

АНАЛИЗА РАЗВОЈА КОМАСАЦИЈЕ У РЕПУБЛИЦИ СРБИЈИ

Горан Маринковић¹
Милан Трифковић²
Јелена Лазић³

УДК: 711.14 : 332.262(497.11)
DOI:10.14415/zbornikGFS26.19

Резиме: *Комасација земљишта је аграрна операција којом се врши уређење земљишне територије у циљу побољшања услова за пољопривредну производњу. У раду је анализиран развој комасације у Републици Србији, као и проблеми који је прате. Извршена је упоредна анализа реализованих карактеристичних пројеката комасације на територији средишњег дела Србије, Мачве и Војводине, и идентификовани најзначајнији ефекти.*

Кључне речи: *Комасација, ефекти комасације*

1. УВОД

Под комасацијом земљишта подразумева се аграрно-техничка операција, којој је основна сврха сакупљање разбацаних поседа на којима иста правна особа врши пољопривредну производњу, а која истовремено има и право располагања, у једну или барем у неколико заокружених целина. Комасацијом земљишта постиже се оптималније коришћење научних достигнућа и савремених метода рада модерне пољопривреде. Коначно, сврха комасације пољопривредног земљишта је максимална производња уз минималне трошкове [3].

Комасација земљишта је једна од мера у области аграра којој је сврха да омогући економичнију и рационалнију производњу и реши низ других проблема везаних за пољопривреду, уређење насеља и заштиту животне средине [2].

Само груписање земљишних поседа у што мањи број парцела правилног облика није довољно за рационално обрађивање земљишта и рентабилну пољопривредну производњу. Осим концентрације земљишних поседа, потребно је пројектовати нову мрежу путева који ће омогућити приступ свакој парцели. Надаље, треба истовремено изградити каналску мрежу која ће одводити сувишну и штетну воду, односно доводити је тамо где је потребна. Сви ови радови чине нужном регулацију и асанацију насеља. Комасациони радови резултују и уређивањем имовинско-правних односа и израдом савремених планова комасационог подручја, што опет омогућује техничке и имовинско-правне захвате на ширем подручју[3].

¹ Горан Маринковић, дипл инж геод., Факултет техничких наука Нови Сад, e-mail: goran_d.marinkovic@gmail.com

² Проф. др Милан Трифковић, дипл инж геод., Грађевински факултет Суботица, e-mail: milantri@eunet.rs

³ Јелена Лазић, дипл инж геод., Факултет техничких наука Нови Сад, e-mail: lazicjelena91@gmail.com

Спровођење комасације представља и значајан вид сређивања имовинско-правних односа на земљишту, израду новог премера и катастра непокретности. У првим комасацијама основни циљ је био груписање земљишта једног власника ради рационалније обраде, при чему се водило рачуна само о интересу појединца, док је занемариван општи интерес. У данашњим условима циљеви комасације, поред основног задатка груписања поседа, обухватају уређење земљишне територије пољопривредног земљишта ради економичније обраде и стварања повољних услова за развитак насеља пољопривредног карактера [3].

Основни и примарни циљ истраживања у овом раду јесте анализа развоја комасације у Републици Србији. У раду ће бити презентована и упоредна анализа карактеристичних реализованих комасационих пројеката са подручја централне Србије, Мачве и Војводине.

2. РАЗВОЈ КОМАСАЦИЈЕ У РЕПУБЛИЦИ СРБИЈИ

Први закон о комасацији земљишта је Урбарски закон о комасацији. Овај закон ступио је на снагу још давне 1836. године на територији бивше Аустро-Угарске.

Нема поузданих докумената о првим радовима на комасацији у Србији, али се може сматрати да прве комасације датирају непосредно после револуције 1848. године, која је имала велики утицај на укидање кметства и развој аграрно-поседовних односа. Такозване "Урбарске комасације" у Војводини су почеле у петој и шестој деценији и изводиле се, даље, током XIX и пренете на почетак XX века. Прве комасације спроведене су у Бачкој (Стари Стопар и Сивац), затим у Банату (Маргита и Вагин). Основна сврха била је укидање феудалних односа, спровођење сегрегације, парцелације и комасације. Изузетак су биле територије тзв. слободних краљевских градова (Нови Сад, Суботица, ...), на којима је развитак поседовних односа имао сасвим други ток, тако да на овим подручјима све до недавно није било комасације (Нови Сад), а на неким ни до данас (Суботица).

