

ZAKLJUČNO POROČILO
O REZULTATIH OPRAVLJENEGA RAZISKOVALNEGA DELA
NA PROJEKTU V OKVIRU CILJNEGA RAZISKOVALNEGA
PROGRAMA (CRP) »KONKURENČNOST SLOVENIJE 2006 – 2013«

I. Predstavitev osnovnih podatkov raziskovalnega projekta

1. Naziv težišča v okviru CRP:

Težišče 5: Povezovanje ukrepov za doseganje trajnostnega razvoja
Tematski sklop 5.6: Kmetijstvo

2. Šifra projekta:

V4-1057

3. Naslov projekta:

Komasacije in celovito urejanje podeželskega prostora

REPUBLIKA SLOVENIJA
NOSILEC JAVNEGA POBLASTILJA
JAVNA AGENCIJA ZA RAZISKOVANJE IN INOVACIJE

Prejeto: 11-10-2011

Številka za:

63113-59

2010

14

3. Naslov projekta

3.1. Naslov projekta v slovenskem jeziku:

Komasacije in celovito urejanje podeželskega prostora

3.2. Naslov projekta v angleškem jeziku:

Land consolidation and integrated management of rural areas

4. Ključne besede projekta

4.1. Ključne besede projekta v slovenskem jeziku:

zemljišče, kmetijsko zemljišče, komasacija, zemljiška politika, podeželsko območje, obnova vasi, kmetijstvo, sonaravni prostorski razvoj

4.2. Ključne besede projekta v angleškem jeziku:

land, agricultural land, land consolidation, land policy, rural areas, village renewal, agriculture, sustainable spatial development

II. Vsebinska struktura zaključnega poročila o rezultatih raziskovalnega projekta v okviru CRP

1. Cilji projekta:

1.1. Ali so bili cilji projekta doseženi?

- a) v celoti
 b) delno
 c) ne

Če b) in c), je potrebna utemeljitev.

1.2. Ali so se cilji projekta med raziskavo spremenili?

- a) da
 b) ne

Če so se, je potrebna utemeljitev:

komasacij na obmejkje na osnovi podatkov grafičnega dela zemljiškega katastra in ob predpostavki, da so parcelne meje v naravi obmejkje z določeno širino, so pokazali, da se s komasacijami uniči skoraj med 37 % (2005- 2011) in 50 % (1987-2004) ekoloških elementov. Na študijskih območjih je bilo po naših ocenah povprečno na komasacijo uničenih 52 ha obmejkov v obdobju 1987 – 2004 in 45 ha v obdobju 2005 - 2011, kar predstavlja 2 % in 1,3 % vseh površin zemljišč na obravnavanih komasacijskih območjih. V praksi je uničenih veliko več takih površin, saj nove parcelne meje praviloma ne sovpadajo s starimi mejami, dodatno se z bolj intenzivno kmetijsko pridelavo uničijo tudi drugi ekološki elementi, kot so osamela drevesa, obvodna drevnina, žive meje, mlake idr. V prihodnje bo treba pri izvajanju komasacij nameniti veliko pozornosti ohranjanju obstoječih ekoloških elementov oziroma iskanju novih površin, ki bi lahko v nekaj letih nadomestile odstranjene ekološke elemente. Neprimeren pristop k izvajanju komasacij in uničenje ekoloških struktur v kmetijski krajini so namreč v preteklosti pogosto prinesli veliko škode. S pravilnim pristopom k izvajanju komasacij in drugih agrarnih operacij je potrebno kmetijsko krajino oblikovati tako, da bo poleg spodbujanja kmetijske proizvodnje ohranjala tudi elemente kakovosti okolja.

V Sloveniji nadalje nimamo sistemskih rešitev z vidika prostora za celovito urejanje podeželja, razvoja vasi in urejanja kmetijskega prostora. Kot zgled navajamo prakso Bavarske, kjer celovito urejanje podeželskega prostora zaobjema prenavo in razvoj vasi, komasacije kmetijskih zemljišč, infrastrukturno opremljanje ter ekološko sanacijo in varstvo okolja. Pristojnost za celovito načrtovanje prostora je na ravni dežele, medtem ko lahko posamezne projekte izvajajo tudi lokalne skupnosti, vaški odbori itd. zasnovanemu konceptu celovitega razvoja podeželja sledi tudi organiziranost strokovnih služb. Razvoj podeželja je v pristojnosti strokovne službe na ravni dežele (velja tudi za Avstrijo, Norveško in Švedsko). Podobno zasnovo bi lahko prenesli tudi v Slovenijo, predvsem kar se tiče vsebinske izvedbe prenove podeželja. Po analogiji Bavarskega sistema lahko oblikujemo manjše projekte, ki se izvajajo neodvisni drug od drugega. Za uresničevanje v nalogi predlagane konceptualne zasnove je potrebna sprememba prostorske zakonodaje, kmetijske zakonodaje kakor tudi nekaterih področnih zakonov. Vsekakor pa je ključna organiziranost strokovnih služb, ki bodo k razvoju podeželja pristopale celostno. Nujna je organizacija strokovne regionalne službe, na katero bi prenesli naloge razvoja podeželja, vključno s komasacijami, iz MKGP (in MOP) in ne bi bila le svetovalni organ občinam in lokalnim skupnostim, temveč bi prevzela tudi pobudo za izvajanje projektov celovitega razvoja podeželja, hkrati pa bi bila pomoč pri pripravi Načrtov urejanja vaškega območja.

Potrebo po reorganizaciji služb, pristojnih za komasacije in razvoj podeželja, smo ugotovili tudi na osnovi anketiranja občin, upravnih enot in lastnikov zemljišč izbranih komasacijskih območij. Za namen raziskave smo anketirali lastnike zemljišč izbranih komasacijskih območij: Dravsko polje I (51 odgovorov), Dravsko polje II (110 odgovorov), Ptujsko polje I (93 odgovorov); upravne enote (50 odgovorov) ter občine (101 od 210 odgovorov). Rezultati so pokazali, da so lastniki zemljišč zadovoljni z učinki komasacijskih projektov, največ pripomb imajo na dolgotrajnost postopkov, predvsem reševanje pritožb drugostopenjskega organa. Drugim udeležencem komasacij predlagajo čim bolj aktivno in konstruktivno sodelovanje. Dodatno je bil večkrat izpostavljen problem parcialnega urejanja kmetijske krajine (dolgotrajni in nedorečeni postopki agromelioracij, urejanje infrastrukture). Slednje so izpostavile tudi občine in upravne enote, preko intervjujev pa tudi izvajalci, ki so podali pripombe na nedorečene oziroma administrativno izredno zapletene postopke vzporednega izvajanja komasacij in urejanja

3. Izkoriščanje dobljenih rezultatov:

3.1. Kakšen je potencialni pomen² rezultatov vašega raziskovalnega projekta za:

- a) odkritje novih znanstvenih spoznanj;
- b) izpopolnitev oziroma razširitev metodološkega instrumentarija;
- c) razvoj svojega temeljnega raziskovanja;
- d) razvoj drugih temeljnih znanosti;
- e) razvoj novih tehnologij in drugih razvojnih raziskav.

3.2. Označite s katerimi družbeno-ekonomskimi cilji (po metodologiji OECD-ja) sovpadajo rezultati vašega raziskovalnega projekta:

- a) razvoj kmetijstva, gozdarstva in ribolova - Vključuje RR, ki je v osnovi namenjen razvoju in podpori teh dejavnosti;
- b) pospeševanje industrijskega razvoja - vključuje RR, ki v osnovi podpira razvoj industrije, vključno s proizvodnjo, gradbeništvo, prodajo na debelo in drobno, restavracijami in hoteli, bančništvom, zavarovalnicami in drugimi gospodarskimi dejavnostmi;
- c) proizvodnja in racionalna izraba energije - vključuje RR-dejavnosti, ki so v funkciji dobave, proizvodnje, hranjenja in distribucije vseh oblik energije. V to skupino je treba vključiti tudi RR vodnih virov in nuklearne energije;
- d) razvoj infrastrukture - Ta skupina vključuje dve podskupini:
 - transport in telekomunikacije - Vključen je RR, ki je usmerjen v izboljšavo in povečanje varnosti prometnih sistemov, vključno z varnostjo v prometu;
 - prostorsko planiranje mest in podeželja - Vključen je RR, ki se nanaša na skupno načrtovanje mest in podeželja, boljše pogoje bivanja in izboljšave v okolju;
- e) nadzor in skrb za okolje - Vključuje RR, ki je usmerjen v ohranjanje fizičnega okolja. Zajema onesnaževanje zraka, voda, zemlje in spodnjih slojev, onesnaženje zaradi hrupa, odlaganja trdnih odpadkov in sevanja. Razdeljen je v dve skupini:
- f) zdravstveno varstvo (z izjemo onesnaževanja) - Vključuje RR - programe, ki so usmerjeni v varstvo in izboljšanje človekovega zdravja;
- g) družbeni razvoj in storitve - Vključuje RR, ki se nanaša na družbene in kulturne probleme;
- h) splošni napredek znanja - Ta skupina zajema RR, ki prispeva k splošnemu napredku znanja in ga ne moremo pripisati določenim ciljem;
- i) obramba - Vključuje RR, ki se v osnovi izvaja v vojaške namene, ne glede na njegovo vsebino, ali na možnost posredne civilne uporabe. Vključuje tudi varstvo (obrambo) pred naravnimi nesrečami.

² Označite lahko več odgovorov.

Diplomske naloge v izdelavi (3):

ALENKA MEGLA: Raziskava vloge lastnikov zemljišč pri upravnih komasacijah v Sloveniji na primeru komasacijskega območja Ptujsko polje I ter primerjalna analiza z Avstrijo. UL FGG. Mentor: dr. Anka Lisec, somentor: mag. Samo Drobne.

MARJETA KOS: Raziskava vloge občin pri izvajanju upravnih komasacij v Sloveniji in primerjalna analiza z Bavarsko. UL FGG. Mentor: dr. Anka Lisec, somentor: mag. Samo Drobne.

JERNEJ JURAK: Mnenje lastnikov zemljišč o postopkih upravne komasacije za primer komasacijskih območij Dravsko polje I in II. UL FGG. Mentor: dr. Anka Lisec, somentor: mag. Samo Drobne.

4. Sodelovanje z tujimi partnerji:

4.1. Navedite število in obliko formalnega raziskovalnega sodelovanja s tujimi raziskovalnimi inštitucijami.

V tako kratkem obdobju (projekt je trajal le eno leto) je nemogoče vzpostaviti formalno sodelovanje s tujimi partnerji. Za namen naloge pa smo uporabili že ustaljeno sodelovanje z nekaterimi inštitucijami in tako pridobili tudi v tako kratkem času pomembne podatke o tujih raziskavah in izkušnjah v tujini - formalno smo sodelovali z:

- University of Life Sciences UMB, Aas, Norveška (raziskovalno delo A. LISEC v juniju in juliju 2010 v okviru sheme EEA, tik pred začetkom projekta)
- Univerza v Beogradu, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo, Beograd, Srbija (raziskovalno delo M. ČEH v okviru sheme BASILEUS v septembru 2010; Projekt OBSERVE - 7. okvirni evropski program)
- European Academy of Land Use and Development, evropsko združenje (aktivno sodelovanje v združenju kot članov združenja: A. LISEC in M. FERLAN)

4.2. Kakšni so rezultati tovrstnega sodelovanja?

Rezultati raziskovalnega dela A. LISEC na Norveškem in M. ČEHA v Srbiji bodo objavljeni v obliki strokovnih poročil in objav v slovenskih in mednarodnih znanstvenih kot tudi strokovnih revijah.

Poleg vsebinskih rezultatov smo na ta način razvili osnovo za nadaljnje sodelovanje z omenjenima inštitucijama – bodisi v obliki sodelovanja na mednarodnih projektih ali pa izmenjave raziskovalcev in predavateljev.

5. Bibliografski rezultati³ :

Za vodjo projekta in ostale raziskovalce v projektni skupini priložite bibliografske izpise za obdobje zadnjih treh let iz COBISS-a) oz. za medicinske vede iz Inštituta za biomedicinsko informatiko. Na bibliografskih izpisih označite tista dela, ki so nastala v okviru pričujočega projekta.

6. Druge reference⁴ vodje projekta in ostalih raziskovalcev, ki izhajajo iz raziskovalnega projekta:

A. LISEC: Aktivna zemljiška politika - kako naprej? Okrogla miza MKGP na 49. kmetijsko-živiskem sejmu v Gornji Radgoni, 20. 8. 2011.

A. LISEC: Stand und Perspektiven der Flurneuordnung in Slowenien. Fachtagung Ländliche Neuordnung, Beljak, 6. 10. 2011. Vabljeni predavanje.

³ Bibliografijo raziskovalcev si lahko natisnete sami iz spletne strani: <http://www.izum.si/>

⁴ Navedite tudi druge raziskovalne rezultate iz obdobja financiranja vašega projekta, ki niso zajeti v bibliografske izpise, zlasti pa tiste, ki se nanašajo na prenos znanja in tehnologije. Navedite tudi podatke o vseh javnih in drugih predstavitev projekta in njegovih rezultatov vključno s predstavitvami, ki so bile organizirane izključno za naročnika/naročnike projekta.

Univerza
v Ljubljani

Fakulteta
za gradbeništvo
in geodezijo

Biotehniška
fakulteta



Geodetski zavod Celje...

Komasacije in celovito urejanje podeželskega prostora

CRP »Konkurenčnost Slovenije 2006-2013« v letu 2010
Raziskovalni projekt št. V4-1057

KONČNO POROČILO

Ljubljana in Celje, 2011

Komasacije in celovito urejanje podeželskega prostora

Končno poročilo

CRP program: Konkurenčnost Slovenije 2006-2013
Težišče: Povezovanje ukrepov za doseganje trajnostnega razvoja
Tematski sklop: Kmetijstvo
Projekt: Komasacije in celovito urejanje podeželskega prostora
Št. projekta: V4-1057

Naročnika: Javna agencija za raziskovalno dejavnost Republike Slovenije (ARRS)
Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano Republike Slovenije (MKGP)
Pogodba št.: 1000-10-281057
Predstavniki naročnika: **Liljana LUČIČ** in **Ernesta MLAKAR** za ARRS
Jana ERJAVEC, **Leon RAVNIKAR**, **Tomaž PRIMOŽIČ** za MKGP

Izvajalka: Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo (UL FGG)
Soizvajalci: Univerza v Ljubljani, Biotehniška fakulteta (UL FGG)
Geodetski zavod Celje d.o.o. (GZC)

Ljubljana in Celje, 2011

IZVAJALEC

Univerza v Ljubljani

prof. dr. Radovan Stanislav PEJOVNIK
po pooblastilu dekan prof. dr. Matjaž MIKOŠ

Vodja projekta:
dr. Anka LISEC

Anka Liseč

Po pooblastilu dekan UL FGG
prof. dr. Matjaž MIKOŠ



Komasacije in celovito urejanje podeželskega prostora

Končno poročilo

Avtorji: Anka LISEC, Marina PINTAR, Dominik BOVHA, Miran FERLAN, Radoš ŠUMRADA, Samo DROBNE, Alma ZAVODNIK LAMOVŠEK, Mojca FOŠKI, Anton PROSEN, Tomaž PRUS, Helena GRČMAN, Matjaž GLAVAN, Petra NOVAK, Marjan ČEH, Barbara TROBEC

CRP program: Konkurenčnost Slovenije 2006-2013
Težišče: Povezovanje ukrepov za doseganje trajnostnega razvoja
Tematski sklop: Kmetijstvo
Projekt: Komasacije in celovito urejanje podeželskega prostora
Št. projekta: V4-1057

Naročnika: Javna agencija za raziskovalno dejavnost Republike Slovenije (ARRS)
Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano Republike Slovenije (MKGP)

Pogodba št.: 1000-10-281057
Predstavniki naročnika: **Liljana LUČIČ** in **Ernesta MLAKAR** za ARRS
Jana ERJAVEC, **Leon RAVNIKAR**, **Tomaž PRIMOŽIČ** za MKGP

Izvajalka: Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo (UL FGG)
Predstavnik izvajalke: dr. **Anka LISEC**

Soizvajalci: Univerza v Ljubljani, Biotehniška fakulteta (UL FGG)
Geodetski zavod Celje d.o.o. (GZC)

Predstavniki soizvajalcev: dr. **Marina PINTAR** (UL BF)
Dominik BOVHA (GZC)

Člani projektne skupine: dr. Anka LISEC (UL FGG), vodja projekta
dr. Miran FERLAN (UL FGG)
dr. Radoš ŠUMRADA (UL FGG)
dr. Marjan ČEH (UL FGG)
mag. Samo DROBNE (UL FGG)
Barbara TROBEC (UL FGG)
dr. Alma ZAVODNIK LAMOVŠEK (UL FGG)
mag. Mojca FOŠKI (UL FGG)
dr. Anton PROSEN
dr. Franc LOBNIK (UL BF)
dr. Helena GRČMAN (UL BF)
mag. Tomaž PRUS (UL BF)
dr. Andrej UDOVČ (UL BF)
dr. Marina PINTAR (UL BF)
dr. Vesna ZUPANC (UL BF)
Matjaž TRATNIK (UL BF)
Peter KORPAR (UL BF)
dr. Matjaž GLAVAN (UL BF)
Vesna MILIČIČ (UL BF)
Dominik BOVHA (GZC)
Petra NOVAK (GZC)
Matej KOVAČIČ (GZC)
Lidija ČATER (GZC)
Jurček GNILŠEK (GZC)
Dejan JEVŠNIK (GZC)

V Ljubljani in Celju, oktober 2011


dr. Anka LISEC, nosilka projekta

Naslov:	Komasacije in celovito urejanje podeželskega prostora
Avtorji:	Anka LISEC, Marina PINTAR, Dominik BOVHA, Miran FERLAN, Radoš ŠUMRADA, Samo DROBNE, Alma ZAVODNIK LAMOVŠEK, Mojca FOŠKI, Anton PROSEN, Tomaž PRUS, Helena GRČMAN, Matjaž GLAVAN, Petra NOVAK, Marjan ČEH, Barbara TROBEC

POVZETEK

Pojem komasacije zemljišč se tradicionalno nanaša na kompleksen postopek preurejanja zemljiških parcel na podeželju, kjer se srečujemo s problemom posestne in parcelne razdrobljenosti kmetijskih in gozdnih gospodarstev. Komasacije, kot jih poznamo danes v večini evropskih državah, so bile v Evropi uvedene konec 19. in v začetku 20. stoletja. Osnovni cilj komasacij je izboljšati posestno strukturo kmetij in omogočiti učinkovito ter smotrno rabo nepremičnin. Same komasacije je sicer treba obravnavati v veliko širšem smislu, kot integralni del projektov razvoja podeželja. Poleg zlozbe zemljišč, izboljšave dostopnosti do zemljišč z izgradnjo cestne infrastrukture, izgradnje sistemov za namakanje in odvodnjavanje ter ureditve zemljiških evidenc, so lahko v komasacije vključene druge dejavnosti, kot so urejanje krajine in okolja, naravovarstveni projekti in tudi obnova vasi, ki so nepogrešljivi za celoviti razvoj podeželja. Nameni komasacij ter sami postopki se danes razlikujejo med evropskimi državami, saj so le ti odvisni in pogojeni z nekaterimi zgodovinskimi dejstvi, kulturo in tradicijo ter zakonodajo posamezne države. Te vidike je treba upoštevati tudi, kadar primerjamo postopke komasacij zemljišč med različnimi državami, še posebej, če poskušamo tuje izkušnje upoštevati pri prenovi institucionalnega okvirja komasacij. Glavni namen raziskovalne naloge je bil predlagati posodobitev trenutnega institucionalnega in pravnega okvirja komasacij v Sloveniji, ki bi prispevala k razvoju podeželja. Na osnovi analize komasacijskih postopkov v Sloveniji (tudi na praktičnih primerih), anketiranja udeležencev komasacijskih postopkov (lastniki zemljišč, občine, upravne enote) ter intervjujev z izvajalci komasacij (geodetska podjetja) smo poskušali določiti prednosti in slabosti trenutnega sistema. Posebno pozornost smo namenili študiji vpliva komasacij zemljišč na parcelno strukturo in krajinske elemente. Nadalje smo v raziskavi preučevali postopke komasacij zemljišč, izkušnje ter perspektive nekaterih evropskih držav, ki bi lahko bile zanimive tudi za Slovenijo zaradi podobnega zgodovinskega ozadja ali pa podobnih izzivov in ciljev razvoja podeželja: Avstrija, Nemčija, Norveška in Švedska. Raziskava tujih izkušenj obsega predstavitev zgodovinskega ozadja, politiko urejanja kmetijskih zemljišč in razvoja podeželja ter cilje, postopke in razvojne izzive komasacij zemljišč. Na osnovi študije komasacijskih postopkov v Sloveniji in mednarodne primerjave se je izkazalo, da v Sloveniji nimamo pravnega in institucionalnega okvirja, ki bi omogočal sistemsko izvajanje komasacij zemljišč. Po zgledu izkušenj in rešitev nekaterih evropskih držav bi lahko bila prava pot za udejanjanje ciljev prehranske samooskrbe in razvoja podeželja ravno napredna oblika komasacij zemljišč, ki združuje parcelno preurejanje zemljišč, ureditev infrastrukture, upoštevanje varstvenih politik in prenove vasi. Takšna rešitev v Sloveniji nujno zahteva napredno sistemsko ureditev področja komasacij in planiranja podeželja; nekateri predlogi so že podani v sklepnem delu poročila.

KLJUČNE BESEDE: zemljišče, kmetijstvo, komasacija, preurejanje zemljišč, agromelioracija, kmetijsko zemljišče, gozdno zemljišče, podeželje, prenova vasi, upravljanje zemljišč, ruralno planiranje, lastnik zemljišč, občina, upravna enota, geodetsko podjetje.

Title: Land consolidation and integrated management of rural areas

Authors: Anka LISEC, Marina PINTAR, Dominik BOVHA, Miran FERLAN, Radoš ŠUMRADA, Samo DROBNE, Alma ZAVODNIK LAMOVŠEK, Mojca FOŠKI, Anton PROSEN, Tomaž PRUS, Helena GRČMAN, Matjaž GLAVAN, Petra NOVAK, Marjan ČEH, Barbara TROBEC

SUMMARY

The traditional meaning of land consolidation is that is a comprehensive reallocation process in a rural area that suffers from fragmentation of agricultural and forest holdings or their parts. The present type of land consolidation process in most of the European countries was adopted in Europe in the late 19th century and early 20th century. The main aim of land consolidation has been to improve land holdings and to promote efficient and appropriate use of the real properties. However, land consolidation has to be seen in a much broader sense as integral part of rural development projects – in addition to actual land reallocation, improvement of land accessibility with developing of road infrastructure, building of watering and drainage network, improvement of land evidencing, other tasks may be implemented in land consolidation such as landscaping, environmental management, conservation project and village renewal, which are necessary for the objectives of the holistic rural development. Nowadays, there are differences in the objectives and procedures of land consolidation in Europe depending on the country, as the development of the procedures has been influenced by the historical trends, culture, tradition and legislation in each of the country. All these aspects have to be considered when comparing land consolidation procedures between different countries and in particular, when trying to modernize the institutional framework of land consolidation. The main objective of the research work has been to suggest the modernization of current land consolidation legal and institutional framework in Slovenia in order to provide the basis for the rural development. Based on the analysis of land consolidation procedures in Slovenia (including practical examples), questionnaires for the land consolidation participants (land owners, municipalities and state authorities) and interviews with the consolidation performers (surveying companies) we tried to define advantages and disadvantages of current system. A special attention has been given to study the impact of land consolidation projects on the land parcel structure and landscape elements. Furthermore, we studied land consolidation procedures, experiences and prospects in some European countries, which might be of high interest also for Slovenia due to the common historical experiences or similar challenges and objectives of rural development: Austria, Germany, Norway and Sweden. The research of foreign experiences considers historical background, agricultural land and rural development policy, and organisation, objectives, legal procedures and the development prospects of land consolidation. Based on study of Slovenian land consolidation experiences and international comparison it has been proven that the legal and institutional framework does not provide a system for efficient implementation of land consolidation. Following the experiences and solutions in some of the European countries, comprehensive land consolidation, including land reallocation, infrastructure development, protection policy and village renewal, might be a right step to follow the objectives of food-safety and rural development. From this perspective, there is an enormous need to provide a system solution for land consolidation and rural planning in Slovenia; some of the proposals are already included in the final report.

KEY WORDS: land, agriculture, land consolidation, land reallocation, agromelioration, agricultural land, forest land, countryside, village renewal, land management, rural planning, land owner, municipality, public authority, surveying company.

Kazalo

1	UVOD.....	1
1.1	Izhodišča naloge in opredelitev problema	1
1.2	Namen raziskovalne naloge.....	3
2	METODE IN VIRI.....	5
2.1	Metodološki okvir raziskave	5
2.1.1	Analiza postopkov komasacij v Sloveniji in tujih državah	5
2.1.2	Analiza mnenj upravnih enot, občin in lastnikov zemljišč o komasaciji	7
2.1.3	Analiza vpliva komasacij na krajinske elemente.....	8
2.2	Pregled dosedanjih raziskav in literature.....	10
2.2.1	Mednarodni dokumenti, smernice.....	10
2.2.2	Poročila, projekti	12
2.3	Projekti v Sloveniji s področja obravnave	14
3	KOMASACIJE KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ V SLOVENIJI	17
3.1	Kmetijska zemljišča v Sloveniji	17
3.2	Pregled nad izvajanjem komasacij kmetijskih zemljišč	19
3.2.1	Agrarno zgodovinsko ozadje	19
3.2.2	Obdobje po drugi svetovni vojni (do 1991)	19
3.2.3	Komasacije v Sloveniji po letu 1991	20
3.3	Analiza postopkov komasacij kmetijskih zemljišč v Sloveniji.....	23
3.3.1	Postopek upravne komasacije	24
4	REZULTATI ANKETIRANJA DELEŽNIKOV KOMASACIJ (SI)	37
4.1	Analiza anketnih vprašalnikov – upravne enote.....	37
4.2	Analiza anketnih vprašalnikov – občine.....	40
4.3	Analiza anketnih vprašalnikov – lastniki zemljišč	44
4.3.1	Podatki o kmetijskih gospodarstvih anketirancev	46
4.3.2	Mnenje lastnikov zemljišč o komasacijskih postopkih	47
4.3.3	Zadovoljstvo z rezultatom komasacije	49
4.4	Povzetek rezultatov anketiranja, razprava	50
4.4.1	Splošne ugotovitve glede na rezultate anketiranja deležnikov komasacij	50
4.4.2	Pristopi k motivaciji lastnikov in občin za komasacije	50
5	VPLIV KOMASACIJ NA PARCELNO STRUKTURO IN EKOLOŠKE ELEMENTE V KMETIJSKI KRAJINI.....	53
5.1	Struktura in elementi kmetijske krajine.....	54
5.1.1	Vpliv agrarnih operacij, komasacij na kmetijsko krajino.....	55
5.2	Študija vpliva komasacij na obmejeke.....	56

5.2.1	Študija vpliva komasacije na parcelno strukturo.....	56
5.2.2	Študija vpliva komasacije na obmejke.....	62
5.3	Povzetek rezultatov študije vpliva komasacije na obmejke.....	65
6	KOMASACIJE KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ V IZBRANIH DRŽAVAH.....	67
6.1	Avstrija	69
6.1.1	Osnovni podatki o Avstriji	69
6.1.2	Komasacije (kmetijskih) zemljišč v Avstriji	72
6.2	Nemčija.....	83
6.2.1	Osnovni podatki o Nemčiji.....	83
6.2.2	Komasacije (kmetijskih) zemljišč v Nemčiji v preteklosti.....	85
6.3	Norveška.....	96
6.3.1	Osnovni podatki o Norveški.....	96
6.3.2	Komasacije (kmetijskih) zemljišč na Norveškem v preteklosti	99
6.4	Švedska.....	105
6.4.1	Osnovni podatki o Švedski.....	105
6.4.2	Komasacije (kmetijskih) zemljišč na Švedskem.....	108
6.5	Danska	114
6.5.1	Sistem evidentiranja nepremičnin na Danskem.....	115
7	PRENOVA IN RAZVOJ PODEŽELJA V POVEZAVI S KOMASACIJO KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ ...	117
7.1	Prenova in razvoj vasi.....	117
7.2	Urejanje podeželskega prostora in razvoj vasi v Sloveniji v okviru prostorskega načrtovanja in kmetijske politike.....	119
7.3	Komasacije kmetijskih zemljišč ter obnova in razvoj vasi.....	122
7.4	Sistemska ureditev razvoja vasi ob komasacijah.....	128
8	Vrednotenje kmetijskih zemljišč pri komasacijah	131
8.1	Vrednotenje kmetijskih zemljišč pri komasaciji v tujini.....	131
8.1.1	Vrednotenje kmetijskih zemljišč v Nemčiji	131
8.1.2	Vrednotenje kmetijskih zemljišč v Avstriji	132
8.1.3	Bonitiranje zemljišč v Avstriji in Nemčiji	132
8.2	Vrednotenje kmetijskih zemljišč pri komasaciji v Sloveniji.....	133
8.3	Drugi postopki vrednotenja tal oziroma zemljišč	134
8.4	Priporočila glede vrednotenja zemljišč pri komasacijah.....	135
9	SKLEPI, PREDLOGI.....	137
9.1	Povzetek predlogov za spremembe institucionalnega okvirja komasacij v Sloveniji ..	143
10	VIRI IN LITERATURA	145

Kazalo slik

Slika 1-1: <i>Problem zaraščanja in propadanja vasi: levo Znojile, Posavje; desno Obrež, Pomurje (Foto: A. Lisec).</i>	2
Slika 2-1: <i>Struktura datoteke s seznamom in osnovnimi podatki upravnih komasacijskih postopkov.</i>	7
Slika 2-2: <i>Komasacijsko območje Križevci; izločene so površine stavbnih, vodnih površin in poti. ...</i>	10
Slika 6-1: <i>Sprememba velikostne strukture kmetijskih gospodarstev, 2007 glede na 2000 (Vir: Eurostat, 2011).</i>	67
Slika 6-2: <i>Velikostna struktura kmetijskih gospodarstev glede na zemljišča v uporabi, 2007 (Vir: Eurostat, 2011).</i>	68
Slika 6-3: <i>Avstrijske zvezne dežele.</i>	69
Slika 6-4: <i>Geometri javne kmetijske uprave so zadolženi za katastrsko izmero na podeželju (Pfeil, 2009).</i>	71
Slika 6-5: <i>Posledice vetrne (zgoraj) in vodne erozije (spodaj) v Avstriji (Seher, 2010).</i>	74
Slika 6-6: <i>Pomembni ekološki elementi kmetijske krajine se morajo v Avstriji ohranjati (Pfeil, 2009).</i>	77
Slika 6-7: <i>Pripis vrednostnih razredov zemljiškim parcelam ali parcelnim delom (Seher, 2010).</i>	79
Slika 6-8: <i>Analiza ekoloških elementov v krajini (Seher, 2010).</i>	79
Slika 6-9: <i>Načrt javne infrastrukture (Seher, 2010).</i>	80
Slika 6-10: <i>Komasacije in die Grüne Welle (zeleni val) v Avstriji – zasajevanje sadnega drevja (Pfeil, 2009).</i>	81
Slika 6-11: <i>Primer zložbe zemljišč v Avstriji ob umeščanju ceste v prostor (Pfeil, 2009).</i>	82
Slika 6-12: <i>Nemške zvezne dežele (Wikipedija, 2011a).</i>	83
Slika 6-13: <i>Pristop celovitega urejanja podeželskega prostora (Landentwicklung Bayern, 2011).</i>	86
Slika 6-14: <i>Krajevne pristojnosti uradov za razvoj podeželja na Bavarskem (Landentwicklung Bayern, 2011).</i>	87
Slika 6-15: <i>Posestna struktura dveh kmetij pred in po komasacijah (Flurneuordnung ..., 2005).</i>	90
Slika 6-16: <i>Zložba zemljišč v krajini s terasami, Kaiserstuhl (Flurneuordnung ..., 2005).</i>	91
Slika 6-17: <i>Aktivna udeležba krajanov pri urejanju podeželskega prostora (Landentwicklung Bayern, 2011).</i>	93
Slika 6-18: <i>Postopek komasacij na Bavarskem s pomembnimi deležniki (Ländliche Entwicklung in Bayern, 2006).</i>	94
Slika 6-19: <i>Prikaz vsebine postopka komasacije skozi čas v Sloveniji in na Bavarskem (Kos, 2011).</i>	95
Slika 6-20: <i>Norveška okrožja (Jordbruk, 2011).</i>	96
Slika 6-21: <i>Tipična norveška kmetija na kmetijsko bolj intenzivnem jugu države (Ås-Drøbak): stavbišče obkroženo s kmetijskimi zemljišči, v daljavi manj rodovitna zemljišča (Foto: A. Lisec).</i>	97
Slika 6-22: <i>Pristojnosti komasacijskega sodišča Jordskifte (Suárez Fernández, 2008).</i>	101
Slika 6-23: <i>Območja zemljiško komasacijskih sodišč na Norveškem (Jordskiftedomstolene, 2011).</i>	101
Slika 6-24: <i>Javna razgrnitev pri komasaciji – slika z zloženke komasacijskega sodišča (Jordskiftedomstolene, 2011).</i>	104
Slika 6-25: <i>Švedska okrožja in občine (Wikipedia, 2011).</i>	105
Slika 6-26: <i>Komasacije gozdnih zemljišč v okrožju Dalarna (Backman, 2005).</i>	108
Slika 6-27: <i>Promocijski materiali za preurejanje zemljiške strukture na Švedskem (Backman, 2005).</i>	112

Slika 6-28: Komasacije komasiranih območij: staro stanje (levo), novo stanje (desno)- urejanje zelenih površin na območju jezera Spøttrup (Munk Mouritsen, 2002).	114
Slika 6-29: Komasacije komasiranih območij: staro stanje (levo), novo stanje (desno)- zeleno je restavracija območja posebnega pomena za naravo (Munk Mouritsen, 2002).	115
Slika 7-1: <i>Shematični prikaz urejanja vasi in širšega vaškega prostora (Ländliche Entwicklung in Bayern, 2005).</i>	125
Slika 7-2: <i>Primer ruralno-urbane komasacije, okolica Utrechta na Nizozemskem (van den Brink v Triglav, 2006).</i>	125
Slika 7-3: <i>Primer preurejanja zemljiških parcel v vasi z namenom pridobitve vaškega trga (levo) in načrtovanja vaške ureditve z oblikovanjem vaškega trga (desno) (Dorfentwicklung durch Ländliche Bodenordnung, 2001).</i>	126
Slika 7-4: <i>Racionalno preoblikovanje zemljiških (zgoraj) ter preoblikovanje parcelne strukture večje kmetije (spodaj) (Dorfentwicklung durch Ländliche Bodenordnung, 2001).</i>	127
Slika 7-5: <i>Primer urejanja stanovanjskih in rekreacijskih površin na robu naselja (Dorfentwicklung durch Ländliche Bodenordnung, 2001).</i>	127
Slika 7-6: <i>Izvajanje komasacij v današnjem času je močno povezano z varovanjem okolja in ureditvah, prijaznih naravi (Dorfentwicklung durch Ländliche Bodenordnung, 2001).</i>	128
Slika 7-7: <i>Celostni pristop k urejanju podeželja je zasnovan na ravni regije, dežele, večjih skupnosti, medtem ko se lahko posamezni projekti izvajajo v okviru vasi (prirejeno po Ländliche Entwicklung in Bayern, 2005).</i>	128
Slika 7-8: <i>Celostni pristop k urejanju podeželja je zasnovan na ravni regije, dežele, večjih skupnosti, medtem ko se lahko posamezni projekti izvajajo v okviru vasi (prirejeno po Ländliche Entwicklung in Bayern, 2005).</i>	130
Slika 7-9: <i>Predlog konceptualne zasnova celostnega razvoja podeželja v Sloveniji v sistemu prostorskih aktov in kot izhodišče za pripravo komasacije kmetijskih zemljišč.</i>	130
Slika 8-1: <i>Funkcije tal.</i>	135

Kazalo preglednic

Preglednica 3-1: Površina zemljišč kmetijskih gospodarstev, Slovenija, 2000 in 2010 (SURs, 2011).....	17
Preglednica 3-2: Število kmetijskih gospodarstev glede na rabo kmetijskih in drugih zemljišč, Slovenija, 2000 in 2010 (SURs, 2011).....	18
Preglednica 3-3: Postopek upravne komasačije v Sloveniji.....	25
Preglednica 5-1: Število in površine parcel po izbranih komasačijskih območjih pred in po izvedbi komasačij za komasačije iz obdobja 1987-2004 (Lisec, 2005).....	56
Preglednica 5-2: Razmerje med dolžino meje parcele in njeno površino po komasačijskih območjih za izbrane komasačije iz obdobja 1987-2004 (Lisec, 2005).....	59
Preglednica 5-3: Število in površine parcel po izbranih komasačijskih območjih pred in po izvedbi komasačij za komasačije iz obdobja 2005-2010.....	60
Preglednica 5-4: Razmerje med dolžino meje parcele in njeno površino po izbranih komasačijskih območjih (komasačije iz obdobja 2005-2011).....	62
Preglednica 5-5: Dolžina parcelnih mej na izbranih komasačijskih območjih (komasačije iz obdobja 1987-2004).....	63
Preglednica 5-6: Dolžina parcelnih mej na izbranih komasačijskih območjih (komasačije iz obdobja 2005-2010).....	64
Preglednica 6-1: Osnovni statistični podatki o Avstriji (Vir: StatAT, 2011).	69
Preglednica 6-2: Postopek komasačije zemljišč v Avstriji.....	76
Preglednica 6-3: Osnovni statistični podatki o Nemčiji (Destatis, 2011).....	83
Preglednica 6-4: Osnovni statistični podatki o Norveški (Statistics Norway, 2011).	96
Preglednica 6-5: Postopek komasačije zemljišč na Norveškem.....	102
Preglednica 6-6: Osnovni statistični podatki o Švedski (Statistics Sweden, 2011).	105
Preglednica 6-7: Primer transparentnega podajanja prednosti in slabosti komasačij (Backman, 2005).....	113

1 UVOD

1.1 Izhodišča naloge in opredelitev problema

Razvoj družbe je odvisen od razvoja urbanih in podeželskih območij, kar še posebej velja za večino evropskih držav, kjer so zgodovinski in naravni razlogi botrovali dejstvu, da v primerjavi z ostalimi državami sveta relativno velik delež prebivalstva živi na podeželju. Države članice EU naj bi si prizadevale za spodbujanje skladnega gospodarskega in družbenega razvoja. V Pogodbi o Evropski skupnosti so opredeljena skupna prizadevanja k "zmanjševanju razlik v stopnji razvoja med regijami s poudarkom na pomoči najmanj razvitim območjem, vključno s podeželskimi". Kljub temu se še danes razvoj številnih evropskih gospodarstev usmerja predvsem na urbana območja, medtem ko so se pogoji za bivanje in tudi kmetovanje na podeželju zelo poslabšali oziroma niso sledili zahtevam hitro razvijajočih se gospodarstev. Slednje velja predvsem za nekdanje tranzicijske države, ki so danes zaznamovane z neenakomernim razvojem mestnih območij in podeželja. Te države se srečujejo tudi s problemi neuspešne kmetijske politike, razvoj kmetijstva in podeželja nasploh pa zavira predvsem neugodna zemljiška struktura kmetijskih gospodarstev in netrajnostna raba zemljišč na podeželju (Larsson, 1997; Klaus, 2003; Lisec, 2007; Auweck in Klaus, 2008; Lisec in Prosen, 2008).

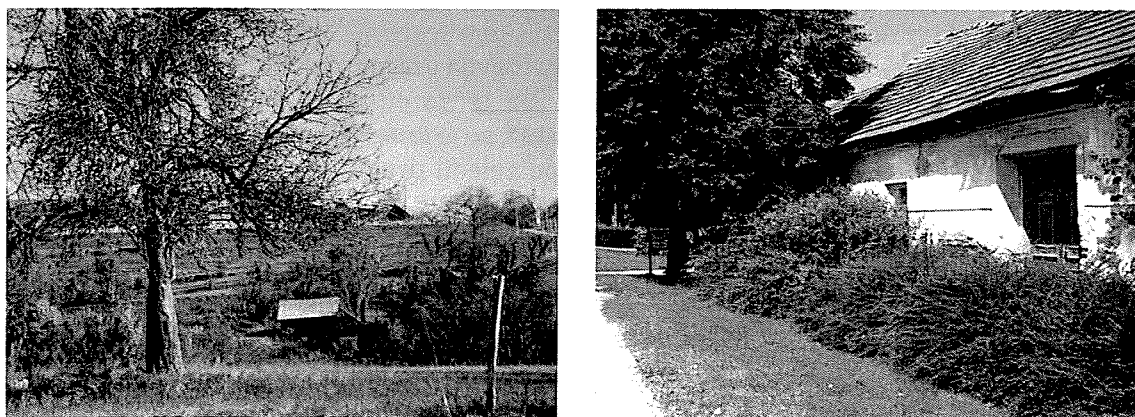
Strukturne spremembe v družbi, še posebej pa v kmetijskem sektorju, se kažejo predvsem v hitri spremembi agrarne krajine in vasi, tu se ob kmetijskih razvija vse več nekmetijskih dejavnosti, ki močno posegajo na najboljša kmetijska zemljišča. Da te spremembe ne bi ovirale razvoja kmetijstva na podeželju in zmanjševale kakovost bivanja, se je kmetijski sektor v Sloveniji kmalu po osamosvojitvi začel zavedati, da bo zato moral, po zgledu drugih evropskih držav, prevzeti določene naloge v zvezi z razvojem podeželja in kmetijstva. Temelji samostojne kmetijske politike v Sloveniji so bili postavljeni s sprejetjem Strategije razvoja slovenskega kmetijstva v letu 1993, v kateri so bili opredeljeni najpomembnejši cilji kmetijske politike. S to strategijo je kmetijstvu in podeželju poleg pridelovalne funkcije priznana tudi pomembna vloga pri oblikovanju in ohranjanju kulturne krajine, zaščiti naravnih virov, varovanju okolja in razvoju podeželja, kar je v skladu s politiko EU na tem področju (Prosen, 2007).

Z opredelitvijo Slovenije za spodbujanje modela več-funkcionalne vloge kmetijstva je povezano priznavanje njegove vloge pri zagotavljanju ciljev širšega družbenega pomena (naravni viri, kulturna krajina, poseljenost). Tako podaja Zakon o kmetijstvu (2008, pa tudi predhodni zakon iz leta 2000) strateške cilje slovenskega kmetijstva in za uresničevanje gospodarske, prostorske, ekološke in družbene vloge kmetijstva ter njegovega trajnostnega razvoja predvideva naslednje cilje:

- stabilna pridelava varne, kakovostne in čim cenejše hrane ter zagotavljanje prehranske varnosti in čim višje stopnje samooskrbe;
- ohranjanje poseljenosti in obdelanosti podeželja ter krajine;
- trajno ohranjanje rodovitnosti kmetijskih zemljišč;
- varstvo kmetijskih zemljišč pred onesnaženjem in nesmotrno rabo ter ohranjanje in izboljšanje virov za trajnostno pridelavo hrane;
- trajno povečevanje konkurenčne sposobnosti kmetijstva;
- zagotavljanje primerne dohodkovne ravni kmetijskim gospodarstvom in
- uresničevanje načel varstva okolja in ohranjanja narave ter ohranjanja genskih virov.

V Sloveniji, podobno kot v večini državah srednje in vzhodne Evrope, predstavlja veliko razvojno oviro podeželja (in kmetijstva) neugodna velikostna struktura kmetijskih gospodarstev ter razdrobljena in razpršena zemljiška posest, neprilagodljivost podeželja za bivanje in kmetovanje pa se posledično pogosto kaže v slabi infrastrukturni opremljenosti podeželskih naselij, negativnem demografskem gibanju itn. Poleg tega Strategija prilagajanja slovenskega kmetijstva in gozdarstva podnebnim spremembam (MKGP, 2008) navaja, da se obseg obdelovalnih kmetijskih zemljišč v Sloveniji stalno in občutno zmanjšuje, ob tem pa se okoljske zahteve na mnogih območjih zaostrujejo, kar otežuje racionalno kmetovanje. Dokument navaja, da je v Sloveniji okoli 3 milijone kmetijskih in gozdnih parcel, GERK-ov je po podatkih MKGP 793.605, njihova povprečna velikost pa je 0,62 ha. Podatki torej kažejo na veliko lastniško in posebno razdrobljenost kmetijskih zemljišč, dodatno pa so kmetijske površine enega lastnika prostorsko pogosto razpršene. Omenjeno predstavlja veliko oviro pri nadaljnjem razvoju slovenskega kmetijstva.

Komasacije kmetijskih zemljišč uspešno premagujejo to oviro, vendar so komasacijski postopki zaradi zahtevnosti ter pravic in obveznosti vseh deležnikov v postopku v Sloveniji še relativno dolgotrajni in kot omenjeno, ne sledijo sodobnim smernicam celovitega urejanja podeželskega prostora in niso del politike urejanja prostora na lokalni ali regionalni ravni. Bogate tradicije pri urejanju kmetijskega prostora z agrarnimi operacijami v Sloveniji žal nimamo, še slabše je stanje na področju celovitega urejanja podeželskega prostora. Več ali manj je to področje prepuščeno trenutni politiki na področju kmetijstva, pobudam posameznikov ali posameznih organizacij. Problem sistematične neurejenosti se tako ne nanaša le na področje agrarnih operacij ampak na področje celovitega urejanja prostora na podeželju – posledice se že danes kažejo v prostoru, ki so med drugim demografski neugodni kazalniki na podeželju, zaraščanje kmetijskih zemljišč, problem prehranske samooskrbe, propadanja vasi itn. (Slika 1-1).



Slika 1-1: Problem zaraščanja in propadanja vasi: levo Znojile, Posavje; desno Obrež, Pomurje (Foto: A. Lisec).

V nekaterih evropskih državah so se komasacije zemljišč v svoji dolgi zgodovini razvile v danes celovito orodje razvoja podeželja z večnamenskimi cilji, ki lahko poleg razvoja kmetijstva omogoči izboljšanje infrastrukture, večjo zaščito naravnega okolja in izvedbo različnih projektov ohranjanja in nege krajine, vzpostavitve rekreacijskih območij, naravovarstvenih območij, učnih poti itn. Medtem ko v razvitih evropskih državah z dolgo tradicijo komasacij uvajanje nekmetijskih ciljev v komasacijske projekte pogosto že presega ozke kmetijske cilje, se to v Sloveniji žal še ni pomembno uveljavilo v praksi. Komascije imajo v Sloveniji še vedno negativen sloves zapletenih ter dolgotrajnih in težavnih postopkov. Slednje je eden od glavnih vzrokov, da se jim že na kmetijskem področju namenja bistveno premalo pozornosti in s tem tudi sredstev, za izrabo komasacij za doseganje nekmetijskih ciljev pa je interesa in predvsem konkretnih dejavnosti pristojnih služb še manj (Triglav, 2008). Razlog je tudi v sistemu, kjer primanjkuje javnih služb, ki bi učinkovito koordinirale delo ter varovale javno korist takih

projektov; sistem nadalje ne omogoča oziroma ne zagotavlja planiranja podeželskega prostora v celoti. Problematika daleč presega namen in cilje tega raziskovalnega projekta, vendar pa se je zaradi povezanosti s tematiko raziskovalne naloge v raziskavi v celoti ne moremo izogniti.

1.2 Namen raziskovalne naloge

Sodobne komasacije kmetijskih zemljišč, ki zahtevajo veliko več kot le zložbo zemljišč, to je celovito urejanje podeželskega prostora, lahko predstavljajo učinkovit instrument v prizadevanjih za razvoj konkurenčnega kmetijstva kot tudi za promocijo in podporo razvoja podeželja. Slednje je v skladu z vizijo EU na področju razvoja podeželja v novem programskem obdobju 2014-2020. Predlog skupne evropske kmetijske politike proti letu 2020 namreč opredeljuje šest prednostnih nalog, ki so¹:

- pospeševanje prenosa znanja v kmetijstvu in gozdarstvu,
- povečanje konkurenčnosti kmetijstva in vitalnosti kmetij,
- spodbujanje organizacije prehranskih verig in obvladovanja tveganja v kmetijstvu,
- ohranjanje in krepitev ekosistemov, odvisnih od kmetijstva in gozdarstva;
- spodbujanje učinkovite uporabe virov in prehod v nizkoogljično gospodarstvo,
- izkoriščanje potenciala delovnih mest in razvoja podeželskih območij.

Namen naloge je opredeliti, na osnovi tujih in slovenskih izkušenj, ključne predloge planiranja, načrtovanja, izvajanja in uveljavljanja komasacij kmetijskih in gozdnih zemljišč ter poiskati rešitve, ki bi prispevale k hitrejšemu in uspešnejšemu izvajanju komasacij v Sloveniji, posledično pa k razvoju podeželja in reševanju pereče problematike demografskih in gospodarsko neugodnih kazalnikov na podeželju.

V ta namen smo v nalogi preučili zakonski in institucionalni okvir izvajanja komasacij kmetijskih in gozdnih zemljišč v Sloveniji in v izbranih, s Slovenijo primerljivih, tujih državah. Pri tem smo poseben poudarek namenili analizi transparentnosti in učinkovitosti postopkov izvajanja komasacij in drugih agrarnih operacij, deloma pa tudi analizi projektov celovitega urejanja podeželskega prostora. V Zahodni Evropi se namreč komasacije pogosto izvajajo v sklopu celovitega urejanja podeželskega prostora, zato je posebna pozornost namenjena tudi temu področju.

Analiza postopkov ter zakonskega in organizacijskega okvirja izvajanja komasacij je služila za oceno učinkovitosti institucionalnega okvirja, ki določa postopke komasacij oziroma projektov urejanja podeželskega prostora v Sloveniji. Za Slovenijo smo postopek komasacije kmetijskih zemljišč podrobneje analizirali, dodatno pa smo poskušali opredeliti prednosti in slabosti trenutnega sistema izvajanja komasacij (in drugih agrarnih operacij) na osnovi anketnih vprašalnikov, ki smo jih naslovili na komasacijske deležnike.

Glavni cilj naloge je bil pripraviti gradiva in izhodišča za pomoč pri oblikovanju postopkovnih sprememb komasacije v Sloveniji in opredelitve metodologije ter normativov večnamenskih komasacijskih postopkov ob upoštevanju trajnostnega razvoja in komponent prostorskega urejanja podeželskega prostora, pa tudi ob upoštevanju mednarodnih smernic in smernic Evropske unije na tem področju, ki v ospredje postavljajo trajnostni razvoj podeželja. V ta namen smo dodatno izvedli nekoliko posplošeno analizo vpliva komasacij na krajinske elemente za izbrana komasacijska območja v Sloveniji.

¹ Sporočilo Komisije z dne 18. 11. 2010: *The CAP towards 2020: Meeting the food, natural resources and territorial challenges of the future* [COM(2010) 672 – ni objavljeno v uradnem listu EU].

Rezultati raziskovalne naloge so namenjeni pripravi sprememb (razvoja) zakonske podlage v Sloveniji, ki bi transparentno in učinkovito, ob smotni institucionalni obliki, omogočala izvajanje sodobnih komasacij zemljišč na podeželju v smislu celovitega urejanja podeželskega prostora. Rezultati bi tako prispevali tudi k postavitvi izhodišč in okvirjev za oblikovanje kmetijskemu prostoru bolj prilagojenega prostorskega načrtovanja, ki bi omogočalo razvoj kmetijskih gospodarstev ob upoštevanju varstva okolja, trajnostnega razvoja in varovalnih režimov. Temu cilju je namreč mogoče slediti z učinkovitimi ukrepi zemljiške politike, med drugimi s komasacijami kmetijskih zemljišč, katere področje pa mora biti skupaj z ostalimi instrumenti urejanja podeželskega prostora sistemsko urejeno.

2 METODE IN VIRI

Za oblikovanje predlogov naprednih pristopov izvajanja zemljiških preureditev in drugih agrarnih operacij, s ciljem uresničevanja koncepta celovitega razvoja podeželja, smo pregledali dobre prakse v tujini ter rezultate raziskav in mnenj mednarodno priznanih strokovnjakov s področja upravljanja zemljišč na podeželju in razvoja podeželja. Tekom raziskovalnega projekta smo pripravili:

- pregled mednarodnih smernic na področju komasacij kmetijskih zemljišč ter evropskih in drugih mednarodnih projektov, ki se nanašajo na rabo in komasacije kmetijskih zemljišč ter celostno urejanje podeželskega prostora (Poglavje 2);
- analizo stanja izvajanja komasacij kmetijskih zemljišč v Sloveniji, ki obsega pregled nad izvedenimi komasacijami v Sloveniji, pregled normativnih ureditev ter detajlno analizo postopkov in organizacijske sheme izvajanja komasacij (Poglavje 3);
- analizo mnenj komasacijskih deležnikov o komasaciji (Poglavje 4);
- analizo vpliva komasacij na krajinske elemente (Poglavje 5);
- analizo postopkov, vključno z zakonskim in institucionalnim okvirjem izvajanja komasacij ter sistemom evidentiranja nepremičnin, v izbranih evropskih državah; pri tem smo predstavili tudi organizacijsko shemo ter načine sodelovanja udeležencev v postopkih (Poglavje 6);
- vsebinsko analizo projektov komasacij v izbranih evropskih državah (tehnična izvedba projektov, urejanje infrastrukture in kmetijske krajine ob upoštevanju zahtev trajnostnega razvoja itn.) (Poglavje 6);
- pregled nad dobrimi praksami izvajanja komasacij v sklopu celostnega urejanja podeželskega prostora v izbranih evropskih državah – deloma je tematika vključena v pregled izvajanja komasacij po posameznih državah, posebej pa je predstavljen sistem celovitega urejanja podeželja za Bavarsko (Poglavje 7);
- pregled metod vrednotenja kmetijskih zemljišč oziroma tal v Avstriji in Nemčiji ter vpliv teh metod na metodologijo bonitiranja v Sloveniji (Poglavje 8).

Zgoraj omenjene analize so predstavljale osnovo za sklepni del naloge, kjer smo:

- izpostavili prednosti in slabosti postopkov komasacij kmetijskih zemljišč v Sloveniji;
- predlagali spremembe na področju postopkovnega, vsebinskega in organizacijskega vidika izvajanja komasacij in na splošno preureditve zemljišč v podeželskem prostoru v Sloveniji;
- predlagali ukrepe in rešitve, ki bi združili današnje ukrepe komasacij kmetijskih zemljišč in obnove vasi v Sloveniji;
- postavili izhodišča in okvirje za oblikovanje kmetijskemu prostoru bolj prilagojenega urejanja zemljišč ter na splošno prostorskega načrtovanja na podeželju, ki bi omogočalo razvoj kmetijskih gospodarstev ob upoštevanju varstva okolja, trajnostnega razvoja in varovalnih režimov.

2.1 Metodološki okvir raziskave

2.1.1 Analiza postopkov komasacij v Sloveniji in tujih državah

Na osnovi analize zakonodaje, ki ureja področje komasacij zemljišč na podeželju v Sloveniji in v izbranih tujih državah, smo detajlno opisali in analizirali potek komasacij zemljišč in drugih

spremljajočih dejavnosti, kjer smo posebno pozornost namenili organizacijskemu vidiku, možnosti sodelovanja različnih deležnikov v postopku ter sami vsebini oziroma cilju teh postopkov. Na tem mestu velja poudariti, da smo že pri splošnem pregledu tujih praks urejanja zemljišč na podeželju s komasacijami in drugimi agrarnimi operacijami ugotovili, da je v Sloveniji velika problematika tudi samo katastrsko urejanje zemljišč na podeželju, ki je druge obravnavane države ne poznajo, saj imajo tradicionalno sistematično rešitev za to področje – tako je del poročila namenjene tudi tej problematiki.

ANALIZA KOMASACIJSKEGA POSTOPKA V SLOVENIJI

Za primer Slovenije smo podali najprej pregled nad izvajanjem komasacij v preteklosti, ki je predstavljalo tudi osnovno za oceno časovne učinkovitosti izvajanja komasacij. Nadalje smo predstavili potek postopka komasacij po posameznih fazah, kjer smo na podlagi:

- analize projektne dokumentacije različnih komasacij, ki smo jo pridobili od Ministrstva za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano RS ter izvajalcev komasacij (geodetskih podjetij),
- razgovorov oziroma intervjujev z različnimi deležniki komasacijskih postopkov (predstavniki geodetskih izvajalcev, uslužbenci na upravnih enotah, uslužbenci lokalnih skupnosti in geodetskih uprav) ter
- anketnih vprašalnikov (za upravne enote, občine in lastnike zemljišč komasacijskih območij)

določili prednosti in slabosti trenutne zakonske, posledično pa tudi vsebinske ter organizacijske ureditve področja izvajanja komasacij zemljišč v Sloveniji.

ANALIZA KOMASACIJSKIH POSTOPKOV V TUJIH DRŽAVAH

Za primer tujih praks smo v raziskovalni nalogi podrobneje analizirali postopke komasacij oziroma postopke (pre)urejanja posestne strukture kmetijskih gospodarstev v nekaterih evropskih državah. **Avstrija** in **Nemčija** (zelo podoben sistem kot Švica, zato slednje nismo vključili v poročilo) imata primerljive naravne pogoje za kmetijstvo. Dodatno je pomembno, da imata ti dve državi zelo podobno tradicijo zemljiške administracije, deloma pa tudi izkušnje preurejanja zemljiške strukture, kot Slovenija. Zaradi (tradicionalno) primerljivega sistema na področju stvarnega prava, pa tudi evidentiranja in preurejanja zemljiških parcel na podeželju, so lahko avstrijske in nemške izkušnje v veliko pomoč pri spremembah pravnega oziroma institucionalnega okvirja izvajanja zemljiških ureditvenih operacij v Sloveniji.

