

---

## PREGLED KATASTARSKIH PODATAKA

Miodrag Roić, Hrvoje Tomić, Mario Mađer  
Zavod za inženjersku geodeziju i upravljanje prostornim informacijama,  
Geodetski fakultet Sveučilišta u Zagrebu

***Sažetak.** Razvoj podataka o zemljištu na području Hrvatske uvjetovan je različitim društveno političkim i povijesnim čimbenicima. Od samih početaka sustavnog prikupljanja prostornih podataka pa gotovo do samog kraja 20. stoljeća, Hrvatska je bila u sastavu drugih država. U radu je opisan razvitak propisa o registraciji zemljišta i nekretnina u tom razdoblju. Također je prikazan razvoj metoda katastarskih izmjera i katastarskih planova.*

***Ključne riječi:** katastarski operat, katastarski podaci, prostorni podaci*

### 1. UVOD

Podaci o zemljištu i nekretninama najvažniji su infrastrukturni podaci o prostoru jedne države. Oni se prikupljaju na temelju propisa i vode u službenim evidencijama za čiju pouzdanost jamči država. Na temelju tih podataka državna tijela odlučuju o pravima i dužnostima građana npr. naplata raznih vrsta poreza, davanje poticaja za poljoprivredu, izdavanje dozvola za zahvate u prostoru itd. Oni se vode u registrima koji se zovu Katastarski operat i Zemljišna knjiga (Roić i dr. 1999.).

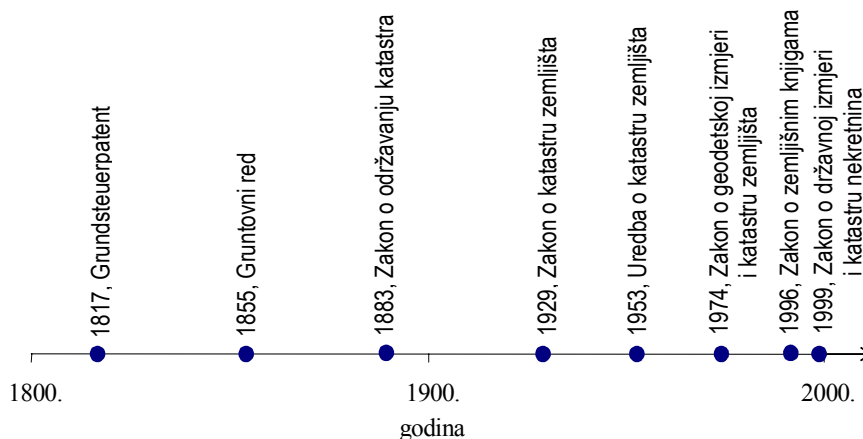
Ti registri u stalnoj su prilagodbi s različitih gledišta. Tako se oni prilagođavaju društvenom uređenju, načinu prikupljanja i obrade podataka. Društveno uređenje utječe na svrhu i sadržaj registara, a metode i tehnologija na strukturu podataka. Današnje tehnologije usmjeravaju razvoj tih registara prema: računalnoj obradi i elektronskom pristupu. Da bi se to ostvarilo potrebno je registre prevesti u digitalni oblik (EOP-Zemljišna knjiga i digitalni Katastarski operat = Baza zemljišnih podataka). Prevođenje u digitalni oblik ovisi o stanju podataka te se u ovom nastavku daje pregled katastarskih podataka s obzirom na vrijeme njihovog nastajanja, metode prikupljanja i održavanja.

### 2. ZAKONODAVSTVO

Razvoj podataka o zemljištu na području Hrvatske uvjetovan je različitim državama u sastavu kojih su, gledajući kroz povijest, bili pojedini dijelovi Hrvatske. Iz tog razloga podaci o zemljištu nastajali su različitom dinamikom i u različitim uvjetima, ovisno o društvenom uređenju država. Pokušaji osnivanja katastra zemljišta napravljeni su Jozefinskim katastrom, koji zbog nestručne izrade nije zaživio. Osnivanje katastra zemljišta na područjima Hrvatske pod Austro-ugarskom počelo je proglašenjem Carskog patenta (Grundsteuerpatent) 23. prosinca 1817. godine (slika 1.), kojim je naređeno pristupanju izmjeri i klasiranju zemljišta te izradi katastarskog operata u svim

---

zemljama Carevine. Taj datum početak je Franciskanskog katastra, nazvanog po tadašnjem caru Franji I. Osnovna načela tog katastra ostala su u primjeni više od 100 godina. Na temelju tih podataka u razdoblju 1880.-1900. osnovane su današnje zemljišne knjige.



