

LADM i registracija zgrada

Saša Cvitković, dipl. ing. geod.

Prof. dr. sc. Miodrag Roić

**IV. KONGRES
O KATASTRU U BIH**
29.10. - 31.10. 2019.



Uvod

- pored katastarskih čestica zgrade su najprepoznatljivije obilježje prostora koji se vodi u katastarskom operatu
- u Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina uveden je pojam Registar zgrada kako bi se stvorili preduvjeti za uspostavu i vođenje odgovarajućeg upisnika
- u današnjem suvremenom društvu razvoj i korištenje prostora, posebice u gradovima s gustom naseljenošću, je već podijelilo čestice i zgrade u trodimenzionalne prostore određene pravnim odnosima
- korištenje pojmova katastarska čestica, nekretnina, zgrada, stan, posebni dio nekretnine itd. je u praksi i propisima različito



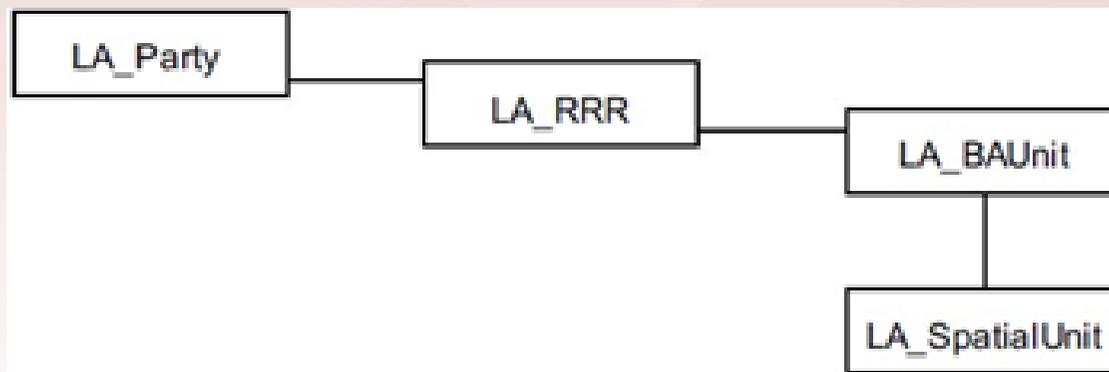
LADM

- Model područja upravljanja zemljištem (LADM) je konceptualna shema – međunarodna norma (ISO 19152) čija svrha nije zamijeniti postojeće sustave, već omogućiti formalni jezik za opis kako bi se bolje razumjele njihove sličnosti i razlike
- LADM pruža referentni model koji služi dvama ciljevima:
 1. pružanje proširive osnove za razvoj i usavršavanje učinkovitih i djelotvornih sustava upravljanja zemljištem, temeljenih na modelno orijentiranoj arhitekturi (Model Driven Architecture – MDA)
 2. omogućavanje uključenim stranama, kako jednog upravnog područja, tako i između različitih, komunicirati na temelju zajedničkog rječnika (ontologije) modela



LADM

- jezgra LADM-a sastoji se od četiri osnovne klase koje opisuju odnose između osoba i objekata upisa
- klase su: stranka (LA_Party), objekt upisa (LA_BAUnit) i interes (LA_RRR); objekt upisa čine prostorne jedinice određene položajem u prostoru (LA_SpatialUnit)



Zgrade

- zgrade su važan sastavni dio nekretnine koji ima tehnička i pravna svojstva
- pojmovi i definicije vezani na registraciju zgrada uključuju ne samo zgrade već i povezane pojmove poput katastarske čestice, (dijelove) nekretnine i druge
- nekretnina je čestica zemljine površine (katastarska čestica), uključujući sve što je s njom razmjerno trajno povezano na njezinoj površini ili ispod nje (prije svega zgrada, kuća, i sl.)
- katastarska čestica dio je područja katastarske općine odnosno katastarskog područja na moru određen brojem katastarske čestice i njezinim granicama
- zgrada je definirana kao građenjem nastala zatvorena i/ili natkrivena građevina namijenjena boravku ljudi odnosno smještaju životinja, biljaka i stvari



Zgrade

- sastoji li se nekretnina od zemljišta sa zgradom, suvlasnik čiji je suvlasnički dio te nekretnine dovoljno velik za to ovlašten je uz suglasnost ostalih suvlasnika uspostaviti i sa svojim suvlasničkim dijelom povezati vlasništvo određenoga posebnoga dijela te nekretnine (etažno vlasništvo)
- u Republici Hrvatskoj predložen je hrvatski LADM profil temeljen na izvornom LADM standardu za potrebe uspostave 3D katastra
- paketi klasa za stranke i klasa za upravljanje te podpaket za izmjeru i prikaz prostornih podataka kako iz izvornog LADM profila tako i iz nadograđenog HR profila mogu se izravno primijeniti za registraciju zgrada u katastru
- paket prostorna jedinica u predloženome HR LADM profilu je za potrebe zgrada nadograđen u klasi LegalSpaceBuildingUnit s tri dodatna atributa constructionDocument, buildingHeight i buildingRoofType



Zgrade

Pojam	Element u LADM-u
Katastarska čestica	HR_BAUnit
Zgrada	HR_SpatialUnit
Posebni dio nekretnine	HR_LegalSpaceBuildingUnit
Zemljišta pod zgradom	HR_SpatialUnit > UsageTypeLand > 43 (landUnderBuilding)
Vlasnik/Suvlasnik	HR_Party/HR_ParyGroup
Interes (pravni režim)	HR_RRR



