

OPŠTINA
ČOKA



GEOSOFT DOO BEOGRAD, Vladimira Tomanovića 9

☎ 011/34 75 303, 011/34 75 949

e-mail: geosoft@geosoft.rs, geosoft2006@eunet.rs •

www.geosoft.rs

PIB 104284162 • 205-104185-67 Komercijalna banka

PROGRAM KOMASACIJE

KATASTARSKE OPŠTINE ČOKA
(OPŠTINA ČOKA)

Čoka, avgust 2017. godine

LEGENDA KNJIGE:

KNJIGA je tehnički izveštaj o izradi Programa komasacije katastarske opštine Čoka, opština Čoka.

Programa komasacije katastarske opštine Čoka, izrađen je u 4 analogna primerka i 4 primerka na CD-u.

INVESTITOR:	OPŠTINA ČOKA ul. Potiska br. 20, Čoka
IZVOĐAČ RADOVA NA IZRADI PROGRAMA:	GEOSOFT DOO BEOGRAD Vladimira Tomanovića 9, Beograd
ODGOVORNI PROJEKTANT:	_____ Pavle Vujnić, mast. inž. geodezije
UČESNICI U IZRADI PROGRAMA:	_____ Nikola Jovanović, mast. inž. geodezije
KONSULTANTI:	Doc. dr Goran Marinković, dipl. inž. geodezije Svetlana Popov , mast. inž. geodezije
UNUTRAŠNJA KONTROLA:	_____ Prof. dr Milan Trifković, dipl. inž. geodezije
DIREKTOR GEOSOFTa	_____ Pavle Vujnić, mast. inž. geodezije

Čoka, avgust 2017. godine

OPŠTI DEO - DOKUMENTACIJA

1. Rešenje o ispunjenosti uslova za rad geodetske organizacije



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД
број 952-03-57/2012-2
Дана: 24.03.2015. године
Београд

Републички геодетски завод, решавајући по захтеву геодетске организације GEOSOFТ DOO, Београд, ул. Владимира Томановића бр. 9, за измену решења којим је издата лиценца за рад, на основу члана 18. став 3. Закона о државном премеру и катастру («Службени гласник РС», број 72/09, 18/10, 65/13) и члана 192. Закона о општем управном поступку («Службени лист СРЈ», бр. 33/97 и 31/01 и «Службени гласник РС», број 30/2010), доноси

РЕШЕЊЕ

ИЗДАЈЕ СЕ лиценца за рад геодетској организацији GEOSOFТ DOO, Београд, (МБ 20135476) и то за израду техничке документације за извођење геодетских радова и стручни надзор над извођењем геодетских радова за које је предвиђена израда главног пројекта, извођење геодетских радова за које је предвиђена израда главног пројекта, израду пројекта геодетског обележавања у области урбанистичког планирања, извођење геодетских радова на изради геодетских подлога у инжењерско-техничким областима за које се не израђује главни пројекат, извођење геодетских радова у одржавању катастра непокретности и катастра водова и реализацији пројекта геодетског обележавања у области урбанистичког планирања.

Качавенда Милораду, дипломираном инжењеру геодезије, Вујинић Павлу, мастер инжењеру геодезије, Јовановић Николи, мастер инжењеру геодезије, Матић Маринку, струковном инжењеру геодезије, Милићевић Жељку, струковном инжењеру геодезије, Вујичић Александру, струковном инжењеру геодезије, Божанић Александру, струковном инжењеру геодезије, Радојичић Немањи, мастер инжењеру геодезије, Нешковић Ивану, струковном инжењеру геодезије, Вујнић Тањи, геометру и Раделић Саши, геометру, запосленима у геодетској организацији GEOSOFТ DOO, Београд, издају се легитимације за идентификацију.

Овим решењем замењују се решења Републичког геодетског завода 03 број 952-03-57/2012 од 29.03.2012. године и 03 број 952-03-57/2012-1 од 07.12.2012. године.

Образложење

Геодетска организација GEOSOFТ DOO из Београда, поднела је захтев за измену решења број 952-03-57/2012 због престанка радног односа Прусац Марини, инжењеру геодезије, због стицања академског назива мастер инжењер геодезије Јовановић Николе, издавања геодетске лиценце другог реда Матић Маринку, струковном инжењеру геодезије и пријема у радни однос Вујичић Александра, Божанић Александра, Радојичић Немање, Раделић Саше и Нешковић Ивана. Уз захтев је достављена потврда о поднетој одјави на обавезно социјално осигурање и споразум о престанку радног односа за Прусац Марину. Достављена је оверена

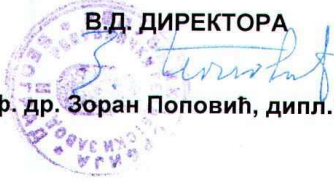
копија дипломе Факултета техничких наука у Новом Саду о стеченом академском називу мастер инжењер геодезије број 012-МС-101/0 за Јовановић Николу, доказе о стручној спреми, оверене копије радних књижица, потврде о поднетим пријавама на обавезно социјално осигурање, копије личних карата за Вујичић Александра, Божанић Александра, Радојичић Немању, Раделић Сашу и Нешковић Ивана.

Ценећи достављене исправе утврђено је да је Прусац Марини престао радни однос у геодетској организацији GEOSOFT DOO из Београда дана 30.09.2014. године. Даље је утврђено да је Јовановић Никола стекао академски назив мастер инжењер геодезије дана 26.06.2013. године и да је решењем овог органа 03 број 952-03-60/2015 Матић Маринку издата геодетска лиценца другог реда.

Такође је утврђено да су Вујичић Александар, Божанић Александар и Радојичић Немања засновали радни однос у геодетској организацији GEOSOFT DOO из Београда дана 15.08.2013. године, да је Нешковић Иван засновао радни однос дана 17.09.2014. године и Раделић Саша дана 01.09.2014. године а како је одредбама члана 16. Закона о државном премеру и катастру прописано да лицу геодетске струке запосленом у геодетској организацији, Завод издаје легитимацију за идентификацију, одлучено је као у ставу 2. диспозитива овог решења.

Наплаћена је административна такса у износу од 290,00 динара сходно тарифном бр. 1. Закона о републичким административним таксама ("Службени гласник РС", бр. 43/03, 51/03, 53/04, 42/05, 61/05, 101/05, 42/06, 47/07, 54/08, 5/09, 54/09, 35/10, 70/11, 55/12, 93/12, 47/13, 57/14), такса за издавање легитимација за идентификацију у износу од 6500,00 динара и такса за измену решења којим је издата лиценца за рад у износу од 3000,00 динара сходно тарифном броју 41. Правилника о висини таксе за пружање услуга Републичког геодетског завода («Службени гласник РС», број 116/2013, 5/2014, 8/2014, 120/2014).

Против овог решења може се изјавити жалба Министарству грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, у року од 15 дана од дана пријема решења, а преко Републичког геодетског завода у Београду, Булевар војводе Мишића бр. 39, са доказом о плаћеној републичкој административној такси у износу од 430,00 динара сходно тарифном бр. 6 горе поменутог Закона, на жиро-рачун буџета Републике Србије, број 840-742221843-57 са позивом на број 97 50016.

В.Д. ДИРЕКТОРА

Проф. др. Зоран Поповић, дипл.геод.инж.

Доставити:

- GEOSOFT DOO из Београд,
ул. Владимира Томановић бр. 9,
- СКН Вождовац,
- Архиви



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД
број 952-03-4/2017-1
Дана: 10.07.2017. године
Београд

Републички геодетски завод, решавајући по захтеву геодетске организације GEOSOFT DOO, Београд, ул. Владимира Томановића бр. 9, за измену решења којим је издата лиценца за рад, на основу члана 18. став 3. Закона о државном премеру и катастру («Службени гласник РС», број 72/09, 18/10, 65/13, 15/15 и 96/15) и члана 136. Закона о општем управном поступку («Службени гласник РС», број 18/2016), доноси

РЕШЕЊЕ

МЕЊА СЕ решење број 952-03-57/2012-2 од 24.03.2015. године у ставу 2. диспозитива, због пријема у радни однос Ристић Мирка, струковног инжењера геодезије и Нинић Бранка, струковног инжењера геодезије, те став 2. сада гласи:

Вујнић Павлу, мастер инжењеру геодезије, Јовановић Николи, мастер инжењеру геодезије, Матић Маринку, струковном инжењеру геодезије, Милићевић Жељку, струковном инжењеру геодезије, Божанић Александру, струковном инжењеру геодезије, Радојичић Немањи, мастер инжењеру геодезије, Нешковић Ивану, струковном инжењеру геодезије, Ристић Мирку, струковном инжењеру геодезије, Нинић Бранку, струковном инжењеру геодезије, Вујнић Тањи, геометру и Раделић Саши, геометру, запосленима у геодетској организацији GEOSOFT DOO, Београд, издају се легитимације за идентификацију.

У осталом делу решење број 952-03-57/2012-2 од 24.03.2015. године. године остаје непромењено.

Образложење

Геодетска организација GEOSOFT DOO, Београд, поднела је захтев за измену решења 952-03-57/2012-2 од 24.03.2015. године, којим је издата лиценца за рад, због пријема у радни однос Ристић Мирка, струковног инжењера геодезије и Нинић Бранка, струковног инжењера геодезије. Уз захтев су достављене потврде о поднетој пријави на обавезно социјално осигурање и враћене легитимације за идентификацију број 503 и 1856. За Ристић Мирка, струковног инжењера геодезије, достављена је оверена копија Уверења о

стеченом високом образовању, број 02-5/10 од 07.04.2016. године. За Нинић Бранка, струковног инжењера геодезије, достављена је оверена копија дипломе Високе грађевинско-геодетске школе струковних студија у Београду, број 02-VI/129A од 16.09.2014. године.

Ценећи достављене доказе, утврђено је да су Ристић Мирко, струковни инжењер геодезије и Нинић Бранко, струковни инжењер геодезије, запослени код подносиоца захтева, те да су испуњени услови за измену решења сходно одредбама члана 18. став 3. Закона о државном премеру и катастру («Службени гласник РС», бр. 72/09, 18/10, 65/13, 15/15 и 96/15), а у вези члана 16. став 1. истог Закона, па је одлучено као у диспозитиву овог решења.

Наплаћена је административна такса у износу од 300,00 динара сходно тарифном бр. 1. Закона о републичким административним таксама ("Службени гласник РС", бр. 43/2003, 51/2003 – испр., 61/2005, 101/2005 – др. закон, 5/2009, 54/2009, 50/2011, 70/2011, 55/2012 изн, 93/2012, 47/2013, 65/2013 – др. закон, 57/2014, 45/2015, 83/2015, 112/2015 и 50/2016), такса за легитимацију за идентификацију за запослена лица у износу од 2726,00 динара и такса за измену решења којим је издата лиценца за рад у износу од 3147,00 динара, сходно тарифном броју 42. Правилника о висини таксе за пружање услуга Републичког геодетског завода («Службени гласник РС», број 116/13, 5/2014, 8/2014, 120/14, 29/15, 35/16 и 48/17).

Против овог решења може се изјавити жалба Министарству грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, у року од 8 дана од дана пријема решења, а преко Републичког геодетског завода у Београду, Булевар војводе Мишића бр. 39, са доказом о плаћеној републичкој административној такси у износу од 440,00 динара сходно тарифном бр. 6 горе поменутог Закона, на жиро-рачун пореске управе Београд број 840-742221843-57 са позивом на број 97 50016.



В.Д. ДИРЕКТОРА

Борко Драшковић, дипл.геод.инж.

Доставити:

- GEOSOFT DOO, Београд, ул. Владимира Томановића бр. 9
- СКН Вождовац
- Архиви

2. Rešenje o određivanju odgovornog projektanta



GEOSOFT DOO BEOGRAD, Vladimira Tomanovića 9

☎ 011/34 75 303, 011/34 75 949

e-mail: geosoft@geosoft.rs, geosoft2006@eunet.rs • www.geosoft.rs

PIB 104284162 • 205-104185-67 Komercijalna banka

PROJEKAT: PROGRAM KOMASACIJE KATASTARSKE OPŠTINE ČOKA - OPŠTINA ČOKA

REŠENJE:

Za glavnog i odgovornog projektanta na izradi:

PROGRAMA KOMASACIJE KATASTARSKE OPŠTINE ČOKA - OPŠTINA ČOKA

određuje se:

1. Vujnić Pavle, mast. inž. geodezije.

Za vršenje unutrašnje kontrole na izradi:

PROGRAMA KOMASACIJE KATASTARSKE OPŠTINE ČOKA - OPŠTINA ČOKA

određuje se:

1. Prof. dr. Milan Trifković, dipl. inž. geodezije

Direktor

Vujnić Pavle, mast. inž. Geodezije

3. Rešenje o ispunjenosti uslova za izradu tehničke dokumentacije - licenca odgovornog projektanta



4. Izjava odgovornog projektanta

Na osnovu donetog rešenja odgovornog lica GEOSOFT DOO BEOGRAD, Vladimira Tomanovića 9., kojim sam određen za izradu geodetsko tehničke dokumentacije:

PROGRAM KOMASACIJE KO ČOKA (OPŠTINA ČOKA)

Izjavljujem da sam se u svemu pridržavao Pravilnika o sadržini, uslovima, nadzoru i kontroli vršenja geodetskih radova u inženjersko-tehničkim oblastima (Službeni glasnik RS br. 59/2002 i 72/2013), Pravilnika o tehničkim normativima, načinu rada kod izrade tehničke dokumentacije i kontroli tehničke dokumentacije za izvođenje geodetskih radova u inženjersko-tehničkim oblastima (Službeni glasnik RS br. 59/2002) i Zakona o poljoprivrednom zemljištu ("Sl. glasnik RS", br. 62/2006, 65/2008 - dr. zakon, 41/2009 i 112/2015).

U Beogradu, avgusta 2017. god.

Odgovorni projektant:

Pavle Vujnić, mast. inž. geod.

SADRŽAJ

1. OPŠTI DEO	5
1.1. UVOD	5
1.2. CILJ IZRADE PROGRAMA	7
1.3. RAZLOZI ZA KOMASACIJU.....	7
1.4. RAZLOZI ZA OBNOVU PREMERA	8
1.5. UTVRĐIVANJE GRANICE KOMASACIONOG PODRUČJA.....	8
1.6. OSNOVNI PODACI IZ KATASTRA NEPOKRETNOSTI	9
1.7. PRAVNI OSNOV I DOKUMENTACIJA ZA IZRADU I DONOŠENJE PROGRAMA.....	10
1.8. IZVOD IZ "ANALIZE POTREBE UREĐENJA POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA KOMASACIJOM NA TERITORIJI AP VOJVODINE"	11
1.7. IZVOD IZ PROSTORNOG PLANA OPŠTINE ČOKA.....	11
2. OCENA POSTOJEĆEG STANJA OPŠTINE ČOKA.....	13
2.1. GEOGRAFSKI POLOŽAJ OPŠTINE ČOKA	13
2.2. DEMOGRAFSKE KARAKTERISTIKE	13
2.3. GEOMORFOLOŠKE KARAKTERISTIKE	14
2.4. HIDROGRAFSKE I HIDROLOŠKE KARAKTERISTIKE	14
2.5. KLIMATSKE KARAKTERISTIKE	14
2.6. PEDOLOŠKE KARAKTERISTIKE.....	15
2.7. PRIVREDNE KARAKTERISTIKE	15
2.8. KARAKTERISTIKE POLJOPRIVRIDE.....	15
2.9. KARAKTERISTIKE SAOBRAĆAJA.....	16
2.10. SWOT ANALIZA.....	16
3. OCENA POSTOJEĆEG STANJA K.O. ČOKA.....	18
3.1. PRIRODNE KARAKTERISTIKE	18
3.2. DEMOGRAFSKE KARAKTERISTIKE	19
3.3. HIDROGRAFSKE, HIDROGEOLOŠKE I HIDROLOŠKE KARAKTERISTIKE	19
3.4. PEDOLOŠKE KARAKTERISTIKE	19
3.5. PREGLED POSEDA PREMA POVRŠINI I VLASNIŠTVU	20
3.6. POLJOPRIVREDNA PROIZVODNJA NA KOMASACIONOM PODRUČJU	22
3.7. STOČARSKA PROIZVODNJA.....	22
3.8. BROJNO STANJE I OPREMLJENOST POLJOPRIVREDNOM MEHANIZACIJOM	22
3.9. KARAKTERISTIKE SAOBRAĆAJA NA KOMASACIONOM PODRUČJU	23
3.10. ZAŠTITA PRIRODNE SREDINE	23
4. PROGRAM KOMASACIJE.....	24
4.1. OBRAZOVANJE KOMISIJE ZA KOMASACIJU	25
4.2. UTVRĐIVANJE FAKTIČKOG STANJA	25
4.3. KOMASACIONA PROCENA VREDNOSTI ZEMLJIŠTA	26
4.4. GEODETSKI RADOVI NA PREMERU KOMASACIONOG PODRUČJA I OBNOVI PREMERA GRAĐEVINSKOG REONA NASELJA ČOKA.....	27
4.4.1. Premer komasacionog područja	27
4.4.2. Obnova premera građevinskog reona	28
4.5. UTVRĐIVANJE STALNIH OBJEKATA I DUGOGODIŠNJIH ZASADA NA KOMASACIONOM PODRUČJU	29

Program komasacije KO Čoka, Opština Čoka

4.6. UTVRĐIVANJE I OBELEŽAVANJE GRANICA ŠUMA I KRČENJE ŠIKARA I DRVENASTOG RASTINJA	30
4.6.1. Utvrdjivanje i obeležavanje granica parcela pod šumama	31
4.6.2. Krčenje šikara i drvenastog rastinja	31
4.7. UTVRĐIVANJE I OBELEŽAVANJE GRANICA OPŠTINSKIH PUTEVA	32
4.8. PROJEKTOVANJE I IZGRADNJA MREŽE POLJSKIH (NEKATEGORISANIH) PUTEVA	32
4.8.1. Šema i gustina poljskih puteva	32
4.8.2. Širina i poprečni profili poljskih puteva.....	33
4.8.3. Trase puteva	35
4.8.4. Rastojanja između puteva	36
4.8.5. Orijentacija duže strane parcela	37
4.8.6. Kolovozna konstrukcija poljskih puteva	37
4.8.7. Ukrštanje poljskih puteva sa javnim putevima.....	37
4.9. GRUPISANJE POLJOPRIVREDNIH PARCELA I POSEDA	38
4.9.1. Načela raspodele komasacione mase	38
4.9.2. Komisija za komasaciju	39
4.9.3. Odbor za komasaciju.....	39
4.9.4. Raspodela komasacione mase	39
4.10. REŠENJA O RASPODELI KOMASACIONE MASE	40
4.11. GEODETSKO OBELEŽAVANJE NOVIH PARCELA I OBJEKATA I UVOĐENJE U POSED UČESNIKA KOMASACIJE	41
4.12. OSNIVANJE KATASTRA NEPOKRETNOSTI.....	41
4.13. GEODETSKO-TEHNIČKI RADOVI NA KOMASACIJI	41
4.14. SADRŽAJ GLAVNOG PROJEKTA KOMASACIJE.....	43
5. MOGUĆI PROJEKTI NA IZVOĐENJU RADOVA NA ZAŠTITI, UREĐENJU I KORIŠĆENJU POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA	44
6. IMPLEMENTACIJA PROGRAMA KOMASACIJE	45
6.1. UČESNICI U IMPLEMENTACIJI PROGRAMA KOMASACIJE.....	45
6.2. SISTEMATIZACIJA RADOVA I RADNIH AKTIVNOSTI I VREME TRAJANJA	47
6.3. PREDMER I PREDRAČUN GEODETSKO – TEHNIČKIH RADOVA NA OBNOVI PREMIERA GRAĐEVINSKOG REONA I KOMASACIJE U KATASTARSKOJ OPŠTINI ČOKA	49
6.4. UKUPNA PREDRAČUNSKA VREDNOST NADZORA NAD IZVOĐENJEM GEODETSKO-TEHNIČKIH RADOVA NA KOMASACIJI.....	53
6.5. PREDMER I PREDRAČUN OSTALIH RADOVA I AKTIVNOSTI KOJI SE ODOSE NA OPŠTINU ČOKA	53
6.6. UKUPNA PREDRAČUNSKA VREDNOST SVIH RADOVA NA OBNOVI PREMIERA I PROVOĐENJU KOMASACIJE.....	54
6.7. UKUPNA PREDRAČUNSKA VREDNOST RADOVA NA KRČENJU ŠIKARA I DRVENASTOG RASTINJA NA KOMASACIONOM PODRUČJU.....	54
6.8. UKUPNA PREDRAČUNSKA VREDNOST INVESTICIONIH RADOVA NA KOMASACIONOM PODRUČJU	54
6.9. UKUPNA PREDRAČUNSKA VREDNOST SVIH RADOVA NA KOMASACIJI.....	54
6.10. DIJAGRAM AKTIVNOSTI NA REALIZACIJI GEODETSKO TEHNIČKIH RADOVA NA KOMASACIJI	55
7. FINANSIJSKA ANALIZA I OCENA PROGRAMA - PRETHODNA STUDIJA OPRAVDANOSTI.....	56
7.1. OSNOVNI PODACI O UČESNICIMA I INVESTITORIMA	56

Program komasacije KO Čoka, Opština Čoka

7.1.1. Opština Čoka	56
7.1.2. Ministarstvo poljoprivrede, šumarstva i vodoprivrede - Uprava za poljoprivredno zemljište (Beograd, Obilićev venac, 9-11)	56
7.1.3. Republički geodetski zavod Beograd, Bul. vojvode Mišića 39,	57
7.1.4. Učesnici komasacije	57
7.2. OCENA PROGRAMA	57
7.2.1. Analiza isplativosti komasacije KO Čoka, Opština Čoka	57
7.2.2. Društvena (nacionalna) ocena	61
LITERATURA	64
P R I L O Ž I	65

PROGRAM KOMASACIJE

**KATASTARSKE OPŠTINE ČOKA
(OPŠTINA ČOKA)**



1. OPŠTI DEO

1.1. UVOD

Komasacija zemljišta je agrarna operacija koja ima za cilj spajanje većeg broja malih parcela, tj. stvaranje većih, za obradu pravilnijih zemljišnih parcela. Na taj način se pospešuje poljoprivredna proizvodnja na tom zemljištu. Komasacija zemljišta je nedvosmisleno jedan od najsloženijih radova koje izvode geodetski stručnjaci.

Rešavaju se različiti problemi, a u postupku učestvuju i druge struke: pravnici, agronomi, hidrotehničari, urbanisti, i dr.

U Srbiji bi se provođenjem komasacija zemljišta rešilo više aktualnih problema vezanih za zemljište, a ne samo ukрупnjavanje zemljišta. Tako se može tvrditi da bi komasacijom mogli rešiti :

1. imovinsko-pravni odnosi na zemljištu,
2. usitnjenost zemljišta,
3. ekonomičnost poljoprivredne proizvodnje,
4. usklađivanje katastra i zemljišne knjige,
5. pitanje staračkih domaćinstava,
6. potrebe navodnjavanja ili odvodnjavanja,
7. potrebe zemljišta za opšte potrebe,
8. potrebe novih digitalnih geodetskih planova za stvaranje GIS baze podataka,
9. potrebe uređenja prostora,
10. potrebe zaštite životne sredine,
11. potrebe izgradnje objekata infrastrukture i
12. postupak održavanja katastra.

Iz nabrojanog se vidi da se postupkom komasacije zemljišta mogu rešiti vrlo različiti problemi, a gotovo svi su vezani za geodetsku i agronomsku struku.

Ekonomske učinke je teško u potpunosti sagledati, ali je vidno da bi područje obuhvaćeno komasacijom zemljišta trebalo postati jedan uređen prostor, vrlo primamljiv za ulaganje, kako domaćih tako i stranih investitora.

Zbog 45 godišnjeg razdoblja drugačijeg društvenog uređenja i tada uvedene tzv. društvene imovine, u Srbiji je došlo do velikog neslaganja između stanja na terenu, zemljišnoj knjizi i katastru zemljišta.

Nesređeni imovinsko-pravni odnosi veoma opterećuju ekonomski razvoj naše zemlje jer domaći i strani ulagači ne žele investirati u situaciji nejasnih vlasničkih prava, a koji bi se postupkom komasacije najjednostavnije rešili. Usitnjenost zemljišta je u Srbiji veoma veliki problem u razvoju poljoprivredne proizvodnje.

Do usitnjenosti zemljišta je pre svega došlo zbog poljoprivredne politike bivše SFR Jugoslavije u čijem je sastavu bila Srbija, a u poslednje vreme i zbog mnogobrojne izgradnje puteva i autoputeva pri kojima često dolazi do cepanja katastarskih parcela i stvaranje novih manjih. Komasacijom bi se rešio ili barem bitno smanjio taj problem.

Program komasacije KO Čoka, Opština Čoka

Na poljoprivrednu proizvodnju između ostalog utiče veličina parcela, oblik parcela i orijentacija parcela. Na malim parcelama, kojih ima najviše u našoj zemlji, ne može se očekivati rentabilna poljoprivredna proizvodnja kakva je u zemljama Evropske unije kojoj težimo. Oblik parcele je takođe bitan jer ako je optimalan, onda omogućuje efikasnu obradu s poljoprivrednom mehanizacijom koja je danas u primeni.

Orijentacija parcela je isto važan faktor za poljoprivrednu proizvodnju. Na brdovitom terenu bi smer parcela trebao biti u smeru izohipsi, zbog smanjenja erozivnog delovanja vode. Na ravnom terenu, za setvu i oranje, najpovoljniji pravac je jug-sever, kako su pokazala naučna istraživanja.

Sve ovo može se najjednostavnije postići komasacijom zemljišta. Kako se postupkom komasacije sređuju i imovinsko-pravni odnosi, tj. zemljišna knjiga, te provodi premer novog stanja i izrađuju novi katastarski planovi, evidentno je da dolazi do njihovog usklađivanja.

Činjenica je da u seoskim gazdinstvima u velikom broju prevladava staro stanovništvo koje je praktično nesposobno za obavljanje poljoprivredne delatnosti. U postupku komasacije stvoren je preduslov za otkup njihovog zemljišta od strane države ili zainteresovanih pojedinaca.

Mnoga područja u našoj državi (oko većih rečnih tokova) često su izložena poplavama koje nanose velike štete poljoprivrednoj proizvodnji. Isto tako je i pojava sušnih razdoblja poslednjih godina sve učestalija. Da bi se ublažili ili potpuno eliminisali takvi nepovoljni uticaji, u postupku komasacije mogu se predvideti i hidrotehničke mere navodnjavanja i odvodnjavanja.

U postupku komasacije moguće je najlakše rešiti potrebe za zemljištem u svrhu zadovoljavanja opštih potreba (izgradnju škola, vrtića, zdravstvenih objekata i sl.).

Kako se novi premer danas isključivo izvodi digitalnom tehnologijom, to je jasno da bi novi prostorni podaci dobijeni u postupku komasacije bili osnova za formiranje GIS baze prostornih podataka.

Postupak komasacije zemljišta mora biti u skladu prostornih i urbanističkih planova, a to znači da se njime rešava potreba uređenja prostora. Uređenje područja na kojem će se sprovoditi komasacija treba prilagoditi postojećim i uskladiti s projektovanom infrastrukturom. Projekat komasacije prema tome treba obuhvatati opšte, tj. šire i lokalne interese na prostoru katastarske opštine.

Zaštita prirodne okoline je jedan od prioriteta zadatka pri bilo kakvim zahvatima na zemljištu. Da bi to bilo tako i u komasaciji, potrebno je u postupak uključiti ekologe. Naime, osim pozitivnih efekata, komasacija zemljišta može imati i neke negativne posledice, naročito ako se zanemari uloga ekologa u njihovoj realizaciji. Najveći negativni uticaj na ruralni prostor ima „čišćenje“ zemljišta, odnosno seča drveća i živica. Na taj način se stvaraju nepovoljni uslovi za život divljih biljnih i životinjskih vrsta što dovodi do smanjenja biološke raznolikosti (Gostović, 1991).

Izgradnjom objekata infrastrukture kao što su autoputevi i putevi, mnogo poljoprivrednog zemljišta se gubi, mnoge katastarske parcele se cepaju i smanjuju i na taj način pojedinci ostaju oštećeni. Da se paralelno s izgradnjom odvija i postupak komasacije, teret tih zahvata ravnomernije bi se podelio na sve učesnike jer nakon izgradnje svi imaju indirektnu korist.

Održavanje katastra odnosno katastarskih planova posle provedene komasacije zemljišta u nekoj katastarskoj opštini, postaje puno jednostavnije jer se znatno smanjuje broj katastarskih parcela.

Koncepcija uređenja zemljišta putem komasacije se ovim programom dovodi do kraja. Naime, ovim programom je obuhvaćena komasacija zemljišta u neuređenoj katastarskoj opštini Čoka u Opštini Čoka.

Program komasacije KO Čoka, Opština Čoka

1.2. CILJ IZRADE PROGRAMA

Program komasacije (u daljem tekstu: Program) je dokument na osnovu koga će se sprovesti komasacija za katastarsku opštinu Čoka (Opština Čoka) na površini od oko **4641** ha.

Pre otpočinjanja radova na komasaciji Skupština Opštine Čoka je u obavezi je da, saglasno članu 32. Zakona o poljoprivrednom zemljištu ("Službeni glasnik RS", broj 62/2006, 65/2008, 41/2009 i i 112/2015), prethodno izradi i uz saglasnost Ministarstva poljoprivrede, šumarstva i vodoprivrede, donese Program komasacije.

Na osnovu Programa Opština Čoka će doneti načela komasacije i pristupiti ugovaranju radova na realizaciji komasacije.

Istovremeno sa realizacijom komasacije, pristupiće se i obnovi premera građevinskog reona naselja Čoka na površini od oko **308** ha, što znači da će se geodetsko-tehnički radovi realizovati na celokupnoj površini katastarske opštine, koja iznosi **4949** ha.

Sadržaj i osnovna rešenja Programa utvrđena su u skladu sa odredbama Zakona o poljoprivrednom zemljištu i Zakona o državnom premeru i katastru ("Službeni glasnik RS", broj 18/2010).

Za potrebe izrade Programa korišćena je relevantna prostorno planska i tehnička dokumentacija, kao i dokumentacija Republičkog geodetskog zavoda, Službe za katastar nepokretnosti u Opštini Čoka.

Cilj izrade Programa komasacije je definisanje sadržaja, postupka, dinamike i rokova:

- uređenja poljoprivrednog zemljišta u postupku komasacije vangrađevinskog reona katastarske opštine Čoka, na površini od oko 4641 hektara,
- za obnovu premera i izrade katastra nepokretnosti za građevinski reon naselja Čoka, na površini od oko 308 hektara.

Uređenje poljoprivrednog zemljišta u postupku komasacije katastarske opštine Čoka je programirano u skladu sa važećom relevantnom dokumentacijom.

Programom se utvrđuje:

- vrsta i obim komasacionih radova,
- sadržaj i način obnove premera građevinskog reona,
- rokovi izvođenja radova,
- obim i izvori sredstava za finansiranja radova.

