



Univerzitet u Beogradu – Građevinski fakultet  
www.grf.bg.ac.rs

Studijski program: **GRAĐEVINARSTVO**  
Modul: **ZAJEDNIČKE OSNOVE**  
Godina/Semestar: **1 godina / 1 semestar**

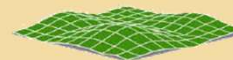
Naziv predmeta (šifra): **GEODEZIJA (B3O1G)**  
Nastavnik: **Branislav Bajat**

Naslov predavanja: **Katastar nepokretnosti i katastar vodova**  
Datum : 18.11.2022.

Beograd, 2022.

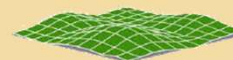
*Sva autorska prava autora prezentacije i/ili video snimaka su zaštićena. Snimak ili prezentacija se mogu koristiti samo za nastavu na daljinu studenta Građevinskog fakulteta Univerziteta u Beogradu u školskoj 2022/2023 i ne mogu se koristiti za druge svrhe bez pismene saglasnosti autora materijala.*

## Katastar nepokretnosti



- Jedna od glavnih uloga geodetske struke je sprovođenje i održavanje državnog premera u okviru kojeg se prikupljaju podaci o horizontalnoj i visinskoj predstavi teritorije Republike Srbije, kao i podaci o nepokretnostima, nosiocima prava svojine i drugih stvarnih prava na nepokretnostima.

## Terminologija



O postanku i značenju reči "**katastar**" postoji više objašnjenja.

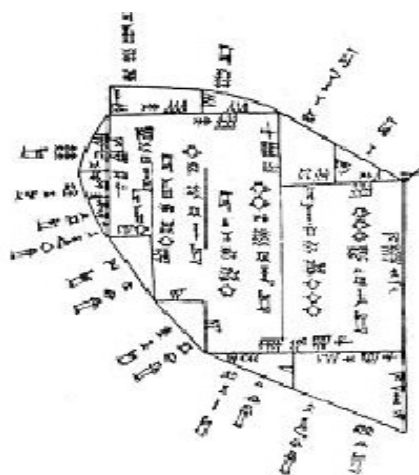
- *catastrum* (lat.) odnosno *capitastrum* (*caput* - glava, lista ljudi) koja je u doba Rimskog Carstva bila naziv za knjigu rasporeda poreza i drugih sličnih davanja od zemljišta.
- *katastikhon* (grč.) (list), koja predstavlja službenu evidenciju, odnosno popis poreskih obaveznika sa njihovim poreskim računima
- Belgijski geodeta Th. Leonard tvrdi da se reč *cadastre* pojavila u doba kada se skica omedjavanja zemljišta izradjivala na listovima škrljaca, zvanim *cadattes* ili *cadsses*.
- Pretpostavlja se da je krajem XV veka reč *cadastre* ušla u širu upotrebu u zemljama zapadne i srednje Evrope kao pojam za popisivanje, procenjivanje i uspostavljanje pregleda o stanju nepokretnosti.
- U enciklopediji *Larousse* objašnjava se da je "*cadastre* " javni dokument u kome se registruju označeni delovi teritorije odnosno parcele sa podacima o kulturi, površini i vlasniku.

3

## Istorija

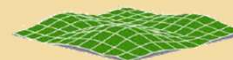


Kao najstariji dokument pominju se Haldejske tablice pronadjene u Telohu, u Arapskoj pustinji, koja potiče još iz 40-tog veka pre nove ere, a koja predstavlja plan i opis grada Dunghi



4

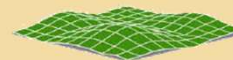
## Istorijat



- Zakon o katastru izradio je profesor Visoke tehničke škole Dragomir M. Andonović sa advokatom Milanom Vlajkovićem.
- Godine 1929. donet je zakon pod naslovom Zakon o katastru zemljišta.

5

## Katastar zemljišta

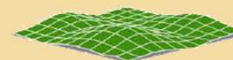


- do 1988.godine u Srbiji su na snazi bili propisi o izradi i održavanju katastra zemljišta. Katastar zemljišta izradjen po tim propisima još je u upotrebi na oko 2% teritorije Republike.

