

Tomislav Boban

UDK: 631.11:528.46(497.5-35Požega)
Pregledni članak
Rukopis prihvaćen za tisak: 28.2.2011.

ZNAČENJE PRIMJENE KOMASACIJE U PROŠLOSTI I SADAŠNJOSTI UZ VREDNOVANJE NEKOLIKO SPECIFIČNIH LOKACIJA U POŽEŠKO-SLAVONSKOJ ŽUPANIJI

Sažetak

Komasacija je jedan od postupaka uređenja zemljišta. To je objedinjavanje zemljišnih čestica u jednu cjelinu – komasacijsku gromadu – te ponovna podjela na veće i pravilnije parcele.

U poljoprivrednoj proizvodnji rascjepkanost je smetnja racionalnom korištenju zemljišta i primjeni suvremenih agrotehničkih mjera (Podgorje).

Razmatranje povijesne kronologije implicira primjenu komasacije već više od 200 godina – od začetka organiziranog razmišljanja o njezinu provođenju u 18. st. Zakonska utemeljenost vidljiva je već u donošenju prvog pravnog akta – *Urbarskog zakona* – 1836. godine, a zatim i u svim drugim zakonima koji su doneseni redom 1890., 1902., 1954. te 1979. godine. Komasaacija se i unutar granica današnje Požeško-slavonske županije provodila još prije Drugoga svjetskog rata.

Komasacijom se, osim što se zemljišta grupiraju u veće i pravilnije parcele, osigurava i izgradnja mreže prometnih i infrastrukturnih objekata te zemljište za javne potrebe. Njome se reguliraju i vlasničko-pravni odnosi na zemljištu, izrada katastarskih planova i operata, a koristi se i kod regulacija vodotokova, hidromelioracije, hidrografskih i drugih zahvata te u šumarstvu i zaštiti okoliša.

Urbanizacijom i naglim širenjem pokazala se i potreba za regulacijom zemljišta na području naselja. Komasaacija u naseljima najjednostavniji je postupak istodobnog formiranja većeg broja pravilnih građevinskih parcela i omogućavanja potrebne razine komunalne opremljenosti. Tako komasaacija postaje sastavni dio razvojne politike i planiranja naselja – kada se omogućiti kroz ugrađivanje obveze izrade detaljnih planova uređenja u prostorno-plansku dokumentaciju (Požega).

Komasacija se zahvaljujući svojoj primjeni pokazala nezamjenjivom u razrješavanju nesređenog zemljišnog stanja. U prošlosti je imala veliku važnost samo za poljoprivredu, dok se u budućnosti težište komasacije pomiče k integralnom djelovanju i razvoju cijelog društva.

Ključne riječi: komasaacija; poljoprivredno zemljište; zakon; Požeško-slavonska županija; posjed; parcela; urbana komasaacija.

Riječ „komasacija“ izvan stručnih krugova stvara nedefiniranu i nejasnu sliku neke vrste prekrajanja poljoprivrednog zemljišta s prvom asocijacijom na nepregledna prostranstva oranica, voćnjaka, vinograda, livada i pašnjaka. Postupak komasacije ipak je širi i univerzalniji – to je postupak koji, osim poljoprivrednog zemljišta, obuhvaća i šumsko područje te zemljište u samom naselju (intravilan)¹, a može imati i oblik u r b a n e k o m a s a c i j e.

K o m a s a c i j a (novolat. *commassatio*) jedan je od postupaka kojim se uređuje zemljište. Pojednostavnjeno, to je objedinjavanje zemljišnih parcela te njihova ponovna podjela na veće i/ili pravilnije. U stvarnosti komasacija gledana s različitih stručnih i znanstvenih aspekata ima kompleksnije značenje. S pravnog gledišta komasacija je pravni postupak kojim se, na zakonskim osnovama, uređuju podaci o zemljištu i objektima na njemu. Geodezija komasaciju doživljava preko izrade novih katastarskih planova (grafičke zamjenjuju koordinatni/digitalni, više malih katastarskih čestica nepravilnog oblika zamjenjuje jedna katastarska čestica pravilnijeg oblika) i novog katastarskog operata (točni podaci o posjedniku i načinu uporabe parcele). Za poljoprivrednu struku komasacija je jedna u nizu agrarnih operacija koje obuhvaćaju niz mjera radi razgraničavanja načina korištenja zemljišta. Komasaacija se primjenjuje i kod regulacija vodotokova, hidromelioracije (odvodnjavanje i navodnjavanje) te u prometnim, hidrografskim i drugim zahvatima. U kontekstu suvremenih kretanja komasacija zauzima svoje mjesto i u sve većoj urbanizaciji društva te razvoju i gradnji naselja, a pokazuje se i potreba za djelovanjem u šumarstvu, zaštiti prirode i okoliša, odnosno u objedinjavanju svih prisutnih elemenata.

Povijest komasacije u Hrvatskoj

Organizirano razmišljanje o unapređivanju poljoprivredne djelatnosti i seoskoga gospodarstva provođenjem komasacije u Republici Hrvatskoj javlja se već u 18. stoljeću, no tek se 1836. godine, na zajedničkoj sjednici Hrvatskog i Ugarskog sabora, donosi prvi pravni akt – *Urbarski zakon* – koji se koristi na ovim prostorima, pa tako i na području današnje Požeško-slavonske županije.

Sljedeći dokument u kojem se spominje komasacija donesen je 17. svibnja 1857. – *Carški patent* – u čijem 13. članku stoji: „...bit će strankam i u buduće prosto zaiskati ju (komasaciju – op. a.) u urbarskih sudova, koji postavljeni budu u smislu patenta ovog.“ (Seissel, 1991., str. 252).

Godine 1890. Sabor Kraljevine Hrvatske, Slavonije i Dalmacije donosi *Zakon o komasaciji zemljištah, segregaciji pašnjakah i šumah i o razgodbi i uređenju skupnih užitakah* koji ostaje na snazi 10-ak godina, a po odredbama toga zakona, komasirano

¹ Zemljište (kat.) unutar naselja – intravilan.
Zemljište (kat.) izvan naselja – ekstravilan.

je tek desetak komasacijskih gromada. U tom su se periodu manifestirali određeni problemi koji su otežavali provedbu Zakona, pa je 1899. godine Kraljevsko zemaljsko komasacijsko povjerenstvo pokrenulo postupak za donošenje novog zakona. U tom su postupku svoja mišljenja, primjedbe i prijedloge dali članovi komasacijskih povjerenstava, Vladin Odjel za pravosuđe te kraljevske župne oblasti u Bjelovaru, Ogulinu, Osijeku, **Požegi**, Varaždinu, Vukovaru i Zagrebu. O svim mišljenjima i prijedlozima raspravljalo se u Saboru Kraljevine Hrvatske, Slavonije i Dalmacije te je u veljači 1902. godine Sabor donio novi Zakon o komasaciji zemljišta, a kralj Franjo Josip I. potvrđuje taj zakon 22. lipnja iste godine. Taj je zakon ostao poznat kao *Hrvatski zakon o komasaciji zemljišta*. Provedbena naredba za provođenje zakona izdana je 8. srpnja 1902. i u njoj su propisani obrasci koji su još i dan as na snazi.