1.3. RAZLOZI ZA KOMASACIJU

Razlozi za komasaciju katastarske opštine Čoka su saglasni razlozima koje propisuje i član 31. Zakona o poljoprivrednom zemljištu (donji okvir), odnosno komasacija se vrši zbog:

- potrebe grupisanja usitnjenih katastarskih parcela vlasnika poljoprivrednog zemljišta (čija je prosečna veličina 1.01 ha, u vangrađevinskom reonu), kao i grupisanja državnog zemljišta;
- projektovanja nove mreže poljskih puteva u skladu sa tehničkim rešenjem puteva prvog i drugog reda, sistema vodotokova, dugogodišnjih zasada i rekultivacije površina starih poljskih puteva,
- krčenja obraslih međa degradiranim rastinjem (šikare i drvenasto rastinje),
- omogućavanja podizanja plantaža voća, plastenika i staklenika (za povrće i cveće),
- implementacije planskih rešenja iz Prostornog plana opštine Čoka i drugih planova i tehničke dokumentacije,

Program komasacije KO Čoka, Opština Čoka

- realizacije projekata sistema za navodnjavanje i odvodnjavanje poljoprivrednog zemljišta, koji su utvrđeni za komasaciono područje,
- stvaranje mogućnosti za otvaranje novih radnih mesta i poboljšanje kvaliteta života na seoskom području,
- unapređenja i zaštite životne sredine i održivog razvoja seoskog područja
- rešavanje imovinsko-pravnih odnosa i izrada novog državnog premera i katastra nepokretnosti.

Razlozi za komasaciju

Član 31. Zakona o poljoprivrednom zemljištu

Komasacija se vrši u sledećim slučajevima:

- 1) kada se zbog velike usitnjenosti i nepravilnog oblika katastarskih parcela poljoprivredno zemljište ne može racionalno koristiti;
- 2) kada se vrši izgradnja sistema za odvodnjavanje ili navodnjavanje;
- 3) kada se vrši izgradnja mreže poljskih puteva;
- 4) kada se izgradnjom infrastrukturnih i većih objekata (javni putevi, železničke pruge, akumulacija i dr.), uređenjem vodotoka i širenjem građevinskog reona vrši dalje usitnjavanje postojećih katastarskih parcela, poremećaj mreže poljskih puteva i sistema za odvodnjavanje i navodnjavanje;
- 5) kada je potrebno izvesti protiverozione radove i mere

1.4. RAZLOZI ZA OBNOVU PREMERA

Prvi premer područja opštine Čoka, izvršen je 1903. godine. Premer je u hrvatskom mernom sistemu, u stereografskoj projekciji, a katastarski planovi su izrađeni u razmeri 1:2880.

Listovi katastarskih planova, koji su stari preko 110 godina, veoma su dotrajali (primer detaljnog lista dat je u PRILOGU 2 ovog programa), i na njima se grafičke promene na nepokretnostima teško registruju i veoma su nesigurne.

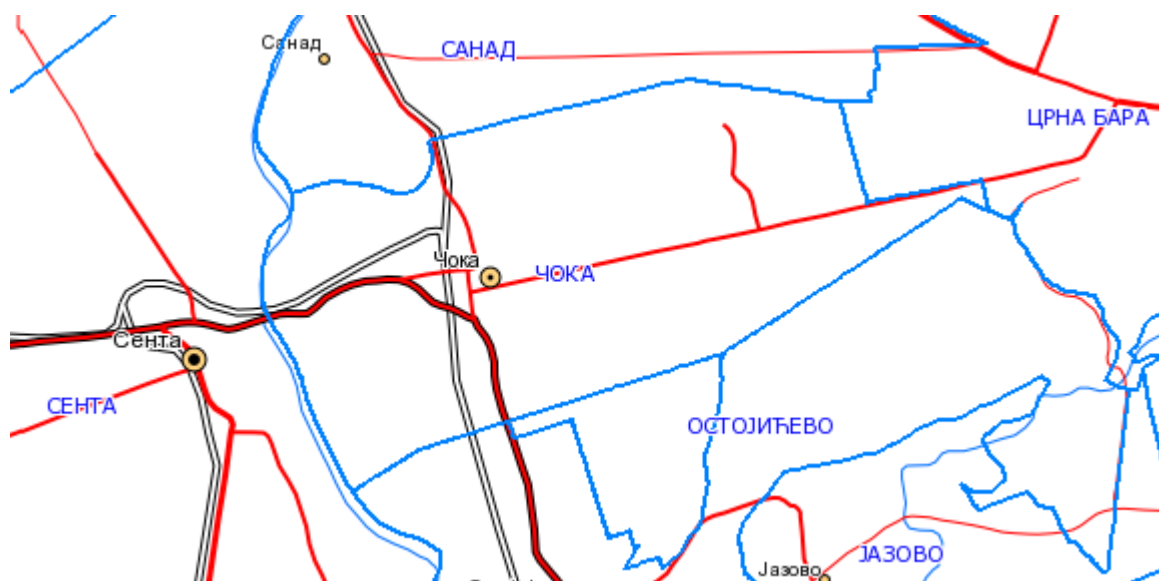
U KO Čoka je neuređeno zemljište - stari premer. Komasacija zemljišta do sada nije rađena. Zemljište je snimano grafičkom metodom i nema numeričkih podataka. Katastarski planovi su u stereografskoj projekciji, razmere 1:2880 i u vrlo su lošem stanju.

1.5. UTVRĐIVANJE GRANICE KOMASACIONOG PODRUČJA

Granica komasacionog područja definisana je tako da se poklapa sa katastarskom granicom katastarske opštine Čoka.

Položaj komasacionog područja (Slika 1.1), odnosno granica katastarske opštine na podlozi ortofoto plana prikazan je u Prilogu broj 1.

Program komasacije KO Čoka, Opština Čoka



Slika 1.1: Granica komasacionog područja katastarske opštine Čoka (izvor geosrbija.rs)

1.6. OSNOVNI PODACI IZ KATASTRA NEPOKRETNOSTI

Kao što je već pomenuto, katastarski premer komasacionog područja izvršen je 1903. godine. Raspored listova katastarskih planova razmere 1:2880 za KO Čoka prikazan je na slici 1.2. Prema podeli na listove planova, komasaciono područje obuhvata 31 list katastarskih planova razmere 1:2880.

Za KO Čoka na snazi je katastar nepokretnosti. Procenat neažurnosti katastra nepokretnosti iznosi oko 25% u odnosu na faktičko stanje granica nepokretnosti (zemljišta i objekta) na terenu.

Ukupan broj listova nepokretnosti u građevinskom reonu iznosi 1530, a u komasacionom području je 1174 što je u ovom programu usvojeno i za broj učesnika komasacije (ukupan broj listova za KO iznosi 2230).

Program komasacije (u daljem tekstu: Program) je dokument na osnovu koga će se sprovesti komasacija na Komasicionom području koga čini vangrađevinski reon katastarske opštine Čoka na ukupnoj površini od oko 4641 hektara sa 4601 parcela, prosečne površine od 1.01 hektara. U tabeli 1.1. prikazani su osnovni podaci o komasacionom području prema podacima koji se vode u katastaru nepokretnosti.

KO	Ukupna površina [ha]	Površina komas. područja [ha]	Površina građevin. Reona [ha]	Broj parcela u kom. Područ.	Prosečna površina parcele u kom. pod [ha]	Prosečna površina poseda [ha]	Broj učesnika
Čoka	4949	4641	308	4601	1.01	3.95	1174

Tabela 1.1: Osnovni podaci iz katastra nepokretnosti za katastarsku opštinu Čoka

The map shows a section of the Bükk Mountains. At the top, it is divided into two parts labeled 'XII.' and 'XIII.'. The map is overlaid with a grid. The vertical axis on the right is labeled with elevations: 58000, 58800, 59600, 55., 50000, 51200, 52000, 56. The horizontal axis at the bottom is labeled with elevations: 12000, 13000, 14000, 15000, 16000, 17000, 18000, 19000, 50000, 51000, 52000. The map shows several peaks and valleys. Key features include:

- Csókavár** (Csókai I. rész, Csókai II. rész) - A large, irregularly shaped area in the center-right.
- Fekete-tó** (C. Bara) - A lake in the upper right.
- Bükk Nemzeti Park** - Labeled in the lower right.
- P. S. V. V. V.** - A label in the lower right, possibly a village or a specific area.
- 55.** - A label in the lower right, possibly a road or a specific area.
- 50000** - A label in the lower right, possibly a road or a specific area.
- 51000** - A label in the lower right, possibly a road or a specific area.
- 52000** - A label in the lower right, possibly a road or a specific area.
- 56.** - A label in the lower right, possibly a road or a specific area.

1.7. PRAVNI OSNOV I DOKUMENTACIJA ZA IZRADU I DONOŠENJE PROGRAMA

1. Odluka o pristupanju uređenja poljoprivrednog zemljišta komasacijom u katastarskoj opštini Čoka, Skupština opštine Čoka,
2. Zakon o poljoprivrednom zemljištu ("Službeni glasnik RS", br. 62/06, 65/08, 41/09 i 112/15),
3. Zakon o državnom premeru i katastru ("Službeni glasnik RS", br. 72/09, 18/10, 65/13 i 96/15),
4. Zakon o šumama ("Službeni glasnik RS", broj 30/10 i 93/12),
5. Zakon o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik RS", br. 72/09, 81/09, 24/11, 121/12, 132/14 i 145/14),
6. Zakon o vodama ("Službeni glasnik RS", br. 30/10 i 93/12),
7. Zakon o javnim putevima ("Službeni glasnik RS", br. 101/05, 123/07, 101/11 i 93/12),
8. Zakon o lokalnoj samoupravi ("Službeni glasnik RS", broj 129/07),
10. Strategija razvoja šumarstva Republike Srbije, 2006. god.,
11. Uredba o utvrđivanju Vodoprivredne osnove Republike Srbije ("Službeni glasnik RS", broj 11/02);
12. Strategija razvoja poljoprivrede Srbije ("Službeni glasnik RS", broj 78/05),
13. Prostorni plan opštine Čoka, Čoka, 2013.
14. Uredba o utvrđivanju programa izvođenja radova na zaštiti, uređenju i korišćenju poljoprivrednog zemljišta za 2017. godinu („Službeni glasnik RS”, broj 39/17),
15. Pravilnik o sadržini osnova i programa gazdovanja šumama, godišnjeg plana i privremenog godišnjeg plana gazdovanja privatnim šumama ("Službeni glasnik RS", broj 122/03),
16. Pravilnik o uslovima koje sa aspekta bezbednosti saobraćaja moraju da ispunjavaju putni objekti i drugi elementi javnog puta ("Službeni glasnik RS", broj 50/11),

Program komasacije KO Čoka, Opština Čoka

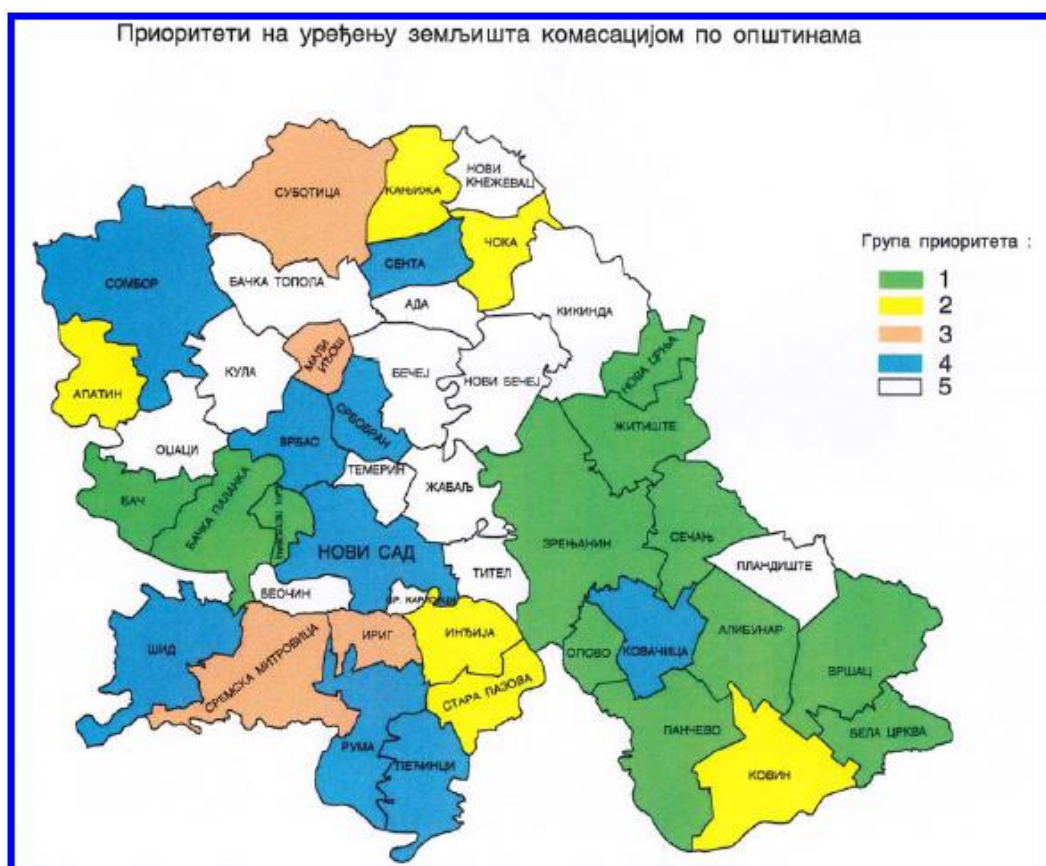
17. Pravilnik o bližim uslovima, kao i načinu dodele i korišćenja sredstava iz godišnjeg programa korišćenja sredstava budžetskog fonda za šume Republike Srbije i budžetskog fonda za šume Autonomne pokrajine ("Službeni glasnik RS", broj 17/13),

18. Popis stanovništva, domaćinstava i stanova u Republici Srbiji, 2011.,

19. Dokumentacija Republičkog geodetskog zavoda Službe za katastar nepokretnosti u Opštini Čoka.

1.8. IZVOD IZ "ANALIZE POTREBE UREĐENJA POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA KOMASACIJOM NA TERITORIJI AP VOJVODINE"

U Analizi potreba uređenja poljoprivrednog zemljišta komasacijom na teritoriji AP Vojvodine, koju je uradio Republički geodetski zavod, opština Čoka spada u tzv. prioritet drugog reda (donja slika):



Slika 1.3: Analiza potreba uređenja poljoprivrednog zemljišta komasacijom na teritoriji AP Vojvodine

1.7. IZVOD IZ PROSTORNOG PLANA OPŠTINE ČOKA

Komasaciono područje je pokriveno, odnosno planski razrađeno u Prostornom planu opštine Čoka i Planu generalne regulacije. Shodno tome, ovde će se dati samo osnovni prikazi postojećeg stanja, ciljevi prostornog razvoja i osnove prostornog razvoja definisane u Prostornom planu, relevantne za KO Čoka:

1. Cilj prostornog, odnosno ruralnog razvoja je da se:

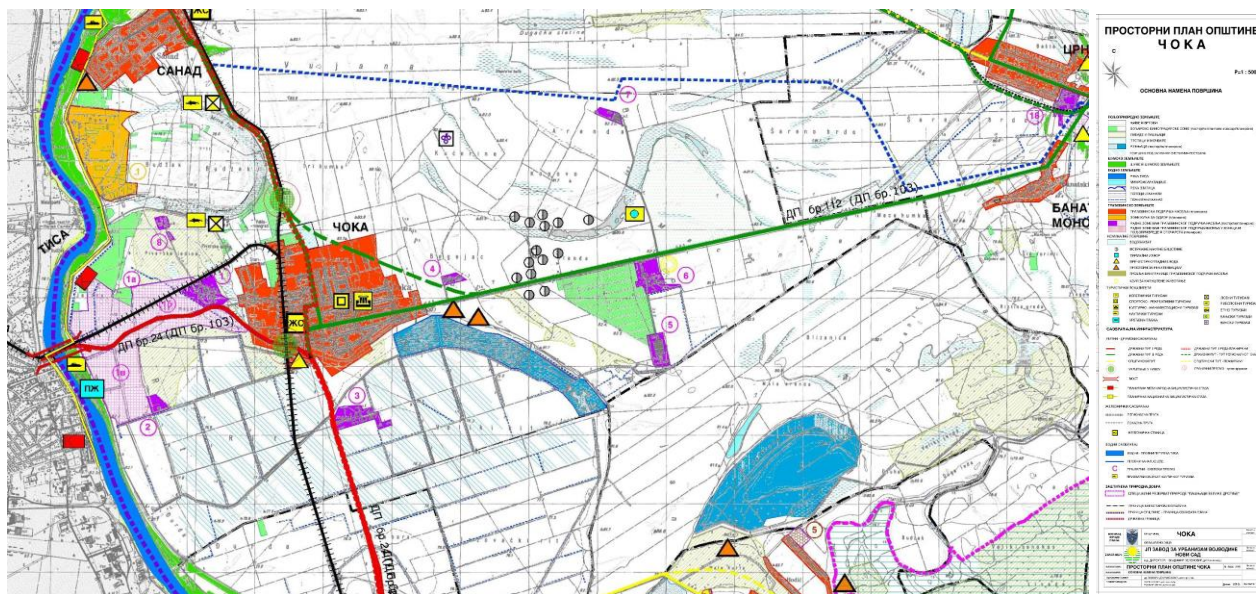
Program komasacije KO Čoka, Opština Čoka

- razvoj i uređenje sela tretira integralno sa organizacijom i uređenjem seoskog atara kao prostora neposrednih razvojnih uslova i resursa,
- stvore preduslovi za ukupnjavanje zemljišnog poseda,
- prepoznaju one specifičnosti i proizvodne mogućnosti područja, koje mu pružaju komparativne prednosti u odnosu na druga područja,
- poljoprivredno zemljište zaštititi poljozaštitnim pojasevima od štetnog dejstva eolske erozije, formiranjem zaštitnih pojaseva pored saobraćajnica, melioracionih kanala i u okviru poljoprivrednog zemljišta (poljozaštitni pojasevi)
- detaljna kanalska mreža dopunjava sistemom podzemne drenaže sa ciljem da se nivo podzemne vode snizi na dubine ispod 1,50 m od površine terena,
- zaustavi dalja degradacija postojećih prostora.

2. Razvoj i uređenje ruralnih područja

Čoka je naselja u kome je još uvek osnovna grana privrede poljoprivreda, zbog velikog atara i velikog udela obradivih površina koje su Prostornim planom zadržane, uz unapređenje proizvodnje poboljšanjem starosne i obrazovne strukture poljoprivrednika, primenom zakonski propisanih agrotehničkih mera, poboljšanjem životnih, radnih i proizvodnih uslova poljoprivrednika i njihovih porodica i dr.

3. Namena površina za KO Čoka data je na donjoj slici:



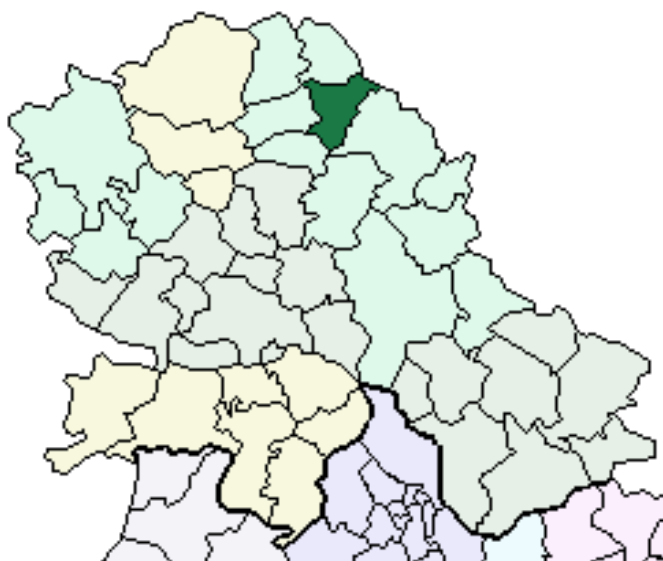
Slika 1.4: Namena površina za KO Čoka (izvor PP Opštine Čoka)

2. OCENA POSTOJEĆEG STANJA OPŠTINE ČOKA

2.1. GEOGRAFSKI POLOŽAJ OPŠTINE ČOKA

Opština Čoka leži na levoj obali reke Tise na severnom delu AP Vojvodine u Republici Srbiji. Nalazi se 180 km severno od Beograda i 100 km od Novog Sada, 170 km zapadno od Temišvara i 60 km južno od Segedina. Teritorija čokanske opštine graniči se sa teritorijama četiri opštine: sa Novim Kneževcem na severu, Kikindom na istoku, Sentom i Adom na zapadu. Na istoku jednim delom izbija na državnu granicu prema Rumuniji.

Čokansku opštinu sačinjavaju osam naselja. To su: Čoka, Čoka, Padej, Sanad, Jazovo, Vrbica, Crna Bara i Banatski Monoštor. Čoka kao najveće naselje predstavlja centar opštine. Teritorija opštine ima površinu od 321 km².



Slika 2.1: *Položaj opštine Čoka*

2.2. DEMOGRAFSKE KARAKTERISTIKE

Opština Čoka, prema poslednjem zvaničnom popisu, broji 13.832 stanovnika. Čoka predstavlja multietničku zajednicu sa većinskim mađarskim stanovništvom 7.133 (51,56%) stanovnika su Mađari. Srba ima 5.205 (37,63%), Roma 337 (2,43%), a kao Jugosloveni izjašnjavaju se 228 stanovnika (1,64%), Slovaka ima 201 (1,45%). Kroz istoriju, Poljaci koji su živeli uglavnom u Ostojićevu, iz političkih razloga su se izjašnjavali kao Slovaci.

Naseljena mesta sa mađarskim većinskim stanovništvom su Banatski Monoštor, Vrbica, Jazovo, Padej i Čoka. Čoka i Sanad imaju srpsko većinsko stanovništvo. Crna Bara ima relativnu mađarsku većinu. Treba naglasiti da samo 34,11% od ukupnog broja stanovnika opštine Čoka živi u Čoki.

Trend pada broja stanovnika, sveprisutan je na području Vojvodine i Srbije, pa tako je prisutan i u opštini Čoka. Prirodni priraštaj u 2007. godini je iznosio -175.

Privredni razvoj u periodu od 1950. do 1980. stvorio je na osećaj blagostanja, pa je i broj stanovnika bio u blagom porastu. U tom periodu, takođe su mladi visokoobrazovani nakon završetka školovanja odlazili u velike centre, ali su mladi sa sela zasnivali svoja domaćinstva u Čoki. Međutim, brojke u tom periodu nisu bile alarmantne.

Značajnija promena u broju stanovnika evidentirana je u periodu od 1991-2002. Ponovo je ovakva skokovita promena rezultat pojava u okruženju, pre svega ratova na području bivše Jugoslavije. Smanjivanje tržišta na kome su do tada plasirani proizvodi,

Program komasacije KO Čoka, Opština Čoka

uticalo je na značajan pad proizvodnje. Period privatizacije koji je usledio uticao je na porast broja nezaposlenih, što je dovelo do emigracija u potrazisa egzistencijom.

Istovremeno u opisanom periodu u Čoki nije zabeležen značajan broj izbeglica, raseljenih i prognanih lica, koji bi nadomestili broj odlazećih.

2.3. GEOMORFOLOŠKE KARAKTERISTIKE

Reljef čokanske opštine odlikuje se svim elementima koji su zajednički za reljef čitavog severnog Banata. To je ravničarsko zemljište, sa malim visinskim razlikama. Osnovni pravac nagnutosti terena je od severa ka jugu, odnosno pravcu oticanja Tise.

Na prostoru čokanske opštine izdvajaju se dve reljefne celine: lesna terasa i aluvijalne ravni Tise i Zlatice.

Lesna terasa predstavlja višu stepenicu koja nije jedinstvena površina raščlanjena aluvijalnim ravnima levih pritoka Tise.

2.4. HIDROGRAFSKE I HIDROLOŠKE KARAKTERISTIKE

Površinske vode

Hidrografiju na teritoriji opštine čine reka Tisa, detaljna kanalska mreža HS DTD i ribnjaci.

Najveći prirodni vodotok je reka Tisa koja teče zapadnom periferijom čokanske opštine i u dužini od 30 km predstavlja prirodnu granicu prema senčanskoj i ađanskoj opštini. Na ovom sektoru širina Tise je različita.

Drugi vodotok na teritoriji opštine je Zlatica, koja je u stvari leva pritoka Tise. Njena dužina toka kroz teritoriju opštine iznosi 23,5 km. Njena prostrana aluvijalna ravan, zatim brojni presečeni i napušteni meandri svedoče da je Zlatica ranije divlje oticala. Kasnije je Zlatica regulisana, tako da danas

Odvođenje suvišnih voda sa ugroženih terena čokanske opštine, podeljeno je u nekoliko sistema za odvodnjavanje. Njihovom kanalskom mrežom odvodnjava se površina od 30.000 ha.

Na teritoriji čokanske opštine postoje i brojna jezera, bare i močvare. Jedno od takvih jezera je Mrtva Tisa koja opkoljava potes Batka, a dužine je 2,5 km, prosečne širine oko 120 metara, a površine oko 0,3 km².

Jezero Jama nalazi se severno od Sanada, a prema postanku je tzv. Provalno jezero, nastalo provaljivanjem nasipa, pri čemu su ogromne mase vode izdubile jezerski bazen.

Postoji i jedno veštačko jezero (ribnjak) površine oko 620 ha u blizini Jazova.

Podzemne vode

Kretanje voda prve izdani na teritoriji opštine Čoka ima presudan uticaj na dreniranost čitavog područja. Topografska površina čokanske opštine sastoji se od vodopropusnog zemljišta, kroz koje se voda proceđuje i ponire do prvog vodonepropusnog sloja.

Opštinu Čoka čini sedam katastarskih opština sa osam naselja: Čoka, Crna Bara, Banatski Monoštor, Jazovo, Čoka, Vrbica, Padej i Sanad. Naselje Banatski Monoštor je u okviru K.O. Crna Bara.

2.5. KLIMATSKE KARAKTERISTIKE

Osnovu za analizu klimatskih karakteristika na prostoru opštine Čoka, predstavljaju podaci sa meteorološke stanice u Kikindi.

Program komasacije KO Čoka, Opština Čoka

Temperatura vazduha - srednja godišnja temperatura vazduha iznosi 10,9°S.

Vlažnost vazduha - prosečna relativna vlažnost vazduha za širi prostor Čoke iznosi 76% što je znak relativno suvog vremena.

Oblačnost i osunčanost - Srednja godišnja vrednost oblačnosti za Čoku i okolinu iznosi 55 %. Oblačnost opada od zimskih ka letnjim mesecima.

Padavine - Prosečna godišnja količina padavina koja se izluči nad ovim prostorom iznosi 558 mm. Maksimalne količine padavina se javljaju u junu 75 mm a minimalne u oktobru 28 mm.

Vetrovitost - Prema podacima sa najbliže meteorološke stanice u Kikindi, u strukturi godišnje učestalosti, dominirajući su vetrovi iz pravca jugoistoka (sa 184 ‰) i severozapada (sa 153 ‰) dok su najmanje zastupljeni vetrovi iz pravca istoka (50 ‰) i jugozapada (77 ‰). Posmatrano po godišnjim dobima, najučestaliji su vetrovi iz jugoistočnog pravca (tokom zime, proleća i jeseni) i severozapadnog (leti).

2.6. PEDOLOŠKE KARAKTERISTIKE

Najznačajnije površine zahvataju razni tipovi černozema 34,18%. Generalno gledano černozemi spadaju u najplodnija zemljišta sa najvećim proizvodnim potencijalima, sa značajnim učešćem humusa u površinskom delu i sa odličnim vodnim i vazdušnim režimom, kao i dobrim mehaničkim sastavom. Nalazi se na lesnim terasama i platonima, a nastaje delovanjem podzemnih voda, usled čega se javljaju promene u mrtvici-lesu. Ovaj černozem uglavnom pokriva dublje razvučene i prostorne depresije, a po morfološkim osobinama u akumulativno-humusnom delu je blizak drugim černozemnim tvorevinama.

Slatinasta zemljišta (teške ritske crnice i smonice) su hidromorfne strukture i nalaze se na kontaktu aluvijalne ravni i lesne terase.

Aluvijum različitog mehaničkog sastava nalazi se u samom priobalju Tise i pod direktnim je uticajem vodnog režima reke Tise.

2.7. PRIVREDNE KARAKTERISTIKE

Današnju privredu opštine čine privatizovana preduzeća koja su naslednici nekadašnjeg Poljoprivrednog kombinata, Industrije mesa, Livnice, Vinarije, Mente i još nekih manjih preduzeća. Udeo prerađivačke i proizvodne industrije u nacionalnom dohotku je ispod republičkog proseka, a najveći udeo zauzima poljoprivreda.

2.8. KARAKTERISTIKE POLJOPRIVRIDE

Poljoprivredno zemljište, obradivo i neobradivo, obuhvata oko 29.000 ha, što predstavlja skoro 90% ukupne površine opštine. Preovlađuju zemljišta nižih klasa, tako da 80% obradivog zemljišta spada u II, III i IV klasu.

Državno zemljište ima oko 12.000 ha. Od toga je 8.000 ha obradivo, a ostatak čine livade, pašnjaci, trstici, putevi i kanali u vlasništvu države. Državno zemljište uglavnom obrađuju poljoprivredna preduzeća koja su nastala privatizacijom delova nekadašnjeg poljoprivrednog kombinata i zemljoradničkih zadruga. Oni uglavnom gaje pšenicu, kukuruz i industrijsko bilje (suncokret, šećernu repu).

Na teritoriji opštine ima 2.985 poljoprivrednih gazdinstava, sa prosečnom veličinom poseda od 2,5 ha. Zbog usitnjenosti, nepovoljne starosne i obrazovne strukture, slabe i zastarele mehanizacije i nedostatka skladišnih kapaciteta, individualni poljoprivredni proizvođači se teže opstaju u uslovima velike konkurencije na tržištu primarnih poljoprivrednih proizvoda.

Program komasacije KO Čoka, Opština Čoka

U 693 domaćinstva gaji se nešto manje od 22.000 svinja svih uzrasnih kategorija. Ovo je desetostruko manji broj od onog koji je uzgajan pre tri decenije. Ukupno ima 4.315 grla goveda, od čega nešto ispod 2.000 čine krave muzare. Na teritoriji opštine ima oko 5.000 ovaca uglavnom autohtone rase „Čokanska cigaja“. U poslednje vreme uvode se i nove rase ovaca koje se ukrštaju sa cigajom.

Zbog nepostojanja organizovane proizvodnje (farme,uslužni tov), malog broja grla po domaćinstvu, njihovog neujednačenog rasnog sastava i slabih proizvodnih osobina, otežan je otkup tovnih svinja, jagnjadi i mleka i postiže se nepovoljnija cena na tržištu. To dodatno obezhrabruje poljoprivrednike da se bave stočarskom proizvodnjom.

Na teritoriji opštine Čoka postoji tradicija u gajenju vinove loze, duvana, belog luka, arpadžika, lekovitog bilja i cveća. Ove kulture se danas gaje na mnogo manjim površinama nego nekada. „Duvanska industrija Čoka“ organizuje proizvodnju i otkup duvana. Proizvodnjom vina bavi se „Vinarija Čoka“ na 150ha, ali ne otkupljuje grožđe od individualnih proizvođača. Organizovanjem proizvodnje i otkupa lekovitog bilja bavi se nekoliko privatnih preduzeća (Menta Padej, Macval, Florena....)

Poslednjih godina u razvoju je proizvodnja povrća, (paradajz, krastavac, paprika),voća (jagode) i cveća u plastenicima.

2.9. KARAKTERISTIKE SAOBRAĆAJA

Teritoriju opštine, u dužini od 24km, preseca Državni put prvog reda (magistralni put) M-24 koji povezuje Sentu i Kikindu (Kovin i Suboticu). Direktno prolazi kroz Padej, Čoka i Čoku. Kao i dva Državna puta drugog reda (regionalni putevi) R-112 Đala-N.Kneževac-Čoka-Valkanj (Rumunija) i R-123 N.Kneževac-Vrbica-Crna bara-Kikinda.

