

НАРУЧИЛАЦ:



ГРАДСКА УПРАВА ГРАДА ВРШЦА
ТРГ ПОБЕДЕ бр 1
26300 ВРШАЦ

ИЗРАДА ПРОГРАМА КОМАСАЦИЈЕ ЗА 19 КАТАСТАРСКИХ ОПШТИНА НА ПОДРУЧЈУ ГРАДА ВРШЦА

НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ:



ГЕОНЕТ ИНЖЕЊЕРИНГ ДОО
БЕОГРАД
БУЛЕВАР МИХАЈЛА ПУПИНА 10и/ВП4
11070 НОВИ БЕОГРАД



ГЕОУРБ ГРОУП ДОО БЕОГРАД
ВАТРОСЛАВА ЈАГИЋА 14
11000 БЕОГРАД

Вршац, 2024/2025. године

САДРЖАЈ:

1	УВОД	2
1.1	ШТА ЈЕ КОМАСАЦИЈА.....	2
1.2	РАЗЛОЗИ ЗА КОМАСАЦИЈУ	2
1.3	ЕФЕКТИ КОМАСАЦИЈЕ	2
1.3.1	ЕФЕКТИ КОМАСАЦИЈЕ НА УРЕЂИВАЊЕ СВОЈИНСКО-ПРАВНИХ ОДНОСА.....	3
1.3.2	ЕКОНОМСКИ ЕФЕКТИ	3
1.3.3	ЕФЕКАТ КОМАСАЦИЈЕ ОДРАЖЕН НА ЖИВОТНИ СТАНДАРД КОРИСНИКА	3
1.3.4	ЕФЕКТИ КОМАСАЦИЈЕ НА ИНФРАСТРУКТУРУ	3
1.3.5	ЕФЕКТИ КОМАСАЦИЈЕ НА ЖИВОТНУ СРЕДИНУ	4
2	РЕАЛИЗАЦИЈА ПОСТУПКА КОМАСАЦИЈЕ	5
2.1	УЧЕСНИЦИ У РЕАЛИЗАЦИЈИ ПОСТУПКА КОМАСАЦИЈЕ	5
2.2	ИЗВОЂЕЊЕ ГЕОДЕТСКО-ТЕХНИЧКИХ РАДОВА	6
2.3	ПОСТУПАК ОБНОВЕ КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ	7
3	ПРОГРАМ КОМАСАЦИЈЕ	8
3.1	ТЕРИТОРИЈА ЗА КОМАСАЦИЈУ	8
3.2	ОДЛУКА О ПРИСТУПАЊУ ИЗРАДИ ПРОГРАМА КОМАСАЦИЈЕ	8
3.3	ИЗБОР НОСИОЦА ИЗРАДЕ ПРОГРАМА КОМАСАЦИЈЕ	8
3.4	САДРЖАЈ ПРОГРАМА КОМАСАЦИЈЕ	8
3.5	ПОСТУПАК ИЗРАДЕ ПРОГРАМА КОМАСАЦИЈЕ	10
3.6	ШТА ЈЕ ВАЖНО У ПОСТУПКУ КОМАСАЦИЈЕ	11
4	ПРЕДМЕТ ИЗРАДЕ ПРОГРАМА КОМАСАЦИЈЕ.....	12
5	ГЕОЛОШКЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ ПОДРУЧЈА ПРЕДМЕТНИХ 19 КАТАСТАРСКИХ ОПШТИНА..	15
6	ПЕДОЛОШКЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ ПОДРУЧЈА ПРЕДМЕТНИХ 19 КАТАСТАРСКИХ ОПШТИНА	16
6.1	АУТОМОРФНА ЗЕМЉИШТА	17
6.1.1	СМОНИЦА	17
6.1.2	ЧЕРНОЗЕМ.....	17
6.2	ХИДРОМОРФНА ЗЕМЉИШТА	18
6.2.1	РИТСКА ЦРНИЦА (HUMOGLEJ)	18
6.2.2	АЛУВИЈАЛНО ЗЕМЉИШТЕ (FLUVISOL)	18
6.3	ХАЛОМОРФНА ЗЕМЉИШТА	18
6.4	ПЕДОЛОШКИ ПРОФИЛИ.....	19
6.5	ЗАКЉУЧАК.....	19
7	АНАЛИЗА КАТАСТАРСКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ.....	20
7.1	ОСНОВНИ ПОДАЦИ О КАТАСТАРСКИМ ОПШТИНАМА КОЈЕ СУ ПРЕДМЕТ ИЗРАДЕ ПРОГРАМА КОМАСАЦИЈЕ.....	20
7.2	ПРОСЕЧНА ПОВРШИНА КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА.....	21
7.3	СТАЊЕ ПРЕМЕРА (ГОДИНА)	22

8	ПРОСТОРНО ПЛАНСКА ДОКУМЕНТАЦИЈА	23
8.1	ОПШТИ ПОДАЦИ	23
8.2	БИЉНИ И ЖИВОТИЊСКИ ДИВЕРЗИТЕТ	23
8.3	КАНАЛСКА МРЕЖА	23
8.4	САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА.....	23
8.5	ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА.....	23
8.6	ГДЕ СЕ МОЖЕ НАЋИ И ПРАТИТИ УСВАЈАЊЕ ПРОСТОРНО-ПЛАНСКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ.....	24
9	ЗАКЉУЧАК	25

1 УВОД

1.1 ШТА ЈЕ КОМАСАЦИЈА

Комасација је комплексна аграрна мера којом се врши уређење пољопривредног земљишта, она обухвата планске, организационе, правне, економске и техничке мере које се спроводе у циљу укрупњавања и побољшања природних и еколошких услова на пољопривредном земљишту.

Уређење пољопривредног земљишта комасацијом спроводи и финансира јединица локалне самоуправе у сарадњи са надлежним министарством пољопривреде, шумарства и водопривреде, односно Покрајинским секретаријатом за пољопривреду, водопривреду и шумарство.

1.2 РАЗЛОЗИ ЗА КОМАСАЦИЈУ

Који су разлози за комасацију?

Чланом 31. Закона о пољопривредном земљишту ("Службени гласник РС", број 62/2006, 65/2008, 41/2009, 112/2015, 80/2017 и 95/2018) прецизирано је да се комасација врши у следећим случајевима:

- 1) када се због велике уситњености и неправилног облика катастарских парцела пољопривредно земљиште не може рационално користити;
- 2) када се врши изградња система за одводњавање или наводњавање;
- 3) када се врши изградња мреже пољских путева;
- 4) када се изградњом инфраструктурних и већих објеката (јавни путеви, железничке пруге, акумулација и др.), уређењем водотока и ширењем грађевинског реона врши даље уситњавање постојећих катастарских парцела, поремећај мреже пољских путева и система за одводњавање и наводњавање;
- 5) када је потребно извести противерозионе радове и мере.

Квалитет постојећег премера није наведен као један од разлога због кога би се донела одлука о покретању поступка комасације, али је очигледно да је реализација горе наведених активности мимо поступка комасације и без провођења промена кроз базу података катастра непокретности, значајно утицала на квалитет података премера, што данас изазива велике проблеме приликом идентификације земљишта у јавној и државној својини, које се издаје у закуп, као и земљишта у приватној својини, јер се не слаже фактичко стање на терену са подацима на катастарским плановима.

1.3 ЕФЕКТИ КОМАСАЦИЈЕ

Ефекти који се постижу након успешно спроведеног поступка комасације пољопривредног земљишта су следећи:

- 1) Ефекти комасације на уређивање својинско-правних односа,
- 2) Економски ефекти,
- 3) Ефекат комасације одражен на животни стандард корисника,
- 4) Ефекти комасације на инфраструктуру,
- 5) Ефекти комасације на животну средину.

1.3.1 ЕФЕКТИ КОМАСАЦИЈЕ НА УРЕЂИВАЊЕ СВОЈИНСКО-ПРАВНИХ ОДНОСА

Након завршетка поступка комасације, оснива се потпуно ажурна евиденција катастра непокретности, што је изузетно важно свим власницима земљишта у циљу неометаног коришћења, промета, закупа, уписа хипотека, итд.