Propašću Austro-Ugarske novonastala Kraljevina Slovenaca, Hrvata i Srba, odnosno kasnije Kraljevina Jugoslavija, radila je na svom vlastitom zakonskom reguliranju komasacije. Prva aktivnost započela je 1926. godine, kada je izrađena *osnova zakona o komasaciji zemljišta za cijelo područje Jugoslavije*, no taj zakon nikada nije bio donesen, kao što nisu realizirani ni novi pokušaji inicirani 1937. godine.

Početak primjene postupaka provedbe komasacije kao mjere u poljoprivredi na području današnje Požeško-slavonske županije datira upravo iz vremena prije Drugoga svjetskog rata (Pleternica, Čaglin, Zarić, Šumanovac i druge).

Nakon Drugoga svjetskog rata nastavljeni su radovi na prije započetim komasacijama i svi ti postupci dovršeni su do 1947. godine, kada nastupa pauza u kojoj se ništa nije komasiralo sve do 1954., kada je 16. prosinca Sabor NR Hrvatske donio *Zakon o komasaciji zemljišta*. Nakon pune 52 godine prestala je primjena Hrvatskog zakona o komasaciji zemljišta, koji je preživio nekoliko različiti sustava i društvenih uređenja, a uspješno se primjenjivao u austrijskom carstvu, jugoslavenskoj kraljevini i SFRJ. Zakon o komasaciji zemljišta bio je u upotrebi sve dok Sabor SR Hrvatske nije 5. ožujka 1979. donio novi *Zakon o komasaciji*. Zanimljivo je napomenuti da, uz ova dva posljednja zakona, nisu bile donesene provedbene upute već je nastavljena tradicija austrougarskoga zakonodavstva iz 1902. godine. Jedini dokument koji je još donesen – a donio ga je, prema odredbama Zakona o komasaciji, direktor Republičke geodetske uprave SR Hrvatske 1987. godine – jest *Pravilnik o obavljanju stručnog nadzora nad izvođenjem geodetsko-tehničkih radova u postupku komasacije*.

Osnovna svrha komasacije u vrijeme monarhije/kraljevine bila je provedba arondacije² velikaških (plemičkih, kapitalističkih) posjeda, dok u socijalističkom sustavu koji je nastupio komasacijska djelatnost služi koncentraciji posjeda u društvenom vlasništvu.

² Arondacija je agrarno-tehnička operacija na osnovi koje se vlasniku privatnog zemljišta koje se nalazi između parcela u društvenom (državnom) vlasništvu i koje na taj način ometa njegovo racionalno iskorištavanje, to zemljište oduzima u korist države i zaokruživanja parcela, a zauzvrat mu se daje u vlasništvo drugo poljoprivredno zemljište približno jednake vrijednosti.

Od osamostaljenja Republika Hrvatska nije pridavala veću pozornost komasaciji, a djelovanje geodetske struke bazira se uglavnom na sređivanju postojeće evidencije (internet) te državnoj katastarskoj izmjeri, koje za svrhu imaju, prije svega, „legalizaciju“ postojećeg stanja na terenu i rješavanje imovinsko-pravnih odnosa na obuhvaćenom području kroz zemljišnoknjižni ispravni postupak te izradu suvremenih (digitalnih) katastarskih planova. U tom kontekstu, na samom području Požeštine od 2002. godine započinje katastarska izmjera za sedam (7) katastarskih općina.

To međutim ne rješava još uvijek prisutno stanje usitnjenosti i rascjepkanosti poljoprivrednog zemljišta – ni na području Slavonije i Požeško-slavonske županije ni na području Republike Hrvatske u cjelini.

Komasacija poljoprivrednog zemljišta

Komasacija (poljoprivrednog – *op. a.*) zemljišta jest agrarno-tehnička operacija kojoj je glavna svrha sakupljanje razbacanih posjeda u jednu cjelinu ili u barem nekoliko zaokruženih površina. Koncentracijom zemljišta postiže se bolje iskorištavanje uz primjenu suvremenih metoda obrade u modernoj poljoprivredi (Medić, 1982., str. 3).

Poljoprivredna proizvodnja u Republici Hrvatskoj

Poljoprivreda je važna gospodarska grana u Republici Hrvatskoj koja stvara 7,4% nacionalnog dohotka, a zapošljava 14,2% radnog stanovništva. Od 2,7 milijuna hektara poljoprivrednih površina obrađuje se međutim tek oko 1,1 milijun.

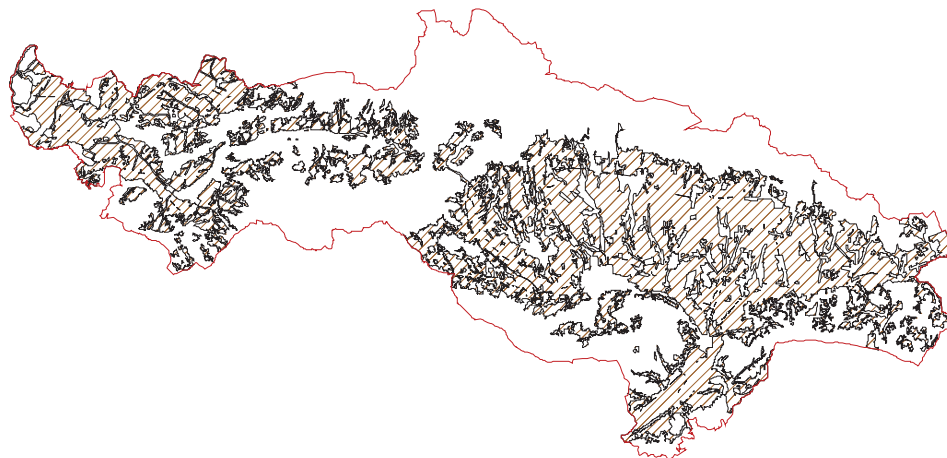
Prevladavajući dio agrarne strukture čine obiteljska poljoprivredna gospodarstva koja posjeduju i do 80% zemljišta, a više od 70% tih gospodarstava ima manje od 3 hektara, uglavnom vrlo usitnjenih poljoprivrednih površina. Prosječna površina korištenog poljoprivrednog zemljišta, po proizvodnom subjektu, iznosi 2,4 hektara. U stvarnosti raspodjela je u prosjeku ovakva: obiteljska gospodarstva koriste 1,9 hektara po subjektu, dok svaki poslovni subjekt raspolaže s 159,2 hektara poljoprivredne površine.

Stvaranjem predispozicija za korištenje sada neobrađenih i zapuštenih, odnosno usitnjenih, rascjepkanih i međusobno dislociranih poljoprivrednih površina omogućio bi se veći broj zaposlenih, veća proizvodnja, a time i veći nacionalni dohodak u poljoprivredi.