Slika 1. Propisi kroz povijest

Nakon 1. svjetskog rata u Kraljevini Jugoslaviji donesen je Zakon o katastru zemljišta 1929. godine. Taj zakon nije donio gotovo nikakve novosti jer je uglavnom bio samo prijevod Austro-ugarskog *Grundsteuerpatenta*, čime je porezna svrha katastra i dalje ostala osnovna. Napredak tehnologija katastarske izmjere, osobito razvoj numeričkih metoda potaknuo je u ovom razdoblju donošenje niza pravilnika koji su regulirali te procese, a neki se od njih još i danas primjenjuju u praksi.

Nakon 1945. godine, tj. po završetku 2. svjetskog rata i uvođenja radikalnih promjena društvenog uređenja, promijenjen je i odnos prema vlasništvu i drugim stvarnim pravima. Katastar i zemljišna knjiga u tom razdoblju nisu uživali potporu već su sustavno zapostavljani kako bi se konačno i ukinuli kada se ukine privatno vlasništvo i sve postane društvenim. To je imalo za posljedicu neodržavanja katastra sve do 1953. godine kada je donesena Uredba o katastru zemljišta. Razlog donošenja takve uredbe bilo je pomanjkanje sredstava u državnoj blagajni, te je bilo potrebno pronaći nove prihode proračuna. Zahvaljujući tome katastarska je služba ponovno oživjela, te je započeto sa revizijom katastarskog operata čiji se sadržaj u tih desetak godina nije ažurirao. Zemljišna knjiga ostala je međutim i dalje zapostavljena. Katastar je dobio svoju ulogu u društvu, ali kao institucija za evidenciju posjedovnih odnosa neophodnih za oporezivanje. To je dovelo do razmimoilaženja katastarskih s vlasničkim podacima u zemljišnim knjigama jer se u vrijeme SFRJ nakon izrade novog katastarskog operata u pravilu nije obnavljala glavna knjiga.

Važno je spomenuti da su se zakoni i uredbe odnosili na cijelo područje Jugoslavije. Tek nakon decentralizacije Jugoslavije omogućeno je pojedinim republikama da donesu svoje zakone. Tako je i sabor Socijalističke Republike Hrvatske 1974. godine

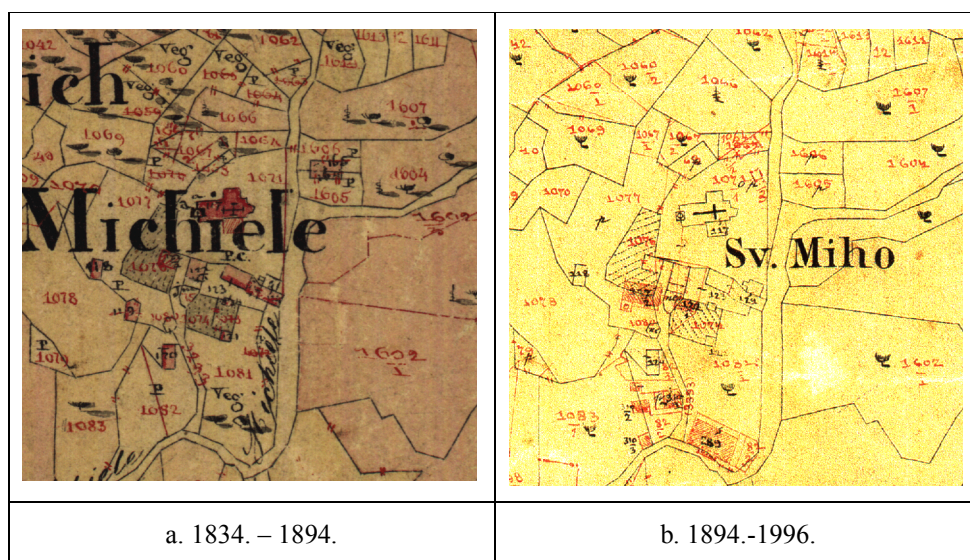
---

donio Zakon o geodetskoj izmjeri i katastru zemljišta koji je uz kasnije dopune i izmjene ostao na snazi sve do 1999. godine (slika 1.).

