



AF

Arhitektonski fakultet u Podgorici  
Univerzitet Crne Gore

ARHITEKTONSKI FAKULTET - PODGORICA

OSNOVNE STUDIJE

**GEODEZIJA**

## XI Predavanje

Pojam i načela katastra nepokretnosti. Katastarske teritorijalne jedinice i građevinska parcela. Katastar nepokretnosti u Crnoj Gori. Izrada katastra nepokretnosti. Sadržaj katastra nepokretnosti. Održavanje katastra nepokretnosti. Izdavanje podataka i upisi u katastar nepokretnosti. Primjena geodezije u projektima urbane infrastrukture. Uloga geodetskih podloga kod projekata prostornog uređenja.

Doc. dr Radovan Đurović, dipl.inž.geod.

Podgorica, 2018. godine

# Pojam i načela katastra nepokretnosti

Evidencija o nepokretnostima nastaje kao potreba države i vlasnika da koriste i upravljaju sa nepokretnostima i pravima na njima.

Riječ *cadastre* - pojam za popisivanje, procjenjivanje i uspostavljanje pregleda o stanju nepokretnosti.

Trend prelaza se raznovrsnih evidencija na katastar nepokretnosti.

Katastar nepokretnosti je javna knjiga (registar nepokretnosti) koja predstavlja osnovnu evidenciju o nepokretnostima i pravima na njima.

Pod nepokretnostima se podrazumijevaju: zemljišta, objekti (i nadzemni i podzemni) i posebni dijelovi objekata.

Prava na nepokretnostima stižu se, prenose, ograničavaju i prestaju upisom u katastar nepokretnosti.

Zakonom o državnom premjeru i katastru nepokretnosti Crne Gore („Sl. list RCG“ 29/07), utvrđena su načela katastra nepokretnosti i to: načelo upisa, načelo javnosti, načelo pouzdanja, načelo legaliteta, načelo prvenstva, načelo formalnosti postupka, načelo državnog premjera, načelo obaveznosti i načelo određenosti.

Načelo upisa. Upisom u katastar nepokretnosti stiču se, prenose, ograničavaju i prestaju prava na nepokretnostima, ako zakonom nije drukčije određeno.

Načelo javnosti. Svako ima pravo da izvrši uvid u podatke koje sadrži katastar nepokretnosti, da mu se izda list nepokretnosti ili potvrda da je određena nepokretnost ili pravo upisano u katastar nepokretnosti.

Načelo pouzdanosti. Podaci o nepokretnostima i pravima na njima, upisani u katastar nepokretnosti, smatraju se tačnim i niko ne može trpjeti štetne posljedice u prometu nepokretnosti i drugim odnosima u kojima se ti podaci koriste.

## Prednosti osnivanja katastra nepokretnosti:

- Podaci o nepokretnostima vode se na jednom mjestu i od jednog organa;
- Garantuje se pouzdanost izvršenih upisa;
- Garantuje se zaštita prava vlasništva na nepokretnostima;
- Omogućena je zaštita i čuvanje svih podataka o nepokretnostima i prava na njima;
- Stvorena je mogućnost efikasnog ažuriranja kroz održavanje;
- Razvijenost legalnog tržišta nepokretnosti;
- Obezbijeđena je mogućnost hipotekarnih potraživanja;
- Brža je distribucija podataka imiocima pravnih interesa i korisnicima.

# Katastarske teritorijalne jedinice i građevinska parcela

Katastarske teritorijalne jedinice su: katastarski srez, katastarska opština i katastarska parcela.

Katastarski srez je teritorijalna jedinica za katastarsko klasiranje zemljišta.

- Više teritorijalno povezanih katastarskih opština koje predstavljaju prostornu i ekonomsku cjelinu.

Katastarska opština je teritorijalna jedinica koja, obuhvata područje jednog naseljenog mjesta, za koje je zakonom utvrđen naziv i koja predstavlja osnovnu jedinicu u kojoj se izvodi premjer i izrađuje katastar nepokretnosti.

- Može se obrazovati jedna katastarska opština dva ili više naseljenih mjesta ili za jedno naseljeno mjesto više katastarskih opština.

-Uglavnom nose imena naseljenog mjesta čijim stanovnicima pripada imovina na tom prostoru.

Katastarska parcela je osnovni nosilac podataka o svim nepokretnostima na teritoriji Crne Gore.

Predstavlja dio zemljišta koje se koristi na isti način, čiji je nosilac prava, odnosno držalac jedno ili više lica i nalazi se u istoj katastarskoj opštini.

Položaj, oblik i broj katastarske parcele prikazuje se na katastarskom planu, a ostali podaci koji se odnose na parcelu upisuju se u katastar nepokretnosti.

Na području Crne Gore postoje 23 političke i 796 katastarskih opština sa oko 1300000 katastarskih parcela na površini od 1382623 ha.

U grafičkom prikazu, katastarske parcele se iscrtavaju na katastarskim planovima u razmjerama od 1:500 do 1:5000.

Svaka katastarska parcela ima svoj broj i one se numerišu od 1 do n u okviru katastarske opštine.