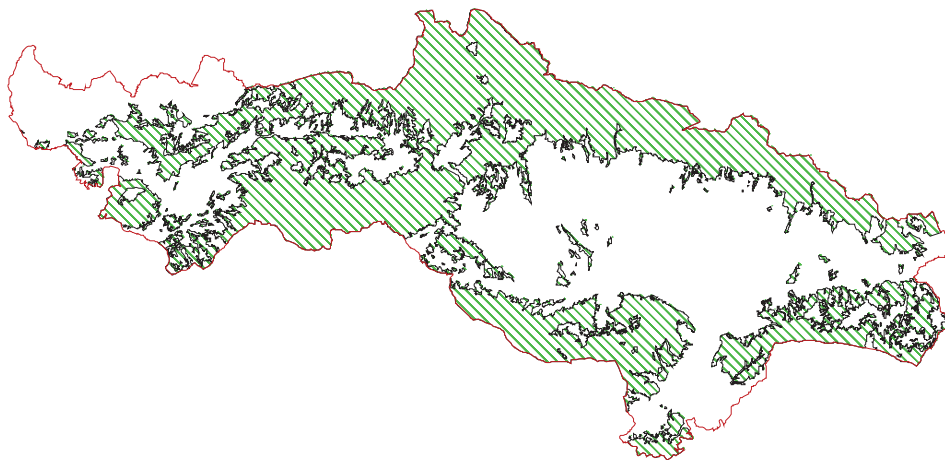
Poljoprivredna proizvodnja u Požeško-slavonskoj županiji

Zemlja, šume i voda od presudne su važnosti za razvoj Požeško-slavonske županije, koja ukupnom površinom zauzima 1.815,24 četvornih kilometara te ima nešto više od 85.800 stanovnika. Udio poljoprivrednog zemljišta Županije u ukupnoj površini poljoprivrednog zemljišta RH jest 2,79%, a udio je ukupno obradive povr-

šine Županije u odnosu na ukupno obradive površine RH 3,88%. Ukupna površina šumskog zemljišta i šuma Požeško-slavonske županije u odnosu na RH jest 4,06%. Područje Požeško-slavonske županije vrlo je raznoliko, a specifičnost je i u tome što je udio poljoprivrednih površina, kao i u većini slavonskih županija, za razliku od drugih dijelova Hrvatska, za oko 4% veći u odnosu na šumsko zemljište.

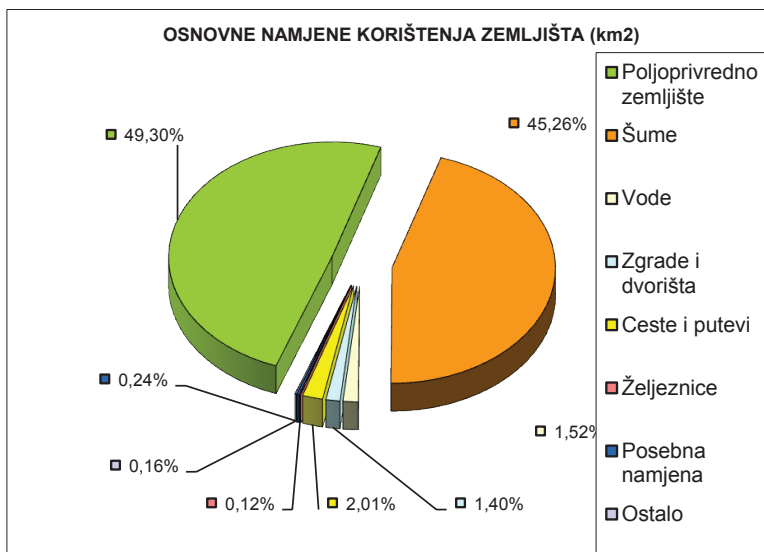


Slika 1. Poljoprivredne površine Požeško-slavonske županije
(Prostorni plan Požeško-slavonske županije, 2002., str. 69)



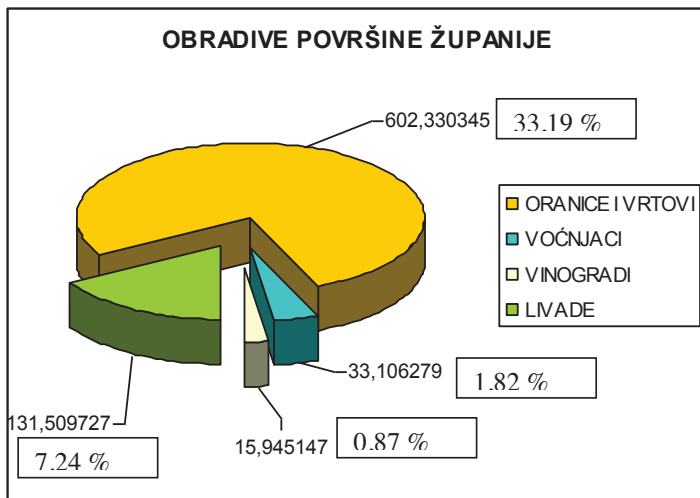
Slika 2. Šumske površine Požeško-slavonske županije
(Prostorni plan Požeško-slavonske županije, 2002., str. 68)

Kompleks šumskog zemljišta zauzima 45,26%, a vodne površine 1,52% Županije.



Slika 3. Osnovne namjene korištenja zemljišta
 (Prostorni plan Požeško-slavonske županije, 2002., str. 67)

Od ukupne površine Županije, pod poljoprivrednim je površinama 49,29%, a pod obradivim poljoprivrednim površinama 43,12%.



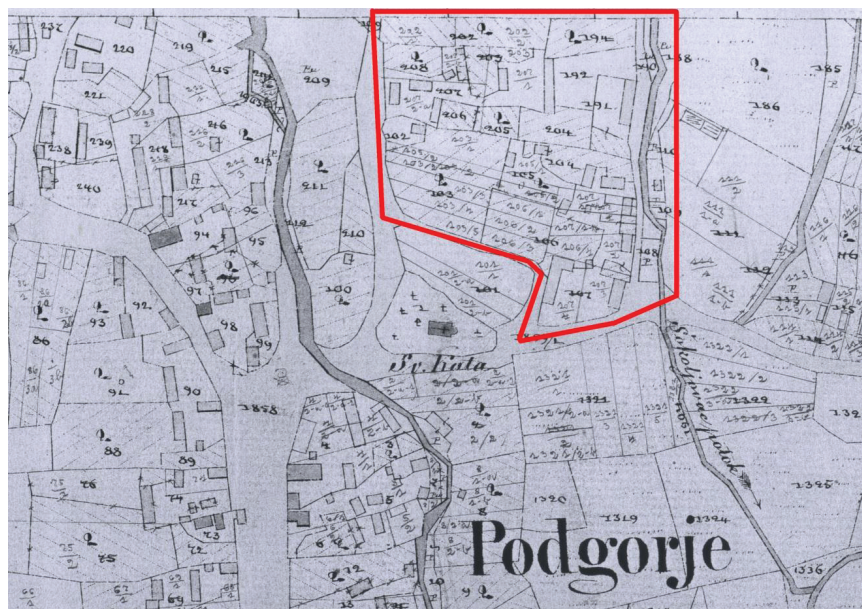
Slika 4. Obradive površine Županije
 (Prostorni plan Požeško-slavonske županije, 2002., str. 73)

U Požeško-slavonskoj županiji vlasnička struktura ukupnoga poljoprivrednog zemljišta dijelom je još uvijek naslijeđe iz bivšeg sustava, tako da se 36,43% poljoprivrednog zemljišta nalazi u državnom vlasništvu, a 63,57% u privatnom. Kod oraničnih (obradivih) površina taj je odnos i više u korist privatnoga vlasništva, na koje otpada 68,57%, dok na državno otpada 31,43%.

Međutim kad je riječ o privatnom vlasništvu, i u slučaju Požeško-slavonske županije, za obradive površine obiteljskih gospodarstava karakteristična je rascjepkanost parcela, pri čemu se njihova površina kreće, kao i u ostatku Hrvatske, u prosjeku tek oko 3 ha ili manje - s izuzetkom tek nekoliko privatnih subjekata u čijem su posjedu i nešto veće površine.

