


Promjena namjene i zaštita poljoprivrednog zemljišta – primjena zakona i iskustva u praksi

mr.sc. Ejub Trako – Federalni zavod za agropedologiju


U skladu sa Zakonom o poljoprivrednom zemljištu (Sl. novine FBiH 52/09) prema članu 47. promjena namjene zemljišta može biti trajna i privremena.

- trajna promjena podrazumjeva fizičko nestajanje zemljišta gradnjom ili drugim načinom korištenja,
- privremena promjena namjene je na period od 1 do 5 godina (*za podizanje objekata privremenog karaktera, organizovanje sajmova, javnih manifestacija i sl. kao i površinska eksploatacija mineralnih sirovina, tresetišta te odlagališta otpada i sl.*)

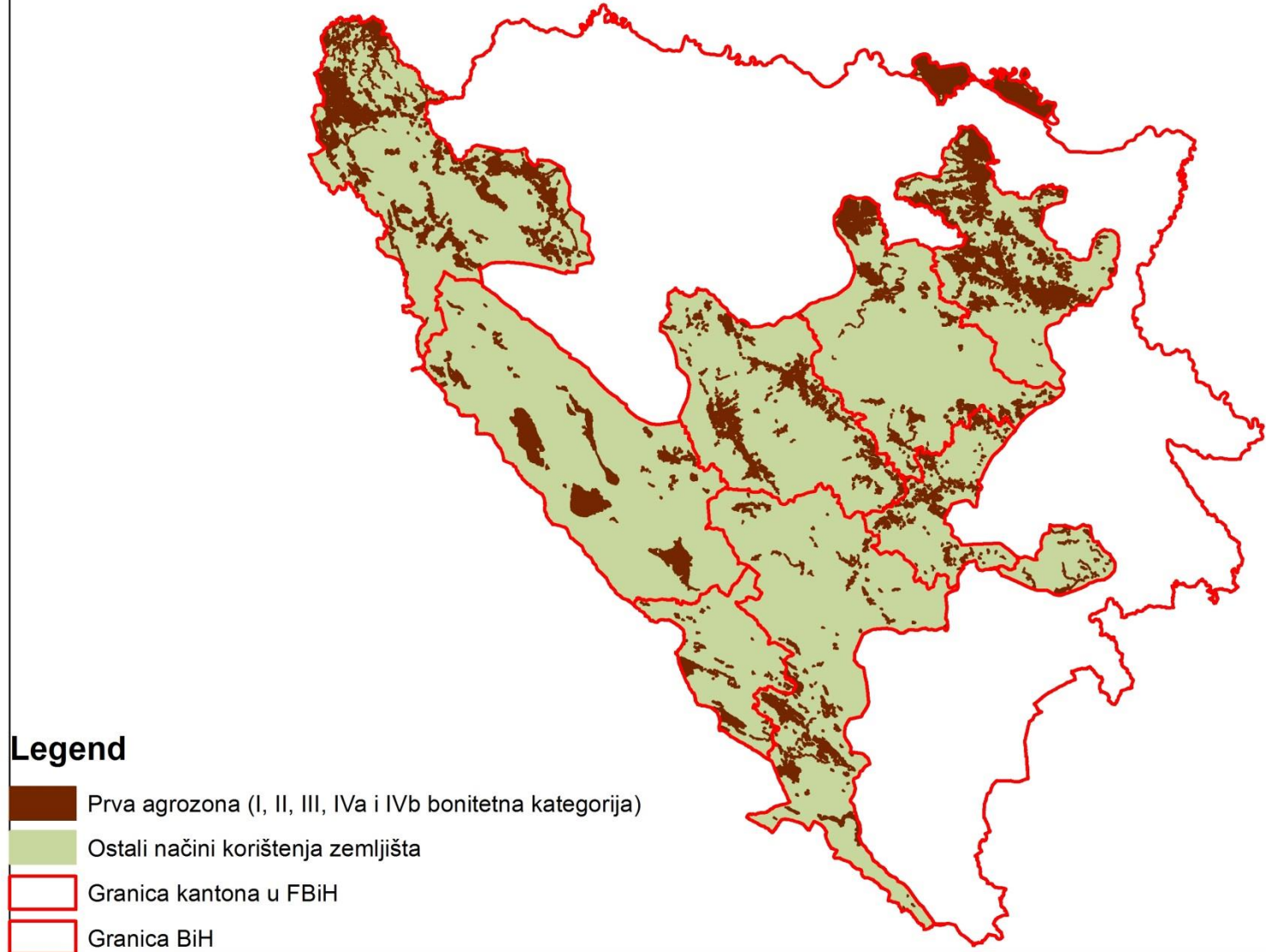
- 
- Svaka promjena namjene se vrši u skladu sa Planovima prostornog uređenja, odnosno, u skladu sa Kartom upotrebne vrijednosti zemljišta kao osnove ovih planova.

