



ANALIZA EFEKATA KOMASACIJE. STUDIJA SLUČAJA OPŠTINA VRŠAC

ANALYSIS OF THE EFFECTS OF LAND CONSOLIDATION. CASE STUDY OF THE MUNICIPALITY OF VRŠAC

Vanja Jokić, Jelena Tatalović, *Fakultet tehničkih nauka, Novi Sad*

Oblast – GEODEZIJA I GEOMATIKA

Kratak sadržaj – U ovom radu su prezentovani efekti komasacije u nekoliko katastarskih opština opštine Vršac. Predmet istraživanja su bile KO Veliko Središte, KO Uljma, KO Izbište i KO Vlajkovac. U ekperimentalnom delu rada je na osnovu prikupljenih podataka, izvršena uporedna analiza stanja katastarskih opština pre i posle izvršene komasacije i data diskusija dobijenih rezultata.

Ključne reči: Komasaacija, efekti komasacije

Abstract – In this paper is presented effects of land consolidation in several cadastral municipalities of the municipality of Vršac. The subject of the research were KO Veliko Središte, KO Uljma, KO Izbište and KO Vlajkovac. In the experimental part of the paper, based on the collected data, a comparative analysis of the state of cadastral municipalities before and after the land consolidation and a discussion of the results.

Key words: Land consolidation, effects land consolidation

1. UVOD

Komasacija obuhvata planske, organizacione, pravne, ekonomske i tehničke mere koje se sprovode u cilju ukрупnjavanja i poboljšanja prirodnih i ekoloških uslova na zemljištu [1].

Prvobitna uloga komasacije jeste grupisanje usitnjenog i razbacanog poseda svakog pojedinog vlasnika i otvaranje pristupnih puteva na celom ataru ili više njegovih susednih potesa, u cilju stvaranja boljih uslova za poljoprivrednu proizvodnju. Komasaacija treba da omogući ekonomičnije obrađivanje i intenzivnije korišćenje, kako zemljišta tako i poljoprivredne mehanizacije, uz maksimalnu proizvodnju sa minimalnim troškovima i kao takva spada u oblast agrarnopravnih mera [2].

Vremenom komasaacija obuhvata i sprovođenje mera zaštite, počevši od zaštite voda, zemljišta, preko zaštite šuma, flore i faune, do zaštite celokupne životne sredine. Danas komasaacija uključuje i projektovanje i izgradnju putne mreže i zaštitnih šumskih pojaseva [3]. Zadržala je primarni cilj ali je postala ključni segment za razvoj i uređenje nekog područja. Komasaacija se u svetu koristi već nekoliko vekova, a i u Srbiji ima dugu istoriju, ali još uvek postoji potreba za njenim daljim sprovođenjem.

Efekti sprovođenja komasacije u Republici Srbiji nakon 2006. godine su značajni, pre svega u pogledu ukрупnjavanja zemljišta. Usitnjenost parcela, njihov nepravilni oblik, kao i činjenica da veliki broj parcela nema izlaz na put, najbolji su pokazatelji potrebe za daljim sprovođenjem komasacije.

Koeficijent ukрупnjavanja zemljišta u Vojvodini iznosi 2,97, što znači da je prosečna veličina parcele na komasacionom području uvećana sa 0,75ha pre komasacije na 2,23ha posle komasacije. U užoj Srbiji je koeficijent ukрупnjavanja nešto manji i iznosi 2,54, što znači da je prosečna veličina parcele uvećana sa 0,28 na 0,73ha – dakle na nivou sličan veličini prosečne parcele u Vojvodini na područjima na kojima nije sprovedena komasaacija [3].

Značajni su efekti i u pogledu smanjivanja udela parcela koje nemaju pristup javnom putu. Nakon komasacije praktično sve parcele imaju pristup putu, sem onih koje su ostale u „faktičkom stanju“, odnosno koje zbog postojanja nekog objekta ili stalnog zasada na njima nisu mogle biti predmet preraspodele [4].