О потреби комасације у централној Србији говори се у Указу књаза Милоша Управителном Совјету, а 1901. године покреће се комасација под називом "Груписање сеоских имања на основу трампе". Године 1908. угарски Сабор оснива Закон о комасацији на подручју Баната и Бачке [3]. Након доношења наведеног закона извршена је комасација у следећим катастарским општинама : Бованиште, Ковин, Мраморак, Делиблато, Гај, Дубовац, Тараш, Перлез, Јарковац, Батош, Добрица, Стари Лец, Ечка, Чартановци, Батајница, Суботиште, Телечка [1]. Учињен је покушај да се донесе законски пропис о комасацији који је припремио проф. Милан Андоновић, али без успеха. Комасација се у централној Србији поново покреће тек седам деценија касније. Разлоге треба тражити пре свега у недостатку катастра у периоду 1837-1918 год.. После 1945. године, дуго се сматрало да је то капиталистичка мера која води јачању приватних поседа, па је као таква била неприхватљива код нас. Међутим, од 1956. године, у тежњи да се спречи и заустави даље уситњавање поседа и парцела и створе основни предуслови за интензивнију обраду земљишта, комасација се све више примењује. Главни покретачи комасације била су газдинства у друштвеном сектору, са циљем да се групишу друштвени поседи.

Ценећи значај, комплексност и све већи економски и друштвени интерес за решењем проблема који произилазе због неуређености пољопривредног земљишта и поседа, Србија је тек 1974. године донела закон којим је регулисан поступак комасације. Комасација добија друштвено признање и радови на комасацији се изводе на свим деловима Србије.

На питање да ли су у протеклом периоду, спровођењем комасације у Србији, остварени сврха и намера који су постављени законом, одговор је садржан у подацима о спроведеним комасацијама у периоду 1955-1995. године [1]. У овом периоду спроведена је комасација на подручју 710 катастарских општина, на површини од 1 445 720 ha, што представља 25 % од укупног пољопривредног земљишта у Србији [1].

Комасацијом је највише обухваћено и уређено земљиште у Војводини (око 60 %), затим у централној Србији (око 9%), а најмање на Косову (око 5 %). Кроз поступак комасације повећане су површине друштвеног сектора за око 5.000 ha, а откривено је око 69 500 ha друштвеног земљишта које је било узурпирано од стране незаконитих власника. На знатном делу подручја где је извршена комасација, спроведене су истовремено и хидротехничке мелиорације ради одвођења сувишних вода и површина каналске мреже повећана за око 60 %. Површина путне мреже, у првом реду пољских путева у екстравилану повећана је за око 26 % у односу на стање пре комасације. Број катастарских парцела смањен је са 2085649 на свега 727017, или за око три пута, што доказује да је расцепканост пољопривредних поседа радикално смањена [1]. У спроведеним комасацијама истовремено са уређењем пољопривредних површина у екстравилану, извршени су значајни радови на просторном уређењу интравилана (насеља).

Са радовима на комасацији се стало 1990. године, из разлога завршетка започетих комасација.

У периоду од 1992. до 2007. године, Републички геодетски завод и Завод за фотограмetriју-Геоинжењеринг су окончали радове на раније започетим комасацијама у 20 општина, односно у 141 катастарској општини.

У 2003. години Покрајински секретаријат за пољопривреду, водопривреду и шумарство АП Војводине обезбедио је средства за завршетак раније започетих радова на комасацији у катастарским општинама Камендин и Сириг. Поред ових, одобрена су мања средства за инвестиционе радове у катастарским општинама Сомбор, Ноћај и Салаш Ноћајски [1].

Од 2005. године Влада Републике Србије, на предлог надлежног министарства за пољопривреду, доноси сваке године Уредбу о утврђивању Програма извођења радова на заштити, коришћењу и уређењу пољопривредног земљишта којом се утврђују врста и обим радова на: комасацији, одводњавању, претварању необрадивог у обрадиво пољопривредно земљиште, побољшању квалитета обрадивог пољопривредног земљишта и наводњавању. Законом о пољопривредном земљишту (2006.) уведене су значајне новине које су се односиле на: дефинисање заштите пољопривредног земљишта, добровољно груписање земљишта као један од модела комасације, изградњу и одржавање система за одводњавање и наводњавање, коришћење пољопривредног земљишта у државној својини и образовање Управе за пољопривредно земљиште. Као један од најзначајнијих резултата овог закона је да су прикупљена средства из закупа пољопривредног земљишта у државној својини. Средства остварена од давања у

закуп пољопривредног земљишта, односно пољопривредних објеката у државној својини у висини од 60 % приход су буџета Републике Србије, а у висини од 40 % приход су буџета јединице локалне самоуправе на чијој територији се налази пољопривредно земљиште, односно пољопривредни објекат у државној својини.

