

Komasacija - Land Consolidation

commassation – sakupljane i grupisanje imanja u zemljišnu masu




Postupak komasacije, za razliku od arondacije, obuhvata **sva** zemljišta na komasacionom području i pogodan je za kompleksno rešavanje svih problema za njeno uređenje i organizaciju

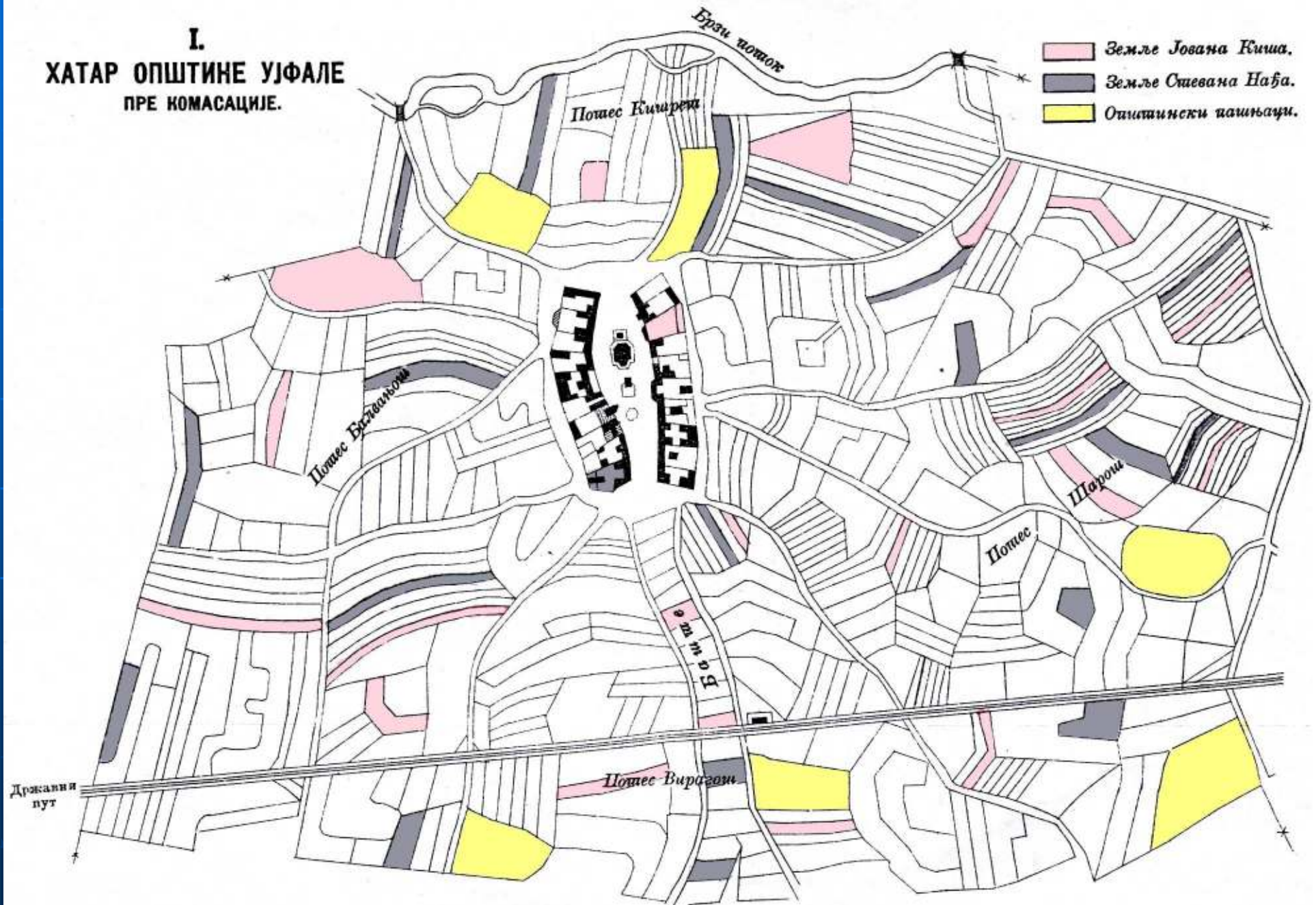
Osnovni cilj: Grupisanje zemljišta radi stvaranja boljih uslova za poljoprivrednu proizvodnju

