

ОПШТИНА РУМА 	 УНИВЕРЗИТЕТ У НОВОМ САДУ ГРАЂЕВИНСКИ ФАКУЛТЕТ СУБОТИЦА Козарачка 2а, 24000 Суботица Република Србија тел. +381 24 554 300 факс +381 24 554 580 e-mail: dekanat@gf.uns.ac.rs
---	--

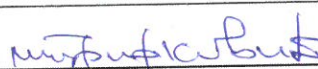
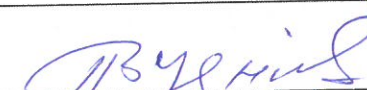
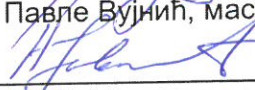
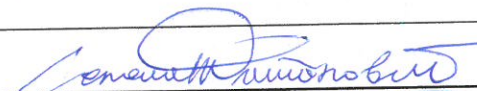
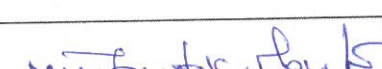
ПРОГРАМ КОМАСАЦИЈЕ
КАТАСТАРСКЕ ОПШТИНЕ СТЕЈАНОВЦИ
(ОПШТИНА РУМА)

Суботица, септембар 2023. године

ЛЕГЕНДА КЊИГЕ:

КЊИГА је технички извештај о изради Програма комасације катастарске општине Стејановци у општини Рума.

Програм комасације катастарске општине Стејановци израђен је у 3 аналогна примерка и 3 примерка на ЦД-у.

ИНВЕСТИТОР:	ОПШТИНА РУМА ул. Главна 155, Рума
ИЗВОЂАЧ РАДОВА НА ИЗРАДИ ПРОГРАМА:	УНИВЕРЗИТЕТ У НОВОМ САДУ ГРАЂЕВИНСКИ ФАКУЛТЕТ СУБОТИЦА Козарачка 2а, Суботица
ОДГОВОРНИ ПРОЈЕКТАНТ:	 Проф. др Милан Трифковић, дипл.инж.геод. 
УЧЕСНИЦИ У ИЗРАДИ ПРОГРАМА:	 Павле Вујнић, маст.геод.инж.  Никола Јовановић, маст.геод.инж.
УНУТРАШЊА КОНТРОЛА:	 Доц. др Јелена Таталовић, маст.геод.инж.
ДЕКАН ГРАЂЕВИНСКОГ ФАКУЛТЕТА СУБОТИЦА	 Проф. др Милан Трифковић, дипл.инж.геод. 

Садржај

1. Општи део - документација	6
2. Увод	12
3. Разлози и циљеви комасације КО Стејановци	16
3.1. Разлози за комасацију	16
3.2. Циљеви комасације	17
3.3. Методологија мерења ефеката комасације	17
3.4. Правни основ, начела и документација за израду и доношење Програма Комасације	20
3.5. Разлози за комасацију дефинисани Законом	22
3.6. Обнова премера у КО Стејановци	23
3.7. Анализа потребе уређења пољопривредног земљишта комасацијом на територији АП Војводине	24
3.8. Усклађеност комасације КО Стејановци и просторног плана општине Рума ...	24
3.9. Развој и уређење руралних подручја	25
4. Стање на комасационом подручју и граничним насељима	26
4.1. Пољопривредна производња на комасационом подручју	28
4.2. Демографија КО Стејановци	30
4.3. Социолошки услови КО Стејановци	31
4.4. Економски услови КО Стејановци	31
4.5. Пољопривредна производња у насељима која се граниче са комасационим подручјем	32
4.6. Демографија у граничним насељима	32
4.7. Економски услови у граничним насељима	32
5. Водни услови на комасационом подручју КО Стејановци	34
6. Услови за пољопривредну производњу на подручју КО Стејановци	39
7. Преглед површина и фактичког стања шума у комасационом подручју	44
8. Стање ерозија на комасационом подручју	45
9. Стање путне мреже	46
10. Стање иригационих система	49
11. Преглед стања просторног уређења комасационог подручја	49
12. Стање у области заштите животне средине	50
13. Обезбеђивање додатних површина за заједничке потребе и/или изградњу објеката од јавног интереса	51
14. Могућности коришћења земљишта у власништву Републике Србије или јединице локалне самоуправе	52
15. Постојећи премер у комасационом подручју	53
16. Постојећа геодетска мрежа на комасационом подручју	53
16.1. Тригонометријска мрежа	53

16.2.	Полигонска мрежа	54
16.3.	ГПС мрежа (Тачке националне ГПС мреже ако их има)	55
16.4.	АГРОС (доступност мрежног сигнала, могућност коришћења у изграђеном подручју).....	56
16.5.	Нивелманска мрежа	56
17.	Катастар непокретности на комасационом подручју	57
17.1.	Стање катастра непокретности (врста катастра, покривеност подручја подацима)	57
17.2.	Ажурност катастарских података.....	58
17.3.	Степен ажурности имовинско-правних односа	58
17.4.	Динамика промене власништва и капацитети постојеће службе за катастар непокретности за ажурирање података на комасационом подручју.....	58
18.	Дигитални катастарски план на комасационом подручју	59
19.	Границе КО на комасационом подручју	59
20.	Границе Грађевинског подручја	59
21.	Подаци о спроведеним комасацијама на комасационом подручју.....	60
22.	Преглед права својине и карактеристике својине непокретности на комасационом подручју	60
23.	Преглед површина пољопривредног земљишта на комасационом подручју (стање по катастру)	60
24.	Преглед стања пољозаштитних шумских појасева.....	62
24.1.	Површине под пољозаштитним шумским појасевима	62
24.2.	Предлог мера за подизање нових пољозаштитних шумских појасева	62
25.	Преглед пољопривредних земљишта у јавној својини	63
26.	Идентификација површина свих земљишта где је потребно спровести крчење.....	63
27.	Систематизација парцела по површинама.....	63
28.	Подаци о теретима и ограничењима на комасационом подручју	73
29.	Преглед мера и радова упоступку комасације са динамиком извођења радова (Акциони план)	76
29.1.	Систематизација радова и активности на обнови премера грађевинског реона Стејановци	76
29.2.	Систематизација геодетско-техничких радова и активности на комасацији.	77
29.3.	Предмер и предрачун радова на обнови премера грађевинског реона Стејановци	80
29.4.	Предмер и предрачун геодетско-техничких радова на комасацији.....	82
29.5.	Предмер и предрачун осталих радова и активности на обнови премера и комасације у катастарској општини Стејановци	85
29.6.	Укупна предрачунска вредност свих радова на обнови премера и комасацији	86

29.7. Дијаграм активности на реализацији геодетско техничких радова на комасацији	86
30. Предрачунска вредност радова у поступку комасације	89
31. Подаци о одржаним консултацијама са заинтересованим странама	89
32. Подаци о одржаној јавној расправи	89
33. Подаци о учешћу заинтересованих страна	89
34. Прилози о свим обављеним консултацијама и јавним расправама (записници, документа).....	89

СПИСАК СЛИКА

Сл. 2.1 КО Стејановци са околним насељима.....	15
Сл. 2.2 КО Стејановци	15
Сл. 3.1 Илустрација коефицијента дисперзије парцела	19
Сл. 3.2 Приказ Општина у Војводини по приоритетима за комасацију	24
Сл. 3.3 Намена површина у КО Стејановци	25
Сл. 4.1 Положај Општине Рума у РС	28
Сл. 4.2 Карта ветрова за АП Војводину	29
Сл. 5.1 Хидрографска карта комасационог подручја	38
Сл. 6.1 Педолошка карта комасационог подручја	43
Сл. 9.1 Путна мрежа у КО Стејановци	48
Сл. 16.1 Тригонометријске тачке у КО Стејановци.....	54
Сл. 16.2 Тачке полигонске мреже у КО Стејановци и непосредној околини.....	55
Сл. 16.3 Позиција СРЕФ тачке у КО Стејановци	56
Сл. 16.4 Репери нивелманских мрежа на подручју КО Стејановци.....	57
Сл. 20.1 Скица грађевинског подручја КО Стејановци.....	59

СПИСАК ТАБЕЛА

Табела 7.1 Шуме и шумско земиште у КО	44
Табела 14.1 Преглед површина пољопривредних култура земљишта по облицима својине	52
Табела 14.2 Преглед површина пољопривредног земљишта по културама и класама	52
Табела 22.1 Преглед површина пољопривредних култура земљишта по облицима својине	60
Табела 23.1 Просечна површина парцеле под њивама и по класама.....	62
Табела 27.1 Земљиште у грађевинском реону	64
Табела 27.2 Земљиште у ванграђевинском реону.....	73
Табела 28.1 Структура терета на парцелама	74
Табела 28.2 Структура терета на објектима	75

СПИСАК ДИЈАГРАМА

Дијаграм 4.1 Структура домаћинстава КО Стејановци према броју чланова	30
Дијаграм 4.2 Кретање броја становника у КО Стејановци	30
Дијаграм 4.3 Раст зарада у општини Рума за период јун/2022 – мај/2023	31
Дијаграм 4.4 Промена броја становника по насељима општине Рума	32
Дијаграм 23.1 Просечна површина парцеле под њивама и по класама	61

1. Општи део - документација

1. Решење о испуњености услова за рад геодетске организације

221-1/26-03 2018



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД
Број: 952-03-26/2018
Дана: 13.03.2018. године
Београд

Републички геодетски завод, решавајући по захтеву Грађевинског факултета, Суботица, Козарачка 2/А, за издавање лиценце за рад, на основу члана 13. став 2. Закона о државном премеру и катастру («Службени гласник РС», број 72/09, 18/10, 65/13, 15/15, 96/15, 47/17 и 113/17) и члана 136. Закона о општем управном поступку («Службени гласник РС», број 18/2016), доноси:

РЕШЕЊЕ

ИЗДАЈЕ СЕ лиценца за рад Грађевинском факултету, Суботица (МБ 08160490) и то за израду техничке документације за извођење геодетских радова и стручни надзор над извођењем геодетских радова, за које је овим законом предвиђена израда главног пројекта.

Трифковић Милану, доктору геодезије, Огризовић Вукану, доктору геодезије и Кубурић Мирославу, доктору геодезије, запосленима на Грађевинском факултету, Суботица, издају се легитимације за идентификацију.

Образложење

Грађевински факултет, Суботица, поднео је Републичком геодетском заводу захтев за издавање лиценце за рад. За Трифковић Милана, доктора геодезије, достављена је потврда о поднетој пријави на обавезно социјално осигурање, копија радне књижице и очитана лична карта. За Огризовић Вукана, доктора геодезије, достављена је потврда о поднетој пријави на обавезно социјално осигурање, копија радне књижице и очитана лична карта. За Кубурић Мирослава, доктора геодезије, достављена је копија геодетске лиценце првог реда број 01 0503 18, решења којим је издата геодетска лиценца првог реда број 952-03-344/2017 од 15.01.2018. године, потврда о поднетој пријави на обавезно социјално осигурање, радна књижица и очитана лична карта. Поред наведеног, достављени су докази о поседовању геодетског инструмента и уверење о исправности истог.

Ценећи достављене исправе, као и чињеницу да су Трифковић Милан, доктор геодезије, носилац геодетске лиценце првог реда број 01 0494 17 од 30.11.2017. године, Огризовић Вукан, доктор геодезије, носилац геодетске лиценце првог реда број 01 0489 17 од 31.10.2017. године и Кубурић Мирослав, доктор геодезије, носилац геодетске лиценце првог реда број 01 0503 18 од 15.01.2017. године, запослени код подносиоца захтева, Републички геодетски завод је утврдио да Грађевински факултет, Суботица, испуњава услове из члана 17. став 1. Закона о државном премеру и

катастру («Службени гласник РС», бр. 72/09, 18/10, 65/13, 15/15, 96/15, 47/17 и 113/17), па је одлучено као у ставу 1. диспозитива овог решења.

Обзиром да је одредбама члана 16. став 1. наведеног закона 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 310,00 динара, сходно тарифном бр. 1. Закона о републичким административним таксама ("Службени гласник РС", бр. бр. 43/03, 51/03, 61/05, 101/05, 5/09, 54/09, 50/11, 70/11, 55/12, 93/12, 47/13, 65/13, 57/14, 45/15, 83/15, 112/15, 50/16, 61/17 и 113/17), такса за издавање лиценце за рад у износу од 8390,00 динара и такса за издавање легитимација за запослене у износу од 4080,00 динара, сходно тарифном броју 215љ Закона о републичким административним таксама ("Службени гласник РС", бр. бр. 43/03, 51/03, 61/05, 101/05, 5/09, 54/09, 50/11, 70/11, 55/12, 93/12, 47/13, 65/13, 57/14, 45/15, 83/15, 112/15, 50/16, 61/17 и 113/17).

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 460,00 динара сходно тарифном бр. 6 горе поменутог Закона, на жиро-рачун пореске управе Београд број 840-742221843-57 са позивом на број 7801640600.



Борко Драшковић, дипл.геод.инж.

Доставити:

- Грађевински факултет, Суботица, Козарачка 2/А
- СКН Суботица
- Архиви

2. Решење о одређивању одговорног пројектанта

	УНИВЕРЗИТЕТ У НОВОМ САДУ ГРАЂЕВИНСКИ ФАКУЛТЕТ СУБОТИЦА Козарачка 2а, 24000 Суботица Република Србија тел. +381 24 554 300 факс +381 24 554 580 e-mail: dekanat@gf.uns.ac.rs
---	--

**ПРОЈЕКАТ: ПРОГРАМ КОМАСАЦИЈЕ КАТАСТАРСКЕ ОПШТИНЕ СТЕЈАНОВЦИ -
ОПШТИНА РУМА**

РЕШЕЊЕ:

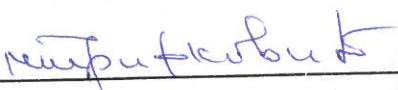
За главног и одговорног пројектанта на изради:

**ПРОГРАМА КОМАСАЦИЈЕ КАТАСТАРСКЕ ОПШТИНЕ СТЕЈАНОВЦИ - ОПШТИНА
РУМА**

одређује се:

1. Проф. др Милан Трифковић, дипл. инж.геод

Декан


Проф. др Милан Трифковић, дипл. инж.геод.

3. Решење о испуњености услова за израду техничке документације - лиценца одговорног пројектанта



ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ ПРОЈЕКТАНТА

На основу Закона о планирању и изградњи и
Статута Инжењерске коморе Србије

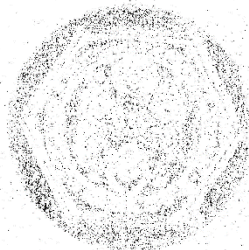
УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ
утврђује да је

Милан Н. Трифковић

дипломирани инжењер геодезије
ЈМБ 2202964771617

одговорни пројектант
геодетских пројеката

Број лиценце
372 9650 04



У Београду,
01. јула 2004. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Милош Лазовић

Проф. др Милош Лазовић
дипл. грађ. инж.

4. Изјава одговорног пројектанта

На основу решења донетог од стране одговорног лица Декана Грађевинског факултета Суботица, Козарачка 2а, Суботица, којим сам одређен за израду геодетско техничке документације:

ПРОГРАМ КОМАСАЦИЈЕ КАТАСТАРСКЕ ОПШТИНЕ СТЕЈАНОВЦИ – ОПШТИНА РУМА

Изјављујем да сам се у свему придржавао Правилника о садржини, условима, надзору и контроли вршења геодетских радова у инжењерско-техничким областима (Службени гласник РС бр. 59/2002), Правилника о техничким нормативима, начину рада код израде техничке документације и контроли техничке документације за извођење геодетских радова у инжењерско-техничким областима (Службени гласник РС бр. 59/2002) и Закона о пољопривредном земљишту ("Сл. гласник РС", бр. 62/2006, 65/2008 - др. закон, 41/2009, 112/2015, 80/2017 и 95/2018 – др. закон).

У Суботици, септембар 2023. године.



Одговорни пројектант:

Проф. др Милан Трифковић, дипл.инж.геод.

2. Увод

Савремено схватање комасације земљишта у науци и пракси подразумева њену сложеност као процеса и неупитне користи од њеног спровођења. Сложеност комасације произилази из учешћа великог броја заинтересованих страна, неопходности правног уређења поступка комасације, осетљивости процеса због промене географских локација и вредновања земљишта, као и због дуготрајности. Неоспорне користи од комасације су: уређење имовинско-правних односа на комасационом подручју, повећање ефикасности пољопривредне производње, укрупњавање фрагментираних поседа, унапређење геометрије пољопривредних парцела, уређење пољопривредне инфраструктуре и спровођење комасационог премера. У скорије време комасација се анализира и из угла одрживог развоја у смислу дефиниције Уједињених Нација. Комасација сама по себи представља активност сагласну са принципима одрживог развоја јер је пољопривредно земљиште **необновљив** и критично важан ресурс за прехранбену сигурност становништва ако се има у виду да се 95% хране производи коришћењем пољопривредног земљишта. Ако се имају у виду пројекције раста становништва у будућности од стране Уједињених Нација онда непосредно следи да ће се потребе за храном само увећавати. Логична последица **правилно** спроведене комасације, у економском смислу, јесте повећање вредности поседа на комасационом подручју.

Кључна реч у поступку комасације јесте **правилно** спровођење комасације. Наиме комасација мора да буде добро испланирана, процес комасације мора да буде добро организован, ефикасно вођен и контролисан. Процес комасације мора да буде прилагођен условима средине у којој се изводи али и циклусима пољопривредне производње. Уз наведене услове поступак комасације се мора спроводити по процедурама дефинисаним законом. Ови услови често могу бити противуречни и међусобно конфликтни. Ако се при томе има у виду да процес комасације често зависи и од ефикасности Државних и институција локалне самоуправе који могу, током спровођења поступка комасације а који траје по неколико година, имати приоритеније ангажовање сопствених ресурса (подаци од значаја за спровођење комасације, инспекцијске и друге службе) од њиховог ангажовања у процесу комасације онда непосредно следи да је процес комасације изложен значајним ризицима и да се они морају благовремено избећи.

Основни разлози за реализацију комасације у КО Стејановци су велика уситњеност пољопривредних поседа и неусаглашеност постојећег премера са савременим стандардима за Републику Србију. Просечан број парцела по домаћинству је 9.26 а по листу непокретности 3,03 што указује на висок ниво неажурности у имовинско-правним односима као о потенцијално великој дисперзији парцела (разбацаности односно великом растојању од парцеле до домаћинства). Хватски систем који се користи у КО Стејановци није прихватљив због неусаглашености са метричким системом који се користи у савременом

катастру. Додатни разлог за комасацију у КО Стејановци последица је неусаглашености катастарског и реалног стања јер се увидом на сајт „Геосрбија“ лако уочава да обрађеност парцела не прати њихове катастарске границе.

Генерално се може закључити да се спровођењем комасација у Србији, према досадашњем искуству, решавају проблеми који постоје услед:

1. нерешених имовинско-правних односа на земљишту,
2. уситњености земљишта,
3. неекономичности пољопривредне производње,
4. неусклађености фактичког стања и катастра непокретности (документа који је у ранијој терминологији познат као земљишна књига),
5. старачких домаћинстава,
6. потреба за наводњавањем или одводњавањем,
7. потреба земљишта за опште потребе,
8. потреба нових дигиталних геодетских планова за стварање ГИС базе података,
9. потребе за уређењем простора,
10. потребе за заштитом животне средине,
11. потребе за изградњом објеката инфраструктуре и
12. неажурности катастарских података.

Сложеност комасације и могућности које она пружа у погледу укупног уређења простора на једном подручју указују на потребу мултидисциплинарног приступа односно императива да се у тај процес укључе експерти из различитих области како би се максимизирале потенцијалне користи од уређења простора на дуги рок. На примеру КО Стејановци овај приступ је примењен кроз укључивање стручних служби општине Рума учешћа заинтересованих стручњака кроз све облике јавне комуникације везане за комасацију.