Републички геодетски завод је 2007. године израдио студију под називом „Анализа потребе уређења пољопривредног земљишта комасацијом на територији АП Војводине“, на основу које се дошло до закључка да је на територији АП Војводине потребно наставити или одпочети радове у 29 општина. Студијом је планирано уређење пољопривредног земљишта кроз поступак комасације у 201 катастарској општини, на површини од 805 384 ha или 40% површине пољопривредног земљишта.

3. УПОРЕДНА АНАЛИЗА РЕАЛИЗОВАНИХ ПРОЈЕКТА

Уређење земљишта комасацијом у послератном периоду на подручју Војводине је почело значајно раније (1955. године) него на подручју централне Србије (1965. и 1966. година) и оно представља наставак предратних комасација земљишта на подручју Војводине.

На подручју Војводине програми комасације земљишта реализовани су кроз континуиране годишње активности уређења земљишне територије, док је на подручју централне Србије био релативно дуг период „замрзнутих“ активности на комасацији земљишта, све до 1977. године.

Изузимајући општине у којима није вршена комасација земљишта на подручју Војводине, у преосталим општинама комасацијом су, по правилу, уређене целе површине катастарске општине.

За разлику од подручја Војводине на подручју централне Србије, пројекти комасације реализовали су се само на деловима општина (потесно) и то претежно у равничарским подручјима катастарских општина које су биле обухваћене програмима уређења земљишта.

У табели 1. дат је преглед реализованих комасационих пројеката у периоду од 1955. до 1995. године, за карактеристичне општине из централног дела Србије, Мачве и Војводине.

Табела 1. Показатељи уређења земљишне територије комасацијом

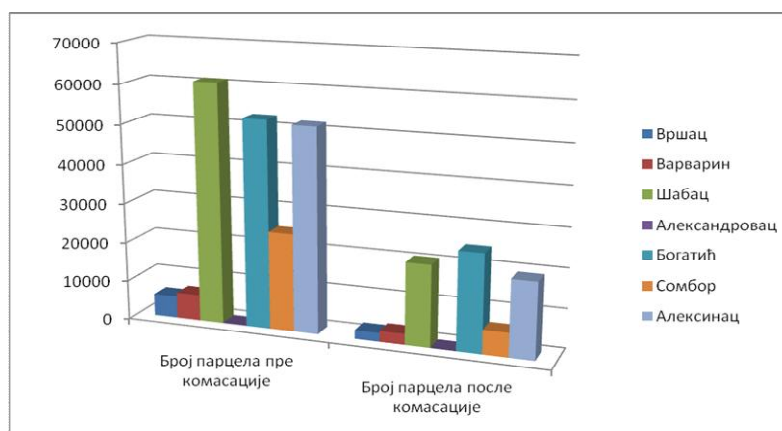
Редни број	Општина	Катастарске општине			Површине (ха)		
		Укупно	Број	%	Укупно	Комасирано	%
1	Вршац	24	1	4,2	79988	4080	5,1
2	Варварин	21	1	4,8	14049	1600	11,4
3	Шабац	49	24	49,0	54673	33391	61,1
4	Александровац	51	1	2,0	9746	20	0,2
5	Богатић	14	14	100,0	38397	26887	70,0
6	Сомбор	17	15	88,2	117000	108261	92,5
7	Алексинач	72	21	29,2	70684	9521	13,5

У Општинама Варварин, Вршац и Александровац пројекти комасације земљишта реализовани су само у по једној катастарској општини. Највећи проценат реализованих комасационих пројеката је у општини Богатић, а доста велики проценат је и у општини Сомбор. Ако изузмемо општину Александровац, уређење земљишта комасацијом је претежно вршено у катастарским општинама у равничарским подручјима.

На слици 1. и у табели 2. дат је преглед број парцела пре и после комасација на комасираним подручјима предметних катастарских општина.

