federalne uprave za geodetske i imovinsko-pravne poslove je ključni element infrastrukture prostornih podataka Federacije BiH .

Konačni cilj Federalne uprave za geodetske i imovinsko-pravne poslove je da svi podaci kojima uprava raspolaže budu dostupni na karti geoportala

6.2. Softver za katastar Federacije BiH - Katastar.ba

Dana 10.11.2010. godine potpisan je ugovor o izradi softvera za održavanje katastra u Federaciji BiH, a 22.07.2013. godine softver Katastar.ba je zvanično pušten u rad. U bazi podataka su smješteni podaci za oko 4,5 miliona parcela. Sam projekat podrazumijevao je edukaciju osoblja u katastrima u opštinama Federacije BiH, njihovu tehničku opremljenost, te uspostavu jedinstvenog sistema poslovanja, odnosno standardizovanog i jednoobraznog rada opštinskih katastara u Federaciji BiH.

Softver za katastar Federacije BiH Katastar.ba predstavlja dio jedinstvenog informacionog sistema katastra Federacije BiH namijenjen opštinskim službama nadležnim za geodetske poslove i katastar. Softver objedinjuje vođenje tačne evidencije katastarskih podataka, omogućuje njihov pregled, distribuciju i održavanje. Kroz djelovodnik se vrši izdavanje službenih dokumenata, a kroz funkcije za vođenje upravnih postupaka omogućava provođenje promjena u katastarskom operatu.

Katastar.ba predstavlja integralni katastarski sistem, što znači da su unutar jednog sistema i postupka provođenja objedinjene funkcije za provođenje promjena na katastarskom planu i alfanumeričkom katastarskom operatu. Pojednostavljeno to znači, da se postupak cijepanja katastarske parcele izvodi isključivo na katastarskom planu, u jednom postupku vođenom od strane jedne ovlaštene osobe, a rezultat je odmah vidljiv u svim ostalim službenim katastarskim dokumentima, kao što je posjedovni list.

Katastar.ba se sastoji od dva modula i to web modula i desktop modula

9. PRIJEDLOG MJERA I AKTIVNOSTI ZA UNAPRIJEĐENJE STANJA EVIDENCIJE KATASTRA ZEMLJIŠTA U OPŠTINI ČAPLJINA

Pohranjivanje podataka u BPKN omogućava lakšu distribuciju podataka, bilo u analognom obliku u vidu štampanja kopija katastarskih planova, različitih uvjerenja i posjedovnih listova, ili u vidu distribucije podataka u

standardiziranom GML formatu na nekom mediju. Podaci pohranjeni u BPKN-u su preduslov za njihov prikaz na geoportalu. Osnovu za prikaz predstavlja geoportala na kom je zainteresovanim fizičkim i pravnim licima omogućeno pretraživanje grafičkih i alfanumeričkih podataka po broju parcele ili broju posjedovnog lista. Obzirom da je na ovaj način moguće dobiti osnovne podatke o parcelama (koji su informativnog karaktera i ne mogu služiti kao javna isprava), postojanje geoportala u konačnici smanjuje broj posjeta stranaka u katastrima.

Podaci o parcelama pohranjeni su u BPKN-u pa je od velike važnosti ispravka grešaka u BPKN, kako bi distribuirani podaci bilo što tačniji. Stoga, potrebno je u svakoj katastarskoj opštini evidentovati greške u BPKN-a, analizirati uzroke njihovog nastanka, a zatim, izvršiti ispravke tamo gdje je to moguće i naravno na kraju evidentovati parcele na kojim su greške ispravljene kako bi se iste uklonile sa liste grešaka.

Mjere i aktivnosti za unaprijeđenje stanja evidencije katastra nepokretnosti u K.O. Čapljina, možemo podijeliti u dvije grupe:

1. Ispravka grešaka u softveru Katastar.ba, koje su nastale poslije konverzije katastarskih podataka i izrade BPKN i
2. Poboljšanje uslova rada u katastrima

Pored ispravki nekonzistentnosti BPKN za K.O. Čapljina, paralelno se vrši i provođenje novih promjena, odnosno vrši se održavanje BPKN.