Основ за покретање процеса израде Програма комасације за КО Стејановци (у даљем тексту „Програм Комасације“) представља одлука донета у поступку за израду програма комасације за КО Стејановци коју су донели органи СО Рума у складу са:

- Законом о пољопривредном земљишту
- Законом о државном премеру и катастру,
- Правилник о садржини, поступку израде и доношења програма комасације (Службени гласник РС бр. 62/2020)
- Одлукама органа СО Рума.

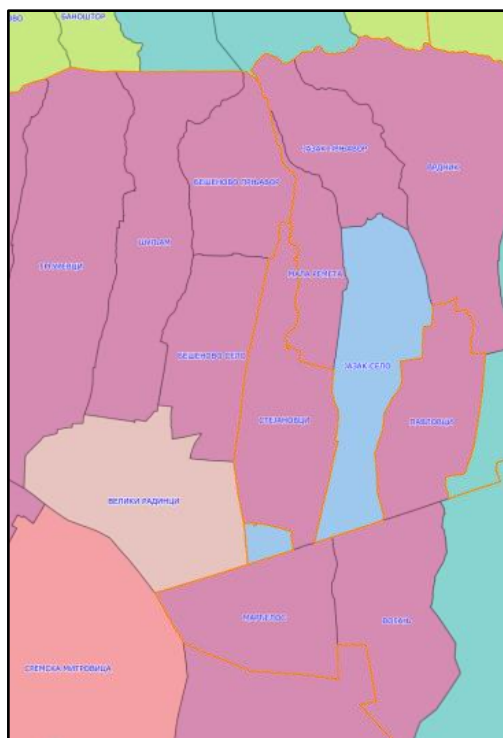
Катастарска Општина Стејановци налази се у општини Рума и граничи се на северозападу са КО Бешеново Прњавор, на североистоку са КО Мала Ремета, на истоку и југозападу са КО Јазак Село, на југу са КО Марђелос, на југозападу са КО Велики Радинци и на западу са КО Бешеново Село. Приближне координате насеља Стејановци у ДКС су N: 4990146 m E: 399555 m.

Извори података који се користе за израду Програма Комасације:

- Закон о пољопривредном земљишту
- Закон о државном премеру и катастру
- Правилник о садржини, поступку израде и доношења програма комасације (Службени гласник РС бр. 62/2020)
- План развоја општине Рума 2021-2030. године
- План генералне регулације Руме („Сл. лист општина Срема” бр. 32/2021, 2/2023)
- Просторни план општине Рума („Сл. лист општина Срема” бр. 7/2015)
- План генералне регулације за насеље Стејановци („Сл. лист општина Срема” бр. 4/2015)
- Студија: Атлас ветрова АП Војводине
- Катастар непокретности
- Други релевантни подаци за израду Програма Комасације добијени од овлашћених органа Општине Рума
- Записници са састанака са овлашћеним представницима Општине Рума и други материјали настали у процесу израде Програма Комасације.

Целокупан процес комасације строго је уређен Законом и пратећим правилницима али садржај комасације (пољопривредно и грађевинско земљиште КО Стејановци) захтева детаљан и стручан приступ како би се сагледали сви релевантни параметри за преуређење власништва.

Сагледавање реалног (фактичког, постојећег) стања је неопходан услов за успешно спровођење комасације. У поступку сагледавања реалног стања релевантних фактора за успешно спровођење комасације од изузетног значаја је тачно сагледавање тренутног стања имовинско-правних односа и фактичког стања и друге пољопривредне инфраструктуре у КО Стејановци. Сагледавање фактичког стања катастра непокретности једино се може установити обновом премера у КО Стејановци, док се подаци добијени за потребе израде Програма Комасације могу сматрати само оријентационим. Скица КО Стејановци са околним насељима дата је на слици 2.1 док је на слици 2.2 приказана КО Стејановци.



Сл. 2.1 КО Стејановци са околним насељима



Сл. 2.2 КО Стејановци

Сагледавање фактичког стања је неопходан али не и довољан услов за успешно спровођење комасације. Успешно спровођење поступка комасације захтева стручно и пажљиво организовање и спровођење свих активности прописаних Законом и пратећим правилницима и уз узимање у обзир свих специфичности пољопривредне производње.

3. Разлози и циљеви комасације КО Стејановци

Разлози за спровођење комасације у општем случају су економске природе и потребе за уређењем власништва над пољопривредним земљиштем на одређеном подручју у облику који ће допринети његовом оптималном коришћењу. Потреба за уређењем власништва и преобликовањем парцела грађевинског реона и пољопривредног земљишта има две димензије: повећање укупне вредности и повећање ефикасности коришћења. Укупна вредност уређеног земљишта са побољшаном инфраструктуром се сигурно увећава у односу на неуређено земљиште, док ефикасност подразумева веће економске користи (смањење трошкова и повећање производње односно вредности земљишта ако оно постане предмет трговине). Додатни разлог за реализацију комасације представља успостављање новог премера на подручју КО Стејановци због застарелости постојећег система.

Критично је при томе важно да додатна вредност земљишта и ефекти пољопривредне производње буду већи од трошкова комасације. КО Стејановци у том смислу поседују значајан потенцијал што је, уз иницијативу од стране власника поседа и овлашћених органа Општине Рума изражену у складу са Законом, омогућило покретање процеса за израду Програма Комасације КО Стејановци. Разлози за комасацију утврђени су Законом како је то у наставку изложено.

3.1. Разлози за комасацију

Разлози за спровођење комасације у основи су економски али процес комасације има широк спектар позитивних последица на комасационом подручју: од смањења трошкова пољопривредне производње, решавања имовинско правних односа, повећања вредности пољопривредног и грађевинског земљишта до смањења негативних демографских трендова.

Поред општих користи које су последица комасације, постоје и Законом дефинисани разлози за комасацију. При анализи разлога за комасацију морају се узети у обзир Законом дефинисани услови (као почетни услови који морају да се испуне) али се при томе не смеју занемарити све потенцијално додатне користи које се комасацијом могу постићи.

Основни разлози за покретање комасације су уситњеност и распрострањеност поседа над пољопривредним земљиштем (непотребно велики број удаљених парцела од домаћинства) што има за последицу неефикасно управљање пољопривредном производњом односно високе

трошкове и непотребно мале приносе. Нерешени имовинско правни односи, који су природна последица у процесу наслеђивања непокретности, такође у великој мери оптерећују ефикасно управљање пољопривредним и другим земљиштем како услед отежавања његовог промета тако и кроз отежавање његовог рентирања. Отежано и неефикасно управљање земљишним ресурсима у КО Стејановци умањује економски потенцијал економских ефеката од земљишних ресурса што је у савременим условима привређивања неприхватљиво.

3.2. Циљеви комасације

Циљеви комасације треба да се заснивају на смањењу неповољних индекса различитих параметара (број парцела по власнику, просечна удаљеност парцеле од домаћинства, катастарска класа земљишта, дужина и распоред пољских путева, пољозаштитни појасеви, иригациони системи и сл.)

Ови индекси могу се израчунати пре комасације, могу се пројектовати и израчунати после реализоване комасације. На тај начин је могуће утврдити разлику стања пре и после комасације као и остварено у односу на пројектовано стање релевантних индекса.

На овај начин циљеви комасације постају мерљиви и подложни контроли. Треба имати у виду да овај приступ није до сада коришћен у пракси израде програма комасације и да је он као такав новина која (разрађена је од стране аутора теоријским разматрањима и први пут се примењује у пракси).

Решавање имовинско-правних односа над непокретностима и смањење трошкова управљања земљишним ресурсима као непосредног ефекта комасације је тешко прецизно измерити али су ови ефекти свакако значајни. Ови ефекти комасације су несумњиво доказани у теорији и пракси али се коначно и тачно могу утврдити (измерити) кроз дужи низ година коришћења земљишних ресурса на комасационом подручју након спроведене комасације.

3.3. Методологија мерења ефеката комасације

Мерљивост ефеката комасације може се остварити кроз моделе коефицијената комасације.

Коефицијенти комасације карактеристични за КО Стејановци су приказани као што следи.

Коефицијент уситњености парцела по власнику дефинише се као просечан број парцела по домаћинству (власнику):

$$K_{uv} = \frac{n_p}{n_v}$$

где је:

- K_{uv} – коефицијент уситњености власништва;
- n_p – број парцела обухваћених комасацијом и
- n_v – број власника на комасационом подручју.

Коефицијент уситњености указује на број парцела по једном власнику. Што је овај број већи то је просторна структура власништва неповољнија.

Коефицијент уситњености парцела по укупној површини власништва дефинише се као просечна површина парцеле по домаћинству (власнику):

$$K_{up} = \frac{P}{n_p}$$

где је:

K_{up} – коефицијент уситњености парцела по укупној површини власништва

P – укупна површина и

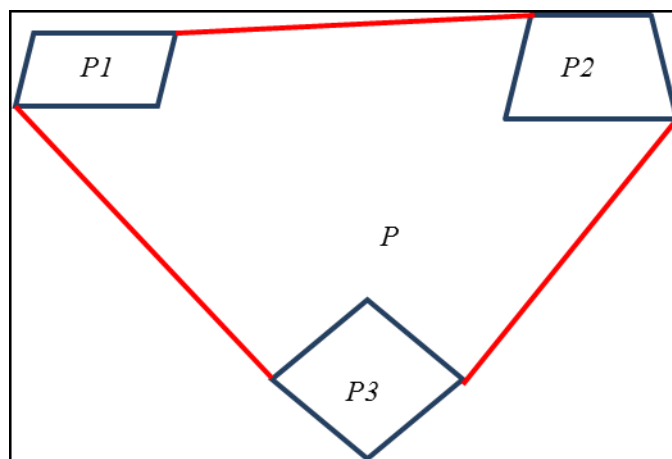
n_p – број парцела обухваћених комасацијом.

Коефицијент дисперзије парцела по површини је однос површине свих парцела једног власника и укупне површине која се добија када се парцеле посматрају као темена геометријске фигуре.

$$K_{dp} = \frac{\sum p_i}{P_i}$$

- K_{dp} – коефицијент дисперзије парцела по површини;
- $\sum p_i$ – укупна површина једног поседа (или просечна површина поседа) и
- P_i – површина коју захвата посед када се парцеле једног власника посматрају као темена затворене геометријске фигуре.

Ако је $K_{dp} = 1$ то значи да је посед груписан у једну целину. Што је мањи коефицијент то је већа дисперзија поседа по површини. Слика 3.1 илуструје коефицијент дисперзије парцела по површини.



Сл. 3.1 Илустрација коефицијента дисперзије парцела

Коефицијент правне уређености власништва је однос укупног броја нерешених предмета о власништву и укупног броја парцела.

$$K_{pu} = \frac{n_{np}}{n_p}$$

- K_{pu} – коефицијент правне уређености власништва;
- n_{np} - укупан број нерешених предмета о власништву и
- n_p – укупан број парцела.

Коефицијент вредности земљишта израчунава се као просечна катастарска класа земљишта за сваку културу.

$$K_v = \frac{\sum_{i=1}^n p_i * k_i}{\sum_{i=1}^n p_i}$$

где је:

- K_v – коефицијент вредности земљишта;
- p_i - површина парцеле и
- k_i - катастарска класа парцеле и
- n - број парцела.

Вредности коефицијената после комасације требало би да буду повољније у односу на њихове вредности пре комасације.

Такође је могуће дефинисати и минималне очекиване (циљне-пројектоване) вредности побољшања коефицијената после комасације. При дефинисању ових вредности треба применити принцип максималне опрезности јер се током процеса комасације могу појавити ризици које је немогуће предвидети и због сложености процеса.

Коефицијент рентабилности комасације може се израчунати на следећи начин:

$$K_R = \frac{V_{posle} - V_{pre}}{C}$$

где је:

- K_R – коефицијент рентабилности комасације
- V_{posle} – вредност земљишта после комасације по хектару
- V_{pre} – вредност земљишта пре комасације по хектару
- C – цена комасације по хектару

При томе се вредност земљишта пре и после комасације може оцењивати на више начина:

- као функција промене вредности земљишта пре и после комасације на комасационом подручју
- као функција промене приноса и трошкова пре и после комасације и
- као функција промене класе земљишта пре и после комасације (познато је у теорији и пракси да због оптимизације путне мреже, иригационих система, укрупњавања поседа, оптимизације облика и оријентације пољопривредних парцела и других позитивних ефеката комасације долази до побољшања катастарске класе земљишта)

3.4. Правни основ, начела и документација за израду и доношење Програма Комасације

Уређење пољопривредног земљишта у поступку комасације земљишта врши се на основу Закона о пољопривредном земљишту ("Службени гласник РС", број 62/2006, 65/2008, 41/2009, 112/215, 80/2017, 95/2018). Примењивањем овог закона обезбеђује се заштита, коришћење, унапређење и уређење пољопривредног земљишта, као природног богатства и добра од општег интереса.

Геодетско технички радови, обављају се на основу Закона о државном премеру и катастру (Сл. гл. РС број 72/2009, 18/2010, 65/2013, 15/2015, 96/2015, 47/2017, 113/2017, 27/2018, 41/2018, 9/2020), којим се уређује државни премер непокретности, катастар непокретности, катастар водова и уписи права на непокретностима, као и њихово одржавање и обнова.

Ближа упутства о провођењу поступка комасације земљишта у погледу геодетско-техничких радова одређује Правилник о геодетско-техничким нормативима, методама и начину рада у области уређења земљишне територије комасацијом („Службени гласник РС”, број 122/20 од 9. октобра 2020. године). Овим Правилником се прописује начин састављања исказа земљишта, књиге

фонда комасационе масе, утврђивање вредности земљишта, вршење геодетско-техничких радова и вршење надзора над тим радовима и проценом земљишта.

Након доношења Одлуке о провођењу комасације катастарске општине и начелима комасације од стране Скупштина општине, одређују се конкретне смернице - Начела комасације. Начелима комасације, одређује се површина и вредност земљишта, локација земљишта у приватној и државној својини, локација земљишта велепоседника, старачких домаћинстава, земљишта која се остављају у фактичком стању, начин под којим се условима обезбеђују шумско-пољо-заштитни појасеви, начин груписања земљишта чланова домаћинства, начин регулисања питања дугогодишњих засада, редослед позивања учесника комасације на расправе, време привремене примопредаје земљишта и регулишу друга питања у вези са расподелом земљишта на комасационом подручју.

Скупштина општине доноси решење о образовању Комисије за спровођење комасације земљишта. Комисија за спровођење комасације врши расподелу земљишта на основу Закона о пољопривредном земљишту и на основу Начела комасације.

Начелима комасације прописује се да су учесници комасације (сопственици и носиоци права коришћења земљишта у приватној и државној својини) равноправни, да је поступак спровођења комасације јаван, па сваки учесник комасације има право увида у писмене исправе (исказ земљишта, записник о расправљању, прегледне планове и сл.), а Комисија за спровођење комасације је дужна пружити потребна објашњења и податке заинтересованима.

Свим учесницима комасације омогућава се током поступка лично изјашњавање о чињеницама које су битне за доношење правилног решења о расподели земљишта из комасационе масе, а посебно, да лично изнесе своје жеље у погледу локације новог стања.

Начелима комасације се даље дефинише, да сваки учесник комасације добије из комасационе масе у оквиру новоутврђених граница комасационог подручја, одговарајуће земљиште исте укупне вредности, а по могућству истог бонитета, културе и приближно једнаког положаја и удаљености с обзиром на обраду земљишта, које је унето у комасациону масу.

Укупна вредност земљишта која се добија из комасационе масе не може бити нижа од 90%, за учесника у комасацији земљишта, ни виша од 110% од укупне вредности које је учесник комасације унео у комасациону масу, а у површини не може бити нижа од 80% ни виша од 120% за учесника у комасацији земљишта од површине које је учесник унео у комасациону масу, ако се комисија и учесник другачије не споразумеју.

При расподели земљишта из комасационе масе, сваки учесник комасације мора да добије што боље заокружено земљиште, правилнијег облика и на мањем

броју места него што је унео у комасациону масу, уколико је унео земљиште на два или више места.

Применом законских и осталих прописа обезбеђује се економска оправданост уређења земљишне територије у поступку комасације, као и интереси развоја пољопривредног земљишта, како великих комплекса у својини правних лица, тако и интереси индивидуалних пољопривредних произвођача. Истовремено обезбеђује се правни основ за регулисање имовинско–правних односа, досада нерешивих, односа јавних предузећа и свих осталих учесника овог поступка.

Правни основ и документација за израду и доношење овог програма чине:

1. Закон о пољопривредном земљишту ("Службени гласник РС", број 62/2006, 65/2008, 41/2009, 112/215, 80/2017, 95/2018),
2. Закон о државном премеру и катастру ("Службени гласник РС", број 72/2009, 18/2010, 65/2013, 15/2015, 96/2015, 47/2017, 113/2017, 27/2018, 41/2018, 9/2020),
3. Закон о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", број 72/09, 81/09, 64/2010, 24/2011, 121/2012, 42/2013, 50/2013, 98/2013, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020, 52/2021 и 62/2023),
4. Уредба о утврђивању Водопривредне основе Републике Србије ("Службени гласник РС", бр. 11/2002),
5. Уредба о утврђивању Програма извођења радова на заштити, уређењу и коришћењу пољопривредног земљишта за 2023. годину ("Службени гласник РС", број 39/23),
6. Стратегија пољопривреде и руралног развоја Републике Србије за период од 2014 – 2024 године ("Службени гласник РС", број 85/14),
7. Анализа потребе уређења пољопривредног земљишта комасацијом на територији АП Војводине, Републички геодетски завод, марта 2007. године
8. Просторни план општине Рума ("Сл.лист општина Срема", бр.7/2015),
9. Документација катастра непокретности Службе за катастар непокретности Републичког геодетског завода у општини Рума,
10. Правилник о геодетско-техничким нормативима, методама и начину рада у области уређења земљишне територије комасацијом („Службени гласник РС”, број 122/20 од 9. октобра 2020. године).

3.5. Разлози за комасацију дефинисани Законом

Разлози за комасацију катастарске општине Стејановци су сагласни разлозима које прописује и члан 31. Закона о пољопривредном земљишту (доњи оквир), односно комасација се врши због:

- потребе груписања уситњених катастарских парцела власника пољопривредног земљишта (чија је просечна величина 0 ha 70 a 86 m²), као и груписања државног земљишта;

- пројектовања нове мреже пољских путева у складу са техничким решењем путева првог и другог реда, канала и пољозаштитних појасева и рекултивације површина старих пољских путева,
- изградње пољозаштитних шумских појасева,
- исправљања и проширења граница грађевинског реона,
- реализације пројеката система за одводњавање пољопривредног земљишта који су утврђени за комасационо подручје,
- решавање имовинско-правних односа и израда новог државног премера и катастра непокретности;

Разлози за комасацију

Члан 31. Закона о пољопривредном земљишту

Комасација се врши у следећим случајевима:

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

3.6. Обнова премера у КО Стејановци

Премер катастарске општине Стејановци извршен је 1936-1938. године. Премер је у хватском мерном систему, у стереографској пројекцији, а катастарски планови су израђени у размери 1:2880.

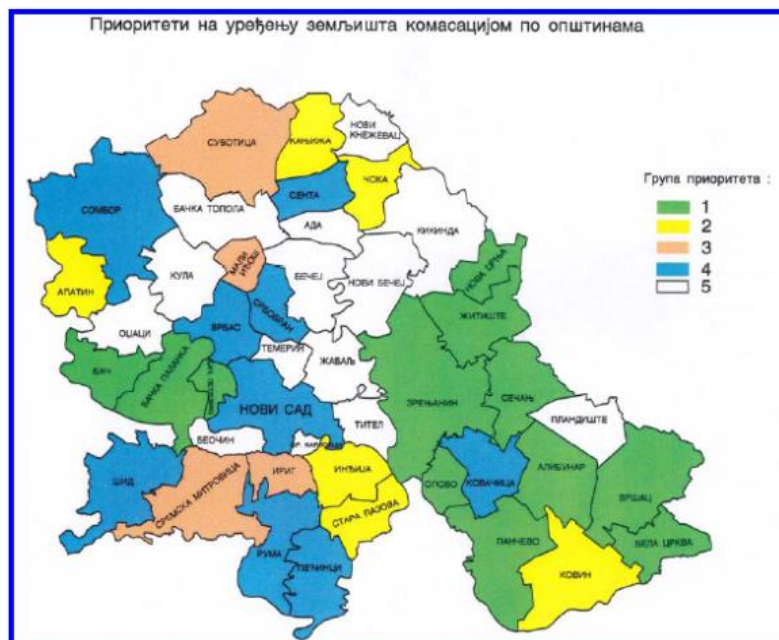
Листови катастарских планова, који су стари око 75 године су веома дотрајали (пример једног листа дат је ПРИЛОГУ 1 овог програма), и на њима се графичке промене на непокретностима тешко региструју и веома су несигурне.

