

ROLE AND IMPORTANCE OF THE SPATIAL PLANNING PLAN IN THE REPUBLIC OF SERBIA

УЛОГА И ЗНАЧАЈ КАТАСТРА ЗА ПРОСТОРНО ПЛАНИРАЊЕ У РЕПУБЛИЦИ СРБИЈИ

Goran Marinković¹

Jelena Lazić²

Milan Trifković³

Zoran Ilić⁴

UDK: 71:528.44

DOI: 10.14415/zbornikGFS31.004

CC-BY-SA 4.0 license

Summary: When it comes to spatial planning, it is impossible to circumvent the cadastre, which in essence is the basis for the preparation and realization of planning documents. Considering this fact in this paper, an analysis of the importance and role of the cadastre for spatial planning was carried out, whereby the obligations and procedures implemented by the cadastre in the spatial and urban planning situation in the Republic of Serbia are described in detail.

Keywords: Cadastre, spatial planning, planning documentation

Резиме: Када се говори о просторном планирању, немогуће је заобићи катастар, који у суштини представља основ за израду и реализацију планских докумената. Обзиром на ту чињеницу у овом раду је извршена анализа значаја и улоге катастра за просторно планирање, при чему су детаљно описане обавезе и поступци које катастар проводи у ситуацијама везаним за просторно и урбанистичко планирање у Републици Србији.

Кључне речи: катастар, просторно планирање, планска документација

1. INTRODUCTION

The analysis of the situation in sphere of spatial and urban planning in Serbia indicates that it is necessary to approach systematic revision, finishing and completing a number of spatial and urban plans in order to create as wider possibilities for ongoing construction and consolidation of settlements with illegally built facilities (unplanned / informal settlements) . The developed world is today faced with a significant need for land use programs and

1. УВОД

Анализе стања у сфери просторног и урбанистичког планирања у Србији, указују да је неопходно приступити систематској ревизији, доради и употпуњавању већег броја просторних и урбанистичких планова ради стварања што ширих могућности за текућу изградњу и за консолидацију насеља са бесправно подигнутим објектима (непланска - неформална насеља). Развијени свет се данас сусреће са значајном потребом за програмима коришћења

¹ Doc. dr Goran Marinković, dipl inž geod., Fakultet tehničkih nauka Novi Sad, e-mail: goranmarinkovic@uns.ac.rs

² Jelena Lazić, mast inž geod., Fakultet tehničkih nauka Novi Sad, e-mail: lazicjelena@uns.ac.rs

³ Prof. dr Milan Trifković, dipl inž geod., Građevinski fakultet Subotica, e-mail: milantri@eunet.rs

⁴ Zoran Ilić, mast inž geod, Fakultet tehničkih nauka Novi Sad, e-mail: goingnbc@gmail.com

regulation of relations in space, in response to the rapid increase in population, industrialization and urbanization.

The qualitative development of spatial and urban planning, as a prerequisite for state development, is unthinkable without quality cadastre and geodesy in general.

For the development of urban planning documents, good and reliable geodetic substrates are necessary. These are bases that will provide as complete and accurate information about the space for which such plans are made. A good basis for the development of urban technical documentation are cadastral - topographic plans that provide complete and accurate information about the area. Plans need to have as wide a range of land and real estate data as possible. Geodetic sub-bases for the construction areas of cities and settlements are represented by different topographic contents, and depending on the type and purpose of the plan or map, they are marked with different symbols by topographic signs (churches, parking lots, schools, hospitals, cemeteries, parks, monuments, shelters, traffic facilities of all kinds, etc.). In addition, for the design and construction of infrastructure facilities it is necessary to know the configuration of the terrain, i.e. Have an elevation view of the considered area, which does not contain cadastral plans.

The Real Estate Cadastre enables the development of real estate market, easier and safer spatial planning, analysis of investment programs and development plans, policy making and strategic documents in all areas of general and special state and social interest, landscaping and land management in the country as a whole, where protection of property rights is guaranteed [1].

In view of this, the subject of research in this paper is the cadastre of the real estate, that is, the role, importance and

земљишта и регулацијом односа у простору, као одговор на брзо повећање популације, индустријализације и урбанизације.

Квалитетан развој просторног и урбанистичког планирања, као предуслов за развој државе, незамислив је без квалитетног катастра и геодезије уопште.

За израду урбанистичко планске документације неопходне су добре и поуздане геодетске подлоге. То су подлоге које ће пружити што потпуније и тачније информације о простору за који се израђују такви планови. Добра подлога за израду урбанистичко техничке документације су катастарско – топографски планови који пружају потпуне и тачне информације о простору. За израду планова потребан је што шири распон података о земљишту и непокретностима. Геодетске подлоге за грађевинска подручја градова и насеља приказују се различитим топографским садржајем, а који се зависно о врсти и намени плана или карте обележавају различитим симболима топографским знацима (цркве, паркиралишта, школе, болнице, гробља, паркови, споменици, склоништа, саобраћајни објекти свих врста и сл.). Осим тога, за пројектовање и израду инфраструктурних објеката неопходно је познавати и конфигурацију терена, тј. имати висински приказ разматраног подручја, што катастарски планови не садрже.

Катастар непокретности омогућава развој тржишта непокретности, лакше и сигурније просторно планирање, анализу инвестиционих програма и планова развоја, креирање политике и стратешких докумената у свим областима од општег и посебног државног и друштвеног интереса, уређење и управљање земљиштем у држави као целини, где је заштита права својине загарантована [1].

Обзиром на то, предмет истраживања у овом раду јесте катастар

procedures of the cadastre of real estate related to spatial and urban planning. The basic and primary goal of the research in this paper is to evaluate their quality and propose measures based on the analysis of the procedures Which is being investigated in the Immovable Property Cadastre Services for the purposes of spatial and urban planning, and to propose measures to improve both cooperation and services when it comes to the needs of the spatial And urban planning.