Dinamika sprovođenja komasacije u Republici Srbiji nije na visokom nivou. Od 2008. godine pokrenuto je 39 komasacionih postupaka, od toga 27 na teritoriji Vojvodine i 12 u centralnoj Srbiji. Površina obuhvaćena ovim postupcima komasacije iznosi oko 125 000ha, od toga se oko 86% nalazi na teritoriji Vojvodine, a 14% na teritoriji centralne Srbije.

Reforma katastarskog sistema izvršena je u periodu od 2004. do 2012. godine. Obuhvatala je izradu katastra nepokretnosti objedinjavanjem podataka o nepokretnostima, pravima na njima i teretima i ograničenjima. Kataras nepokretnosti danas predstavlja jedinstveni javni registar o nepokretnostima koji sadrži podatke o: zemljištu, zgradama, posebnim delovima zgrada, stvarnim pravima, teretima i ograničenjima na nepokretnostima. Po završenoj komasaciji, osniva se potpuno ažurna evidencija katastra nepokretnosti, što je izuzetno važno svim svim vlasnicima zemljišta u cilju neometanog prometa, zakupa, upisa hipoteka, novih investicija, ostvarivanja beneficija i svih drugih potreba.

Osnovni i primarni cilj istraživanja je analiza efekata komasacije u opštini Vršac. Grad Vršac je u poslednje tri godine, kao lokalna samouprava, komasacijom uredio 15117 ha poljoprivrednog zemljišta u tri katastarske opštine Uljma, Vlajkovac i Izbište.

NAPOMENA:

Ovaj rad proistekao je iz master rada čiji mentor je bio dr Goran Marinković, vanr. prof.

2. EKSPERIMENTALNI DEO. REZULTATI I ANALIZA ISTRAŽIVANJA

2.1. Situacija slučaja KO Veliko Središte

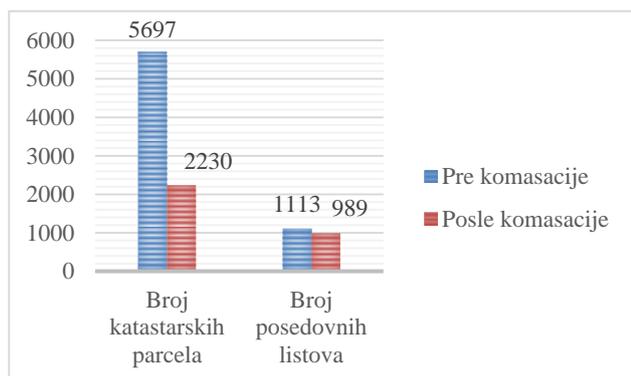
Pre Uljme, Vljakovca i Izbišta, komasacija je urađena u Velikom Središtu, Pavlišu i Vršcu 1 (prema graničnom prelazu Vatin). Komasaacija u KO Veliko Središte završena je 2018. godine.

Predmet ove komasacije bilo je 4401ha 71a 77m². Uporedni podaci o radilištu pre i posle komasacije u KO Veliko Središte dati su tabelarno (Tabela 1) i grafički (Grafikon 1, Grafikon 2).

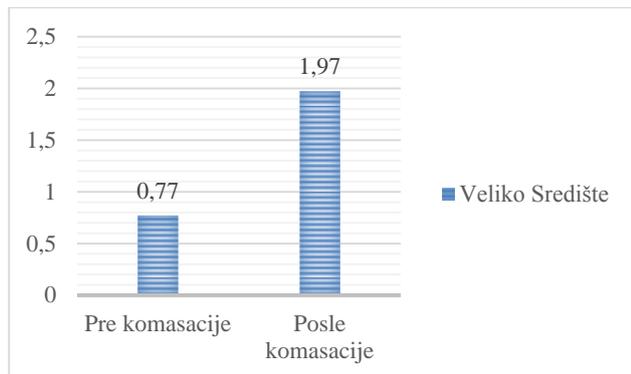
Državna svojina pre komasacije imala je veliki broj katastarskih parcela manjih površina koje se čak nisu nalazile na istom mestu. Komasaacijom su katastarske parcele državne svojine grupisane i znatno veće površine. Prosečna veličina katastarske parcele u državnoj svojini uvećana je za 5,52 puta.

