

UNIVERZA V LJUBLJANI
BIOTEHNIŠKA FAKULTETA
ODDELEK ZA AGRONOMIJO

Petra ROZMAN

**VPLIV KOMASACIJ NA VELIKOST ZEMJIŠČ NA
IZBRANIH LOKACIJAH V SLOVENIJI**

DIPLOMSKO DELO

Visokošolski strokovni študij

Ljubljana, 2008

UNIVERSITY OF LJUBLJANA
BIOTECHNICAL FACULTY
DEPARTMENT OF AGRONOMY

Petra ROZMAN

**VPLIV KOMASACIJ NA VELIKOST ZEMLJIŠČ NA IZBRANIH
LOKACIJAH V SLOVENIJI**

DIPLOMSKO DELO
Visokošolski strokovni študij

**IMPACT OF LAND CONSOLIDATIONS ON SIZE OF PARCELS ON
SELECTED LOCATIONS IN SLOVENIA**

GRADUATION THESIS
Higher professional studies

Ljubljana, 2008

Diplomska naloga (visokošolski strokovni študij) je bila opravljena v okviru Univerze v Ljubljani, Biotehniška fakulteta, na Katedri za urejanje kmetijskega prostora in agrohidrologije, Oddelek za agronomijo.

Študijska komisija Oddelka za agronomijo je odobrila naslov diplomskega dela: Vpliv komasacij na velikost zemljišč na izbranih lokacijah v Sloveniji in za mentorico imenovala izr. prof. dr. Marino PINTAR.

Komisija za oceno in zagovor:

Predsednik:

Univerza v Ljubljani, Biotehniška fakulteta, Oddelek za agronomijo

Član:

izr. prof. dr. Marina PINTAR
Univerza v Ljubljani, Biotehniška fakulteta, Oddelek za agronomijo

Član:

doc. dr. Andrej UDOVČ
Univerza v Ljubljani, Biotehniška fakulteta, Oddelek za agronomijo

Datum zagovora:

Naloga je rezultat lastnega raziskovalnega dela. Podpisana se strinjam z objavo svoje naloge v polnem tekstu na spletni strani Digitalne knjižnice Biotehniške fakultete. Izjavljam, da je naloga, ki sem jo oddala v elektronski obliki, identična tiskani verziji.

Petra ROZMAN

KLJUČNA DOKUMENTACIJSKA INFORMACIJA

- ŠD Vs
DK UDK 338.43.02:349.41/.42(497.4)(043.2)
KG kmetijska politika/ zemljiška politika/ komasacije/ Slovenija
KK AGRS E10
AV ROZMAN, Petra
SA PINTAR, Marina (mentorica)
KZ SI-1000 Ljubljana, Jamnikarjeva 101
ZA Univerza v Ljubljani, Biotehniška fakulteta, Oddelek za agronomijo
LI 2008
IN VPLIV KOMASACIJ NA VELIKOST ZEMLJIŠČ NA IZBRANIH LOKACIJAH
V SLOVENIJI
TD Diplomsko delo (visokošolski strokovni študij)
OP IX, 26, [1] str., 5 pregl., 4 sl., 17 vir.
IJ sl
JI sl/en
AI Namen komasacij je izboljšanje posestne strukture za večjo in gospodarnejšo kmetijsko pridelavo. Poleg zaokrožitve posesti je naloga komasacij tudi vzpostavitev nove mrežne poti, ki predstavljajo optimalen dostop od kmečkih gospodarstev do parcel in ureditev vodnega režima. Izvedba komasacijskega postopka pomeni istočasno tudi pomemben prispevek k obnovi zemljiškega katastra. Komasaacija je skupaj z melioracijami in ureditvijo vasi najpomembnejša metoda urejanja podeželskega prostora. Podatke za proučevanje vpliva komasacij na velikost zemljišč smo pridobili na Agenciji RS za Kmetijske trge in razvoj podeželja. Na vseh treh območjih, ki smo jih analizirali, se je velikost parcel po komasacijah spremenila.

KEY WORDS DOCUMENTATION

DN Vs
DC UDC 338.43.02:349.41/.42(497.4)(043.2)
CX agricultural politics/ land politics/ land consolidation/ Slovenia
CC AGRS E10
AU ROZMAN, Petra
AA PINTAR, Marina (supervisor)
PP SI-1000 Ljubljana, Jamnikarjeva 101
PB University of Ljubljana, Biotechnical Faculty, Department of Agronomy
PY 2008
TI IMPACT OF LAND CONSOLIDATIONS ON SIZE OF PARCELS ON
SELECTED LOCATIONS IN SLOVENIA
DT Graduation Thesis (Higher Professional Studies)
NO IX, 26, [1] p., 5 tab., 4 fig., 17 ref.
LA sl
AL sl/en
AB The purpose of land consolidations one to improve property structure for bigger and more economical agricultural production. Beside rounding up estates a task of land consolidation is also establishing new network parcels of land and regulation of water regime. Realization of land consolidation procedure at the same time means an important contribution towards reconstruction of cadastral register. Land consolidation is the most important method of arranging country area together with meliorations and village arrangements. We got the information for studying land consolidation influences on expanse of lands on Agency of Republic of Slovenia for agricultural markets and countryside development. On all three ranges that we analysed, the size of plots has been modified after consolidation.

KAZALO VSEBINE

Ključna dokumentacijska informacija	III
Key words documentatio	IV
Kazalo vsebine	V
Kazalo slik	VII
Kazalo preglednic	VIII
Okrajšave in simboli	IX
1 UVOD	1
1.1 CILJI RAZISKOVANJA	2
1.2 DELOVNA HIPOTEZA	2
2 PREGLED OBJAV	3
2.1 MEDSEBOJNA MENJAVA KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ	3
2.2 KOMASACIJE	3
2.2.1 Zgodovina izvajanja komasacij v Sloveniji	4
2.2.1.1 Izvajanje komasacij do leta 1945	4
2.2.1.2 Izvajanje komasacij v letih 1945- 1990	5
2.2.1.3 Izvajanje komasacij po letu 1990	5
2.2.1.4 Izvajanje komasacij po letu 2000	5
2.3 NAMEN IN CILJ KOMASACIJ	6
2.3.1 Cilj komasacij	6
2.4 UČINKI KOMASACIJ	6
2.4.1 Povečanje površin	6
2.5 PREDMET KOMASACIJ	7
2.6 VPLIV KOMASACIJ NA NARAVNO OKOLJE	7
2.7 SUBJEKTI KOMASACIJ	8
2.7.1 Komasacijski udeleženci	8
2.7.2 Komasacijski odbor	8
2.7.3 Upravna enota	9
2.7.4 Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano	9
2.7.5 Izvajalci komasacij	9
2.8 PROJEKTNÁ DOKUMENTACIJA V POSTOPKU KOMASACIJ	10
2.8.1 Elaborat idejne zasnove ureditve komasacijskega območja	10
2.8.2 Elaborat vrednotenja zemljišča v komasacijskem postopku	10
2.8.3 Elaborat obstoječega stanja zemljišč na komasacijskem območju	11
2.8.4 Elaborat nove razdelitve zemljišč na komasacijskem območju	12
2.9 VLOGA ZEMLJIŠKE KNJIGE IN ZEMLJIŠKEGA KATASTRA V POSTOPKU KOMASACIJ	13
2.10 SREDSTVA ZA KOMASACIJO	13
3 MATERIAL IN METODE	15
3.1 OPIS OBMOČIJ RAZISKOVANJ	15
3.1.1 Šalovci	15
3.1.2 Ribnica	16
3.1.3 Moravske toplice	16

4	REZULTATI IN RAZPRAVA	17
4.1	REZULTATI OBČINE ŠALOVCI	17
4.2	REZULTATI OBČINE RIBNICA	17
4.3	REZULTATI OBČINE MORAVSKE TOPLICE	18
4.4	MEDSEBOJNA PRIMERJAVA IZBRANIH KOMASACIJSKIH OBMOČJI	19
5	SKLEPI	22
6	POVZETEK	23
7	VIRI	25
7.1	CITIRANI VIRI	25
7.2	DRUGI VIRI	26
	ZAHVALA	

KAZALO SLIK

Slika 1: Cilji komasacij.....	4
Slika 2: Relativna sprememba površine (%) območja po komasaciji na izbranih območjih v Sloveniji glede na stanje pred komasacijo.....	19
Slika 3: Povprečno relativno povečanje velikosti parcel (%) po komasaciji na obravnavanih območjih v Sloveniji glede na stanje pred komasacijo.....	20
Slika 4: Relativno zmanjšanje števila parcel (%) na obravnavanih območjih po komasaciji glede na stanje pred komasacijo.....	20

KAZALO PREGLEDNIC

Preglednica 1: Pregled komasacij za izpostavo območne geodetske uprave Ribnica	15
Preglednica 2: Pregled komasacij za izpostavo območne geodetske uprave Moravske toplice	15
Preglednica 3: Površina območja, število parcel ter povprečna površina parcele pred in po komasaciji	16
Preglednica 4: Površina območja, število parcel ter povprečna površina parcele pred in po komasaciji	17
Preglednica 5: Površina območja, število parcel ter povprečna površina parcele pred in po komasaciji	18

OKRAJŠAVE IN SIMBOLI

lat.	latinsko
št.	število
ha	hektar
ZKZ	Zakon o kmetijskih zemljiščih
Ul	Uradni list
RS	Republika Slovenija
SRS	Socialistična Republika Slovenija
itd.	in tako dalje
oz.	oziroma

1 UVOD

Po podatkih Statističnega urada Republike Slovenije Slovenijo uvrščajo med srednje goste naseljene države. Slovenija meri 2 027 300 ha in ima približno 2 001 000 prebivalcev. V Sloveniji je 619 181 ha kmetijskih zemljišč, registriranih 77 000 kmetij kmetuje na 485 100 ha, to pomeni, da je 134 081 ha kmetijskih zemljišč v rokah nepoklicnih kmetovalcev oziroma različnih ljubiteljev- vrtičkarjev (Statistični letopis, 2006).