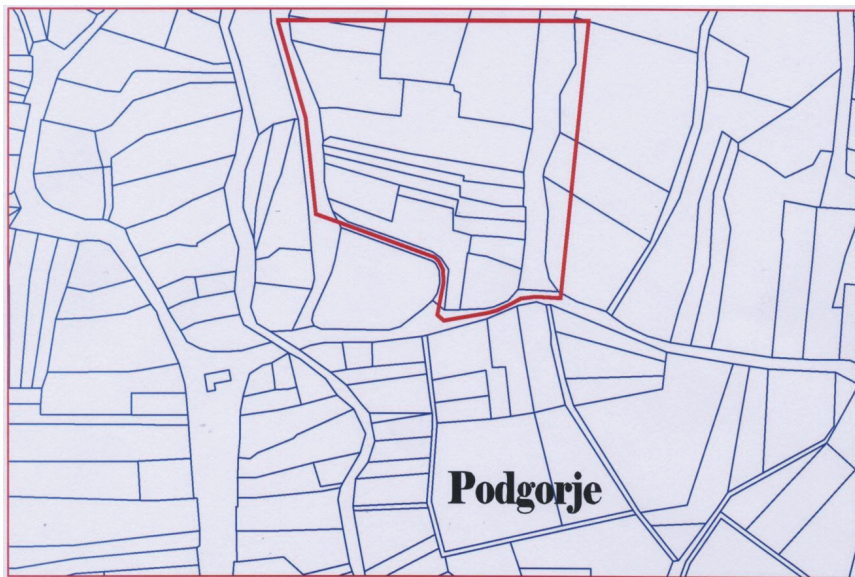
Međutim, u Slavoniji kao tradicionalno poljodjelskom području Republike Hrvatske taj je problem usitnjenosti zemljišta još veća i, za proizvodnju i za prihod, pogubnija smetnja racionalnom korištenju zemljišta i primjeni suvremenih agrotehničkih mjera i metoda rada. Tako se u nekim katastarskim općinama broj čestica po poljoprivrednom gospodarstvu (domaćinstvu) penjao gotovo i do brojke 50.

U Katastarskoj općini Podgorje u Požeško-slavonskoj županiji evidentna je upravo ovakva situacija gdje je vidljivo da je prije komasacije na jednoj gromadi bilo više od 40 katastarskih čestica.



Slika 5. K.O. Podgorje prije komasacije

Na istoj komasacijskoj gromadi nakon komasacije broji se 14 katastarskih čestica puno pravilnijeg oblika.



Slika 6. K.O. Podgorje nakon komasacije

Procjenjuje se da za tržišnu utakmicu obiteljska poljoprivredna gospodarstva moraju imati obradive površine veličine 20 – 25 ha za znatniju stočarsku proizvodnju te 50 – 100 ha za ratarsku proizvodnju. To je teško postići u nekoliko godina, a neadekvatne obradive poljoprivredne površine najvažniji su ograničavajući čimbenik razvoja poljoprivrednih proizvodnji (ratarske i stočarske). Budućnost je sitnih gospodarstava u radno-intenzivnim poljoprivrednim proizvodnjama i okrupnjavanju zemljišta, u čemu i dalje veliku ulogu može preuzeti provedba postupka komasacije.

Stanje i starost katastarskih planova u primjeni

U prilog tezi da postoji potreba za novim komasacijama na području Požeško-slavonske županije govori i činjenica da su najstariji katastarski planovi koji su još uvijek u službenoj uporabi – grafički planovi – nastali između 1862. i 1936. godine te da oni čine 50% svih planova koji se održavaju u Područnom uredu za katastar Požega. U tom periodu primjenjivala se grafička metoda izmjere (geodetski stol). Pri tome su listovi plana kartirani neposredno na terenu. Otuda i naziv „grafički“ planovi, pri čemu je svrha njihove izrade bila, prije svega, pravilno oporezivanje dohodaka od poljoprivrede, te je i točnost u izradi bila prilagođena ponajviše poreznim potrebama procjene zemljišta (katastarskom klasiranju).

Mjerilo grafičkih planova je $1'' = 40^\circ$. To znači da je jedan palac na planu jednak 40 hvati u naravi. Budući da se hvat dijelio na 6 stopa, a stopa na 12 palaca, znači da je 1 hvat = 72 palca, pa je mjerilo plana 1:2880. Još jasnije, 1 milimetar (debljina linije

na papiru) na kat. planu odgovara mjeri od 2,88 metara u prirodi. Korištenje takvih mjerila, u kojima pri očitavanju s plana greška od 1 mm vodi k odstupanju od gotovo 3 m u naravi, za današnje potrebe, odnosno za digitalnu i satelitsku tehnologiju te modernu poljoprivrednu proizvodnju prilagođenu navedenom udjelu privatnog vlasništva u ukupnom poljoprivrednoj proizvodnji – **nije prihvatljivo**.

Osim toga, kako iz naprijed navedenog slijedi, da je oko 50% planova svih katastarskih općina u Požeško-slavonskoj županiji nastalo prije 100 – 150 godina, u tom su se periodu događale velike izmjene, te u nemalom broju slučajeva katastarski planovi ne odgovaraju pravom stanju uživanja na terenu. Naime, ljudi su u mnogo slučajeva tijekom svih tih godina međusobno dogovorno mijenjali dijelove svojih katastarskih čestica, „ravnali“ međe zbog suvremenijih metoda obrade zemljišta, dijelili imanja na potomke, a zatim su ti pojedini dijelovi opet mijenjali vlasnike – i sve to samo usmeno, bez promjena u katastarskim ili sudskim evidencijama – i to na čak do **50% područja u Požeškoj kotlini**. Tako se danas na nekim od tih područja i ne može naći „katastarski i gruntovno čistu“ parcelu. A kada javne evidencije³ ne odgovaraju pravom stanju uživanja na terenu, onda nema ni elemenata za povećanje poljoprivredne proizvodnje i za plansko predviđanje rezultata u području poljoprivrede.

Iz svega navedenoga proizlazi da bi i država i obiteljska poljoprivredna gospodarstva morala pronaći svoj interes te dodatno potencirati provedbu komasacije poljoprivrednog zemljišta kao jednu od mjera napretka poljoprivrede, vlastite proizvodnje i društva u cjelini.

Oblici komasacije

Prema složenosti komasacijskog zahvata postoji više oblika komasacije poljoprivrednog zemljišta – od nepotpune (umjerene) do potpune (radikalne). Za razliku od nepotpune, koja obuhvaća samo manji ili veći dio isključivo poljoprivrednog zemljišta, potpuna je komasacija agrarno-tehnička operacija na cijelom području katastarske općine koja ne isključuje ni naselja (intravilan) ni šumska područja.

Osim navedenog, postoji još nekoliko oblika komasacije poljoprivrednog zemljišta. To su npr. *rekomasacija* i *komasacija u eksproprijacijskom*⁴ *postupku* – koje uglavnom odgovaraju na potrebe većih državnih i javnih zahvata. Tako je rekomasacija zapravo ponovljena komasacija korištena osobito za pregrupiranje posjeda u državnom (društvenom) vlasništvu, dok komasacija u eksproprijacijskom postupku prati izgradnju velikih objekata općeg interesa (akumulacija, aerodrom, autocesta itd.), odnosno objekata za koje su potrebne veće površine zemljišta, osiguravajući za te objekte zemljište, a time i ubrzanje same gradnje.