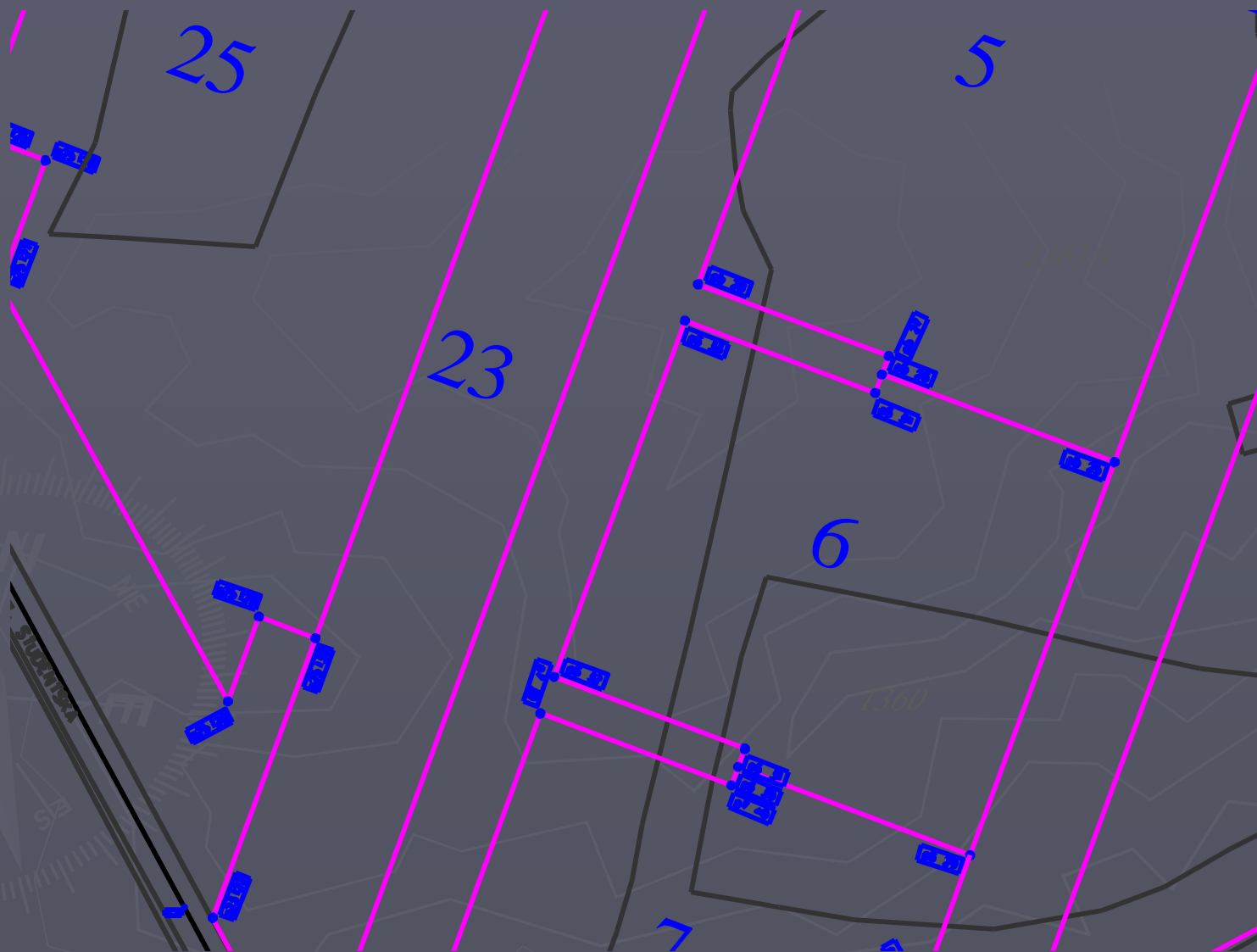
Položaj katastarske parcele na terenu, može biti precizno lociran, zahvaljujući koordinatama prelomnih graničnih tačaka (iz službi katastara) koje se prenose na teren po principima prenošenja projekta na teren.

Ukoliko dođe do diobe neke katastarske parcele, njen broj dobija svoj podbroj i dalje se kao takva vodi u evidenciji sa njenom novom površinom.

Objekti su numerisani u okviru katastarske parcele od 1 do n.

Svaka katastarska parcela ima svoju kulturu (način korišćenja) i klasu u okviru nje, a podaci o tome se vode u listovima nepokretnosti.

Građevinska parcela obuhvata jednu ili više katastarskih parcela ili njihovih djelova i ima površinu i oblik koji obezbjeđuju izgradnju građevinskih objekata.





Građevinska parcela se formira na osnovu plana parcelacije ili smjernica koje se utvrđuju u prostornom planu područja posebne namjene, detaljnom prostornom planu, studiji lokacije, detaljnom urbanističkom planu, urbanističkom projektu i lokalnoj studiji lokacije.

Formiranje građevinske parcele je jedan od neophodnih uslova za dobijanje građevinske dozvole.

- Obilježavanje na terenu i provođenje odgovarajućeg geodetskog elaborata u katastru.

Ukoliko je zbog formiranja građevinske parcele potrebno podijeliti parcelu na više djelova ili spojiti više djelova različitih parcela ili cijelih parcela, radi se projekat preparcelacije.

Može se formirati samo u području koje je planskim dokumentima definisano kao gradsko građevinsko zemljište.

- Ako se katastarska parcela u katastru vodi kao poljoprivredno zemljište - promjena namjene poljoprivrednog u građevinsko zemljište.

Građevinska parcela je opisana koordinatama prelomnih tačaka njene granice (iz Sekretarijata za planiranje i uređenje prostora i zaštitu životne sredine) i njena forma se pomoću njih, može locirati na terenu – prenošenje projekta na teren.