Tabela 1. Podaci o radilištu pre i posle komasacije za KO Veliko Središte

	Broj KP	Broj listova nepokretnosti	Prosečna veličina KP
Pre	5 697	1 113	0,77ha
Posle	2 230	989	1,97ha
Povećanje			155,84%
Smanjenje	60,86%	11,14%	



Grafikon 1. Broj katastarskih parcela i listova nepokretnosti pre i posle komasacije KO Veliko Središte



Grafikon 2. Prosečna veličina parcele u KO Veliko Središte

2.2. Situacija slučaja KO Uljma

Komasacija u KO Uljma rađena je od 2018. do 2020. godine. Broj katastarskih parcela po posedu smanjen je za 70,75%. Podaci o broju poseda i broju katastarskih parcela prikazani su u Tabeli 2 i Tabeli 3. Broj poseda

površina do 5ha se smanjio, dok se broj poseda površina preko 10ha povećao. Kada je broj parcela u pitanju, nakon komasacije povećao se broj katastarskih parcela čije su površine od 2ha do preko 10ha.

Tabela 2. Broj poseda pre i posle komasacije u KO Uljma

Površina poseda [ha]	Broj poseda		Povećanje	Smanjenje
	Pre	Posle		
Do 1ha	1669	1481		11,26%
1-2ha	304	237		22,04%
2-5ha	319	256		19,75%
5-10ha	150	150	0%	0%
Preko 10ha	101	110	8,91%	
	2543	2234		12,15%

Tabela 3. Broj parcela pre i posle komasacije u KO Uljma

Površina poseda [ha]	Broj parcela		Povećanje	Smanjenje
	Pre	Posle		
Do 1ha	11055	3322		69,95%
1-2ha	859	598		30,38%
2-5ha	177	575	224,86%	
5-10ha	25	147	488%	
Preko 10ha	13	66	407,69%	
	12129	4708		61,18%

2.3. Situacija slučaja KO Izbište

Ukupna površina koja je ušla u komasaciju KO Izbište iznosi 4053ha 05a 05m². Broj katastarskih parcela u građevinskom i vangrađevinskom reonu se smanjio za preko 50%, a prosečna površina katastarskih parcela se povećala. Tabela 4 prikazuje smanjenje broja poseda nakon komasacije za površine do 10ha i povećanje broja poseda čije su površine preko 10ha.

Tabela 4. Broj poseda pre i posle komasacije u KO Izbište

Površina poseda [ha]	Broj poseda		Povećanje	Smanjenje
	Pre	Posle		
Do 1ha	890	763		14,27%
1-2ha	234	163		30,34%
2-5ha	225	202		10,22%
5-10ha	102	99		2,94%
Preko 10ha	54	63	16,67%	
	1505	1290		12,15%

Broj katastarskih parcela pre i posle komasacije na teritoriji KO Izbište prikazan je u Tabeli 5.

Tabela 5. Broj parcela pre i posle komasacije u KO Izbište

Površina poseda [ha]	Broj parcela		Povećanje	Smanjenje
	Pre	Posle		
Do 1ha	7253	1879		74,09%
1-2ha	730	479		34,38%
2-5ha	111	420	278,38%	
5-10ha	7	89	1171,43%	
Preko 10ha	10	27	170%	
	8111	2894		64,32%

Smanjio se broj katastarskih parcela čije su površine manje od 2ha, dok se broj katastarskih parcela čije su površine veće od 5ha povećao. Broj parcela po posedu smanjen je za 75%.

2.4. Studija slučaja KO Vljakovac

Komasacija u KO Vljakovac rađena je u istom periodu kad i komasacija u KO Uljma i KO Izbište. U Tabeli 6 prikazani su podaci o broju poseda pre i posle komasacije, ukupan broj poseda smanjen je za 7,41%.