За исто подручје је 1953. године израђена и Основна државна карта и доста је неажурна.

У КО Стејановци је неуређено земљиште - стари премер. За део катастарске општине је урађена комасација 1971 године. Грађевински реон је снимљен графичком методом и планови су у лошем стању. За део који је рађена комасација постоји део нумеричких података и детаљи су снимани ортогоналном и поларном методом снимања, а део земљишта на којем није рађена комасација сниман је графичком методом геодетски сто и нема нумеричких података. Постоје катастарски планови у стереографској пројекцији, размере 1:2880 и у врло су лошем стању.

3.7. Анализа потребе уређења пољопривредног земљишта комасацијом на територији АП Војводине

У Анализи потреба уређења пољопривредног земљишта комасацијом на територији АП Војводине, коју је урадио Републички геодетски завод, општина Рума спада у тзв. приоритет четвртог реда (Слика 3.2.).



Сл. 3.2 Приказ Општина у Војводини по приоритетима за комасацију

3.8. Усклађеност комасације КО Стејановци и просторног плана општине Рума

За пољопривредно земљиште у општини Рума се може рећи да је релативно добро уређено. Од 18 катастарских општина у једанаест (11) је урађена комасација, а две К.О.(Рума и Добринци), имају урађен премер атара и насеља. У наредном периоду такође је потребно за катастарске општине Краљевци, Павловци, Стејановци, Вогањ и Марђелос, урадити комасационе елаборате, којима ће се обезбедити земљиште за заједничке потребе насеља (земљиште за изградњу путне и каналске мреже, за комуналне и друге потребе насеља).

Комасационо подручје је у мањој мери покривено, односно у мањем обиму плански разрађено у Просторном плану општине Рума. Сходно томе ће се дати само основни прикази постојећег стања, циљеви просторног развоја и основе просторног развоја дефинисане у Просторном плану релевантне за Стејановце:

Циљ просторног, односно руралног развоја је да се:

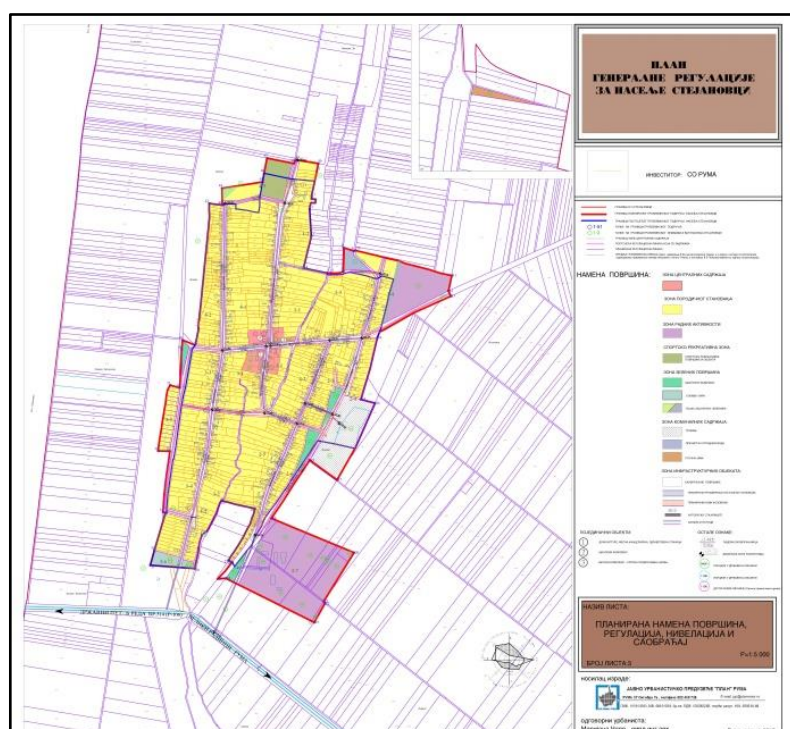
- развој и уређење села третира интегрално са организацијом и уређењем сеоског атара као простора непосредних развојних услова и ресурса,

- створе предуслови за укрупњавање земљишног поседа,
- препознају оне специфичности и производне могућности подручја, које му пружају компаративне предности у односу на друга подручја,
- пољопривредно земљиште заштитити пољозаштитним појасевима од штетног дејства еолске ерозије, формирањем заштитних појасева поред саобраћајница, мелиорационих канала и у оквиру пољопривредног земљишта (пољозаштитни појасеви)
- детаљна каналска мрежа допуњава системом подземне дренаже са циљем да се ниво подземне воде снизи на дубине испод 1,50 m од површине терена,
- заустави даља деградација постојећих простора.

3.9. Развој и уређење руралних подручја

Стејановци су насеље у коме је још увек основна грана привреде пољопривреда, због великог атара и великог удела обрадивих површина које су Просторним планом задржане, уз унапређење производње побољшањем старосне и образовне структуре пољопривредника, применом законски прописаних агротехничких мера, побољшањем животних, радних и производних услова пољопривредника и њихових породица и др.

Намена површина за КО Стејановци дата је на слици 3.3.



Сл. 3.3 Намена површина у КО Стејановци

Програм комасације посебно наглашава следеће циљеве комасације на подручју КО Стејановци:

- Груписати поседе и побољшати облик и оријентацију парцела
- Дефинисати оптималну путну мрежу
- Смањити број парцела по власнику
- Повећати површину парцеле
- Решити све нерешене имовинско правне односе
- Успоставити нови премер усклађен са важећим системом
- Побољшати иригационе системе тамо где постоје и увести нове где је то могуће

Сви наведени циљеви комасације су у потпуности у складу са законским циљевима због којих се комасација спроводи као и са основном идејом да комасација треба да повећа вредност земљишта.

4. Стање на комасационом подручју и граничним насељима

Насеље Стејановци и цела КО Стејановци граничи се на северозападу са КО Бешеново Прњавор, на североистоку са КО Мала Ремета, на истоку и југозападу са КО Јазак Село, на југу са КО Марђелос, на југозападу са КО Велики Радинци и на западу са КО Бешеново Село. Осим КО Марђелос која припада општини Рума остале КО на западу припадају општини Сремска Митровица а на истоку општини Ириг.

Површина територије Општине Рума износи 582,06 км² што је изнад просечних вредности за општине у АП Војводини (479,52 км²), тако да се по површини коју заузима, налази на 14-ом месту (од 45 општина).

У склопу Панонске низије Општина заузима најјужнији део и чини благо заталасану равницу која се спушта са обронака Фрушке горе на северу, до корита реке Саве на југу. Највиши терени су на северу, са надморском висином од 170м, односно најнижи на југу, у долини реке Саве, са надморском висином од 74,80 метара.

На северу, Општина Рума се граничи са Општином Ириг, на истоку са општинама Инђија, Стара Пазова и Пећинци, док јужну и делом западну границу чини осовина реке Саве, односно границе општина Шабац и Сремска Митровица.

Подручје Општине Рума карактерише повољан геосаобраћајни положај. Територију Општине пресецају или тангирају сва три вида транспорта (друмски, железнички и водни), различитог хијерархијског значаја. Повољан геосаобраћајни положај наглашен је присуством коридора "Х" (Е-70) који пресеца северни део Општине, као и близином крака ауто-пута Е-75 (крак "ХБ"), са којим је Општина повезана преко државног путног правца 2. реда Р-109 Рума-Путинци-Инђија.

Ови путеви чине део јединствено пројектованог система ТЕМ путева Европе преко којих је Општини омогућено активно укључивање у примарну мрежу путева.

Правцем север-југ Општину пресеца и правац државног пута IB реда 21 (М-21) Нови Сад-Ириг-Рума-Шабац. Државни пут IIA реда 120 (Р-103) Сремска Митровица-Рума-Пећинци, IIA реда 126 (Р-109) Рума-Путинци-Инђија и IIB реда 314 (Р-106) Ердевик-Рума-Стара Пазова, као и већи број општинских путева повезују ову територију са простором у окружењу. Железничка инфраструктура је, у широј гравитационој зони, присутна преко две међународне железничке линије: Беч-Будимпешта-Београд-Атина и правца Београд-Загреб-Беч, који тангирају, односно пресецају Општину и кумулишу сва кретања на овим правцима.

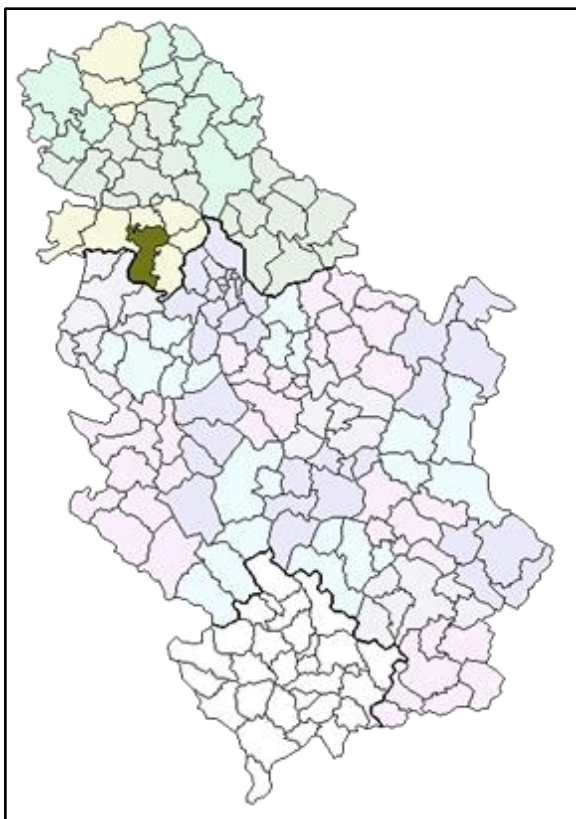
У ваздушној инфраструктури, становници Општине могу да користе међународни аеродром "Никола Тесла" у Београду.

Река Сава чини јужну границу Општине и као међудржавни пловни пут, може да допринесе афирмацији Општине.

Поред изузетног геосаобраћајног положаја, Општина има, посматрано у ширем републичком и међународном окружењу и изузетно повољан саобраћајно-комуникативни положај, као лако проходни дунавско-савски правац. Према ППР Србије, потез Нови Сад-Рума-Сремска Митровица припада појасу интензивног развоја ИИ значаја и налази се у зони утицаја макрорегионалних центара Београда и Новог Сада и регионалног центра Сремска Митровица.

Подручје Општине Рума има и значајне развојне потенцијале у област природних ресурса које чине, пре свега, квалитетно земљиште погодно за пољопривредну производњу, значајан (за војвођанске прилике) шумски фонд, природне и створене услове за развој туристичких активности, и др.

Слика 4.1. приказује положај Општине Рума у оквиру Републике Србије.



Сл. 4.1 Положај Општине Рума у РС

4.1. Пољопривредна производња на комасационом подручју

У атару КО Стејановци постоји 1718 ha 99 a 37 m² обрадивих површина. Гаји се бостан, диња, кромпир, кукуруз, пшеница, луцерка, шећерна репа, а један део површина је под пластеницима. У њима вредни домаћини гаје разне повртарске културе смањујући зависност пољопривредне производње од ђуди временских прилика.

На комасационом подручју оранице (њиве) су заступљене са око 96 %, воћњаци и виногради са по 1 % и остала обрадива земљишта са око 3 %. На овој површини предвиђено је да се гаје ратарске и воћарске културе. Коришћење ових површина условљено је распоредом и количином падавина у пресетвеном и вегетационом периоду.

Пољопривредна производња се одвија у отежаним условима. Услед нерегулисаног водно – ваздушног режима земљишта јавља се константно превлаживање земљишта. Благо валовити терен са микродепресијама омогућава да у пролећном периоду, након топљења снега и јаких падавина подземна вода достигне свој максимални ниво, а у депресијама избије и на површину земљишта. Задржавање воде је дуготрајно, а за последицу има кашњење сетве, уништавање озимих усева и смањење приноса.

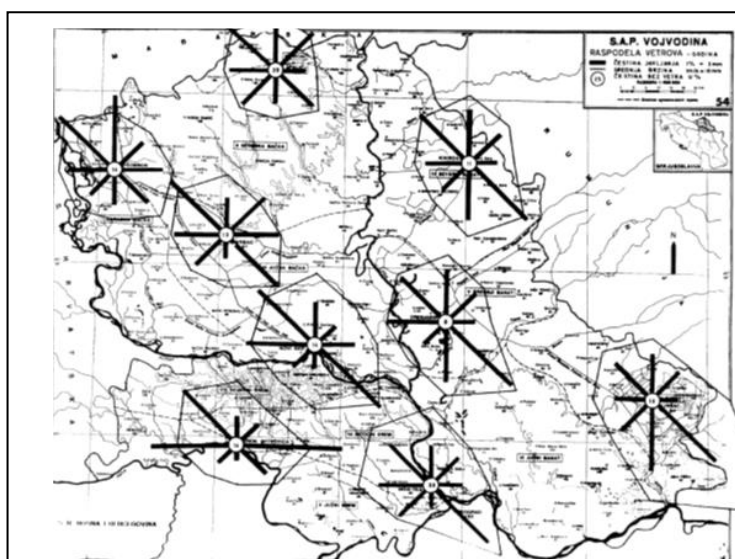
Због овога, а посматрајући пољопривредну производњу на уређеним површинама општине Рума, можемо констатовати да су приноси гајених култура изузетно ниски и да је неопходно приступити уређењу земљишта.

Врло важна грана пољопривредне производње је сточарство. Производња људске хране и сировина побољшавају сточарску производњу, али с обзиром на пораст трошкова који су у вези са производњом у сточарству и погоршаних услова привређивања и неповољних кредитних услова, проблеми развоја сточарске производње делимично ће се превазићи издвајањем средстава од пшенице и кукуруза, чиме ће се ублажити тешкоће код инвестирања.

Велике површине индивидуалног сектора су у функцији крмног биља и кукуруза, а за потребе сточарства. Узгајају се свиње, говеда и живина.

Према расположивим подацима има довољно пољопривредне механизације, међутим већем делом је застарела.

Подаци о ружи ветрова су неопходни ради правилног пројектовања пољозаштитних шумских појасева како би се максимално смањио негативни утицај ветра на пољопривредну производњу. Карта ветрова (слика 4.2.) показује да у околини Сремске Митровице и у Правцу ка Руми доминирају ветрови у правцу исток-запад (са нешто јачим источним ветром).



Сл. 4.2 Карта ветрова за АП Војводину

Други по интензитету и учесталости је северозападни ветар. Источније у правцу Београда доминира југоисточни ветар. Могуће је да се промена руже ветрова догађа у околини комасационог подручја. Како не постоје мерења на подручју општине Рума, а имајући у виду наведену могућност да се комасационо подручје налази у зони промене руже ветрова, могуће је доћи до података на један од следећих начина:

- Истражити да ли постоје конкретни подаци о ружи ветрова са неке мерене станице Републичког хидрометеоролошког завода у близини комасационог подручја и прибавити те податке
- Поставити локалну мерну станицу и одредити ружу ветрова бар на годишњем нивоу и
- Пратити неки од специјализованих сајтова (купити постојеће податке).

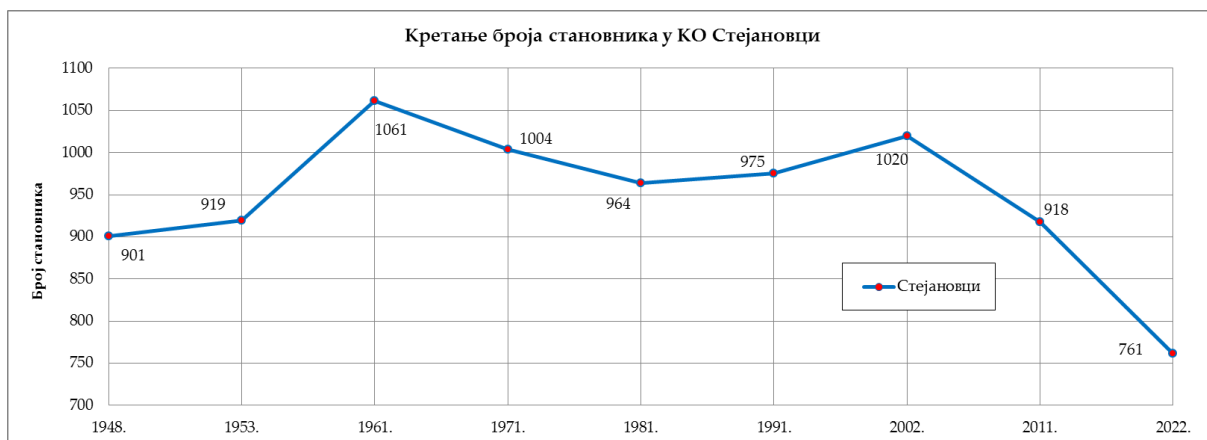
4.2. Демографија КО Стејановци

Према доступним подацима формирани су дијаграми појединих параметара демографске структуре становништва у КО Стејановци као што су: структура домаћинства, старосна структура и кретање броја становника. Према подацима из докумената општине Рума просечан број чланова по домаћинству износи 2.7. Структура домаћинстава према броју чланова дата је на дијаграму 4.1.



Дијаграм 4.1 Структура домаћинстава КО Стејановци према броју чланова

Поред ових података уочава се и да укупан број становника у КО Стејановци значајно опада у периоду од 2002 до 2022 године (дијаграм 4.2.).



Дијаграм 4.2 Кретање броја становника у КО Стејановци

Пад броја становника у КО Стејановци од 10%, на последња два пописа становништва, упућује на закључак да је потребно што хитније предузети све могуће мере за заустављање његовог тренда.

4.3. Социолошки услови КО Стејановци

У насељу Стејановци просечна старост становништва износи 41,2 година (39 код мушкараца и 43,2 код жена). У насељу има 328 домаћинства, а просечан број чланова по домаћинству је 3,11.

Ово насеље је великим делом насељено Србима (према попису из 2002. године 97,84 %).

Према попису из 2022. године у катастарској општини има 282 домаћинства, од којих се већина бави пољопривредом.

4.4. Економски услови КО Стејановци

Просечне зараде у општини Рума у последњих годину дана бележе снажан тренд пораста (око 60%) што указује на значајан пораст привредне активности. Дијаграм 3.1.4. приказује реалан раст просечних зарада (извор података: <https://data.stat.gov.rs/Home/Result/2403040103?languageCode=sr-Latn>).



Дијаграм 4.3 Раст зарада у општини Рума за период јун/2022 – мај/2023

Наведена чињеница, са једне стране представља шансу за пољопривредну производњу за пласман пољопривредних производа због повећања платежне моћи становништва док са друге стране може представљати опасност од миграције пољопривредног становништва ка боље плаћеним пословима и запуштања пољопривредне производње. Спровођење комасације треба да

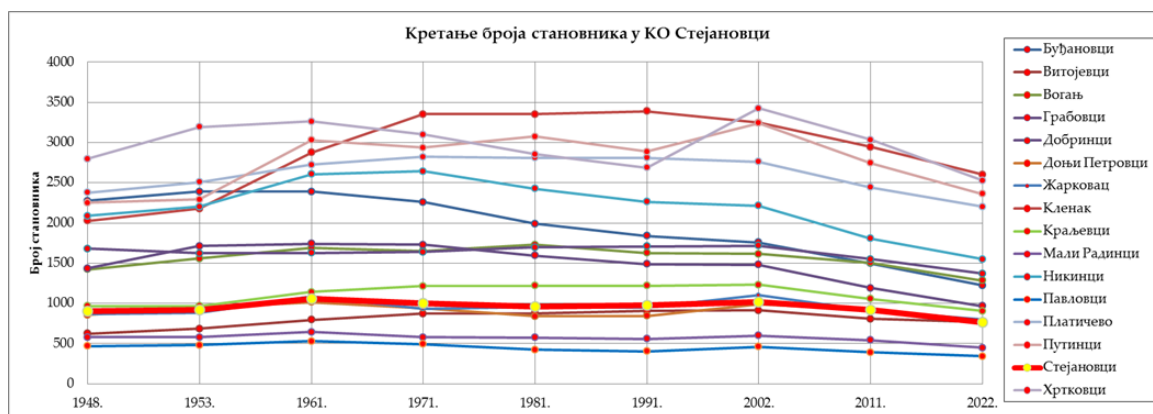
смањи овај несклад и задржи атрактивност пољопривредне производње односно исплативост бављења пољопривредном производњом.