Slovenija ima izrazito neugodno velikostno in posestno strukturo kmetijstva, posledica tega je, da so majhne kmetijske površine, kar je ovira za ekonomično pridelavo. Izgublja se tudi konkurenčnost z evropskimi kmetijami. Razdrobljenost kmetij je ovira pri danes zelo pomembnih funkcijah kmetijstva, kot so oblikovanje, vzdrževanje in negovanje kulturne krajine. Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano poskuša reševati problematiko razdrobljenosti kmetijskih zemljišč na več načinov. Med agrarne operacije, ki zvišujejo produktivnost kmetijskih zemljišč, omogočajo lažjo obdelavo in stabilizirajo proizvodnjo, sodijo tudi komasacije.

Komasacija kmetijskih zemljišč je zemljiška ureditvena operacija, katere glavna naloga je zbiranje razpršene in razdrobljene zemljiške lastnine istega lastnika v eno celoto ali vsaj v nekoliko zaokroženih površin, s ciljem izboljšanja proizvodnih in delovnih razmer na podeželju ob upoštevanju vseh agrotehničnih, krajinskih, naravovarstvenih, prometnih in vodnogospodarskih ukrepov, ter ukrepov urejanja prostora, prenove in razvoja vasi.

Komasacija (lat. *commasation*- združevanje, zaokroževanje) je v Zakonu o kmetijskih zemljiščih opredeljena kot postopek, pri katerem se zemljišča zložijo in ponovno razdelijo med prejšnje lastnike tako, da dobi vsak čim bolj zaokrožena zemljišča (Zakon o kmetijskih zemljiščih, 1996). Predmet komasacije so lahko po Zakonu o kmetijskih zemljiščih kmetijska zemljišča, lahko pa tudi gozdovi, nezazidana stavbna in druga zemljišča na komasacijskem območju.

Osnovni namen komasacij je izboljšanje posestne strukture za večjo in gospodarnejšo kmetijsko proizvodnjo. Poleg zaokrožitve posesti je naloga komasacij tudi vzpostavitev nove mrežne poti, ki predstavlja optimalen dostop od kmečkih gospodarstev do parcel, in ureditev vodnega režima. Izvedba komasacijskega postopka pomeni istočasno tudi pomemben prispevek k obnovi zemljiškega katastra.

Agrarne operacije so se izvajale v nekdanji Avstro-Ogrski približno 60 let, vendar je bilo v tem času izpeljanih zelo malo komasacij. Pred prvo svetovno vojno viri poročajo, da ni bilo pri nas izpeljanih nobenih komasacij. Pozneje, med svetovnima vojnama, je bilo opravljenih šest komasacij, najbolj razgibano obdobje za urejanje kmetijskih zemljišč je bilo v obdobju 1981-1985 in 1986-1990 (Prosen, 2003). Po osamosvojitvi, ko je postala Republika Slovenija samostojna država, so leta 1996 sprejeli nov Zakon o kmetijskih zemljiščih. V zadnjih letih se ponovno pojavljajo potrebe po novih komasacijah, predvsem kot posledica zaključevanja denacionalizacijskih postopkov, večjih posegov v prostor (gradnja avtocest, železnic, itd.) in tudi kot želja kmetov po združevanju razdrobljene posesti v večje parcele.

1.1 CILJI RAZISKOVANJA

Slovenija ima izrazito neugodno velikostno in posestno strukturo kmetijstva, posledica tega je, da so kmetijske površine majhne, kar je ovira za ekonomično pridelavo. Komascije so mehanizem za rešitev tega problema. V ta namen se nam je zastavilo vprašanje, kako se s komasacijami spreminja velikost parcel glede na območje, rabo zemljišča in katastrski razred.

Rezultate raziskovanja bodo lahko osnova za pomoč pri izvedbi nadaljnjih komasacij.

1.2 DELOVNA HIPOTEZA

Predvidevamo, da se velikost obdelovalnih površin po izvedbi komasacij spremeni.

2 PREGLED OBJAV

2.1 MEDSEBOJNA MENJAVA KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ

Medsebojna menjava kmetijskih zemljišč je najenostavnejša agrarna ureditvena operacija. Lastnika kmetijskih zemljišč sporazumno zamenjata svoja zemljišča, tako da zaokrožita svoje zemljiške komplekse, na katerih je možna racionalna obdelava.

Po Zakonu o kmetijskih zemljiščih (1996) pri medsebojni menjavi kmetijskih zemljišč vrednost enega zemljišča ne sme presegati vrednosti drugega zemljišča za več kot 50 %.

V bistvu gre za dogovor med dvema kmetoma, ki z menjavo zemljišča zaokrožita svoj kompleks obdelovalne zemlje, kar omogoča racionalnejšo obdelavo. Lahko se zgodi, da v menjavo ne gredo cele parcele in je zato včasih potrebno predhodno izvesti parcelacije.

Pri medsebojni menjavi kmetijskih zemljišč se ne plača prometnega davka, zato upravna enota izda potrdilo o medsebojni menjavi kmetijskih zemljišč. Če ni pogojev za izdajo potrdila, mora upravna enota izdati odločbo o zavrnitvi medsebojne menjave kmetijskih zemljišč v upravnem postopku (Zakon o kmetijskih zemljiščih, 1996).

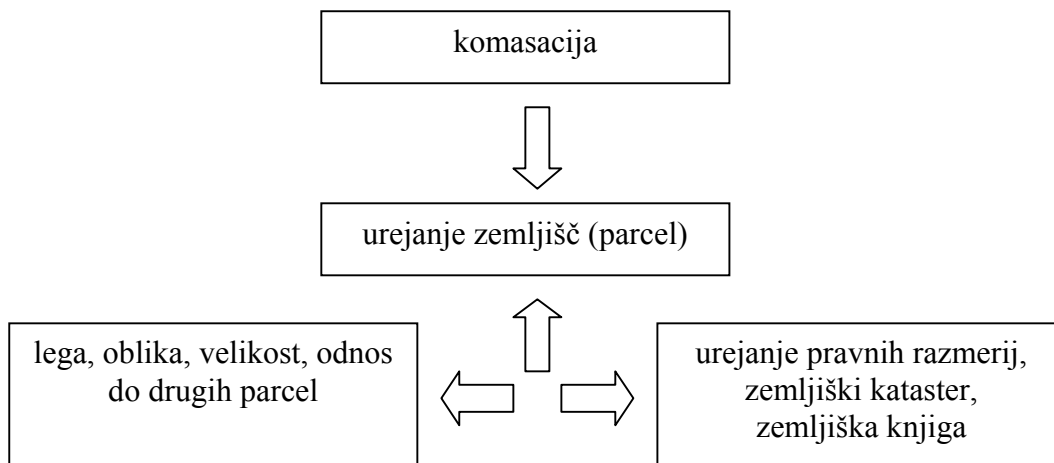
Za določitev velikosti parcel (površin) in določitev novih parcelnih števil pri delitvi parcel, ki so predmet medsebojne menjave, je potrebna predhodna parcelacija z mejno ugotovitvenim postopkom v skladu s 14. členom Zakona o zemljiškem katastru (1974, 1986) v postopku, ki je predpisan z Navodilom za ugotavljanje in zamejničenje posestnih meja parcel (1976, 1987). Po pravnomočni odločbi parcelacije si lastnika kmetijskih zemljišč na osnovi potrdila o delitvi agrarne operacije in menjalne pogodbe pravno lastniško uredita medsebojno menjavo kmetijskih zemljišč v zemljiški knjigi.

2.2 KOMASACIJE

Komasacije ali zložba zemljišč je prostorsko ureditvena agrarna operacija, pri kateri se najprej vsa zemljišča komasacijskih udeležencev na območju komasacije združijo-zložijo v komasacijski sklad. Nato se v novi parcelni ureditvi razdelijo med udeležence komasacij, tako da dobi vsak svoje zemljišče čimbolj zaokroženo (Zakon o kmetijskih zemljiščih, 1996).

Komasacija je urejanje zemljišč. Pri tem se uredi posamezna parcela po legi, obliki, velikosti in odnos parcel do drugih parcel. Pojem urejanja parcel pomeni tudi urejanje pravnih razmerij (lastništvo, zakup, služnost). O teh razmerjih se vodi evidenca v zemljiškem katastru in zemljiški knjigi (Prosen, 1993).

V sledečem primeru (Slika 1) lahko vidimo, kakšni so cilji komasacij in na kaj vse komasacije vplivajo.



Slika 1: Cilji komasacij

Republiška geodetska uprava je leta 1985 izdala Priročnik za izvajanje komasacij in vodenje komasacijskega postopka. To ni zakonski predpis, vendar ga je med izvajanjem komasacij vredno upoštevati, ker so vse faze in postopki komasacij pregledno razloženi in opisani.

2.2.1 Zgodovina izvajanja komasacij v Sloveniji

Urejanje podeželja in s tem povezanega kmetijskega prostora se je uveljavilo že takrat, ko se je človek stalno naselil in začel obdelovati zemljo. Seveda se je pristop k urejanju kmetijskega prostora spreminjal skozi zgodovino. Današnje stanje je tako odraz preteklih družbenih pristopov in pogledov na urejanje tega prostora. Za razumevanje stanja in nadaljnje urejanje kmetijskega prostora je poznavanje zgodovinskega ozadja urejanja kmetijskega prostora izrednega pomena (Prosen, 1987).

