

## UREĐENJE POLJOPRIVREDNOG NASELJA (U OKVIRU UREĐENJA POLIOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA U KOMASACIJI NA PODRUČJU SR HRVATSKE)

*Dušan DIMINIĆ i Cvjetko ŠEFČEK — Zagreb*

Uređenje zemljišta kroz komasacije provodi se na području SR Hrvatske od početka ovoga stoljeća, ali veći intenzitet u provedbi ove značajne agrarne operacije postignut je nakon drugog svjetskog rata.

Općenito se može reći da je osnovni razlog komasacije zemljišta u našoj zemlji u poslijeratnom razdoblju zaokruživanje posjeda poljoprivrednih organizacija koje koriste zemljište u društvenom vlasništvu.

Osnovni zakon o iskorištavanju poljoprivrednog zemljišta postavio je kao cilj vršenja komasacije na poljoprivrednom zemljištu stvaranje većih i pravilnijih zemljišnih parcela sa svrhom omogućavanja ekonomične obradbe poljoprivrednog zemljišta i stvaranja povoljnijih uvjeta za razvitak poljoprivrednih naselja (Čl. 50).

Pravilan razvitak poljoprivrednih naselja također je svrha koju je zakonodavac utvrdio prigodom donošenja Osnovnog zakona. Prema tome stvaranje povoljnih uvjeta za razvitak sela i zaselaka neposredan je zadatak organa koji provode komasacije.

Odredbom člana 12. republičkog Zakona o komasaciji (*N.N. br. 60/54 i 15/65*) pobliže je određeno u kojem se pravcu ima pristupiti uređivanju intravilana prigodom komasacije zemljišta. Radovi koji se odnose na uređenje intravilana obuhvaćaju prema toj odredbi:

*Novu izmjeru naselja,*

*Osnivanje novih potkućnica te uređenje postojećih i  
Melioraciju i asanaciju naselja.*

Međutim u provedbi komasacije osigurava se također zemljište za opće potrebe kao i za zajedničke gospodarske, prosvjetne, zdravstvene, društvene i druge svrhe sela odnosno učesnika (član 9. republičkog Zakona).

Prema tome zemljište poljoprivrednog naselja uključuje se u komasaciju u komasaciono područje da bi se osnovale nove pravilne potkućnice, a postojeće preoblikovale, osiguralo potrebno zemljište za opće potrebe i zajedničke potrebe naselja. Pri tome mogu se vršiti i sve potrebne melioracione i asanacione zahvate u naselju.

Po svome karakteru ovi radovi znače u izvjesnoj mjeri i ostvarivanje postojećih urbanističkih planova, pa je očito da se uređivanje poljoprivrednih naselja ima provesti u skladu sa postojećim urbanističkim i regionalnim prostornim planovima odnosno sa odlukama koje ih zamjenjuju i s drugim propisima kojima se regulira izgradnja naselja.

\* Dušan Diminić — Zavod za izmjeru zemljišta, Sl. Brod - Dječje igralište bb.  
Cvjetko Šefček, dipl. ing. — Geodetska uprava SDR Hrvatske — Zagreb, Berislavićeva 5

(Zakon o urbanističkom i regionalnom prostornom planiranju »N.N. br. 39/66. Zakona o uvjetima za izgradnju zgrada i gospodarskih objekata u selu »N.N.« br. 45/61) i eventualni propisi općinskih skupština).

Pri tome treba istaknuti da se urbanistički plan izrađuje sa ciljem da se realizira postupno i kroz određeno vremensko razdoblje, dok se uređenje naselja mora ostvariti već u toku provođenja komasacije.

No kako baš za naselja u kojima se provodi komasacija zemljišta obično nisu izrađeni urbanistički planovi niti su donesene odluke, koje ih zamjenjuju geodetska organizacija će pri izradbi osnove za uređenje naselja surađivati sa općinskim organom nadležnim za urbanizam, jer se i ovom geodetskom osnovom usmjerava prostorni razvoj sela i zaselaka, njegova izgradnja i asanacija.