2. MODERN CADASTRE OF EUROPEAN COUNTRIES

The developed countries of Europe have long understood the role of cadastre and cadastral records in the planning and development of their territories. In that sense, large funds are allocated for the development and modernization of the cadastre, in order to achieve almost daily updating of the cadastre data with the actual situation on the ground.

The economic power of developed European countries allows the cadastral systems to develop, modify and adapt to the needs of the population and other users of cadastral data on a daily basis. By building unique information systems that contain spatial, graphic, numerical, descriptive and other data on immovables and rights on them, European countries have ensured that all data that the cadastre can provide is in one place and accessible to everyone [5].

For the construction of such systems, a great deal of work has been done and huge financial resources for educating staff, providing information technologies, collecting data, etc. In most West European countries, cadastral systems work by allowing clients to access databases on the basis of reciprocity. While some customers can use data, others can also serve as a data source, such as an example of cooperation between the cadastre and other state

непокретности, односно улога, значај и процедуре катастра непокретности које се односе на просторно и урбанистичко планирање.

Основни и примарни циљ истраживања у овом раду је да се на основу анализе процедура које се спроводе у Службама за катастар непокретности за потребе просторног и урбанистичког планирања, процени њихов квалитет и предложи мере за побољшање како сарадње, тако и услуга када се ради о потребама просторног и урбанистичког планирања.

2. САВРЕМЕНИ КАТАСТАР ЕВРОПСКИХ ЗЕМАЉА

Развијене земље Европе су давно схватиле улогу катастра и катастарских евиденција у планирању и развоју својих територија. У том смислу, велика средства се издвајају за развој и модернизацију катастра, како би се постигла скоро дневна ажурност у усклађивању података катастра са стварним стањем на терену.

Економска моћ развијених европских држава дозвољава да се катастарски системи у њима свакодневно развијају, модификују и прилагођавају потребама становништва и других корисника катастарских података.

Изградњом јединствених информационих система који садрже просторне, графичке, нумеричке, описне и друге податке о непокретностима и правима на њима, европске земље су обезбедиле да сви подаци које катастар може пружити буду на једном месту и доступни свима [5].

За изградњу оваквих система уложен је велики рад и огромна финансијска средства за едукацију кадрова, обезбеђење информационих технологија, прикупљање података и сл. У већини западноевропских земаља катастарски системи функционишу тако што је клијентима омогућен

authorities, where there is a need for interchange of data. Thus, the cadastre often appears as a client to municipal, judicial and other bodies and vice versa. Different countries have a different organization of cadastral systems, but the essence of all are in the decentralization of functions, approaching data to users and further updating of cadastres to enable on-line access to data. High technologies in the process of data collection and processing enable the high availability of cadastral systems as it is currently in countries like Sweden, Germany, Norway, the Netherlands ...

Through various donor and investment projects of Western European countries, they have recently exported their experiences, knowledge and technologies to developing countries, which is a significant contribution to the construction of a cadastral system throughout Europe.

The role and functioning of the modern cadastre in Europe and the direction of its further development can be shown on the example of the Netherlands cadastre, which has its own specifics, but can be considered as one of the examples of the modern cadastre in Europe.

In the Netherlands, the cadastre is managed by the Cadastre Agency, Land Registration and Cartography of the Kingdom of the Netherlands (hereinafter referred to as the Dutch Agency), which has functioned within the central government for more than 160 years [4] [2]. By adopting the Act on the organization of the cadastre, in 1994, the Dutch Agency became an independent state institution, which functions with a certain financial separation from the government, but with a certain responsibility towards the Ministry of Housing, Spatial Planning and Ecology. By this type of organization, the Dutch agency was given the opportunity to work more efficiently and according to commercial principles, independent of the

приступ базама података по принципу узајамности. Док неки клијенти могу користити податке, други могу служити и као извор података, као што је пример сарадње катастра и других државних органа, где постоји потреба за међусобном разменом података. Тако се катастар често појављује као клијент општинским, судским и другим органима и обрнуто. Различите државе имају различиту организацију катастарских система, али је суштина свих у децентрализацији функција, приближавању података корисницима и даља модернизација катастара како би се омогућио он-лине приступ подацима. Високе технологије у процесу прикупљања и обраде података омогућују високу ажурност катастарских система каква је тренутно у земљама попут Шведске, Немачке, Норвешке, Холандије...

Кроз различите донаторске и инвестиционе пројекте западно-европске земље у последње време врше и извоз својих искустава, знања и технологија у земље у развоју, што представља значајан допринос изградњи катастарског система у целој Европи.

Улога и функционисање савременог катастра у Европи и правци његовог даљег развоја се могу показати на примеру катастра у Холандији, који има своје специфичности, али се може сматрати једним од примера савременог катастра у Европи.

У Холандији катастар води Агенција за катастар, регистрацију земљишта и картографију Краљевине Холандије (у даљем тексту Холандска агенција), која је преко 160 година функционисала у саставу централне владе [4] [2]. Усвајањем Акта о организацији катастра, 1994. године, Холандска агенција је постала независна државна институција, која функционише са одређеном финансијском издвојеношћу у односу на владу, али уз одређену одговорност према Министарству за становање,

government in financial terms. However, the state has a certain control over the work of the Agency in terms of approving the long-term policy, annual plans and the level of tariffs of services provided by the Agency. It also controls the work of the cadastre in accordance with the Act on the organization of the cadastre, the Cadastre Act and the Land Development Act [2].