1.3.2 ЕКОНОМСКИ ЕФЕКТИ

Економски ефекти уређења пољопривредног земљишта путем комасације испољавају се кроз знатно побољшану и функционалнију пољопривредну производњу.

На плански организованом, уређеном и груписаном пољопривредном земљишту се постиже следеће:

- 1) Смањује се празан ход механизације и радника од газдинства до парцела и на самој парцели, као и трошкови унутрашњег транспорта,
- 2) Скраћује се време трајања обраде поседа кроз смањење броја часова машинског и људског рада,
- 3) Омогућава се повећање и специјализација производње и продуктивности рада,
- 4) Повећава се степен коришћења машина и радног времена радика, а самим тим се повећава и принос култура по јединици површине.

1.3.3 ЕФЕКАТ КОМАСАЦИЈЕ ОДРАЖЕН НА ЖИВОТНИ СТАНДАРД КОРИСНИКА

Утицај комасације пољопривредног земљишта на стандард и социјалне аспекте живота корисника обухватила је неколико важних димензија које указују на животни стандард, услове живота и односе у домаћинствима која су учествовала у процесу комасације као и односе у непосредној локалној заједници:

- 1) Економску партиципацију и запосленост чланова домаћинства;
- 2) Приходе и стандард домаћинства;
- 3) Остваривање права на социјално осигурање;
- 4) Односе у домаћинству, укључујући и имовинске односе, моћ одлучивања и поделу одговорности у обављању кућних послова и бризи о породици;
- 5) Односе у локалној заједници.

1.3.4 ЕФЕКТИ КОМАСАЦИЈЕ НА ИНФРАСТРУКТУРУ

Пројектовање, односно изградња, мреже атарских путева и каналске мреже данас спадају у класичне активности које се спроводе у оквиру комасације. Новина која се све више запажа је коришћење комасације за обезбеђивање других инфраструктурних потреба локалне заједнице. Ту се пре свега мисли на системе за наводњавање, депоније, сеоска гробља, дечја игралишта, али и индустријске зоне.

Аспект комасације који посебно погодује изградњи инфраструктуре је могућност да се кроз комасацију реше имовинско правни односи на земљишту које је потребно за изградњу те инфраструктуре, без прибегавања поступку експропријације земљишта.

Учесници комасација инфраструктурне ефекте комасације највише увиђају кроз:

- 1) Атарске путеве,
- 2) Каналску мрежу и
- 3) Пољозаштитне појасеве.

1.3.5 ЕФЕКТИ КОМАСАЦИЈЕ НА ЖИВОТНУ СРЕДИНУ

Комасација може омогућити боље планирање и управљање отпадом. Кроз изградњу депоније на већим земљиштима, могуће је ефикасније сакупљати и обрађивати отпад, што може допринети смањењу загађења околине.

Комасација може довести до побољшања приступа пољопривредним земљиштима. Изградња атарских путева може олакшати приступ земљиштима за пољопривредне активности, смањити утрошак горива и време путовања, што може допринети и смањењу емисије штетних материја у ваздух.

2 РЕАЛИЗАЦИЈА ПОСТУПКА КОМАСАЦИЈЕ

Као што је претходно речено комасација је комплексна аграрна мера за уређење пољопривредног земљишта, она се реализује из неколико фаза и корака:

- 1) Доношење одлуке о изради програма комасације за одређену територију од стране јединице локалне самоуправе;
- 2) Избор носиоца израде програма комасације;
- 3) Израда програма комасације;
- 4) Образовање Комисије за комасацију од стране јединице локалне самоуправе;
- 5) Образовање од стране Комисије за комасацију, поткомисија за:
 - a. комасациону процену земљишта,
 - b. за процену вредности дугогодишњих засада и објеката, и
 - c. других стручних тела за предузимање појединих радњи у поступку комасације;
- 6) Доношења начела комасације;
- 7) Образовање одбора учесника комасације;
- 8) Избор извођача за реализацију геодетско-техничких радова;
- 9) Извођење геодетско-техничких радова у поступку комасације
 - a. израда техничке документације (идејног или главног пројекта) за извођење геодетско-техничких радова у поступку комасације на основу програма комасације,
 - b. извођење геодетско-техничких радова на основу главног пројекта,
 - c. израда базе података катастра непокретности и елабората комасационог премера;
- 10) Израда документације за реализацију радова на уређењу пољопривредног земљишта у току или након поступка комасације:
 - a. крчење и уклањање дрвећа и растиња на обраслим парцелама које се у току спровођења комасације приводе намени за пољопривредну производњу,
 - b. уређење атарских путева,
 - c. израда нове или уређење постојеће каналске мреже,
 - d. подизање пољозаштиних шумских појасева.

2.1 УЧЕСНИЦИ У РЕАЛИЗАЦИЈИ ПОСТУПКА КОМАСАЦИЈЕ

Учесници у реализацији поступка комасације су:

- 1) Комисија за комасацију, сагласно члану 35. Закона о пољопривредном земљишту, Скупштина јединице локалне самоуправе образује Комисију за комасацију, која спроводи поступак комасације. Комисија се састоји од најмање седам чланова и исто толико заменика, комисија образује Поткомисије и друга стручна тела, припрема Нацрт начела комасације, доноси Решења о расподели комасационе масе као првостепени орган;
- 2) Одбор учесника комасације, сагласно члану 37. Закона о пољопривредном земљишту, учесници комасације могу формирати Одбор за комасацију који заступа интересе учесника комасације (носиоци јавне, државне и приватне својине), припрема предлоге за пројекте комасације које доставља Комисији за комасацију, разматра извештаје о комасационој процени земљишта и расподели комасационе масе, Одбор за комасацију не одлучује о правима учесника комасације;
- 3) Извођач геодетско-техничких радова
- 4) Републички геодетски завод, надзор над извођењем геодетско-техничких радова;

- 5) Министарство надлежно за послове пољопривреде, које Решава по жалбама на Решења о расподели комасационе масе, као другостепени орган.

2.2 ИЗВОЂЕЊЕ ГЕОДЕТСКО-ТЕХНИЧКИХ РАДОВА

Извођење геодетско-техничких радова је подељено у неколико фаза:

- 1) Фаза претходних радова обухвата:
 - a. Преузимање ажурних података катастра непокретности од стране Републичког Геодетског Завода као и просторно-планске документације од значаја за комасационо подручје;
 - b. Одређивање границе комасационог премера ван грађевинског рејона и премера грађевинског рејона;
 - c. Израда главног пројекта комасационог премера;
 - d. Излагање података катастра непокретности на јавни увид, односно утврђивање фактичког стања;
 - e. Премер комасационог подручја:
 - i. Формирање геодетске мреже;
 - ii. Геодетско мерење и прикупљање података о непокретностима, дугогодишњим засадима и сталним објектима;
 - iii. Преузимање или снимање детаља граничних тачака водотокова, канала, путне мреже;
 - iv. Комасациона процена земљишта.
- 2) Фаза Израде пројекта новог стања:
 - a. Израда и излагање на јавни увид пројекта табли, пољских путева, канала и пољозаштитних шумских појасева.
- 3) Фаза Израде документације за расподелу комасационе масе:
 - a. Израда књиге фонда масе старог стања;
 - b. Израда исказа старог стања и сумарника исказа старог стања;
 - c. Израда књиге фонда масе новог стања и одређивање коефицијента одбитак вредности земљишта за заједничке потребе.
- 4) Фаза расподеле комасационе масе:
 - a. Излагање исказа старог стања и прикупљање жеља учесника комасације о новој расподели;
 - b. Одређивање положаја нових парцела и формирање плана наделе, његово излагања на јавни увид;
 - c. Израда књиге расподеле комасационе масе;
 - d. Израда прегледног плана расподеле комасационе масе земљишта и стављање на јавни увид.
- 5) Фаза увођења у посед:
 - a. Израда и реализација геодетске мреже за обележавање граница парцела (у фази после комасације ова мрежа ће служити у процесу одржавања катастра);
 - b. Израда пројекта геодетског обележавања објеката, парцела и табли у новом стању;
 - c. Увођење у посед учесника комасације и решавање приговора учесника комасације;
 - d. Катастарско класирање и бонитирање земљишта;
 - e. Израда исказа новог стања и сумарника исказа новог стања;
 - f. Формирање и израда решења за сваког учесника у комасацији.
- 6) Фаза завршни радови:
 - a. Израда дигиталног катастарског плана;
 - b. Формирање база катастра непокретности;
 - c. Израда елабората комасационог премера;

2.3 ПОСТУПАК ОБНОВЕ КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Након израде и пријема елабората комасационог премера од стране Републичког геодетског завода, приступа се обнови катастра непокретности.