Tabela 6. Broj poseda pre i posle komasacije u KO Vljakovac

Površina poseda [ha]	Broj poseda		Povećanje	Smanjenje
	Pre	Posle		
Do 1ha	476	448		5,88%
1-2ha	125	105		16%
2-5ha	109	112	2,75%	
5-10ha	72	58		19,44%
Preko 10ha	55	52		5,45%
	837	775		7,41%

Smanjen je broj katastarskih parcela čije su površine manje od 1ha, kao i broj katastarskih čija je površina veća od 10ha. Broj katastarskih parcela od 1ha do 10ha je povećana. (Tabela 7)

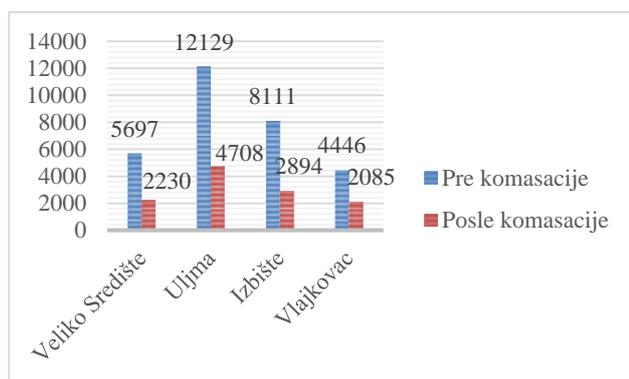
Tabela 7. Broj parcela pre i posle komasacije u KO Vljakovac

Površina poseda [ha]	Broj parcela		Povećanje	Smanjenje
	Pre	Posle		
Do 1ha	3834	1298		66,15%
1-2ha	336	443	31,85%	
2-5ha	165	249	50,91%	
5-10ha	40	46	15%	
Preko 10ha	71	49		30,99%
	4446	2085		53,10%

Kao i u prethodnik katastarskim opštinama, i u KO Vljakovac broj parcela po posedu nakon komasacije je smanjen za 54%.

3. UPOREDNA ANALIZA REZULTATA

Podaci o broju ktastarskih parcela pre i posle komasacije za svaku katastarsku opštinu koje su predmet istraživanja, dati su na Grafikonu 3. Nakon komasacije broj je smanjen za više od 50%.



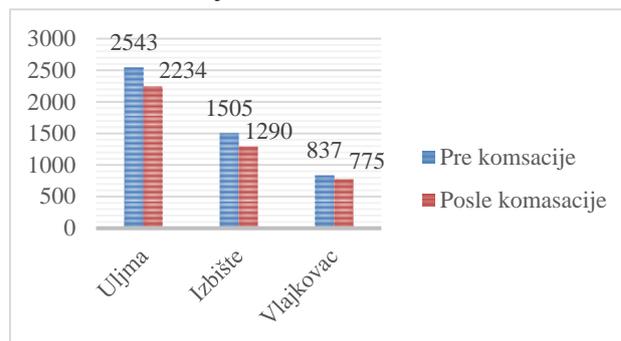
Grafikon 3. Upporedni prikaz broja katastarskih parcela pre i posle komasacije

Iz gore navedenih podataka može se videti da se broj katastarskih parcela smanjio za:

- 3467 u KO Veliko Središte (60,86%),
- 7421 u KO Uljma (61,18%),
- 5217 u KO Izbište (64,32%),
- 2361 u KO Vljakovac (53,1%).

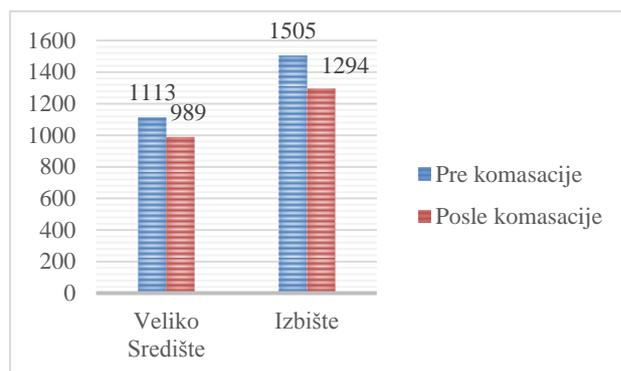
Smanjenje broja poseda nakon komasacije (Grafikon 4) u KO Uljma, KO Izbište i KO Vljakovac iznosi:

- za 309 u KO Uljma (12,15%),
- za 215 u KO Izbište (14,29%),
- za 62 u KO Vljakovac (7,41%).