2.2.1.1 Izvajanje komasacij do leta 1945

V nekdanji Avstro-Ogrski so se izvajale agrarne operacije približno 60 let, vendar je bilo v tem obdobju izpeljanih zelo malo komasacij. Pred prvo svetovno vojno viri poročajo, da ni bila pri nas izpeljana nobena komasacija. Pozneje, med svetovnim vojnama, je bilo opravljenih šest komasacij na površini 772 hektarov. Komasacije potrebnih zemljišč je bilo pred prvo svetovno vojno na takratnem slovenskem ozemlju približno 500.000 hektarjev (Pirc, 1961).

2.2.1.2 Izvajanje komasacij v letih 1945- 1990

Kmetijska politika po drugi svetovni vojni je bila usmerjena v formiranje družbenih kmetijskih podjetij. Do leta 1973 so komasacije izvajale kmetijske organizacije s svojim denarjem in posojili. Z zakonom o kmetijskih zemljiščih leta 1973 se je uredilo financiranje komasacij, saj je zakon predpisal namenski prispevek za spremembo namembnosti kmetijskih zemljišč, ki je predstavljal namenski vir za sofinanciranje komasacij kmetijskih zemljišč. Najbolj intenzivno obdobje v zgodovini urejanja kmetijskih zemljišč v Sloveniji predstavlja obdobje 1981- 1990. Predvsem zaradi spremembe zakona o zemljiškem katastru (1986) soglasje lastnikov zemljišč ni bil več pogoj za uvedbo komasacij. V obdobju 1976-1980 so bile izvedene komasacije na 782 hektarjih, v obdobju 1981-1985 na 22.735 hektarjih in v obdobju 1986-1990 na 26.785 hektarjih (Cerjak in Prosen, 2001).

2.2.1.3 Izvajanje komasacij po letu 1990

Ko je Republika Slovenija postala samostojna država, so si posamezne službe pričele prizadevati, da bi uvedli novemu političnemu sistemu prilagojene metode dela tudi pri urejanju kmetijskega oziroma podeželskega prostora. Ugotovljeno je bilo, da mnoge komasacije iz preteklega obdobja niso bile dokončane, pogosto tudi lastniki zemljišč z izvedbo del niso bili zadovoljni, ker so jim bili komasacijski postopki vsiljeni. V ta namen je Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano leta 1994 izdelalo Program sanacije nedokončanih komasacij in prva sredstva za sanacijo so bila zagotovljena že eno leto kasneje.

Stara zakonodaja in metodologija dela na tem področju sta bila v nasprotju z novim političnim sistemom in Ustavno sodišče je leta 1995 v celoti razveljavilo Zakon o kmetijskih zemljiščih in Navodilo za izvajanje komasacij kmetijskih zemljišč (1995) z odločilnim rokom enega leta.

Leta 1996 je bil, sicer v časovni stiski, sprejet nov Zakon o kmetijskih zemljiščih. Bistvena sprememba na področju komasacij je bila, da je za uvedbo komasacijskega postopka potrebno soglasje lastnikov, ki imajo v lasti več kot 80 % površin zemljišč na predvidenem komasacijskem območju.

2.2.1.4 Izvajanje komasacij po letu 2000

Izredno pomemben dosežek pri uvedbi novih komasacij se je pokazal v letu 2001. Na razpis so prispele prve vloge s pravnomočnimi odločbami o uvedbi komasacijskega postopka. To pomeni, da so se ljudje že v celoti pripravili na uvedbo komasacijskega postopka in da poznajo pozitivne učinke teh del.

V zadnjih letih se zopet pojavljajo potrebe po novih komasacijah, predvsem kot posledica zaključevanja denacionalizacijskih postopkov, večjih posegov v prostor (gradnja avtocest, železnic, itd.) vse večja je tudi zainteresiranost kmetov po združevanju posesti. Po oceni Ministrstva za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano raste zanimanje za izvedbo novih komasacij.

2.3 NAMEN IN CILJ KOMASACIJ

Obdelovanje majhnih in nepristopnih in oddaljenih parcel več stane kot dajo, zaradi tega mnoge ostanejo neobdelane. Namen komasacije kmetijskih zemljišč je združitev razdeljenih zemljišč v privatni, državni in občinski lastnini tako, da se glede na načrtovano kmetijsko pridelavo, usmeritev kmetij in druge zahteve gospodarne kmetijske obdelave čimbolj ustrezno določijo zemljišča po legi in površini (Priročnik za izvajanje komasacij in vodenje komasacijskega postopka, 1985).

2.3.1 Cilj komasacij

Cilji komasacij so usposobitev kmetijskih zemljišč za lažjo, večjo in gospodarnejšo pridelavo. Hkrati je njen cilj ureditev in rešitev novo nastalih pravnih-lastniških razmerij.

Ker je predmet krajinskega planiranja v postopku komasacije nega krajine, bi bilo potrebno v sklop izvajanja komasacij vnesti tudi krajinsko-ekološke projekte. Pri le teh je velik poudarek na vlogi in pomenu ekologije pri pridelavi hrane in negi bivalnega okolja. Pomen nege krajine ni samo v varstvu krajine ali varstvu posameznih vrst, ampak ohranja tudi krogotok in funkcionalno zvezo posameznih živih bitij v življenjskem prostoru, katerega sestavlja tudi človek. Nega krajine je pomembna tudi pri usmeritvi nege prostora. Sposobnost rabe naravnih dobrin, rastlinski in živalski svet ter zmogljivost naravnega sistema, moramo, preden posežemo v prostor, vedno preučiti. Če bi Slovenija rada učinkoviteje in hitreje reševala probleme posestne strukture kmetijske krajine, bo morala sprejeti zakone, ki bodo obravnavali celostno urejanje podeželskega prostora (Prosen, 2003).

V komasacijskem postopku se ob novi parcelni ureditvi opravi detajlna geodetska meritev. Ta omogoča izdelavo sodobnih geodetskih načrtov ter ažurnost zemljiško katastrskih evidenc in zemljiške knjige (Prosen, 1993).

2.4 UČINKI KOMASACIJ

Na območjih izvedenih komasacij so vidni nekateri učinki, ki so lahko različni. Odvisni so od (Razdelitev zemljišč na komasacijskem območju za... 2005):

- stopnje oziroma pravilnosti združitve zemljišč v komasacijskem postopku,
- od sposobnosti in volje kmetovalcev ter drugih dejavnikov na komasacijskem območju in v občini za doseganje ciljev po izvršeni komasaciji.

2.4.1 Povečanje površin

Dejanska obdelovalna površina se v postopku komasacij poveča. Povečanje je odvisno od stopnje združitve zemljišč. Ob zmanjšanju števila parcel se zmanjša število mej, s tem tudi površina mejnih zapleveljenih in neproizvodnih zemljišč. Vendar pri tem stroka pazi, da le teh mej ne zožijo preveč, saj dajejo okolju naraven izgled, zmanjšujejo vpliv vetra in nudijo zavetje koristnim divjim živalim. Poveča se efektivna obdelovalna površina.

Njen efekt se lahko zmanjša, če lastnik na novi parceli prideluje več vrst kmetijskih pridelkov hkrati (Priročnik za izvajanje komasacij in vodenje komasacijskega postopka, 1985).

2.5 PREDMET KOMASACIJ

Medtem ko pri nas s komasacijo urejamo samo agrarni prostor oz. agrarno krajino, v tujini v okviru komasacij načrtujejo agrarno krajino, podeželska naselja in poselitev naselij v soodvisnosti z agrarnimi funkcijami prostora (Erjavec, 2001).

Po naši zakonodaji so predmet komasacij vsa kmetijska zemljišča, nezazidana stavbna zemljišča in naprave ter tudi gozdovi, če ležijo znotraj komasacijskega območja (Zakon o kmetijskih zemljiščih, 1996). Lastniki vloženih zemljišč v komasacijski sklad imajo na novo dodeljenih zemljiščih lastninsko pravico. Na nova dodeljena zemljišča se prenesejo vsa stvarna bremena in hipoteke, ki so obstojale na vloženih zemljiščih. Ukinejo se le služnosti, ki niso potrebne in se ustvarijo nove, če nastopijo zanje potrebe.

2.6 VPLIV KOMASACIJ NA NARAVNO OKOLJE

Z ekološkega vidika je potrebno komasacije celostno načrtovati in usklajevati z drugimi sektorji. Ohranjanje biotopov in drugih strukturnih elementov znotraj kmetijske krajine je ključnega pomena za ohranjanje raznolikosti ekosistemov ter rastlinskih in živalskih vrst. Prav tako je potrebno s komasacijami zavarovati naravne vire, predvsem vodo in tla pred vplivi erozije vetra in vode, da bi se tako izognili škodi in zmanjšali izgubo rodovitnih tal. Odreči se je potrebno velikim površinskim in izključno enovitim rabam v korist mešane rabe, pri kateri prevladujoča raba ne izključuje druge, manjše rabe, ki je enakomerno porazdeljena med večjimi parcelami. V območjih prevladujoče rabe (njive, travniki) je tako potrebno ohranjati manjše površinske dele, kot so pogozdeni otoki in gozdni pasovi, žive meje, itd. Raziskave na Nizozemskem so pokazale pomen povezave teh biotopov za prehod živali. In s tem so poudarili pomen preučevanja gibanja živali v naravnem prostoru, ki predstavlja tudi enega od pogojev ohranjanja rastlinskih in živalskih vrst. V Nemčiji so že v osemdesetih letih ugotovili, da je zaradi komasacij in predvsem zaradi nesodelovanja z ekologi pri tem postopku kmetijsko krajino zapustilo 18 % ptičjih vrst, 17 % vrst metuljev in več kot 100 vrst rastlin.