### Definicija:

- **javna knjiga u kojoj se vodi evidencija o položaju, veličini, kulturi, bonitetu i korisnicima zemljišta (faktička evidencija nepokretnosti).**

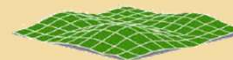
## Katastarski premer (metode)



- Premer treba da utvrdi: položaj, oblik veličinu, vrednost i vlasnika/ korisnika svake parcele
- Grafičkom
- Numeričkom
- Fotogrametrijskom
- GPS

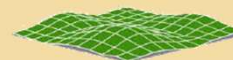
7

## Katastar zemljišta se sastoji iz dva dela:



- geodetsko tehnički deo - katastarski planovi i katastarski elaborat,
- knjigovodstveni deo - katastarski operat.

## Katastarski operat katastra zemljišta



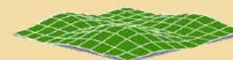
1. spiska parcela,
2. posedovnih listova,
3. sumarnog pregleda posedovnih listova,
4. pregleda posedovnih listova po kulturama, klasama, neplodnim površinama i zemljištima u privatnoj i drugim oblicima svojine,
5. azbučnog (abecednog) pregleda korisnika.

## ODRŽAVANJE KATASTRA ZEMLJIŠTA



- Održavanje katastra zemljišta obuhvata utvrđivanje promena na zemljištu i objektima na zemljištu i to:
- njihovog položaja, oblika, površine,
- načina korišćenja,
- klase,
- katastarskog prihoda i podataka o korisniku zemljišta,
- kao i provođenje ili evidentiranje utvrdjenih promena na radnom originalu plana i provođenje promena u katastarskom operatu.

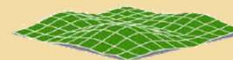
## Promena oblika i površine katastarske parcele vrši se na osnovu:



- plana parcelacije, projekta eksproprijacije ili drugog planskog akta overenog od strane nadležnog organa opštine, odnosno grada;
- pravosnažne odluke suda ili drugog nadležnog organa i ugovora overenog kod suda;
- upisanog suvlasničkog odnosa ili po osnovu upisanih revizijskih delova,
- predugovora overenog kod suda;
- pismenog ugovora na kome potpisi ugovarača nisu overeni kod suda.

11

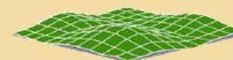
## Numerisanje katastarskih parcela



- Numerisanje katastarskih parcela u postupku održavanja katastra zemljišta, po pravilu, vrši se u vidu razlomka, tako da brojilac predstavlja dosadašnji broj parcele, a imenilac, brojevi 1 do n.

12

## Numerisanje katastarskih parcela



- Kad se vrši deoba katastarske parcele koja je nastala u postupku održavanja katastra zemljišta, broj te katastarske parcele se poništava, a nove katastarske parcele se numerišu tako da u imeniocu dobijaju brojeve u nastavku iza poslednje iskorišćenog broja.
- Kad se vrši spajanje dve ili više katastarskih parcela istog korisnika u postupku promene kulture zemljišta, nova katastarska parcela se numeriše brojem katastarske parcele koja je pre spajanja imala najveću površinu.