Državni putevi koji prolaze preko teritorije opštine Čoka su uglavnom u lošem stanju, sa vrlo malim ulaganjima u održavanje u poslednjih 20 godina. Ovo se posebno odnosi na put R-123. U izgradnji se nalaze pristupni putevi mostu između Ade i Padeja, kao i put N.Kneževac-Crna bara („Carski drum“).

Železnička pruga Novo Miloševo-Čoka-Senta-Subotica (regionalna pruga br.3 u mreži) spada u grupu glavnih pruga u Vojvodini i na njoj se obavlja putničko-robni transport. Trasa pruge tangira naselja Padej, Čoka i Čoka. Ostale pruge koje se nalaze na teritoriji opštine nisu u funkciji više desetina godina.

Tisa je plovna celom dužinom od 39km, kojom prolazipored teritorije opštine, od svog 105. do 144. km. Na Tisi funkcioniše skela u Padeju (osim u zimskim mesecima) i skela „Batka“ (po potrebi). Na reci se nalazi i drumsko-železnički most kod Sente. Od 2007. godine u izgradnji je i drumski most između Ade i Padeja.

2.10. SWOT ANALIZA

SNAGE	SLABOSTI
- postojanje velikih površina obradivog poljoprivrednog zemljišta - veliki procenat obradivog poljoprivrednog zemljišta u državnoj svojini - prihod od izdavanja zemljišta - područje pogodno za bavljenje stočarskom proizvodnjom (pašnjaci) - tradicija bavljenja poljoprivrednom	- nedovoljno korišćenje prirodnih resursa - nepostojanje sistema za navodnjavanje (loše stanje mreže kanala) - nepostojanje registrovanih farmi - veliki broj malih gazdinstava (usitnjeni posedi) - mali broj umatičenih grla - smanjeni stočni fond - nepostojanje organizovanog otkupa poljoprivrednih proizvoda - nepostojanje prostora za skladištenje poljoprivrednih proizvoda

Program komasacije KO Čoka, Opština Čoka

proizvodnjom - razvijen uzgoj ovaca - ribnjaci (izgrađeni i potencijali) - veliki broj registrovanih poljoprivrednih gazdinstva - postojanje kapaciteta za proizvodnju i preradu lekovitog bilja - brend - veliki broj studenata u odnosu na broj stanovnika - razvijena socijalna infrastruktura (obrazovne ustanove, domovi kulture, zdravstvene ustanove) - postojanje bazične infrastrukture u svim naseljenim mestima	- nedovoljno razvijena proizvođačka i prerađivačka MSP - nizak nivo preduzetničkog duha - negativan prirodni priraštaj - veliki odliv obrazovanih mladih u druge sredine - visok nivo nezaposlenosti - nedostatak stručnih kadrova - nepostojanje više škole i odeljenja fakulteta - loše stanje lokalnih puteva i ulica - loše organizovan međumjesni saobraćaj - loša mreža atmosferske kanalizacije - nezaštićeni vodonosni slojevi - nepostojanje razvijene kanalizacione mreže u svim naseljenim mestima – problem septičkih jama - nepostojanje prečištača otpadnih voda - nepostojanje deponije i neadekvatno upravljanje otpadom
MOGUĆNOSTI	PRETNJE
- dostupni fondovi za razvoj poljoprivrednih delatnosti - pogodna klima i zemljište za proizvodnju lekovitog bilja - blizina potrošačkih centara (Kikinda, Subotica, Zrenjanin, Novi Sad) - blizina koridora 10 - postojanje državnog puta prvog reda (M-24) i državnih puteva drugog reda (R-112 i R-123) - postojanje železničke trase - blizina rečnog vodotoka Tise - nalazište termalnih voda - blizina graničnog prelaza - dostupnost programa EU (IPA – prekogranična saradnja Mađarska, Rumunija) - inicijative regiona DKMT	- slaba koordinacija između ministarstava u pogledu ruralne politike - atraktivnost urbanih sredina u okruženju - neravnomeran regionalni razvoj - aktuelni zakonski okvir koji reguliše eksploataciju termalnih voda - bela kuga na nacionalnom nivou - velika nezaposlenost na nacionalnom nivou

3. OCENA POSTOJEĆEG STANJA K.O. ČOKA

Čoka je naselje Opštine Čoka koja je prema statističkim pokazateljima iz 2001. godine uvrštena u srednje razvijene opštine Vojvodine. Čoka se nalazi u centralnom delu opštine.

Katastarska opština Čoka, prema izvorima RGZ-a, raspolaže sveukupnom površinom od 4949 ha, od čega građevinski reon zauzima 792 ha.

Katastarska opština Čoka se graniči se sa: K.O. Crna Bara sa istočne strane, K.O. Jazovo i K.O. Ostojićevo sa južne, K.O. Senta sa zapadne strane i K.O. Sanad sa severne strane.

Katastarska opština Čoka, je po karakteru gradsko naselje, pri čemu osnovu budućeg razvoja čini poljoprivreda.



Slika 3.1 : Pregledna karta komasacionog područja K.O. Čoka

Da bi se što je moguće bolje sagledalo stanje na komasacionom području, tj. u katastarskoj opštini Čoka, neophodno je sistematski obraditi podatke koji daju detaljne informacije o ovoj katastarskoj opštini. Ti podaci mogu se svrstati u:

- prirodne karakteristike,
- demografske karakteristike,
- hidrografske, hidrogeološke i hidrološke karakteristike,
- pedološke karakteristike,
- pregled poseda prema površini i vlasništvu,
- poljoprivredna proizvodnja na komasacionom području,
- stočarska proizvodnja,
- brojno stanje i opremljenost poljoprivrednom mehanizacijom,
- karakteristike saobraćaja,
- zaštita prirodne sredine.

3.1. PRIRODNE KARAKTERISTIKE

Program komasacije KO Čoka, Opština Čoka

Komasaciono područje katastarske opštine Čoka nalazi se u centralnom delu teritorije opštine Čoka, sa ukupnom površinom 4949 ha, pri čemu je površina atara 4641 ha.

Kada je reč o reljefu komasacionog područja, on se može pogledati kroz prizmu mirnog reljefa, sa svim svojim specifičnostima vezanim za uslove nastajanja i formiranja istog. Područje karakteriše ravničarski reljef niskog terena prosečne nadmorske visine oko 86 m, koji je nastao kao posledica geološke, kao i pedološke istorije formiranja tla. Sa druge strane imamo pojavu mikrodepresija, koje za posledicu imaju pojavu i skupljanje vode u njima.

Osnovne prirodne karakteristike, kao što su: klima i geografski položaj su deskriptivno date u prethodnom poglavlju, dok će osobine pedo pokrivača, kao i hidrografske karakteristike, biti razmotrene u narednim poglavljima.

3.2. DEMOGRAFSKE KARAKTERISTIKE

Prema popisu iz 2011. bilo je 4028 stanovnika (prema popisu iz 2002. bilo je 4707 stanovnika).

U naselju Čoka živi 3799 punoletnih stanovnika, a prosečna starost stanovništva iznosi 40,4 godina (38,6 kod muškaraca i 42,1 kod žena). U naselju ima 1802 domaćinstava, a prosečan broj članova po domaćinstvu je 2,61.

Ovo naselje je većinski naseljeno Mađarima (prema popisu iz 2011. godine 55.6 %).

Prema popisu iz 2011. godine u katastarskoj opštini ima 1802 domaćinstava, od kojih se 35 % bavi poljoprivredom i šumarstvom.

Zaposlenih stanovnika je 1479, od čega se poljoprivredom i šumarstvom bavi 397.

3.3. HIDROGRAFSKE, HIDROGEOLOŠKE I HIDROLOŠKE KARAKTERISTIKE

Katastarska opština Čoka pripada hidrosistemu "Dunav-Tisa-Dunav". Područje Čoke je isprepletano gustom mrežom kanala za odvodnjavanje.

Vodoprivrednim sistemom Čoke upravlja Vodoprivredno DP "Gornji Banat", ul. Van mesta bb, iz Čoke.

Duž zapadne granice K.O. Čoka, protiče reka Tisa.

Ovaj vodotok, zajedno sa ostalim kanalima, predstavlja žilu kucavicu sistema za navodnjavanje i odvodnjavanja za katastarsku opštinu Čoka.

Kanalska mreža je izgrađena na oko 65 % površine, tamo gde je ona bila potrebna. Međutim zadnjih godina nema intenzivnog održavanja kanalske mreže, što znatno smanjuje njenu planiranu produktivnost.

Teritoriju K.O. Čoka karakteriše visok nivo podzemnih voda. Regulisanjem režima podzemnih voda, izvršilo bi se odvođenje viška vode i uopšte, stvorili neophodni uslovi za pristupanje uređenju zemljišne teritorije komasacijom.

O neophodnosti uređenja vodnog režima u komasaciji, ne bi trebalo posebno obrazloženje, prvenstveno zbog svetskih iskustava na ovim poslovima, koja su u poslednje vreme stigla i kod nas.

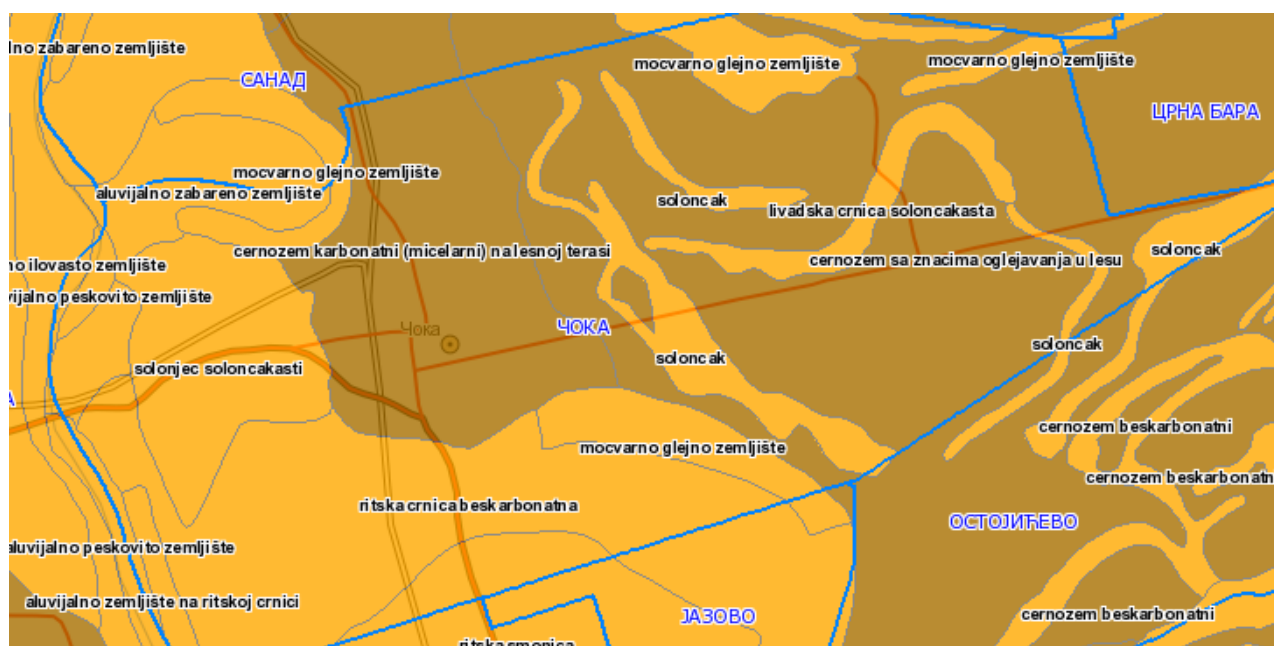
Prema evidenciji koja se vodi u Službi za katastar nepokretnosti Čoka, ukupna površina pod kanalskom mrežom u K.O. Čoka je oko 12 ha.

3.4. PEDOLOŠKE KARAKTERISTIKE

Na osnovu preliminarnih istraživanja i opservacija na komasacionom području atara K.O. Čoka, evidentirana su zemljišta (Slika 3.3):

Program komasacije KO Čoka, Opština Čoka

- černoziem bezkarbonatni na lesnoj terasi,
- černoziem sa znacima oglejavanja u lesu,
- aluvijalno peskovito zemljište,
- aluvijalno ilovasto zemljište,
- aluvijalno zabareno zemljište,
- aluvijalno zemljište na ritskoj crnici,
- soloncak,
- solonjec soloncakasti,
- ritska crnica beskarbonatna,
- livadska crnica soloncakasta,
- močvarno glejno zemljište.



Slika 3.2: *Pedološka karta komasacionog područja*

3.5. PREGLED POSEDA PREMA POVRŠINI I VLASNIŠTVU

Na području Opštine Čoka nisu rađene komasacije. U drugim opštinama na teritoriji Vojvodine u kojima su realizovani projekti komasacije, ostvareni su značajni efekti u vidu smanjenja broja parcela i povećanja prosečne površine parcele, što značajno utiče na poljoprivrednu proizvodnju.

U efekte sprovedenih komasacija na teritoriji Vojvodine spadaju i:

- krčenje i razoravanje šiblja i živica duž međa,
- smanjenje broja, dužine i širine međa, razora i uvratina, kao i
- povećanje prinosa po tom osnovu,
- povećanje stepena korišćenja poljoprivredne mehanizacije,
- stvaranje mogućnosti za izgradnju zalivnih sistema.

Poljoprivredne table na komasacionim područjima su dobile pravilan oblik, a samim tim i parcele što je omogućilo racionalnije korišćenje mehanizacije.

Ukupan broj parcela na planiranom komasacionom području katastarske opštine Čoka iznosi oko 4601 sa prosečnom površinom od oko 1.01 ha, što sigurno ne obezbeđuje lakšu i rentabilniju primenu savremene poljoprivredne mehanizacije i savremenih agrotehničkih mera.

Program komasacije KO Čoka, Opština Čoka

Poljoprivredne table, u velikom delu komasacionog područja, su nepravilnog oblika i vlasničke strukture, što svakako otežava obradu zemljišta na efikasan način.

Ukupna površina K.O. Čoka (koja ulazi u komasaciono područje) iznosi oko 4157 ha i izdvojena je na ukupno 4120 parcela. U tabeli 3.1. dat je pregled broja parcela i listova nepokretnosti sa prosečnom površinom parcele i poseda.

KO	Površina kom. područja [ha]	Broj parcela	Pros. površ. parcele [ha]	Pros. površ. poseda [ha]	Broj učesnika
Čoka	4641	4601	1.01	3.95	1174

Tabela 3.1: *Pregled broja parcela i listova nepokretnosti sa prosečnom površinom parcele i poseda*

Ukupan broj listova nepokretnosti je 1174, što znači da je prosečan broj parcela po jednom listu nepokretnosti 3.95.

U tabeli 3.2. prikazani su osnovni podaci o vlasničkoj strukturi na komasacionom području, prema podacima koji se vode u katastru nepokretnosti.

KO	Privatna svojina (ha)	Državna svojina (ha)	Ostali oblici svojine (ha)	Ukupno (ha)
Čoka	1717	2823	101	4641

Tabela 3.2: Osnovni podaci o vlasničkoj strukturi za katastarsku opštinu Čoka

U tabeli 3.3. dat je pregled ukupnih površina poljoprivrednog zemljišta po katastarskim kulturama.

Kultura	Površina (ha)
njive	3297
voćnjaci	23
vinogradi	145
livade	49
pašnjaci	666
šume	57
ostalo zemljište	404
Ukupno	4641

Tabela 3.3: *Pregled broja parcela i površina poljoprivrednog zemljišta po katastarskim kulturama*

Može se uočiti da je na komasacionom području katastarske opštine Donje Stopanje, najzastupljenija kultura njiva sa 3297 ha što predstavlja oko 71.04 %. U ovom slučaju stanje u katastru nepokretnosti u značajnoj meri se ne poklapa sa stanjem na terenu, budući da je došlo do promena načina korišćenja poljoprivrednog zemljišta, koje nisu registrovane u katastarskoj evidenciji.

U tabeli 3.4. dat je pregled površina po oblicima svojine (privatna i državna) i katastarskim klasama za kulturu njive.

Program komasacije KO Čoka, Opština Čoka

Poljoprivredno zemljište u ha (kultura njiva)										
kultura	k l a s a	Ukupna površina			Privatna svojina			Državna svojina		
		ha	ar	m ²	ha	ar	m ²	ha	ar	m ²
njiva	1	510	40	30	314	36	26	188	19	24
njiva	2	786	02	23	518	69	64	263	46	57
njiva	3	1078	27	79	483	98	83	591	12	87
njiva	4	715	51	51	215	14	31	498	83	67
njiva	5	192	26	44	49	49	88	142	76	56
njiva	6	14	44	34	10	15	42	4	11	70
Ukup.		3296	92	61	1591	84	34	1688	60	51

Tabela 3.4: Pregled površina po oblicima svojine i katastarskim klasama za kulturu njive (privatna, državna i ukupna)

3.6. POLJOPRIVREDNA PROIZVODNJA NA KOMASACIONOM PODRUČJU

U ataru Čoke je 3297 ha obradivih površina. Gaje se razne vrste ratarskih kultura, a jedan deo površina je pod plastenicima. U njima se gaje razne povrtarske kulture.

Na komasacionom području K.O. Čoka oranice su zastupljene sa oko 71 %, a ostala zemljišta sa oko 29 %. Na ovoj površini predviđeno je da se gaje ratarske, povrtarske i voćarske kulture. Korišćenje ovih površina uslovljeno je rasporedom i količinom padavina u presetvenom i vegetacionom periodu.

Poljoprivredna proizvodnja se odvija u otežanim uslovima. Usled neregulisanog vodno – vazdušnog režima zemljišta javlja se konstantno prevlaživanje zemljišta. Blago valoviti teren sa mikrodepresijama omogućava da u prolećnom periodu, nakon topljenja snega i jakih padavina podzemna voda dostigne svoj maksimalni nivo, a u depresijama izbije i na površinu zemljišta. Zadržavanje vode je dugotrajno, a za posledicu ima kašnjenje setve, uništavanje ozimih useva i smanjenje prinosa.

Zbog ovoga, a posmatrajući poljoprivrednu proizvodnju na uređenim površinama u Vojvodini, možemo konstatovati da su prinosi gajenih kultura izuzetno niski i da je neophodno pristupiti uređenju zemljišta.

3.7. STOČARSKA PROIZVODNJA

Vrlo važna grana poljoprivredne proizvodnje je stočarstvo. Proizvodnja ljudske hrane i sirovina poboljšavaju stočarsku proizvodnju, ali s obzirom na porast troškova koji su u vezi sa proizvodnjom u stočarstvu i pogoršanih uslova privređivanja i nepovoljnih kreditnih uslova, problemi razvoja stočarske proizvodnje delimično će se prevazići izdvajanjem sredstava od pšenice i kukuruza, čime će se ublažiti teškoće kod investiranja.

Velike površine individualnog sektora su u funkciji krmnog bilja i kukuruza, a za potrebe stočarstva.

Daleko manje se gaji stoka nego u ostalim delovima Vojvodine. Uzgajaju se svinje, goveda i živina.

3.8. BROJNO STANJE I OPREMLJENOST POLJOPRIVREDNOM MEHANIZACIJOM

Prema raspoloživim podacima ima dovoljno poljoprivredne mehanizacije, međutim većim delom je zastarela.

3.9. KARAKTERISTIKE SAOBRAĆAJA NA KOMASACIONOM PODRUČJU

Osim opštinskih i regionalnih, u okviru katastarske opština postoje nekategorisani putevi koji su u funkciji ostvarivanja veza naselja Čoka i okolnih naselja sa sadržajima u ataru. Ovi putevi su uglavnom sa zemljanim kolovozom i moraju se u postupku komasacije prostorno urediti.

Ne postoji precizna evidencija koja se vodi u katastru nepokretnosti, ali se procenjuje da je ukupna površina pod putnom mrežom na komasacionom području, oko 100 hektara.

3.10. ZAŠTITA PRIRODNE SREDINE

U naselju Čoka nije izgrađene kanalizaciona mreža, pa se odvođenje fekalnih voda vrši u septičke jame, a suvišne atmosferske vode se odvođe otvorenim kanalima, koji se održavaju neredovno i često nisu u funkciji.

Opština Čoka se ubraja u područje srednje ugroženosti vetrom, što je uslovilo pojavu ispolščenih i slabije produktivnih površina. Štete od eolske erozije se uočavaju i kod vodoprivrede, odnosno vrši se zasipanje kanalske mreže, što bitno umanjuje njihovu funkcionalnost. Zasipanje biljaka i ogoljavanje korenovog sistema pod uticajem vetra umanjuju prinose poljoprivredne proizvodnje.

Područje opštine Čoka nalazi se na području intezivnog javljanja vetrova, naročito na pravcu duvanja jugoistočnog vetra "košave". Najintezivniji vetrovi su iz pravca severozapada i jugoistoka.

Sa ekološkog aspekta može se reći da je sredina relativno zagađena i to i vazduh i voda, a najviše zbog postojanja divljih deponija i nedostatka vodovoda i kanalizacije. U vodi je povećana koncentracija teških metala i organskih materija koji su štetni za zdravlje.

Za zaštitu prirodne sredine neophodno je ostvariti sledeće:

- svesti korišćenje poljoprivrednog zemljišta u nepoljoprivredne svrhe na minimum,
- usloviti korišćenje zemljišta ulaganjem u održavanje njegove vrednosti,
- zemljište, nepovoljno za ratarsku proizvodnju koristiti u druge namene, ali vezane za poljoprivredu,
- izvršiti melioraciju loših zemljišta,
- zemljište zaštititi od destrukcije, erozije, kontaminacije i ostale degradacije
- povećati površine pod šumskim zasadima, kroz podizanje poljozaštitnih šumskih pojaseva ili stvaranjem šumskih oaza,
- uticati na poboljšanje, pa i formiranje novih bioloških vrednosti i površina poljoprivrednog zemljišta,
- pristupiti detaljnom pedološkom ispitivanju zemljišta.

Ovako formirana strategija očuvanja prirodne i životne sredine, daće rezultate, jer prirodni uslovi zemljišta i njegove okoline opredeljuju njegovo korišćenje.

4. PROGRAM KOMASACIJE

Programom komasacije će se realizovati osnovni koncepti kao i rešenja data u Prostornom planu Opštine Čoka, kao i u drugim dokumentima navedenim u ovom Programu.

Saglasno osnovnim i posebnim ciljevima prostornog razvoja definisanim u Prostornom planu Opštine Čoka, ovim Programom komasacije će se omogućiti:

- razvoj i uređenje sela, koji će se tretirati integralno sa organizacijom i uređenjem seoskog atara kao prostora neposrednih razvojnih uslova i resursa,
- stvaranje preduslova za ukupnjavanje parcela i poseda,
- povećanje stepena šumovitosti i obraslosti područja oblikovanjem šumskih površina nastalih u prethodnom periodu i zaštite poljoprivrednog zemljišta od štetnog dejstva vetra,
- uređenje kanalske mreže sistema za odvodnjavanje,
- uređenje mreže nekategorisanih poljskih puteva uz minimalno zauzimanje poljoprivrednog zemljišta i sa optimizacijom izvršenja transportnog rada kod ubiranja letine,
- uređenje imovinsko-pravnih odnosa na nepokretnostima u KO Čoka,
- državni premer i izrada katastra nepokretnosti za komasaciono područje.

Program će se realizovati tako što će se:

- obrazovati Komisija za komasaciju i njene podkomisije (Komisiju za komasaciju obrazuje Skupština Opštine),
- sastaviti komasaciona masa na osnovu utvrđivanja faktičkog stanja (koje utvrđuje Komisija za komasaciju, o čemu sastavlja zapisnik),
- izvršiti komasaciona procena zemljišta, vrednosti dugogodišnjih zasada i objekata (koju vrši podkomisija za komasacionu procenu zemljišta, u koju se određuje diplomirani inženjer poljoprivrede, koji radi na poslovima klasiranja i bonitiranja zemljišta i najmanje dva predstavnika iz reda učesnika komasacije),
- izvršiti geodetski radovi na snimanju komasacionog područja i građevinskog reona K.O. Čoka,
- izvršiti utvrđivanje i obeležavanje granica voda i vodnih površina,
- izvršiti utvrđivanje i obeležavanje granica šuma i šumskih površina,
- izvršiti čišćenje šikara i drvenastog žbunja,
- izvršiti projektovanje i izgradnja mreže poljskih (nekategorisanih) puteva,
- obezbediti dokumentacija, doneti načela raspodele komasacione mase, izvršiti raspodela zemljišta iz komasacione mase, doneti rešenja o raspodeli i izvršiti uvođenje u novi posed učesnika komasacije,
- izvršiti državni premer i izrada katastra nepokretnosti za celo područje katastarske opštine,

Da bi se realizovali radovi na komasaciji i obnovi premera građevinskog reona ovim programom će se:

- evidentirati mogući projekti na izvođenju radova na zaštiti, uređenju i korišćenju poljoprivrednog zemljišta,
- utvrditi globalni predmer i predračuna radova na komasaciji,
- dati osnovna organizacija poslova na realizaciji ovog programa,
- ukazati na moguće izvore finansiranja radova ,
- dati osnovna uputstva za izradu konkursne dokumentacije za izvođenje radova.

4.1. OBRAZOVANJE KOMISIJE ZA KOMASACIJU

Saglasno čl. 35. Zakona o poljoprivrednom zemljištu, Skupština Opštine Čoka će obrazovati Komisiju za komasaciju, koja sprovodi postupak komasacije (Prilog 6.). Komisija se sastoji od najmanje **sedam** članova i isto toliko zamenika.

Za predsednika komisije imenuje se diplomirani pravnik sa položenim pravosudnim ispitom, a za članove komisije imenuje se po jedan diplomirani inženjer poljoprivrede, geodetski inženjer, diplomirani inženjer arhitekture ili prostornog planiranja i tri predstavnika učesnika komasacije, a po potrebi i diplomirani inženjer šumarstva.

Stručne i administrativne poslove komisije obavlja Sekretar komisije, diplomirani pravnik, koga imenuje Skupština Opštine Čoka iz redova zaposlenih u gradskoj upravi.

Komisija obrazuje potkomisiju za komasacionu procenu zemljišta i potkomisiju za procenu vrednosti dugogodišnjih zasada i objekata.

Opština Čoka utvrđuje naknade za rad članova Komisije za komasaciju, potkomisija i sekretara komisije, troškove za kancelarije, prevoz i materijal, kao i radno vreme za njihov rad (Prilog 5.).

4.2. UTVRĐIVANJE FAKTIČKOG STANJA

Za potrebe sastavljanja komasacione mase vrši se utvrđivanje faktičkog stanja za 1174 učesnika komasacije iz KO Čoka i sastavljaju Zapisnici o utvrđivanju faktičkog stanja.

Utvrdjivanje faktičkog stanja vrši Komisija za komasaciju.

Podaci o pravu svojine i drugim stvarnim pravima na zemljištu koje se unosi u komasacionu masu, uzima se sa stanjem u zemljišnim knjigama, katastru zemljišta, katastru nepokretnosti ili faktičko stanje.

Ako se faktičko stanje, koje na terenu nije sporno u pogledu prava svojine i drugih stvarnih prava na zemljištu, ne slaže sa stanjem u zemljišnim knjigama i katastru zemljišta, zemljište će se uključiti u komasacionu masu na osnovu faktičkog stanja. Ovim se ne diraju prava trećih lica na to zemljište.

Sporove usled neslaganja faktičkog i pravnog stanja rešava nadležni sud. Ovi sporovi smatraju se hitnim.

Do pravosnažnosti presude o sporu, kao učesnik komasacije smatraće se faktički korisnik zemljišta.

Zapisnik o utvrđivanju faktičkog stanja obavezno sadrži (Prilog 9.):

- naziv: Opština Čoka, Katastarska opština Čoka,
- lične podatke o imaocu prava, odnosno nazivu, prebivalištu i adresi pravnog lica,
- JMBG ili MB,
- brojevi katastarskih parcela, površine, naziv potesa, katastarsku kulturu i katastarsku klasu i ukupnu površinu,
- broj dosadašnjeg: posedovnog lista lista nepokretnosti,
- terete i ograničenja,
- izjave stranke i eventualne izjave drugih lica sa podacima, kojima se, na osnovu predloženih dokaza i podataka prihvata faktičko stanje uneto u Zapisnik,
- datum, potpise stranaka i ovlašćenog lica Komisije za komasaciju.

Dokumentacija za utvrđivanje faktičkog stanja se preuzima (u originalu ili kopiji) od Službe za katastar nepokretnosti Republičkog geodetskog zavoda u Čoki i Zemljišno-knjižnog suda Opštine Čoka, kao i od učesnika komasacije, ako poseduju pravosnažne akte, koji do početka komasacije nisu registrovani u katastru (odnosi se na državno zemljište).

Program komasacije KO Čoka, Opština Čoka

Utvrđivanje faktičkog stanja se vrši u odgovarajućim prostorijama, koje odredi Opština Čoka (prostorije moraju imati uslova za prijem stranaka), prema utvrđenom redosledu pozivanja stranaka (Prilog 8.)

4.3. KOMASACIONA PROCENA VREDNOSTI ZEMLJIŠTA

Komasacionu procenu zemljišta izvodi podkomisija u koju se, saglasno članu 35. Zakona o poljoprivrednom zemljištu, određuje diplomirani inženjer poljoprivrede, koji poseduje važeću licencu Inženjerske komore za obavljanje ove vrste poslova..

Poslove komasacione procene zemljišta može da izvodi geodetska organizacija koja poseduje važeću licencu za poslove komasacione procene zemljišta.

O toj činjenici se mora voditi računa, pa se istovremeno sa zaključenjem ugovora o izvođenju komasacije, mora zaključiti i ugovor između Opštine Čoka i odgovarajuće geodetske organizacije za izvođenje radova na komasacionoj proceni, a kasnije i na katastarskom klasiranju zemljišta.

Komasacionom procenom, zemljišta na komasacionom području, se razvrstavaju prema proizvodnoj sposobnosti, u najviše osam klasa (razreda) i to uzimanjem u obzir svih osobina zemljišta, kako su one zastupljene u pojedinim jedinicama prirodne klasifikacije zemljišta. Kvantitativna ocena proizvodne sposobnosti zemljišta razvrstanih u razrede iskazuje se prosečnim prinosima najzastupljenijih ratarskih kultura na komasacionom području (kukuruz, pšenica, šećerna repa, suncokret, duvan i dr.) i prometnom vrednošću zemljišta.

Obzirom da ne postoje bliži propisi o komasacionoj proceni zemljišta, nju treba izvršiti po dosadašnjim prihvaćenim postupcima u praksi izvođenja komasacije u Vojvodini, koja se odvija u dve faze:

Prva faza obuhvata radove na identifikaciji tipova zemljišta na komasacionom području, odnosno:

- analizi prethodnih podloga (sve prethodne pedološke karte područja sa raspoloživim podacima o njihovoj izradi; geološke, klimatske, hidrografske, hidrološke i biološke karakteristike područja; geodetsko-kartografsku dokumentaciju: državnu kartu 1:5000, fotogrametrijske snimke iz prethodnog fotogrametrijskog snimanja područja Srbije, katastarske planove i dr),
- rekognosciranje komasacionog područja,
- izbor mesta i otvaranje pedoloških profila, sa najmanje jednim profilom na 20 ha,
- analiza podataka o profilima,
- klasifikacija zemljišta odnosno razvrstavavanje zemljišta u procembene razrede,
- izračunavanje prosečnih prinosa i prometne vrednosti zemljišta,
- izrada tabele koeficijenata za obračun relativne vrednosti zemljišta,
- sastavljanje tehničkog izveštaja o prvoj fazi procene zemljišta,
- usvajanja izveštaja od strane Komisije za komasaciju o određivanju broja procembenih razreda.

