

Koncept sprovo enja komasacije u Republici Srbiji

JOVAN M. CAKI , Univerzitet u Beogradu,

Gra evinski fakultet, Beograd

RAJICA M. MIHAJLOVI , Univerzitet u Beogradu,

Gra evinski fakultet, Beograd

Stru ni rad

UDC: 332.262(497.11)

DOI: 10.5937/tehnika1604534C

Ure enje zemljišne teritorije podrazumeva sistem prostorno-planskih, tehni kih, pravnih i ekonomsko-socijalnih mera koje društvena zajednica preduzima za temeljno poboljšanje prirodnih, privrednih i ekoloških uslova zemljišne teritorije s ciljem obezbe enja kvalitetnijih uslova života i rada i zaštite životne sredine. U radu je analiziran koncept sprovo enja komasacije u Republici Srbiji, kao i pogodnosti i problemi koji prate isti. Na prakti nom primeru za komasaciono podru je K.O. Priboj, Grad Leskovac, izvršena je analiza stanja pre komasacije – starog stanja i stanja posle komasacije – novog stanja. Objašnjene su faze u postupku komasacije, a posebno je objašnjena jedna od najbitnijih faza u komasaciji – raspodela zemljišta iz komasacione mase.

Ključne reči: komasacija, ure enje zemljišta, faze komasacije, raspodela zemljišta

1. UVOD

Ure enje zemljišne teritorije podrazumeva sistem prostorno-planskih, tehni kih, pravnih i ekonomsko-socijalnih mera koje društvena zajednica preduzima za temeljno poboljšanje prirodnih, privrednih i ekoloških uslova zemljišne teritorije s ciljem obezbe enja kvalitetnijih uslova života i rada i zaštite životne sredine

Komasacija zemljišta se sprovodi sa ciljem ukрупnjavanja poseda i stvaranja ve ih poljoprivrednih parcela pravilnijeg oblika sa željom postizanja ve e produktivnosti kod poljoprivredne proizvodnje. Projekti se realizuju na odabranim podru jima koja obuhvataju jednu ili više katastarskih opština ili njihovih delova.

Geodetski inženjeri imaju glavnu ulogu u sprovo enju projekata komasacije zemljišta i koordiniranju svim projektnim aktivnostima. Najvažnije aktivnosti su sakupljanje informacija o vlasnicima zemljišta, premeru i procene vrednosti zemljišta kao i pregovaranje i komunikacija tokom procesa realizacije sa vlasnicima i korisnicima zemljišta i ostalim u esnicima.

U proseku, period sprovo enja projekata komasacije traje od 2 do 3 godine, a najve ih projekata maksimalno 5 godina (iz nekoliko faza po par godina), što

zavisi od broja uklju enih vlasnika zemljišta, postojeh ih imovinsko pravnih odnosa na zemljištu, stepenu usitnjenosti zemljišta i spremnosti vlasnika zemljišta da budu kooperativni i u estvuju u konstruktivnim pregovorima [8].

Tradicionalni postupci su vremenom doživeli znaatna poboljšanja, obuhvataju i sve više aktivnosti koje se odnose na kompletno ure enje i razvoj ruralnog prostora. Tokom vremena, kao rezultat ste enih iskustava i tehnološkog napretka, razvili su se razli iti pristupi u ukрупnjavanju poljoprivrednog zemljišta. Isto tako, menjali su se i ciljevi komasacije. Sadašnji postupci komasacije poljoprivrednog zemljišta važan su instrument ruralnog razvoja, te imaju znatno širi fokus od same poljoprivredne proizvodnje [7].

Okretanje razvoju sela omogu ava ravnomerniji razvoj državne teritorije i smanjuje migracije stanovništva iz sela u gradove. Pored unapre enja poljoprivredne proizvodnje pokre u se i druge delatnosti kao što su usluge, turizam, razvoj malih i srednjih proizvodnih preduze a uz angažovanje neiskoriš enih potencijala seoske teritorije.

Komasacija sada postaje i mera za sprovo enje jedne šire politike, posebno u balansiranjusuprotnih interesa poljoprivrede i zaštite životne sredine i obezbe enja zemljišta za planirane potrebe urbanog razvoja seoskih i gradskih naselja, izgradnju infrastrukture, industrijskih i objekata turizma i rekreacije. Komasaacija treba da stvori i uslove za trgovinu i zakup

Adresa autora: Jovan Caki , Univerzitet u Beogradu, Gra evinski fakultet, Beograd, Bulevar kralja Aleksandra 73

Rad primljen: 22.07.2016.

Rad prihva en: 25.07.2016.

zemljišta, što bi svakako bilo veoma dobro za stara ka doma instva koja nisu sposobna da ga obra uju [1].