Sistem komasacij kmetijskih zemljišč na **Norveškem** in **Švedskem** (pa tudi na Finskem, ki jo zaradi podobnosti sistema s Švedsko omenjamo le v razpravi) je zanimiv z vidika izredno učinkovitega sistema registracije sprememb v nepremičninskih evidencah oziroma registrih, prav tako pa se v teh državah zaradi prevladujoče gozdne rabe močno varuje resurs zemljišč z ugodnimi kmetijskimi pridelovalnimi potenciali. Zanimivost teh držav je, da se vse pogosteje izvaja komasacije tudi za gozdna zemljišča. Dodatno smo kratko v raziskavo vključili še Dansko in Nizozemsko, ki spadata med kmetijsko izredno intenzivna gospodarstva. Državi imata tradicionalno izredno razvit sistem varovanja kmetijskih zemljišč in jasno kmetijsko in kmetijsko zemljiško politiko. Med prvimi sta uvajali celovite pristope urejanja zemljišč tako za kmetijska kot stavbna zemljišča in s tem tudi usmerjali prostorski razvoj. Danes se na Nizozemskem in na Danskem srečujemo s postopki komasacij že komasiranih območij, kar predstavlja nov pristop pri urejanju zemljišč in zemljiški politiki.

Osnovni viri raziskave so poleg objav v domačih in mednarodnih znanstvenih ter strokovnih revijah predstavljali:

- veljavna zakonodaja na področju zemljiških operacij v izbranih državah;
- gradiva in poročila raziskovalnega projekta A. Lisec – *Institutionalization of Land Administration in Norway* v okviru projekta EEA (Ås – Oslo – Bergen, junij-julij 2010), drugi pridobljeni ustni in elektronski viri v okviru omenjenega projekta;

- gradiva konference *Münchner Tage der Bodenordnung und Raumentwicklung* (München, Nemčija, marec 2011), drugi pridobljeni ustni in elektronski viri v okviru konference;
- gradiva simpozija *Sustainability: Focus on Urban and Peri-Urban Development* (Liverpool, Velika Britanija, september 2011), drugi pridobljeni ustni in elektronski viri v okviru simpozija;
- gradiva strokovnega srečanja *Fachtagung der Flurneueordnung* (Beljak, Avstrija, oktober 2011), drugi pridobljeni ustni in elektronski viri v okviru srečanja;
- osebni viri, kjer smo uporabili metodo spraševanja nestrukturiranega intervjuja (osebno in po elektronski pošti):
 - **W. Seher**, *BOKU – Universität für Bodenkultur Wien*, Dunaj, Avstrija;
 - **W. F. Merlin**, *Agrarbehörde Kärnten*, Beljak, Avstrija;
 - **A. Vitikainen**, *HUT – Helsinki Technical University*, Espoo, Finska;
 - **H. Sevatdal**, *UMB – University of Life Sciences Ås*, Norveška;
 - **M. Schmidt**, *Bayerische Verwaltung*, München, Nemčija;
 - **H. Mattsson**, *KTH Stockholm*, Švedska.

Za bolj pregledno predstavitev kompleksnih postopkov in lažjo primerjalno analizo smo nekatere vidike postopkov komasacij predstavili grafično z uporabo poenotenega jezika za modeliranje UML (angl. *Unified Modelling Language*), ki je bil sprejet kot industrijski standard združenja OMG (angl. *Object Management Group*). OMG je neprofitna organizacija oziroma industrijsko združenje, ki je zadolženo za oblikovanje in vzdrževanje specifikacij računalniške industrije za medopravilne aplikacije (Eriksson et al., 2004). UML-notacija v obliki diagramov se lahko uporabi za predstavitev in razlago kompleksnih stvarnih ali navideznih sistemov, kar smo v nalogi uporabili za primere postopkov komasacij zemljišč na podeželju.

2.1.2 Analiza mnenj upravnih enot, občin in lastnikov zemljišč o komasaciji

Za namen določitve prednosti in slabosti trenutnega zakonskega in organizacijskega vidika izvajanja upravnih komasacij v Sloveniji smo oblikovali vprašalnike za upravne enote, občine in lastnike zemljišč komasacijskega sklada. V vseh treh primerih smo vključili tako zaprta kot odprta vprašanja. Slednja so bila namensko vključena v anketo, saj v določenih primerih nismo želeli s svojimi odgovori omejevati razmišljanja anketirancev. Upravne enote smo dodatno prosili, da dopolnijo sezname komasacijskih postopkov (glej Prilogo I), ki smo jih predhodno pripravili in uskladili na osnovi podatkov Geodetske uprave RS (GURS), Ministrstva za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano RS (MKGP) ter geodetskih izvajalcev (o.p. med podatki posameznih institucij je veliko neskladij, GURS več ne vodi evidence komasacijskih območij). Slika 2-1 prikazuje strukturo datoteke, ki smo jo v originalni različici pridobili od MKGP in jo nato uredili oziroma dopolnili, predvsem na osnovi tehničnih poročil in podatkov upravnih enot.

UE	KOMASACIJSKO OBMOČJE	POVRŠINA (ha)	leto uvedbe	leto zaključka (po podatkih GURS, 2004)	vpis v zemljiško knjigo (po podatkih GURS, 2004)	vpis v zemljiški kataster (po podatkih GURS, 2004)	šl. odl. o uvedbi	STATUS KOMASACIJE (zaključena po sanaciji-DA-2, v sanaciji-NE, v postopku-NE, neznan)	kom. obm. vključeno v sanacijo (DANE)	leto uvedbe, izdaja odločbe (po podatkih UE)	leto izdaje odločbe o novi razdelitvi (po podatkih UE)	leto zaključka, pravno moč čnosti odločbe (po podatkih UE)	vpis v zemljiško knjigo (po podatkih UE)	vpis v zemljiški kataster (po podatkih UE)	OBČINA	OPOMBE
AJDOVŠČINA	Ajdovsko polje	238	1981	1992	1996	2001	484-26/81	DA-2	DA							
AJDOVŠČINA	Brije-Zabljje	750	1983		1996	2001	3-462-1/82-83	NE	DA							
AJDOVŠČINA	Dolenje-Ustje	83	1984				3-462-3/84-85	NE	DA							
AJDOVŠČINA	Log-Zemnono	624	1984		1999	2001	1-462-1/84	NE	DA							
AJDOVŠČINA	Lokavec	207	1983	1995	1996	2001	3-462-1/1983	DA-2	DA							
AJDOVŠČINA	Ložica	123	1986			2001	3-462-3/1985	NE	DA							
AJDOVŠČINA	Hanče-Podnanos	373	1983	1999	2000	2001	1-462-2/83	NE	DA							
AJDOVŠČINA	Selo - Batuje	33	1991	1999	2001	2001	1-464-10/89-91	DA-2	DA							
AJDOVŠČINA	Slap Tin II	254	1984		1996	2001	1-462-5/84-85	NE	DA							
AJDOVŠČINA	Vipavsko-Križatalsko Žabljje	325	1984		1996	2001	3-462-2/84-85	NE	DA							
AJDOVŠČINA	Vitovni	17	1986	2000	2001	2001	1-462-2/86	DA-2	DA							
BREŽICE	Burošek	325	1989	1998	1998	1998	464-9/89	DA-2	DA	1989	1991	2002	1998	1998	Brežice	
BREŽICE	Črešnjice-Skopce	439	1991	1998	1998	1998	464-6/91	DA-2	DA	1991	1994	2003	1998	1998	Brežice	
BREŽICE	Gaberčica	265	1987	1990	1992	1993	462-4/87	DA	NE	1987	1988	1991	1992	1992	Brežice	
BREŽICE	Gasce	84	1988	1994	1996	1996	462-2/88	DA	NE	1988	1989	1993	1994	1994	Brežice	
BREŽICE	Krišna vas	336	1980	1989	1993	1993	462-1/80	DA	NE	1980	1982	1989	1989	1989	Brežice	
BREŽICE	Močnik	95	1988	1994	1996	1996	320-16/88	DA	NE	1988	1989	1993	1994	1994	Brežice	
BREŽICE	Stromljica	587	1985	1998	1998	1998	462-1/85	DA-2	DA	1985	1987	2001	1998	1998	Brežice	
CELJE	Ivencica	40	1980	1983	1983	1984	ni podataka	DA	NE						Celje	

Slika 2-1: Struktura datoteke s seznamom in osnovnimi podatki upravnih komasacijskih postopkov.

VPRAŠALNIKI ZA UPRAVNE ENOTE IN OBČINE

Vprašalnika za upravne enote (Priloga IIa) in občine (Priloga IIb) sta osredotočena na postopke komasacij, ki so v pristojnosti upravnih enot oziroma občin. Za primer upravnih enot in občin smo izvedli *anketiranje*, kjer smo anketne vprašalnike s spremnimi dopisi poslali po e-pošti in navadni pošti 62 upravnim enotam (47 odgovorov) in 210 občinam (106 odgovorov).

VPRAŠALNIKI ZA LASTNIKE ZEMLJIŠČ KOMASACIJSKIH OBMOČIJ

Vprašalnik za lastnike zemljišč (Priloga IIc) je nekoliko obsežnejši, saj smo želeli poleg osnovnih informacij o kmetijskem gospodarstvu preveriti tudi mnenje o posameznih postopkih in deležnikih (izvajalcih) komasacije, o izkušnjah in načinih sodelovanja posameznikov v postopkih, o zadovoljstvu z rezultati in učinkovitosti komasacijskega postopka. Vprašalnike za lastnike zemljišč komasacijskega sklada smo izpolnjevali na terenu v obliki *strukturiranega intervjuja* – za študijska območja smo izbrali tri komasacijska območja, kjer so se komasacije izvajale v preteklih nekaj letih, in sicer:

- Dravsko polje I,
- Dravsko polje II in
- Ptujsko polje I.

Ciljna skupina so bili lokalni lastniki kmetijskih zemljišč komasacijskega sklada, tako smo predhodno izločili vse lastnike, ki so imeli kraj bivališča izven lokalnega okolja. Z dodatnim zmanjševanjem ciljne populacije raziskave smo izločili še lastnike zemljišč z majhnimi površinami ali lastnike zemljišč, ki so imeli majhne solastniške deleže (vključili smo le lastnike do $\frac{1}{2}$ lastniškega deleža, izjemoma do $\frac{1}{4}$ lastniškega deleža, če je šlo za večje kmetije), pa tudi v primeru solastnikov smo izpolnili le en vprašalnik (največkrat člani istega gospodinjstva, ki so tudi skupaj sodelovali pri izpolnjevanju vprašalnika). Ciljni populaciji smo predhodno poslali obvestilo o izvajanju raziskave, potem pa smo na terenu izpolnjevali anketne vprašalnike. Obvestilo o anketiranju smo poslali na približno 500 naslovov, skupno je bilo zbranih (*vodeni intervju*) 254 odgovorov.

2.1.3 Analiza vpliva komasacij na krajinske elemente

Analiza spremembe površin parcel kmetijskih zemljišč in spremembe dolžine parcelnih mej je bila izvedena na osnovi grafičnega dela digitalnega zemljiškega katastra (zemljiškokatastrskega prikaza) za izbrana komasacijska območja. V raziskavi smo na izbranih komasacijskih območjih določili spremembe skupne velikosti parcel in skupne dolžine parcelnih mej. Na osnovi rezultatov analize smo poskušali določiti razliko v povprečni površini posamezne parcele in obmejkov pred in po izvedeni komasaciji. Pri tem smo predpostavili, da je meja med dvema parcelama linijski ekološki element s posebno življenjsko združbo in s povprečno širino 0,5 m. Tako smo poskušali oceniti vpliv komasacij na velikostno strukturo zemljiških parcel in ob omenjeni predpostavki tudi na površino obmejkov. Študija analize vpliva komasacij komasacijskih območij je razdeljena na dva dela. Prvi del analizira komasacije v obdobju 1987-2004, drugi del analizira komasacije v obdobju 2004-2010.

V raziskavo komasacij v obdobju 1987-2004 je bilo vključenih 2490 ha kmetijskih površin, kar predstavlja 15.340 zemljiških parcel pred izvedenimi komasacijami na komasacijskih območjih (glej Lisec, 2005):

- Adrijanci (1999-2002),
- Dankovci (2003-2004),
- Dravsko polje (2002-2003),
- Hodoš (2001-2004),
- Križevci (1989-1995),
- Mlajtinci - Lukačevci (2003-2004),

- Moščanci (2000-2003),
- Nemška vas (2003-2004),
- Prigorica - Dolenja vas (2002-2004),
- Rosalnice (1987-1989),
- Šalovci (1999-2003).

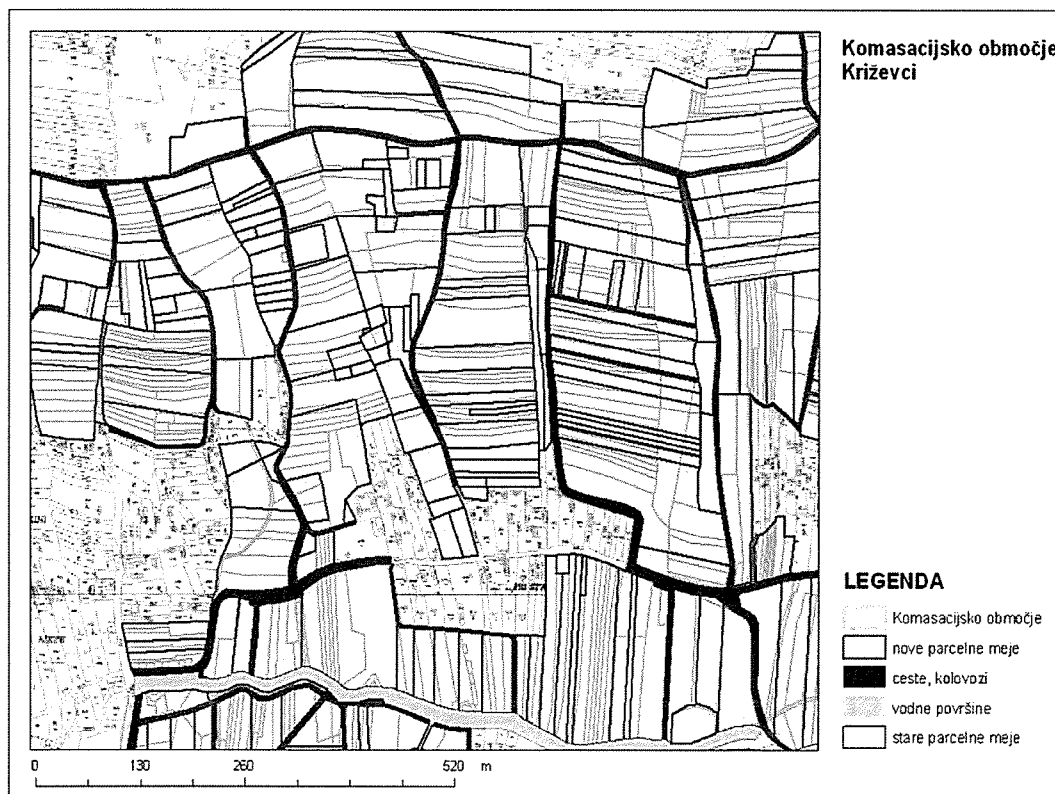
V raziskavo komasacij v obdobju 2004-2010 je bilo vključenih 3407 ha kmetijskih površin, kar predstavlja skoraj 12.906 zemljiških parcel pred izvedenimi komasacijami na komasacijskih območjih:

- Bakovci (2005-2010),
- Berkovci (2006-),
- Brije (2006-2007),
- Dravsko polje II (2003-2006),
- Ivanjševci (2007-2010),
- Kovača vas (2008-2010),
- Krog (2006-2010),
- Motvarjevci (2002-2007),
- Podgora (2004-2008),
- Ptujsko polje (2008-2010),
- Ratkovci (2005-2010),
- Šalovci VIII (2004-2008),
- Vučja gomila (2002-2008),
- Vučja vas (2002-2008).

Večina komasacijskih območij se nahaja v ravninah porečja Drave in Mure v severovzhodni Sloveniji, kjer je kmetijstvo pomemben segment lokalnega gospodarstva. Izjema so območja Nemška vas, Prigorica – Dolenja vas ter Podgora na Ribniškem, Rosalnice v Beli krajini ter Brije v Spodnjiesavinjski dolini.

Osnovni kriterij za izbor testnih komasacijskih območij je predstavljala dostopnost grafičnega dela digitalnega katastra v vektorski obliki pred in po izvedeni komasaciji. Za komasacijska območja, kjer ni bilo na voljo vektorskega zapisa grafičnega dela zemljiškega katastra pred komasacijami, smo predhodno vektorizirali rastrske podloge.

Parcelno strukturo pred komasacijami smo primerjali s parcelno strukturo po izvedenih komasacijah s pomočjo programske opreme *ArcGIS*. Pri tem so bile izločene površine poti, voda in stavbnih zemljišč, kot prikazuje Slika 2-2. Pri določevanju dolžin mej oziroma površin obmejnikov so bile sicer upošteevane meje z izločenimi površinami, medtem ko so bile omenjene površine izločene pri določevanju površin parcel kmetijskih zemljišč pred in po izvedenih komasacijah ter pri izračunu količnika k , ki predstavlja razmerje med dolžino parcelnih mej in površino parcel. V poročilu so podani rezultati analize parcelne strukture pred in po izvedenih komasacijah za vsako komasacijsko območje. Nadalje so podane nekatere skupne ugotovitve za vsa komasacijska območja.



Slika 2-2: Komasacijsko območje Križevci; izločene so površine stavbnih, vodnih površin in poti.

2.2 Pregled dosedanjih raziskav in literature

2.2.1 Mednarodni dokumenti, smernice

UN (1992). **Agenda 21**, United Nations Conference on Environment and Development. Rio de Janeiro, junij 1992.

Agenda 21 je obširen dokument o trajnostnem razvoju družbe za dobro prihodnosti planeta, ki obravnava skupno 115 tematik okoljske in razvojne politike in podaja predloge za reševanje v dokumentu navedenih razvojnih težav. Podpora trajnostnega kmetijstva in razvoja podeželja je predmet 14. poglavja Agende 21, ki poleg zagotavljanja prehranske varnosti poudarja smotrno upravljanje zemljišč in drugih naravnih virov na podeželju. Pomembno določilo (10. poglavje) se nanaša na celovito in smotrno upravljanje zemljišč kot pomembnega naravnega vira, ki zahteva upoštevanje različnih funkcij zemljišč (tla, rudnine, voda, biotska raznovrstnost ipd.) in vloge tal v naravnih krogotokih (UN, 1992).

UN (1996). **The Habitat Agenda**, Istanbul Declaration on Human Settlements.

Agenda Habitat poudarja pomen jasno določenih vlog institucij in lokalnih skupnosti pri smotrnem razvoju družbe. V dokumentu je izpostavljena vloga lokalnih skupnosti pri zagotavljanju trajnostnega razvoja družbe, predvsem na izvedbeni ravni. Pri tem je poudarjen decentraliziran razvoj vsake države ob jasno opredeljenih nalogah demokratično oblikovanih lokalnih skupnosti, kjer mora biti zakonodajni okvir podlaga za krepitev njihovih finančnih in institucionalnih zmogljivosti, hkrati pa mora zagotavljati pregledno delovanje, odgovornost in

dovzetnost za potrebe ljudi, ki so ključne zahteve za vlade na vseh ravneh (UN, 1996). Če se osredotočimo na področje upravljanja zemljišč, se naloge lokalne skupnosti in drugih deležnikov nanašajo na številna področja, kar vključuje (Auweck in Klaus, 2008):

- reševanje konfliktov (med različnimi sektorji),
- gospodarjenje z zemljišči in njihovimi sestavinami,
- reševanje pravic na zemljiščih in zagotavljanje pravne varnosti,
- spremljanje, načrtovanje rabe in razvoja zemljišč,
- upravljanje drugih nepremičnin na zemljiščih.

FIG (2000). **Potsdam Declaration Rural21**, World Congress Rural21, Potsdam, Germany, June.

V preteklem desetletju so potekale številne mednarodne konference o trajnostnem razvoju, ki so poskusile odgovoriti na pobude o trajnostnem razvoju družbe in naselij, pomemben segment tu pa predstavlja upravljanje zemljišč, vključno spreminjanje zemljiške strukture preko projektov komasacij zemljišč. Na področju upravljanja zemljišč velja izpostaviti dve mednarodni konferenci v letu 2000: *Urban21*, ki je bila namenjena problematiki rasti mest in urbanizaciji, ter *Rural21*, katere osnovna tematika je bila razvoj podeželja v skladu s smernicami trajnostnega razvoja, podanimi v že navedenih mednarodnih dokumentih.

FIG (2002). **Land Fragmentation and Land Consolidation in CEEC: A gate towards sustainable rural development in the new millennium**. FAO, FIG: Munich, February, 25-28 (*The Munich Statement on Land Consolidation*).

Münchenska izjava o komasaciji zemljišč predstavlja eno pomembnejših pobud v krogu Združenih narodov (UN FAO), Mednarodne zveze geodetov (FIG) in drugih pomembnih institucij. Izjava je bila namenjena predvsem državam območja Srednje in Vzhodne Evrope. Poudarek je na komasaciji kot instrumentu celovitega urejanja podeželskega prostora.

FAO (2002). **Land consolidation workshops of FAO and its partners (2002-)**.

Na pobudo Organizacije za prehrano in kmetijstvo pri Združenih narodih (UN FAO) in v sodelovanju z lokalnimi in mednarodnimi institucijami se redno odvijajo delavnice na temo celovitega urejanja podeželskega prostora z naprednimi pristopi izvajanja komasacij (publikacije so na voljo na spletni strani http://www.fao.org/regional/seur/pubs_en.htm):

- 2002 Prague Regional Workshop;
- 2005 Prague Regional Workshop;
- 2006 Prague Regional Workshop;
- Regional Workshop: Land consolidation in the context of the EU's Rural Development Programme 2007-13, Prague, June 25-27, 2007;
- Regional Workshop on Land Tenure and Land Consolidation Land Banks and Impact Assessment, Prague, June 22-26;
- Regional Workshop on Land Tenure and Land Consolidation - Land Development Instruments and Information Tools to Assist Land Structure Reforms: the Galician Experience, Santiago de Compostela, Galicia, February 9-11, 2009.

FAO (2004). **The Tonder Statement: Land Banking and Land Funds: Elements for Land Consolidation, Land Management and Rural Development**.

Tonderska izjava o komasaciji zemljišč in zemljiškem menedžmentu predstavlja pobudo v krogu Združenih narodov (UN FAO), Mednarodne zveze geodetov (FIG) in drugih pomembnih institucij, ki izpostavlja predvsem pomen aktivne vloge javnih institucij (države, lokalne skupnosti) pri izvajanju zemljiške politike, vključno s prestrukturiranjem zemljiške posesti s

ciljem učinkovitejše rabe vira. Slednje je še posebej velikega pomena za države srednje in vzhodne Evrope, katerih spremembe na tem področju se zdijo danes neizogibne.

OECD (2004). **The New Rural Paradigm: Policies and Governance.** Organization for Economic Cooperation and Development.

Številni pojavi sodobnega sveta, kot so klimatske spremembe, rast stroškov prevoza, degradacija tal itn., imajo za posledico vse dražjo hrano in slabšanje bivalnih razmer v mestih in na podeželju. Vse večji del strokovne in laične javnosti se začneja zavedati, kako pomembno je smotrno upravljanje zemljišč tudi na podeželju. Slednje se kaže v pomembnem dokumentu Organizacije za gospodarsko sodelovanje in razvoj OECD iz leta 2004 o izzivih pri načrtovanju razvoja podeželja, poznanem kot *Nova paradigma razvoja podeželja*.

FIG (2004). **Marrakech Declaration: Urban-Rural Interrelationship for Sustainable Development.**

Na podlagi mednarodnih razprav o razvoju mest in podeželja se je vse bolj začela poudarjati povezava in soodvisnost med podeželjem in mesti, kar je bila glavna tema 2. regionalne konference Mednarodne zveze geodetov FIG o soodvisnosti podeželja in mest v Marakešu decembra 2003. Rezultat te konference je Marakeška deklaracija (angl. Marrakech Declaration), ki poudarja pomen povezave med urbanimi in podeželskimi območji za smotrno upravljanje zemljišč ter trajnostno načrtovanje naselij in dejavnosti.

FIG (2009). **Declaration on Land Governance in Support of the Millennium Development Goals.** FIG / World Bank Conference Washington, March 9-10.

Deklaracija poudarja pomen odgovornega upravljanja zemljišč državam in lokalnim skupnostim, z namenom smotrnega izvajanja zemljiške politike in trajnostne rabe naravnih virov, tudi ob upoštevanju klimatskih sprememb, varovanja pravic do rabe zemljišč, predvsem pa kontrole izgube tega naravnega vira zaradi urbanizacije in drugih oblik degradacije tal.

2.2.2 Poročila, projekti

Pomemben projekt za izmenjavo informacij na področju zemljiških ureditvenih operacij je predstavljala pobuda CELK (angl. *Central European Land Knowledge Center*), katere dejavnosti so žal nekoliko zamrle. Danes vse pomembnejšo vlogo nosi evropska zveza FESF (angl. *European Faculty of Land Use and Development*) in iniciativa LANDSCAPE TOMORROW (angl. *European Research Network for Sustainable Development and Multifunctional Landscape*). V nadaljevanju podajamo izbor obsežnejših poročil s področja obravnave.

Csaki, C., Lerman, Z. (2000). **Structural Change in the Farming Sectors in Central and Eastern Europe, Lessons for EU Accession.** 2nd WB/FAO Workshop, June 27-29, 1999: 245 str.

V delu so zbrani prispevki drugega srečanja delovne skupine Svetovne banke in FAO za pristopne članice EU, ki se je odvijalo v Varšavi junija 1999. Prispevki so predstavljeni v treh skupinah in sicer:

- razvoj kmetijske strukture in konkurenčnosti v kmetijstvu;
- zemljiško pravo in pravne institucije za razvoj trga z zemljišči in prestrukturiranja kmetij;
- razvoj storitev in svetovalnih servisov za izboljšanje konkurenčnosti kmetijstva.

Na kratko so podane splošne značilnosti kmetijskega sektorja in strukture kmetijstva v takratnih kandidatkah za pridružitve k EU, kjer je kmetijstvo predvsem zaznamovalo obdobje socializma, ki je v nekaterih državah pustilo več v drugih manj sledi. Splošna značilnost skoraj da vseh CEE držav je velika razdrobljenost in majhnost kmetij na eni strani, v nekaterih državah pa tudi izredno velike korporacije. Slovenija je med vsemi CEE precej izstopala zaradi izredne majhnosti in razdrobljenosti kmetij, poleg tega pa večina podeželskega prebivalstva kmetovanje kot dohodek postavlja na mesto dopolnilne dejavnosti. Smernice EU so razvoj kmetijske strukture v smeri srednje velikih kmetij, možnost dopolnilnih dejavnosti na podeželju ter sonaravni razvoj kmetijske krajine. Eden pomembnejših dejavnikov pri izboljševanju kmetijske strukture je razvoj trga z zemljišči, predvsem pa so izpostavljeni sodobni pristopi agrarnih operacij, komasacij, katerih cilj ni le izboljšava posestne strukture kmetijskih zemljišč, ampak morajo biti osredotočene na celovito izboljšavo pogojev kmetovanja kmetijskih gospodarstev.

Giovarelli, R., Bledsoe, D. (2001). **Land Reform in Eastern Europe – Western CIS, Transcaucuses, Balkans, and EU Accession Countries**. FAO – Seattle, Washington: Rural Development Institute: 114 str.

V poznih osemdesetih letih in na prehodu v devetdeseta so se države nekdanje socialistične ureditve v vzhodni Evropi in Rusiji znašle na prehodu v tržno gospodarstvo. Vsebina poročila inštituta RDI (angl. The Rural Development Institute) iz leta 2001 je osredotočena na del tranzicije, ki se nanaša na (1) prehod iz družbene v zasebno lastnino in (2) spremljajoči razvoj trga z nepremičninami. Obravnavane države so bile razdeljene na štiri skupine in sicer:

- Zahodne države CIS: *Belorusija, Moldavija, Ukrajina in Rusija;*
- Države CIS trans-kavkaške regije: *Armenija, Azerbajdžan in Gruzija;*
- Balkanske države: *Albanija, Makedonija, Bosna in Hercegovina, Hrvaška, Srbija in Črna Gora ter upravni protektorat Kosovo;*
- Pristopne članice EU: *Bolgarija, Češka Republika, Estonija, Madžarska, Latvija, Litva, Poljska, Romunija, Slovaška in Slovenija.*

Cilj naloge je bil prikazati stanje vzhodno evropskih držav glede na stopnjo izvedenih zemljiških reform. V poročilu je vsaka od štirih omenjenih skupin obravnavana ločeno. Pristopne članice EU niso dvomile o tržnem gospodarstvu, tako so v vseh državah poskušali čim bolj omiliti prehod s planskega gospodarstva. Kljub temu so se v nekaterih državah odločili, da bodo podpirali tudi velike kolektivne farme, tako so marsikatero članico v razvoju trga s kmetijskimi zemljišči in privatizacijo prehiteli države, kot so Azerbajdžan, Armenija in Gruzija. V Sloveniji avtorji poročila izpostavljajo problematiko slabo povezanega dvojnega registra, zemljiške knjige in zemljiškega katastra, ter zemljiško knjižne zaostanke, počasnost pri razvoju metod vrednotenja zemljišč. Za večino držav iz skupine pristopnih članic EU je značilno, da je vračanje zemljišč lastnikom pred socialistično nacionalizacijo povzročilo veliko strukturno razdrobljenost kmetij. Tako predstavlja v teh državah enega izmed pomembnih orodij zemljiške politike izvajanje komasacij. Prav tako je za te države značilno, da imajo pogosto vpliv na spremembo rabe kmetijskih zemljišč določeni javni organi. Za Slovenijo avtorji navajajo *problematiko deljene odgovornosti različnih lokalnih in državnih organov za zemljiško politiko, nepreglednost nad postopki zemljiške politike, vključno s komasacijami* ipd.

FIG (2002). **Land Fragmentation and Land Consolidation in CEEC: A gate towards sustainable rural development in the new millennium**. FAO, FIG: Munich, February, 25-28 (*The Munich Statement on Land Consolidation*).

Obsežen zbornik Mednarodne zveze geodetov (FIG) na temo zemljiških operacij, ki je nastal vzporedno z že omenjeno Münchensko izjavo.

FAO (2002). **Land Tenure and Rural Development**". FAO Land Tenure Studies 3: 54 str.

Publikacija je namenjena predstavitvi koncepta urejanja zemljišč, s poudarkom na učinkovitih postopkih v smislu projektnega vodenja.

FAO (2003). **The Design of Land Consolidation Pilot Projects in Central and Eastern Europe**. FAO Land Tenure Studies 6: 58 str.

Publikacija orisuje problematiko razdrobljene kmetijske zemljiške posesti v srednji in vzhodni Evropi ter podaja smernice izboljšav v obliki sodobnih projektov komasacij zemljišč.

Land Consolidation and Rural Development (2007). Anglia Ruskin University, Cambridge & Chelmsford: 148 str.

Knjiga spada v serijo publikacij *UN Habitat Global Land Tools Network* in predstavlja prve začetke komasacij v Evropi, podaja pregled nad sistemi komasacij v nekaterih evropskih državah, predvsem pa poudarja izzive današnje družbe in nujo celovitega upravljanja prostora, tudi pri projektih zemljiških komasacij.

2.3 Projekti v Sloveniji s področja obravnave

S programskega vidika pozna Slovenija že številne ukrepe za razvoj podeželja, kjer so upoštevane gospodarske, socialne in okoljske komponente razvoja. V obdobju od leta 2000 do 2006 so bili na področju urejanje podeželja poglobljeni dokumenti Program razvoja podeželja za RS 2000-2006 (SAPARD), po vstopu v predhodno programsko obdobje EU pa Program razvoja podeželja za RS 2004-2006 in Enotni programski dokument 2004-2006 (EPD) (3. prednostna naloga, prestrukturiranje kmetijstva, gozdarstva in ribištva). Vsi ti dokumenti so med cilji navajali izboljšanje vseh treh komponent razvoja, gospodarske, socialne in okoljske, ter prispevanje k zmanjšanju regionalnih razlik med urbanimi središči in podeželskimi območji. Poleg naštetih programov in pomoči smo v Sloveniji imeli še program "Celostni razvoj podeželja in obnova vasi" (CRPOV), ki je usmerjen v izboljšanje življenjskih razmer na slovenskem podeželju. Ugotavljamo, da je bilo v preteklem obdobju vendarle namenjenih veliko sredstev za razvoj podeželja, manj pa za razvoj celostnih razvojnih pristopov v tem prostoru.

S tega vidika je nekoliko pomanjkljiv tudi trenutno aktualen Program razvoja podeželja Republike Slovenije za obdobje 2007-2013 (MKGP, 2007), vendar bi bil lahko dobro izhodišče za oblikovanje strategije upravljanja zemljišč v okviru danih programov. Velik problem je tudi trenutno veljavna zakonodaja na področju načrtovanja prostora (Zakon o prostorskem načrtovanju, 2007), kjer manjkajo določila, posvečena celostnemu razvoju podeželja, vključno z določili za prenovo vasi in urejanje zemljišč. Slednje prinaša tudi precej nejasnosti na področju urejanja zemljišč, predvsem če je naš cilj celoviti razvoj in urejanje podeželskega prostora. Poleg zakonodajnega okvira primanjkuje na tem področju jasen institucionalen okvir (deležniki, vloge in naloge). V Sloveniji je treba izkoristiti komplementarnost in povezanost podeželskih in urbanih območij z uravnovešanjem njihovih različnih ekonomskih, socialnih in okoljskih razmer (Prosen, 2007; Lisec in Prosen, 2008).

Nekatere pretekle raziskave oziroma raziskovalni projekti:

Komasacija – raziskava najboljših možnosti (1976). Inštitut Geodetskega zavoda SRS in Zavod SRS za družbeno planiranje, področje za prostorsko planiranje, Ljubljana.

Prosen, A. (1987). **Planiranje podeželskega prostora**: raziskovalna naloga. Ljubljana: Fakulteta za arhitekturo, gradbeništvo in geodezijo, 1987. 196 str.

Marušič, J. (1988). **Krajinske analize pri izvajanju melioracij**. Prostorsko ureditvena problematika melioracij (zbornik referatov). Republiški komite za varstvo okolja in urejanje prostora ter Katedra za krajinsko arhitekturo VTO Agronomija, Biotehniška fakulteta, 71-98, Ljubljana.

Premzl, V. (1988). **Normativni vidik izvajanja melioracij**. Prostorska ureditvena problematika melioracij. Republiški komite za varstvo okolja in urejanje prostora ter Katedra za krajinsko arhitekturo, Biotehniške fakultete VTO Agronomija, 53-64, Ljubljana.

Matičič, B. (1992). **Smernice urejanja kmetijskih zemljišč in integralni pristop izvajanja melioracij**. Prostorska ureditvena problematika melioracij (zbornik referatov). Republiški komite za varstvo okolja in urejanje prostora ter Katedra za krajinsko arhitekturo Biotehniške fakultete VTO Agronomija, 159-170, Ljubljana.

Prosen, A. (1994). **Temelji za prostorski del kmetijskega planiranja**: pregled in preučitev nekaterih tujih pristopov na področju planiranja in urejanja kmetijskih zemljišč. Ljubljana: Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo, Katedra za prostorsko planiranje, 49 str.

Kovačič, M., Barbič, A., Bogataj, J., Čampa, L., Gabrijelčič, P., Globevnik, L., Gosar, L., Markeš, M., Marušič, J., Proden, A., Tomšič, M., Belec, M., Dalla Valle, S., Fabijan, R., Jakoš, A., Mešl, M., Mihevc, P., Perpar, A., Verbole, A., Boldin, D. (1997). **Zasnova strategije in metodološke osnove celovitega razvoja in urejanja podeželja**: zaključno poročilo o rezultatih opravljenega raziskovalnega dela razvojnega raziskovanja, (Zemlja, Zasnova strategije in metodološke osnove celovitega razvoja in urejanja podeželja). Ljubljana: Biotehniška fakulteta, Oddelek za agronomijo, Inštitut za agrarno ekonomiko: Urbanistični inštitut Republike Slovenije: Fakulteta za arhitekturo: Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo, 133 str.

Pogačnik, A., Prosen, A., Foški, M., Cugelj, H. (2000). **Urejanje zemljišč za potrebe razvoja kmetijstva v vasi: raziskovalna naloga**: zaključno poročilo. Ljubljana: FGG, Katedra za prostorsko planiranje, 72 str.

Prosen, A., Foški, M., Bovha, D., Marolt, N. (2005). **Raziskovalne podlage za strategijo razvoja komasacij urbanih zemljišč**: zaključno poročilo v okviru CRP "Konkurenčnost Slovenije 2001-2006". Ljubljana: Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo: IGEA, razvoj, svetovanje in storitve s področja geografskih informacijskih sistemov, 91 str.

3 KOMASACIJE KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ V SLOVENIJI

3.1 Kmetijska zemljišča v Sloveniji

Po začasnih podatkih iz Popisa kmetijstva 2010 imamo v Sloveniji 74.432 kmetijskih gospodarstev, kar je za 14 % manj kot leta 2007, ki skupaj obdelujejo 466.941 ha kmetijskih zemljišč in redijo 404.451 GVŽ (glav velike živine). Povprečno kmetijsko gospodarstvo ima v uporabi 6,3 ha kmetijskih zemljišč, kar je za 0,7 ha več kot pred desetimi leti, in redi 5,4 GVŽ, enako kot pred desetimi leti (SURS, 2011).

Kmetijska gospodarstva v Sloveniji upravljajo 888.664 ha vseh zemljišč. Od teh je približno 56 % kmetijskih zemljišč in približno 42 % gozdov ter 2 % nerodovitnih zemljišč. Kmetijska gospodarstva razpolagajo s 499.260 ha vseh kmetijskih zemljišč, dejansko pa jih od teh obdelujejo 466.941 ha. Razliko predstavljajo neobdelana kmetijska zemljišča skupaj s kmetijskimi zemljišči v zaraščanju. Med kmetijskimi zemljišči v uporabi obsegajo največji delež trajni travniki in pašniki (57 % ali 265.366 ha), sledijo njive skupaj z drevesnicami, trsnicami in matiĉnjaki (37 % ali 172.931 ha) in trajni nasadi (6 % ali 28.643 ha). Ta struktura rabe kmetijskih zemljišč v uporabi se v zadnjih desetih letih ni bistveno spremenila (Preglednica 3-1).

Preglednica 3-1: Površina zemljišč kmetijskih gospodarstev, Slovenija, 2000 in 2010 (SURS, 2011).

	Površina (ha)		Indeks
	2000	2010	2010/2000
VSA ZEMLJIŠČA V UPORABI	950.269	888.664	0,93
Vsa kmetijska zemljišča	537.249	499.260	0,93
Kmetijska zemljišča v uporabi ¹⁾	485.879	466.941	0,96
Njive, vrtovi, drevesnice, trsnice in matiĉnjaki	170.804	172.931	1,01
Njive in vrtovi	170.571	172.620	1,01
Drevesnice, trsnice in matiĉnjaki	233	312	1,34
Sadovnjaki in olĉniki, skupaj	13.062	12.261	0,94
Vinogradi	16.603	16.382	0,99
Trajni travniki in pašniki	285.410	265.366	0,93
Kmetijska zemljišča v zaraščanju - neobdelana	46.639	29.618	0,64
Druga neobdelana kmetijska zemljišča	4731	2701	0,57
Gozd	394.701	372.895	0,95
Nerodovitno	18.320	16.509	0,90

Podrobnejša analiza zaĉasnih podatkov iz Popisa kmetijstva 2010 glede na podatke iz leta 2000 kaŹe na premike v strukturi kmetijskih gospodarstev glede na velikost kmetijskih zemljišč, ki jih imajo v uporabi. Kmetijska gospodarstva, ki obdelujejo 20 ali veĉ hektarjev kmetijskih zemljišč, predstavljajo v letu 2010 le 4 % tistih, ki imajo kmetijska zemljišča v uporabi, vendar obdelujejo skoraj tretjino vseh kmetijskih zemljišč v uporabi. V drugi skupini imamo kmetijska gospodarstva, ki obdelujejo površine, velike do 3 ha, in skupaj obdelujejo le 10 % kmetijskih zemljišč v uporabi, v številu kmetijskih gospodarstev pa predstavljajo kar 42 % vseh kmetijskih gospodarstev, ki obdelujejo kmetijska zemljišča. DeleŹ kmetijskih zemljišč, ki jih v letu 2010 obdelujejo kmetijska gospodarstva in imajo 20 ali veĉ hektarjev kmetijskih zemljišč v uporabi, je

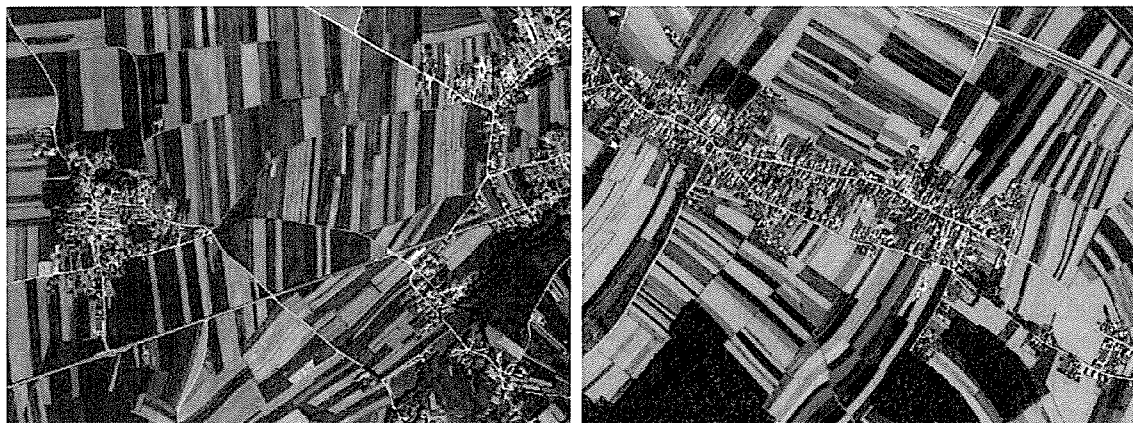
večji kot v letu 2000 (Preglednica 3-2) – predvsem zato, ker se je v zadnjih desetih letih zmanjšalo število kmetijskih gospodarstev, ki obdelujejo od 3 do 20 ha kmetijskih zemljišč.

Preglednica 3-2: Število kmetijskih gospodarstev glede na rabo kmetijskih in drugih zemljišč, Slovenija, 2000 in 2010 (SURS, 2011).

	Število		Indeks
	2000	2010	2010/ 2000
VSA ZEMLJIŠČA V UPORABI	86.437	74.327	0,86
Vsa kmetijska zemljišča	86.427	74.096	0,86
Kmetijska zemljišča v uporabi ¹⁾	86.423	74.056	0,86
Njive, vrtovi, drevesnice, trsnice in matičnjaki	80.877	62.135	0,77
Njive in vrtovi	80.877	62.090	0,77
Drevesnice, trsnice in matičnjaki	273	253	0,93
Sadovnjaki in oljčniki, skupaj	42.727	22.444	0,52
Vinogradi	35.129	26.353	0,75
Trajni travniki in pašniki	74.230	58.974	0,79
Kmetijska zemljišča v zaraščanju - neobdelana	26.068	13.904	0,53
Druga neobdelana kmetijska zemljišča	3668	2466	0,67
Gozd	76.670	62.686	0,82
Nerodovitno	81.314	70.406	0,87

Glede na zbrane podatke lahko ugotovimo, da je v Sloveniji opaziti trend povečevanja kmetijskih gospodarstev. Slovenski pridelovalci se soočajo s skupnim trgom EU, kjer kmetije v povprečju obdelujejo 11,7 ha kmetijskih površin, kar je skoraj dvakrat toliko kot v Sloveniji.

Po podatkih Geodetske uprave RS in Ministrstva za kmetijstvo gozdarstvo in prehrano (MKGP, 2008) je v Sloveniji okoli 3 milijone kmetijskih in gozdnih parcel, kar pomeni, da ima povprečno kmetijsko gospodarstvo preko 30 parcel kmetijskih in gozdnih zemljišč, oziroma preko 20 parcel kmetijskih obdelovalnih površin. Če upoštevamo povprečno velikost kmetij glede na kmetijske obdelovalne površine, hitro ugotovimo, da so parcele kmetijskih zemljišč v Sloveniji v povprečju zelo majhne, kar se vidi tudi v sami strukturi rabe zemljišč, dodatno težavo pa predstavlja njihova geografska razpršenost (Slika 3-1).



Slika 3-1: Majhne obdelovalne površine predstavljajo v Sloveniji veliko oviro v kmetijstvu: Prekopa, Krška kotlina (levo) in Trniče, Dravsko polje (desno) (Vir podatkov: GURS).

Strategija prilagajanja slovenskega kmetijstva in gozdarstva podnebnim spremembam (MKGP, 2008) navaja, da ima v Sloveniji povprečno kmetijsko gospodarstvo 22 parcel obdelovalnih površin, enot kmetijskih obdelovalnih površin GERK pa 793.605 s povprečno velikostjo 0,62 ha. Pričujoči podatki kažejo na veliko lastniško in posestno razdrobljenost kmetijskih gospodarstev še posebej če upoštevamo dejstvo, da so kmetijske površine enega lastnika prostorsko razpršene. Omenjeno predstavlja veliko oviro pri nadaljnjem razvoju slovenskega kmetijstva in ohranjanja poselitve na podeželju.

3.2 Pregled nad izvajanjem komasacij kmetijskih zemljišč

3.2.1 Agrarno zgodovinsko ozadje

Značilnosti slovenske kulturne krajine temeljijo na njenem razvoju vse od prvih naselitev in rabe tal do danes. Naselitev je bila tesno povezana z naravno primernostjo zemljišč za obdelavo, kjer so relief, hidrološke in pedološke ter druge geografske značilnosti ustvarjale ugodne razmere za življenje. Šele v 13. in 14. stoletju so ljudje začeli bolj obsežno naseljevati tudi višje, hribovite in z gozdom pokrite kraje. V pred fevdalni dobi je prevladovala skupna raba zemlje, ki pa je že v 12. stoletju začela deloma prehajati v individualno obdelavo, kar velja za poljedelstvo, vinogradništvo in vrtnarstvo. Do trajnejšega uživanja individualnih zemljišč je prišlo v glavnem z uvedbo zemljiških gospostev. Orna zemlja je ležala izven vasi, razdeljena na poljine in na manjše dele. V vsakem delu je imela vsaka domačija svoje njive, kjer so bile njive porazdeljene med domačije glede na oddaljenost, lego in kakovost tal. Obdelovalne površine so se s prirastkom prebivalstva sicer širile v neobljudene divjine, kjer je vsaka domačija pridobila nov kos zemljišč, hkrati pa se je v skladu z obstoječim sistemom zemljišč nadaljevalo razkosanje obstoječe porazdelitve. Posledice so se odražale v razdrobljenosti in razpršenosti kmetijskih zemljišč posameznih kmetij v vasi. Izven razdeljenega njivskega zemljišča se je razprostiral nerazdeljen in neobdelan svet, ki je skupaj z gozdovi predstavljal skupni prostor za pašo. Po letu 1848 se je uvedlo svobodno gospodarjenje z zemljišči, žal pa nihče ni odpravil razkosanosti kmečkih posestev. Še več, z zakonskimi predpisi, ki naj bi rešili kmeta iz težke krize, se je namesto preureditve kmetijskega prostora, odprave razkosanosti posestev, pojavilo razdeljevanje obsežnih vaških gmajn in gozdov, ki so prišli v zasebno last posameznih kmetov. Razdrobljenost kmetijskih posesti se je tako le še povečevala (Pirc, 1961; Lisec, 2005).

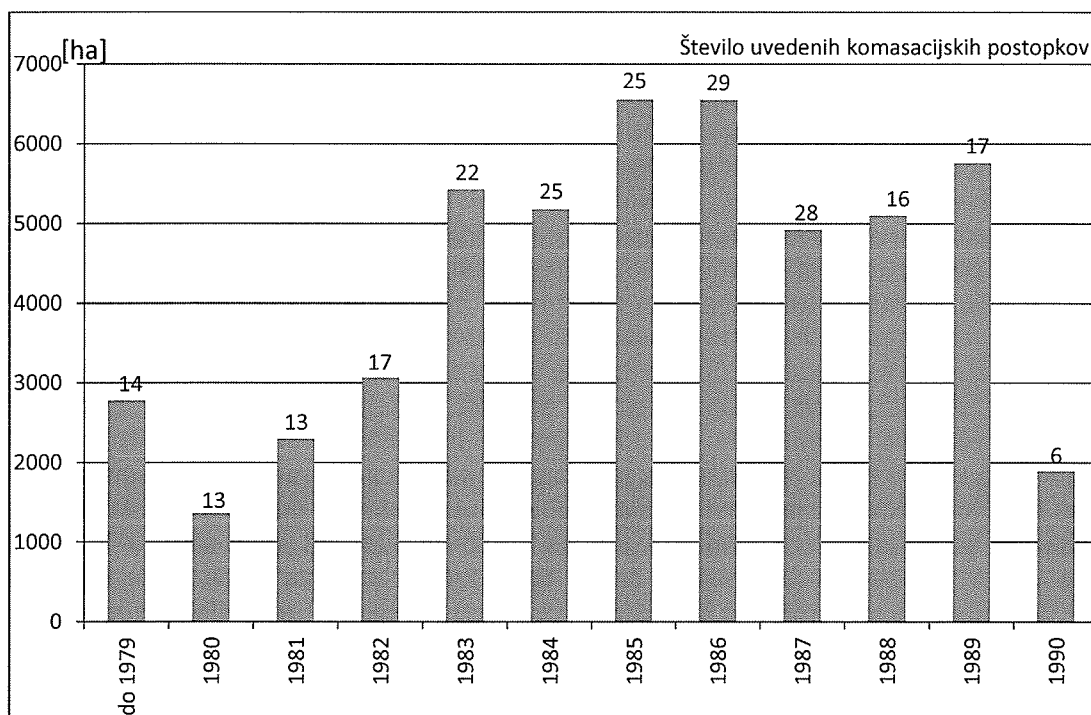
Po prvi svetovni vojni so skušali posestno strukturo kmetijskih zemljišč urediti z agrarno reformo, vendar zaradi izigravanja agrarne reforme ta ni dosegla svojega namena. Splošna gospodarska kriza pred drugo svetovno vojno in vse močnejši proces urbanizacije sta povzročila nadaljnje deljenje zemljiške posesti in povprečna velikost parcele obdelovalnih zemljišč je s 30 arov padla na 6 arov. Takratni uradi oziroma deželna komisija za agrarne operacije so se večinoma ukvarjali le z delitvijo skupnih zemljišč, pa tudi to delo ni bilo uspešno zaradi slabe formalne pravne ureditve (Zložba poljedelskih zemljišč, 1921; Prosen, 1993). Arondacije so zajele le posamezna kmetijska posestva, pred prvo svetovno vojno pa je bila pri nas izpeljana le ena komasacija in še ta na zelo majhni površini. Pozneje, med prvo in drugo svetovno vojno, je bilo v Sloveniji zaradi pomanjkanja sredstev izvedenih le 6 komasacij na skupni površini 772 ha (Borec, 1997).

3.2.2 Obdobje po drugi svetovni vojni (do 1991)

Ukrepi agrarne politike po drugi svetovni vojni ter povojna zemljiška politika so bili usmerjeni v povečanje velikosti družbenih posesti. Kljub temu je v Sloveniji po drugi svetovni vojni ostalo v zasebni lasti 86 % obdelovalnih kmetijskih zemljišč in kmečka gospodarstva so ohranila drobno posestno strukturo. V teh letih se je kmetijski prostor urejal tudi z agrarnimi operacijami, kot so

melioracije in komascije. Do leta 1973 so agrarne operacije izvajale kmetijske organizacije s svojimi sredstvi. V tem času je bilo komasiranih 1333 ha (Prosen, 2003).

Z Zakonom o kmetijskih zemljiščih (1973) se je uredilo financiranje agrarnih operacij, saj je zakon predpisal 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, ko je bilo uvedenih največ komasacij (Slika 3-2). Zakon iz leta 1979 je predpisal, da se lahko uvede predlog za komasacijo, če se strinjajo lastniki zemljišč, ki imajo več kot polovico površin vseh kmetijskih zemljišč na komasacijskem območju. S spremembo zakona leta 1986 pa soglasje lastnikov zemljišč ni bil več pogoj za uvedbo komasacije. V obdobju 1980-1985 je bilo tako v postopek komasacij vključeno približno 22.000 ha kmetijskih zemljišč, v obdobju 1986-1990 pa še preko 26.000 ha (Cerjak in Prosen, 2001).

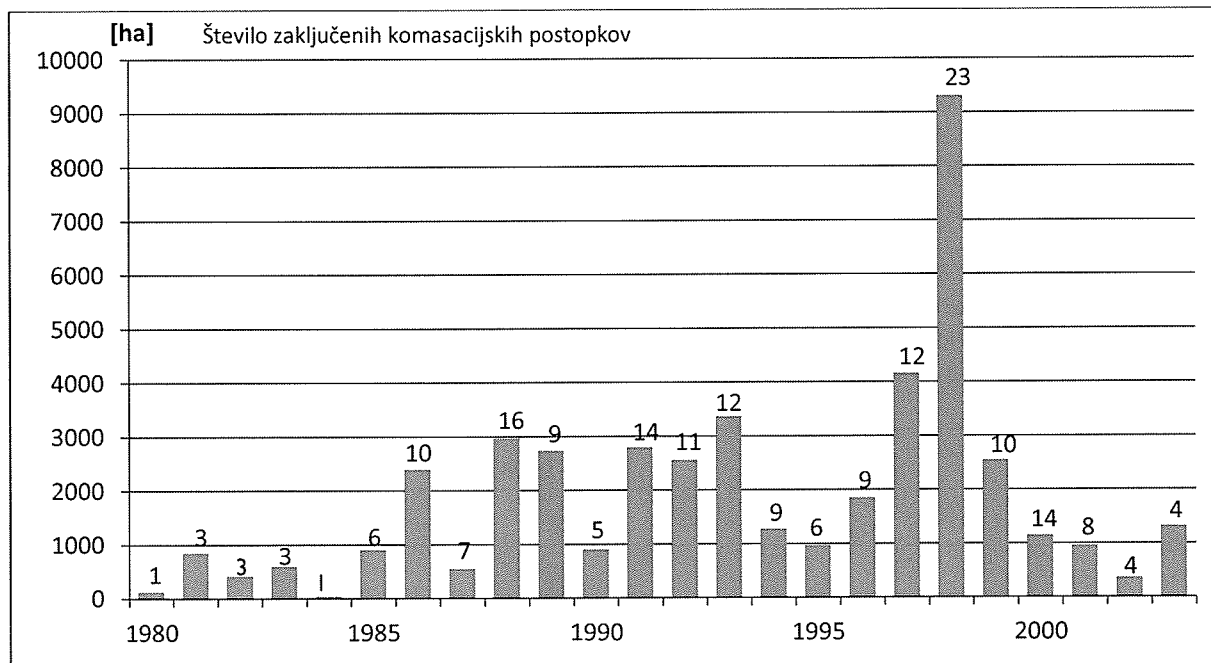


Slika 3-2: Pregled nad uvedenimi upravnimi komasacijami po letih za obdobje 1945-1990: površine vključenih zemljišč in število postopkov (Vira podatkov: GURS in MKGP).

Z letom 1990 so se tako imenovane prisilne komascije nehale uvajati, predvsem zaradi priprav in spreminjanja zakonodaje s področja vračanja krivično odvzetih kmetijskih zemljišč in gozdov in zaradi moratorija na melioracije.

3.2.3 Komascije v Sloveniji po letu 1991

Postopki komasacije so zaradi spremembe političnega sistema in (re)organizacije strokovnih služb za določeno obdobje v Sloveniji zamrli. Mnoge komascije iz preteklega obdobja niso bile dokončane (125 območij), pogosto pa tudi lastniki zemljišč z izvedbo del niso bili zadovoljni, saj so jim bili komasacijski postopki največkrat vsiljeni. Leta 1994 je bil izdelan program sanacije komasacij, tako je bilo sledeče desetletje zaznamovano s sanacijami komasacijskih območij (Prosen, 2003). Zanimiv je pregled izvedenih komasacij, kjer se izvedena komasacija smatra komasacija, ki je bila končana z odločbo. S spodnjega grafa je razvidno intenzivno reševanje nekončanih komasacij v devetdesetih (Slika 3-3).



Slika 3-3: Zaključene komasacije – pregled površin zemljišč po letih, za katere je bila komasacija zaključena (Vira podatkov: GURS in MKGP).

Zakon o kmetijskih zemljiščih iz leta 1996 opredeljuje komasacijo kmetijskih zemljišč kot agrarno operacijo, s katero se spreminja kmetijski prostor, natančneje kmetijska zemljišča, pa tudi gozdovi. Za izvedbo komasacije kmetijskih zemljišč je bil po tem zakonu predviden instrument upravne komasacije, ki zahteva soglasje lastnikov zemljišč, ki imajo v skupni lasti več kot 80 % površin zemljišč na predvidenem komasacijskem območju. S spremembo zakona o kmetijskih zemljiščih (Zakon o spremembah in dopolnitvah Zakona o kmetijskih zemljiščih, 2011) se je tudi za kmetijska zemljišča uvedla pogodbeno komasacija, katere postopek pa še ni jasno določen, niti ne nadzornih mehanizmov. Sprememba zakona dodatno prinaša spremembo na področju upravnih komasacij, ki za uvedbo komasacijskega postopka zahteva soglasje lastnikov zemljišč, ki imajo v skupni lasti več kot 67 % površin zemljišč na predvidenem komasacijskem območju (Zakon o kmetijskih zemljiščih, 2011).