Zgrade

- za potrebe registracije zgrada prijedlog je da se predloženi HR LADM profil u dijelu paketa prostorna jedinica izmijeni, prijedlog je da se atributi koji su u HR LADM profilu predloženi za klasu HR_LegalSpaceBuildingUnit constructionDocument, buildingHeight i buildingRoofType smjeste u klasu HR_SpatialUnit
- u klasi HR_SpatialUnit predlaže se uvođenje i dva dodatna atributa yearOfBuildingConstruction za godinu kada je zgrada izgrađena te protectedCulturalHeritageBuilding za zgrade koje su zaštićene kao kulturna dobra
- u klasi HR_LegalSpaceBuildingUnit prijedlog je da atribut constructionDocument ostane za slučajeve kada je provedena legalizacija za posebne dijelove zgrade (npr. zatvoren balkon koji pripada stanu)



Registracija zgrada

- u Republici Hrvatskoj podaci o zgradama se evidentiraju, održavaju i čuvaju u katastru i zemljišnoj knjizi
- podaci o zgradama se upisuju u katastarski operat na zahtjev stranke koja je dužna prijaviti svaku promjenu koja utječe na evidentirane podatke o izgrađenosti katastarskih čestica
- od 2007. godine katastarski uredi su u okviru pregleda i potvrđivanja geodetskog elaborata utvrđivali da li je priložen i akt o gradnji, a u svrhu upisa pozitivne ili negativne zabilježbe u zemljišnu knjigu



Registracija zgrada

- Zgrade i druge građevine upisuju se u katastar sa sljedećim atributima:
 - a.) položaj i oblik (2D koordinate)
 - b.) tlocrtna površina
 - c.) način uporabe
 - d.) naziv zgrade
 - e.) kućni broj
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina uvodi pojam „Registar zgrada“ te ga definira kao evidenciju o zgradama koju osniva, vodi i održava Državna geodetska uprava



Zgrade i povezani pojmovi

- u Republici Hrvatskoj najčešće se kao nekretnina podrazumijeva katastarska čestica i ono što se na njoj nalazi što proizlazi iz načela pravnog jedinstva nekretnine i iz LADM-a
- zgrada nikad ne može biti nekretnina ona mora biti izgrađena na zemljištu, pravu građenja ili na općem dobru
- zgrada može biti samo (tehnički) dio nekretnine koja se cijela može podijeliti na zajedničke i posebne dijelove i upisati u zemljišnu knjigu elaboratom etažiranja
- u slučaju vlasništva na posebnom dijelu zgrade stranka (LA_Party) ostvaruje interes (LA_RRR) na posebnom dijelu zgrade (LA_LegalSpaceBuildingUnit), dok u slučaju suvlasništva suvlasnici (LA_PartyGroup) ostvaruju interes (LA_RRR) na cijeloj nekretnini (katastarskoj čestici) (LA_BAUnit)



Zgrade i povezani pojmovi

- bitno je razlikovati uspostavu vlasništva na posebnom dijelu zgrade (etažno vlasništvo) od suvlasništva koje se odnosi na razmjerni dio udjela u zgradi
- zgrade su uvijek sastavni dio nekretnine (katastarske čestice), no radi povijesnih stečevina česte su i pojave da je zgrada izgrađena na cijeloj katastarskoj čestici (zgradna čestica)
- registracija zgrada obvezno treba biti povezana s katastarskom česticom
- Registar zgrada prvenstveno treba promatrati kao specijalizaciju katastra nekretnina u smislu podrške uspostavi višenamjenskog katastra s dodatnim atributima za širi krug potencijalnih korisnika



INSPIRE Direktiva

- INSPIRE Direktiva prvenstveno je orijentirana na okoliš i prostor i ne uključuje prava, odgovornosti i ograničenja već tehničku reprezentaciju i opise
- INSPIRE specifikacije podataka obrađuju zgrade u Prilogu 3 u temi Zgrade (Buildings)

Naslov	Sadržaj
Oznaka:	Zgrade
Definicija:	Geografski položaj zgrada.
Opis:	Zgrada je natkriveni objekt, upotrebljiv za zaštitu ljudi, životinja, stvari ili proizvodnju dobara. Zgrada se odnosi na bilo koju strukturu koja je trajno izgrađena ili podignuta na njenom mjestu. Informacije o lokaciji zgrada mogu se dostaviti kao točke ili sa stvarnim osnovnim oblikom zgrade. Zgrade su uobičajeno dio katastra. Na lokalnoj razini, zgrade su dostupne unutar katastarskih planova ili katastarskih skupova podataka i geometrijski su prikazane kao površine. Većina zgrada može se identificirati (geokodirati) prema adresi (odvojena tema u INSPIRE-u).



INSPIRE Direktiva

- za razliku od katastarskih čestica koje su INSPIRE tehničkim specifikacijama definirane kao površine te ograničene na 2D (odnosno 2,5D) zgrade mogu biti definirane i kao 3D objekti
- najčešće korišten model za pohranu modela zgrada je CityGML format na temelju kojega je razvijan i sam INSPIRE model za temu zgrade
- za 3D prikaz zgrada CityGML format definira četiri razine detaljnosti (LoD) s definiranim stupnjevima apstrakcije detalja stvarnih objekata



Zaključak

- LADM je orijentiran prema upisu nekretnina i prava na njima, dok je INSPIRE orijentiran prema prostoru i okolišu (tehnička reprezentacija bez prava, ograničenja i odgovornosti)
- iz aspekta 3D zgrada oni nisu isključivi već ih se treba sagledavati kao sinergijski potencijal
- zgrada upisana u različite upisnike nije ista stvar u prirodi
- LADM može pomoći u usklađivanju i povezivanju jednoznačnog upisa zgrada u službene upisnike područja upravljanja zemljištem



Hvala na pažnji!

sasa.cvitkovic@dgu.hr

Državna geodetska uprava
Gruška 20, Zagreb, Hrvatska
EPSG:3765 E 460719 N 5072915

