

Везано за обавезу плаћања накнаде за промену намене земљишта из уписаног пољопривредно у грађевинско земљиште, указујемо да одредбама Закона о планирању и изградњи није прописано да је неопходно извршити плаћање наведене накнаде пре провођења пројекта парцелације, односно препарцелације. Власник катастарске парцеле којој је промењена намена из пољопривредног у грађевинско земљиште дужан је да плати накнаду за промену намене земљишта пре издавања грађевинске дозволе, у складу са законом којим се уређује пољопривредно земљиште (члан 88. став 5. Закона о планирању и изградњи).

Одредбама члана 88. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72 од 3. септембра 2009, 81 од 2. октобра 2009 - исправка, 64 од 10. септембра 2010 - УС, 24 од 4. априла 2011, 121 од 24. децембра 2012, 42 од 14. маја 2013 - УС, 50 од 7. јуна 2013 - УС, 98 од 8. новембра 2013 - УС, 132 од 9. децембра 2014, 145 од 29. децембра 2014, 83 од 29. октобра 2018, 31 од 29. априла 2019, 37 од 29. маја 2019 - др. закон, 9 од 4. фебруара 2020), прописано је на који начин се врши промена намене пољопривредног у грађевинско земљиште.

У погледу могућности провођења пројекта парцелације/препарцелације на парцелама за које није у катастру непокретности извршена промена врсте земљишта, одредбама члана 88. наведеног закона прописано је између осталог да је 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 акт који садржи попис катастарских парцела којима је промењена намена.

Катастарске парцеле број и, које су између осталих предмет Пројекта препарцелације катастарских парцела број.... КО К. (пројекат потврђен од стране Општинске управе општине, заводни бр. од године), налазе се у оквиру Просторног плана („Сл. гласник РС“ бр.) и за њих је на основу Р.к. бр. наведено да се налазе у оквиру постојећег грађевинског земљишта (Информација о локацији издата на захтевС.Б. из К..... број, издато од стране Општинске управе општине). За катастарску парцелу број, површине 520м², у листу непокретности број КО К. уписано је да је иста по врсти земљишта пољопривредно земљиште, њива 6. класе.

У конкретном случају, Служба за катастар непокретности одбила је захтев подносиоца за деобу катастарске парцеле број услед тога што иста представља обрадиво пољопривредно земљиште, површине 520м², а да је одредбама члана 27. Закона о пољопривредном земљишту прописано да није дозвољено парцеле обрадивог пољопривредног земљишта уситнини на парцеле површине мање од 500м².

Имајући у виду одредбе Закона о планирању и изградњи, промена намене пољопривредног земљишта у грађевинско врши се на основу планског акта. Сагласно одредбама закона, Служба је могла извршити промену намене земљишта у грађевинско земљиште само на основу Планског акта и списка парцела, чија је достава прописана као обавеза органа локалне самоуправе који је усвојио наведени акт, и да након извршене промене у бази катастра непокретности (уз извршен упис забележбе обавезе плаћања накнаде) дозволи промену провођењем Пројекта парцелације/препарцелације који јој је достављен уз захтев на начин прописан законом.

Међутим, желимо да укажемо и на следеће. Питање како поступати у случају да орган није доставио плански документ (плански документ о коме је реч у конкретном случају донет је 2001. године и претпоставка је да исти није достављен служби), у ком случају би се евентуално могао узети у обзир и члан 82. став 3 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.