



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД
СЕКТОР ЗА НАДЗОР И КОНТРОЛУ

03 број 952-828/2023

Датум: 29.01.2024. године

Булевар војводе Мишића 39

Београд

Телефон: 011/ 715-2603

СЛУЖБА ЗА КАТАСТАР НЕПОКРЕТНОСТИ

Начелнику

Промена врсте (намене) земљишта

Законом о државном премеру и катастру ("Службени гласник РС", бр. 72/2009, 18/2010, 65/2013, 15/2015 - одлука УС, 96/2015, 47/2017 - аутентично тумачење, 113/2017 - др. закон, 27/2018 - др. закон, 41/2018 - др. закон, 9/2020 - др. закон и 92/2023) члан 114. дефинисане су промене у поступку одржавања катастра непокретности које се, између осталих односе и на промену врсте (намене) земљишта.

Увидом у захтеве подносиоца утврђено је да се у поступку одржавања катастра непокретности најчешће врши:

- промена врсте (намене) из пољопривредног и шумског у грађевинско земљиште,
- промена врсте (намене) земљишта из пољопривредног у шумско земљиште и
- промена врсте (намене) из шумског у пољопривредно.

У циљу једнообразног поступања Служби за катастар непокретности у поступку одржавања катастра непокретности, а везано за захтеве који се односе на **промену врсте земљишта** указујемо на следеће:

Промена врсте земљишта утврђује се на основу закона којим се уређује грађевинско, пољопривредно, шумско и водно земљиште, планског документа којим се одређује грађевинско земљиште, односно акта који садржи попис катастарских парцела које се одређују за грађевинско земљиште и планског акта којим је земљиште опредељено за пољопривредну производњу, односно за подизање шума. Уколико није могуће утврдити да ли је земљиште грађевинско, пољопривредно, шумско или водно, сврстава се у остало до утврђивања, како је прописано чланом 120. став 2. и 4. Правилника о катастарском

премеру и катастру непокретности ("Службени гласник РС", бр. 7/2016, 88/2016 и 7/2019 - др. правилник).

Закон о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023) чланом 88. прописује да када се планским документом промени намена пољопривредног и шумског у грађевинско земљиште, орган надлежан за доношење планског документа је дужан да у року од 15 дана од дана ступања на снагу тог документа, органу надлежном за послове државног премера и катастра достави плански документ који садржи **попис катастарских парцела** којима је промењена намена или опис границе планског документа са пописом катастарских парцела са одговарајућим графичким приказом. Такође је прописано да орган надлежан за послове државног премера и катастра у року од 15 дана по добијању акта из става 1. овог члана решењем проводи насталу промену и ставља забележбу о обавези плаћања накнаде за промену намене пољопривредног и шумског земљишта у базу података катастра непокретности, осим у случајевима из става 6. и 7. члана 88. наведеног закона.

У случају да орган надлежан за доношење планског документа није доставио плански документ, а имајући у виду члан 83. став 2. Закона о планирању и изградњи којим је прописано да ступањем на снагу планског документа којим је промењена намена земљишта у грађевинско земљиште, власници тог земљишта стичу права и обавезе прописане овим законом и подзаконским актима донетим на основу закона, без обзира на чињеницу што орган надлежан за упис на непокретностима и правима на њима није спровео промену у јавној књизи о евиденцији непокретности, **надлежни орган може издати акт који садржи попис катастарских парцела које се одређују за грађевинско земљиште** у складу са важећим планским документом, а за потребе провођења промене намене земљишта катастарских парцела у поступку одржавања катастра непокретности у складу са чланом 120. став 2. тачка 2) Правилника о катастарском премеру и катастру непокретности („Службени гласник РС“, бр. 7/16, 88/16 и 7/19-др. правилник).

У ситуацијама када странка поднесе захтев за промену намене земљишта на основу планског документа или урбанистичког плана донетог у време важења Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 47/2003), потребно је да уз захтев достави информацију о локацији или други акт надлежног органа из којег се јасно утврђује да је предметна парцела планом одређена за грађевинско земљиште (назив плана, назив и број службеног гласила у којем је објављен). Уколико је од момента издавања акта, до подношења захтева за промену уписа врсте (намене), спроведена промена облика и површине парцеле, Служба ће извршити идентификацију истих по службеној дужности, у циљу правилног уписа врсте земљишта. Када се ради о промени намене насталој пре Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 47/2003), поред наведеног акта, промена се у поступку уписа може доказивати и актом о одређивању градског грађевинског земљишта у смислу Закон о грађевинском земљишту ("Службени гласник РС", бр. 44/95) и ранијих прописа који су уређивали грађевинско земљиште.