According to the Act on Cadastre under the jurisdiction of the Dutch Agency, the geodetic basis, cadastral plans, cadastral register, legal register, provision of services and information, etc.

The basis for geodetic surveys on the territory of the Netherlands is a network of geodetic points determined on the basis of the state triangulation network from 1930. This network represents a good basis for the use of the GPS satellite navigation system and the collection of data for the development of geographic and cadastral information systems [4].

The basic unit of the state territory of the Netherlands is a plot, the number of which is a unique parcel identifier within the cadastral municipality, on the basis of which the information is connected in the cadastre. 8.280.000 parcels are registered in the territory of the Netherlands, and on average about 100,000 changes are made per year on plots. The owners agree on the boundaries of their plots by mutual agreement, and all the changes made by the surveyor from the cadastre are recorded on the field, and the results of the recording are recorded on the measurement charts. Measured data are the basis for mapping on the plan [2].

The cadastral plans contain information on the land, the spatial position of the plots and objects on them. Collection of data representing the content of cadastral plans is in the jurisdiction of the cadastre, and it is performed with precise measurements of high accuracy, which enables the use of modern technology. Processing of collected data

просторно планирање и екологију. Оваквом организацијом Холандска агенција је добила могућност да ради ефикасније и по комерцијалним принципима, осамостаљујући се од владе у финансијском смислу. Држава ипак има одређену контролу над радом Агенције у смислу одобравања дугорочне политике, годишњих планова и висина тарифе услуга које Агенција пружа. Такође контролише и да се рад катастра одвија у складу са Актом о организацији катастра, Актом о катастру и Актом о развоју земљишта [2].

Према Акту о катастру у надлежности Холандске агенције је геодетска основа, катастарски планови, катастарски регистар, правни регистар, пружање услуга и информација и др. Основа за геодетска мерења на територији Холандије је мрежа геодетских тачака одређених на основу државне триангулационе мреже из 1930. године. Ова мрежа представља добру основу за коришћење сателитског навигационог система ГПС и прикупљање података за развој географских и катастарских информационих система [4].

Основна јединица државне територије Холандије је парцела, чији број представља јединствен идентификатор парцеле у оквиру катастарске општине, на основу кога се врши повезивање информација у катастру. На територији Холандије је уписано 8.280.000 парцела, а у просеку се годишње изврши око 100.000 промена на парцелама. Власници споразумно обележавају границе својих парцела, а све настале промене геодете из катастра снимају на терену и резултате снимања уписују на скицама мерења. Мерени подаци су основа за картографску обраду на плану [2].

Катастарски планови садрже информације о земљишту, просторном положају парцела и објеката на њима. Прикупљање података који

is done in cooperation with cartographic companies, and data recording and cadastral plans are kept in digital form. The content of cadastral plans is available to various users, through information technology.

The cadastral register is a public register, which means that it is possible for everyone to have an insight into changes in real estate rights and limitations [3]. Unlike some other European countries, in the Netherlands, the state is not a guarantor of enrollment and registered rights, but notaries are responsible for entry into the register.

Notaries are persons authorized by the state to verify the documents on the basis of which real estate transactions are acquired and which acquire a qualification for a notary based on the completion of a law school in duration of 3 years, specialization of one year, three years of internship and passed a notary examination.

In Netherlands, a notarial system is organized, in which the documents on real estate turnover between the interested parties are concluded [4]. Based on the note completed with the notaries in the cadastral register, only the registration of the trade or registration is carried out without any verification because the obligation of the notary to perform all checks on previous transactions before compiling the deed. Previously registered rights take precedence over the later enrollment, so if someone in a series of owners loses the legal basis, all subsequent registered owners may have negative consequences.

The subject of legal transactions can only be registered real estate, and the application for registration can be filed by a notary public or some of the contracting parties. In this way, the database of the cadastral register, or the public register, is maintained and updated. It contains a register of registered names, a register of jobs on the basis of which the change was made and a register of parcels. An average of

представљају садржај катастарских планова је у надлежности катастра, а обавља се прецизним мерењима високе тачности, што омогућује коришћење модерне технологије. Обрада прикупљених података се врши у сарадњи са картографским предузећима, а подаци снимања и катастарски планови се чувају у дигиталном облику. Садржај катастарских планова је доступан различитим корисницима, путем информационих технологија.

Катастарски регистар је јавни регистар, што значи да је сваком омогућено да има увид у промене над непокретностима по питању права и ограничења [3]. За разлику од неких других европских земаља, у Холандији држава није гарант уписа и уписаних права, већ су за уписе у регистар одговорни нотари.

Нотари су лица која је држава овластила да врше овере докумената на основу којих се врши промет некретнина и који стичу квалификацију за нотара на основу завршеног правног факултета у трајању од 3 године, специјализације од годину дана, три године приправничког стажа и положеног испита за нотара.

У Холандији је организован систем нотара пред којима се закључују тапије о промету непокретности између заинтересованих страна [4]. На основу тапије закључене код нотара у катастарском регистру се врши само регистрација промета, односно упис без било каквих провера, јер је обавеза нотара да пре састављања тапије изврши све провере о претходним прометима. Раније уписана права имају предност у односу на касније уписана, па ако неко у низу власника изгуби правни основ, сви касније уписани власници могу да снесу негативне последице. Предмет правног промета може бити само уписана непокретност, а захтев за упис може поднети нотар или нека од уговорних страна. На тај начин се

1,000,000 entries are registered in the public register annually [2].

3. CADASTRE AS A BASIS FOR SPATIAL PLANNING IN THE REPUBLIC OF SERBIA

Since spatial planning inevitably leads to a new land division and a new structure for surface purposes, it is clear that it must function in compliance with the cadastre as the only valid land registry and other real estate in the territory of Serbia.