13

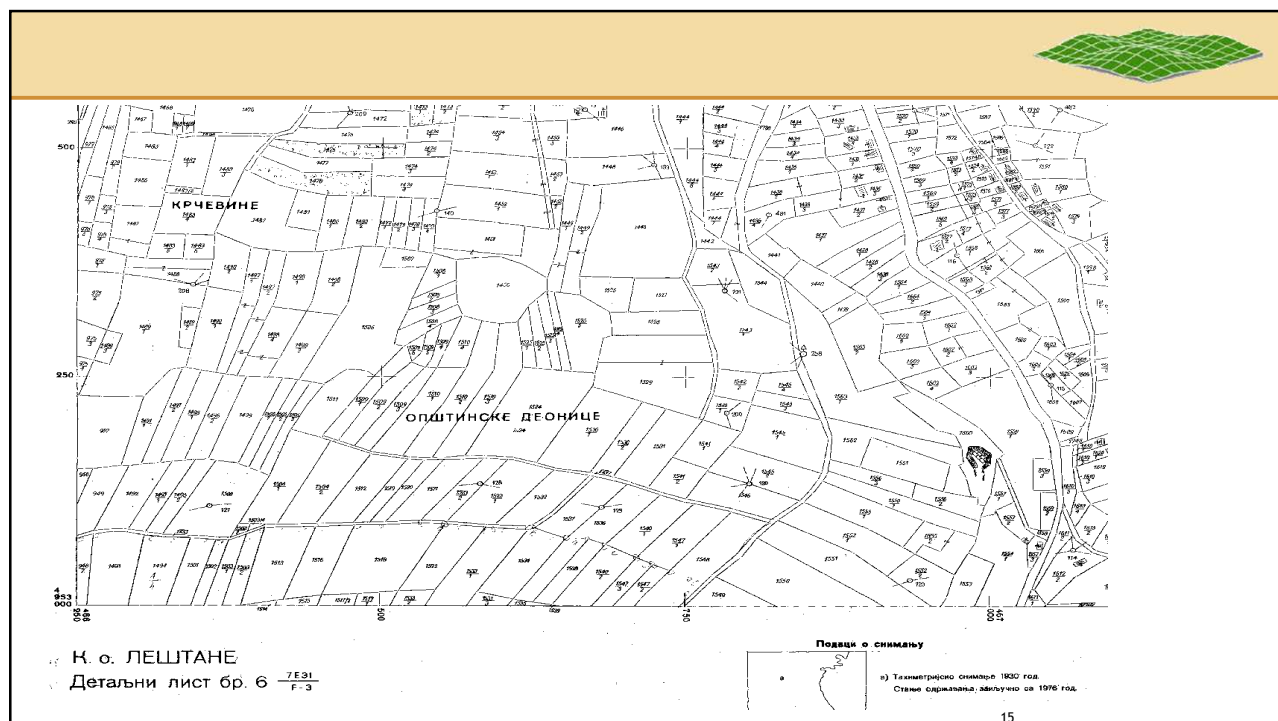
## Numerisanje katastarskih parcela



Novim celim brojevima, numeriše se:

- katastarska parcela nastala spajanjem dve ili više katastarskih parcela u postupku eksproprijacije i formiranja građevinske parcele;
- katastarska parcela pripojena iz susedne katastarske opštine.

14



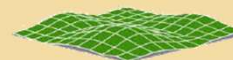
## Provođenje promena u katastru zemljišta

Osnovi za promenu korisnika u katastarskom operatu su:

- zakon;
- pravosnažna odluka suda kojom je utvrđeno pravo na zemljištu;
- pravosnažna odluka drugog nadležnog organa;
- ugovor overen kod suda.



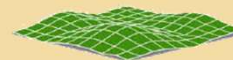
## IZDAVANJE PODATAKA IZ KATASTRA ZEMLJIŠTA



- štampanje pojedinih delova katastarskog operata ili kopiranjem na odgovarajućem prenosnom mediju;
- izrada kopije plana koja sadrži podatke o katastarskoj parceli verne radnom originalu plana i katastarskom operatu.

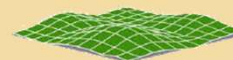
17

## Zemljišna knjiga



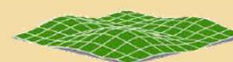
18

## Zemljišna knjiga



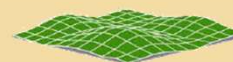
- Zemljišne knjige su javni registri zemljišta (nepokternosti) u kojima se evidentiraju sva stvarna prava koja postoje na nepokretnostima (svojina, pravo korišćenja, službenost, zaloga realni tereti, pravo upravljanja, pravo građenja itd.)

## SASTAV ZEMLJIŠNE KNJIGE



- Zemljišna knjiga se sastoji iz glavne knjige i zbirke isprava.
- Pored ovih glavnih sastojaka, zemljišna knjiga obuhvata još i zbirku katastarskih planova, registre, dnevnik i druga pomoćna sredstva evidencije.

## IZVOD IZ ZEMLJIŠNIH KNJIGA



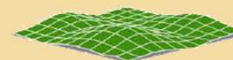
- Izvod iz zemljišnih knjiga služi kao dokaz o upisu određenih nepokretnosti i prava u zemljišne knjige.
- U mnogim imovinskim stvarima o nepokretnosti stranke su morale da podnesu sudu izvod iz zemljišnih knjiga kao dokaz da su vlasnici određenih nepokretnosti ili da imaju pravo korišćenja na njima.
- Izvode iz zemljišnih knjiga izdaju zemljišnoknjižni sudovi.