Одредбом члана 23. став 1. тачка 1) Закона о пољопривредном земљишту ("Службени гласник РС", бр. 62/2006, 65/2008 - др. закон, 41/2009, 112/2015, 80/2017 и 95/2018 - др. закон) прописано је да обрадиво пољопривредно земљиште може да се користи у

непољопривредне сврхе, између осталог и за подизање шума без обзира на класу земљишта по претходно прибављеној сагласности Министарства. Сагласно одредбама члана 43. Закона о накнадама за коришћење јавних добара, („Службени гласник РС”, бр. 95/2018, 49/2019, 86/2019 – усклађени дин.изн., 156/2020 - усклађени дин.изн., 15/2021 - доп. усклађени дин.изн и 15/2023 - усклађени дин.изн), захтев за промену намене пољопривредног земљишта може поднети власник, односно корисник пољопривредног земљишта којем је одговарајућим планским документом планирана друга намена. Захтев се може поднети и у случају када се промена намене врши без одговарајућег планског документа, у случају пошумљавања, као и у случају подизања пољозаштитних појасева.

Чланом 10. став 6. Закона о шумама ("Службени гласник РС", бр. 30/2010, 93/2012, 89/2015 и 95/2018- др.закон) прописано је да а се на захтев сопственика земљишта површине до 50 ари, које се у службеној евиденцији води као шума или шумско земљиште, а користи се за пољопривредну производњу, може извршити промена намене коришћења шумског земљишта уз сагласност Министарства.

Увидом у досадашње поступање Служби за катастар непокретности уочене су бројне неправилности у смислу погрешног тумачења исправе за упис, погрешног тумачења одредби закона, доношења одлуке на основу непотпуне документације и сл.

Уочено је да су Службе поступајући по захтевима за промену врсте (намене) пољопривредног и шумског у грађевинско земљиште дозвољавале провођење промена на основу:

- решења органа којим се утврђује износ накнаде за промену намене из пољопривредног земљишта (у грађевинско земљиште); потврде органа да је износ накнаде за промену намене из пољопривредног земљишта (у грађевинско земљиште) исплаћен; решења надлежног органа којим се странка ослобађа накнаде за промену намене из пољопривредног земљишта (у грађевинско земљиште); информације о локацији; документа о локацијским условима; грађевинске дозволе; решења о одобрењу за градњу; уверења/потврде којим се без позивања на плански акт потврђује да се катастарска парцела налази у обухвату подручја грађевинског земљишта, али не и да представља грађевинско земљиште; сагласности Управе за шуме; урбанистичког пројекта; пројекат парцелације односно пројекта препарцелације; закључка општинске комисије за планове; налаза и мишљења судског вештака; решења о локацијској дозволи, а што је све у супротности са напред наведеном правном регулативом.

Такође је утврђено да су Службе, поступајући по захтевима за промену врсте земљишта, из пољопривредног у шумско и обрнуто. користиле исправу као што је Записник о промени катастарске културе и класе, а што је у супротности са наведеним прописима.

На основу напред наведеног, налаже се Службама:

1. да промену врсте пољопривредног и шумског у грађевинско земљиште врше искључиво на основу планског документа који садржи **попис катастарских парцела** којима је промењена намена или опис границе планског документа са пописом катастарских парцела са одговарајућим графичким приказом, односно акта који садржи попис катастарских парцела које се одређују за грађевинско земљиште у складу са важећим планским документом, односно којим се потврђује да је конкретна катастарска парцела тачно наведеним планским актом донетим

пре ступања на снагу Закона о планирању и изградњи из 2009. године, одређена за грађевинско земљиште;

2. да промену врсте пољопривредног у шумско земљиште и обрнуто врши искључиво уз сагласност надлежног Министарства.

Припремила:

Биљана Мартиненко *MB*

Парафирали:

Бранислава Ракић *BR*

Милош Бјелановић *MB*

Саша Ђуровић *СД*

ДИРЕКТОР

Мр Борко Драшковић, дипл. геод. инж.