4.5. Пољопривредна производња у насељима која се граниче са комасационим подручјем

Сличност структуре пољопривредног земљишта условљава и сличност пољопривредне производње у насељима која се граниче са насељем Стејановци.

4.6. Демографија у граничним насељима

Смањење броја становника између два пописа у периоду 2002-2022 година показују општи тренд смањења броја становника за просечно 12% у насељима на територији општине Рума. Насеље Стејановци имају изражен проценат смањења броја становника у односу на просек и он износи 10%. У околним насељима која се директно граниче са КО Стејановци (КО Бешеново Прњавор, КО Мала Ремета, КО Јазак Село, КО Марђелос, КО Велики Радинци и КО Бешеново Село) ситуација се може сматрати сличном. Дијаграм 3.2.2. Приказује промену броја становника по насељима општине Рума.



Дијаграм 4.4 Промена броја становника по насељима општине Рума

Приметан је тренд смањења броја становника у свим насељима на територији општине Рума и он износи у просеку око 6% у периоду од 2002 до 2022 године.

4.7. Економски услови у граничним насељима

Подручје Општине Рума има значајне природне и створене ресурсе, који у претходном развојном периоду (након 1990. године) нису на одговарајући начин валоризовани. Њихов квалитет, разноврсност и атрактивност обезбеђују основне претпоставке за динамичнији развој и повећање економске снаге Општине.

Шуме и шумско земљиште чине 14,5% укупне територије Општине и представљају недовољно заступљен ресурс.

С обзиром на постојеће повољне климатске, педолошке и геоморфолошке предуслове за развој шумарства као и на његов вишеструки привредни и еколошки значај, пошумљавање и значајно повећање шумског фонда у наредним развојним етапама представља један од развојних приоритета Општине.

Лов и риболов су, у односу на постојеће потенцијале, нарочито у области риболова (река Сава, Борковачко и Кудошко језеро) недовољно заступљени.

Рума је у периоду до 1990. године била развијени индустријски центар али је након тога, због општих кретања у земљи, дошло до стагнације и значајног технолошког заостајања и раубовања индустријске производње. Опадање индустријске производње и све последице које су из тога проистекле, утицале су на погоршање укупне развојне позиције Општине у ширим, регионалним оквирима.

Међутим, имајући у виду значајан сировински потенцијал и традицију производње у области агроиндустријског комплекса, индустрије грађевинског материјала и дрвно-прерађивачке индустрије пре свега, основне предуслове успешнијег пословања и развоја индустрије треба тражити у повећању искоришћености капацитета, подизању квалитета производа, модернизацију, ширење производног програма и стварање услова за отварање нових погона.

Област трговине, угоститељства и занатства (производног и услужног) је релативно развијена. Развијена је мрежа малопродајних капацитета за снабдевање становништва (свакодневно, повремено, изузетно), с тим што је највећи део њих лоциран у Руми, док су сеоска насеља у овом смислу недовољно покривена. Слична је ситуација и са капацитетима занатства и угоститељства, при чему је угоститељство у стагнацији због ниског стандарда локалног становништва и неразвијеног туризма. Значајне потенцијале овог подручја, који су основ за бржи развој угоститељства, туризма, занатства и мале, производно оријентисане привреде, чине висока комуникациона вредност подручја, обиље вредних туристичких мотива из области природне и културне баштине, постојећи недовољно валоризовани капацитети, близина Новог Сада и Београда, могућност повезивања са великим индустријским произвођачима.

Анализа укупног амбијента и структуре привреде Општине (према подацима из 2003. године) указала је на карактеристике недовољно развијене привреде које се огледају у следећем:

Просечна зарада по становнику у општини Рума износи око 103.000,00 динара у мају месецу 2023 године и у односу на републички ниво (око 119.000,000) тај износ је приближно 86,6%.

5. Водни услови на комасационом подручју КО Стејановци

Хидролошке карактеристике Општине Рума резултат су климатских утицаја, рељефа, геолошких карактеристика, педолошког састава земљишта и вегетацијских карактеристика.

Водно земљиште – површинске воде на територији Општине Рума покривају површину од 1 441,45 ха (2,48%) и чине их река Сава, потоци, дубоке баре и баре, као и акумулације – Кудош у целини и мали део акумулације Борковац.

Највећи проценат овог земљишта је под реком Савом (993,16 ха или 68,90%), затим под барама (338,68 ха или 23,50%), акумулацијама (90,26 ха или 6,27%) и најмање под поточима (без канала) 19,35 ха или 1,33%.

Климатска колебања у погледу количине, распореда и врсте талога имају велики утицај на хидрографске прилике овог подручја.

У геоморфолошком погледу нагнутост терена од севера према југу омогућава отицање вода природном гравитацијом према Сави, при чему на јужној половини општинског подручја (због смањења нагиба) има више правих, лучних и овалних депресија у којима се вода задржава приликом великих киша.

Геолошки услови за формирање изданских и површинских вода су двојаки. У северном делу Општине (лесна зараван и лесна тераса) атмосферска вода углавном понире у дубину и задржава се једино у широким и доста дубоким усеченим доловима чија су дна дошла до вододрживљивих стена, те се стога у овим долинама појављује поточна вода. У јужном делу Општине, услед другачијег геолошког састава (мање лесних површина), има више воде и на површини и у плитким депресијама.

Педолошки састав земљишта такође утиче на хидрографску ситуацију у Општини. У северном делу Општине у ком преовлађују черноземи (делом хумизирани и заглињени) површине су углавном суве јер ова земљишта углавном пропуштају воду. У јужном делу Општине, с обзиром на педолошки састав (ритске црнице, гајњаче, слатине) вода се задржава знатно дуже у површинском делу земљишта.

Такође треба истаћи да се велики део атмосферских вода и потока са Фрушке горе у додиру са нижим пределима на домаку лесне терасе забарују и у тим депресијама губе воду делом испаравањем, а делом и упијањем. На тај начин се значајан део вода са севера Општине појављује у јужном делу Општине у виду изданских и дивљих вода.

Територија Општине има неуједначено распрострањене количине подземних вода, како прве (фреатске), тако и друге (субартерске и артерске) издани. Северни део Општине сиромашан је у погледу издашности и првог и другог водоносног слоја.

Први водоносни слој је на дубини од 51-76 m и простире се југоисточно од Руме према Стејановцима, Добринцима, Путинцима, Доњем Петровцу, Никинцима и Хртковцима.

Други водоносни слој је на дубини од 120 до 138 метара и простире се југоисточно од Руме.

Трећи водоносни слој се јавља на дубини од 200-269 m и откривен је у центру Руме, а затим у Вогњу и на југоистоку од Руме.

Анализа подземних вода прве издани указује да је општи правац тока од севера ка југу, односно реци Сави, те да се линије једнаких дубина крећу од 75 m уз реку Саву до коте 90 m код Руме. У нормалним кишним годинама ове подземне воде не угрожавају својим нивоом насеља и пољопривредне површине.

Друга издан се неравномерно распростире на подручју Општине, а најмање је има у северном, брдско-планинском делу.

Површинску хидрографију Општине чине извори, фрушкогорски потоци, река Сава, забарени поток Вогањ и каналска мрежа.

Извори се у већем броју јављају ближе Фрушкој гори или испод одсека лесне заравни. На подручју Општине постоје потоци: Стејановачки, Кудош, Борковац, Јеленце и Међеш.

Сава, као гранична река, протиче јужним делом Општине у дужини од око 30 km. Пад реке на овом сектору је врло мали (0,098‰) а ширина варира између 200 m и 600 m. У време високих водостаја савске воде плаве ниска земљишта, а при максималним водостајима и највиша земљишта (КО Кленак).

Током еволуције речног корита реке Саве на алувијалној равни су настали меандри, мртваје и читав низ већих и мањих бара. Иако је река Сава пловна читавим током кроз нашу земљу на делу територије Општине Рума не јавља се практично никакав промет роба воденим путем за потребе Општине.

Артешка издан Срема, као и читаве Панонске низије, карактерише се појавом више водоносних хоризоната. Они су претежно независни један од другог, односно имају посебну зону храњења и истицања. Бунари у Руми, Добринцима, Никинцима и у Вогњу захватају водоносни слој са дубине 80-100 m. Преко 60% анализираних бунара има позитиван пијезометријски притисак. Примећује се да се највећи број оваквих бунара налази на дубинама већим од 100 m.

Хемијске карактеристике артешких вода су врло хетерогене а не постоји ни довољан број анализа за све артешке хоризонте, сем за хоризонте који се користе за водоснабдевање. Према подацима количина минерализације воде и

артешким хоризонтима креће се од 100-3400 mg/l. Постоји и одређена закономерност која се огледа у томе да се са повећањем дубине водоносног хоризонта повећава и минерализација.

Посебна пажња посвећена је хидрохемијским одликама водоносних хоризоната који се користе за водоснабдевање. За територију Срема утврђене су одређене сличности у погледу хлорида чија се концентрација повећава са дубином. Појава азота и амонијака је по правилу у дозвољеним границама, мада постоји и одређен број бунара са повећаним садржајем ових параметара. Они су најчешће минералног порекла, мада се јављају и као резултат неисправности водозахватних уређаја, односно мешања артешке воде са фреатском. Температура артешке воде је у директној зависности од дубине водоносних хоризоната. Даљом анализом утврђена је честа појава, нарочито код дубљих бушотина, сумпорводоника у облику гаса, што у први мах води даје непријатан мирис. Вода је у плићим водоносним хоризонтима по правилу безбојна, док је дубљим водоносним хоризонтима боја жута. Последица тоја је углавном присуство хумусних киселина и сулфата гвожђа. Воде Срема које се користе за водоснабдевање у погледу тврдоће имају добре карактеристике.

Артешке воде у читавом панонском простору, а самим тим и у Срему веома су оптерећене гасовима. Осим већ поменутог сумпорводоника у њима се јављају и угљендиоксид и угљоводоник. Од угљендиоксида вода постаје агресивна на метале, што може изазвати негативне ефекте у водоводним системима. Метан се често јавља у дубљим хоризонтима, међутим његово присуство на представља посебан проблем.

У Срему постоји осам локалитета термоминералних вода: Врдник, Стари Сланкамен, Љуба и манастир Старо Хопово (стари локалитети), Купиново, Инђија, Буђановци и Сремска Митровица (нови локалитети).

Перспективна налазишта термоминералне воде у Срему су: у Буђановцима, где је добијена вода на дубини 440 m, температуре 35°C и у Сремској Митровици на дубини од 400 m, температуре 27°C и Купинову.

Савремена обрада пољопривредног земљишта захтева оспособљавање већ изграђеног водног режима за наводњавање и одводњавање, па је потребно извршити чишћење, нивелисање и стављање у функцију целокупног система каналске мреже.

Геодетско техничким снимањем наведених објеката одредиће се основа за решавање имовинско-правних односа, припремиће се адекватна основа за пројектовање путне мреже и нових табли за комасациону наделу и парцелацију пољопривредног земљишта.

Пољопривредно земљиште у катастарској општини Стејановци са функционисањем мелиорационог система и организованим агротехничким

мерама може постати подручје производње здраве хране, које се добро пласира на домаћем тржишту и у земљама Европе.

Уређење земљишта у поступку комасације омогућава спровођење насталих промена у катастарском оперативном и елаборату, пројектовање нових решења уређења земљишта и решавање имовинско-правних односа.

Катастарска општина Стејановци припада мелиоративном систему “Хидросрем”.

Водопривредним системом Руме управља ДВП “Хидросрем” из Сремске Митровице.

Јужним делом села Стејановци протежу се огранци канала Јарчина, који кроз катастарску општину пролазе у дужини од око 7.5 km.

Овај канал, заједно са осталим каналима (слика 5.1) представља жилу куцавицу система одводњавања за катастарску општину Стејановци.



Сл. 5.1 Хидрографска карта комасационог подручја

Каналска мрежа за одводњавање је изграђена на око 70 % површине, тамо где је она била потребна.

Међутим задњих година нема интензивног одржавања каналске мреже, што знатно смањује њену планирану продуктивност. Постојећу каналску мрежу у поступку уређења земљишта потребно је привести намени (извршити чишћење и по потреби проширење канала).

Територију К.О. Стејановци карактерише висок ниво подземних вода, али она није толико угрожена као јужни делови општине.

Регулисањем режима подземних вода би се извршило одвођење вишка воде и уопште створили неопходни услови за приступање уређењу земљишне територије комасацијом.

Неопходност уређења водног режима у комасацији не треба посебно образлагати, првенствено због позитивних светских а и домаћих искустава која су преточена и образложена кроз домаћу праксу и научне радове.

У поступку комасације неопходно је размотрити могућност изградње додатне каналске мреже и проценити њен допринос повећању пољопривредне производње у КО Стејановци.

6. Услови за пољопривредну производњу на подручју КО Стејановци

Подручје Општине Рума је, у складу са геоморфолошким карактеристикама, подељено на четири морфолошке целине:

1. Фрушку гору која се простире у најсевернијем делу Општине и заузима најмању површину у односу на укупну површину Општине. Својом јужном падином, Фрушка гора се постепено спушта ка јужном делу Општине, без изражених тераса. Изохипсе се ређају једна иза друге у правилним размацама. Правилан пад поремећен је у изворишним челенкама потока. Посматрајући уздужни профил Општине (север-југ), уочава се асиметрија у подгорини Фрушке горе; висина лесне заравни постепено опада чинећи благ прелаз ка тераси.
2. Лесну зараван која такође заузима северни део Општине, али са нешто нижом надморском висином (од 90-110 m); састављена је од растреситог и доста меког леса чији черноземи спадају у категорију најплоднијих типова земљишта, тако да читаву зараван чини најплоднијим земљиштем у Срему. Лесну зараван пресецају потоци који се сливају јужном страном Фрушке горе. Неки потоци, нарочито они богатији водом, усецају долине специфичног профила (трапезног облика), тзв. "долове", спуштају се на лесну терасу, забарују се и нестају понирањем или испаравањем. На деловима који су богати кречњаком кроз процес интензивне карстификације, дошло је до стварања "вртача" чији је састав чистији лес који је истовремено богат кречом.
3. Лесну терасу, која је око десетак метара нижа од лесне заравни, тако да је граница између ова два морфолошка облика блага, али уочљива. Простире се у јужном делу Општине, до алувијалне равни реке Саве и покривена је фином лесном прашином. Река Сава је усекла своје корито преко лесне терасе, стварајући широку долину која је поделила лесну терасу на сремски и мачвански део. Северна, виша зона терасе је равна, са благим падом према југу, без изражених морфолошких облика (вртача и долина). На јужној, нижој половини лесне терасе, јавља се читав низ лучних удубљења којих је све више идући ка Сави и која су малих дубина и засута лесом. Ова удубљења су послужила у 1079 за скупљање воде.
4. Алувијалну равну, која је такође за око десетак метара нижа од лесне терасе. Настала је ерозивним радом реке Саве, односно смањивањем

површине лесне терасе. Често је била плављена високим водама тако да се на њој развила густа вегетација сувог и барског карактера, која је станиште великом броју дивљачи, барских птица и риба. Алувијална раваније била погодна за живот људи, тако да су насеља ницала на ивичним, вишим деловима, одакле су становници могли да експлоатишу и лесну терасу и алувијалну равани.

Подручје Општине Рума припада појасу умерено-континенталне климе са великим годишњим колебањима температуре, услед веће отворености војвођанског простора у целини према северу и западу. Јесени су топлије од пролећа, са оштријим температурним прелазом од зиме ка лету.

Средња годишња температура ваздуха износи 13°C , мразни дани (са минималном температуром ваздуха испод 0°C) просечно су годишње заступљени са 23%, а просечна годишња заступљеност ледених дана (са максималном температуром ваздуха од 0°C или испод 0°C) износи 5,3%.

Учесталост топлих и јако топлих дана (25°C и 30°C) износи просечно годишње 25,3% односно 8%.

Средња годишња температура у вегетационом периоду (април-септембар) је врло повољна и износи $17,6^{\circ}\text{C}$.

Средњи временски период у ком је потребно грејање стамбених и других просторија износи 182 дана односно 49,8% годишње.

Умерена влажност ваздуха је климатска одлика овог подручја, са средњом влажношћу од 77,4%. Релативна влажност ваздуха опада идући од хладнијих ка топлијим месецима.

Облачност није велика и у просеку износи 53% покривености неба. Најведрији месец је август са просечном облачношћу од 35%, а најоблачнији децембар са 70%.

Падавински (плувиометријски) режим има карактеристике средње-европског, подунавског режима са неравномерном расподелом падавина током летњих месеци. Средња годишња висина падавина износи 617,3 mm, јуни је најкишовитији месец (73,4 mm), а септембар најсувљи (33,6 mm). Висина падавина у вегетационом периоду износи просечно 331,9 mm што се, са становишта плувиометријског режима, може сматрати релативно повољном карактеристиком овог подручја.

Вредност годишњих честина праваца ветрова и тишина показује да највећу учестаност има источни (E) ветар који је заступљен са 242‰, затим западни (W) и северозападни (NW) са 173‰ и 170‰. Затим, по степену учестаности следе тишине са 167‰ и на крају јужни ветар (S) са 19‰ у годишњој расподели.

На подручју Општине Рума налазе се велике површине под земљиштима врло високе производне вредности, погодним за узгој свих пољопривредних култура: чернозем карбонатни мицеларни на лесној тераси и лесном платоу, чернозем са знацима оглејавања у лесу и ливадска црница карбонатна на лесној тераси.

Ова земљишта покривају површину од 24085 ha или 41,37 % укупног земљишта и сва се користе за интензивну производњу ратарских култура.

Земљишта високе потенцијалне плодности су и остали типови чернозема (чернозем еродирани, карбонатни заруђени, бескарбонатни, огађачен, слабо огађачен и са знацима ранијег забаривања), алувијална земљишта, остали типови ливадске црнице и ритска црница карбонатна.

Под овим земљиштима налази се површина од 17724 ha (20,46 %) и осим алувијалних земљишта, која су сва под шумама, остала земљишта се користе као оранице.

Ово подручје има такође и педолошки супстрат погодан за узгој квалитетних храстових шума (гајњаче). Гајњаче, као изузетно вредна шумска земљишта, користе се само делимично за потребе подизања шума. Већи део ових земљишта користи се неадекватно, најчешће као оранице.

Непродуктивних земљишта, на подручју Општине Рума, има релативно мало. Веома лоша земљишта (гајњача осолођена, ритска црница бескарбонатна и са флекама солођа, мочварно глејно земљиште и слатине) налазе се на 6774 ha или 11,65 % укупне површине општине. Користе се за пашњаке, делимично су под шумом, а један мали проценат ових земљишта је под њивским културама.

Парарендзине на лесу су заступљене на веома малој површини (23,08 ха - 0,04 %), тако да је утицај овог земљишта на укупну пољопривредну производњу незнатан. Успешно се користе за подизање и производњу у воћарству и виноградарству.