³ Katastarski planovi, katastarski operati, zemljišne knjige.

⁴ Eksproprijacija je oduzimanje privatnog vlasništva uz tržišnu naknadu vlasniku, a u korist države za izgradnju objekata od državnog interesa (autocesta, plinovod, naftovod, aerodrom i sl.).

Svrha i način provođenja komasacije poljoprivrednog zemljišta

Komasacijom se, osim grupiranja zemljišta u veće i pravilnije parcele radi ekonomičnijeg iskorištavanja, osigurava izgradnja mreže putova, kanala i infrastrukturnih objekata, odnosno mogućnost izvođenja radova na uređenju zemljišta (zaštita od vjetrova i klizanja zemljišta, uređenje bujica i dr.) te drugih zahvata od javne važnosti. Osim toga, osigurava se zemljište za opće i zajedničke potrebe naselja, odnosno sudionike komasacije (škole, igralište, domovi, ambulante, groblja itd.). Komasaacijom se reguliraju i vlasničko-pravni odnosi na zemljištu te izrada kvalitetnih katastarskih planova.

Komasacija se provodi tako da sva zemljišta na području za koje se provodi komasacija ulaze u jednu cjelinu/masu – tzv. komasacijsku gromadu – iz koje se onda obavlja raspodjela. Pri tome se brišu sve granice između pojedinačnih parcela i kreiraju se nove. Sudionici komasacije stoga su često nepovjerljivi, s obzirom na to da se nadjeljivanje sudionika komasacije novim posjedima ipak obavlja na osnovi procjene zemljišta i da sama komasacija zemljišta dira u vrlo osjetljiv segment – privatno vlasništvo – jer se sudionicima ipak oduzima njihov posjed, pa čak i kad im se umjesto njega dodjeljuje novi. Tako vlasnici/posjednici zemljišta, usprkos nedvojbeno dokazanoj koristi od okrupnjavanja posjeda i provođenja komasacije, često smatraju da tim postupkom nemaju što dobiti već da bi mogli izgubiti i biti izigrani. Zbog toga su u praksi ostale zapamćene i neke, zbog otpora sudionika, nerealizirane komasacije (u Koprivnici i Đurđevcu).

Pravilno provedena komasacija međutim vrlo je korektan postupak. Svakom se sudioniku iz komasacijske gromade dodjeljuje novi posjed iste vrijednosti koju je dao u komasacijsku masu te po mogućnosti u jednoj parceli i na približno istom mjestu, tamo gdje je to moguće. Istovremeno se nastoje uzimati u obzir i međusobni dogovori sudionika. Osim toga, vodi se računa i o tome da zemljišta obuhvaćena u komasacijsku masu mogu biti različita s obzirom na položaj, poljoprivrednu kulturu, fizikalna, kemijska i biološka svojstva te prirodnu produktivnu sposobnost, a drukčija su i po načinu korištenja (eko vs konvecionalni uzgoj), stupnju agrotehnike (privatnik vs kombinat), blizina šume i/ili lovišta i dr. Za razliku od ravničarskih krajeva, npr. Osječko-baranjske ili Vukovarsko-srijemske županije, komasacija u Požeško-slavonskoj županiji još je zahtjevnija, s obzirom na to da se zemljišta obuhvaćena u komasacijsku gromadu dodatno razlikuju i po reljefu, nadmorskoj visini, utjecaju sunca i vjetra, nagibu zemljišta i eroziji tla. Stoga nije samo površina (katastarsko jutro, četvorni hvat ili m²) jedini kriterij kod dodjeljivanja novih posjeda, kako se uobičajeno misli, već se primjenjuje integralni pristup koji bi trebao zadovoljiti najveći broj sudionika.

Istovremeno nije ni nepovjerenje sudionika jedina prepreka u prihvaćanje i provođenju komasacije. To je i uobičajen način shvaćanja komasacije kao kompleks-

nog, skupog i relativno dugotrajnog postupka koji zahtijeva znatne financijske i ljudske resurse.

Komasacija se međutim kroz povijest pokazala nužnom i nezamjenjivom u sređivanju zemljišnog stanja, a takvo značenje ima i danas, te se mora kontinuirano nastaviti primjenjivati u mnogo segmenata društva.

Urbanizacija, izgradnja i zaštita okoliša

Komasacija je u prošlosti imala najveću važnost za poljoprivredu. U današnjem vremenu te u perspektivi razvoja težište komasacije trebalo bi se pomaknuti od agrara k integralnom razvoju cijelog društva. Zadatak komasacije tako će sve više biti da, osim razvoja poljoprivrede, prati i pogoduje procesima urbanizacije, ali i sve razvijenijoj svijesti o ekološkoj odgovornosti i ekološkom otisku koji ostavljamo u naslijeđe.

Urbanizacija (*lat. urbs - grad*) jest proces porasta gradskog stanovništva i preobražaj seoskih naselja u gradska, odnosno širenje gradskog načina života u ruralna područja. Urbanizacija zahtijeva i povećanje kvalitete života razvojem svih gospodarskih djelatnosti, prometa i komunalne infrastrukture. Hidrotehničke mjere, velike površine akumulacija, koridori za opskrbu energijom i energetska postrojenja, prometni putovi, terminali, gospodarske i turističke zone, golf tereni – svi oni djeluju kao logistika upravo urbanizaciji, standardu i načinu života današnjice. Istovremeno ti zahvati interferiraju upravo s poljoprivrednim površinama, a većina njih zahvaća usitnjeno, nepravilno i imovinski-pravno neadekvatno riješeno privatno zemljište. Osim navedenog, proces urbane komasacije mora uzeti u obzir oblikovanje pejzaža i javnih prostora, a objedinjavanje svih interesa procesa urbanizacije i razvoja s interesima zaštite okoliša mora postati imperativ svih djelatnosti u društvu, pa tako i postupaka komasacije. Time komasacija poljoprivrednog zemljišta izlazi daleko iz okvira poljoprivredne djelatnosti.

Urbana komasacija

Širenjem urbanizacije komasacija, osim u ekstravilanu, zauzima osobito važnu ulogu i unutar naselja. U današnje vrijeme prevagu u načinu stanovanja preuzimaju urbanizirana – grupirana ili linearizirana – naselja, posebice gradovi. Njihovo širenje i razvoj iziskuje potrebu formiranja pravilnih katastarskih čestica koje, da bi bile građevinske, moraju imati pristup s javnoprometne površine dovoljne širine i priključak na rentabilno izvedenu komunalnu infrastrukturu.

Ne manje važno je i formiranje slike naselja, kvalitetnih vizura i prostora te urbanističke koncepcije koja uzima u obzir sve elemente pri planiranju. Prostorno-plan-ski gledano, da bi se naselja kvalitetno razvijala i funkcionirala, ona se ne bi smjela širiti nerazmjerno, samo u jednom smjeru ili preskačući pojedina područja, odnosno

ostavljajući „rupe“ – neizgrađene prostore koje se zbog nesređenog katastarsko-imo-
vinsko-pravnog stanja – u prethodnom vremenskom razdoblju često neplanski pre-
skakalo.

U tom kontekstu pojavljuje se potreba za tzv. urbanom komasacijom te je koma-
sacija, u tom modificiranom obliku, ušla u segment prostornog planiranja i grado-
gradnje.