Na osnovu člana 48. Zakona o poljoprivrednom zemljištu (Sl.novine FBiH 52/09) poljoprivredno zemljište se svrstava u **osam bonitetnih kategorija** od kojih se:

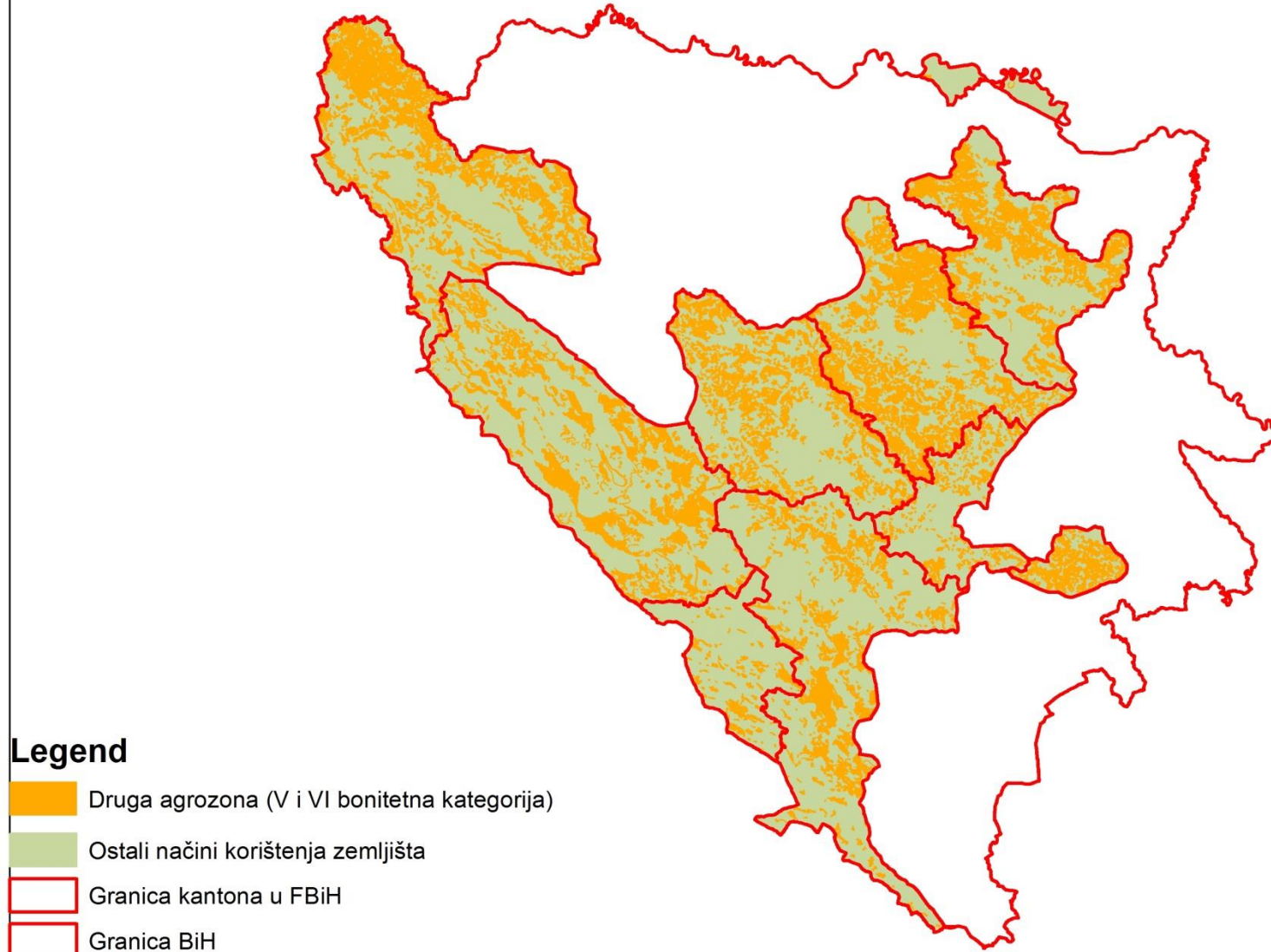
- *od 1 do 4 kategorije utvrđuje isključivo kao poljoprivredno zemljište (I agrozona)*
- *od 5 do 6 kategorije kao poljoprivredno zemljište, a izuzetno kao zemljište za ostale namjene (II agrozona)*
- *od 7 do 8 kategorije kao poljoprivredno zemljište koje se može prema potrebama koristiti i za druge namjene (III agrozona)*