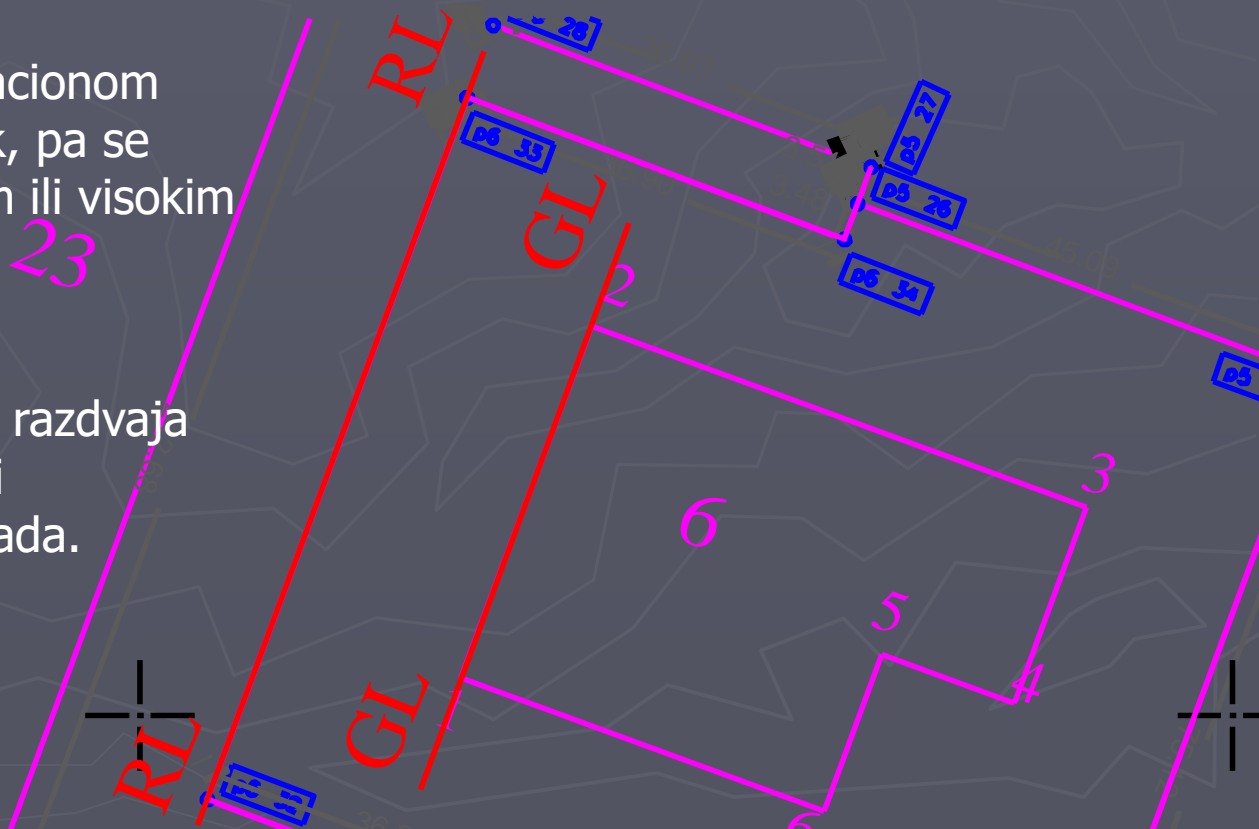
Nakon dobijanja građevinske dozvole na terenu se obilježavaju karakteristične tačke objekta, građevinska linija (GL) i regulaciona linija (RL).

Građevinska linija je ona linija na koju se postavlja prednji front zgrade (fasada).

- Može se poklapati sa regulacionom linijom, ili biti uvučena u blok, pa se između nalazi pojas sa niskim ili visokim zelenilom.

23

Regulaciona linija je linija koja razdvaja površine namijenjene izgradnji saobraćajnice i kompleksu zgrada.



Obje linije imaju u projektu određene koordinate krajnih tačaka i zadatu toleranciju greške (u gradskom području veoma mala) kod obilježavanja.

Prije započinjanja građevinskih radova na objektu, investitor je obavezan da pozove nadležnu instituciju, da provjeri tačnost obilježene građevinske, regulacione linije i karakterističnih tačaka objekta.

## Katastar nepokretnosti u Crnoj Gori

Zasnovan na državnom premjeru i predstavlja osnovu evidenciju o nepokretnostima i pravima na njima.

Moderan katastar nepokretnosti - ažuran, tačan, pouzdan, javan i njegovi podaci brzo i jeftino dostupni svim zainteresovanim korisnicima.

Na području Crne Gore postoje različite vrste evidencija i to: katastar nepokretnosti, katastar zemljišta i popisni katastar.

Teži se tome da se katastar nepokretnosti uradi za čitavu teritoriju Crne Gore. Održavanje državnog premjera, katastra nepokretnosti i upisivanje prava na nepokretnostima je jedan od najvažnijih poslova Uprave za nekretnine Crne Gore.

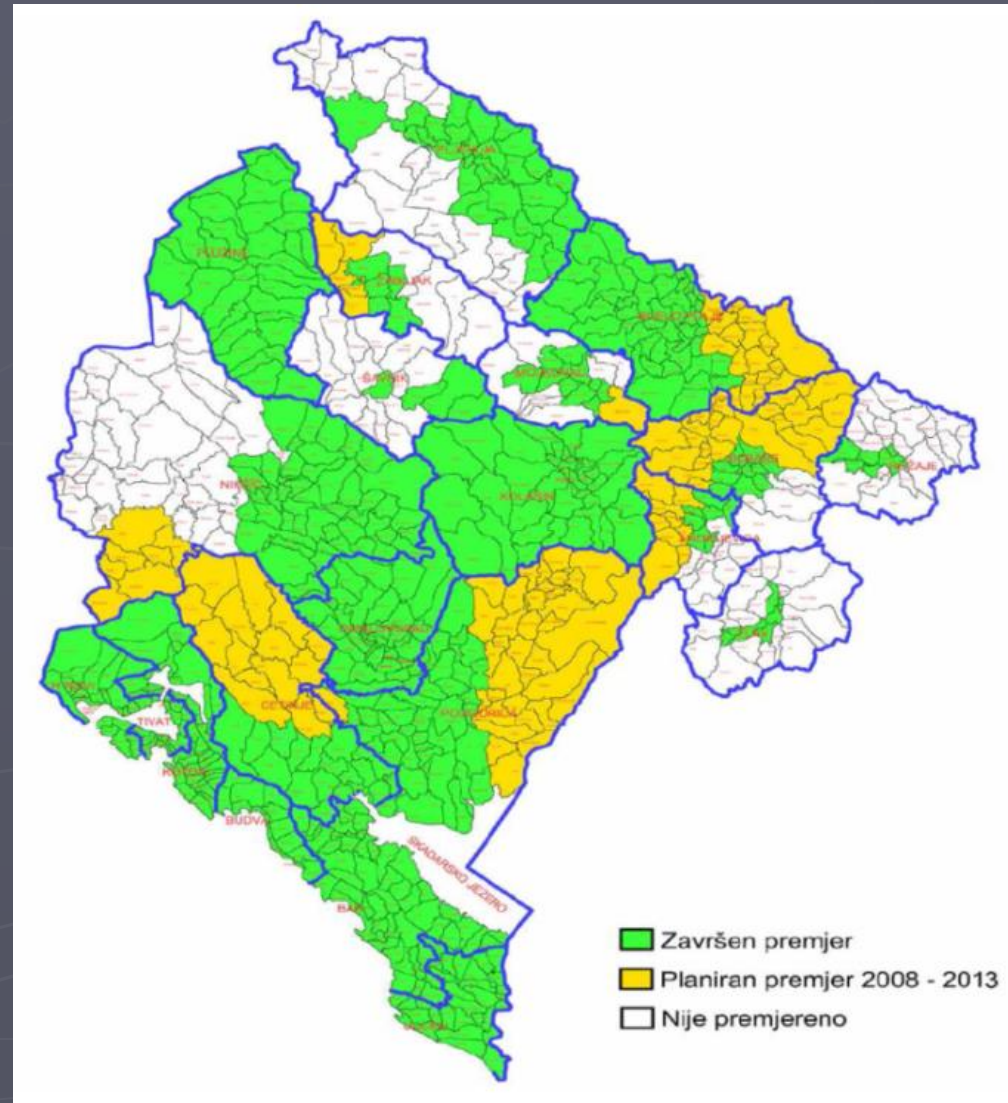
Uprava za nekretnine je organ uprave u sastavu Ministarstva finansija - vrši poslove:

- Iniciranje uređivanja normativno-pravnih i drugih stvarno-pravnih odnosa na nepokretnostima;
- Planiranje, projektovanje, analizu i ocjenu tačnosti radova na izradi premjera, katastra nepokretnosti i kartografskih radova;
- Izradu i održavanje geodetskih mreža svih redova;
- Izradu, obnovu, dopunu i kontrolu državnog premjera, katastra nepokretnosti i upisa prava na nepokretnostima;
- Katastarsko klasiranje i bonitiranje zemljišta;
- Druge poslove u skladu sa Zakonom.

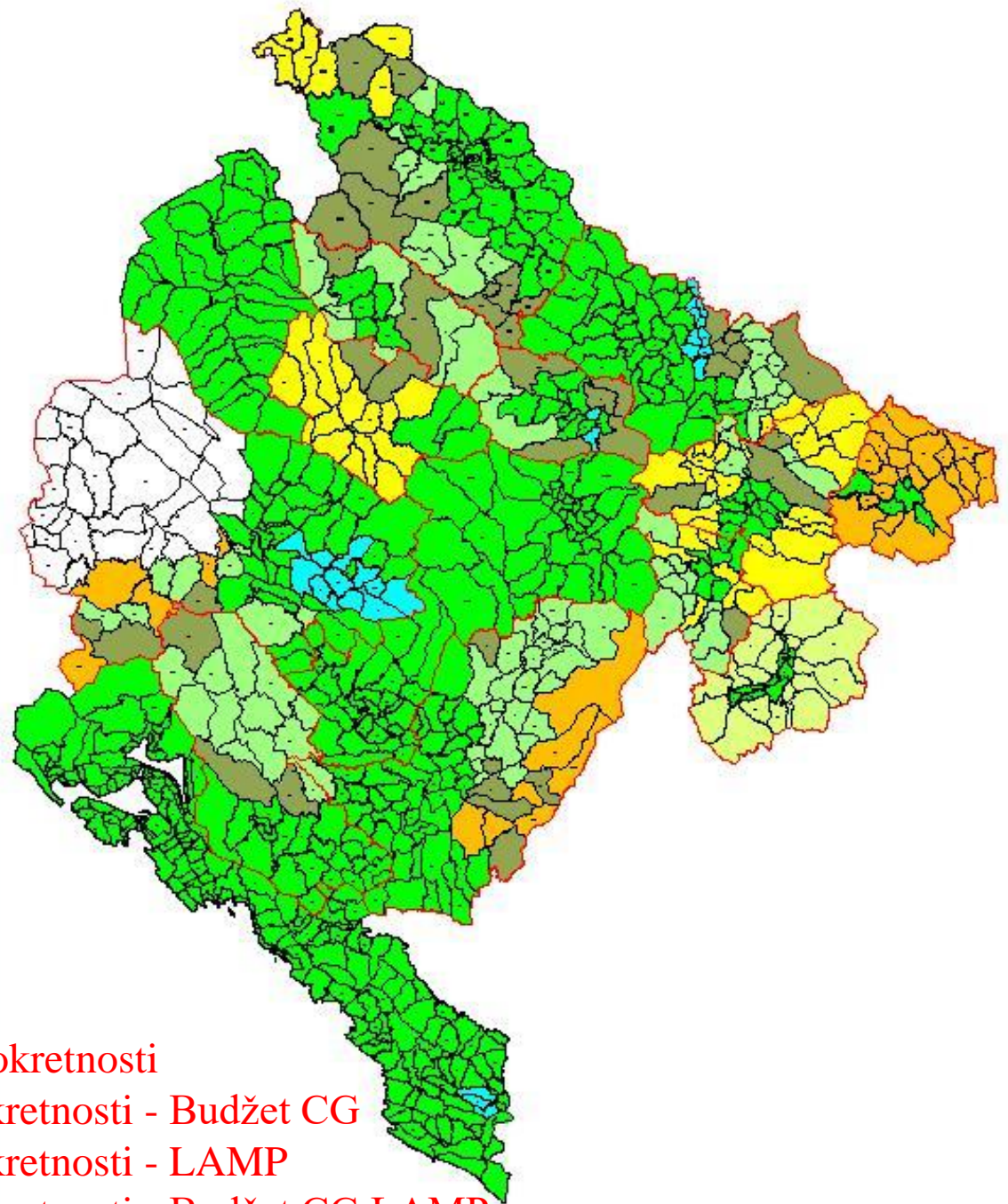
Zakon o državnom premjeru i katastru nepokretnosti (2007)- uvodi se jedinstvena evidencija o nepokretnostima i pravima na njima, odnosno da se ona vodi na jednom mjestu i od jednog organa.

Razvoj i unapređenje katastra nepokretnosti u Crnoj Gori na osnovu srednjoročnih programa (Vlada Crne Gore) i godišnjih planova rada (Uprava za nekretnine).

Premjer planiran srednjoročnim planom (2008.-2013. godine)



Stanje katastarske evidencije  
na teritoriji Crne Gore, januar  
2016. godine.



- Evidencija katastra nepokretnosti
- Evidencija katastra zemljišta
- Evidencija popisnog katastra
- Izlaganje podataka na javni uvid
- Stupile u evidenciju katastra nepokretnosti
- Projekat osnivanja katastra nepokretnosti - Budžet CG
- Projekat osnivanja katastra nepokretnosti - LAMP
- Projekat osnivanja katastra nepokretnosti - Budžet CG LAMP

# Izrada katastra nepokretnosti

Projekti izrade katastra nepokretnosti obuhvataju nekoliko faza.