Da bi unaprijedili evidenciju katastra nepokretnosti za K.O. Čapljina, ali i ostale katastarske opštine, potrebni su bolji i kvalitetniji uslovi rada u katastru koji se ogledaju u sljedećem:

- Modernizacija prostora,
- Nabavka kvalitetnijih računara i računarske opreme,
- Nabavka vozila i terenske opreme za ugodan i siguran rad na terenu,
- Daljnji razvoj i unaprijeđenje funkcionalnosti softverskih rješenja,
- Nabavka geodetskih instrumenata novije generacije,
- Sposoban i kvalitetan stručni kadar,
- Standardizacija i dostupnost podataka putem interneta, različitim grupama korisnika,
- Unaprijeđenje na polju razmjene podataka između katastra i zemljišne knjige i dostupnost podataka ostalim institucijama i privatnom sektoru.

8. ZAKLJUČAK

Kroz ovaj rad nastojalo se prikazati objektivno stanje premjera i održavanja premjera na teritoriji Bosne i Hercegovine, odnosno Federacije BiH, sa posebnim akcentom na stanje u Opštini Čapljina. Nakon popisnog katastra 1953. godine koji se bazirao na Austro-Ugarskim kartama, aerofotogrametrijskom metodom izvršen je novi premjer 1976. godine.

Za cijelu opštinu urađena je digitalizacija planova 2008. godine. Trenutno se na teritoriji opštine Čapljina provodi uspostava i zamjena zemljišne knjige, čime se vrši harmonizacija katastra i gruntovnice. Preduslov za ovaj projekat su ažurni katastarski podaci tj. katastarski operat koji je usklađen sa stvarnim stanjem na terenu. Nova zemljišna knjiga temelji se na katastarskim podacima o parcelama, pa su Službe za katastar odogovorne za podatke o broju parcele, načinu korištenja i površini.

Ovim projektom se uveliko olakšava i poboljšava sama evidencija parcela.

Iako je katastar opštine Čapljina jedan od najuređenijih u FBiH, on još uvijek nema formiran katastar nepokretnosti kao ni katastar vodova. Formiranje katastra nepokretnosti prekinuto je ratnim okolnostima 1992. godine, te je uspostavljan samo na područje jedne od ukupno 29 katastarskih opština. Vezano uz katastar vodova u FBiH na snazi je Zakon o katastru komunalnih uređaja iz 1984. godine koji u pogledu propisane tehnologije, pohranjivanja podataka i sl. više nije adekvatan.

Uvođenjem jedinstvenog softvera za katastar na području Federacije BiH vrši se standardizacija i jednoobrazan rad opštinskih katastara, a formiranje centralne baze katastarskih podataka omogućilo je internet prezentaciju katastarskih podataka u Federaciji BiH.

Kreiranje BPKN-a i vođenje katastarskog operata korištenjem softvera Katastar.ba unijelo je velike promjene u načinu rada katastara. Promjene su najvećim dijelom pozitivne i odnose se na olakšanje i ubrzanje rješavanja svakodnevnih poslova što omogućava ažurnije stanje katastarskih podataka.

9. LITERATURA

- [1] Trifković M., Marinković G., Borisov M.: Veštačenja i superveštačenja u geodetskoj struci, Zbornik radova Građevinskog fakulteta Subotica, No 26, str. 185-194, Subotica, 2014
- [2] Zakon o premjeru i katastru nekretnina SR BiH („Službeni list SR BiH“ broj 22/84, 12/87 i 26/90)
- [3] Federalna geodetska uprava (FGU): Trogodišnji plan rada FGU 2019.-2021. godine, Sarajevo, 2018
- [4] Marinković G., Trifković M., Lazić J., Nestorović Ž.: Analiza kvaliteta sadržaja digitalnog plana katastra vodova, Zbornik radova Građevinskog fakulteta Subotica, No 29, str. 97-106, Subotica, 2016
- [5] FGU: Pravilnik o bazi podataka katastra nekretnina, Sarajevo, april 2008.
- [6] Bulatović V., Vasić D., Marković M.: Komunalni informacioni sistemi i njihova primena, FTN Izdavaštvo, Novi Sad, 2016.

Kratka biografija:



Nikola Grepo, rođen je 1993. godine u Čapljini. Diplomski rad iz oblasti geodezije na Fakultetu tehničkih nauka u Novom Sadu, odbranio je 2016. godine.

Jelena Lazić, rođena je u Vrbasu, 1991. god. Osnovne i master studije završila je na Fakultetu tehničkih nauka, smer Geodezija i geometrija. Od 2015. god zaposlena je na fakultetu, asistent - master.