Чернозем карбонатни (мицеларни) на лесном платоу и лесној тераси, заузима највећу површину (19702,11 ha - 33,82 %) територији Општине (северни део) и има изузетно у 1087 повољне морфолошке, механичке, хемијске и водно-физичке особине, што утиче да има највеће производне вредности - уз довољно влаге даје високе и уједначене приносе. На територији Општине користе се за производњу у којој доминирају ратарске културе (пшеница, кукуруз, јечам и шећерна репа).

Остали черноземи (чернозем еродирани, карбонатни заруђени, са знацима оглејавања у лесу, бескарбонатни, слабо огађачени, огађачени и са знацима ранијег забаривања) површине од 11379,59 ha (19,52 %) представљају различите степене деградације чернозема. Настали су услед флувијално-денундационих процеса ерозије, високог нивоа подземних вода, климатско-орографске деградације и испирања из хумусно-акумулативног слоја. Услед губитка хумуса и хранљивих материја и погоршања структуре, нешто су слабије производне вредности од типичних чернозема. Да би се на овим земљиштима постигли високи и стабилни приноси, потребно је применити одређене агротехничке, фертилизационе и хидромелиорационе мере. Ова земљишта се сада највећим делом користе за ратарску производњу, док је један мањи део (у КО Буђановци и КО Никинци) покривен шумом.

Гајњаче су земљишта која такође заузимају велику површину (9355,86 ха) и учествују са 16,06 % у укупној површини Општине. Највеће површине под гајњачама су у јужном делу Општине, у КО Платичево, КО Кленак и КО Витојевци, а делом запазе и у атаре Грабоваца и Хртковаца. Припадају групи смеђих земљишта и сматрају се најбољим шумским и воћарско-виноградарским

земљиштем; такође су погодна и за гајење ратарских култура, нарочито озимих стрних жита. У приобаљу реке Саве, гајњаче, услед високог нивоа подземних вода, подлежу процесима оглејавања и осолођивања (око 1200 ha), што доводи до погоршавања њихових особина. На подручју атара у којима је заступљено ово земљиште, користи се углавном за узгој ратарских култура. Изузетак је КО Кленак, где је ово земљиште делимично покривено типичном низијском шумом храста китњака.

Алувијална земљишта могу бити веома хетерогена као последица неједнаких услова настанка. Међутим, сва она се одликују добрим физичким и хидро-физичким својствима и имају релативно високе природне вредности. На подручју Општине простиру се дуж реке Саве и покривена су шумом храста китњака и плантажним засадима тополе.

Ливадске црнице заузимају површину од 2381,36 ha (4,09 %). Ливадска црница карбонатна на лесној тераси (1215,24 ha) је изразито пољопривредно земљиште врло високих производних особина, док су ливадска црница бескарбонатна и огајњачена нешто измењених особина због погоршања структуре и губитака хранљивих материјала. Како се оба типа земљишта користе за производњу ратарских култура, потребно је на њима применити следеће агротехничке мере: ђубрење, наводњавање, подривање непропустљивих слојева и сл.

Ритске црнице (5297,98 ha - 9,10 %) настају под утицајем високог нивоа подземних вода. Због изражене глиновитости, па самим тим и веома неповољних водно-физичких особина, осредње су производне вредности. Могу се користити као пољопривредно земљиште, али захтевају регулисање водног режима путем одводњавања и наводњавања.

Због нерегулисаног водног режима мочварна глејна земљишта (200,65 ha - 0,34 %) се не могу користити као ораничне површине. Са њих се користи трска, шевар и др., који ту природно расту. Ова земљишта су веома повољна и за подизање рибњака. Такође, ова земљишта су током целе године станишта ретких врста птица (део Обедске баре - у КО Грабовац) и ловне дивљачи.

Слатине се простиру у виду већих или мањи "флека" у јужном делу Општине Рума. Услед прекомерног садржаја соли, лоших водно-физичких, механичких и хемијских особина, земљишта су непогодна за узгој пољопривредних култура. Могу се употребити за подизање пашњака, шума и рибњака.

На основу прелиминарних истраживања и опсервација на комасационом подручју атара К.О. Стејановци евидентирана су земљишта (Слика 6.1):

- чернозем карбонатни на лесној тераси, налази се у јужном, југоисточном и југозападном делу катастарске општине
- чернозем карбонатни на лесном платоу - налази се у западном, источном и североисточном делу катастарске општине
- чернозем бескарбонатни – налази се у источном и северном делу катастарске општине



Сл. 6.1 Педолошка карта комасационог подручја

Чернозем карбонатни је развијен на лесној заравни и лесној тераси. Овај тип земљишта развио се и одржао у условима атмосферског влажења, без задржавања воденог талога на површини и без утицаја подземних вода. Хумусно акумулативни хоризонт је дебљине 80 до 120 cm, а боја је мрко црна. Земљиште има добар режим пора и ваздуха, те су му водно физичке особине добре. Устаљене карбонатност, блага алкална својства и квалитетан хумус чине овај чернозем висококвалитетним.

Остали черноземи (чернозем еродирани, карбонатни заруђени, са знацима оглејавања у лесу, бескарбонатни, слабо огајњачени, огајњачени и са знацима ранијег забаривања) представљају различите степене деградације чернозема. Настали су услед флувијално-денундационих процеса ерозије, високог нивоа подземних вода, климатско-орографске деградације и испирања из хумусно-акумулативног слоја. Услед губитка хумуса и хранљивих материја и погоршања структуре, нешто су слабије производне вредности од типичних чернозема. Да би се на овим земљиштима постигли високи и стабилни приноси, потребно је применити одређене агротехничке, фертилизационе и хидромелиорационе мере. Ова земљишта се сада највећим делом користе за ратарску производњу.

7. Преглед површина и фактичког стања шума у комасационом подручју

Преглед површина под шумама на комасационом подручју може се наћи из два извора:

- Катастра непокретности и
- Процене фактичког стања – мерењем површина под шумским растињем на основу података на сајту Геосрбија.

Треба имати у виду да је овакав приступ у фази прелиминарне процене прихватљив иако може одступити од фактичког стања које се једино може установити геодетским снимањем терена.

Шуме и шумско земљиште у Општини Рума припадају Сремском шумском подручју и заузимају 8437,94 ха, што чини проценат шумовитости од 14,50% и представља, за војвођанске услове, високо учешће овог земљишта и знатно је изнад просека за АП Војводину који износи 6,63 %.

Са овим релативно високим учешћем шумског земљишта Општина Рума заузима осмо место (од 45 општина) у АП Војводини.

Међутим, гледано у односу на укупну територију Општине може се рећи да шуме и шумско земљиште имају неповољан просторни размештај.

У јужном делу Општине, уз реку Саву, у шест од осамнаест катастарских општина (Грабовци, Кленак, Платичево, Никинци, Хртковци и Буђановци), налази се 8345,14 ха или чак 98,90 % укупних површина под шумским земљиштем.

Ред. бр.	Катастарске општине	Укупно под шумама у ха	Учешће у % у КО	Учешће у % у укупном шумском
1.	Грабовци	3228,34	49,93	38,26
2.	Кленак	2265,06	51,87	26,84
3.	Платичево	1450,69	29,40	17,19
4.	Никинци	751,15	17,72	8,90
5.	Хртковци	283,22	6,86	3,36
6.	Буђановци	366,68	6,75	3,75
Укупно (1-6)		8345,14		98,90

Табела 7.1 Шуме и шумско земљиште у КО

Осталих дванаест катастарских општина има свега 92,80 ха, или изражено у процентима 1,10% од њихове укупне територије под шумама. Најмање површине под шумама имају КО Краљевци (0,09 ха), КО Стејановци (0,24 ха), КО Доњи Петровци (0,52 ха) и КО Витојевци (0,55 ха).

Посматрано по структури власништва над шумским земљиштем, може се констатовати да је чак 98,73 % или 8330,82 ха под државним шумама и шумама

у осталим облицима својине, док је свега 1,27 % (107,12 ha) шума у приватној својини.

Од укупно 107,12 ha приватних шума, највећа површина се налази у КО Кленак –52,65 ha и КО Грабовци – 27,30 ha. У катастарским општинама Стејановци, Стејановци и Витојевци све шуме су у приватном власништву, али су површине занемарљиве.

Државним шумама на територији Општине Рума, управља и газдује ЈП "Војводинашуме", преко Ш.Г. Сремска Митровица.

На овом подручју налазе се шуме Ш.У. Кленак и мањим делом Ш.У. Купиново, са својих шест газдинских јединица. Од шест газдинских јединица, три се налазе целом својом површином у Општини Рума (Г.Ј. 2713, Г.Ј. 2714 и Г.Ј. 2717), док се преостале три налазе на територији две општине (Рума и Пећинци).

Ш.Г. Сремска Митровица управља и газдује на укупној површини од 8620,18 ха, од чега је 8015,55 ha (92,99 %) под шумама и шумским земљиштем, док је под осталим земљиштем 604,63 ha (7,01 %).

Може се констатовати да се на комасационом подручју под шумама и шумским земљиштем налази занемарљива површина док је растиње шумског типа више заступљено на путном и каналском земљишту.

8. Стање ерозија на комасационом подручју

Стање ерозије земљишта (било изазване водом или ветром) се мора установити на терену или из већ постојећих докумената и-или извршених истраживања. Структура разраде овог поглавља може бити као што следи.

Еолска ерозија се јавља свуда где ветар располаже кинетичком енергијом већом од оне која је потребна за откидање и пренос честица земље различитих димензија.

Позната је чињеница да је подручје Војводине, још од најстаријих времена угрожено процесима еолске ерозије.

Као последица израженог штетног дејства еолске ерозије настају директне штете у пољопривреди, водопривреди и саобраћају, а индиректно и у многим другим привредним гранама и делатностима, па чак и у здравству.

Највидније су штете у пољопривреди. Еолска ерозија утиче на знатно смањење приноса пољопривредних култура и то на више начина. Механичко оштећење спољних виталних органа биљака настаје као резултат "бомбардовања" чврстим честицама земље. Одношење семена неких култура је врло чест пример штете. Физиолошка оштећења настају одношењем најситнијих фракција које су носиоци плодности, одношењем унетих минералних ђубрива,

повећаном транспирацијом биљака уз истовремено смањивање влаге у земљишту.

Као крајњи резултат кумулативног дејства долази до осетног смањивања приноса пољопривредних култура, или на други начин повећања трошкова производње (поновљена сетва и сл.).

Заштита од штетних последица еолске ерозије није само наш проблем, већ је испољен у многим земљама чак и у далеко оштријој форми него код нас.

На основу искустава појединих земаља, може се извући закључак да су ПОЉОЗАШТИТНИ ШУМСКИ ПОЈАСЕВИ практично једино средство којим се на сигуран, трајан и ефикасан начин отклањају или ограничавају штетне последице еолске ерозије. Предмет разматрања може бити само у којој мери, на који начин и каквим средствима се може обезбедити трајна заштита од штетног дејства ветра, а да то буде остварено уз економски оправдано уложена материјална средства.

Позитивно дејство пољозаштитних шумских појасева на повећање приноса житарица и других култура је познато.

На основу обимних истраживања у свету, а нарочито у Русији, може се рећи да повећање приноса износи просечно од 5-15% код кишних година, а 20-30% код сушних година.

9. Стање путне мреже

Стање путне мреже се може установити или из званичних података добијених из катастра (што се не може сматрати релевантним податком због разлике у односу на фактичко стање) или на основу процене мерењем на сајту Геосрбије.

Сеоско насеље Стејановци, са ауто путем Београд-Загреб повезано је локалним путем дужине око 15 km . Веза са општином се остварује истим локалним путем. Удаљеност до општине је око 10 km.

У оквиру катастарске општине постоје некатегорисани путеви који су у функцији остваривања веза насеља Стејановци и околних насеља са садржајима у атару.

Пољски путеви су оштећени и узурпирани, за пролаз се користе производне површине и додатно се отежава прилаз парцелама. Део површина је запуштен због неадекватне примене агротехничких мера и на тим површинама се остварују по правилу мањи приноси а уједно су жаришта за корове од којих су неки опасни по здравље људи (амброзија). Ови путеви

су углавном са земљаним коловозом и морају се у поступку комасације просторно уредити.

У катастарској општини Стејановци сва путна мрежа је локалног карактера. У оперативном и елаборату катастра земљишта претежно су евидентирани путеви снимљени премером 1936-1938. године, док стање ове путне мреже у природи у више од 50% случајева одступа од важеће евиденције.

На основу прикупљених података о: начину коришћења земљишта, величини и облику табли, ширини пољских путева, локацији земљишта у друштвеној својини, земљиштима за јавну употребу и других елемената (план водoprивредне основе, пољозаштитних појасева, сталних комуникација) израђује се пројекат нове путне мреже и приказује на прегледном плану.

За одређивање растојања између путева (ширине табли) веома је важан податак о структури поседа који треба доделити у ново стање, и због тога треба на основу података стања пре комасације направити спецификацију по величини-структури поседа односно површинама са којима су учесници ушли у комасацију. Ширина табле је у зависности од теренских прилика и густине каналске мреже. У равничарским теренима ширина табле се креће од 200-500 m што зависи од напред наведених елемената, као и од врсте културе и начина обраде.

Нова путна мрежа се пројектује зависно од ранга и намене саобраћајница, жељеног облика новог поседа, најбољих приступа поседима без наношења штета суседном поседу, као и у зависности од предвиђене фреквенције и врсте саобраћаја који ће се обављати на овој путној мрежи

Мрежу пољских путева чине путеви изван изграђених подручја који обезбеђују локални приступ (шире гледано : до појединих насеља и делова сеоске територије, а уже гледано : до појединих потеса и парцела) и служе да скупе саобраћај и усмере га ка путевима са вишим нивоом услуга.

Мрежа пољских путева (minor rural road network, енгл. – нижа сеоска путна мрежа или lower traffic road network, енгл. – путна мрежа нижег оптерећења; land lichestrassen und wege, нем. – сеоски друмови и путеви) се карактерише великом разноврсношћу коришћења и корисника. Слика 9.1 приказује карту путне мреже у КО Стејановци.



Сл. 9.1 Путна мрежа у КО Стејановци

Главне карактеристике ових путева су:

- имају једну или две саобраћајне траке, зависно од оптерећења,
- путеви са једном саобраћајном траком су повољни када је дневно оптерећење мало (на пример до 150 возила); ако је коловоз широк 3-4 m, потребне у мимоилазнице,
- путеви са две траке повољни су за све врсте саобраћаја; ширина коловоза је 5-6 m, зависно од тога за коју категорију возила су намењени, узимајући у обзир њихову величину и носивост,
- минимална ширина банкина је 0,5 m а препоручује се 1,5 m; ширина већа од 1,5 m (нпр. 2 m) осигурава већу сигурност и олакшава мимоилажење и претицање,
- технички нормативи одређују се зависно од :
 - минимално прихватљивог нивоа услуга у случају умерено оптерећеног пута,

- могућности кретања најтежих возила, без икаквог пратећег нивоа услуга, по најмање оптерећеним путевима, нпр. мања је од 150 возила на дан,
- профили пута треба тако да су пројектовани да омогуће слободан маневар најтежих возила.

10. Стање иригационих система

Под регулацијом водног режима се подразумева:

- изградња система за одводњавање
- изградња система за наводњавање земљишта где су падавине недовољне

Један од основних фактора за постизање циљева комасације је поред осталих, функционална каналска мрежа. Побољшање основних економских ефеката у многостави зависи од правилног обликовања нових поседа и парцела које треба обезбедити пројектом каналске и путне мреже.

Каналска мрежа је састављена од канала који имају задатак да примају (скупљају) воду непосредно са земљишта и да је одводе у водопријемне канале. Канали који се уливају непосредно у водопријемне канале називају се главни канали или канали првог реда. У канале првог реда уливају се канали другог реда или скупљачи у ове канале трећег реда и тд., све док се не стигне до почетних канала који примају воду непосредно са земљишта и ови канали се зову сисачи.

Функционалност каналске мреже обезбеђује се трасирањем канала по најнижем терену у смеру пада терена. Прво се пројектују канали виших редова и то најнижим тереном како би се обезбедило да се вода из канала нижих редова улива у главни канал путем гравитације. Најмањи релативни пад код канала за одводњавање износи: за главне канале-канале првог реда 0.05%, код другог реда 0.1%, код трећег реда 0.2%, код четвртог реда 0.3%.

Све трасе хидротехничких објеката – канали, цевоводи и сл. треба ускладити и пројектовати тако да иду поред дефинисане путне мреже у поступку комасације.

Сва решења треба ускладити са захтевима подручне водопривредне организације.

11. Преглед стања просторног уређења комасационог подручја

Комасација је задњих година доживела значајну трансформацију тиме што се отворила према просторном планирању и постала значајан инструмент за

његово спровођење, односно реализацију просторних планова на датом подручју.

То значи да комасација мора бити прилагођена захтевима просторног плана (разних нивоа) како би на најбољи начин могла да допринесе општем развоју датог подручја. Да би све то изгледало складно, посебна пажња се мора посветити развоју и примени модерних технологија за планирање и реализацију планираних активности.

Као основу за планирање треба развити географске информационе системе који служе за идентификацију проблема, планирање, управљање, доношење одлука и реализацију тих одлука. Информације се приказују у геометријском, картографском и описном облику.

Допринос комасације просторном уређењу КО Стејановци пре свега се односи на усклађивање имовинско-правних односа са фактичким стањем на терену. Прегледом стања КО Стејановци на сајту Геосрбија уочавају се одступања између начина коришћења простора и евиденције тог простора у катастру. Усклађивање катастарске евиденције и фактичког стања уз груписање поседа и формирање парцела правилног облика као и њиховог оптималног распореда у простору повећава изгледе за оптимално коришћење простора и самим тим повећање његове вредности.

12. Стање у области заштите животне средине

Заштита животне средине на комасационом подручју дефинисана је Просторним планом општине Рума. На подручју КО Стејановци не постоје нити је планирана изградња индустријских капацитета који би значајно угрозили животну средину у односу на постојеће стање. Уколико би дошло до планирања изградње нових индустријских капацитета онда је неопходно спровести анализу утицаја на животну средину у складу са Правилником о садржини студије о процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС”, број 69 од 9. августа 2005.) са посебним освртом на пољопривредно земљиште и спроведену комасацију.

У насељу Стејановци није изграђене канализациона мрежа, па се одвођење фекалних вода врши у септичке јаме, а сувишне атмосферске воде се одводе отвореним каналима, који се одржавају нередовно и често нису у функцији.

Радови који се предузимају у процесу комасације, а могу представљати ризик по животну средину, углавном су повезани са крчењима појединих локалних шумовитих делова или живица и грмља на комасационом подручју. Овај утицај се може компензирати правилним пројектовањем пољозаштитних шумских појасева. Уколико се одреде површине које ће се крчити у поступку комасације може се дефинисати услов да површина пољозаштитних шумских појасева не буде мања од искрчене површине. На овај начин би се очувао баланс

шумских површина пре и после комасације уз додатне корисне ефекте у виду позитивних утицаја пољозаштитних шумских појасева на пољопривредну производњу. Може се са високим степеном вероватноће тврдити да нема других значајних ризика по животну средину у поступку комасације.

За заштиту природне средине и остварење принципа одрживог развоја пољопривредног земљишта неопходно је остварити следеће:

- свести коришћење пољопривредног земљишта у непољопривредне сврхе на минимум
- условити коришћење земљишта улагањем у одржавање његове вредности
- земљиште, неповољно за ратарску производњу искоришћавати у друге намене, али везане за пољопривреду
- извршити мелиорацију лоших земљишта
- земљиште заштитити од деструкције, ерозије, контаминације и остале деградације
- повећати површине под шумским засадима, кроз подизање пољозаштитних шумских појасева или стварањем шумских оаза
- утицати на побољшање, па и формирање нових биолошких вредности и површина пољопривредног земљишта
- приступити детаљном педолошком испитивању земљишта.

Овако формирана стратегија очувања природне и животне средине, даће резултате, јер природни услови земљишта и његове околине опредељују његово коришћење.