Svrha i način provođenja urbane komasacije

Urbana komasacija definira se kao „postupak spajanja čestica građevinskog zem-
ljišta u jednu cjelinu i njezina podjela na građevne i druge čestice u skladu s detalj-
nim planom uređenja na području komasacije uz istodobno sređivanje vlasničkih i
drugih stvarno-pravnih odnosa na tom zemljištu s ciljem podjele građevnih čestica
vlasnicima tog zemljišta razmjerno njegovoj površini i jedinici lokalne samouprave
za potrebe površina javne namjene“ (Zakon o prostornom uređenju i gradnji, 2007.,
2009., čl. 2., toč. 25.).

Urbana komasacija sastavni je dio razvojne politike grada ili naselja i bitno se
razlikuje od komasacije poljoprivrednog zemljišta. Osnovna svrha komasacije po-
ljoprivrednoga zemljišta jest težnja k poboljšanju kvalitete poljoprivredne proizvo-
dnje. Za urbanu komasaciju važni su oni elementi koji će omogućiti nesmetan razvoj
i gradnju gradova i naselja. Umjesto grupiranja posjeda traži se da svaka buduća
parcela bude posebna građevna cjelina, tj. da se oblik i površina svake parcele (gra-
dilišta) prilagodi zahtjevima gradnje.

Komasacija u naseljima najjednostavniji je postupak istodobnog formiranja
većeg broja pravilnih građevinskih parcela i omogućavanja potrebne razine ko-
munalne opremljenosti. Uređenje naselja (dijelova naselja) u postupku komasacije
relativno je brz i bezbolan način regulacije naselja, tj. otklanjanja posljedica stihij-
skog razvoja i naslijeđene neadekvatne parcelacije, te formiranja naselja u skladu
s pozitivnim prostorno-planskim smjernicama i modernim standardima življenja
– dovoljno široke ulice s položenom infrastrukturom, nogostupom, biciklističkim
stazama, drvoredom, parkiranjem, pravilne, prostranim građevnim česticama pril-
agođenima predviđenoj namjeni, jasno čitljivom urbanističkom koncepcijom umjesto
stihijski formiranih zakučastih, uskih ulica i parcela koje nastaju čistom inercijom
naslijeđenog uzorka djelovanja.

Urbana je komasacija, više kao ideja nego realizacija, prisutna već neko vrijeme.
U pravilu se nije provodila – vjerojatno zbog činjenice da je u pitanju opsežan i sveo-
buhvatan postupak koji bi zahtijevao ozbiljan angažman, dodatne ljudske resurse te
materijalnu podršku, a sve to uz činjenicu su se ljudi uvijek radije priklanjali posto-
jećem stanju i parcelaciji s polovičnim rješenjima nego da svoje vlasništvo podvrgnu
komasacijskom postupku – zbog nepovjerljivosti –i u slučaju komasacije poljopri-
vrednog zemljišta. No s novim Zakonom o prostornom uređenju i gradnji iz 2007.

godine prvi se put urbana komasacija uvodi kao zakonska kategorija u prostornom planiranju.

„Urbana komasacija provodi se radi preoblikovanja čestica građevinskog zemljišta u području komasacije u građevne čestice, uz istodobno sređivanje vlasničkih i drugih stvarno-pravnih odnosa na tom zemljištu, tako da se vlasnicima nekretnina, čije se čestice zbog svoje površine, oblika, položaja, neodgovarajućeg pristupa na javnu površinu i/ili drugih razloga nisu mogle bez komasacije racionalno urediti i koristiti, te jedinici lokalne samouprave omogućiti građenje, uporaba, odnosno uređenje građevinskog zemljišta u skladu s detaljnim planom uređenja.“ (Zakon o prostornom uređenju i gradnji, 2007., 2009., čl. 137.).

Predmet su urbane komasacije sva zemljišta na području komasacije osim izgrađenih i neizgrađenih građevinskih čestica koje oblikom i površinom već odgovaraju obliku i površini čestica kakve su propisane detaljnim planom uređenja ili se s njime mogu uskladiti. Građevne i druge čestice nastale komasacijom, a određene prostorno-planskom dokumentacijom za neki oblik javne namjene (čestice za gradnju prometne i komunalne infrastruktura te zdravstvenih, obrazovnih, socijalnih i drugih javnih građevina), dodjeljuju se pri komasaciji u vlasništvo jedinice lokalne samouprave. Ostale građevne čestice dodjeljuju se sudionicima komasacije koji su to zatražili i koji su sudjelovali u komasacijskoj gromadi s površinom dostatnom za najmanju novoformiranu građevinsku česticu. Pri tome se i ovdje nastoji da sudionici dobiju građevne čestice približno jednake površine (umanjene za dio izdvojen za javne namjene), na približnoj lokaciji stare parcele te u ovisnosti o međusobnim dogovorima sudionika komasacije.

Ishodište mogućnosti primjene urbane komasacije jest izrada prostornih planova.

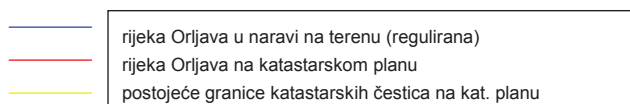
Prostorni planovi i urbana komasacija

Za područje na kojem je predviđena urbana komasacija obavezno je donijeti detaljni plan uređenja (DPU) u skladu s kojim se komasacija provodi, pri čemu je područje komasacije jednako obuhvatu DPU-a. Pri tome se i obveza i obuhvat izrade DPU-a, zatim područje komasacije te sama provedba postupka komasacije određuje dokumentom prostornog uređenja šireg područja – prostornim planom uređenja općine ili grada, odnosno urbanističkim planom uređenja. Prostorni plan time formulira politiku namjene i korištenja zemljišta, ali sam po sebi ne daje termine i institute provođenja prostorne organizacije. Institut provođenja postaje urbana komasacija, koja, ovako definirana, ulazi u djelokrug regulacije, komunalnoga gospodarstva i planiranja, ali i sveobuhvatnog razvitka naselja.

Primjer u Požegi dobro ilustrira važnost urbane komasacije za razvoj grada u čitavom segmentu – kroz dostupnost, pristupačnost i raspolaganje zemljištem za gradnju u svrhu realizacije pojedinih djelatnosti. U konkretnom slučaju radi se o