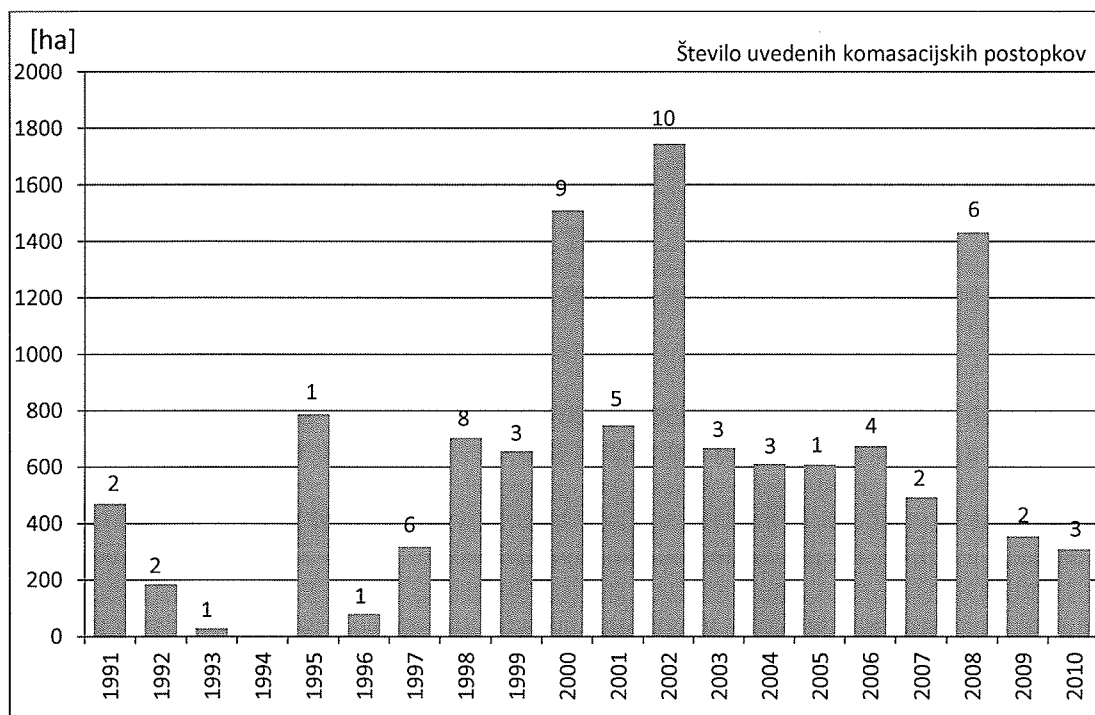
Po podatkih Ministrstva za kmetijstvo gozdarstvo in prehrano (Cerjak, 2004) in Geodetske Uprave Republike Slovenije so se ob prehodu v 21. stoletje spet pojavile potrebe in zanimanje po izvajanju novih komasacij. Komasaacije se tako danes uvajajo predvsem kot posledica zaključevanja denacionalizacijskih postopkov, večjih posegov v prostor, vse večja pa je tudi zainteresiranost kmetov po združevanju razdrobljene posesti. Na Ministrstvu za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano so tako pred desetletjem pravilno predvidevali, da se bo zanimanje za izvajanje novih komasacij v sledečih letih še povečalo (Kokolj Prošek, 2001). Vnovičen porast komasacij se je začel leta 1997, predvsem kot posledica nove zakonodaje, pa tudi raznih shem (so)financiranja komasacijskih postopkov s strani ministrstva, pristojnega za kmetijstvo in gozdarstvo (Slika 3-4). Za namen pregleda nad izvedenimi upravnimi komasacijami zemljišč smo v okviru raziskovalne naloge združili podatke Ministrstva za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano RS, podatke Geodetske uprave RS ter podatke geodetskih izvajalcev komasacij kmetijskih zemljišč. Za pregled časovnega poteka komasacijskih postopkov smo iz nam dosegljivih virov pridobili podatke o pomembnejših časovnih mejnikih komasacijskih postopkov za območja današnje Slovenije, kjer so se po drugi svetovni vojni izvajale komasacije – zanimali so nas predvsem podatki o letu (Priloga I):

- uvedbe komasacije z odločbo;
- izdaje odločbe o novi razdelitvi;

- vpisa podatkov nove razdelitve v zemljiško knjigo in
- vpisa podatkov nove razdelitve v zemljiški kataster.

Pristojno ministrstvo ali drugi pristojni uradni organ bi moral sistematično spremljati postopke upravnih komasacij kmetijskih zemljišč in v postopkih aktivno sodelovati. Na ta način bi se pristojna institucija za kmetijstvo bolj aktivno vključevala tudi v procese gospodarjenja s kmetijskimi zemljišči, s kmetijskih prostorom.

Dodatno bi morala, tudi zaradi vse bolj izpostavljenе problematike položajne (ne)natančnosti zemljiško-katarskega prikaza in problemov več-funkcionalnosti prostorskih podatkovnih baz, pristojna geodetska služba spremljati postopke komasacij in voditi evidenco komasacijskih območij.



Slika 3-4: Pregled nad uvedenimi upravnimi komasacijami po letih za obdobje 1991-2010: površine in število postopkov (Vira podatkov: GURS in MKGP).

3.2.3.1 *Financiranje komasacij v Republiki Sloveniji*

Kot omenjeno, se v zadnjih letih komasačije izvajajo na kmetijsko intenzivnih območjih Slovenije in predvsem zaradi interesa kmetov samih. Izvajanje komasačije je v veliki meri financirano preko sredstev Evropskega kmetijskega sklada za razvoj podeželja. Občine se potegujejo za pridobitev nepovratnih sredstev za izvedbo komasačije glede na razpis Ministrstva za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano RS, za ukrep 125 - Izboljšanje in razvoj infrastrukture, povezane z razvojem in prilagoditvijo kmetijstva, podukrep št. 1: *komasačije in infrastruktura*. Stroški upravne komasačije so glede na investicijske načrte komasačij v preteklih letih odvisni od primera in če ne upoštevamo stroškov dela javnega sektorja (te stroške je težko oceniti), le ti znašajo od nekaj manj kot 1000 EUR/ha pa do preko 2000 EUR/ha za primere bolj zahtevnih ureditev.

Na evropski ravni se na področje komasacij kmetijskih in gozdnih zemljišč nanaša Uredba sveta (ES) št. 1698/2005 z dne 20. septembra 2005, zadnjič spremenjena leta 2009, o podpori za razvoj podeželja iz Evropskega kmetijskega sklada za razvoj podeželja (EKSRP). V 30. členu navaja, da se podpora za infrastrukturo, povezano z razvojem in prilagoditvijo kmetijstva ter gozdarstva, nanaša na dejavnosti, ki so povezane z *dostopom do kmetijskih in gozdnih zemljišč, komasacijami, arondacijami in izboljšanjem zemljišč*, oskrbo z energijo in *upravljanjem z vodnimi viri*. Podpora je predvidena v okviru ukrepa osi 1 za izboljšanje konkurenčnosti kmetijskega in gozdarskega sektorja.

V Sloveniji imamo za pridobivanje sredstev za izvedbo komasacij in agromelioracij Uredbo o ukrepih 1., 3. in 4. osi Programa razvoja podeželja RS za obdobje 2007-2013 (2010) za ukrep 125: *Izboljšanje in razvoj infrastrukture, povezane z razvojem in prilagoditvijo kmetijstva*, podukrepa št. 1: *komasacije in agromelioracije za leto 2010*. Investicije, ki na nekem območju združujejo več agrarnih operacij, imajo posredno prednost pri črpanju sredstev preko točkovanja meril za ocenjevanje vloge, vendar v večini primerov to ne vpliva neposredno na odobritev vloge za sredstva. Prispele popolne in pravočasne vloge so ocenjene na osnovi meril za ocenjevanje, kjer projekti s sovpadanjem več agrarnih operacij na nekem območju pridobijo dodatne točke. Dodatne točke pri vlogah za komasacije se prejme, če je bila izvedena ali se na komasacijskem območju predvideva izgradnja hidromelioracijskih sistemov ali druge agrarne operacije. Pri agromelioracijah se dodatne točke prejmejo za že pravnomočno zaključen komasacijski postopek oziroma za že izdano odločbo o novi razdelitvi zemljišč komasacijskega sklada s strani upravne enote. Dodatne točke so tudi za sovpadanje agromelioracije z izgradnjo velikega namakalnega sistema – če se je ta izvedla ali se predvideva na komasacijskem območju.

3.3 Analiza postopkov komasacij kmetijskih zemljišč v Sloveniji

V Sloveniji področje komasacij kmetijskih zemljišč ureja Zakon o kmetijskih zemljiščih (ZKZ-UPB2, 2011), ki izvira iz leta 1996, večje spremembe pa je doživel ravno letos z Zakonom o spremembah in dopolnitvah Zakona o kmetijskih zemljiščih (Ur. l. RS št. 43/2011). Predmet komasacije po omenjenem zakonu so **kmetijska zemljišča**, lahko pa tudi **gozdovi, nezazidana stavbna in druga zemljišča na komasacijskem območju ter naprave na teh zemljiščih**. Za izvedbo komasacije kmetijskih zemljišč je predviden instrument upravne komasacije, ki zahteva soglasje lastnikov zemljišč, ki imajo v skupni lasti več kot 67 % (sprememba zakonodaje v letu 2011, prej je bil ta delež 80 %) površin zemljišč na predvidenem komasacijskem območju.

Dodatno nova zakonodaja predvideva tudi možnost pogodbene komasacije. V tem primeru postopki zlozbe in ponovne razdelitve potekajo na podlagi pogodbe o komasaciji, ki jo sklenejo vsi lastniki zemljišč na določenem območju. Za izvajanje pogodbene komasacije morajo lastniki zemljišč pridobiti **komasacijsko dovoljenje**, ki ga izda upravna enota na podlagi vloge. Vlogi je treba priložiti pogodbo o komasaciji, iz katere morata biti razvidna seznam lastnikov zemljišč s podatki o površinah, ki jih imajo v lasti na območju pogodbene komasacije, ter načrt nove razdelitve zemljišč. Komasaacijsko dovoljenje se izda, če upravna enota ugotovi, da je pogodbeni komasacija v skladu s prostorskim aktom lokalne skupnosti in da je seznam lastnikov zemljišč v skladu z lastniškim stanjem v zemljiški knjigi (Zakon o kmetijskih zemljiščih, 2011). Glede na to, da gre za novost v slovenskem prostoru, se bomo v nadaljevanju osredotočili na upravno komasacijo zemljišč.

3.3.1 Postopek upravne komasacije

Uvedbo komasacijskega postopka lahko predlagajo lastniki zemljišč (komasacijski udeleženci), v njihovem imenu pa komasacijski odbor², njihova skupnost na podlagi pogodbe, pravna oseba ali lokalna skupnost. Upravičenci iz prejšnjega odstavka vložijo **predlog pri upravni enoti**³. Stranke v komasacijskem postopku so **lastniki zemljišč** na komasacijskem območju (v nadaljevanju **komasacijski udeleženci**) in drugi, ki imajo na zemljiščih v komasacijskem skladu stvarne pravice ali kakšen drug na zakon oprt pravni interes.

Komasacija se uvede z odločbo pristojne upravne enote (UE), ki jo mora upravna enota izdati najkasneje v 3 mesecih po prejemu vloge⁴. Upravna enota poskrbi, da se to zaznamuje v zemljiški knjigi in zemljiškem katastru za vsako zemljiško parcelo tako imenovanega komasacijskega sklada. Podlaga za zaznambo uvedbe postopka upravne komasacije v zemljiškem katastru in zemljiški knjigi je dokončna **odločba o uvedbi komasacije**. Zaznamba se na posamičnih parcelah v zemljiškem katastru ohrani do dokončnega vpisa novih parcel komasacije v evidenco zemljiškega katastra, ki se izvede na podlagi pravnomočnosti odločbe o vnovični razdelitvi zemljišč v komasaciji; podobno velja za zemljiško knjigo. Komasijski postopek vodi upravna enota, ki lahko za posamezna opravila v komasacijskem postopku imenuje komasacijsko komisijo⁵.

Operativna geodetska dela v zvezi z upravno komasacijo izvaja geodetsko podjetje, ki ima dovoljenje za izvajanje geodetskih storitev. Zemljiškokatastrski del Elaborata upravne komasacije potrdi odgovorni geodet in je podlaga za prenos novega parcelnega stanja v naravo. Nove parcelne meje se prenesejo z načrta nove razdelitve zemljišč v naravo po podatkih, ki so ugotovljeni in določeni v zemljiškokatastrskem delu Elaborata nove razdelitve zemljišč.

Celoten postopek komasacije (glej Preglednico 3-3) ne obsega le tehnične izvedbe združitve zemljišč. Komasijska se navadno prične že veliko prej z ustreznim motiviranjem lastnikov kmetijskih zemljišč za samo komasacijo, kjer so pomembne tudi informacije o možnih virih financiranja.

²Komasacijski udeleženci pred vložitvijo vloge za uvedbo komasacije izvolijo izmed sebe **komasacijski odbor**, ki ima naslednje naloge (Zakon o kmetijskih zemljiščih, 2011):

- zastopa interese komasacijskih udeležencev;
 - pripravlja predloge, ki jih posreduje upravni enoti;
 - sodeluje pri pripravi predloga Elaborata o vrednotenju in o razdelitvi zemljišč iz komasacijskega sklada.
- Komasacijski odbor ne sme odločati o pravicah komasacijskih udeležencev.

³ **Predlogu za uvedbo komasacijskega postopka** je treba priložiti (Zakon o kmetijskih zemljiščih, 2011):

- predvidene meje komasacijskega območja;
- predlog celovite idejne zasnove ureditve komasacijskega območja, usklajen z drugimi sočasnimi agrarnimi operacijami;
- predvidena območja ureditve zemljiškega katastra na območju komasacije;
- mnenje kmetijsko svetovalne službe o upravičenosti komasacije z oceno pričakovanih učinkov;
- seznam lastnikov zemljišč s podatki o površinah, ki jih imajo v lasti na predvidenem komasacijskem območju, in s podpisanimi izjavami lastnikov za uvedbo komasacijskega postopka;
- imena članov komasacijskega odbora;
- podatke o firmi in sedežu investitorja komasacije, ki mora biti pravna oseba.

⁴ **Odločba o uvedbi komasacije preneha veljati**, če se v petih letih po pravnomočnosti ne začne z izvajanjem komasacijskih del (Zakon o kmetijskih zemljiščih, 2011).

⁵ **Komasacijsko komisijo** sestavlja najmanj pet članov, in sicer predvsem strokovnjaki s pravnega, agronomskega in geodetskega področja ter en komasacijski udeleženec. Predsednik komisije je praviloma diplomirani pravnik s pravosodnim oziroma pravniškim državnim izpitom. Člani komasacijske komisije imajo položaj uradnih oseb in so lahko pooblaščenici za vodenje komasacijskega postopka in opravljanje drugih dejanj v postopku.

Preglednica 3-3: Postopek upravne komasacije v Sloveniji.

Aktivnost	Upravna komasacija kmetijskih zemljišč; Predmet komasacije so kmetijska zemljišča, lahko pa tudi gozdovi, nezazidana stavbna in druga zemljišča na komasacijskem območju ter naprave na teh zemljiščih.
Akterji	lastnik (komasacijski udeleženec), izvajalec (geodetsko podjetje), upravna enota
Podsystemi	upravna enota, komasacijska komisija, komasacijski odbor, zemljiška knjiga, geodetska uprava, ministrstvo za kmetijstvo, lokalna skupnost (občina)
Pripravljalna dela za uvedbo komasacije	
1. Pobudniki (lastniki, lokalna skupnost ali izvajalec) preverijo motiviranost in seznanijo (ostale) lastnike zemljišč z možnostjo uvedbe komasacije.	
2. Izvajalec okvirno določi komasacijsko območje ter zberejo soglasja lastnikov zemljišč za 67 % površin komasacijskega območja. <i>(o.p. do nedavnega je bil ta delež 80 %)</i>	
3. Lastniki pred vložitvijo vloge za uvedbo komasacije izvolijo izmed sebe komasacijski odbor .	
4. Izvajalec pripravi predlog za uvedbo komasacije , ki vključuje predvidene meje komasacijskega območja, predlog idejne zasnove ureditve komasacijskega območja, pričakovane učinke komasacije, seznam lastnikov zemljišč s podatki o parcelah na predvidenem komasacijskem območju, soglasja komasacijskih udeležencev k uvedbi komasacije, člane komasacijskega odbora, ter ime in naslov investitorja, finančni in časovni plan. <i>(o.p. pri pripravljajalnih delih pogosto sodeluje že geodetsko podjetje)</i>	
5. Lastniki (v njihovem imenu pa lahko tudi njihova skupnost na podlagi pogodbe, pravna oseba, lokalna skupnost) vložijo predlog za uvedbo komasacijske pri pristojni upravni enoti .	
Uvedba postopka	
6. Upravna enota preveri skladnost seznama lastnikov zemljišč in njihovih izjav za uvedbo komasacijskega postopka z lastniškim stanjem v zemljiški knjigi ter skladnost komasacije s prostorskim aktom lokalne skupnosti ter lahko imenuje komasacijsko komisijo .	
7. Upravna enota izda odločbo o uvedbi komasacije (najkasneje v 3 mesecih od dneva prejema popolnega predloga za uvedbo komasacijskega postopka; na odločbo se je mogoče pritožiti le, če je bilo dejansko stanje ugotovljeno nepopolno ali napačno, v roku 15 dni). Odločba o uvedbi komasacije preneha veljati, če se v 5 letih po pravnomočnosti ne začne z izvajanjem komasacijskih del.	
8. Ko je odločba o uvedbi komasacijskega postopka pravnomočna, upravna enota obvesti geodetsko upravo in zemljiško knjigo.	
9. Geodetska uprava vpíše podatek o uvedbi komasacijskega postopka v zemljiški kataster. <i>(o.p. prepoved parcelacije zemljišč, graditve, vzpostavitve trajnih nasadov, odstranjevanje nasadov in gozdnega drevja, razen če ni z idejno zasnovo določeno drugače)</i>	
10. Zemljiška knjiga vpíše zaznambo o uvedbi komasacijskega postopka v zemljiško knjigo ⁶ .	
Izvajanje komasacije	
11. Izvajalec (geodetsko podjetje) pridobi podatke zemljiškega katastra pri geodetski upravi, podatke zemljiške knjige pri zemljiški knjigi, podatke prostorskih aktov pri lokalni skupnosti.	
12. Izvajalec uredi meje obodnih parcel komasacijskega območja ⁷ ter izmeri objekte znotraj komasacijskega območja, vključno z dolžinskimi objekti (po ZEN) na osnovi geodetske storitve ureditve meja ob navzočnosti lastnikov . <i>(o.p. ni razgrnitve)</i>	
13. Izvajalec pripravi posamezne elaborate (Elaborat idejne zasnove, Elaborat obstoječega stanja zemljišč ter Elaborat vrednotenja zemljišč). <i>(o.p. pri pripravi elaboratov se priporoča interaktivno sodelovanje z udeleženci komasacij)</i>	
14. Upravna enota s sklepom obvesti lastnike (in druge, ki imajo na komasacijskem območju izkazan pravni interes) o razgrnitvi (posameznih) elaboratov (razgrnitev traja najmanj 15 dni,	

⁶ Omejitev prometa z zemljišč na komasacijskem območju – izjemoma je dovoljen promet z zemljišči do konca razgrnitve Elaborata obstoječega stanja – potrdilo za transakcijo izda upravna enota ali z odločbo zavrne transakcijo. Če pride do sprememb v pravnem stanju, zemljiška knjiga o tem s sklepom obvesti komasacijsko komisijo.

⁷ O predlogu za spremembo meje komasacijskega območja odloči upravna enota in izda spremembo ali dopolnitev odločbe o uvedbi komasacije. Sprememba ali dopolnitev odločbe o uvedbi komasacije mora vsebovati seznam na novo vključenih ali izločenih parcel in njihovih lastnikov ter določa, v katerem delu je komasacijski postopek treba dopolniti oziroma ponoviti in katere elaborate oziroma dele elaboratov je treba ponovno izdelati oziroma dopolniti.

pisne pripombe je mogoče poslati v roku 8 dni po razgrnitvi) možna je sprememba meje komasacijskega območja. <i>(o.p. največkrat se lastnike obvesti tudi pisno; omenjeni trije elaborati se običajno razgrnejo skupaj)</i>
15. Lastniki pisno ali ustno na zapisnik podajo pripombe.
16. Upravna enota zbira pripombe in predloge na razgrnjene elaborate.
17. Upravna enota pripravi zapisnik o sprejetih sklepih v zvezi s pripombami in predlogi na javni razgrnitvi⁸.
18. Izvajalec upošteva sklepe v zvezi s pripombami in predlogi na javni razgrnitvi in po potrebi popravi ali dopolni <u>elaborate</u>.
19. Upravna enota izda sklep o potrditvi posameznih <u>elaboratov</u>. <i>(o.p. ko ugotovi, da so izvedene vse pripomb; če se sklep izda pisno naslovljenim posamezniku, ima stranka zoper sklep pravico posebne pritožbe – v roku 15 dni);</i>
20. Izvajalec pripravi <u>Elaborat nove razdelitve zemljišč</u> na osnovi kriterijev nove razdelitve⁹;
21. Upravna enota s sklepom obvesti lastnike (in druge, ki imajo na komasacijskem območju izkazan pravni interes) o razgrnitvi <u>Elaborata nove razdelitve zemljišč</u>¹⁰ (razgrnitev traja najmanj 15 dni, pisne pripombe mogoče poslati v roku 8 dni po razgrnitvi).
22. Lastniki pisno ali ustno na zapisnik podajo pripombe.
23. Upravna enota razgrne pripombe na novo razdelitev – ustna obravnava¹¹.

⁸ Upravna enota obravnava pripombe in predloge v sodelovanju z investitorjem komasacije, kmetijsko svetovalno službo, komasacijskim odborom in izvajalcem geodetskih del. Pri obravnavi se vodi zapisnik. Upravna enota pripravi stališča do pripomb in predlogov za morebitne spremembe in dopolnitve predlogov elaboratov ter jih predloži izvajalcu geodetskih del, da izdela potrebne spremembe in dopolnitve elaboratov.

⁹ **Kriteriji nove razdelitve zemljišč (Pravilnik o izvajanju komasacij, 2004):**

- razlika med skupno vrednostjo vloženi in dobljeni zemljišč praviloma ne sme presežati 5 % vrednosti in 15 % površine, pri tem pa ni všteto zmanjšanje površine po zakonu;
- komasacijskemu udeležencu se dodelijo zaokrožena zemljišča praviloma tako, da ustrezajo usmeritvi gospodarjenja;
- komasacijskemu udeležencu se dodelijo zaokrožena zemljišča tako, da niso od njegovega bivališča v povprečju 30 % bolj oddaljena, kot so v povprečju oddaljena njegova zemljišča, vložena v komasacijski sklad;
- komasacijskemu udeležencu, ki vloži v komasacijski sklad samo eno parcelo (en posestni kosu), na kateri sta dve ali več različnih katastrskih kultur, se dodeli zemljišče v enem kosu glede na glavno proizvodnjo na približno enaki oddaljenosti ali bližje njegovemu bivališču;
- če se komasacijski udeleženec strinja, se mu lahko zemljišče dodeli dlje od njegovega bivališča in v več parcelah v kompleksih, ki ustrezajo njegovi proizvodnji;
- komasacijskim udeležencem, lastnikom zemljišč, ki so v skupnem gospodinjstvu oziroma pripadajo kmetijskemu gospodarstvu, se praviloma zaokroži dodeljeno zemljišče v okviru zemljišč tega gospodarstva;
- na zemljiščih, na katerih je po idejni zasnovi ureditve komasacijskega območja predvideno namakanje, se pri oblikovanju novih parcel upoštevajo tehnični pogoji namakalnega sistema;
- dolžina in širina njivskih parcel se določi glede na obliko terena, tehnične in gospodarske pogoje rabe mehanizacije, ki jo kmetje uporabljajo v kraju, kjer se izvaja komasacija;
- za neovirano vzdrževanje melioracijskih jarkov se v skladu z idejno zasnovo ureditve komasacijskega območja določijo poti oziroma vzdrževalni pasovi ob eni ali ob obeh brežinah v skladu s tehničnimi predpisi;
- gradbene parcele na komasacijskem območju se oblikujejo v skladu s predpisi o urejanju prostora in graditvi objektov.

¹⁰ Razgrnejo se naslednji deli elaborata:

- predlog načrta nove razdelitve zemljišč (načrt razdelitve), ki se izdela grafično kot načrt novih parcel z vpisanimi podatki o lastnikih, površinah in cenilnih enotah novih parcel;
- načrt obstoječega zemljiško-katastrskega stanja v obliki, ki omogoča transparentno primerjavo obstoječega in novega parcelnega stanja;
- razdelitveni izkaz, ki vsebuje obstoječe stanje (vložene parcele), novo stanje (dodeljene parcele) s podatki o lastniku, površini vrednostnih razredov po parcelah, površini in vrednosti parcele v cenilnih enotah, skupni površini in vrednosti vloženi in dodeljeni zemljišč v cenilnih enotah, odbitku za javne površine, služnostih in morebitnih bremenih.

¹¹ Na obravnavo vabi komasacijski odbor, izvajalca geodetskih del, komasacijske udeležence, ki so podali predloge in pripombe na razgrnjeni predlog načrta nove razdelitve, in komasacijske udeležence, na katere se nanaša bistvena sprememba predloga načrta nove razdelitve zemljišč. Upravna enota odloči o danih predlogih in pripombah. Morebitne spremembe v razgrnjenih delih Elaborata nove razdelitve zemljišč izvede izvajalec geodetskih del na podlagi odločitev upravne enote. Upravna enota lahko razpiše ponovno razgrnitev dopolnjenega Elaborata nove razdelitve zemljišč.

24. Izvajalec popravi Elaborat nove razdelitve zemljišč in seznaniti lastnike s spremembami.
25. Lastnik podpiše izjavo, da se strinja s podatki na razdelitvenem izkazu.
Zaključna dela komasacije, vzpostavitev novega stanja
26. Izvajalec prenese novo parcelno stanje v naravo in pri tem vodi zapisnik.
27. Lastnik prevzame novo stanje v začasno posest (podpis zapisnika) ¹² .
28. Izvajalec pripravi tehnično poročilo ob izdaji odločb.
30. Upravna enota izda odločbo o novi razdelitvi zemljišč komasacijskega sklada. (o.p. možna pritožba v roku 15 dni; pritožbe rešuje pristojno ministrstvo – MKGP)
31. Upravna enota predloži geodetski upravi, ko je odločba pravnomočna, naslednje listine: - dokončno odločbo o novi razdelitvi zemljišč. - zemljiškokatastrski del Elaborata nove razdelitve zemljišč;
32. Zemljiški kataster posodobi podatkovno bazo.
33. Upravna enota predloži zemljiški knjigi predlog za vknjižbo ¹³ : - pravnomočne odločbe o novi razdelitvi zemljišč, - listine veljavne v pravnem prometu o novi razdelitvi zemljišč, - kopije zemljiško-katastrskih načrtov nove razdelitve zemljišč.
34. V zemljiško knjigo se vpiše spremembe in posodobi podatkovno bazo.

Služnosti in lastninske omejitve, ki po razdelitvi komasacijskega sklada udeležencu niso več potrebne, prenehajo, ustanovijo pa se nove, če je to potrebno glede na novo razdelitev zemljišč iz komasacijskega sklada. Služnosti se ustanovijo z odločbo o novi razdelitvi zemljišč iz komasacijskega sklada.

Hipoteke in druga stvarna bremena, ki so vpisana na zemljišču, ki ga posameznik vloži v komasacijski sklad, se ob razdelitvi komasacijskega sklada po uradni dolžnosti vpišejo na novo dodeljena zemljišča.

3.3.1.1 Pripravljalna dela in uvedba postopka

Ko se na nekem območju izkaže interes za komasacijo zemljišč s strani potencialnih komasacijskih udeležencev, se začnejo obsežna pripravljala dela, ki se nanašajo predvsem na izdelavo oz. pridobitev potrebne dokumentacije za izdajo odločbe o uvedbi komasacije (Slika 3-5) in pridobitev sredstev za komasacijo. Predlog za uvedbo komasacijskega postopka mora vsebovati (Zakon o kmetijskih zemljiščih, 2011):

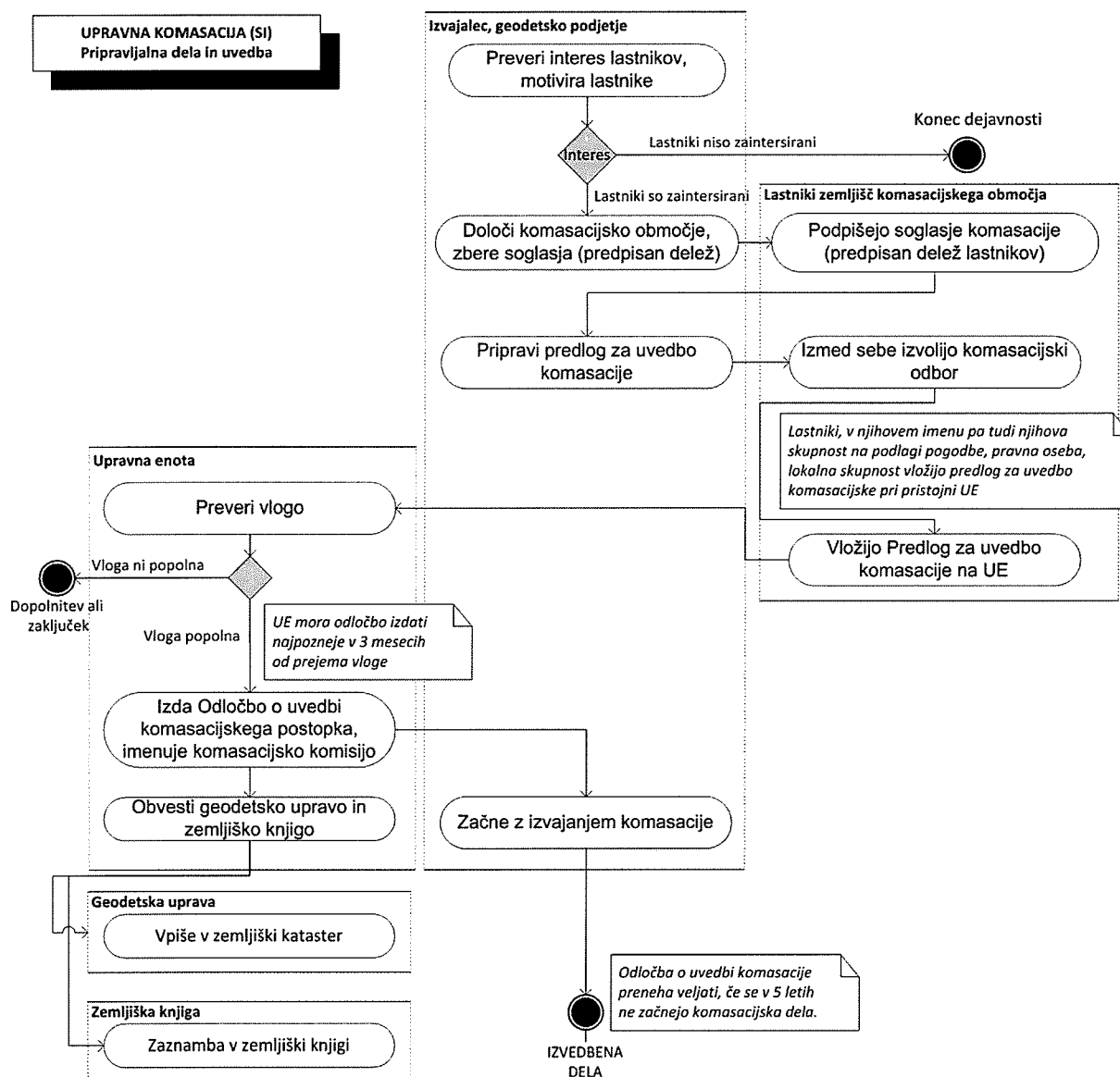
- predvidene meje komasacijskega območja;
- predlog celovite idejne zasnove ureditve komasacijskega območja, **usklajen z drugimi sočasnimi agrarnimi operacijami**;
- predvidena območja ureditve zemljiškega katastra na območju komasacije;
- mnenje kmetijsko svetovalne službe o upravičenosti komasacije z oceno pričakovanih učinkov;
- seznam lastnikov zemljišč s podatki o površinah, ki jih imajo v lasti na predvidenem komasacijskem območju, in s podpisanimi izjavami lastnikov za uvedbo komasacijskega postopka;

¹² Komasacijski udeleženci morajo prevzeti njim dodeljena in pokazana zemljišča iz komasacijskega sklada v posest in obdelavo takoj po vročitvi **odločbe o novi razdelitvi**, razen če je v odločbi naveden poseben rok za prevzem, svoja dotedanja zemljišča pa morajo prepustiti komasacijskim udeležencem, ki so jim z odločbo o novi razdelitvi dodeljena. Šteje se, da je s seznanitvijo komasacijskega udeleženca z dodeljenim zemljiščem v naravi prevzeta začasna posest, ki uživa posestno varstvo po pravih varstva posesti po zakonu o pravnem postopku. Pritožba zoper odločbo o razdelitvi zemljišč iz komasacijskega sklada ne zadrži njene izvršitve, sami komasacijski postopki so zaradi pritožb na drugi stopnji v Sloveniji zelo dolgotrajni.

¹³ Informacijska posodobitev zemljiške knjige iz maja 2011 ni predvidela možnosti vnosa nove razdelitve zemljišč v zemljiško knjigo, kar predstavlja trenutno velik problem pri zaključevanju komasacijskih postopkov.

- imena članov komasacijskega odbora;
- podatke o firmi in sedežu investitorja komasacije, ki mora biti pravna oseba.

Priloge k predlogu za uvedbo komasacijskega postopka izdelava strokovno usposobljena organizacija, ki izpolnjuje pogoje za opravljanje geodetskih storitev ter ima pri svojem delu zagotovljeno sodelovanje strokovnjaka s kmetijskega področja. Pri izdelavi predloga za uvedbo komasacijskega postopka sodelujejo komasacijski odbor, službe pristojne za svetovanje v kmetijstvu, lokalna skupnost ter drugi, ki imajo upravičen interes za ureditev zemljišč na tem območju.



Slika 3-5: Diagram aktivnosti upravne komasacije – uvedba komasacije.

Komasacija se uvede z odločbo upravne enote. V odločbi o uvedbi komasacije se lahko določi, da se v komasacijski sklad vključijo tudi gozdovi, vodna in druga zemljišča, ki ležijo znotraj komasacijskega območja oziroma segajo vanj. Prav tako se lahko določi, da se v komasacijski sklad ne vključijo posamezni vinogradi, sadovnjaki, hmeljišča in druga zemljišča ali skupine

takih zemljišč, če bi vključitev teh ovirala smotrno izvedbo komasačije. Upravna enota lahko s spremembo ali dopolnitvijo pravnomočne odločbe o uvedbi komasačije naknadno spremeni meje komasačijskega območja, če gre za povečanje oziroma za zmanjšanje do 10 % površine komasačijskega območja.

3.3.1.2 Izvajanje komasačije

Geodetsko podjetje lahko prične z izvedbo komasačije, ko je odločba o uvedbi komasačijskega postopka pravnomočna. Geodetsko podjetje najprej za komasačijsko območje preveri podatke zemljiškega katastra, zemljiške knjige ter prostorskih aktov. V primeru, da meje obodnih parcel komasačijskega območja niso urejene, se po uvedbi komasačijskega postopka najprej uvede postopek ureditve meja na obodu komasačijskega območja po zakonodaji, ki ureja evidentiranje nepremičnin. Sledi izdelava elaboratov, kjer se predvideva sodelovanje različnih institucij.

V postopku komasačije ima javnost možnost podajati svoje pripombe in predloge v sklopu javne razgrnitve. Javno se razgrnejo vsi 4 elaborati:

- 1) Elaborat idejne zasnove¹⁴,
- 2) Elaborat obstoječega stanja zemljišč¹⁵,
- 3) Elaborat vrednotenja zemljišč¹⁶,
- 4) Elaborat nove razdelitve zemljišč.

Udeležence komasačije se na razgrnitve pozove na krajevno običajen način. Pogosto se v praksi upravne enote poslužujejo vabljenja udeležencev z navadno pisemsko pošiljko, saj je tako odziv udeležencev največji, kar prispeva k učinkovitejši izvedbi komasačije. Udeležence, ki se ne udeležijo razgrnitve, se še naknadno pisno povabi priporočeno s povratnico. Visoka udeležba na razgrnitvah pripomore k enostavnejši in hitrejši izvedbi postopkov komasačije.

V praksi se prvi trije elaborati razgrnejo sočasno v sklopu ene javne razgrnitve. Upravna enota s **sklepom o razgrnitvi** na krajevno običajen način obvesti udeležence o kraju in času razgrnitve,

¹⁴ **Elaborat idejne zasnove:**

A) *tekstualni del vsebuje strokovna mnenja: posebne pogoje obdelave zemljišč, vezane na naravno specifičnost in tradicionalnost, kriterije za urejanje prostora po predpisih lokalne skupnosti, predvideno kmetijsko pridelavo, predvidene ukrepe za ureditev zemljišč, varovanje naravne in kulturne dediščine, izračun predvidenega učinka komasačije;*

B) *grafični del se izdelava na podlagi podatkov iz zemljiškega katastra in vsebuje: mejo komasačijskega območja, stanje pred komasačijo (parcelno stanje, poti, objekti in naprave, trajni nasadi, gozdovi itn.; meje območij, na katerih obstajajo posebni pogoji obdelave zemljišč; meje območij, ki se urejajo z izvedbenimi prostorskimi akti in padejo v komasačijsko območje), predvideno stanje po komasačiji (razporeditev zemljiških kompleksov po predvideni kmetijski pridelavi, mreže jarkov, poti, vzdrževalni pasovi ob vodnih objektih, namakalni sistemi, predvideni vzdrževalni pasovi ob melioracijskih jarkih, predvideni ukrepi za varstvo tal, predlagane smeri obdelave).*

¹⁵ **Elaborat obstoječega stanja zemljišč vsebuje:** seznam parcel s podatki o njihovih lastnikih in površinah, praviloma urejen po številkah zemljiškoknjžnih vložkov (do nedavnega) in usklajen s podatki iz odločbe o uvedbi komasačijskega postopka ter z morebitnimi spremembami in dopolnitvami odločbe; abecedni seznam komasačijskih udeležencev; kopijo zemljiško katastrskih podatkov s stanjem po ureditvi meje oboda območja komasačije; zemljiško knjižne izpise in druge listine o lastništvu; opis ovrednotenih zemljišč ter pisne ugovore na razgrnitvi Elaborata obstoječega stanja, oziroma zapisnik o ugovorih na ta elaborat; zapisnik o stališčih do ugovorov v zvezi z Elaboratom obstoječega stanja s predlogi za njihovo rešitev itd.

¹⁶ **Elaborat vrednotenja zemljišč vsebuje:** strokovne podlage za vrednotenje kmetijskih zemljišč, geografske in geomorfološke karakteristike območja, relativne podatke o klimi, obrazložitev metode dela, izkazana morebitna odstopanja od predpisane metodologije ter vzroke spremembe, opis talnih lastnosti, ki predstavlja pridelovalni potencial posameznega vrednostnega razreda, lokacije izkopanih profilov in vzorcev za določitev meje na KN, terenski opis izkopanih profilov in laboratorijskih preiskav, vrednosti posameznih zemljišč, vloženi v komasačijski sklada; omejitve, ki so vezane na morebitne izvedbene prostorske akte, vrednotenje gozdnega drevja, nasada ali objekta, vrednotenje gradbenih parcel.

s pozivom, da podajo svoje pripombe in predloge. Razgrnitev traja najmanj 15 dni. V tem času komasacijski udeleženci podajajo pripombe in predloge na elaborate – na sami razgrnitvi (pisno oziroma ustno na zapisnik: udeleženci vpisujejo ali narekujejo svoje pripombe, predloge, ki jih podpišejo) ali najkasneje v 8 dneh po izteku roka razgrnitve pisno. Pripomb neupravičenih oseb se ne sprejema. Do vseh ostalih pripomb pripravi upravna enota stališča. Pri obravnavanju pripomb in predlogov vezanih na Elaborat idejne zasnove komasacije sodeluje upravna enota z investitorjem, kmetijsko svetovalno službo, komasacijskim odborom in izvajalcem geodetskih del. Strinjanje s podatki v Elaboratu obstoječega stanja in vrednotenja zemljišč komasacijski udeleženci potrdijo z lastnoročnim podpisom na izkazu zemljišč. Razloge, zaradi katerih določeni predlogi ali pripombe na Elaborat obstoječega stanja ali Elaborat vrednotenja zemljišč niso bili upoštevani, pojasni upravna enota v odločbi o novi razdelitvi zemljišč (glej Sliko 3-6).

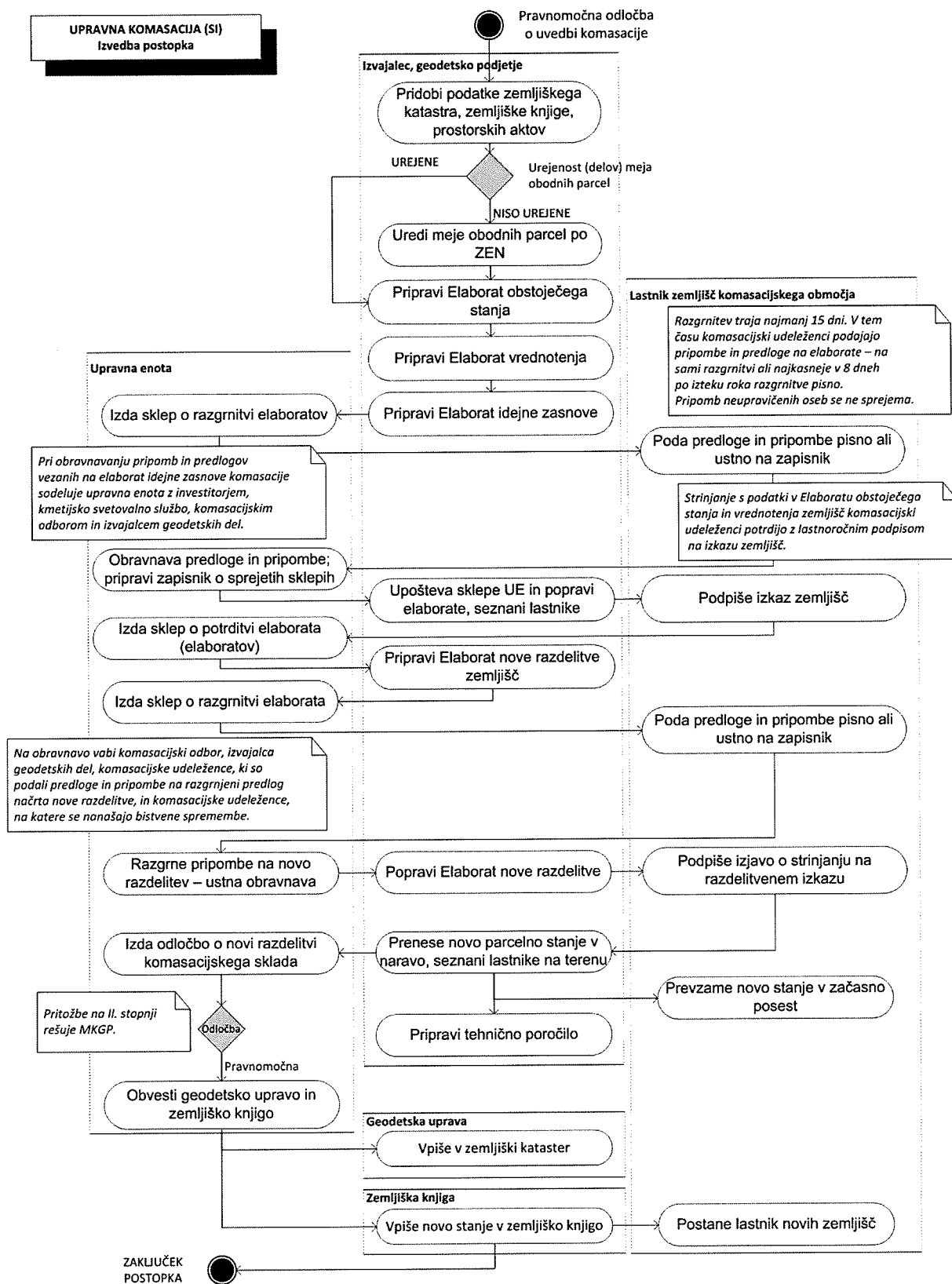
Največ pripomb se običajno navaja ustno in niso predmet zapisov oziroma morebitnih zapisnikov, ki jih ob samem postopku razgrinjanja vodi upravna enota, saj želijo udeleženci predvsem povedati svoje mnenje, ne želijo pa se izpostavljati s pisnimi pripombami. Udeleženci omenjajo predvsem nerešeno zemljiško knjižno stanje, neurejene med-sosedske odnose, površine, ki jih navajajo po podatkih GERK-ov in se ne ujemajo s podatki zemljiškega katastra, udeleženci izražajo najrazličnejše želje o zemljiščih po komasaciji in sprašujejo, ali je še dovoljen pravni promet z zemljišči, ki so na komasacijskem območju (GZC, 2011).

Pripombe in predloge je možno podati tudi na Elaborat nove razdelitve zemljišč. Razgrnitev traja najmanj 15 dni. Strinjanje s podatki udeleženci potrdijo z lastnoročnim podpisom na razdelitvenem izkazu zemljišč. Upravna enota nato razpiše ustno obravnavo, na kateri se obravnavajo podani predlogi in pripombe. Na obravnavi sodelujejo: komasacijski odbor, izvajalec geodetskih del, komasacijski udeleženci, ki so podali pripombe in predloge, in komasacijski udeleženci, na katere se nanaša bistvena sprememba predloga načrta nove razdelitve zemljišč. Upravna enota odloči o podanih predlogih in pripombah in po potrebi se izvedejo spremembe v Elaboratu nove razdelitve zemljišč. Po prenosu novega parcelnega stanja v naravo in seznanitvi udeležencev z dodeljenimi zemljišči izda upravna enota odločbo o novi razdelitvi zemljišč. Na odločbo se lahko stranka pritoži (Slika 3-6).

Na osnovi Elaborata nove razdelitve zemljišč se nove parcelne meje **prenesejo v naravo** v skladu z Zakonom o evidentiranju nepremičnin (2006 in 2007). Udeležence komasacije se pisno povabi na seznanitev z novo dodeljenimi zemljišči v naravi. Ob seznanitvi se vodi zapisnik, v katerem posamezni udeleženci podpišejo izjave, da so seznanjeni s potekom mej v naravi. Upravna enota izda *odločbo*, osnova za vpis v zemljiške evidence je zemljiškokatastrski del Elaborata nove razdelitve zemljišč (s stanjem po vnosu vseh sprememb, ki so nastale zaradi reševanja pritožb na odločbo o novi razgrnitvi).

Upravna enota zemljiški knjigi predlaga vknjižbo spremembe zemljiško-knjižnega stanja zemljišč na komasacijskem območju po pravnomočnosti odločbe. Pri tem predloži (poleg kopije zemljiško-katastrskih načrtov nove razdelitve zemljišč) tudi listine veljavne v pravnem prometu med komasacijskim postopkom. V primeru pritožb lahko organ druge stopnje s posebnim sklepom razdruži odločbo o novi razdelitvi zemljišč v dva ali več delov tako, da izloči v posebno obravnavanje tisti del komasacijskega območja, na katerega se nanašajo vložene pritožbe, za ostali del odločbe o novi razdelitvi zemljišč komasacijskega območja pa ugotovi njeno pravnomočnost (Zakon o kmetijskih zemljiščih, 2011).

Geodetska uprava evidentira novo stanje komasacije v zemljiškem katastru, pri čemer pa se do vpisa lastninske pravice v zemljiško knjigo kot podatek o lastnikih parcel novo nastalih parcel vpišejo začasni lastniki. Po prejemu pravnomočnega sklepa o vpisu lastninske pravice v zemljiško knjigo se nove parcele in njihove meje evidentirajo v zemljiškem katastru kot urejene.



Slika 3-6: Diagram aktivnosti upravne komasacije – izvedba komasacije.

3.3.1.3 Pritožbe

Najpogostejši razlogi pritožb so nestrinjanje z lokacijo dodeljene zemljiške parcele; nezadovoljstvo s kakovostjo dobljenih zemljišč, ki so vedno po navajanju pritožnikov slabše kakovosti, kot vložena zemljišča; sklicevanje na zemljišča, ki so jih "neupravičeno" dobili drugi komasacijski udeleženci; mnenja, da jim je bilo obljubljeno kaj drugega, kot pa so dobili po komasaciji. Večji delež pritožb podajo udeleženci, ki so polkmetje oziroma niso kmetje in imajo zemljišča v najemu. Pritožbe se poleg nezadovoljstva z lokacijo in kakovostjo dodeljenih zemljišč najpogosteje nanašajo na problem tradicionalne navezanosti lastnika na določena zemljišča. V zvezi z lokacijo se pojavljajo celo primeri, kjer poskušajo lastniki zemljišč doseči, da bi imeli svoja zemljišča še vedno relativno razpršena (pogojeno najverjetneje tudi z vremenskimi pojavi, na primer za slučaj toče razpršenost zemljišč zmanjša tveganje za uničenje pridelka). Takšne pritožbe podajajo predvsem udeleženci, ki imajo v komasacijskem skladu manjše površine zemljišč (2-3 ha), večji kmetje (nad 10 ha) pa težijo k čim večji zaokrožitvi svojih zemljišč (GZC, 2011).

Na splošno je v postopku komasacije čutiti, da manjši kmetje ali nekmetje ne razmišljajo dolgoročno in se oklepajo svoje zemlje, je (še) ne želijo prodati, niti imeti na drugi lokaciji. Zaradi omenjenega je treba tekom komasacije in tudi pred njeno uvedbo z majhnimi kmeti in nekmeti čim več komunicirati, jim predstaviti dolgoročne prednosti.

3.3.1.4 Prenos komasiranih zemljišč v uporabo

Komasacijski udeleženci morajo prevzeti njim dodeljena in pokazana zemljišča iz komasacijskega sklada v posest in obdelavo takoj po vročitvi **odločbe o novi razdelitvi**, razen če je v odločbi naveden poseben rok za prevzem, svoja dotedanja zemljišča pa morajo prepustiti komasacijskim udeležencem, ki so jim z odločbo o novi razdelitvi dodeljena. Šteje se, da je s seznanitvijo komasacijskega udeleženca z dodeljenim zemljiščem v naravi prevzeta začasna posest, ki uživa posestno varstvo po pravilih varstva posesti po zakonu o pravnem postopku. Pritožba zoper odločbo o razdelitvi zemljišč iz komasacijskega sklada ne zadrži njene izvršitve, sami komasacijski postopki so zaradi pritožb in njihovega reševanja na drugi stopnji zelo dolgotrajni.

Po izvedbi postopka komasacije je treba zagotoviti možnost optimalne uporabe novih kmetijskih površin. Urediti je treba poljske dostopne poti, razgraditi stare poti in kolovoze, izvesti druga potrebna agromelioracijska dela¹⁷. Ureditev poti po veljavni zakonodaji predstavlja **relativno zamuden postopek**, ki bi ga bilo potrebno poenostaviti in pospešiti. Za ureditev oziroma izgradnjo poljskih poti je navadno potrebno gradbeno dovoljenje. Zaradi dimenzij kmetijske mehanizacije se namreč projektirajo in urejajo poti, ki so širše od 2,5 m in je zanje potrebno

¹⁷ **Agromelioracije** obsegajo ukrepe, ki izboljšujejo fizikalne, kemijske in biološke lastnosti tal ter izboljšujejo dostop na kmetijsko zemljišče. Agromelioracije obsegajo ukrepe izravnave zemljišč, krčitev grmovja in dreves, nasipavanje rodovitne zemlje, odstranitve kamnitih osamelcev, ureditve poljskih poti, izdelave teras, ureditve gorskih in kraških pašnikov, ureditve manjših odvodnjavanj, apnenja in založnega gnojenja. Agromelioracije se delijo na (Zakon o kmetijskih zemljiščih, 2011):

- 1) **Zahtevne agromelioracije:** izdelava teras, ureditev manjših odvodnjavanj, ureditev novih poljskih poti itn., agromelioracije, katerih del je vnos: zemeljskega izkopa, ki ne izhaja iz območja predlagane agromelioracije, razen če gre za rodovitno zemljo ali umetno pripravljene zemljine.
- 2) **Nezahtevne agromelioracije so:** izravnava zemljišča na površini do 1 ha, krčitev grmovja in dreves, izravnava mikro depresij na njivskih površinah, nasipavanje rodovitne zemlje, odstranitev kamnitih osamelcev do skupne količine 20 m³ na površini do 1000 m², ureditev obstoječih poljskih poti z možnostjo gramoziranja do 20 cm, ureditev gorskih in kraških pašnikov, apnenje in založno gnojenje.

pridobiti gradbeno dovoljenje. Poleg projektne dokumentacije mora investitor pri pridobivanju gradbenega dovoljenja izkazati pravico graditi. Optimalno je, da se poti urejajo sočasno s komasacijo oziroma čim prej po novi razdelitvi zemljišč, da je dejansko omogočen dostop do vseh novih zemljišč (Slika 3-7). V kolikor je, po dosednji praksi, investitor (navadno občina) pristopil k pridobivanju gradbenega dovoljenja, preden so bili na zemljiško knjigo vloženi predlogi za spremembo zemljiško-knjižnega stanja (pravnomočne odločbe o novi razdelitvi zemljišč), je bilo potrebno za dokazila o pravici graditi skleniti služnostne pogodbe z lastniki starih parcel, po katerih je bila predvidena nova pot. Sklepanje služnostnih pogodb zahteva svoj čas in finančna sredstva, v bistvu pa deli zemljišč, za katere so služnostne pogodbe sklenjene, kasneje preidejo v last občine.

Projekt komasacije bi se moral smatrati kot izvedbeni akt, ki daje pravico graditi; v tem primeru bi morala projekt pripravljati interdisciplinarna skupina, ki ima kompetence načrtovanja in urejanja podeželskega prostora, urejanja zemljišč.



Slika 3-7: Urejanje poti in vodotokov bi se moralo izvajati vzporedno s komasacijami (Pomurje, Foto: A. Liseč).

Ločevanje izvedbe komasacije in ureditve infrastrukture v praksi povzroča težave. Pogosto komasacijski udeleženci zavračajo prevzem novih zemljišč, ker do njih še ni urejenih dostopnih poti. Na drugi strani mora občina kot investitor pripravljati dokumentacijo za pridobitev sredstev dvakrat, kar povečuje časovni in finančni okvir izvedbe komasacije z ureditvijo poti (GZC, 2011).

Za učinkovitejšo izvedbo in v izogibanje težavam z naknadno ureditvijo poti, ki se pojavljajo v praksi, bi bilo smiselno ureditev cest vključiti v sam postopek komasacije oziroma uvesti ukrepe, ki bi omogočali kar najbolj enostavno ureditev cest in drugih intervencij na komasacijskem območju.

3.3.1.5 Transakcije zemljišč na komasacijskem območju

Na osnovi odločbe o uvedbi komasacije se prepove parcelacija in promet z zemljišči znotraj komasacijskega območja. V zemljiški kataster in zemljiško knjigo se vknjiži zaznamba uvedbe komasacije. Izjemoma je dovoljen promet z zemljišči do konca razgrnitve Elaborata obstoječega stanja zemljišč:

- če gre za zmanjšanje števila lastnikov ali solastniških deležev,
- če gre za formalno dokončanje pravnega posla za prenos lastništva na zemljišču, ki je že dejansko opravljen.

Ves čas izvedbe komasačije je dovoljen prenos lastništva na Republiko Slovenijo oziroma občino. Upravna enota, ki vodi komasačijski postopek, mora v primeru prometa z zemljišči izdati potrdilo, da so izpolnjeni zakonski pogoji za izjemen promet z nepremičninami. Kasnejši promet z nepremičninami je možen šele po končani komasačiji. Udeleženci komasačije se sicer že tekom komasačije dogovorijo za prodaje zemljišč, kar se upošteva in parcelo, ki jo bo lastnik prodal, se umesti ob parcelo bodočega kupca, vendar pa morajo s pravnim prometom počakati na zaključek komasačije, kar pa je v primeru pritožb na odločbo o novi razdelitvi zemljišč lahko tudi več let kasneje.

V okviru komasačije bi se moralo podpirati transakcije zemljišč z namenom zmanjšanja števila komasačijskih udeležencev in posledično predvsem krepitve živih kmetij z nasledstvom. Majhni polkmetje brez nasledstva ali nekmetje imajo pri komasačijah možnost doseči višjo prodajno ceno svojih zemljišč, medtem ko imajo večji kmetje možnost povečanja svojih obdelovalnih površin in s tem prispevati k razvoju kmetije. Transakcije zemljišč v okviru komasačije imajo gospodarski in družbeni učinek: podpira predvsem kmete, ki se aktivno ukvarjajo s kmetijstvom. V interesu spodbujanja kmetijstva bi bilo smiselno tekom komasačije omogočiti transakcije zemljišč na podoben način kot pri komasačijah na območju lokacijskega načrta oziroma podrobnega prostorskega načrta, s poračunom vrednosti, brez omejitev. Tako bi udeleženci komasačije, ki nameravajo zemljišča prodati, že na ta način prejeli finančno izplačilo za zemljišča, vložena v komasačijski sklad, kmetje, ki povečujejo obseg svojih zemljišč, pa bi z ustreznim doplačilom prejeli iz komasačijskega sklada večje površine zemljišč. S tem bi se povečal tudi učinek komasačije v smislu zmanjšanja števila parcel in povečanja obdelovalnih površin.

Veljaven Zakon o kmetijskih zemljiščih (2011) v 65. členu navaja, da udeleženci komasačije prejmejo iz komasačijskega sklada zemljišča približno enake skupne vrednosti glede na vložena zemljišča. Razlika med skupno vrednostjo vloženih in dobljenih zemljišč praviloma ne sme presegati 5 % vrednosti in 15 % površine. Ta omejitev omejuje transakcije znotraj postopka komasačije, omejuje možnosti povečevanja kmetij in predvsem omejuje učinkovitost komasačij. V obstoječi praksi zahteva kupoprodaja kmetijskih zemljišč najmanj 3 mesece, upravne takse in stroški notarja pa nanesejo najmanj 250-300 EUR. Če bi lahko udeleženec komasačije v sklopu le-te prodal svoja zemljišča (prejme izplačilo za vložena zemljišča), drugi udeleženci pa bi z doplačilom v komasačijski sklad prejeli več zemljišč, bi se postopek transakcij zemljišč na takih območjih poenostavil in pocenil.

Kot že omenjeno, se v obstoječi praksi lastniki zemljišč med sabo tekom komasačije dogovorijo za nakupe/prodajo zemljišč in skladno s temi dogovori so v novi razdelitvi zemljišč parcele, ki se bodo prodale, dodeljene ob parcelah kupca. Tako je bodoči kupec mejaš na parcelo, ki jo namerava kupiti in s tem pridobi predkupno pravico. Pravni posel pa se dejansko lahko izvede šele po pravnomočnosti odločbe o novi razdelitvi zemljišč (GZC, 2011).