Обнову катастра непокретности врши Комисија за обнову катастра непокретности коју именује Републички геодетски завод.

Обнова катастра непокретности се врши у поступку излагања података комасационог премера. У поступку обнове врши се достављање Записника имаоцима права.

У поступку обнове катастра непокретности могуће је вршити исправке грешака и пропуста насталих у поступку израде елабората комасационог премера и провођење промена по евентуалним захтевима пристиглим у надлежну Службу за катастар непокретности.

Након пријема базе и потврђивања обнове катастра непокретности и по окончаном излагању, Комисија за излагање:

- 1) штампа и оверава коначне листове непокретности сагласне записницима са излагања, односно донетим решењима;
- 2) сачињава извештај о извршеном излагању.

3 ПРОГРАМ КОМАСАЦИЈЕ

Уређење територије комасацијом врши се на основу **програма комасације** који доноси скупштина јединице локалне самоуправе уз сагласност надлежног Министарства.

На основу програма комасације доносе се начела комасације и израђује техничка документација (пројекти). Односно програм комасације

Израда програма комасације врши се у складу са Правилником о садржини, поступку израде и доношења програма комасације ("Службени гласник РС", број 62/2020).

3.1 ТЕРИТОРИЈА ЗА КОМАСАЦИЈУ

Чланом 32. Закона о пољопривредном земљишту прецизирано је да Скупштина јединице локалне самоуправе одређује територију која се уређује комасацијом, она може бити цела катастарска општина или делови катастарских општина.

3.2 ОДЛУКА О ПРИСТУПАЊУ ИЗРАДИ ПРОГРАМА КОМАСАЦИЈЕ

Дакле, први корак је да Скупштина јединице локалне самоуправе донесе **одлуку о приступању изради програма комасације** за одређену територију.

3.3 ИЗБОР НОСИОЦА ИЗРАДЕ ПРОГРАМА КОМАСАЦИЈЕ

Други корак је да локална самоуправа изабере носиоца израде програма комасације.

3.4 САДРЖАЈ ПРОГРАМА КОМАСАЦИЈЕ

Сходно Члану 3. Правилника о садржини, поступку израде и доношења програма комасације програм комасације садржи следеће податке који се односе на комасационо подручје:

- 1) **разлоге** због којих се спроводи комасација и циљеве комасације чија реализација је мерљива;
- 2) **стање пољопривредне производње** у комасационом подручју и демографске, социолошке и економске услове у насељима која се граниче са комасационим подручјем;
- 3) преглед **природних, климатских и других услова** за производњу пољопривредних култура, природна својства и начин коришћења земљишта;
- 4) преглед површина и фактичког стања шума;
- 5) преглед стања **хидролошких и водопривредних услова** (уређење и регулација река, хидротехничке мелиорације, уређење бујица, заштита од ерозије и изградња водопривредних објеката, заштита вода и др.), са посебним освртом на стање водоснабдевања домаћинства и пољопривредних површина;
- 6) предлог мера за **заштиту од ерозије**, ако их је потребно спровести у поступку комасације;
- 7) преглед стања **постојеће мреже путева, пољских (атарских) путева**, шумских и инспекцијско-радних стаза уз водне објекте, путева на насипима за одбрану од поплава, стаза и сл., са посебним освртом на постојећу мрежу некатегорисаних путева, односно на важећи пројекат некатегорисаних путева на комасационом подручју, ако тај пројекат постоји, као и информације о фактичком стању постојеће мреже пољских путева;

- 8) преглед стања канала за одводњавање и наводњавање, система и опреме за одводњавање и наводњавање са планом за постојеће мреже система или изградњу нове мреже система за одводњавање или наводњавање;
- 9) преглед стања постојећег просторног и урбанистичког уређења комасационог подручја који укључује податке садржане у свим просторним и урбанистичким плановима који се односе на површину обухваћену комасационом подручјем, са оценом у којој мери ће комасација допринети реализацији постојећих планских аката у делу у ком ти акти нису спроведени;
- 10) оцену постојећег стања у области заштите животне средине са предлогом мера за њено очување и унапређење, као и оцену потенцијалних ризика по животну средину који могу настати предузимањем одређених радова у поступку спровођења комасације;
- 11) предлог за обезбеђивање додатних површина намењених за заједничке потребе и/или изградњу објеката јавне намене у случају када за то постоји јавни интерес, а нарочито за објекте комуналне инфраструктуре, пољске путеве, игралишта, паркове, пољозащитне појасеве, сеоска гробља;
- 12) предлог за обезбеђивање нових површина намењених за заједничке потребе и/или изградњу објеката јавне намене у случају када за то постоји јавни интерес у складу са законом којим се уређује експропријација и које се могу обезбедити из земљишта у својини Републике Србије или својини јединице локалне самоуправе, а нарочито за линијске инфраструктурне објекте, површине за спорт и рекреацију, спортске терене, бицикличке стазе, стазе за шетање или трчање, паркинге, депоније, објекте за сакупљање, прераду или уништавање отпада животињског порекла;
- 13) преглед стања постојећег премера у комасационом подручју (година реализације премера, пројекција, метода премера, размера планова);
- 14) податке о постојећој геодетској мрежи у комасационом подручју;
- 15) податке о статусу катастра непокретности на комасационом подручју са проценом ажурности података у односу на фактичко стање;
- 16) податке о статусу дигиталног катастарског плана на комасационом подручју;
- 17) податке о граници катастарске општине (да ли постоје нумерички подаци премера, скица омеђавања и записник о разграничењу, податак о броју граничних тачака, методи којом су граничне тачке снимљене и броју уништених међних тачака (ако овај податак постоји), податке о евентуалној промени границе катастарске општине у поступку израде и одржавања катастра непокретности);
- 18) податке о граници грађевинског подручја, ако је усвојена;
- 19) податке о спроведеним комасацијама (да ли је и када на комасационом подручју спроведена комасација и ако јесте какви су њени ефекти на уређење земљишта и стање путне и каналске мреже);
- 20) податке о праву својине на комасационом подручју према облицима својине (укупан број парцела, укупан број листова непокретности, просечна површина парцеле, просечан број парцела по листу непокретности и др.);
- 21) преглед површина пољопривредног земљишта по културама и класама и према облицима својине, са посебним освртом на површине и стање површине вишегодишњих засада воћа и винове лозе;
- 22) стање пољозащитних појасева са предлогом мера за подизање нових;
- 23) преглед пољопривредног земљишта у јавној својини, са посебним освртом на идентификацију површина за које је потребно предузети мере крчења;
- 24) идентификацију свих површина за које је потребно предузети мере крчења;
- 25) број парцела приказан према групама површина од по 100 м², за парцеле у грађевинском и ванграђевинском подручју;
- 26) податке о теретима и ограничењима на комасационом подручју по врстама терета;
- 27) преглед мера и радова у поступку комасације са динамиком извођења;

- 28) **предрачунску вредност радова**, изворе и начин обезбеђења финансијских средстава исказаних у укупном и појединачном износу за сваку од активности које се изводе у оквиру радова из тачке 27);
- 29) **податке о одржаним консултацијама са органима, установама и организацијама** који имају интерес за изградњу објеката и органима надлежним за управљање објектима из тачака 11) и 12);
- 30) податке о **одржаној јавној расправи са учесницима комасације**, током које учесницима комасације објашњава циљеве и предности уређења земљишне територије комасацијом;
- 31) податке о **поднетим мишљењима, предлозима и саветима** датим од стране учесника комасације;
- 32) **прилоге, који обавезно садрже записник о одржаним консултацијама са учесницима комасације, као и са органима, установама и организацијама** који имају интерес за изградњу објеката и органима надлежним за управљање објектима

3.5 ПОСТУПАК ИЗРАДЕ ПРОГРАМА КОМАСАЦИЈЕ

Поступак израде програма комасације састоји се из:

- 1) доношења одлуке о изради програма комасације;
- 2) избора носиоца израде програма комасације;
- 3) одржавања јавне расправе ради прикупљања информација о конкретним потребама становништва у погледу извођења радова у комасационом подручју и ради упознавања јавности са циљевима комасације;
- 4) консултација са органима надлежним за послове просторног планирања и органима, установама и организацијама;
- 5) израде нацрта програма комасације;
- 6) јавног увида у нацрт програма комасације;
- 7) израде предлога програма комасације;
- 8) достављања предлога програма комасације на сагласност министарства надлежног за послове пољопривреде (у даљем тексту: Министарство).