Pomembno vlogo pri ohranjanju tipičnih biotopov ob kmetijskih zemljiščih, ki jo v zadnjem času zahtevajo varstveniki narave in jih komasacija najbolj prizadene, so (Knauer, 1991):

- žive meje, ki predstavljajo med drugim življenjski prostor za uničevalce rastlinskih škodljivcev ali pa drugih živali, ki so gospodarsko pomembne za nekatere sodobne načine predelave. V odprti krajini so žive meje pomembne zaradi zmanjševanja izhlapevanja vode in s tem skrbijo za povečano vlažnost tal. Pestrost živalskih vrst je odvisna od starosti žive meje, njene izoliranosti in mikroklima.

Žive meje so točno omejena območja in se od okolice ločijo po značilnih rastlinskih vrstah in strukturi, rastlinska vrstna sestava pa se razlikuje glede na območje, v katerem raste. Žive meje imajo pogosto vlogo proti erozijskega ali proti vetrnega pasu,

- obmejki in robne poti so ozke linijske krajinske strukture, ki se v kmetijski krajini pojavljajo predvsem kot mejna območja med polji. S komasacijami se obmejki ponavadi odstranijo ali pa zaradi spremembe okolja propadejo kasneje. Ponavadi tu prevladujejo travne in zeliščne vrste,
- posamezna drevesa so navadno avtohtone, krajinsko značilne drevesne vrste, ki ostanejo tudi po komasacijah v prostoru različno razporejene. Njihova vloga je predvsem optična. Pomen teh dreves v preteklosti je bil, da so dajali senco ljudem in živalim med počitkom ob delu na polju.

2.7 SUBJEKTI KOMASACIJ

2.7.1 Komasacijski udeleženci

Najpomembnejši subjekt v komasacijskem postopku so komasacijski udeleženci. To so stranke v postopku, ki so lahko lastniki zemljišč in drugi, ki imajo na zemljiščih v komasacijskem postopku stvarne pravice ali druge z zakonom določene pravne interese. Zelo pomembno je aktivno sodelovanje komasacijskih udeležencev v postopkih komasacij.

Njihove naloge so (Razdelitev zemljišč na komasacijskem območju za... 2005):

- lahko predlagajo uvedbo komasacijskega postopka,
- volijo komasacijski odbor,
- preverjajo podatke o svojih zemljiščih glede vrednotenja zemljišča,
- na razgrnitvah in v osmih dneh po razgrnitvi elaboratov dajejo pripombe, predloge in ugovore,
- sporazumejo se o prevzemu novih zemljišč v začasno posest pred pravnomočno odločbo o novi razdelitvi zemljišč,
- se lahko pritožijo na odločbo o novi razdelitvi zemljišč iz komasacijskega sklada.

2.7.2 Komasacijski odbor

Pred uvedbo komasacijske komisijijski udeleženci izvolijo komasacijski odbor, ki mora zastopati njihove interese, pripravljati predloge za upravno enoto in sodelovati pri pripravi predlogov elaboratov o vrednotenju in razdelitvi zemljišč iz komasacijskega sklada. Komacijski odbor ne sme odločati o pravicah komasacijskih udeležencev (Priročnik za izvajanje komasacij in vodenje komasacijskega postopka, 1985).

2.7.3 Upravna enota

Za vodenje komasacijskega postopka je po Zakonu o kmetijskih zemljiščih (1996) pristojna upravna enota. Upravna enota vodi upravne postopke v zvezi s komasacijo, določa o spremembah komasacijskega območja, določa kraj, čas in rok razgrnitve elaboratov, izda vse odločbe in sklepe v komasacijskem postopku, obravnava izjeme pri prepovedih prometa z zemljišči, udeležence komasacije seznanj z novo dodeljenimi parcelami v naravi, predlaga na osnovi pravnomočnih odločb vpise v zemljiško knjigo in uredbo novega stanja v zemljiškem katastru. V njeni prisotnosti se izvede reševanje pritožb v komasacijskem postopku na prvi stopnji.

Za opravljanje in izvajanje določenih nalog v komasacijskem postopku lahko imenujejo komasacijsko komisijo, ki mora imeti najmanj pet članov in sicer strokovnjake iz področja prava, agronomije in geodezije. Obvezno mora biti član komasacijske komisije nekdo izmed komasacijskih udeležencev. Predsednik komisije je praviloma pravnik s pravosodnim izpitom.

Komasacijska komisija po zadnji izdaji Zakona o kmetijskih zemljiščih ni obvezna (Zakon o kmetijskih zemljiščih, 1996).

2.7.4 Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano

O pritožbi na odločbo o novi razdelitvi zemljišč komasacijskega sklada na drugi stopnji odloča Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano. V enem letu po prejemu pritožbe s priloženimi spisi mora izdati odgovor oz. nadomestno odločbo.

2.7.5 Izvajalci komasacij

Tehnično operativna dela v komasacijskih postopkih izvajajo geodetske organizacije, ki imajo pooblastila za izvajanje geodetskih storitev.

Geodetsko organizacijo izbere investitor. Geodetska organizacija je dolžna sodelovati v vseh fazah izvedbe komasacij. V postopku komasacij izdelava in razgredne elaborate:

- elaborat idejne zasnove ureditve komasacijskega območja,
- elaborat vrednotenja zemljišč na komasacijskem območju,
- elaborat obstoječega stanja zemljišč na komasacijskem območju,
- elaborat nove razdelitve zemljišč na komasacijskem območju.

Elaborati morajo biti izdelani v taki obliki in kakovosti, da se lahko uporabljajo:

- pri vodenju komasacijskega postopka,
- pri pritožbah,
- pri uveljavljanju stanja v zemljiški knjigi in v zemljiškem katastru,
- pri vodenju zemljiško katastrske evidence po dokončani komasaciji.

2.8 PROJEKTNÁ DOKUMENTACIJA V POSTOPKU KOMASACIJ

2.8.1 Elaborat idejne zasnove ureditve komasacijskega območja

Geodetska organizacija v sodelovanju s komasacijskim odborom pripravi idejno zasnovo ureditve zemljišč, ki so vključena v komasacijski postopek. V idejni zasnovi so vrisane smeri obdelave, obstoječe in predvidene poti, obstoječi in predvideni melioracijski jarki, obstoječe zarasti, itd.. Sestavljen je iz tekstualnega in grafičnega dela.

Vsebovati mora sledeče priloge:

- sklep o razgrnitvi predloga idejne zasnove,
- pripombe in predloge udeležencev na razgrnjeni predlog idejne zasnove,
- zapisnik o sprejetih sklepih v zvezi s pripombami in predlogi,
- tekstualni in grafični del idejne zasnove, pri kateri so upoštevani sklepi,
- sklep o potrditvi idejne zasnove.

Upravna enota obvesti in pozove udeležence komasacij, da sodelujejo s svojimi predlogi in pripombami, ki morajo biti pisne. Po končani razgrnitvi upravna enota skupaj z investitorjem, kmetijsko svetovalno službo, izvajalcem geodetskih del in komasacijskem odborom obravnava pripombe. Upravna enota pripravi stališča do teh pripomb ter jih predloži izvajalcu, da izdela spremembe. Upravna enota spremlja elaborat še enkrat razgrne, kjer zopet lahko pride do pripomb in predlogov, ki se upoštevajo pri pripravi novega elaborata.

2.8.2 Elaborat vrednotenja zemljišča v komasacijskem postopku

Istočasno z razgrnitvijo elaborata idejne zasnove ureditve komasacijskega območja razgrnejo tudi elaborat vrednotenja zemljišč v komasacijskem postopku. Izvajalci teh elaboratov so izključno specializirani agronomi. Lastniki zemljišč svoja zemljišča precekujejo, ko zemljišče prejme nekdo drug se navadno s tem vrednotenjem ne strinja in zemljišče ocenjuje kot slabše od tistega, ki ga je vložil v komasacijski sklad.

Pri vrednotenju zemljišč, se zemljišča uvrščajo v vrednostne razrede, glede na talne lastnosti in proizvodno sposobnost, ter morebitne negativne dejavnike, ki vplivajo na obdelovanje (telefonski ali električni drogovi, plinovod, itd.). Oziraje se na te kriterije, zemljišča ovrednotijo po sledeči formuli:

$$V_p = p_1 \cdot v_1 + p_2 \cdot v_2 + \dots + p_n \cdot v_n + (K) = V_z + K \quad \dots(1)$$

V_p - vrednost vložene parcele

p_1, p_2, p_n – površina vseh delov parcel po posameznem vrednostnem razredu

v_1, v_2, v_n – vrednost zemljišča za 1m² za posamezni vrednostni razred

V_z – vrednost zemljišča

K – pozitivni ali negativni dejavniki

Zemljišča v skladu z rezultatom formule uvrstijo v vrednostne razrede. Ministrstvo za kmetijstvo predpiše posamezne metode in načine vrednotenja, s katerimi ocenjujejo, v kateri vrednostni razred se uvrstijo zemljišča. Katero metodo se izbere, se določi z odločbo o uvedbi komasacije. Vendar imajo vse metode nekatere skupne osnove za ocenjevanje:

- lego zemljišča,
- katastrski razred,
- katastrske kulture.

Vrednost razreda se ovrednoti po cenilnih enotah na kvadratni meter. Poleg tega je treba določiti še vrednostni razred in s tem vrednost kvadratnega metra zemljišča v denarju.

V praksi se velikokrat pojavijo težave, ker vsak udeleženec želi, da se razred, v katerega so razporejena njegova zemljišča, ovrednoti čim višje. Nekateri udeleženci predlagajo enotno ceno za kvadratni meter, da bi se vrednotenju izognili.