Komasacijom zemljišta, modelima raspodele zemljišta iz komasacione mase i ostalim specifi nim fazama iz ove oblasti bave se naši autori [1], [6] i [9]. Istim problemima bave se i strani autori, od kojih posebnu važnost imaju slede i autori [10], [11] i [12].

2. INICIJATIVA, OSNOVE, FINANSIRANJE I PROGRAM KOMASACIJE

Inicijativu za sprovo enje komasacije može da pokrene nadležno ministarstvo Vlade Republike Srbije, jedinica lokalne samouprave ili imaoci prava na nepokretnostima (zemljišta i objekata) na seoskoj teritoriji.

Komasaciono podru je može da obuhvati više katastarskih opština i/ili njihovih delova, a koje predstavlja jedinstvenu funkcionalnu celinu.

Sprovo di se na osnovu podataka o nepokretnostima upisanih u katastru nepokretnosti (katastarski podaci), prostornim planom jedinice lokalne samouprave, osnovama zaštite, ure enja i koriš enja poljoprivrednog zemljišta jedinice lokalne samouprave i strateško razvojnim dokumentima (prostorno planska i strateška dokumenta).

Drugi nadležni organi i organizacije su tako e dužni da na zahtev jedinice lokalne samouprave dostave dokumentaciju iz svoje nadležnosti za sprovo enje komasacije, bez naknade. Sva tražena dokumentacija ustupa se u roku od pet dana. Finansiranje komasacije može da se vrši iz [3]:

- budžeta Republike Srbije
- budžeta autonomne pokrajine
- budžeta lokalne samouprave
- sredstava obezbe enih za izgradnju infrastrukturnih i drugih objekata (javnih puteva, železnih pruga, hidroenergetskih i drugih vodnih sistema itd.), ure enje vodotokova i širenje gra evinskog podru ja
- sredstava korisnika zemljišta
- fondova Evropske unije
- donatorskih fondova i drugih izvora.

Odluku o sprovo enju komasacije donosi skupština jedinice lokalne samouprave na osnovu programa komasacije za koji je dobijena saglasnost od nadležnog ministarstva. Za svako komasaciono podru je izra uje se program komasacije na osnovu projektnog zadatka koga donosi nadležni organ jedinice lokalne samouprave, a na predlog Stru ne komisije.

Programom komasacije razra uju se ciljevi i smernice za prostorno ure enje komasacionog podru ja koje proizilaze iz prostorno planskih dokumenata.

3. KOMISIJA ZA KOMASACIJU

Na osnovu odluke o sprovi enju postupka komasacije jedinica lokalne samouprave obrazuje Komisiju za komasaciju koja sprovodi postupak i koja obavlja slede e aktivnosti [6]:

- obrazuje potrebne podkomisije za sprovo ene pojedinih aktivnosti kod komasacije;
- sara uje sa nadležnim organom za geodetske poslove, preuzima i dostavlja odgovaraju u dokumentaciju vezanu za katastarske podatke;
- sara uje sa nadležnim državnim organima, javnim preduze ima, odborom u esnika komasacije, projektantima i izvo a ima radova;
- utvr uje prava svojine i druga stvarna prava na nepokretnostima na komasacionom podru ju kroz postupak izlaganja katastarskih podataka, odnosno utvr ivanja fakti kog stanja u skaldu sa Zakonom o upravnom postupku;
- sprovodi postupak komasacione procene i usvaja broj, koeficijente i granice procembenih razreda (preglednu kartu komasacione procene) kroz postupak izalaganja na javni uvid u esnicima komasacije;
- izlaže na javni uvid nacрте i usvaja projektna rešenja izra ena u okviru tehni ke dokumentacije koja se odnose na obezbe enje zemljišta za zajedni ke objekte i površine (za mrežu poljskih puteva i peša kih staza, sisteme za odvodnjavanje i navodnjavanje, poljozaštitne šumske pojaseve, komunalne i druge potrebe naselja i stanovništva);
- donosi odluku o visini umanjenja vrednosti zemljišta za zajedni ke objekte i površine;
- vrši raspodelu komasacione mase (zemljišta);
- vrši uvo enje u posed (nove parcele) u esnika komasacije;
- donosi rešenje o raspodeli komasacione mase i druga dokumenta u skladu sa Zakonom o upravnom postupku;
- donosi dinami ki plan i prati dinamiku i poštovanje rokova realizacije radova;
- obaveštava stru ni nadzor i investitora o završetku pojedinih faza realizacije radova;
- sa injava periodi ne izveštaje o stanju radova;
- overava situacije i fakture za naplatu radova;
- obavlja druge poslove po nalogu jedinice lokalne samouprave.

