

# Komasacija poljoprivrednog zemljišta

---

**Pačar, Tony**

**Master's thesis / Diplomski rad**

**2017**

*Degree Grantor / Ustanova koja je dodijelila akademski / stručni stupanj:* **Josip Juraj Strossmayer University of Osijek, Faculty of agriculture / Sveučilište Josipa Jurja Strossmayera u Osijeku, Poljoprivredni fakultet**

*Permanent link / Trajna poveznica:* <https://um.nsk.hr/um:nbn:hr:151:139206>

*Rights / Prava:* [In copyright](#) / [Zaštićeno autorskim pravom.](#)

*Download date / Datum preuzimanja:* **2025-03-07**



Sveučilište Josipa Jurja  
Strossmayera u Osijeku

**Fakultet  
agrobiotehničkih  
znanosti Osijek**

*Repository / Repozitorij:*

[Repository of the Faculty of Agrobiotechnical  
Sciences Osijek - Repository of the Faculty of  
Agrobiotechnical Sciences Osijek](#)



SVEUČILIŠTE JOSIPA JURJA STROSSMAYERA  
**POLJOPRIVREDNI FAKULTET U OSIJEKU**

Tony Pačar, apsolvant

Diplomski studij Agroekonomika

**KOMASACIJA POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA**

**Diplomski rad**

**Osijek, 2017. god.**

SVEUČILIŠTE JOSIPA JURJA STROSSMAYERA  
**POLJOPRIVREDNI FAKULTET U OSIJEKU**

Tony Pačar, apsolvant

Diplomski studij Agroekonomika

**KOMASACIJA POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA**

**Diplomski rad**

**Osijek, 2017. god.**

SVEUČILIŠTE JOSIPA JURJA STROSSMAYERA  
**POLJOPRIVREDNI FAKULTET U OSIJEKU**

Tony Pačar, apsolvent

Diplomski studij Agroekonomika

**KOMASACIJA POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA**

**Diplomski rad**

Povjerenstvo za ocjenu i obranu diplomskog rada:

1. prof.dr.sc. Krunoslav Zmaić, predsjednik
2. izv.prof.dr.sc. Tihana Sudarić, mentor
3. prof.dr.sc. Ružica Lončarić, član

**Osijek, 2017.**

## IZJAVA O AKADEMSKOJ ČESTITOSTI

Ja, dolje potpisan kandidat za diplomiranog inženjera Agronomije, ovime izjavljujem da je ovaj Diplomski rad rezultat isključivo mogega vlastitog rada, da se temelji na mojim istraživanjima te da se oslanja na objavljenu literaturu kao što to pokazuju korištene bilješke i bibliografija. Izjavljujem da niti jedan dio Diplomskog rada nije napisan na nedozvoljen način, odnosno da je prepisan iz kojega necitiranog rada, te da ikoji dio rada krši bilo čija autorska prava. Izjavljujem, također, da nijedan dio rada nije iskorišten za koji drugi rad pri bilo kojoj drugoj visokoškolskoj, znanstvenoj ili radnoj ustanovi.

Student:

U Osijeku, 01. 08. 2017.

Tony Pačar

# SADRŽAJ

<b>1. UVOD</b> .....	1
<b>2. POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE</b> .....	2
2.1. Opći pojmovi .....	2
<b>3. AGROTEHNIČKE MJERE</b> .....	6
3.1. Pojam agrotehničkih mjera .....	6
3.2. Osnovne agrotehničke mjere .....	8
<b>4. KOMASACIJA ZEMLJIŠTA</b> .....	10
4.1. Komasaacija zemljišta u Hrvatskoj kroz povijest.....	10
4.2. Značaj poljoprivrede i važnost komasacije kao agrotehničke operacije.....	14
4.3. Učinci komasacije .....	19
4.4. Zakon o komasaciji poljoprivrednog zemljišta (NN, br. 51/15).....	21
4.5. Provođenje i troškovi komasacije .....	26
<b>5. ZAKLJUČAK</b> .....	28
<b>6. POPIS LITERATURE</b> .....	30
<b>7. SAŽETAK</b> .....	31
<b>8. SUMMARY</b> .....	32
<b>9. POPIS SLIKA</b> .....	33
<b>10. POPIS TABLICA</b> .....	34
<b>TEMELJNA DOKUMENTACIJSKA KARTICA</b> .....	35
<b>BASIC DOCUMENTATION CARD</b> .....	36

## 1. UVOD

Tema ovog diplomskog rada je komasacija zemljišta u Republici Hrvatskoj. Na početku rada ukratko će se proći kroz *Zakon o poljoprivrednom zemljištu* (NN 39/13, 48/15) koji uređuje osnovne pojmove poput definicije poljoprivrednog zemljišta, upute o održavanju, zaštiti i korištenju poljoprivrednog zemljišta, uloge Agencije za poljoprivredno zemljište itd.

U drugom poglavlju definirati će se pojam agrotehničkih mjera prema *Pravilniku o agrotehničkim mjerama* s naglaskom na neke od najvažnijih mjera, a to su: ekspropiracija, arondacija te komasacija. U trećem poglavlju detaljnije će se obraditi agrotehnička mjera komasacija zemljišta. Za početak ćemo spomenuti na koji način se ova mjera provodila u Hrvatskoj kroz povijest. Nakon toga objasniti će se važnost primjene ove mjere u Hrvatskoj obzirom na problem rascjepkanosti poljoprivrednih zemljišta koji je prisutan u gotovo svim dijelovima države, a koji umanjuje poljoprivredni potencijal. U trećem poglavlju također će se proći kroz *Zakon o komasaciji poljoprivrednog zemljišta* (NN 51/15) te na samom kraju ukratko će se pojasniti na koji način se provodi komasacija i na koji način se rješavaju troškovi provođenja ove mjere.

## **2. POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE**

Poljoprivrednim zemljištem u smislu ovoga Zakona smatraju se poljoprivredne površine: oranice, vrtovi, livade, pašnjaci, voćnjaci, maslinici, vinogradi, ribnjaci, trstici i močvare kao i drugo zemljište koje se uz gospodarski opravdane troškove može privesti poljoprivrednoj proizvodnji.

### **2.1. Opći pojmovi**

Osnovi pojmovi koji se odnose na poljoprivredno zemljište obuhvaćeni su *Zakonom o poljoprivrednom zemljištu* (NN 39/13, 48/15) . Zakon stoga uređuje slijedeće pojmove:

- Održavanje, zaštitu i korištenje poljoprivrednog zemljišta
- Promjenu namjene i naknade poljoprivrednog zemljišta
- Raspolaganje poljoprivrednim zemljištem u vlasništvu države
- Zemljišni fond
- Pojmove vezane uz Agenciju za poljoprivredno zemljište
- Upravne i inspekcijske nadzore
- Prekršajne odredbe

Poljoprivredno zemljište je dobro od interesa za Republiku Hrvatsku i ima njezinu osobitu zaštitu. Nositeljima prava vlasništva na zemljištu ne mogu biti strane pravne i fizičke osobe, osim ako međunarodnim ugovorom i posebnim propisom nije drugačije određeno. Agencija za poljoprivredno zemljište utvrđuje poljoprivredno zemljište i njime gospodari prema odredbama ovoga Zakona.

Poljoprivredno zemljište mora se održavati pogodnim za poljoprivrednu proizvodnju. Vlasnici i posjednici poljoprivrednog zemljišta dužni su poljoprivredno zemljište obrađivati primjenjujući potrebne agrotehničke mjere ne umanjujući njegovu vrijednost, te održavati poljoprivredno zemljište pogodnim za poljoprivrednu proizvodnju (NN 39/13, 49/15).



Oštećenjem poljoprivrednog zemljišta smatra se:

- degradacija u intenzivnoj proizvodnji (fizičkih, kemijskih i bioloških značajki),
- onečišćenje štetnim tvarima i organizmima (teški metali, potencijalno toksični elementi, organske onečišćujuće tvari i patogeni organizmi),
- premještanje (erozija vodom i vjetrom, odnošenje plodinama, posudište, prekrivanje smećem ili drugim tlom),
- prenamjena (izgradnja urbanih područja, industrijskih, energetskih objekata, prometnica, hidroakumulacija te eksploatacija kamena, šljunka i drugih građevinskih materijala).

Radi zaštite poljoprivrednog zemljišta od oštećenja provodi se:

- utvrđivanje stanja oštećenja poljoprivrednog zemljišta,
- praćenje stanja poljoprivrednog zemljišta kojim se trajno prati stanje svih promjena u poljoprivrednom zemljištu (fizičkih, kemijskih i bioloških).

Fizičke ili pravne osobe koje oštete poljoprivredno zemljište tako da je poljoprivredna proizvodnja na tom zemljištu umanjena dužne su sanirati nastalu štetu, osim oštećenja poljoprivrednog zemljišta zbog promjene namjene za koju se plaća naknada.

Neobrađeno poljoprivredno zemljište u vlasništvu države ulazi u Zemljišni fond.

Zemljištem u Zemljišnom fondu smatra se zemljište koje:

- nije u funkciji poljoprivredne proizvodnje,
- obraslo višegodišnjim raslinjem (NN 39/13, 48/15).