Hrvatski državni sabor 5. studenog 1999. godine donio je Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina koji je aktualan i danas. Tim je zakonom definiran katastar nekretnina kao evidencija o česticama zemljišta, zgradama i dijelovima zgrada kao i drugim građevinama koje trajno leže na zemljištu ili ispod njegove površine, ako zakonom nije drukčije određeno. Kao što vidimo, katastar se ovdje po prvi puta počinje temeljitije baviti evidencijom nekretnina, a privatno je vlasništvo kao temelj razvoja društva, suvremenog gospodarstva i općeg napretka ponovno u prvom planu.

### 3. KATASTARSKI PLANOVI

Proglašenjem Carskog patenta i pristupanjem izradi katastra zemljišta na području Hrvatske pod Austrougarskom nastaju prvi upotrebljivi planovi, od kojih većina u mjerilu 1:2880 (slika 2a.). Izmjera je izrađena u ravninskom pravokutnom sustavu, bez projekcije, zbog čega je uzeto sedam koordinatnih sustava s različitim ishodišnim točkama (Borčić i Frančula 1969.).



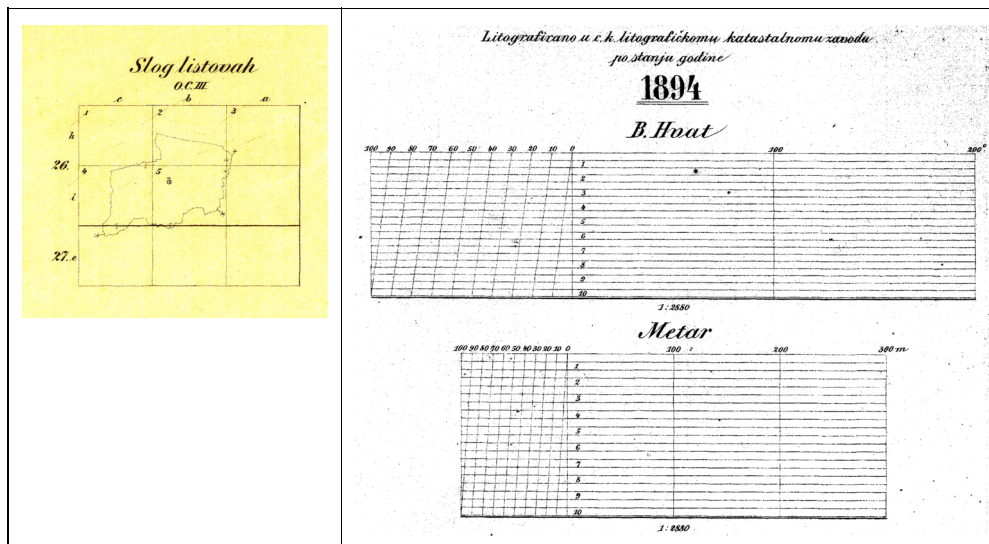
Slika 2. Dijelovi radnog originala katastarskog plana M 1:2880

Osnove prikaza katastarskih podataka definirane su 1820. godine Katastarsko mjerničkim uputama (Katastral-Vermessungs-Instruktion) kojima je pridodan ključ znakova ili legenda (Zeichen Erklarung). Za prikaz objekata je korišten mali broj signatura, a valja naglasiti da su korištene i boje. Mali broj signatura je zbog ograničavanja kataloga signatura samo na prikaz objekata potrebnih za pravilno oporezivanje.

Austrija prelazi u metarski sustav 1871., kada je izvršena i nova podjela na zone i kolone, te su preračunati knjižni dijelovi katastarskog operata u skladu sa novim

sustavom mjera. Mađarska je kasnije prihvatila metarsku konvenciju, te nije pretvorila hvate u metre što ima za posljedicu često korištenje hvata na područjima RH koji su bili pod ugarskom upravom.