Druga faza obuhvata:

- izbor geodetskih podloga za registrovanje graničnih linija procembenih razreda (ove podloge mogu biti digitalni georeferencirani ortofotoplanovi razmere 1:2500 kojima raspolaže Republički geodetski zavod),
- utvrđivanje i snimanje granica procembenih razreda (snimanje procembenih razreda se može vršiti i ručnim GPS uređajima koji obezbeđuju tačnost pozicioniranja oko 1m),
- izradu Preglednog plana komasacione procene,
- sastavljanje izveštaja o izvršenoj komasacionoj proceni.

Program komasacije KO Čoka, Opština Čoka

Izveštaj o prvoj fazi radova se obavezno dostavlja Komasacionoj komisiji i izlaže se na javni uvid u trajanju od petnaest dana. Na izveštaj, učesnici komasacije za vreme trajanja izlaganja mogu da stavljaju primedbe. Po isteku roka za izlaganje na javni uvid, Komisija za komasaciju razmatra dostavljene primedbe (pismene ili usmene). Pre usvajanja, primedbe na komasacionu procenu vrednosti zemljišta razmatra i Odbor učesnika komasacije, zajedno sa Komisijom za komasaciju. O primedbama se ne donosi odluka, niti se o rezultatima rešavanja primedbi obaveštavaju njihovi podnosioci.

Pregledni plan komasacione procene zemljišta sadrži naročito:

- granice razreda,
- površine razreda obojene odgovarajućim bojama,
- brojeve razreda ispisane plavim tušem, arapskim brojevima veličine oko 5 mm,
- površine pod dugogodišnjim zasadima, stalnim objektima i neplodne površine,
- pedološke profile, označene krugom prečnika 3 mm, popunjene crnim tušem, sa ispisanim brojevima, veličine oko 4 mm, pored oznake mesta profila,
- ugledna zemljišta za svaki razred, označena kvadratićima, u kome se nalazi krug sa upisanim brojem razreda,
- vodoležna, vodoplavna i zemljišta ugrožena vodnom erozijom.

Pregledni plan potpisuju članovi podkomisije za komasacionu procenu zemljišta.

Nakon izrade preglednog plana, podkomisija za procenu vrednosti zemljišta sastavlja konačni tehnički izveštaj.

Pregledni plan komasacione procene zemljišta i tehnički izveštaj o izvršenim radovima izlažu se na javni uvid u trajanju od 15 dana. Na pregledni plan i tehnički izveštaj, učesnici komasacije, za vreme trajanja izlaganja, mogu da stavljaju primedbe. U toku izlaganja na javni uvid podkomisija objašnjava sadržaj preglednog plana i tehničkog izveštaja odboru, a zatim i učesnicima komasacije.

Zemljišta koja se u zatečenom stanju ne mogu koristiti za poljoprivrednu proizvodnju, a koja će se u postupku komasacije, izmenom načina njihovog korišćenja privesti kulturi, kao što su: nasuti poljski putevi, kanali za odvodnjavanje, svrstavaju se u susedne razrede, umanjnjem njihove vrednosti u zavisnosti od stepena oštećenja zemljišta.

Za zemljišta pod stalnim objektima kao što su: vodeni tokovi, putevi sa tvrdom podlogom i železničke pruge, ne utvrđuje se vrednost, već se na preglednom planu ispisuje.

4.4. GEODETSKI RADOVI NA PREMIERU KOMASACIONOG PODRUČJA I OBNOVI PREMIERA GRAĐEVINSKOG REONA NASELJA ČOKA

4.4.1. Premier komasacionog područja

Predmet komasacionog premera i prikupljanja podataka o komasacionom području su:

- granica komasacionog područja,
- granice katastarskih parcela koje ostaju u faktičkom stanju, stalnih objekata i dugogodišnjih zasada,
- promene u postupku utvrđivanja faktičkog stanja za koje je utvrđen obavezan izlazak na teren,
- geografski nazivi zemljišta, voda, saobraćajnica i dr.,
- reljef zemljišta,

Program komasacije KO Čoka, Opština Čoka

- ostali podaci od značaja za izradu tehničke dokumentacije (širine postojećih poljskih puteva, privremenih objekata itd.).

U cilju grafičkog i tematskog prikaza premerenih objekata i dugogodišnjih zasada, kao i obezbeđenja pregledne osnove za izradu projekata izrađuje se Pregledni plan postojećeg stanja. Kao kartografska podloga za izradu preglednog plana postojećeg stanja mogu da služe kopije postojećih katastarskih planova ili digitalni ortofotoplanovi.

Pregledni plan postojećeg stanja sadrži naročito:

- granicu katastarske opštine (ucrtanu zelenom bojom),
- granicu građevinskog reona (ucrtanu žutom bojom),
- granicu komasacionog područja (ucrtanu ljubičastom bojom),
- parcele sa dugogodišnjim zasadima obojene: šume-zelenom bojom, voćnjaci-smeđom bojom, vinogradi-sivom bojom, vrtovi-žutom bojom, livade i pašnjaci-ljubičastom bojom i močvare-plavom bojom,
- putevi prema vrsti podloge obojeni: asfaltni-crvenom bojom, makadamski-crvena šrafura kvadratnog oblika, šljunkovit-crvena šrafura u jednom smeru, poljski put-crnom bojom,
- železničke pruge-obojene crnom bojom isprekidano,
- vodeni tokovi i ostale vodene površine-svetlo plavom bojom,
- majdani peska, pozajmišta zemlje, materijalni rovovi, kaskade, skladovi i dr., - šrafirani sepija bojom i upisom skraćene oznake prema važećem topografskom ključu.

4.4.2. Obnova premera građevinskog reona

Obnova premera građevinskog reona naselja Čoka će se izvršiti u skladu sa važećim geodetskim propisima, odnosno na osnovu prethodno izrađenog Glavnog projekta sa sadržajem definisanim članom 25. Zakona o državnom premeru i katastru.

Glavni projekat će izraditi izvođač radova u roku od 30 dana od dana zaključenja ugovora.

Projektno rešenje geodetskih radova glavnog projekta obnove premera i izrade katastra nepokretnosti građevinskog reona naselja Čoka sadrži:

- 1) koncepciju radova,
- 2) razmeru i tačnost položaja nepokretnosti,
- 3) postupak kontrole kvaliteta radova i ostvarenje zadate tačnosti,
- 4) utvrđivanje i obeležavanje granice građevinskog reona,
- 5) referentne geodetske tačke za premer nepokretnosti (u zavisnosti od metode premera),
- 6) opis i specifikaciju metode premera,
- 7) prikupljanje podataka o nepokretnostima (o svojini i drugim stvarnim pravima i načinu korišćenja nepokretnosti),
- 8) posebne preporuke za izradu baze podataka katastra nepokretnosti.

Premer granica parcela i objekata će se izvršiti sa tačnošću za razmeru katastarskih planova 1:1000, u skladu sa članom 65. uredbe o primeni tehnologije globalnog pozicionog sistema u okviru premera nepokretnosti ("Službeni glasnik RS", br. 69/02).

Obeležavanje granice građevinskog reona naselja Čoka će se izvršiti na osnovu odluke Opštine Čoka o određivanju granice građevinskog reona naselja Čoka (ova odluka se mora doneti pre obnove premera).

Program komasacije KO Čoka, Opština Čoka

Identifikaciju i obeležavanje granica parcela i objekata u naselju će izvršiti vlasnici nepokretnosti u saradnji sa izvođačem radova na obnovi premera.

Izvođač će, o svom trošku obezbediti betonske ili kamene belege i to za obeležavanje:

- granica katastarske opštine (oko 400 belega)
- granice građevinskog reona (oko 250 belega)
- granice novih i parcela koje ostaju u faktičkom stanju (oko 15000 belega).

i blagovremeno ih transportovati na komasaciono područje, kako bi se obeležavanje novih i postojećih parcela odvijalo nesmetano (tačan broj belega će se utvrditi glavnim projektom komasacije, a u Programu je dat globalni predmer).

Osim radova koji spadaju u komasacioni premer, potrebno je izvršiti i geodetske radove na obeležavanju šikara i drvenastog rastinja, koje su predviđene za krčenje.

4.5. UTVRĐIVANJE STALNIH OBJEKATA I DUGOGODIŠNJIH ZASADA NA KOMASACIONOM PODRUČJU

Dugogodišnji zasadi

Utvrdjivanje stalnih objekata i dugogodišnjih zasada na komasacionom području izvršiće izvođač radova u saradnji sa Komasicionom komisijom.

Dugogodišnji zasadi: voćnjak, vinograd, pašnjak, rasadnik i šuma, po pravilu ostaju u faktičkom stanju.

Ako se dugogodišnji zasadi uništavaju ili dodeljuju drugom učesniku komasacije, u cilju utvrđivanja pravične naknade za unete dugogodišnje zasade u komasacionu masu vrši se utvrđivanje njihove vrednosti.

Vrednost vinograda ili voćnjaka, koji daju plodove, utvrđuje se tako što se utvrdi vrednost uložених neamortizovanih investicija značajnih za trajnije očuvanje i poboljšanje zemljišta, pa se tom iznosu doda iznos neamortizovanih investicija uložених u podizanje i održavanje takvog vinograda ili voćnjaka i iznos čistog prinosa, koji bi taj voćnjak ili vinograd dao, a s obzirom na svoju starost i plodnost za onoliko godina koliko je potrebno da se podigne i da počne davati plod novi voćnjak ili vinograd.

Kada se utvrđuje vrednost zemljišta, onda se utvrđuje iznos neamortizovanih investicija uložених u podizanje i održavanje takvog voćnjaka ili vinograda. Nakon toga potrebno je utvrditi iznos čistog prinosa. Pod čistim prinosom treba podrazumevati maloprodajne cene odgovarajućег grožđa ili voća, umanjene za troškove održavanja (kopanje, orezivanje, prskanje, zalivanje i sl.), troškove berbe, transporta i prodaje.

Vrednost mladog vinograda ili voćnjaka koji ne daje plodove određuje se tako što se odredi vrednost za zemljište pa se tome doda vrednost investicija uložених za njihovo podizanje. Na isti način određuje se vrednost za pojedina stabla voćnjaka i čokota vinove loze koji se nalaze na komasacionom području. Pod vrednošću investicija za podizanje mladog voćnjaka ili vinograda podrazumeva se vrednost radne snage potrebne za sađenje i održavanje, kao i vrednost zaštitnih sredstava koja su potrebna za zaštitu mladog vinograda ili voćnjaka.

Vrednost rasadnika određuje se kao za poljoprivredno zemljište, uvećana za vrednost sadnog materijala (sadnice i ostali materijal za reprodukciju). Vrednost sadnica se utvrđuje na osnovu prosečnih maloprodajnih cena odgovarajućih vrsta sadnica u momentu utvrđivanja vrednosti ili u momentu zaključenja sporazuma o naknadi u novcu.

Vrednost zrele ili približno zrele šume za seču, određuje se na osnovu vrednosti drveta na panju, tako što se od cene sortimenata koji se mogu proizvesti od tog drveta odbiju troškovi seče, izrade, utovara i transporta do mesta isporuke. Troškove čine zarade

Program komasacije KO Čoka, Opština Čoka

i materijalni rashodi, koje obračunavaju preduzeća za gazdovanje šumama na tom šumskoprivrednom području. Vrednost drveta na panju se utvrđuje tako što se prvo utvrdi količina drvene mase i vrsta drveta. Ova količina se utvrđuje merenjem i brojanjem na licu mesta. Tako utvrđena količina se razvrstava na tehničko i ogrevno drvo. Na osnovu cena (tržišnih ili dogovorenih) pojedinih vrsta drveta utvrđuje se ukupna vrednost mase. Vrednost mlade šume određuje se prema troškovima podizanja takve šume, uvećanim faktorom porasta vrednosti, tako da se u vreme približne zrelosti za seču postigne vrednost drveta na panju. Napred navedenim vrednostima, dodaje se vrednost za zemljište pod šumom, koja se određuje u visini vrednosti za najbliže poljoprivredno zemljište odgovarajućeg kvaliteta. Troškovi podizanja mlade šume nastale veštačkim putem određuje se u visini troškova pošumljavanja, a troškovi podizanja mlade šume nastale prirodnim putem u visini troškova veštačkog pošumljavanja semenom. Kao približno zrela šuma za seču smatra se ona jednodobna šuma koja ima najmanje dve trećine starosti zrele šume, a kao mlada jednodobna šuma smatra se ona šuma koja ima dve trećine starosti zrele šume za seču. Raznodobna šuma (prebirana šuma i grupimično raznodobna šuma) smatra se zreloom šumom.

Vrednost pašnjaka i ostalih dugogodišnjih zasada utvrđuje se na isti način kao i voćnjaka ili vinograda. Postupak određivanja naknada za dugogodišnje zasade je identičan postupku odedivanja naknada za objekte.

Stalni objekti na komasacionom području

Pod pojmom stalnih objekata na komasacionom području podrazumevaju se objekti čiji će položaj, odnosno granice eksproprijacije, ostati nepromenjene i nakon izvedene komasacije i to: infrastrukturni objekti (saobraćajna i vodoprivredna infrastruktura), građevinski objekti u poljoprivredi, evidentirana kulturna dobra i arheološki lokaliteti, pojedini poljski putevi, pozajmišta zemlje, materijalni rovovi, arheološka nalazišta, spomenici kulture i dr.

Stalni objekti i dugogodišnji zasadi se pre komasacionog premera obeležavaju belegama od strane njihovog vlasnika, odnosno korisnika. Faktiko stanje predstavlja delove izgrađenog zemljišta i zemljišta pod dugogodišnjim zasadima iz plana namene PPOČ i dodatno evidentiranog izdrađenog zemljišta i zemljišta pod šumama sa ortofoto plana.

4.6. UTVRĐIVANJE I OBELEŽAVANJE GRANICA ŠUMA I KRČENJE ŠIKARA I DRVENASTOG RASTINJA

Povećanje potreba za šumskim sortimentima i šumama kao ekološkim prostorom, zahteva istovremeno i višefunkcionalno korišćenje šuma i šumskog prostora. Često se na istom prostoru susreće više namena, tako da se javlja potreba za razgraničenjem određenih funkcija šuma. Zbog toga je neophodno utvrditi globalnu i osnovnu namenu pojedinih sastojina. Globalna namena se odnosi na ceo šumski kompleks i u skladu je sa opštim ciljevima gazdovanja, a osnovna namena predstavlja prioritarnu funkciju šuma.

Sve funkcije šuma mogu se svrstati u sledeće grupe:

- Kompleks ekoloških (zaštitnih) funkcija.
- Kompleks proizvodnih funkcija.
- Kompleks socijalnih funkcija.

Ekološke funkcije podrazumevaju zaštitne, hidrološke, klimatske, higijensko - zdravstvene i druge funkcije.

Proizvodne funkcije šuma predstavljene su proizvodnjom drveta (tehničkog i prostornog), divljači (krupne i sitne), šumskog semena i ostalih proizvoda šuma (lekovito

Program komasacije KO Čoka, Opština Čoka

bilje, pečurke, šumski plodovi, smola i dr.), kao i proizvodnja kiseonika posebno specifične i vrlo značajne funkcije šuma.

U socijalne funkcije šuma ubrajaju se: turističko - rekreativne, obrazovne, naučno - istraživačke, odbrambene i druge funkcije.

4.6.1. Utvrđivanje i obeležavanje granica parcela pod šumama

Granice parcela pod kulturom šuma, kao dugogodišnjim zasadam, obeležiće se na osnovu podataka iz katastra nepokretnosti ili prema faktičkom stanju na terenu.

Prema podacima iz katastra nepokretnosti, površina šumskog zemljišta na teritoriji katastarske opštine Čoka iznosi oko 57 hektara.

U Prostornom planu opštine Čoka stoji da "ograničenje u podizanju vanšumskih pojaseva predstavlja status zemljišta koje je kada se radi o poljoprivrednom zemljištu, uglavnom privatno. Podizanje zaštitnih pojaseva uz puteve i kanale je limitirano širinom ovih koridora, te je za šire pojaseve potrebno u ovom slučaju ekspropisati deo poljoprivrednog zemljišta", kao i "usled nerazvijenosti mreže vanšumskog zelenila i evidentne potrebe za njegovom podizanje (smanjenje udara vetra, popravljavanje mikroklimata u zoni naselja i smanjenje odnošenja poljoprivrednih zemljišta), mrežu poljozaštitnih pojaseva je moguće formirati uz puteve, kanale i na poljoprivrednom zemljištu na celoj teritoriji komasacionog područja".

Podizanje poljozaštitnih šumskih pojaseva prema izvršenoj analizi jačine i čestine vetrova, te tipovima zemljišta nije potrebno.

4.6.2. Krčenje šikara i drvenastog rastinja

Za šikare i drvenasto rastinje u zavisnosti od visine, debljine i gustine rastinja, zemljišta, mašina i oruđa, primenjuju se sledeći tehnološki postupci:

- sečenje rastinja sa kasnijim grabuljanjem odsečene drvene mase u gomile (na rastojanju od 20-80 m);
- zaoravanje sitnog i srednjeg rastinja;
- rezanje, drobljenje i zatrpavanje strugotina u zemljište specijalnim frezama.

Sečenje se vrši teškim frezama, a u slučaju složenog mikoreljefa, šikara i drvenasto rastinje se seče buldožerima na traktorima klase 60 kW sa kojima se istovremeno skuplja (grabulja) rastinje u gomile. Nakon sečenja u zemljištu ostaje mnogo sitnih panjeva. Najmanji panjevi se odmah zaoravaju, ali ukoliko je prečnik korena veći od 6-7 cm, potrebno ih je izvaditi.

Za krčenje šumskog rastinja primenjuju se buldožeri ili specijalne mašine, pri čemu se istovremeno sa stablom vrši i vađenje korena (buldožerom se može iskrčiti oko 0,3-0,4 ha/čas).

Posebnim herbicidima uništava se na krčevinama korov ukoliko ga ima mnogo, a sprečava se ponovo izbijanje prirodne vegetacije. Obrada i đubrenje iskrčenog zemljišta u početku su meliorativne. Nakon uvodne operacije rotacionim oruđima, ore se na određenu dubinu, već prema osobinama zemljišta. Obično se ore na 40-50 cm, a na vrlo lošim zemljištima postepeno i u više navrata. Nakon oranja zemljište se tanjira i drlja. Najpovoljnije vreme za obradu je leto i rana jesen. Preporučuje se da se u zemljišta sa malo humusa unosi stajsko đubrivo (300-400 kg/ha), a jako kisela da se kalcificiraju (da se u zemljište unesu krečna đubriva). U proseku se daje više od 2000 kg/ha standardnog NPK đubriva u odnosu 1:2:0,7. Veoma su važna fosforna đubriva (fosfatizacija). Na kiselim zemljištima daje se prednost fiziološkim alkalnim đubrivima, bogatim kalcijumom. Na

Program komasacije KO Čoka, Opština Čoka

"sirovo" iskrčeno zemljište dolaze "pionirske" kulture i po pravilu: zob, krompir, kukuruz, suncokret, a tek onda, kada se prinosi stabilizuju, dolaze manje osetljive kulture.

Procenjuje se da je površina pod šikarama i drvenastim rastinjem na obraslim međama, koje je neophodno iskrčiti (u komasacionom području van građevinskog reona), oko 70 hektara. Pored toga postoji i pojedinačno usamljeno drveće koje treba takođe iskrčiti, a u izuzetnim situacijama, kada je to moguće, ostaviti ih prilikom projektovanja.

4.7. UTVRĐIVANJE I OBELEŽAVANJE GRANICA OPŠTINSKIH PUTEVA

Za opštinske puteve potrebno je izraditi glavne projekte na tzv. pojačanom održavanju javnog puta (poboljšanje javnog puta) koji obuhvataju:

- ublažavanje pojedinih uzdužnih nagiba i ispravka pojedinih krivina;
- proširenje kolovozne konstrukcije, bankina i ostalih elemenata trupa puta na kraćim delovima puta;
- proširenje raskrsnica u nivou;
- saniranje klizišta i odrona;
- sanacija i izrada potpornih, obložnih i portalnih zidova;
- zamena ili izrada drenažnog sistema za odvodnjavanje podzemnih voda sa javnog puta i putnog objekta;
- postavljanje nove opreme puta i novih objekata i opreme za zaštitu puta, saobraćaja i okoline na javnom putu, odnosno njegovom delu.

Finansiranje izrade glavnih projekata vršiće Opština Čoka iz izvornih prihoda ostvarenih na njenoj teritoriji.

U postupku komasacije je potrebno izvršiti obeležavanje svih opštinskih i regionalnih puteva.

4.8. PROJEKTOVANJE I IZGRADNJA MREŽE POLJSKIH (NEKATEGORISANIH) PUTEVA

Pošto ne postoje propisi za poljske (nekategorisane) puteve u Srbiji, ovim programom se daju osnovne smernice za njihovo projektovanje i izgradnju u postupku komasacije.

Poljski putvi će se izgraditi na osnovu glavnog projekta koji će se izraditi u toku izvođenja komasacionih radova i koji će, osim opštih propisanih delova za izradu tehničke dokumentacije (član 26. Zakona o državnom premeru i katastru), u projektnom rešenju imati sledeća poglavlja:

- šema i gustina poljskih puteva,
- širina i poprečni profili poljskih puteva,
- trase puteva,
- rastojanja između puteva,
- orijentacija duže strane parcela,
- kolovozna konstrukcija poljskih puteva,
- ukrštanje poljskih puteva sa javnim putevima.

4.8.1. Šema i gustina poljskih puteva

Šema poljskih puteva će biti prilagođena rasporedu postojećih stalnih infrastrukturnih objekata.

Program komasacije KO Čoka, Opština Čoka

Poljske puteve na komasacionom području treba projektovati tako da se ostvaruje nesmetan saobraćaj u odnosu na susedne poljoprivredne table koje nisu u komasacionom području, odnosno da se obezbedi lak pristup parcelama susednih tabli, kao i za potrebe lokalnog saobraćaja.

Struktura mreže poljskih puteva treba da zadovolji saobraćajne i ekonomske kriterijume, da samo pojedini koridori obezbeđuju saobraćajni tok i da postoji jasna hijerarhija.

Uzimajući u obzir dosadašnja iskustva na projektovanju mreže poljskih puteva u Vojvodini, gustina puteva ne treba da pređe iznos gustine puteva u starom stanju, a u krajnjem slučaju da ne pređe iznos od 60 m/ha, a površina zemljišta pod poljskim putevima ne treba da je veća od 3% od ukupne površine komasacionog područja.

4.8.2. Širina i poprečni profili poljskih puteva

Na samom početku projektovanja potrebno je da budu definisani merodavni gabaritni i dinamički parametri na osnovu kojih treba razlikovati saobraćajni prostor i dimenzionisati putne elemente. U tom cilju moraju se izdvojiti standardni tipovi vozila koji svojim tehničkim karakteristikama reprezentuju određene kategorije korisnika puta. U zavisnosti od namene puta merodavna vozila mogu biti različita.

Za nas su interesantni sledeći gabaritni parametri :

- dužina vozila,
- širina vozila,
- visina vozila.

Klasifikacija poljskih puteva je data u tabeli 4.1.

Kategorija poljskog puta	Širina puta (m)	funkcija puta
glavni put	7-10	povezuje kompleks poljoprivrednih tabli i prima unutrašnji (ređe i spoljni) saobraćaj sa sabirnih i pristupnih puteva prema ekonomskim dvorištima i naselju i obrnuto
sabirni put	6-8	poprima unutrašnji saobraćaj sa pristupnih puteva i prenosi ga na glavni ili tvrde puteve prema ekonomskim dvorištima ili naselju i obratno
pristupni put	5-6	služi za unutrašnji saobraćaj i obezbeđuje neposredni pristup na table i parcele unutar table
lokalni put	4 m (izuzetno 3)	služi za unutrašnji saobraćaj i neposredni pristup na table i parcele unutar table

Tabela 4.1: *Klasifikacija poljskih puteva*

Saobraćajni profil je prostor u kome se mogu naći fizičke konture merodavnog vozila u kretanju. On je ograničen zbirnom širinom svih kolovoznih traka i visinom $H_d = 4,20$ m, koja sadrži maksimalnu dozvoljenu visinu vozila uvećanu za veličinu dinamičkih oscilacija ($\Delta H_d = 0,20$ m).

Slobodni profil je saobraćajni profil uvećan po širini i visini zbog mogućih promena statičkog gabarita vozila ili promena stanja kolovoza i taj profil mora biti oslobođen svih stalnih fizičkih prepreka. U projektovanju putnih profila ove obaveze moraju biti dosledno poštovane. Visina kod slobodnog profila mogla bi da bude 4,50 m.

Program komasacije KO Čoka, Opština Čoka

Poprečni profila predstavlja prvu polaznu projekciju u projektovanju puta i sastoji se iz niza konstruktivnih elemenata i detalja koji direktno ili posredno služe za obavljanje saobraćajne funkcije.

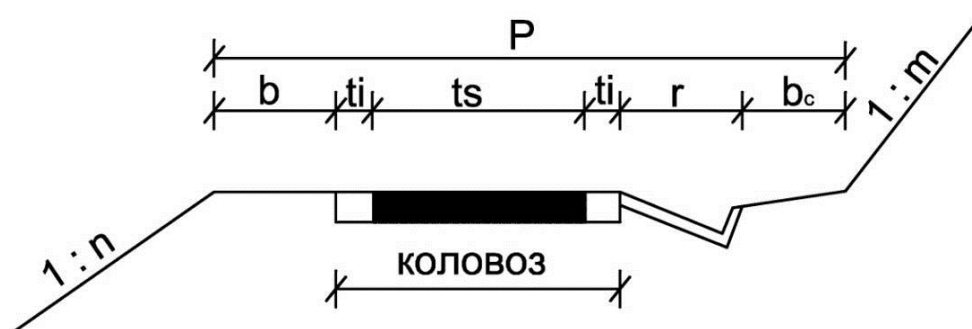
Elementi u profilu se mogu svrstati u dve grupe i to :

- elementi koji se nalaze u osnovnoj ravni kolovoza i čine nadgradnju planuma puta,
- elementi i detalji koji oblikuju donji stroj putne konstrukcije, tzv. " trup puta " .

Vrsta, broj i dimenzije elemenata poprečnog profila zavise od kategorije puta, eksploatacionih karakteristika i prostornog položaja poprečnog profila.

Dimenzije elemenata poprečnog profila zavise od kategorije poljskog puta i namene puta.

Na slici 4.1. dat je šematski prikaz karakterističnih kolovoznih elemenata za dvotračne puteve.



Slika 4.1: Šematski prikaz karakterističnih kolovoznih elemenata za dvotračne puteve

Polazeći od funkcionalne klasifikacije puteva i od osnovnih planerskih karakteristika, moguće je formulisati programske parametre od direktnog uticaja na dimenzionisanje poprečnog profila (tabela 4.2.). U tabeli 4.3. elementi poprečnih profila prikazani su u sažetom obliku.

	GLAVNI PUTEVI	SABIRNI PUTEVI	PRISTUPNI PUTEVI
saobraćajno opterećenje	< 200 vozila na dan	50-200 vozila na dan	< 50 vozila na dan
računska brzina	≥ 50 km/h	30-50 km/h	< 30Km/h
broj vozni traka	2 vozne trake	1-2 vozne trake	1 vozna traka

Tabela 4.2: Osnovni programski uslovi za projektovanje prema funkcionalnoj klasifikaciji

kategorija puta	tip puta	kolovozna traka (m)	bankina (m)	planum (m)	broj traka
glavni	1	5,50	1,00	7,50	2
glavni	2	5,00	0,75	6,50	2
sabirni	1	4,50	0,75	6,00	2
sabirni	2	3,50	0,50	4,50	1
pristupni	1	3,00	0,50	4,00	1
pristupni	2	2,50	0,50	3,50	1

Tabela 4.3: Elementi poprečnih profila

4.8.3. Trase puteva

Situacioni plan puta sastoji se iz projektnih linija koje prikazuju tok karakterističnih tačaka poprečnog profila (osovine kolovoza, ivice kolovoza, ivice planuma, granice trupa puta, granice putnog pojasa i sl.) i definišu njihov položaj u horizontalnoj ravni (X, Y koordinate). Kod poljskih puteva geometrijske elemente situacionog plana čine pravci i kružne krivine.

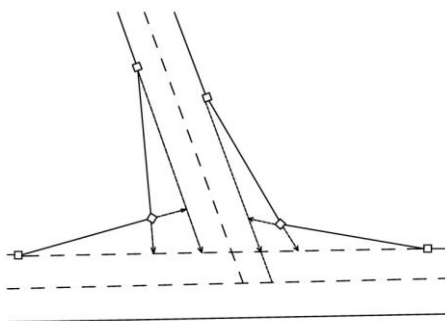
U savremenom projektovanju puteva prave linije služe kao pomoćno sredstvo u formiranju povijene linije trase. To potiče od toga što je pravac najstrožiji geometrijski elemenat, pa se primenjuje samo u određenim slučajevima, koje diktiraju objektivni uslovi lokacije.

Međutim, kod mreže poljskih puteva u ravničarskim terenima (gde se sada i izvode radovi na uređenju zemljišne teritorije u postupku komasacije) uglavnom se primenjuju pravci.

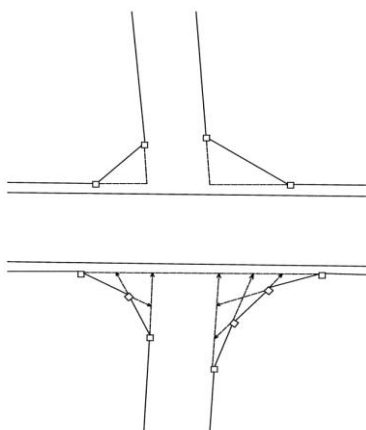
Radi savlađivanja terenskih prepreka primenjuju se krive linije pogodnih geometrijskih oblika. Najprostiji oblik krive je kružni luk. To je kriva čija linija ima konstantnu zakrivljenost ($1 / R = \text{const.}$). Ova osobina, uz jednostavnu konstrukciju, ističe kružni luk kao nezamenljiv oblik projektne geometrije. No, za razliku od pravca, ovaj oblik proizvodi određene uticaje vozila u kretanju, o čemu se u dimenzionisanju mora voditi računa.

U tom slučaju dolazi u obzir primena kružnih lukova čiji radijusi leže u granicama $\min R \leq R \leq \max R$.

Trase poljskih puteva, gde god je to moguće, treba ukrštati pod pravim uglom. U slučaju da to nije moguće, putevi se mogu ukrštati i pod drugim uglovima. Za ukrštanje se preporučuju rešenja data na slikama 4.2. i 4.3.



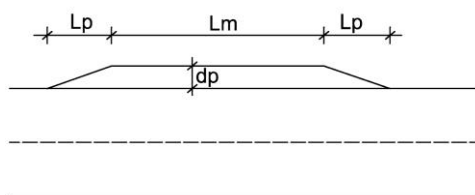
Slika 4.2: Raskrsnica spojnog i glavnog puta za vozilo sa jednom prikolicom



Slika 4.3: Moguć oblici raskrsnica spojnog i privrednog puta

Program komasacije KO Čoka, Opština Čoka

Za mimoilaženje vozila predviđene su mimoilaznice. Kako one izgledaju i koje su im dimenzije može se videti na slici 4.4. i u tabeli 4.4.



