

komasacije zemljišta u sfrj*

dr vjenceslav medić

pojam komasacije

—> Naziv komasacija dolazi od latinske riječi *commassare* (*con massare*), što znači sakupljanje u masu — gromadu. Izraz komasacija upotrebljava se još u Poljskoj, Češkoj i Mađarskoj. Francuzi za komasaciju upotrebljavaju riječ »remembrement«, Talijani »ragruppamenti«, Nijemci »Flurbereinigung« i »Umlegung«, Austrijanci »Zusammenlegung«, Švicarci »Güterzusammenlegung«, Danci »udskiftning« i »jordfordeling«, Šveđani, »gordskiftening«, Španjolci »concentration parcellaria«, Rusi »zemleustroistvo«, Englezi »land redistribution«, »land consolidation« i »rationalization of land holding«, itd.

Pod komasacijom zemljišta podrazumijeva se agrarno-tehnička operacija, koje je glavna svrha sakupljanje razbacanih posjeda na kojemu ista pravna osoba vrši poljoprivrednu proizvodnju, a koja ujedno ima i pravo raspolaganja), u jednu cjelinu ili barem u nekoliko zaokruženih površina. Komasaacijom zemljišta postiže se optimalnije korištenje znanstvenih dostignuća i suvremenih metoda rada moderne poljoprivrede. Konačna svrha komasacije poljoprivrednog zemljišta jest maksimalno proizvoditi uz minimalne troškove.

Samo grupiranje zemljišnog posjeda u što manji broj čestica pravilnog oblika nije dovoljno za racionalno obrađivanje zemljišta i rentabilnu poljoprivrednu proizvodnju. Osim koncentracije zemljišnih posjeda, potrebno je osnovati novu mrežu puteva koja će omogućiti pristup svakoj parceli. Nadalje, treba istovremeno izgraditi uređaje koji će odvoditi suvišnu i štetnu vodu, odnosno dovoditi je tamo gdje je potrebna. Svi ti radovi čine nužnim regulaciju i asanaciju naselja.

Komasacijski radovi rezultiraju i sređivanjem imovinsko-pravnih odnosa i izradom suvremenih planova komasacijskog područja, što opet omogućuje tehničke i imovinsko-pravne zahvate na širem području.

■
* Ovaj je rad u nešto izmijenjenom obliku autor prikazao na **Prvom jugoslovenskom savetovanju o komasaciji zemljišta**. Priština, svibani 1978. (Op. red.)

Stare parcele koje su decenijama prelazile s oca na sina napuštaju se, a nestankom tih sitnih i nepravilnih parcela nestaju i zastarjele navike kako u izboru i obradi pojedinih kultura, tako i u proizvodnim i radnim odnosima. S novim stanjem stvaraju se uvjeti za nove progresivnije metode rada i korištenja poljoprivrednog zemljišta, a koje se baziraju na novim dostignućima nauke i tehnike.

Umjesto starih (grafičkih) katastarskih planova u većini slučajeva dotrajalih i neupotrebljivih, dolazi se do novih suvremenih planova upotrebljivih za različite svrhe.

Sređivanjem pravnog stanja nestaju različiti, često i vrlo složeni problemi u vezi s vlasničkim odnosima. Ispravkom zemljišno-knjižnog stanja i osnivanjem novog katastarskog operata iščezavaju sve nesuglasice do kojih je dolazilo prije komasacije.

Novi posjedi grupiraju se, po mogućnosti, u što manje komada, tako da se i ukupna dužina međa smanjuje. Prema tome, u novom stanju smanjuje se i neproduktivna površina u omjeru smanjenja broja parcela prije i poslije komasacije. Dužina međa zavisi još i od oblika novih parcela koje se u komasaciji formiraju prema potrebama ratarske proizvodnje.