Након одржане јавне расправе и консултација, носилац израде програма комасације израђује **нацрт програма комасације** који надлежни орган јединице локалне самоуправе објављује: на званичној интернет презентацији јединице локалне самоуправе и у **средствима јавног информисања**, о чему без одлагања обавештава Министарство и организацију надлежну за геодетске послове.

Учесници комасације и Одбор за комасацију могу писаним путем уложити **приговоре** на објављени нацрт програма комасације.

Приговори се носиоцу израде програма комасације преко надлежног органа јединице локалне самоуправе достављају у року од **30 дана од дана објављивања нацрта** програма комасације на званичној интернет презентацији јединице локалне самоуправе.

Приговори, заједно са образложењем носиоца израде програма комасације за прихватање и неприхватање приговора, саставни су део програма комасације.

Након тога се израђује **Предлог програма комасације** који се доставља на проверу и сагласност Министарства надлежног за послове пољопривреде (Министарство).

Ако у поступку провере програма комасације Министарство утврди да тај програм садржи недостатке, Министарство ће га са примедбама вратити надлежном органу јединице локалне самоуправе, ради исправљања указаних недостатака.

3.6 ШТА ЈЕ ВАЖНО У ПОСТУПКУ КОМАСАЦИЈЕ

Као што је речено комасација је једна комплексна аграрна мера којом се врши уређење земљишне територије одређене за комасацију (Комасационо подручје).

Да би комасација била ефикасна и успешна морају у поступак бити укључени сви актери од самог почетка односно израде Програма комасације, а што је и препознато и прецизирано приликом израде важећег Правилника о садржини, поступку израде и доношења програма комасације ("Службени гласник РС", број 62/2020).

Раније учесници комасације (носиоци приватне, јавне и државне својине на парцелама у комасационом подручју) нису били позивани да се упознају са израдом програма комасације и да достављају примедбе и сугестије, већ је то рађено у фази израде пројекта новог стања у поступку реализације Комасације, што се показало као касно у одређеним ситуацијама.

Комасација се ради у интересу учесника комасације, цео поступак је транспарентан, свака фаза у поступку се излаже на јавни увид и на њу се могу стављати примедбе које се разматрају од стране Комисије за комасацију.

Дакле, што се више учесници комасације буду интересовали и учествовали у поступку то ће сам поступак реализације бити бржи и успешнији.

Правилник истиче значај транспарентности поступка комасације од самог почетка и сталне интеракције израђивача Програма са учесницима комасације кроз одржавање јавних расправа и консултације са органима, установама и организацијама који имају интерес за изградњу објеката и органима надлежним за управљање објектима од почетка израде

Обавеза Комисије за комасацију је да овај однос задржи, заједно са извођачем радова на комасацији.

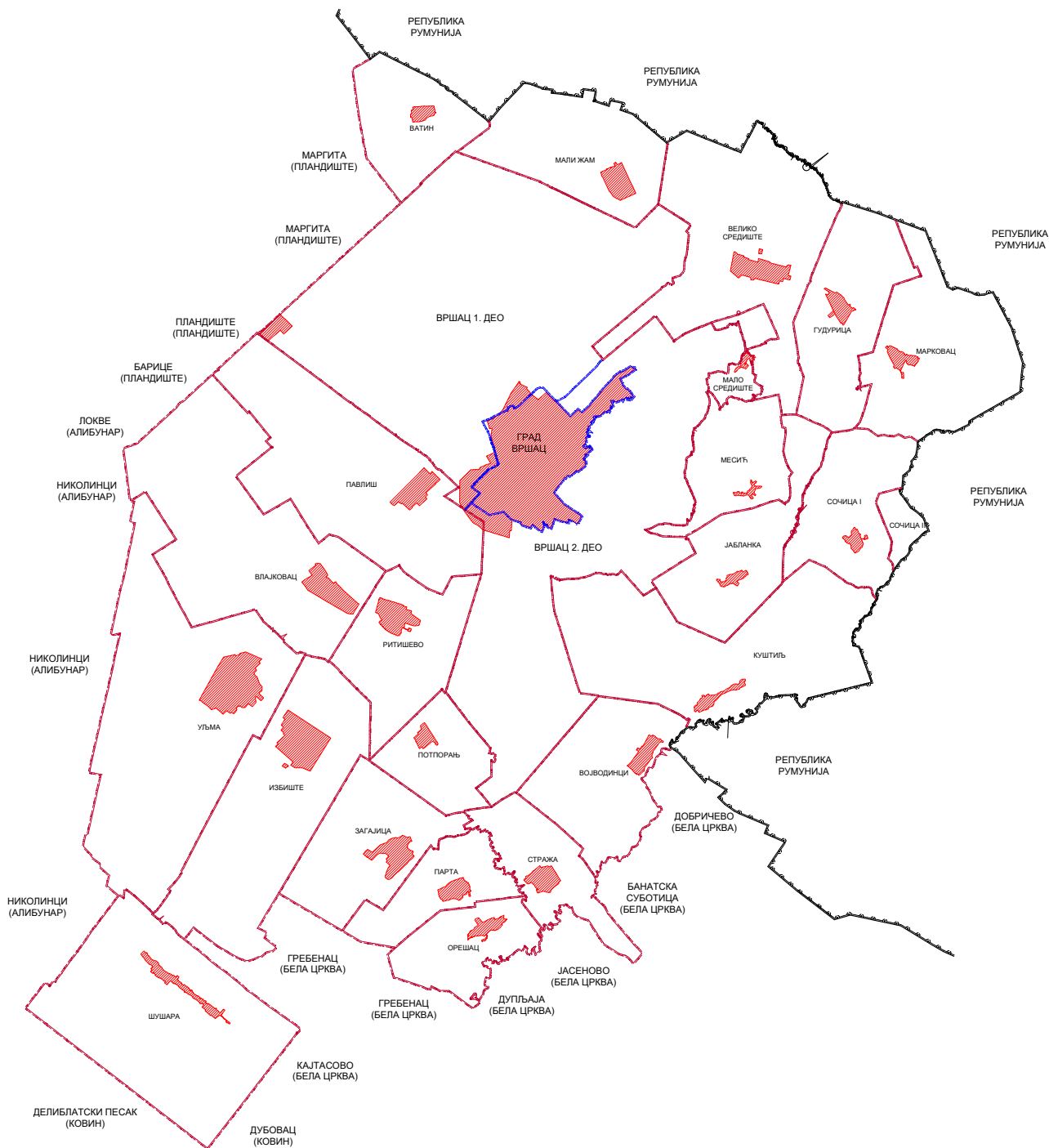
4 ПРЕДМЕТ ИЗРАДЕ ПРОГРАМА КОМАСАЦИЈЕ

До сада на подручју Града Вршца су спроведени и успешно завршени поступци комасације у следећим катастарским општинама:

- 1) ВЕЛИКО СРЕДИШТЕ,
- 2) ПАВЛИШ,
- 3) ВРШАЦ - ПРВИ ДЕО,
- 4) ВЛАЈКОВАЦ,
- 5) УЉМА и
- 6) ИЗБИШТЕ.

Програми комасације се израђују за следеће катастарске општине:

- 1) ВРШАЦ - ДРУГИ ДЕО,
- 2) МАЛО СРЕДИШТЕ,
- 3) ВАТИН,
- 4) МАЛИ ЖАМ,
- 5) ГУДУРИЦА,
- 6) МАРКОВАЦ,
- 7) ЗАГАЈИЦА,
- 8) РИТИШЕВО,
- 9) ПОТПОРАЊ,
- 10) ОРЕШАЦ,
- 11) СТРАЖА,
- 12) ВОЈВОДИНЦИ,
- 13) КУШТИЉ,
- 14) ЈАБЛАНКА,
- 15) МЕСИЋ,
- 16) СОЧИЦА I,
- 17) СОЧИЦА II,
- 18) ШУШАРА и
- 19) ПАРТА.