Providing the basis from which the landowners and their rights can be determined in a reliable manner is a condition to avoid or minimize the problems that inevitably arise in defining new construction plots in the adoption and implementation of planning documents. Such a substrate provides precisely the cadastre. In order to fully respond to the requirements that spatial planning sets before it, the modern cadastre can not only deal with the registration of property on the property, but also provide additional information about the forests, buildings, rivers, roads, underground facilities and installations and other information important for spatial Planning and protection of the environment [5]. Land management through spatial planning must be based on knowledge that arises from a great deal of information on land and other immovable property as well as rights therein.

The Republic of Serbia is doing everything to create information systems for the area of Serbia that would contain geoinformation data necessary for planned land administration. The Law on State Diameter and Cadastre [7] stipulates that the Republic Geodetic Authority, in addition to other tasks from its scope of work, also performs:

- establishment, maintenance and disposal of geodetic-cadastral information system;

одржава и ажурира база података катастарског регистра, односно јавног регистра. Он садржи регистар уписаних имена, регистар послова на основу којих је извршена промена и регистар парцела. Просечно се у јавном регистру региструје око 1.000.000 уписа у току године [2].

3. КАТАСТАР КАО ОСНОВ ЗА ПРОСТОРНО ПЛАНИРАЊЕ У РЕПУБЛИЦИ СРБИЈИ

Пошто просторно планирање неминовно доводи до нове парцелације земљишта и нове структуре намене површина, јасно је да оно мора функционисати у сагласности са катастром као јединим важећим регистром земљишта и других непокретности на подручју Србије.

Обезбеђивање подлога из којих се на поуздан начин могу утврдити власници земљишта и њихова права на истом, је услов да се избегну или бар умање проблеми који неминовно настају код дефинисања нових грађевинских парцела у доношењу и реализацији планских докумената. Такве подлоге пружа управо катастар. Да би у потпуности одговорио захтевима које просторно планирање поставља пред њега, савремени катастар се не може бавити само регистрацијом власништва на имовини, већ мора пружити и додатне информације о шумама, зградама, рекама, путевима, подземним објектима и инсталацијама и другим подацима важним за просторно планирање и заштиту животне средине [5]. Управљање земљиштем кроз просторно планирање мора се заснивати на знањима која проистичу из великог броја информација о земљиштима и другим непокретностима, као и правима на њима.

Република Србија предузима све како би се и за подручје Србије формирали информациони системи који би

- assessment and management of real estate values;
- participation in the establishment and maintenance of the National Geospatial Data Infrastructure.

Due to the existence of parallel records on real estate and non-compliance of data in all records, in 1992, the Republic of Serbia passed the Law on State Diameter and Cadastre and Registration of Real Estate Rights, which envisages the development of a real estate cadastre throughout the country as unique records of real estate and rights to them. According to this Law, the cadastre of immovable property must take over and harmonize all the kept records of real estate. The Law on State Diameter and Cadastre adopted in 2009 in Serbia stipulates that the cadastre of real estate consists of:

- Diameter of the diameter;
- a collection of documents;
- databases of real estate cadastre.

Diameter is a set of documents and data generated in the process of designing and realization of cadastral, landing and existing diameter, on the basis of which the cadastre of real estate is being established or renewed. A collection of documents is a set of documents on the basis of which the entry or deletion of the registration in the real estate has been made. The Real Estate Cadastre Database is a set of geospatial and other real estate and real estate data on them. In the KN data base, the data of the address register and the register of spatial units are also kept [7].

In cadastral offices for real estate, the establishment and maintenance of the cadastre of water lines, as a basic register of lines and rights on them, is carried out.

There is no doubt that the role of the cadastre in spatial planning is indispensable and that the data provided by the cadastre are the basis for any

садржали геоинформационе податке неопходне за планско администрирање земљиштем. Законом о државном премеру и катастру [7] прописано је да Републички геодетски завод, поред осталих послова из свог делокруга, врши и:

- оснивање, одржавање и располагање геодетско-катастарским информационим системом;
- процену и вођење вредности непокретности;
- учешће у оснивању и одржавању Националне инфраструктуре геопросторних података.

Због постојања паралелних евиденција о непокретностима и неусаглашености података у свим евиденцијама, Република Србија је 1992. године донела Закон о државном премеру и катастру и уписима права на непокретностима којим је предвиђена израда катастра непокретности на подручју целе државе, као јединствене евиденције о непокретностима и правима на њима. По овом Закону катастар непокретности мора преузети и усагласити све до сада вођене евиденције о непокретностима. Законом о државном премеру и катастру који је у Србији донет 2009. године, прописано је да се катастар непокретности састоји од:

- елабората премера;
- збирке исправа;
- базе података катастра непокретности.

Елаборат премера је скуп докумената и података насталих у поступку пројектовања и реализације катастарског, комасационог и постојећег премера, на основу којих се оснива или обнавља катастар непокретности. Збирка исправа је скуп исправа на основу којих је извршен упис или брисање уписа на непокретностима. База података катастра непокретности је скуп

planning and administration of land and other immovable property.

4. LIABILITIES OF THE CADASTRE IN THE IMPLEMENTATION OF PLANNING DOCUMENTS

In procedures related to planning and construction, the cadastres shall be handled in accordance with the provisions of the Planning and Construction Act [8].

By analyzing the Planning and Construction Law it can be sublimated that the cadastre of the real estate cadastre brings:

- a decision on the conversion of the right to use in the right of public property;
- a decision on the conversion of the right to use property rights;
- the decision on the establishment of cadastral parcels in the process of preparation, subdivision and correction of the boundaries of adjacent plots;
- a decision on the formation of a building plot for the regular use of the facility;
- a decision on changing the purpose of agricultural land;
- the decision on the registration of the property right on a legalized object.