Prvi korak je medijska kampanja, koja ima za cilj da upozna lokalno stanovništvo o njihovoj obavezi da izvrše obilježavanje svojih imanja.

- Kroz medije, (elektronske i štampane) i neposredan kontakt sa građanstvom.

Druga faza - aerofotogrametrijsko snimanje, nakon čega se navedeni snimci grafički obrađuju i izrađuje se katastarski plan u digitalnom obliku.

- Od izrade i kvaliteta fotogrametrijskih proizvoda u velikoj mjeri zavisi njegova postojanost (on postaje arhivski dokument), i njegova upotrebljivost za kvalitetnu dešifraciju.

Izrada katastarskog plana obuhvata dešifraciju, numerisanje katastarskih parcela, objekata u okviru parcele i utvrđivanje površina parcela i objekata.

Dešifracija - Jedna od najbitnijih faza u osnivanju katastra nepokretnosti.

- Utvrđuju se i iscrtavaju na fotoskicama sve nepokretnosti i detalji prostora koji će biti unijeti u bazu podataka katastra nepokretnosti.
- Potrebno je obezbjediti prisustvo imaoaca prava na nepokretnostima.
- Kod dešifrovanja objekata treba naznačiti njihovu namjenu (stambeni, poslovni, stambeno-poslovni, pomoćni objekat, spratnost objekta i kućni broj).
- Ovlašteni agronom izlaskom na teren vrši klasiranje i bonitiranje zemljišta.
- Katastarsko klasiranje zemljišta predstavlja određivanje katastarske kulture (šuma, livada, pašnjak, vinograd, voćnjak, itd.) i katastarske klase (8 klasa).
- Bonitiranjem zemljišta određuje se bonitetna klasa i podklasa svih zemljišta.



Sledeća faza – Izrada elaborata za izlaganje na javni uvid koji sadrži: elaborat premjera, katastarske planove, listove nepokretnosti sa privremeno upisanim podacima i prateću dokumentaciju o nepokretnostima.

-Elaborat se stavlja na uvid vlasnicima i zainteresovanim licima na teritoriji katastarske opštine za koju se vrši izlaganje.

- Veoma je bitno da se vlasnici nepokretnosti pojave na izlaganju na javni uvid (ukoliko dođe do neke greške prilikom upisa ona se kasnije teško ispravlja).

Ako ima prigovora vlasnika nepokretnosti nakon ove faze, službenici Uprave za nekretnine ih rješavaju i eventualno mijenjaju podatke dobijene snimanjem i dešifrovanjem.

Nakon rješavanje svih prigovora na teritoriji katastarske opštine dolazi završna faza - potvrđivanje baze podataka - rješenje se objavljuje u „Službenom listu Crne Gore”.

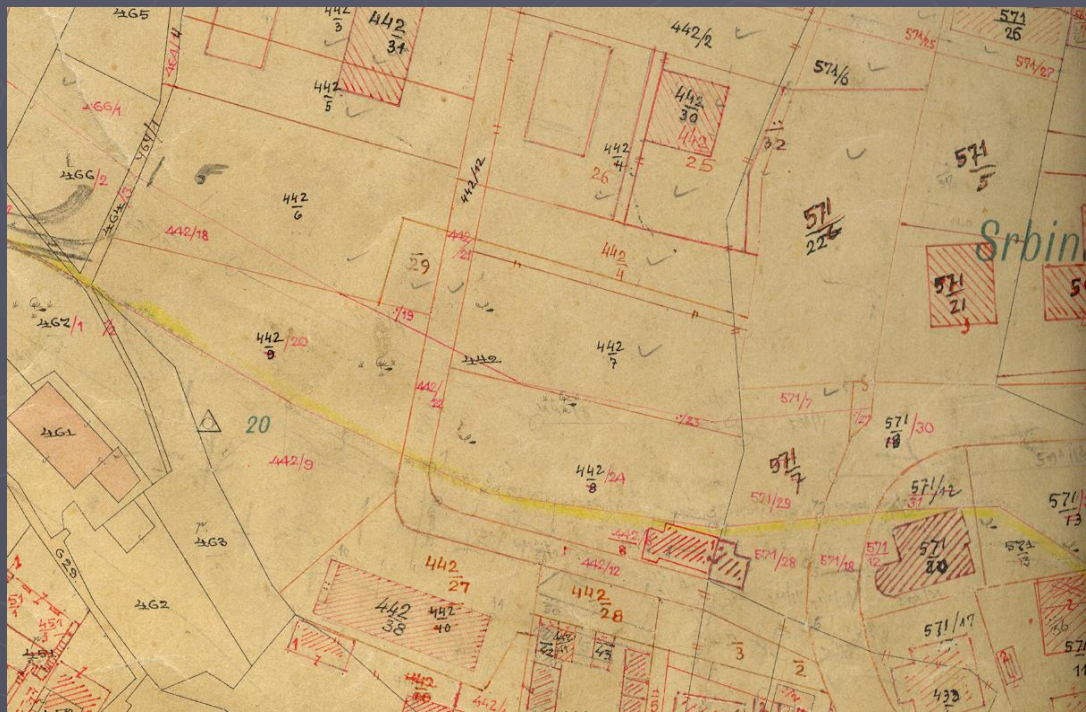
# Sadržaj katastra nepokretnosti

Katastar nepokretnosti sastoji se od: elaborata premjera, radnog originala katastarskog plana, zbirke isprava i katastarskog operata.

**Elaborat premjera** sadrži: projekat izrade premjera i katastra nepokretnosti, originalne podatke o mjerenju, prikupljanju i utvrđivanju prostornih i opisnih podataka o nepokretnostima, tehnički izvještaj o izvršenim radovima i podatke o računanju površina parcela i objekata.

**Radni original** katastarskog plana je kopija, na nekom papirnom mediju, arhivskog katastarskog plana, odnosno baze podataka i služi za održavanje premjera i katastra nepokretnosti u grafičkom obliku.

Na radnim originalima se iscrtavaju sve promjene koje su se vrše u katastru nepokretnosti (ucrtavanje objekata, parcelacije itd.).