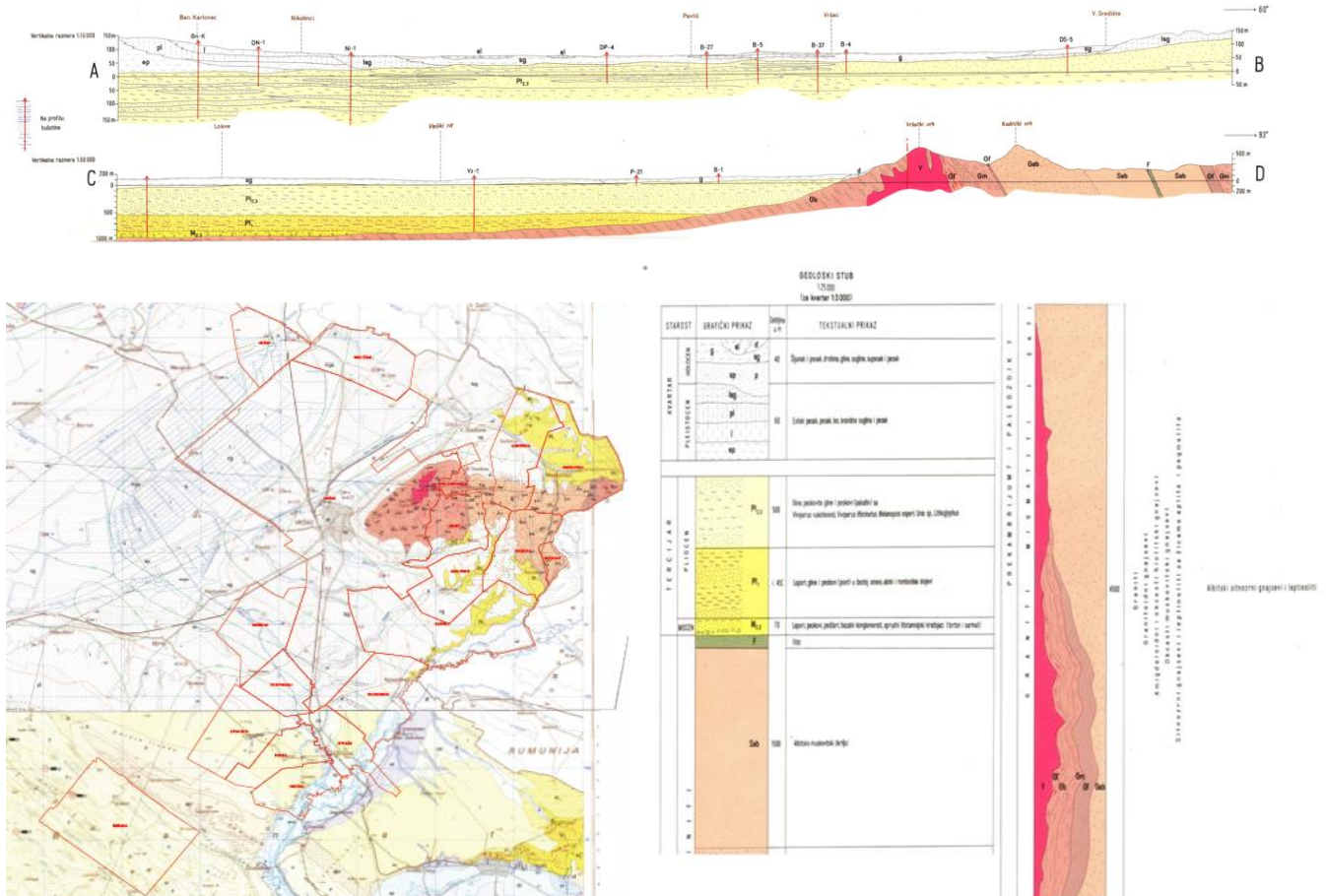


Слика 1 - Административни приказа града Вршаца

5 ГЕОЛОШКЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ ПОДРУЧЈА ПРЕДМЕТНИХ 19 КАТАСТАРСКИХ ОПШТИНА

На подручју које обухвата ових 19 катастарских општина имамо изузетно изражен диверзитет геолошких подлога.

У комбинацији са климом и рељефом предметног подручја заиста имамо широку лепезу земљишта веома различитих производних потенцијала.



Слика 3 - Геолошке карактеристике подручја

Геолошка подлога и орографски услови (надморска висина, нагиб и експозиција), су веома значајни чиниоци педогенезе.

Утицај матичног супстрата се огледа у генези земљишта и његовим физичко-хемијским и производним особинама.

Утицај рељефа на генезу и својства земљишта испољава се преко развијених елемената мезорељефа: благих и веома стрмих падина, заравни, ширих и ужих гребена, речних долина.

Природни услови, нарочито састав геолошког супстрата и својства земљишта утичу на еколошки карактер вегетације.

Еколошки оправдано и економски одрживо газдовање овом територијом подразумева да се што прецизније утврде еколошко-производни параметри.

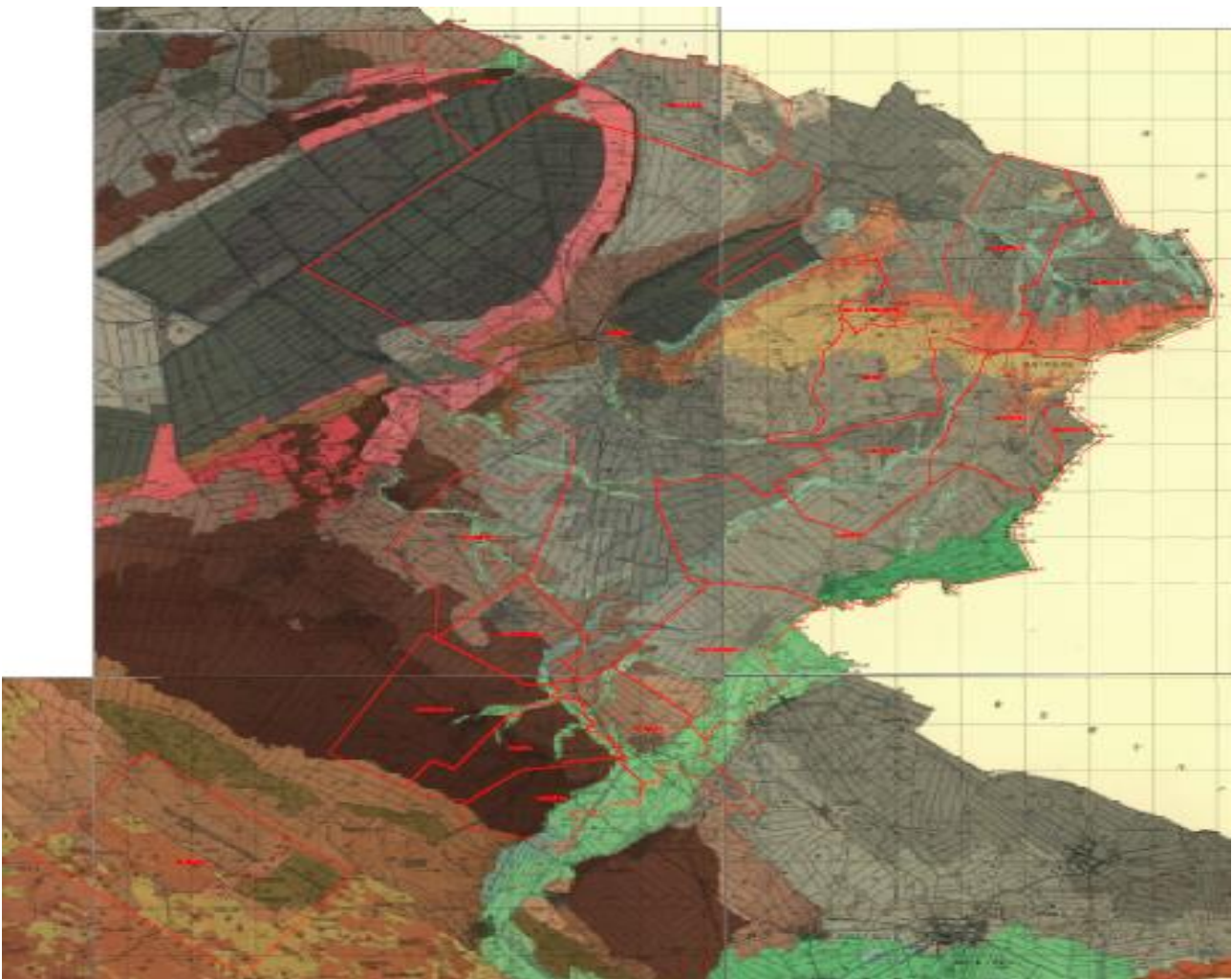
Дефинисање својства и производног потенцијала земљишног покривача у корелацији са шумским фитоценозама морају бити полазна основа и оквир за извођење свих радова.