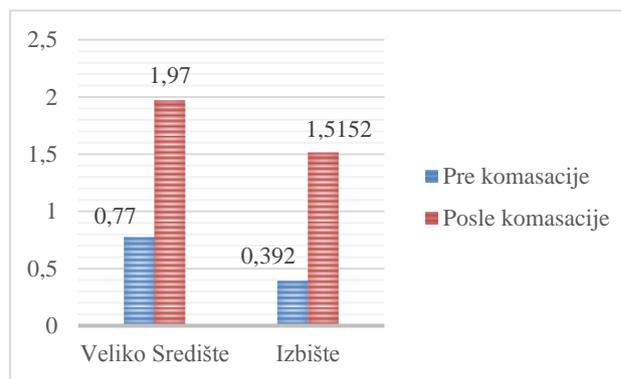


Grafikon 4. Upporedni prikaz broja poseda pre i posle komasacije

Nakon komasacije u katastarskim opštinama Veliko Središte i Izbište, prosečna površina katastarskih parcela je povećana, a broj listova nepokretnosti u KO Veliko Središte smanjen je za 11,14%, a u KO Izbište za 14,02%. Grafički prikazi smanjenja u ovim katastarskim opštinama dati su na Grafikonima 5 i 6.



Grafikon 5. Broj listova nepokretnosti pre i posle komasacije



Grafikon 6. Prosečna površina katastarskih parcela pre i posle komasacije u hektarima

4. DISKUSIJA DOBIJENIH REZULTATA

Nakon izvršenih analiza može se zaključiti da su pored osnovnog cilja komasacije, koji je bio ukрупnjavanje poseda, rešeni imovinsko-pravni odnosi, obezbeđeno je građevinsko zemljište za buduće industrijske zone,

proširena su seoska groblja, legalizovani su sportski tereni koji su se pre komasacije vodili kao pašnjaci. Snimljene su i podloge za buduću kanalizacionu mrežu i obezbeđeno je mesto za buduću prečišćivač otpadnih voda.

Analizom komasacije u KO Veliko Središte, može se zaključiti da su parcele bolje orijentisane u odnosu na strane sveta i ružu vetrova. Smanjena je pojava oštećenih biljaka usled štetnog dejstva vetra i pojave erozije usled podizanja poljozaštitnih šumskih pojaseva. Broj katastarskih parcela smanjio se sa 5697 na 2230, što predstavlja smanjenje od 60,86%. Prosečna površina katastarske parcele povećana je za 155,84%.

Nakon komasacije u katastarskoj opštini Uljma, broj poseda, broj katastarskih parcela i broj parcela po posedu je smanjen. Pre komasacije bilo je 2543 poseda, a ovaj broj je smanjen za 12,15%, te nakon komasacije ima 2234 poseda. Broj katastarskih parcela smanjen je sa 12129 na 4708, ukupno smanjenje iznosi 61,18%. Broj parcela po posedu smanjen je sa 14,7 na 4,3, pa smanjenje iznosi čak 70,75%.

U katastarskoj opštini Izbište, nakon završene komasacije, broj katastarskih parcela se smanjio, dok se prosečna površina katastarskih parcela značajno povećala. Pored broja katastarskih parcela, smanjen je i broj poseda, broj listova nepokretnosti, broj suvlasnika na listovima nepokretnosti, broj parcela po posedu. Prosečna površina katastarskih parcela povećana je sa 39a 20m² na 1ha 51a 52m², te je povećanje prosečne površine nakon komasacije 286,53%. Broj listova nepokretnosti smanjen je za 14,02%, a broj suvlasnika na listovima nepokretnosti za 30,58%. Broj katastarskih parcela smanjen je za više od polovine, tačnije sa 8111 na 2894, te ukupno smanjenje iznosi 64,32%. Broj poseda smanjen je za 14,29%.