Komisija se sastoji od najmanje sedam lanova. Za predsednika komisije imenuje se diplomirani pravnik (master) sa položenim pravosudnim ispitom, a za lanove komisije imenuju se diplomirani inženjer poljoprivrede (master), diplomirani inženjer geodezije (master), diplomirani inženjer arhitekture, (master) ili

prostornog planiranja, a po potrebi i diplomirani inženjer šumarstva i tri predstavnika u esnika komasacije.

4. UTVR IVANJE FAKTI KOG STANJA

Podaci o pravu svojine, drugim stvarnim pravima, položaju i drugih podataka na nepokretnostima na komasacionom području, uzimaju se sa stanjem upisanim u katastru nepokretnosti (katastarski podaci), ili se uzimaju na osnovu utvr enog fakti kog stanja u upravnom postupku koji sprovodi Komisija za komasaciju (utvr eno fakti ko stanje).

Ako se katastarski podaci o pravu svojine, drugim stvarnim pravima, obliku, položaju, opisu i drugim tehničkim i pravnim podacima na nepokretnostima ne slažu sa fakti kim stanjem, podaci o nepokretnostima se za sprovo enje postupka komasacije uzeti na osnovu fakti kog stanja koje utvrdi Komisija za komasaciju u postupku utvr ivanja fakti kog stanja.

Komisija fakti ko stanje utvr uje u skladu sa Zakonom o upravnom postupku u postupku izlaganja preuzetih katastarskih podataka na javni uvid, utvr ivanjem i provo enjem promena na nepokretnostima i koje obuhvataju [3]:

- promene za koje u esnici komasacije (imaoci prava) podnesu Komisiji odgovaraju e javne i/ili privatne isprave overene na propisan na in i podobne za sprovo enje promena;
- sporazumne zamene, poklone, deobe i razvrgnu a imovine na osnovu potpisanih pisanih ili datih izjava u esnika komasacije pred Komisijom;
- promene oblika i površina parcela i njihovih delova na osnovu terenskog uvi aja i geodetskog elaborata i izjava u esnika komasacije pred Komisijom;
- promena vrste i na ina koriš enja zemljišta (katastarke kulture) na osnovu terenskog uvi aja podkomisije ili izvo a a radova;
- promene vezane za izgradnju, dogradnja, rekonstrukciju i uklanjanje objekata ili delova objekta, na osnovu elaborata geodetskih merenja i izjava imalaca prava pred Komisijom;
- promene nastale izmenom strukture posebnih delova objekta, ku nog broja na osnovu terenskog uvi aja i izra enog geodetskog elaborata;
- promene uspostavljanja i brisanja hipoteka i zabeležba na osnovu odgovaraju ih overenih isprava
- promena na osnovu pisanih ugovora o prometu nepokretnosti koji nisu overeni i nemaju propisanu formu;
- promena na osnovu ostavinskih rasprava pred Komisijom, samo u slu aju ako su prisutni svi naslednici i ako oni sporazumno odrede deobu i

nasle ivanje predmetnih nepokretnosti pred Komisijom;

- promene nastale otkrivanjem ništavih isprava otklanjanjem grešaka, nedostataka i propusta kod katastarskih podataka i druge promene u skladu sa Zakonom o državnom premeru i katastru.

Za utvr eno fakti no stanje Komisija donosi Zapisnik o utvr ivanju fakti kog stanja koga potpisuju svi u esnici u postupku i predsednik Komisije. Zapisnik o utvr ivanju fakti kog stanja je osnovni dokument za dalji postupak sprovo enja komasacije. Sporovi koji se ne mogu rešiti usled neslaganja fakti kog stanja i katastarskih podataka pred Komisijom rešava nadležni sud po hitnom postupku na osnovu pokrenutih postupaka od strane imalaca prava na nepokretnostima, u protivnom uzima se stanje iz katastarskih podataka.

5. OBEZBE ENJE ZEMLJIŠTA ZA ZAJEDNI KE POVRŠINE, ZABRANA IZGRADNJE OBJEKTA I PODIZANJA STALNIH ZASADA, KOMASACIONA PROCENA ZEMLJIŠTA

Za zajedni ke objekte i površine na komasacionom području u postupku komasacije obezbe uje se zemljište i to za [2]:

- mrežu poljskih i šumskih puteva i pešakih staza;
- vodne sisteme (odvodnjavanje, navodnjavanje i dr.);
- vetrozaštitne šumske pojaseve;
- komunalne i druge potrebe naselja i u esnika komasacije (rekreaciju i turizam, seoska i sto na groblja, proširenje građevinskog područja naselja, pijace, vodoizvorišta i pre ista e za vodu, i dr.).