Uprava za nekretnine, je izvršila digitalizaciju (skeniranje i georeferenciranje) analognih planova i tako ih pretvorila ih u digitalni oblik – digitalni katastarski plan.



Na osnovu DKP, moguće je pregledati poziciju vlasništva, očitati koordinate graničnih tačaka objekata i vlasništva, provjeriti površinu i saznati broj katastarske parcele.

DKP se izrađuje za teritoriju jedne katastarske opštine.

Podaci za DKP mogu se prikupiti:

- Primarnim metodama (geodetske metode snimanja detalja),
- Sekundarnim metodama (digitalizacija analognih planova),
- Preuzimanjem podataka iz drugih digitalnih ili numeričkih izvora,
- Kombinacijom pomenutih metoda.

Često se površine dobijene sa digitalnog katastarskog plana, koje se i dobijaju zvaničnim prepisom iz njega (kopija plana, skica parcele) ne slažu sa površinama koje se vode u listovima nepokretnosti - neslaganja između „grafike i alfanumerike“.

-Nekada se ne slaže ni sa faktičkim stanjem na terenu.

-Posledica mnogih grešaka koje su se dešavale pri formiranju evidencija i kao i prilikom njihovog prevođenja u katastar nepokretnosti.

- Zvanična - površina koja se nalazi u listu nepokretnosti.

**Zbirka isprava** se sastoji od originalnih i ovjerenih prepisa pravnih isprava (kupoprodajni ugovori, ugovori o nasljeđivanju, o poklonu, itd.) od značaja za upis prava na nepokretnostima.

**Katastarski operat** se sastoji od listova nepokretnosti.

List nepokretnosti je osnovni dokument o nepokretnostima i pravima na njima i sadrži podatke o:

- Zemljištu – parceli (A list);
- Imaocu prava na zemljištu - parceli (B list);
- Objektima i posebnim djelovima objekata i imaocima prava na njima (V list);
- Vodovima i imaocima prava na njima (V list - 1. dio);
- Teretima i ograničenjima (G list).

LN obuhvata sve katastarske parcele koje pripadaju istom imaocu prava i objekte na tim parcelama u istoj katastarskoj opštini.

U popisnom katastru i katastru zemljišta list nepokretnosti se zvao posjedovni list.

Uprave za nekretnine razvila servis "katastarski podaci" tokom 2009. godine.

Na sajtu omogućen je pregled podataka katastra nepokretnosti koji se odnose na podatke o imaocima prava na parcelama, objektima i posebnim djelovima objekata, podataka o teretima i ograničenjima.

Pretraživanje na osnovu katastarske opštine, lista nepokretnosti (posjedovnog lista), broja parcele ili identifikacionog broja imaoca prava.

Od 2015. godine nadograđen sistem - *on-line* pristup podacima iz katastarskih evidencija u realnom vremenu putem web pregledača, kroz web aplikaciju e-Katastar.

Na linku „katastarski podaci“ na početnoj stranici sajta Uprave za nekretnine ([www.uzn.me](http://www.uzn.me)) može se i „skinuti“ uputsvo za korišćenje ovog e-servisa na kome su detaljno objašnjeni načini pretrage.

Prikaz početnog ekrana aplikacije za pretragu po katastarskim podacima.

DOBRO DOŠLI NA INTERNET PREZENTACIJU ELEKTRONSKE EVIDENCIJE O NEPOKRETNOSTIMA  
UPRAVE ZA NEKRETNINE CRNE GORE

PRIJAVA KORISNIKA

Korisničko ime

Lozinka

Područna jedinica

- Andrijevica
- Bar
- Berane
- Bijelo Polje
- Budva
- Cetinje
- Danilovgrad
- Herceg Novi
- Kolašin
- Kotor
- Mojkovac
- Nikšić
- Plav
- Pljevlja
- Plužine
- Podgorica
- Rožaje
- Šavnik
- Tivat

Ažuriraju se trenutno sve promjene u bazi podataka tako da su podaci upravo oni koji su u tom trenutku važeći.

Jedan od narednih koraka u modernizaciji ovog sistema je *on-line* preuzimanje e-dokumentacije dokaza o vlasništvu odnosno lista nepokretnosti, posjedovnog lista i ostale dokumentacije.

# Održavanje katastra nepokretnosti

Dokumentacija premjera i katastra nepokretnosti se mora trajno održavati.

Održavanje katastra nepokretnosti obuhvata: utvrđivanje nastalih promjena na zemljištu, zgradama i drugim građevinskim objektima, odnosno njihovim posebnim djelovima, u pogledu promjene položaja, oblika, površine, načina korišćenja, boniteta, promjene vrste i obima prava, tereta i ograničenja na nepokretnostima, kao i provođenje utvrđenih promjena na radnom originalu plana i u katastarskom operatu.

Postupak utvrđivanja i provođenja promjena može se voditi po prijavi stranke ili po službenoj dužnosti.

Prijavu o promjenama može podnijeti vlasnik, nosilac prava korišćenja, korisnik i držalac nepokretnosti.

Stranka je dužna da uz prijavu dostavi svu raspoloživu dokumentaciju koja se odnosi na prijavljenu promjenu.



Kada ažurnost katastra nepokretnosti nije moguće obezbijediti redovnim mjerama održavanja javlja se potreba za obnovom katastra nepokretnosti.

Zakonom je definisano da od juna 2008. godine, geodetske radove koji se odnose na izradu i održavanje premjera, osnovne geodetske radove, izradu katastra vodova, obavljaju licencirane geodetske organizacije.

-Spisak ovih organizacija sa odgovarajućim kontaktima se može naći na sajtu Uprave za nekretnine kao i na ulaznim vratima područnih jedinica.

- Cijene usluga određuje tržište.

Područne jedinice (katastri) Uprave za nekretnine vrše pregled elaborata o promjenama koje dostavljaju geodetske organizacije.

Uprava za nekretnine je organ koji na osnovu Elaborata o promjenama vrši njihovo sprovođenje kroz bazu podataka.

Uprave za nekretnine vrši nadzor nad kvalitetom rada privatnih agencija kao i izdavanje odgovarajućih dokumenata uz predviđenu nadohnadu iz katastarskog operata.