6 ПЕДОЛОШКЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ ПОДРУЧЈА ПРЕДМЕТНИХ 19 КАТАСТАРСКИХ ОПШТИНА

Разноликост педогенетских фактора утицала је на варијабилност педолошког слоја. На подручју ових 19 општина дефинисан је велики број земљишних типова у оквиру којих су издвојене ниже систематске јединице.

Земљишта која су утврђена анализом доступних података (педолошким картама и податцима прикупљеним извођењем радова на околним општинама), дају нам веома добру представу о изузетно високом производном потенцијалу на овим општинама.

- 1) На предметној територији утврђена су земљишта из реда Аутоморфних, Хидроморфних и Халоморфних земљишта:
 - a. Из реда аутоморфних земљишта најзаступљенији типови су Смонице и Черноземи;
 - b. Из реда хидроморфних земљишта то су Ритске црнице и Алувијална земљишта;
 - c. Из реда халоморфних, то су земљишта типа Солонец.



Слика 4 - Педолошке карте подручја Града Вршца

6.1 АУТОМОРФНА ЗЕМЉИШТА

6.1.1 СМОНИЦА

VERTISOL - Смоница, је врста земљишта која је веома значајна у пољопривреди због своје производне способности. Ова земљишта су честа у умерено континенталним климатским условима, а у Србији су распрострањена у низијама и долинама.

Смоница је врло продуктивна врста земљишта, посебно за ратарске културе.

Идеална је за гајење пшенице, кукуруза, сунцокрета, шећерне репе, као и других жита.

Уз одговарајућу обраду и наводњавање, може се користити и за повртарство (парадајз, паприка, купус) и воћарство.

Смоница је земљиште са великим потенцијалом за узгој различитих пољопривредних култура. Њена продуктивност зависи од правилног управљања и обраде, али може бити веома дуготрајно плодно уз адекватну агротехнику.

Смонице заузимају око 60% укупне површине целог предметног подручја.

Катастарске општине на којима је смоница најдоминантнији тип аутоморфног земљишта: КО Војводинци, КО Вршац, КО Гудурица, КО Јабланка, КО Куштиљ, КО Мали Жам, КО Мало Средиште, КО Марковац, КО Месић, КО Сочица 1, КО Сочица 2 и КО Стража.



6.1.2 ЧЕРНОЗЕМ



Чернозем је идеалан за гајење готово свих ратарских култура укључујући пшеницу, кукуруз, јечам, сунцокрет, шећерну репу и соју.

Повртарске културе попут парадајза, паприке и кромпира.

Такође се употребљава за воћњаке (јабукe, шљиве) и винограде.

Чернозем се сматра одрживим земљиштем које може уз минималне интервенције дуго задржати своју плодност.

Проблеми који се јављају на черноземима

- 1) Ерозија - на отвореним површинама и нагибима поготово код типова чернозема образованих на песковитим подлогама и са песком у солуму, овакви черноземи су склони ерозији ветром;
- 2) Компакција - интензивна механизација може да доведе до збијања, што смањује продуктивност;
- 3) Заслањивање - у одређеним условима (лоша дренажа или високе подземне воде) може доћи до заслањивања;

Чернозем је једно од најбољих земљишта за интензивну пољопривредну производњу. Уз минималну пажњу и правилну агротехнику, може обезбедити високе и стабилне приносе током дугог временског периода.

Катастарске општине на којима је чернозем најдоминантнији тип аутоморфног земљишта: КО Загајица, КО Орешац, КО Парта, КО Потпорањ, КО Ритишево и КО Шушара.

6.2 ХИДРОМОРФНА ЗЕМЉИШТА

6.2.1 РИТСКА ЦРНИЦА (HUMOGLEJ)

Површински најзаступљенија земљишта из реда хидроморфних земљишта су Ритска црница (HUMOGLEJ) и Алувијално земљиште (FLUVISOL).

Оба ова типа земљишта спадају у наша најплоднија земљишта.

Ритске црнице (HUMOGLEJ), представљају веома плодно земљиште са изузетно високим садржајем органске материје. Ова земљишта се формирају у влажнијим и поплавним подручјима. Ова земљишта су изузетно погодна за пољопривредну, поготово ратарску производњу, али је неопходно пажљиво управљати водним режимом и дренажом како би се максимизирала плодност и минимизирали проблеми са аерацијом.



6.2.2 АЛУВИЈАЛНО ЗЕМЉИШТЕ (FLUVISOL)

Алувијална земљишта (FLUVISOL), су веома плодна земљишта која се формирају у долинама река на наносима песка, иловаче и глине.

Имају слаб садржај органске материје мада и он се мења у зависности од типа наноса. Имају добар капацитет за задржавање воде.

Ова земљишта су обично јако цењена међу пољопривредницима. Добра су за ратарску производњу, идеална за повртарство а могу се користити чак и за воћњаке и винограде.

Алувијална земљишта спадају међу наша најплоднија земљишта, међутим њихова продуктивност јако зависи од одржавања.

Општине на којима су површински најзаступљенија земљишта из реда хидроморфних земљишта су: КО Вршац са Ритском црницом (HUMOGLEJ), док су у КО Војводинци, КО Куштиљ, КО Орешац и КО Стража Алувијална земљишта (FLUVISOL).



6.3 ХАЛОМОРФНА ЗЕМЉИШТА



Површински најзаступљенија земљишта из реда халоморфних земљишта су Солонеци (SOLONEC).

Због изразито високог садржаја соли и лоше структуре, овај тип земљишта одликује изузетно редукована производна способност.

Образују се у аридној и семиаридној клими, налазе се на најнижим деловима терена, на њима расте халофитна вегетација која подноси више концентрације соли.

Иако ова земљишта по правилу припадају најлошијим класама земље на свим општинама, мора се узети у обзир да се на њима образују добри пашњаци. Као и чињеница да се могу у пољопривреди користити у производњи лековитог биља, а и да се неке од површина под њима морају ставити под заштиту због ретких аутохтоних врста биља које на њима расту.

Општине на којима су површински најзаступљенија земљишта из реда халоморфних земљишта су: КО Ватин, КО Вршац и КО Мали Жам.

6.4 ПЕДОЛОШКИ ПРОФИЛИ

Да би се за сваки ред земљишта на предметном подручју издвојиле ниже систематске јединице, мора се отворити адекватан број репрезентативних педолошких профила.

Уз педолошке профиле, потребно је сондирати и већи број контролних бушотина, које служе да се што прецизније одреде границе између различитих типова земљишта.

Техника отварања педолошких профила и анализа података о профилима мора бити у складу са поступцима за израду педолошких карти у размери $P= 1:2500$.

Отвара се један профил на 20 до 50 хектара површине што пре свега зависи од уједначености земљишта и рељефа.

6.5 ЗАКЉУЧАК

Анализа доступних података на ових 19 катастарских општина показала је да се ради о области изузетних економско-производних капацитета.

Не само што су педолошке карактеристике на највећем делу овог подручја јако повољне са становишта пољопривредне производње, већ и чињеница да се на овом подручју налази изузетно значајан шумски систем, као и да се овде налазе станишта угрожених биљних и животињских врста. Да се на овом подручју налазе погранична насељена места, да кроз њега пролазе међународни путни и пружни правци, да постоји аеродром, као и да постоје пловни путеви.