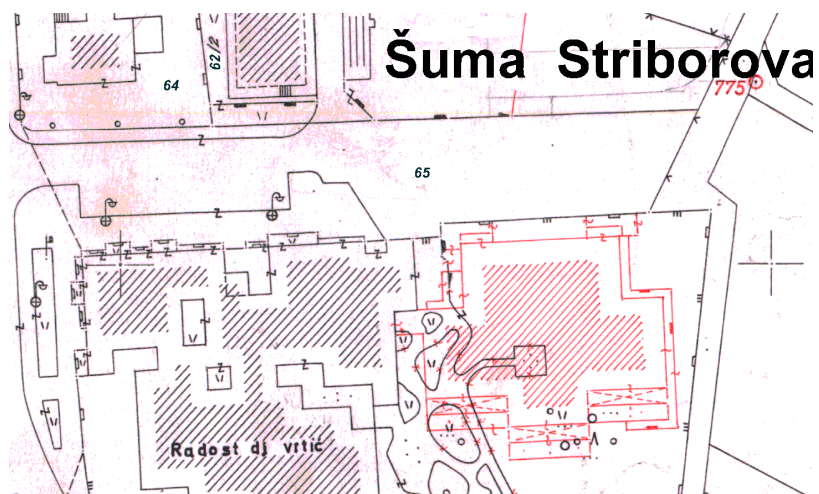
Provođenje promjena i aktualizacija podataka, na temelju Zakona o održavanju katastra iz 1883. godine, na katastarskom planu odvijalo se precrtavanjem starog i crtanjem novog stanja crvenom bojom. Takovo provođenje promjena uzrokovalo je njihovu nepreglednost i nečitkost (slika 2a.) te je Austro-ugarska provela sustavnu obnovu u kraljevskom litografskom uredu u Beču (slika 2b.). U razdoblju od 1880. – 1910. godine planovi su obnavljani litografiranjem i to je ujedno i jedino sustavno obnavljanje planova uz kasnije pojedinačne slučajeve precrtavanja. Litografirani su svi listovi katastarske općine (slika 3.), pri čemu su ponekad pojedini susjedni listovi iz praktičnih razloga fizički spojeni na jedan list. Također su promjene (na planu crvenom bojom), prikazane crnom bojom, a staro stanje (precrtano) izostavljeno. Održavani listovi su pohranjeni u državne arhive.



Slika 3. Slog listova litografirane K.O. i grafički odnos metra i hvata

Kraljevina Jugoslavija uvodi Gauss-Kruegerovu projekciju, a planovi se počinju izrađivati na osnovu podataka dobivenih numeričkim metodama izmjere u mjerilima 1:500, 1:1000, 1:2000, 1:2500.

Tehnička svrha katastarskog sustava u vrijeme SFRJ tražila je izradu topografsko katastarskih planova i uvođenje dodatnih objekata realnog svijeta. Sadržaji ovih planova definirani su 1976. godine Pravilnikom o kartografskim znakovima i Zbirkom kartografskih znakova. Zbirkom je definirano 346 signatura koje su razvrstane u kategorije i definiraju prikaze u ovisnosti o mjerilu (slika 4.).



*Slika 4. Topografsko-katastarski plan (dio)*

Loše fizičko stanje listova katastarskih planova (Roić 1998.) i razvitak računalnih tehnologija potakli su 90-tih godina prošlog stoljeća izradu digitalnih planova skaniranjem i vektorizacijom. Nepravovremeno usvajanje standarda uzrok je raznim pristupima i modelima podataka (Roić i dr. 2002.).

#### **4. METODE I IZMJERE**

Katastarskom izmjerom obuhvaćaju se katastarske čestice, načini njihove uporabe, te njihovi vlasnici i korisnici. Izmjera se vrši za cijelu katastarsku općinu ili njen dio, te se ustanovljavaju prostorne granice prava, ovlaštenja i tereta na zemljištu. Temelj izmjere je državna mreža stalnih geodetskih točaka. Metode katastarske izmjere su grafičke (geodetski stol i fotogrametrija) ili numeričke (ortogonalna, polarna, fotogrametrijska metoda i satelitske metode).