# Izdavanje podataka i upisi u katastar nepokretnosti

Izdavanje podataka iz katastra nepokretnosti može se vršiti:

- Štampanjem pojedinih djelova katastarskog operata;
- Direktnim pristupom podacima katastarskog operata preko računarskog sistema.

Elaborati premjera, katastra nepokretnosti i katastra vodova čuvaju se u posebno obezbijeđenim prostorijama kod organa uprave.

Planovi i geodetski elaborati ne mogu se iznositi iz prostorija organa uprave.

Upis prava na nepokretnostima vrši se:

- Po samom zakonu;
- Na osnovu pravosnažne odluke nadležnog organa;
- Na osnovu isprave o pravnom poslu sačinjene u skladu sa zakonom;
- Na osnovu sporazuma o naknadi za ekspropisanu nepokretnost;
- Na osnovu drugog akta o konstituisanju prava na nepokretnostima u skladu sa zakonom.

Upisi u katastar nepokretnosti su: uknjižba, predbilježba i zabilježba.

Uknjižba je upis kojim se konačno stiču, prenose ili prestaju prava na nepokretnostima. Vršiti se na osnovu isprave koja je podobna za konačan upis prava.

Predbilježba je upis kojim se uslovno stiču, prenose ili prestaju prava na nepokretnostima.

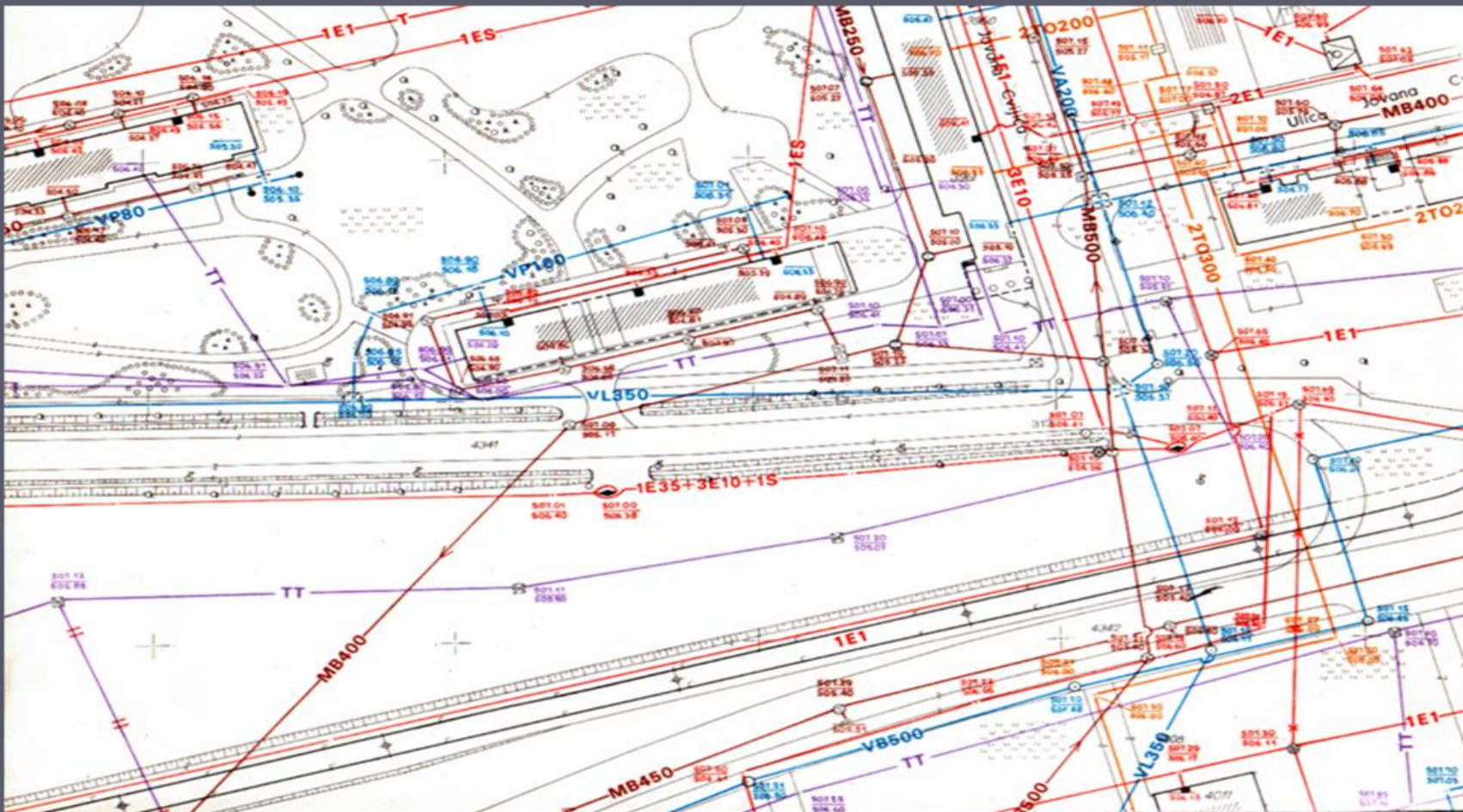
Zabilježba je upis određenih pravnih činjenica koje mogu da budu od uticaja na postojanje prava na nepokretnostima.

# Katastar vodova

U katastru komunalnih uređaja (vodova) vodi se evidencija o nadzemnim i podzemnim vodovima sa pripadajućim postrojenjima i uređajima za koje postoji obaveza pribavljanja građevinske i upotrebne dozvole.

Katastar vodova se vodi za:

- Vodovodnu mrežu;
- Kanalizacionu mrežu;
- Toplovodnu mrežu;
- Parovodnu mrežu;
- Elektroenergetsku mrežu;
- Telekomunikacionu mrežu;
- Naftovodnu mrežu;
- Gasovodnu mrežu;
- Drenažnu mrežu.



Podaci o nadzemnim vodovima se prikupljaju klasičnim metodama premjera sa tačaka geodetske osnove.

Podaci o podzemnim vodovima pomoću posebnih uređaja – tragača koji na osnovu elektromagnetnog signala lokalizuju položaj i dubinu voda.

Teži se da se napravi jedinstvena baza podataka o svim vodovima kako po njihovom položaju tako i po njihovoj vrsti.