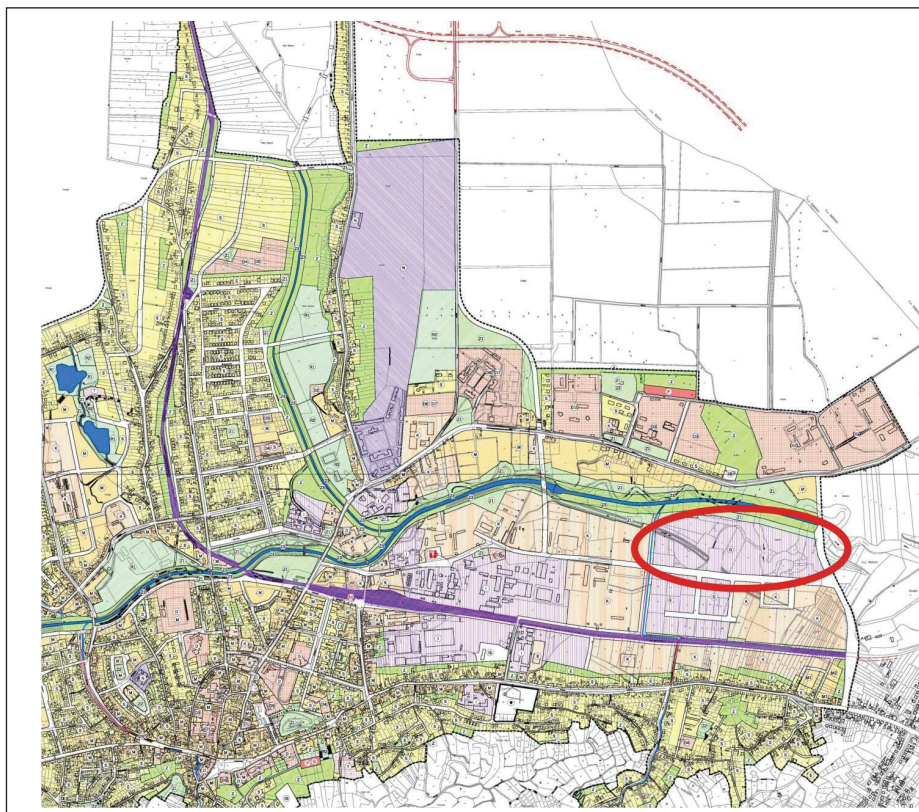
gospodarskoj i proizvodnoj djelatnosti, vrlo važnoj za napredak i prihode grada i samih građana.

Međutim, u Požegi je prostor za razvoj gospodarskih, posebice proizvodnih djelatnosti, ograničen činjenicom da je dio postojeće gospodarske zone (Industrijska ulica) praktički neupotrebljiv zbog neprimjerenih oblika i površina parcela te neriješenih imovinsko-pravnih odnosa. Na navedenom području čak je vidljivo da se i staro korito rijeke Orljave još vlasnički i katastarski vodi unutar obuhvata toga prostora, iako je rijeka Orljava regulirana još u periodu od 1972. do 1976. godine i u naravi se ne nalazi na predmetnom području.



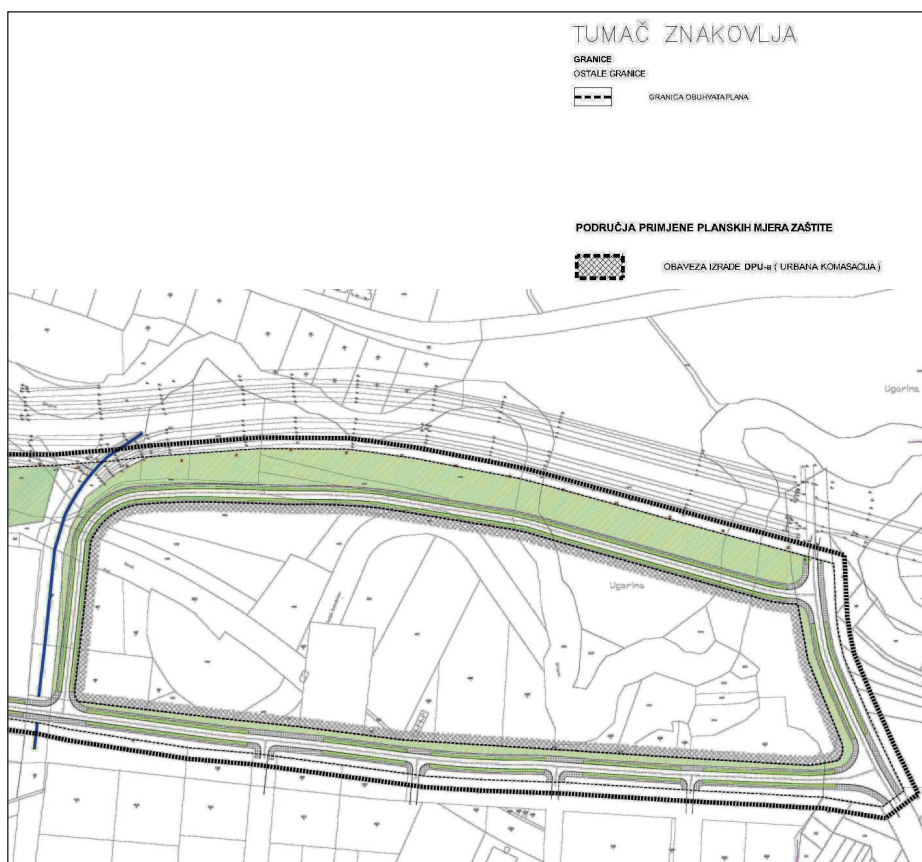
Slika 7. Parcelacija, postojeće stanje – sjeverno od Industrijske ulice

Stoga, iako je Grad Požega, kroz svoj Prostorni plan uređenja grada i Generalni urbanistički plan, započeo istraživati te predlagati i alternativna rješenja za smještaj gospodarskih (proizvodno-poslovnih) djelatnosti, bilo bi pogrešno ostaviti sjevero-istočni dio postojeće gospodarske zone neizgrađen, neuređen i neiskorišten – kao rupu u tkivu, slici i strukturi grada, dok je istovremeno njezin potencijal, s obzirom na lokaciju, obodne prometnice i izgrađenu infrastrukturu, velik.



Slika 8. Lokacija područja sjeverno od Industrijske ulice unutar strukture grada Požege (Generalni urbanistički plan Požege, 2006., 2007., kartografski prikaz broj 1.1. „Namjena i korištenje prostora“)

Urbanističkim planom uređenja krenulo se u pravom smjeru jer se njime predviđa upravo izrada detaljnog plana uređenja te provođenje urbane komasacije. To je istovremeno gotovo i jedini način da se riješi ovako kompleksna zemljišna situacija te da se nakon okončanog procesa urbane komasacije raspolože pravilnim građevnim parcelama koje se mogu ponuditi potencijalnim ulagačima.



Slika 9. Urbanistički plan uređenja kojim je za područje sjeverno od Industrijske ulice predviđena obveza izrade Detaljnog plana uređenja i urbane komasacije (UPU-a zone gospodarske namjene „Sjever“, 2007., kartografski prikaz broj 3. „Uvjeti korištenja uređenja i zaštite prostora“)

Nameće se zaključak da je raspolaganje prostorom vrlo delikatan zadatak, a (urbana) komasacija može odigrati važnu ulogu u ostvarivanju ciljeva gospodarskog i komunalnog razvoja, racionalnog korištenja prostora i okoliša, ali i u kulturnom, arhitektonsko-urbanističkom naslijeđu koje ostavljamo budućim generacijama.

Tako se kroz spremnost da provedemo urbanističko-komasacijske rezove i izradimo kvalitetnu prostorno-plansku dokumentaciju, nakon razdoblja stihijske gradnje i parcelacije zemljišta, vraćamo sustavnom planiranju naselja. To je planiranje kakvo je utkano u jezgru naših povijesnih gradova – i samu Požegu kao povijesno sjedište Požeško-slavonske županije koje i danas ponosno čuva jasno čitljivu sred-

njovjekovnu matricu središta grada – za koju je nedvojbeno da nije nastala stihijski i bez promišljanja već je posljedica tadašnjeg načina planiranja gradova i razmišljanja gradograditelja i kraljevskih mjernika.