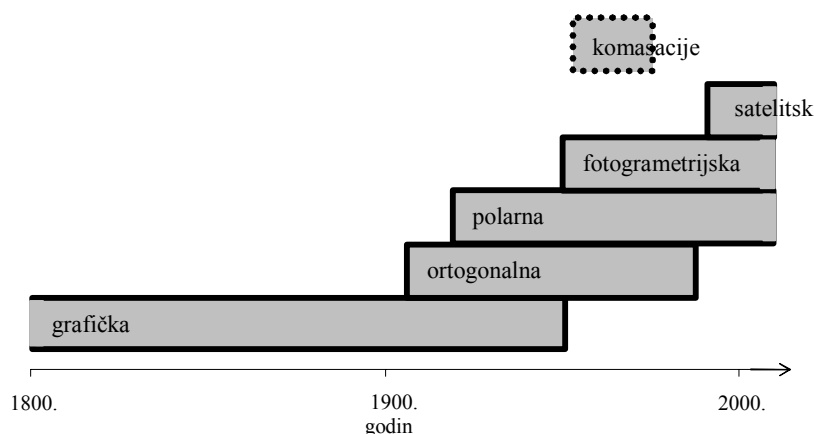
Prve katastarske izmjere u doba Austrougarske obavljene su grafičkom metodom. U tu svrhu je korišten geodetski stol kojim je na terenu iscrtavan katastarski plan. Ovom metodom je nastalo više od 75% listova radnih originala katastarskih planova koji su još danas službeni u Hrvatskoj. Zadnje upute za rukovanje geodetskim stolom su izdane 1904., jer su uskoro razvijene točnije, brže i učinkovitije numeričke metode katastarske izmjere.

Ostalih 25% planova izrađeno je iz podataka dobivenih numeričkim metodama izmjere. Iako su još u vrijeme Austrougarske izdane prve upute o numeričkim metodama izmjere, početak numeričkih izmjera na području Hrvatske je 1913. godine kada je dovršena druga katastarska izmjera Zagreba.

Korištenje polarne i ortogonalne metode uzima maha 60-tih godina prošlog stoljeća (slika 5.). Pravilnikom iz 1958. propisana je polarna metoda za izmjeru uglavnom neizgrađenih područja, dok je za izgrađena preporučena ortogonalna. Fotogrametrijska metoda, kao metoda izmjere postaje popularna sedamdesetih i osamdesetih godina, jer

---

se razvojem mjernih instrumenata i tehnika snimanja pokazala kao vrlo ekonomična. Također se provedbom komasacija dobivaju vrlo točni planovi, jer su nove čestice dobivene iskolčenjem na osnovu projekta komasacije za čiju je izradu teren detaljno izmjeren. Prve komasacije počinju se provoditi tridesetih godina prošlog stoljeća, a najveći broj ih je proveden od 1954.–1974. godine.



### 5. Metode izmjere kroz povijest

#### 5. ZAKLJUČAK

Katastarski podaci trajno se prikupljaju, obnavljaju i održavaju. Na to utječu dostupne tehnologije ali i svrha za koju oni trebaju poslužiti. Svaki način njihove obnove dugotrajan je proces koji mora uvažavati i poboljšavati prethodna stanja. Prilagođavanje ovih podataka računalnoj obradi i elektronskom pristupu nužno zahtijeva izradu Baze zemljišnih podataka i uspostavu zemljišnog informacijskog servisa. Kao prototip katastarske općine sa raznim vrstama i modelima katastarskih podataka izrađena je na Geodetskom fakultetu K.O. Šuma Striborova. Ona služi za potrebe nastave, ali može poslužiti i svim ostalima koji se bave ovom tematikom ([www.igupi.geof.hr](http://www.igupi.geof.hr)).

#### LITERATURA

Borčić, B., Frančula, N. (1969): Stari koordinatni sustavi na području SR Hrvatske i njihova transformacija u sustave Gauss-Krügerove projekcije, Geodetski fakultet, Zagreb;

Roić, M. (1998): Obnova listova katastarskih planova, studija, Geodetski fakultet, Zagreb;

Roić, M., Medić, V., Fanton, I., (1999): Katastar zemljišta i zemljišna knjiga, skripta, Geodetski fakultet, Zagreb;

---

Roić M., Kapović Z., Mastelić Ivić S., Cetl V., Matijević H., Ivšić I. (2002):  
Prevođenje katastarskih planova izrađenih u Gauss-Kruegerovoj projekciji u digitalni  
vektorski oblik, studija, Geodetski fakultet, Zagreb.

### **CADASTRAL DATA OVERVIEW**

***Abstract.** Land data development in Croatia is conditioned by variety of social, political and historical factors. Croatia was a part of other countries from the very beginning of systematic spatial data acquisition in that area, till the end of 20th century. In this article evolution of land registration acts in mentioned period is described. Development of cadastral data and methods of data acquisition are also described.*

***Key words:** Cadastral Data, Spatial Data, Cadastral Maps, Data acquisition*

---