- 
- Kada zahtijeva opći interes, ako ne postoje druge mogućnosti, Vlada Kantona može odobriti promjenu namjene od I do 4 kategorije za izgradnju kapitalnih objekata.

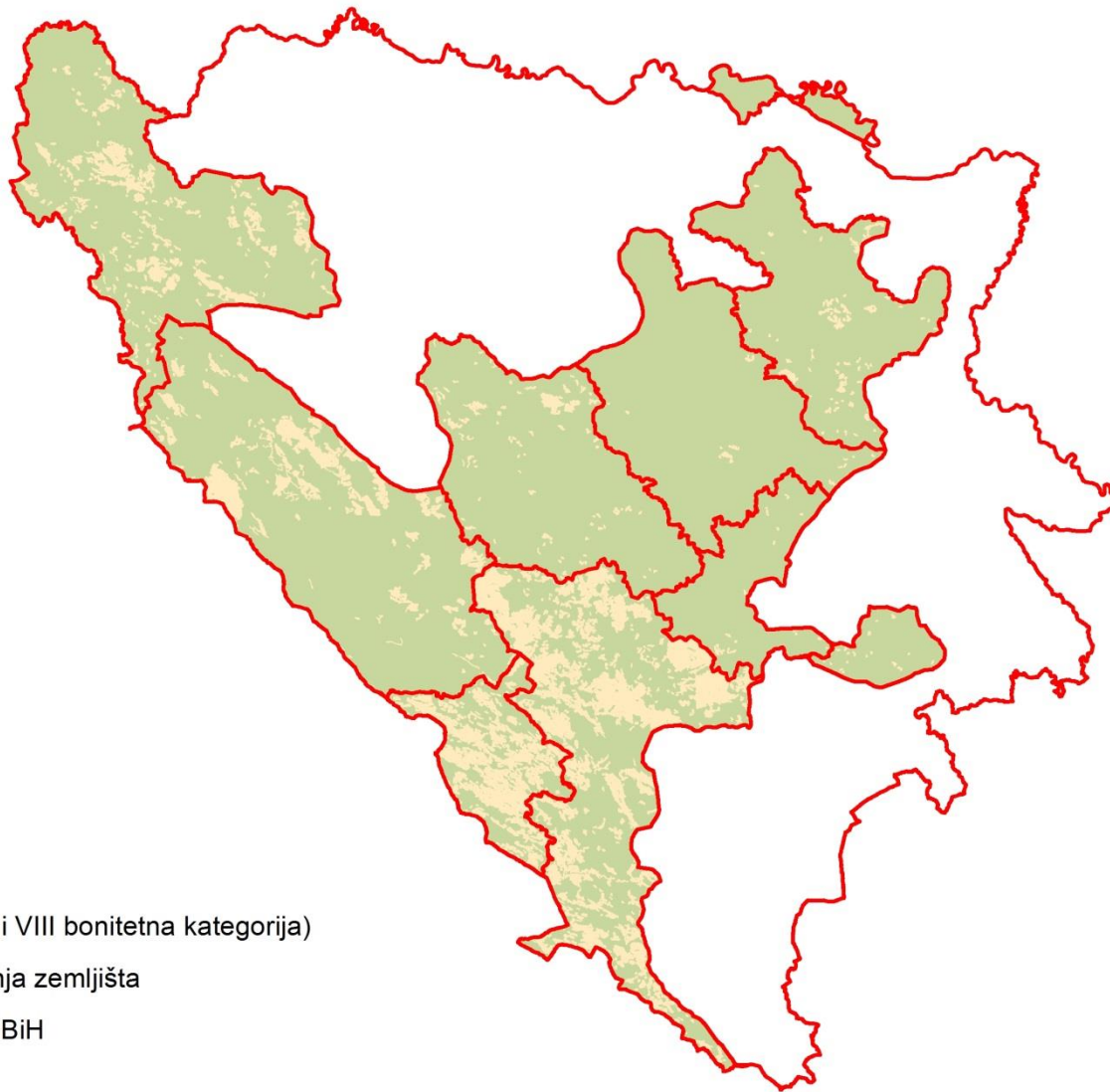
PROSTORNI RASPORED PRVE AGROZONE NA PODRUČJU FBiH