Apart from the adoption of the above mentioned solutions, the cadastre of the Real Estate Cadastre has the obligation to:

- enter the registration of the obligation to pay the fee for changing the purpose of the agricultural land;
- make a note that the construction and use permit has been issued in the procedure of legalization and that the Republic of Serbia is not responsible for the stability and security of the facility.

The adoption of the mentioned solutions and registration of the notes is the final product of the long procedures that are being implemented [3], and a brief

геопросторних и других података о непокретностима и стварним правима на њима. У бази података КН-и воде се и подаци адресног регистра и регистра просторних јединица [7].

У службама за катастар непокретности врши се и оснивање и одржавање катастра водова, као основног регистра о водовима и правима на њима.

Нема сумње да је улога катастра у просторном планирању незаобилазна и да подаци које пружа катастар представљају основу за било какво планирање и администрирање земљиштем и другим непокретностима.

4. ОБАВЕЗЕ КАТАСТРА У СПРОВОЂЕЊУ ПЛАНСКИХ ДОКУМЕНАТА

У поступцима везаним за планирање и изградњу, катастри поступају сходно одредбама Закона о планирању и изградњи [8]. Анализом Закона о планирању и изградњи може се сублимирати да службе за катастар непокретности доносе:

- решење о конверзији права коришћења у право јавне својине;
 - решење о конверзији права коришћења у право својине;
 - решење о формирању катастарских парцела у поступку препарцелације, парцелације и исправке граница суседних парцела;
 - решење о формирању грађевинске парцеле за редовну употребу објекта;
 - решење о промени намене пољопривредног земљишта;
 - решење о упису права својине на легализованом објекту.
- Поред доношења наведених решења службе за катастар непокретности имају и обавезу да:

- упишу забележбу обавезе плаћања накнаде за промену намене пољопривредног земљишта;

description of the treatment of cadastre real estate services in the implementation of some obligations arising from the Law on Planning and Construction will be given.

4.1. Cadastre obligations when registering objects

The procedure for registering the object in the cadastral records is initiated by the owner of the building by submitting a request for registration of the constructed object. In addition to the request, a geodetic organization statement that accepts to record the facility and all available documentation related to the object (construction and use permit, proof of ownership on the plot, land use change decision, etc.) should be submitted.

After the recording of the facility and the submission of the recording of the survey by the geodetic organization, the drawing of the objects on the plan, calculation of the areas, evaluation of the attached documentation and at the end of the entry of the building into the cadastre, is made about which the appropriate solution is adopted. Entry of the objects into the cadastral operation is carried out regardless of whether they are legal or not, with the registration of the appropriate registration and cargo.

4.2. Obligations of the cadastre in the parceration and the preparation of cadastral parcels

Real estate cadastre offices are obliged to carry out the subdivision and preparation on the working originals of the plans and through the cadastral operation. The applicant for the implementation of the subdivision or replacement is obliged, in addition to the confirmed project, to submit proof of the settled property and legal relations for all cadastral parcels that are covered by the project.

According to the subdivision, the service is forwarding the request to RGZ, which

- упишу забележбу да су грађевинска и употребна дозвола издате у поступку легализације и да Република Србија не одговара за стабилност и сигурност објекта.

Доношење наведених решења и упис забележби је финални производ других поступака који се проводе [3], па ће се надаље дати кратак опис поступања служби за катастар непокретности при реализацији неких обавеза које проистичу из Закона о планирању и изградњи.

4.1. Обавезе катастра при упису објеката

Процедуру уписа објекта у катастарске евиденције покреће власник објекта подношењем захтева за упис изграђеног објекта. Уз захтев се подноси изјава геодетске организације која прихвата да сними објекат и сва расположива документација која се односи на објекат (грађевинска и употребна дозвола, доказ о власништву на парцели, решење о промени намене земљишта и сл.). По обављеном снимању објекта и достављања елабората снимања од стране геодетске организације, врши се уцртавање објеката на план, рачунање површина, оцена приложене документације и на крају упис објекта у катастар, о чему се доноси одговарајуће решење. Упис објеката у катастарски операт, врши се без обзира да ли су легални или не, уз упис одговарајуће забележбе и терета.

4.2. Обавезе катастра у парцелацији и препарцелацији катастарских парцела

Службе за катастар непокретности имају обавезу да проведу парцелацију и препарцелацију на радним оригиналима планова и кроз катастарски операт. Подносилац захтева за провођење парцелације

makes a decision on the establishment of cadastral parcels. A copy of the solution is submitted to the applicant, registered to the right holders and to the competent body that has confirmed the project of subdivision or recruitment. When the decision becomes final, a copy of the same is delivered to the tax authority in charge of the territory on which the real estate is located.

If the preparatory work is done for the purpose of expropriation, with the request and verified subdivision project, the cadastre must also require the delivery of a decision establishing the public interest for expropriation.

By deciding on the parcel or recycling, only new parcels are formed, and no ownership change is made on newly-formed cadastral parcels.

4.3. Obligations of the cadastre in correcting the boundaries of adjacent plots

If the owner or tenant of a particular parcel submits a request for a correction of the boundary that separates his parcel from the neighboring one, the cadastre of the real estate cadastre will take such a request into consideration and issue a decision on the correction of the borders, if the required documentation is submitted along with the request. The applicant must also enclose with the request the consent of the parcel owner to which the border is being corrected, as well as the project for the correction of the boundaries of the plot, the integral part of which is the geodetic marking project. The newly built construction plots, or the correction of the parcel boundaries, must be in accordance with the valid urban plan.