Svrha je uključivanja zemljišta naselja u komasacionu gromadu da se omogući komasacionoj komisiji raspolagati s tim zemljištem u skladu sa Zakonom o komasaciji zemljišta i potrebama koje zahtijeva uređenje naselja (povećanje odnosno umanjivanje plohe potkućnice, naknada vlasniku u vanjskom zemljištu i sl.). U tome se i sastoji prednost uređivanja naselja u komasacionom postupku, jer se ovim postupkom mogu na jednostavan i praktičan način riješiti mnogobrojna imovinsko-pravna pitanja, koja nastaju u vezi sa provedbom regulacije intravilana.

Uređenje poljoprivrednog naselja usko je povezano s uređenjem poljoprivrednog zemljišta, koje pripada naselju, jer obje radnje čine jedinstvenu tehničku cjelinu. Dosljedno tome osnovu (projekt) za uređenje naselja izrađuje ona geodetska organizacija, koja izvršava geodetsko-komasacione poslove u postupku komasacije.

Osnova se izrađuje na kopiji katastralnog plana (mjerilo 1:2880 ili 1:1440) ili na situaciji novosnimljenog stanja (mjerilo 1:2000 ili 1:1000). U brdovitim predjelima potrebno je geodetsku podlogu za izradu osnove dopuniti visinskom predodžbom terena naselja.

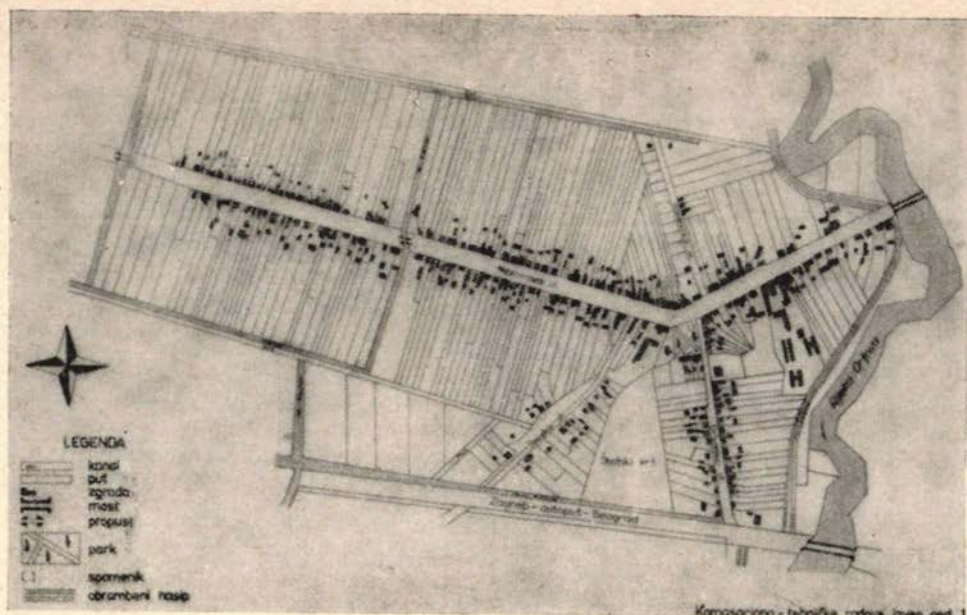
Osnova za uređenje naselja treba sadržavati:

- 1 — Položaj svih postojećih zgrada, ograda od čvrstog materijala, bunara, javnih napajališta, ulica, puteva, trgova, željezničke pruge, vodotoka i međa zemljišnih čestica.
- 2 — Položaj novoosnovanih kanala, puteva, ulica, trgova kao i korekcije trasa postojećih objekata.
- 3 — Položaj nove zone za stanovanje sa parcelacijom u nova gradilišta prema potrebama zemljoradničkih i nezemljoradničkih domaćinstava.
- 4 — Položaj zemljišta za lokaciju zgrada ili uređaja za opće i zajedničke potrebe (društvene, zdravstvene, kulturno-prosvjetne, privredne, sportske itd.) naselja.
- 5 — Novi korigirani položaj međnih linija potkućnica unutar izgrađenih blokova intravilana u cilju dobivanja pravilnog oblika.

