

## KOMASACIJA UMJESTO EKSPROPRIJACIJE

*Cvjetko ŠEFČEK — Zagreb*

Prigodom boravka u Münchenu (S. R. Njemačka) gdje sam se kroz nekoliko dana upoznao sa najnovijim dostignućima u oblasti komasacije zemljišta imao sam priliku da u aranžmanu Direkcije za komasaciju u Münchenu razgledavam nekoliko komasacionih gromada. Aranžman je obuhvatio tri gromade na različitim područjima južno od Münchena.

Svako od pregledanih komasacionih područja ima svoje specifičnosti po raznolikosti zadatka, koji se komasacijom trebaju riješiti i različitim ciljevima, koji se komasacijom imaju polučiti. Prema tome može se reći da se radi o tri različita tipa, koji tek u zadnjoj fazi postupka dobivaju svoje zajedničko klasično obilježje u grupiranju zemljišnih posjeda.

U ovome članku osvrnut ću se na komasaciju dijela katastr. općine Sindelsdorf u površini od 1050 ha, koja se nalazi cca 80 km južno od Münchena, a predstavlja jednu od spomenute tri komasacione gromade u kojoj je tehničke radnje izvršila Direkcija za komasaciju — München (Flurbereinigungs-direktion — München)

Članku je priložena situacija komasacione gromade Sindelsdorf koja prikazuje posjedovno stanje prije komasacije sa ucrtanim trasama svih novih saobraćajnica, vodotoka i ostalih objekata, kojima će se pomoću komasacije osigurati smještaj na tom području.

Detalji koji će čitaoca upoznati sa podacima, koji karakteriziraju osebnost ovoga pothvata sadržani su u nastavnom postupovnom opisu.

### OPIS POSTUPKA

*Geografske i geološke prilike* — Sindelsdorf leži u predalpskom predjelu rijeke Loisach, udaljen je 24 km od okružnog grada Weilheim (sjedište okružja) a u budućnosti će postati relativno značajno saobraćajno čvorište. Planirana automobilska cesta, koja odvaja od ceste München—Lindau prema Garmaš-u, križa se ovdje sa saveznom cestom 472, koja spaja Rosenheim sa Kempten-om. Nadalje odavde vodi državna cesta 2370 u Penzberg. Poljski putevi prije komasacije bili su u lošem stanju bez površinske obrade.

Mjesto Sindelsdorf leži na ravnom šljunčanom čunju, koji je nekoć bio opkoljen poplavnom vodom potoka Sindelsbach-a.

Prema geološkom porijeklu pokriven je šljunak pjeskovitom ilovačom, a ilovačom i dijelom glinom istočno od naselja. Uz istočnu među gromade nalaze se veća tresetišta. Kompleksi šuma pokrivaju najsjeverniji i jugozapadni dio katastr. općine.

# Flurbereinigung Sindelsdorf Ldkr. Weilheim

## Farben- und Zeichenerklärung:

-  Gemarkungsgrenze
-  Bereinigungsgrenze
-  bestehende Bundes- oder Staatsstraße
-  bestehende Kreis- oder Gemeindestraße
-  offene Gräben, alt
-  Wald
-  vorhandene Wohnbaufläche
-  Zweckgrundstück
-  Hochspannungsleitung mit Gittermast
-  Hochspannungsleitung mit Holz- oder Betonmast
-  Einzelbäume, Büsche, vorhanden
-  Einzelbäume, Büsche, geplant
- Vorgesehene Planungen**
-  Bundesautobahnen
-  Bundes- oder Staatsstraßen
-  Wirtschaftswege
-  Zweckgrundstück
-  Wohnbaufläche (W)
-  offene Gräben, neu
-  Bäume, Büsche, geplant



Flurbereinigung Habach

Gemarkung Bichl  
Flurbereinigung Bichl

Gemarkung Benediktbeuern

Gemarkung Kleinweil  
Flurbereinigung Kleinweil

Sindelsdorf

Sportplatz

Friedhof

Vallhal

Bundesstraße 472

Staatsstraße 7370

100 KV

150 KV

180 KV

110 KV

150 KV

Niederlass

Prosječna godišnja temperatura iznosi 7° C pri visini godišnjih oborina od 1200—1300 mm.

Općina je uvrštena u prirodno zaostalo područje, jer su klima i tlo nepogodni za poljoprivredu.

*Posjedovne i gospodarske prilike* — Komasaćiona gromada obuhvaća 1050 ha. Šume na zapadu i veća ploha tresetišta na jugu katast. općine nisu u postupak uključeni. Rascjepkanost ratarskog područja posjeda je znatna, a učestvuje 190 zemljoradnika sa cca 1600 komada unešenog zemljišta. Površinu katast. općine možemo po načinu korišćenja ovako rasčlaniti:

|                                |     |
|--------------------------------|-----|
| 170 ha šume                    | 9%  |
| 298 ha nekultivirani treset    |     |
| 204 ha pusto i neplodno        |     |
| 37 ha vode                     | 30% |
| 24 ha zgrade, dvorišta, putevi | 1%  |
| 63 ha oranice                  | 4%  |
| 750 ha zelene površine         | 42% |
| 260 ha steljne livade          | 14% |

Poljoprivreda je gotovo u polovini registrirana kao nuz-zarada.