- Grupisanje rascepkanog i razbacanog poseda istog domaćinstva ili vlasnika na manjem broju ili na jednom mestu u ataru, kada je moguće;
- Formiranje parcela pravilnog oblika pogodnih za primenu poljoprivredne mehanizacije;
- Formiranje mreže poljskih puteva pravilnijeg oblika koji omogućuje direktan pristup na svaku parcelu i skraćuje put od naselja ili ekonomskog dvorišta do parcele;
- Formiranje mreže kanala za odvodnjavanje i navodnjavanje koja će biti funkcionalna, a istovremeno neće predstavljati smetnju za pristup i obradu parcela;

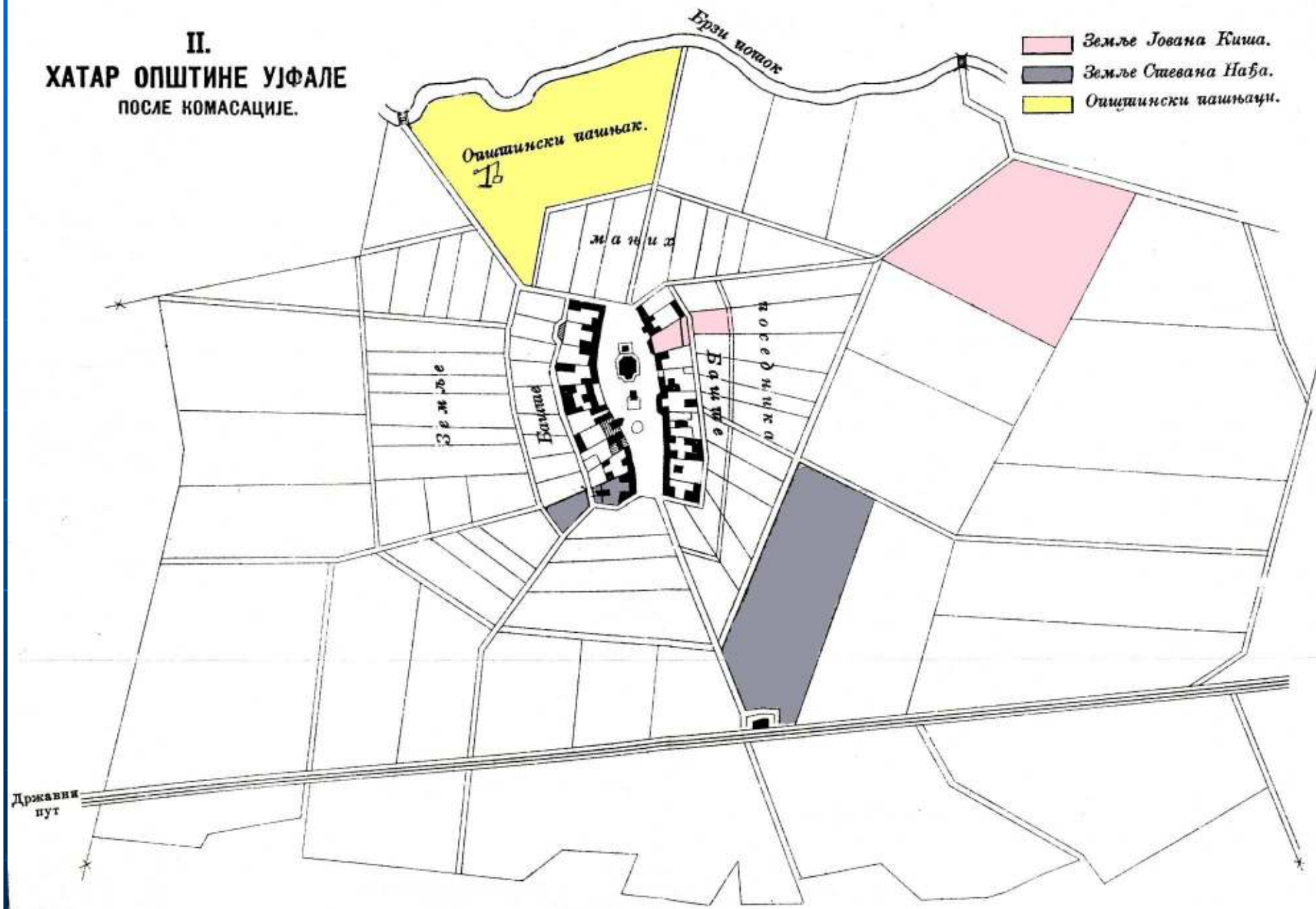
- Formiranje poljozaštitnih pojaseva raspoređenih na mestima gde su najefikasniji, tako da ne predstavljaju smetnju za pristup i obradu parcela;
- Međusobno usklađene trase putne, kanalske i mreže poljozaštitnih pojaseva, tako da formiraju table poljoprivrednog zemljišta pravilnog oblika;
- Rešavanje imovinsko pravnih problema;
- Rezervisanje površine za nove objekte tako da ne remete organizaciju atara;
- Korekcija granice naselja i drugo.