The decision on the correction of the boundaries and the formation of new parcels shall be submitted to the right holders on parcels, to the authority that issued the conditions for the correction of borders and to the tax administration in charge of the territory on which the real estate is located.

или препарцелације је обавезан да, поред потврђеног пројекта, достави и доказ о решеним имовинско правним односима за све катастарске парцеле које су обухваћене пројектом.

По проведеној парцелацији, служба прослеђује захтев РГЗ-у који доноси решење о формирању катастарских парцела. По примерак решења се доставља подносиоцу захтева, уписаним имаоцима права и надлежном органу који је потврдио пројекат парцелације, односно препарцелације. Када решење постане правоснажно један примерак истог се доставља пореској управи надлежној за територију на којој се непокретности налазе.

Уколико се препарцелација ради за потребе експропријације, уз захтев и потврђен пројекат парцелације, катастар мора захтевати и да се достави решење којим је утврђен јавни интерес за експропријацију.

Решењем о парцелацији или препарцелацији се само формирају нове парцеле, а не врши се промена власништва на новоформираним катастарским парцелама.

4.3. Обавезе катастра у исправци граница суседних парцела

Ако власник или купац одређене парцеле поднесе захтев за исправку границе која одваја његову парцелу од суседне, служба за катастар непокретности ће такав захтев узети у разматрање и донети решење о исправци граница, уколико је уз захтев поднета сва потребна документација. Подносилац захтева мора уз захтев приложити и сагласност власника парцеле до које се врши исправка границе, као и пројекат исправке граница парцела чији саставни део је и пројекат геодетског обележавања.

Новоформиране грађевинске парцеле, односно исправка граница парцела мора бити у сагласности са важећим урбанистичким планом.

4.4. Obligations of the cadastre in special cases of building plot construction

The Law on Planning and Construction allows for special cases of building plot construction for the needs of the installation of electricity and telecommunications facilities. In such cases it is permitted to form building plots without urban projects and geodetic marking projects. In such special cases, the building plot can also be formed with a smaller area than the areas of the plots envisaged by the planning documents for that zone. The only requirement to be respected is that such a plot has access to maintain installed devices on it [8].

As proof of settled property legal relations, in such cases, a land lease agreement, concluded between the owner of the land in private ownership and the builder of the facility or devices on that plot, can also be used. If a line infrastructure object extends to several plots, a building plot will be formed from parts of several cadastral plots. If a building permit is issued to the investor on the basis of an agreement on the right to official use, a building plot will not be formed, but the cadastral office will register the registration of the service on the respective plot or more. In underground lines, the building plot is formed only for entry and exit points. The Cadastre Office issues decisions on the formation of construction parcels and in these cases it also delivers them to the owner of the plot, the investor and the tax administration.

4.5. Obligations of the cadastre in the formation of a building plot for the regular use of the building

If the owner of an object requires the formation of a building plot for the regular use of its facility, it must, along with the request, also attach a decision

Решење о исправци граница и формирању нових парцела доставља се носиоцима права на парцелама, органу који је издао услове за исправку граница и пореској управи надлежној за територију на којој се непокретности налазе.

4.4. Обавезе катастра у посебним случајевима формирања грађевинских парцела

Законом о планирању и изградњи дозвољавају се и посебни случајеви формирања грађевинских парцела за потребе постављања електроенергетских и телекомуникационих објеката. У оваквим случајевима дозвољава се формирање грађевинских парцела без урбанистичких пројеката и пројеката геодетског обележавања. У оваквим посебним случајевима грађевинска парцела се може формирати и са мањом површином од површина парцела предвиђених планским документима за ту зону. Једини услов који треба бити испоштован је да таква парцела има приступ за одржавање инсталираних уређаја на њој [8].

Као доказ о решеним имовинско правним односима у оваквим случајевима може послужити и уговор о закупу земљишта, закључен између власника земљишта у приватној својини и градитеља објекта или уређаја на тој парцели. Ако се неки линијски инфраструктурни објекат простира на више парцела, формираће се једна грађевинска парцела од делова више катастарских парцела.

Ако је инвеститору издата грађевинска дозвола по основу уговора о праву службености, неће се формирати грађевинска парцела, али ће служба за катастар уписати забележбу службености на односној парцели или више њих. Код подземних линијских објеката грађевинска парцела се формира само за улазна и излазна места.

on determining the land for the regular use of the building and the formation of a building plot that is adopted by the body of the local self-government unit in charge of property and legal affairs. Such a solution must contain all the necessary elements for forming a building plot in accordance with the planning documents [8].

The final solution of the property and legal service is the basis for the implementation of the change in the cadastral operation and the formation of a building plot, and the Cadastre Service is obliged to implement the change in accordance with the law, the procedure described in Chapter 4.2 of this paper.

4.6. Obligations of the cadastre in changing the purpose of agricultural land

Cadastre services are also obliged to issue a decision on changing the purpose of agricultural land, which occurs when the authority responsible for the adoption of the plan submits an act containing a list of cadastral parcels that have changed the purpose from the agricultural land into the construction land.

The obligation of the cadastral office is to carry out these changes through the cadastral operation and adopt a decision on changing the purpose of agricultural land, which it submits to the land owner, the ministry competent for agriculture affairs and the competent tax authority within 15 days from the day of issuing the decision.

The Law also stipulates the obligation of the Cadastre Agency to include in the cadastral register a note on the obligation to pay compensation for changing the purpose of agricultural land.

4.7. Obligations of the cadastre in the conversion of the right to use the property right

Служба за катастар доноси решења о формирању грађевинских парцела и у овим случајевима и доставља их власнику парцеле, инвеститору и пореској управи.