Realizacijom osnove usmjerava se razvitak naselja i polučuju ovi rezultati:

1 — *Osiguranje potrebnog zemljišta za opće potrebe i zajedničke ekonomske i društvene potrebe naselja:*

a — Glavnu ulicu kao i ostale ulice u kojima se odvija najgušći saobraćaj treba proširiti na mjestima gdje je poprečni profil uži od ostalih profila



SR Hrvatska  
 OPĆINA SLAV. BROD  
**GEODETSKA REGULACIJA SELA LUŽANI**  
 stanje nakon regulacije  
 Mjerilo 1:5000

ulice u težnji da se poluči što istovjetnija širina ulice. Osim navedenog proširenja uskih grla potrebno je ublažiti oštre okuke i zavoje u trasi prometnijih ulica radi povećanja preglednosti a time i sigurnosti upravljanja vozilom. Provedba ovog načela u praksi postizava se umanjivanjem zakrivljenosti konveksne strane zavoja (izbočenja u okukama).

Proširenje poprečnog profila i ublažavanja oštrog okuka provodi se na teret neizgrađenog zemljišta uz cestu (pregrađivanje ili rušenje postojećih objekata u svrhu realizacije ovih zahvata ne dolazi u obzir).

b — Uređivanje sela i zaselaka dopunjuje se projektiranjem i izvedbom hidrotehničkih radova za odvodnju novo osnovanih i postojećih cesta i ulica u intravilanu.

c — Povećanje površina zemljišta na kojima su sagrađene zgrade za zajedničke ekonomske, društvene, zdravstvene, prosvjetne, privredne, sportske i za druge zajedničke potrebe sela. U vezi s time je osiguranje smještaja za predviđivu izgradnju takovih zgrada i lokacija javnih uređaja u bližoj budućnosti.

Ovdje se mogu predvidjeti potrebe za škole, društveni dom, vatrogasni dom, ciglanu, igralište, groblje, stočno groblje, zemljaru i sl.

## 2 — Formiranje novih potkućnica (gradilišta) sa određivanjem:

a — Nove zone za stanovanje i tip novoga gradilišta za poljoprivredno domaćinstvo. Nove potkućnice osnovati u pravilnom geometrijskom obliku sa pobočnim međama što okomitijim na ulični građevni pravac. Minimalna dužina ulične fronte trebala bi biti 20 m. Površinu novih potkućnica utvrditi prema mjesnim prilikama i potrebama. (Za područje Posavine i Podravine površina novih potkućnica trebala bi iznositi oko 500 do 800 čhv).

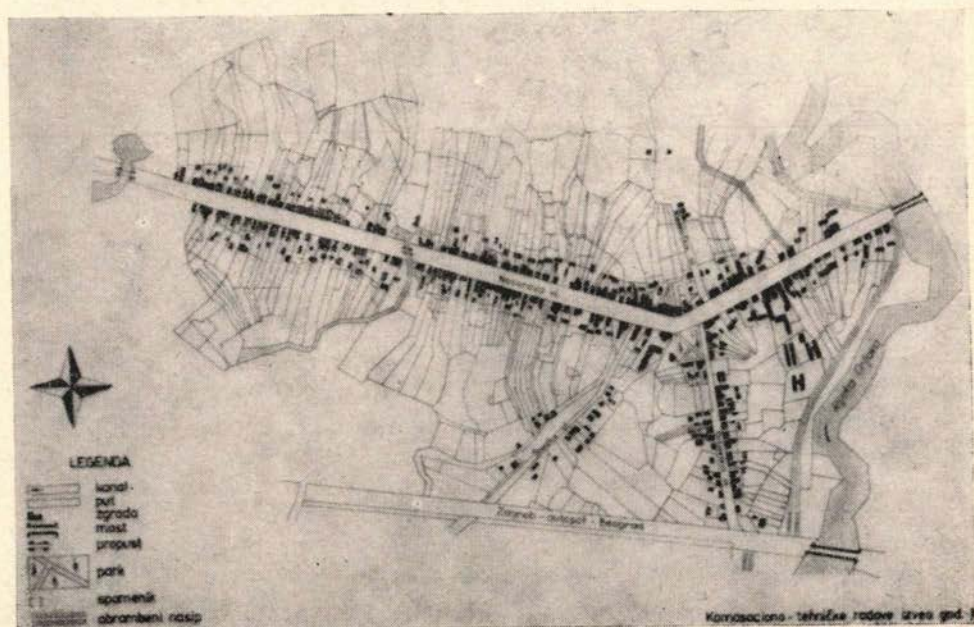
b — Nove zone za stanovanje nezemljoradničkih domaćinstava ako takvo potraživanje postoji. U toj zoni formirati gradilišta manjih dimenzija sa maksimalnom dužinom pročelne i začelne fronte od 20 m, a dubinom oko 50 m.