Broj katastarskih parcela u katastarskoj opštini Vlajkovac smanjen je sa 4446 na 2085, dakle smanjenje je 53,10%. Broj poseda i broj katastarskih parcela po posedu nakon komasacije je takođe smanjen. Pre komasacije bilo je 837 poseda, a nakon izvršene komasacije broj je smanjen za 7,41%

5. ZAKLJUČAK

Komasacija je jedno od najvažnijih pitanja koje treba da se reši u toku ove i narednih nekoliko godina. Postupak komasacije najviše je odmakao u Vojvodini, gde su i najveće ukupnjene površine u Srbiji.

Najveći izazov za bržu i efikasniju komasaciju su finansiranje i nedostatak odgovarajućeg stručnog kadra angažovanog na sprovođenju ukupnjavanja parcela. Zakonom o komasaciji koji se priprema predviđeno je da se ceo koncept ukupnjavanja zemljišta planira sa jednog mesta i sprovodi sinhronizovano.

Novim zakonskim odredbama finansiranje će biti centralizovano na državnom nivou i sprovodiće se planski, a lokalne samouprave u sprovođenju procedure komasacije dobiće kompetentne stručne kadrove i na taj način će biti omogućena bolja efikasnost celog procesa ukupnjavanja.

Nacionalna alijansa za ekonomski razvoj (NALEDA) je pored nekoliko uprava u okviru Ministarstva poljoprivrede i Republičkog geodetskog zavoda, jedan od inicijatora da se višedecenijski tradicionalni koncept komasacije modernizuje, digitalizuje i implementira korišćenjem alata najnovijih IT tehnologija.

Novi koncept trebalo bi da se oslanja na razvoj digitalizacije u državnoj upravi i koristi sve moguće resurse za digitalnu razmenu podataka iz svih raspoloživih izvora, odnosno institucija koje učestvuju u procesu komasacije. Centralizacija procedure komasacije na državnom nivou sa jasnim uvidom stanja na lokalnom nivou omogućiti će javno elektronsko izlaganje komasiranih parcela svim vlasnicima zemljišta.

Na osnovu istraživanja može se zaključiti da se broj katastarskih parcela u svim katastarskim opštinama, koje su predmet istraživanja, smanjio za preko 50% (~57%). Broj poseda i broj listova nepokretnosti u KO Veliko Središte i KO Izbište, smanjen je za 11%, odnosno 13%. Povećana je prosečna površina katastarskih parcela za približno 221% u katastarskim opštinama Veliko Središte i Izbište.

6. LITERATURA

- [1] Zakon o poljoprivrednom zemljištu („Sl. Glasnik RS“, br. 62/2006, 65/2008 – dr. Zakon, 41/2009, 112/2015, 80/2017 i 95/2018 – dr. Zakon)
- [2] Marinković, G.; Ninkov, T.; Trifković, M.; Nestorović, Ž.; Pejičić, G. On the land consolidation projects and cadastral municipalities ranking, Tech. Gaz. 2016, 23(4), 1147-1153.
- [3] Marinković, G.; Grgić, I.; Lazić, J.; Trifković, M. Land consolidation in the function of shelterbelts for agricultural land in the Republic of Serbia-critical review, Sumarski list 2020, 3-4, 167-177.
- [4] NALED: „Komasacija kao neiskorišćeni potencijal – efekti primene, prepreke i mogući značaj komasacije poljoprivrednog zemljišta u Srbiji“, Beograd, 2018. godine.

Kratka biografija:

Vanja Jokić rođena je u Vršcu 1995. god. Master rad na Fakultetu tehničkih nauka iz oblasti Geodezije i geomatike odbranila je 2021. god.
kontakt: j_vanja@outlook.com

Jelena Tatalović rođena je u Vrbasu 1991 god. Master rad odbranila je na Fakultetu tehničkih nauka, iz oblasti Geodezija i geomatika. Od 2015 godine student je doktorskih studija, iz oblasti Geodezija i geomatika
kontakt: lazicjelena@uns.ac.rs