Све то доводи до закључка да је територија на којој се налази ових 19 катастарских општина идеалан кандидат, за извођење процеса комасације земљишта.

7 АНАЛИЗА КАТАСТАРСКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ

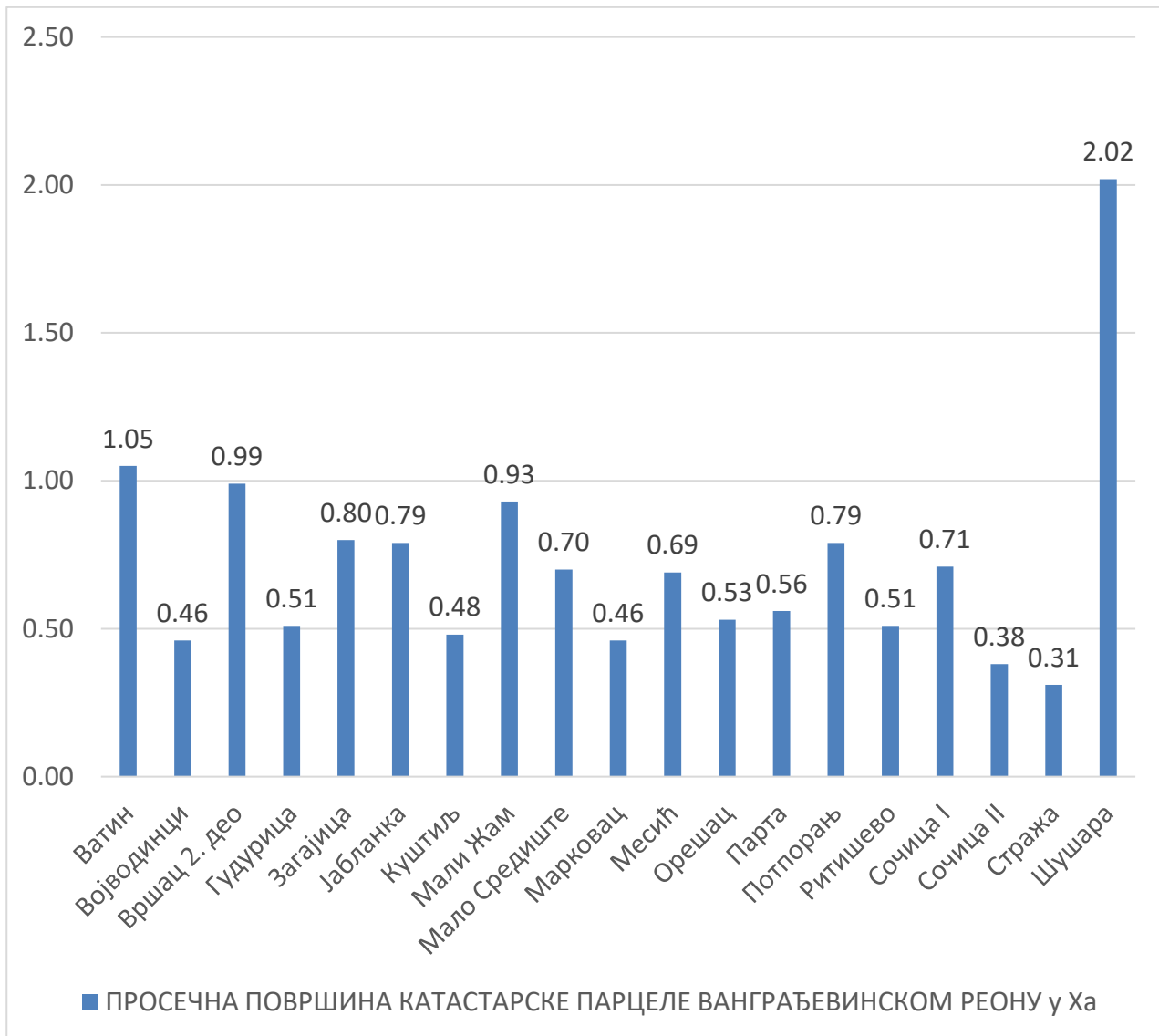
7.1 ОСНОВНИ ПОДАЦИ О КАТАСТАРСКИМ ОПШТИНАМА КОЈЕ СУ ПРЕДМЕТ ИЗРАДЕ ПРОГРАМА КОМАСАЦИЈЕ

У табели испод дати су основни подаци о катастарским општинама које су предмет израде прпграма комасације:

КАТАСТАРСКА ОПШТИНА	УКУПНА ПОВРШИНА у ha	ПОВРШИНА ГРАЂЕВИНСКОГ РЕЈОНА у ha	БРОЈ ПАРЦЕЛА У ГРАЂЕВИНСКОМ РЕЈОНУ	ПОВРШИНА ВАНГРАЂЕВИНСКОГ РЕЈОНА у ha	БРОЈ ПАРЦЕЛА У ВАНГРАЂЕВИНСКОМ РЕЈОНУ
Ватин	1580	55.8	319	1524.6	1451
Војводинци	2281	238.2	839	2043.3	4457
Вршац 2. део	9096	1607		7489.3	7559
Гудурица	2276	70	957	2202.7	4291
Загајица	2253	193.4	777	2059.2	2566
Јабланка	2011	80.7	406	1930.6	2450
Куштиљ	4556	32.8	662	4523	9333
Мали Жам	2340	104.2	558	2235.8	2394
Мало Средиште	546	24.9	371	403.4	579
Марковац	2942	59.3	833	2882.9	6301
Месић	1550	83.7	389	1466.6	2127
Орешац	1313	55.2	477	1257.8	2394
Парта	1289	273.1	538	1016.3	1802
Потпорањ	1225	49.9	356	1175.1	1490
Ритишево	2101	76.8	761	2023.8	3981
Сочица I	1894	23.5	415	1870	2625
Сочица II	275	0	0	275.1	715
Стража	1399	101.1	961	1297.5	4219
Шушара	4733	364.1	627	4369.1	2158

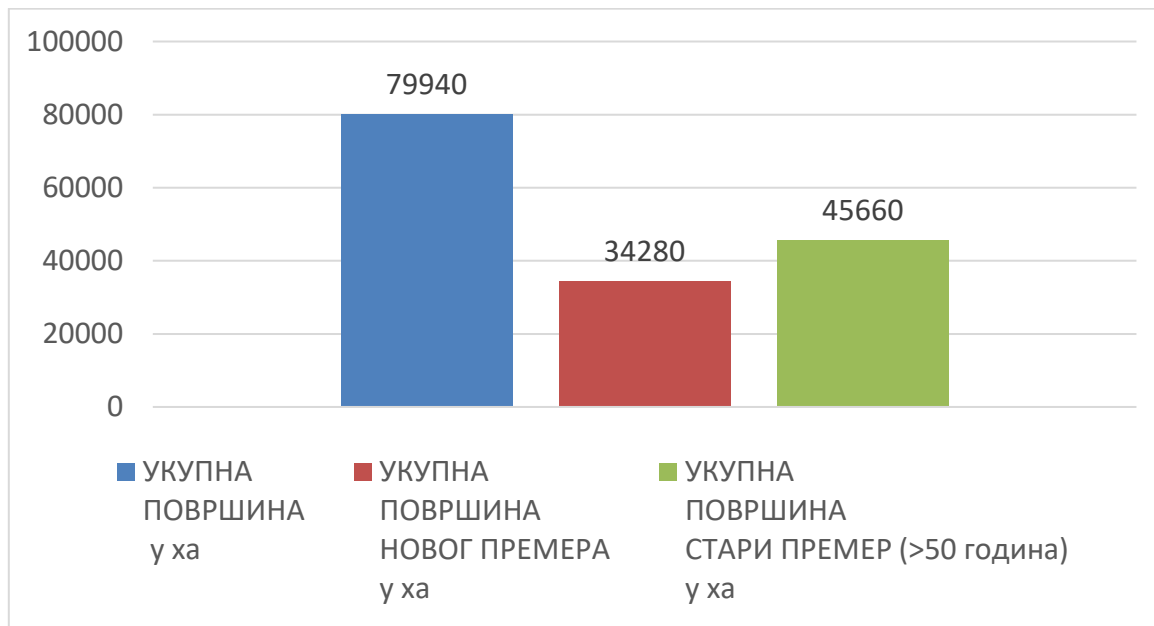
7.2 ПРОСЕЧНА ПОВРШИНА КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА

Просечна површине катастарских парцела у ванграђевинском рејону је приказана на графикону испод.