V kolikor bi se ukinila omejitev glede razlike v vrednosti oziroma površini med vloženimi in dobljenimi zemljišči (ki je lahko predmet finančnega poračuna), bi se učinek komasačij na kmetijstvo, predvsem velikost in strukturo kmetij, zagotovo povečal. Naknadno pa bi bilo treba preveriti še nevarnost špekulacij ob ukinitvi omenjene omejitve in po potrebi uvesti nadzorne mehanizme.

Glede na Zakon o davku na promet nepremičnin (2006) se davek na promet nepremičnin ne plačuje od prenosa zemljišč v okviru komasačij v skladu s predpisi o urejanju prostora in prenosa kmetijskih zemljišč v okviru drugih agrarnih operacij v skladu s predpisi o kmetijskih zemljiščih. V splošnem pa se davek plačuje po stopnji 2 % od davčne osnove (prodajne cene kmetijskih zemljišč – te se na primer na Dravskem in Ptujskem polju trenutno gibljejo med cca

0,80 EUR/m² in 1,2 EUR/m²). Transakcije z zemljišči v okviru komasacij so oproščene davka na promet nepremičnin, kar je pozitivno, vendar v praksi večjih transakcij ni in določba s finančnega vidika nima velikega vpliva. Če bi kmet na primer vložil 2 ha zemljišč in prejel glede na vrednost 5 % manj zemljišč, bi izplačana razlika znašala 1000 EUR (1000 m² manj, cena 1 EUR/m²) in bi bil pri tem oproščen davka v vrednosti 20 EUR. Večji pravni posli so izvedeni izven postopka komasacije, toda glede na relativno nizko vrednost kmetijskih zemljišč so prihodki od davka na transakcijo nepremičnine pri tem še vedno relativno nizki.

Komasacijski postopek je tudi priložnost za ureditev lastnine na denacionaliziranih zemljiščih. Tekom postopka je smiselno solastnino na denacionaliziranih zemljiščih razdružiti, oziroma v kar največji možni meri solastnike izplačati glede na poračun vrednosti. V večini primerov so solastniki na denacionaliziranih zemljiščih nekmetje, torej je finančno izplačilo najbolj racionalna rešitev. Po obstoječem zakonu so možnosti za to omejene zaradi omejitve razlike med skupno vrednostjo vloženih in dobljenih zemljišč, ki praviloma ne sme presegati 5 % vrednosti in 15 % površine. Z ukinitvijo takšne omejitve, bi se omenjeni primeri učinkoviteje razrešili. Tekom postopka komasacije je smiselno urediti solastniška razmerja tudi na ostalih zemljiščih.

Pogosti so primeri, ko se na delu parcel, ki se vlagajo v komasacijski sklad, pojavljata kot solastnika oče in sin, na delu parcel pa je lastnik le sin. Ob sočasni ureditvi ustreznih listin je možno tekom komasacije del parcel, kjer sta lastnika oče in sin, prepisati na sina, kot naslednika kmetije ter s tem povečati učinek komasacije. Obstoječa zakonodaja to omogoča, zato naj upravne enote in okrajna sodišča to podpirajo in izvajajo v čim večji meri, kar pa ni vedno praksa (GZC, 2011).

Pravno urejanje pravic in bremen tekom komasacijskega postopka je v Sloveniji dokaj omejeno, kar je v primerjavi s praksami v tujini morda ovira k bolj učinkovitim postopkom (Slika 3-8).



Slika 3-8: Komasacije bi morale biti učinkovit instrument za urejanje pravic in bremen na zemljiščih (Dravsko polje, Foto: A. Lisec).

4 REZULTATI ANKETIRANJA DELEŽNIKOV KOMASACIJ (SI)

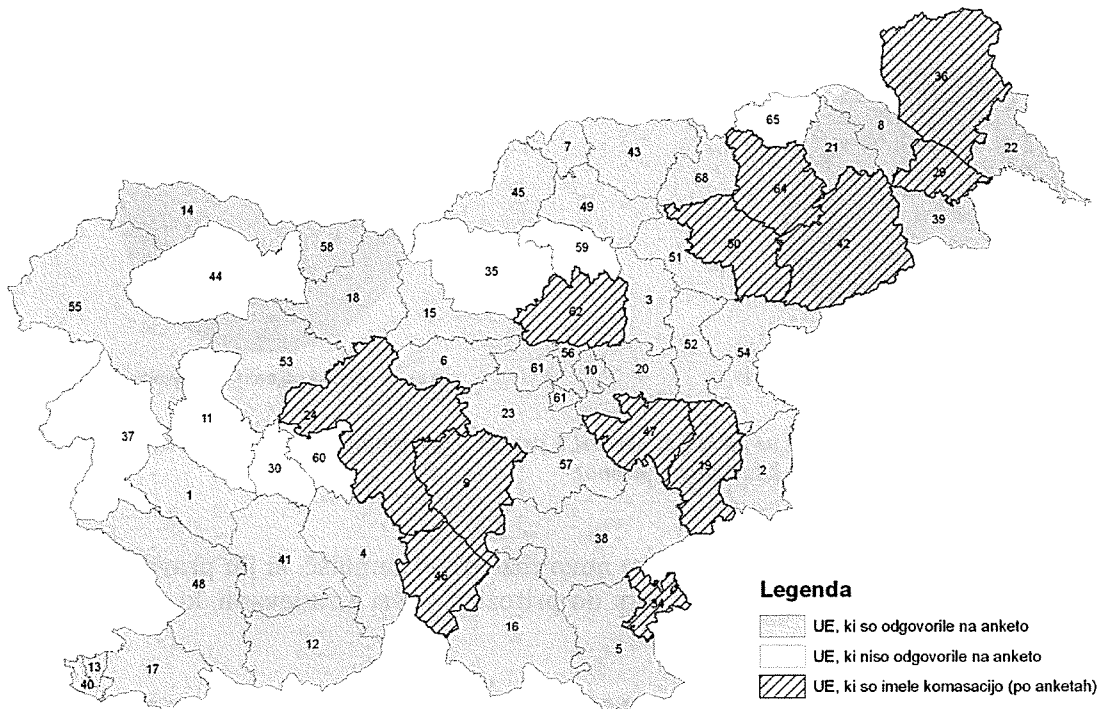
Tekom raziskovalne naloge smo izvedli anketiranje deležnikov komasacijskih postopkov na študijskih območjih, kjer smo poskušali pridobiti mnenja deležnikov o prednostih in slabostih postopkov, motivaciji za udeležbo v komasaciji. Anketne vprašalnike smo naslovili na:

- upravne enote (Priloga IIa),
- občine (Priloga IIb) in
- lastnike zemljišč izbranih komasacijskih območij (Priloga IIc).

V tem poglavju podajamo nekaj ključnih ugotovitev, ki smo jih pridobili na osnovi analiz anket ter vodenih intervjujev (za primer komasacijskih deležnikov: lastnikov, upravnih enot ter občin). Grafično so rezultati analize anketnih vprašalnikov podani v prilogi – za upravne enote v Prilogi IIIa, za občine v prilogi IIIb in za lastnike zemljišč komasacijskega sklada v Prilogi IIIc.

4.1 Analiza anketnih vprašalnikov – upravne enote

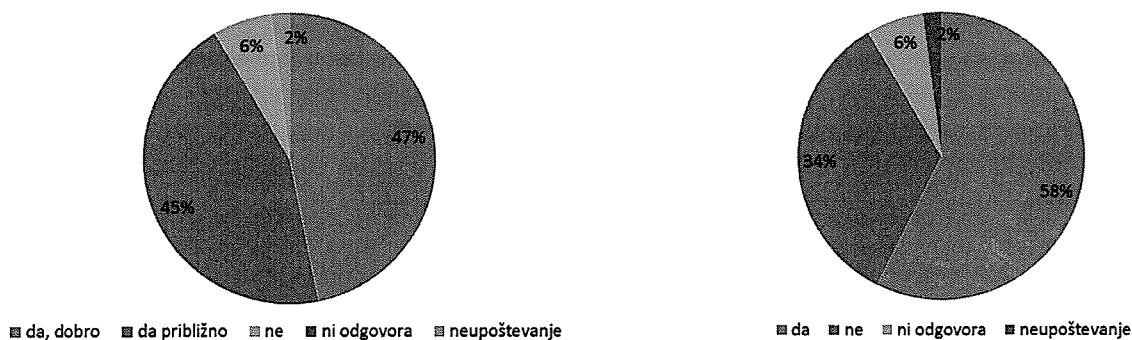
V mesecu maju smo anketni vprašalnik poslali vsem upravnim enotam, nanj je odgovorilo 48 upravnih enot (od skupno 58, glej Sliko 4-1 – šifrant upravnih enot je v Prilogi VIa). Detajlno so rezultati predstavljeni v Prilogi IIIa.



Slika 4-1: Anketiranje upravnih enot – pregled prejetih odgovorov.

Po naših evidencah so bile v preteklosti uvedene komasacije tudi v nekaterih upravnih enotah, ki so v anketnem vprašalniku odgovorile, da nimajo izkušenj s komasacijami, ali pa niso vrnilo

anketnega vprašalnika. Med drugimi so to Ajdovščina, Brežice, Gornja Radgona, Koper, Kranj, Lendava, Ormož, Škofja Loka – vse omenjene upravne enote so se s komasacijami srečale pred osamosvojitvijo, a danes nimajo izkušenj s tega področja. Glede na prejete odgovore so uslužbenci upravnih enot v splošnem seznanjeni s postopki upravnih komasacij, saj jih 45 % dobro, 47 % pa približno pozna upravne komasacije. Pri tem 58 % od anketiranih meni, da imajo na njihovi enoti usposobljene kadre za upravne komasacije (Slika 4-2).



Slika 4-2: Poznavanje postopkov komasacije (levo) in usposobljenost kadrov za upravne komasacije UE (desno).

Med anketiranimi predstavniki upravnih enot se je 45 % že srečalo v svoji praksi z upravno komasacijo. Od upravnih enot, ki so posredovale odgovore na anketni vprašalnik, pa je vloga za uvedbo komasacije v preteklih 15 letih prejelo le 26 %. V večini primerov se je komasacija na osnovi vloge tudi dejansko začela. Med upravnimi enotami, ki so se srečale v preteklih letih z upravnimi komasacijami, je večina takih, ki so sodelovale v sanaciji nedokončanih komasacij, le 7 od anketiranih upravnih enot pa je odgovorilo, da so v preteklih 15 letih uvedle in vodile postopek vsaj ene upravne komasacije (Slika 4-3).

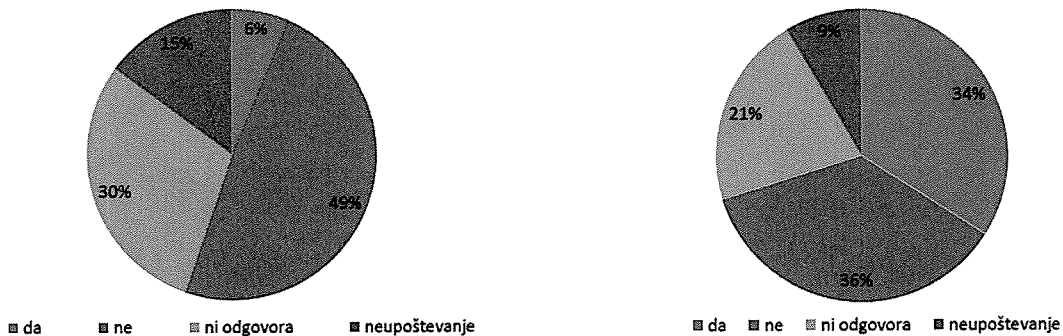


Slika 4-3: Odgovori na vprašanja ali so se na UE že srečali v praksi z upravno komasacijo (levo) in ali je UE v zadnjih 15 letih prejela vlogo za uvedbo komasacije (desno).

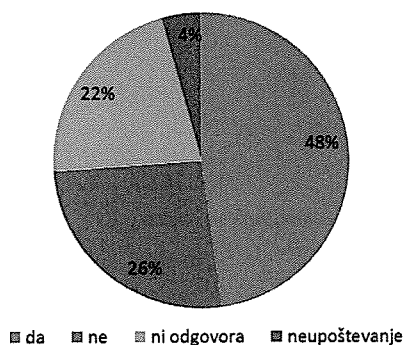
V postopku komasacije so pogoste pritožbe na novo razdelitev zemljišč, ki jih praviloma rešuje drugostopenjski organ. Kljub temu prihaja tudi do pritožb v zvezi z zadevami, ki jih lahko reši upravna enota.

Med zanimivostmi naj izpostavimo, da upravne enote zelo različno interpretirajo možnosti pravnega prometa s kmetijskimi zemljišči na komasacijskem območju. Medtem ko bi 12,5 % anketiranih UE odobrila oziroma 25 % odobrila promet s kmetijskimi in drugimi zemljišči na komasacijskem območju le v posebnih primerih, je kar 20,8 % anketiranih UE odgovorilo, da ne bi odobrila transakcij zemljišč v primeru upravnih komasacij. V zadnji skupini so tudi upravne enote, ki imajo izkušnje s komasacijami v preteklih 15 letih. Pri tem le 6 % anketiranih UE meni,

da se pri prometu z zemljišči na komasacijskih območjih pojavljajo špekulacije. Kljub temu je 34 % anketiranih UE mnenja, da bi se moral na komasacijskih območjih prepovedati promet z zemljišči, medtem ko je 36 % proti takim določilom – v obeh skupinah, tisti, ki se strinjajo s prepovedjo, kot tisti, ki se ne strinjajo, so upravne enote, ki so imele komasacije v zadnjih 15 letih, kot tudi tiste, ki izkušeni na tem področju nimajo (Slika 4-4).



Slika 4-4: Mnenja UE ali so pri prometu z zemljišči komasacijskih območij špekulacije (levo) in ali bi bilo treba pri komasacijah prepovedati promet z zemljišči (desno).



Kar 48 % anketirancev meni, da bi v zvezi s postopkom komasacije potrebovali dodatne informacije (Slika 4-5). Pri tem prevladujejo upravne enote, ki v preteklih 15 letih niso imele upravne komasacije oziroma upravne enote, ki so jih imele le nekaj v zadnjem obdobju.

Slika 4-5: Mnenja UE ali bi potrebovali v zvezi s postopkom komasacije dodatne informacije.

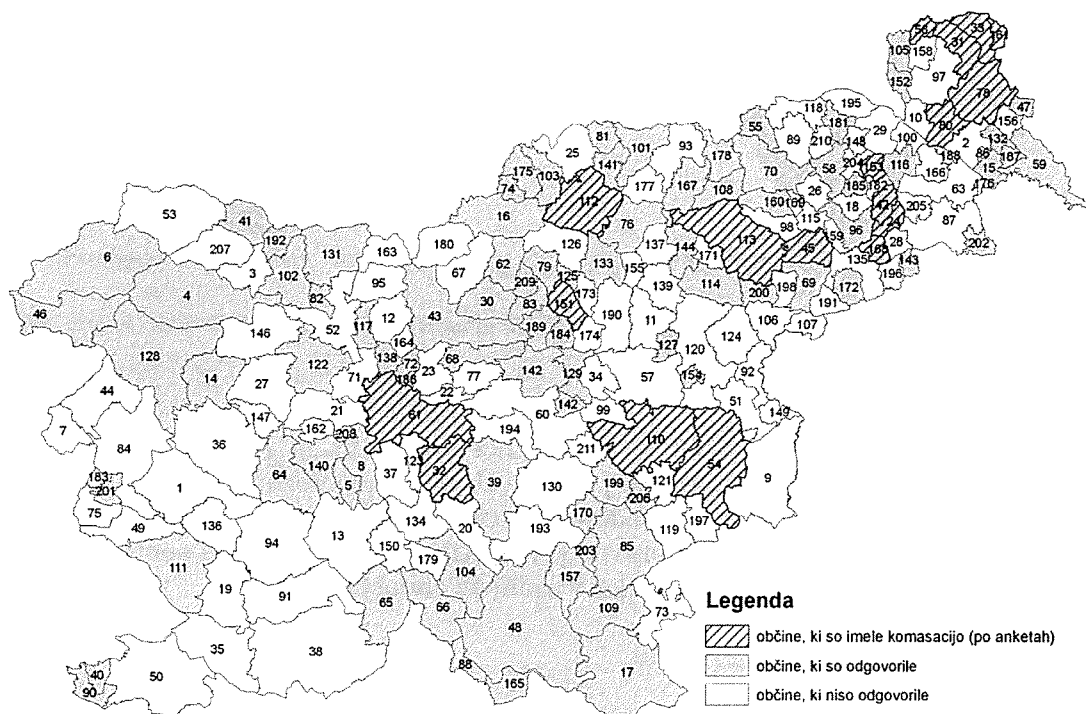
Upravne enote, oziroma njihovi uradniki, ki so se že srečali s komasacijami v delovni praksi, so med največjimi težavami pri upravni komasaciji izpostavili predolgo reševanje pritožb na drugi stopnji, ki ga rešuje ministrstvo, pristojno za kmetijstvo (MKGP). Nekateri predlogi anketiranih UE za spremembe na področju upravnih komasacij:

- več jasnejših navodil in podpora resornega ministrstva za dokončanje starih nedokončanih komasacij; problemi so pereči predvsem zaradi neplačila odvzetih zemljišč zaradi melioracijskih objektov in naprav; zagotoviti bi bilo treba sredstva za sanacijo melioracij s strani pristojnega ministrstva;
- sprememba pravila v smislu, da posamezen udeleženec lahko združuje svoje lastniške deleže večjega števila parcel v celoto, s čimer se bi povečala posestna površina na posameznika in hkrati zmanjšala solastnina na posameznih parcelah;
- manjši odstotek zakonsko določenih komasacijskih udeležencev;¹⁸
- komasacija je v osnovi geodetski postopek, zato naj ga izvaja upravni organ, pristojen za geodetske zadeve; postopek bi se moral poenostavi in skrajšati; skrajšanje časa med uvedbo komasacije in evidentiranjem v nepremičninskih evidencah (en predlagatelj);
- komasacija naj se izvaja le na zemljiščih, ki bodo trajno ostala kmetijska, ne pa da jih je možno spreminjati v stavbna; geodetske službe seznaniti s prepovedjo delitve komasiranih parcel – kontrola upravljanja zemljišč, vključno s parcelacijo;
- hitrejše reševanje pritožb na drugi stopnji.

¹⁸ Slednje se je v vmesnem obdobju že dogodilo s spremembo Zakona o kmetijskih zemljiščih (2011).

4.2 Analiza anketnih vprašalnikov – občine

V mesecu maju smo anketni vprašalnik poslali vsem takratnim 210 slovenskim občinam, nanj je dogovorilo 106 občin, kar predstavlja približno 50 % sodelovanje. Analizo ankete smo izvajali na vzorcu 103 občin (glej Sliko 4-6 – šifrant občin je v Prilogi IVb), preostale tri so bile pomanjkljivo ali nepravilno izpolnjene. Detajlno so rezultati predstavljeni v Prilog IIIb.



Slika 4-6: Anketiranje občin – pregled prejetih odgovorov.

Z anketnim vprašalnikom za občine smo poskušali ugotoviti poznavanje in pripravljenost na sodelovanje občin pri upravnih komasacijah. Prav tako nas je zanimalo mnenje občin o prednostih in slabostih komasacijskih postopkov. Med prispelimi odgovori je kar 63 % občin odgovorilo, da pozna komasacijski postopek, vendar pa večina občin nima posebej usposobljenega kadra za izvajanje komasacij (72 %). Od predstavnikov občin, ki so izpolnili vprašalnik o komasacijah, se je 34 % že srečalo s komasacijami v praksi (ni nujno v okviru sedanje službe) – glej Sliko 4-7.

Med občinami, ki so izpolnile vprašalnik, je 6,7 % takih, ki so v zadnjih 15 letih dobile pobudo za pogodbeno komasacijo, 25 % pa se je v tem istem obdobju srečalo s pobudo za upravno komasacijo – le ena od teh občin se je v tem obdobju srečala s pobudo za upravno in pogodbeno komasacijo. Od 27 pobud za uvedbo upravnih komasacij, ki so jih navedli predstavniki anketiranih občin, se je dejansko uvedlo 16 komasacij, kar predstavlja 60 % glede na pobude. Kot primer navajamo Občino Sevnico, ki je skoraj istočasno skupaj z investitorji dala pobudo za izvedbo komasacije na Arškem polju in na Brezoviškem polju (v sklopu izgradnje hidroelektrarn). Medtem ko so v prvem primeru lastniki nova zemljišča že prevzeli v posest, se na Brezoviškem polju niso mogli dogovoriti in sploh niso vložili predloga za uvedbo komasacije na upravno enoto. Med razloge za opustitev predlagane upravne komasacije spadata predvsem nestrinjanje lastnikov in dejstvo, da v občinskem prostorskem načrtu (OPN) ni bilo na predlaganem območju predvidene komasacije. Kar nekaj občin čaka na spremembe OPN-ja, na primer občina Črnomelj. Problem nestrinjanja lastnikov je v opuščanju kmetijstva,

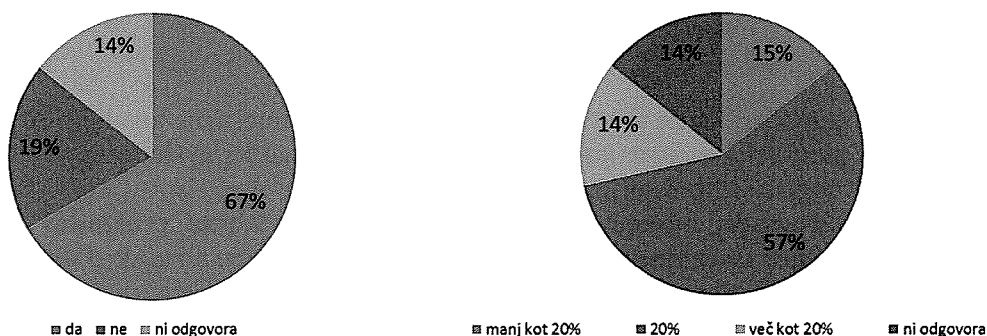
nepripravljenost ali mnenje, da je nepotrebno preurejati posestno strukturo. Težko je doseči dogovor med vsemi lastniki. Nekatere občine menijo, da nimajo primernih površin za komasačije ali pa da so bile komasačije v preteklosti že izvedene. Črno luč na uvedbo postopka komasačije daje neuspešno izpeljane komasačije ali komasačije, ki niso dosegle svojega namena.



Slika 4-7: Poznavanje postopkov komasačije (levo) in usposobljenost kadrov za komasačije na občinah (desno).

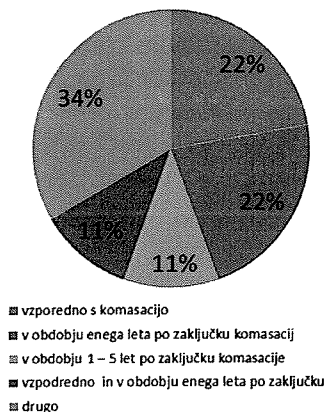
Med anketiranimi občinami je 21 odgovorilo, da je bila na njihovem območju v zadnjih 15 letih uvedena upravna komasačija, to je petina vseh anketiranih občin. Ena občina je sodelovala v postopkih sanacije komasačijskih območij. Preostale občine pa niso sodelovale pri nobeni komasačiji v preteklih 15 letih. Pri teh 21 primerih so bili v večini, to je v 9 občinah, pobudniki za uvedbo komasačije lastniki kmetijskih zemljišč, v 5 primerih je bila pobudnica občina. Le v dveh primeru je bil pobudnik predstavnik vaške (krajevne) skupnosti. Zanimivo je opažanje, da kmetijska svetovalna služba ali druga strokovna organizacija s področja kmetijstva in gozdarstva ni v nobenem primeru pobudnica, pa vendar bi ravno ta lahko imela večjo vlogo pri skrbi za razvoj kmetijstva in tako tudi za razvoj kmetijskih zemljišč.

Med občinami, ki so se v preteklih 15 letih srečale s komasačijo, je 67 % občin komasačijo sofinanciralo, višina sredstev, ki jih je namenila občina za komasačijo glede na celotno vrednost komasačije, pa je najpogosteje znašala okrog 20 %. Občina pridobi državna sredstva za projekt komasačij in mora kriti (le) davek na dodano vrednost, ki v RS znaša 20 % (Slika 4-8).



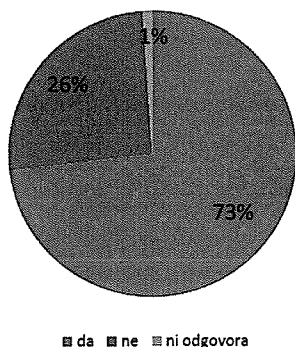
Slika 4-8: Sofinanciranje komasačij s strani občin (levo) in delež občinskega sofinanciranja komasačij (desno).

Med občinami z izkušnjami na področju komasačij prevladuje mnenje, da so najbolj dolgotrajni postopki pripravljala dela ter urejanje gradbene dokumentacije (gradbenih dovoljenj), deloma pa tudi postopek nove razdelitve zemljišč. Gradbeno dovoljenje je povezano s problematiko urejanja potrebne infrastrukture in problematiko izvajanja agromelioracij nasploh. Med občinami, ki so imele v preteklih 15 letih komasačije na svojem območju, je namreč kar 38 % takih, kjer so se po komasačijah srečali še s postopki agromelioracij. Slednje se lahko začnejo v praksi izvajati skoraj vzporedno s komasačijo ali pa s časovnim zamikom (Slika 4-9).



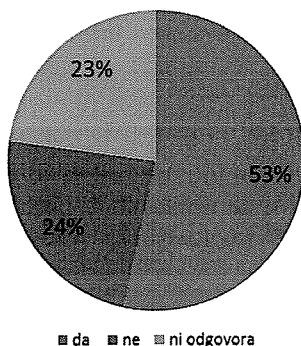
Slika 4-9: Čas uvedbe agromelioracije oz. melioracije na komasačijskih območjih.

Izmed prispelih odgovorov je kar 73 % občin izrazilo željo po dodatnih informacijah v zvezi s postopki komasačij (Slika 4-10), kjer občine izpostavljajo predvsem področje pripravljanih del ter uvedbe komasačije, pridobivanja sredstev in izdajo gradbenih dovoljenj pri komasačijah oziroma agromelioracijah.



Slika 4-10: Mnenje občin ali bi potrebovale v zvezi s postopkom komasačije dodatne informacije.

Med zanimivostmi podamo še statistiko odgovorov na vprašanje, ali bi se morale komasačije kmetijskih zemljišč izvajati skupaj z melioracijami – 53 % anketiranih občin je mnenja, da bi se morale komasačije izvajati skupaj z melioracijami, medtem ko je 24 % izrecno proti (Slika 4-11).



Slika 4-11: Mnenje občin ali bi se morale komasačije in melioracije izvajati skupaj.

Vse tiste občine, ki so se v praksi že srečale z izvedbo upravne komasačije zemljišč, so navedle, s čim so imele v postopku komasačije največ težav. Med odgovori najdemo sledeče:

- pridobivanje soglasij lastnikov kmetijskih zemljišč;
- pridobivanje sredstev; nejasnosti pri javnih razpisih (vmesna prekinitvev razpisa za pridobitev sredstev ali zakasnitev pogosto zahteva spremembo ali novo dokumentacijo);
- neurejeno lastništvo, denacionalizacijski postopki;
- vrednotenje in nova razdelitev zemljišč;
- dolgotrajnost postopkov reševanja pritožb in posledično nepravnomočnost odločbe o novi razdelitvi zemljišč, kar je povzročalo težave predvsem lastnikom zemljišč, saj ni bil možen pravni promet z zemljišči; predvsem dolgotrajno reševanje pritožb s strani drugostopenjskega organa; množičnost pritožb in njihovo reševanje;
- pridobivanje dokumentacije za agromelioracijska dela, gradnjo infrastrukture – časovno in administrativno zelo zahtevno; stroški za agromelioracijo so zelo visoki, razpisi za agromelioracije pa tako zastavljeni, da občine po tem razpisu težko pridobijo sredstva;
- pridobivanje soglasij DRSC za priklop poljske poti na državno cesto, posledično občina ni mogla pridobiti gradbenega dovoljenja;
- pridobivanju okoljevarstvenih soglasij.

Pri postopkih upravne komasacije so občine izrazile želijo, da bi se spremenil delež (80 %) zbranih izjav, ki je potreben, da se komasacijski postopek lahko začne¹⁹. Posamezne občine so predlagale še sledeče.

- več odločnosti izvajalca pri vodenju postopka – tri ali štiri leta je predolga doba za dober zgled za ostale kmete, potencialne komasacijske deležnike; prisluhniti je treba tudi izkušnjam na terenu;
- uvedba enostavnih postopkov za projektiranje poljskih poti v sklopu komasacije;
- upoštevati naravovarstvenike, ekologe (čuvati biotope, ekosisteme);
- skrajšanje postopkov za reševanje pritožb, tako na ravni ministrstva, pristojnega za kmetijstvo, kot tudi Upravnega sodišča;
- ukinitvev nekaterih "nepotrebnih dokumentov" pri pridobivanju sredstev preko javnega razpisa (npr. občinski svet dvakrat odloča o isti zadevi – soglasje k izvedbi investicije, hkrati sprejema proračun, kjer so podane vse finančne posledice);
- prezahtevni pogoji javnih razpisov glede infrastrukture;
- upravna enota po javnem razpisu nastopa kot nadzorni organ, saj mora potrjevati, da so dela izvajalca opravljena; naročilo in izvedbo pa formalno, preko sklenjene pogodbe, potekla le na relaciji občina – izvajalec. UE je po zakonodaji v tem primeru upravni organ in ne nadzorni, zato se pojavljajo pomisleki o vlogi UE pri potrjevanju dokumentacije;
- istočasnost izvedbe razdelitve oziroma združitve zemljišč in pridobitve gradbenih dovoljenj za potrebno infrastrukturo, ali da bi se potrebna infrastruktura lahko gradila brez gradbenega dovoljenja; dovozne poti do parcel se morajo urediti tekom komasacije;
- konkretna določitev vseh potrebnih agromelioracij v samem postopku komasacij;
- komasacijo in agromelioracijo je treba obravnavati skupaj kot kompleksen instrument;
- dovoliti promet z nepremičninami v času komasacij med komasacijskimi udeleženci, lastniki zemljišč, ki sodelujejo v postopku;
- usposabljanje kadrov KGZ Slovenije, drugih strokovnih kmetijsko-gozdarskih organizacij, ki bi se morale aktivno vključevati v postopke;
- več sodelovanja z različnimi uporabniki prostora;
- s samim postopkom je občina (če ni pobudnik ali sofinancer) pogosto seznanjena posredno, ker postopke vodijo upravne enote; občine so vključene le posredno v kontekstu pomoči pri pridobivanju obrazcev, potrdil s strani občine; posebne želje, da bi občine pokrivalo to področje, ni, predvsem zaradi kadrovske neustreznosti;
- sredstva države se v sedanjem postopku povrnejo po zaključku projekta (občina dobi povrnjenih približno 80 % sredstev): sredstva naj bi se občini izplačevala postopoma (na začetku posameznih faz izvedenih tekom trajanja projekta).

Na temo agromelioracije je le 19 občin podalo predloge za spremembe in še od tega jih 9 trdi, da premalo poznajo postopek in vsebino agromelioracij ali da nimajo izkušenj. Predlogi so sledeči:

- za male agromelioracije na kmetijskih zemljiščih bi želeli imeti normative, kako naj ocenjujejo, koliko ur je potrebnih za izvedbo posamezni ukrepov;
- pri vseh posegih je treba upoštevati dosedanje rabo prostora in ne izkoriščati te ukrepe za degradacijo krajine – boljši nadzor in strožje sankcije;
- agromelioracija se mora obvezno izvajati sočasno s komasacijo, saj se sproti pojavljajo problemi na terenu in je takrat še možno uvesti spremembe v komasacijskem postopku (spremeniti morebitno obliko parcele, spremeniti smer predvidenega jarka in podobno);
- doslednost pri vzdrževanju melioracijskih sistemov.

¹⁹ Slednje se je v vmesnem obdobju že dogodilo s spremembo Zakona o kmetijskih zemljiščih (2011).

4.3 Analiza anketnih vprašalnikov – lastniki zemljišč

Anketiranje komasacijskih udeležencev – lastnikov zemljišč komasacijskega sklada, se je izvajalo na komasacijskih območjih Ptujsko polje I, Dravsko polje I in Dravsko polje II. Vprašanja so se nanašala na splošne podatke o kmetijskih gospodarstvih, na poznavanje postopka komasacije kmetijskih zemljišč, na sodelovanje anketirancev v postopku komasacij ter na zadovoljstvo s postopkom in samimi rezultati komasacije. Anketni vprašalnik smo izpolnjevali v obliki vodenega intervjuja in skupno izpolnili:

- 93 vprašalnikov za komasacijsko območje Ptujsko polje I;
- 51 vprašalnikov za komasacijsko območje Dravsko polje I ter
- 110 vprašalnikov za komasacijsko območje Dravsko polje II.

Posebnost med izbranimi območji predstavlja primer **Dravsko polje I** (1999-), kjer je bila komasacija uvedena leta 1999. Zaradi stečaja geodetskega podjetja – izvajalca, pa se je ta komasacija izvajala veliko dlje kot v ostalih dveh primerih, saj še ni popolnoma zaključena. Gre za komasacijo na območju 484 ha, na območju UE Ptuj.

Komasacija kmetijskih zemljišč **Dravsko polje II** (2003-) zajema dele k.o. Starošince, Pongrce, Zg. Jablane, Sp. Jablane, Cirkovce, Dragonja vas, Mihovce in del k.o. Pleterje v občini Kidričevo in obsega 626,8 ha zemljišč (Slika 4-12). Osnovni časovni mejniki komasacije (Vir: Tehnično poročilo Dravsko polje II, pridobljeno od MKGP):

- uvedena je bila z odločbo UE Ptuj z dne 27. 5. 2003; razširitev območja je bila izvedena z odločbo z dne 23. 1. 2006.
- geodetsko podjetje je izvajalo operativna dela komasacije od septembra 2005 do novembra 2006.
- Elaborat idejne zasnove je bil razgrnjen na podlagi sklepa UE Ptuj z dne 13. 1. 2006 v času od 16. 1. 2006 do 31. 1. 2006. Deli Elaborata vrednotenja kmetijskih zemljišč in obstoječega stanja so bili razgrnjeni istočasno v času od 20. 2. 2006 do 13. 3. 2006. Na razgrnjene elaborate ni bilo podanih pripomb.
- s sklepom, ki ga je izdala UE Ptuj, je bil potrjen Elaborat obstoječega stanja zemljišč na komasacijskem območju.
- v mesecu maju in juniju je bil v sodelovanju s komasacijskim odborom pripravljen predlog nove razdelitve zemljišč. Deli Elaborata nove razdelitve (predlog načrta nove razdelitve zemljišč z vpisanimi podatki o lastnikih, o površinah in s cenilnimi enotami novih parcel, načrt obstoječega zemljiško-katastrskega stanja v obliki, ki je omogočal primerjavo obstoječega in novega stanja parcel in razdelitveni izkazi) so bili razgrnjeni v času od 10. 8. 2006 do 24. 8. 2006 na podlagi sklepa UE Ptuj z dne 10. 8. 2006.
- vsi komasacijski udeleženci oziroma njihovi zakoniti zastopniki, ki imajo na zakon oprt kakršenkoli pravni interes, so bili pozvani, da podajo v času razgrnitve svoje pripombe in predloge na razgrnjene dele Elaborata nove razdelitve zemljišč.
- rešitve na podane pripombe so bile komasacijskim udeležencem predstavljene in posredovane 20. 9. 2006 v občinskih prostorih občine Kidričevo v Cirkovcah. Prenos projekta nove razdelitve je bil opravljen v mesecu oktobru po spravi koruze in pese na željo komasacijskih udeležencev in po sklepu komasacijskega odbora. Komacijskim udeležencem so bile nove meje pokazane in predane v času od 23. 10. 2006 do 30. 10. 2006.
- na osnovi teh meritev in kasneje potrjene nove razdelitve komasacijskega območja, so bile izdelane skice v merilu 1 : 2000. Izdelana je bila razdelitev na detaljne liste in detaljne skice.



Slika 4-12: Izsek iz zasnove ureditve komasacijskega območja Dravsko polje II (Dokumentacija MKGP).

Komasacija kmetijskih zemljišč **Ptujsko polje I** (2005-) zajema del k.o. Mezgovci in del k.o. Dornava v občini Dornava v obsegu 225,4 ha. Osnovni časovni mejniki komasacije (Vir: Tehnično poročilo Ptujsko polje I, pridobljeno od MKGP):

- uvedena je bila z odločbo UE Ptuj z dne 7. 7. 2005. Odločba je postala pravnomočna dne 14. 10. 2005.
- geodetsko podjetje je izvajalo operativna dela komasacije Ptujsko polje I od septembra 2006 do novembra 2007.
- Elaborat idejne zasnove je bil razgrnjen na podlagi sklepa UE 4. 4. 2007 v času od 5. 4. 2007 do 8. 5. 2007. Deli Elaborata vrednotenja kmetijskih zemljišč in obstoječega stanja so bili razgrnjeni istočasno v času od 11. 4. 2007 do 3. 5. 2007. Na razgrnjene elaborate ni bilo podanih nobenih pripomb.
- s sklepom z dne 25. 5. 2007, ki ga je izdala UE Ptuj, je bil potrjen Elaborat obstoječega stanja zemljišč na komasacijskem območju KO Ptujsko polje I.
- v mesecu maju, juniju in juliju je bil v sodelovanju s komasacijskim odborom in komasacijskimi udeleženci pripravljen predlog nove razdelitve zemljišč. Osutek predloga nove razdelitve je bil vsem komasacijskim udeležencem predstavljen še podrobneje 5. 8. 2007 v prostorih občine Dornava. Deli Elaborata nove razdelitve (predlog načrta nove razdelitve zemljišč – z vpisanimi podatki o lastnikih, površinah in cenilnimi enotami novih parcel, načrt obstoječega zemljiško- katastrskega stanja v obliki, ki je omogočal primerjavo obstoječega in novega stanja parcel in razdelitveni izkazi) so bili razgrnjeni v času od 20. 8. 2007 do 4. 9. 2007 na podlagi sklepa UE Ptuj z dne 20. 8. 2007.
- vsi komasacijski udeleženci oziroma njihovi zakoniti zastopniki, ki imajo na zakon oprt kakršenkoli pravni interes, so bili pozvani, da podajo v času razgrnitve svoje pripombe in predloge na razgrnjene dele Elaborata nove razdelitve zemljišč. Rešitve na podane

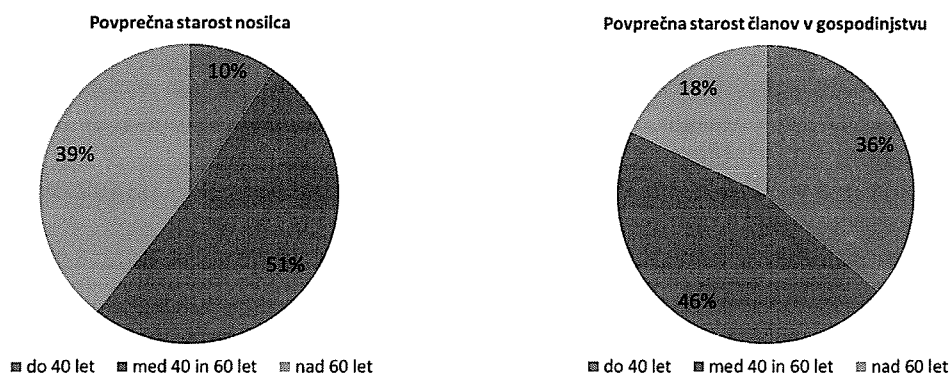
pripombe so bile komasacijskim udeležencem predstavljene in posredovane 25. 9. 2007 v občinskih prostorih občine Dornava v Dornavi.

- prenos projekta nove razdelitve je bil opravljen v mesecu oktobru po spravi koruze in drugih poljščin na željo komasacijskih udeležencev in po sklepu komasacijskega odbora. Komasaacijskim udeležencem so bile nove meje pokazane in predane v času od 24. 10. 2007 do 6. 11. 2007.
- na osnovi meritev in že predhodno potrjene nove razdelitve komasacijskega območja Ptujsko polje I so bili v celoti izdelani posamezni zahtevani deli katastrskega operata.

Po podatkih UE Ptuj se za vse tri primere trenutno čaka na rešitve pritožb na odločbo o novi razdelitvi zemljišč, ki se obravnavajo na drugostopenjskem organu (MKGP). Večina anketiranih na komasacijskem območju Ptujsko polje I je dejalo, da so imeli prvič setev na novo razdeljenih zemljiščih v letu 2006 oziroma 2007, isto velja za komasacijsko območje Dravsko polje II, medtem ko iz odgovorov za Dravsko polje ni razvidno, kdaj je bila prva setev na novo razdeljenih zemljiščih.

4.3.1 Podatki o kmetijskih gospodarstvih anketirancev

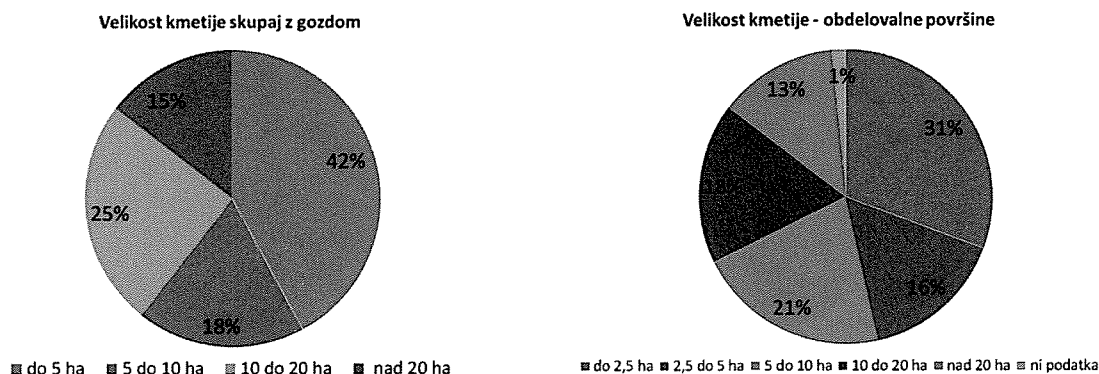
V prvem delu anketnega vprašalnika smo zbrali osnovne podatke o kmetijskih gospodarstvih anketirancev. Prevladujejo gospodinjstva z dvema (20 %), tremi (22 %) in štirimi (24 %) člani, s povprečno starostjo 40 do 60 let (51 %), velik delež pa je tudi gospodinjstev s povprečno starostjo članov pod 40 let (36 %) (Slika 4-13). V kar 38 % anketiranih gospodinjstvih sta zaposlena dva, eden je zaposlen v 24 % gospodinjstev, delež kmetijskih gospodarstev z nobenim zaposlenim pa je tudi relativno visok – 23 %.



Slika 4-13: Starost nosilca kmetijskega gospodarstva (levo) in povprečna starost članov gospodinjstva (desno).

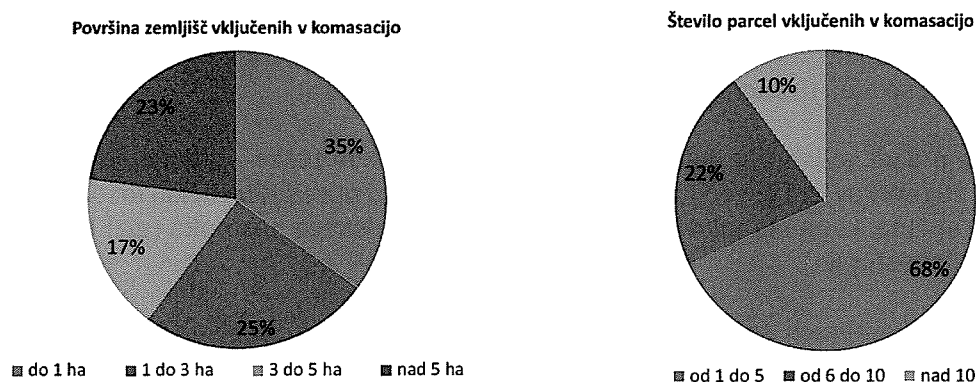
Glede na površino vseh zemljišč kmetijskega gospodarstva, skupaj z gozdovi, so kmetije anketirancev različno velike – največ je kmetij z do 5 ha površin (42 %), 18 % je kmetij s 5-10 ha, 25 % kmetij s 10-20 ha, medtem ko je delež kmetij z več kot 20 ha zemljišč 15%, kar je sicer nad slovenskim povprečjem. Tudi glede na površine obdelovalnih zemljišč so kmetije anketirancev različnih velikosti – največ je kmetij z manj kot 2,5 ha obdelovalnih zemljišč (31 %), delež kmetij z 2,5-5 ha je 16 %, s 5-10 ha obdelovalnih zemljišč 21 %, ostalo so kmetije z več kot 10 ha obdelovalnih zemljišč (Slika 4-14).

Glede na usmerjenost kmetijske pridelave kmetijskih gospodarstev, ki smo jih anketirali, prevladujejo mešane kmetije, ki danes, podobno kot pred komasacijo, kombinirajo različne vrste kmetijske pridelave, kot so živinoreja in pridelava mleka, pridelava hrane za lastne potrebe in pridelava hrane za trg.



Slika 4-14: Velikostna struktura kmetij: vsa zemljišča (levo) in obdelovalne površine (desno).

V sam komasacijski postopek so bile vključene različne površine zemljišč kmetijskih gospodarstev. Prevladujejo kmetije, ki so v komasacijski sklad vložile do 1 ha zemljišč (35 %) oziroma do 5 zemljiških parcel (68 %), medtem ko je manj kmetij, ki so v komasacijski sklad vložile več kot 5 ha zemljišč (23 %) oziroma več kot 10 zemljiških parcel (10 %) (Slika 4-15).

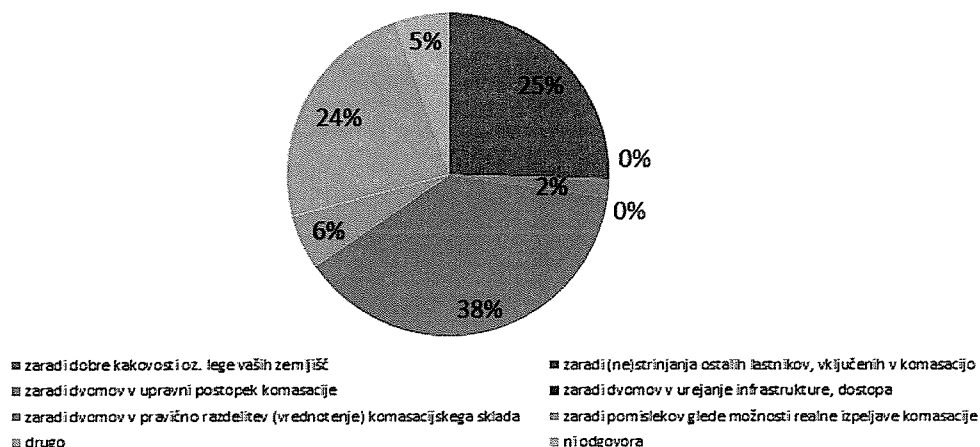


Slika 4-15: Zemljišča kmetij, vključena v komasacijski sklad - površina (levo) in število parcel (desno).

4.3.2 Mnenje lastnikov zemljišč o komasacijskih postopkih

V večini primerov so anketiranci dejali, da je pobudo za komasacijo dala občina (občina Ptuj), delno pa pobudo pripisujejo tudi vaškim predstavnikom in nekaterim lastnikom. Pri pobudi so bili posamezniki dobro seznanjeni s samo komasacijo in njenim namenom – takega menja je kar 96 % anketirancev, med katerimi je imelo 22 % v začetku nekaj zadržkov, večina (77 %) pa se je s pobudi strinjala. Vzroki za zadržke so različni, predvsem pa so dvomili v pravično razdelitev komasacijskega sklada (38 %) ali pa so bili zadovoljni s kakovostjo svojih zemljišč (25 %) (Slika 4-16).

Tisti, ki so imeli v začetku zadržke do uvedbe komasacij, so se v večini primerov premislili na osnovi lastnega razmisleka ali na podlagi mnenja ostalih lastnikov in razgovori z njimi. Pred komasacijo je po mnenju anketirancev večina imela urejene dostope do zemljiških parcel z javne poti (91 %), zato slednje najverjetneje težko štejemo med pomembne razloge za uvedbo komasacije. Zanimivo je, da je 6 % anketirancev dejalo, da je imelo mejne spore s sosedi, kar je za tak specifičen problem dokaj visok delež.

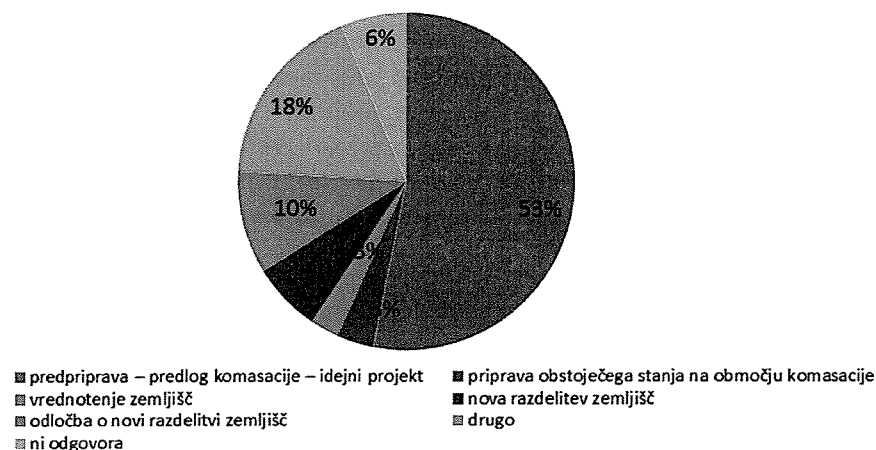


Slika 4-16: Razlogi za zadržke pred uvedbo komasacije.

Kar 15 % anketirancev je dejalo, da se je pritožilo vsaj enkrat tekom postopka – menimo, da je bilo vprašanje nekoliko nejasno zastavljeno, saj so nekateri anketiranci vprašanje razumeli tudi v smislu podajanja pripomb na razgrnitve. Ne glede na to pa tudi odgovori ankete kažejo na to, da so komasacijski udeleženci najbolj občutljivi na postopek vrednotenja zemljišč. 81 % anketirancev je sicer dejalo, da so bila zemljišča ustrezno vrednotena, toda kar 12 % se s tem ne strinja. V povprečju so anketiranci sodelovali v postopku 5 ali večkrat.

Glede vprašanja o zadovoljstvu z delom posameznih deležnikov težko oblikujemo mnenje na osnovi prejetih odgovorov, saj je večina bila zadovoljna ali se ni opredelila, nekaj kritik je bilo na delo geodeta in občine, ki pa sta tako glavna akterja komasacijskega postopka (glej komentarje občin o deležnikih postopka).

Za vsa tri območja komasacij se je nadalje izkazalo, da so bili lastniki zemljišč komasacijskih skladov v splošnem zadovoljni s časovnim potekom izvajanja komasacij – kar 72 % je zadovoljnih ali zelo zadovoljnih, tudi za primer Dravskega polja I, kjer se je zaradi težav z izvajalcem postopek odvijal relativno dolgo. Anketiranci so ocenjevali najverjetneje bolj zadnjo fazo postopka. Med najbolj dolgotrajne dele postopka so uvrstili predpripravo (53 %), kjer pa mnenje anketirancev s komasacijskega območja Dravsko polje I zelo izstopa – kar 70 % jih meni, da je predpriprava najbolj dolgotrajen postopek (Slika 4-17).



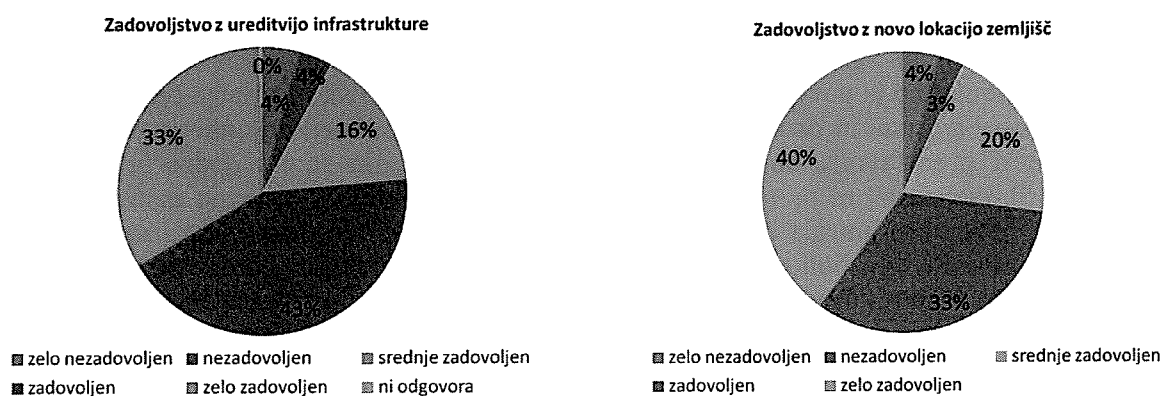
Slika 4-17: Postopki komasacij, ki so po mnenju lastnikov zemljišč najbolj dolgotrajni.

Financiranje komasacij je bilo po mnenju anketirancev v največjem obsegu s strani občine in javnih razpisov, kjer je občina sodelovala oziroma pomagala.

4.3.3 Zadovoljstvo z rezultatom komasacije

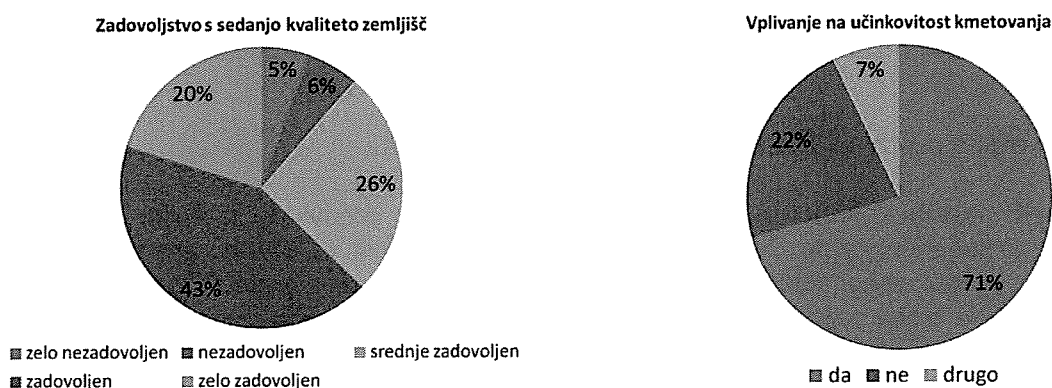
V splošnem so anketirani lastniki zemljišč komasacijskih skladov zadovoljni z rezultati komasacije in odobravajo komasacijo, tako bi se 88 % anketirancev še enkrat odločilo za komasacijo, medtem ko 12 % ne. Več kot polovica anketirancev meni (52 %), da so bile njihove želje in pripombe na novo razdelitev zemljišč upoštevane, 15 % pravi da ne, 28 % pa da delno.

Glede ureditve dostopnih poti smatra večina, da je bila rešitev dana že v obdobju enega leta po komasaciji (89 %), medtem ko 8 % meni, da se je obvezna infrastruktura uredila kasneje, v dveh letih ali več po dodelitvi novih zemljišč. Z infrastrukturno ureditvijo je večina zadovoljna, prav tako z lokacijo novih zemljiških parcel (Slika 4-18).



Slika 4-18: Zadovoljstvo z infrastrukturo (levo) in lokacijo novih zemljiških parcel (desno).

Lastniki zemljišč so v povprečju zadovoljni s kakovostjo novo dodeljenih zemljišč in kar 71 % je prepričanih, da je komasacija prispevala k učinkovitejšemu kmetovanju na kmetiji (Slika 4-19).



Slika 4-19: Zadovoljstvo s kakovostjo novo dodeljenih zemljišč (levo) in mnenje o vplivu komasacije na učinkovitost kmetovanja (desno).

Največ pripomb so anketiranci na koncu podali na morda nekoliko počasen in dolgotrajen postopek. Za v bodoče pa komasacijskim udeležencem, lastnikom zemljišč, priporočajo čim bolj aktivno in konstruktivno sodelovanje v vseh fazah postopka komasacije.

4.4 Povzetek rezultatov anketiranja, razprava

4.4.1 Splošne ugotovitve glede na rezultate anketiranja deležnikov komasacij

Na osnovi študije zakonskega okvirja, izkušenj geodetskih izvajalcev ter pridobljenih mnenj s strani anketirancev, lahko podamo sklepne misli predvsem v smislu postopkovnih izboljšav in motiviranja deležnikov za uvedbo in aktivno sodelovanje v komasacijskem postopku.

Rezultati anket so pokazali, da obstaja velik interes po pridobivanju informacij o komasaciji oziroma po izobraževanju na tem področju s strani zaposlenih na upravnih enotah in občinah. Predvsem občine so zainteresirane, da aktivno sodelujejo v postopkih, ne želijo pa in menijo, da zato tudi niso kompetentne, prevzeti vodilno vlogo pri postopkih komasacij.

V okviru trenutne sheme izvajanja komasacijskih postopkov predvsem občine izpostavljajo problem (ne)aktivnosti kmetijskega in gozdarskega sektorja, dodatna težava je v parcialnem izvajanju komasacij in agromelioracij, melioracij ter v zvezi s tem v pridobivanju raznih dovoljenj. S to tematiko je povezana tudi pobuda, naj se komasacijsko območje celovito planira, projektira skupaj s potmi in drugo infrastrukturo, kot je zapisal eden od anketirancev s strani občin. Nekateri predstavniki občin so tako izrazili mnenje, da se na področju komasacij, agromelioracij, melioracij in na splošno agrarnih operacij pogreša strokovno institucijo, ki bi celovito vsebinsko koordinirala in usmerjala izvajalce in druge deležnike postopka. Strokovne rešitve bi morale pri tem bolj upoštevati krajinske oziroma ekološko pomembne elemente v krajini, še menijo nekateri predstavniki občin, prostor bi se moral s komasacijo celovito urejati.