Elaborat vrednotenja zemljišča v komasacijskem postopku mora vsebovati:

- vrednost posameznih zemljišč vloženi v komasacijski sklad,
- obrazložitev morebitnih odstopanj od predpisane metodologije vrednotenja,
- obrazložitev metode dela in navedbe strokovnih podlag za vrednotenje kmetijskih zemljišč,
- opis talnih lastnosti,
- terenski opis izkopanih profilov in laboratorijskih preiskav,
- lokacije izkopanih profilov in vzorcev, kjer so se določile meje med vrednostnimi razredi, izpis teh mej in označitev vrednostnih razredov na kopiji katastrskega načrta z vrisanimi mejami katastrskih občin in mejo komasacijskega območja.

Elaborate izdelajo izvedenci in pristojni cenilci. Komacijski udeleženci s svojim podpisom potrdijo, da soglašajo s predmetnim elaboratom (Razdelitev zemljišč na komasacijskem območju za... 2005).

2.8.3 Elaborat obstoječega stanja zemljišč na komasacijskem območju

Na podlagi podatkov, ki jih dobijo na pristojni geodetski upravi in na podlagi preverbe lastništva na zemljiški knjigi pripravijo podatke (v pisni in grafični obliki) o zemljiščih in lastnikih, ki sodelujejo v komasacijskem postopku. Elaborat omogoča urejanje lastniških zadev, ki v predhodnih postopkih niso bile urejene. Komacijska skupina in upravna enota se velikokrat srečata z različnimi problemi kot na primer ta, da je lastnik pokojni. V takih primerih upravna enota poišče dediča in določi pooblaščenca s posebnim sklepom. V primeru, da dediča ni ali da je pokojnik neznan, upravna enota določi začasnega zastopnika, ki ima enake pravice kot lastnik. Zaradi tega je ta elaborat zelo pomemben.

Za popolno analizo dejanskega stanja moramo priskrbeti:

- kopije katastrskih načrtov s stanjem po ureditvi meje komasacijskega območja,
- posamezne listine, ki izkazujejo velikost parcele, vrsto rabe, katastrski razred,

- zemljiškoknjižni izpisek in druge listine o lastništvu (overjene kupoprodajne pogodbe),
- izkaze zemljišč v katerih so zbrane parcele enega lastnika ali več lastnikov, ki so v enakem lastniškem razmerju na komasacijskem območju,
- listine, ki izkazujejo druga stvarna bremena in pravice udeležencev,
- sklep o razgrnitvi elaborata obstoječega stanja.

2.8.4 Elaborat nove razdelitve zemljišč na komasacijskem območju

Za zaključek postopka izdelajo še elaborat nove razdelitve zemljišč na komasacijskem območju. Končni uspeh ne more izostati ob upoštevanju pritožb na elaborat idejne zasnove ureditve komasacijskega območja in ob upoštevanju elaborata vrednotenja zemljišč na komasacijskem območju.

Udeleženci komasacij prejmejo zmanjšano število parcel, s tem se zmanjšajo stroški obdelave in poveča se možnost uporabe sodobne mehanizacije. Obdelovanje lepo oblikovanih zemljišč z dostopom z javnih poti je lažje.

Kriteriji, ki morajo biti upoštevani pri elaboratu nove razdelitve zemljišč na komasacijskem območju so:

- komasacijskemu udeležencu se dodelijo zaokrožena zemljišča tako, da ustrezajo usmeritvi kmetije,
- za zaokroženo zemljišče se šteje tudi tisto, ki ga loči jarek ali pot, če je urejen neoviran dostop,
- širina in dolžina parcel mora ustrezati terenu, tehničnim in gospodarskim pogojem rabe mehanizacije, ki jo kmetje uporabljajo,
- komasacijskemu udeležencu se dodelijo zaokrožena zemljišča 30% bližje, kot tista, ki jih je vložil v komasacijski sklad,
- komasacijskemu udeležencu, ki vlaga več parcelnih števil, obdeluje jih pa kot kompleks z različnimi katastrskimi kulturami, se dodeli tako zemljišče v enem kosu, ki ustreza njegovi usmerjenosti, če se tak komasacijski udeleženec strinja, se mu lahko dodeli tudi več parcel, če le to ustreza njegovi pridelavi,
- komasacijskemu udeležencu, ki vloži v komasacijski sklad le eno parcelo, se mu prav tako dodeli le eno parcelo v enaki oddaljenosti ali bližje gospodarstvu,
- na zemljiščih, kjer so predvidevani namakalni sistemi, se pri oblikovanju novih parcel upoštevajo tehnični pogoji namakalnega sistema,
- upoštevajo se tudi vzdrževalni pasovi ob osuševalnih jarkih.

Pri elaboratu nove razdelitve zemljišč na komasacijskem območju projektanti upoštevajo zakonsko določena pravila. Komasacijski udeleženci dobijo zemljišča iz komasacijskega sklada približno enake vrednosti. Razlika med vloženim in dodeljenim zemljiščem ne sme presegati 15% površine in 5% vrednosti. Razlika med vloženim in dodeljenim zemljiščem se poravna v denarju iz komasacijskega sklada.

Pri razgrnitvi elaborata lahko komasacijski udeleženci podajo pripombe in predloge. Če so pripombe in predlogi sprejeti, geodet vnese te spremembe v elaborat nove razdelitve zemljišč na komasacijskem območju. Po predpisih, ki urejajo zemljiški kataster se nova katastrska in zemljiškoknjižna stanja prenesejo v naravo.

V prisotnosti lastnika se opravi zamejičenje. Po končanem postopku lastnik podpiše zapisnik, v katerem je seznanjen z novimi mejami.

2.9 VLOGA ZEMLJIŠKE KNJIGE IN ZEMLJIŠKEGA KATASTRA V POSTOPKU KOMASACIJ

Pri vlaganju zemljišča v komasacijski sklad se upoštevajo podatki o lastnini iz evidence zemljiške knjige, podatki o površinah, katastrskih kulturah in katastrskem razredu pa iz evidence zemljiškega katastra. Glede drugih podatkov se upošteva stanje v naravi.

Zemljiški kataster in zemljiška knjiga sta dolžni odpraviti vsa neskladja pred izdanimi podatki za potrebe komasacij.

Ker je z uvedbo komasacijskega postopka prepovedan promet z zemljišči na komasacijskem območju, se mora v zemljiški knjigi izvršiti zaznamba/ plomba na zemljiškoknjižnih vložkih oz. parcelah, ki so zajete v komasacijsko območje.

Izpostava območne geodetske uprave, ki je krajevno pristojna za zemljiški kataster, je dolžna izdati odločbe. Potrditi mora elaborat nove razdelitve zemljišč na komasacijskem območju, ki ga pripravi izvajalec geodetska organizacija. Njena potrditev pomeni, da je elaborat o novi razdelitvi zemljišč komasacijskega sklada skladen s predpisi o zemljiškem katastru.

Potrjen načrt nove razdelitve zemljišč komasacijskega sklada je podlaga za prenos novega parcelnega stanja komasacije v naravo.

Dolžnost sodišča in izpostave območne geodetske uprave je tudi, da po izvršeni komasaciji (po pravnomočnosti) vneseta novo stanje v evidenco zemljiške knjige in v evidenco zemljiškega katastra v skladu z zakonodajo.

2.10 SREDSTVA ZA KOMASACIJO

Sredstva za komasacijo zagotavljajo po Zakonu o kmetijskih zemljiščih (1996) :

- lastniki zemljišč na komasacijskem območju,
- lokalna skupnost (občina) iz proračuna,
- republika Slovenije iz proračuna,
- iz drugih virov.

Investitor komasacije, ki sklepa pogodbo za izvajanje komasacij, mora zagotoviti sredstva za vsa komasacijska dela. Investitorji cest, kanalov, železnic in stanovanjske izgradnje, ki z izgradnjo teh objektov povzročijo nedostopnost na kmetijska zemljišča in razdrobljenost kmetijskih zemljišč, tako da je onemogočena njihova racionalna obdelava in je zato potrebna komasacija, so dolžni plačati stroške komasacije.

3 MATERIAL IN METODE

Na Agenciji RS za Kmetijske trge in razvoj podeželja smo povprašali, kje so se izvajale in tudi zaključile komasacije. Komasacijskih območji po Sloveniji je bilo veliko. Odločili smo se za tri različne lokacije v Sloveniji in sicer Šalovci (eno komasacijsko območje), Ribnica (tri komasacijska območja) in Moravske toplice (dve komasacijski območji). Za ta območja smo se odločili, ker so edina imela popolno dokumentacijo. Dodaten kriterij za izbiro je bil tudi, da se ta območja nahajajo na različnih lokacijah po Sloveniji. Dokumentacija je morala vsebovati sledeče podatke:

- komasacijsko območje,
- obdelovalno površino območja pred in po komasaciji,
- število parcel pred in po komasaciji,
- povprečno površino parcele pred in po komasaciji,
- preglednice lastnikov,
- preglednice zemljišč s katastrskimi razredi pred in po komasaciji,
- ter vse pravne spise.

Za posamezna območja smo se odločili tudi z vidika razparceliranosti. Nekateri kmetje so pred komasacijo pridelovali svoje posevke tudi na 15 parcelah, kar je s stališča tržnega pridelovanja nesprejemljivo. Na teh območjih je tudi velik delež gospodinjstev, ki jim je kmetovanje poglavitni vir dohodka, nekaterim gospodinjstvom pa pomeni le dodatni vir zaslужka.

Vso prejeto dokumentacijo smo skrbno pregledali, jo analizirali in obdelali s pomočjo programa Microsoft Excel.