I.
ХАТАР ОПШТИНЕ УЈФАЛЕ
ПРЕ КОМАСАЦИЈЕ.

-  Земље Јована Кичица.
-  Земље Стевана Нађа.
-  Општински пашињаци.



II.
ХАТАР ОПШТИНЕ УЈФАЛЕ
ПОСЛЕ КОМАСАЦИЈЕ.



Prestanak svojine na parcelama unetim u komasacionu masu i originalno sticanje svojine nad parcelama dobijenim iz komasacione mase

Princip: vrednost za vrednost

kompleks prostorno-planskih, pravnih, organizacionih, ekonomskih i tehničkih mera koje država sprovodi u cilju poboljšanja prirodnih, privrednih i ekoloških uslova života i rada na zemljišnoj (vanaseljskoj, ruralnoj) teritoriji uključujući i uređenje i obnovu seoskih naselja.

Vrste komasacije:

- umerena,-grupisanje i pristup
- radikalna,- melioracije
- klasična, osim grupisanja ide još i putna mreža, regulacija vodotoka, ispravku granica
- komasacija na principu planiranog plodoreda,
- jednostavna (skraćena) komasacija, -između komasacije i arondacije
- komasacija (uređenje zemljišta) radi zajedničke obrade,
- komasacija u postupku eksproprijacije nepokretnosti,
- komasacija u regulaciji naselja i gradova, - za nezgrađene delove budućih naselja
- integralna komasacija, sveobuhvatni način rešavanja prostornih problema
- rekomasacija - ponovljena komasacija posle 30 i više godina

Prve komasacije:

- Bavarska sredinom 16. veka
- Čantavir 1863
- Dobanovci 1926 – sa otvorenom kanalskom mrežom (učesnici su sproveli o svom trošku)

Prvi zakonski propis: Urbaruim Marije Terezije 1766.

Zakonska osnova: Zakon o poljoprivrednom zemljištu

Zakon o poljoprivrednom zemljištu (Član 31)

Komasacija se vrši u sledećim slučajevima:

- 1. kada se zbog velike usitnjenosti i nepravilnog oblika katastarskih parcela poljoprivredno zemljište ne može racionalno koristiti;*
- 2. kada se vrši izgradnja sistema za odvodnjavanje ili navodnjavanje;*
- 3. kada se vrši izgradnja mreže poljskih puteva;*
- 4. kada se izgradnjom infrastrukturnih i većih objekata (javni putevi, železničke pruge, akumulacija i dr.), uređenjem vodotoka i širenjem građevinskog reona vrši dalje usitnjavanje postojećih katastarskih parcela, poremećaj mreže poljskih puteva i sistema za odvodnjavanje i navodnjavanje;*
- 5. kada je potrebno izvesti protiverozione radove i mere.*