Анализом података види се да је просечна површина катастарских парцела испод 0.5ха, што указује да је велика уситњеност катастарских парцела и да је оправдано покретање поступка комасације.

7.3 СТАЊЕ ПРЕМЕРА (ГОДИНА)



Стање премера у катастарским општинама које су предмет комасације је следеће:

- 1) Укупна површина територије града Вршца је 79940ха, нови премер у УТМ пројекцији је извршен путем комасације за катастарске општине: Велико Средиште, Вршац - први део, Павлиш, Влајковац, Улма и Избиште у укупној површини од 34280ха, **по овом питању Град Вршац је лидер у успешно завршеним комасацијама.**
- 2) За катастарске општине Вршац и Мали Жам је извршен премер 1956 године, планови су израђени у Гаус-Кригеровој пројекцији.
- 3) Остале катастарске општине су премерене пре 115 и више година у Стереографској пројекцији, која је преведена у дигитални облик дигитализацијом и трансформацијом у УТМ пројекцију.

С обзиром на стање премера не долази се у дилему да ли треба извршити нови премер, већ је то свакако императив.

Новим премером путем комасације се постиже да подаци дигиталног катастарског плана буду у потпуности сагласни са подацима из алфанумеричког дела базе података.

Ови подаци су идеални за директну конверзију у нови Информациони систем катастра непокретности (ИСКН).

8 ПРОСТОРНО ПЛАНСКА ДОКУМЕНТЦИЈА

8.1 ОПШТИ ПОДАЦИ

Подручје Града Вршца са градским насељем и 22 насељена места, са приближно око 45000 становника, граничи се са: Републиком Румунијом (север и исток), Општином Бела Црква (југ), Општином Ковин (југ), Општином Алибунар (запад) и Општином Пландиште (север).

Подручје Града Вршца се простира на надморским висинама од 70m до 640m, у северном делу подручја се налази ритски предео, идући према југу ка "делиблатској пешчари" висина се благо пење до неких 150m надморске висине, источни део су "Вршачке планине", где се истиче највиши врх у Војводини Гудурички врх са котом 640m.

8.2 БИЉНИ И ЖИВОТИЊСКИ ДИВЕРЗИТЕТ

Као подручје са разноликим садржајем, цело подручје је погодно за живот различитих биљних и животињских врста, тако да је ово подручје сврстано у међународне еколошке коридоре, односно Заштита животне средине је веома важан фактор код планирања будућег развоја подручја Града Вршца.

Заштићена природна добра су: специјални резерват природе "Делиблатска пешчара", предео изузетних одлика "Вршачке планине" и заштићено станиште "Мали вршачки Рит"

Поред свега наведеног и великог броја споменика природе, на подручју Града Вршца налази се велики број споменика културе и заштићених културних добара, о којима се мора водити рачуна.

8.3 КАНАЛСКА МРЕЖА

Каналска мрежа је веома развијена и кроз подручје града Вршац протиче канал Дунав-Тиса-Дунав, главни проблем са каналско мрежом је практично легализација постојећих канала који углавном нису уписани у катастар по фактичком стању, већ су преписани из земљишних књига. Односно, стање на терену се углавном не слаже са стањем на дигитализованим аналогним катастарским плановима (ДАП), што заједно са осталим парцелама представља проблем за идентификацију парцела у државној и јавној својини која се издаје у закуп.

Такође, треба предвидети изградњу нових канала у складу са важећим пројектима, односно издвајања површина за каналску мрежу.

8.4 САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА

На основу преузете просторно планске документације може се извести закључак да Град Вршац има развијену постојећу саобраћајну инфраструктуру, као и да је Просторним планом планирана изградња још саобраћајница, док је на раном јавном увиду и пројекат изградње аутопута Панчево-Вршац-Гранични прелаз Ватин.

Град Вршац има и аеродром, са Пилотском академијом.

8.5 ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА

Веома је развијена постојећа електроенергетска, ТТ и гасна инфраструктура, као да је планирана изградња нове мреже.

Такође, активно се ради на изградњи и реализацији пројеката ветро и соларних паркова.

8.6 ГДЕ СЕ МОЖЕ НАЋИ И ПРАТИТИ УСВАЈАЊЕ ПРОСТОРНО-ПЛАНСКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ

Просторно планска документација се налази на званичној интернет страници Града Вршца, на <http://www.vrsac.com/Page.aspx?Lang=cir&Page=Urbanizam&Pid=4>, односно на www.vrsac.com, мени ДОКУМЕНТА И ОБРАСЦИ, па УРБАНИЗАМ.

Преузета је следећа просторно планска документација:

- 1) ПРОСТОРНИ ПЛАН ВРШЦА
- 2) ГЕНЕРЕЛАНИ ПЛАН ВРШЦА (са изменама)
- 3) ПДР ЗА СОЛАРНУ ЕЛЕКТРАНУ КОД ВАТИНА
- 4) ПДР ВЕТРОЕЛЕКТРАНЕ КОШАВА
- 5) ПДР PICCOLINA
- 6) ПДР КОМПЛЕКСА ЦЕЛАНОВА АГРО ДОО У ВРШЦУ
- 7) ПРОСТОРНИ ПЛАН ПОДРУЧЈА ПОСЕБНЕ НАМЕНЕ ПРЕДЕЛА „ВРШАЧКЕ ПЛАНИНЕ“
- 8) ПДР ЗА ВИНОГРАДАРСКИ КОМПЛЕКС И ПРИСТУПНИ ПУТ ВРШАЧКИМ ПЛАНИНАМА
- 9) ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПДР ПЛАНА ПОСТОЈЕЋЕГ КОМПЛЕКСА "ХЕМОФАРМ"

Као и документација која се налази на раном јавном увиду:

- 1) ПРОСТОРНИ ПЛАН ПОДРУЧЈА ПОСЕБНЕ НАМЕНЕ ИНФРАСТРУКТУРНОГ КОРИДОРА АУТОПУТА Е-70, ДЕОНИЦА ПАНЧЕВО-ВРШАЦ-ГРАНИЧНИ ПРЕЛАЗ СА РУМУНИЈОМ (ВАТИН)
- 2) ПДР ЗА ВОДОСНАБДЕВАЊЕ ДЕЛА "ГУДУРИЧКОГ НАСЕЉА" У ВРШЦУ

9 ЗАКЉУЧАК

Анализом свих доступних и преузетих података намеће се закључак да за ових 19 катастарских општина, постоји и више него један неопходан разлог за комасацију.

Уситњеност поседа указује на чињеницу да је неопходно укрупњавање и обликовање катастарских парцела за још економичнију производњу, стање премера указује да су постојећи подаци добри само за идентификацију поседа, а да је потребно побољшати тачност и поузданост података, **најеконимичнији начин је Комасациони премер.**

Утицај руже ветрова на ерозију земљишта као и на смањење приноса, указује да је неопходно реализовати **мрежу Пољозаштитних шумских појасева.**

Реализација пројеката изградње и одржавања каналске мреже и изградња и пројетовање инспекцијских путева за приступ каналима, је свакако један од разлога за комасацију.

Реализација инфраструктурних пројеката од посебног значаја за Републику Србију, на раном јавном увиду налази се Аутопут Панчево-Граница са Румунијом, за који је потребно извршити експропријацију, комасацијом се постиже да расподелом земљишта у државној својини изврши издвајање и формирање грађевинске парцеле аутопута, без потребе да се врши деоба катастарских парцела и даље уситњавање поседа и експропријација земљишта. Након реализације поступка комасације имаоци права на земљишту у приватној својини ће добити нове парцеле правилног облика поред парцеле аутопута.

Комасацијом се реализује Просторни, Генерални или План детаљне регулације, који дефинишу намену површина за становање, проширење гробаља, изградње или проширење депоније, индустријске зоне, границе грађевинског реона и сл.