PROSTORNI RASPORED DRUGE AGROZONE NA PODRUČJU FBiH



PROSTORNI RASPORED TREĆE AGROZONE NA PODRUČJU FBiH



Legenda

-  Treća agrozona (VII i VIII bonitetna kategorija)
-  Ostali načini korištenja zemljišta
-  Granica kantona u FBiH
-  Granica BiH

*Korištenje zemljišta na području FBiH – Izvor podataka Prostorna osnova
Prostornog plana FBiH*

Kanton	Poljoprivredno u ha	Poljoprivredno u %	Šumsko u ha	Šumsko u %	Izgrađeno u ha	Izgrađeno u %	Ostalo u ha	Ostalo u %	Ukupno
USK	225125,47	53,61	179697,19	42,79	13838,81	3,30	1269,30	0,30	419930,77
HNK	185520,45	42,43	217908,59	49,83	28054,17	6,42	5801,36	1,33	437284,58
Posavski	24596,57	76,26	3572,58	11,08	2837,47	8,80	1247,44	3,87	32254,05
ZHK	66974,65	50,08	54669,08	40,88	11516,95	8,61	568,47	0,43	133729,15
Kanton 10	193022,87	39,21	280870,70	57,06	13993,51	2,84	4336,49	0,88	492223,57
SBK	96221,27	30,17	185196,43	58,07	14792,42	4,64	22719,84	7,12	318929,96
Sarajevo	29656,02	23,36	80974,60	63,76	15992,27	12,60	350,23	0,28	126973,12
ZDK	100546,49	30,18	184065,30	55,26	18905,00	5,68	29601,14	8,89	333117,93
BPK	17062,66	34,11	24974,44	49,93	1524,52	3,05	6462,25	12,92	50023,87
Tuzlanski	119983,83	45,43	78315,16	29,65	23221,03	8,79	42600,31	16,13	264120,33
Ukupno FBiH	1058710,28	40,59	1290244,07	49,45	144676,15	5,55	114956,83	4,41	2608587,33