Tako za upravne enote kot občine velja, da je njihovo poznavanje komasacij odvisno predvsem od izkušenj, ki jih imajo. Za upravne enote ugotavljamo, da si različno razlagajo nekatera pravila – izpostavljamo primer prepovedi prometa z zemljišči na komasacijskem območju, ki ga nekatere enote striktno izvajajo, druge pa ponujajo tudi izjeme (ki so pravzaprav zakonsko dovoljene). Upravne enote nadalje izpostavljajo "nesmisel", da ni večjih omejitev pri upravljanju zemljišč, kjer so bile izvedene agrarne operacije (prepoved parcelacije, spremembe namembnosti teh zemljišč ipd.). Na same izvajalce ni večjih pripomb niti s strani upravnih enot niti s strani občin z izjemo mnenja nekaterih predstavnikov občin, naj bodo še bolj odločni pri sprejemanju končnih odločitev. Tako občine kot upravne enote pa izpostavljajo problem časovnih zaostankov reševanja pritožb na drugi stopnji.

4.4.2 Pristopi k motivaciji lastnikov in občin za komasacije

Za učinkovit postopek komasacije je potrebno motivirati predvsem lastnike zemljišč, da konstruktivno sodelujejo v postopkih. Pomembna je že motivacija za uvedbo komasacije – kljub temu, da se je zakonsko znižal delež lastnikov zemljišč, ki se morajo strinjati za uvedbo komasacije, se je treba zavedati, da uspešen projekt predstavlja konsenz vseh. Spodbujanje lastnikov kmetijskih zemljišč za komasacijo je vsekakor večplastno. Lastnikom zemljišč je potrebno predstaviti:

- splošne prednosti in učinke komasacije (združevanje in povečanje obdelovalnih zemljišč, krajše dostopne poti),
- primere dobro izvedenih komasacij, primere dobrih praks,
- vpliv komasacije na vrednost zemljišč in možnost transakcij zemljišč,
- da je zanje postopek brezplačen (kar v večini primerov je),
- da se s tem uredijo zemljiške evidence,
- druge prednosti.

Višja je stopnja soglasij, lažje se v praksi doseže pravnomočnost odločbe o uvedbi komasacije (in končno tudi odločbe o novi razdelitvi zemljišč), ki jo izda krajevno pristojna upravna enota. Za uspešno izvedbo komasacije je bistveno:

- 1) da že pred uvedbo postopka komasacije bodoče udeležence komasacije kar najbolj seznanimo s prednostmi izvedbe komasacije in samim postopkom ter
- 2) da so tudi pristojne institucije aktivne v postopku komasacije (upravne enote, kmetijska svetovalna služba itn.).

Bolje so komasacijski udeleženci (lastniki) seznanjeni s potekom, namenom in učinki komasacije, večji bo interes in manjši odpor k pristopu h komasaciji. S tistimi udeleženci, ki dvomijo o pozitivnih učinkih komasacije, se je treba še posebej pogovoriti, dodatno predstaviti vsebino postopka, jim dati določena zagotovila o sami izvedbi novo načrtovanih parcel in tako preprečiti morebitno negativno predstavljanje komasacije tistim, ki dvomijo v potrebnost zlozbe zemljišč.

Da ustrezno pristopimo k bodočim udeležencem komasacije, je treba na predvidenem območju komasacije preveriti strukturo lastnikov zemljišč: ali gre za večje aktivne kmetovalce, ali za manjše polkmete, pomembna je starostna struktura, nasledstvo, količina zemljišč v najemu, zakupu ipd. Glede na strukturo lastnikov zemljišč je treba bodočim udeležencem ustrezno predstaviti prednosti in priložnosti komasacije. Ključni nosilci razvoja kmetij v Sloveniji bi morali postati mlajši kmetje. Treba bi bilo vzpostaviti pogoje za kmetijstvo, ki bi bilo na znanju temelječa, v pridelavo usmerjena dejavnost, ki bi bila v okviru naravnih danosti usklajena z vidiki trajnostnega razvoja. Med slabostmi slovenskega kmetijstva v družbenem smislu velja izpostaviti neugodno starostno in izobrazbeno strukturo v kmetijstvu ter pomanjkanje podjetniških in drugih specializiranih znanj na podeželju, kar lahko vodi v opuščanje kmetijske pridelave (in zaraščanje zemljišč) v bližnji prihodnosti. V Sloveniji je viden trend upadanja obsega kmetijskih obdelovalnih zemljišč, ki predstavljajo osnovo za zagotavljanje prehranske varnosti in večnamenske vloge kmetijstva. Med postopkom komasacije imamo vsekakor možnost vplivati na socialni vidik kmetijstva in na trend upadanja obsega kmetijskih zemljišč.

Za doseganje ciljev kmetijske politike, ki zahteva med drugimi podporo nosilcem kmetijske dejavnosti, da se jim omogoča pogoje za uspešno gospodarjenje, za preusmeritev pridelave, za uvajanje in uporabo sodobnih tehnologij, za modernizacijo in racionalizacijo pridelave in predelave, je treba v komasacijskem postopku bolj poudariti cilj povečanja aktivnih kmetij z zagotavljanjem dodatnih zemljišč iz komasacijskega sklada. Obstoječa zakonodaja v primeru komasacij zelo upošteva malega kmeta oziroma nekmeta in premalo kmete, ki se želijo razvijati.

Primeri dobro izvedenih komasacij v bližnji okolici so najboljša promocija za nove komasacijske postopke. Interes za komasacijo mora biti predvsem pri bodočih udeležencih, kmetih, ter tudi pri občini, ki bo finančno podpirala izvedbo komasacijskega postopka. Tudi občino kot investitorja se motivira za komasacijski postopek predvsem na primerih že izvedenih podobnih uspešnih postopkov v drugih občinah in z dobrim sodelovanjem občine s komasacijskim odborom. V občinah, kjer ima izvajanje komasacij že nekakšno tradicijo, odločanje za nove komasacije ne predstavlja večjih problemov s strani kmetov ali občine same. Na drugih območjih Slovenije, kjer pa je bilo izvedenih zelo malo komasacij ali nič, je interes za izvedbo komasacij manjši, tudi zato, ker občine ne vedo, kako pristopiti h komasaciji, pri tem pa jim tudi upravne enote in pristojne svetovalne službe niso v pomoč, saj se posledično tudi oni niso na teh območjih srečevali s postopki komasacij kmetijskih zemljišč.

Storitev celovite izvedbe komasacije od uvedbe do pridobivanja sredstev, izvedbe in prenosa v funkcijo namreč ne obstaja. Občina mora aktivno sodelovati z udeleženci, upravno enoto in izvajalci v različnih fazah postopka in v primeru, da s postopkom komasacije še nima

izkušenj, gre za toliko bolj zahteven in časovno obsežen postopek. Zaželeno bi bilo, da bi Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano RS približalo komasacije kmetom, občinam in upravnim enotam tako v smislu promocije kot v smislu poenostavitve postopkov. Potrebno je razmisliti, na katerih obstoječih vsakoletnih dogodkih, izobraževanjih bi bilo smiselno predstavljati postopke komasacij, oziroma kateri organ bi lahko občinam in udeležencem svetoval in pomagal pri izvajanju komasacij.

S spodbujanjem transakcij zemljišč med postopkom komasacije lahko prispevamo k izboljšanju starostne in izobrazbene strukture nosilcev kmetij in preprečujemo zaraščanje kmetijskih zemljišč. Nekmetje imajo navadno zemljišča oddana v najem večjim kmetom. Najemniki kmetijskih zemljišč v praksi v zemljiški knjigi nimajo vpisane zakupne oziroma najemne pravice. Interes najemnikov kmetijskih zemljišč po zlozbah je izredno velik, saj si želijo po komasaciji ob svojih nadomestnih parcelah odmeriti še površine, ki jih imajo v zakupu, najemu od različnih komasacijskih udeležencev. To je v določenih primerih mogoče uresničiti, seveda, če s tem soglaša tudi najemodajalec. Zemljišč, ki so v lasti RS, pa načeloma ni možno ob novi razdelitvi dodeliti na območju ob zakupnikovih nadomestnih zemljiščih, saj tudi Sklad KZG RS želi svoja zemljišča čim bolj združiti. Najemniki bi si načeloma med samim postopkom komasacije želeli večjega vpliva na lokacijo novih parcel, vendar za to nimajo zakonske podlage, saj so udeleženci v prvi vrsti lastniki zemljišč, kjer pa se predvsem nekmetje ne ozirajo posebej na želje najemnikov, ampak želijo navadno imeti parcele na obstoječem mestu (problem tradicionalne navezanosti na kos zemlje). Razmisliti bi bilo treba o ukrepih, s katerimi bi presegli problem tradicionalne navezanosti nekmetov na določeno zemljišče.

Pred uvedbo in med samo izvedbo komasacij bi bilo smiselno na območju komasacij izvesti analizo za določitev kmetij, ki imajo dolgoročnejši potencial v kmetovanju in pridelavi hrane. Tem kmetijam je treba preko različnih mehanizmov (subvencije, ureditev dokumentacije ...) omogočiti nakup zemljišč od drugih udeležencev v komasaciji, ki ne kmetujejo in dajejo zemljišča v najem. S tem bi okrepili položaj vitalnih kmetij, ki bi se, predvsem z ekonomskega vidika, lažje soočale s preostalo evropsko konkurenco. V tem segmentu je treba upoštevati predvsem načrte in želje kmetov o nadaljnjem razvoju njihovih kmetij. Kmetije se bodo v prihodnje še bolj specializirale za določena področja (vrtnarstvo, perutninarstvo, sadjarstvo itd.), kar zahteva tudi določene prilagoditve, kot so na primer lega in struktura zemljišč, možnost preselitve oziroma gradnje objektov, namenjenih za rejo živali na obrobje vasi ipd. S postopkom komasacije bi vsekakor imeli možnost iskanja ustreznih rešitev ob podpori vseh ostalih strokovnih služb in ob finančni pomoči države. Pri tem pa je treba paziti, da se sistem ne bi zlorabil in enostavno zanemaril interes malih lastnikov.

5 VPLIV KOMASACIJ NA PARCELNO STRUKTURO IN EKOLOŠKE ELEMENTE V KMETIJSKI KRAJINI

Sonaravno urejanje kmetijskih zemljišč ob upoštevanju ekoloških meril predstavlja danes pomembno smernico pri izvajanju komasacij kmetijskih zemljišč. Osnovni namen komasacije kmetijskih zemljišč je izboljšanje posestne in zemljiške strukture in s tem posredno povečanje kmetijske pridelave, hkrati pa se nanaša na urejanje potrebnih dostopnih poti in druge infrastrukture v kmetijski krajini. Komasaacije kmetijskih zemljišč v nekaterih zahodno evropskih državah in tudi v Sloveniji, ki so bile osredotočene le na povečanje kmetijske proizvodnje, zanemarjeni pa so bili ekološki vidiki, so mnogokrat prinesle več škode kot koristi. Neprimeren pristop h komasacijam kmetijskih zemljišč ter s tem povezano drobljenje in krčenje naravnih ekosistemov, so lahko vzrok za povečanje občutljivosti zemljišč na erozijo rodovitnih tal, na sušna obdobja in za izginevanje številnih rastlinskih in živalskih vrst v kmetijski krajini. Na območjih z intenzivno kmetijsko pridelavo bi se morali ohranjati ekološki elementi, kot so obmejki, grmičevje, mlake ipd. S komasacijami kmetijskih zemljišč se uniči veliko takih ekoloških elementov, ki bi jih morali vsaj delno ohraniti, del pa nadomestiti z novimi ekološkimi površinami (Lisec, 2005).

V raziskavi smo se osredotočili na vpliv komasacij na obmejkke, ki jih je Knauer (1991) označil kot posebne ekološke elemente v kmetijski krajini in jih določil kot linijske strukture ob parcelnih mejah. Namen primerjave strukture zemljiških parcel pred in po komasaciji je bil ugotoviti in prikazati stanje parcelne strukture kmetijskih zemljišč in površin obmejnikov pri izvedbi komasacij ter opozoriti na pomembnost urejanja kmetijskih zemljišč v skladu s smernicami trajnostnega razvoja kmetijske krajine. Znano je, da se z večanjem parcelnih kompleksov pri postopkih komasacij zmanjša število parcel in skupna dolžina mej med zemljiškimi parcelami. S tem se posledično zmanjša skupna površina obmejne vegetacije – obmejnikov, kar so nekateri avtorji poudarjali že v začetku 20. stoletja (Zložba poljedeljskih ..., 1921). Parcelne meje namreč največkrat niso ozke linije, ampak predstavljajo ozek pas travinja, žive meje, pas dreves, skal, kamenja, potokov ali manjše stoječe vode, ki kmetijsko ni obdelano.

Uničenje takih krajinskih elementov ima lahko zelo negativne posledice – poleg vetrne, vodne erozije velja izpostaviti degradacijo v smislu kakovosti krajine za večnamensko rabo prostora, kot je rekreacija (Slika 5-1).



Slika 5-1: Degradirana krajina – žive meje, drevesa bi krajino naredila bolj prijazno (Foto: A. Lisec).

5.1 Struktura in elementi kmetijske krajine

Posegi v kmetijsko krajino z instrumenti, kot so to komasacije, melioracije in druge agrarne operacije, se odražajo tudi v krajini. V zadnjem obdobju naravovarstveniki in okoljevarstveniki poudarjajo predvsem pomen ohranjanja tipičnih biotopov ob kmetijskih zemljiščih (Borec, 1997). Kmetijske površine predstavljajo del kulturne krajine, tako imenovano kmetijsko krajino, ki jo sestavljajo (Knauer, 1991):

- pridelovalne površine,
- poljske poti kot povezovalni element med proizvodnimi enotami,
- žive meje kot mejni, proti vetrni in proti erozijski element,
- jarki, potoki in reke kot vodno omrežje,
- drevesa, drevesne skupine, manjši gozdovi, mlake, ribniki, ledine in druge krajinske strukture, ki za kmetijsko proizvodnjo niso neposredno zanimive,
- kmetije z gospodarskimi poslopji za shranjevanje in predelavo kmetijskih pridelkov.

Tipični biotopi kmetijske krajine, katerim bi morali pri agrarnih operacijah nameniti več pozornosti, so (Borec, 1997; Lisec, 2005):

- *žive meje*, ki med drugim predstavljajo življenjski prostor za uničevalce rastlinskih škodljivcev ali pa drugih živali in so pomembne za nekatere sodobne načine kmetijske pridelave. Na prostem so pomembne zaradi zmanjševanja izhlapevanja vode in s tem skrbijo za povečano vlažnost tal. Pestrost živalskih vrst je odvisna od starosti žive meje, širine, mikroklima in izoliranosti. 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, kjer raste. Žive meje imajo pogosto vlogo proti erozijskega ali proti vetrnega pasu, pomembno vlogo pa imajo kot povezava med habitati in biotopi.
- *obmejki* so ozke linijske krajinske strukture, ki se v kmetijski krajini pojavljajo predvsem kot mejna območja med polji, med polji in potmi ter med potmi (širina do 1 m). S komasacijami se obmejki ponavadi odstranijo ali pa zaradi intenzivnejše kmetijske obdelave izginejo kasneje. Tako imenovanim robnim biotopom, kjer med rastlinstvom prevladujejo travne in zeliščne vrste, nekateri avtorji posvečajo posebno pozornost.
- *tekoče vode* z majhnim ali velikim stalnim tokom imajo podobno kot naravne povezovalne poti v kmetijski krajini velik pomen. Komasijski ukrepi vplivajo na obvodni rastlinski oziroma kompenzacijski pas, ki se zaradi tehničnih in ekonomskih potreb intenzivne kmetijske proizvodnje delno ali v celoti odstranijo. Obrobja vodotokov so pomembna tudi za varovanje tekočih voda pred možnimi obremenitvami zaradi uporabljenih kemičnih sredstev v kmetijski proizvodnji, zato se vpliv odraža posredno tudi v spremembah samega vodotoka in vodnega rastlinskega ter živalskega sestava.
- *ribniki, mlake*, manjše stoječe vode in vlažni travniki v talnih depresijah so za intenzivno kmetovanje moteče strukture, zato so pogosto odstranjene, s tem pa je za vedno izgubljen specifičen rastlinski in živalski svet.
- *posamezna drevesa* so navadno avtohtone, krajinsko značilne drevesne vrste, z estetskim pomenom, ki ostanejo tudi po komasacijah v prostoru različno razporejene.
- *manjše drevesne, grmovne in mešane skupine* imajo podoben pomen kot žive meje, le da imajo te strukture jedro, ki je dobro zaščiteno pred zunanjimi vplivi, ter plašč, ki predstavljajo grmovne in travnate strukture.

Za izpolnitev ekoloških funkcij morajo biti omenjene krajinske strukture pestre, hkrati morajo biti te strukture med sabo povezane – mreža povezav med habitati. Pomembnost teh krajinskih elementov narašča z uvajanjem integrirane kmetijske pridelave, saj se ta nagiba k naravnemu

zmanjševanju škodljivcev, pospeševanju razvoja koristnih žuželk ter biotičnemu zmanjševanju zapleveljenja (Knauer, 1991).

5.1.1 Vpliv agrarnih operacij, komasacij na kmetijsko krajino

Pri urejanju kmetijskih zemljišč se je v preteklosti premalo poudarjal pomen sonaravnega urejanja prostora. S poseganjem človeka v naravo je namreč povezan poseg v naravno ravnovesje, ki je bistvenega pomena za nemoteno delovanje naravnih procesov. Agrarne operacije, kot so melioracije in komasacije, so žal tudi pri nas v preteklosti velikokrat неконтролирано posegale v naravo in prinesle poleg pozitivnih tudi negativne učinke. Že sama sprememba videza krajine – nova parcelna razdelitev z ravnimi potmi ter izravnanimi vodotoki in melioracijski jarki predstavlja problem živalskemu svetu, ki je z izkrčitvijo grmičevja, drevja izgubil svoja zavetišča. Nadalje parcelna razdelitev, ki jo narekujejo novo urejene poti in vodotoki, ni vedno prilagojena izoblikovanosti površja, vplivom vetra in selitvenim potem živali.

Kakšen vpliv so imele komasacije na obstoječe ekološke elemente v krajini v Sloveniji, je težko ugotoviti, saj ni veliko študij o spremembi ekoloških elementov v krajini na komasacijskih območjih. Z večanjem parcelnih kompleksov pri postopkih komasacij se zmanjša skupna dolžina mej med zemljiškimi parcelami, s tem pa se zmanjša skupna površina obmejne vegetacije – obmejkov (Slika 5-2). V Sloveniji bi težko našli območje, kjer so izvedene agrarne operacije tako grobo posegle v kmetijsko krajino, kot je to Vipavska dolina. Z novo mrežo vodotokov, jarkov, kanalov in poti, kakor tudi z novo parcelno razdelitvijo, se je površina živih mej zmanjšala kar za štiri petine. Zaradi mehanizirane obdelave kmetijskih zemljišč so bila odstranjena tudi posamezna drevesa in drevesne skupine ob poteh, cestah, na parcelnih mejah, pašnikih in travnikih. Po izvedenih melioracijah in komasacijah členijo nove parcele in zemljiške kose goli, izravnani in kanalizirani vodotoki, dovozne ceste in poljske poti.

Poseg agrarnih operacij v naravno krajino prikazuje tudi raziskava Zavoda za gozdove, ki je izvedel primerjavo stanja pred in po opravljenih melioracijah na območju občin Ajdovščina in Vipava. Pri tej raziskavi predstavljajo obmejki koridorje do širine 10 m. Z agrarnimi operacijami v Vipavski dolini je bilo uničenih kar 12 % površin vseh obmejkov. Če pri primerjavi ne upoštevamo obvodne drevnine, se delež dvigne kar na 61 % vseh pred melioracijami prisotnih obmejkov (Likar, 2000). V letu 2005 je bila opravljena manjša študija sprememb parcelne strukture s komasacijo kmetijskih zemljišč za izbrana območja (glej Lisec, 2005), v povezavi s to spremembo pa študija predlaga tudi oceno vpliva komasacij na ekološke elemente v krajini.

Ukrepe za ohranjanje biotopov v kmetijski krajini ob izvajanju agrarnih operacijah so v Nemčiji definirali kot (Prosen, 1993):

- pridobivanje površin iz komasacijske mase, njihova zamenjava in odvzem iz kmetijske rabe,
- prestavitev malih struktur na nove lokacije (živa presaditev),
- prilagoditev nove mreže poti malim obstoječim strukturam,
- opustitev planiranja terena in odstranjevanja teras ter kamnitih podpornih zidov in zasipavanja mokrih predelov, strug ipd.



Slika 5-2: Obmejki v kmetijski krajini (Foto: A. Lisec).

5.2 Študija vpliva komasacij na obmejkke

Kot že omenjeno, smo v okviru raziskovalne naloge analizirali spremembe površin parcel kmetijskih zemljišč in spremembe dolžine parcelnih mej za izbrana komasacijska območja. Določiti smo poskušali razliko v povprečni površini posamezne parcele in obmejkev pred in po izvedeni komasaciji. Pri tem smo predpostavili, da je meja med dvema parcelama linijski ekološki element s posebno življenjsko združbo in s povprečno širino 0,5 m. Študija na izbranih komasacijskih območjih je razdeljena na dva dela:

- analiza spremembe velikosti parcel s komasacijo;
- analiza vplivov komasacij na obmejkke.

Vsaka od teh anali ločeno obravnava komasacije za obdobje 1987-2004 (povzeto po Lisec, 2005) in za obdobje 2004-2010.

5.2.1 Študija vpliva komasacije na parcelno strukturo

5.2.1.1 Sprememba parcelne strukture – komasacije iz obdobja 1987-2004

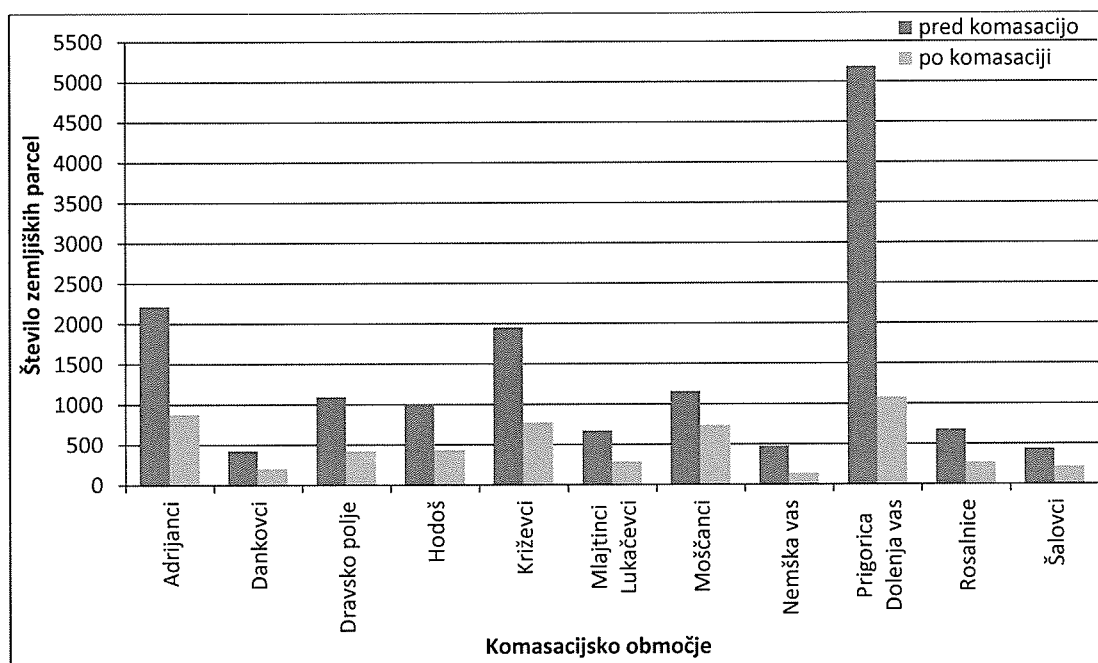
Skupne površine zemljišč komasacijskih območji, ki smo jih vključili v raziskavo, se med seboj močno razlikujejo, zato tudi različno število parcel na posameznih območjih. Za vsa komasacijska območja velja, da se je z zložbo kmetijskih zemljišč občutno zmanjšalo število zemljiških parcel. Na skupni površini 2490 ha kmetijskih zemljišč na obravnavanih komasacijskih območjih pred letom 2005 se je število zemljiških parcel pred komasacijami zmanjšalo s 15.340 na 5470 zemljiških parcel (Preglednica 5-1, Slika 5-3).

Preglednica 5-1: Število in površine parcel po izbranih komasacijskih območjih pred in po izvedbi komasacij za komasacije iz obdobja 1987-2004 (Lisec, 2005).

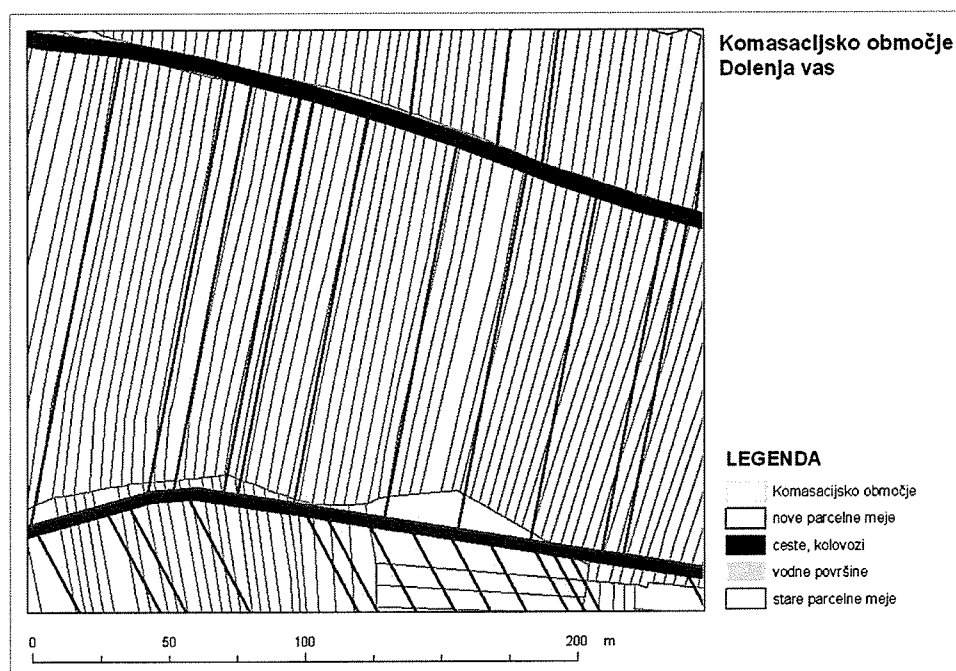
Komasacijsko območje	Skupna površina (ha)	Število parcel		Površina parcel (ha)			
		pred	po	S maksimalna		S povprečna	
				pred	po	pred	po
Adrijanci	265	2221	882	1,20	3,45	0,11	0,28
Dankovci	87	426	205	1,22	2,25	0,19	0,34
Dravsko polje	503	1098	424	3,53	9,17	0,47	1,15
Hodoš	224	1005	436	4,74	6,58	0,21	0,46
Križevci	229	1958	777	1,84	2,22	0,11	0,27
Mlajtinci - Lukačevci	198	673	289	1,56	4,35	0,29	0,66
Moščanci	302	1161	739	4,94	10,02	0,25	0,37
Nemška vas	40	480	144	0,34	0,87	0,08	0,27
Prigorica - Dolenja vas	398	5190	1082	1,44	12,7	0,07	0,33
Rosalnice	138	684	275	1,67	4,24	0,20	0,49
Šalovci	106	444	217	3,41	3,64	0,23	0,47
Skupaj:	2490	15.340	5470	Povprečje:		0,20	0,46

Viri podatkov: Grafični del zemljiškega katastra – pred in po komasaciji (pridobljeno s strani GURS in MKGP);

V povprečju je bilo število zemljiških parcel po izvedeni komasaciji za 60 % manjše glede na število parcel pred komasacijo v posameznem komasacijskem območju. Povprečna velikost parcele se je povečala z 0,20 ha na 0,46 ha. Med analiziranimi območji se je število parcel najbolj zmanjšalo na komasacijskem območju Prigorica – Dolenja vas, in sicer s 5190 zemljiških parcel na 1082, kar je razvidno tudi s strukture parcelne razdelitve na Sliki 5-4.

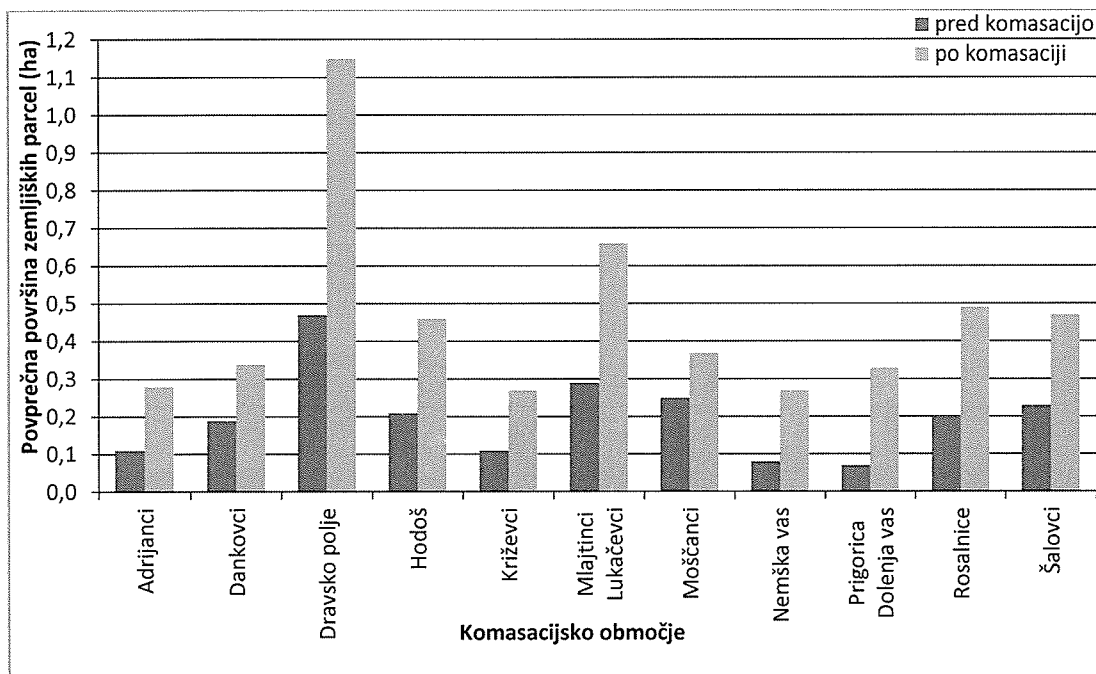


Slika 5-3: Primerjava števila zemljiških parcel pred in po komasacijah za izbrana komasacijska območja (komasačije iz obdobja 1987-2004).

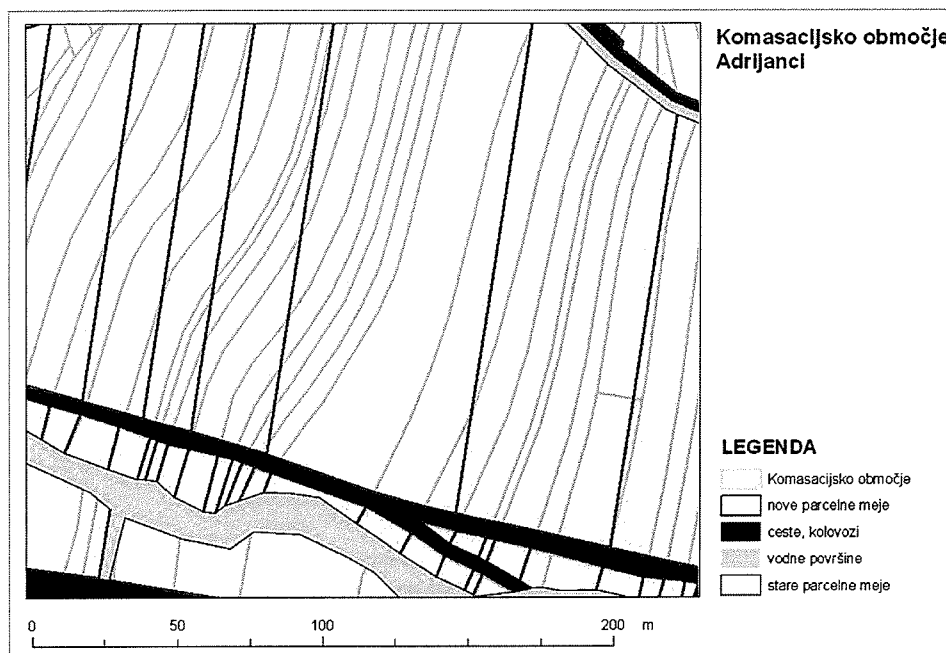


Slika 5-4: Primerjava strukture parcel pred in po komasaciji na območju Prigorica - Dolenja vas (Lisec, 2005).

Z zmanjšanjem števila parcel se je povečala tudi površina povprečne ($S_{povprečna}$) in maksimalne zemljiške parcele ($S_{maksimalna}$). Pred komasacijo je bila povprečna velikost parcele na izbranih komasacijskih območjih 0,20 ha, po izvedenih komasacijah je povprečna velikost zemljiške parcele 0,46 ha (Preglednica 5-1, Slika 5-5). Velikost nekaterih zemljiških parcel se je s komasacijo tudi več kot podvojila, vendar so na drugi strani pogosto ostale tudi majhne zemljiške parcele, za kar lahko vzrok največkrat poiščemo v specifični legi teh parcel, kot je lega ob infrastrukturnih objektih, vodotokih ipd. (Slika 5-6).

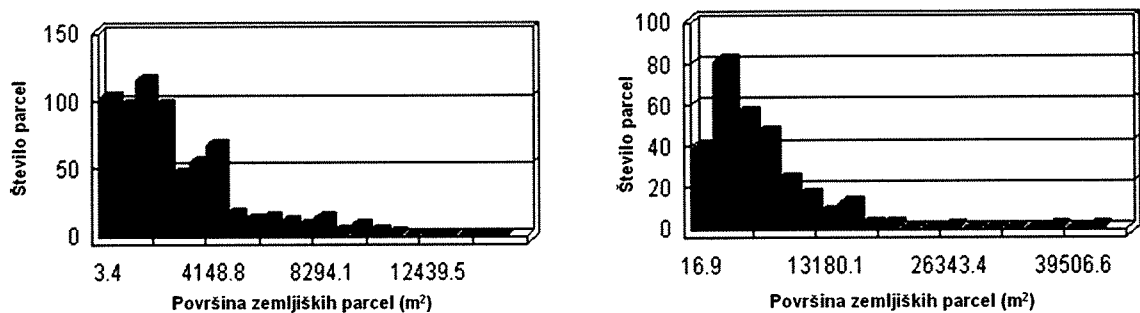


Slika 5-5: Primerjava povprečne površine zemljiških parcel pred in po komasaciji za izbrana komasacijska območja (komasačije iz obdobje 1987-2004) (Lisec, 2005).



Slika 5-6: Izsek iz katastrske občine Adrijanci – majhne zemljiške parcele ob vodotoku po komasacijah (Lisec, 2005).

Spreminjanje velikostnega razreda zemljiških parcel na izbranih komasacijskih območjih smo spremljali z izrisi frekvenčne porazdelitve velikostnih razredov zemljiških parcel pred in po izvedenih komasacijah za posamezno komasacijsko območje. Naslednji sliki predstavljata primer frekvenčne porazdelitve velikosti zemljiških parcel pred komasacijo in po izvedeni komasaciji (Slika 5-7) na komasacijskem območju Mlajtinci - Lukačevci.



Slika 5-7: Frekvenčna porazdelitev velikosti zemljiških parcel pred in po komasaciji za komasacijsko območje Mlajtinci-Lukačevci (Lisec, 2005).

S komasacijami se spremeni tudi oblika parcele, ki bi morala biti primernejša za sodobno kmetijsko pridelavo. Spremembo oblik parcel smo analizirali s pomočjo količnika k , ki predstavlja razmerje med dolžino meje parcele ($d_{meja} (m)$) in njeno površino ($S_{parc} (m^2)$). Nova oblika zemljiških parcel na območjih analize, primernejša za sodobno strojno kmetijsko pridelavo, se odraža v zmanjšanju omenjenega količnika po izvedeni komasaciji za povprečno 40 %, ki se zmanjša kot posledica krajše skupne dolžine parcelne meje v primerjavi s površino parcele (Preglednica 5-2). V praksi so oblike zemljiških parcel nepravilne in tudi geometrijsko pravilne oblike parcel niso vedno najbolj ugodne za sodobno kmetijsko pridelavo. Za komasacijsko območje Prigorica - Dolenja vas je bila pred komasacijami značilna močna razdrobljenost zemljiških parcel in ozka, podolgovata oblika parcel, kar se je odrazilo tudi v spremembi povprečne vrednosti količnika k (Preglednica 5-2, Slika 5-4).

Preglednica 5-2: Razmerje med dolžino meje parcele in njeno površino po komasacijskih območjih za izbrane komasacije iz obdobja 1987-2004 (Lisec, 2005).

Komasacijsko območje	Skupna površina (ha)	Količnik $k = d_{meje} / S_{parc}$			
		k maksimalna		k povprečna	
		pred	po	pred	po
Adrijanci	265	2,90	1,64	0,27	0,21
Dankovci	87	3,66	0,96	0,22	0,13
Dravsko polje	503	0,94	0,72	0,13	0,09
Hodoš	224	1,32	0,74	0,23	0,15
Križevci	229	2,19	1,93	0,27	0,20
Mlajtinci - Lukačevci	198	3,29	1,67	0,24	0,15
Moščanci	302	1,76	1,12	0,17	0,16
Nemška vas	40	5,16	1,48	0,44	0,32
Prigorica - Dolenja vas	398	4,68	3,50	0,46	0,26
Rosalnice	138	2,26	0,99	0,19	0,14
Šalovci	106	1,01	0,86	0,21	0,16
Skupaj:	2490	Povprečje:		0,26	0,18

Viri podatkov: Grafični del zemljiškega katastra - pred in po komasaciji (pridobljeno s strani GURS in MKGP).

5.2.1.2 Sprememba parcelne strukture - komasacije iz obdobja 2005-2010

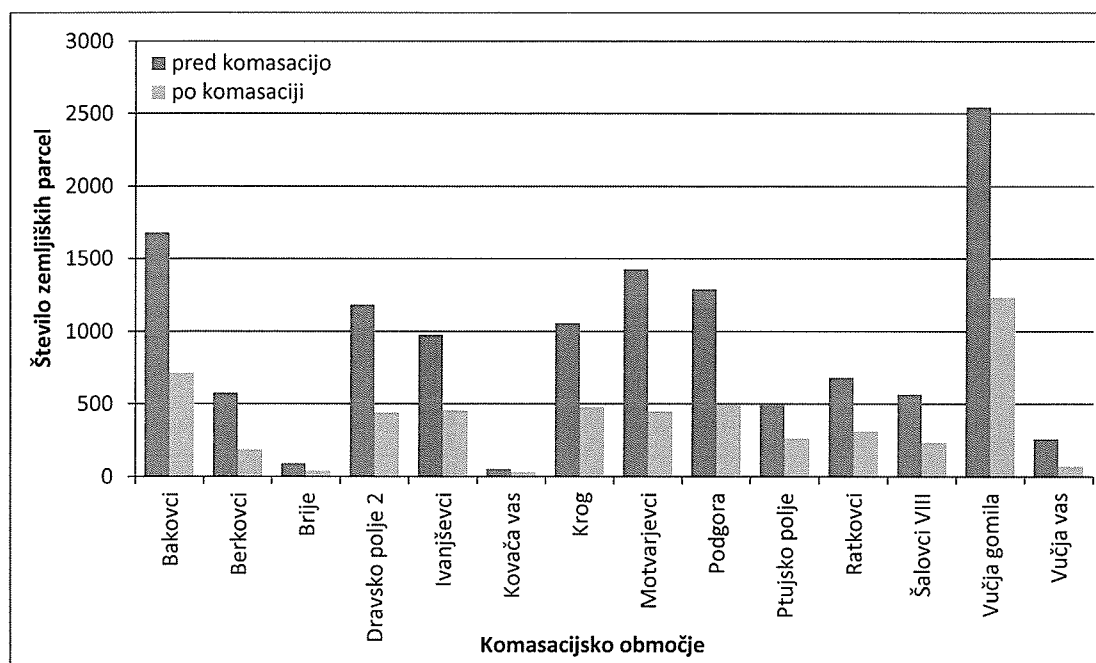
Skupne površine zemljišč komasacijskih območij se med seboj močno razlikujejo, zato tudi različno število parcel na posameznih komasacijskih območjih. Za vsa komasacijska območja velja, da se je z zložbo kmetijskih zemljišč občutno zmanjšalo število zemljiških parcel. Na skupni površini 3407 ha kmetijskih zemljišč na obravnavanih komasacijskih območjih med leti 2005-2010 se je število zemljiških parcel pred komasacijami, ki je bilo 12.906, zmanjšalo na 5425 zemljiških parcel (Preglednica 5-3, Slika 5-8).

Preglednica 5-3: Število in površine parcel po izbranih komasacijskih območjih pred in po izvedbi komasacij za komasacije iz obdobja 2005-2010.

Komasacijsko območje	Skupna površina (ha)	Število parcel		Površina parcel (ha)			
		pred	po	Smaksimalna		Spovprečna	
				pred	po	pred	po
Bakovci	568	1682	716	3,18	9,69	0,34	0,79
Berkovci	86	579	186	1,04	5,63	0,15	0,45
Brije	29	95	42	1,27	2,73	0,28	0,69
Dravsko polje II	591	1184	444	27,18	59,90	0,50	1,33
Ivanjševci	121	977	456	1,40	2,55	0,12	0,26
Kovača vas	44	57	34	12,90	15,39	0,78	1,27
Krog	392	1059	481	11,06	23,67	0,37	0,79
Motvarjevci	284	1429	449	2,16	22,50	0,20	0,62
Podgora	303	1291	497	3,14	5,08	0,23	0,60
Ptujsko polje	208	494	262	4,78	12,15	0,42	0,79
Ratkovci	133	684	313	2,17	5,91	0,19	0,42
Šalovci VIII	144	569	235	10,37	12,47	0,25	0,60
Vučja gomila	415	2547	1235	2,81	4,03	0,16	0,33
Vučja vas	88	259	75	3,15	5,14	0,34	1,16
Skupaj:	3407	12.906	5425	Povprečje:		0,31	0,72

Viri podatkov: Grafični del zemljiškega katastra – pred in po komasaciji (pridobljeno s strani GURS in MKGP).

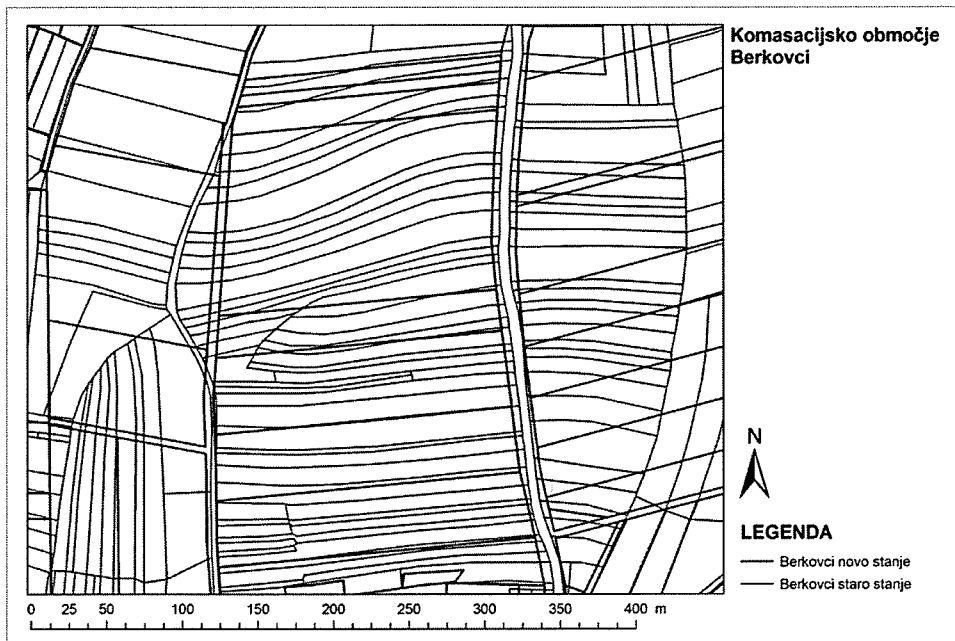
Za izbrane komasacije iz obdobja 2005-2010 velja, da je v povprečju število zemljiških parcel po izvedeni komasaciji za 58 % manjše od števila parcel pred komasacijo na posameznem komasacijskem območju. Povprečna velikost parcele se je povečala iz 0,31 ha na 0,72 ha. Od analiziranih območij se je število parcel najbolj zmanjšalo na območju Vučja vas (za 71 % - z 259 parcel na 75), kar je razvidno tudi s strukture parcelne razdelitve na Sliki 5-9.



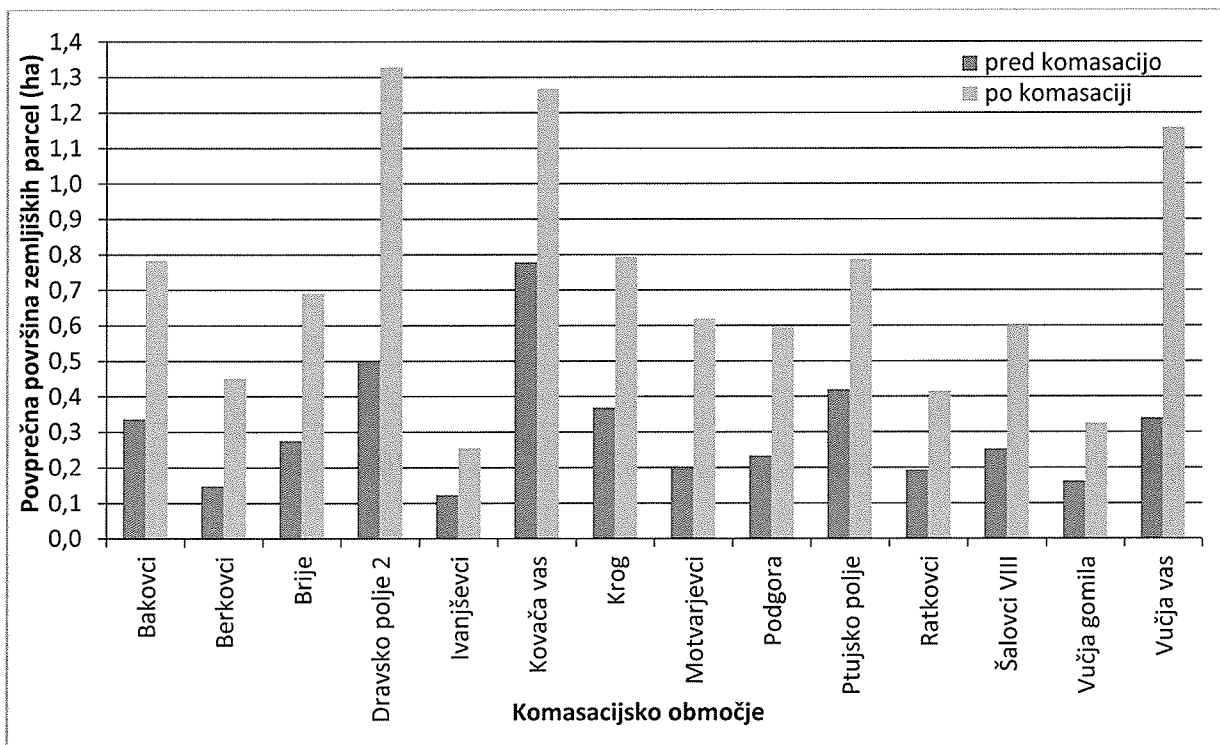
Slika 5-8: Primerjava števila zemljiških parcel pred in po komasaciji za izbrana komasacijska območja (komasacije iz obdobja 2005-2010).

Z zmanjšanjem števila parcel se je povečala tudi površina povprečne ($S_{povprečna}$) in maksimalne zemljiške parcele ($S_{maksimalna}$). Pred komasacijo je bila povprečna velikost parcele na izbranih komasacijskih območjih 0,31 ha, po izvedenih komasacijah je povprečna velikost zemljiške

parcele 0,72 ha (Preglednica 5-3, Slika 5-10). Velikost nekaterih zemljiških parcel se je s komasacijo tudi več kot podvojila.



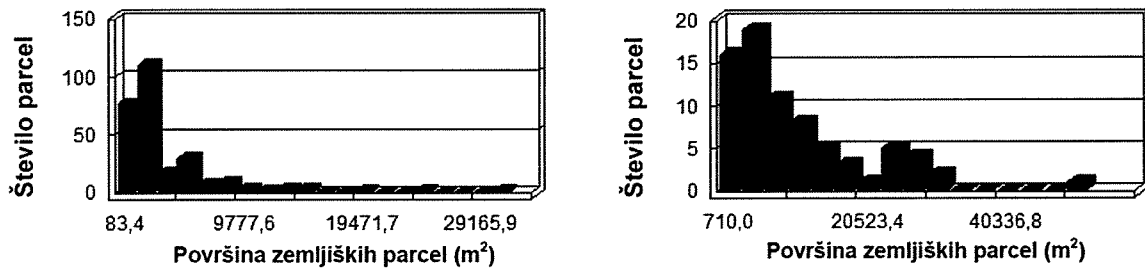
Slika 5-9: Primerjava strukture parcel pred in po komasaciji na območju Berkovci.



Slika 5-10: Primerjava povprečne površine zemljiških parcel pred in po komasaciji za izbrana komasacijska območja (komasacije iz obdobja 2005-2010).

Spreminjanje velikostnega razreda zemljiških parcel na izbranih komasacijskih območjih smo spremljali z izrisi frekvenčne porazdelitve velikostnih razredov zemljiških parcel pred in po izvedenih komasacijah za posamezno komasacijsko območje. Naslednji sliki predstavljata

primer frekvenčne porazdelitve velikosti zemljiških parcel pred komasacijo in po izvedeni komasaciji (Slika 5-11) na komasacijskem območju Vučja vas.



Slika 5-11: Frekvenčna porazdelitev velikosti zemljiških parcel pred in po komasaciji za območje Vučja vas.

Nova oblika parcel na območjih analize, primernejša za sodobno strojno kmetijsko pridelavo, se odraža v zmanjšanju količnika, ki predstavlja razmerje med dolžino meje parcele (d_{meja} (m)) in njeno površino ($S_{parcela}$ (m²)). Količnik se po izvedeni komasaciji zmanjša za povprečno 43 % (Preglednica 5-4).

Preglednica 5-4: Razmerje med dolžino meje parcele in njeno površino po izbranih komasacijskih območjih (komasacije iz obdobja 2005-2011).

Komasacijsko območje	Skupna površina (ha)	Količnik $k = d_{meja} / S_{parcele}$				
		k maksimalna		k povprečna		
		pred	po	pred	po	razlika (%)
Bakovci	568	0,03	0,02	0,08	0,05	-42,59
Berkovci	86	0,04	0,02	0,15	0,06	-58,28
Brije	29	0,04	0,03	0,09	0,05	-46,97
Dravsko polje II	591	0,02	0,02	0,06	0,04	-41,67
Ivanjševci	121	0,03	0,03	0,18	0,10	-45,85
Kovača vas	44	0,02	0,02	0,05	0,04	-21,63
Krog	392	0,02	0,02	0,07	0,05	-39,04
Motvarjevci	284	0,03	0,02	0,12	0,05	-56,73
Podgora	303	0,03	0,02	0,11	0,05	-49,17
Ptujsko polje	208	0,02	0,02	0,07	0,05	-32,72
Ratkovci	133	0,03	0,02	0,12	0,07	-44,50
Šalovci VIII	144	0,02	0,02	0,10	0,05	-46,19
Vučja gomila	415	0,03	0,02	0,14	0,08	-43,02
Vučja vas	88	0,03	0,02	0,08	0,04	-52,68
Skupaj:	3407	Povprečje:		0,08	0,05	-43,46

Viri podatkov: Grafični del zemljiškega katastra – pred in po komasaciji (pridobljeno s strani GURS in MKGP).

5.2.2 Študija vpliva komasacije na obmejke

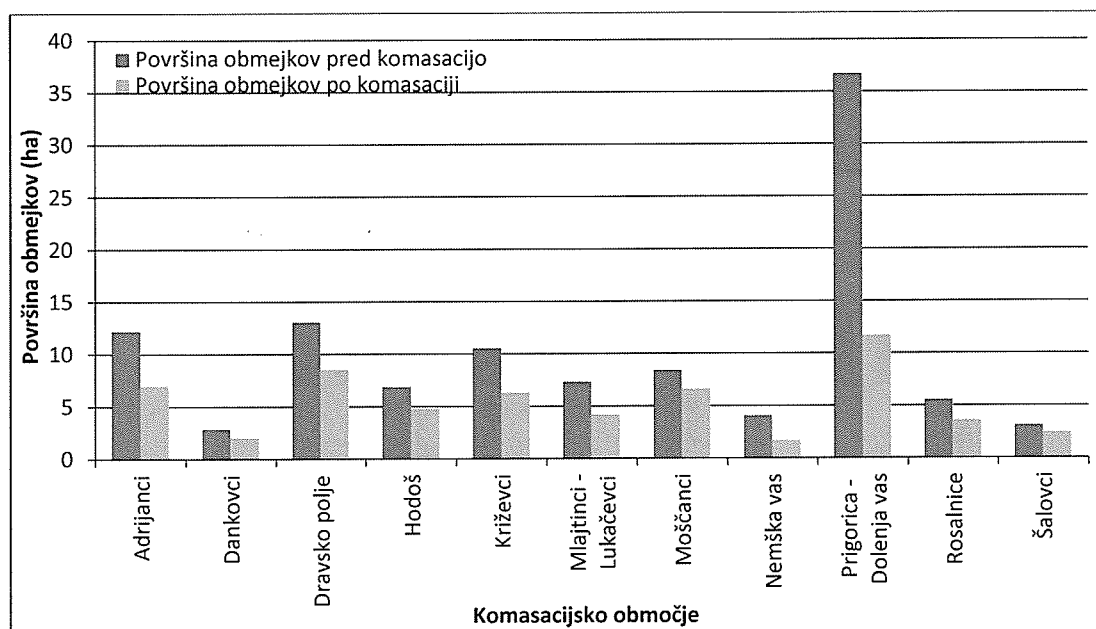
Količnik k , ki podaja razmerje med dolžino parcelnih meja in njenimi površinami, nam ne nudi dovolj informacij o vplivu komasacij na obmejke, zato smo poskušali oceniti spremembo dolžine mej zaradi zložbe zemljišč za posamezno komasacijsko območje. V Preglednici 5-5 so prikazane skupne dolžine parcelnih mej zemljišč in sprememba dolžin mej zaradi komasacij za posamezna komasacijska območja. Skupna dolžina parcelnih mej na komasacijskih območjih za komasacije iz obdobja 1987-2004 je 2218 km pred komasacijo in 1182 km po komasaciji. Na osnovi predpostavke, da je parcelna meja poseben krajinski element v kmetijski krajini s širino 0,5 m, smo določili površine obmejkov pred in po komasaciji za posamezno komasacijsko območje (Slika 5-12). Dolžina parcelnih mej na izbranih komasacijskih območjih se je zmanjšala za

1036 km, kar povprečno predstavlja 47 % znižanje dolžine parcelnih mej glede na stanje pred izvedbo komasacije. Z zmanjšanjem skupne dolžine mej zemljiških parcel zaradi zložbe zemljišč se, na osnovi naše predpostavke, zmanjša tudi obseg (površina) obmejkov. Če upoštevamo zgoraj omenjeno predpostavko, da je parcelna meja krajinski element s širino 0,5 m, ugotovimo, da je bilo s komasacijami uničenih okoli 52 ha obmejkov, kar predstavlja več kot 2 % skupne površine zemljišč izbranih komasacijskih območij.

Preglednica 5-5: Dolžina parcelnih mej na izbranih komasacijskih območjih (komasacije iz obdobja 1987-2004).

Komasacijsko območje	Število parcel		Skupna dolžina parcelnih mej (km)		Razlika Δd (km)	Razlika Δd (%)
	pred	po	pred	po	pred-po	pred-po
Adrijanci	2221	882	245	140	105	43
Dankovci	426	205	58	41	17	29
Dravsko polje	1098	424	261	171	91	35
Hodoš	1005	436	138	96	42	30
Križevci	1958	777	211	127	84	40
Mlajtinci - Lukačevci	673	289	147	84	63	43
Moščanci	1161	739	169	133	36	21
Nemška vas	480	144	81	35	47	57
Prigorica - Dolenja vas	5190	1082	735	235	500	68
Rosalnice	684	275	111	72	39	35
Šalovci	444	217	63	49	14	22
Skupaj:	15.340	5470	2218	1182	1036	47

Viri podatkov: Grafični del zemljiškega katastra – pred in po komasaciji (pridobljeno s strani GURS in MKGP).



Slika 5-12: Primerjava površine obmejkov pred in po izvedenih komasacijah iz obdobja 1987-2004.