# Primjena geodezije u projektima urbane infrastrukture

Naselje se sastoji od niza nadzemnih (saobraćajnice, trgovi, stambene i administrativne zgrade, itd.) i podzemnih (kanalizacija, vodovod, telekomunikacije, struja visokog napona, kolektori, gasovod, itd.) objekata.

Planiranje izgradnje savremenog naselja realizuje se kroz projekat regulacije naselja u kome se prostorno pozicioniraju objekti i njihove funkcionalne i estetske veze.

Projekat regulacije naselja naziva se Regulacioni plan naselja.

Na starim katastarskim planovima nema visinske predstave terena – treba ih dopuniti visinskom predstavom i novim objektima, nepostojeće objekte izbrisati.

Tako je plan osposobljen za Generalni urbanistički projekat (GUP), odnosno za prvu fazu Projekta regulacije.

Kada je generalni projekat usvojen i odobren, pristupa se izradi detaljnog projekta regulacije naselja.

- Na situacionim planovima 1:1000 ili 1:500 sa visinskom predstavom terena.

Detaljno projektovanje počinje nanošenjem glavnih a zatim i ostalih saobraćajnica.

Za svaku saobraćajnicu se prikazuje karakteristični poprečni profil sa dimenzionisanim odstojanjem regulacione i građevinske linije od osovine saobraćajnice.

Na situacionom planu se povlači osovina ulice, linija regulacije i građevinska linija, dok se na karakterističnom profilu dimenzioniše širina kolovoza i trotoara i upisuje se njihov poprečni nagib.

U djelovima naselja gdje se predviđa individualna stambena izgradnja, izvodi se podjela bloka na građevinske parcele, čija se površina obično kreće od 300 m<sup>2</sup> do 400 m<sup>2</sup>.

Zadatak geodetskog stručnjaka je da, poslije projektovanja, razradi projekat regulacije za obilježavanje na terenu.

Po odobrenju regulacionog i nivelacionog plana, svi objekti u naselju moraju se graditi prema ovim planovima.

# Uloga geodetskih podloga kod projekata prostornog uređenja

Kod izrade projekata prostornog uređenja, katastarsko-topografski plan ima značajnu ulogu iz dva razloga:

Prvi je određivanje rasporeda i namjene izgradnje prostora.

Urbanista je kao planer, obavezan da se pridržava odredbi planova višeg reda, koji se rade na kartama u sitnijim razmjerama.

- Granice zahvata je neophodno prenijeti na planove krupnije razmjere i na njima izvršiti detaljan raspored urbanističkih parcela i objekata, ucrtati regulacione i građevinske linije i niz drugih detalja koji zadiru u vlasnička prava, koja se rješavaju upisom u katastar, pa je to neophodno raditi na kopijama katastarskih planova.

U praksi se često, zbog neažurnosti katastarskih planova, vrši ponovno snimanje čitavog prostora koji zahvata neki planski dokumenat u cilju dalje urbanističke razrade, pa se onda ta podloga proglašava kao mjerodavna i za rješavanje imovinskih pitanja što je potpuno pogrešno.

- Podloga za izradu urbanističkih planova, mora biti katastarsko-topografski plan dopunjen i ažuriran a nikako nova podloga koja je nezavisna od katastarskog plana.



Drugi razlog je neophodno rješavanje imovinskih prava vlasnika objekata i zemljišta nakon donošenja plana.

Urbanistički planovi prostor dijele na urbanističke parcele i saglasno sa namjenom određuju prava po kojima će se taj prostor izgrađivati i koristiti.

Urbanistička parcela u većini slučajeva se ne podudara sa katastarskom parcelom, a vlasnik urbanističke parcele kao uslov za dobijanje građevinske dozvole, mora imati u vlasništvu čitavu urbanističku parcelu.

Mora kupiti djelove katastarskih parcela koje sačinjavaju tu parcelu a to se može izvesti samo uz upotrebu katastarskog plana.

Taj proces se zove parcelacija katastarskih parcela za dopunjavanje urbanističke parcele i on se provodi kroz katastarsku evidenciju i tako urbanistička parcela postaje katastarska parcela na kojoj je zagatovano pravo vlasništva.

Nakon formiranja katastra nepokretnosti se kroz postupak održavanja katastra vrši evidentiranje svih promjena na nepokretnostima koje se dešavaju na terenu ali se upis ne vrši po službenoj dužnosti organa uprave.

Članom 138 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti imalac prava na nepokretnosti dužan da u roku od 30 dana od dana nastanka promjene ograničenoj nadležnoj za poslove premjera i katastra prijavi promjenu na terenu – u praksi je drugačije.

- Postoji značajan broj objekata koji su izgrađeni, dograđeni ili nadgrađeni a da pri tom te promjene nisu evidentirane u katastarskom operatu ili na katastarskom planu.

- Pojedini objekti više ne postoje na terenu a i dalje egzistiraju u evidenciji katastra nepokretnosti.

- Pojedini vlasnici nepokretnosti su na osnovu dogovora i usmenih sporazuma otuđivali nepokretnosti ili djelove nepokretnosti a da pri tom organu uprave nisu podnosili zahtjev za promjenu granica i upisa a na terenu su materijalizovali nove granice ogradama.

Ukoliko se posebno ne vrši detaljno snimanje područja za koje se izrađuje detaljni urbanistički plan, obično postojeći katastarski i topografski planovi predstavljaju osnovu za izradu plana parcelacije i formiranje urbanističkih parcela, pa njihova neažurnost predstavlja veliki problem prilikom prostornog planiranja.

Na katastarskom planu su topografskim znacima označeni topografski detalji - žičana ograda, kamena međa, betonski zid, metalna ograda i dr.,

- Problem nastaje kada položaj tih ograda i međa nije precizno prikazan na katastarskom planu a obrađivač DUP-a nema informacije o razlikama u položaju granica na terenu u odnosu na katastarski plan.

Prihvatanje katastarskih granica kao uslovno tačnih u slučajevima kada one odstupaju po položaju od postojećih granica na terenu, predstavlja veliki problem jer se usvajanjem detaljnog urbanističkog plana eliminiše svaka mogućnost za ispravku granica katastarske parcele zato što se ne može vršiti njena dalja parcelacija niti izmjena granica.

- Potrebno novo snimanje i njegovo sprovođenje kroz katastarski operat.