Prikaz zastupljenosti agrozona u ukupnom poljoprivrednom zemljištu

Kanton	Poljoprivredno u ha	I agrozona	%	II agrozona	%	III agrozona	%
USK	225125,47	84884,87	37,71	118322,5	52,56	21908,1	9,73
HNK	185520,45	21473,72	11,57	57234,13	30,85	106770,18	57,55
Posavski	24596,57	24268,79	98,67	327,78	1,33	0	0,00
ZHK	66974,65	21273,66	31,76	18912,36	28,24	26788,63	40,00
Kanton 10	193022,87	36801,99	19,07	112831,14	58,45	43389,74	22,48
SBK	96221,27	22798,48	23,69	65274,19	67,84	8057,07	8,37
Sarajevo	29656,02	11483,09	38,72	16990,85	57,29	1086,07	3,66
ZDK	100546,49	20324,74	20,21	79368,69	78,94	853,06	0,85
BPK	17062,66	2105,85	12,34	14505,35	85,01	451,46	2,65
Tuzlanski	119983,83	51367,2	42,81	62792,64	52,33	5823,99	4,85
Ukupno F BiH	1058710,28	296782,39	28,03	546559,63	51,63	215128,3	20,32

- **Bonitetna kategorija zemljišta** se određuje na osnovu prirodnih uslova, (*osobine zemljišta – morfološke, vodno-fizičke i hemijske*) klime, položaja (*inklinacija, ekspozicija, nadmorska visina, kamenitost, stjenovitost, i dr.*)
- **Katastarska klasa zemljišta** se određuje na osnovu prirodnih uslova (*u odnosu na uzgajanu kulturu*) i ekonomsko-gospodarskih uslova (*udaljenost zemljišta od tržišta i potrošačkih centara, povezanost saobraćajnicama, položaj parcele u odnosu na naselje, pristupačnost parceli i dr.*).

Nameće se potreba da se podrobnije objasni, pa i češće ponavlja da se:


- **bonitetnom kategorijom** određuje stepen pogodnosti zemljišta za poljoprivrednu proizvodnju bez obzira na način korištenja,
- **katstarskim klasiranjem** utvrđuje način iskorištavanja i proizvodna sposobnost katstarske čestice uzimajući u obzir prirodne i gospodarske uvjete koje katstarska čestica ima za poljoprivrednu proizvodnju.

- Federalno ministarstvo poljoprivrede vodoprivrede i šumarstva daje saglasnost sa Prostornim planom Kantona, uz predhodno prikupljanje nalaza Federalnog zavoda za agropedologiju,
- Skupština Kantona daje saglasnost na plan pojedinim Općinama unutar Kantona.
- **Ne treba mišljenje Zavoda ?!**

- Poljoprivredna saglasnost o promjeni namjene zemljišta se izdaje u formi rješenja tek nakon uplate naknade za promjenu namjene koja ne može biti manja od **100-godišnjeg katastarskog prihoda ili 20% tržišne vrijednosti poljoprivrednog zemljišta** na dan podnošenja zahtjeva.
- Naknada se plaća za cijelu građevinsku parcelu.
- Za privremenu promjenu namjene, osim projekta rekultivacije tla, potrebna je uplata od najmanje **deseterostrukog katastarskog prihoda ili 5% tržišne vrijednosti tla** na dan podnošenja zahtjeva.

U toku 2017. godine, prema prikupljenim podacima, promjena namjene poljoprivrednog zemljišta je izvršena na:

Kanton	Površina koja je promijenila namjenu u ha	Prikupljena sredstva u KM	Prikupljena sredstva po ha
Unsko-sanski kanton	30,0000	670.000,00 -700.000,00 KM	23.333,00 KM
Tuzlanski kanton	25,0830	894.358,51 KM	35.656,00 KM
Zeničko-dobojski kanton	Nisu dostavili podatke	528.112,00 KM	-
Bosansko podrinjski kanton	0,4381	3.942,00 KM	8.997,94 KM
Posavski kanton	0,4031	18.999,06 KM	47.132,00 KM
Srednjobosanski kanton	10,4350	139.692,93 KM	13.771,00 KM
Kanton Sarajevo	Nisu dostavili podatke	Nisu dostavili podatke	-
Zapadnohercegovački kanton	15,7159	Nisu dostavili podatke	-
Hercegovačkoneretvanski kanton	Nisu dostavili podatke	Nisu dostavili podatke	-
Kanton 10	Nisu dostavili podatke	Nisu dostavili podatke	-
Ukupno FBiH	82,0751	2.285.104,50	128.889,94