Slika 4.4: Mimoilaznice

kategorija puta	rastojanje između mimoilaznice (m)	proširenje dp (m)	kolovozna traka (m)
glavni 1			5,50
glavni 2			5,00
sabirni 1	50 – 150	1,00	4,50
sabirni 2	150 - 250	2,00	3,50
pristupni 1	200 – 400	2,00	3,00
pristupni 2	300 - 500	2,50	2,50

Tabela 4.4: Elementi mimoilaznice

Dužina mimoilaznice L_m bira se tako da na njoj može da se parkira najduže vozilo koje može da se pojavi. Recimo, našim Pravilnikom predviđeno je da je najduže vozilo kamion s prikolicom dužine 18,00 m. Predviđena je dužina mimoilaznice 19,00 m, tako da je normalnim manevrisanjem moguće uparkirati kamion s prikolicom.

4.8.4. Rastojanja između puteva

Projektuju se u zavisnosti od: dužine parcele i širine poljoprivredne table, strukture poseda po veličini i vlasništvu, načina korišćenja zemljišta, obima i rasporeda stalnih objekata (postojećih i planiranih). Rastojanje između puteva odnosno dužina table trebala bi da bude određena na osnovu analize postojećeg poseda i očekivanih veličina budućeg poseda, odnosno parcela učesnika komasacije.

Dužina (lp) i širina ($šp$) parcele treba da imaju optimalne vrednosti tj. da budu u granicama za koje se postiže optimalna vrednost parametra .

Optimalne vrednosti za f , lp i $šp$, za različite površine parcela (poseda), date su u tabeli 4.5.

Површина парцела -поседа (ha)	lp (m)	$šp$	(m) f	lp (m)	$šp$ (m)	f_{opt}
0.5	153	33	4. 70	158	32	5
1	210	47	4.44	223	45	5
2	283	71	4.00	316	63	5
4	365	110	3.33	447	89	5
5	392	127	3.08	500	100	5
6	414	145	2.86	547	109	5
8	447	179	2.50	632	126	5
10	471	212	2.22	707	141	5

Tabela 4.5: Optimalne vrednosti za f , lp i $šp$, za različite površine parcela

4.8.5. Orijentacija duže strane parcela

Preporučuje se da duže strane parcela, gde god je to moguće, budu orijentisane u optimalnoj zoni koju čine pravac sever-jug i pravac dominantnog vetra.

4.8.6. Kolovozna konstrukcija poljskih puteva

Poljski putevi će u ovoj fazi izvođenja radova biti sa zemljanim zastorom.

Za drugi tip kolovozne konstrukcije poljskih puteva koristiće se odgovarajuća tehnička rešenja saglasno propisima o projektovanju javnih kategorisanih puteva.

4.8.7. Ukrštanje poljskih puteva sa javnim putevima

Kod ukrštanja poljskih puteva sa javnim putevima moraju se predvideti posebna tehnička rešenja u skladu sa Zakonom o javnim putevima ("Službeni glasnik RS", broj 101/05) i propisima donetim na osnovu njega.

Raskrsnica ili ukrštanje opštinskog, odnosno nekategorisanog puta, kao i ulice, sa državnim putem, odnosno priključak na državni put, može se graditi uz saglasnost Javnog preduzeća za puteve Srbije. Saglasnost sadrži naročito: posebne uslove izgradnje, potrebnu saobraćajnu signalizaciju i opremu.

Nije moguće izvršiti povezivanje opštinskog, odnosno nekategorisanog puta, kao i ulice, sa opštinskim, odnosno nekategorisanim putem, kao i ulicom koji već imaju izvedenu raskrsnicu, ukrštanje ili priključak na državni put.

Za teritoriju opštine Čoka Prostornim planom utvrđuju se pravila građenja i uređenja u koridorima infrastrukturnih objekata.

Pojas regulacije saobraćajnih sistema utvrđenih planom, obuhvata krajnje tačke zemljišnog pojasa sa obe strane. U praksi to je izlomljena linija koja odvaja javno od ostalog zemljišta. U pojasu regulacije nalaze se svi elementi gornjeg i donjeg stroja saobraćajnice koji neposredno služe za obavljanje saobraćaja odnosno funkcionisanje saobraćajnice.

PPOČ-om su definisana pravila za izgradnju i rekonstrukciju saobraćajne mreže van naseljenog mesta.

Zemljišni pojas je neprekinuta zemljišna površina sa obe strane useka i nasipa javnog puta, širine najmanje 1.0 m mereno na spoljnu stranu od linije krajnjih tačaka poprečnog profila.

Zaštitni pojas je površina zemljišta uz zemljišni pojas, na spoljnu stranu, čija širina zavisi od kategorije puta:

- državni putevi 1. reda-autoputeve iznosi 40.0 m
- državni ostali putevi 1. reda iznosi 20.0 m
- državni putevi 2. reda iznosi 10.0 m
- opštinski putevi iznosi 5.0 m

U zaštitnom pojasu pored javnog puta van naselja, zabranjena je izgradnja građevinskih ili drugih objekata, kao i postavljanje postrojenja, uređaja i instalacija, osim izgradnje saobraćajnih površina pratećih sadržaja javnog puta, kao i postrojenja, uređaja i instalacija koji služe potrebama javnog puta i saobraćaja na javnom putu.

U zaštitnom pojasu može da se gradi, odnosno postavlja, vodovod, kanalizacija, toplovod, železnička pruga i drugi sličan objekat, kao i telekomunikacione i elektro vodove, instalacije, postrojenja i sl., po prethodno pribavljenoj saglasnosti upravljača javnog puta koja sadrži saobraćajno-tehničke uslove. Upravljač javnog puta dužan je da obezbedi kontrolu izvođenja

Program komasacije KO Čoka, Opština Čoka

Pojas kontrolisane gradnje je površina sa spoljne strane zaštitnog pojasa na kojoj se ograničava vrsta i obim izgradnje objekata koji je iste širine kao i zaštitni pojas. Izgradnja objekata u pojasu kontrolisane izgradnje dozvoljena je na osnovu donetih prostornih i urbanističkih planova koji obuhvataju taj pojas. U pojasu kontrolisane gradnje zabranjeno je otvaranje rudnika, kamenoloma i deponija otpada i smeća.

Priključak prilaznog puta na javni put može se graditi samo uz saglasnost upravljača javnog puta.

Raskrsnica odnosno ukrštaj opštinskog ili nekategorisanog puta i državnog puta može se graditi samo uz saglasnost Javnog preduzeća.

Zemljani put koji se priključuje na javni put mora imati kolovoz sa tvrdom podlogom ili isti kao i javni put najmanje širine 5.0 m na 40.0 m za put I reda, 20 m za put II reda i 10 m za opštinski put mereno od ivice kolovoza javnog puta.

Vazdušni prostor iznad kolovoza je 7.0 m a slobodni prostor iznad kolovoza je 4.5 m (4,75 m kod autoputa).

Upravljač javnog puta mora sa vlasnicima susednih parcela da sklopi ugovor o korišćenju zemljišta za objekte za odvođenje vode ili druge objekte ili uređaje zaštite puta ukoliko ih ne može rasporediti u zemljišnom pojasu.

4.9. GRUPISANJE POLJOPRIVREDNIH PARCELA I POSEDA

Da bi se izvršilo grupisanje poljoprivrednih parcela i poseda mora se prethodno izraditi odgovarajuća geodetsko-tehnička dokumentacija za raspodelu komasacione mase i to:

1. knjiga fonda komasacione mase,
2. iskazi zemljišta,
3. površina i vrednost komasacionog područja, odnosno poljoprivrednih tabli u novom stanju,
4. koeficijent odbitka zemljišta za zajedničke potrebe.

Saglasno članu 38. Zakona o poljoprivrednom zemljištu, u postupku komasacije se obezbeđuje zemljište za izgradnju objekata za potrebe naselja (za izgradnju mreže poljskih puteva, sistema za odvodnjavanje i navodnjavanje, za komunalne i druge potrebe naselja).

Zemljište obezbeđuju učesnici komasacije srazmerno unetoj površini u komasacionu masu, odnosno unetoj vrednosti zemljišta, i to bez naknade.

Saglasno članu 42. Zakona o poljoprivrednom zemljištu, "ukupna vrednost zemljišta koje se daje iz komasacione mase ne može biti manja niti veća od 10% od ukupne vrednosti zemljišta unetog u komasacionu masu (uključujući i umanjenje za zajedničke potrebe), a ukupna površina zemljišta koja se daje iz komasacione mase ne može biti manja niti veća od 20% od ukupne površine zemljišta unetog u komasacionu masu, osim ako se komisija i učesnik komasacije drugačije ne sporazumeju".

4.9.1. Načela raspodele komasacione mase

Pre raspodele zemljišta iz komasacione mase, a na osnovu ovog programa komasacije Skupština Opštine Čoka, na predlog Komisije za komasaciju utvrđuje Načela raspodele komasacione mase komasacionog područja KO Čoka (Prilog 7.).

Načela raspodele komasacione mase predstavljaju osnovni okvirni dokument na osnovu koga se usmeravaju tehnička rešenja i postupci od značaja za projektovanje i realizaciju novog stanja poseda, uređenja prostora i mera koje treba sprovesti.

Načelima se, naročito, propisuje:

Program komasacije KO Čoka, Opština Čoka

- lokacija zemljišta pojedinih učesnika komasacije sa istim ili sličnim karakteristikama (prema veličini poseda, mestu stanovanja, oblicima svojine, starosnoj dobi članova domaćinstva, vrsti delatnosti domaćinstva i dr.),
- način utvrđivanja faktičkog stanja,
- principi i način raspodele komasacione mase i grupisanja zemljišta,
- redosled pozivanja učesnika komasacije za uzimanje izjava (želja) o predlogu grupisanja i raspodeli zemljišta iz komasacione mase,
- potrebne površine za zemljišta u ataru za opšte potrebe (poljski putevi, poljozaštitni šumski pojasevi, zemljište za sistem kanala za odvodnjavanje i dr.),
- obaveze učesnika komasacije (na primer: učesnici komasacije su dužni, da bez naknade, uklone drvenu masu sa međa i parcela pod degradiranim višegodišnjim zasadima),
- postupak i način utvrđivanja dugogodišnjih zasada i stalnih objekata,
- način i vreme ubiranja poljoprivrednih useva,
- način i vreme predaje zemljišta u nove posede,
- visinu troškova koje će snositi učesnici komasacije i način uplate troškova, i dr.

Saglasno članu 36. Zakona o poljoprivrednom zemljištu "vlasnik zemljišta nema pravo naknade za ulaganja u objekat ili višegodišnji zasad na zemljištu u komasacionoj masi, ako je ta ulaganja izvršio posle dana objavljivanja odluke o sprovođenju komasacije".

Načela raspodele komasacione mase se obavezno uzimaju u obzir prilikom izrade projekta mreže poljskih puteva.

4.9.2. Komisija za komasaciju

Raspodelu komasacione mase vrši Komisija za komasaciju, koju saglasno članu 35. Zakona o poljoprivrednom zemljištu, obrazuje Skupština Opštine Čoka (Prilog 6.).

Komisija se sastoji od najmanje sedam članova i isto toliko zamenika.

Za predsednika komisije imenuje se diplomirani pravnik sa položenim pravosudnim ispitom, a za članove komisije imenuje se po jedan: diplomirani inženjer poljoprivrede, diplomirani geodetski inženjer, diplomirani inženjer arhitekture ili prostornog planiranja, diplomirani inženjer šumarstva i tri predstavnika učesnika komasacije.

Stručne i administrativne poslove komisije obavlja sekretar komisije, diplomirani pravnik koga imenuje Skupština Opštine Čoka iz redova zaposlenih u gradskoj upravi.

Komisija obrazuje potkomisiju za komasacionu procenu zemljišta.

U potkomisiju za komasacionu procenu zemljišta određuju se diplomirani inženjer poljoprivrede (koga određuje Republički geodetski zavod), koji radi na poslovima klasiranja i bonitiranja zemljišta i najmanje dva predstavnika iz reda učesnika komasacije.

4.9.3. Odbor za komasaciju

Saglasno članu 37. Zakona o poljoprivrednom zemljištu, učesnici komasacije mogu formirati Odbor za komasaciju koji: zastupa interese učesnika komasacije, priprema predloge za projekte komasacije koje dostavlja komisiji za komasaciju, razmatra izveštaje o komasacionoj proceni zemljišta i raspodeli komasacione mase.

Odbor za komasaciju ne odlučuje o pravima učesnika komasacije.

4.9.4. Raspodela komasacione mase

Raspodela komasacione mase se mora izvršiti tako da:

Program komasacije KO Čoka, Opština Čoka

- svaki učesnik komasacije dobije zemljište odgovarajuće vrednosti, a po mogućstvu iste kulture i položaja koji pruža približno jednake mogućnosti u pogledu načina obrade,
- svaki učesnik dobije što bolje zaokruženo zemljište i na manjem broju mesta nego što je uneo u komasacionu masu, ukoliko je uneo zemljište na dva ili više mesta,
- vrednost dodeljenog zemljišta ne može se razlikovati više od 10% od vrednosti unetog zemljišta u komasacionu masu (uključujući i umanjeње za zajedničke potrebe), osim ako se komisija i učesnik drugačije ne sporazumeju,
- površina dodeljenog zemljišta ne može se razlikovati više od 20% od površine zemljišta unetog u komasacionu masu,
- učesnik komasacije dobije zemljište pravilnijeg oblika i na manjem (ili istom) broju mesta nego što je uneo u komasacionu masu,
- dodeljeno zemljište treba da je na približno istom odstojanju od ekonomskog dvorišta kao i uneto zemljište, sa sličnim uticajem voda na iskorišćenje zemljišta.

Raspodelu komasacione mase vrši Komisija za komasaciju, odnosno njena potkomisija, koja:

- poziva učesnike komasacije na usmenu raspravu i uzima izjave o predlogu grupisanja zemljišta iz komasacione mase (uzimanje želja),
- vodi knjigu raspodele komasacione mase u koju upisuje nazive ili lične podatke učesnika komasacije, koji su u postupku uzimanja izjava o grupisanju i raspodeli zemljišta iz komasacione mase izrazili želju da im zemljište bude dodeljeno u jednoj ili više tabli,
- utvrđuje predlog raspodele zemljišta iz komasacione mase,
- izlaže plan raspodele na javni uvid,
- vrši izradu rešenja o raspodeli komasacione mase,
- uvodi učesnike komasacije u novi posed.

4.10. REŠENJA O RASPODELI KOMASACIONE MASE

Komisija za komasaciju donosi rešenja o raspodeli komasacione mase (Prilog 10.). Dispozitiv rešenja o raspodeli komasacione mase sadrži:

- 1) ime, prezime i mesto stanovanja, odnosno naziv i sedište učesnika komasacije;
- 2) podatke o zemljištu unetom u komasacionu masu na kome prestaje pravo svojine učesnika komasacije;
- 3) iznos umanjenja vrednosti zemljišta unetog u komasacionu masu za zajedničke potrebe;
- 4) podatke o zemljištu (broj parcele, broj table, potes-zvano mesto, katastarska kultura i klasa, površina i vrednost) koje učesnik komasacije dobija iz komasacione mase;
- 5) rok u kome je učesnik komasacije dužan da preda zemljište koje je uneto u komasacionu masu i rok u kome je učesnik komasacije dužan da obavi skidanja plodova i useva.

Pripremu podataka za izradu rešenja o raspodeli komasacione mase vrši izvođač radova na komasaciji.

4.11. GEODETSKO OBELEŽAVANJE NOVIH PARCELA I OBJEKATA I UVOĐENJE U POSED UČESNIKA KOMASACIJE

Izvođač radova u KO Čoka će najkasnije do kraja trećeg meseca treće godine izvođenja radova, izvršiti obeležavanje novih parcela i objekata i izvršiti uvođenje u posed učesnika komasacije.

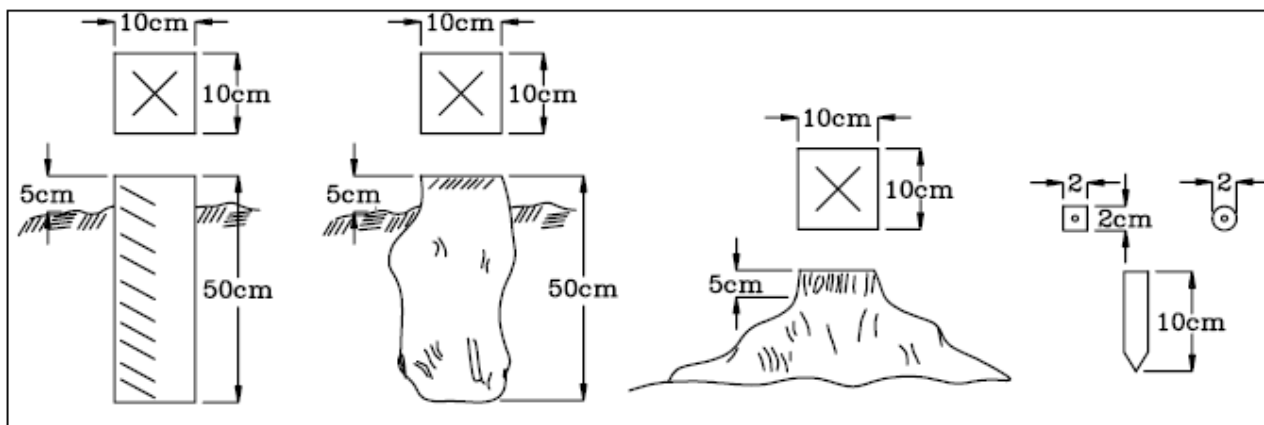
Obeležavanje parcela i objekata i njihovo omeđavanje sa svim potrebnim kontrolama će se izvršiti bez prisustva učesnika komasacije.

Opština će obezbediti dovoljan broj betonskih, odnosno kamenih belega, a tačan broj će utvrditi izvođač radova pre obeležavanja novih parcela za omeđavanje parcela i objekata prema dimenzijama datim na slici 4.5.

Uvođenje učesnika u posed vrši Komisija sa izvođačem radova.

Uvođenje učesnika se vrši tako što učesnik po prijemu novog poseda potpisuje Zapisnik o uvođenju u posed koji, naročito, sadrži (Prilog 11.):

1. naznaku, gde su sadržani podaci o parcelama koje je učesnik komasacije uneo u komasacionu masu i na kojima mu prestaje pravo svojine;
2. iznos umanjjenja vrednosti zemljišta unetog u komasacionu masu;
3. podatke o zemljištu koje učesnik komasacije dobija iz komasacione mase (broj table, privremeni broj parcele, vrednost i površina) i na kojima stiče pravo privremenog korišćenja.



Slika 4.5: Dimenzije betonskih, odnosno kamenih belega

4.12. OSNIVANJE KATASTRA NEPOKRETNOSTI

Na osnovu svih podataka dobjenih u postupku komasacije izvršiće se osnivanje katastra nepokretnosti za komasaciono područje. Osnivanje katastra nepokretnosti vrši Republički geodetski zavod, koji se obaveštava o završetku radova na komasaciji.

4.13. GEODETSKO-TEHNIČKI RADOVI NA KOMASACIJI

Za potrebe organizacije i planiranja radova od strane Opštine Čoka, praćenja dinamike izvođenja radova, pripremu dokumentacije za javno nadmetanje i izradu konkursne dokumentacije, geodetsko-tehnički radovi na komasaciji se mogu grupisati po fazama i to:

1. FAZA - PRETHODNI RADOVI

(radovi koji se izvode nakon uvođenja izvođača u posao)

- izrada glavnog projekta komasacije,

Program komasacije KO Čoka, Opština Čoka

- utvrđivanje faktičkog stanja,
- izrada i realizacija projekta geodetskih referentnih tačaka za komasacioni premer područja,
- izrada i realizacija projekta komasacionog premera područja:
 - identifikacija i obeležavanje granice katastarske opštine (komasacionog područja) na osnovu podataka postojećeg premera, sa izradom skice i zapisnika omeđavanja,
 - identifikacija i obeležavanje granica stalnih objekata i višegodišnjih zasada,
 - komasacioni premer područja (stalnih objekata i višegodišnjih zasada sa tačnošću za razmeru katastarskih planova 1:2500),
 - izrada preglednog plana postojećeg stanja,
- utvrđivanje vrednosti (komasaciona procena) zemljišta,
- prikupljanje i analiza raspoložive tehničke dokumentacije i prostorno planske dokumentacije komasacionog područja.

2. FAZA - PROJEKTOVANJE I REALIZACIJA PROJEKATA

- preuzimanje (ili određivanje) koordinata granica kanala sistema za odvodnjavanje, poljozaštitnih šumskih pojaseva, saobraćajnih objekata i dr.,
- izrada projekta poljskih (poljoprivrednih) puteva, izlaganje na javni uvid, korekcije nakon izlaganja,
- izrada dokumentacije za raspodelu komasacione mase i grupisanja parcela:
 - izrada knjige fonda komasacione mase starog stanja,
 - izrada iskaza i sumarnika iskaza starog stanja,
 - numerisanje novoprojektovanih poljoprivrednih tabli i objekata,
 - određivanje površina i vrednosti novoprojektovanih poljoprivrednih tabli,
 - izrada knjige fonda mase novog stanja i određivanje koeficijenta odbitka vrednosti zemljišta za zajedničke potrebe (za dogradnju kanala sistema za odvodnjavanje, podizanje poljozaštitnih šumskih pojaseva, mrežu poljskih puteva, proširenje građevinskog reona);
- izrada i realizacija projekta geodetskih referentnih tačaka za geodetsko obeležavanje poljoprivrednih tabli, parcela i objekata;
- raspodela komasacione mase i grupisanje parcela:
 - izlaganje iskaza starog stanja i uzimanje želja o grupisanju,
 - određivanje pozicije novih parcela i poseda (grupisanje), izrada preglednog plana raspodele komasacione mase i izlaganje na javni uvid (30 dana),
 - rešavanje prigovora na predlog raspodele komasacione mase i grupisanje poseda i parcela,
 - određivanje koordinata graničnih tačaka objekata i parcela novog poseda;
- izrada projekta geodetskog obeležavanja objekata, tabli i parcela.

3. FAZA – ZAVRŠNI KOMASACIONI RADOVI

- realizacija projekta geodetskog obeležavanja poljoprivrednih tabli, parcela i objekata,
- izrada katastarskih planova (formiranje baze podataka),
- numeracija parcela,
- izrada iskaza novog stanja i sumarnika iskaza,
- izrada zapisnika o privremenoj primopredaji zemljišta iz komasacione mase,
- uvođenje u posed učesnika komasacije (izvršenje privremene primopredaje zemljišta),

Program komasacije KO Čoka, Opština Čoka

- katastarsko klasiranje zemljišta,
- izlaganja na javni uvid podataka katastarskog klasiranja zemljišta,
- donošenje rešenja o raspodeli komasacione mase,
- izrada tehničkih izveštaja (posebno za svaki pojedinačni projekat u komasaciji).

4. FAZA – RADOVI NA IZRADI BAZE KATASTRA NEPOKRETNOSTI

- izrada listova nepokretnosti,
- izrada baze podataka katastra nepokretnosti.

4.14. SADRŽAJ GLAVNOG PROJEKTA KOMASACIJE

Pre realizacije, potrebno je izraditi glavni projekat komasacije. Zbog svoje specifičnosti, ovaj projekat izrađuje izvođač radova na komasaciji.

Glavni projekt treba da sadrži sledeće podprojekte koji se prikazuju u posebnim sveskama, i to:

SVESKA 1.	GRANICA KOMASACIONOG PODRUČJA I KATASTARSKIH OPŠTINA
SVESKA 2.	KOMASACIONI PREMIER KATASTARSKIH PARCELA POD STALNIM ZASADIMA I OBJEKTIMA
SVESKA 3.	UTVRĐIVANJE FAKTIČKOG STANJA
SVESKA 4.	MREŽA POLJSKIH PUTEVA, VODOTOKOVA, ŠUMA I POLJOZAŠTITNIH ŠUMSKIH POJASEVA I KRČENJA ŠIKARA I DRVENASTOG RASTINJA
SVESKA 5.	KNJIGA FONDA KOMASACIONE MASE I ISKAZI ZEMLJIŠTA
SVESKA 6.	RASPODELA KOMASACIONE MASE I RAČUNANJE ELEMENATA ZA OBELEŽAVANJE PARCELA NOVOG STANJA
SVESKA 7.	GEODETSKE REFERENTNE TAČKE NA KOMASACIONOM PODRUČJU
SVESKA 8.	GEODETSKO OBELEŽAVANJE PARCELA NOVOG STANJA I UVOĐENJE U POSED UČESNIKA KOMASACIJE
SVESKA 9.	KATASTARSKO KLASIRANJE ZEMLJIŠTA
SVESKA 10.	REŠENJA O RASPODELI KOMASACIONE MASE
SVESKA 11.	DIGITALNI KATASTARSKI PLAN I NUMERACIJA KATASTARSKIH PARCELA I OBJEKATA
SVESKA 12.	FORMIRANJE BAZE PODATAKA KATASTRA NEPOKRETNOSTI I IZRADA LISTOVA NEPOKRETNOSTI SA PRIVREMENO UPISANIM PODACIMA

5. MOGUĆI PROJEKTI NA IZVOĐENJU RADOVA NA ZAŠTITI, UREĐENJU I KORIŠĆENJU POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA

Ministarstvo poljoprivrede, šumarstva i vodoprivrede, Uprava za poljoprivredno zemljište, svake godine raspisuje konkurs za dodelu bespovratnih sredstava za:

1. kontrolu plodnosti obradivog poljoprivrednog zemljišta (Sistematska kontrola plodnosti obradivog poljoprivrednog zemljišta vrši se na osnovu Uredbe o korišćenju sredstava za sistematsku kontrolu plodnosti obradivog poljoprivrednog zemljišta ("Službeni glasnik RS", broj 104/04)),
2. poboljšanje kvaliteta obradivog poljoprivrednog zemljišta (klasifikacija, humizacija, fosfatizacija, kalizacija, gipsovanje i sl., sa podrivanjem podoraničnog sloja zemljišta),
3. pretvaranje neobradivog u obradivo poljoprivredno zemljište,
4. biološka rekultivacija poljoprivrednog zemljišta,
5. odvodnjavanje, odnosno navodnjavanje obradivog poljoprivrednog zemljišta,
6. melioracija livada i pašnjaka.

Opšti uslov za podnošenje zahteva i korišćenje bespovratnih sredstava za jedinice lokalne samouprave je da ista ima usvojen godišnji program zaštite, uređenja i korišćenja poljoprivrednog zemljišta, na koji je saglasnost dala Uprava za poljoprivredno zemljište.

Prijave za bespovratna sredstva se podnose Ministarstvu poljoprivrede, šumarstva i vodoprivrede - Upravi za poljoprivredno zemljište, Beograd, Nemanjina 22-26.

Pravo i uslovi za učešće na konkursu za dodelu bespovratnih sredstava su dati prema vrsti aktivnosti.

6. IMPLEMENTACIJA PROGRAMA KOMASACIJE

6.1. UČESNICI U IMPLEMENTACIJI PROGRAMA KOMASACIJE

U implementaciji i izvođenju radova po osnovu Programa komasacije učestvuju subjekti saglasno propisima o komasaciji, državnom premeru i katastru, lokalnoj samoupravi i radu državnih organa kojima je definisana obaveza o učešću u izvođenju komasacionih radova i to:

1. Opština Čoka

Osnovni subjekat i nosilac svih aktivnosti na izvođenju komasacije jeste Opština Čoka, koja, saglasno Zakonu o poljoprivrednom zemljištu (ZPZ), koji:

- određuje teritoriju katastarske opštine koja se uređuje komasacijom (član 32. ZPZ);
- donosi Program komasacije (član 32. ZPZ);
- dostavlja Program komasacije na saglasnost Ministarstvu poljoprivrede, šumarstva i vodoprivrede (član 32. stav 2. ZPZ);
- donosi Odluku o sprovođenju komasacije (član 34. ZPZ);
- rešenjem obrazuje Komisiju za sprovođenje komasacije (član 35. ZPZ);
- imenuje sekretara komisije za komasaciju (član 35. ZPZ);
- donosi Načela raspodele komasacione mase;
- donosi Pravilnik o naknadama za rad komisije za sprovođenje postupka komasacije;
- imenuje komisije (po propisima o javnim nabavkama) za izbor izvođača radova na komasaciji i obnovi premera građevinskog reona KO Čoka i za vršenje nadzora nad izvođenjem radova;
- zaključuje ugovore sa:
 - izvođačem geodetsko-tehničkih i drugih radova na komasaciji i obnovi premera,
 - izvođačem radova na vršenju nadzora nad izvođenjem radova;
- učestvuje u finansiranju dela troškova komasacije iz:
 - sredstava koja ostvari po osnovu zakupa državnog poljoprivrednog zemljišta,
 - drugih izvora prema konkursima koje objavljuje Ministarstvo poljoprivrede, šumarstva i vodoprivrede, kao mera za podsticanje razvoja poljoprivredne proizvodnje.
- zaključuje ugovor sa Republičkim geodetskim zavodom o besplatnom ustupanju svih geodetsko-katastarskih podataka za potrebe komasacije.

Opština, saglasno Zakonu o lokalnoj samoupravi:

- uređuje i obezbeđuje obavljanje poslova koji se odnose na izgradnju, rehabilitaciju i rekonstrukciju, održavanje, zaštitu, korišćenje, razvoj i upravljanje lokalnim (opštinskim) i nekategorisanim putevima, kao i ulicama u naselju (tačka 12) član 20. Zakona).

Program komasacije KO Čoka, Opština Čoka

- donosi osnove zaštite, korišćenja i uređenja poljoprivrednog zemljišta i stara se o njihovom sprovođenju, određuje erozivna područja, stara se o korišćenju pašnjaka i odlučuje o privođenju pašnjaka drugoj kulturi (tačka 20) član 20. Zakona).

2. Komisija za komasaciju

Svim poslovima u komasaciji rukovodi Komisija za komasaciju koja se stara o: organizaciji svih radova, praćenju dinamike izvođenja pojedinih radova i njihovom međusobnom usklađivanju, zakonitosti u radu i dr.

Komisija za komasaciju, kao operativno opštinsko komasaciono telo, vrši i sledeće poslove:

- obrazuje podkomisije za: procenu vrednosti zemljišta, objekata i višegodišnjih zasada, utvrđivanje faktičkog stanja, raspodelu komasacione mase, primopredaju zemljišta i druga stručna tela;
- utvrđuje faktičko stanje;
- učestvuje u vršenju procene vrednosti zemljišta;
- obezbeđuje projekte republičke infrastrukture;
- usvaja projekte komasacije za koje je ovlašćena ZPZ-u i propisima donetim na osnovu njega (projekat mreže poljskih puteva, projekat ispravke graničnih linija građevinskog reona, projekat poljozaštitnih šumskih pojaseva, raspodele komasacione mase);
- utvrđuje rok za izlaganje preglednog plana raspodele komasacione mase i rešava primedbe učesnika komasacije na raspodelu komasacione mase;
- vrši privremenu primopredaju zemljišta iz komasacione mase i donosi zapisnik o privremenoj primopredaji zemljišta i objekata;
- donosi rešenja o raspodeli komasacione mase (član 43. ZPZ);
- obavlja i druge poslove utvrđene odlukom o njenom formiranju.

3. Republika Srbija

Republika Srbija učestvuje u komasaciji preko svojih nadležnih ministarstava, posebnih organizacija i javnih preduzeća:

Ministarstvo poljoprivrede, šumarstva i vodoprivrede:

- u drugom stepenu rešava žalbe na rešenje o raspodeli komasacione mase (član 44. ZPZ).

Uprava za poljoprivredno zemljište:

- daje saglasnost na Program komasacije (član 32. stav 2. ZPZ);
- dodeljuje sredstva za izvođenje radova i prati realizaciju godišnjeg programa zaštite, uređenja i korišćenja poljoprivrednog zemljišta za Republiku Srbiju (član 79. ZPZ).