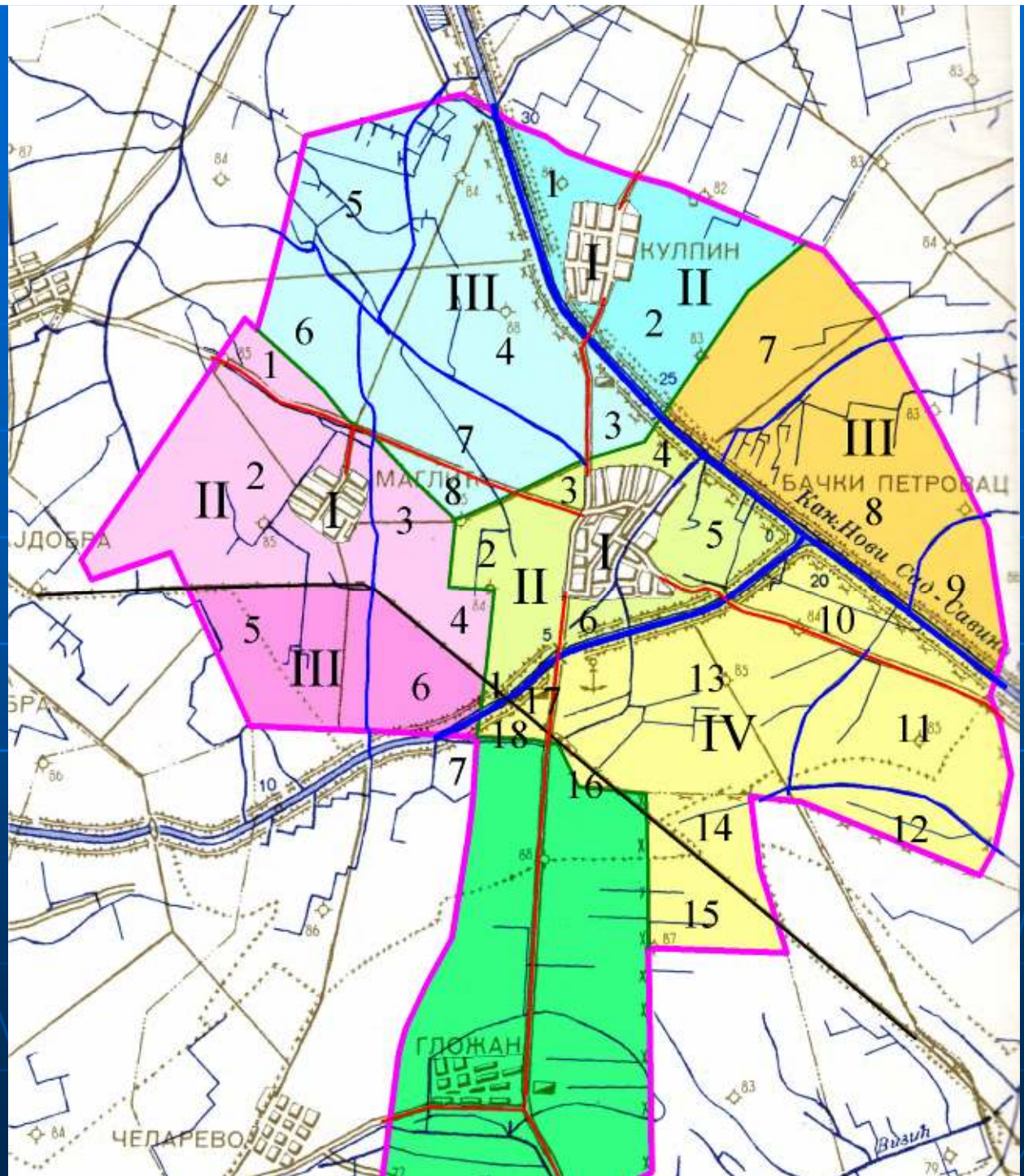
Pravilnik o načinu vršenja geodetsko-tehničkih radova u postupku komasacije

Komasaciono područje:

Atar ili više atara KO, nekad potes ili više potesa (celina), za ostali deo KO preporučuje se obnova premera

Predmet komasacije:

Sve parcele zemljišta u komasacionom području. Njihov zbir čini komasacionu masu. Izuzetno SO svojom odlukom može izuzeti pojedina zemljišta iz komasacione mase (šume, voćnjake, vinograde, građ. zemljište i dr.)



Program komasacije:

Program komasacije služi organizovanoj realizaciji prostornih planova i osnova u odredjenom vremenskom periodu i sa precizno izračunatim sredstvima.

Donosi se u skladu sa:

- prostornim i urbanističkim planovima,
- osnovama zaštite, uredjenja i korišćenja poljoprivrednog zemljišta,
- vodoprivrednom osnovom,
- osnovom za šume i
- programima iz oblasti premera nepokretnosti i dr.

Sadržaj programa komasacije:

1. Uvod
2. Izvod iz prostornih i urbanističkih planova i osnova zaštite, uređenja i korišćenja poljoprivrednog zemljišta, voda i šuma i drugih dokumenata.
3. Ocena stanja prirodnih karakteristika i ograničenja područja
4. Demografske karakteristike
5. Ocena stanja uređenosti, zaštite i korišćenja poljoprivrednog zemljišta
6. Ocena stanja uređenosti, zaštite i korišćenja voda i zaštita od štetnog dejstva voda
7. Ocena stanja uređenosti, zaštite i korišćenja šuma, šumskog zemljišta i objekata

8. Saobraćajne karakteristike područja
9. Struktura i prostorni razmeštaj rudarsko-energetskih objekata i njihove infrastrukture.
10. Struktura i prostorni razmeštaj objekata turizma, ugostiteljstva, sporta, odmora i rekreacije.
11. Stanje uredjenosti seoskih naselja obuhvaćenih komasacijom.
12. Stanje zaštite životne sredine i kulturno-istorijskih vrednosti.
13. Ocena stanja postojeće geodetsko-kartografske dokumentacije (pregled izvršenog premera i katastra nepokretnosti, osnovne državne karte i geodetskih mreža).
14. Pregled stanja ukupnog privrednog razvoja opštine kojoj pripada komasaciono područje.