Komasacija u svim svojim oblicima rješava važna pitanja za ljudski rad i djelovanje. Od početka svoje primjene na području RH, prije 200-tinjak godina, ona je, kao jedan od segmenata djelovanja geodetske struke, pratila razvoj gospodarskih djelatnosti i načina života sve do danas. Znakovito je prilagođavanje komasacije aktualnim potrebama i njezina univerzalna primjena – od uređenja poljoprivrednog zemljišta do nesređene situacije u naseljima, od poljodjelstva do industrijske proizvodnje, od mreže poljskih putova do autocesta ili velikih mostova, tunela, akumulacija i hidrotehničkih dostignuća, od kraljevine i monarhije te socijalističkog sustava do liberalizacije modernog društva. Nedvojbeno je da bez primjene komasacije često ne bi bilo moguće srediti nesređene situacije te imovinsko-pravne i zemljišne odnose, a korištenje zemljišta bilo bi otežano ili čak onemogućeno.

U prošlosti je komasacija uvedena radi uređenja poljoprivrednog zemljišta – tamo gdje su njegovi vlasnici, a kasnije i sustav društvenog uređenja, u tome vidjeli korist. U današnje vrijeme, nakon turbulentnog povijesnog razdoblja prelaska iz jednog u drugi sustav pretvorbe, povrata imovine, godina zanemarivanja privatnog vlasništva te stihijske i neplanske gradnje, komasaciju je kao jednu od mjera potrebno aktualizirati i vratiti u primjenu. Komasacija sada mora, kroz uređenje te posljedično okrupnjavanje zemljišta, u poljoprivredi poslužiti u svrhu povećanja prinosa, smanjenja potreba uvoza i povećanja konkurentnosti. U gradnji i urbanizaciji ona mora imati svrhu u rješavanju imovinsko-pravnih odnosa, oblika te odnosa parcela i zemljišta predviđenog za određenu namjenu.

U budućnosti će potreba za komasacijom također biti realno prisutna i nužna – sve dok se potpuno ne uredi odnosi i površine – u skladu s modernim zahtjevima stanovanja, uređenja prostora, gospodarskog prosperiteta i razvoja društva u cjelini.

Literatura

- Ivšić-Susovski, Ljiljana; Medić, Vjenceslav (1991.), Komasaacija zemljišta u uvjetima promjena nakon donošenja Ustava Republike Hrvatske, *Zbornik: Opća uloga komasacije poljoprivrednog zemljišta i njezin utjecaj na povećanje poljoprivredne proizvodnje/Prvo Hrvatsko znanstveno-stručno savjetovanje*. Osijek: Sveučilište Josipa Jurja Strossmayera u Osijeku, Ekonomski fakultet, str. 37-43.
- Kovač, Vesna; Mikšik, Josip (2010.), Povijesni prikazi katastarskog plana s osvrtom na njihovo prevođenje u digitalni oblik u Požezi, *Zbornik: Četvrti hrvatski kongres o katastru*. Zagreb: Hrvatsko geodetsko društvo, str. 459-475.
- Medić, Vjenceslav (1982.), *Identifikacija nekretnina u komasaciji*. Zagreb: Sveučilište u Zagrebu, Geodetski fakultet.
- Ministarstvo poljoprivrede, šumarstva i vodnoga gospodarstva, Uprava za održivi razvitak seoskog prostora (2007.), *Za razvoj ruralnih krajeva*. Zagreb: Ministarstvo poljoprivrede, šumarstva i vodnoga gospodarstva, Uprava za održivi razvitak seoskog prostora.
- Nesek d.o.o., Zagreb, F. Andrašeca 14 (2007.), *Urbanistički plan uređenja gospodarske namjene „Sjever“*. Požega: Službene novine Grada Požege, br. 22/07.
- Panjaković, Matija (1991.), Analiza komasacije zemljišta u Republici Hrvatskoj u razdoblju 1954. do 1988. godine, *Zbornik: Opća uloga komasacije poljoprivrednog zemljišta i njezin utjecaj na povećanje poljoprivredne proizvodnje/Prvo Hrvatsko znanstveno-stručno savjetovanje*. Osijek: Sveučilište Josipa Jurja Strossmayera u Osijeku, Ekonomski fakultet, str. 1-21.
- Roić, Miodrag; Fanton, Ivan; Medić, Vjenceslav (1999.), *Katastar zemljišta i zemljišna knjiga*. Zagreb: Sveučilište u Zagrebu, Geodetski fakultet.
- Seissel, Želimir (1991.), Komasaacija u Hrvatskoj, *Zbornik: Opća uloga komasacije poljoprivrednog zemljišta i njezin utjecaj na povećanje poljoprivredne proizvodnje/Prvo Hrvatsko znanstveno-stručno savjetovanje*. Osijek: Sveučilište Josipa Jurja Strossmayera u Osijeku, Ekonomski fakultet, str. 250-272.
- Sveučilište u Zagrebu, Agronomski fakultet (2005.), *Nacionalni projekt navodnjavanja i gospodarenja poljoprivrednim zemljištem i vodama u RH*. Zagreb.
- Urbanistički zavod Grada Zagreba d.o.o., Zagreb, Britanski trg 12 (2006., 2007.), *Generalni urbanistički plan Požege*. Požega: Službene novine Grada Požege, br. 8/06, 8/07.
- Zavod za prostorno uređenje Požeško-slavonske županije, Požega, Županijska 7 (2002.), *Prostorni plan Požeško-slavonske županije*. Požega: Požeško-slavonski službeni glasnik, br. 5/02 i 5A/02.
- Zakon o prostornom uređenju i gradnji*, NN, br. 76/07, 38/09.

Significance of Application of the Land Consolidation in Past and Present with Evaluation of Several Specific Locations in the Požega-Slavonia County

Summary

Land consolidation is one of the land development procedure. This is the integration of predial particles into a single entity – consolidation boulder, and subsequently, re-division to the larger and more correct parcels. The fragmentation disturbs rational land use and application of modern agro-technical measures (Podgorje).

The historical chronology implies the application of land consolidation for more than 200 years - from the inception of organized thinking in the 18th century. The legal basis is visible through the adoption of the first juridical act - *Urbarški zakon*, in 1836., and over the more recent laws in 1890., 1902., 1954. and 1979. Land management, within the limits of today's Požega-Slavonia County, was conducted yet before the Second World War.

Land consolidation provides the land for public purposes - construction of traffic and infrastructure facilities. It governs the legal status of the land, cadastral documents creating and it is used in the regulation of watercourses, hydromelioration, hydrographic and other manipulations, so as forestry and environmental protection.

Due to urbanization, it has shown the necessity to regulate land in the settlement area. Consolidation in the settlements is the simplest procedure of simultaneous formation a number of regular building lots - allowing the required level of utility infrastructure. Thus, consolidation is becoming an integral part of development policy and planning of settlements - through the incorporation of the detailed plans in spatial planning documents (Požega).

Land consolidation through its application proved indispensable in resolving unarranged land conditions. In the past, it had great importance only to agriculture, while the focus of land consolidation in the future moves towards integrated performance and development of the whole society.

Keywords: land consolidation; agricultural land; law; Požega-Slavonia County; estate; parcel; urban land consolidation.

Tomislav Boban, inž.
Kučinić d.o.o.
Županijska 20, 34000 Požega
tomislav.boban@po.t-com.hr