Pri proučevanju podatkov, ki nam jih je posredovala Agencija RS za Kmetijske trge in razvoj podeželja, je bilo zaslediti podatek, da so vsa gospodinjstva, ki so jih zajemale komasacije, podpisala Izjavo o pristopu h komasacijam. Tako lahko sklepamo, da z izvajanjem komasacij na izbranih lokacijah ni bilo večjih problemov.

Komasacijski postopki so bili izvedeni na izbranih lokacijah v obdobju od 2000 do 2004 v skupni izmeri 771,7444 ha.

3.1 OPIS OBMOČIJ RAZISKOVANJ

3.1.1 Šalovci

Na izpostavi območne geodetske uprave Šalovci je bil izveden en komasacijski postopek na skupno 173,8296 ha. Komasacijski postopek se je izvajal v letih 2002 – 2004.

Predvidevamo, da imajo tla določeni vpliv na komasacije. Zaradi tega smo tla v raziskovalnem območju opisali in jih opredelili po pedološki karti Slovenije, ki je bila izdelana v letih 1989 – 1998.

Tla na raziskovalnem območju Šalovci so razvrščena v evtrična tla. Evtrična tla nastanejo na različnih matičnih podlagah. V Sloveniji se pojavljajo predvsem na laporju, karbonatnem flišu (južni del goriških Brd) ter na ledenodobnih prodatih nasutninah rek, ki so nasipovale pretežno karbonaten prod (Soča, Sava, Savinja). Raba evtričnih rjavih tal na ledenodobnih nasutninah rek je poljedelska. Zaradi dobre propustnosti, primerne globine, dobrih fizikalnih in kemijskih lastnosti so ob ustreznih klimi v Sloveniji to najbolj rodovitna kmetijska zemljišča, kar je tudi vzrok za veliko parcelno razdelitev (Stritar, 1991)

3.1.2 Ribnica

Na izpostavi območne geodetske uprave Ribnica so bili izvedeni trije komasacijski postopki na skupno 399,9173 ha (Preglednica 1). Komacijski postopek se je izvajal v letih 2002 – 2004. Tudi tu prevladujejo evtrična tla.

Preglednica 1: Pregled komasacij za izpostavo območne geodetske uprave Ribnica (Razdelitev... 2005)

Komasacijsko območje	Površina območja (ha)
Prigorica	105,9936
Dolenja vas	281,0850
Rakitnica	12,8387
Skupaj	399,9173

3.1.3 Moravske toplice

Na izpostavi območne geodetske uprave Moravske toplice sta bila izvedena dva komasacijska postopka na skupno 197,9975 ha (Preglednica 2). Komacijski postopek se je izvajal v letih 2003 – 2004.

Tla v raziskovalnem območju Moravske toplice so razvrščena v distrična tla. V Sloveniji jih najdemo na magmatskih kamninah, večini metamorfni in nekaterih sedimentnih (peščenjaki, skrilavci). Prav tako pa na nekarbonatnih prodatih nanosih Drave in Mure. Kmetijske površine obravnavanih območji so na nekarbonatnih prodatih nasutninah (Stritar, 1991).

Preglednica 2: Pregled komasacij za izpostavo območne geodetske uprave Moravske toplice (Razdelitev... 2005)

Komasacijsko območje	Površina območja (ha)
Lukačevci	76,2989
Mlajtinci	121,6986
Skupaj	197,9975

4 REZULTATI IN RAZPRAVA

Rezultate smo interpretirali tako, da smo jih razdelili na tri lokacije. Prva lokacija Šalovci, za drugo lokacijo smo določili Ribnico in tretja lokacija Moravske toplice. Za zaključek smo rezultate vseh treh lokacij primerjali še med seboj.

4.1 REZULTATI OBČINE ŠALOVCI

Obravnavane komasacije so bile izvedene na zemljiščih v komasacijskem območju Šalovci v skupni izmeri 173,8296 ha. V postopek je bilo vključenih 188 lastnikov, ki je skupno posedovalo 1020 parcel (Preglednica 3). Največji delež (28,82%) je bilo kmetijskih zemljišč, ki so spadala v 6. katastrski razred, katastrska kultura njive.

V komasacijskem območju Šalovci je bila obdelovalna površina območja po komasaciji 173,8942 ha in se je povečala za 0,037%, število parcel se je zmanjšalo na 504 to je kar za 49,41%. Največji delež (35,52%) je bilo kmetijskih zemljišč, ki so spadala v 4. katastrski razred, katastrska kultura njive. Zaradi zmanjšanja števila parcel se je povprečna površina parcele povečala za 102,46%.

Preglednica 3: Površina območja, število parcel ter povprečna površina parcele pred in po komasaciji (Razdelitev... 2005)

Komasacijsko območje	Površina območja (ha)		Število parcel		Povprečna površina parcele (m ²)	
	pred komasacijo	po komasaciji	pred komasacijo	po komasaciji	pred komasacijo	po komasaciji
Šalovci	173,8296	173,8942	1020	504	1704,2	3450,3

4.2 REZULTATI OBČINE RIBNICA

V občini Ribnica je v komasacijskem postopku sodelovalo 595 lastnikov zemljišč, ki so imeli skupno 4614 parcel in večji del (36,52%) je bilo kmetijskih zemljišč, ki so spadala v 4. katastrski razred, katastrska kultura njive. Površina območja je bila 399,9173 ha.

Obdelovalna površina območja se po komasaciji v vseh treh primerih spremeni. V dveh primerih Prigorica in Rakitnica se obdelovalna površina območja zmanjša. Pri primeru Prigorica se zmanjša za 1,66% in pri Rakitnici pa kar za 28,79%. Zmanjšanje obdelovalne površine območja je posledica odvzeta površine za nove poti in obmejkje. Zaradi novih poti odpadejo vse služnostne poti na območju. V Dolenji vasi se obdelovalna površina območja poveča. Skupno se obdelovalna površina vseh treh območji zmanjša za 0,27% (Preglednica 4).

Število parcel se je skupno zmanjšalo na 1160 (25,14%) in večji del 38,1% je bilo kmetijskih zemljišč, ki so spadala v 2. katastrski razred, katastrska kultura njive. V primeru Prigorica se število parcel zmanjšalo za 23,05%, Dolenja vas za 26,2% in Rakitnica za 23,08%.

Povprečna površina parcele se je po komasaciji povečala na vseh treh območjih. V primeru Prigorica za 326,66%, Dolenja vas za 287,61% in Rakitnica za 208,56%. Skupno se je povprečna površina parcele povečala za 297,23%.

Preglednica 4: Površina območja, število parcel ter povprečna površina parcel pred in po komasaciji (Razdelitev... 2005)

Komasacijsko območje	Površina območja (ha)		Število parcel		Povprečna površina parcele (m ²)	
	pred komasacijo	po komasaciji	pred komasacijo	po komasaciji	pred komasacijo	po komasaciji
Prigorica	105,9936	104,2330	1371	316	773,1	3298,5
Dolenja vas	281,0850	285,4635	3061	802	918,3	3559,4
Rakitnica	12,8387	9,1419	182	42	705,4	2176,6
Skupaj	399,9173	398,8384	4614	1160	867	3444

4.3 REZULTATI OBČINE MORAVSKE TOPLICE

V občini Moravske toplice je v komasacijskem postopku sodelovalo 175 lastnikov, ki so imeli skupno 677 parcel in največji del 31,61% je bilo kmetijskih zemljišč, ki so spadala v 4. katastrski razred, katastrska kultura njive. Površina območja je bila 197,9975 ha.

Obdelovalna površina območja se po komasaciji v obeh premerih spremeni. V primeru Lukačevci se obdelovalna površina območja poveča za 0,57%, v komasacijskem območju Mlajtinci se obdelovalna površina območja zmanjša za 0,01%. Skupno se obdelovalna površina območja po komasacijah poveča za 0,22% (Preglednica 5).

Število parcel se je skupno zmanjšalo na 361 (46,68%) in večji del 29,36% je bilo kmetijskih zemljišč, ki so spadala v 4. katastrski razred, katastrska kultura njive. Na komasacijskem območju Lukačevci se število parcel zmanjša za 22,71%, v primeru Mlajtinci pa za 57,24%.

Povprečna površina parcele se je na obeh komasacijskih območjih po komasacijah povečala. Na komasacijskem območju Lukačevci se povprečna površina parcele poveča za 30,12% in v primeru Mlajtinci za 133,82%. Skupno se povprečna površina parcele poveča za 87,95%.