- opšti plan namene površina (rejonizacija komasacionog područja),
- uređenje, zaštita i korišćenje poljoprivrednog zemljišta (izgradnja mreže poljskih puteva; grupisanje poljoprivrednih parcela i poseda; ispravka graničnih linija objekata, tehničko uređenje terena-poljoprivrednog zemljišta; izgradnja sistema za odvodnjavanje; izgradnja sistema za navodnjavanje; rekultivacija poljoprivrednih površina koje su korišćene za namene privremenog karaktera; pretvaranje neobradivog u obradivo poljoprivredno zemljište i "zabarenih " livada u oranice; utvrđivanje stanja i kontrola plodnosti poljoprivrednog zemljišta; poboljšanje kvaliteta obradivog poljoprivrednog zemljišta; zaštita poljoprivrednog zemljišta ugroženog erozijom i bujicama; zaštita poljoprivrednog zemljišta od uticaja štetnog dejstva vetra (podizanjem poljozaštitnih šumskih pojaseva); utvrđivanje stanja i kontrola količina opasnih i štetnih materija u poljoprivrednom zemljištu i vodi za navodnjavanje,

- uredjenje, zaštita i korišćenje voda i vodoprivrednih objekata (regulisanje vodotoka i bujičnih potoka; kanaliziranje rečnih tokova i plovnih kanala; izgradnja akumulacija i vodoprivrednih objekata; zaštita vodnih resursa od zagađenja; koncepcija korišćenja hidroenergetskog potencijala),
- uredjenje, zaštita i korišćenja šuma i šumskog zemljišta (program zaštite šuma i šumskog zemljišta; program uredjenja šuma, šumskog zemljišta i objekata),
- plan razmeštaja objekata rudarsko-energetskog i industrijskog kompleksa i infrastrukture,

- plan razmeštaja objekata javnog saobraćaja,
- plan razmeštaja deponija i drugih komunalnih objekata na komasacionom području,
- plan površina za vikend i turističko-rekreativna naselja,
- program zaštite i unapredjenja životne sredine, pojedinačnih zaštićenih prirodnih dobara i kulturno-istorijskih vrednosti,
- program obnove i uredjenja naselja obuhvaćenih komasacionim područjem,

- program obnove premera i katastra nepokretnosti (izrada osnovne državne karte, plan utvrđivanja faktičkog stanja za nepokretnosti izvan komasacionog područja, plan ispravke graničnih linija građevinskog rejona i katastarskih opština, osnovna načela raspodele komasacione mase i dr.),
- organizacija uređenja zemljišne teritorije komasacijom (osnovna makrostruktura nosilaca aktivnosti na uređenju zemljišne teritorije komasacijom; izvori, način i dinamika obezbedjenja sredstava za izvršenje svih radova; društveno-ekonomski efekti uređenja zemljišne teritorije; uslovi za izradu investicionih programa; predlog odluka o: formiranju komisije za komasaciju, naknadama za troškove finansiranja radova i dr.).

Nakon usvajanja Programa komasacije od strane SO donosi se odluka o sprovođenju komasacije.

Prethodni radovi:

- utvrđivanje faktičkog stanja,
- geodetsko snimanje detalja (registrovanje prostorne strukture) za horizontalnu i vertikalnu predstavu terena,
- utvrđivanje vrednosti zemljišta, objekata, dugogodišnjih zasada i građevinskog zemljišta,
- prikupljanje i analiza raspoložive dokumentacije o području koje se uređuje komasacijom.
- analiza klimatsko-meteoroloških karakteristika područja,
- izrada hidrološko-hidrografskih, poljoprivrednih i drugih studija,
- geološka, hidrogeološka, pedološka, biološka i ostala istraživanja, itd.

Utvrđivanje faktičkog stanja (u cilju formiranja komasacione mase). Prikupljaju se podaci koji se odnose na parcele i objekte:

- o položaju, obliku, površini, načinu korišćenja i katastarskoj klasi,
- o nosiocu prava svojine ili prava raspolaganja i korišćenja i drugim stvarnim pravima na njima.

Sva zemljišta na području koje se uređuje komasacijom čine jednu celinu, tzv. komasacionu masu. Brišu se sve granice između pojedinih parcela kako one ne bi bile prepreka za sprovođenje svih tehničkih mera i drugih zahvata u vezi sa komasacijom