## Katastar nepokretnosti



- Katastar nepokretnosti je javni registar koga vodi republički organ nadležan za geodetske poslove i sastoji se od:
  - elaborata premera;
  - zbirke isprava;
  - baze podataka katastra nepokretnosti

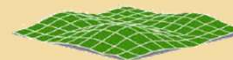
## Katastar nepokretnosti



- *Elaborat premera* čine dokumenti i podaci nastali u postupku projektovanja i realizacije katastarskog, komasacionog premera ili postojećeg premera, na osnovu kojih se osniva ili obnavlja katastar nepokretnosti.
- *Zbirka isprava* je skup dokumenta i isprava koji se čuva trajno i na osnovu kojih je izvršen upis ili brisanje upisa prava na nepokretnostima. Ona se sastoji od originala i overenih prepisa isprava od značaja za upis prava na nepokretnostima. Prema propisima, sva prava na nepokretnostima mogu se steći, preneti, ograničiti ili prestati samo upisom u katastar nepokretnosti.

23

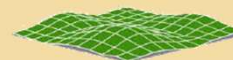
## Katastar nepokretnosti



- *Baza podataka* katastra nepokretnosti jeste skup geoprostornih i drugih podataka o nepokretnostima i stvarnim pravima na njima koja sadrži podatke o:
  - parcelama;
  - objektima;
  - posebnim delovima objekata;
  - imaocima stvarnih prava na nepokretnostima.

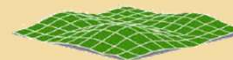
24

## Podaci o parceli



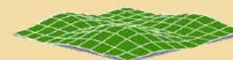
- Navedeni podaci utvrđuju se i upisuju u katastar nepokretnosti u odnosu na katastarsku opštinu i katastarsku parcelu.
- **Parcela (def.)**-je neprekinuta površina zemljišta na kojoj vladaju jedinstveni i homogeni interesi.

## Podaci o objektima



- Naziv katastarske opštine
- Matični broj katastarske opštine
- Broj parcele
- Broj dela parcele pod zgradom ili objektom
- Broj etaža
- Način korišćenja i naziv objekta
- Adresa objekta
- Vrsta prava
- Oblik svojine
- Obim prava (celo pravo, idealni deo, realni deo)

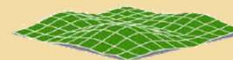
## Katastarski plan



*Katastarski plan* se izdaje iz baze podataka katastra nepokretnosti u digitalnom ili analognom obliku, za jednu ili više parcela. Radni original katastarskog plana, odnosno radni original baze podataka digitalnog katastarskog plana je kopija arhivskog plana i služi za održavanje premera i katastra nepokretnosti. U analognom obliku on se radi u propisanim formatima i razmerama od opštine do opštine, i to za urbana područja u razmeri 1:500 (1:1000), odnosno 1:2000 (1:2500), za seoska i slabo naseljena područja. Pored grafičkog sadržaja, iz baze podataka katastra nepokretnosti izrađuje se i alfanumerički sadržaj u vidu lista nepokretnosti.

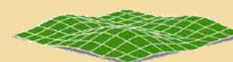
27

## List nepokretnosti



**List nepokretnosti** obuhvata sve katastarske parcele koje pripadaju istom nosiocu prava (odnosno držaocu) na parceli i objektima na tim parcelama, a koje se nalaze u istoj katastrskoj opštini. Nosiocem prava smatraju se vlasnik nepokretnosti, nosilac prava korišćenja na nepokretnostima u državnoj svojini, odnosno nosilac prava u pogledu raspolaganja, korišćenja i upravljanja na nepokretnostima u društvenoj svojini.

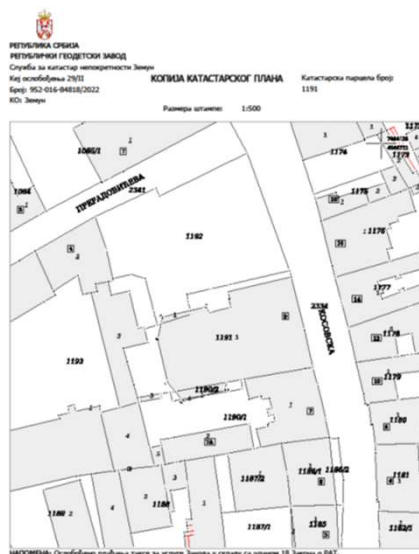
28



- List nepokretnosti sadrži podatke o:
  - zemljištu (A list);
  - nosiocu prava na zemljištu (B list);
  - zgradi, stanu i poslovnoj prostoriji, kao posebnim delovima zgrade i drugim građevinskim objektima i nosiocima prava na njima (V list);
  - teretima i ograničenjima (G list).