Republički geodetski zavod:

Program komasacije KO Čoka, Opština Čoka

- zaključuje sporazum sa opštinom i ustupa, bez naknade, svu geodetsko - tehničku i katastarsku dokumentaciju za izvođenje komasacionih radova;
- vrši, po potrebi, inspekcijski nadzor nad radom geodetskih organizacija na projektovanju i izvođenju radova na obnovi premera građevinskog reona i komasaciji,
- vrši prijem geodetskih radova, tehničkih izveštaja i overu elaborata,
- učestvuje u izlaganju podataka državnog premera i katastarskog klasiranja na javni uvid,
- na osnovu overenih, elaborata vrši izradu novog katastra nepokretnosti.

Javna republička i pokrajinska preduzeća

- Javno preduzeće "Srbijašume" - donosi Program gazdovanja privatnim šumama, i vrši raspodelu sredstava po konkursu za dodelu sredstava po godišnjem programu korišćenja sredstava budžetskog fonda za šume Republike Srbije,
- Javno vodoprivredno preduzeće "Srbijavode" - donosi godišnji program upravljanja vodama,
- Javno preduzeće „Putevi Srbije" - daje saglasnost na priključenje poljskog puta na državni ili opštinski put.

6.2. SISTEMATIZACIJA RADOVA I RADNIH AKTIVNOSTI I VREME TRAJANJA

Sistematizacija geodetsko-tehničkih radova i radnih aktivnosti je sačinjena na osnovu prethodno identifikovanih radova i aktivnosti u ovom programu, a vreme za njihovu realizaciju je dato na osnovu procene njihovog potrebnog trajanja i ukupno planiranog vremena za obnovu premera građevinskog reona naselja Čoka i radova na komasaciji.

1. Sistematizacija radova i aktivnosti na obnovi premera građevinskog reona KO Čoka

Red broj	RADOVI, AKTIVNOSTI I NJIHOVI NOSIOCI	Vreme trajanja (radnih dana ili meseci)
1	Izrada glavnog projekta obnove premera građevinskog reona KO Čoka (izvođač radova)	60 dana
2	Realizacija geodetskih referentnih tačaka za katastarski premer područja (izvođač radova)	60 dana
3	Obeležavanje i premer granice građevinskog reona (izvođač radova u saradnji sa Komasacionom komisijom)	15 dana
4	Identifikacija i obeležavanje granica parcela i objekata (izvođač radova u saradnji sa vlasnicima nepokretnosti)	35 dana
5	Katastarski premer granica parcela, objekata, posebnih delova objekata i reljefa (izvođač radova)	310 dana
6	Izrada skica premera sa prikupljanjem podataka o nepokretnostima i imaoćima prava na nepokretnostima u skladu sa faktičkim stanjem (izvođač radova)	55 dana
7	Izrada spiska kuća i azbučnog spiska vlasnika (izvođač radova)	15 dana
8	Katastarsko klasiranje	30 dana
9	Izrada digitalnog katastarskog plana (izvođač radova)	105 dana
10	Numeracija katastarskih parcela i računanje površina (izvođač radova)	55 dana
11	Formiranje listova nepokretnosti sa privremeno upisanim podacima (izvođač radova)	80 dana

Program komasacije KO Čoka, Opština Čoka

12	Izlaganje podataka na javni uvid (izvođač radova i Republički geodetski zavod)	55 dana
13	Izrada tehničkog izveštaja (izvođač radova)	30 dana

2. Sistematizacija geodetsko-tehničkih radova i aktivnosti na komasaciji u KO Čoka

Red broj	GEODETSKO -TEHNIČKI RADOVI I AKTIVNOSTI I NJIHOVI NOSIOCI	Vreme trajanja (kal. dana)
0.	PRIPREMNI RADOVI I AKTIVNOSTI	
0.1	Donošenje Programa komasacije (Skupština Opštine Čoka) i obezbeđenje saglasnosti od strane Ministarstva poljoprivrede, šumarstva i vodoprivrede	30 dana
0.2	Donošenje odluke o sprovođenju komasacije (Skupština Opštine Čoka)	5 dana
0.3	Obrazovanje komisije za komasaciju (Skupština Opštine Čoka)	5 dana
0.4	Imenovanje sekretara komisije za komasaciju (Skupština Opštine Čoka)	2 dana
0.5	Formiranje odbora za komasaciju (Mesna zajednica Čoka)	2 dana
0.6	Donošenje načela komasacije (Skupština Opštine Čoka)	5 dana
0.7	Izbor izvođača radova na komasaciji i obnovi premera katastarske opštine Čoka (Skupština Opštine Čoka)	u skladu sa propisima o javnim nabavkama (15 dana)
0.8	Izbor izvođača za vršenje nadzora nad izvođenjem geodetsko-tehničkih radova na komasaciji (Skupština Opštine Čoka)	u skladu sa propisima o javnim nabavkama (15 dana)
1.	I FAZA – PRETHODNI RADOVI	
1.1	Izrada glavnog projekta komasacije (izvođač radova)	60 dana
1.2	Utvrdjivanje faktičkog stanja (izvodi Komasaćiona komisija i izvođač radova)	150 dana
1.3	Izrada i realizacija projekta geodetskih referentnih tačaka za komasacioni premer područja (izvođač radova)	55 dana
1.4	Izrada i realizacija projekta komasacionog premera područja (izvođač radova)	70 dana
1.5	Utvrdjivanje vrednosti (komasaćiona procena) zemljišta sa izlaganjem	100 dana
1.6	Prikupljanje i analiza raspoložive tehničke dokumentacije i prostorno planske dokumentacije komasacionog područja (izvođač radova u saradnji sa Komisijom za komasaciju)	60 dana
2.	II FAZA – PROJEKTOVANJE I REALIZACIJA	
2.1	Preuzimanje (ili određivanje) koordinata granica kanala sistema za odvodnjavanje, poljozaštitnih šumskih pojaseva, saobraćajnih objekata (izvođač radova)	60 dana
2.2	Izrada projekta poljskih (poljoprivrednih) puteva, izlaganje na javni uvid, korekcije nakon izlaganja (izvođač radova)	120 dana
2.3	Izrada dokumentacije za raspodelu komasacione mase i grupisanja parcela (izrada knjige fonda komasacione mase starog stanja, izrada iskaza i sumarnika iskaza starog stanja, numerisanje novoprojektovanih poljoprivrednih tabli i objekata, određivanje površina i vrednosti novoprojektovanih poljoprivrednih tabli, izrada knjige fonda mase novog stanja i određivanje koeficijenta odbitka vrednosti zemljišta za zajedničke potrebe) (izvođač radova)	80 dana

Program komasacije KO Čoka, Opština Čoka

2.4	Raspodela komasacione mase i grupisanja parcela (izvodi Komasiciona komisija i izvođač radova)	100 dana
2.5	Izrada i realizacija projekta geodetskih referentnih tačaka za geodetsko obeležavanje poljoprivrednih tabli, parcela i objekata (izvođač radova)	80 dana
2.6	Izrada projekta geodetskog obeležavanja objekata, tabli i parcela (izvođač radova)	50 dana
3.	III FAZA – ZAVRŠNI KOMASACIONI RADOVI	
3.1	Realizacija projekta geodetskog obeležavanja poljoprivrednih tabli, parcela i objekata (izvođač radova)	120 dana
3.2	Izrada katastarskih planova (izvođač radova)	80 dana
3.3	Numeracija parcela (izvođač radova)	20 dana
3.4	Izrada iskaza novog stanja i sumarnika iskaza (izvođač radova)	60 dana
3.5	Izrada zapisnika o privremenoj primopredaji zemljišta i objekata iz komasacione mase (izvodi Komasiciona komisija i izvođač radova)	30 dana
3.6	Uvođenje u posed učesnika komasacije (izvršenje privremene primopredaje zemljišta i objekata) (izvodi Komasiciona komisija i izvođač radova)	50 dana
3.7	Katastarsko klasiranje zemljišta	80 dana
3.8	Izlaganje na javni uvid podataka katastarskog klasiranja zemljišta (izvodi Komasiciona komisija i izvođač radova)	40 dana
3.9	Donošenje rešenja o raspodeli komasacione mase (vrši Komasiciona komisija)	40 dana
3.10	Izrada tehničkih izveštaja	60 dana
4	IV FAZA – RADOVI NA IZRADI BAZE KATASTRA NEPOKRETNOSTI	
4.1	Izrada listova nepokrenosti i baze katastra nepokretnosti za celu katastarsku opštinu Čoka (izvodi Republički geodetski zavod)	60 dana

6.3. PREDMER I PREDRAČUN GEODETSKO – TEHNIČKIH RADOVA NA OBNOVI PREMERA GRAĐEVINSKOG REONA I KOMASACIJE U KATASTARSKOJ OPŠTINI ČOKA

U sledećim tabelama dat je predmer i predračun geodetsko tehničkih radova na obnovi premera građevinskog reona naselja Čoka i radova na komasaciji, koji se odnosi na IZVOĐAČA RADOVA.

Predmer i predračun je utvrđen na osnovu:

- ukupnih površina građevinskog reona i komasacionog područja,
- količina radova po pojedinim aktivnostima,
- vremena za izvršenje pojedinih aktivnosti utvrđenog na osnovu privremenih geodetskih normativa (Republički geodetski zavod, 2002. godina), odnosno prosečnih dnevnih učinaka za pojedine poslove i radne aktivnosti,
- procene paušalnog (orijentacionog) vremena za pojedine aktivnosti,
- prosečnih bruto cena rada geodetskih stručnjaka i pomoćnih radnika (figuranata) na teritoriji AP Vojvodine.

Predmer i predračun radova će služiti kao osnova za izradu ugovora o izvođenju radova sa geodetskom organizacijom, kao i sagledavanja potrebnih ukupnih sredstava i dinamike njihovog obezbeđenja i isplata izvršenih radova.

Program komasacije KO Čoka, Opština Čoka

1. Predmer i predračun radova na obnovi premera građevinskog reona KO Čoka

Redni broj	RADOVI I AKTIVNOSTI	Količina (ha,dana,.)	Dnevni učinak jednog struč- njaka (ha)	Norma dana	Ukupno din
1	Izrada glavnog projekta obnove premera građevinskog reona (izvođač radova)	308 ha	1 str	60	1560000.00
2	Realizacija geodetskih referentnih tačaka za katastarski premer područja (izvođač radova)	308 ha 300 tačaka	5 tac /dan (2 str +2 fig)	60	3360000.00
3	Obeležavanje i premer granice građevinskog reona (izvođač radova)	308 ha 250 tačaka	20 tac /dan (1 str +2 fig)	13	650000.00
3.1	Nabavka belega za omeđavanje granice građevinskog reona, dimenzija 20×20×70cm	250 beleg	850 din /belega		212500.00
4	Identifikacija i obeležavanje granica parcela i objekata (izvođač radova)	308 ha	10ha/ dan (1 str)	31	1736000.00
5	Katastarski premer granica parcela, objekata, posebnih delova objekata i reljefa (izvođač radova)	308 ha	1 ha/ dan (2 str +2 fig)	308	17248000.00
6	Izrada skica premera sa prikupljanjem podataka o nepokretnostima i imaocima prava na nepokretnostima u skladu sa faktičkim stanjem (izvođač radova)	308 ha 1530 LN	6ha/ dan (1 str)	52	2600000.00
7	Izrada spiska kuća i azbučnog spiska vlasnika	1530 LN	140 vlasn./ dan (1 str)	11	605000.00
8	Katastarsko klasiranje	308 ha	20ha/ dan (1 str)	16	1168000.00
9	Izrada digitalnog katastarskog plana (izvođač radova)	308 ha	3ha/ dan (1 str)	103	2472000.00
10	Numeracija katastarskih parcela i računanje površina (izvođač radova)	2632 parc.	50par/ dan (1 str)	53	424000.00
11	Formiranje listova nepokretnosti (LN) sa privremeno upisanim podacima (izvođač radova)	1530 LN	20 LN/ dan (1 str)	77	539000.00
12	Izlaganje podataka na javni uvid (izvođač radova i Republički geodetski zavod)	1530 LN	30 LN/ dan (1 str)	52	572000.00
13	Izrada tehničkog izveštaja (izvođač radova)	Jedan izveš- taj		30	300000.00
Ukupno:					33 446 500

Program komasacije KO Čoka, Opština Čoka

(280 106 €)

Napomena: obračun u evrima je izvršen na bazi srednjeg kursa dinara prema evru od 119,4067 (na dan 16.08.2017 – kursna lista br. 155, NBS-a).

Ukupna predračunska vrednost geodetsko-tehničkih radova na obnovi premera građevinskog reona KO Čoka iznosi **33 446 500.00 dinara**, odnosno **280 106 evra** (bez PDV-a).

2. Predmer i predračun geodetsko - tehničkih radova na komasaciji u KO Čoka

Redni broj	RADOVI I AKTIVNOSTI	Količina (ha,dana...)	Dnevni učinak jednog struč	Norma dana	Ukupno din
1.	I FAZA – PRETHODNI RADOVI				
1.1	Izrada glavnog projekta komasacije (izvođač radova)	4641ha	1 struč.	60	1560000.00
1.2	Utvrdjivanje faktičkog stanja (izvodi Komaciona komisija i izvođač radova)	4641ha 1174 učesnik	8 učes/ dan (1 str)	147	1617000.00
1.3	Izrada i realizacija projekta geodetskih referentnih tačaka za komacioni premer područja (izvođač radova)	4641ha	30ha/ dan (1 str+ 2 fig)	155	3565000.00
1.4	Izrada i realizacija projekta komacionog premera područja (izvođač radova)	4641ha	35 ha/ dan (2 str+ 2 fig)	133	7448000.00
1.4.1	Identifikacija i razgraničenje šumskih kompleksa (izvođač radova)	42 parc.			399000.00
1.4.2	Nabavka belega za omeđavanje granice katastarske opštine, dimenzija 20×20×70cm	400 belega	850 din /belega		340000.00
1.5	Utvrdjivanje vrednosti (komaciona procena) zemljišta sa izlaganjem	4641ha	25ha/ dan (2 str+ 2 fig)	186	5580000.00
1.6	Prikupljanje i analiza raspoložive tehničke dokumentacije i prostorno planske dokumentacije komacionog područja (izvođač radova u saradnji sa Komisijom za komasaciju)	Norma dan	(1 str)	60	960000.00
2.	II FAZA – PROJEKTOVANJE I REALIZACIJA				
2.1	Preuzimanje (ili određivanje) koordinata tačaka postojećih analognih planova (izvođač radova)	4641ha	(1 str)	60	660000.00
2.2	Izrada projekta poljskih (poljoprivrednih) puteva, izlaganje na javni uvid, korekcije nakon izlaganja (izvođač radova)	4641ha	20 ha/ dan (1 str)	233	2563000.00
2.3	Izrada dokumentacije za raspodelu komacione mase i grupisanja parcela (izrada knjige fonda komacione mase starog stanja, izrada iskaza i sumarnika iskaza starog stanja, numerisanje novoprojektovanih poljoprivrednih tabli i objekata, određivanje površina i vrednosti novoprojektovanih poljoprivrednih tabli, izrada knjige fonda mase novog stanja i određivanje	4641ha	15 ha/ dan (1 str)	310	2170000.00

Program komasacije KO Čoka, Opština Čoka

	koeficijenta odbitka vrednosti zemljišta za zajedničke potrebe) (izvođač radova)				
2.4	Raspodela komasacione mase i grupisanja parcela (izvodi Komasiciona komisija i izvođač radova)	4641ha	12 ha/ dan (1 str)	387	4257000.00
2.5	Izrada i realizacija projekta geod. referentnih tačaka za geod. obeležavanje poljoprivrednih tabli, parcela i objekata (izvođač radova)	4641ha	60 ha/ dan (1 str+ 2 fig)	78	1794000.00
2.6	Izrada projekta geodetskog obeležavanja objekata, tabli i parcela (izvođač radova)	4641ha	25 ha/ dan	186	1860000.00
3.	III FAZA – ZAVRŠNI KOMASACIONI RADOVI				
3.1	Realizacija projekta geodetskog obeležavanja poljoprivrednih tabli, parcela i objekata (izvođač radova)	4641ha	10ha/ dan (2 str+ 2 fig)	465	13950000.00
3.1.1	Nabavka belega za omeđavanje parcela u komasacionom području, dimenzija 10×10×50cm	15000 belega	350 din /belega		5250000.00
3.2	Izrada katastarskih planova (izvođač radova)	4641ha	12ha/ dan (1 str)	387	3096000.00
3.3	Numeracija parcela (izvođač radova)	3000 parcela	160par/ dan (1 str)	19	133000.00
3.4	Izrada iskaza novog stanja i sumarnika iskaza (izvođač radova)	4641ha	40ha/ dan (1 str)	117	936000.00
3.5	Izrada zapisnika o privremenoj primopredaji zemljišta i objekata iz komasacione mase (izvodi Komasiciona komisija i izvođač radova)	4641ha	80ha/ dan (1 str)	59	413000.00
3.6	Uvođenje u posed učesnika komasacije (izvršenje privremene primopredaje zemljišta i objekata) (izvodi Komasiciona komisija i izvođač radova)	4641ha	25ha/ dan (2 str+ 2 fig)	186	5580000.00
3.7	Katastarsko klasiranje zemljišta	4641ha	65ha/ dan (1 str+ 2 fig)	72	1656000.00
3.8	Izlaganje na javni uvid podataka katastarskog klasiranja zemljišta (izvodi Komasiciona komisija i izvođač radova)	4641ha	120ha/ dan (1 str)	39	390000.00
3.9	Donošenje rešenja o raspodeli komasacione mase (priprema izvođač a donosi Komasiciona komisija)	4641ha	30ha/ dan (1 str)	155	1085000.00
3.10	Izrada tehničkih izveštaja (izvođač radova)	3 knjige	20dana /knjiga	60	360000.00
	Ukupno :				67 622 000 (566 317 €)

Ukupna predračunska vrednost geodetsko-tehničkih radova na komasaciji u KO Čoka iznosi **67 622 000.00 dinara**, odnosno **566 317 evra** (bez PDV-a).

Ukupna predračunska vrednost svih geodetsko-tehničkih radova na komasaciji i obnovi premera građevinskog reona KO Čoka iznosi **101 068 500.00 dinara**, odnosno **846 422 evra** (bez PDV-a).

Program komasacije KO Čoka, Opština Čoka

6.4. UKUPNA PREDRAČUNSKA VREDNOST NADZORA NAD IZVOĐENJEM GEODETSKO-TEHNIČKIH RADOVA NA KOMASACIJI

U narednoj tabeli prikazana je ukupna predračunska vrednost nadzora nad izvođenjem geodetsko-tehničkih radova na komasaciji.

Red. Br.	Aktivnosti	Jedinična cena (din)	Troškovi (din)
1.	Nadzor nad izvođenjem geodetsko-tehničkih radova na komasaciji (30 meseci)	5% od predračunske vrednosti radova	5053425.00
	Ukupno:		5053425.00 (42 321 €)

6.5. PREDMER I PREDRAČUN OSTALIH RADOVA I AKTIVNOSTI KOJI SE ODNOSE NA OPŠTINU ČOKA

Osim geodetsko-tehničkih radova na obnovi premera i realizaciji komasacije u KO Čoka, ostali radovi i aktivnosti, za koje Opština Čoka mora planirati sredstva su i sledeći:

Red. Br.	Aktivnosti, radovi	Dana, meseci, komada	Jedinična cena (din)	Troškovi (din)
1.	Formiranje i rad Komasicione komisije (sedam članova)			
	Predsednik komisije	30 meseci	50000/ mesec neto	1500000.00
	Sekretar komisije	30 meseci	40000/ mesec neto	1050000.00
	Član komisije- dipl.inž. poljoprivrede	50 radnih dana	5000/dan neto	250000.00
	Član komisije- dipl.inž. šumarstva	15 radnih dana	5000/dan neto	75000.00
	Član komisije- dipl.inž. geodezije	60 radnih dana	5000/dan neto	300000.00
	Članovi komisije – tri predstavnika učesnika komasacije	3 puta po 30 meseci	21000/ mesec neto	1890000.00
	Podkomisija za utvrđivanje faktičkog stanja – tri člana	3 puta po 5 meseci	21000/ mesec neto	315000.00
	Podkomisija za procenu vrednosti zemljišta – tri člana	3 puta po 1 mesec	21000/ mesec neto	63000.00
	Podkomisija za utvrđivanje dugogodišnjih zasada i objekata u k. području – tri člana	3 puta po 1 mesec	21000/ mesec neto	63000.00
	Podkomisija za raspodelu komasacione mase – tri člana	3 puta po 4 meseca	21000/ mesec neto	252000.00
2.	Obezbeđenje poslovnih prostorija za rad Komasicione komisije i prijem stranaka (sa grejanjem) sa kancelarijskim nameštajem, telefonom	30 meseci	35000 /mesec Tel:5000 /mesec	1200000.00
3.	Obezbeđenje računara, štampača za štampu itd.	pauš	bez PDVa	250000.00
4.	Kancelarijski materijal	pauš	bez PDVa	200000.00
	Pozivanje stranaka	24 meseca	20000 /mesec neto	480000.00
5.	Prevoz članova komisije	300 litara dizel goriva održavanje vozila	150 din/l sa PDVa bez PDVa	45000.00 100000.00
	Ukupno :			8 033 000.00

Program komasacije KO Čoka, Opština Čoka

				(67 274 €)
--	--	--	--	------------

6.6. UKUPNA PREDRAČUNSKA VREDNOST SVIH RADOVA NA OBNOVI PREMERA I PROVOĐENJU KOMASACIJE

Ukupna predračunska vrednost svih radova na obnovi premera i provođenju komasacije u katastarskoj opštini Čoka, sa nadzorom i internim troškovima Opštine Čoka iznosi **114 154 925 din (956 018 evra)**.

6.7. UKUPNA PREDRAČUNSKA VREDNOST RADOVA NA KRČENJU ŠIKARA I DRVENASTOG RASTINJA NA KOMASACIONOM PODRUČJU

U narednoj tabeli je prikazana ukupna predračunska vrednost radova na krčenju šikara i drvenastog rastinja, na komasacionom području.

Red. Br.	Aktivnosti, radovi	Hektara	Jedinična cena (din)	Troškovi (din)
1.	Krčenje šikara i drvenstog rastinja	70 hektara	25 din/m ²	17500000.00
	Ukupno:			17500000.00 (146 558 €)

U Programu je data globalna procena površine šikara i drvenastog rastinja za krčenje, dok će se tačna površina utvrditi Glavnim projektom komasacije i Projektom pejzažnog uređenja atara KO Čoka.

6.8. UKUPNA PREDRAČUNSKA VREDNOST INVESTICIONIH RADOVA NA KOMASACIONOM PODRUČJU

U narednoj tabeli je prikazana ukupna predračunska vrednost investicionih radova na komasacionom području.

Red. Br.	Aktivnosti, radovi	Hektara	Jedinična cena (din)	Troškovi (din)
1.	Pošljunčavanje poljskih puteva	4 km x 4 m = 16 000 m ²	880 din/m ²	14080000.00
2.	Ravnanje poljskih puteva	10 km x 4 m = 40 000 m ²	220 din/m ²	8800000.00
	Ukupno:			22880000.00 (191 614 €)

U Programu je data globalna procena površine poljskih puteva za izvođenje investicionih radova, dok će se tačna površina utvrditi Glavnim projektom komasacije.

6.9. UKUPNA PREDRAČUNSKA VREDNOST SVIH RADOVA NA KOMASACIJI

Ukupna predračunska vrednost svih radova na provođenju komasacije u KO Čoka, sa nadzorom, a bez internih troškova Opštine Čoka, investicionih i radova na krčenju šikara i drvenastog rastinja iznosi **106 121 925.00 dinara (888 743.00 evra)**.

Program komasacije KO Čoka, Opština Čoka

Ukupna predračunska vrednost svih radova na provođenju komasacije u KO Čoka, sa nadzorom i internim troškovima Opštine Čoka, bez investicionih i radova na krčenju šikara i drvenastog rastinja iznosi **114 154 925.00** dinara (**956 018.00** evra).

Ukupna predračunska vrednost svih radova na provođenju komasacije u KO Čoka, sa nadzorom, internim troškovima Opštine Čoka i investicionim i radovima na krčenju šikara i drvenastog rastinja iznosi **154 534 925.00** dinara (**1 294 190.00** evra).

6.10. DIJAGRAM AKTIVNOSTI NA REALIZACIJI GEODETSKO TEHNIČKIH RADOVA NA KOMASACIJI

Ukupan rok završetka svih geodetsko-tehničkih radova na komasaciji u KO Čoka je **30 meseci**.

Krajnji rok uvođenja u posed učesnika komasacije u KO Čoka je kraj trećeg meseca treće godine izvođenja radova, ukoliko se oni izvode prema dinamici datoj u narednom gantogramu, u kome su dati optimalni rokovi izvođenja svih radova.

Gantogram aktivnosti

RADOVI I AKTIVN.	1 godina												2 godina												3 godina																																																																																																																																																																																																																																																																									
I FAZA - PRETHODNI RADOVI																																																																																																																																																																																																																																																																																																		
1.1																																																																																																																																																																																																																																																																																																		
1.2																																																																																																																																																																																																																																																																																																		
1.3																																																																																																																																																																																																																																																																																																		
1.4																																																																																																																																																																																																																																																																																																		
1.5																																																																																																																																																																																																																																																																																																		
1.6																																																																																																																																																																																																																																																																																																		
II FAZA - PROJEKTOVANJE I REALIZACIJA																																																																																																																																																																																																																																																																																																		
2.1																																																																																																																																																																																																																																																																																																		
2.2																																																																																																																																																																																																																																																																																																		
2.3																																																																																																																																																																																																																																																																																																		
2.4																																																																																																																																																																																																																																																																																																		
2.5																																																																																																																																																																																																																																																																																																		
2.6																																																																																																																																																																																																																																																																																																		
III FAZA – ZAVRŠNI KOMASACIONI RADOVI																																																																																																																																																																																																																																																																																																		
3.1																																																																																																																																																																																																																																																																																																		
3.2																																																																																																																																																																																																																																																																																																		
3.3																																																																																																																																																																																																																																																																																																		
3.4																																																																																																																																																																																																																																																																																																		
3.5																																																																																																																																																																																																																																																																																																		
3.6																																																																																																																																																																																																																																																																																																		
3.7																																																																																																																																																																																																																																																																																																		
3.8																																																																																																																																																																																																																																																																																																		
3.9																																																																																																																																																																																																																																																																																																		
3.10																																																																																																																																																																																																																																																																																																		
IV FAZA – RADOVI NA IZRADI BAZE KATASTRA NEPOKRETNOSTI																																																																																																																																																																																																																																																																																																		
Izrada list nepokre tnosti																																																																																																																																																																																																																																																																																																		

[illegible]

7. FINANSIJSKA ANALIZA I OCENA PROGRAMA - PRETHODNA STUDIJA OPRAVDANOSTI

Na osnovu analize:

- potreba uređenja poljoprivrednog zemljišta,
 - potreba korisnika za ažurnim podacima državnog premera i katastra nepokretnosti,
 - izvodljivosti i dinamike radova (koja se odnosila na opis i obrazloženje fizičke izvodljivosti Programa i predviđenih tehničko - tehnoloških rešenja),
 - sagledavanja organizacione forme vođenja i upravljanja projektima komasacije i obnove državnog premera i osnivanja katastra nepokretnosti,
 - rezultata sličnih programa na teritoriji Srbije,
- izvršena je finansijska analiza i ocena opravdanosti ovog programa.

Analiza je sačinjena po metodologiji objavljenoj u Pravilniku o sadržini, obimu i načinu izrade prethodne studije opravdanosti i studije opravdanosti za izgradnju objekata ("Službeni glasnik RS", broj 80/05).

7.1. OSNOVNI PODACI O UČESNICIMA I INVESTITORIMA

7.1.1. Opština Čoka

Sredstva za sprovođenje komasacije u opštini Čoka će se obezbediti iz sredstava budžeta opštine.

7.1.2. Ministarstvo poljoprivrede, šumarstva i vodoprivrede - Uprava za poljoprivredno zemljište (Beograd, Obilićev venac, 9-11)

Vlada Republike Srbije donela je Uredbu o utvrđivanju Programa izvođenja radova na zaštiti, korišćenju i uređenju poljoprivrednog zemljišta („Službeni glasnik RS”, broj 29/13) za dodelu bespovratnih sredstava putem konkursa: poljoprivrednim savetodavnim stručnim službama, jedinicama lokalne samouprave, registrovanim poljoprivrednim gazdinstvima-fizičkim licima i javnom vodoprivrednom preduzeću za realizaciju aktivnosti koje se odnose na: kontrolu plodnosti obradivog poljoprivrednog zemljišta, komasaciju, dobrovoljno grupisanje zemljišta, uređenje (revitalizaciju) poljskih puteva, izgradnju i/ili rekonstrukciju sistema za navodnjavanje, privođenje kulturi obradivog poljoprivrednog zemljišta, melioraciji livada i pašnjaka, davanje u zakup obradivog poljoprivrednog zemljišta, studijsko-istraživački radovi i projekti, drugi radovi i aktivnosti.

Navedena lica mogu da ostvare pravo na sredstva samo pod uslovima i za radove, odnosno namene koji su propisani ovim programom.

Jedinica lokalne samouprave može da ostvari pravo na sredstva za sledeće radove, odnosno namene iz ovog programa:

- komasaciju (investicioni radovi, geodetsko-tehnički radovi i troškovi rada komisija za sprovođenje komasacije);
- dobrovoljno grupisanje poljoprivrednog zemljišta (investicioni radovi, geodetsko-tehnički radovi i troškovi rada komisija za sprovođenje dobrovoljnog grupisanja zemljišta);

Program komasacije KO Čoka, Opština Čoka

- uređenje (revitalizaciju) poljskih puteva;
- studijsko-istraživačke radove i projekte od značaja za jedinicu lokalne samouprave u oblasti zaštite, uređenja i korišćenja poljoprivrednog zemljišta;
- IPA projekat.

Jedinica lokalne samouprave može da ostvari pravo na sredstva za radove iz tač. 1) - 4) ako je usvojila Godišnji program za zaštitu, uređenje i korišćenje poljoprivrednog zemljišta za 2014. godinu, kao i ako za radove iz tač. 1) - 3) ove glave dostavi odgovarajući program ili projekat, a za radove iz tačke 4) ako dostavi predlog za izvođenje studijsko-istraživačkog rada u oblasti zaštite, uređenja i korišćenja poljoprivrednog zemljišta, specifikaciju troškova (overenu i potpisanu od strane odgovornog lica), datum planiranog početka i rok predviđen za završetak radova i dinamiku izvođenja radova.

Jedinica lokalne samouprave može da ostvari pravo na sredstva za radove iz tačke 5) ove glave ako dostavi ugovor ili drugi dokument agencije koja implementira IPA projekat, izabranoj od EU, kojim dokazuje da je ta jedinica lokalne samouprave odabrana za izvođenje IPA projekta.

7.1.3. Republički geodetski zavod Beograd, Bul. vojvode Mišića 39,

U realizaciji ovog projekta Republički geodetski zavod učestvuje kroz:

- izlaganju podataka premera na javni uvid,
- pregledu i prijemu elaborata i tehničkih izveštaja,
- izradom baze podataka i osnivanjem katastra nepokretnosti

Saglasno članu 5. Zakona o državnom premeru i katastru, kada se sredstva za finansiranje radova na obnovi premera i izradi katastra nepokretnosti obezbeđuju od poklona (donacija), lokalne samouprave i drugih zainteresovanih pravnih i fizičkih lica, ugovorom se određuju radovi koji će se finansirati iz tih sredstava.