- 
- Neophodno je naglasiti da se naknada plaća za svaku izvršenu promjenu namjene bez obzira što je ona utvrđena opštim interesom i prostorno-planskom dokumentacijom.
 - Naknada se ne plaća u slučaju izgradnje i rekonstrukcije stambenih i pomoćnih objekata poljoprivrednog gazdinstva, izgradnja objekata za zaštitu od poplava, za odvodnjavanje i navodnjavanje tla, za izgradnju objekata za biljnu, stočarsku i ribarsku proizvodnju te proizvode prvog stepena prerade i sl.

- Minimalna veličina građevinske parcele za gradnju jedne etaže je **300 m²** i za **više etaža 400 m²** u **RS-u**, a u FBiH nismo uspjeli saznati!
- Iz tih razloga se u praksi dešava da se vrši promjena namjene poljoprivrednog zemljišta parcela koje su manje i od 200 m².

Primjer pravljenja „LOPATA“ područje općine Tešanj




Primjer pravljenja „LOPATA“ područje općine Goražde





Na osnovu naših iskustava provedbe Zakona u praksi i na terenu nameću nam se slijedeća pitanja:

- je li bolje striktno štititi prve četiri bonitetne kategorije, ili je bolje dozvoliti promjenu namjene a povećati naknadu za promjenu namjene najboljih kategorija te prikupljena sredstva upotrijebiti isključivo za uređenje zapuštenih i degradiranih područja?
- je li potrebno dozvoliti da se odrede fleksibilno kategorije koje se štite na pojedinim općinama? npr. općine Odžak i Vareš. U općini Odžak najlošija je IV kategorija, dok je u Varešu ovo najbolja kategorija.

- Sagledavajući naprijed izneseno postavlja se pitanje da li je zaista općinama, kantonima, (*društvenim zajednicama*) interes da se zaštiti najvrjednije poljoprivredno zemljište I agrozone (*od prve do četvrte kategorije*), i da li je interes društvenih zajednica da se prikupi što više sredstava u poseban fond od promjene namjene poljoprivrednog zemljišta u svrhu unapređenja poljoprivredne proizvodnje općenito?

- 
- Naša iskustva govore, bonitirajući zemljište i radeći na izradi mnogih karata upotrebne vrijednosti zemljišta kao osnovne prostorno-planske dokumentacije, da se upravo najviše gradi, odnosno da je najviše napadnuta urbanizacijom I agrozona.
 - Dakle, zona najkvalitetnijeg zemljišta koje Zakon o poljoprivrednom zemljištu izrazito štiti od promjene namjene.

- 
- Činjenica je da je najlakše graditi na najboljim bonitetnim kategorijama koje se nalaze uglavnom u ravnicama, uz vodotoke i saobraćajnice te se može postaviti pitanje da li se primjenom karte upotrebne vrijednosti i zaštitom najvrjednijeg poljoprivrednog zemljišta, opstruiše razvoj društvene zajednice???

- 
- Naučna saznanja ukazuju da je za nastanak 1 cm debljine sloja tla potrebno 250 do 1000 godina.
 - Jesmo li svjesni da ono što smo naslijedili od naših djedova, nepoštujući zakonske propise, odvodimo u nepovrat i da nećemo imati šta ostaviti našim unucima?!
 - Poljoprivreda, odnosno proizvodnja hrane, je osnov neovisnosti svake zemlje pa i ove naše.



HVALA NA PAŽNJI