29

## Kopija plana



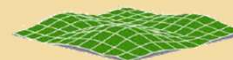
Датум и време издавања:  
30.09.2022 година у 13:52

ПЛАН

Општина/Место издања:

30

## Organizaciona šema



U okviru Sektora za katastar nepokretnosti nalaze se 10 regionalnih centara za katastar nepokretnosti:

Šabac

Beograd

Kragujevac

Kruševac

Niš

Novi Sad

Pančevo

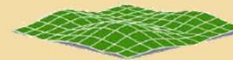
Priština

Užice

Zaječar

31

## Katastar vodova



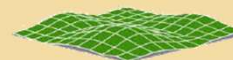
U katastru vodova vodi se evidencija o nadzemnim i podzemnim vodovima sa pripadajućim postrojenjima i uređajima za koje postoji obaveza pribavljanja građevinske i upotrebne dozvole i to za:

**vodovodnu, kanalizacionu, toplovodnu, parovodnu, elektroenergetsku, telekomunikacionu, naftovodnu, gasovodnu i drenažnu mrežu.**

32



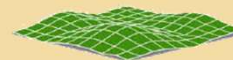
## Vodovi



- Katastar vodova je evidencija u kojoj se utvrđeni podaci o vodovima prikazuju grafički, numerički i opisno.
- Katastar vodova izrađuje se po katastarskim opštinama.
- Katastar vodova izrađuje se na osnovu podataka dobijenih snimanjem vodova i dokumentacije o vodovima kojom raspolažu državni organi, preduzeća i druge organizacije.

33

## Sadržaj

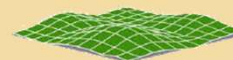


Katastar vodova sastoji se od:

- elaborata premera vodova,
- zbirke isprava,
- baze podataka katastra vodova.

34

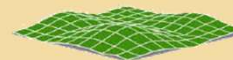
## Premer vodova



- Prave linije trase vodova na približno ravnom terenu, bez pripadajućih postrojenja, uređaja i armatura, mere se po odsečcima, koji ne mogu da budu duži od 50 m, osim za kanalizacionu mrežu gde ne mogu biti duži od 100 m.
- Otvoreni kanali za otpadne vode, vodovodni tuneli i kanalizacioni kolektori uži od 0,5 m mere se po sredini objekta.
- Između susednih detaljnih tačaka na istom vodu mere se frontovi.
- Žičani nadzemni vodovi i saobraćajni vodovi za vuču (kontakti vodovi) na stubovima ili cevovodi na uporištima i podzemni kablovski vodovi mere se sa jednom tačkom po osovini voda.
- Ostali vodovi mere se po osovini ako im je širina manja od 0,5 m, a vodovi veće širine mere se sa dve linije.

35

## Topografski ključ



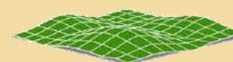
РЕДНИ БРОЈ	НАЗИВ	ДИМЕНЗИЈЕ у mm	ОЗНАКА	ПОСРЕДНА ПОШИРИНА	НАПОМЕНА
1	<b>ВОДОВОДНА МРЕЖА</b>				
	а) рени бунар	а) 2 10	а) 10	254	У РАЗМЕРИ
	б) цеваста бунар	б) 3	б) 10	254	У РАЗМЕРИ
2	<b>РЕЗЕРВОАР</b>	а) надземни б) подземни	а) 10 б) 10	254	У РАЗМЕРИ
3	<b>ЦРПНА СТАНИЦА</b>	а) 2 10	а) 10	254	У РАЗМЕРИ
4	<b>ФИЛТЕРСКА ИНСТАЛАЦИЈА</b>	а) 2 10	а) 10	254	У РАЗМЕРИ
5	<b>ИЗДОТОРАЛ</b>	а) 2 10	а) 10	254	У РАЗМЕРИ
6	<b>ЦЕВОВОД</b>	0,2 0,3	ВЗА100 ВЗА100	255	ПЛАВО ЦРНО
7	<b>ЗАТВАРАЧ</b>	а) уопште у онгу б) уопште без онга в) блиндирана цев у онгу г) блиндирана цев без онга	а) 10 б) 10 в) 10 г) 10	455	
8	<b>ПОДЗЕМНИ ХИДРАНТ</b>	а) без затварача б) са затварачем	а) 10 б) 10	455	
9	<b>НАДЗЕМНИ ХИДРАНТ</b>	а) без затварача б) са затварачем	а) 10 б) 10	455	
10	<b>ВОДОВОДНО ОНКО</b>	а) цевовод, четворостручни б) цевовод, двестручни	а) 10 б) 10	255	