Zemljište za mrežu poljskih i šumskih puteva i pešakih staza obezbe uju u esnici komasacije za zajedni ke potrebe srazmerno unetoj površini, odnosno vrednoš u utvr enoj u postupku komasacione procene. Od dana objavljivanja odluke o sprovo enju komasacije zabranjena je izgradnja objekata i podizanje višegodišnjih zasada na komasacionom području. Korisnik zemljišta nema pravo naknade za ulaganja u objekat ili višegodišnji zasad na zemljištu na komasacionom području, ako je ta ulaganja izvršio posle dana objavljivanja odluke o sprovo enju komasacije. Komasicionom procenom, utvr uje se vrednost zemljišta na komasacionom području na osnovu rangiranja proizvodnih sposobnosti zemljišta i prose nih prinosa najzastupljenijih ratarskih kultura. Proizvodna sposobnost zemljišta se utvr uje pedološkim ispitivanjem zemljišta.

6. PRINCIPI RASPODELE KOMASACIONE MASE

Sva zemljišta na komasacionom području (poljo-

privredna, šumska, vodna, neplodna, gra evinska) ine komasacionu masu i predmet su oblikovanja ure enja i ukрупnjavanja vode i ra una i o objektima, ure ajima i opremi na njima. Komasačiona masa starog (postoje eg) stanja sastavlja se na osnovu utvr enog fakti kog stanja i izvršene komasačione procene koja je u knjizi fonda komasačione mase starog stanja. Nove parcele (zemljište) iz komasačione mase Komisija dodeljuje u esnicima komasačije po komasačionim tablama koje su oblikovane tako da se na njima mogu formirati parcele pravinog geometrijskoh oblika [3].

Svaki u esnik komasačije dobija iz komasačione mase nove ukрупnjene (uve ane) parcele (zemljište) odgovaraju e vrednosti, a po mogu nosti približno iste udaljenosti od naselja, tvrdog puta i vode, kao i položaja koji pruža približno jednake ili poboljšane mogu nosti u pogledu pristupa, oblika, orijetacije, obrade, koje je imao na parcelama pre komasačije. Pri raspodeli komasačione mase svaki u esnik komasačije ne može da dobije ve i broj parcela nego što je uneo u komasačionu masu osim ako se sa Komisijom o tome druga ije dogovori.

Komisija za komasačiju poziva svakog u esnika komasačije na javnu raspravu, da bi ga upoznala kolika je njegova vrednost odbitka za zajedni ke površine i objekte, koji su principi raspodele komasačione mase, gde se nalaze njegove stare parcele u odnosu na projektovane zajedni ke površine, objekte i naselje, koje su njegove mogu nosti prilikom ukрупnjavanja i dodeljivanja novih parcela [5].

Na javnoj raspravi Komisija uzima i izjavu (želju) u esnika komasačije o grupisanju poseda i položaju njegovih novih parcela, koju nije u obavezi da ispuni. Principi redosleda pozivanja u esnika komasačije na javnu raspravu odre uju se na elima komasačije.

Ukupna vrednost zemljišta koje se nadeljuje iz komasačione mase ne može biti manja niti ve a od 10% od ukupne vrednosti zemljišta unetog u komasačionu masu (uklju uju i i umanjeње za zajedni ke potrebe), a ukupna površina zemljišta koja se daje iz komasačione mase ne može biti manja niti ve a od 20% od ukupne površine zemljišta unetog u komasačionu masu, osim ako se Komisija i u esnik komasačije druga ije ne sporazumeju [4].

Ako u esnik komasačije dobije iz komasačione mase ve u vrednost zemljišta od unetog, umanjeњog za iznos odbitka za zajedni ke površine i objekte, razliku pla a u novcu, odnosno ako dobije manju vrednost zemljišta od unetog po odbitku za zajedni ke površine i objekte, razlika mu se ispla uje u novcu. Rešenjem o raspodeli komasačione mase utvr uje se visina naknade za razliku u vrednosti zemljišta unetog u komasačionu masu i zemljišta dobijenog iz komasačione mase.

Posle završetka javne rasprave Komisija izlaže na javni uvid Pregledni plan raspodele zemljišta iz komasačione mase u trajanju od petnaest dana. Svi u esnici komasačije mogu dostaviti pisani prigovor na raspodelu komasačione mase Komisiji u prvom stepenu, i Ministarstvu u drugom stepenu.

Privremena primopredaja zemljišta iz komasačione mase otpo e e kada se steknu svi fakti ki i formalno-pravni uslovi, a završava se najkasnije do 15. novembra. Privremena primopredaja zemljišta radi se pre donošenja rešenja o raspodeli komasačione mase o emu Komisija za komasačiju sa injava zapisnik.