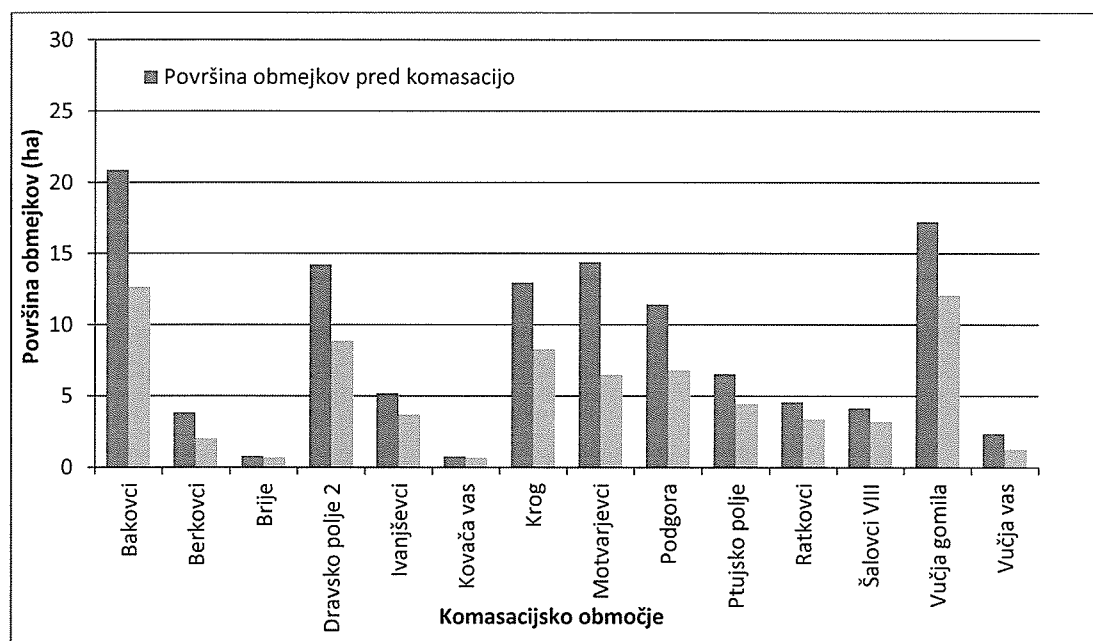
Skupna dolžina parcelnih mej za izbrana komasacijska območja iz obdobja 2005-2010 znaša 2391 km pred komasacijo in 1479 km po komasaciji (Preglednica 5-6). Ob predpostavki, da je parcelna meja poseben krajinski element v kmetijski krajini s širino 0,5 m, smo določili površine obmejkov pred in po komasaciji za posamezno komasacijsko območje tudi za komasacije iz obdobja 2005-2010 (Slika 5-13). Dolžina parcelnih mej na izbranih komasacijskih območjih se je zmanjšala za 894 km, kar povprečno predstavlja 37 % znižanje dolžine parcelnih mej s komasacijo glede na staro stanje. Če upoštevamo predpostavko, da je parcelna meja krajinski

element s širino 0,5 m, ugotovimo, da je bilo s komasacijami uničenih okoli 44,7 ha obmejkov, kar predstavlja nekaj več kot 1,3 % skupne površine zemljišč izbranih komasacijskih območij.

Preglednica 5-6: Dolžina parcelnih mej na izbranih komasacijskih območjih (komasacije iz obdobja 2005-2010).

Komasacijsko območje	Število parcel		Skupna dolžina parcelnih mej (km)		Razlika Δd (km)	Razlika Δd (%)
	pred	po	pred	po	pred-po	pred-po
Bakovci	1682	716	418,2	253,8	164,4	39
Berkovci	579	186	76,6	40,1	36,5	48
Brije	95	42	15,8	14,4	1,4	9
Dravsko polje II	1184	444	284,7	177,6	107,1	38
Ivanjševci	977	456	104,0	74,1	29,9	29
Kovača vas	57	34	15,5	14,2	1,3	8
Krog	1059	481	259,6	166,4	93,1	36
Motvarjevci	1429	449	288,7	130,4	158,2	55
Podgora	1291	497	229,5	136,7	92,8	40
Ptujsko polje	494	262	131,3	89,5	41,8	32
Ratkovci	684	313	91,5	67,7	23,8	26
Šalovci VIII	569	235	82,9	64,5	18,5	22
Vučja gomila	2547	1.235	345,2	241,7	103,5	30
Vučja vas	259	75	47,1	25,7	21,4	46
Skupaj:	12.906	5425	2390,7	1496,8	893,9	37

Viri podatkov: Grafični del zemljiškega katastra – pred in po komasaciji (pridobljeno s strani GURS in MKGP).



Slika 5-13: Primerjava površine obmejkov pred in po izvedenih komasacijah iz obdobja 2005-2010.

Na osnovi primerjave mej zemljiških parcel pred in po komasaciji je razvidno, da parcelne meje po komasacijah praviloma ne sovpadajo s starimi mejami zemljiških parcel, kar posledično še poveča površino uničenih obmejkov. Pestrost življenjske združbe ter pomen obmejkov in drugih ekoloških krajinskih elementov je namreč med drugim odvisna tudi od starosti teh elementov, zato ne smemo prezreti dejstva, da se z zložbo kmetijskih zemljišč dejansko uniči še več obmejkov. Poleg obmejkov se zaradi intenzivnejše kmetijske pridelave s komasacijami uničijo tudi drugi pomembni ekološki elementi v kmetijski krajini, kot so osamela drevesa in skupine grmičevja, žive meje in obvodna drevninam, mlake ipd.

5.3 Povzetek rezultatov študije vpliva komasacije na obmejk

Z zmanjšanjem števila zemljiških parcel se je občutno povečala povprečna in maksimalna površina parcel na posameznih komasacijskih območjih, ki so bila vključena v študijo. Velikost nekaterih zemljiških parcel se je s komasacijo tudi več kot podvojila, vendar so na drugi strani pogosto ostale tudi majhne zemljiške parcele, za kar lahko vzrok največkrat poiščemo v specifični legi teh parcel, kot je lega ob infrastrukturnih objektih, vodotokih ipd.

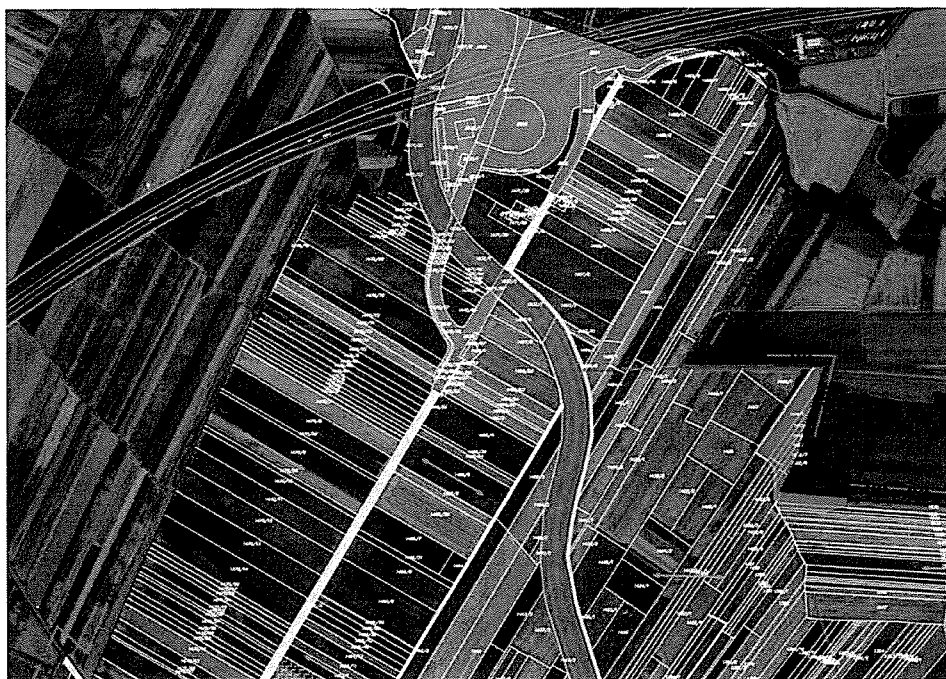
Pri komasacijah in drugih agrarnih operacijah moramo gledati širše, tudi na druge učinke teh instrumentov v prostoru. Neprimeren pristop k izvajanju komasacij, agrarnih operacij in uničenje ekoloških struktur v kmetijski krajini so namreč v preteklosti pogosto prinesli veliko škode. Taka območja so danes izpostavljena vodni in vetrni eroziji, suši in težkim pogojem za sonaravno ekološko kmetovanje. S pravilnim pristopom k izvajanjem komasacij in drugih agrarnih operacij je potrebno kmetijsko krajino oblikovati tako, da bo poleg spodbujanja kmetijske proizvodnje ohranjala tudi elemente kakovosti okolja. Rezultati analize vpliva komasacij na obmejk na osnovi podatkov grafičnega dela zemljiškega katastra in ob predpostavki, da so parcelne meje v naravi obmejk z določeno širino, so pokazali, da se s komasacijami uniči skoraj med 37 % (2005- 2010) in 50 % (1987-2004) teh ekoloških elementov. Na testnih območjih je bilo po naših ocenah povprečno uničenih 52 ha obmejov za komasacije iz obdobja 1987-2004 ter 45 ha za komasacije iz obdobja 2005-2010, kar predstavlja 2 % oziroma 1,3 % vseh površin zemljišč na obravnavanih komasacijskih območjih. V praksi je uničenih veliko več takih površin, saj nove parcelne meje praviloma ne sovpadajo s starimi mejami, dodatno se z bolj intenzivno kmetijsko pridelavo uničijo tudi drugi ekološki elementi, kot so osamela drevesa, obvodna drevnina, žive meje, mlake idr.

Komasacija lahko s spremembo rabe zemljišč močno vpliva na samo krajino in se lahko odraža tudi v negativnih posledicah, kot so erozija tal, degradacija pašnikov. Taki potencialni vplivi bi morali biti ocenjeni in posledično upoštevani že v vmesnem procesu izdelave idejne zasnove komasacije in celovite ureditve komasacijskega oziroma (agro)melioracijskega območja. Posledično bi se to moralo pokazati pri izključitvi določenih območij iz kmetijskega razvoja z namenom blaženja okoljskih učinkov komasacij in drugih agrarnih operacij.

Večina ekoloških struktur predstavlja relativno majhne elemente narave, ki se običajno nahajajo ob intenzivno obdelanih kmetijskih zemljiščih. Trajnostno upravljanje s kmetijskimi zemljišči, ki vključuje ohranjanje in vzpostavljanje ekoloških struktur, je glavna prioriteta v smislu razreševanja in omilitve ekoloških problemov na podeželskih območjih.

Z ekološkega stališča bo treba v prihodnje v proces komasacij vključevati tudi druge sektorje, ki jih skrbi trajnosten razvoj podeželja s ciljem ohranitve značilnih krajinskih elementov, še posebno habitatov divjih živali in rastlin. Funkcije in vplivi ekoloških elementov v kmetijski krajini (varstvo pred vetrno in vodno erozijo, sence, škoda divjadi ipd.) bi morali biti ocenjeni in posledično upoštevani že v vmesnem procesu izdelave komasacijskih načrtov. Izkušnje nekaterih zahodnih držav kažejo, da se da najti kompromis med ohranjanjem ali negovanjem ekoloških elementov v krajini in željami lastnikov, kmetov za čim bolj ugodno pridelovalno parcelno strukturo kmetijski zemljišč (na primer Avstrija, ki vzdolž poti in vodotokov načrtno sadi sadno drevje).

V praksi se v Sloveniji pri izdelavi idejne zasnove komasacije načeloma ohranja obstoječe krajinske elemente in strukture, novih pa se ne predvideva, zaradi težav, ki se pojavljajo pri novi razdelitvi v zvezi z mejicami (Slika 5-14).



Slika 5-14: Izsek iz idejne zasnove komasacijskega območja Bakovci (Vir: MKGP).

Nihče izmed udeležencev komasacije namreč ne želi nove parcele ob živi meji: zaradi sence, manjšega pridelka neposredno ob mejici, zadrževanja divjadi, širjenja zarasti (več podrasti, več plevela), problema vzdrževanja takega ekološkega elementa, obmejki nad 2 m širine se ne vključujejo v GERK itd. Zemljišča ob obstoječih mejicah se tako dodelijo starim lastnikom, saj drugi udeleženci komasacije praviloma nasprotujejo pridobitvi zemljišč ob mejicah, občina pa nima virov (zemljišč), da bi to prevzela nase. Poleg tega bi vzdrževanje mejice za občino predstavljalo dodaten strošek. Prav tako mejic nase ne želi prevzeti Sklad KZG RS.

Mejice oziroma ekološki/krajinski elementi (obstoječi ali novi) v sedanji zakonodaji niso sistemsko urejeni. V kolikor bi želeli med komasacijo vzpostavljati nove ekološke elemente v krajini, kot so žive meje, obmejki, protivetrni pasovi, bi bilo treba sistemsko opredeliti, kdaj/kje je treba vzpostavljati nove mejice, v kakšnem obsegu, kdo bi bil lastnik zemljišč z mejicami in njihov vzdrževalec ter sistem odškodnine zaradi zmanjšanja mase komasacijskega sklada. Že zdaj se namreč iz komasacijskega sklada odštejejo površine za ceste, kar pri lastnikih zemljišč povzroča določeno nejevoljo. Predvidevamo, da bi pridobivanje površin za mejice po enakem sistemu kot za ceste povzročilo upor komasacijskih udeležencev, zato bi bil potreben sistem odškodnine za zemljišča za mejice.

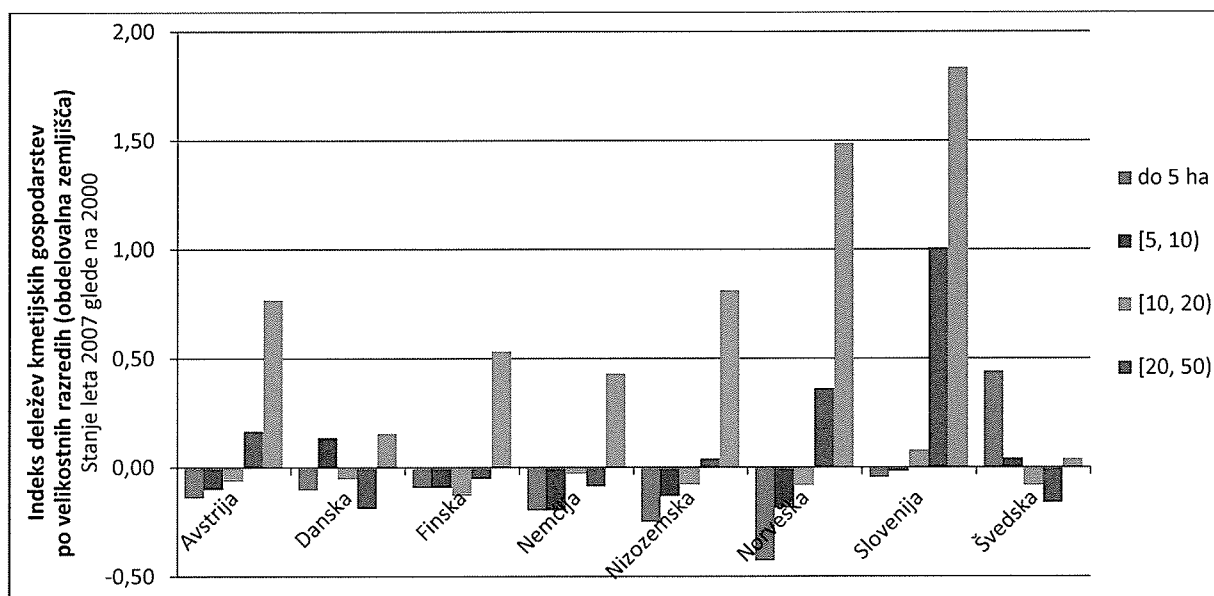
Protivetrni pasovi so praviloma široki; zemljiška parcela za ta pas bi morala biti še bistveno širša od samega pasu olesenelega rastja in drevja ter imeti še travnati pas, preden se začne prva kmetijska parcela (omejevanje širjenja podrasti, zmanjšanje negativnega vpliva sence na kmetijske površine). Poleg občine, bi bile potencialne skrbnice teh mejic lahko lovske družine, Slad KZG RS. Lovske družine imajo interes, da bi znotraj protivetnih pasov, mejic postavile krmišča za divjad, vendar je to dvorezen meč, saj divjad povzroča škodo na kmetijskih površinah in ponovno nihče ne bi želel imeti zemljišča ob krmišču za divjad.

6 KOMASACIJE KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ V IZBRANIH DRŽAVAH

Komasacije kmetijskih zemljišč v izbranih državah (podrobneje predstavljamo institucionalni okvir in sam potek komasacijskega postopka v **Avstriji**, v **Nemčiji**, na **Norveškem** in na **Švedskem**) so danes bolj kot kdajkoli prej osredotočene na vse tri vidike trajnostnega razvoja – gospodarski, družbeni in okoljski. Za lažje razumevanje organizacijskih modelov kot tudi vloge in pomena komasacij za posamezno državo, podajamo najprej nekaj osnovnih podatkov o obravnavani državi, vključno z administrativno ureditvijo države ter najnovejšimi podatki o rabi zemljišč, s poudarkom na kmetijski rabi. Za vsako državo so nadalje predstavljene nekatere posebnosti pri nadzoru nad transakcijami kmetijskih zemljišč, sledi pa predstavitev zakonske osnove izvajanja komasacij. Poleg opisa organizacijskega modela izvajanja komasacij je na kratko opisan sistem evidentiranja nepremičnin v teh državah, saj predstavlja sistem evidentiranja nepremičnin pomemben del komasacijskega postopka.

Osrednji del predstavlja opis postopka komasacij kmetijskih zemljišč za posamezno državo, kjer so posamezne faze podrobneje razložene in v nekaterih primerih orisane s praktičnimi primeri. Dodatno podajamo zanimivosti komasacijskih postopkov v še nekaterih evropskih državah (Danska, Finska, Nizozemska), sama primerjava komasacijskih postopkov med izbranimi državami pa je podana v zaključnem delu.

Po podatkih statističnega urada Evropske Komisije – Eurostat (2011) je za vse omenjene države opazno zmanjševanje števila kmetijskih gospodarstev, kar se odraža tudi v spremembi velikostne strukture kmetij (Slika 6-1).

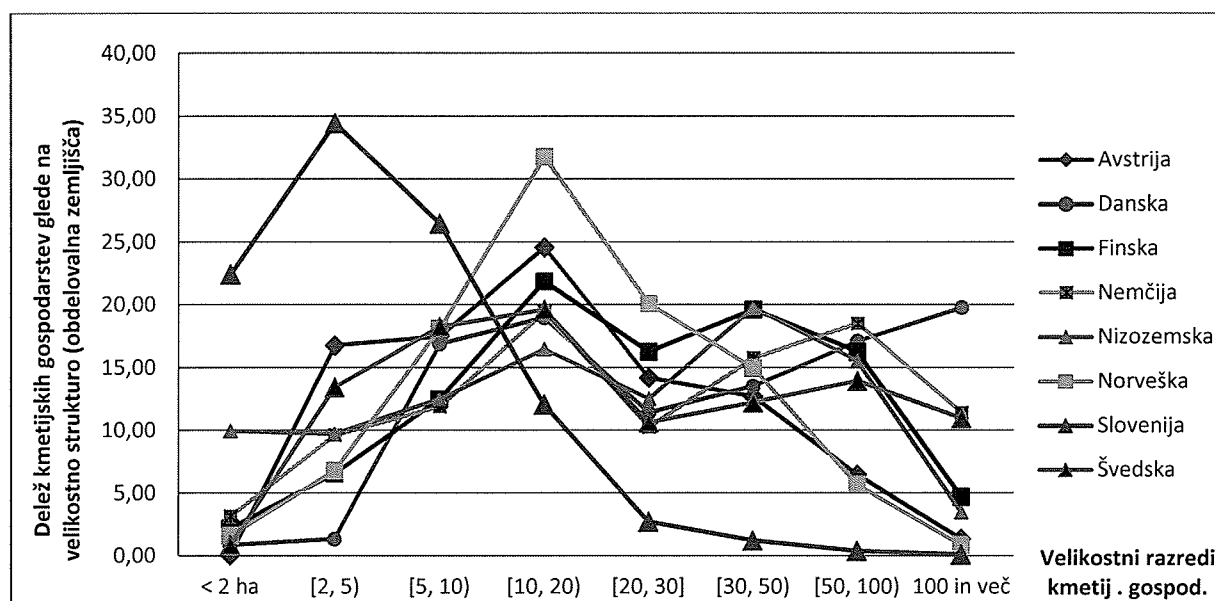


Slika 6-1: Sprememba velikostne strukture kmetijskih gospodarstev, 2007 glede na 2000 (Vir: Eurostat, 2011).

Manjšanje števila kmetijskih gospodarstev botruje dejstvu, da se povečujejo obdelovalne površine kmetijskih gospodarstev, kar velja tudi za Slovenijo. Pri predstavitvi indeksa

sprememb števila kmetijskih gospodarstev po velikostnih kategorijah glede na površino obdelovalnih zemljišč (2007 glede na leto 2000) velja opozoriti na nekoliko zavajajoči grafični prikaz – za Slovenijo izstopata namreč kategoriji kmetijskih gospodarstev z 20-50 ha in nad 50 ha kmetijskih obdelovalnih površin, ki pa jih je v Sloveniji zelo malo oziroma jih ni (glej Sliko 6-2). Prevladujoča velikostna kategorija kmetijskih gospodarstev z do 5 ha kmetijskih obdelovalnih površin se le počasi spreminja v korist števila večjih kmetijskih gospodarstev.

Med v analizo vključenimi državami Slovenija namreč zelo izstopa z majhnostjo kmetijskih gospodarstev. Slika 6-2 prikazuje za obravnavane države delež kmetijskih gospodarstev po posameznih kategorijah velikosti kmetijskih gospodarstev glede na obseg obdelovalnih zemljišč. V Sloveniji prevladujejo kmetije z vključno 2 in manj kot 5 ha obdelovalnih zemljišč, medtem ko so kmetije s preko 20 ha obdelovalnih zemljišč izjeme. Avstrija, ki je glede na naravne razmere primerljiva s Slovenijo, ima na primer veliko večji delež kmetij z obdelovalnimi površinami nad 10 ha. Z velikimi kmetijami izstopa Danska, kjer velik delež predstavljajo kmetije tudi s preko 100 ha obdelovalnih površin (znaten delež predstavljajo v tej kategoriji tudi kmetije iz Nemčije in Švedske).



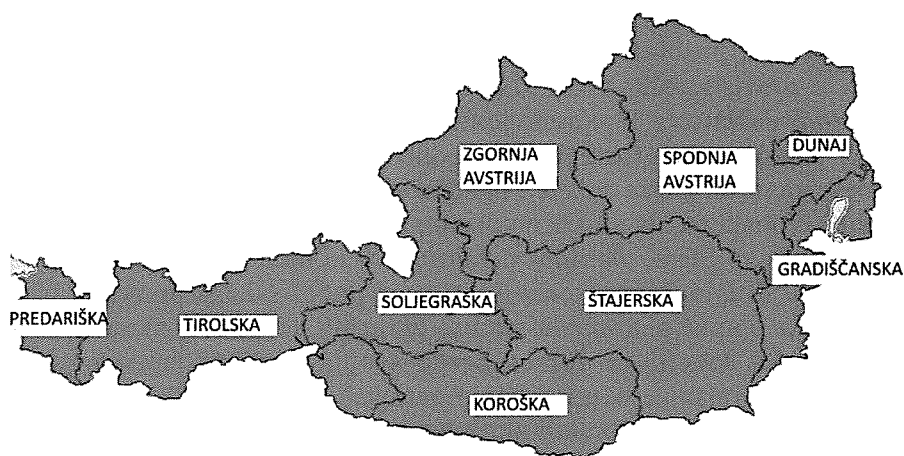
Slika 6-2: Velikostna struktura kmetijskih gospodarstev glede na zemljišča v uporabi, 2007 (Vir: Eurostat, 2011).

6.1 Avstrija

6.1.1 Osnovni podatki o Avstriji

Avstrija je srednje velika evropska država, katere velik del geografsko pripada vzhodnim Alpam. Od skupno 83.879 km² ima le 32 % površja nadmorsko višino nižjo od 500 m. Po zadnjih statističnih podatkih predstavljajo gozdovi 43 % ozemlja, kmetijske površine nekaj več kot 34 %, 10 % pa so obdelovalne površine v Alpah (pašniki, planine). Po podatkih avstrijskega statističnega urada je v Avstriji v juliju 2011 živel 8,4 milijonov prebivalcev. Povprečna gostota poselitve je tako nekoliko višja kot v Sloveniji – 100,2 prebivalcev na km² (StatAT, 2011).

Administrativno je država razdeljena na 9 zveznih dežel, pravzaprav 8 dežel in glavno mesto Dunaj (nem. *das Bundesland*), ki so razdeljene na 84 podeželskih okrožij (nem. *der Bezirk*), te pa so nadalje razdeljene na manjše občine (nem. *die Gemeinde*) in 15 mestnih občin (nem. *die Statutarstadt*). Administrativna delitev Avstrije je hierarhično strogo urejena, kot velja to na splošno za obravnavane države, pristojnosti pa so tudi na področju javne uprave jasno razdeljene. Dejavnosti teh skupnosti so hierarhično usklajevanje in nadzorovane (Slika 6-3).



Slika 6-3: Avstrijske zvezne dežele.

Preglednica 6-1: Osnovni statistični podatki o Avstriji (Vir: StatAT, 2011).

Statistični podatki		Številke
Površina	SKUPAJ	83.879 km ²
	Pozidana zemljišča	0,7 %
	Kmetijska zemljišča	33,2 %
	Alpe	10,1 %
	Celinske vodne površine, ledeniki	1,7 %
	Gozd	43,3 %
	Ostale površine	11,0 %
Prebivalstvo (1. 7. 2011)		8.414.638
Gostota poselitve		100,3 preb./ km²
Število zveznih dežel		8+1
Število okrožij		84 + 15 mest
Število občin		2357
Kmetijske pridelovalne površine na preb.		0,17 ha/preb.

Kmetijske pridelovalne površine so na območju Alp predvsem v dolinah oziroma kotlinah, prevladujoče kmetijske obdelovalne površine pa so v panonskih predelih na vzhodu države. Skupno je v Avstriji 16,6 % obdelovalnih površin (njiv, vrtov), kar predstavlja 0,17 ha kmetijskih

obdelovalnih površin na prebivalca (Preglednica 6-1). Kmetijsko gospodarstvo, ki jih je bilo v Avstriji leta 2007 186.426, ima povprečno 40,5 ha zemljišč (StatAT, 2011).

6.1.1.1 Kmetijstvo in kmetijska zemljiška politika v Avstriji

Velik del Avstrije predstavljata alpski in predalpski svet. Kmetijska zemljiška struktura se je, tudi zgodovinsko gledano, prilagajala geografskim posebnostim. Skladno z evropskim trendom se je v Avstriji v primerjavi z letom 1970, ko so kmetijska zemljišča predstavljala približno 47 % površine države, zmanjšal delež kmetijskih zemljišč, predvsem zaradi širjenja urbanih aglomeracij, medtem ko pogozdovanje ni občutno. V Avstriji je manj kot 20 % kmetij z manj kot 10 ha vseh zemljišč. Velike površine kmetij izhajajo predvsem iz dejstva, da ima večina kmetij poleg obdelovalnih površin tudi obsežnejša gozdna zemljišča. Po površini kmetijskih obdelovalnih zemljišč v Avstriji prevladujejo kmetijska gospodarstva s 5 do 30 ha obdelovalnih zemljišč. V Avstriji je sicer preko 15 % kmetijskih gospodarstev z manj kot 5 ha obdelovalnih zemljišč, toda tudi kmetijskih obratov z več kot 30 ha obdelovalnih zemljišč je relativno veliko – 25 %. Prav tako velja poudariti, da je kmetijskih gospodarstev z manj kot 2 ha kmetijskih obdelovalnih zemljišč zanemarljivo malo (Lisec, 2007).

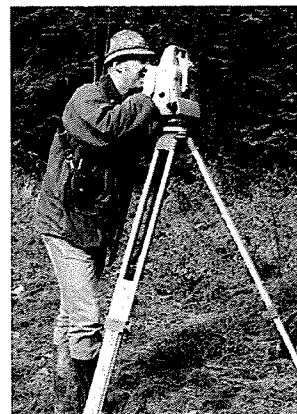
Avstrija veliko pozornosti namenja, poleg promociji domačih lokalnih kmetijskih pridelkov in spodbujanju kmetovanja, problematiki praznjenja podeželja. V deželah ali pa samih okrožjih oziroma občinah s prevladujočimi ruralnimi območji je namreč opazen trend odseljevanja mladih ter staranje prebivalstva. Z aktivno kmetijsko in kmetijsko zemljiško politiko poskušajo pripraviti ugodne pogoje za kmetovanje, vzporedno pa spodbujajo razvoj drugih dejavnosti na podeželju. Ne glede na to, ali gre za dežele z ugodno ali neugodno demografsko projekcijo, pa je v Avstriji pomembno izpostaviti sistematično ureditev področja razvoja kmetijstva in gozdarstva. Deželne kmetijske uprave (nem. *die Agrarbehörde*), ki so med drugim odgovorne za izvajanje komasacij, imajo med drugim kompetence planiranja podeželskega prostora, vlogo katastrske pisarne za podeželska območja, urejanja statusa agrarnih skupnosti, skupnih zemljišč, planin, pašnikov ipd. – deželna kmetijska uprava preko svojih okrožnih izpostav skratka skrbi za prostorsko planiranje, urejanje in upravljanje zemljišč na podeželju. Občine lahko pri tem sodelujejo, vendar pri svojih prostorskih aktih ne smejo posegati na območja izven naselij oz. urbanih aglomeracij. Do sprememb območij, ki so na področju prostorskega načrtovanja pod okriljem občine, lahko pride le ob spremembi občinskih planov (praviloma vsakih 10 let, razen izjemoma), ki pa se usklajujejo na deželni ravni (lahko pride tudi na primer do zmanjšanja obsega stavbnih zemljišč, če demografske in gospodarske projekcije kažejo negativni trend).

6.1.1.2 Nadzor nad transakcijami kmetijskih posesti in gozdov v Avstriji

Osnovna lastnost avstrijskega pravnega sistema je svoboden način sklepanja pogodb, ki ne zahteva točno določenih oblik pogodb. Toda zemljiški trg določajo številni sektorski zakoni. Omejitve pri prenosu lastništva se med drugim nanašajo na kmetijska in gozdna zemljišča v skladu z zagotavljanjem smotrnega gospodarjenja s kmetijskimi in gozdnimi zemljišči.

Skupna smernica avstrijske zemljiške politike za podeželje je zagotavljati in omogočiti ugodne življenjske razmere na podeželju. Slednje se izvaja preko poseganja na zemljiški trg s posebnimi omejitvami in s finančno ali infrastrukturno podporo kmetijstvu in razvoju dopolnilnih dejavnosti na podeželju. Promet s kmetijskimi zemljišči in gozdovi natančneje določajo deželni zakoni, zato je nekaj razlik med deželami. Posebna dovoljenja za promet s kmetijskimi zemljišči in gozdovi praviloma izdajajo okrožne izpostave deželnih kmetijskih uprav. Pri kmetijskih in gozdnih zemljiščih velja, da imajo prednostno pravico lokalni kmetje. Če slednji ne izrazijo interesa, lahko v največ primerih zemljišče kupi tudi nekmet, vendar mora upoštevati zakonska določila pri rabi zemljišč (Lisec, 2007).

Pri transakcijah kmetijskih in gozdnih zemljišč v Avstriji je treba poudariti, da tudi katastrsko (pre)urejanje zemljišč izven občinskih zazidalnih načrtov (v podeželskem prostoru, nem. *ländlicher Raum*) izvajajo okrožne pisarne deželnih kmetijskih uradov, torej javna (geodetska) služba, ki lahko na ta način izvaja nadzor nad transakcijami, kot so parcelacija in druge spremembe mej parcel (Slika 6-4). Izjema so manjši enostavni primeri ureditve parcelnih mej in drugi katastrski postopki, ki jih mora plačati lastnik zasebnemu geodetskemu podjetju. Praviloma pa tudi ureditev meje in novo izmero po uradni dolžnosti v podeželskem prostoru izvajajo okrožne pisarne deželnih kmetijskih uradov. Poleg lažjega nadzora in sistematičnega izvajanja parcelnega prestrukturiranja zemljišč na podeželju je osnovni razlog za takšen sistem v dejstvu, da bi bili postopki katastrskega (pre)urejanja zemljišč za kmetije predragi glede na vrednost zemljišč, če bi postopke izvajali zasebniki. Dodatno se poudarja javno dolžnost in javni interes posodobitve oziroma izboljšave kakovosti zemljiškokatastrskih načrtov na podeželju. Javni interes je v tem primeru utemeljen v potrebi po kakovostnih podatkih o zemljiščih, razvoju kakovostne in učinkovite zemljiške administracije ter tudi v zmanjšanju tveganja med-sosedskih sporov, kar posredno prinaša tudi boljše pogoje za razvoj podeželja.



Slika 6-4: Geometri javne kmetijske uprave so zadolženi za katastrsko izmero na podeželju (Pfeil, 2009).

6.1.1.3 Sistem evidentiranja nepremičnin v Avstriji

Definicija nepremičnine in zemljišča ter razvoj osnovnih zemljiških evidenc v Avstriji sta podobna kot v Sloveniji. Osnovna zemljiška enota je zemljiška parcela, ki je v zemljiškem katastru določena z enolično parcelno številko v okviru katastrske občine, podatki o pravnih lastnostih so shranjeni v zemljiški knjigi. Prva sistematična katastrska izmera iz 19. stoletja je segala tudi na naše ozemlje, saj so bile takrat slovenske pokrajine pod vladavino avstrijskega cesarstva. Leta 1817 se je začela izmera za potrebe stabilnega katastra, ki je leta 1869 doživel dopolnitev. Prva povezava med zemljiško knjigo in zemljiškim katastrom je bila vzpostavljena v letu 1883. Z zveznim zakonom o izmeri zemljišč je bil leta 1968 uveden mejni kataster. Vzpostavitev mejnega katastra se izvaja postopoma: po uradni dolžnosti ali na zahtevo lastnikov, in temelji na natančnem določevanju in označevanju mej zemljiških parcel z namenom posodobiti staro katastrsko izmero.

V 80-ih letih prejšnjega stoletja se je začela digitalizacija katastrskih načrtov, ko so bili posodobljeni tudi podatki o rabi zemljišč preko letalskih posnetkov oziroma ortofota. Podatki zemljiške knjige (nem. *das Grundbuch*) in mejnega katastra (nem. *das Grenzkataster*) so od leta 1987 združeni v skupni zemljiški podatkovni bazi (nem. *die Grundstücksdatenbank*). Podatki so javni in jih je mogoče pridobiti na okrajnih sodiščih ali izpostavah geodetske uprave. Za vzdrževanje zemljiške knjige, ki vsebuje podatke o stvarno pravnih pravicah, bremenih in drugih podatkih, pomembnih za zaščito in podporo pravnemu prometu z nepremičninami, je zadolženo sodstvo. Geodetska služba je organizirana v Zveznem uradu za meroslovje in izmero (nem. *Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen*), ki je samostojen urad pod okriljem Ministrstva za gospodarske dejavnosti. Katastrski oddelek ima 41 izpostav, kjer je mogoče pridobiti podatke skupne zemljiške podatkovne baze (Lisec, 2007).

Zemljiški kataster predstavlja danes del parcelno usmerjenega informacijskega sistema, ki služi kot javna evidenca o mejah zemljiških parcel, stavbah in kot vpogled v stvarna in pravna razmerja na zemljiščih ter združuje podatke zemljiške knjige in mejnega katastra. Za vzdrževanje centralne podatkovne baze so zadolženi katastrski uradi in sodišča/zemljiška knjiga. Podatki izmere novega stanja se v zemljiškem katastru in zemljiški knjigi evidentirajo po zakonodaji, ki določa evidentiranje nepremičnin in ureja zemljiško knjigo.

V Avstriji je v zadnjem desetletju veliko prizadevanj usmerjenih v združevanje zemljiškega katastra in zemljiške knjige, tako se na primer programske rešitve že celo desetletje razvijajo tudi v luči te zelene združitve obeh sistemov. Pri sami organizaciji geodetske službe velja izpostaviti, da ima Avstrija zasebne geodetske pisarne, ki pa lahko rešujejo le katastrske zadeve na območju občinskih prostorskih planov (stavba zemljišča – območja naselij, urbanih aglomeracij) in enostavne primere izven teh območij; za vse ostale katastrske storitve (sprememba meje, nova izmera, obsežnejše ureditve mej ipd.) so za podeželska območja zadolžene deželne kmetijske uprave, ki tudi sistematično opravljajo novo izmero in katastrsko preureditev zemljišč z namenom izboljšave kakovosti zemljiškega katastra ter preurejanja parcelne strukture za boljše pogoje kmetovanja.

6.1.2 Komasaacije (kmetijskih) zemljišč v Avstriji

Za Avstrijo je značilno (tako kot za večino srednjeevropskih držav), da se je struktura kmetijskih gospodarstev v 18. in 19. stoletju izredno slabšala. Če je v tem obdobju na primer Danska že sistematično zaokroževala z arondacijami kmetijska gospodarstva, Švedska je izvedla že prvo večjo agrarno reformo, so se takrat v Srednji Evropi srečevali s postopki razdeljevanja kmetijskih zemljišč. Kmetije neke vasi so si enakovredno razdelile kakovostna in manj kakovostna zemljišča. Tako imenovani poljski razdelitvi glede na kakovost zemljišč je pogosto sledilo dodatno nenadzorovano parcelno drobljenje in manjšanje kmetijskih gospodarstev zaradi nenadzorovanega dedovanja. Med prvo komasacijo v Avstriji štejemo komasacijo v Spodnji Avstriji, ki sega v leto 1888 (MOBE, 1955).

Do druge svetovne vojne je bilo v Avstriji uvedenih 737 postopkov komasacij na 219.342 ha, kar v povprečju pomeni 11 komasacij na leto oziroma 3375 ha na leto. V obdobju 1946-1949 je bilo uvedenih 117 postopkov (29 komasacij na leto) na 30.546 ha (7636 ha na leto), ko je postajal vse pomembnejši, poleg gospodarskega, tudi psihološki in sociološki vidik komasacije (motivacija, sprejemljivost postopka). Zaradi takratnih kritik na potek postopka, ki je tudi za enostavnejše zložbe potekal v povprečju 3 leta, in predvsem zaradi velikih potreb po zložbi kmetijskih zemljišč, je Avstrija v začetku 50-ih let sprejela krovno zakonodajo za komasacije zemljišč na podeželju, ki še danes predstavlja pravni okvir komasacijam. Na zvezni ravni je bil leta 1950 sprejet Zakon o kmetijskih uradih (*Agrarbehördengesetz*, 1951 – Priloga V) in Zakon o urejanju zemljišč (*Flurverfassungs-Grundsatzgesetz*, FlurVgG, 1951 – Priloga VI). V samo štirih letih (1950-1954) je bilo na osnovi reorganizacije služb in nove zakonodaje uvedenih 1144 komasacij na 76.052, kar pomeni 229 komasacij/leto (MOBE, 1955).

Z zakonodajo na zvezni ravni je Avstrija že v začetku 50-ih let preteklega stoletja dala osnovo današnjemu sistemu komasacij in drugih zemljiško-reditvenih operacij na podeželju. Strokovne službe (nem. *die Agrarbehörde*), katerih delovanje natančneje določajo deželni zakoni, so že pred desetletji veliko pozornosti dajale celovitemu urejanju podeželskega prostora, kar jim je omogočala tudi zakonodaja s kompetencami na področju prostorskega planiranja podeželskega prostora. Razlog je bil v dejstvu, da se je že s prvimi komasacijami v 19. stoletju vzporedno urejalo vodotoke in poti, kasneje je vse pomembnejši postajal vidik okoljsko prijaznega preurejanja kmetijskega prostora – delitev pristojnosti med različnimi službami bi bil v škodo urejanju prostora.

6.1.2.1 Organizacijski vidik izvajanja komasacij zemljišč v Avstriji

V Avstriji izvajajo komasacije zemljišč na podeželju okrožne izpostave deželnih kmetijskih uprav (nem. *die Agrarbezirkbehörde*), ki so veliko več kot le upravni organ. Postopki komasacij in drugih zemljiško-ureditvenih operacij (nova izmera, parcelacije, druge oblike katastrske preureditve parcel, agromelioracije, ureditev infrastrukture v kmetijskem in gozdnem prostoru ipd.) ne spadajo pod splošne upravne postopke in jih vodijo za to posebno ustanovljene kmetijske uprave. Okrožne izpostave predstavljajo operativno službo, ki izvajajo večji delež dejavnosti pri komasacijah kmetijskih zemljišč. Delovanje deželnih kmetijskih uprav (nem. *Agrarbehörde*) in njihovih okrožnih izpostav določajo poleg zveznega še deželni zakoni, tako imajo dežele različno organizirane te strokovne službe (Seher, 2010):

- kot *samostojne uprave*: Koroška, Zgornja Avstrija, Spodnja Avstrija, Štajerska, Predariška in
- kot *del deželnega upravnega aparata*: Gradiščanska, Soljegraška in Tirolska.

Okrožne izpostave deželnih kmetijskih uprav predstavljajo prvostopenjski organ, na drugi stopnji odloča posebna deželna komisija za kmetijstvo (nem. *der Landesagrarsenat*), na tretji (zvezni) ravni pa odloča komisija za kmetijstvo pri kmetijskem ministrstvu (nem. *der Oberste Agrarsenat*).

Kot že omenjeno, so deželne kmetijske uprave s svojimi izpostavami zadolžene za celovito urejanje kmetijskega prostora, tako je tudi sama struktura zaposlenih izredno interdisciplinarna, razlikuje pa se med okrožji in deželami. Pomemben strokovni del predstavljajo geodeti in geometri, pravniki in strokovnjaki za stvarno pravo, agronomi ter agrarni ekonomisti, praviloma pa tudi strokovnjaki s področja prostorskega oziroma krajinskega planiranja, varstva narave, vodenja projektov ipd.

6.1.2.2 Zakonska osnova komasacij kmetijskih zemljišč v Avstriji

V Avstriji se komasacije največkrat omenja z besedo *die Grundzusammenlegung*. Stara arhaična avstrijska beseda je *die Kommassierung*, občasno pa je v njihovi literaturi zaslediti tudi nemški vpliv, ki pozna komasacijo pod imenom *die Flurbereinigung* – ta termin se v Avstriji uporablja za manjše komasacijske projekte, kot je razvidno v nadaljevanju. V Avstriji namreč ločimo dve vrsti zložb zemljišč:

- zložba kmetijskih zemljišč na večjem območju, komasacija na osnovi uredbe v deželnem uradnem listu (nem. *die Grundzusammenlegung*) in
- zložba kmetijskih zemljišč na manjšem območju, katastrska preureditev, kjer ni potrebno posebne uredbe v deželnem uradnem listu in kjer se lahko nekateri koraki komasacij izpustijo, kot na primer vrednotenje (nem. *die Flurbereinigung*).

Zakonska osnova komasacij kmetijskih in gozdnih zemljišč v Avstriji je *Flurverfassungsgesetz* (FlurVgG, 1951), ki določa zakonski okvir na zvezni ravni, zadnja sprememba zakona je bila v letu 2005. Vsaka dežela ima nadalje svoj zakonski okvir, ki določa izvajanje komasacij znotraj območja dežele (za vsako deželo navajamo številko deželnega uradnega lista):

- Gradiščanska (*Burgenland*): Flurverfassungsgesetz-LG, 40/70, 55/79, 1/90, 11/93, 68/96, 32/01, 61/03, 22/07; Teilung von Grundstücken (G), 56/33, 10/37, 5/62, 7/62, 41/91,
- Koroška (*Kärnten*): Flurverfassungsgesetz-LG 1979, 64/79, 43/83, 71/96, 10/03, 10/07,
- Spodnja Avstrija (*Niederösterreich*): Flurverfassungsgesetz-LG, 6650,
- Zgornja Avstrija (*Oberösterreich*): Flurverfassungsgesetz-LG 1979, 73/79, 78/82, 3/95, 93/95, 85/97, 86/01, 3/06,
- Soljegraška (*Salzburg*): Flurverfassungsgesetz-LG 1973, 1/73, 37/77, 29/79, 61/88, 78/92, 116/93, 16/95, 46/01, 58/03, 125/06,

- Štajerska (*Steiermark*): AgrargemeinschaftenG 1985, 8/86, 67/94, 58/00, 78/01; ZusammenlegungsG 1982, 82/82, 26/95, 58/00, 78/01, 139/06, 72/10,
- Tirolska (*Tirol*): FlurverfassungslG 1996, 74/96, 77/98, 55/01, 13/07, 53/07, 7/10,
- Predariška (*Vorarlberg*): FlurverfassungslG, 2/79, 14/82, 49/98, 58/01, 29/02, 32/06; Gemeindegut (G), 49/98, 58/01, 1/08.

Postopek komasacije lahko primerjamo s slovenskim, saj celotni sistem zemljiške administracije izvira iz iste zgodovinske osnove. Poudariti velja, da se komasacijski postopki nekoliko razlikujejo med deželami, kar je razvidno že iz zgoraj navedene zakonodaje, ki je specifična za posamezno deželo. Glavni zakonski okvir pa vendarle podaja zvezni zakon. Večje komasacije, ki se jih uvede z uredbo v deželnem uradnem listu, se lahko uvede:

- zaradi neugodne agrarne strukture (razdrobljena zemljiška posest, majhne zemljiške parcele, neurejenost poljskih poti in vodotokov, oddaljenost zemljišč od kmetijskih gospodarstev, neugodna oblika zemljiških parcel, neugodne vodne razmere, vodna in vetrna erozija (Slika 6-5), divjad ipd.);
- zaradi večjih posegov v prostor (gradnja cest, železnice, urejanje vodotokov, gradnja jezov, vodovodne oskrbe, grožnje visokih voda ipd.).



Slika 6-5: Posledice vetrne (zgoraj) in vodne erozije (spodaj) v Avstriji (Seher, 2010).

Predmet komasacije so lahko **kmetijska** in **gozdna zemljišča**, če se lastniki zemljišč strinjajo pa tudi **stavbna zemljišča** oziroma dvorišča.

Pobudo za komasacijo največkrat pride od lastnikov, ki tudi vložijo **vlogo za uvedbo komasacijskega postopka** na krajevno pristojno okrožno izpostavo deželne kmetijske uprave. Pri tem je treba že določiti, ali gre za komasacijo na osnovi uredbe (nem. *die Grundzusammenlegung*) ali za zložbo kmetijskih zemljišč na manjšem območju (nem. *die Flurbereinigung*). Glavni pobudniki so največkrat kmetje, razlogi pa so predvsem (Seher, 2010):

- majhne razpršene zemljiške parcele kmetijskih gospodarstev,
- neugodna oblika zemljiških parcel za sodobno kmetijstvo,
- neurejeni dostopi (poti) do kmetijskih parcel,
- vetrna in vodna erozija tal kmetijskih zemljišč,
- neurejeno lastništvo kmetijskih zemljišč, neurejene meje v zemljiškem katastru,
- večji posegi v prostor (gradnja infrastrukturnih objektov) ipd.

V nadaljevanju se osredotočamo na večje komasacijske postopke, ki se uvedejo na osnovi uredbe (za majhne komasacije okrožna izpostava deželne kmetijske uprave izda odločbo o uvedbi postopka). Dežele s svojimi zakoni različno določajo odstotek lastnikov, ki se morajo strinjati z uvedbo komasacijskega postopka in morajo to pisno ali ustno potrditi (v Spodnji Avstriji se mora na primer strinjati 50 % lastnikov, v Zgornji Avstriji tega pogoja nimajo). Ne glede na to določilo se v praksi preveri zainteresiranost lastnikov, saj slednje predstavlja pogoj za uspešnost postopka. Okrožna izpostava kmetijske uprave odloči o smotrnosti uvedbe komasacijskega

postopka. Postopek komasacije uvede okrožna izpostava deželne kmetijske uprave z **uredbo v deželnem uradnem listu**²⁰.

Z uradno uvedbo postopka se najprej določi natančneje komasacijsko območje (nem. *die Gebietsabgrenzung*), preveri se lastnike in meje zemljiških parcel (nem. *die Besitzstandsüberprüfung*) in izvede se vrednotenje – bonitiranje. Slednje se pripravi v obliki Elaborata obstoječega stanja in vrednotenja (nem. *Besitzstandausweis und Bewertungsplan*), ki se ga razgrne ali se na drug način seznanijo komasacijsko skupnost. Na pravnomočno odločbo o potrditvi Elaborata obstoječega stanja in vrednotenja se ni mogoče več pritožiti.

Sledi postopek priprave pregleda stanja in plana nove prostorske in infrastrukturne ureditve komasacijskega območja (nem. *GMA-plan*), ki ga prav tako v celoti izvaja okrožna izpostava deželne kmetijske uprave. Na osnovi pregleda obstoječega stanja se pripravi plan ureditve infrastrukture in drugih skupnih površin, ki med drugim vključuje ureditev cest in poljskih poti, vodotokov, namakalnih sistemov, krajinskih elementov, drugih skupnih površin. Plan mora vsebovati tudi poročilo o vplivu na okolje, ki ga praviloma pripravi okrožna izpostava deželne kmetijske uprave, razen v posebnih primerih, ko je potrebno soglasje pristojnih institucij²¹. Pri analizi stanja se v Avstriji danes upošteva predvsem dve izhodišči:

- **kmetijski in krajinski vidik** (reševanje problema razdrobljene posestne strukture, neugodne oblike zemljiških parcel, reševanje problema dostopnosti do zemljišč, erozije tal, ohranjanje in negovanje ekoloških elementov v krajini ipd.)
- **javni interes** (potrebe po zemljiščih za gradnjo infrastrukture, urejanje parcelne strukture ob večjih posegih v prostor ipd.).

Dokumentacija predstavlja osnovo za plan nove razdelitve zemljišč, ki mora biti javno razgrnjen. Za (po potrebi tudi nekoliko popravljen) plan nove razdelitve izda okrožna izpostava deželne kmetijske uprave odločbo o potrditvi plana, na katero se je mogoče pritožiti. Sami postopki razgrnitve dokumentacije in postopki pritožb na odločbe so različni v različnih deželah. V splošnem velja, da se lahko na osnovi določenega deleža lastnikov, ki se strinjajo z novo razdelitvijo, že prevzame predčasno v posest novo stanje, ko se lahko zgradi tudi vsa infrastruktura ter uredi skupna zemljišča. V nasprotnem primeru, če ni dovolj soglasij ali pa razmere ne dopuščajo kmetijske obdelave, je treba počakati s posegi v prostor, da je odločba o potrditvi plana nove razdelitve pravnomočna (Preglednica 6-2).

Med najbolj dolgotrajne postopke sodi tudi v Avstriji izgradnja infrastrukture in urejanje krajinskih elementov, vodotokov ipd. Pri novi delitvi zemljišč ni predpisano upoštevanje želja in pobud udeležencev, a v praksi se pogosto izvaja v obliki javne razprave, kjer se vodi zapisnik. Vsekakor se poskuša čim prej najti tudi najboljše rešitve za lastnike, ki se niso strinjali s predlagano delitvijo komasacijskega sklada. Rezultat usklajevanja je lahko več sprememb glede na prvotni plan nove delitve zemljišč. Končni rezultati komasacije, vključno s pravicami, kot je na primer služnost, so predstavljeni v Elaboratu komasacije (nem. *die Zusammenlegungsplan*). V primeru, da ni bilo predhodnega prevzema zemljišč v posest, se izgradnja infrastrukture, prevzem novega stanja v posest in vpis v zemljiško knjigo opravi šele z veljavnim Elaboratom komasacije. Na Elaborat komasacije se je mogoče pritožiti in sicer v roku dveh tednov od javne

²⁰ Na uredbo se ni mogoče pritožiti, možnost pritožbe je v nadaljnjih postopkih – pritožiti se je mogoče le na odločbe. Vsaka ustna in pisna izjava komasacijskih udeležencev (prodaja, menjava, strinjanje o komasacijah) je zavezujoča in se je ne more spremeniti – le izjemoma, če gre za sporazumno odločitev med vsemi strankami.

²¹ Okoljsko poročilo ali soglasje organa, pristojnega za okolje, je potrebno v naslednjih primerih (Seher, 2010):

- projekt odvodnjavanja za več kot 30 ha obdelovalnih površin;
- agromelioracije, ki višino terena spremenijo več kot 1 m na več kot 20 ha – sem ne spada ureditev poti;
- zavarovana območja, kot je Natura 2000;
- krajinsko in okoljsko ogrožena območja (erozija, pomanjkanje naravnih elementov v krajini ipd.).

objave. Ko je Elaborat komasačije pravno veljaven in so zaključena vsa dela na terenu, se z uredbo zaključi postopek komasačije. Kot že rečeno, pritožbe na drugi stopnji obravnava pristojna deželna komisija za kmetijstvo, na tretji stopnji pa pristojna komisija kmetijskega ministrstva.

Preglednica 6-2: Postopek komasačije zemljišč v Avstriji.

Aktivnost	Komasačija zemljišč (uredbena komasačija); Predmet komasačije so lahko kmetijska in gozdna zemljišča, ob strinjanju lastnikov pa tudi druga zemljišča
Akterji	lastnik (komasačijski udeleženec), deželna kmetijska uprava (okrožna izpostava)
Podsystemi	deželna kmetijska uprava, zemljiški kataster, zemljiška knjiga
Pripravljalna dela za uvedbo komasačije	
1. Lastnik (ali predstavniki lastnikov zemljišč predlaganega komasačijskega območja) pod vlogo za uvedbo komasačije (če to zahteva deželni zakon, morajo biti priloženi podpisi zakonsko določenega deleža lastnikov o strinjanju).	
Uvedba postopka	
2. Deželna kmetijska uprava preveri upravičenost komasačije (parcelna struktura, infrastrukturni projekti).	
3. Deželna kmetijska uprava objavi uredbo ²² o uvedbi komasačije v deželnem uradnem listu, če ugotovi pozitivne posledice komasačije.	
4. Zemljiška knjiga na osnovi uredbe vnese zaznamek o komasačiji.	
Izvajanje komasačije	
5. Deželna kmetijska uprava pripravi Elaborat obstoječega stanja in vrednotenja (določitev meje komasačijskega oboda, lastniško-parcelno stanje, bonitiranje).	
6. Deželna kmetijska uprava seznanila lastnike z Elaboratom obstoječega stanja in vrednotenja.	
7. Lastniki lahko podajo pripombe na Elaborat.	
8. Deželna kmetijska uprava izda odločbo o potrditvi Elaborata obstoječega stanja in vrednotenju.	
9. Lastniki se lahko v 14 dneh pritožijo na odločbo (ko je elaborat pravno veljaven, velja za obvezujočega in kasneje na vrednotenje ne more biti več pritožb).	
10. Deželna kmetijska uprava pripravi pregled stanja prostora ter plan prostorskih ureditev (skupne površine, infrastruktura, vodne ureditve (tudi namakalni sistemi), krajinskih elementi, drugi posegi – agrarne operacije ipd.).	
11. Deželna kmetijska uprava pripravi plan nove razdelitve.	
12. Deželna kmetijska uprava seznanila lastnike s planom nove razdelitve.	
13. Lastniki lahko podajo pripombe na plan nove razdelitve.	
14. Na osnovi plana nove razdelitve in pripomb deželna kmetijska uprava pripravi odločbo o novi razdelitvi ter prenese novo stanje v naravo.	
15. Lastniki se lahko v 14 dneh pritožijo na novo razdelitev.	
Zaključna dela komasačije, vzpostavitev novega stanja	
16. Deželna kmetijska uprava lahko predhodno s sklepom omogoči prevzem novega stanja ter predhodno zgradi ceste, poti, uredi druge skupne površine (POGOJI! ²³ – v nasprotnem primeru je treba počakati, da se reši pritožbe).	
17. Lastniki lahko predhodno prevzamejo novo stanje v posest (lahko pa se tudi pritožijo na sklep).	

²² V primeru enostavnega komasačijskega postopka (nem. Flurneuordnung) izda kmetijska uprava odločbo, ki je osnova za uvedbo enostavnega postopka komasačije in ga prav tako izvaja okrožna izpostava deželne kmetijske uprave. Z uvedbo komasačijskega postopka postanejo lastniki zemljišč komasačijskega območja **komasačijska skupnost**, ki je pravna oseba in njen obstoj preneha z odločbo o zaključku postopka.

²³ POGOJI so različni med deželami – za primer Spodnje Avstrije so pogoji sledeči:

- 2/3 lastnikov se strinja z novo razdelitvijo;
- pravnomočen je Elaborat obstoječega stanja in vrednotenja;
- možna je kmetijska obdelava (dostop ipd.).

18. Deželna kmetijska uprava pripravi Elaborat komasacije (nova delitev zemljišč, naknadno vrednotenje, izračun poravnjav, ureditev drugih pravnih zadev, kot so služnosti – elaborat obstoječega stanja in vrednotenja je le priloga in nanj se ni mogoče več pritožiti).
19. Deželna kmetijska uprava razgrne Elaborat komasacije (najmanj 14 dni).
20. Lastniki lahko v 14 dneh podajo pripombe.
21. Deželna kmetijska uprava izda odločbo o potrditvi Elaborata komasacije.
22. Lastniki se lahko v 14 dneh pritožijo na odločbo o potrditvi Elaborata komasacije.
23. Deželna kmetijska uprava (če ni tega storila že prej) na osnovi pravnomočne odločbe o potrditvi Elaborata komasacije izvede prenos zemljišč v naravo ter izvede denarne izravnave.
24. Deželna kmetijska uprava z uredbo zaključi postopek komasacije.
25. Deželna kmetijska uprava posodobi podatke zemljiškega katastra in zemljiške knjige.

Nove meje zemljiških parcel morajo biti v naravi zamejičene in izmerjene, kot predvideva zakonodaja, ki določa vzdrževanje zemljiškega katastra. Operativna geodetska dela kot tudi vse prostorsko-ureditvene, pravne zadeve v zvezi z urejanjem infrastrukture in pravic na območju komasacije, vrednotenje nepremičnin ter pripadajočih sestavin in pritoklin, vpis v zemljiški kataster in zemljiško knjigo opravlja pristojna izpostava deželne kmetijske uprave.