Табела 2. Број парцела пре и после комасација на комасираном подручју

Бр. пар.		Вршац	Варварин	Шабац	Александровац	Богатић	Сомбор	Алексинач
	пре	5697	6727	60983	170	52660	24985	51846
	после	2230	2758	20712	71	24840	6077	19331
умањ.		61 %	59 %	66 %	58 %	53 %	76 %	63 %

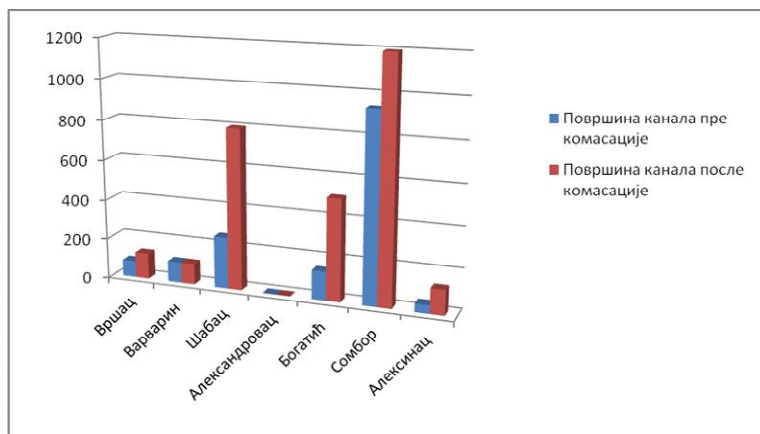


Слика 1. Број парцела пре и после комасација на комасираном подручју

На слици 2. и у табели 3. дат је преглед површина канала на комасираним подручјима предметних катастарских општина, пре и после комасација.

Табела 3. Површина канала пре и после комасација на комасираном подручју

Општина	Површина канала (ha)		
	Пре комасације	После комасације	Увећање (%)
Вршац	83	129	55 %
Варварин	105	105	0 %
Шабац	256	799	212 %
Александровац	0	0	0 %
Богатић	146	507	247 %
Сомбор	938	1196	28 %
Алексинач	42	126	200 %

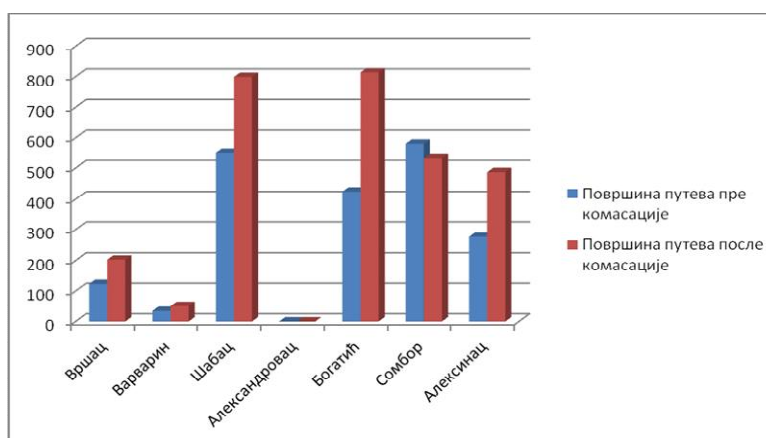


Слика 2. Површина канала пре и после комасација на комасираном подручју

На слици 3. и у табели 4. дат је преглед површина путне мреже на комасираним подручјима предметних катастарских општина, пре и после комасација.

Табела 4. Површина путева пре и после комасација на комасираном подручју

Општина	Површина путева (ha)		
	Пре комасације	После комасације	Увећање (%)
Вршац	123	203	65 %
Варварин	34	50	47 %
Шабач	551	799	45 %
Александровац	0	0	0 %
Богатић	425	814	92 %
Сомбор	581	534	- 8 %
Алексинач	276	487	76 %



Слика 3 Површина путева пре и после комасација на комасираном подручју

4. ДИСКУСИЈА

Уређењем пољопривредног земљишта комасацијом решени су различити проблеми, а нарочито проблеми везани за геодетску и агрономску струку.

Економске учинке је тешко у потпуности сагледати, али је видно да су подручја обухваћена комасацијом земљишта постала један уређен простор, врло примамљив за улагање, како домаћих тако и страних инвеститора.

Ефекти комасације се најбоље огледају кроз параметре умањења броја парцела и повећања површине под каналском и путном мрежом, који су обухваћени упоредном анализом у овом раду.