Svi u esnici komasačije dužni su da obave skidanje plodova i useva kao i da o iste zemljište koje ulazi u komasačionu masu od panjeva, šiblja, slame, kukurzovine i sli nog do privremene primopredaje zemljišta. Ako u esnik komasačije ne postupi u skladu sa gore navedenim, Komisija za komasačiju daje nalog da se potrebni radovi izvrše na teret u esnika komasačije.

Komisija donosi rešenja o raspodeli komasačione mase. Ako se komasačija sprovodi kao obavezna u esnik komasačije može izjaviti žalbu na rešenje o raspodeli Ministarstvu u roku od 15 dana od dana njegovog dostavljanja.

Ako se komasačija sprovodi kao dobrovoljna, vlasnik zemljišta svojim potpisom potvr uje da želi da u estvuje u komasačiji i nakon sprovo enja dobrovoljne komasačije ne može izjaviti žalbu na novu raspodelu.

Obaveze u pogledu poreza i drugih dažbina koje se odnose na zemljište i objekte nastale do dana predaje zemljišta u esniku komasačije snosi raniji vlasnik, odnosno korisnik, a obaveze koje se odnose na zemljište i objekte primljene u postupku komasačije a nastale su od dana prijema zemljišta i objekata, snosi novi vlasnik, odnosno korisnik. Za spise i radnje u postupku komasačije ne pla a se porez i administrativna taksa. Tako e, u postupku komasačije nije dopušten povra aj u pre ašnje stanje i obnova postupka.

7. PRIMER KOMASACIONOG PODRU JA K.O. PRIBOJ, GRAD LESKOVAC

Na osnovu projektnog zadatka za izradu programa komasačije dela K.O. Priboj, Grad Leskovac, usvojenog od strane Skupštine grada Leskovca, izra en je program komasačije dela K.O. Priboj, Grad Leskovac, koji predstavlja prvu fazu tj. po etni korak u svakom postupku komasačije.

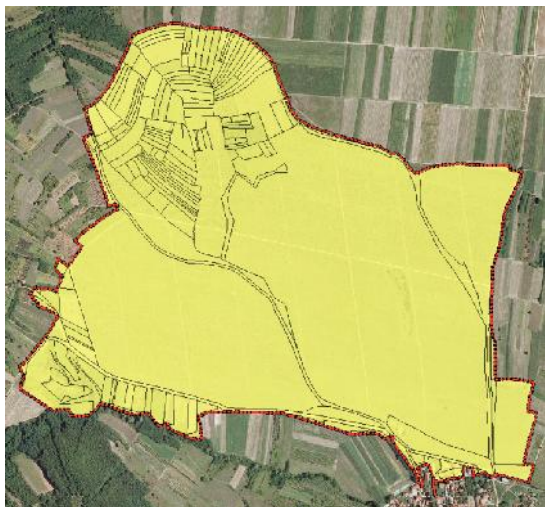
Na osnovu Programa komasačije Grad Leskovac je doneo Odluku o sprovo enju komasačije, obezbedio sredstva za finansiranje radova i pristupio javnim nabavkama i ugovaranju radova na realizaciji Programa komasačije sa licenciranom geodetskom organizacijom. Skupština grada Leskovca obrazovala je

Komisiju za komasaciju i njene podkomisije i donela na ela komasacije, koja su od velike važnosti u samom postupku komasacije.

Glavni razlozi za pokretanje komasacije u K.O. Priboj, Grad Leskovac jesu:

- potrebe grupisanja usitnjenih poljoprivrednih katastarskih parcela u državnom i privatnom vlasništvu na komasacionom području;
- potrebe razvrgavanja vlasništva države i bivših društvenih preduzeća koja su privatizovana;
- projektovanja nove mreže poljskih puteva u skladu sa položajem infrastrukturnih sistema, sistema vodotokova i dugogodišnjih zasada;
- krčenja obraslih međa i degradiranim rastinjem;
- regulisanja vodotokova na komasacionom području;
- rešavanje imovinsko-pravnih odnosa i izrada novog državnog premera i katastra nepokretnosti za komasaciono područje.

Polazne katastarske podatke (DKP starog stanja (slika 1), podatke o imaoču prava na parcelama, listove nepokretnosti, baze podataka, ortofoto i dr.) nadležna služba za katastar nepokretnosti Leskovac dostavila je Komisiji za komasaciju, odnosno izvođaču radova, bez ikakvih troškova.