Zemljišta potrebna za puteve, kanale i druge zajedničke potrebe sela, osiguravaju se proporcionalno od svih učesnika komasacije tako da je isključen postupak eksproprijacije.

oblici komasacije poljoprivrednog zemljišta

Prema složenosti komasacijskog zahvata postoji više oblika komasacije poljoprivrednog zemljišta, zapravo postoji cijela skala varijanata koja počinje nepotpunom (umjerenom) komasacijom a završava se potpunom (radikalnom) komasacijom.

Umjerena komasacija jest agrarna operacija koja sakuplja rascjepkane posjede svih poljoprivrednih gazdinstava određene teritorijalne jedinice u zemljišni fond i ponovo ih dijeli iz tog fonda tim istim posjednicima, tako da svaki od njih dobije zemljište otprilike jednake površine i boniteta ali u većim komadima, radi ekonomičnije obrade.

Umjerena komasacija po svom primarnom cilju (koncentraciji posjeda) izjednačuje se s **arondacijom**. Razlika je što u postupku komasacije dolazi do grupiranja posjeda svih korisnika zemljišta, dok se kod arondacije grupiraju samo posjedi u društvenom vlasništvu.

Drugi važan zadatak umjerene komasacije jest osiguranje pristupa svakoj parceli kolnim putem i najkraće putne veze s naseljem, što rezultira znatnim progušćenjem i dužinskim povećanjem putne mreže.

Radikalna komasacija jest agrarno-tehnička operacija koju, osim grupiranja posjeda, karakteriziraju još i slijedeće komponente:

— obuhvaćanje cijelog područja katastarske općine u postupak komasacije, bez izuzetka sela i šumskih kompleksa.

- uređenje intravilana s obzirom na sve potrebe sadašnjice i za potrebe bliže budućnosti,
- uređenje međa šumskih kompleksa (arondacija šumskih površina),
- izgradnja mreže kanala detaljne odvodnje, a prema potrebi i kanala za navodnjavanje,
- osiguranje najsvrsishodnije mreže poljskih puteva i osiguranje zemljišta za prometnice koje će se uskoro graditi,
- koncentracija posjeda prema prethodno izrađenoj gospodarskoj osnovi s obzirom na potrebu mehanizacije i kooperacije,
- planiranje površina za dugogodišnje kulture i površina za podizanje šuma i njihovo eksploatiranje na suvremen način,
- plansko osnivanje poljozaštitnih pojasa,
- zaštita od erozije na valovitim i brežuljkastim terenima,
- očuvanje prirodnog izgleda ambijenta,
- osiguranje zemljišta za sve sadašnje i buduće potrebe sela (naselja), itd.

Rekomasacija jest oblik ponovljene komasacije, osobito prikladne za grupiranje (ponovno grupiranje) posjeda u društvenom vlasništvu. Iz dana u dan povećava se zemljišni fond društvene imovine, kojeg je potrebno pripojiti matičnom posjedu. Za ponovno grupiranje posjeda društvenih organizacija jedini pravilan put jest ponovljena komasacija. Arondacija koja bi se mogla provesti umjesto komasacije, nepovoljna je jer ne obuhvaća grupiranje posjeda individualnih posjednika a koje je danas nemoguće zaobići.

Kod rekomasacije mogu se koristiti uglavnom svi podaci (elaborati) prijašnje komasacije, osim procjene zemljišta koju najvjerojatnije treba ponoviti, pa će i troškovi biti znatno niži od troškova klasične komasacije.

Komasacija na principu planiranog plodoređa. Dosadašnja su iskustva pokazala da koncentracija posjeda bez prethodno planiranog plana i sistema proizvodnje (planiranja plodoređa, sjetve, zaštitnih mjera, itd.), nema punu ekonomsku opravdanost, osobito kada su u pitanju sitni posjedi. U pojedinim poljoprivrednim tablama treba smjestiti posjede domaćinstava koja nemaju potrebna poljoprivredna oruđa za obradu zemlje, zatim posjede udruženih zemljoradnika te sve ostale posjede za koje se predviđa kooperacija.