Из табеларног и графичког прегледа површине и броја парцела у комасационим подручјима (табеле 1. и 2. и слика 1.), упоређујући стање пре и после комасације, јасно се виде остварени ефекти, који се односе како на друштвени, тако и на индивидуални сектор. Највеће умањење је постигнуто у општини Сомбор. На површини од 108 261 ha, пре комасације је било 24 985 парцела неправилног облика, а после комасације је формирано 6 077 парцела правилног геометријског облика, погодних за обраду (умањење 76 %). На површини од 26 886 ha у општини Богатић, пре комасације било је 52 660 парцела неправилног облика, а после комасације је формирано 24 840 парцела правилног геометријског облика, погодних за обраду, што представља умањење за 53 %. У анализираним општинама умањење броја парцела се креће у интервалу од 53 % до 76 %, што представља значајан проценат, који се може пресликати и на читаву територију Републике Србије. Један од основних фактора за постизање циљева комасације је поред осталих, функционална каналска мрежа. Побољшање основних економских ефеката у многоме зависи од правилног обликовања нових поседа и парцела, што треба обезбедити пројектом каналске и путне мреже. У табели 3. и на слици 2. се види да је каналска мрежа у анализираним општинама била недовољно развијена пре комасације, што је случај и у осталим општинама, које нису обухваћене анализом. Стање после комасације се битно променило, тако да је густина каналске мреже значајно повећана у односу на стање пре комасације (у општини Богатић, чак 247 %). Видимо да у централној Србији постоје општине у којима није пројектована каналска мрежа, јер се табле налазе на заравнима или на косинама брда, где је једина вода атмосферска, и нема ни подземне ни надземне, коју би требало каналисати.

Путна мрежа, у анализираним општинама, као и у општинама које нису обухваћене анализом, која је постојала пре комасације била је недовољна (табела 4. и слика 3.) и нефункционална, тако да се прилаз поседу обављао углавном преко туђег земљишта. Ово је причињавало посебан проблем при употреби механизације са великим радним захватом. Пројектовањем нове функционалне путне мреже обезбеђен је прилаз сваком поседу по правилу са две уже стране парцеле. Површина земљишта под путном мрежом се након реализације комасационих пројеката у великој већини општина значајно повећала (у општини Богатић, чак 92 %). Веома ретко се дешавало да површина земљишта под путном мрежом након комасације буде мања (у општини Сомбор – 8 %). Разлог лежи у постојању великог броја ситних парцела (испод 10 ари), које су пре комасације имале приступ. То значи да је постојало довољно приступних путева, који су кроз реализацију пројекта комасације само препројектовани.

5. ЗАКЉУЧАК

У оквиру овог рада анализиран је развој комасације у Републици Србији. Извршена је упоредна анализа карактеристичних реализованих пројеката комасације на подручју средишњег дела Србије, Мачве и Војводине.

На основу извршене упоредне анализе реализованих пројеката комасације на подручју средишњег дела Србије, Мачве и Војводине може се констатовати да је број парцела након комасације смањен у просеку за око 2.5 пута, а величина парцела повећана такође за око 2.5 пута. Поред тога створени су правилни геометријски облици нових парцела, како у приватном тако и у друштвеном сектору и обезбеђен прилаз свакој парцели и то по правилу са две уже стране. Пројектом путне мреже одвојено је насеље од радне зоне и обезбеђен непосредан приступ економском дворишту, чиме су растеређене главне саобраћајнице (улице које пролазе кроз насеља). Значајан ефекат комасације постигнут је пројектом нових канала, чијом реализацијом су оспособљене значајне површине за интензивну пољопривредну производњу.

Комасацијом земљишта се, без обзира где се она спроводи, стварају оптимални услови за уређење земљишне територије, чиме се обезбеђује рационално искоришћавање земљишних површина кроз пољопривредну производњу, применом савремене технике и технологије.

ЛИТЕРАТУРА

- [1] Avramović, M.: "Uređenje zemljišne teritorije komasacijom u Republici Srbiji", Geodetska služba, vol. 33, No. 1, pp. 54-68., **2004**
- [2] Marinković G., Trifković M., Nestorović Ž.: MOGUĆNOSTI REKOMASACIJE U SRBIJI NA PRIMERU OPŠTINE SOMBOR, Zbornik radova GF Subotica, No 22, pp. 199-208, UDK: 332.3, **2013**
- [3] Trifković M., Ninkov T., Marinković G.: "Komasacija", FTN izdavaštvo, Novi Sad, **2013**

ANALYSIS OF LAND CONSOLIDATION IN THE REPUBLIC OF SERBIA

***Summary:** Land consolidation is an agrarian process on land territory in order to improve conditions for agricultural production. This document shows the analyzes of land consolidation development in Republic of Serbia, as well as problems that accompany it. There is also a comparative analysis of typical consolidations projects on the territory of central Serbia, Mačva and Vojvodina, and the significant effects were identified.*

***Keywords:** Land consolidation, the effects of land consolidation.*