4.5. Обавезе катастра у формирању грађевинске парцеле за редовну употребу објекта

Ако власник неког објекта захтева формирање грађевинске парцеле за редовну употребу свог објекта, мора уз захтев приложити решење о утврђивању земљишта за редовну употребу објекта и формирању грађевинске парцеле које доноси орган јединице локалне самоуправе надлежан за имовинско-правне послове. Такво решење мора садржати све потребне елементе за формирање грађевинске парцеле у складу са планским документима [8]. Правоснажно решење имовинско-правне службе је основ за провођење промене у катастарском оперативу и формирање грађевинске парцеле, а служба за катастар има обавезу да промену проведе у складу са законом, поступком описаним у поглављу 4.2 овог рада.

4.6. Обавезе катастра у промени намене пољопривредног земљишта

Службе за катастар имају обавезу да донесу и решење о промени намене пољопривредног земљишта, која настаје кад им орган надлежан за доношење плана достави акт који садржи попис катастарских парцела којима је промењена намена из пољопривредног земљишта у грађевинско.

Обавеза службе за катастар је да ове промене проведе кроз катастарски оператив и донесе решење о промени намене пољопривредног земљишта, које доставља власнику земљишта, министарству надлежном за послове пољопривреде и надлежном поре-

On the day of the entry into force of the Law on Planning and Construction, in the Republic of Serbia the right to use is terminated, and the same goes into the ownership right. This is called a conversion of the right to use property rights [8].

The law stipulates that the conversion process is performed free of charge if the conversion is done for the benefit of the Republic of Serbia, an autonomous province or a local self-government unit, regardless of whether it is a built or undeveloped land. Legal entities founded by the Republic of Serbia, autonomous province or local self-government units have the same treatment.

The conversion of the right to use property rights can also be claimed by natural persons, but only if they are registered as holders of rights to use on constructed construction land. The conversion of the right to use the right to ownership of unallocated construction land may be made with the compensation of the market value of the respective land at the moment of conversion and on the basis of a final decision on the conversion made by the authority in charge of property-legal affairs of the local self-government body on whose territory the building land .

The conversion requirements submitted by the owners of buildings built on constructed construction land where the owners are not registered as holders of the right to use, but as the holder of the right of use are registered Republic of Serbia, autonomous province or local self-government unit, the Real Estate Cadastre Service will reject the applicant Request that the competent property and legal department determine the land for the regular use of the facility.

The solution of the property-legal service is the basis for the implementation of changes and the formation of a building plot, and then for the registration of ownership rights on the formed plot.

ском органу у року од 15 дана од дана доношења решења.

Законом је утврђена и обавеза службе за катастар да у катастарски операт упише и забележбу о обавези плаћања накнаде за промену намене пољопривредног земљишта.

4.7. Обавезе катастра у конверзији права коришћења у право својине

Даном ступања на снагу Закона о планирању и изградњи, у Републици Србији престаје право коришћења, и исто прелази у право својине. Тај поступак назива се конверзија права коришћења у право својине [8].

Законом је дефинисано да се поступак конверзије обавља без накнаде уколико се конверзија врши у корист Републике Србије, аутономне покрајине или јединице локалне самоуправе, без обзира да ли се ради о изграђеном или неизграђеном земљишту. Исти третман имају и правна лица чији је оснивач Република Србија, аутономна покрајина или јединица локалне самоуправе.

Конверзију права коришћења у право својине без накнаде могу захтевати и физичка лица, али само ако су уписани као носиоци права коришћења на изграђеном грађевинском земљишту.

Конверзија права коришћења у право својине на неизграђеном грађевинском земљишту, може се извршити уз накнаду тржишне вредности односног земљишта у моменту конверзије и на основу правоснажног решења о конверзији које доноси орган надлежан за имовинско-правне послове органа локалне самоуправе на чијој територији се налази предметно грађевинско земљиште.

Захтеве за конверзију које поднесу власници објеката који су изграђени на изграђеном грађевинском земљишту на коме исти власници нису уписани као носиоци права коришћења, већ је као носиоц права

If the request for conversion of the right to use property rights to a land plot for which a cadastre of real estate has not been made to the cadastral offices, the service must first create a real estate cadastre for the parcel concerned, and then only settle the request for conversion, which further extends the procedure.

4.8. Obligations of cadastre in the construction of construction land

Article 219 of the Law on Planning and Construction [8] stipulates that the right of use may be retained on unallocated other construction land if it is registered before the date of entry into force of the said law and if it is registered for the benefit of the previous owner, legal successor of the previous owner or person to whom the previous owner transferred the right to use in accordance with the law.

The person to whom the right to use under such conditions is entered may, in accordance with the law, transfer the right to use another person with proof that the transferor is the previous owner, the legal successor of the previous owner or the person to whom the previous owner transferred the right to use.

In all other cases, the Cadastre of Real Estate Cadastre will reject the transfer of rights to use other construction land in state ownership until the adoption of a law regulating the restitution of confiscated property.

5. CONCLUSION

This paper gives an overview of the role and importance of the cadastre for spatial planning in the Republic of Serbia.

The processes of globalization and the observation of the whole world as a whole have contributed to the development of a particular settlement,

коришћења уписана Република Србија, аутономна покрајина или јединица локалне самоуправе, служба за катастар непокретности ће одбити и подносиоца захтева упутити да му надлежна имовинско-правна служба утврди земљиште за редовну употребу објекта.

Решење имовинско-правне службе представља основ за провођење промена и формирање грађевинске парцеле, а потом и за упис права својине на формираној парцели.

Уколико се служби за катастар достави захтев за конверзију права коришћења у право својине на парцели за коју није израђен катастар непокретности, служба мора прво израдити катастар непокретности за односну парцелу, па тек онда решити захтев за конверзију, што додатно продужава поступак.