Promjena namjene poljoprivrednog zemljišta u nepoljoprivredne svrhe provodi se u skladu s dokumentima prostornog uređenja i drugim propisima. Agencija utvrđuje koje se poljoprivredno zemljište smatra osobito vrijedno obradivo i vrijedno obradivo poljoprivredno zemljište. Promjenom namjene poljoprivrednog zemljišta smatra se i eksploatacija pijeska, šljunka, kamena, ciglarske i lončarske gline, površinski kopovi te gradnja građevine za gospodarenje otpadom osim građevine za biološku obradu otpada kompostiranjem i drugih mineralnih sirovina, izgradnja sportskih terena i objekata, kao i ostale odobrene nepoljoprivredne namjene u smislu posebnog zakona.

Poljoprivredno zemljište u vlasništvu države može se zamijeniti za poljoprivredno zemljište u vlasništvu fizičkih ili pravnih osoba približno iste vrijednosti radi okrupnjavanja poljoprivrednog zemljišta. Odluku o zamjeni poljoprivrednog zemljišta donosi Agencija.

Poljoprivredno zemljište u vlasništvu države iznimno se prodaje izravnom pogodbom po tržišnoj cijeni koju utvrđuje Agencija, u sljedećim slučajevima:

- za katastarske čestice poljoprivrednih površina koje graniče sa zemljištem podnositelja zahtjeva, a nalaze se izvan proizvodno-tehnoloških cjelina, čija veličina u Kontinentalnoj regiji Republike Hrvatske nije veća od 1 ha,
- za katastarske čestice do kojih se može pristupiti samo preko zemljišta u vlasništvu podnositelja zahtjeva u svrhu okrupnjavanja,
- za katastarske čestice za koje je pribavljena dokumentacija za gradnju poljoprivrednih objekata,
- kada se privodi drugoj gospodarskoj funkciji koja nije poljoprivredna, a u interesu je Republike Hrvatske.

Iznimno, poljoprivredno zemljište u vlasništvu države Agencija može dati na korištenje bez javnog poziva znanstveno-nastavnim institucijama iz područja poljoprivrede, kaznionicama i ustanovama koje u obavljanju svoje djelatnosti imaju potrebu za poljoprivrednim zemljištem, a njihov je osnivač Republika Hrvatska.

Korištenje na rok do 25 godina, i to:

- do 10 ha – bez naknade,
- od 10 ha do 100 ha – uz naknadu u visini 50% zakupnine na području na kojem se poljoprivredno zemljište nalazi,
- više od 100 ha – uz naknadu u visini 100% zakupnine na području na kojem se poljoprivredno zemljište nalazi.

Poljoprivredno zemljište u vlasništvu države daje se u zakup putem javnog poziva na rok od 50 godina. Poziv za zakup raspisuje se prvenstveno za katastarske čestice koje čine proizvodno-tehnološke cjeline, površine najviše do 100 hektara (NN 39/13, 48/15).

Sudionik poziva za zakup može biti:

- nositelj OPG-a,
- zadruge koje se bave poljoprivrednom djelatnošću,
- zadruge čiji su zadrugari poljoprivredni proizvođači,
- druge fizičke ili pravne osobe, koje su do isteka roka za podnošenje ponuda platile sve obveze s osnova korištenja poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu države, protiv kojih se ne vodi postupak radi predaje u posjed poljoprivrednog zemljišta, o čemu dostavljaju izjavu uz ponudu na poziv (NN 39/13, 48/15).

### 3. AGROTEHNIČKE MJERE

#### 3.1. Pojam agrotehničkih mjera

Ministarstvo poljoprivrede na temelju *Zakona o poljoprivrednom zemljištu* (NN 39/13, 48/15) donosi *Pravilnik o agrotehničkim mjerama* kojim se propisuju agrotehničke mjere kojima su vlasnici i posjednici poljoprivrednog zemljišta dužni poljoprivredno zemljište obrađivati na način da ne umanjuju njegovu bonitetnu vrijednost.

Prema spomenutom pravilniku agrotehničkim mjerama smatraju se:

- minimalna razina obrade i održavanja poljoprivrednog zemljišta,
- sprječavanje zakorovljenosti i obrastanja višegodišnjim raslinjem,
- suzbijanje biljnih bolesti i štetnika,
- korištenje i uništavanje biljnih ostataka,
- održavanje organske tvari u tlu,
- održavanje povoljne strukture tla,
- zaštita od erozije.

Minimalna razina obrade i održavanja poljoprivrednog zemljišta podrazumijeva provođenje najnužnijih mjera u okviru prikladne tehnologije, a posebno:

- redovito obrađivanje i održavanje poljoprivrednog zemljišta sukladno određenoj biljnoj vrsti, odnosno katastarskoj kulturi poljoprivrednog zemljišta,
- održavanje ili poboljšanje plodnosti tla,
- održivo gospodarenje trajnim pašnjacima,
- održavanje maslinika, voćnjaka i vinograda u dobrom vegetativnom stanju.

Prema tom pravilniku vlasnici i posjednici poljoprivrednog zemljišta dužni su primjenjivati odgovarajuće agrotehničke mjere obrade tla i njege usjeva i nasada u cilju sprječavanja zakorovljenosti i obrastanja višegodišnjim korovom poljoprivrednog zemljišta (NN 39/13, 48/15)

Kod sprječavanja zakorovljenosti i obrastanja višegodišnjim raslinjem i njege usjeva potrebno je dati prednost ne kemijskim mjerama zaštite bilja kao što su mehaničke, fizikalne, biotehničke i biološke mjere zaštite, a kod korištenja kemijskih mjera zaštite potrebno je dati prednost herbicidima s povoljnijim ekotoksikološkim svojstvima.

Vlasnici odnosno posjednici poljoprivrednog zemljišta dužni su suzbijati biljne bolesti i štetnike, a kod suzbijanja obvezni su primjenjivati temeljna načela integrirane zaštite bilja sukladno posebnim propisima koji uređuju održivu uporabu pesticida.

Isto tako vlasnici odnosno posjednici poljoprivrednog zemljišta dužni su ukloniti sa zemljišta sve biljne ostatke koji bi mogli biti uzrokom širenja biljnih bolesti ili štetnika u određenom agrotehničkom roku sukladno biljnoj kulturi.

Pravilnik o agrotehničkim mjerama uređuje i pitanje održavanja razine organske tvari u tlu koja se održava provođenjem minimalno trogodišnjeg plodoreda prema pravilima struke. Trogodišnji plodored podrazumijeva izmjenu: strne žitarice – okopavine – industrijsko bilje ili trave ili djeteline ili njihove smjese. Trave, djeteline, djetelinsko-travne smjese, travno-djetelinske smjese su dio plodoreda i mogu na istoj površini ostati duže od tri godine. Podusjevi i međuusjevi i ugar se smatraju kao dio plodoreda.

Članak o održavanju strukture tla navodi kako korištenje mehanizacije mora biti primjereno stanju poljoprivrednog zemljišta i njegovim svojstvima. U uvjetima kada je tlo zasićeno vodom, poplavljeno ili prekriveno snijegom ne smije se koristiti poljoprivredna mehanizacija na poljoprivrednom zemljištu, osim prilikom žetve ili berbe usjeva.

Posljednja stavka Pravilnika o agrotehničkim mjerama navodi da se zaštita od erozije provodi održavanjem minimalne pokrovnosti tla sukladno specifičnostima agroekološkog područja. Tijekom vegetacijskog razdoblja, na područjima na kojima je uočena erozija, poljoprivredne površine bi trebale imati pokrov koji umanjuje eroziju tla. Tijekom zime u uvjetima kada se na oranicama ne nalaze usjevi, odnosno ukoliko nema pokrova primjenjuje se ograničena obrada tla. Zaštita od erozije provodi se upravljanjem i pravilnom obradom na poljoprivrednom zemljištu ovisno o specifičnim karakteristikama tla. (NN 39/13, 48/15)

### 3.2. Osnovne agrotehničke mjere

Među osnovne agrarne operacije ubrajamo: arondaciju, ekspropiraciju i komasaciju.

Pojam arondacije obuhvaća zaokruživanje nekog društvenog posjeda. Ova operacija može se provoditi radi izvođenja melioracijskih i protiv erozivnih radnji. Također cilj arondacije može biti i pošumljivanje, podizanje plantaža voćnjaka ili vinograda, racionalnije iskorištavanje i obrada poljoprivrednog zemljišta uz bolje korištenje mehanizacije itd. Za razliku od primjerice komasacije, kod arondacije se ne projektiraju novi putevi niti se izvode objekti hidrotehničkih melioracija. Isto tako, granice, oblik i veličina novih parcela ovise uglavnom o pravilnosti već postojećih putnih i kanalizacijskih mreža. Nedostatak ove operacije je što se većim dijelom provodi za društvene posjede, dok su individualni poljoprivrednici u ovom procesu samo indirektni sudionici.



**Slika 1.** Primjer plana za stambeno poslovni prostor za kojeg je potrebna ekspropiracija

(Izvor: <https://www.klix.ba/biznis/za-kongresni-centar-sarajevo-potrebna-eksproprijacija-osim-kuvajcana-zainteresovani-kinezi-i-domace-firme/170504049> )

Ekspropiracija je mjera kod koje država na temelju zakona i uz nadoknadu oduzima nepokretnost u svrhu izrade objekata i provođenja radova od općeg interesa. Svrha ove agrarno-tehničke operacije može biti:

- Izgradnja željezničkih pruga, puteva, aerodroma, kanala, mostova,
- Podizanje postrojenja ili zgrada za održavanje prethodno navedenih objekata,
- Izgradnja brana, centrala i postrojenja za proizvodnju energije,
- Podizanje novih ili proširenje starih tvornica,
- Regulacija vodotokova, odvodnjavanje, navodnjavanje, melioracija zemljišta,
- Podizanje postrojenja telefonske mreže,
- Podizanje stambenih i poslovnih zgrada (Slika 1.),
- Izgradnja prosvjetnih ili zdravstvenih objekata (škola, bolnica itd.)

Ekspropiracija, kao i sve druge mjere, osim koristi donosi i poneke nedostatke poput:

- Usitnjavanja parcela,
- Otežavanja pristupa parcelama,
- Formiranje nepravilnih oblika parcela.

## **4. KOMASACIJA ZEMLJIŠTA**

Komasacija zemljišta predstavlja agrarno-tehničku operaciju koja se provodi radi stvaranja većih i pravilnijih zemljišnih čestica. (Slika 2.) Istovremeno se ovom operacijom omogućuje ekonomičnije obrađivanje i rentabilnije iskorištavanje zemljišta te se stvaraju povoljniji uvjeti za uređenje i razvitak naselja.

### **4.1. Komasacija zemljišta u Hrvatskoj kroz povijest**

Rascjepkanost poljoprivrednih zemljišta smetnja je racionalnom korištenju i primjeni suvremenih agrotehničkih mjera. Rascjepkana poljoprivredna gospodarstva nisu u stanju osigurati kontinuiranu i dovoljno veliku ponudu proizvoda koja bi im zagarantirala opstanak na tržištu. Komasacijom se, osim što se zemljišta grupiraju u veće i pravilnije parcele, osigurava i izgradnja mreže prometnih i infrastrukturnih objekata te zemljište za javne potrebe. Njome se reguliraju i vlasničko-pravni odnosi na zemljištu, izrada katastarskih planova i operata, a koristi se i kod regulacija vodotokova, hidromelioracije, hidrografskih i drugih zahvata te u šumarstvu i zaštiti okoliša. Prednosti koje donosi ova operacija mogu se svesti na nekoliko glavnih točaka:

- Uspješno grupiranje privatnih, zadružnih i državnih posjeda,
- Sređivanje posjedovnih odnosa,
- Povećavanje obradivih površina i prinosa različitih kultura od 20 do 50%,
- Produktivni troškovi kod komasacije se smanjuju,
- Omogućuje se melioracija zemljišta (slika 3.),
- Stvaraju se uvjeti za primjenu i drugih agrotehničkih mjera,
- Omogućuje se pravilna uporaba mehanizacije,
- Provodi se regulacija naselja,
- Suradnjom između sudionika komasacije stvaraju se uvjeti za unapređenje poljoprivredne proizvodnje.





**Slika 2.** Komascija poljoprivrednog zemljišta

(Izvor: [www.agroklub.com](http://www.agroklub.com))

Razmatranje povijesne kronologije implicira primjenu komasacije već više od 200 godina od začetka organiziranog razmišljanja o njezinu provođenju u 18.st (Boban , 2012.).

Početak komasacije u Hrvatskoj zabilježen je početkom 19.stoljeća. U to vrijeme cilj komasacije nije bio unapređenje poljoprivredne proizvodnje i bolji razvitak naselja nego arondacija veleposjedničkih imanja. Arondacija je agrarno-tehnička operacija na osnovi koje se vlasniku privatnog zemljišta koje se nalazi između parcela u društvenom (državnom) vlasništvu i koje na taj način ometa njegovo racionalno iskorištavanje, to zemljište oduzima u korist države i zaokruživanja parcela, a zauzvrat mu se daje u vlasništvo drugo poljoprivredno zemljište približno jednake vrijednosti. Prema tadašnjim zakonima omogućavalo se odvajanje veleposjedničkih imanja od loših pašnjačkih površina koje su pripadale bivšim kmetovima. Slični zakoni u to vrijeme vrijedili su i u drugim zemljama poput Engleske ili Njemačke gdje je također svrha komasacije bila okorištavanje bogatih na račun siromašnih. S vremenom se sve veći naglasak stavlja na selo i seljaka te se komasacija počinje provoditi s ciljem intenziviranja proizvodnje na seoskim imanjima te na taj način komasacija počinje koristiti čitavoj zajednici. Prvi Zakon o komasaciji donesen je davne 1891. godine za vrijeme Kraljevine Hrvatske, Slavonije i Dalmacije.

Cilj tog zakona bio je zaokruživanje seoskih gospodarstava u što jedinstveniji kompleks obzirom da je prethodno zbog rascjepkanosti seoskih gospodarstava došlo do slabijeg iskorištavanja određenih parcela. Doneseni zakon nije udovoljavao svim očekivanjima pa je 1902. usvojen novi zakon poznat kao *Hrvatski zakon o komasaciji zemljišta* prema kojem su se komasacije provodile narednih 50ak godina. Kasnije tijekom povijesti donosilo se još zakona o komasaciji, a sve s ciljem unapređenja poljoprivredne proizvodnje. Od osamostaljenja Republika Hrvatska nije pridavala veću pozornost komasaciji, a djelovanje geodetske struke bazira se uglavnom na sređivanju postojeće evidencije (internet) te državnoj katastarskoj izmjeri, koje za svrhu imaju, prije svega, „legalizaciju“ postojećeg stanja na terenu i rješavanje imovinsko-pravnih odnosa na obuhvaćenom području kroz zemljišnoknjižni ispravni postupak te izradu suvremenih (digitalnih) katastarskih planova. (Slika 4.)



**Slika 3.** Postupak melioracije zemljišta

(Izvor: <http://mevilsta.lt/left/melioracija/melioracijos-darbai/>)

To međutim ne rješava još uvijek prisutno stanje usitnjenosti i rascjepkanosti poljoprivrednog zemljišta na području Republike Hrvatske u cjelini. Poljoprivredne površine su najbogatije ravnice biljnih i životinjskih vrsta te osnovna sastavnica krajobraza. Za očuvanje i unapređenje biološke i krajobrazne raznolikosti u poljoprivredi posebno važno za održivi razvitak Hrvatske. Postavljeni ciljevi poljoprivredne politike u *Zakonu o poljoprivredi* (NN 66/01.) obuhvaćaju, osiguranje prehrambene sigurnosti stanovništva i promicanje konkurentne poljoprivredne proizvodnje, ali i čuvanje prirodnih resursa, ekološke poljoprivrede te napredak seoskih područja. Komasaacija se provodi na temelju višegodišnjih programa koje donosi Hrvatski sabor za razdoblje od pet godina i godišnjih programa, koje donosi Vlada Republike Hrvatske. Programima se utvrđuju u prvome redu područja na kojima će se provoditi komasaacija, izvori financiranja te rokovi za provedbu Programa (Blašković, 1955.)



**Slika 4.** Prikaz digitalnog katastarskog plana

(Izvor: <http://www.arkod.hr/>)

## **4.2. Značaj poljoprivrede i važnost komasacije kao agrotehničke operacije u Hrvatskoj**

U zadnjih 50 godina značaj poljoprivrede u makroekonomskim uvjetima ja smanjen. Tako je primjerice sredinom 20. stoljeća u poljoprivrednom sektoru radilo 50% stanovništva Europske Unije, a primarna poljoprivredna proizvodnja bila je u ruralnim područjima tradicionalni izvor prihoda. U međuvremenu, ovaj udio se smanjuje, tako da se danas poljoprivredom bavi samo 7% stanovništva EU. Ovo podaci posljedica su velikih tehničkih i strukturnih promjena na svjetskom tržištu koje su rezultirale globalizacijom poljoprivredne proizvodnje i snažnim jačanjem konkurencije u primarnom sektoru poljoprivrede. U takvim uvjetima mali i nespecijalizirani proizvođači više nisu mogli živjeti od primarne poljoprivredne proizvodnje, tako da su "selili" u nove proizvodne i uslužne djelatnosti.

Svi navedeni procesi snažno su prisutni i u ruralnim područjima Republike Hrvatske, gdje su rezultirali vrlo negativnim gospodarskim i socijalnim trendovima i današnjim nepovoljnim stanjem kojeg karakteriziraju brojni problemi kao što su

- mala i nekonkurentna gospodarstva,
- velik broj staračkih gospodarstava,
- rascjepkano poljoprivredno zemljište,
- male proizvodne parcele,
- ekstenzivnost i niska tehnološka razina proizvodnje,
- nedovoljno korištenje agrotehničkih mjera,
- slaba produktivnost,
- loše zbrinjavanje stajnjaka i poljoprivrednog otpada, itd...

Svi nabrojani problemi neupitno ukazuju na to da je takva poljoprivreda slabo dohodovna, nekonkurentna i neisplativa, i u postojećem stanju ne može biti čimbenik održivog razvoja.

Poseban problem leži i u tradicijskoj strukturi proizvodnje i neorganiziranosti poljoprivrednih proizvođača, tako da lokalne zajednice nemaju autohtone, prepoznatljive i konkurentne proizvode koje mogu uspješno plasirati na globalnom tržištu.

Navedeno stanje je neodrživo jer u lokalnim sredinama uzrokuje sve teže uvjete života i privređivanja, propadanje postojećih poljoprivrednih gospodarstava, nezaposlenost te velike gospodarske i strukturne poremećaje kao što su:

- depopulacija,
- zakorovljenost i gubitak funkcije poljoprivrednog zemljišta,
- gospodarsko i socijalno propadanje,
- gubitak identiteta lokalnih zajednica
- izloženost štetnim pojavama kao što su ugrožavanje okoliša, devastacija kulturne i tradicijske baštine, loše gospodarenje, korupcija itd. (Boban, 2012., (Bebek i Škegro, 1978., Ivković i sur., 2008.).

U Republici Hrvatskoj se već godinama odvija proces napuštanja sela i njihovo odumiranje. Ovakvi su procesi u razvijenim zemljama implicirali profesionalizaciju poljoprivrede, a što je u Hrvatskoj gotovo potpuno izostalo. Klasično seljaštvo izumire, a nisu ga zamijenili napredni poljoprivrednici. Većina ruralnih naselja ne može preokrenuti nepovoljne razvojne trendove zbog čega je Vlada odlučila poduzeti niz mjera u cilju revitalizacije ruralnih područja i stvaranje pravno-gospodarski povoljnijih uvjeta rada za život na selu te tako usporiti emigraciju seoskog stanovništva. Snažan utjecaj na promišljanje o ruralnom razvoju dolazi iz procesa pridruživanja Europskoj uniji. Prema Strategiji razvoja poljoprivrede i ribarstva Republike Hrvatske, usvojenoj 2002. godine (NN 89/02.), obiteljskim gospodarstvima se daje stožerno mjesto u budućem razvitku poljoprivrede, a kao osnovni zadatak nameće se pitanje formiranja tih gospodarstava.

Poljoprivreda predstavlja vrlo važnu gospodarsku granu u Republici Hrvatskoj koja čini 7,4% nacionalnog dohotka, a zapošljava 14,2% radnog stanovništva. Od 2,7 milijuna hektara poljoprivrednih površina obrađuje se međutim tek oko 1,1 milijun. Prema dostupnim podacima *Agencije za plaćanja u poljoprivredi*, iz rujna 2014. godine, Hrvatska trenutno raspolaže sa 738.125,52 hektara (tablica 1.) državnog poljoprivrednog zemljišta, najvećim dijelom oranica i pašnjaka. Neiskorišteno je gotovo 60% tog zemljišta, smještenog poglavito u Ličko - senjskoj županiji. Po količini državnog poljoprivrednog zemljišta zadarska je županija treća iza Ličko-senjske i Osječko-baranjske, no dok je u Osječko-baranjskoj slobodno manje od pet posto zemljišta, u Zadarskoj i Ličko-senjskoj veći je dio neiskorišten zbog čega je vrlo važno utjecati na provođenje postupaka koji bi olakšali raspolaganje državnim poljoprivrednim zemljištem i ubrzali stavljanje takvog neiskorištenog zemljišta u funkciju (Bebek i Škegro, 1978., Ivković i sur., 2008.).

**Tablica 1.** Raspoloživost poljoprivrednih zemljišta u RH prema županijama(Izvor: [www.mps.hr](http://www.mps.hr) )

	NAZIV ŽUPANIJE	Državno poljoprivredno zemljište (ha)
1	Krapinsko-zagorska	219,04
2	Grad Zagreb	1.084,70
3	Varaždinska	2.355,46
4	Međimurska	5.308,93
5	Koprivničko-križevačka	6.218,46
6	Dubrovačko-neretvanska	13.551,80
7	Zagrebačka	16.486,54
8	Primorsko-goranska	17.478,04
9	Bjelovarsko-bilogorska	21.360,45
10	Požeško-slavonska	27.111,12
11	Vukovarsko-srijemska	34.117,37
12	Karlovačka	34.244,29
13	Istarska	37.143,82
14	Brodsko-posavska	38.282,74
15	Virovitičko-podravska	46.646,09
16	Sisačko-moslavačka	46.826,62
17	Splitsko-dalmatinska	48.341,40
18	Šibensko-kninska	68.363,34
19	Zadarska	73.510,58
20	Osječko-baranjska	85.486,42
21	Ličko-senjska	113.973,48
	nerazvrstano zemljište	14,85
	<b>UKUPNO</b>	<b>738.125,52</b>

Kao što je već spomenuto i vidljivo iz tablice 1., Hrvatska raspolaže s 738.125,52 hektara poljoprivrednog zemljišta pri čemu najviše raspoloživog zemljišta imaju Osječko-baranjska županija (85.486,42 ha) i Ličko-senjska ( 113.973,48 ha), dok su županije s najmanje raspoloživog poljoprivrednog zemljišta Krapinsko-zagorska županija i Grad Zagreb.

Iz tablice 2. možemo vidjeti koliko je raspoloživog poljoprivrednog zemljišta u Hrvatskoj bilo dostupno za zakup u 2014.godini. <sup>1</sup>

**Tablica 2.** Poljoprivredno zemljište dostupno za zakup

(Izvor: [www.mps.hr](http://www.mps.hr) )

ŽUPANIJA	HEKTARA
Bjelovarsko-bilogorska	486,36
Brodsko-posavska	2.636,01
Dubrovačko-neretvanska	36,80
Grad Zagreb	494,62
Istarska	303,32
Karlovačka	73,85
Koprivničko-križevačka	29,36
Ličko-senjska	154,49
Međimurska	60,94
Osječko-baranjska	2.619,55
Požeško-slavonska	1.274,65
Primorsko-goranska	415,20
Sisačko-moslavačka	1.144,06
Šibensko-kninska	177,96
Varaždinska	60,98
Virovitičko-podravska	481,97
Vukovarsko-srijemska	312,18
Zadarska	40,40
Zagrebačka	170,47
<b>Ukupni zbroj</b>	<b>10.973,17</b>

Prevladavajući dio agrarne strukture čine obiteljska poljoprivredna gospodarstva koja posjeduju i do 80% zemljišta, a više od 70% tih gospodarstava ima manje od 3 hektara, uglavnom vrlo

<sup>1</sup> <http://www.narodni-list.hr/posts/73225004> Pristupljeno: 28.8.2017.

usitnjenih poljoprivrednih površina. Prosječna površina korištenog poljoprivrednog zemljišta, po proizvodnom subjektu, iznosi 2,4 hektara.

U stvarnosti raspodjela je u prosjeku ovakva: obiteljska gospodarstva koriste 1,9 hektara po subjektu, dok svaki poslovni subjekt raspolaže s 159,2 hektara poljoprivredne površine. Stvaranjem predispozicija za korištenje sada neobrađenih i zapuštenih, odnosno usitnjenih, rascjepkanih i međusobno dislociranih poljoprivrednih površina omogućio bi se veći broj zaposlenih, veća proizvodnja, a time i veći nacionalni dohodak u poljoprivredi. Komasaacija zemljišta uzeta je kao tehnička mjera kojom se povećavaju proizvodne površine prinosi, odnosno proizvodnja poljoprivrednih proizvoda, a to je jedan od glavnih ciljeva društveno-ekonomskog razvoja. Nužnost komasacije posebice je neophodna u Hrvatskoj, na hidrološki nesređenim područjima, gdje se pitanje razvoja poljoprivredne proizvodnje može riješiti samo hidrotehničkim melioracijama, koje su gotovo neizvedive bez komasacije.<sup>2</sup>

U Republici Hrvatskoj bi se provedbom komasacije zemljišta riješilo više aktualnih problema vezanih uz zemljište, a ne samo okrupnjavanje zemljišta. Tako se može tvrditi da bi se komasacijom moglo riješiti:

- imovinsko-pravne odnose na zemljištu,
- usitnjenost zemljišta,
- ekonomičnost poljoprivredne proizvodnje,
- usklađivanje katastra i zemljišne knjige,
- pitanje staračkih domaćinstava,
- potrebe navodnjavanja ili odvodnja,
- potrebe zemljišta za opće potrebe,
- potrebe novih digitalnih geodetskih planova za stvaranje GIS baze podataka,
- potrebe uređenja prostora,
- potrebe zaštite prirodnog okoliša,
- potrebe izgradnje objekata infrastrukture i
- postupak održavanja katastra.

Iz nabrojanog se vidi da se postupkom komasacije zemljišta mogu riješiti vrlo raznoliki problemi, a gotovo svi su vezani uz geodetsku i agronomsku struku. Ekonomske učinke je teško

---

<sup>2</sup><http://www.poslovnih.hr/hrvatska/komasacija-ce-uciniti-konkurentnijom-hrvatsku-poljoprivredu-314372>  
Pristupljeno: 28.8.2017.



u potpunosti sagledati, ali je razvidno da bi područje obuhvaćeno komasacijom zemljišta trebalo postati jedan uređen prostor, vrlo primamljiv za ulaganje, kako domaćih tako i stranih investitora (Ivković i sur. 2008).

### **4.3. Učinci komasacije**

Sam postupak komasacije mogu pokrenuti vlasnici poljoprivrednog zemljišta te država. Kada to čini država, pretpostavka je dobro „pripremljen teren“ odnosno odobravanje od većine vlasnika zemljišta. Općenito, u procesu komasacije su nezaobilazna tri sudionika i to poljoprivredni proizvođači, lokalna zajednica i Država, pri čemu osim zajedničkog postoje i pojedinačni ciljevi odnosno očekivanja od postupka komasacije. Suvremenom obradom i primjenom agrotehničkih mjera koje omogućuje grupiran i uređen posjed, racionalnije se iskorištava zemljište, smanjuju se troškovi proizvodnje, povećava se produktivnost rada i povećavaju se prinosi poljoprivrednih proizvoda. Činjenica je da su poslije provedenih komasacija na većim površinama poljoprivrednog zemljišta primijenjene suvremenije mjere proizvodnje, kako na društvenom, tako i na individualnom posjedu, i da su one dale stanovit gospodarski učinak, iako on, zbog različitih ulaganja, nije bio uvijek usporediv. Poljoprivredni proizvođači odnosno vlasnici zemljišta u postupku komasacije rješavaju neriješene imovinsko-pravne odnose pri čemu se često otkriju i značajne poljoprivredne površine najčešće uzurpiranog državnog zemljišta.. Nakon provedenog postupka dobivaju manji broj površinski većih parcela te s obzirom na konfiguraciju terena i s povoljnijom orijentacijom. Ovo je naročito značajno za voćarsku i vinogradarsku proizvodnju (Slika 5.) ali i zbog vodozaštite (otjecanja viška voda ili čuvanja vlage). Novoformirane parcele su u pravilu i bliže gospodarskom dvorištu te se smanjuju transportni troškovi i omogućava veća i stalna briga o usjevima. Uređenjem kanalske mreže povećava se zaštita od elementarnih nepogoda, ali olakšan je i omogućen pristup parcelama. Suvremena mehanizacija bolje se koristi jer je manje praznih hodova i manje utroška pogonskog goriva, povećava se prirod, ukupna proizvodnja te produktivnost i sam dohodak. Tako uređenom poljoprivrednom zemljištu povećava se tržišna vrijednost jer se „podigla“ inicijalna plodnost ali i smanjile opasnosti od poplava i suša zbog hidromelioracijskih zahvata. Komasaacijom se mora osigurati raspored površina svih korisnika i svakog pojedinačno, koji će omogućiti da se poljoprivredna proizvodnja odvija sa što nižim troškovima. Lokalnoj samoupravi otvara se mogućnost lakše izgradnje infrastrukturnih objekata, jer je u postupku komasacije moguće riješiti potrebe za zemljištem u svrhu

zadovoljenja općih potreba (izgradnja škola, vrtića, ambulanti, športskih igrališta itd.). Nakon provedene komasacije jednostavnije je održavanje katastra odnosno katastarskih planova te se omogućava stvaranje poslovnih zona i lakša promocija lokalnih razvojnih projekata. Općenito, potiče se decentralizacija te jača uloga i odgovornost lokalnih nositelja vlasti, u cijeli projekt se uključuju i lokalne agencije. Za dio stanovništva prilika je da tijekom komasacije jednostavnije i povoljnije ponude ili prodaju svoje poljoprivredne površine. Država, zbog boljeg korištenja (ograničenog) zemljišnog potencijala, potiče količinski veću i konkurentniju poljoprivrednu proizvodnju, veću zaposlenost te ostanak u ruralnom prostoru. Uredne vlasničke knjige olakšavaju i potiču tržište poljoprivrednim zemljištem te se često „otkriva” nekada uzurpirano državno poljoprivredno zemljište. Nakon komasacije lakše se sprječava „uzurpacija“ poljoprivrednog zemljišta za različite nepoljoprivredne namjene, ali ispravlja i često proširuje granice građevinskog dijela naselja što olakšava legalizaciju i uknjižbu objekata. Da bi se sagledao gospodarski učinak nakon provedene komasacije zemljišta, trebalo bi odgovoriti na pitanje u kojoj je mjeri komasacija omogućila uštedu rada i za koliko je povećala prinose poljoprivrednih proizvoda u pojedinim gospodarstvima (Grgić i sur, 2016).



**Slika 5.** Poljoprivredno zemljište nakon komasacije

(Izvor: <http://www.geourbgroup.com/komasacija.html>)

Međutim, ne može se procijeniti koliki učinak ima sama provedba komasacije u pojedinim slučajevima na području neke regije ili globalno, jer ova agrarna mjera ne djeluje neovisno o

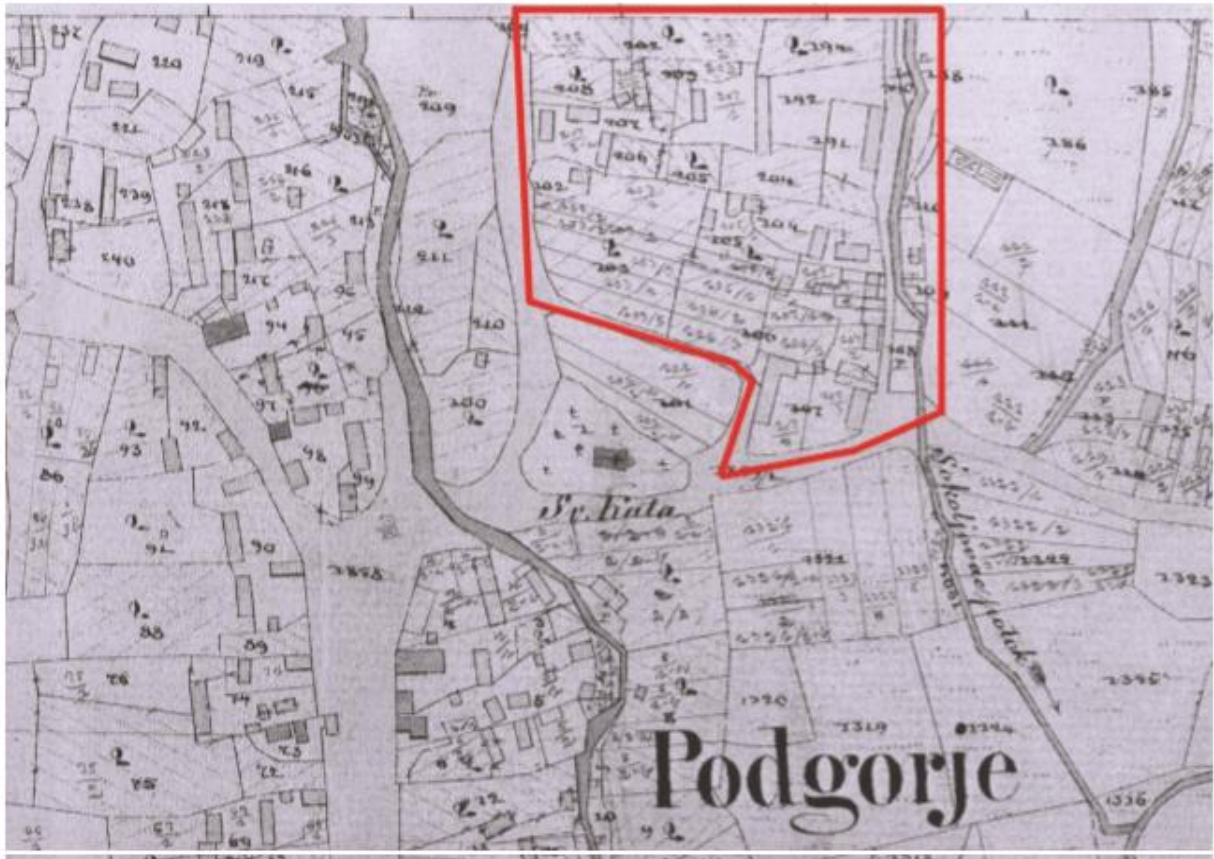
ostalim čimbenicima, koji su u poljoprivredi mnogobrojni. Naime, komasacijom zemljišta stvoreni su samo uvjeti za djelotvornije gospodarenje i iskorištavanje poljoprivrednog zemljišta, a konačni rezultati ovise o tom jesu li i kako su ti uvjeti iskorišteni. Isto tako, treba imati na pameti da su uz najveći broj komasacija izvedene i hidrotehničke melioracije, pa je utjecaj i te mjere jedan od odlučujućih čimbenika koje djeluju na poboljšavanje plodnosti zemljišta, a time i na intenziviranje proizvodnje, i na njezino povećanje. Hidrotehničke melioracije također predstavljaju agrarno-tehničku operaciju odnosno skup mjera i aktivnosti koje se provode s ciljem odvodnje suvišne vode s određenog područja ili s ciljem natapanja nekog tla ukoliko je to potrebno, a sve kako bi se ostvarili optimalni uvjeti za razvoj poljoprivrednih kultura. Osim pozitivnih efekata, komasacija zemljišta može imati i neke negativne posljedice kojima se stvaraju nepovoljni uvjeti za život divljih biljnih i životinjskih vrsta što dovodi do smanjenja biološke raznolikosti (Bebek i Škegro, 1978).

#### **4.4. Zakon o komasaciji poljoprivrednog zemljišta (NN, br. 51/15)**

Kako je već spominjano, u Republici Hrvatskoj prevladavaju mali i usitnjeni posjedi poljoprivrednog zemljišta, koji ne pružaju zadovoljavajuće uvjete za uspješnu i rentabilnu poljoprivrednu proizvodnju. Primjer izgleda jednog poljoprivrednog zemljišta prije i nakon komasacije prikazan je na slikama 6. i 7. Zbog prevladavanja malih i usitnjenih posjeda na području države, Sabor je izglasao *Zakon o komasaciji poljoprivrednog zemljišta*. Zakon je objavljen u „Narodnim novinama“, br. 51/15.<sup>3</sup>

---

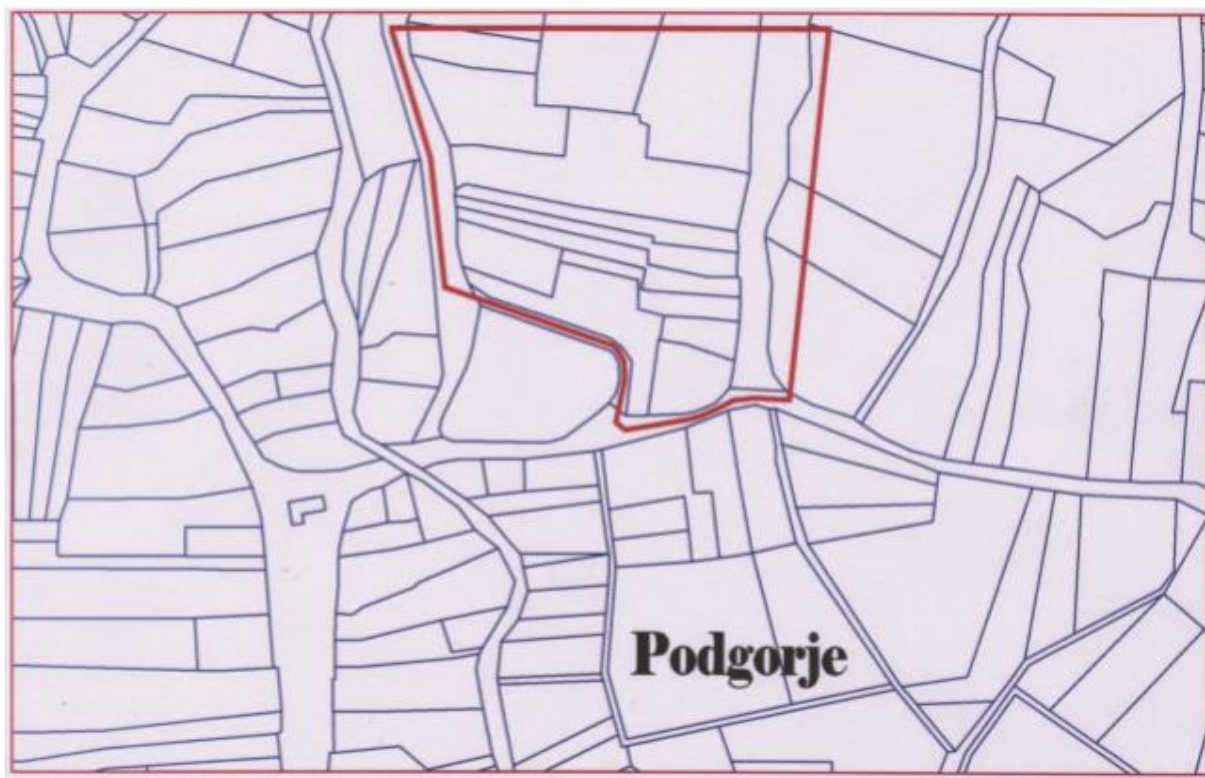
<sup>3</sup> <http://www.poslovnih.hr/tag/zakon-o-komasaciji-poljoprivrednog-zemljista-19782> Pristupljeno: 28.8.2017.



**Slika 6.** Primjer izgleda poljoprivrednog zemljišta prije komasacije

(Izvor: <http://hrcak.srce.hr/97378>)

Prema spomenutom zakonu, komasacija zemljišta provodi se svrhu okrupnjavanja posjeda i katastarskih čestica u veće i pravilnije, radi njihova ekonomičnijeg iskorištavanja, stvaranja povoljnijih uvjeta za razvoj poljoprivredne proizvodnje, radi osnivanja i izgradnje poljoprivrednih putova, vodnih građevina za melioracije te izvođenja i drugih radova na uređenju zemljišta namijenjenog poljoprivredi. Iz navedenog zakona možemo iščitati da je komasacija stoga skup administrativnih i tehničkih postupaka kojima se male i usitnjene površine poljoprivrednog zemljišta sjedinjuju u veće i urednije, uređuju putne i kanalske mreže te sređuju stvarnopravni i drugi odnosi na zemljištu (NN 51/15).



**Slika 7.** Primjer izgleda poljoprivrednog zemljišta nakon komasacije

(Izvor: <http://hrcak.srce.hr/97378>)

Pojedini pojmovi u smislu *Zakona o komasaciji poljoprivrednog zemljišta* objašnjeni su na sljedeći način:

- *komasacijska gromada* jest sve zemljište na komasacijskom području i ona je predmet komasacije,
- *stranke u postupku komasacije* su vlasnici i posjednici zemljišta, kao i osobe koje na zemljištu na kojem se provodi komasacija imaju druga stvarna prava ili na zakonu zasnovan pravni interes (u daljnjem tekstu: sudionici komasacije),
- *bioraznolikost* je sveukupnost svih živih organizama koji su sastavni dijelovi ekosustava, a uključuje raznolikost unutar vrsta, između vrsta, životnih zajednica te raznolikost ekosustava,
- *krajobrazna raznolikost* je strukturiranost prostora nastala na interakciji prirodnih i/ili stvorenih krajobraznih elemenata određenih bioloških, klimatskih, geoloških, geomorfoloških, pedoloških, kulturno-povijesnih i socioloških obilježja,
- *komasacijsko područje* je određena površina na kojoj se provodi komasacija,

- *zemljište za opće potrebe* je zemljište od interesa za Republiku Hrvatsku (ceste, osnovni kanali i slično),
- *zemljište za zajedničke potrebe naselja, odnosno sudionika komasacije* je zemljište od interesa za naselje i sudionike komasacije (poljoprivredni putovi, detaljni kanali i slično),
- *vodne građevine za melioracije* su građevine za melioracijsku odvodnju (kanali s pripadajućim crpnim stanicama, drenažama, betonskim propustima, čepovima, sifonima, stepenicama, brzotocima, oblogama za zaštitu od erozija, ustavama i drugim pripadajućim građevinama, uređajima i opremom) koje se dijele na građevine za osnovnu melioracijsku odvodnju i građevine za detaljnu melioracijsku odvodnju, zatim građevine za navodnjavanje (akumulacijske i druge zahvatne građevine, razvodna mreža i druge građevine pripadajuće tim građevinama) i mješovite melioracijske građevine,
- *jedinica za procjenu* je relativni odnos između uzor-čestice i čestice koja se procjenjuje, uzimajući u obzir položaj zemljišta, njegovu udaljenost od gospodarskoga dvorišta i druge okolnosti (mikrodepresija, izloženost suncu, izgrađeni put i slično) koje mogu utjecati na vrijednost zemljišta (NN 51/15).

Prema *Zakonu o komasaciji poljoprivrednog zemljišta* komasacija se može pokrenuti u slijedećim uvjetima:

- ako se zbog rascjepkanosti i nepravilnog oblika zemljište ne može svrhovito obrađivati,
- ako se zbog postojećih stvarnopravnih odnosa ili zbog velike rascjepkanosti zemljišta ne može organizirati proizvodnja koja osigurava svrhovitost uloženi sredstava na području na kojem se izgrađuju ili su već izgrađene vodne građevine za melioracije,
- ukoliko izgradnja nove prometne infrastrukture (prometnice, željezničke pruge) ili drugih građevina (nasipi, kanali i slično), kao i uređenje većih vodotoka izaziva ili će izazvati daljnje rascjepkavanje postojećih katastarskih čestica i poremećaj putne i kanalske mreže,
- ukoliko se komasacija predlaže zbog izgradnje vodnih građevina za melioracije, komasacija se može pokrenuti ako su među ostalim uvjetima ispunjeni i uvjeti za izgradnju tih sustava propisani posebnim zakonima.

S druge strane, također prema odredbama *Zakona o komasaciji poljoprivrednog zemljišta*, komasacija se neće pokrenuti u slijedećim uvjetima:

- ukoliko se utvrdi da bi se njezinim provođenjem mogli pogoršati uvjeti za poljoprivrednu proizvodnju sudionika komasacije,
- ako troškovi komasacije ne bi bili razmjerni koristima koje se očekuju od komasacije,
- ukoliko se bez istodobne melioracije ne mogu postići zadovoljavajući rezultati u poljoprivrednoj proizvodnji,
- ako nisu osigurane propisane mjere zaštite tla, bioraznolikosti i krajobrazne raznolikosti.

Na poljoprivrednom zemljištu koje je po načinu uporabe vinograd, voćnjak, maslinik i ribnjak komasacija se može provoditi samo ako na to pristane natpolovična većina njihovih vlasnika, osim ako se radi o katastarskim česticama površine do 0,5 ha čije bi izdvajanje ometalo pravilno provođenje komasacije ili ako se na tom zemljištu grade vodne građevine za melioracije. Važno je napomenuti da se Prilikom provedbe komasacije osobito mora voditi računa o zaštiti tla i voda, bioraznolikosti i krajobraznoj raznolikosti (slika 8.) te zaštiti prirodnih staništa biljnih i životinjskih vrsta, u skladu s posebnim propisima (NN 51/15).



**Slika 8.** Komasacija poljoprivrednog zemljišta uz održavanje krajobrazne raznolikosti

(Izvor: [www.agrobiz.hr](http://www.agrobiz.hr) )

#### 4.5. Provođenje i troškovi komasacije

Komasacija se provodi na temelju višegodišnjih programa, koje donosi Hrvatski sabor za razdoblje od pet godina i godišnjih programa, koje donosi Vlada Republike Hrvatske. Programe izrađuje *Agencija za poljoprivredno zemljište* na temelju stručnih analiza o provedbi postupka komasacije, a sukladno Programima izrađuje idejne projekte komasacije za pojedinu katastarsku općinu. Komasacija se provodi tako da svaki sudionik komasacije dobiva za zemljište obuhvaćeno komasacijom novo zemljište u što manje čestica, u jednakoj vrijednosti, uz odbitak vrijednosti zemljišta za opće potrebe i zajedničke potrebe naselja odnosno sudionika komasacije. Za provođenje komasacije na poljoprivrednom zemljištu koje je po načinu uporabe vinograd, voćnjak, maslinik i ribnjak, komasacija se može provoditi samo ako na to pristane natpolovična većina vlasnika, a bez njihovog pristanka ako se radi o katastarskim česticama površine do 0,5 hektara. Prije pokretanja postupka komasacije Agencija za poljoprivredno zemljište saziva skup vlasnika zemljišta, radi upoznavanja sa svrhom i uvjetima pod kojima se namjerava provesti komasacija. Rješenje o pokretanju postupka komasacije donosi Agencija za poljoprivredno zemljište, uz prethodnu suglasnost Ministarstva poljoprivrede.

Za provođenje postupka komasacije propisana su sljedeća komasacijska tijela:

- Županijsko komasacijsko povjerenstvo,
- Državno komasacijsko povjerenstvo,
- Odbor sudionika komasacije,
- Posebno povjerenstvo koje utvrđuje stvarno stanje, raspravlja odnose nastale samovlasnim zauzećem zemljišta,
- Povjerenstvo za procjenu zemljišta<sup>4</sup>.

Županijsko komasacijsko povjerenstvo određuje posebnu usmenu raspravu sudionika i drugih, radi utvrđivanja površina i vrijednosti zemljišta koje se osigurava za opće potrebe i zajedničke potrebe naselja, odnosno sudionika komasacije i područja na kojima će se sudionicima komasacije dodijeliti nova zemljišta te radi utvrđivanja načela za osnivanje novih zemljišnih čestica, nakon koje izvođač stručnih geodetskih poslova izrađuje prijedlog diobe komasacijske gromade. Nakon toga se održava usmena rasprava o nadiobi zemljišta, na koju se pozivaju svi sudionici komasacije i druge stranke koje sudjeluju u postupku komasacije. Županijsko komasacijsko povjerenstvo donosi i izvršava rješenje o komasaciji. Utvrđena je novčana kazna

---

<sup>4</sup><http://www.zemljiste.mps.hr/raspolaganje/komasacija/o-komasaciji.html> Pristupljeno: 28.8.2017.



za sprječavanje uvođenja sudionika komasacije u posjed zemljišta koja su im dodijeljena i predložen je način rješavanja započetih, a nedovršenih postupaka komasacije prije stupanja na snagu ovoga Zakona.

Vlasnici i posjednici poljoprivrednog zemljišta neće snositi troškove postupka komasacije poljoprivrednog zemljišta. Sredstva potrebna za izvršenje višegodišnjih i godišnjih programa osiguravaju se u državnome proračunu Republike Hrvatske, proračunu jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, iz sredstava fondova Europske unije (program ruralnog razvoja), sredstava donacija, te drugih sredstava zainteresiranih pravnih i fizičkih osoba.

Troškovi komasacijskih operacija osiguravat će se iz dva izvora i to:

- sredstava Europskog fonda za ruralni razvoj u okviru kojeg je u Programu ruralnog razvoja mjerom - Potpora za ulaganja u infrastrukturu vezano uz razvoj, modernizaciju i prilagodbu poljoprivrede i šumarstva, predviđena potpora jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave u provođenju mjera komasacije poljoprivrednog zemljišta,
- iz državnog proračuna Republike Hrvatske. (NN 51/15)

## 5. ZAKLJUČAK

Komasacija dakle predstavlja skup agrotehničkih mjera koje se poduzimaju s ciljem okrupnjavanja razbacanih i usitnjenih posjeda u jednu cjelinu ili, ako to nije moguće, u nekoliko zaokruženih cjelina. Općenito govoreći, rascjepkanost poljoprivrednih zemljišta smetnja je racionalnom korištenju i primjeni suvremenih agrotehničkih mjera. Rascjepkana poljoprivredna gospodarstva nisu u stanju osigurati kontinuiranu i dovoljno veliku ponudu proizvoda koja bi im zagarantirala opstanak na tržištu. Obzirom na to da takvo grupiranje zemljišnog posjeda ponekad nije dovoljan uvjet za bolje iskorištavanje zemljišta i bolju poljoprivrednu proizvodnju, komasacijom je obuhvaćena i izgradnja poljoprivrednih putova, vodnih građevina za melioraciju i drugi radovi uređenja zemljišta u poljoprivredi. Činjenica je da su poslije provedenih komasacija na većim površinama poljoprivrednog zemljišta primijenjene suvremenije mjere proizvodnje, kako na društvenom, tako i na individualnom posjedu, i da su one dale stanovit gospodarski učinak.

Početak komasacije u Hrvatskoj zabilježen je početkom 19.stoljeća. U to vrijeme cilj komasacije nije bio unapređenje poljoprivredne proizvodnje i bolji razvitak naselja nego arondacija veleposjedničkih imanja. Danas u Republici Hrvatskoj prevladavaju mali i usitnjeni posjedi poljoprivrednog zemljišta, koji ne pružaju zadovoljavajuće uvjete za uspješnu i rentabilnu poljoprivrednu proizvodnju, zbog toga je Sabor izglasao Zakon o komasaciji poljoprivrednog zemljišta. Zakon je objavljen u „Narodnim novinama“, br. 51/15. Za hrvatsku je poljoprivredu dakle karakteristična rascjepkanost poljoprivrednih posjeda, velik broj katastarskih čestica koje sačinjavaju jedan poljoprivredni posjed, a koje su udaljene jedna od druge. Komasacija se provodi na temelju višegodišnjih programa, koje donosi Hrvatski sabor za razdoblje od pet godina i godišnjih programa, koje donosi Vlada Republike Hrvatske. Programima se utvrđuju u prvome redu područja na kojima će se provoditi komasacija, izvori financiranja te rokovi za provedbu Programa. Programe izrađuje Agencija za poljoprivredno zemljište na temelju stručnih analiza o provedbi postupka komasacije. U skladu s Programima Agencija izrađuje idejne projekte komasacije za pojedinu katastarsku općinu.

Komasaciju poljoprivrednici većinom podržavaju jer problematika uzgoja na usitnjenim česticama, neriješeni imovinsko-pravni odnosi i ostali vezani problemi, itekako utječu na razvoj poljoprivredne proizvodnje i direktno na njihove troškove. Poseban problem leži i u tradicijskoj strukturi proizvodnje i neorganiziranosti poljoprivrednih proizvođača, tako da lokalne zajednice nemaju autohtone, prepoznatljive i konkurentne proizvode koje mogu uspješno

plasirati na globalnom tržištu. Često se kao primjer za provedbu ove agrotehničke mjere spominju Italija, Njemačka ili Engleska koje su komasaciju provele nakon 2. svjetskog rata i u kojima je to postao temelj za normalan razvoj poljoprivrede. Postupak komasacije u Republici Hrvatskoj trebao bi uključiti državnu i lokalnu, odnosno regionalnu razinu, tako da će državna Agencija za poljoprivredno zemljište izraditi idejne projekte komasacije za pojedinu katastarsku općinu i donijeti listu komasacija za cijelu Hrvatsku.

Može se dakle zaključiti da je komasacija jedna od radikalnih tehničkih mjera kojom se povećavaju obradive površine, omogućuje suvremena obrada zemlje, a to dovodi do povećanja prinosa. Međutim, ne može se procijeniti koliki učinak ima sama provedba komasacije u pojedinim slučajevima na području neke regije ili globalno, jer ova agrarna mjera ne djeluje neovisno o ostalim čimbenicima, koji su u poljoprivredi mnogobrojni. Naime, komasacijom zemljišta stvoreni su samo uvjeti za djelotvornije gospodarenje i iskorištavanje poljoprivrednog zemljišta, a konačni rezultati ovise o tom jesu li i kako su ti uvjeti iskorišteni. U svakom slučaju, povećanjem fizičkog obujma proizvodnje ostvaruje se kvalitetnija ponuda prehrambenih proizvoda, smanjuju se potrebe za uvozom hrane i osiguravaju se industrijski neophodne sirovine. Glavna korist koja bi proizlazila iz postupka komasacije bilo bi povećanje poljoprivredne proizvodnje, izgradnja objekata od javnog interesa, hidromelioracijski zahvati te rješavanje imovinsko-pravnih odnosa.

## 6. POPIS LITERATURE

1. Bebek, D., Škergo, R. (1978). Komasačija zemljišta i njen doprinos proizvodnji hrane. *Sociologija i prostor : časopis za istraživanje prostornoga i sociokulturnog razvoja*, (61-62), 56-68. Preuzeto s <http://hrcak.srce.hr/119108>
2. Boban, T. (2012). Značenje primjene komasačije u prošlosti i sadašnjosti uz vrednovanje nekoliko specifičnih lokacija u Požeško-slavonskoj županiji. *Radovi Zavoda za znanstveni i umjetnički rad u Požegi*, (1), 273-291. Preuzeto s <http://hrcak.srce.hr/97378>
3. Blašković, P. (1955). Komasačija zemljišta u NR Hrvatskoj. *Agronomski glasnik : Glasilo Hrvatskog agronomskog društva*, 5(11-12), 680-688. Preuzeto s <http://hrcak.srce.hr/176164>
4. Grgić, I.(2016) Lans consolidation of agricultural land in the Republic of Croatia for better competitiveness of agricultural production. *Aktualni zadaci mehanizacije poljoprivrede*.
5. Ivković, M, Džapo M, Dolanjski, D (2008). Komasačija zemljišta-preduvjet uspješne poljoprivredne proizvodnje. *Proceedings. 43rd Croatian and 3rd International Symposium on Agriculture. Opatija. Croatia*.
6. [www.agroklub.com](http://www.agroklub.com) Pristupljeno: 28.8.2017.
7. <https://www.zakon.hr/z/133/Zakon-o-poljoprivrednom-zemlji%C5%A1tu> Pristupljeno:28.8.2017.
8. <http://www.poslovni.hr/hrvatska/komasačija-ce-uciniti-konkurentnijom-hrvatsku-poljoprivredu-314372> Pristupljeno: 27.8.2017.
9. [http://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/2013\\_11\\_142\\_3051.html](http://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/2013_11_142_3051.html) Pristupljeno: 28.8.2017.
10. <http://www.zemljiste.mps.hr/raspolaganje/komasačija/o-komasačiji.html> Pristupljeno: 28.8.2017.
11. Zakon o komasačiji poljoprivrednog zemljišta, Narodne Novine br 51/15, preuzeto sa: [http://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/2015\\_05\\_51\\_994.html](http://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/2015_05_51_994.html) Pristupljeno: 28.8.2017.
12. <https://gov.hr/moja-uprava/poslovanje/poljoprivreda/komasačija-poljoprivrednog-zemljista/1864> Pristupljeno: 28.8.2017.
13. <http://www.enciklopedija.hr/natuknica.aspx?id=3978> Pristupljeno: 28.8.2017.

## 7. SAŽETAK

Tema ovog diplomskog rada bila je komasacija zemljišta u Republici Hrvatskoj, te sam ja kroz ovaj rad obradio osnovne pojmove poput same definicije poljoprivrednog zemljišta, kao i upute o održavanju, zaštiti i korištenju zemljišta. Isto tako definirao sam pojam agrotehničkih mjera prema *Pravilniku o agrotehničkim mjerama* s naglaskom na neke od najvažnijih mjera, a to su: ekspropiracija, arondacija te komasacija.

Komasacija dakle predstavlja skup agrotehničkih mjera koje se poduzimaju s ciljem okrupnjavanja razbacanih i usitnjenih posjeda u jednu cjelinu ili, ako to nije moguće, u nekoliko zaokruženih cjelina. Rascjepkana poljoprivredna gospodarstva nisu u stanju osigurati kontinuiranu i dovoljno veliku ponudu proizvoda koja bi im zagarantirala opstanak na tržištu. Obzirom da takvo grupiranje zemljišnog posjeda ponekad nije dovoljan uvjet za bolje iskorištavanje zemljišta i bolju poljoprivrednu proizvodnju, komasacijom je obuhvaćena i izgradnja poljoprivrednih putova, vodnih građevina za melioraciju i drugi radovi uređenja zemljišta u poljoprivredi.

Možemo zaključiti da je komasacija jedna od glavnih tehničkih mjera kojom se povećavaju obradive površine, omogućuje suvremena obrada zemlje, a to dovodi do povećanja prinosa. Glavna korist koja bi proizlazila iz postupka komasacije bilo bi povećanje poljoprivredne proizvodnje, izgradnja objekata od javnog interesa, hidromelioracijski zahvati te rješavanje imovinsko-pravnih odnosa.

**Ključne riječi:** poljoprivredno zemljište, agrotehničke mjere, komasacija

## 8. SUMMARY

The subject of this graduate thesis was land consolidation in the Republic of Croatia, and I have elaborated basic concepts such as the definition of agricultural land itself, as well as instructions on maintenance, protection and use of land. I also defined the term agrotechnical measures according to the Ordinance on agro-technical measures, with the emphasis on some of the most important measures, namely: expropriation, arondation and commasion.

Land management is therefore a set of agrotechnical measures undertaken to consolidate scattered and fragmented properties into one whole or, if not possible, into several rounded entities. Crushed agricultural holdings are unable to provide a continuous and sufficiently large product offer that would guarantee their survival in the market. Considering that such a grouping of land is sometimes not a sufficient condition for better exploitation of land and better agricultural production, co-ordination also includes the construction of agricultural roads, waterworks for melioration and other land-improvement works in agriculture.

We can conclude that the coagulation is one of the main technical measures that increases the processing surface, allowing for modern processing of the soil, which leads to increased yields. The main benefit of the commasification process would be the increase of agricultural production, the construction of objects of public interest, hydrological interventions and the resolution of property and legal relations.

**Key words:** agricultural land, agrotechnical measures, land management

## **9. POPIS SLIKA**

**Slika 1.** Primjer plana za stambeno poslovni prostor za kojeg je potrebna ekspropiracija (8. str.)

**Slika 2.** Komasacija poljoprivrednog zemljišta (11. str.)

**Slika 3.** Postupak melioracije zemljišta (12. str.)

**Slika 4.** Prikaz digitalnog katastarskog plana (13. str.)

**Slika 5.** Poljoprivredno zemljište nakon komasacije (20. str.)

**Slika 6.** Primjer izgleda poljoprivrednog zemljišta prije komasacije (22.str.)

**Slika 7.** Primjer izgleda poljoprivrednog zemljišta nakon komasacije (23. str.)

**Slika 8.** Komasacija poljoprivrednog zemljišta uz održavanje krajobrazne raznolikosti (25. str.)

## **10. POPIS TABLICA**

**Tablica 1.** Raspoloživost poljoprivrednih zemljišta u RH prema županijama (16. str.)

**Tablica 2.** Poljoprivredno zemljište dostupno za zakup (17. str.)



## **Komasacija poljoprivrednog zemljišta**

Tony Pačar

### **Sažetak**

Tema ovog diplomskog rada bila je komasacija zemljišta u Republici Hrvatskoj, te sam ja kroz ovaj rad obradio osnovne pojmove poput same definicije poljoprivrednog zemljišta, kao i upute o održavanju, zaštiti i korištenju zemljišta. Isto tako definirao sam pojam agrotehničkih mjera prema *Pravilniku o agrotehničkim mjerama* s naglaskom na neke od najvažnijih mjera, a to su: ekspropiracija, arondacija te komasacija.

Komasacija dakle predstavlja skup agrotehničkih mjera koje se poduzimaju s ciljem okrupnjavanja razbacanih i usitnjenih posjeda u jednu cjelinu ili, ako to nije moguće, u nekoliko zaokruženih cjelina. Rascjepkana poljoprivredna gospodarstva nisu u stanju osigurati kontinuiranu i dovoljno veliku ponudu proizvoda koja bi im zagarantirala opstanak na tržištu. Obzirom da takvo grupiranje zemljišnog posjeda ponekad nije dovoljan uvjet za bolje iskorištavanje zemljišta i bolju poljoprivrednu proizvodnju, komasacijom je obuhvaćena i izgradnja poljoprivrednih putova, vodnih građevina za melioraciju i drugi radovi uređenja zemljišta u poljoprivredi.

Možemo zaključiti da je komasacija jedna od glavnih tehničkih mjera kojom se povećavaju obradive površine, omogućuje suvremena obrada zemlje, a to dovodi do povećanja prinosa. Glavna korist koja bi proizlazila iz postupka komasacije bilo bi povećanje poljoprivredne proizvodnje, izgradnja objekata od javnog interesa, hidromelioracijski zahvati te rješavanje imovinsko-pravnih odnosa.

**Rad je izrađen pri:** Poljoprivredni fakultet u Osijeku

**Mentor:** izv.prof.dr.sc.Tihana Sudarić

**Broj stranica:** 36

**Broj slika:** 8

**Broj tablica:** 2

**Broj literaturnih navoda:** 13

**Broj priloga:** 0

**Jezik izvornika:** hrvatski

**Ključne riječi:** poljoprivredno zemljište, agrotehničke mjere, komasacija

**Datum obrane:**

**Stručno povjerenstvo za obranu:**

1. prof.dr.sc. Krunoslav Zmaić, predsjednik
2. izv.prof.dr.sc.Tihana Sudarić, mentor
3. prof.dr.sc. Ružica Lončarić, član

**Rad je pohranjen u :** knjižnica Poljoprivrednog fakulteta u Osijeku, Sveučilište u Osijeku, Vladimira Preloga 1

## **Land management**

Tony Pačar

### **Abstract**

The subject of this graduate thesis was land consolidation in the Republic of Croatia, and I have elaborated basic concepts such as the definition of agricultural land itself, as well as instructions on maintenance, protection and use of land. I also defined the term agrotechnical measures according to the Ordinance on agro-technical measures, with the emphasis on some of the most important measures, namely: expropriation, arondation and commasion.

Commasification is therefore a set of agrotechnical measures undertaken to consolidate scattered and fragmented properties into one whole or, if not possible, into several rounded entities. Crushed agricultural holdings are unable to provide a continuous and sufficiently large product offer that would guarantee their survival in the market. Considering that such a grouping of land is sometimes not a sufficient condition for better exploitation of land and better agricultural production, co-ordination also includes the construction of agricultural roads, waterworks for melioration and other land-improvement works in agriculture.

We can conclude that the coagulation is one of the main technical measures that increases the processing surface, allowing for modern processing of the soil, which leads to increased yields. The main benefit of the commasification process would be the increase of agricultural production, the construction of objects of public interest, hydrological interventions and the resolution of property and legal relations.

**Thesis performed at:** Faculty of Agriculture in Osijek

**Mentor:** izv.prof.dr.sc.Tihana Sudarić

**Number of pages:** 36

**Number of figures:** 8

**Number of tables:** 2

**Number of references:** 13

**Number of appendices:** 0

**Original in:** Croatian

**Key words:** agricultural land, agrotechnical measures, land management

**Thesis defended on date:**

### **Reviewers:**

1. prof.dr.sc. Krunoslav Zmaić, predsjednik
2. izv.prof.dr.sc.Tihana Sudarić, mentor
3. prof.dr.sc. Ružica Lončarić, član

**Thesis deposited at:** Library, Faculty of Agriculture in Osijek, Josip Juraj Strossmayer University of Osijek, Vladimira Preloga 1