Pošto Opština Čoka učestvuje i u finansiranju radova na obnovi premera, tada će ona ugovorom sa Republičkim geodetskim zavodom definisati međusobne odnose u pogledu radova koje finansira kao i u pogledu benefita koje ostvaruje po tom osnovu.

7.1.4. Učesnici komasacije

Poljoprivredna preduzeća, preduzetnici i zemljoradničke zadruge i poljoprivredna domaćinstva (učesnici komasacije) mogu participirati u finansiranju radova na komasaciji.

Njihovo učešće bi bilo srazmerno površini unetog zemljišta u komasaciju, sa maksimalno do 15 % od troškova komasacije. Ovi troškovi bi se planirali u ratama tokom celog izvopenja komasacije

Republika Srbija nema obavezu u participaciji, iz stava 1. i 2. ove tačke za zemljišta u svojini Republike Srbije, kada je u svojstvu jednog od učesnika komasacije.

7.2. OCENA PROGRAMA

7.2.1. Analiza isplativosti komasacije KO Čoka, Opština Čoka

Isplativost komasacije dela KO Čoka, u Opštini Čoka može se izvršiti na osnovu pretpostavki o povećanju vrednosti i prinosa za dato poljoprivredno područje.

Isplativost komasacije je složena kategorija, jer ona obuhvata društvene, prirodne, pravne, ekonomske i finansijske parametre. Pri tome se efekti društvenih, prirodnih i pravnih parametara ne mogu objektivno i efikasno meriti primenom ekonomskih metoda. Vrednovanje komasacije je složen problem, jer obuhvata različite interesne grupe (mali

Program komasacije KO Čoka, Opština Čoka

poljoprivredni proizvođači, Državne institucije, lokalna samouprava i drugi). Iz tog razloga je kvantitativno ocenjivanje efekata komasacije dosta teško i mogu prevladati subjektivne, odnosno kvalitativne ocene. Međutim, ni kod jedne interesne grupe ne postoji negativno mišljenje o komasaciji, osim što prioriteti mogu biti različiti i da pojedina mišljenja fokusiraju probleme (Podhrázská, 2015).

Društveni parametri odnose se na povećanje atraktivnosti ruralnih područja i smanjenja migracije ka urbanim područjima.

Prirodni efekti komasacije odnose se na očuvanje životne sredine, smanjenje ili eliminisanje uticaja erozionih procesa. Merenje ovih efekata ekonomskim metodama moguće je uz pretpostavke o veličini potencijalne štete koja bi nastala ukoliko se ne bi izvršilo uređenje zemljišta, pri čemu je postupak komasacije najefikasnije i najekonomičnije sredstvo za postizanje ovih ciljeva.

Pravni efekti komasacije ogledaju se u povećanju stepena pravne uređenosti vlasništva koje se može meriti brojem nerešenih predmeta pre i posle komasacije. Ovaj efekat komasacije teško je precizno izraziti ekonomskim parametrima, ali nesumnjivo je da pravna neuređenost vlasništva u značajnoj meri može delovati destimulativno na investitore.

Uspostavljanje geodetske osnove za realizaciju komasacionih radova, koja trajno ostaje, takođe doprinosi povećanju efikasnosti upravljanja zemljištem.

Povećanje vrednosti prethodno navedenih faktora nesumnjivo ima pozitivne ekonomske efekte, ali zbog nemogućnosti njihovog preciznog ekonomskog merenja oni neće biti predmet dalje analize ekonomske opravdanosti komasacije u KO Čoka.

Ekonomska analiza efekata komasacije na poljoprivrednu proizvodnju

Ekonomske efekti komasacije mogu se meriti kroz ukupno povećanje rentabilnosti poljoprivredne proizvodnje.

Prema ekonomskoj literaturi (na primer: Pejanović, 2009), koja se bavi agrobiznisom, rentabilnost se može meriti na dva načina:

$$\text{Rentabilnost} = \frac{\text{Realizovani višak proizvoda}}{\text{Ostvarena realizacija}} \quad \dots(1)$$

ili

$$\text{Rentabilnost} = \frac{\text{Realizovani višak proizvoda}}{\text{Uložena poslovna sredstva}} \quad \dots(2)$$

Kako komasacija predstavlja investiciju, ulaganja u komasaciju se mogu posmatrati kao ulaganja u poslovna sredstva, odakle neposredno sledi da formula (2) može da se koristi za ocenu isplativosti komasacije.

Formula (2), primenjena na ocenu rentabilnosti komasacije može imati sledeći oblik:

$$R_{pp} = \frac{Pr_{posle} - Pr_{pre}}{\frac{T_k}{n} [-(T)_{pre} - T_{posle}]} = \frac{\Delta Pr}{T_n - \Delta T} \quad \dots(3)$$

gde je:

- R_{pp} – povećanje rentabilnosti poljoprivredne proizvodnje usled komasacije;
- Pr_{posle} – prinosi posle komasacije;
- Pr_{pre} – prinosi pre komasacije;
- T_{pre} – troškovi poljoprivredne proizvodnje pre komasacije;

Program komasacije KO Čoka, Opština Čoka

- T_{posle} – troškovi poljoprivredne proizvodnje posle komasacije;
- T_k – troškovi komasacije;
- n - broj godina u kojima će se eksploatisati efekti komasacije;
- ΔPr – razlika prinosa posle i pre komasacije;
- ΔT – razlika troškova pre i posle komasacije i
- T_n - n -ti deo troškova komasacije (odgovara broju godina u kome se očekuje ostvarivanje koristi od komasacije).

U formuli (3), uložena poslovna sredstva po godini su jednaka n -tom delu investicije u komasaciju i umanjuju se za pozitivne efekte komasacije (odnosno za smanjenje troškova poljoprivredne proizvodnje koji su posledica ukupnjavanja poseda).

Ukupna rentabilnost poljoprivredne proizvodnje je agregatni parametar koji ukazuje na ukupne ekonomske efekte komasacije za područje KO Čoka. Da bi komasacija bila ekonomski rentabilna, mora da važi $R_{pp} > 1$. Povećanje ukupne rentabilnosti poljoprivredne proizvodnje je informativnog karaktera za investitore i implicira opravdanost investicije u komasacione radove, ali ne daje preciznu informaciju o finansijskim efektima komasacije, koji prikazuju direktan odnos ulaganja i očekivanog povraćaja, na uložena sredstva u određenom vremenskom periodu.

$$R_{pp} = \frac{\Delta Pr}{T_n - \Delta T} \quad \dots(4)$$

Kako ukupni troškovi poljoprivredne proizvodnje nisu poznati, može se usvojiti $\Delta T = 0$. Pretpostavka da se troškovi poljoprivredne proizvodnje neće smanjiti posle komasacije, sigurno nije tačna, jer se kroz efekte komasacije optimizuju putna i kanalska mreža. Međutim, zbog njihovog nepoznavanja, usvojiće se da su ovi troškovi jednaki, pa formula (4) dobija oblik:

$$R_{pp} = \frac{\Delta Pr}{T_n} \quad \dots(5)$$

i dalje

$$R_{pp} = \frac{\Delta Pr}{\frac{T}{n}} \quad \dots(6)$$

odnosno

$$R_{pp} = \frac{n\Delta Pr}{T} \quad \dots(7)$$

Za KO Čoka, prema formuli (7) (ako se usvoji da je $n=4$; $\Delta Pr = 22867992$ RSD i $T = 67622000$ RSD), dobija se:

$$R_{pp} = \frac{4 * 22867922 \text{ RSD}}{67622000 \text{ RSD}} = 1.35$$

To znači da koeficijent rentabilnosti poljoprivredne proizvodnje na četiri godine ima vrednost 1.35, odnosno investicija u komasaciju je rentabilna u periodu od tri do četiri godine. Treba imati u vidu činjenicu da analizom nisu obuhvaćeni parametri koji dodatno

Program komasacije KO Čoka, Opština Čoka

povećavaju rentabilnost poljoprivredne proizvodnje. To znači da efekti komasacije sigurno povećavaju rentabilnost poljoprivredne proizvodnje i na kraći period. Vrednosti u formuli (7) usvojene su na osnovu očekivanog povećanja poljoprivredne proizvodnje posle komasacije u KO Čoka koji iznosi 12.5%, prosečnog prinosa od 3200 kg/ha i cene žitarica od 17 RSD/kg (produktna berza Novi Sad na dan 16.08.2017 godine).

Finansijska analiza efekata komasacije

Finansijska analiza komasacije zasniva se na novčanom izrazu vrednosti uvećanih prinosa posle izvršene komasacije i njihovog poređenja sa veličinom investicije. Pri finansijskom vrednovanju efekata komasacije, neophodno je koristiti samo parametre koji se mogu predvideti sa dovoljnom sigurnošću i koji su dokazani u dosadašnjoj praksi.

Prema stručnoj literaturi nakon komasacije moguće je ostvariti sledeće merljive ekonomske efekte u poljoprivrednoj proizvodnji:

- Povećanje poljoprivrednih površina za 10% i
- Povećanje prinosa usled bolje orijentacije parcela za 2.5%.

Povećanje poljoprivredne proizvodnje koje je posledica većih površina, novo izgrađenih hidrotehničkih objekata (za navodnjavanje i odvodnjavanje) može varirati u zavisnosti od kulture i dugogodišnjih varijacija klimatskih prilika (nivo padavina i slično). Ovi efekti mogu se izraziti povećanjem prinosa između 15% i 25%.

Za realni scenario povraćaja, na sredstva uložena u komasaciju, mogu se koristiti samo parametri povećanja površine poljoprivrednog zemljišta i povećanje prinosa usled orijentacije parcela, dok se za optimistički scenario može koristiti i povećanje prinosa usled iskorišćenja infrastrukturnog potencijala (odvodnjavanje, navodnjavanje, smanjenje gubitaka usled smanjenja uticaja erozionih procesa i sl.).

Realni scenario finansijskih efekata komasacije na godišnjem nivou izražava se formulom:

$$C = \Delta P * (1 + \Delta p) * \pi * \bar{c} + P * \Delta p * \pi * \bar{c} \quad \dots (8)$$

gde je:

- C – ukupan godišnji finansijski efekat komasacije;
- ΔP – ukupno povećanje poljoprivrednih površina u postupku komasacije u %;
- Δp – povećanje prinosa usled bolje orijentacije parcela u %;
- π – prosečni prinosi po jedinici površine i
- $\bar{c}$ – srednja cena poljoprivrednih proizvoda.

Za KO Čoka, primenom formule (8) uz pretpostavku da se proizvode žitarice, da je prinos prosečan i da važe cene na produktnoj berzi u Novom Sadu na dan 16.08.2017. godine, dobija se kao finansijski izraz vrednosti komasacionih efekata:

$$C = 3297 * 0.1 * 1.025 * 3200 \frac{kg}{ha} * 17 RSD + 3297 * 0.025 * 3200 \frac{kg}{ha} * 17 RSD$$

$$C = 18384072 RSD + 4483920 RSD = 22867992 RSD$$

Ako je cena komasacionih radova za KO Čoka $C_k = 67622000 RSD$ onda sledi da je period u kome se sredstva vraćaju:

Program komasacije KO Čoka, Opština Čoka

$$t = \frac{C_k}{C} = 2.96$$

Pri realnom scenariju period povraćaja sredstava uložених u komasaciju iznosi nešto malo manje od tri godine.

Ako se uračunaju i efekti povećanja infrastrukturnog potencijala od 20% onda sledi:

$$t = \frac{C_k}{1.2 * C} = 2.46$$

odnosno, u slučaju optimističkog scenarija, period povraćaja ulaganja u komasacione radove u KO Čoka je oko dve i po godine.

ZAKLJUČAK

Finansijski efekti komasacije za KO Čoka opravdavaju investiciju za tri do četiri godine, odnosno direktni finansijski efekti koji se mogu očekivati na osnovu dosadašnjih iskustava, ukazuju na visoku isplativost projekta.

Ukoliko se u razmatranje uzmu i dugoročno povećanje rentabilnosti poljoprivredne proizvodnje, kao i indirektni ekonomski i finansijski efekti onda neposredno sledi da je projekat komasacije isplativ.

Dodatne vrednosti dobijene komasacijom, koje nemaju svoj direktan finansijski izraz, ali su dokazano prisutne (povećanje pravne uređenosti vlasništva, uspostavljanje geodetske osnove, povećanje efikasnosti upravljanja zemljištem, smanjenje potencijalne štete usled stvaranja uslova za efikasnu izgradnju adekvatne hidrotehničke infrastrukture, optimizacija troškova obrade zemljišta i drugo), dodatno uvećavaju vrednost komasacionog područja KO Čoka.

Uređenje građevinskog zemljišta, kao logična posledica komasacionih radova, ima za posledicu uvećanje njegove vrednosti.

Sažeto rečeno: direktni finansijski efekti opravdavaju komasaciju u KO Čoka, dok prateći efekti komasacije, iako se ne mogu precizno proceniti i finansijski izraziti u fazi idejnog projekta, dodatno uvećavaju vrednost zemljišta u KO Čoka, gde će se realizovati komasacioni projekat.

7.2.2. Društvena (nacionalna) ocena

Nakon uređenja zemljišta na području Srbije, a naročito u Vojvodini, uočene su pored naturalnih i ekonomske razlike u poljoprivrednoj proizvodnji u odnosu na stanje pre komasacije, pa se to očekuje i nakon izvedene komasacije na području K.O. Čoka.

Nakon uređenja zemljišnih površina očekuje se da će doći do značajnih promena u uslovima poljoprivredne proizvodnje. Ovo se pre svega odnosi na regulisanje vodno-vazdušnog režima na zemljištu i povećanju parcela, odnosno poseda. Na taj način stvaraju se izvanredni uslovi za jedinstvenu poljoprivrednu proizvodnju, gde će do maksimalnog izražaja doći potencijalne mogućnosti zemljišta i gajenih kultura.

Društveno-ekonomski efekti koji se definišu kao pozitivni učinci ovog projekta (primarni, sekundarni i nemerljivi) na proces ukupnog društveno-ekonomskog razvoja katastarske opštine Čoka i Opštine Čoka su:

A. Izvršenjem radova na komasaciji:

1. Povećanje prinosa na postojećim površinama usled:

Program komasacije KO Čoka, Opština Čoka

- dogradnja sistema za odvodnjavanje i odvođenje suvišnih voda, odnosno poboljšanja vodno-vazdušnog režima u zemljištu (prinosi okolnih parcela se povećavaju do 10%),
- bolje orijentacije parcela u odnosu na strane sveta (prinosi se povećavaju za 5 do 10%),
- smanjenja pojava erozije vetrom usled podizanja poljozaštitnih šumskih pojaseva (prinosi se povećavaju do 5%),
- povećanja površina obradivog zemljišta usled krčenja šikara i drvenstog rastinja na međama.

2. Povećanje prinosa usled povećanja obradivih poljoprivrednih površina zbog:

- smanjenja broja, dužine i širine međa, razora i uvratina (prinosi se povećavaju do 2,5%),
- privođenja kulturi neobradivih površina u obradive (prinosi se povećavaju do 2,5%).

3. Smanjenje troškova i gubitaka u poslovanju i povećanje produktivnosti rada usled:

- smanjenja broja parcela, odnosno transportnih troškova (smanjenje prevoza po jednom hektaru posle komasacije je i do 40% od ukupnih pređenih kilometara), usled grupisanja poseda,
- mogućnosti nesmetane primene i racionalnog korišćenja savremenih mašina i novih agrotehničkih mera na većim parcelama i parcelama pravilnog oblika,
- smanjenja praznih hodova mašina i radnika na samoj parceli i smanjenje vremena obrade poseda,
- ušteda u semenu do 20% usled povećanja površina parcela.

Društvene koristi koje nastaju realizacijom projekta komasacije, koje se definišu kao pozitivni učinci na proces društveno-ekonomskog razvoja, mogu se svrstati u:

1. Primarne ili direktne koristi

- koje imaju potrošači roba ili usluga čiju proizvodnju omogućuje komasacija,
- veća nabavka i racionalna primena mehanizacije i smanjenje potreba za živom radnom snagom.

2. Sekundarne ili indirektne koristi

- izgradnja funkcionalne mreže nekategorisanih poljskih puteva, i plansko postavljanje položaja i broja budućih mostova i prelaza preko kanala,
- rekonstrukcija lokalnih puteva manjeg obima,
- realizacija eksproprijacionih pojaseva velikih infrastrukturnih objekata i shodna organizacija atara,
- izgradnja mreže poljozaštitnih šumskih pojaseva koji će značajno doprineti unapređenju životne sredine i pošumljenosti katastarske opštine Čoka, a samim tim i Opštine Čoka.

3. Nemerljive koristi, tj. one koje se ne razmenjuju na tržištu i teško ih je, ili nemoguće izraziti u novčanoj vrednosti

- ostvarenje racionalne organizacije i korišćenja prostora,
- promena proizvodne strukture,

Program komasacije KO Čoka, Opština Čoka

- brže tehnološko transformisanje i uvođenje kvalitativnih faktora razvoja i privređivanja,
- poboljšanje životne sredine podizanjem poljozaštitnih pojaseva i smanjenje stepena ugroženosti životne sredine, i dr..

B. Obnovom premera i osnivanjem katastra nepokretnosti za KO Čoka:

1. Formiraće se jedinstvena digitalna baza prostornih alfanumeričkih podataka katastra nepokretnosti.

2. Omogućiće se automatsko upravljanje katastarskim podacima čime će se obezbediti sledeće:

- kontrola i praćenje dnevnih prijava i promena na nepokretnostima;
- dnevna ažurnost baze podataka o nepokretnostima;
- izdavanje korisnicima alfanumeričkih i grafičkih podataka o nepokretnostima u digitalnom i analognom obliku u roku od nekoliko minuta po zahtevu, ako je zahtev iskazan u lokalnoj SKN;
- izdavanje korisnicima alfanumeričkih i grafičkih podataka o nepokretnostima (sudovi, banke, organi uprave, organi lokalne samouprave, privredni subjekti i građani) u digitalnom obliku u trenutku, ako je zahtev iskazan preko Interneta, ili u roku od nekoliko minuta ako je zahtev iskazan na šalteru lokalne SKN.

3. Formiraće se digitalna baza prostornih i alfanumeričkih podataka za izradu i prezentaciju urbanističkih planova u digitalnom obliku:

- smanjuje se vreme za njihovu izradu za oko 30%, i
- omogućuje Internet distribucija planova, odnosno izlaganje nacрта planova na javni uvid.

4. Formiraće se baza podataka za potrebe uređenja, zaštite i korišćenja poljoprivrednog zemljišta

(za kontrolu subvencija i kreditnih aranžmana, izradu katastra višegodišnjih zasada, registra poljoprivrednih gazdinstava i izradu informacionog sistema o poljoprivrednom zemljištu).

5. Obezbediće se direktna (on line) veza sa bazom podataka katastra nepokretnosti i katastra vodova

(za potrebe obračuna vrednosti nepokretnosti i obračuna poreza na nepokretnosti i promet nepokretnosti i dr.).

6. Povećaće se prodaja geodetskih podataka

(a naročito digitalnih geodetskih planova) i ostvarenje veće dobiti od njihove prodaje za oko 45% u odnosu na period "bez" Programa. Podaci za KO Čoka će biti dostupni u obliku savremenih nosilaca informacija (CD ili direktna isporuka podataka), čime će se obezbediti njihova kontrolisana upotreba i smanjiti cena tih podataka.

7. Smanjiće se troškovi dosadašnjeg rada Službe za katastar nepokretnosti za oko 30%, kada su u pitanju podaci za KO Čoka.

Društveno-ekonomski efekti koji se još mogu očekivati osnivanjem katastra nepokretnosti, odnosno realizacijom ovog programa su i:

- obezbeđenje i podrška trajnom razvoju opštine (iz tog razloga i opština mora da brine o pitanjima savremenih evidencija o nepokretnostima),
- podrška ekonomiji koja je već sada u procesu internacionalizacije.

LITERATURA

- [1] Dokumentacija katastra nepokretnosti Republičkog geodetskog zavoda Službe za katastar nepokretnosti Čoka
- [2] Gostović M. "Uređenje seoske teritorije", Beograd 1989
- [3] Marinković G. "Prilog metodologiji projektovanja poljskih puteva u postupku komasacije", Master rad , Novi Sad 2010
- [4] Miladinović M. "Uređenje zemljišne teritorije", Beograd 1995.
- [5] Trifković M. " Razvoj metodologije izrade i realizacije programa uređenja zemljišne teritorije komasacijom ", Doktorska disertacija, Beograd 2000.
- [6] Trifković M. "Uređenje seoskih područja komasacijom", Beograd 2001.
- [7] Podhrázská, J. i dr.: Evaluation of Land Consolidation Process by Rural Stakeholders, European countryside, 3 2015, p.144-155, (<http://www.degruyter.com/view/j/euco.2015.7.issue-3/euco-2015-0010/euco-2015-0010.xml>)
- [8] Pejanović, R.: Agroekonomska analiza poljoprivrednih subjekata, Škola biznisa, Naučno-stručni časopis, (<http://www.vps.ns.ac.rs/SB/2009/4.1.pdf>)
- [9] Program komasacije KO Srpski Itebej, Opština Žitište, Fakultet tehničkih nauka Novi Sad, 2011.
- [10] Program komasacije KO Despotovo, opština Bačka Palanka , RGZ, 2008.
- [11] Program komasacije KO Pavliš, Opština Vršac, Građevinski fakultet Beograd, 2010.
- [12] Program komasacije dela KO KO Milanovo, Gornje Stopanje, Donje Stopanje, Vinarce, Podrimce i Zalužanje, Grad Leskovac, URBIM DOO Beograd, 2014.
- [13] Prostorni plan Opštine Čoka, 2013.
- [14] Zakon o državnom premeru i katastru, ("Sl. glasnik RS", br. 72/2009, 18/2010, 65/2013, 15/2015 - odluka US i 96/2015), 2015.
- [15] Zakon o poljoprivrednom zemljištu Republike Srbije ("Sl. glasnik RS", br. 62/2006, 65/2008 - dr. zakon, 41/2009 i 112/2015)

P R I L O Z I

**PRILOG 1: GRANICA KOMASACIONOG PODRUČJA
NA PODLOZI ORTOFOTO PLANA**



PRILOG 2: PRIMER LISTA KATASTARSKOG PLANA RAZMERE 1:2880





PRILOG 4: PRIMER ODLUKE O SPROVOĐENJU KOMASACIJE

Program komasacije KO Čoka, Opština Čoka

Na osnovu člana 34. Zakona o poljoprivrednom zemljištu („Službeni glasnik RS“, br. 62/06, 65/08 i 41/09) i člana _____ Opština Čoka
na svojoj sednici održanoj dana _____ donela je

O D L U K U o sprovođenju komasacije u K.O. Čoka, Opština Čoka.

Član 1.

Određuje se sprovođenje komasacije poljoprivrednog zemljišta u katastarskoj opštini Čoka, Opštine Čoka.

Član 2.

Predmet komasacije (komasaciona masa) su sva zemljišta na komasacionom području u ukupnoj površini od _____ hektara.

Granica komasacionog područja iz stava 1. ovog člana opisana je u Programu komasacije.

Član 3.

Učesnici komasacije su vlasnici zemljišta koja su obuhvaćena komasacionom masom i sva druga lica koja na tim zemljištima imaju stvarna prava ili na zakonu zasnovan pravni interes.

Član 4.

Komasaciju, na osnovu ove Odluke o sprovođenju komasacije, sprovodi Komisija za sprovođenje komasacije, koju Opština Čoka obrazuje posebnim rešenjem.

Član 5.

Finansijsko poslovanje Komisije za sprovođenje komasacije sprovodi Odeljenje za finansije i budžet Opštine Čoka.

Član 6.

Od dana objavljivanja odluke o sprovođenju komasacije ne može se vršiti izopštivanja objekata i podizanje dugogodišnjih zasada na komasacionom području.

Član 7.

Postupak komasacije sprovodiće se na osnovu Zakona o poljoprivrednom zemljištu i u skladu sa Načelima komasacije koja će doneti Skupština Opštine Čoka.

Član 8.

Republički geodetski zavod, Služba za katastar nepokretnosti ČOKA zabeležiće u katastaru nepokretnosti sprovođenje komasacije.

Član 9.

Ova odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u "Službenom listu Opštine Čoka".

REPUBLIKA SRBIJA OPŠTINA
ČOKA SKUPŠTINA OPŠTINE

Broj: _____
ČOKA, ____ 2017. godine

PREDSEDNIK SKUPŠTINE

PRILOG 5: PRIMER PRAVILNIKA O NAKNADAMA ZA RAD KOMISIJE

Program komasacije KO Čoka, Opština Čoka

Na osnovu člana _____ Statuta Opštine Čoka, a u vezi sa članom Rešenja o obrazovanju Komisije za sprovođenje komasacije u katastarskoj opštini Čoka, Skupština Opštine Čoka na sednici održanoj dana _____. godine donela je:

P R A V I L N I K O NAKNADAMA ZA RAD KOMISIJE ZA SPROVOĐENJE POSTUPKA KOMASACIJE U KATASTARSKOJ OPŠTINI ČOKA, OPŠTINA ČOKA

Član 1.

Ovim pravilnikom utvrđuje se visina naknade za rad članova Komisije za sprovođenje postupka komasacije (u daljem tekstu: Komisija), sekretara Komisije, članova potkomisija, stručnih radnih tela i drugih lica angažovanih na obavljanju administrativno-tehničkih poslova od strane Komisije, prilikom sprovođenja postupka komasacije.

Član 2.

Predsedniku i članovima Komisije, sekretaru Komisije, članovima potkomisija i stručnih radnih tela za preduzimanje određenih radnji u postupku komasacije i drugim licima (službena lica, i dr.) angažovanih od strane Komisije na obavljanju administrativno-tehničkih poslova, pripada naknada za vreme provedeno na poslovima komasacije i u vezi sa tim poslovima, kao i naknada troškova prevoza pod uslovima i na način utvrđen ovim pravilnikom.

Član 3.

Predsedniku i zameniku predsednika Komisije, pripada naknada za rad u visini od _____ dinara, dok ostalim članovima Komisije, sekretaru Komisije, članovima potkomisija i drugih tela koje imenuje Komisija pripada naknada za rad u visini od _____ dinara.

Član 4.

Naknada iz člana 3. ovog pravilnika utvrđuje se zavisno od vremena provedenog na poslovima komasacije. Za rad koji traje manje od osam časova dnevno, a više od četiri časa dnevno, naknada se umanjuje za 50 %.

Član 5.

Prevoz lica iz člana 2. ovog Pravilnika organizuje Skupština Opštine Čoka. Ukoliko lica iz člana 2. ovog pravilnika koriste usluge javnog prevoza pripada im naknada troškova prevoza na rad i sa rada, u visini cene prevoza u javnom saobraćaju na teritoriji Opštine Čoka.

Član 6.

Isplata naknade utvrđene ovim pravilnikom vršiće se po overenim isplatnim listovima Predsednika Komisije, odnosno u njegovom odsustvu zamenika predsednika Komisije, na teret troškova komasacionog postupka sa predmetne pozicije, Budžeta Opštine Čoka.

Član 7.

Evidenciju i zapisnik o vremenu provedenom na poslovima komasacije i u vezi tih poslova za lica iz člana 2. ovog pravilnika, kao i isplatne liste iz člana 6. ovog pravilnika vodi sekretar Komisije.

Obračun i isplatu naknada vrši Odeljenje za budžet i finansije Opštine Čoka, najkasnije do 10. u mesecu za prethodni mesec.

Član 8.

Ovaj pravilnik stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u „Službenom listu Opštine Čoka“.

REPUBLIKA SRBIJA
OPŠTINA ČOKA
SKUPŠTINA OPŠTINE

Broj: _____
ČOKA, _____ 2017. godine

PREDSEDNIK SKUPŠTINE

PRILOG 6: PRIMER REŠENJA O OBRAZOVANJU KOMISIJE ZA KOMASACIJU

Program komasacije KO Čoka, Opština Čoka

REPUBLIKA SRBIJA

OPŠTINA ČOKA

Broj: _____

ČOKA, _____ 2017. godine

Na osnovu člana 35. Zakona o poljoprivrednom zemljištu („Službeni glasnik RS“, br. 62/06, 65/08 i 41/09), člana _____ Statuta Opštine Čoka i člana _____ Odluke o sprovođenju komasacije u katastarskoj opštini Čoka, Opština Čoka, SKUPŠTINA OPŠTINE, na svojoj sednici održanoj dana _____ . god., donela je:

R E Š E N J E

o obrazovanju Komisije za sprovođenje komasacije u
katastarskoj opštini Čoka, Opština Čoka

Član 1.

U Komisiju za sprovođenje komasacije u katastarskoj opštini Čoka, Opština Čoka imenuju se sedam članova i isto toliko zamenika, prema programu komasacije donetom od strane Opštine Čoka na sednici održanoj dana _____ . godine

Član 2.

U Komisiju se imenuju sledeća lica:

1. _____, sudija – predsednik
_____, sudija, – zamenik
2. _____, dipl. inž. polj. – član
_____, dipl. inž. polj. – zamenik
3. _____, dipl inž. geod – član
_____, dipl inž. geod – zamenik
4. _____, dipl inž. arh. – član
_____, dipl. inž. arh. – zamenik
5. _____, predstavnik učesnika komasacije, - član
_____, predstavnik učesnika komasacije – zamenik
6. _____, preds. učesnika kom., zemljoradnik – član
_____, preds. učesnika kom., zemljoradnik – zamenik
7. _____, preds. učesnika kom., zemljoradnik, – član
_____, preds. učesnika kom, zemljoradnik – zamenik

Predsednik i članovi komisije se imenuju na period do završetka postupka komasacije u katastarskoj opštini Čoka, Opština Čoka.

Član 3.

Zadatak Komisije iz člana 1. ovog Rešenja je da u skladu sa Zakonom o poljoprivrednom zemljištu i načelima komasacije:

- sprovede postupak komasacije zemljišta u katastarskoj opštini Čoka, Opština Čoka,
- objedinjuje rad svih organa i organizacija koje vrše određene poslove u postupku komasacije,
- obrazuje potkomisije (za procenu zemljišta, za utvrđivanje objekata i

Program komasacije KO Čoka, Opština Čoka

- dugogodišnjih zasada),
- obavlja i druge potrebne poslove u skladu sa Zakonom o poljoprivrednom zemljištu i Načelima komasacije.

Član 4.

Stručne i administrativne poslove Komisije obavljaće sekretar Komisije,
_____ dipl. pravnik.

Član 5.

Finansijsko poslovanje Komisije vodiće Odeljenje za finansije i budžet Opštine Čoka, a nalogodavac za upotrebu i isplatu sredstava za sprovođenje postupka komasacije je predsednik Komisije a u njegovom odsustvu zamenik predsednika Komisije.

Član 6.

Troškovi rada Komisije, potkomisija i drugih stručnih tela i pojedinaca koji vrše određene poslove u postupku komasacije idu na teret troškova komasacionog postupka.

Naknada za rad predsednika i članova komisije i drugih lica angažovanih na poslovima komasacije, bliže je uređena posebnim Pravilnikom o naknadama, na koji saglasnost daje Skupština Opštine Čoka.

Član 7.

Ovo rešenje objaviti u „Službenom listu Opštine Čoka“.