4.8. Обавезе катастра у промету грађевинског земљишта

Чланом 219. Закона о планирању и изградњи [8] прописано је да се на неизграђеном осталом грађевинском земљишту може задржати право коришћења уколико је оно уписано до дана ступања на снагу наведеног закона и уколико је уписано у корист ранијег сопственика, законског наследника ранијег сопственика или лица на које је ранији сопственик пренео право коришћења у складу са законом.

Лице коме је уписано право коришћења под оваквим условима може у складу са законом пренети право коришћења другом лицу уз доказ да је преносилац ранији сопственик, законски наследник ранијег сопственика или лице на које је ранији сопственик пренео право коришћења.

У свим осталим случајевима служба за катастар непокретности ће решењем одбити пренос права коришћења осталог грађевинског земљишта у државној својини до

region or state can not be done in isolation, but must fit into the planning development of surrounding countries, taking into account their own interests, but also the interests of surrounding regions. Developed and economically strong states have previously started with the process of planned development of their territories and settlements, applying modern scientific achievements from several scientific fields.

The Republic of Serbia must turn its delineation in the field of spatial planning into an advantage, using positive experiences gained from the spatial planning of other countries.

Since spatial planning is inconceivable without data from cadastral records, the paper presents the scope and types of jobs, as well as the obligations that the cadastres in Serbia have so far performed, but which they must do in the following period. This process requires a possible reorganization and improvement of the efficiency of the cadastre, so that the spatial planning in the Republic of Serbia in the future could take place on the reputation of the developed European countries.

The inexhaustibility of cadastral records in Serbia puts the process of planning and planning of land in front of great challenges. The large volume of jobs facing geodesists in Serbia on the establishment of an up-to-date cadastre must create the basis for faster and better development of the state.

Due to the lack of clarity of cadastral records, spatial planning in almost all cases requires additional geodetic works that ensure the urgency of the necessary geodetic bases. This means that after the preparation of the planning documentation "somewhere there are up-to-date geodetic bases", which due to lack of legislation are not acceptable for cadastral records. For this reason, the Republic of Serbia should adopt legislation that would allow the updating of the cadastre on the basis of geodetic bases used for spatial planning.

доношења закона којим ће се уредити враћање одузете имовине.

5. ДИСКУСИЈА И ЗАКЉУЧНА РАЗМАТРАЊА

У овом раду дат је приказ улоге и значаја катастра за просторно планирање у Републици Србији.

Процеси глобализације, и посматрања читавог света као једне целине, допринели су да се развој одређеног насеља, региона или државе не може обављати изоловано, већ се мора уклапати у плански развој околних земаља, уважавајући при том сопствене интересе, али и интересе околних регија. Развијене и економски јаке државе су раније почеле са процесом планског развоја својих територија и насеља, примењујући савремена научна достигнућа из више научних области.

Република Србија своје кашњење у области просторног планирања мора претворити у предност, користећи позитивна искуства стечена на примерима просторног планирања других земаља.

Обзиром да је просторно планирање незамисливо без података из катастарских евиденција, у раду су приказани обим и врсте послова, као и обавеза које су катастри у Србији до сада обављали, али и које морају обавити у наредном периоду. Овај процес изискује евентуалну реорганизацију и побољшање ефикасности катастра, како би просторно планирање у Републици Србији у будућности могло да се одвија по угледу на развијене европске земље. Неажурност катастарских евиденција у Србији ставља процес планирања и планског уређења земљишта пред велике изазове. Велики обим послова који стоји пред геодетима у Србији на успостављању ажурног катастра мора створити основу за бржи и квалитетнији развој државе.

Обзиром на неажурност катастарских евиденција, просторно планирање скоро у свим случајевима захтева додатне геодетске радове којима се обезбеђује ажурност потребних геодетских подлога. То значи да након израде планске документације „негде ипак постоје ажурне геодетске подлоге“, које због непостојања законске регулативе нису прихватљиве за катастарске евиденције. Из тог разлога би Република Србија требала донети законску регулативу која би омогућила ажурирање катастра на основу геодетских подлога кориштених за просторно планирање.

REFERENCES

- [1] Vučić P.: Uloga katastra u planiranju i izgradnji gradskog područja, Master rad, Fakultet Tehničkih Nauka, Novi Sad, **2010**.
- [2] Gospavić Z., Matić N., Pajić D., Filipović B., Popović D., Mihajlović-Timilić M.: Organizacija i rad Holandske agencije za katastar, registraciju zemljišta i kartografiju, Geodetska služba br. 105, str 30-38, Beograd, **2006**.
- [3] Grgić I., Repanić M., Šabić Grgić N.: Kritički osvrt na pravilnike i druge akte, Zbornik radova građevinskog fakulteta 29, str. 69-81, Subotica, **2016**.
- [4] Sonnenberg J.K.B.: Moderni katastar u Holandiji, Savetovanje o katastru nepokretnosti, Aranđelovac, **1996**.
- [5] Trifković M., Vučić P.: Uloga katastra u planiranju i izgradnji gradskog područja, Zbornik radova građevinskog fakulteta 19, str. 135-140, Subotica, **2010**.
- [6] Uredba o digitalnom geodetskom planu ("Službeni glasnik RS", broj 15/03, 18/03 i 85/08)
- [7] Zakon o državnom premeru i katastru ("Službeni glasnik RS", broj 72/2009, 18/2010, 65/2013, 15/2015 - odluka US, 96/2015 i 47/2017 - autentično tumačenje)
- [8] Zakon o planiranju i izgradnji ("Sl. glasnik RS", br. 72/2009, 81/2009 - ispr., 64/2010 - odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - odluka US, 50/2013 - odluka US, 98/2013 - odluka US, 132/2014 i 145/2014)