Preglednica 5: Površina območja, število parcel ter povprečna površina parcel pred in po komasaciji (Razdelitev... 2005)

Komasacijsko območje	Površina območja (ha)		Število parcel		Povprečna površina parcele (m ²)	
	pred komasacijo	po komasaciji	pred komasacijo	po komasaciji	pred komasacijo	po komasaciji
Lukačevci	76,2989	76,7375	207	160	3685,9	4796,1
Mlajtinci	121,6986	121,6949	470	201	2589,3	6054,4
Skupaj	197,9975	198,4324	677	361	2924,6	5496,7

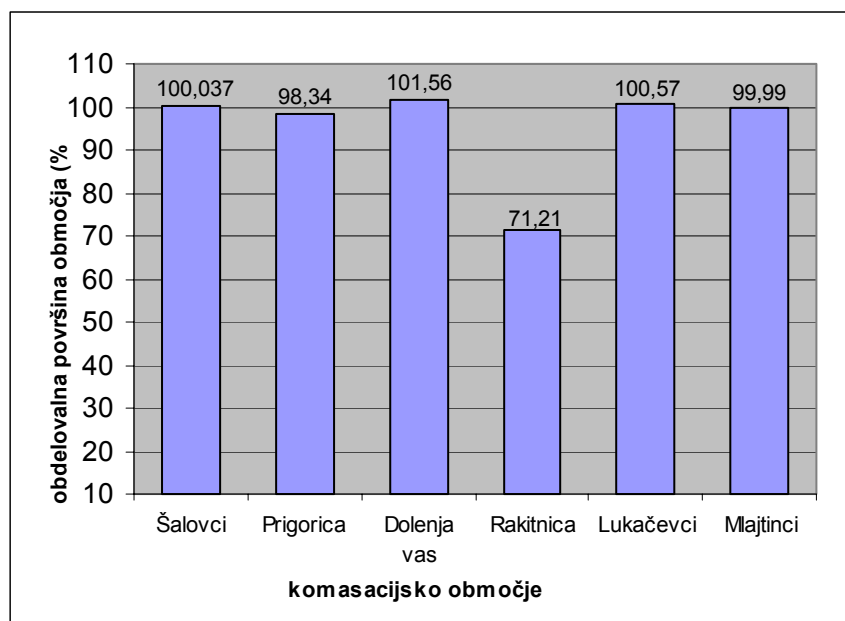
4.4 MEDSEBOJNA PRIMERJAVA IZBRANIH KOMASACIJSKIH OBMOČJI

V grafih smo prikazali obdelovalno površino območja, povprečno površino parcel in število parcel po komasaciji.

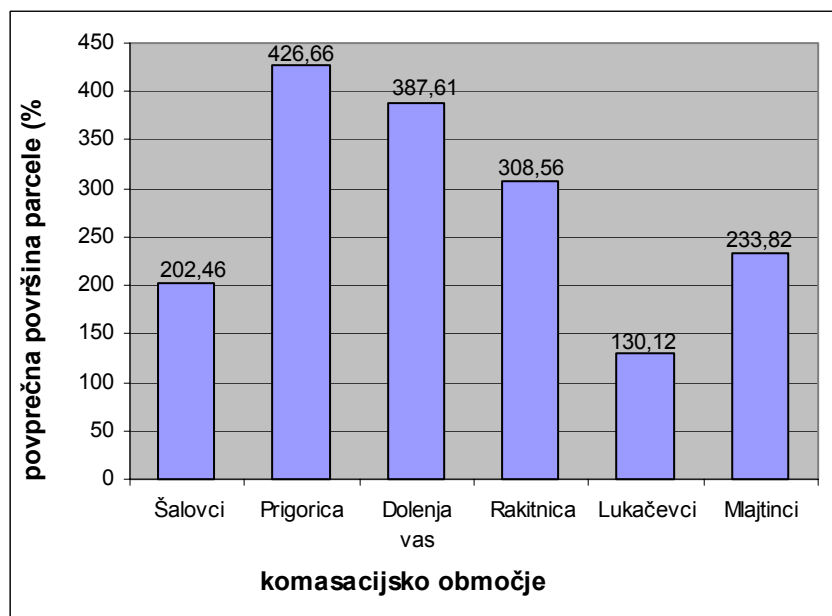
V komasacijskem območju Šalovci se obdelovalna površina območja, kot tudi povprečna površina parcele povečata.

Pri občini Ribnica, ki je zajemala tri komasacijska območja: Prigorica, Dolenja vas in Rakitnico, so nas rezultati presenetili, ker se je v primeru Prigorice in Rakitnice obdelovalna površina območja zmanjšala, v Dolnji vasi se je obdelovalna površina območja povečala. Povprečna površina parcel pa se je na vseh treh območjih povečala.

Pri občini Moravske toplice, ki je zajemala dve komasacijski območji in sicer Lukačevce in Mlajtince, se je pri komasacijskem območju Lukačevci, obdelovalna površina območja kot tudi povprečna površina parcele povečala. Pri komasacijskem območju Mlajtinci, se je obdelovalna površina območja minimalno zmanjšala, povprečna površina parcele pa močno povečala (slika 2 in slika 3).

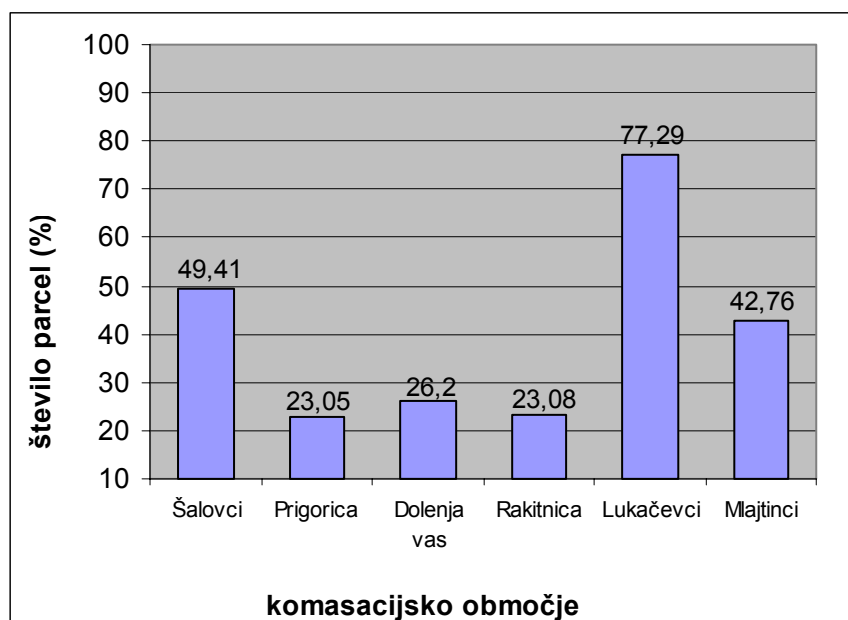


Slika 2: Relativna sprememba površine (%) območja po komasaciji na izbranih območjih v Sloveniji glede na stanje pred komasacijo.



Slika 3: Povprečno relativno povečanje velikosti parcel (%) po komasaciji na obravnavanih območjih v Sloveniji glede na stanje pred komasacijo.

Pri občini Šalovci in občini Moravske toplice, ki je zajemalo dve komasacijski območji in sicer Lukačevce in Mlajtince, se število parcel ni pretirano zmanjšalo. Pri občini Ribnica, ki je zajemala tri komasacijska območja in sicer Prigorico, Dolenjo vas in Rakitnico pa se je na vseh treh komasacijskih območjih število parcel močno zmanjšalo.



Slika 4: Relativno zmanjšanje števila parcel (%) na obravnavanih območjih po komasaciji glede na stanje pred komasacijo.

Opredelili smo tudi pedološko sestavo tal na posameznih komasacijskih območjih. Izkazalo se je, da tudi tla neposredno vplivajo na komasacijo. V občini Šalovci je 28,82 % kmetijskih zemljišč pred komasacijo spadalo v 6. katastrski razred, po komasaciji pa je 35,52% kmetijskih zemljišča spadalo v 4. komasacijski razred. V občini Ribnica je 36,52% kmetijskih zemljišča pred komasacijo spadalo v 4. katastrski razred, po komasaciji pa je 38,10% kmetijskih zemljišča spadalo v 2. katastrski razred. V občini Moravske toplice je 31,61% kmetijskih zemljišč spadalo v 4. katastrski razred, po komasaciji pa je 29,36% kmetijskih zemljišč spadalo ravno tako v 4. katastrski razred. Tla v občini Šalovci in občini Ribnica spadajo med evtrična tla in v obeh primerih se je katastrski razred kmetijskih zemljišč po komasaciji spremenil v višji katastrski razred. Pri občini Moravske toplice, kjer tla spadajo med distrična, se katastrski razred po komasaciji ni spremenil.

Pri komasacijah, ki so predstavljene v nalogi, so se udeleženci strinjali z izvedbo komasacij. Pogoji udeležencev so bili, da se uporabi pravilni pristop, upošteva zakonodaja in interesi vseh, ki so vključeni v postopek komasacij. V komasaciji so videli zaokrožitev zemljišč, kot osnovo za lažjo in tržno usmerjeno proizvodnjo, kar pa so jim prejšnja kmetijska zemljišča onemogočala.

Zemljišča, ki so jih zajemali komasacijski postopki so trajno namenjeni kmetijstvu in zajemajo njive, travnike, pašnike in gozdove. Tudi v prihodnje bo celotno območje trajno namenjeno kmetijski rabi.

Za realizacijo ureditvenih in razvojnih planov ter za prenovo in razvoj vasi bo morala vlada urediti ustrezno strokovno službo na terenu, ki bo hkrati tudi povezovala druge strokovne službe.

5 SKLEPI

Komasacije vplivajo na velikost zemljišč. Obdelovalna površina se lahko poveča, lahko se tudi zmanjša. Na vseh območjih, ki smo jih analizirali, se je obdelovalna površina območja spremenila. V primerih komasacijskega območja Prigorica, Rakitnica in Mlajtinci se je obdelovalna površina območja zmanjšala. V primeru komasacijskega območja Dolenja vas, Lukačevci in Šalovci se je obdelovalna površina območja povečala. Do teh sprememb prihaja predvsem zaradi odvzema obdelovalnih površin za nove poti, jarke in itd. ali pa poti in zapleveljene površine spremenijo v obdelovalne površine.

Velikost obdelovalnih površin območji se je spremenila. V občini Šalovci se je obdelovalna površina območja relativno povečala za 0,037%. V občini Ribnica, ki je zajemala tri komasacijska območja: Prigorico, Dolenjo vas in Rakitnico, se je obdelovalna površina območja relativno spremenila od + 1,56% do – 28,79%. V občini Moravske toplice, ki je zajemala dve komasacijski območji, se je obdelovalna površina območja relativno spremenila od + 0,57% do – 0,01%.