Slika 1 - DKP starog stanja sa granicom komasacije

Komisija za komasaciju, na čelu sa predsednikom Komisije, diplomiranim pravnikom sa položenim pravosudnim ispitom, uspešno je završila fazu utvrđivanja fakti kog stanja, kroz koju je razrešila brojne imovinsko-pravne odnose. Za rešavanje imovinsko-pravnih odnosa Komisiji za komasaciju su bili relevantni dokumenti kao što su kupoprodajni ugovori, rešenja o nasleđivanju itd. Tako je pred Komisijom za komasaciju realizovale su se kupoprodaje ili poklon parcele, uz izjavu i prisustvo obe strane, a naravno sve bez ikakvih troškova, što upravo predstavlja jednu od velikih pogodnosti postupka komasacije.

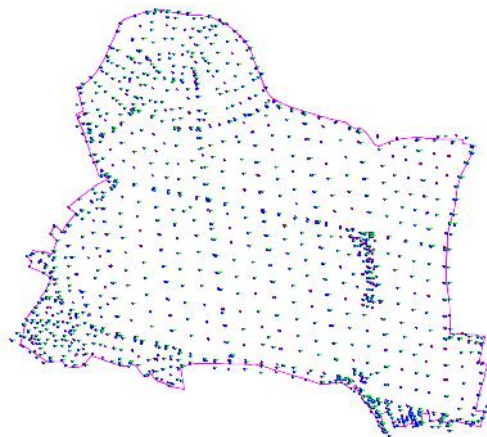
Jedan od najvećih izazova u postupku utvrđivanja fakti kog stanja jeste bilo i rešavanje nedovršenih imovinsko-pravnih odnosa između „NAVIP“ plantaže i privatnih lica, koji su ostali nerešeni još iz doba arondacije koja je bila polovinom prošlog veka na ovim prostorima.

Nakon analize polaznih katastarskih podataka za komasaciono područje dela K.O.Priboj došlo se do sledećih rezultata:

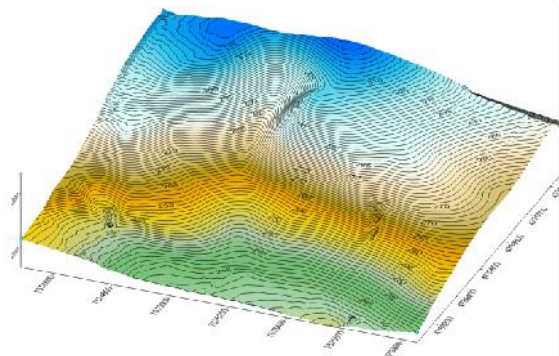
Tabela 1. Analiza stanja pre komasacije

Ukupan broj parcela	191
Ukupan broj u esnika	69
Ukupna površina komasacionog područja	993386 m ²
Prosečna veličina parcele	2500 m ²
Prosečan broj parcela po u esniku	2.76

Paralelno sa fazom utvrđivanja fakti kog stanja, koja je kancelarijski deo posla, izvođaču radova je vršio radove i na snimanju vertikalne prestave terena (slika 2 i slika 3) na samom komasacionom području. Ovo snimanje je neophodno radi dobijanja predstave o položaju i visinama postojećih puteva, parcela, kanala, koje pak posle služi kao dobra osnova za Projekta putne i kanalske mreže kao i za Projekta raspodele zemljišta iz komasacione mase.



Slika 2 - Detaljne tačke snimljene metodom GPS-a

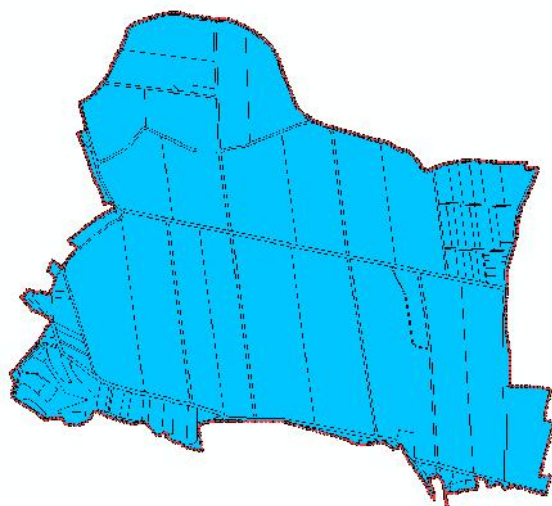


Slika 3 - 3D model terena komasacionog područja

Podkomisija za komasacionu procenu zemljišta, na čelu sa diplomiranim inženjerom poljoprivrede, izradila je kartu komasacione procene, na kojoj su prikazani procembeni razredi i koeficijenti za svaki od njih. Karta procene je bila izložena 15 dana na javni uvid i nije bilo primedbi.