Ovaj oblik komasacije u znatnoj mjeri potiče kooperaciju i ubrzava proces podruživanja poljoprivrednog zemljišta.

ostali oblici komasacije

Osim navedenih i ekspliciranih oblika komasacije poljoprivrednog zemljišta, u nastavku izdvajamo dva oblika komasacije koja su često neophodna u okviru realizacije regionalnih prostornih planova.

Komasacija koja prati izgradnju objekata od općeg interesa. Danas u eri izgradnje prometnica, akumulacija, aerodroma i drugih velikih objekata, komasacija može imati značajnu ulogu kako u osiguranju zemljišta za te objekte, tako i u ubrzanju procesa izgradnje.

Komasacija u procesu izgradnje velikih objekata ima znatnu prednost pred eksproprijacijom. Naime, u postupku eksproprijacije jedini je cilj osigurati zemljište za općedruštvene potrebe, dok je u postupku komasacije to samo jedan od niza pratećih zadataka.

Komasacija u regulaciji gradova i naselja. U nastojanju da srede veće teritorije i rješe probleme naselja na njima, regionalni prostorni planovi uzimaju u obzir sve specifičnosti postojećih i potencijalnih uvjeta koji su od osnovnog značaja za zajednicu. Razrada takvih planova uključuje raspored funkcija i oblikovanje ambijenta u svakoj etapi perspektivnog razvoja, iz čega proizlazi da je komasacija i u ovom području primjenjiva.

Za nesmetan razvoj gradova i naselja neophodno je intenzivirati regionalnu poljoprivrednu proizvodnju, izgraditi prometnu i vodoopskrbnu mrežu, provesti regulaciju vodotoka i druge melioracijske zahvate, osigurati zemljište za sve ostale namjene. Potrebni su ogromni naponi cijele zajednice da bi se sve to ostvarilo, a komasacija je od neprocjenjive koristi u rješavanju spomenutih zadataka.

Zbog prostora, nemoguće je ukazati na svu problematiku vezanu s komasacijom. Stoga ćemo se ograničiti na komasaciju gradilišta i njezin doprinos pri izgradnji gradova i naselja.

Komasacija gradova i naselja gradskog karaktera (komasacija gradilišta) ide u djelokrug regulacije gradova. Ona osobito dolazi do izražaja u perifernim dijelovima grada, odnosno manjim gradovima s izrazitijom individualnom izgradnjom.

Komasacija gradilišta sastavni je dio razvojne politike grada ili naselja i bitno se razlikuje od komasacije poljoprivrednog zemljišta. Osnovni uvjet komasacije poljoprivrednog zemljišta sastoji se u njegovu poboljšanju za poljoprivrednu proizvodnju. Stoga je potrebno grupirati posjede društvenih organizacija i individualnih proizvođača, odnosno formirati proizvodne jedinice (parcele) takva oblika i površine koji će najbolje zadovoljiti proizvodni proces. Za komasaciju gradilišta postavljaju se potpuno drukčiji uvjeti koji će omogućiti nesmetan razvoj i izgradnju gradova i naselja. Pri tom je svejedno hoće li pojedini vlasnik (posjednik) dobiti svoj novi posjed u jednom ili više komada. Umjesto koncentracije posjeda postavlja se zahtjev da svaka buduća parcela bude posebna građevinska cjelina, tj. da se oblik i površina svake parcele (gradilišta) bezuvjetno prilagodi zahtjevima izgradnje.

Posljedica je širenja grada da zemljište koje je do tada bilo poljoprivredno, postaje građevinsko i njegova vrijednost raste, ponekad i višestruko. Ovdje treba naglasiti da za povećanje vrijednosti zemljišta nemaju zaslugu njihovi vlasnici. I upravo ta okolnost može se iskoristiti te na račun povećane vrijednosti zemljišta osigurati prostor za buduće ulice, parkirališta i druge objekte od zajedničkog interesa. Postotak udjela pojedinaca u realizaciji spomenutih objekata ovisit će o koeficijentu povećanja vrijednosti zemljišta.