REPUBLIKA SRBIJA
OPŠTINA ČOKA
SKUPŠTINA OPŠTINE

Broj:
ČOKA, _____ 2017. godine

PREDSEDNIK SKUPŠTINE

PRILOG 7: PRIMER NAČELA KOMASACIJE

Na osnovu člana 32. stava 3. Zakona o poljoprivrednom zemljištu („Službeni glasnik RS“, br. 62/06, 65/08 i 41/09), člana Statuta Opštine Čoka i člana Odluke o sprovođenju komasacije u katastarskoj opštini Čoka, Opština Čoka („Službeni list Opštine Čoka“, broj), Skupština Opštine Čoka, na sednici održanoj dana _____ 2017. godine donela je

ODLUKU O NAČELIMA KOMASACIJE U KATASTARSKOJ OPŠTINI ČOKA, OPŠTINA ČOKA

I OPŠTE ODREDBE

Član 8.

Ovim načelima uređuje se:

1. Predmet komasacije;
2. Utvrđivanje faktičkog stanja;
3. Principi raspodele komasacione mase i grupisanja poljoprivrednog zemljišta učesnika komasacije;
4. Komasciona procena zemljišta;
5. Projekat mreže poljskih puteva;
6. Dugogodišnji zasadi i stalni objekti;
7. Obezbeđenje zemljišta za zajedničke potrebe;
8. Vreme i način privremene primopredaje zemljišta iz komasacione mase;
9. Troškovi komasacije;
10. Rešenje o raspodeli komasacione mase;
11. Ostale odredbe.

Član 9.

Komasaciju u katastarskoj opštini Čoka, Opština Čoka sprovodi Komisija za komasaciju (u daljem tekstu: Komisija) formirana odlukom Skupština Opštine Čoka, broj od .

Član 10.

U postupku komasacije svi učesnici komasacije su ravnopravni, bez obzira na veličinu poseda i kvalitet zemljišta kojeg su uneli u komasacionu masu i bez obzira da li se radi o imaocima prava svojine na zemljištu u javnoj (državnoj), zadružnoj i privatnoj svojini.

Član 11.

Sve radnje u postupku komasacije Komisija za komasaciju i izvođači radova vrše javno, uz učešće učesnika komasacije.

Učesnici komasacije u toku celog postupka komasacije imaju pravo uvida u pismene isprave (zapisnike o utvrđivanju faktičkog stanja, iskaze zemljišta, pregledne planove komasacione procene, mreže poljskih puteva) i ostalu dokumentaciju.

Komisija je dužna da učesniku komasacije pruži sva potrebna obaveštenja i da na uvid podatke u vezi sa komasacijom.

Program komasacije KO Čoka, Opština Čoka

U toku postupka komasacije učesnici komasacije mogu podnositi prigovore i druga pravna sredstva u, skladu sa zakonom.

Član 12.

U postupku komasacije nije dopušten povraćaj u pređašnje stanje i obnova postupka.

II PREDMET KOMASACIJE

Član 13.

Predmet komasacije su sva zemljišta u vangrađevinskom reonu (poljoprivredna, šumska i zemljišta pod objektima) u katastarskoj opštini Čoka, Opština Čoka.

III UTVRĐIVANJE FAKTIČKOG STANJA

Član 14.

Podaci o pravu svojine i drugim pravima na zemljištu i objektima koji se unose u komasacionu masu, uzimaju se sa stanjem iz katastra nepokretnosti koji vodi Služba za katastar nepokretnosti u Opštini Čoka, Republičkog geodetskog zavoda, ili se uzimaju na osnovu faktičkog stanja.

Ako je faktičko stanje na terenu sporno u pogledu prava svojine i drugih prava i ne slaže se sa stanjem u katastru nepokretnosti, zemljište i objekti će se uneti u komasacionu masu na osnovu faktičkog stanja.

U postupku utvrđivanja faktičkog stanja mogu se, bez taksi i poreza, vršiti:

- izmena podataka o imaocima prava na nepokretnostima,
- sporazumna zamena parcela-zemljišta,
- pokloni parcela-zemljišta,
- sprovođenje ugovora o prometu koji nisu imali propisanu formu (pisani bez sudske overe i usmeni koji su u celosti izvršeni),
- ostavinska rasprava (samo u slučaju ako su prisutni svi naslednici i ako sporazumno odrede deobu i način deobe),
- ugovori o doživotnom izdržavanju;
- brisanje prava plodouživanja,
- razvrgnuće imovinskih (suvlasničkih) zajednica,
- ostali slučajevi koji se otkrivaju u u postupku utvrđivanja faktičkog stanja (otkrivanje ništavih ugovora i dr.).

Radnje iz stava 2. ovog člana se mogu vršiti do početka postupka uzimanja izjava o grupisanju poseda (uzimanje želja).

Utvrđeno faktičko stanje se unosi u Zapisnik o utvrđivanju faktičkog stanja, koga potpisuju učesnici u postupku i predsednik Komisije za komasaciju.

Sporove usled neslaganja faktičkog i pravnog stanja rešava nadležni sud.

**IV PRINCIPI RASPODELE KOMASACIONE MASE I GRUPISANJA
POLJOPRIVREDNOG POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA UČESNIKA
KOMASACIJE**

4.1. Opšti principi raspodele komasacione mase i grupisanja poseda

Član 15.

Svaki vlasnik zemljišta dobija iz komasacione mase zemljište odgovarajuće vrednosti i udaljenosti od naselja, kao i položaja koji pruža približno jednake mogućnosti u pogledu načina obrade koje je imao pre komasacije.

Prosečna udaljenost se ceni na osnovu ukupne udaljenosti svih zemljišta koje je učesnik komasacije uneo i zemljišta koje je dobio iz komasacione mase.

Pri raspodeli zemljišta iz komasacione mase svaki učesnik komasacije mora da dobije što bolje zaokruženo zemljište, zemljište pravilnijeg oblika i na manjem broju mesta nego što je uneo u komasacionu masu ukoliko je uneo zemljište na dva ili više mesta.

Član 16.

Ukupna vrednost zemljišta koje se daje iz komasacione mase ne može biti manja niti veća od 10% od ukupne vrednosti zemljišta unetog u komasacionu masu (uključujući i umanjenje za zajedničke potrebe), a ukupna površina zemljišta koja se daje iz komasacione mase ne može biti manja niti veća od 20% od ukupne površine zemljišta unetog u komasacionu masu, osim ako se komisija i učesnik komasacije drugačije ne sporazumeju.

Član 17.

Posle usvajanja preglednog plana komasacione procene i projekta komasacije, komisija upoznaje svakog učesnika komasacije sa stanjem u iskazu zemljišta, uzima njegovu izjavu o predlogu grupisanja (želju) i raspodeli zemljišta koje mu pripada iz komasacione mase, i o tome sastavlja zapisnik.

U zapisnik se unosi i primedba na iskaz zemljišta.

Član 18.

Predlog raspodele zemljišta iz komasacione mase koji se prikazuju na preglednom planu raspodele zemljišta, Komisija za komasaciju izlaže na javni uvid.

Pregledni plan raspodele zemljišta sadrži naročito: grafički prikaz projekata komasacije, granice parcela svih učesnika komasacije sa upisanim brojem odgovarajućeg iskaza zemljišta.

Rok izlaganja preglednog plana raspodele zemljišta je najmanje petnaest dana.

Na predlog raspodele zemljišta iz komasacione mase učesnici komasacije mogu da stave primedbe.

O primedbama Komisija za komasaciju rešava sve do privremene primopredaje zemljišta dobijenog iz komasacione mase.

Član 19.

Prilikom raspodele komasacione mase nastojeće se, ukoliko je to moguće, da se ranijem vlasniku ponovo dodele zalivni sistemi, bunari, dugogodišnji zasadi ukoliko su oni podignuti ili sagrađeni pre početka komasacije.

Program komasacije KO Čoka, Opština Čoka

Član 20.

Vlasnici zemljišta koji poseduju zemljište pored tvrdih puteva, u postupku komasacije dobiće zemljište uz tvrdi put.

4.2. Posebne odredbe o grupisanju zemljišta

Član 21.

Učesnici komasacije biće pozivani na javnu raspravu o grupisanju zemljišta koju sprovodi Komisija i njena tela tako da prvo budu pozivani učesnici koji imaju objekte, voćnjake i vinograde, učesnici koji imaju veći posed zemljišta i to zemljišta boljeg kvaliteta iz viših procembenih razreda, te koji imaju grupisano zemljište na jednom mestu.

Član 22.

Učesnici komasacije koji čine jedno domaćinstvo (roditelj i deca, supružnici, braća i slično) biće nadeljeni po pravilu tako da zemljište dobiju jedno uz drugo.

Član 23.

Ukoliko se članovi svih staračkih domaćinstava učesnika komasacije usaglase, njihovo poljoprivredno zemljište se može grupisati na jednom mestu i činiti kompleks.

Član 24.

Posednici zemljišta koji u postupku utvrđivanja faktičkog stanja nisu dokazali pravo svojine, a zemljište je ostalo u posedu, kao i zemljište vlasnika koji nisu prisustvovali raspravi prilikom izlagnja starog (prethodnog) stanja kao i prilikom utvrđivanja novog položaja zemljišta (lice nepoznatog boravišta i slično) lociraće se po pravilu, ako je to moguće, na jednom mestu.

Član 25.

Za ukupni posed suvlasnika učesnika komasacije, se vrši fizička deoba, i ako je to moguće, lociraće se jedan pored drugog.

Član 26.

Vlasnici mogu izraziti potrebu da prilikom nadele zemljišta dobiju posed formiran pored poseda svojih srodnika ili drugih lica sa kojima obrađuju zemlju, a Komisija će imati u vidu ovakvu potrebu učesnika komasacije., ako je to moguće bez narušavanja osnovnih principa u smislu člana 16. ovih načela komasacije.

Član 27.

Učesnici komasacije koji imaju zaključen ugovor o doživotnom izdržavanju i višegodišnji ugovor o zakupu i plodouživanju, lociraće se po pravilu, i ukoliko

Program komasacije KO Čoka, Opština Čoka

je to moguće, uz zemljište davaoca izdržavanja odnosno zakupoprimca ili plodouživaoca.

Član 28.

Učesnici komasacije koji sačinjavaju isto poljoprivredno gazdinstvo mogu od Komisije tražiti da im se dodeli zemljište jedno pored drugog u cilju lakšeg i ekonomičnog obrađivanja zemljišta.

Zahtev iz stava 1. ovog člana Komisija je dužna uzeti u obzir i nastojati da se takvim zahtevima udovolji, gde je to moguće.

Član 29.

Učesnici komasacije ukoliko budu dobili iz komasacione mase zemljište nižih procembenih razreda pošto ne mogu dobiti naknadu u zemljištu, razlika im se nadoknađuje u novcu.

Član 30.

Učesnicima komasacije koji u postupku raspodele komasacione mase nisu prisustvovali raspravi, obezbediće se zemljište prema stanju koje se vodi u katastru nepokretnosti.

V KOMASACIONA PROCENA ZEMLJIŠTA

Član 31.

U postupku komasacione procene, zemljišta se razvrstavaju u procembene razrede na osnovu pedološkog sastava i položaja zemljišta kao i drugih uslova koji su od značaja za utvrđivanje vrednosti zemljišta.

Zemljišta sličnog kvaliteta i položaja svrstavaju se u posebne razrede. Broj procembenih razreda zavisi od pedološke raznolikosti zemljišta, a međusobni odnos procembenih razreda proizilazi iz proizvodne vrednosti zemljišta grupisanih po procembenim razredima i tržišne vrednosti zemljišta.

Podkomisija za komasacionu procenu zemljišta sastavlja zapisnik o komasacionoj proceni i dostavlja ga Komisiji.

Pregledni plan komasacione procene i zapisnik o komasacionoj proceni izlažu se na javni uvid u trajanju od 15 dana.

Na Pregledni plan komasacione procene i Zapisnik o komasacionoj proceni, učesnici komasacije za vreme trajanja izlaganja mogu da stavljaju primedbe.

Po isteku roka za izlaganje na javni uvid Preglednog plana komasacione procene i razmatranja primedbi, Komisija konačno usvaja Pregledni plan komasacione procene.

VI PROJEKAT MREŽE POLJSKIH PUTEVA

Član 32.

Mreža poljskih puteva će se izgraditi na osnovu glavnog projekta.

Pregledni plan mreže poljskih puteva izlaže se na javni uvid u trajanju od 15 dana u prostorijama mesne zajednice.

Na Pregledni plan mreže poljskih puteva, učesnici komasacije za vreme trajanja izlaganja mogu da stavljaju pismene primedbe.

Program komasacije KO Čoka, Opština Čoka

Po isteku roka za izlaganje na javni uvid Preglednog plana mreže poljskih puteva i razmatranja primedbi, Komisija konačno usvaja Pregledni plan.

Pre konačnog usvajanja Preglednog plana mreže poljskih puteva Komisija mora pribaviti mišljenje Odbora učesnika komasacije.

Član 33.

U postupku projektovanja mreže poljskih puteva nastojaće se da se dugogodišnji zasadi i trajni objekti uklope u projekat mreže poljskih puteva i neće se rušiti bez obzira da li su izgrađeni sa dozvolom ili bez dozvole.

Član 34.

Zemljište u komasacionom području koje se koristi za povrtarsku proizvodnju (bašte) po pravilu će se uklopiti u projekta mreže poljskih puteva sa istom namenom.

VII DUGOGODIŠNJI ZASADI I STALNI OBJEKTI

Član 35.

Vinogradi, voćnjaci, zemljišta pod dugogodišnjim zasadima i zemljišta na kojima postoje objekti, po pravilu ostaju ranijim vlasnicima, učesnicima komasacije, a u komasaciji se ima eventualno izvršiti samo ispravka nepravilnih međnih linija.

Član 36.

Ako je zemljište na kome se nalazi neki objekat, voćnjak, vinograda ili lucerište oduzeto nekom učesniku komasacije u cilju grupisanja zemljišta, onda je ranijem vlasniku dužan isplatiti pravičnu naknadu novi imaoc prava – učesnik komasacije.

Pravična naknada se utvrđuje posredstvom Komisije za komasaciju na osnovu sporazuma bivšeg vlasnika i novog imaoca prava na nepokretnosti.

Član 37.

Zemljište pod detelinom lucerkom, ukoliko je zasejana na površini većoj od 10 ari, ako nije starija od pet godina, smatraće se dugogodišnjim zasadom i naknada za ovo zemljište vlasniku zemljišta isplaćivaće se u vidu potrebne količine semena za predmetnu površinu i troškove dubokog oranja.

Učesnici komasacije koji imaju zasađenu lucerku dužni su prijaviti svoje lucerište najdalje mesec dana pre napuštanja starog poseda Komisiji za komasaciju koja će preko podkomisije izvršiti procenu lucerišta.

Zemljište zasejano drugim vrstama deteline kao i zemljište zasejano lucerkom u površini manjoj od 10 ari neće se smatrati dugogodišnjim zasadom i tretiraće se kao „golo“ zemljište.

VIII OBEZBEĐENJE ZEMLJIŠTA ZA ZAJEDNIČKE POTREBE

Član 38.

U postupku komasacije obezbeđuje se zemljište za zajedničke potrebe naselja (zemljišta za izgradnju mreže poljskih puteva i regulaciju vodotokova, za komunalne i druge potrebe naselja).

Zemljišta obezbeđuju učesnici komasacije srazmerno unetoj površini, odnosno vrednosti zemljišta i to bez naknade.

Ako se usled smanjenja mreže puteva i vodotokova i ostalih javnih objekata poveća ukupna površina obradivog zemljišta u komasacionoj masi ista postaje državna svojina, odnosno svojina Opštine Čoka.

IX VREME I NAČIN PRIVREMENE PRIMOPREDAJE ZEMLJIŠTA IZ KOMASACIONE MASE

Član 39.

Privremena primopredaja zemljišta iz komasacione mase otpočne kad se steknu svi faktički i formalno-pravni uslovi, a završiće se najkasnije do 15. novembra druge godine komasacionog procesa.

Privremena primopredaja zemljišta izvršiće se pre donošenja Rešenja o raspodeli komasacione mase, o čemu će Komisija sačiniti Zapisnik o privremenoj primopredaji zemljišta.

Član 40.

Svi učesnici komasacije dužni su da prilikom primopredaje zemljišta očiste zemljište koje se predaje u komasacionu masu. Učesnik komasacije dužan je da očisti zemljište od panjeva, šiblja, od slame, sena, kukuruzovine i sličnog do privremene primopredaje zemljišta u posed.

Ako učesnik komasacije ne postupi u skladu sa odredbama iz navedenih stavova Komisija će dati nalog da se potrebni radovi izvrše na teret tog učesnika komasacije.

X TROŠKOVI KOMASACIJE

Član 41.

Troškove geodetsko-tehničkih radova u postupku komasacije, troškove rada Komisije za komasaciju i njenih podkomisija i troškove investicionih ulaganja u vezi sa sprovođenjem komasacije snosi Opština Čoka.

Pod troškovima komasacije podrazumevaju se troškovi onih radnji, odnosno radova koji se isključivo ili pretežno izvode radi komasacije.

Pod troškovima investicionih ulaganja podrazumevaju se naročito: troškovi izgradnje nove mreže poljskih puteva, manjih propusta na vodotokovima izgrađenih nakon projekta nove mreže poljskih puteva, uklanjanje objekata, krčenje šikara i čišćenje i ravnanje terena.

XI REŠENJE O RASPODELI KOMASACIONE MASE

Član 42.

Komisija donosi rešenja o raspodeli komasacione mase.

Protiv rešenja o raspodeli komasacione mase učesnik komasacije može izjaviti žalbu Ministarstvu poljoprivrede, šumarstva i vodoprivrede u roku od 15 dana od dana njegovog dostavljanja.

Član 43.

Do pravnosnažnosti rešenja o raspodeli zemljišta iz komasacione mase, sporovi koji se u postupku komasacije između učesnika komasacije pojave (smetnje poseda privremeno dodeljenog zemljišta), i sporovi o naknadi štete između učesnika komasacije i izvođača radova (štete na usevima i dugogodišnjim zasadima izazvane krčenjem i čišćenjem terena, iskopom vodotokova i izvođenje geodetsko- tehničkih radova) mogu da se rešavaju poravnanjem pred Komisijom.

XII OSTALE ODREDBE

Član 44.

Učesnicima komasacije, kojima je izvođenjem radova u postupku komasacije, došlo do oštećenja njihovih parcela, imaju pravo na naknadu za stvarnu štetu ukoliko je zemljište bilo privedeno kulturi a ne izgubljen u dobit usled toga što su bili sprečeni u obradi svog poseda.

Učesnici komasacije iz prethodnog stava dužni su prijaviti štetu Komisiji za komasaciju u roku od 30 dana od dana saznanja za štetu a najkasnije u roku od 60 dana od dana nastanka štete.

Stvarnu štetu utvrđuje podkomisija obrazovana od strane Komisije za komasaciju, a sporazum o naknadi štete zaključuje se između Komisije i oštećenog učesnika komasacije.

Član 45.

Sve službenosti ustanovljene na poljoprivrednom zemljištu, prestaju da postoje.

Član 46.

Prestaće se sa upotrebom i korišćenjem starih poljskih puteva, u momentu uvođenja u posed nadeljenog zemljišta.

Član 47.

Stvarni tereti upisani na starom posedu učesnika komasacije prenose se na novodobijeno zemljište.

Član 48.

Učesnici komasacije mogu koristiti zemljište uneto u komasacionu masu (stari posed) do pravosnažnosti rešenja o raspodeli komasacione mase. Nakon toga zemljište (stari posed) ne treba đubriti, orati i slično u svrhu upotrebe za narednu godinu.

Član 49.

Učesnici komasacije dužni su da zemljište uneto u komasacionu masu (stari posed) očiste od kukuruzovine, slame, sena i drugo, najdocnije u roku do 1. novembra tekuće

Program komasacije KO Čoka, Opština Čoka

godine.

Ako učesnici komasacije ne postupe prema obavezi iz prethodnog stava zemljište će se očistiti o trošku učesnika.

XIII ZAVRŠNA ODREDBA

Član 50.

Načela komasacije stupaju na snagu osmog dana od dana objavljivanja u „Službenom listu Opštine Čoka “.

REPUBLIKA SRBIJA
OPŠTINA ČOKA
SKUPŠTINA OPŠTINE

Broj: _____
ČOKA, _____ 2017. godine

PREDSEDNIK SKUPŠTINE

PRILOG 8: PRIMER POZIVA ZA STRANKU I DOSTAVNICA

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
Скупштина општине
КОМИСИЈА ЗА КОМАСАЦИЈУ

Образац ОУП-9

Број:
Датум:

ПОЗИВ ЗА СТРАНКУ (чл.71 и 156.ст.3 ЗУП-а)

_____ из: _____
(име и презиме односно назив правног лица)
улица _____ кћ.бр. _____ позива се да дође **ЛИЧНО**, или да упути свог
законског заступника, односно пуномоћника на дан _____ год. у _____ часова у
_____ соба бр. _____ ради учешћа у усменој расправи о
(улица, број и спрат)
утврђивању фактичког стања у поступку комасације.

НАПОМЕНА: са собом понети све доказе о својини односно праву коршћења
на земљишту (парцелама) и објектима које поседујете у кома-
сационом подручју (оригиналне уговоре, судске одлуке и др.).

У случају спречености, позвани је дужан да о томе одмах обавести овај орган.
Ако се позвани не одазове овом позиву сносиће законске последице.

М.П. _____
(потпис службеног лица)

Скупштина општине
КОМИСИЈА ЗА КОМАСАЦИЈУ
Број:

ДОСТАВНИЦА

_____ (име и презиме односно назив правног лица)
Потврђујем пријем позива за усмену расправу на дан _____ године.
Позив је уручен на дан _____ године.
(попуњава прималац)

(потпис достављача)

(потпис примаоца)

* Потврду о извршеном достављању (доставница) потписује прималац и достављач. Прималац на доставници сам назначује словима датум пријема. Доставница се одмах враћа комасационој комисији. Доставница је писмени документ, којим лице коме је поврено да изврши доставу, потврђује да је доставу извршила.

PRILOG 9: PRIMER ZAPISNIKA O UTVRĐIVANJU FAKTIČKOG STANJA

РЕПУБЛИКА СРБИЈА

Општина:

Кат.општина:

ЗАПИСНИК

О УТВРЂИВАЊУ ФАКТИЧКОГ СТАЊА

Бр.

Стр.бр.

Веза са записником бр.

Матични број		Носилац права својине, односно носилац права располагања и коришћења непокретности у државној, друштвеној и другим облицима својине						Пребивалиште, адреса седишта правног лица		Кућни број	Део права		
1		2						3		4	5		
Број парцеле		Број					Потес	Кат. култура		Кат. кл.	Површина у комасацији	Површина ван комас.	Терети
у комаса.	ван комаса.	посед. листа	зк улошка	плана	скице	зграде		словима	шифра				
6	7	8					9	10		11	12	13	14

Укупно :

Изјаве странака и евентуалне изјаве других лица са подацима, којима се, на основу предочених доказа и података прихвата фактичко стање унето у овај записник :

Датум:

Странке: 1.

2.

3.

Овлашћено лице:

PRILOG 10: PRIMER REŠENJA O RASPODELI KOMASACIONE MASE

REPUBLIKA SRBIJA
Opština Čoka
K.o. Čoka
KOMISIJA ZA KOMASACIJU
Broj: _____
Datum: _____

Na osnovu člana 43. Zakona o poljoprivrednom zemljištu ("Službeni glasnik RS", br. 62/06, 65/08 i 41/09) Komisija za komasaciju Opština Čoka na sednici održanoj dana _____ donela je

R E Š E N J E
O RASPODELI KOMASACIONE MASE

1. Učesniku komasacije, imaocu prava na nepokretnostima

Ime (ime jednog roditelja) i prezime, odnosno naziv učesnika komasacije (JMBG/MB)	Mesto stanovanja -sedište, ulica, kućni broj	Broj iskaza

prestaje pravo svojine na nepokretnostima - zemljištu unetom u komasacionu masu, i to:

Broj parcele		Potes-zvano mesto	Kat. kultura	Kat. klasa	Površina			Vrednost (u vrednosnim jedinicama)	
osnovni	podbroj				ha	a	m2	Broj razreda	Vrednost po razredima

Razred	Površina	Vrednost
1.razred		
2.razred		
3.razred		
4.razred		
5.razred		
6.razred		
7.razred		
8.razred		
Bez razreda		
Učesnik unosi u komasacionu masu		
Umanjenje za zajedničke potrebe		
Ukupna vrednost za nadelu		

Program komasacije KO Čoka, Opština Čoka

2. Učesniku komasacije dodeljuje se zemljište iz komasacione mase, i to:

Broj parcele	Broj table	Potes-zvano mesto	Kat. kultura	Kat. Klasa	Površina	Vrednost (u vrednosnim jedinicama)	
						Broj razreda	Vrednost po razredima
UKUPNO:							

1.razred		
2.razred		
3.razred		
4.razred		
5.razred		
6.razred		
7.razred		
8.razred		
Bez razreda		
Učesnik dobija iz komasacione mase		
Duguje		
Potražuje		

Na dodeljeno zemljište iz komasacione mase, učesnik komasacije stiče pravo svojine po pravnosnažnosti ovog rešenja o raspodeli komasacione mase.

3. Učesnik komasacije dobio je iz komasacione mase zemljište iste vrednosti kao vrednosti zemljišta koju je uneo u komasacionu masu, umanjenu za vrednost za zajedničke potrebe. Procenat umanjenja vrednosti za zajedničke potrebe usvojila je Komisija za komasaciju prilikom usvajanja projekta mreže poljskih puteva i objekata na komasacionom području.

4. Primopredaja dodeljenog zemljišta, koja je izvršena po Zapisniku o privremenoj primopredaji, broj , od dana_, po pravnosnažnosti ovog rešenja, smatra se konačnom.

5. Učesnik komasacije je dužan da zemljište uneto u komasacionu masu očisti od šikara, drvenastog žbunja, kukuruzovine slame i sena, najkasnije do .

6. Na dodeljeno zemljište upisuju se sledeći tereti i ograničenja:

O b r a z l o ž e n j e

Opština Čoka, shodno čl. 31. i 34. Zakona o poljoprivrednom zemljištu ("Službeni glasnik RS", br. 62/06, 65/08 i 41/09), doneo je odluku broj _____ od . godine o sprovođenju komasacije u k.o. Čoka, Opština Čoka.

Istovremeno sa donošenjem odluke o sprovođenju komasacije, shodno članu 35. Zakona o poljoprivrednom zemljištu, Opština Čoka obrazovao je Komisiju za komasaciju i potkomisije za komasacionu procenu zemljišta i utvrđivanje dugogodišnjih zasada i objekata.

Program komasacije KO Čoka, Opština Čoka

U smislu člana 33. Zakona o poljoprivrednom zemljištu:

- izvršena je komasaciona procena zemljišta koja ulaze u komasacionu masu, sa preglednom kartom procembenih razreda i tabelom njihovog međusobnog relativnog odnosa, koja je bila izložena na javni uvid u roku od 15 dana i koja je usvojena od strane Komisije za komasaciju.
- utvrđeno je faktičko stanje poseda za svakog učesnika komasacije, izlaganjem postojećeg stanja baze podataka katastra zemljišta za KO Čoka i o čemu je za svakog učesnika sastavljen zapisnik,
- utvrđeni su dugogodišnji zasadi i objekti i sa preglednom kartom izloženi na javni uvid u roku od 15 dana i usvojeni od strane Komisije za komasaciju.

Na osnovu Programa komasacije, prethodnih radova i preuzetih raspoloživih projekata, izrađen je projekat mreže poljskih puteva. Projekat je izložen na javni uvid u trajanju od 15 dana i nakon toga usvojen od strane Komisije za komasaciju.

Na osnovu Zapisnika o utvrđivanju faktičkog stanja i vrednosti parcela za svakog učesnika komasacije je sastavljen Iskaz zemljišta.

Pre raspodele zemljišta iz komasacione mase Opština Čoka je doneo Načela raspodele komasacione mase, broj od _____ godine za komasaciono područje.

Za raspodelu zemljišta iz komasacione mase svaki učesnik je posebno pozivan da se upozna sa stanjem zemljišta pre raspodele u Iskazu zemljišta i da da izjavu gde želi da mu se grupiše zemljište, o čemu je sastavljen zapisnik.

Na osnovu Načela raspodele komasacione mase i izjava učesnika o grupisanju zemljišta Komisija za komasaciju je, na osnovu čl. 40. i 42. Zakona o poljoprivrednom zemljištu, sastavila Predlog raspodele komasacione mase i grafički ga prikazala na preglednom planu. Predlog raspodele komasacione mase izložen je na javni uvid u vremenu od do na koji su učesnici komasacije mogli da stave primedbe.

Posle razmatranja primedbi od strane Komisije za komasaciju, učesnik komasacije je pismeno obavešten o razlozima prihvatanja, odnosno ne prihvatanja primedbi, nakon čega je izvršena privremena primopredaja, o čemu je sastavljen zapisnik, a koja će se po prevnosnažnosti ovog rešenja smatrati konačnom.

Iznos naknada u dinarima za više ili manje dobijenu vrednost, utvrđena je od strane Komisije za komasaciju po istim kriterijumima za sve učesnike komasacije, a na bazi određivanja dinarske vrednosti jedinice (razreda) komasacione procene.

Primenom člana 192. Zakona o opštem upravnom postupku ("Službeni list SRJ", br. 33/97, 31/01, "Službeni glasnik RS", broj 30/10) i člana 43. Zakona o poljoprivrednom zemljištu, Komisija za komasaciju donela je rešenje kao u dispozitivu.

POUKA O PRAVNOM LEKU

Protiv ovog rešenja učesnik komasacije može izjaviti žalbu Ministarstvu poljoprivrede ili zaštite životne sredine u roku od 15 dana od dana njegovog dostavljanja. Žalba se podnosi neposredno ili preko ove Komisije.

Komisija za komasaciju
PRESEDNIK

_____, dipl.pravnik

Dostaviti:

- Učesniku komasacije,
- Arhivi
- Republičkom geodetskom zavodu

Program komasacije KO Čoka, Opština Čoka

**PRILOG 11: PRIMER ZAPISNIKA O PRIVREMENOJ PRIMOPREDAJI
ZEMLJIŠTA I OBJEKATA IZ KOMASACIONE MASE**

REPUBLIKA SRBIJA

Opština: ČOKA

Katastarska opština: Čoka

KOMISIJA ZA KOMASACIJU

Broj: _____ (Broj iskaza)

Datum: _____

Na osnovu člana 35. Zakona o poljoprivrednom zemljištu ("Službeni glasnik RS", br. 62/06, 65/08 i 41/09) Komisija za komasaciju Skupština Opštine Čoka, sastavila je sledeći

**Z A P I S N I K
O PRIVREMENOJ PROMOPREDAJI ZEMLJIŠTA I OBJEKATA IZ
KOMASACIONE MASE ZA K.O. ČOKA**

Privremena primopredaja započeta je dana _____ u _____ časova.

PRISUTNI:

1. Učesnik komasacije: _____

2. Predstavnik Komisije za komasaciju: _____

3. Geodetski stručnjak: _____

Učesniku komasacije je saopšteno da je pozvan radi privremene primopredaje zemljišta i objekata iz komasacione mase koji su sadržani u Iskazu broj _____ KO Čoka.

Pokazane su mu međne belege parcele-a koju-e dobija iz komasacione mase u KO Čoka i to:

Broj table	Privremeni broj parcele	Položaj parcele u tabli	Površina ha ari m ²	Vrednost	Primedba

Učesnik komasacije u vezi prednje primopredaje izjavljuje sledeće:

Primopredaja je završena dana _____ u _____ časova.

Ovaj zapisnik sastavljen je na licu mesta dana _____ 2014. godine

Zapisnik su pročitali i potpisuju:

Učesnik komasacije:

Geodetski stručnjak:

Predstavnik komisije:
