Geodezija u prostornom planiranju i urbanizmu

Nastavna jedinica 8:

Uređenje zemljišne teritorije

Stevan Marošan

Uređenje zemljišne teritorije

Cilj nastavne jedinice:

Da se studenti upoznaju sa merama postupcima i aktivnostima na uređenju zemljišne teritorije

Uređenje zemljišne teritorije

- Definicija:

“Pod uređenjem zemljišne teritorije se podrazumeva sistem prostornoplanskih, tehničkih, pravnih i ekonomsko-socijalnih i mera koje društvena zajednica preduzima za temeljno poboljšanje prirodnih (hidroloških, zemljišnih i klimatskih), privrednih (poljoprivrednih, vodoprivrednih, saobraćajnih, šumarskih, turističkih i dr.) i ekoloških uslova zemljišne teritorije s ciljem obezbeđivanja kvalitetnijih uslova života i rada i zaštite životne sredine.”(Miladinović M.,1997)

Uređenje zemljišne teritorije

- Zemljišna teritorija je deo ukupnog prostora van naselja i obuhvata:
  1. plodna zemljišta
  2. površinske vode
  3. neplodna zemljišta
  4. zemljišta pod objektima
  5. zemljište uz objekte

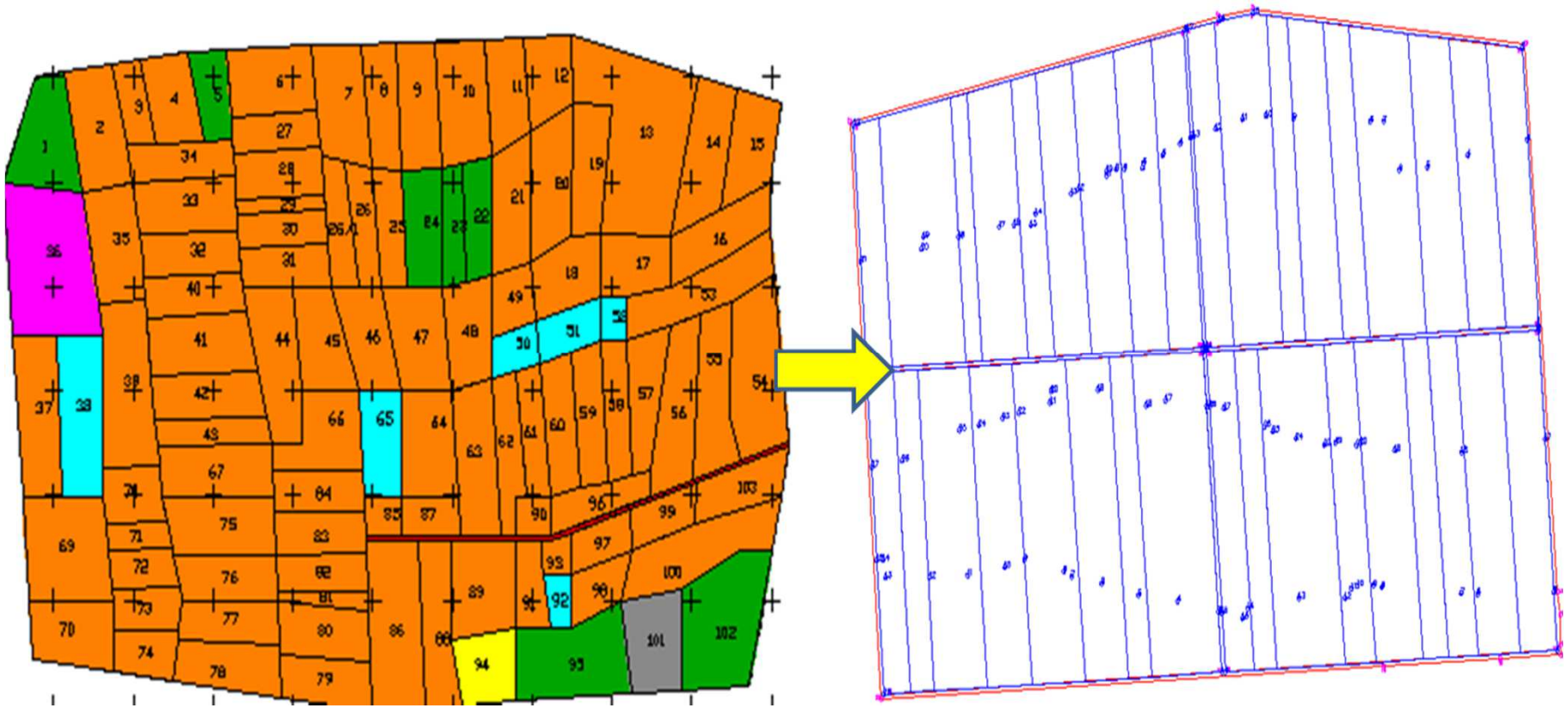
Uređenje zemljišne teritorije

- Mere za uređenje zemljišne teritorije:
  1. Komasacija
  2. Melioracija
  3. Arondacija i parcelacija
  4. Izgradnja objekata
  5. Eksproprijacija

1. Komasacija

- Predstavlja najkompleksniji sistem mera kojima se realizuju prostorni, urbanistički i drugi planovi na uređenju zemljišne i urbane teritorije
- Komasacija je složen projekat koji može da se sastoji iz više pridruženih projekata
- Osnovni cilj komasacije je grupisanje sitnih i razbacanih parcela jednog vlasnika u što manji broj većih i pravilno oblikovanih parcela

1. Komasacija



2. Melioracija

- Pod melioracijama podrazumeva se skup mera kojima se poboljšavaju nepovoljni prirodni uslovi u cilju efikasnog korišćenja zemljišta
- **Hidrotehničke melioracije** podrazumevaju povoljan režim voda (otvoreni kanali i drenažni sistemi)
- **Agrotehničke melioracije** predstavljaju skup agrotehničkih mera kojima se poboljšavaju osnovne proizvodne sposobnosti (fizičko-mehaničke, hemijske i biološke) poloprivrednog zemljišta i uslova gajenja poljoprivrednih kultura

3. Arondacija i parcelacija

- Pod arodacijom se podrazumeva zaokruženje odnosno grupisanje usitnjenog i razbacanog gazdinstva u državnoj, zadružnoj ili privatnoj svojini
- Arondacija se može sprovoditi samo u slučaju ako korisnik – vlasnik koji pokreće inicijativu za sprovođenje arondacije poseduje najmanje 60% ukupnog zemljišta u potesu ili delu potesa za koji se predlaže arondacija.

3. Arondacija i parcelacija

- Parcelacija je uspostavljanje građevinskih, poljoprivrednih ili šumskih parcela i kompleksa u skladu sa prostornim i urbanističkim planovima, a u svrhu izgradnje, uređenja i korišćenja prostora
- Plan parcelacije je opšti akt koji se izrađuje kao sastavni deo regulacionog plana ili kao samostalni akt.

4. Izgradnja objekata

- Građenje objekata jeste izvođenje građevinskih i građevinsko zanatskih radova, ugradnja instalacija, postrojenja i opreme i rekonstrukcija objekata

5. Eksproprijacija

- Podrazumeva oduzimanje celog nepokretnog poseda ili njegovog dela sa dobrima na njemu uz zakonom propisanu nadoknadu
- Eksproprijacija nepokretnosti se uvek vrši u opštem interesu
- Eksproprijacija može biti *potpuna* i *nepotpuna*
- Kod potpune, zemljište se prenosi na novog vlasnika dok kod nepotpune zemljište ne menja vlasnika već trpi službenost a vlasnik dobija naknadu za tu službenost