Pri osnivanju i raspodjeli novih gradilišta u stambenoj zoni pridržavamo se ovih načela:

a — Domaćinstvu bez vlastitog gradilišta osigurati jedno ili više gradilišta prema broju članova domaćinstava.

b — Domaćinstvu koje posjeduje više gradilišta ostaviti najmanje dva gradilišta, a više od dva u slučaju većeg broja članova njegovog domaćinstva. Višak građevnog zemljišta upotrijebiti za formiranje drugih gradilišta.

SR Hrvatska  
OPĆINA SLAV. BROD  
GEODETSKA REGULACIJA SELA LUŽANI  
stanje prije regulacije  
Mjerilo 1 : 5 000



### 3 — *Pravilno oblikovanje postojećih potkućnica:*

a — Postojeće izgrađene potkućnice mogu se preoblikovati korekcijom ili pomakom međa tako, da geometrijski lik bude što pravilniji i korisniji za sve one poljoprivredne radove koji se obavljaju u dvorištu i vrtu (sjetveni, žetveni radovi, uzgoj stoke, uskladištenje plodova itd.).

b — U pravilu se čeonu fronta potkućnice ne smije sužavati. Iznimku čini potreba proširenja preuske ulične fronte susjedne potkućnice radi stvaranja kolnog prolaza u dvorište ili radi izgradnje stambene kuće normalnih dimenzija uz ulicu, što bez proširenja na štetu susjedne, mnogo šire potkućnice ne bi bilo moguće ostvariti.

c — Ako je u začelju izgrađenog stambenog bloka osnovan nov gospodarski put ili predviđena izgradnja novoga kanala preporuča se produbljivanje potkućnica do novog puta ili kanala. Ovo produbljivanje može se provesti zauzimanjem zemljišta susjednih parcela, koje su u začelju znatno šire nego na uličnoj strani, sa svrhom da svakoj potkućnici bude omogućen pristup na novi začelni pristupni put odnosno izravno ocjeđivanje oborinske vode sa potkućnice u kanal. Novo produbljene potkućnice dobivaju tako neophodne površine za povrtnjak.

d — Pri izradi osnove regulacije postojećih potkućnica treba nastojati da ispravljene linije pobočnih međa budu što ispruženije, a širina potkućnice što jednoličnija. Trapezni oblik nove ili korigirane potkućnice može se dozvoliti ako je uvjetovan promjenom smjera uličnog građevnog pravca (u zavoj) ili kao usamljen zatečeni oblik, koji se ne može mijenjati bez poremećaja pravilnosti susjednih parcela.

To su osnovne koncepcije projektiranja i provedbe uređenja (regulacije) sela u postupku komasacije. Pri provedbi osnovnih načela i u izvršavanju svojeg zadatka geodetski stručnjak se susreće sa specifičnim prilikama različitim u svakom selu, sa konzervativnim shvaćanjima pojedinih učesnika i sa različitim nepredviđenim zaprekama.

Troškove uređenja poljoprivrednog naselja snose sami učesnici komasacije zajedno s drugim troškovima komasacije zemljišta i troškovima investicionih ulaganja (član 67. Osnovnog zakona).

Jedino se troškovi izrade poligonske mreže i snimanja intravilana osiguravaju u republičkom budžetu (član 67. Osnovnog zakona i član 63. republičkog Zakona).

Geodetska regulacija sela i zaselaka uspješno je izvršena u mnogim komasacijama, naročito nakon drugog svjetskog rata. (Oko 200 sela i zaselaka u vremenu od godine 1956 do godine 1967.). Dosadašnja praksa pokazuje da društveni interes, te prihvaćanje i zadovoljstvo interesenata sa opisanim tehničkim zahvatima, upućuje na potrebu obaveznog uključivanja geodetske regulacije poljoprivrednih naselja na području komasacione gromade u komasacioni postupak kao njegov sastavni dio. prilažu situaciju sela Lužani prije i nakon regulacije.

(*vidi stranu 126 i stranu 127*)