6.1.2.3 Komasaacije zemljišč v Avstriji – podrobnejši opis postopkov v Spodnji Avstriji

6.1.2.3.1 Uvedba postopka

Upravna komasacija se uvede z uredbo o uvedbi postopka komasacije pristojnega upravnega organa za kmetijstvo, pritožba na uredbo ni možna. Uredba se ne pošlje osebno posameznim deležnikom postopka (lastnikom), ampak se javno objavi v deželnem uradnem listu. Uredba prinaša omejitve lastninske pravice, tako mora lastnik kmetijskega zemljišča komasacijskega območja od pristojnega okrožne izpostave deželnega kmetijskega urada pridobiti med drugim dovoljenje za pogozdovanje, za gradnjo različnih naprav, za odvoz zemlje (tudi za humus), pa tudi za spremembe ekoloških elementov krajine – izjema je redno kolobarjenje. Krčenje ekoloških (naravnih) elementov krajine (žive meje, grmičevje, gozdni otoki) je na splošno brez dovoljenja po Zakonu o gozdovih (nem. *Forstgesetz*) prepovedano že od leta 1975, leta 2001 pa je to prepoved uvedel tudi posebni Zakon o varstvu narave in krajine (nem. *Natur- und Landschaftsschutzgesetz*). Tudi pri postopku komasacij se naravni (ekološki) elementi krajine praviloma ohranjajo – praktični primer iz Avstrije kaže Slika 6-6, kjer se morajo obstoječi ekološki elementi v kmetijski krajini ohraniti (Pfeil, 2009).



Slika 6-6: Pomembni ekološki elementi kmetijske krajine se morajo v Avstriji ohranjati (Pfeil, 2009).

Predmet komasacije so kmetijska in gozdna zemljišč, lahko pa tudi ostala zemljišča, če se strinjajo lastniki. Promet z zemljišči (kupoprodaja, najem, parcelacija, služnosti in druga

bremena) na komasacijskem območju ni omejen. Dejstvo pa je, da ima okrožna izpostava deželne kmetijske uprave nadzor nad transakcijami kmetijskih zemljišč (pri vnosu v zemljiško knjigo). Vsako transakcijo, ki bi ne bila v skladu s komasacijo ali na splošno z zakonodajo, lahko tako ustavi oziroma prepove. S tega vidika naj bi se vsak lastnik kmetijskega zemljišča na območju predvidene komasačije pred transakcijo pozanimal pri pristojni kmetijski upravi, ali je transakcija dovoljena.

Dejstvo, da gre za območje komasačije, se ob začetku komasacijskega postopka vpiše v zemljiško knjigo, z zaključkom komasačije pa se slednje izbriše. Z zaznambo komasacijskega postopka v zemljiški knjigi se zelo povečajo pristojnosti okrožne izpostave deželne kmetijske uprave pri zemljiškknjižnih postopkih. Lastniki zemljišč predvidenega komasacijskega območja predstavljajo komasacijsko skupnost, ki nastopa kot pravna oseba vse do zaključka komasačije. Po pooblastilu in pod nadzorom pristojnega upravnega organa za kmetijstvo poskuša skupnost oblikovati predlog zlozbe zemljišč. Člani skupnosti izmed sabo imenujejo komasacijski odbor ter zastopnika.

6.1.2.3.2 Analiza obstoječega stanja in vrednotenje zemljišč

Okrožna izpostava deželne kmetijske uprave mora za predvideno komasacijsko območje zbrati podatke o zemljiščih, vključno s pravicami, velikostjo, lego in rabo zemljišč. Pri analizi stanja se ogleda vse meje zemljiških parcel z namenom odkrivanja položajne natančnosti (starih) katastrskih načrtov in napačnih podatkov zaradi slabega vzdrževanja zemljiške knjige v preteklosti. O spornih mejah v tem primeru odloča kar sama okrožna izpostava deželne kmetijske uprave, ki je že po zakonodaji zadolžena za katastrske zadeve v kmetijskem in gozdnem prostoru. Slaba položajna natančnost katastrskih načrtov kot tudi neažurno stanje v zemljiški knjigi je pogost primer na podeželskih območjih Avstrije, zato se okrožna izpostava deželne kmetijske uprave nikoli ne sme zanesti le na podatke zemljiško katastrskih načrtov in zemljiške knjige. Okrožna izpostava deželne kmetijske uprave vabi na obhod mej zemljiških parcel komasacijskega območja vse lastnike – kdor se ne udeleži postopka, tvega, da bo sosed pokazal zemljiško mejo njemu v korist. Za pregled parcelnih mej v naravi se vodi poseben zapisnik, ki ga podpišejo prisotne stranke. Na območjih, kjer se izkaže, da je položajna natančnost podatkov zemljiškega katastra nezadovoljiva (kar se posledično kaže v nezanesljivih površinah zemljišč), se opravi mejno ugotovitveni postopek ter geodetska izmera *starega stanja*.

Predlog delitve komasacijskega sklada na nove zemljiške parcele je osnovan na vrednosti zemljišč. Vrednotenje kmetijskih in gozdnih zemljišč temelji na pridelovalni sposobnosti tal, zato se pogosto namesto vrednotenja uporablja izraz bonitiranje. Za izbrano območje se določi omejeno število vrednostnih (bonitetnih) razredov, vsakemu bonitetnemu razredu pa se pripiše denarna vrednost. Posamezni zemljiški parceli ali delu parcele (staro stanje) se nato določi bonitetni razred (Slika 6-7).

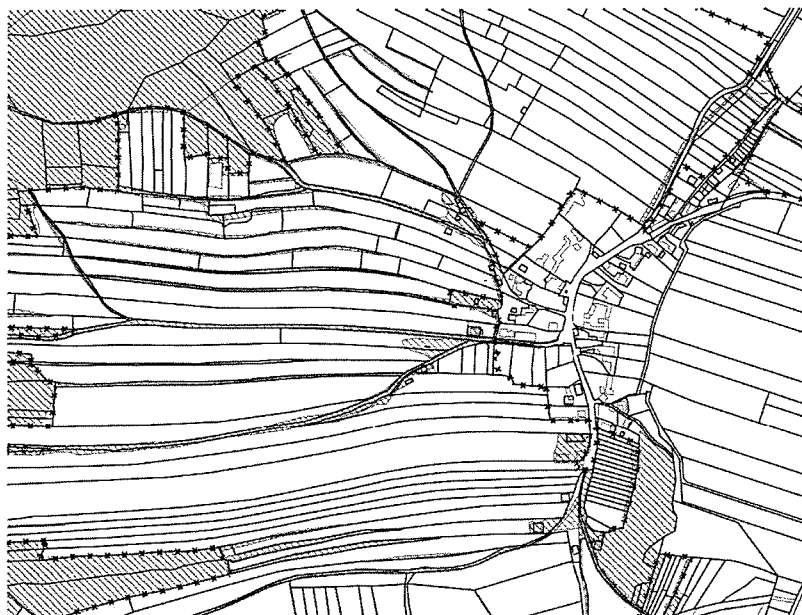
Lastniki morajo biti seznanjeni z rezultati analize obstoječega stanja (parcelne strukture) in vrednotenja, lahko pa tudi zahtevajo pojasnila, in sicer v roku dveh tednov od seznanitve. Pri tem imajo lastniki vpogled v Elaborat obstoječega stanja (nem. *Besitzstandausweis*) in plan vrednotenja zemljišč (nem. *Bewertungsplan*), ki sta sestavljena iz grafičnega in opisnega dela. Po javni razgrnitvi postane Elaborat obstoječega stanja in vrednotenja pravno veljaven in obvezujoč za nadaljnje postopke. V primeru, da se naknadno spremeni pristop k vrednotenju in se spremenijo same vrednosti zemljišč, se zahteva nov plan vrednotenja zemljišč. Pri analizi obstoječega stanja se veliko pozornosti nameni tudi analizi kmetijske krajine. Pri novi delitvi zemljišč se upošteva obstoječe ekološke elemente krajine, ki so predstavljene v posebnem poročilu (nem. *Bestandserhebung*).



Slika 6-7: Pripis vrednostnih razredov zemljiškim parcelam ali parcelnim delom (Seher, 2010).

6.1.2.3.3 Stanje in plan ureditve prostora

Ko postane Elaborat obstoječega stanja in vrednotenja zemljišč pravno zavezujoč, sledi postopek nove delitve zemljišč komasacijskega sklada med upravičence. Pristojna okrožna izpostava deželne kmetijske uprave najprej določi na osnovi pregleda stanja v prostoru (krajinski elementi, obstoječa infrastruktura, skupne površine, večji projekti izgradnje infrastrukture – glej Sliko 6-9) plan ureditve skupnih površin, ekoloških površin in infrastrukture. V ta namen se določi zemljišča za skupno (javno) rabo in skupne objekte (ceste, poti, protivetrna živa meja, nasipi, kanali, drugi ekološki elementi) (Slika 6-8). Nova struktura zemljiških parcel je namreč v veliki meri odvisna od načrtovane infrastrukture in obstoječega grajenega in naravnega okolja. Kljub temu, da želi včasih gospodarski učinek zanemariti ekološke vidike urejanja krajine, se praviloma ne posega v obstoječe ekološke elemente krajine – še več, dodatno se določi zemljišča, ki so namenjena posebnim ekološkim rešitvam urejanja krajine.



Slika 6-8: Analiza ekoloških elementov v krajini (Seher, 2010).

Okrožna izpostava deželne kmetijske uprave nadalje izdelava načrt urejanja javnega dobrega/skupne infrastrukture (nem. *GMA-plan*) (Slika 6-9). Kot je bilo že omenjeno, imajo deželne kmetijske uprave vse kompetence za urejanje prostora na podeželju. Slednje precej poenostavi postopke, dodatna prednost je v tem, da ima ena ustanova celovit pregled (in nadzor) nad razvojem kmetijskega prostora. Stroške urejanja podeželskega prostora in zemljišč na podeželju se praviloma krije iz sredstev dežele, države ali evropskih sredstev. Za namen skupnih javnih površin, izgradnje infrastrukture itn. se določen delež površin odvzame tudi iz komasacijskega sklada. Pri novi delitvi se površina pridobljenih zemljišč posameznega lastnika ne sme razlikovati za več kot 5 % glede na vloženo (Seher, 2010).



Slika 6-9: Načrt javne infrastrukture (Seher, 2010).

Elaborat obstoječega stanja in vrednotenja ter stanje in plan skupnih površin in infrastrukture so osnova za predlog nove razdelitve zemljišč. Ta se pripravi in razgrne na način, da imajo komasacijski udeleženci možnost interaktivno in konstruktivno sodelovati v postopku (pregled na terenu). Okrožna izpostava deželne kmetijske uprave poskuša upoštevati predloge in pobude (če so utemeljene in smiselne), nato pa izda odločbo o potrditvi plana nove razdelitve, na katero se je sicer mogoče pritožiti, pritožbe pa rešuje drugostopenjski organ. Pred potrditvijo plana nove delitve lahko pristojni upravni organ za kmetijstvo s posebnim sklepom dovoli predhodni prevzem zemljišč v posest, če so izpolnjeni naslednji pogoji (Pfeil, 2009):

- Elaborat obstoječega stanja in vrednotenja je pravno veljaven,
- izdelan je plan skupne infrastrukture (*GMA-plan*),
- novo dodeljena zemljišča so označena na terenu in stranke se strinjajo s potekom mej v naravi; strinjati se mora 2/3 lastnikov, ki želijo zemljišča predhodno prevzeti v posest (če se lastniki ne izjasnijo, se šteje, da se strinjajo); ti lastniki lahko še vedno oporekajo končnemu Elaboratu delitve zemljišč,
- s strankami, ki ne prevzamejo zaradi nestrinjanja zemljišč v posest, se določi posebne termine na terenu, kjer se poskuša ob prisotnosti predstavnika komasacijskega odbora in drugih lastnikov najti rešitev.

Pod omenjenimi pogoji se lahko predhodno v posest prevzame novo stanje (na osnovi sklepa okrožne izpostave deželne kmetijske uprave). Vzporedno se začne urejati prostor v skladu s projektno dokumentacijo (zasaditev, urejanje in gradnja poti ipd.). Tekom celotnega postopka se poskuša motivirati ljudi, tako so v zadnjem obdobju pogoste skupne dejavnosti urejanja krajinskih elementov, kot so zasajevanje dreves, saj se lahko na ta način lažje doseže

razumevanje o pomenu ekoloških elementov v krajini. Skupne površine v te namene ne smejo lastnike obremeniti za več kot 3 % površin, ki so jih dali v komasacijski sklad (Slika 6-10).



Slika 6-10: Komascije in *die Grüne Welle* (zeleni val) v Avstriji – zasajevanje sadnega drevja (Pfeil, 2009).

Najbolj obsežen in ključni dokument projektne dokumentacije je Elaborat komasacije, ki kot prilogo vsebuje vso predhodno dokumentacijo (Elaborat obstoječega stanja in vrednotenja, stanje in plan ureditve prostora, plan nove razdelitve), dodatno pa se v Elaboratu komasacije določi izravnave oziroma odškodnine. Elaborat komasacije mora biti zakonsko 2 tedna razgrnjen in 14 dni po koncu razgrnitve imajo lastniki še čas za podajo pripomb. Po potrebi se vsebina Elaborata komasacije popravi, nato pa okrožna izpostava deželne kmetijske uprave izda odločbo o potrditvi elaborata. Na odločbo je mogoča pritožba, ki jo rešuje drugostopenjski organ. Ko je Elaborat komasacije pravnomočen, se prenese novo stanje v posest in zgradi se obstoječa infrastruktura, izvede predvidene agrarne operacije (če to ni bilo storjeno že prej), prav tako se novo stanje vpiše v zemljiški kataster in zemljiško knjigo. Ko so vsa dela zaključena, okrožna izpostava deželne kmetijske uprave izda uredbo o zaključku komasacijskega postopka.

6.1.2.4 Zanimivosti komasacij zemljišč v Avstriji

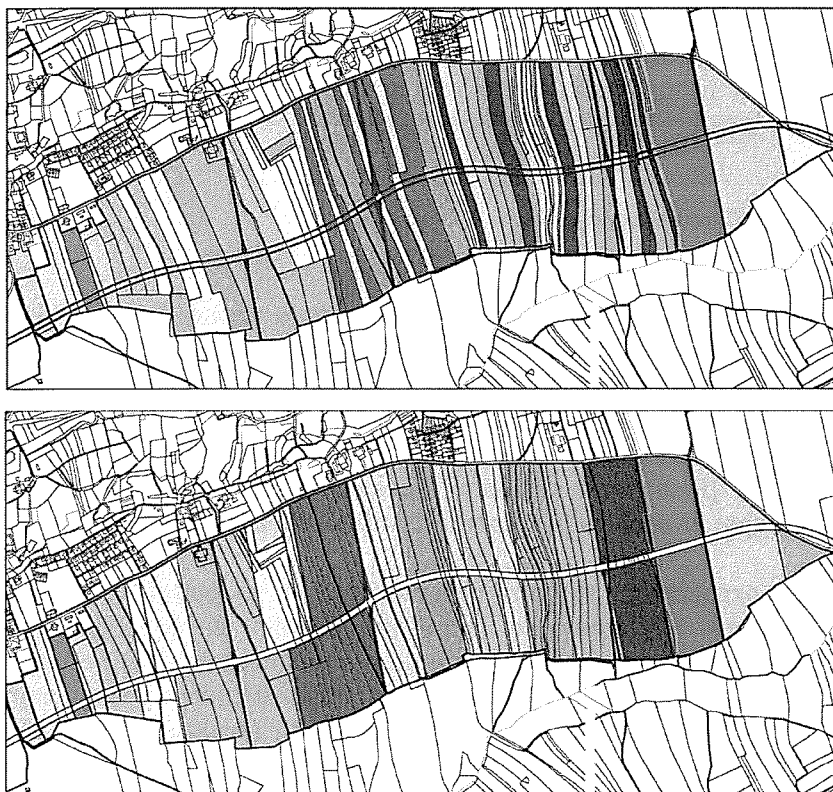
Komasacije na podeželskem območju se v Avstriji vse pogosteje izvajajo vzporedno z večjimi posegi v prostor, kot je izgradnja poti in cest (Slika 6-11), pri izvajanju protipoplavnih zaščit, izgradnji jezov in akumulacijskih jezer in podobno. V vseh primerih je za celotno izvedbo zadolžena javna služba – pristojna okrožna kmetijska uprava, ki ima vse kompetence izvedbe komasacije, vključno s prostorsko ureditvijo komasacijskega območja. V primeru večjih posegov v prostor seveda uprava sodeluje s pristojnimi službami, že sam sistem objave uredbe v deželnem uradnem listu pa je namenjen informiranju zainteresiranih služb in javnosti.

Za Slovenijo je zanimiva predvsem organizacija služb za urejanje zemljišč na podeželju. Gre za službo za izvajanje različnih postopkov urejanja in izboljšave pogojev za kmetijstvo in gozdarstvo, ki je organizirana znotraj posamezne dežele v obliki tako imenovanih kmetijskih deželnih uprav (nem. Agrarbehörde). Slednje imajo lahko svoje izpostave tudi v posameznih okrožjih. Pomembno je izpostaviti, da se v zvezi s (pre)urejanjem zemljiške strukture kmetijskih gospodarstev izvaja več ukrepov:

- **obsežni komasacijski postopki**, ki trajajo več let, vse izvajajo javne službe – od koordinacije, prostorskega planiranja do geodetske izmere, ureditev in izgradnje infrastrukture in vpisa v uradne evidence;

- **manjše zložbe, spremembe parcelnih mej, nova katastrska izmera** – tudi v tem primeru gre za postopke, ki jih v celoti izvajajo javne službe; kot zanimivost izpostavljamo, da v Avstriji (za razliko od Bavarske) poznajo zasebna geodetska podjetja, ki pa razen majhnih katastrskih zadev (parcelacija, manjša mejna obravnava) v podeželskem prostoru ne delujejo; razlog je v predragi zasebni geodetski storitvi, saj bi lahko bila katastrska ureditev nekega na primer gozdnega kompleksa dražja od same vrednosti zemljišč; za urejanje in sistematično izboljšavo podatkov zemljiškega katastra v Avstriji torej skrbijo javni uradi z geodeti, zaposlenimi v javnih službah;
- kmetijski uradi so zadolženi za celovito planiranje podeželskega prostora – z drugimi besedami, vse površine, ki niso stavbne in so izven urbanističnih načrtov, se prostorsko urejajo s prostorskimi akti kmetijskih deželnih uradov; ob vsaki širitvi stavbnih zemljišč se morajo spremembe občinskih planov usklajevati na deželni ravni (praviloma so prostorski plani občin sprejemajo vsakih 10 let);
- agromelioracije, urejanje poti, voda, krajinskih elementov in drugih skupnih površin ter naprav so v popolni pristojnosti kmetijskih uradov oziroma uprav – vse te skupne naprave in infrastruktura se tako gradi vzporedno z novo razdelitvijo zemljišč; zaključek komasacije pomeni v Avstriji urejeno stanje v zemljiških evidencah kot tudi končane vse gradbene, agromelioracijske in druge dejavnosti v skladu s projektom.

Poleg lažjega nadzora in sistematičnega izvajanja parcelnega prestrukturiranja zemljišč na podeželju je osnovni razlog za takšen sistem v dejstvu, da bi bili postopki katastrskega (pre)urejanja zemljišč za kmetije predragi glede na vrednost zemljišč, če bi postopke izvajali zasebniki. Dodatno se poudarja javno dolžnost in javni interes posodobitve oziroma izboljšave kakovosti zemljiškokatastrskih načrtov na podeželju. Javni interes je v tem primeru utemeljen v potrebi po kakovostnih podatkih o zemljiščih, po razvoju kakovostne in učinkovite zemljiške administracije ter tudi v želji po zmanjšanju tveganja medsebojnih sporov ter s tem po vzpostavitvi boljših pogojev za razvoj podeželja.



Slika 6-11: Primer zložbe zemljišč v Avstriji ob umeščanju ceste v prostor (Pfeil, 2009).

6.2 Nemčija

6.2.1 Osnovni podatki o Nemčiji

Nemčija spada s 357.021 km² površinami in 81,75 milijoni prebivalci (po uradnih statističnih podatkih za december 2010: Destatis, 2011) med gosto naseljene države EU (Preglednica 6-3). Trenutno je v Nemčiji opaziti letni upad števila prebivalcev, ki je deloma rezultat tudi same selitvene politike.

Administrativno je država razdeljena na 16 zveznih dežel (nem. *das Bundesland*), ki so nadalje razdeljene na več administrativnih in lokalno samoupravnih enot (Slika 6-12). Zvezne dežele so razdeljene na 39 okrajev (nem. *der Regierungsbezirk*) in te na 429 podeželskih okrožij (nem. *der Landkreis*) oziroma mestnih okrožij – mestnih občin (nem. *kreisfreie Stadt*). Pomembno vlogo pri urejanju in načrtovanju rabe zemljišč imajo občine (nem. *die Gemeinde*), ki jih je trenutno v Nemčiji 11.333, od tega je 2065 mestnih občin. Občine niso primerljive z občinami, kot jih poznamo v Sloveniji. Kljub temu, da nosijo pomembno vlogo pri načrtovanju posegov v prostor, je treba poudariti, da so vse odločitve v zvezi s posegi v prostor in z upravljanjem nepremičnin bolj ali manj vpete v strog hierarhični sistem prostorskega in splošnega načrtovanja oziroma razvoja, poleg tega pa občine s svojimi prostorskimi plani pokrivajo le urbana območja. Za podeželje so zadolžene posebne javne institucije, ki med drugim pokrivajo področje razvoja podeželja ter agrarnih operacij.



Slika 6-12: Nemške zvezne dežele (Wikipedija, 2011a).

Preglednica 6-3: Osnovni statistični podatki o Nemčiji (Destatis, 2011).

Statistični podatki		Številke
Površina	SKUPAJ	357.021 km ²
	Pozidana zemljišča	11,8 %
	Kmetijska pridelovalna zemljišča	34 %
	Ostala kmetijska zemljišča	15 %
	Namakalna območja	2,2 %
	Celinske vodne površine	1,3 %
	Gozd	31 %
Prebivalstvo (1. 7. 2011)		81.750.000
Gostota poselitve		229 preb./ km ²
Število zveznih dežel		16
Število občin		11.333
Kmetijske pridelovalne površine na preb.		0,15 ha/preb.

Od celotnega površja države predstavljajo kmetijska zemljišča nekaj manj kot 50 %, od tega je kmetijskih obdelovalnih površin 121.400 km², kar predstavlja 34 % površja države, na prebivalca pa je kmetijskih obdelovalnih površin 0,15 ha. V preteklih dveh desetletjih se je Nemčija srečevala z veliko izgubo kmetijskih zemljišč zaradi urbanizacije (širitev naselij, gradnja infrastrukture), zato je država sprejela strategijo samooskrbe s hrano in zelo omejila širitev urbanih površin, ki se usklajuje na državni, deželni in okrožni ravneh.

6.2.1.1 Kmetijstvo in kmetijska zemljiška v Nemčiji

Nemčija spada med države Evropske unije, ki ima visoko stopnjo prehranske samooskrbe, kjer pa je kmetijstvo predstavljalo v letu 2008 le 0,9 % BDP. Po podatkih Eurostata predstavljajo v Nemčiji kmetijska zemljišča preko 50 % površin. Prevladujejo kmetijska gospodarstva z več kot 50 ha skupnih površin, kjer ima kar 48 % kmetijskih gospodarstev preko 100 ha vseh površin, kar je na primer primerljivo z Dansko. Taka zemljiška struktura je predvsem posledica velikih kmetijskih obratov v vzhodnem delu Nemčije. Interes za pridobitev zemljišč v postopkih denacionalizacije je bil namreč na teh območjih majhen. Posledično so nastali veliki kmetijski obrati, ki so pridobili pravni status v skladu z novo nemško zakonodajo. Na drugi strani so v Nemčiji dežele z izredno razdrobljeno zemljiško strukturo in majhnimi kmetijami (npr. dežela Porenje-Pfalška), kar je posledica zgodovinske politike drobljenja in dedovanja kmetijskih gospodarstev. Velik delež površin zemljišč kmetijskih gospodarstev pogosto prispevajo gozdovi in več kot polovica kmetijskih gospodarstev ima pravzaprav tudi v Nemčiji le do 20 ha obdelovalnih površin (Lisec, 2007).

V Nemčiji je opaziti trend zmanjševanja kmetijskih gospodarstev. Pri kmetijski politiki poskuša Nemčija v ospredje postaviti pomen lokalne prehranske samooskrbe, razvoj podeželja z izboljšavo pogojev za kmetovanje in z razvojem drugih s kmetijstvom in z gozdarstvom usklajenih dejavnosti ter ustaviti negativne demografske trende podeželskih območij (predvsem v nekaterih vzhodnih deželah). Kljub visoki stopnji prehranske samooskrbe je Nemčija ena od prvih držav, ki je v svoje prostorske razvojne programe sistematično začela vključevati tudi vidik lokalne prehranske samooskrbe. Ne glede na različno stanje v zahodnih in nekdanjih vzhodnih deželah je v Nemčiji v splošnem zelo sistematično urejeno področje razvoja podeželja in kmetijstva oziroma gozdarstva. Tradicionalno je podeželski prostor v Nemčiji planiralo pravzaprav kmetijstvo, zato tudi utečena organizacijska struktura za izvajanje agrarnih operacij v posameznih zveznih deželah.

6.2.1.2 Nadzor nad transakcijami kmetijskih posesti in gozdov v Nemčiji

Podobno kot v drugih evropskih državah tudi Nemčija pozna uravnavanje in kontrolo zemljiškega trga preko številnih zakonskih določil. Posebna omejitev velja za trg s kmetijskimi zemljišči in gozdovi, kjer je po zakonu o prometu z zemljišči iz leta 1961 poleg obligacijske pogodbe za transakcijo nujna odobritev pristojnega organa, kar se nanaša tudi na vodna zemljišča in ledine. Med izjeme, ko ni treba posebnega potrdila za transakcijo, spadajo zemljiške ureditvene operacije, transakcije zemljišč znotraj zazidalnih in sanacijskih območij ipd. Namen odobritve upravnega organa je predvsem preprečevanje drobljenja zemljiške posesti ter neprimernih okoliščin transakcij (previsoke cene, ker so potem zemljišča nedosegljiva kmetom ipd.). Dodatno velja poudariti, da večina zveznih dežel tudi izvaja kontrolo nad izvajanjem katastrske preureditve (parcelacije) kmetijskih in gozdnih zemljišč. Tudi sama geodetska služba je sicer različno organizirana v različnih zveznih deželah. Na primeru Bavarske naj povemo, da vse katastrske postopke izvajajo javne službe (torej ni zasebnikov za geodetska dela v katastru), ki strogo upoštevajo vse omejitve transakcij, dodatno pa sistem omogoča znotraj ene uprave regulirati cene katastrskih storitev (glede na tržno vrednost nepremičnine).

Nemčija ima tradicionalno na ravni dežel organizirane službe, ki so zadolžene za razvoj podeželja, v tem okviru pa tudi za izvajanje komasacij in drugih agrarnih operacij. Slednje so zadolžene za celovite prostorske ureditve podeželskega prostora in imajo na področju prostorskih ureditev še veliko več kompetenc kot kmetijski uradi v Avstriji, saj pokrivajo tudi vaška naselja in s tem ureditev vasi. Dobre prakse sicer narekujejo močno sodelovanje teh javnih služb za razvoj podeželja z občinami, toda tudi v Nemčiji, podobno kot v Avstriji, podeželski prostor ne planirajo občine. Razlog je v varovanju kmetijskih zemljišč in zagotavljanju pogojev za razvoj kmetijstva ter drugih s kmetijstvom in gozdarstvom usklajenih gospodarskih panog, s tem pa v zagotavljanju pogojev za kakovostno življenje na podeželju. Občine s svojimi plani za urbane aglomeracije ne morejo posegati enostransko v kmetijski prostor. Usklajevanje poteka na ravni planskih regij in tudi višje na ravni dežel. Na ta način imajo občine zelo omejene pristojnosti na področju planiranja širitve urbanih območij.

6.2.1.3 Sistem evidentiranja nepremičnin v Nemčiji

V Nemčiji se nepremičnine obravnavajo na podoben način kot pri nas in v Avstriji. Osnovno enoto zemljiškega katastra predstavlja zemljiška parcela (nem. *das Flurstück*), ki jo po starem pruskem izrazu imenujejo tudi parcela (nem. *die Parzelle*). Izraz nepremičnina (nem. *der Liegenschaft*) se nanaša na zemljiško parcelo, skupaj s stavbo. Zemljiški katastrski sistem predstavlja evidenco o zemljiških parcelah in o stavbah. Je tehnična podpora zemljiški knjigi (nem. *das Grundbuch*), ki zagotavlja pravno varnost z evidentiranjem stvarnih in drugih pravic na nepremičninah. Katastrska služba in zemljiška knjiga sta organizirani različno po posameznih zveznih deželah.

Nemčija je bila ena prvih držav, ki se je odločila za digitalizacijo podatkov zemljiškega katastra, tako je danes že večji del Nemčije pokrit z digitalnimi podatki zemljiške knjige in katastra. V preteklih desetletjih je Nemčija vzpostavila katastrski informacijski sistem ALKIS (nem. *Amtliches Liegenschaftskatasterinformation-system*), ki ga sestavljata digitalna zemljiška knjiga ALB (nem. *Automatisiertes Liegenschaftsbuch*) in digitalni katastrski načrti ALK (nem. *Automatisierte Liegenschaftskarte*) skupaj z opisnimi podatki. ALKIS predstavlja del baze prostorskih podatkov, ki jih je mogoče dobiti preko Zvezne uprave za geodezijo in kartografijo (nem. *Bundesamt für Kartographie und Geodäsie*) za celotno državo (Lisec, 2007).

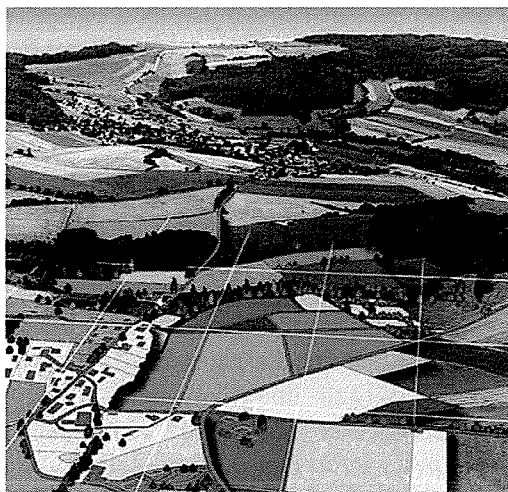
6.2.2 Komasaacije (kmetijskih) zemljišč v Nemčiji v preteklosti

S problemom razdrobljenosti kmetijskih zemljišč so se nekatere nemške dežele srečale že zelo zgodaj. Viri pričajo o zelo zgodnjih sistematičnih ukrepih za razvoj podeželja v regiji Allgäu. Od 16. do 19. stoletja so tam poskušali s postopki preurejanja zemljišč in naselij (nem. *die Vereinödung*) doseči čim bolj ugodno posestno strukturo. S temi zgodnjimi operacijami so stremeli k zaokroženosti (arondiranosti) kmetijskih gospodarstev. Prve komasaacije kmetijskih zemljišč so se pojavile v 19. stoletju. Bavarska je vključila zložbo kmetijskih zemljišč v zakonodajo že leta 1861. Bavarsko prakso je kasneje prevzela celotna Nemčija.

Pojem komasaacije je bil uradno prvič uveden leta 1886, ko je bavarski kralj Ludvik II. podpisal *Zakon, ki zadeva komasacijo* (nem. *Gesetz die Flurbereinigung betreffend*). Vse do tedaj so se uporabljali drugi pojmi za različne vrste zložb zemljišč. Nekatere organizacijske izboljšave in večjo demokratičnost v postopku je prinesel Zakon o komasaciji iz leta 1922. Zakon se je nato precej spreminjal, čedalje bolj pa je ob izvajanju komasacij postajalo pomembno tudi varstvo narave. Za Nemčijo je značilno, da je že takoj po drugi svetovni vojni začela s celovitim urejanjem podeželskega prostora, kjer so komasaacije zemljišč vedno imele vidno vlogo (glej: Olschowy, 1955; Osthoff, 1967).

Na Bavarskem so tako kot primer v letu 1959 v povezavi s spodbujanjem kmetijstva začeli s tako imenovanimi sanacijami vasi (nem. *die Dorfsanierung*), katerih cilj je bil predvsem zmanjševanje proizvodnih stroškov v kmetijstvu. V letu 1973 je bila na Bavarskem sanacija vasi organizacijsko in vsebinsko neposredno povezana s komasačijo (Magel in Attenberger, 1983, cit. po Obreque, 2005) – glej Sliko 6-13. Komasačije še danes predstavljajo pomemben pristop k izboljševanju zemljiške lastniške strukture v Nemčiji. Nov izziv pri komasačijah predstavljajo najemna razmerja, predvsem dinamika najemanja kmetijskih zemljišč zaradi manjšanja števila aktivnih kmetijskih gospodarstev. Nemčija pozna danes za namen smotrnega kmetijskega gospodarjenja in za razvoj podeželja številne ukrepe, ki poleg zložb zemljišč obsegajo celovito prenovo vasi in vaše infrastrukture. Razvoj takšnih programov je še toliko pomembnejši za nekdanje vzhodne dežele (van Dijk, 2004). Pri tem se vse bolj poudarja celovite rešitve planiranja in razvoj podeželja, kjer se med drugim izpostavlja medobčinsko in medinstitucionalno sodelovanje ter povezava različnih instrumentov za urejanje podeželja oziroma podeželskega prostora.

Slika 6-13: Pristop celovitega urejanja podeželskega prostora (Landentwicklung Bayern, 2011).



6.2.2.1 Organizacijski vidik izvajanja komasačij zemljišč v Nemčiji

Na državni ravni ureja komasačije kmetijskih in gozdnih zemljišč Zakon o komasačijah (*Flurbereinigungsgesetz, FlurbG, 1953*), ki je glede na prvotno obliko nekoliko spremenjen (Priloga VII). Osnovni namen Zakona o komasačijah je izboljšava pridelovalne sposobnosti zemljišč in obdelovalnih pogojev v kmetijstvu in gozdarstvu, ob upoštevanju zahtev posameznih kultur in spoštovanja kulturne krajine, preko obsežnejše zložbe oziroma komasačij zemljišč.

Zvezni zakon dopušča, da dežele in okrožja same imenujejo tako imenovane komasačijske organe (nem. *die Flurbereingungsbehörde*), zato se sama organizacija, v določeni meri pa tudi izvedba in dobre prakse, razlikujejo od dežele do dežele. Prvotni uradi za komasačijo, ki so organizacijsko spadali k deželnim ministrstvom, pristojnim za kmetijstvo, so se v osemdesetih in devetdesetih letih prejšnjega stoletja preimenovali v urade za urejanje zemljišč in razvoj podeželja, v zadnjih letih pa v urade za regionalni razvoj, razvoj podeželja in urejanje zemljišč. Z uvajanjem okoljskega vidika v urejanje kmetijskega prostora se je delo čedalje bolj usmerjalo v uvajanje večfunkcionalnosti v kmetijstvu in v prenovo in razvoj vasi ter zemljiški management. Ponekod so se službe reformirale tako, da so se oddelki za komasačije priključili geodetski službi oziroma uradom za zemljiški kataster. Ne glede na obliko organizacijske strukture še danes velja, da imajo vodilno vlogo in vlogo koordinatorja projektov razvoj podeželja in drugih agrarnih operacij geodetski strokovnjaki javnih služb.

Na Bavarskem, kot primer, predstavlja zvezno krovno organizacijo za komasačije, agrarne operacije in razvoj podeželja Bavarsko ministrstvo za prehrano, kmetijstvo in gozdarstvo (nem. *Bayerisches Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten*). Operativno izvajajo projekte posebne pisarne za razvoj podeželja (nem. *Amt für Ländliche Entwicklung*), ki jih je na Bavarskem skupno sedem (Slika 6-14). Deželna zakonodaja določa njihove stvarne in krajevne pristojnosti, sama struktura zaposlenih pa je izredno interdisciplinarna – koordinatorji in vodje projektov so geodetki strokovnjaki, ki sodelujejo z agronomi, gozdarji, krajinskim arhitekti, pravniki, ekonomisti itn. Na tem mestu velja omeniti, da se mora vodja projektov, geodet kot višji geodetski uradnik, obvezno dodatno izobraževati (dve leti pripravništva pod vodenim

mentorstvom z zaključnim strokovnimi izpitom) v okviru sheme višjih geodetskih uradnikov, ki so potem lahko zaposleni na geodetskih upravah ali pa na uradih za razvoj podeželja. Kot zanimivost povejmo, da ponujajo uradi preko spletnega GIS-a enostaven vpogled v zaključene in tekoče projekte komasacij ter drugih dejavnosti uradov, kjer lahko posameznik pridobi koristne informacije in spozna nekatere dobre prakse.



Slika 6-14: Krajevne pristojnost uradov za razvoj podeželja na Bavarskem (Landentwicklung Bayern, 2011).

6.2.2.2 Zakonska osnova komasacij kmetijskih zemljišč v Nemčiji

Osnovni zakonski okvir komasacij kmetijskih in gozdnih zemljišč v Nemčiji podaja Zakon o komasacijah (*Flurbereinigungsgesetz, FlurbG*) iz leta 1976 (Priloga VII), ki izvira sicer iz starega zakona iz leta 1953. Pred tem so imele posamezne dežele svoje zakonske okvire za izvajanje komasacij, predvsem zaradi odločitve države, da je treba poskrbeti za prehransko varnost, se je sprejel državni zakon (takrat veljaven za nekdanjo Zvezno Republiko Nemčijo). V nekdanji Vzhodni Nemčiji se je v preteklosti izvajala obsežna agrarna reforma, kar botruje različnim stanjem zemljiške oziroma zemljiško-posestne strukture kmetijskih gospodarstev. Sam postopek komasacije bi lahko v Nemčiji opredelili z naslednjimi koraki (več o Nemčiji in Bavarski v poglavju o celovitem razvoju podeželja):

1) Pripravljalna dela in uvedba postopka:

- informiranje udeležencev o komasaciji in odločitev zanjo;
- določitev komasacijskega organa, ki vodi komasacijo (dežela, okrožje) - okrožni komasacijski organ;
- informiranje nosilcev javnih interesov: kmetijsko poklicno zastopstvo, pristojni deželni organi za planiranje, občina in zveza občin ter druge organizacije in organi za kmetijstvo, ki pripadajo pristojnim deželnim uradom;
- obveščanje ali informiranje zveznih organov in organov dežele, občine in zveze občin ter drugih javnih organov o načrtovanem postopku komasacije;
- informiranje udeležencev (načrt komasacije, stroški);
- Uredba (sklep) o komasaciji:
 - ✓ javni razglas o komasaciji (objavljen 2 tedna),
 - ✓ določitev komasacijskega območja,
 - ✓ možne so manjše spremembe območja (komasacijski organ), za večje spremembe območja je potrebna ponovna uredba in informiranje,
 - ✓ postopek se ustavi, če se izkaže za nesmotrnega,
 - ✓ ustanovitev skupnosti udeležencev (ob sklepu in je javnopravna institucija).

2) Preoblikovanje komasacijskega območja, načrt komasacije:

- ugotavljanje vrednostni starih zemljišč, razgrnitev rezultatov (pojasnitev, ugovori ...);

Načrt komasacije

- začasna omejitev rabe zemljišč v primeru redne obdelave, soglasja h komasaciji;
- določitev in ureditev parcelnih mej na obodu komasacijskega območja;

- zbiranje pobud, želja;
- načrt o skupnih napravah ter površinah in o javni infrastrukturi in napravah; razgrnitev plana;
- opredelitev in obravnava načel za nadomestila:
 - ✓ ukinitev pravic - služnosti, realna bremena in podedovane pravice na zemljišču, kakor tudi osebne pravice do posesti ali uporabe zemljišča,
 - ✓ določitev načel komasacije in posebnosti (skupna lastnina, nasadi ...),
 - ✓ opredelitev komasacije glede na naselja, celovito urejanje podeželja;
- razgrnitev načrta komasacije, zbiranje pripomb;
- odločba o izvedbi komasacijskega načrta;
- razglasitev novih ureditev.

3) Vzpostavitev novega stanja:

- ureditev javne infrastrukture, skupnih naprav, določitev meja zemljišč v naravi;
- vnos v javne knjige ob dokončnosti komasacije (zemljiška knjiga, kataster);
- uredba o novem stanju – vključno z urejeno infrastrukturo, vodotoki, ekološkimi elementi.

6.2.2.2.1 Pripravljalna dela in izvedba komasacij

O načrtu izvajanja komasacij kmetijskih in gozdnih zemljišč morajo biti že takoj ob pobudi obveščeni različni nosilci javnih interesov, vključno z zveznimi in deželni organi, občinami in zvezami občin ter drugimi javnimi organi. Komasaacija se začne z uredbo pristojnega organa. Komasaacijsko območje določi pristojni komasacijski upravni organ, in sicer takoj ob pobudi (ob informiranju udeležencev). Tekom komasacije se lahko območje komasacije spremeni, vendar to odredi komasacijski organ, ki mora obvestiti lastnike zemljišč. Za večje spremembe komasacijskega območja (kaj to pomeni, ni izrecno določeno) se komasaacija ponovno uvede z uredbo. Komasaacija se lahko tudi prekine, vendar le v primeru, ko se ugotovi, da ni smotrna. Za plačilo že izvedenih del poskrbi komasacijski organ (javna sredstva).

Od objave uredbe o komasaciji veljajo do nespodbitnosti načrta komasacije sledeče omejitve:

- pri rabi zemljišč lahko brez soglasja komasacijskega organa pride le do takih sprememb, ki so del rednega gospodarjenja;
- zgradbe, vodnjake, jarke, ograje, terase in podobne naprave je dovoljeno postaviti, narediti, bistveno spremeniti ali odstraniti le s soglasjem komasacijskega organa;
- sadno drevje, jagodičje, trto, hmelj, posamezna drevesa, žive meje, poljske in obrežne drevnine je dovoljeno odstraniti le v izjemnih primerih, če niso prizadeti interesi urejanja, predvsem varstva narave in nege krajine, ob soglasju komasacijskega organa.

Udeleženci komasacije so lastniki in zakupniki zemljišč. Udeležence se določi na podlagi vpisov v zemljiško knjigo. Če je posest sporna, lahko komasacijski organ za čas spora upravičencu postavi zastopnika. Enako velja, če posestnik ne obstaja. Za pravice, ki niso razvidne iz zemljiške knjige, se lahko pozove javno, da se uredijo v roku 3 mesecev. V komasacijskih postopkih so aktivni tudi:

- a) občine in združenje občin;
- b) lastniki skupnih in javnih naprav, kjer se mora zagotoviti zemljišča za javne naprave, kot so: javne poti, ceste, objekti železnice, tramvajске proge in druge zadeve javnega prometa, objekti za oskrbo z vodo, energijo, čistilne naprave, kanalizacijo, protivetrno zaščito, klimatske in požarnovarnostne naprave, naprave za zaščito pred emisijami, igrišča in športne naprave ter naprave, ki služijo varstvu narave, negi krajine in rekreaciji;
- c) vodne in zemljiške skupnosti (vplivi na vodna zemljišča);

- d) nosilci pravic na zemljiščih na komasacijskem območju ali osebnih pravic, ki daje posest ali uporabo ali omejuje uporabo teh zemljišč;
- e) lastniki, katerih zemljišča niso na komasacijskem območju, so pa dolžni prispevati k stroškom za vzdrževanje ali izvedbo ali so soudeleženi pri ureditvi trajnih mejnih obeležij na meji komasacijskega območja.

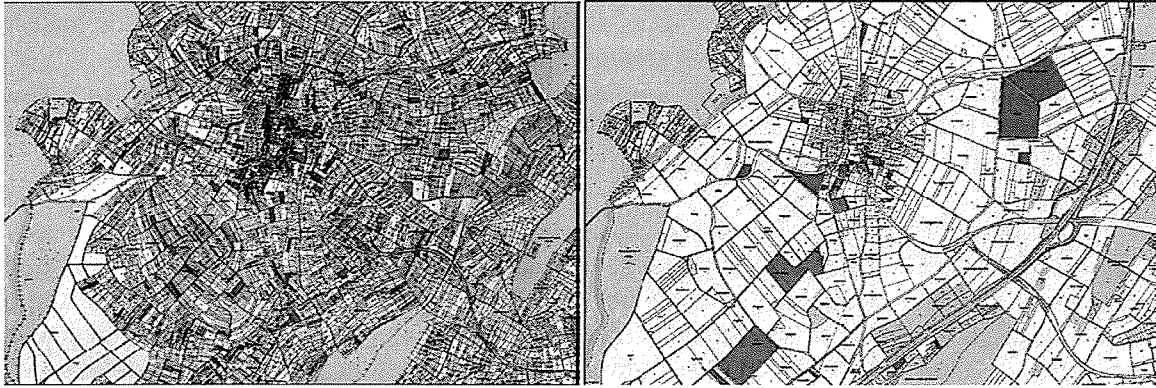
Vsi naštetih udeleženci (predvsem lastniki in zakupniki) ustanovijo skupnost udeležencev (nem. *Teilnehmergeinschaft*). Ta nastane z *uredbo o komasciji* in je pravna oseba, ki je pod nadzorom komasacijskega organa. Skupnost udeležencev lahko pridobi od udeležencev samo članarino v denarju (denarni prispevki) ali v stvarih, v delu, v uslugah ali v drugih dajatvah (stvarne dajatve), če so ti stroški v interesu komasacijskih udeležencev. Prispevki udeležencev so odvisni od vrednosti njihovih novih zemljišč, razen če ni v načrtu komascije določeno drugače. Dokler niso izdelana merila in obveza za plačilo, določi komasacijski organ začasna merila za prispevek, po katerih se pobira predujem (denar). Skupnost udeležencev ima upravni odbor, ki je sestavljen iz več članov. Člani komasacijske skupnosti izmed sebe volijo člane v komasacijski odbor. Za vsakega člana upravnega odbora je treba izvoliti ali imenovati tudi namestnika.

Na osnovi določene posestne strukture in ob dani vrednosti zemljišč se določi vrednost vloženih zemljišč za posameznega deležnika komascije, kar predstavlja osnovo tudi za novo delitev komasacijskega sklada. Ugotavljanje vrednosti mora potekati tako, da se vrednost zemljišč posameznega udeleženca določi glede na vrednost vseh vloženih zemljišč v komasacijski sklad. Pri vrednotenju zemljišč ločimo kmetijska in gozdna zemljišča od stavbnih zemljišč in objektov, ki so prav tako lahko vključeni v komascijo:

- vrednost kmetijskih zemljišč se določi na osnovi Zakona o cenitvi kmetijskih zemljišč. Vrednost praviloma ugotavljajo kmetijski izvedenci. Za velikost zemljišča (površino) je praviloma odločilen zapis v zemljiškem katastru.
- za stavbne površine, zemljišča z objekti, napravami ipd. se praviloma določa tržna cena.

Rezultati vrednotenja morajo biti javno razgrnjeni. Nova parcelna struktura komasacijskega območja se določi ob upoštevanju grajene in druge krajinske strukture in sicer v skladu z interesi udeležencev kot tudi javnimi interesi razvoja podeželja, ob upoštevanju okoljskih vidikov in javne koristi. Pristojni komasacijski organ izdelava v sodelovanju s kmetijskimi službami, drugimi udeleženi organi in organizacijami, predvsem pa s strokovnjaki pristojnih uradov za komascijo, splošne smernice za smotrno novo posestno strukturo območja komascije. Pri tem je treba upoštevati določila predhodnega planiranja, predvsem skupnih in javnih naprav ter rabe zemljišč. Na območju komascije je treba urediti poti, ceste, vodotoke in druge skupne dobrine, združiti skupne interese, ki so lahko tudi pobuda za komascijo (izgradnja infrastrukturnih objektov kot primer). Obstoječe naprave se lahko spremenijo, prestavijo ali vključijo v projekt komascije. Plan urejenosti javnih oziroma skupnih zemljišč, infrastrukturne ureditve, je treba na javni razpravi obravnavati z nosilci javnih interesov, vključno s kmetijskimi poklicnimi zastopstvi. Načrt ureditve javnih površin in infrastrukture ni potreben v primeru manjših sprememb in razširitev.

Pri novi delitvi zemljišč komasacijskega sklada velja načelo, da vsak udeleženec za vloženo zemljišče dobi zemljišče enake vrednosti ob upoštevanju odbitkov zemljišč za skupne in javne objekte oziroma površine. Dodeljena zemljišča morajo biti v čim večjih kosih (Slika 6-15). Neizogiben primanjkljaj ali višek zemljišč je treba poravnati v denarju. Vsaka zemljiška parcela mora biti dostopna po poteh. Kolikor je mogoče, je treba urediti osuševalne jarke. Zemljišča v nekdanji skupni rabi, ki so na komasacijskem območju, se lahko vključijo v komasacijski sklad in razdeli. Če je to v skladu z namenom komascije, so lahko ukinjene služnosti, realna bremena in podedovane pravice na zemljiščih, kakor tudi osebne pravice do posesti ali uporabe zemljišča.



Slika 6-15: Posestna struktura dveh kmetij pred in po komasacijah (Flurneuordnung ..., 2005).

Začasno razliko med vrednostjo starih zemljišč in vrednostjo dodeljenih zemljišč, kakor tudi druge začasne izgube posameznih udeležencev, ki bistveno presegajo obseg enakih izgub pri ostalih udeležencih, je treba poravnati z denarjem ali na drug način. Če s tem soglašajo, lahko udeleženci namesto v zemljiščih dobijo delno ali v celoti denarno nadomestilo.

Če je udeleženec lastnik stavbnih zemljišč, se lahko dodeli zemljišče, ki mu pripada po načrtu komasacije, ob njegovem soglasju, enemu ali po delih večjemu številu bodočim graditeljem. Komasijski organ lahko v načrtu komasacije razdeli tudi hipoteko, s katero so obremenjena stavbna zemljišča, s posameznimi deleži na dodeljena zemljišča, če so bila ta dodeljena različnim bodočim graditeljem, in sicer glede na vrednost, ki jim pripada po načrtu komasacije. Upnik ne more ugovarjati razdelitvi. Po nastopu novega pravnega stanja jamči pridobitelj zemljišča, to je bodoči graditelj, za osebno terjatev. Pravice upnika do dotedanjega lastnika usahnejo.

Pred izdelavo načrta komasacije mora komasijski organ, če je to potrebno, zagotoviti postavitev stalnih mejnih znamenj na obodu komasijskega območja. Pri tem se zahteva, če je komasijsko območje na meji, ureditev drugih upravnih mej (naselje, občine ipd.). Komasijski organ v načrtu komasacije na kratko predstavi rezultate postopka. V načrt komasacije so vključeni načrt poti, voda in druge infrastrukture, s spremljevalnim načrtom nege krajine, skupnih in javnih naprav, prikazane so stare zemljiške parcele in pravice udeležencev, nadomestila ter ureditev drugih pravnih razmerij.

6.2.2.2.2 Vzpostavitev novega stanja

Načrt komasacije mora biti razgrnjen. Ugovore, ki ostanejo nerešeni po zaključku obravnave, predloži komasijski organ višjemu komasijskemu organu (na deželni ravni). Ko postane načrt komasacije dokončen, odredi komasijski organ njegovo izvedbo (*uredba o izvedbi*). Z nastopom novega pravnega položaja je treba to dejstvo javno objaviti. Izvedba komasijskega načrta se lahko odredi pred njegovo dokončnostjo, če je komasijski organ preostale ugovore predložil višjemu komasijskemu organu. Predhodna (začasna) uvedba nove posesti je možna:

- če so bile meje nove posesti prenesene na teren in obstajajo dokončni podatki za površino in vrednost novih zemljišč ter
- če je določeno razmerje zahtevanih nadomestil za vsakega udeleženca.

O novi delitvi je treba obvestiti udeležence in jo na zahtevo na kraju samem razložiti. Začasna uvedba v posest je lahko omejena na dele komasijskega območja. S trenutkom, ki je določen v uredbi o izvedbi, preidejo zemljišča v posest, upravljanje in koriščenje na novega lastnika, prejemnika po načrtu nove delitve zemljišč. Poseben poudarek je na varstvu pravic tretjega. Novo zemljišče nadomesti stara zemljišča in praviloma se te pravice pripišejo novim zemljiščem,

razen, če se ne razveljavijo (služnosti, realna bremena in podedovane pravice na zemljišču, kakor tudi osebne pravice do posesti ali uporabe zemljišča). Posebna določila veljajo za užitek in zakup.

Novo stanje je treba na zahtevo komasacijskega organa vnesti v javne knjige po načrtu komasačije, ki je pravno veljaven. Vlogi za vpis v zemljiško knjigo je treba priložiti potrdilo o nastopu novega pravnega stanja in overovljen izpis iz načrta komasačije, ki mora dokazovati:

- lastnike zemljišč, ki sodijo na območje komasačije;
- stara zemljišča in pravice ter v ta namen določena nadomestila;
- dodelitve zemljišč ter skupne in javne naprave;
- pravice, ki ugašajo, ki se prenašajo na nova zemljišča in pravice, ki jih je treba na novo vpisati.

Do popravka v zemljiškem katastru velja, da je načrt komasačije uradna zemljiška evidenca.

6.2.2.3 *Nekatere posebnosti komasačij v Nemčiji*

Predvsem severne zvezne dežele in zvezne dežele nekdanje Vzhodne Nemčije se srečujejo s problemom vetrne in vodne erozije ter drugimi negativnimi učinki pred desetletji preveč radikalnih komasačij. Na teh območjih Nemčija izvaja večje projekte ekološke sanacije kmetijske krajine.

Sicer pa je v Nemčiji velik poudarek namenjen celovitemu razvoju podeželja. Zanimivo je, da se komasačije uvajajo tudi na reliefno razgibanih terenih (Slika 6-16), saj sodobna kmetijska obdelava tudi na takih območjih zahteva nekatera odstopanja od tradicionalnih oblik zemljiške posesti. Pri urejanju parcelne strukture na takih območjih se poleg okoljskih in gospodarskih učinkov upošteva zelo stroga estetska načela, da se ohranja tipologija krajine.



Slika 6-16: Zložba zemljišč v krajini s terasami, Kaiserstuhl (Flurneuordnung ..., 2005).

Posebna določila veljajo za zložbe gozdnih zemljišč:

- za vključitev strnjene gozdne površine, večje od 10 ha, je potrebna privolitev gozdarskega nadzornega organa;
- za večja gozdna zemljišča, ki ne potrebujejo zložbe in od komasačije nimajo nobene bistvene koristi, se prispevki za komasačijo ne zaračunajo;

- če je treba določiti vrednost lesnega sestoja, se uporabijo pravila za izračunavanje vrednosti gozda;
- od objave uredbe o komasaciji do uredbe o izvedbi je potrebno za sečnjo, ki presega okvire predpisanega gospodarjenja, dovoljenje komasacijskega organa; pristanek pa se lahko da le v soglasju z gozdarskim nadzornim organom;
- če so bile sečnje opravljene v nasprotju s predpisom, mora tisti, ki je sekal les, posekane ali razredčene predele po navodilih ponovno zasaditi v skladu s predpisi;
- strnjena gozdna površina, ki je večja od 3 ha, se sme spremeniti le s pristankom lastnika ali gozdnega nadzornega organa;
- če se gozdna površina dodeli drugemu, je treba dati nadomestilo za rastoči les, po možnosti v višini vrednosti lesa;
- za delitev gozdnih zemljišč, ki so v skupni lasti, in za ukinitve služnosti je potreben pristanek gozdarskega nadzornega organa.

Nemška zakonodaja pozna tudi poenostavljen postopek komasacij v okviru projektov razvoja podeželja. Ta poenostavljen postopek velja za naslednje primere:

- 1) pri ukrepih razvoja podeželja, še posebej ukrepe agrarnega strukturnega izboljšanja, poselitve, prenove vasi, urbanistične ukrepe, ukrepe varstva okolja, sonaravnega razvoja voda, varstva narave in nege krajine ali oblikovanja podobe naselja ali krajine;
- 2) pri odpravljanju splošnih slabosti na kultiviranem prostoru, ki nastanejo ali so obstajali s postavitvijo, spremembo ali odstranitvijo infrastrukturnih naprav ali drugih ukrepov;
- 3) odprave konfliktov rabe zemljišč;
- 4) izpeljave potrebne preureditve zemljiške posesti v zaselkih, majhnih občinah, območjih s samotnimi kmetijami kot tudi na območjih z že izvedeno komasacijo.

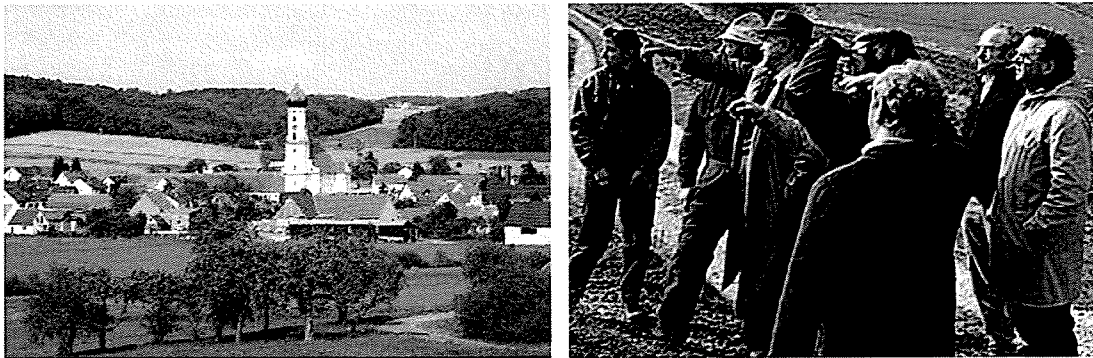
Komasacijski organ s sklepom določi območje komasacije. Sklep je treba poslati sodelujočim v prepisu ali javno objaviti. Poenostavljeni postopek komasacije lahko sprožijo lastniki zemljišč ali druga zakonsko upravičena pravna oseba. Rezultati vrednotenja se pri enostavnih postopkih razgrnejo skupaj z načrtom komasacije. Izdelavo načrta poti in voda s spremljevalnim načrtom nege krajine se lahko opusti. Odgovarjajoči ukrepi se v tem primeru vključijo v načrt komasacije.

6.2.2.3.1 Sodelovanje javnosti pri projektih urejanja zemljišč

Aktivna udeležba občanov in lastnikov je uspešen način iskanja najboljše rešitve v prostoru za dobrobit vseh prebivalcev. Gre za planiranje od spodaj navzgor in hkrati se tvori soodgovornost občanov za njihov širši življenjski prostor. Po nemški zakonodaji imajo posamezniki možnost za razpravo ali ugovor pri poseganjih v prostor. Ker ukrepi komasacij in agrarnih operacij zadevajo krajino, imajo vsi krajanje pravico se udeleževati postopka – krajina je v nasprotju z zemljiškimi posestmi javno dobro. Njeno spreminjanje vpliva na vse krajane, ne samo za lastnike zemljišč. Pri snovanju plana ureditve komasacijskega območja je vključena vsa javnost (Slika 6-17).