Povprečna površina parcele se je v vseh treh komasacijskih območjih povečala in sicer v občini Šalovci relativno za 102,46%, v občini Ribnica relativno za 208,56% do 326,66% in v občini Moravske toplice relativno za 30,12% do 133,82%.

Število parcel se je na vseh treh območjih zmanjšalo. V občini Šalovci relativno za 50,59%, v občini Ribnica relativno za 73,80% do 76,95%. V občini Moravske toplice se je število parcel zmanjšalo relativno za 22,71% do 57,24%.

Hipoteza, da komasacije vplivajo na velikost zemljišč, se je izkazala za pravilno.

6 POVZETEK

Slovenija izgublja konkurenčnost z evropskim kmetijstvom. Razdrobljenost kmetij je ovira pri danes zelo pomembnih funkcijah kmetijstva, kot so oblikovanje, vzdrževanje in negovanje kulturne krajine. Slovenija ima izrazito neugodno velikostno in posebno strukturo kmetijstva, posledica tega so majhne parcele, kar je ovira za ekonomično pridelavo. Rešitev je v komasacijah. Komasacija kmetijskih zemljišč je zemljiško ureditvena operacija, katere glavna naloga je zbiranje razpršene in razdrobljene zemljiške lastnine istega lastnika v eno celoto ali vsaj v manjše število zaokroženih površin, s ciljem izboljšanja proizvodnih in delovnih razmer na podeželju ob upoštevanju vseh agrotehničnih, krajinskih, naravovarstvenih, prometnih in vodnogospodarskih ukrepov, ter ukrepov urejanja prostora, prenove in razvoja vasi.

Cilji komasacij so usposobitev kmetijskih zemljišč za lažjo, večjo in gospodarnejšo pridelavo. Hkrati je njen cilj ureditev in rešitev novo nastalih pravno-lastniških razmerij.

Urejanje podeželja in s tem povezanega kmetijskega prostora se je uveljavilo že takrat, ko se je človek stalno naselil in začel obdelovati zemljo. Seveda se je pristop k urejanju kmetijskega prostora spreminjal skozi zgodovino. Današnje stanje je tako odraz preteklih družbenih pristopov in pogledov na urejanje tega prostora. Urejanje prostora s komasacijami lahko razdelimo na pet obdobji:

- prvo obdobje do leta 1973. Komasacije so izvajali kmetijske organizacije s svojim denarjem in posojili. V tem času so bile opravljene komasacije na območju velikosti 1,333 ha,
- drugo pomembno obdobje je po letu 1973. Uredili so sistemsko financiranje komasacij s strani države,
- tretje obdobje, tudi najbolj razgibano za urejanje kmetijskih zemljišč, je bilo od 1981 do 1990. V tem času so bile opravljene komasacije na območju velikosti 49,520 ha.
- četrto obdobje po 1990. Posamezne službe so si začele prizadevati, da bi uvedli novemu političnemu sistemu prilagojene metode dela tudi pri urejanju kmetijskega prostora,
- peto in zadnje obdobje je obdobje po letu 2000. Pojavljajo se nove potrebe po komasacijah in na razpise se ljudje odzivajo. To pomeni, da so se ljudje že v celoti pripravili na uvedbo komasacijskega postopka in da poznajo pozitivne učinke teh del.

Najpomembnejši subjekt v komasacijskem postopku so komasacijski udeleženci. To so stranke v postopku. Pomembna je tudi projektna dokumentacija, ki jo v celoti vodi Geodetska organizacija v sodelovanju s komasacijskim odborom.

Pridobljene gradivo na Agenciji RS za Kmetijske trge in razvoj podeželja smo pregledali in se odločili za tri različna območja v Sloveniji in sicer za občino Šalovci, občino Ribnica in občino Moravske toplice. Za ta območja smo se odločili zaradi velike razparceliranosti zemljišč. Zanimalo nas je, kako komasacije vplivajo na obdelovalno površino območja.

Na vseh treh lokacijah je po komasacijah prišlo do sprememb. V občini Šalovci se je obdelovalna površina območja spremenila za 0,037%, število parcel se je zmanjšalo za 49,41%. V občini Ribnica so komasacije zajemale tri komasacijska območja: Prigorica, Dolenja vas in Rakitnica in skupna obdelovalna površina po komasacijah se je zmanjšala za 0,27% in skupno število parcel se je zmanjšalo za 25,14%.

V občini Moravske toplice so komasacije zajemale dve komasacijski območji: Lukačevci in Mlajtinci. Skupna obdelovalna površina območja se je povečala za 0,22% in skupno število parcel se je zmanjšalo za 46,68%.

Komasacije imajo vpliv na velikost zemljišč. Obdelovalna površina območja se spremeni, lahko se poveča ali tudi zmanjša. Do teh sprememb prihaja predvsem zaradi odvzema delovnih površin za nove poti, jarke, itd. ali pa se poti in zapleveljene površine spremenijo v obdelovalne površine.

S pravilnim pristopom je potrebno kmetijsko krajino oblikovati tako, da bo poleg prednosti v kmetijstvu ohranjala tudi ostale kakovosti prostora. Za vključevanje v sodobne tokove zemljiško ureditve politike bi bilo potrebno postopek komasacij spremeniti in modernizirati.

7 VIRI

7.1 CITIRANI VIRI

- Cerjak M., Prosen A. 2001. Komasaacija v zadnjem desetletju, razvoj agrarnih operacij in Evropska unija. V: Posestna sestava in kmetijska politika: XVI. tradicionalni posvet Kmetijske svetovalne službe Slovenije, Bled, 26-27 nov. 2001. Ljubljana, Kmetijska svetovalna služba: 64- 77
- Erjavec E. 2001. Neugodna velikostna struktura slovenskega kmetijstva in možnosti njenega reševanja. V: Posestna sestava in kmetijska politika: XVI. tradicionalni posvet Kmetijske svetovalne službe Slovenije, Bled, 26-27 nov. 2001. Ljubljana, Kmetijska svetovalna služba: 8-27
- Knauer N. 1991. Kmetijstvo in krajinska ekologija. *Sodobno kmetijstvo*, 24,10:419-426
- Navodilo za izvajanje komasacij kmetijskih zemljišč. Ur.l. RS št. 58-2723/95
- Navodila za ugotavljanje in zamejničenje posestnih meja parcel. Ur.l. SRS, št. 2-83/76
- Navodila za ugotavljanje in zamejničenje posestnih meja parcel. Ur.l. SRS, št. 6-329/87
- Pirc A. 1961. Urejanje kmetijskega prostora. *Strokovne razprave*, zvezek 4, I del. Ljubljana, Biotehniška fakulteta, Oddelek za agronomijo: 76 str.
- Priročnik za izvajanje komasacij in vodenje komasacijskega postopka. 1985. RGU Ljubljana
- Prosen A. 1987. Planiranje podeželskega prostora. Ljubljana, RSS: 196 str.
- Prosen A. 1993. Sonaravno urejanje podeželskega prostora, Ljubljana. Katedra za prostorsko planiranje na Fakulteti za arhitekturo, gradbeništvo in geodezijo: 180 str.
- Prosen A. 2003. Stanje in perspektive izvajanja komasacij kmetijskih zemljišč v Sloveniji. *Geodetski vestnik*, 47, 1&2: 64-74
- Razdelitev zemljišč na komasacijskem območju za občine Šalovci, Ribnica in Moravske toplice. 2005. Ljubljana, Agencija RS za Kmetijske trge in razvoj podeželja. (izpis iz baze podatkov, interno gradivo)
- Statistični letopis RS 2005/2006
<http://www.stat.si> (2006)
- Stritar A. 1991. Pedologija. *Kompandij*. Ljubljana, Biotehniška fakulteta, Oddelek za agronomijo: 126 str.

Zakon o kmetijskih zemljiščih. Ur.l. RS, št. 59-3454/96

Zakon o zemljiškem katastru. Ur.l. SRS, št. 16-141/74

Zakon o zemljiškem katastru. Ur.l. SRS, št. 42-1968/86

7.2 DRUGI VIRI

Koderman Ž. B. 2003. Kako do učinkovitosti in kvalitete prestrukturiranja Slovenskega podeželja. Geodetski vestnik 47/2003-4
http://www.geodetski-vestnik.com/47/12/gr47-1_064-074.pdf

Peljhan J.2001. Vloga komasacij pri razvoju podeželja. Diplomsko delo. Ljubljana, Fakulteta za gradbeništvo, arhitekturo in geodezijo: 135 str.

Pravilnik o izvajanju komasacij kmetijskih zemljišč. Ur.l.RS št. 95- 4214/ 04

Zakon o evidentiranju nepremičnin državne meje in prostorskih enot. Ur.l. RS, št. 52-2447/00

Zakon o denacionalizaciji. Ur.l. RS, št. 27-1094/91

Zakon o urejanju prostora. Ur.l. SRS, št. 18-930/84

Zakon o urejanju prostora. Ur.l. RS, št. 110-5386/02

ZAHVALA

Zahvaljujem se svoji mentorici izr. prof. Marini Pintar za pomoč pri izdelavi diplomske naloge.

Zahvaljujem se Agenciji RS za Kmetijske trge in razvoj podeželja, ki mi je posredovala vso potrebno dokumentacijo.

Posebna zahvala družini, ki mi je študij omogočila in me spodbujala, ko mi je bilo najtežje.

Posebna zahvala gre tudi vsem prijateljem, veliko so mi pomenile vaše spodbudne besede, ki so mi prišle prav, takrat ko sem jih najbolj potrebovala. Hvala vam in sošolcem za nepozabna študentska leta.