Nakon utvrđenog fakti kog stanja i komasacione procene zemljišta, pristupilo se izradi Projekta putne mreže, koji je takođe bio izložen 15 dana na javni uvid i nije bilo primedbi. Usledilo je razumanju koeficijenta umanjenja, koji za ovo komasaciono područje iznosi 4.7%, a zatim se je pristupilo primopredaji iskaza zemljišta starog stanja i uzimanju želja u esnika komasacije.

Kao jedna od najvažnijih faza usledila je raspodela zemljišta iz komasacione mase (slika 4). Ona je izrađena na osnovu vrednosti za nadelu iz iskaza zemljišta starog stanja. Karta raspodele zemljišta iz komasacione mase je bila izložena 15 dana na javni uvid i nije bilo primedbi.



Slika 4 - DKP novog stanja sa granicom komasacije

Nakon analize novodobijenih katastarskih parcela za komasaciono područje dela K.O. Priboj došlo se do sledećih rezultata:

Tabela 2. Analiza stanja posle komasacije

Ukupan broj parcela	136
Ukupan broj u esnika	65
Ukupna površina komasacionog područja	993386 m ²
Prosečna veličina parcele	7304 m ²
Prosečan broj parcela po u esniku	2.09

Sledeća faza bila je obeležavanje novih parcela na terenu i stabilizacija istih betonskim belegama. Nakon obeležavanja svaki u esnik komasacije je uredno

uveden u posed, pri čemu je sastavljan zapisnik o uvođenju u posed.

Završna faza koja je usledila jeste izrada Rešenja o raspodeli zemljišta iz komasacione mase. Svaki u esnik komasacije imao je pravo da uloži žalbu u roku od 15 dana od datuma prijema rešenja, u protivnom ono postaje pravnosnažno. Žalbi nije bilo. Na samom kraju, izvođač radova izradio je elaborat radova i predaje RGZ-u zajedno sa bazama podataka u digitalnom obliku. Ukoliko ne bude primedbi od strane RGZ-a novi DKP se pušta u zvanu upotrebu.

Tokom postupka komasacije Komisija za komasaciju je organizovala sastanke na kojima se polemislalo o problemima na koje je Komisija nailazila, zatim su se usvajali razni projekti, putne mreže, komasacione procene, raspodele iz komasacione mase, itd. Može se doći do zaključka da između izvođača radova, Komisije za komasaciju i stručnog nadzora, mora postojati vrsta sprega, problemi se moraju rešavati u hodu, ne smeju se skrivati ili odlagati njihovo rešavanje i jedino na taj način se može doći do uspešno realizovanog Projekta komasacije, na višestranu zadovoljstvo, kako investitora, Komisije za komasacije, izvođača radova, tako i samih u esnika komasacije.

U ovom primeru za komasaciono područje dela K.O. Priboj, broj parcela nakon komasacije se smanjio za 55, a prosečna veličina parcele se povećala za 4.804 m² što znači da su nove parcele posle komasacije za skoro 3 puta veće od starih parcela, pre komasacije. Takođe jedna od bitnih stvari je da se nakon komasacije i tržišna vrednost zemlje povećava, tako da je interesantna činjenica da se cena zemljišta povećala nakon komasacije praktično udvostručila.

8. ZAKLJUČAK

U Srbiji, posebno u njenom centralnom delu, izazov za razvoj poljoprivrede predstavlja velika usitnjenost katastarskih parcela, kao i loša infrastruktura. Mnogi zato ne žele da obrađuju zemljište jer im se zbog takvih okolnosti to ne isplati. Jedno od rešenja je komasacija, za kojom vlada sve više interesovanje na celokupnoj teritoriji Republike Srbije.

Ako se ima u vidu da u svakoj komasaciji treba izvršiti brojne pravne, geodetsko-tehničke, ekonomske i tehničke poslove na celokupnom komasacionom području, da u tim poslovima u više navrata treba kontaktirati sa u esnicima komasacije i ostalim strankama u postupku, da treba izvršiti obimne tehničke i druge radove na velikom broju katastarskih parcela i dr, može se dobiti približna slika o delimičnom obimu izvršenih radova na komasacijama u Srbiji od šezdesetih godina prošlog veka, pa do danas.

Optimalan rok za izvršavanje komasacije na određenom području od dve godine, po pravilu retko je

ispoštovan, uglavnom zbog nedostatka finansijskih sredstava.