Novе regulacijske linije presijecaju postojeće parcele sasvim nepravilno. Neke od tih parcela potrebne su za nove ulice, parkirališta i sl. Drugim riječima, novo stanje nije prikladno za individu-

alnu izgradnju bez dodatnih zahvata. Nadalje, nije teško zaključiti da se često kod ovako složene situacije dešavaju i zloupotrebe, što posebno otežava i usporava izgradnju.

U naseljima, odnosno dijelovima grada gdje se uz individualnu izgradnju predviđa i društvena izgradnja, komasacija također ima neusporedivo veće mogućnosti od eksproprijacije. U eksproprijacijskom postupku redovito se događa da teret društvene izgradnje snose isključivo pojedinci, kojih se posjedi ekspropiriraju. Na drugoj su strani pojedinci kojih posjedi ostaju izvan tog postupka pa su na neki način nagrađeni, jer njihovi posjedi ne samo što nisu ekspropirirani nego su znatno dobili na vrijednosti i to upravo na račun onih zemljišta koja se ekspropiriraju.

U komasacijskom postupku površine potrebne za društvenu izgradnju proporcionalno se raspodjeljuju na sve učesnike i tako teret društvene izgradnje, koji je uvijek prisutan u eksproprijacijskom postupku znatno se ublažuje ili postaje beznačajan.

zaključno

Različiti oblici komasacije koji se danas provode u SFR Jugoslaviji bitno se ne razlikuju od uhodanog tipa tzv. klasične komasacije. U posljednje se vrijeme sve više osjeća i prisutnost nekih novih elemenata (npr. kooperacije, udruživanja zemljoradnika i sl.) koji su inače specifični za suvremeni preobražaj društveno-ekonomskih odnosa u jugoslavenskom selu i u agraru.

Uspješnijim i sistematskijim povezivanjem komasacije s radovima na izgradnji prometnica, uspostavljanju melioracijskih sistema, akumulaciji, zatim urbanizaciji i izgradnji naselja, postigla bi se znatna ušteda sredstava i u velikoj bi se mjeri ubrzala izgradnja. No za to sve potrebni su i određeni (novi) zakonski zahvati.

Vjenceslav Medić:

Types of Land Consolidation in Yugoslavia

Summary

Various forms of land consolidation, which are today carried out in Yugoslavia, do not essentially differ from the usual type — the so called »classical land consolidation«. Lately, the presence of some new elements (as e. g. cooperation, association of farmers, etc.), which are otherwise specific for the modern change of socio-economic relations in the Yugoslav village and agriculture, is all the more to be felt.

By more successfully and systematically combining land consolidation with construction of thoroughfares, melioration system, urbanization and building of settlements, considerable means could be saved and construction could to a larger extent be increased. However, this calls for definite (new) legal regulations.

Перемеживания и обмен земельных участков в Югославии

Резюме

Ныне проводимые в СФРЮ различные виды перемеживания и обмена земельных участков во многом не отличаются от ныне принятого вида т. наз. классического перемеживания и обмена земельных участков. В последнее время более присущи некоторые новые элементы (как напр. кооперация, объединение земледельцев и др.) которые одновременно являются характерными признаками современного преобразования общественно-экономических отношений в нашей деревне и аграрной сфере.

Более успешная и систематическая связь перемеживания и обмена земельных участков с дорожным строительством, устройством мелиорационных и аккумуляционных систем, процессом урбанизации и строительством поселений — является предпосылкой для обеспечения значительных сбережений и ускорения темпов развития строительства. Но, для проведения в жизнь этих условий требуется определенное вмешательство закона т. е. внесение ряда изменений в ныне действующее законодательство.