#### ZADACI I CILJEVI KOMASACIONOG POSTUPKA SINDELSDORF

- Pripremiti i izlučiti plohe za automobilsku cestu München-Lindau-odvojak Garmisch-Partenkirchen i za priključak savezne ceste 472 na autocestu (Autobahn)
- Uklanjanje šteta za mjesnu poljoprivredu.
- Pripremiti plohe za izgradnju savezne ceste 472 (Bundesstrasse 427).
- Pripremiti plohe za mjesnu obilaznicu savezne ceste 472.
- Otvaranje dviju priključnica sa sadašnje mjesne prolazne saobraćajnice na novu obilaznu cestu (Umgehungsstrasse).
- Uspostaviti novi priključak državne ceste 2370 na saveznu cestu 472.
- Konstruirati svrsishodnu mrežu puteva i vodnih tokova. Utvrđivanje glavnih gospodarskih puteva kao preduvjet za intenzivno gospodarenje i priključivanje udaljenih dijelova gromade. Nova putna mreža prilagođena je planu transitnih saobraćajnica. Pokraj autoceste i savezne ceste osnovat će se usporedni putevi. (Parallelwege).
- Poduzimanje mjera za poboljšanje tla (drenaža) da bi se naknadio povećani gubitak radi poduzetih postupaka.
- Skupljanje (grupiranje) rascjepkanih komada zemljišnog posjeda u što je moguće veće komplekse zemlje.
- Izlučivanje novih građevnih područja na istoku i zapadu od Sindelsdorfa.
- Izlučivanje općinskog sportskog centra sa plivalištem (Sportplatz mit Schwimmbad).
- Sađenje drveća i grmlja uz novo izgrađene gospodarske puteve.

*PROVEDBA KOMASACIONOG POSTUPKA* — Komasacija Sindelsdorf bila je određena godine 1962. prema §§ 1. i 4. Zakona o komasaciji zemljišta radi poboljšanja veoma loše agrarne strukture. Štaviše bit će na području komasacione gromade izgrađena autocesta München-Lindau odvojak Garmisch-Partenkirchen. Bavarsko državno ministarstvo za ishranu, poljoprivredu i šume odredilo je zato da se komasacioni postupak počam od 15. VI 1970. dalje provodi u skladu sa §§ 87. sa 89. Zakona o komasaciji zemljišta. Postupak ima sada svrhu da eliminiira gospodarske štete, nastale gradnjom autoceste i da gubitak zemljišta raspodjeli na veći krug vlasnika zemljišta. Osim toga potražuje izgradnja obilaznice za saveznu cestu 472 veću plohu tla. Izvodioci radova i zajednica učesnika mogli su slobodnom kupnjom steći potrebne površine zemljišta unutar postupovnog područja radi pokrića potreba za zemljištem.

U komasacionom postupku izgrađeno je:

2,1 km gospodarskih puteva sa betonskim pokrovom,

2,1 km gospodarskih puteva sa bitumenom.

12,3 km gospodarskih puteva sa šljunčanim pokrovom.

350 ha podvodnog zemljišta je drenirano.

*TROŠKOVI FINANCIRANJA* — Ukupni izvedbeni troškovi uključivo nastavne poljoprivredne mjere iznose 4920.— DM po 1 ha. Od toga tereti učesnike 1030.— DM što iznosi 21%. Ostatak troškova snosi Savez, Pokrajina i Kotar.

U opisu postupka pod toč. 4. — Provedba komasacionog postupka — spomenuti su §§ 1, 4, 87 i 89. Zakona o komasaciji zemljišta (Flurbereinigungsgesetz). Radi neposredne veze izložene materije sa ovim zakonskim odredbama donosim u nastavku njihov prevod:

#### § 1.

Za unapređenje poljoprivredne i šumsko-gospodarstvene proizvodnje i općenito poljoprivrede može se rascjepkani ili neekonomično oblikovani zemljišni posjed prema suvremenim gospodarstvenim načelima grupirati, ekonomično oblikovati i kroz druge kulturno-tehničke mjere poboljšati. (Flurbereinigung)

#### § 4.

Više Komasaciono nadležstvo može odrediti komasaciju i utvrditi komasaciono područje ako postoje uvjeti i interes učesnika. Ono donosi odluku zaključkom o provedbi komasacije, zaključak treba obrazložiti.

#### § 87.

(1) Ako se iz posebnih razloga provodi izvlašćenje, koje se odnosi na velik opseg poljoprivrednog zemljišta tada može biti uveden komasacioni postupak na predlog nadležstva za ekspropriaciju ako se nastali gubitak zemljišta za

pogođene može razdijeliti na veći krug vlasnika ili se mogu izbjeći štete za poljoprivredu općenito, koje nastaju uslijed pothvata. Omjer podjele gubitaka zemljišta ima se regulirati u sporazumu sa stručnim predstavništvom poljoprivrednika.

(2) Komasacioni postupak može se već onda odrediti kada je privremeno utvrđen plan u ekspropriacionom postupku.

#### § 89.

(1) Ako u slučaju § 87 neki učesnik prema Zakonu važećeg za poduzeće ne postavlja zahtjev za naknadu u zemlji može iz vlastbeno nadležstvo odlučiti da on bude u komasacionom postupku naknađen u novcu. Prigovori protiv odluke odnose se na Zakon, koji važi za poduzeće.

(2) O visini novčane naknade odlučuje komasaciono nadležstvo nakon što je odluka prema stavku (1) postala pravomoćna. Odstupno od § 88. br. 7 može odluci o visini naknade biti prigovoreno čim je ona donešena. Novčana naknada može biti splaćena već prije provedbe komasacione osnove, § 53. stavak 2,3 važi u tom smislu.