Treba ista i, da su u nekom proteklom periodu koji je iza nas, Komisije za komasaciju i njene potkomisije, a posebno geodetske organizacije koje su izvodile tehničke radove, veoma uspešno uradile ogroman posao i da su naročito stručnjaci koji su radili na prvim komasacijama dali veliki doprinos savladavanju tradicionalnih otpora prema komasaciji, pri čemu su obavili vrlo težak i pionirski posao. Oni su afirmisali komasaciju u Srbiji kao meru koja rešava brojne probleme u poljoprivredi i stvara povoljnije uslove za rad i život poljoprivrednika na selu. Pored njenih naših komasacija sa komasacijama u drugim evropskim zemljama, može se zaključiti da:

- komasacije sprovedene u našoj zemlji po svojim osnovnim postavkama, primenjenoj tehnologiji, vremenu trajanja i drugim važnim karakteristikama su na nivou komasacija u razvijenim zemljama;
- u odnosu na zemlje bivšeg Istočnog bloka i zemlje nastale raspadom SSSR-a, tzv. "zemlje u tranziciji", uočava se da smo daleko ispred njih, da one tek sada počinju da primenjuju komasaciju i to u procesu privatizacije (Češka), dok neke tek razmišljaju o njenoj primeni (Mađarska);

Iz dosadašnjeg iskustva u radu na projektima komasacije može se zaključiti da u pogledu sadržaja izvršenih radova na komasaciji postoji bitna razlika između komasacija u Republici Srbiji i onih u razvijenijim zemljama, u kojima se u vremenu dok traje komasacija izvršavaju i sledeći radovi:

- izgradnja kompletne kanalske mreže
- izgradnja svih poljskih puteva (atarskih) na seoskom prostoru
- uređuju se naselja i obezbeđuju potrebne površine za razvitak naselja
- obuhvataju se i uređuju šume i vinogradi
- opsežno se radi na merama zaštite opekove sredine.

Mišljenje je da bi upravo ovo moglo zaživeti i u komasacijama na našim prostorima.

Komasaciji se u razvijenim zemljama pridaje najveći značaj i ulažu se velika sredstva u njenu realizaciju, uz odgovarajuću organizaciju administracije, istraživanje, primenu najnovijih tehnologija i dr. Od budućih komasacija u našoj zemlji s pravom se očekuje

dalji razvoj i usavršavanje postupka komasacije pod uslovom da se obezbede potrebni uslovi, u prvom redu finansijska sredstva, kako bi komasacije u Srbiji bile što u estalije, za šta postoji velika potreba.

LITERATURA

- [1] Mihajlovi R. *Optimizacija raspodele komasacione mase kod uređivanja zemljišne teritorije komasacijom*, Doktorska disertacija, Beograd, 2010.
- [2] Mihajlovi R, *Uređivanje zemljišne teritorije komasacijom – napredni kurs*, Univerzitet u Beogradu-Građevinski fakultet, Beograd, 2009.
- [3] Mihajlovi R, *Uređivanje zemljišne teritorije komasacijom – Univerzitet u Beogradu-Građevinski fakultet*, Beograd, 2010.
- [4] Miladinovi M, *Uređivanje zemljišne teritorije*, monografija, Univerzitet u Beogradu 2010.
- [5] Miladinovi M, *Raspodela komasacione mase primenom metoda linearnog programiranja*, *SUS-OPIS '94*, Kotor, 2009.
- [6] Miladinovi M, *Uređivanje zemljišne teritorije*, Građevinski fakultet, Beograd, 1996.
- [7] *Komasacija u Srbiji*, monografija, Republički geodetski zavod, Beograd, 2003.
- [8] Grupa autora, *Geodetska delatnost u Srbiji 1837-1947-1987*, monografija, Republička geodetska uprava, 1987.
- [9] Mihajlovi R, Miladinovi M, Šoški M, *Optimizacija raspodele komasacione mase*, *Geodetski list*, 2011.
- [10] Cay T. et al, *A New Land Reallocation Model for Land Consolidation*, *FIG Working Week*, Stockholm, Sweden, 2008.
- [11] Wagner H. M, *Principles of Operation Research, with applications to Managerial Decisions*, Second Edition, London.
- [12] Lemmen C. H. J. et al, *A model for allocation and adjustment of lots in land consolidation*, New development in the Netherlands, Federation Internationale des Geometres, *XVIII International Congress*, Toronto, Canada, Invited Paper 706.5, 326–341.

SUMMARY

CONCEPT OF IMPLEMENTATION OF CONSOLIDATION IN SERBIA

Land consolidation means a system of spatial planning, technical, legal and socio-economic measures taken by the community for a fundamental improvement of natural, economic and environmental conditions of the land territory with the aim of providing better living and working conditions and environmental protection. This document shows the analyzes of land consolidation development in Republic of Serbia, as well as the facilities and the problems that accompany it. On a practical case for land consolidation area K. O. Priboj, City of Leskovac, an analysis of the situation before land consolidation - the old condition and conditions after land consolidation - a new condition. Explained the phases in the process of land consolidation, and is particularly explained one of the most important stage - the allocation of land consolidation land mass.

Key words: *land consolidation, land development, land consolidation phase, land distribution*