РЕДНИ БРОЈ	НАЗИВ	ДИМЕНЗИЈЕ у mm	ОЗНАКА	ПОСРЕДНА ПОШИРИНА	НАПОМЕНА
1	<b>ТОПЛОВОДНА МРЕЖА</b>	а) 2 10	а) 10	254	У РАЗМЕРИ
2	<b>ТОПЛАНА</b>	а) 2 10	а) 10	254	У РАЗМЕРИ
3	<b>КОТЛАРИЦА</b>	а) 2 10	а) 10	254	У РАЗМЕРИ
4	<b>ЦЕВОВОД СА ПРЕЧНИКОМ У мм</b>	а) у размери б) уопште цев	а) 10 б) 10	254	У РАЗМЕРИ
5	<b>КОМПРЕСИОНО ОНКО</b>	а) 2 10	а) 10	254	У РАЗМЕРИ
6	<b>ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА МРЕЖА</b>	а) 2 10	а) 10	254	У РАЗМЕРИ
7	<b>ТЕРМОЕНЕРГЕТСКА МРЕЖА</b>	а) 2 10	а) 10	254	У РАЗМЕРИ
8	<b>ХИДРОЕНЕРГЕТСКА МРЕЖА</b>	а) 2 10	а) 10	254	У РАЗМЕРИ
9	<b>ВОД</b>	а) 2 10	а) 10	254	У РАЗМЕРИ
10	<b>ТРАНСФОРМАТОР</b>	а) 2 10	а) 10	254	У РАЗМЕРИ
11	<b>ТРАНСФОРМАТОРСКА СТАНИЦА</b>	а) 2 10	а) 10	254	У РАЗМЕРИ

36



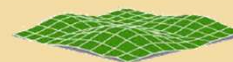
## Pronalaženje podzemnih vodova može se vršiti:



- otkopavanjem,
- tragačem (detektorom), ili
- kombinovano (otkopavanjem i tragačem).

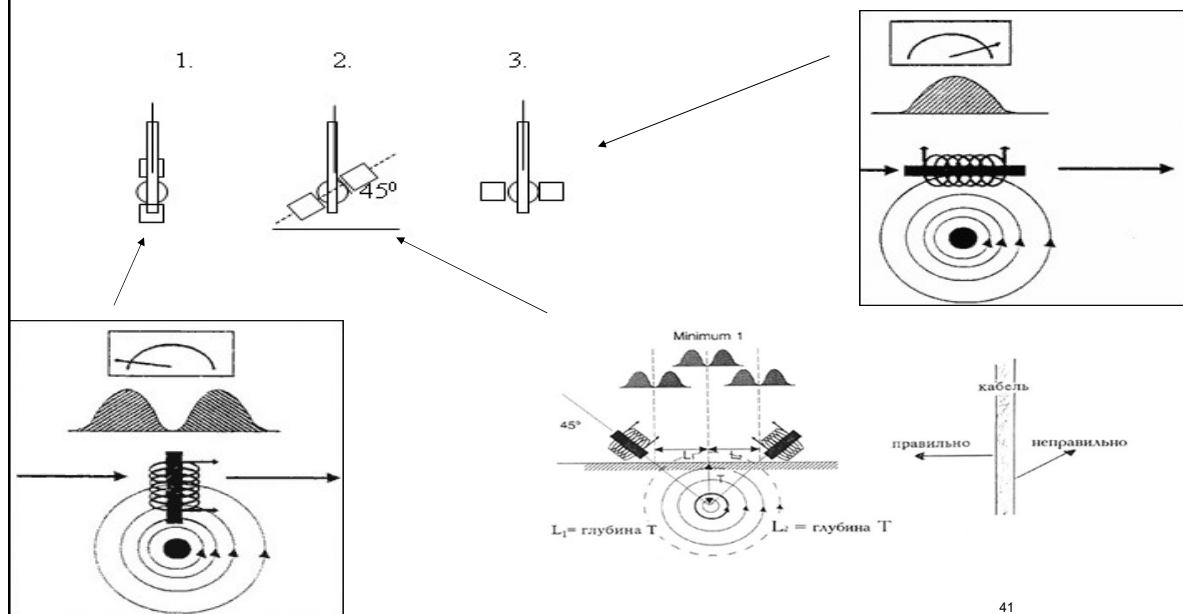
39

## Tragači



40

## Metode otkrivanja



41