13. Обезбеђивање додатних површина за заједничке потребе и/или изградњу објеката од јавног интереса

Обезбеђивање додатних површина за заједничке потребе може се обезбедити из два извора: прерасподеле површина и повећањем вредности земљишних површина. Прерасподела површина проистиче из прерасподеле дела комасационе масе за опште потребе као последице укрупњавања парцела и коришћења простора који је пре комасације био субоптимално коришћен. Вредност земљишта пре и после комасације (при чему је вредност поле комасације већа у односу на вредност пре комасације) сходно начелима комасације такође ствара могућности за обезбеђивање површина за заједничке потребе и изградњу објеката од јавног интереса. У поступку комасације обезбеђује се земљиште за заједничке потребе насеља (земљишта за изградњу мреже пољских путева и регулацију водотокова, за комуналне и друге потребе насеља). Земљишта обезбеђују учесници комасације сразмерно унетој површини, односно вредности земљишта и то без накнаде. Ако се услед смањења мреже путева и водотокова и осталих јавних објеката повећа укупна површина обрадивог земљишта у комасационој маси, иста постаје јавна својина.

14. Могућности коришћења земљишта у власништву Републике Србије или јединице локалне самоуправе

На подручју КО Стејановци постоји земљиште у државној својини Републике Србије, земљиште у друштвеној својини као и земљиште у другим облицима својине. Укупна површина земљишта у државној својини Републике Србије износи 172 ha 70 a 54 m². У јавној својини површина земљишта износи 125 ha 03 a 78 m² док је у другим облицима својине укупна површина 53 ha 37 a 18 m². Код земљишта у државној својини Републике Србије највећу површину захватају њиве (144 ha 19 a 93 m²), пашњаци (9 ha 61 a 90 m²) и виногради док су остале културе на мањим површинама.

Земљиште у јавној својини у највећој мери је заступљено под њивама и ливадама (58 ha 26 a 07 m²) док су остале културе заступљене на мањим површинама и у категорији „остало земљиште“ (52 ha 08 a 04 m²). Табела 14.1. приказује преглед површина пољопривредних култура по облицима својине а табела 14.2. приказује преглед површина пољопривредног земљишта по културама и класама.

облик својине	Земљиште у комасационом подручју у ха									
	обрадиво пољопривредно земљиште у ха						пашњаци	шума	остало земљиште	укупно
	њиве	вртови	Воћњаци	виногради	ливаде	укупно				
	1	2	3	4	5	6 (1+2+3+4+5)	7	8	9	10 (6+7+8+9)
приватна својина	1408.8987	-	16.6679	23.3791	4.9975	1453.9432	39.5735	6.0618	0.1633	1499.7418
државна РС	144.1993	-	0.7876	8.9602	0.1007	154.0478	9.6190	0.1647	8.8739	172.7054
јавна својина	45.8036	-	-	-	12.4571	58.2607	14.6967	-	52.0804	125.0378
други облици својине	51.9550	-	0.2784	0.3982	0.1104	52.7420	0.4553	0.0723	0.1022	53.3718
Укупно:	1650.8566	-	17.7339	32.7375	17.6657	1718.994	64.3445	6.2988	61.2198	1850.8568

Табела 14.1 Преглед површина пољопривредних култура земљишта по облицима својине

Земљиште у комасационом подручју у ха								Укупно
култура	класа							
	I	II	III	IV	V	VI	VII	
њива	3.5528	419.1122	642.9902	353.1041	212.9025	15.8228	3.3720	1650.8566
воћњак	-	13.7702	3.8180	0.1457	-	-	-	17.7339
виноград	-	0.0946	29.9587	2.3212	0.3630	-	-	32.7375
ливада	-	-	0.0896	13.7490	3.8271	-	-	17.6657
пашњак	-	7.2624	26.5808	11.7884	18.7129	-	-	64.3445
шума	-	0.2079	5.7888	0.0601	0.1363	0.1057	-	6.2988
УКУПНО:	3.5528	440.4473	709.2261	381.1685	235.9418	15.9285	3.3720	1789.6370

Табела 14.2 Преглед површина пољопривредног земљишта по културама и класама

У оквиру ових површина могуће је пронаћи могућности за рентирање земљишта али и за правилнију прерасподелу комасационе масе у поступку комасације.

15. Постојећи премер у комасационом подручју

Према допису добијеном од републичког геодетског завода број 951-494/2023 од 25.07.2023. године наводи се, у вези са стањем постојећег премера за КО Стејановци:

- Година реализације премера: 1936. година (урађена комасација у току 1936. године за већи део катастарске општине – ванграђевински реон и урађен премер за грађевинско подручје са делом воћарско-виноградарског реона - планина)
- Пројекција: Стереографска – Ивањички
- Метода премера: ортогонална и поларна
- Размера: 2880.

Постојећи премер није адекватан (ни прихватљив) ни у погледу сагласности катастарке евиденције и фактичког стања на терену ни у погледу стандарда које прописује Закон о државном премеру и катастру. То је поред осталих критичан разлог за стварање услова за што брже спровођење комасације.

16. Постојећа геодетска мрежа на комасационом подручју

Постојеће геодетске мреже неопходно је анализирати појединачно и као целину како би се донели поуздани закључци о потребним геодетским радовима (од пројектовања геодетских мрежа до њихове намене у друге сврхе – пројектовање инфраструктурних објеката на пример).

16.1. Тригонометријска мрежа

На подручју КО Стејановци постоје тачке трећег и четвртог реда тригонометријске мреже. Слика 16.1 приказује распоред тачака тригонометријске мреже у КО Стејановци.



Сл. 16.1 Тригонометријске тачке у КО Стејановци

16.2. Полигонска мрежа

Полигонска мрежа КО Стејановци састоји се од полигонских тачака распоређених у граничном подручју КО Стејановци. Распоред полигонских тачака указује да КО Стејановци практично нису покривени полигонском мрежом, односно да су тачке полигонске мреже пројектоване и изведене за суседне катастарске општине. Ова чињеница указује на неопходност развоја полигонске мреже за КО Стејановци оквиру пројекта комасације. Полигонску мрежу је неопходно развити да буде равномерно распоређена на територији целе КО Стејановци. Слика 16.2 приказује полигонске тачке у КО Стејановци.



Сл. 16.2 Тачке полигонске мреже у КО Стејановци и непосредној околини

16.3. ГПС мрежа (Тачке националне ГПС мреже ако их има)

На подручју КО Стејановци постоји једна тачка СРЕФ мреже. Слика 16.3 приказује позицију тачке СРЕФ мреже у оквиру КО.



Сл. 16.3 Позиција СРЕФ тачке у КО Стејановци

16.4. АГРОС (доступност мрежног сигнала, могућност коришћења у изграђеном подручју)

Покривеност сигналом АГРОС мреже је квалитетна на територији КО Стејановци. Сигнал Активне Геодетске Референтне Основе Србије (АГРОС) на комасационом подручју КО Стејановци не би требало да има значајну недоступност на изграђеном подручју због релативно ниске спратности зграда, релативно великог растојања између објеката и слабе пошумљености. Међутим могућности за коришћење сигнала АГРОС мреже се установити тек приликом снимања детаља ради утврђивања фактичког стања и обнове премера.

16.5. Нивелманска мрежа

Репери нивелманске мреже високе тачности (НВТ1, НВТ2) на подручју КО Стејановци не постоје. Најближи репери НВТ2 налазе се на подручју КО Мали Радинци и требало би их користити за развој нивелманске мреже КО Стејановци. На подручју КО Стејановци постоји четири репера прецизног нивелмана као и

један репер прецизног нивелмана на граници са КО Рума. Ове репере треба користити као основу за развој нивелманске мреже на подручју КО Стејановци. Значај нивелманске мреже је велики посебно када је потребно развијати иригационе системе. У тим случајевима али и код других пројеката код којих је висока тачност висина неопходна за реализацију појединих пројеката или одржавања појединих система (на пример: канализација у насељима). Слика 16.4 приказује тачке нивелманских мрежа на подручју КО Стејановци.



Сл. 16.4 Репери нивелманских мрежа на подручју КО Стејановци

17. Катастар непокретности на комасационом подручју

Катастар непокретности на подручју КО Стејановци и увид у аерофотограметријске снимке на сајту Геосрбија указују на постојање извесног нивоа несагласности између фактичког и формално-правног стања. Ова несагласност се прецизно може утврдити и у потпуности отклонити током поступка комасације.

17.1. Стање катастра непокретности (врста катастра, покривеност подручја подацима)

Стање катастра непокретности може се сматрати неприхватљивим из следећих разлога:

- подаци нису усклађени са другим КО јер јер су хватском а не у метричком систему
- размера планова није у стандардним вредностима већ је размера 1:1440 и 1:2880
- катастарски подаци нису ажурни

- постоји ДКП у УТМ пројекцији

Само наведене чињенице указују на императив реализације комасационог премера за КО Стејановци.

17.2. Ажурност катастарских података

На сајту Геосрбија се уочава да фактичко стање не одговара стању у катастру.

Решење овог проблема може се постићи Излагањем важећих података катастра земљишта (катастра непокретности) и земљишне књиге и прикупљањем одговарајућих исправа (уговори, оставинска решења и др.) постиже се усаглашавање и ажурирање стања евиденције катастра земљишта (катастра непокретности).

17.3. Степен ажурности имовинско-правних односа

Међу многим циљевима веома је значајан да се решавају и сређују сви имовинско-правни односи међу учесницима комасације. Неоспорна је чињеница да се фактичко стање на терену у великом проценту не слаже са стањем које се води у евиденцијама катастра земљишта. Поменуте несагласности су настале из различитих узрока као што су: ненавикнутост земљишних поседника да правно регулишу промењено стање у моменту настајања промена, немогућности регулисања услед раније нерашчишћености односа по основу наслеђивања и др., као и разних административних забрана. Овим поступком правно се регулишу све купопродаје, трампе, поклони, наслеђа, арондације и деобе, а такође се констатују све промене у начину коришћења земљишта.

Наведени послови спроводе се у фази утврђивања фактичког стања непосредно на терену. Ове послове радиле су комисије за комасацију преко својих радних тела.

Овако сређено фактичко стање у многome ће олакшати и допринети брзом и квалитетном устројавању јединствене евиденције о непокретностима

17.4. Динамика промене власништва и капацитети постојеће службе за катастар непокретности за ажурирање података на комасационом подручју

Чињеница да нови премер у потпуности није извршен на комасационом подручју КО Стејановци од 1965 године, указује да су капацитети постојеће службе за катастар Рума недовољни за усклађивање фактичког стања са стањем у катастарском оперативу. Имајући у виду величину општине Рума и законска, финансијска и организациона ограничења службе за катастар (како генерално за подручје Републике Србије тако и конкретно за општину Рума) непосредно следи

закључак да је ажурирање премера на подручју КО Стејановци неопходно реализовати кроз процес комасационог премера у складу са законом.

18. Дигитални катастарски план на комасационом подручју

Дигитални катастарски план на комасационом подручју може бити ефикасно израђен кроз процес комасације односно кроз процедуре комасационог премера у складу са законом.

19. Границе КО на комасационом подручју

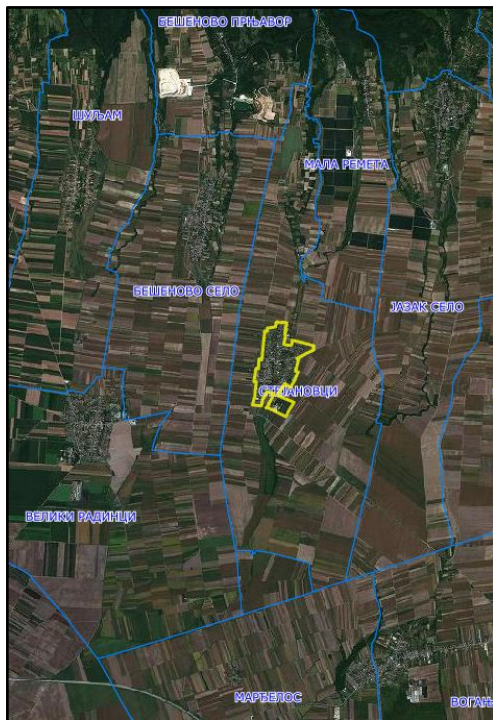
Према допису добијеном од републичког геодетског завода број 951-494/2023 од 25.07.2023. године наводи се, за КО Стејановци, да:

- На комасационим скицама постоје нумерички подаци за израчунавање координата тачака на граници катастарске општине, али граничне тачке катастарске општине нису снимљене са ознаком граничне тачке и
- Не постоје посебне скице омеђавања и записник о разграничењу.

Овако оскудни подаци сугеришу да се овом питању мора посветити посебна пажња односно да се морају истражити и други извори података о границама КО.

20. Границе Грађевинског подручја

Грађевинско подручје дефинише линија која обухвата и непосредно се протеже уз насеље Стејановци. Површина грађевинског реона је око 114 ha 93 a 48 m². Слика 20.1 приказује скицу грађевинског подручја КО Стејановци.



Сл. 20.1 Скица грађевинског подручја КО Стејановци

Геодетски радови у грађевинском подручју су значајно сложенији у односу на ванграђевински реон због веће вредности грађевинског земљишта и степена изграђености.

21. Подаци о спроведеним комасацијама на комасационом подручју

Према допису добијеном од републичког геодетског завода број 951-494/2023 од 25.07.2023. године не наводи се да је комасација на подручју КО Стејановци извршена у било ком периоду нити у било ком обиму.

22. Преглед права својине и карактеристике својине непокретности на комасационом подручју

Укупна површина К.О. Стејановци износи 1965 ха 79 а 36 м² и издељена је на укупно 3331 парцелу, (просечна површина парцеле је 0 ха 59 а 01 м²). Површина грађевинског реона је 114 ха 93 а 48 м².

Укупан број домаћинстава је 282, што значи да је просечан број парцела по једном домаћинству 11,81.

У табели 22.1 дат је преглед површина пољопривредних култура земљишта по облицима својине.

облик својине	Земљиште у комасационом подручју у ха									
	обрадиво пољопривредно земљиште у ха						пашњаци	шума	остало земљиште	укупно
	њиве	вртови	Воћњаци	виногради	ливаде	укупно				
	1	2	3	4	5	6 (1+2+3+4+5)	7	8	9	10 (6+7+8+9)
приватна својина	1408.8987	-	16.6679	23.3791	4.9975	1453.9432	39.5735	6.0618	0.1633	1499.7418
државна РС	144.1993	-	0.7876	8.9602	0.1007	154.0478	9.6190	0.1647	8.8739	172.7054
јавна својина	45.8036	-	-	-	12.4571	58.2607	14.6967	-	52.0804	125.0378
други облици својине	51.9550	-	0.2784	0.3982	0.1104	52.7420	0.4553	0.0723	0.1022	53.3718
Укупно:	1650.8566	-	17.7339	32.7375	17.6657	1718.994	64.3445	6.2988	61.2198	1850.8568

Табела 22.1 Преглед површина пољопривредних култура земљишта по облицима својине

Од укупног земљишта у К.О. Стејановци површина у приватној својини је 1499 ха 74 а 18 м², а у осталим облицима својине 351 ха 11 а 50 м², што чини више од 80%.

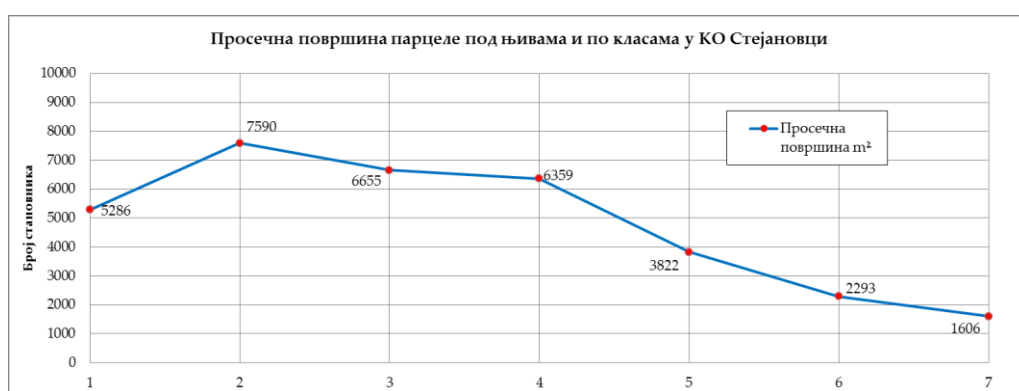
23. Преглед површина пољопривредног земљишта на комасационом подручју (стање по катастру)

Укупна површина под пољопривредним земљиштем у КО Стејановци износи 1718 ха 99 а 37 м². Под трајним засадама доминирају виногради (32 ха 73 а 75 м² – 1,9%) и воћњаци (17 ха 73 а 39 м² – 1,0%) са релативним учешћем

у пољопривредном земљишту од око 3%. Просечна површина парцеле под виноградима је мања од 20 а док је просечна површина под воћњацима око 1 ха, при чему је површина под воћњацима друге катастарске класе око четири пута већа у односу на површине под воћњацима треће и четврте катастарске класе.

Ливаде су, у пољопривредном земљишту КО Стејановци, заступљене са површином 17 ха 66 а 57 m² односно 1 % и просечном површином парцеле од око 33 ара.

Пољопривредно земљиште под њивама заступљено је у КО Стејановци са површином 1650 ха 85 а 66 m² односно 96%.. Просечна површина парцела под њивама и по катастарским класама дата је на дијаграму 23.1.



Дијаграм 23.1 Просечна површина парцеле под њивама и по класама

Просечна површина парцела указује да површина опада са катастарском класом и да је уситњеност пољопривредног земљишта под њивама доста висока.

Пашњаци, шуме и трстици/мочваре заступљени су са око 3.8% површина и као такви нису од великог значаја за пољопривредну производњу на подручју КО Стејановци. Преглед површина пољопривредног земљишта дат је у табели 22.1.

Култура	Класа	Број парцела	Површина м²	Просечна површина м²
Виноград	2.класа	2	2187	1094
	3.класа	148	299587	2024
	4.класа	17	23212	1365
	5.класа	4	3630	908
Воћњак	2.класа	217	210640	971
	3.класа	32	46199	1444
	4.класа	2	1457	729
Ливада	3.класа	1	896	896
	4.класа	32	237214	7413
	5.класа	51	41683	817
Њива	1.класа	8	42291	5286
	2.класа	588	4462664	7590
	3.класа	997	6634811	6655
	4.класа	565	3592672	6359
	5.класа	557	2129025	3822
	6.класа	69	158228	2293
	7.класа	21	33720	1606
Пашњак	2.класа	1	72624	72624
	3.класа	7	267740	38249
	4.класа	46	150672	3275
	5.класа	54	223156	4133
Шума	2.класа	2	2079	1040
	3.класа	56	58665	1048
	4.класа	1	601	601
	5.класа	2	1363	682
	6.класа	1	1057	1057
		3481	18698073	

Табела 23.1 Просечна површина парцеле под њивама и по класама

24. Преглед стања пољозащитних шумских појасева

24.1. Површине под пољозащитним шумским појасевима

Пољозащитни шумски појасеви нису идентификовани прегледом сајта Геосрбија нити су добијене информације о њиховом постојању на састанцима са органима општине Рума. У том смислу се може закључити да пољозащитни шумски појасеви не постоје. Може се сматрати да су поједини појасеви шумског и жбунастог растиња, који се уочавају дуж путева и канала, формирали спонтано а не као последица организованих активности.

24.2. Предлог мера за подизање нових пољозащитних шумских појасева

Подизање пољозащитних шумских појасева се мора извршити у поступку комасације уз узимање у обзир руже ветрова на подручју КО Стејановци. Као што је напоменуто у анализи ветрова могуће је да се на подручју КО Стејановци ружа ветрова мења али су доминантни ветрови у правцу „исток-запад“ и „југоисток-северозапад“ што треба узети у обзир приликом пројектовања пољозащитних шумских појасева.

Други извор информација о потреби подизања пољозаштитних шумских појасева могу бити разговори са пољопривредницима (власницима) и њихово виђење могућности за смањење негативног утицаја ветра на подручју КО Стејановци.

Ограничавајући фактор за подизање пољозаштитних шумских појасева јесте расположиво земљиште за ову намену које се поуздано може утврдити током расподеле комасационе масе.

25. Преглед пољопривредних земљишта у јавној својини

На основу података из табеле 22.1. уочава се да су површине пољопривредног земљишта у државној својини Републике Србије на подручју КО Стејановци заступљене у највећем делу на њивама, док су ливаде и воћњаци заступљени на значајно мањим површинама. Имовина над земљиштем у јавној својини заступљена је највише на њивама, док су ливаде заступљене са релативно малим површинама. Ове површине (државна и јавна својина) заузимају око 12% пољопривредног земљишта у КО Стејановци.

Земљиште у јавној својини прекривено вегетацијом која би се могла крчити углавном представљају путеви и канали. Како су границе парцела путева и канала релативно добро дефинисане могуће је да у поступку комасације крчење неће бити потребно на овим површинама.

26. Идентификација површина свих земљишта где је потребно спровести крчење

Мерењем на сајту Геосрбија утврђено је да површине за крчење у КО Стејановци приближно износе око 3 хектара. Овај податак треба прихватити са резервом јер су њиме обухваћене само облици вегетације видљиви на сајту Геосрбија док развој вегетације између тренутка снимања и почетка спровођења комасације може довести до промене у површини за крчење. Како је ова површина релативно мала у односу на укупну површину КО Стејановци ни њене евентуалне промене неће бити значајне.

Такође се може констатовати да су површине на којима се потенцијално мора извршити крчење прилично диверсификоване, односно да се ради о мањим површинама које међусобно нису повезане и не чине једну целину.

27. Систематизација парцела по површинама

Површине парцела разврстане у групама од по 100 m² дате су у табели 27.1. за грађевински и у табели 27.2. за ванграђевински реон.

Земљиште у грађевинском рејону					
Опсег површине	Број парцела	Површина	Опсег површине	Број парцела	Површина
1-100	9	538	3501-3600	2	7112
101-200	13	1997	3601-3700	1	3683
201-300	30	7484	3701-3800	1	3719
301-400	29	10108	3801-3900	4	15393
401-500	51	22719	3901-4000	1	3920
501-600	42	22878	4201-4300	1	4273
601-700	50	32501	4301-4400	1	4399
701-800	54	40599	4601-4700	2	9369
801-900	54	46126	5101-5200	1	5125
901-1000	59	56162	5201-5300	1	5262
1001-1100	34	35681	5301-5400	1	5399
1101-1200	35	40211	5401-5500	1	5431
1201-1300	32	39797	5801-5900	2	11706
1301-1400	37	49995	6001-6100	1	6003
1401-1500	30	43905	6301-6400	1	6301
1501-1600	12	18574	6501-6600	1	6551
1601-1700	20	33224	6901-7000	1	6967
1701-1800	13	22996	7401-7500	1	7446
1801-1900	6	11025	10001-10100	1	10014
1901-2000	11	21332	10401-10500	1	10481
2001-2100	5	10229	10601-10700	1	10688
2101-2200	5	10836	12401-12500	1	12470
2201-2300	5	11128	12601-12700	1	12628
2301-2400	3	7099	15201-15300	1	15279
2401-2500	6	14732	16401-16500	1	16442
2501-2600	9	22975	16901-17000	1	16947
2601-2700	1	2626	17601-17700	1	17602
2701-2800	1	2759	18301-18400	1	18369
2801-2900	5	14412	19401-19500	1	19431
2901-3000	4	11808	23001-23100	1	23066
3001-3100	3	9164	24801-24900	1	24860
3101-3200	3	9539	27201-27300	1	27279
3201-3300	4	13056	32601-32700	1	32679
3301-3400	3	10107	51301-51400	1	51320
3401-3500	1	3412	УКУПНО	719	1149348

Табела 27.1 Земљиште у грађевинском реону

Опсег површине	Број парцела	Површина
1-100	4	218
101-200	12	1722
201-300	34	8628
301-400	45	15995
401-500	68	30230
501-600	67	36846
601-700	80	53200
701-800	70	52567
801-900	62	52390
901-1000	48	45638
1001-1100	67	70870
1101-1200	49	56302
1201-1300	62	77167
1301-1400	35	47055
1401-1500	55	79052
1501-1600	45	69895
1601-1700	37	61063
1701-1800	50	88143
1801-1900	27	49881
1901-2000	40	77811
2001-2100	31	63793
2101-2200	29	62672
2201-2300	29	64979
2301-2400	17	39924
2401-2500	28	68809
2501-2600	23	58475
2601-2700	29	76797
2701-2800	22	60473
2801-2900	70	200263
2901-3000	22	64893
3001-3100	15	45980
3101-3200	16	50282
3201-3300	11	35672
3301-3400	15	50047
3401-3500	15	51883

3501-3600	11	38929
3601-3700	16	58520
3701-3800	13	48595
3801-3900	11	42304
3901-4000	11	43533
4001-4100	16	65086
4101-4200	9	37227
4201-4300	7	29794
4301-4400	18	78345
4401-4500	7	31042
4501-4600	7	31847
4601-4700	8	37229
4701-4800	4	18947
4801-4900	5	24138
4901-5000	3	14825
5001-5100	9	45441
5101-5200	8	41045
5201-5300	12	63179
5301-5400	8	42748
5401-5500	7	38215
5501-5600	9	50047
5601-5700	16	90562
5701-5800	220	1265801
5801-5900	22	128425
5901-6000	14	83378
6001-6100	9	54498
6101-6200	10	61619
6201-6300	8	50147
6301-6400	9	57263
6401-6500	4	25814
6501-6600	1	6510
6601-6700	7	46511
6701-6800	3	20314
6801-6900	10	68478
6901-7000	3	20836
7001-7100	6	42340
7101-7200	14	100359

7201-7300	8	58074
7301-7400	6	43998
7401-7500	4	29867
7501-7600	4	30241
7601-7700	5	38185
7701-7800	6	46526
7801-7900	6	47043
7901-8000	5	39729
8001-8100	2	16190
8101-8200	3	24332
8201-8300	6	49460
8301-8400	2	16666
8401-8500	4	33852
8501-8600	5	42782
8601-8700	40	345468
8701-8800	9	78759
8801-8900	6	52954
8901-9000	4	35938
9001-9100	6	54286
9101-9200	5	45859
9201-9300	6	55461
9301-9400	3	27996
9401-9500	5	47349
9601-9700	3	28935
9701-9800	1	9722
9801-9900	5	49328
9901-10000	9	89562
10001-10100	10	100454
10101-10200	3	30481
10201-10300	2	20564
10301-10400	4	41392
10401-10500	6	62685
10501-10600	3	31673
10601-10700	3	31975
10701-10800	5	53803
10801-10900	5	54265
10901-11000	6	65706

11001-11100	6	66426
11101-11200	3	33395
11201-11300	8	90068
11301-11400	8	90826
11401-11500	3	34383
11501-11600	125	1438859
11601-11700	4	46623
11701-11800	5	58837
11901-12000	2	23808
12001-12100	4	48208
12101-12200	3	36359
12301-12400	2	24683
12401-12500	2	24910
12501-12600	3	37699
12601-12700	1	12653
12801-12900	2	25690
12901-13000	8	103531
13001-13100	4	52231
13101-13200	3	39475
13201-13300	3	39722
13301-13400	2	26669
13401-13500	1	13432
13701-13800	3	41289
13901-14000	1	13919
14001-14100	3	42206
14101-14200	3	42475
14301-14400	15	215581
14401-14500	2	28849
14501-14600	3	43614
14601-14700	2	29297
14701-14800	1	14757
14801-14900	3	44599
15101-15200	3	45433
15201-15300	1	15299
15301-15400	1	15343
15401-15500	2	30899
15601-15700	1	15645

15701-15800	1	15714
15801-15900	4	63301
16201-16300	1	16240
16301-16400	1	16372
16501-16600	3	49665
16601-16700	2	33292
16701-16800	2	33568
16901-17000	1	16966
17001-17100	3	51065
17101-17200	4	68497
17201-17300	25	431554
17301-17400	2	34733
17401-17500	2	34944
17501-17600	1	17519
17701-17800	1	17712
17901-18000	1	17932
18001-18100	1	18095
18101-18200	3	54461
18201-18300	3	54805
18401-18500	3	55351
18501-18600	3	55644
18701-18800	3	56238
18801-18900	3	56604
18901-19000	1	18918
19001-19100	3	57172
19201-19300	1	19298
19401-19500	3	58284
19701-19800	1	19744
19901-20000	3	59882
20001-20100	2	40164
20101-20200	5	100760
20601-20700	2	41344
20701-20800	2	41505
20901-21000	1	20954
21101-21200	1	21195
21301-21400	3	64049
21401-21500	1	21468

21501-21600	1	21584
21601-21700	1	21662
21701-21800	3	65152
21901-22000	1	21972
22001-22100	3	66145
22101-22200	1	22181
22301-22400	1	22328
22401-22500	3	67361
22501-22600	3	67602
22601-22700	1	22655
22701-22800	1	22745
23001-23100	17	391371
23101-23200	2	46257
23201-23300	1	23216
23401-23500	5	117440
23501-23600	2	47149
23601-23700	1	23641
23701-23800	1	23717
24001-24100	2	48116
24401-24500	1	24421
24501-24600	1	24576
24601-24700	1	24619
24701-24800	1	24728
24901-25000	1	24935
25001-25100	2	50094
25301-25400	1	25317
25401-25500	1	25455
25501-25600	1	25546
25701-25800	3	77263
25801-25900	1	25899
25901-26000	2	51898
26301-26400	1	26338
26401-26500	3	79303
26501-26600	1	26547
26701-26800	1	26795
26901-27000	1	26928
27101-27200	1	27198

27201-27300	1	27201
27301-27400	2	54674
28401-28500	1	28486
28501-28600	2	57072
28601-28700	1	28626
28701-28800	5	143868
28901-29000	1	28971
29101-29200	1	29140
29201-29300	1	29255
29301-29400	1	29309
30301-30400	1	30380
30501-30600	1	30531
31201-31300	2	62596
31301-31400	1	31341
31501-31600	1	31565
31701-31800	1	31760
31801-31900	1	31867
32001-32100	1	32057
32401-32500	1	32431
32501-32600	2	65067
32801-32900	1	32858
33201-33300	1	33287
33701-33800	1	33744
33801-33900	1	33830
34501-34600	4	138114
34801-34900	1	34802
34901-35000	1	34923
35401-35500	1	35447
36701-36800	2	73490
37701-37800	1	37782
38801-38900	3	116586
39101-39200	1	39138
39601-39700	1	39678
40901-41000	1	40923
41301-41400	1	41390
42101-42200	1	42185
42301-42400	1	42376

43401-43500	2	86898
44601-44700	1	44678
44901-45000	2	89873
45101-45200	1	45192
46101-46200	2	92350
46401-46500	1	46498
47201-47300	1	47242
48601-48700	1	48666
51401-51500	1	51450
51701-51800	1	51792
52101-52200	1	52154
53701-53800	1	53766
54301-54400	1	54317
54701-54800	1	54778
59101-59200	1	59115
62001-62100	1	62085
62201-62300	1	62273
65201-65300	1	65258
68701-68800	1	68725
69401-69500	1	69423
69601-69700	1	69699
72401-72500	1	72425
72601-72700	1	72624
78601-78700	1	78673
87401-87500	1	87455
87501-87600	2	175110
92801-92900	1	92837
95501-95600	1	95561
99801-99900	1	99839
123401- 123500	1	123403
130201- 130300	1	130224
130301- 130400	1	130348
140601- 140700	1	140633
213301- 213400	1	213340

238201- 238300	1	238253
266901- 267000	1	266940

Укупно: 2612 18508568

Табела 27.2 Земљиште у ванграђевинском реону

28. Подаци о теретима и ограничењима на комасационом подручју

Подаци о теретима подељени су на терете на парцелама и терете на објектима. Структура терета на парцелама дата је у табели 28.1. , док је структура терета на објектима дата у табели 28.2.

5-теретПарцела	
БЕЗ	77
ДЕЛОВИ ЗГРАДЕ СЕ НАЛАЗЕ И НА КАТАСТАРСКИМ ПАРЦЕЛАМА	14
ЗАБЕЛЕЖБА ДА ЈЕ УПИС ИЗВРШЕН НА ОСНОВУ УГОВОРА ОВЕРЕНОГ КОД СУДА ПРЕ 1. СЕПТЕМБРА 2014. ГОДИНЕ	1
ЗАБЕЛЕЖБА ЛИШАВАЊА ПОСЛОВНЕ СПОСОБНОСТИ	29
ЗАБЕЛЕЖБА МАЛОЛЕТСТВА	29
ЗАБЕЛЕЖБА ОБАВЕЗЕ ПЛАЋАЊА НАКНАДЕ ЗА ПРОМЕНУ НАМЕНЕ ПОЉОПРИВРЕДНОГ ЗЕМЉИШТА	31
ЗАБЕЛЕЖБА ОДЛУКЕ О ЗАБРАНИ ОТУЂЕЊА И ОПТЕРЕЂЕЊА НЕПОКРЕТНОСТИ	15
ЗАБЕЛЕЖБА ПОСТОЈАЊА УГОВОРА О ДОЖИВОТНОМ ИЗДРЖАВАЊУ	39
ЗАБЕЛЕЖБА РЕШЕЊА О ИЗВРШЕЊУ	19
ЗАБЕЛЕЖБА СПОРА, ОДНОСНО ДРУГОГ ПОСТУПКА КОЈИ СЕ ВОДИ ПРЕД СУДОМ ИЛИ ВРШИОЦЕМ ЈАВНИХ ОВЛАШЋЕЊА (ЗА ИСХОД МОЖЕ ИМАТИ УПИС ПРАВА)	1
ЗАБЕЛЕЖБА СТАРАТЕЉСТВА	10
ОСТАЛЕ ЗАБЕЛЕЖБЕ	11
ОСТАЛЕ ЗАБЕЛЕЖБЕ ПРОПИСАНЕ ЗАКОНОМ	104
ПРАВО ЗАКУПА	2
ПРАВО ПЛОДОУЖИВАЊА	267
ПРАВО ПРОЛАЗА	5
ХИПОТЕКА	169
	823

Табела 28.1 Структура терета на парцелама

Из наведених података може се закључити да терети постоје на великом броју парцела, односно на укупно 823 парцела при чему доминирају терети права плодуюживања на 267 парцела и хипотеке са учешћем на 169 парцела.

6-теретОбјекат	
БЕЗ	8
ДЕЛОВИ ЗГРАДЕ СЕ НАЛАЗЕ И НА КАТАСТАРСКИМ ПАРЦЕЛАМА	14
ДЕО ОБЈЕКТА НЕМА ДОЗВОЛУ (УПОТРЕБНУ ИЛИ ГРАЂЕВИНСКУ)	1
ЗА ОБЈЕКАТ НИЈЕ ИЗДАТА УПОТРЕБНА ДОЗВОЛА	12
ЗАБЕЛЕЖБА ЛИШАВАЊА ПОСЛОВНЕ СПОСОБНОСТИ	3
ЗАБЕЛЕЖБА МАЛОЛЕТСТВА	10
ЗАБЕЛЕЖБА ОДЛУКЕ О ЗАБРАНИ ОТУЂЕЊА И ОПТЕРЕЂЕЊА НЕПОКРЕТНОСТИ	2
ЗАБЕЛЕЖБА ПОКРЕТАЊА СПОРА ЗА УТВРЂИВАЊЕ ПРАВА НА НЕПОКРЕТНОСТИ	1
ЗАБЕЛЕЖБА ПОСТОЈАЊА ЗАБРАНЕ ОТУЂЕЊА ИЛИ ОПТЕРЕЂЕЊА НЕПОКРЕТНОСТИ	3
ЗАБЕЛЕЖБА ПОСТОЈАЊА УГОВОРА О ДОЖИВОТНОМ ИЗДРЖАВАЊУ	9
ЗАБЕЛЕЖБА РЕШЕЊА О ИЗВРШЕЊУ	8
ЗАБЕЛЕЖБА СВОЛИСТВА КУЛТУРНОГ ДОБРА	2
ЗАБЕЛЕЖБА, ГРАЂЕВИНСКА ИЛИ УПОТРЕБНА ДОЗВОЛА СУ ИЗДАТЕ У ПОСТУПКУ ЛЕГАЛИЗАЦИЈЕ И РЕПУБЛИКА СРБИЈА НЕ ГАРАНТУЈЕ ЗА СТАБИЛНОСТ И СИГУРНОСТ ОБЈЕКТА	11
ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН БЕЗ ДОЗВОЛЕ	41
ОСТАЛЕ ЗАБЕЛЕЖБЕ	2
ОСТАЛЕ ЗАБЕЛЕЖБЕ ПРОПИСАНЕ ЗАКОНОМ	8
ПРАВО ЗАКУПА	1
ПРАВО ПЛОДОУЖИВАЊА	76
ПРАВО СВОЛИНЕ УПИСАНО ЈЕ ПО ЗАКОНУ О ПОСЕБНИМ УСЛОВИМА ЗА УПИС ПРАВА СВОЛИНЕ НА ОБЈЕКТИМА ИЗГРАЂЕНИМ БЕЗ ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ	3
ХИПОТЕКА	55
	270

Табела 28.2 Структура терета на објектима

Структура терета на објектима указује да је мање од 3% објеката без терета док код терета највећи број се односи на право плодуживања, објекте изграђене без дозволе и хипотеке.

29. Преглед мера и радова упоступку комасације са динамиком извођења радова (Акциони план)

29.1. Систематизација радова и активности на обнови премера грађевинског реона Стејановци

Ред. број	РАДОВИ, АКТИВНОСТИ И ЊИХОВИ НОСИОЦИ	Време трајања (радних дана или месеци)
1	Израда главног пројекта обнове премера грађевинског реона Стејановци (извођач радова)	14 дана
2	Пројекат и реализација геодетских референтних тачака за катастарски премер подручја (извођач радова)	10 дана
3	Обележавање и премер границе грађевинског реона (извођач радова)	7 дана
4	Идентификација и обележавање граница парцела и објеката (извођач радова)	12 дана
5	Катастарски премер граница парцела, објеката, посебних делова објеката и рељефа (извођач радова)	115 дана
6	Израда скица премера са прикупљањем података о непокретностима и имаоцима права на непокретностима у складу са фактичким стањем (извођач радова)	19 дана
7	Израда списка кућа и азбучног списка власника (извођач радова)	5 дана
8	Катастарско класирање (Извођач радова))	6 дана
9	Израда дигиталног катастарског плана (извођач радова)	38 дана
10	Нумерација катастарских парцела и рачунање површина (извођач радова)	14 дана

11	Формирање базе података катастра непокретности са привремено уписаним подацима (извођач радова)	37 дана
12	Припрема података за потребе излагања на јавни увид података непокретности и базе катастра непокретности коју спроводи РГЗ (изводи комисија за Комасацију и извођач радова)	24 дана
13	Израда техничког извештаја (извођач радова)	20 дана

29.2. Систематизација геодетско-техничких радова и активности на комасацији

Ред. број	ГЕОДЕТСКО -ТЕХНИЧКИ РАДОВИ И АКТИВНОСТИ И ЊИХОВИ НОСИОЦИ	Време трајања (календар. дана)
1.	ПРИПРЕМНИ РАДОВИ И АКТИВНОСТИ	
1.1	Доношење Програма комасације (Скупштина општине Рума) и обезбеђење сагласности од стране Министарства пољопривреде, шумарства и водопривреде	30 дана
1.2	Доношење одлуке о спровођењу комасације (Скупштина општине Рума)	5 дана
1.3	Образовање комисије за комасацију (Скупштина општине Рума)	5 дана
1.4	Именовање секретара комисије за комасацију (Скупштина општине Рума)	2 дана
1.5	Формирање одбора за комасацију (Месна заједница Стејановци)	2 дана
1.6	Доношење начела комасације (Скупштина општине Рума)	5 дана
1.7	Избор извођача радова на комасацији и обнови премера катастарске општине Стејановци (Скупштина општине Рума)	у складу са прописима о јавним набавкама
1.8	Надзор над извођењем геодетско - техничких радова на комасацији (Скупштина општине Рума)	Републички геодетски завод, у складу са

		Законом о државном премеру и катастру
2.	I ФАЗА – ПРЕТХОДНИ РАДОВИ	
2.1	Израда главног пројекта комасационог премера	30 дана
2.2	Утврђивање фактичког стања (изводи комисија за Комасацију и извођач радова)	146 дана
2.3	Провођење промена у поступку спровођења комасационог премера (смислу промене правног статуса, промене својине и врсте права у привременој бази катастра непокретности уз проверу површине, намене, итд . (извођач радова и комисија за Комасацију)	73 дана
2.4	Преузимање (или одређивање) координата тачака постојећих аналогних планова и израда ДКП-а старог стања комасационог подручја (извођач радова)	46 дана
2.5	Утврђивање, обележавање и снимање границе комасационог подручја (катастарске општине) (комисија и извођач радова)	15 дана
2.6	Набавка белега за омеђавање границе комасационог подручја и граница парцела, димензија 7×7×40 цм	10 дана
2.7	Набавка белега за геодетских референтних тачака за комасациони премер, димензија 15×15×50 цм	10 дана
2.8	Израда и реализација пројекта геодетских референтних тачака за комасациони премер подручја (извођач радова)	15 дана
2.9	Комасациони премер и израда прегледног плана постојећег стања комасационог подручја (извођач радова)	53 дана
2.10	Утврђивање вредности комасациона процена земљишта (изводи извођач радова)	74 дана
2.11	Прикупљање и анализа расположиве техничке документације и просторно планске документације комасационог подручја (извођач радова у сарадњи са Комисијом за комасацију)	15 дана
3.	II ФАЗА – ПРОЈЕКТОВАЊЕ И РЕАЛИЗАЦИЈА	
3.1	Преузимање (или одређивање) координата граница канала система за одводњавање, пољозаштитних	

	шумских појасева, саобраћајних објеката (извођач радова)	50 дана
3.2	Израда пројекта пољских (пољопривредних) путева, излагање на јавни увид, корекције након излагања (извођач радова)	185 дана
3.3	Израда документације за расподелу комасационе масе и груписања парцела (израда књиге фонда комасационе масе старог стања, израда исказа и сумарника исказа старог стања, нумерисање новопроектованих пољопривредних табли и објеката, одређивање површина и вредности новопроектованих пољопривредних табли, израда књиге фонда масе новог стања и одређивање коефицијента одбитка вредности земљишта за заједничке потребе) (извођач радова)	123 дана
3.4	Израда пројекта геодетских референтних тачака за геодетско обележевање објеката, табли и парцела (извођач радова)	10 дана
3.5	Расподела комасационе масе и груписања парцела (изводи комисија за комасацију и извођач радова)	154 дана
3.6	Израда пројекта геодетског обележевања објеката, табли и парцела (извођач радова)	74 дана
4.	III ФАЗА – ЗАВРШНИ КОМАСАЦИОНИ РАДОВИ	
4.1	Реализација пројекта геодетских референтних тачака за геодетског обележевања пољопривредних табли, парцела и објеката (извођач радова)	15 дана
4.2	Реализација пројекта геодетског обележевања пољопривредних табли, парцела и објеката (извођач радова)	231 дана
4.3	Израда катастарских планова (извођач радова)	154 дана
4.4	Нумерација парцела (извођач радова)	9 дана
4.5	Израда исказа новог стања и сумарника исказа (извођач радова)	46 дана
4.6	Израда записника о привременој примопредаји земљишта и објеката из комасационе масе (изводи комисија за комасацију и извођач радова)	23 дана

4.7	Увођење у посед учесника комасације (извршење привремене примопредаје земљишта и објеката) (изводи комисија за комасацију и извођач радова)	74 дана
4.8	Катастарско класирање земљишта (изводи извођач радова)	28 дана
4.9	Припрема података за потребе излагање на јавни увид података непокрености и базе катастра непокретности коју спроводи РГЗ (изводи комисија за Комасацију и извођач радова)	15 дана
4.10	Доношење решења о расподели комасационе масе (припрема извођач и доноси комисија за Комасацију)	62 дана
4.11	Израда техничких извештаја (извођач радова)	45 дана
5	IV ФАЗА - РАДОВИ НА ИЗРАДИ БАЗЕ КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ	
5.1	Израда листова непокрености и базе катастра непокретности за целу катастарску општину Стејановци (изводи Републички геодетски завод)	30 дана

29.3. Предмер и предрачун радова на обнови премера грађевинског реона Стејановци

Редни број	РАДОВИ И АКТИВНОСТИ	Количина (ха, дана)	Дневни учинак једног стручњака (ха)	Норма дана	Укупно дин
1	Израда главног пројекта обнове премера грађевинског реона (извођач радова)	115 ха	8 ха/дан (1 стр)	14	532327
2	Реализација геодетских референтних тачака за катастарски премер подручја (извођач радова)	40 тачака 115 ха	4 тач./дан (2 стр +2 фиг)	10	752911
3	Обележавање и премер границе грађевинског реона (извођач радова)	110 тачака 115 ха	15 тач./дан (2 стр +2 фиг)	7	520755

3.2	Набавка белега за омеђавање граница парцела у грађевинском реону, димензија 7×7×40 цм	3100	белега		867925
3.2	Набавка белега за геодетских референтних тачака за катастарски премер подручја, димензија 15×15×50 цм	120	белега		86792
4	Идентификација и обележавање граница парцела и објеката (извођач радова)	115 ха	10 ха/дан (1 стр)	12	826264
5	Катастарски премер граница парцела, објеката, посебних делова објеката и рељефа (извођач радова)	115 ха	1 ха/дан (2 стр +2 фиг)	115	8003385
6	Израда скица премера са прикупљањем података о непокретностима и имаоцима права на непокретностима у складу са фактичким стањем (извођач радова)	115 ха	6 ха/дан (1 стр)	19	1142406
7	Израда списка кућа и азбучног списка власника	731 власн.	140 влас./дан (1 стр)	5	335670
8	Катастарско класирање (извођач радова)	115 ха	20 ха/дан (1 стр)	6	488931
9	Израда дигиталног катастарског плана (извођач радова)	115 ха	3 ха/дан (1 стр)	38	1543198
10	Нумерација катастарских парцела и рачунање површина (извођач радова)	700 парц.	50 пар./дан (1 стр)	14	275421
11	Формирање листова непокретности (ЛН) са привремено уписаним подацима (извођач радова)	731 ЛН	20 ЛН/дан (1 стр)	37	286415
12	Припрема података за потребе излагање на јавни увид података непокретности и базе катастра непокретности коју спроводи РГЗ (изводи комисија за Комасацију и извођач радова)	731 ЛН	30 ЛН/дан (1 стр)	24	272673
13	Израда техничког извештаја (извођач радова)	Један извештај	(1 стр)	20	238679
	Укупно:				16173752 (138 000 е)

Напомена: обрачун у еврима је извршен на бази курса динара према еврџ од 117, 2011 (на дан 14.08.2023).

29.4. Предмер и предрачун геодетско-техничких радова на комасацији

Редни број	РАДОВИ И АКТИВНОСТИ	Копичина (ха, дана)	Дневни учинак једног стручњака (ха)	Норма дана	Укупно дин
1	I ФАЗА - ПРЕТХОДНИ РАДОВИ				
1.1	Израда главног пројекта комасационог премера (извођач радова)	1851 ха	(1 стр.)	30	612011
1.2	Утврђивање фактичког стања (изводи комисија за Комасацију и извођач радова)	731 учесника	5 учес./дан (1 стр)	146	2769224
1.3	Провођење промена у поступку комасационог премера (смислу промене правног статуса, промене својине и врсте права у привременој бази катастра непокретности уз проверу површине, намене, итд . (извођач радова и комисија за Комасацију)	731 учесника	10 учес./дан (1 стр)	73	1384612
1.4	Преузимање (или одређивање) координата тачака постојећих аналогних планова и израда ДКП-а старог стања комасационог подручја (извођач радова)	1851 ха	40 ха/дан (1 стр)	46	870785
1.5	Утврђивање, обележавање и снимање границе комасационог подручја (катастарске општине) (комисија и извођач радова)	1851 ха	120 ха/дан (1 стр+ 2 фиг)	15	581410
1.6	Набавка белега за омеђавање границе комасационог подручја и граница парцела, димензија 7×7×40 цм	6000	белега		997844
1.7	Набавка белега геодетских референтних тачака за комасациони премер, димензија 15×15×50 цм	100	белега		49892
1.8	Постављање и одређивање привремених геодетских референтних тачака за комасациони премер подручја (извођач радова)	1851 ха	120 ха/дан (1 стр+ 2 фиг)	15	635917

1.9	Комасациони премер и израда прегледног плана постојећег стања комасационог подручја (извођач радова)	1851	35	53	2714135
		ха	ха/дан (2 стр + 2 фиг)		
1.10	Утврђивање вредности комасациона процена земљишта (изводи извођач радова)	1851 ха	25 ха/дан (2 стр+ 2 фиг)	74	3226296
1.11	Прикупљање и анализа расположиве техничке документације и просторно планске документације комасационог подручја (извођач радова у сарадњи са комисијом за Комасацију)	Норма дан	(1 стр)	15	339267
2	II ФАЗА - ПРОЈЕКТОВАЊЕ И РЕАЛИЗАЦИЈА				
2.1	Преузимање (или одређивање) координата граница канала система за одводњавање, пољозаштитних шумских појасева, саобраћајних објеката (извођач радова)	1851 ха	(1 стр)	50	731752
2.2	Израда пројекта пољских (пољопривредних) путева, излагање на јавни увид, корекције након излагања (извођач радова)	1851 ха	10 ха/дан (1 стр)	185	3467590
2.3	Израда документације за расподелу комасационе масе и груписања парцела (израда књиге фонда комасационе масе старог стања, израда исказа и сумарника исказа старог стања, нумерисање новопроектованих пољопривредних табли и објеката, одређивање површина и вредности новопроектованих пољопривредних табли, израда књиге фонда масе новог стања и одређивање коефицијента одбитка вредности земљишта за заједничке потребе) (извођач радова)	1851 ха	15 ха/дан (1 стр)	123	1474397
2.4	Израда пројекта геодетских референтних тачака за геодетско обележавање објеката, табли и парцела (извођач радова)	1851 ха	1 стр	10	306005
2.5	Расподела комасационе масе и груписања парцела (изводи комисија за Комасацију и извођач радова)	1851 ха	12 ха/дан (1 стр)	154	2892250
2.6	Израда пројекта геодетског обележавања објеката, табли и парцела (извођач радова)	1851 ха	25 ха/дан (1 стр)	74	1258115
3	III ФАЗА – ЗАВРШНИ КОМАСАЦИОНИ РАДОВИ				
3.1	Реализација пројекта геодетских референтних тачака за геодетско обележавања пољопривредних табли, парцела и објеката (извођач радова)	1851 ха	120 ха/дан (1 стр+)	15	581410

			2 фиг)		
3.2	Реализација пројекта геодетског обележавања пољопривредних табли, парцела и објекта (извођач радова)	1851 ха	8 ха/дан (2 стр + 2 фиг)	231	9399230
3.3	Израда катастарских планова (извођач радова)	1851 ха	12 ха/дан (1 стр)	154	2080864
3.4	Нумерација парцела (извођач радова)	1400 парцела	160 пар./дан (1 стр)	9	74506
3.5	Израда исказа новог стања и сумарника исказа (извођач радова)	1851 ха	40 ха/дан (1 стр)	46	596045
3.6	Израда записника о привременој примопредаји земљишта и објекта из комасационе масе (изводи комисија за комасацију и извођач радова)	1851 ха	80 ха/дан (1 стр)	23	260770
3.7	Увођење у посед учесника комасације, привремена примопредаја земљишта и објекта (изводи Комасациона комисија и извођач радова)	1851 ха	25 ха/дан (2 стр+ 2 фиг)	74	3552323
3.8	Катастарско класирање земљишта (изводи извођач радова)	1851 ха	65 ха/дан (1 стр+ 2 фиг)	28	1071019
3.9	Припрема података за потребе излагање на јавни увид података непокрености и базе катастра непокретности коју спроводи РГЗ (изводи комисија за Комасацију и извођач радова)	1851 ха	120 ха/дан (1 стр)	15	252787
3.10	Доношење решења о расподели комасационе масе (припрема извођач и доноси комисија за Комасацију)	1851 ха	30 ха/дан (1 стр)	62	698491
3.1	Израда техничких извештаја (извођач радова)	Један извештај	(1 стр)	45	508900
	Укупно :				43387847 370 200 е

Укупна предрачунска вредност геодетско – техничких радова на комасацији и обнови премера грађевинског реона КО Стејановци износи 59.561.599,00 динара, односно 508 200 евра (без ПДВ-а).

29.5. Предмер и предрачун осталих радова и активности на обнови премера и комасације у катастарској општини Стејановци

Осим геодетско-техничких радова на обнови премера и комасације остали радови и активности за које општина Рума мора планирати средства су и следећи:

Ред бр	Активности, радови	Дана, месеци, комада	Јединич на цена (дин)	Трошков и (дин)
1.	Формирање и рад комисије за комасацију (седам чланова)			
	Председник комисије – дипломирани правник са положеним правосудним испитом	173 радних дана за утврђ. факт. стања 186 радних дана за расподелу комас. Масе	50 000 / месец Нето	600 000
	Секретар комисије	173 радних дана за утврђ. факт. стања 186 радних дана за расподелу комас. Масе	40 000 / месец Нето	480 000
	Члан комисије - дипл.инж. пољопривреде	25 радних дана за послове на усвајању пројекта мреже пољских путева, пољоз. појасева, канала	5 000 / дан нето	125 000
	Члан комисије - дипл.инж. архитектуре или просторног планирања (по потреби и дипломирани инжењер шумарства)	25 радних дана за послове на усвајању и разматрању пројекта пољозаш. појасева	5 000 / дан нето	125 000
	Члан комисије - инжењер геодезије	25 радних дана за разматрање и усвајање пројекта пољоз. појасева, пројекта мреже	5 000 / дан нето	125 000

		пољских путева, канала и расподелу комасационе масе		
	Чланови комисије – три представника учесника комасације	3 пута по радних 186 дана за расподелу ком. масе и повремено за утврђивање фактичког стања	21 000 / месец нето	390 600
2.	Обезбеђење пословних просторија за рад комисије за комасацију и пријем странака (са грејањем) са канцеларијским намештајем, телефоном	24 месеца	35 000 / месец Тел: 5000 / месец	960 000
3.	Обезбеђење рачунара и штампача	Пауш	Без ПДВа	250 000
4.	Канцеларијски материјал	Пауш	Без ПДВа	200 000
5.	Позивање странака	20 месеци	20 000 / месец нето	400 000
	Укупно :			3 655 600 31 191 е

29.6. Укупна предрачунска вредност свих радова на обнови премера и комасацији

Укупна предрачунска вредност радова на обнови премера и комасацији катастарске општине Стејановци је 63.217.199,00 дин (539 391 евра).

29.7. Дијаграм активности на реализацији геодетско техничких радова на комасацији

Укупан рок завршетка свих геодетско-техничких радова на комасацији је 24 месеца.

Крајњи рок увођења у посед учесника комасације је крај осмог месеца друге године извођења радова уколико се они изводе према динамици датом у доњој табели, у којој су дати оптимални рокови извођења осталих радова.

РАДОВИ И АКТИВНОСТИ	1.година/месеци										2.година/месеци									
I ФАЗА - ПРЕТХОДНИ РАДОВИ																				
Утврђивање фактичког стања																				
Геод.реф.тачке за комасациони премер																				
Комасациони премер																				
Процена земљишта																				
Прикупљање постојеће документације																				
II ФАЗА - ПРОЈЕКТОВАЊЕ И РЕАЛИЗАЦИЈА ПРОЈЕКТА																				
Одређивање координата граница канала, ПЗП																				
Пројекат пољских путева, излагање на јавни увид																				
Документација за расподелу комасационе масе																				
Израда пројекта геодетских референтних тачака																				
Расподела комасационе масе и груписање поседа																				
Пројекат геодетског обележавања табли и парцела																				

III ФАЗА – ЗАВРШНИ КОМАСАЦИОНИ РАДОВИ																								
Референтне тачаке за обележавање табли и парцел																								
Обележавање табли и парцела																								
Израда катастарских планова																								
Нумерација парцела																								
Израда исказа новог стања и сумарника исказа																								
Израда записника о привременој примопредаји земљишта																								
Увођење у посед учесника комасације																								
Катастарско класирање земљишта																								
Излагања на јавни увид података кат. Класирања																								
Доношење решења о расподели комасационе масе																								
Израда техничких извештаја																								
IV ФАЗА – РАДОВИ НА ИЗРАДИ БАЗЕ КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ																								
Израда листова																								

[illegible]

Сем стандардног издвајања за финансирање комасације, Управа за пољопривредно земљиште из Београда и Покрајински секретаријат за пољопривреду, водопривреду и шумарство, додатно издвајају значајна средства за финансирање појединих радова у поступку комасације (уређење некатегорисаних атарских путева, наводњавање и одводњавање, извођење радова на заштити, уређењу и коришћењу пољопривредног земљишта, крчењу земљишта и сл.).

Конкурси се расписују сваке године по разним основама и Општина би морала да буде активна и информисана о актуелним конкурсима.

30. Предрачунска вредност radova y postupku komasacije

Предрачунска вредност радова за комасацију КО Стејановци је рашчлањена на радове у грађевинском и ванграђевинском реону. Овај приступ је неопходан да би се раздвојили геодетски радови по тежини и сложености. Наиме геодетски радови у грађевинском реону (у изграђеном подручју) су за најмање ред величине захтевнији (захтевају већи број стручњака и дуже време проведено у геодетском мерењу и снимању детаља по јединици површине) од геодетских радова у ванграђевинском реону (неизграђеном подручју) због великог броја детаља, неприступачности детаљних тачака и отежаног снимања детаља. Све позиције предмера и предрачуна радова при реализацији комасације дати су у табели 28.1. и износе 82 254 128 дин (701 820 евра) како је то сумарно приказано у поглављу 28.6.

31. Подаци о одржаним консултацијама са заинтересованим странама

32. Подаци о одржаној јавној расправи

33. Подаци о учешћу заинтересованих страна

34. Прилози о свим обављеним консултацијама и јавним расправама (записници, документа)

Литература

- [[1] Документација катастра непокретности Службе за катастар непокретности Републичког геодетског завода у општини Рума.*
- [2] Гостовић М. “Уређење сеоске територије”, Београд 1989*
- [3] Маринковић Г. “Прилог методологији пројектовања пољских путева у поступку комасације”, Мастер рад , Нови Сад 2010*
- [4] Миладиновић М. “Уређење земљишне територије”, Београд 1995.*
- [5] Трифковић М. “Развој методологије израде и реализације програма уређења земљишне територије комасацијом ”,Докторска дисертација, Београд 2000.*
- [6] Трифковић М. “Уређење сеоских подручја комасацијом”, Београд 2001.*
- [7] Програм комасације КО Ботош, град Зрењанин , Факултет техничких наука Нови Сад, 2010.*
- [8] Програм комасације КО Деспотово, општина Бачка Паланка , РГЗ, 2008.*
- [9] Програм комасације КО Павлиш, општина Вршац ,Грађевински факултет Београд, 2010.*
- [10] Просторни план општине Рума (“Сл.лист општина Срема”, бр.7/2015).*
- [11] Закон о државном премеру и катастру (“Службени гласник РС”, број 72/2009, 18/2010, 65/2013, 15/2015, 96/2015, 47/2017, 113/2017, 27/2018, 41/2018, 9/2020).*
- [12] Закон о пољопривредном земљишту (“Службени гласник РС”, број 62/2006, 65/2008, 41/2009, 112/215, 80/2017, 95/2018).*
- [13] Правилник о садржини студије о процени утицаја на животну средину „Службени гласник РС”, број 69 од 9. августа 2005.*
- [14] Правилник о геодетско-техничким нормативима, методама и начину рада у области уређења земљишне територије комасацијом („Службени гласник РС”, број 122/20 од 9. октобра 2020. године)*