Praksa pri komasacijah na Bavarskem neformalno že dolgo izpolnjuje udeležbo vseh krajanov pri razgrnitvah planov. Predstavniki skupnosti udeležencev pogosto zasedajo na javni obravnavi in sestanki so dostopni vsem krajanom. Planiranje (nove ureditve kmetijske in gozdne krajine, vasi) ni omejeno na le strokovno planiranje ampak tudi zavestno planiranje v dialogu s krajanje. S takimi planskimi metodami se od krajanov pridobi veliko podatkov o trenutnem stanju, prav tako tudi o željah in potrebah. Pri tem se razvija zavest krajanov in njihova odgovornost; gradi se identiteta, poudarjajo nemški poznavalci (Schmidt, 2011). Način načrtovanja in urejanja podeželskega prostora na Bavarskem obsega dialog (nem. *Dialogplanung*) kot konstruktivno iskanje najboljše dolgoročne rešitve v prostoru za vse udeležene in vse krajane. Pomembno je, da ravno te dotične osebe, kateri nosijo posledico komasacij, pomembno prispevajo k pripravi in izvedbi postopka in da med seboj tvorijo zavedanje in spoštovanje do krajine kot skupnega

dobra. Gre za družbeni proces, ki prinaša v podeželsko krajino sodobnost. Dolgoročno zadovoljni krajanji so pogoj za ohranjanje poselitve na deželi in njen razvoj. Aktivna udeležba prinaša mnogo prednosti. Probleme krajanov se poskuša rešiti v postopku komasačije, ohranja in razvija se krajina, ki je lahko podlaga za turizem in rekreacijo, tvorijo se nova delovna mesta in omogoči se prostor za poselitev. Tako se na podeželju, v občini tvorijo pogoji za ohranitev poselitve in dvig kakovosti življenja.



Slika 6-17: Aktivna udeležba krajanov pri urejanju podeželskega prostora (Landentwicklung Bayern, 2011).

6.2.2.3.2 Komasačije na Bavarskem

Bavarska ima s komasačijami uspešno prakso in dolgoletno tradicijo. Njihov slogan, ki se glasi: *Komasačija – velik korak za podeželski prostor – povečanje gospodarske moči in strukturno izboljšanje* (Ländliche Entwicklung in Bayern, 2006), nam pojasnjuje glavni namen tega instrumenta urejanja podeželja. Komasačija je na Bavarskem zanesljiv in učinkovit instrument za dolgoročni razvoj kulturne krajine. Zakon o komasačijah opredeljuje komasačijo kot strokovno, organizacijsko, pravno in finančno pomoč za:

- novo celovito (pre)ureditev zemljiške posesti,
- izpeljavo gradbenih ukrepov in ukrepov urejanja krajine,
- prometno urejanje in urejanje druge potrebne infrastrukture in
- vodovarstvene ukrepe, ukrepe za varovanje tal, naravnih virov in nego krajine.

Pri snovanju nove razdelitve zemljišč morajo izvajalci (uradi za razvoj podeželja) na Bavarskem upoštevati 8 načel (Magel, 2009):

- *načelo zasebne rabe* – primarni so cilji zasebnih lastnikov zemljišč,
- *načelo nadomestila* – gre le za menjavo lastniških objektov, ni možna menjava lastnikov,
- *načelo subsidiarnosti* – prenos nalog in odgovornosti na hierarhično nižjo raven, do stopnje, v kolikor jo ta zmore opraviti,
- *načelo pravične (zemljiške) odpravnine, kompenzacije* – potrebno je zagotoviti pravično nadomestilo v vrednosti zemljišč,
- *načelo učinkovitosti* – za to so posebne pravne poti, krajše roki,
- *načelo časovno omejenega trajanja* – po zaključku projekta se pooblastila komasačijske skupnosti končajo, predstavniki skupnosti udeležencev so izbrani za celoten a omejen čas postopka,
- *načelo družbi in okolju primerne rabe tal in urejanja okolja* – poišče se kompromisna rešitev med različnimi interesi v prostoru ob zagotovitvi trajnostne rabe naravnih virov in
- *načelo pravne države* – izpelje se uradno voden postopek.

Na Bavarskem so komasačije instrument celovitega razvoja podeželja. Sočasno s komasačijo se običajno izvaja prenova vasi. Ukrep komasačije obsega med drugim reševanje prostorskih težav

kmetijskih gospodarstev in pa predvsem celovito prispeva k izboljšanju pogojev življenja na podeželju z vidika dolgoročnega ohranjanja naravnih virov in krajine. Komasaacija je instrument, ki je v službi vseh prebivalcev podeželja. Veliko izzivov v podeželskem prostoru, vključno z varovanjem kmetijskih zemljišč, je lahko celovito in učinkovito obvladljivih s celostnim planiranjem in medobčinskim sodelovanjem. Projekti komasacij in prenove vasi vključujejo tudi učinkovito uresničevanje javnih in zasebnih interesov, kar predstavlja za krajanse pomembno spodbudo za sodelovanje v projektih. Ti so aktivno vključeni v planskih in izvedbenih procesih (Slika 6-18).

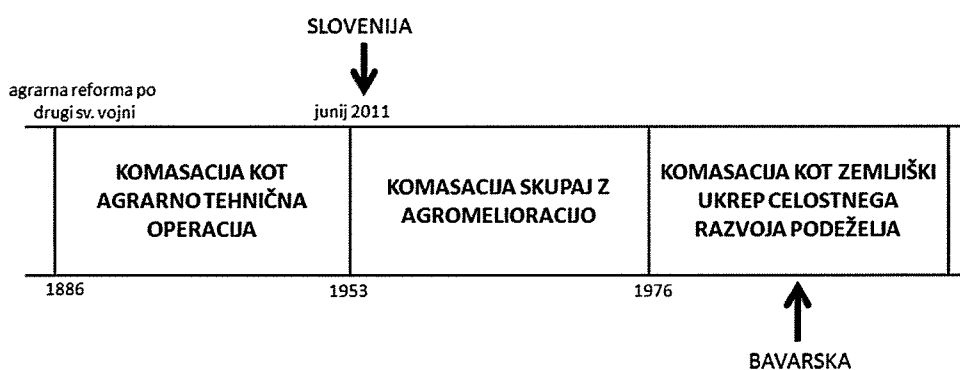
POT K USPEHU

zahteva s strani kmetov, občine ali tretjega pri uradu za razvoj podeželja
informiranje lastnikov zemljišč izvaja urad za razvoj podeželja
pripravljalna faza izoblikovanje delovnega območja, izdelava idej in začasen plan postopka skupaj z občani in s podporo urada za razvoj podeželja
določitev ciljev in zaključnih ukrepov in pomoč pri nastajanju projekta izvaja urad za razvoj podeželja
usklajevanje z nosilci javnih interesov izvaja urad za razvoj podeželja
uvedba postopka izvede urad za razvoj podeželja tvori se skupnost udeležencev
izbira predstavnikov skupnosti udeležencev pod vodstvom urada za razvoj podeželja
planiranje ukrepov izvaja skupnost udeležencev
določitev planov/potrditev planov izvaja urad za razvoj podeželja
izvajanje ukrepov vodi skupnost udeležencev
označitev in izmere nove zasnove vodi skupnost udeležencev
določitev vrednosti zemljišč vodi skupnost udeležencev
pogajanje z lastniki zemljišč o novi ureditvi zemljišč vodi skupnost udeležencev
izdelava nove ureditve vodi skupnost udeležencev
označitev in izmera novih zemljišč vodi skupnost udeležencev
izdelava podlag za vpis v zemljiško knjigo in kataster vodi skupnost udeležencev

Slika 6-18: Postopek komasacij na Bavarskem s pomembnimi deležniki (Ländliche Entwicklung in Bayern, 2006).

Viri financiranja komasacij na Bavarskem so lahko različni. Skupnost udeležencev lahko prejme za ukrepe, ki so v njihovi pristojnosti, subvencije s strani EU, države in dežele Bavarske. Odvisno od gospodarskih zmogljivosti znaša podpora v povprečju 80 % kritja nastalih stroškov. Preostalo morajo zbrati udeleženci kot lastno financiranje. Za ukrepe v javnem interesu prispeva občina ali drugi deležnik postopka v dogovorjeni višini financiranja (Ländliche Entwicklung in Bayern, 2006). Bavarsko ministrstvo za prehrano, kmetijstvo in gozdarstvo izdaja smernice za podporo in financiranje razvoja podeželja. Finančna podpora je namenjena zlasti regijam s prevladujočo agrarno strukturo in skupnim gospodarskim deficitom. Finančna pomoč se izvaja preko uradov za razvoj podeželja.

Bavarska, pa tudi na splošno Nemčija, je razvila komasacije v instrument celovite ureditve podeželja. Že v začetku 50-ih let preteklega stoletja so v Nemčiji uvedli komasacije kot instrument celovitega urejanja kmetijske krajine, z zakonodajo sredi 70-ih preteklega stoletja pa so komasacijo razvili v ukrep celostnega razvoja podeželja – Slovenija glede na vsebino komasacij močno zaostaja za nemško prakso, saj so komasacije do nedavnega pomenile praviloma le zložbo zemljišč, same agromelioracije pa so se do nedavnega oziroma se še praviloma izvajajo po novi razdelitvi zemljišč (Slika 6-19).



Slika 6-19: Prikaz vsebine postopka komasacije skozi čas v Sloveniji in na Bavarskem (Kos, 2011).

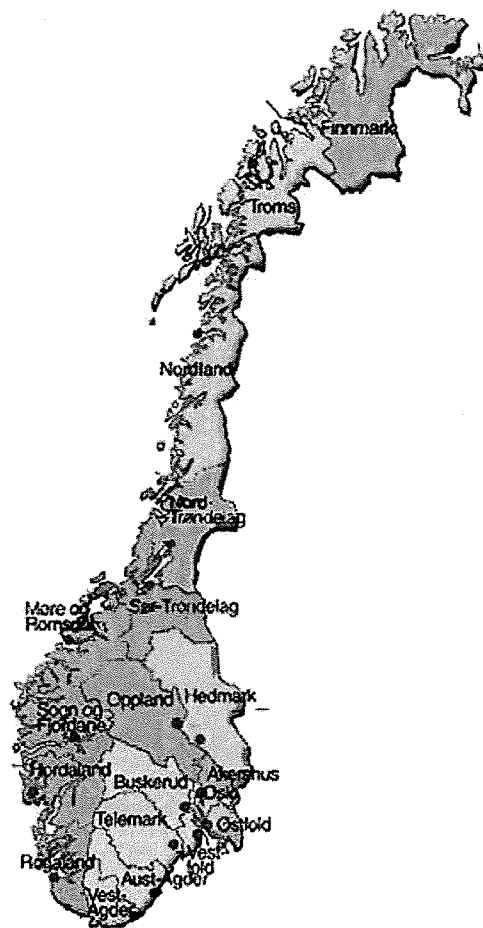
6.3 Norveška

6.3.1 Osnovni podatki o Norveški

Norveška obsega 323.787 km² površin (pod Kraljevino Norveško dodatno spadata še Svalbard z 61.022 km² in Jan Mayen s 377 km²). S 4,9 milijoni prebivalci (po uradnih statističnih podatkih za leto 2010: Statistics Norway, 2011) se država uvršča na drugo mesto najredkeje naseljenih evropskih držav, takoj za Islandijo. Število prebivalcev se predvsem zaradi priselitev povečuje iz leta v leto.

Administrativno je država razdeljena na 19 okrožij (nor. *Fylke*). Na lokalni ravni ima Norveška 430 občin (nor. *Kommune*), ki so različne velikosti – od nekaj sto prebivalcev do preko sto tisoč prebivalcev (Oslo). Administrativno delitev na Norveškem ne moremo razumeti kot dvo-tirni sistem, ampak raje kot sistem institucij, ki ima jasno razdeljene naloge oziroma pristojnosti (Slika 6-20).

Od celotnega površja države predstavljajo kmetijska zemljišča dobrih 3 %, 25 % komercialni (gozdno pridelovalno zanimivi) gozdovi, pretežni del (70 %) države pa so gore, jezera in druga nerodovitna raba (Preglednica 6-4), ki je večinoma v državni ali pa skupni rabi (skupna zemljišča imajo izreden družbeni pomen, na njih se nanaša posebna zakonodaja, ki ureja pravice in dolžnosti posameznikov in skupnosti do teh skupnih zemljišč (nor. *Allmenningsretten*) (Suárez Fernández, 2008).



Slika 6-20: Norveška okrožja (Jordbruk, 2011).

Preglednica 6-4: Osnovni statistični podatki o Norveški (Statistics Norway, 2011).

Statistični podatki		Številke
Površina	SKUPAJ	323.787 km² (dodatno Svalbard: 61.020 km², Jan Mayen s 377 km²)
	Pozidana zemljišča	1,4 %
	Kmetijska zemljišča	3,2 %
	Močvirja	5,8 %
	Celinske vodne površine, ledeniki	7,0 %
	Gozd	38,2 %
	Nerodovitna tla	44,4 %
Prebivalstvo (1. 7. 2011)		4.953.000
Gostota poselitve		15 preb./ km²
Število okrožij		19
Število občin		430
Kmetijske pridelovalne površine na preb.		0,18 ha/preb.

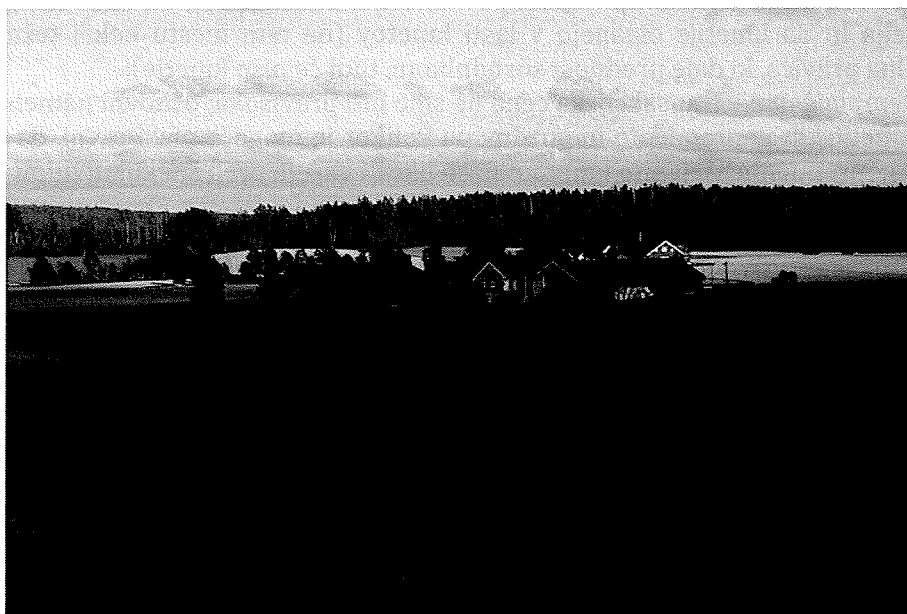
Kmetijske pridelovalne površine so predvsem na jugovzhodu, jugozahodu in v centralnem delu države. Povprečno ima kmetija 16 ha kmetijskih pridelovalnih površin, povprečna velikost kmetijske zemljiške parcele (njive) pa znaša 1,5 ha (Suárez Fernández, 2008).

6.3.1.1 Kmetijstvo in kmetijska zemljiška politika na Norveškem

Kljub temu, da velik del Norveške leži severno od arktičnega pola, omogočajo klimatske razmere predvsem zaradi ugodnega vpliva Zalivskega toka tudi kmetijsko pridelavo. Kmetijstvo sicer zaznamujejo težki pridelovalni pogoji – od dokaj hladnih klimatskih razmer do izredno omejenih površin kmetijskih zemljišč (približno 0,2 ha/ prebivalca) zaradi slabe kakovosti tal in neugodne topografije. Slednje botruje dejstvu, da je kmetijska pridelava relativno draga, zato država namenja veliko sredstev pomoči kmetijstvu. V primerjavi z ostalimi državami Organizacije za gospodarsko sodelovanje in razvoj OECD (angl. *Organization for Economic Co-operation and Development*) spada Norveška, skupaj s Švico, Islandijo in Japonsko, v sam vrh po višini podpore kmetijstvu.

Kmetijska pridelava je namenjena skoraj v celoti lastnemu trgu (če izvzamemo ribištvo, ki Norveško na področju primarne pridelave uvršča v pomembno neto izvoznico hrane) in nosi posebno vlogo predvsem pri zagotavljanju prehranske varnosti države, pri razvoju podeželja ter pri ohranjanju nekaterih drugih naravnih in antropogenih danosti podeželja. Primarni sektor predstavlja približno 4 % BDP-ja, kar je dokaj visoko v primerjavi z drugimi evropskimi državami – razlog je tudi v izredno aktivni in strokovni vodeni kmetijski politiki, kjer pa pretežen delež k BDP-ju prispevata ribištvo in gozdarstvo. Kmetijstvo je v preteklih desetletjih zaznamoval izreden upad števila kmetijskih gospodarstev, ki je z 200.000 v letu 1950 padlo na 50.000 aktivnih kmetij v letu 2005. Osnovni cilji današnje kmetijske politike na Norveškem so (Suárez Fernández, 2008):

- pridelava varne in zdrave hrane ob upoštevanju potreb in želja domačega potrošnika;
- pridelava ostalih dobrin in storitev tudi na področjih drugih sektorjev na podeželju;
- zagotavljanje javnih dobrin, pogojev: razvoj podeželja, širok nabor okoljskih in kulturnih koristi, predvsem pa dolgoročno zagotavljanje pogojev za prehransko varnost države.



Slika 6-21: Tipična norveška kmetija na kmetijsko bolj intenzivnem jugu države (Ås-Drøbak): stavbišče obkroženo s kmetijskimi zemljišči, v daljavi manj rodovitna zemljišča (Foto: A. Lisec).

Namen trenutne kmetijske politike je dolgoročno zagotoviti in izboljšati pogoje za kmetijstvo, zato je velik poudarek institucionalnega okvirja, ki usmerja kmetijsko in kmetijsko zemljiško politiko, na izboljšavi posestne strukture kmetijskih gospodarstev ter na nadzoru nad transakcijami kmetijskih zemljišč in kmetij. Za razumevanje trenutne posestne strukture kmetijskih gospodarstev je treba poznati zgodovino kmetijske politike v tej državi (glej Suárez Fernández, 2008; Lisec, 2010), v splošnem pa prevladujejo samostojne kmetije z osrednjim stavbiščem, ki ji pripadajo (Slika 6-21):

- bližnja kmetijska pridelovalna zemljišča, kot so njive, travniki, pašniki (nor. *innmark*), ter
- ostala zemljišča, kot so gozdovi, nerodovitna zemljišča (nor. *utmark*).

6.3.1.2 Nadzor nad transakcijami kmetijskih posesti in gozdov

Delitev kmetij ter različne transakcije kmetijskih gospodarstev so v preteklosti nekoliko spremenile klasičen vzorec poselitve podeželja. Največjo težavo predstavljajo majhne kmetije z razpršenimi zemljišči in kmetije z razdrobljeno lastniško strukturo (skupna zemljišča, solastništva ipd.). Danes je delitev kmetijske posesti (sem spada tudi na primer parcelacija v smislu nastanka nove nepremičninske enote – zemljiške parcele, ki je v naravi že samostojna in ločena od ostalih delov posesti, saj se kot nepremičninska enota smatra celotna posest, kmetijsko gospodarstvo) strogo nadzorovana in vsaka taka delitev (parcelacija) zahteva uradno odobritev pristojnega organa (Suárez Fernández, 2008).

Sistematičen in strog nadzor izvajajo tudi pri ostalih oblikah transakcij kmetijskih posesti. Posebnost predstavlja alodialna pravica (nor. *odelsrett*), ki je pravica razširjenega sorodstva, da zahteva nepremičnino na podeželju v primeru njene prodaje osebi, ki ni v sorodstvu s trenutnim lastnikom ali je po alodijalni pravici uvrščena nižje glede na sorodstveno razmerje. Ta starodavna pravica se nanaša le na fizične osebe, kar je tudi razlog, da je večina nepremičnin na podeželju v lasti fizičnih oseb. Pri prodaji kmetijskih nepremičnin, vključno z gozdovi, se zahteva odobritev pristojnega upravnega organa (sama transakcija je lahko v zemljiški knjigi izvedena zelo hitro, vendar pa se naknadno razveljavi, če se ugotovi neustreznost transakcije), ki nadzira predvsem (Sevatdal, 2010):

- *ustreznost novega lastnika* – pri nakupu kmetije mora kupec pridobiti dovoljenje lokalne skupnosti in živeti na kmetiji najmanj 5 let; osnovni namen je, da se ohrani poseljenost podeželja in da kmetije ostanejo v lasti kmetov (na tem mestu nekaj težav povzroča alodialna pravica, ki daje prednost sorodnikom, tudi če niso kmetje);
- *ceno nepremičnine* – transakcijska cena ne sme biti previsoka; osnovni namen je obdržati cene kmetijskih nepremičnin in gozdov na kolikor je mogoče nizki ravni, da se omogoči nakup nepremičnin aktivnim kmetom in se hkrati varuje pred špekulativnimi nakupi.

6.3.1.3 Sistem evidentiranja nepremičnin na Norveškem

Sistem zemljiške administracije na Norveškem je podoben germanskim sistemom, kjer poznajo zemljiški kataster (nor. *Matrikkel*) in zemljiško knjigo (nor. *Grunnbok*). V primerjavi z drugimi evropskimi državami Norveška nima dolge tradicije v zemljiškem katastru kot sistemu grafičnega in opisnega dela. Stari sistem zemljiške administracije je temeljil le na opisnih podatkih, to velja seveda za podeželje, kjer ni bilo potrebe po takem sistemu zaradi obsežnih površin pa tudi specifičnih dejavnosti (ribištvo, gojenje severnih jelenov itn.), medtem ko so mesta razvila svoj zemljiški kataster v grafični in opisni obliki. V preteklih desetletjih je sicer na osnovi fotogrametričnega zajema nastala karta zemljišč skoraj za vso državo, kjer so meje posesti zajete v tolikšni meri, kolikor je dopuščala tehnologija in kolikor so sodelovali ljudje (tako imenovana indeksna karta).

Pomembno spremembo je prinesel zakon o zemljiškem katastru v letu 1978, ko sta bila pri parcelaciji med drugim uvedena obvezna katastrska izmera in katastrski načrt. Tri pomembne vsebine je obravnaval ta zakon (Lisec, 2010a):

- sistem starega opisnega katastra (nor. Matrikkel),
- novo zemljiško katastrsko podatkovno bazo o zemljiščih, naslovih in stavbah GAB (nor. *grunneiendom, adresse, bygning*) pri okoljskem ministrstvu na državni geodetski upravi;
- obvezna izmero mej ob parcelaciji.

Sistem GAB je v nekaj letih nadomestil stari katastrski sistem. Do nedavnega je za novi zemljiški kataster skrbela državna geodetska uprava (nor. *Statenskartverk*), medtem ko je bilo za zemljiško knjigo pristojno sodišče. Odločitve tako imenovanega komasacijskega sodišča so se tako vpisovale pri katastrski službi in v zemljiško knjigo. Na pobudo sodišč, kjer se je vodila zemljiška knjiga, so na Norveškem pred kratkim zemljiško knjigo prenesli pod pristojnost državne geodetske uprave. Sodišča so namreč smatrala, tudi zaradi prezasedenosti, da gre pri vpisu v zemljiško knjigo za administrativni (upravni) postopek, zato ni smiselno, da zaradi tega bodisi nastajajo zaostanki pri vpisih v zemljiško knjigo, bodisi sodni zaostanki. Podatki o zemljiščih oziroma nepremičninah se danes vodijo na državni ravni, za vzdrževanje podatkov in katastrsko izmero pa so zadolžene občine, ki imajo občinske javne geodetske službe (Lisec, 2010a).

Osnovna enota, na katero se nanašajo pravne lastnosti zemljišč, je zemljiška posest, ki se razlikuje od definicije zemljiške parcele v Sloveniji. Norveška zemljiška posest je pravzaprav sestavljena iz več takih zemljiških parcel, kot jih poznamo v Sloveniji. Deli posesti so lahko prostorsko ločeni (enota nepremičnine je podobno definirana kot pri nas skupina nepremičnin v letos razveljavljenem zemljiškknjižnem vložku). Tak sistem zemljiške administracije je poznan v Skandinaviji, tudi na Švedskem. Med drugim veliko **pripomore k preprečevanju špekulacij v smislu drobljenja kmetijskih gospodarstev**, saj je potrebno za prodajo enega dela zemljiške posesti, zemljiške parcele (četudi je geografsko popolnoma ločena od ostalih nepremičnin), izvesti parcelacijo v smislu vzpostavitve nove nepremičninske enote – za to pa je potrebno v primeru kmetijskih zemljišč in gozdov posebno dovoljenje (Sevatdal, 2010).

6.3.2 Komasaacije (kmetijskih) zemljišč na Norveškem v preteklosti

Viri pričujejo, da so bile prve pobude za izvajanje komasacij in tudi da so bile izvedene prostovoljne komasacije na Norveškem že konec 18. stoletja. Razloge za uvajanje komasacij je mogoče iskati tako v geografski razdrobljenosti zemljiške posesti kmetijskih gospodarstev kot tudi v neugodni obliki pravic do koriščenja zemljišč (skupna lastnina ipd.). Komasaacije kmetijskih zemljišč imajo tako na Norveškem dolgo tradicijo. Prvi zakon, ki je urejal komasaacije zemljišč sistematično, sega v prvo polovico 19. stoletja (*Florbereningung Act* iz leta 1821). Temu botruje predvsem dejstvo, da je obseg kmetijskih zemljišč v tej državi zelo omejen, hkrati pa so se v tem času zaradi agrarne zgodovine srečevali s problemi izredne parcelne razdrobljenosti kmetijskih gospodarstev in neurejenosti skupne infrastrukture (Suárez Fernández, 2008).

Zaradi obsežnega problemskega področja ne le komasacij, ampak (predvsem) urejanja lastniških razmerij in reševanja mejnih sporov, urejanja drugih pravic in bremen na zemljiščih ipd. so v drugi polovici 19. stoletja (1857) ustanovili posebno institucijo – Zemljiško komasacijsko sodišče (nor. *Jordskifte*, angl. *Land Consolidation Court*), ki je še danes zadolženo za koordinacijo in izvajanje komasacij zemljišč. V obdobju 1859-1920 so se na Norveškem sistematično izvajale številne komasaacije v sklopu preurejanja kmetijskih gospodarstev, kjer so kmetije selili izven naselij in jim dodelili okoliška zemljišča (slednje se kaže tudi v sedanji kulturni krajini). To je bilo prvo intenzivno obdobje komasacij kmetijskih zemljišč v tej državi, ki ga pogosto označujejo kar z zemljiško reformo (Suárez Fernández, 2008).

Kljub dolgoročnim ciljem prestrukturiranja kmetijskih gospodarstev so se kmalu zavedali, da zahteva dinamika družbenega, gospodarskega in tehnološkega razvoja tudi spremembe rezultatov tako sistematično izvedenih reform. Dodatno so posamezni mejni ali drugi spori glede pravic do rabe in posesti zemljišč zahtevali sistematično ureditev področij zemljiških komasacij skupaj s področjem reševanja mejnih in drugih zemljiško-pravnih sporov. Z letom 1934 je tako Zemljiško komasacijsko sodišče poleg za komasacije postalo zadolženo tudi za področje zemljiškokatastrskih ureditev in pravic na zemljiščih. Danes so omenjena področja, vključno z delovanjem Zemljiško komasacijskih sodišč, urejena z Zakonom o komasacijah (*Lov om Jordskifte*, 1979) (Suárez Fernández, 2008).

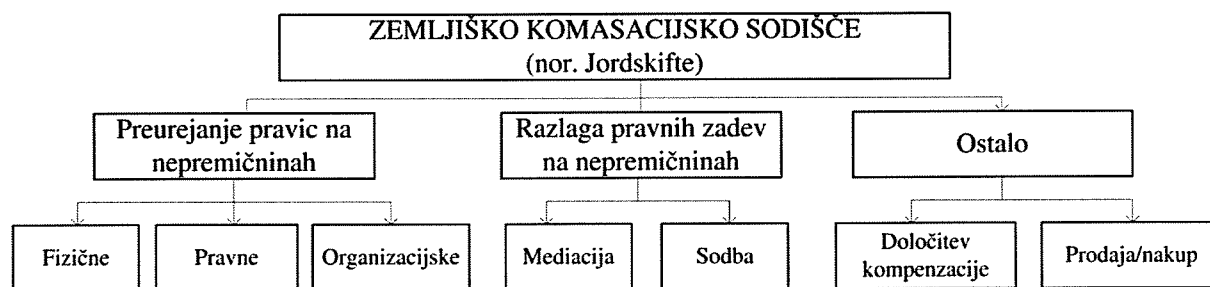
Za potrebe naloge smo pridobili nekaj podatkov o intenziteti izvajanja komasacij na Norveškem po drugi svetovni vojni (do leta 2006), kjer bi lahko opredelili tri obdobja glede na število primerov komasacij (Suárez Fernández, 2008):

- obdobje do 1980, kjer je bilo tako število vlog kot tudi zaključenih primerov komasacije relativno stabilno (približno 200 na leto);
- obdobje med 1980-1997, ki je bilo zaznamovano s stalno rastjo števila uvedenih in zaključenih komasacij na leto; temu botruje dejstvo, da je zakonodaja iz leta 1979 komasacijski postopek spremenila in komasacija ne pomeni več le preureditev fizične strukture zemljiških parcel ampak tudi preureditev pravic na teh nepremičninah (kot je skupna lastnina); v letu 1997 je bilo tako uvedenih skoraj 350 primerov komasacij;
- obdobje po letu 1997, ki je zaznamovano s stalnim upadom števila uvedenih in zaključenih primerov komasacij; v letu 2006 je bilo tako uvedenih le še nekaj več kot 200 primerov komasacij; prav toliko je bilo zaključenih in sicer so se na skupno 19.585 ha zemljišč v tem letu uradno zaključili postopki komasacij.

6.3.2.1 Organizacijski vidik izvajanja komasacij zemljišč na Norveškem

Že omenjeno Zemljiško katastrsko sodišče *Jordskifte* je danes zadolženo za reševanje vseh katastrsko-lastniških zadev in ne le za izvajanje komasacij: od ugotavljanja mej lastniških parcel, posesti in mej drugi pravic, do geodetske izmere, izdelave načrtov in izdaje končnih odločitev glede ugotovljenega/ spremenjenega stanja (Slika 6-22). Med postopke, ki spadajo v sklop *preurejanja* pravic na zemljiščih, spadajo po zakonu (*Lov om Jordskifte*, 1979) postopki razdruževanja pravic skupne lastnine, parcelacija, komasacije, reševanje pravic na skupnih zemljiščih, reševanje pravic na skupni infrastrukturi, reševanje prilastitev in drugih pridobljenih pravic na zemljiščih.

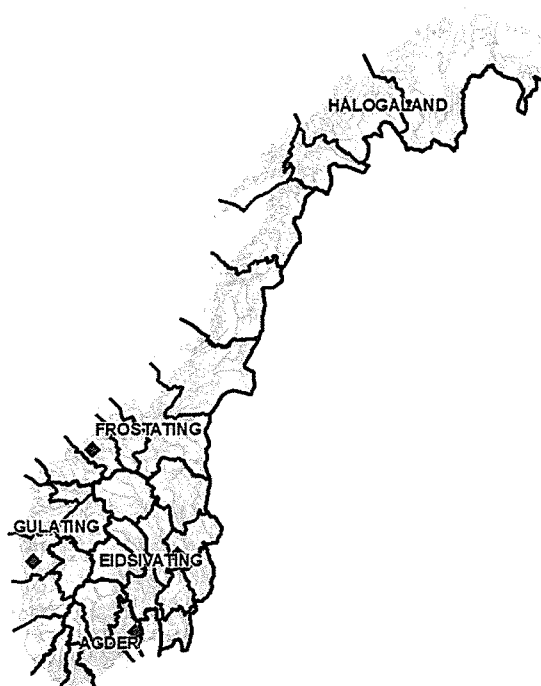
Zanimivo je, da se *Jordskifte* smatra kot sodišče, katastrska institucija in organizacija za mediacijo v primeru kakršnihkoli nejasnosti glede pravic in omejitev na zemljiščih (ima tudi kompetence za pojasnilo planskih določil), kar je edinstveno v evropskem prostoru. Slednje predstavlja veliko prednost pri izvajanju komasacij zemljišč, saj ima ta institucija vse potrebne kompetence in pristojnosti pri izvajanju komasacij: od zemljiško-katastrskih storitev, reševanja pravnih problemov v zvezi s stvarnimi pravicami in vrednotenjem nepremičnin do razlage in upoštevanja planskih zadev (ki pa so v pristojnosti drugih javnih institucij – lokalne skupnosti). V primeru zemljiških sporov se lahko posamezniki obrnejo tudi na klasično sodišče, vendar je to zelo redko, saj so zemljiško komasacijska sodišča tudi organizirana na način, da lahko zaposleni sami rešujejo probleme v katastru (zaposleni so tudi inženirji, geodeti), dodatno velja izpostaviti, da vse stroške postopkov Zemljiško komasacijskega sodišča krije država, medtem je treba postopke na običajnih sodiščih plačati (Sevatdal, 2010).



Slika 6-22: Pristojnosti komasacijskega sodišča *Jordskifte* (Suárez Fernández, 2008).

Pristojnosti zemljiško komasacijskih sodišč so krajevno določene, kjer je država razdeljena na 41 okrožij z zemljiško komasacijskim sodiščem ter 5 regij z višjim zemljiško komasacijskim sodiščem (reševanje primerov na drugi stopnji, Slika 6-23), ki skupno zaposlujejo preko 250 ljudi (v začetku osemdesetih let je bilo zaposlenih na teh sodiščih preko 300 ljudi). Zaposleni so razdeljeni v tri osnovne skupine:

- **zemljiško komasacijski sodniki:** vsako sodišče vodi zemljiško komasacijski sodnik, ki je imenovan s strani kralja ter je profesionalni geodet; ta mora imeti opravljen poseben pet letni univerzitetni študijski programa upravljanja zemljišč na UMB (angl. *University of Life Sciences*) v Ås-u pri Oslu; študijski program vključuje vsebine s področja zemljemerstva, geodezije in evidentiranja nepremičnin, kartografije, topografije, zemljiškega katastra, prava, ekonomije, vrednotenja, prostorskega planiranja in komasacij (tudi z uvedbo Bolonjskega sistema so za ta študijski program obdržali sistem 5-letnega študija);
- inženirji (geodeti, planerji) in
- administrativno osebje.



Slika 6-23: Območja zemljiško komasacijskih sodišč na Norveškem (Jordskiftedomstolene, 2011).

6.3.2.2 Zakonska osnova komasacij kmetijskih zemljišč na Norveškem

Osnovni zakon, ki se nanaša na komasacije kmetijskih (in na splošno komasacij) zemljišč, je Zakon o komasacijah (*Lov om Jordskifte*, 1979), ki je v preteklih letih doživel kar nekaj sprememb. Norveška je na področju katastrskega urejanja zemljišč in tudi komasacij posebna med obravnavanimi državami. *Jordskifte* niti slučajno ni namenjeno le komasacijam zemljišč; podobno kot na Švedskem se komasacije zakonsko urejajo in organizacijsko izvajajo v okviru rednih katastrskih postopkov. Posledično tudi ni posebno strogih določil, kako se izvaja postopek – poudarek je na transparentnosti, pravičnosti in motivaciji lastnikov zemljišč na obravnavanem območju. Kot že rečeno, je organizacija zemljiško komasacijskih sodišč, ki izvajajo komasacije, na dveh ravneh – poleg 45 lokalnih sodišč obstaja 5 regionalnih zemljiško komasacijskih sodišč, ki odločajo na drugi ravni.

Komasacije zemljišč so namenjene reševanju neugodne posestne strukture in strukture stvarnih pravic na nepremičninah. Pobuda za komasacijo zemljišč je lahko osnovana na trenutnem stanju kot tudi na prihajajočem stanju (večji posegi v prostor, kot je izgradnja infrastrukture, ukinitvev in odstranitvev infrastrukturnih objektov itn.). Ne glede na delež lastnikov zemljišč, ki se (ne)strinjajo z uvedbo komasacije na določenem območju, Zemljiško komasacijsko sodišče odloči o uvedbi komasacije na osnovi ocene, ali je komasacija upravičena. **Predmet komasacije** so lahko vse vrste zemljišč ne glede na dejansko ali plansko rabo.

Pobudo za komasacijo lahko da le eden od lastnikov ali oseba, ki ima trajno pravico uživanja zemljišča na komasacijskem območju. Dodatno lahko dajo pobudo za komasacijo tudi nekatere javne institucije, ne more pa pobude dati Zemljiško komasacijsko sodišče. **Vloga za uvedbo komasacijskega postopka** mora biti vložena na krajevno pristojno Zemljiško komasacijsko sodišče. Zakonsko velikost komasacijskega območja ni omejena – lahko gre za manjšo komasacijo s samo dvema lastnikoma pa do ogromnih komasacij z več sto komasacijskimi udeleženci (lastniki).

Zemljiško komasacijsko sodišče ne odloča le o novi razdelitvi zemljišč ampak ureja celovito vse pravice na zemljiščih – od ureditve pravic, kot so skupna lastnina in skupna raba, javno dobro, služnosti, hipoteke, do planskih določil (planska raba, kjer se upošteva določila za prostorsko planiranje pristojnih javnih inštitucij, občin itn.).

Pri komasacijskem postopku je osnovno vodilo pravičnost, kar pomeni, da noben lastnik ne sme pri novi razporeditvi zemljiških parcel in pravic izgubiti v primerjavi z drugimi. Na kakšen način se doseže dogovor, je odvisno od posameznega sodnika, ki vodi postopek, praviloma se uporabljajo metode **mediacije**, če ta ni uspešna, pa se lahko rešitev izreče v obliki **sodne odločitve**. Na odločitev Zemljiško katastrskega sodišča se je mogoče pritožiti – pritožbo rešuje krajevno pristojno višje zemljiško komasacijsko sodišče (Preglednica 6-5).

Preglednica 6-5: Postopek komasacije zemljišč na Norveškem.

Aktivnost	Komasacija zemljišč
Akterji	Predmet komasacije so lahko vsa zemljišča ne glede na dejansko in plansko rabo lastnik (komasacijski udeleženec), Zemljiško komasacijsko sodišče, druge javne inštitucije (občina ipd.)
Pod sistemi	zemljiško komasacijsko sodišče, geodetska služba
Pripravljalna dela za uvedbo komasacije	
1. Lastnik (ali nosilec pravice do uživanja zemljišč na predlaganem komasacijskem območju, lahko tudi javna institucija, ki ima pravico, da poda vlogo) pripravi vlogo za uvedbo komasacije , kjer morajo biti jasno navedeni tudi razlogi in predvidene koristi (prednosti) komasacije.	
2. Lastnik (ali nosilec pravice do uživanja zemljišč na predlaganem komasacijskem območju, lahko tudi javna institucija, ki ima pravico do vloge) poda vlogo za uvedbo komasacije pri krajevno pristojnem Zemljiško komasacijskem sodišču .	
Uvedba postopka	
3. Zemljiško komasacijsko sodišče preveri upravičenost komasacije (lahko zahteva razširjeno komasacijsko območje, druge ureditve v prostoru ipd.).	
4. Zemljiško komasacijsko sodišče izda odločbo o uvedbi komasacijskega postopka , če ugotovi pozitivne posledice komasacije, ne glede na (ne)strinjanje lastnikov ali uživalcev ostalih zemljišč na komasacijskem območju. ²⁴	
Izvajanje komasacije	

²⁴ Zemljiško komasacijsko sodišče lahko organizira pri večjih projektih tudi že pred odločitvijo o uvedbi postopka srečanje z deležniki morebitnega komasacijskega postopka. Pristopi se razlikujejo od sodišča do sodišča, od primera do primera.

5. Zemljiško komasacijsko sodišče organizira prvo srečanje s komasacijskimi udeleženci (lastniki, javne inštitucije).
6. Komasacijski udeleženci (lastniki, javne inštitucije) podajo predloge, mnenja, pripombe ter priložijo morebitne pomembne dokumente.²⁵
7. Zemljiško komasacijsko sodišče pokaže potek mej na terenu, če to zahtevajo lastniki.
8. Zemljiško komasacijsko sodišče razjasni (uredi) obstoječe zemljiško lastniško stanje in izdela karto zemljišč komasacijskega območja (obstoječe stanje).
7. Zemljiško komasacijsko sodišče vrednoti vse nepremičnine ter druge sestavine in pritikline, ki so predmet menjave znotraj komasacijskega postopka.
8. Zemljiško komasacijsko sodišče pripravi predlog nove razdelitve zemljišč in potrebnih ureditev, tudi na osnovi konzultacij s pristojnimi javnimi inštitucijami, vključno z občinami, če spremembe posegajo na njihovo področje delovanja.
9. Zemljiško komasacijsko sodišče razgrne predlog nove razdelitve zemljišč.
10. Lastniki podajo pripombe na razgrnjen predlog nove ureditve komasacijskega območja.²⁶
11. Zemljiško komasacijsko sodišče spremeni predlog nove razdelitve zemljišč in potrebnih ureditev ob upoštevanju pripomb z razgrnitve, ki jih sodišče smatra za primerne in prave.
Zaključna dela komasacije, vzpostavitev novega stanja
12. Zemljiško komasacijsko sodišče izda odločbo o novi razdelitvi zemljišč in drugih ureditvah.
13. Zemljiško komasacijsko sodišče prenese novo parcelno stanje v naravo (zakoličba, obvezna označitev z mejniki).
14. Zemljiško komasacijsko sodišče s sklepom zaključi postopek.
15. Geodetska služba posodobi podatke zemljiškega katastra in zemljiške knjige.

Operativna geodetska dela kot tudi vse pravne zadeve v zvezi z urejanjem stvarnih pravic na nepremičninah, vrednotenje nepremičnin ter pripadajočih sestavin in pritiklin opravlja Zemljiško komasacijsko sodišče, ki ima za to usposobljeno osebje in opremo.

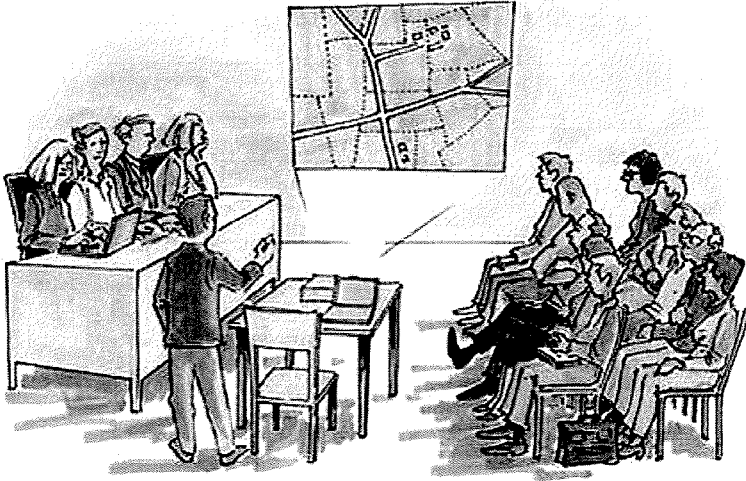
6.3.2.3 Komasacije zemljišč na Norveškem – zanimivosti iz prakse

Glavni razlog za komasacije, ki jih na prvo mesto postavljajo tudi pozivi pristojnih inštitucij za komasacije, so slabe evidence zemljiškega katastra na podeželju in kompleksne tradicionalne pravice na skupnih zemljiščih, ki pogosto vodijo bodisi do mejnih sporov bodisi do težav pri umeščanju večjih infrastrukturnih objektov v prostor.

Pri komasaciji je posebna skrb namenjena korektnemu urejanju pravic in bremen na zasebnih in skupnih zemljiščih, predvsem pa tudi smotrnosti nove delitve in urejenosti nove infrastrukture. V ta namen se organizira več srečanj in javnih soočenj, kjer se poskuša razjasniti namene komasacije, želje lastnikov. Zaradi izredno različnih skupin in komasacijskih postopkov so tudi postopki časovno zelo različni – osnovni pristop pa je pozitivna motivacija, ki jo med drugim poskušajo doseči tudi z veliko promocijo teh postopkov. Že same zloženke so za evropski prostor zanimive, saj želijo tudi na ta način komasacije približati ljudem (Slika 6-24).

²⁵ Zemljiško komasacijsko sodišče lahko organizira več srečanj z lastniki, javnimi inštitucijami, le skupino lastnikov ali pa tudi le strokovne ekipe; za vsako tako srečanje se vodi zapisnik, ki so kasneje del dokumentacije komasacijskega postopka (nor. Rettsbok). Pri vsakem srečanju je pomembno pripravljeno grafično gradivo, čemer Zemljiško komasacijsko sodišče daje posebno pozornost. Na osnovi grafičnega prikaza obstoječega in načrtovanega novega posestnega stanja se namreč po izkušnjah Norvežanov veliko bolj konstruktivno najde rešitev oziroma kompromisna rešitev med sodelujočimi.

²⁶ Javne razgrnitve potekajo praviloma v obliki javnih diskusij, pogajanj in mediacije; v okviru enega komasacijskega postopka je lahko več srečanj (razgrnitev) – cilj je doseči dogovor in zmanjšati tveganje za pritožbo na novo ureditev zemljiškega posestnega stanja.



Slika 6-24: Javna razgrnitev pri komasaciji – slika z zloženke komasacijskega sodišča (Jordskiftedomstolene, 2011).

Tako kot je lahko zelo različen obseg projektov komasacij zemljišč, je različno tudi trajanje teh postopkov. V povprečju se komasacijski projekt na Norveškem zaključi v 3 letih od prejete vloge na Zemljiško komasacijskem sodišču, lahko pa postopki trajajo tudi 10 let in več. Največ razlogov za dolgotrajnost postopka so pritožbe posameznikov. Stroške postopkov komasacij krije država, saj večino del pokrivajo javne službe v okviru svojih rednih pristojnosti. Lastniki morajo kriti le simbolično pristojbino ob uvedbi postopka in nekatere materialne stroške ali storitve, ki jih ne izvaja javna služba.

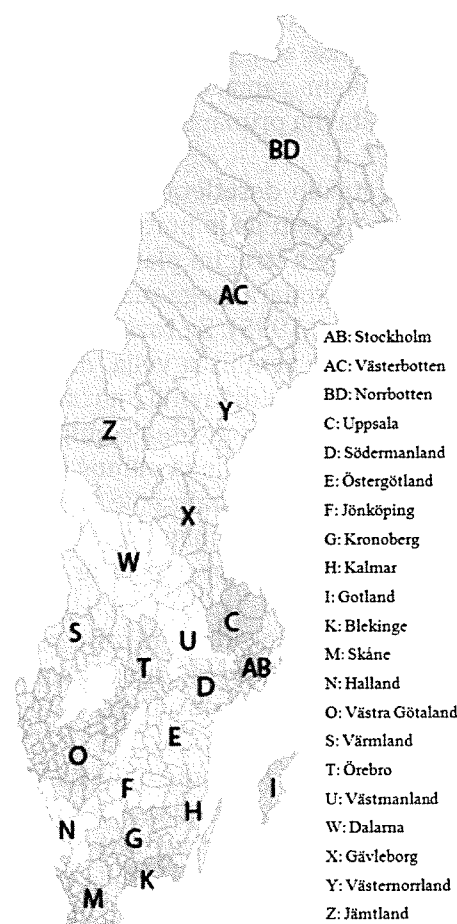
6.4 Švedska

6.4.1 Osnovni podatki o Švedski

Kraljevina Švedska je s površino 450.295 km² peta največja država v Evropi. Z 9,45 milijoni prebivalci (po uradnih statističnih podatkih za julij 2011: Statistics Sweden, 2011) se država uvršča med redkeje naseljene evropske države. Število prebivalcev se predvsem zaradi priselitev povečuje iz leta v leto.

Administrativno je država razdeljena na 21 okrožij (šved. *Län*). Na lokalni ravni ima Švedska 290 občin (šved. *Kommun*), ki so različne velikosti – od 2500 prebivalcev do preko 800.000 prebivalcev (Stockholm). Podobno kot Norveška ima država jasno razdeljene kompetence in področja delovanja tako okrožij kot občin (Slika 6-25).

Od celotnega površja države predstavljajo kmetijska zemljišča dobrih 7,6 %, kar 53,1 % površja države prekrivajo gozdovi, velik del površja države spada med nerodovitna območja, kot so močvirja, skalnata območja in podobno (27,4 %), skoraj 9 % predstavljajo celinske vodne površine (Preglednica 6-6). Kmetijska zemljišča so praviloma v zasebni lasti, medtem ko je država velika lastnica gozdov (druga skupina velikih lastnikov gozdov so podjetja, t. j. druge pravne osebe). Država je nadalje večinska lastnica nerodovitnih gorskih in močvirnih območij (Kalbro in Mattsson, 1999; Statistics Sweden, 2011).



Slika 6-25: Švedska okrožja in občine (Wikipedia, 2011).

Preglednica 6-6: Osnovni statistični podatki o Švedski (Statistics Sweden, 2011).

Statistični podatki		Številke
Površina	SKUPAJ	450.295 km ²
	Pozidana zemljišča	2,9 %
	Kmetijska zemljišča	7,6 %
	Močvirja	8,6 %
	Celinske vodne površine	8,9 %
	Gozd	53,1 %
	Nerodovitna tla, druga zemljišča	18,9 %
Prebivalstvo (30. 6. 2011)		9.446.812
Gostota poselitve		21 preb./ km ²
Število okrožij		21
Število občin		290
Kmetijske pridelovalne površine na preb.		0,28 ha/preb.

Kmetijske pridelovalne površine so predvsem na jugu države, kjer je tudi bolj ugodna klima. Prevladujejo kmetije z 10 do 20 ha kmetijskih obdelovalnih površin, velik delež kmetij pa ima tudi preko 100 ha obdelovalnih površin (Statistics Sweden, 2011).

6.4.1.1 Kmetijstvo in kmetijska zemljiška politika na Švedskem

Na Švedskem predstavljajo kmetijska zemljišča nekaj manj kot 8 % površin, medtem ko gozdovi prekrivajo preko 50 % države. Kmetije imajo praviloma poleg kmetijskih tudi gozdna zemljišča, povprečna velikost kmetij pa je 30-50 ha zemljišč in se iz leta v leto povečuje, tudi zaradi kmetijske zemljiške politike, ki spodbuja zložbe in združevanje kmetij. V kmetijstvu je na Švedskem zaposlenih manj kot 2 % delovne sile, skupaj z gozdarstvom in ribištvom pa predstavlja primarni sektor 1,7 % BDP (Statistics Sweden, 2011).

V preteklih desetletjih je bilo na Švedskem zaznati množično preseljevanje ljudi s podeželja v mesto, s tem pa je poraslo povpraševanje po drugem domu ali počitniških hišicah na podeželju. Država je s strogim planskim režimom preprečila nenadzorovano rast počitniških hiš v skladu s politiko sonaravnega razvoja družbe in tudi za te hišice je obvezno dovoljenje občine (Kalbro in Mattsson, 1995). Za razliko od območij mest, na katera se nanašajo občinski plani, za kmetijska in gozdna zemljišča velja, da se upravljajo v skladu z državno sektorsko zakonodajo. Na rabo zemljišč, tudi državnih, močno vplivata predvsem kmetijska in gozdarska politika. Sicer splošno za kmetijska in gozdna zemljišča velja, da je imela velik vpliv na njihovo rabo v preteklih dveh desetletjih dodeljena pomoč kmetom (subvencije), istočasno je država veliko sredstev namenila za potrebe racionalizacije kmetijstva in zmanjšanje števila oseb, ki so aktivno zaposlene v njem. Jasno je, da pomen kmetijstva v nacionalnem gospodarstvu upada, toda Švedska samo kmetijstvo ne obravnava le s tega vidika – velik poudarek kmetijske in kmetijske zemljiške politike je na:

- lokalni/ državni samopreskrbi s hrano,
- okoljsko prijaznemu kmetovanju (varovanje okolja, kulturne krajine, narave) in
- zdravi prehrani, namenjeni predvsem lokalnemu trgu.

Gozdarstvo je pomembnejša panoga švedskega gospodarstva in tako so sprejeli številne programe za ohranjanje lesne industrije z zalogami surovin (lesa) preko aktivne gozdarske politike. Danes mora biti ideja racionalne pridelave na gozdnih zemljiščih uravnotežena z zahtevami varovanja okolja in narave. Kmetijska in gozdarska politika sta močno povezani, saj so kmetje mnogokrat lastniki tudi gozdnih površin v večji ali manjši meri. Posebna, ekonomsko nerentabilna, vendar površinsko zahtevna dejavnost, ki je včasih v nasprotju z interesi gozdarstva in varstva narave, je reja severnih jelenov. Slednja je praviloma pomembna dejavnost zaščitene manjšine Laponcev (Sami), zato je država ne želi omejevati. Pravice Laponcev do paše severnih jelenov se razprostirajo na približno eni tretjini površine Švedske, ki je tako v državni ali drugi lasti.

6.4.1.2 Nadzor nad transakcijami kmetijskih posesti in gozdov na Švedskem

Kmetijstvo in gozdarstvo se na Švedskem obravnava kot panogi državnega pomena. Kmetijska zemljišča, ki so primerna za obdelavo, se lahko uporabijo za namene razvoja ali gradnje le v primerih, ko gre za varovanje pomembnih državnih interesov, kjer te potrebe ni mogoče zadovoljivo rešiti z vidika javnega interesa z uporabo drugih zemljišč. Gozdna območja, pomembna za gozdarstvo, so praviloma zaščitena pred ukrepi, ki bi lahko vplivali na racionalno gozdarstvo.

Parcelacijo (vseh zemljiških posesti, ne le kmetijskih in gozdnih) lahko izvaja samo katastrski urad, ki je državni organ. Izjeme so nekatere občine, ki imajo svoje katastrske urade. Vlogo za parcelacijo vedno vloži pri pristojnem katastrskem uradu oseba, ki želi opraviti delitev zemljiške posesti in mora pri tem opisati območje, ki ga želi parcelirati, po možnosti s pomočjo katastrskega načrta ali skice. Pri vlogi mora biti podan namen parcelacije, vključno s predvideno prihodnjo rabo zemljišč. Vlogo se izpolni s pomočjo uradnika katastrskega urada, kjer še vedno

poznajo krajevno pristojnost glede na lokacijo zemljišča v obravnavi. Katastrski urad sprejme vlogo in tudi določi geodeta za prevzem postopka. Ta mora preveriti, ali je za parcelacijo potrebno posebno dovoljenje, kar ugotovi na osnovi konzultacije z lokalno skupnostjo in pristojno okrožno upravo. Sama parcelacija zemljišč namreč ne sme biti v nasprotju s prostorskimi akti. Na območjih izven podrobnih prostorskih načrtov (ruralna območja) lahko parcelacijo ustavi pristojna okrožna uprava, ki regulira parcelacijo kmetijskih zemljišč, gozdov in kmetij. Načeloma geodet izvede postopek parcelacije zemljiške posesti na način, kot jo zahteva upravičeni naročnik, toda če je postopek v nasprotju z zakonom ali prostorskimi akti, mora geodet postopek zavrniti (Mjøs, 2011). Na ta način ima Švedska izredno močen instrument, ki preprečuje delitve posesti kmetijskih gospodarstev (podobno kot Norveška).

Transakcije kmetijskih posesti je včasih urejal poseben zakon o pridobitvi zemljišč, toda večina omejitev je bila v poznih 80-ih letih preteklega stoletja odpravljena. Praviloma lahko danes vsaka fizična oseba kupi kmetijsko ali gozdno posest, ne glede na to, ali je kmet ali ne in ali ima ustrezna znanja za kmetovanje. Nekaj izjem je na redko poseljenih ruralnih območjih, kjer so nekatera okrožja za posamezne občine obdržala zakonsko omejitev transakcij kmetijske in gozdne posesti – v teh primerih zahteva vsaka taka transakcija posebno dovoljenje okrožne uprave. Za pravne osebe pa je na državni ravni določilo, da vsaka transakcija kmetijske in gozdne posesti zahteva dovoljenje pristojnega upravnega organa. Na tem mestu velja še enkrat poudariti, da **predmet transakcije ne more biti le del kmetijske ali gozdne posesti** (na primer kot zemljiška parcela v slovenskem sistemu) – **nepremičnina je definirana kot celotna posest, ne glede na geografsko razpršenost posameznih zemljiških delov**. Za primer transakcije le enega zemljiškega dela se zahteva parcelacija, ki pa je strogo regulirana. Tak sistem zemljiške administracije je poznan v Skandinaviji; med drugim veliko **pripomore k preprečevanju špekulacij v smislu drobljenja kmetijskih gospodarstev**

6.4.1.3 Sistem evidentiranja nepremičnin na Švedskem

Osnovna zemljiška podatkovna baza je nepremičninski register z osnovno enoto zemljiško posestjo. Švedska spada med države z najdaljšo tradicijo katastrske in zemljiške registracije, saj prvi začetki segajo v daljno leto 1628, ko je bila z odredbo kralja Gustava II. Adolfa ustanovljena državna geodetska uprava (šved. *Lantmäteriet*). Pred približno sto leti so uvedli zemljiški register v današnjem smislu. Vzporedno se je začela izdelava katastrskih načrtov za urbana območja, medtem ko se je za podeželska območja zemljiški kataster razvijal postopoma, najprej v obliki enostavnih katastrskih načrtov. Prva večja sprememba na področju evidentiranja podeželskih zemljišč je bila v letu 1957, ko so na Švedskem izdelali ekonomsko karto zemljišč. Osnovna karta v merilu 1 : 10.000 je bila oblikovana na podlagi letalskih posnetkov. Glavni namen ekonomske karte zemljišč je bil zajeti podatke o dejanski rabi zemljišč, predvsem za potrebe prostorskega načrtovanja in upravljanja s kmetijskimi ter gozdnimi zemljišči. Ekonomska karta je bila dopolnjena s podatki o prostorskih planih, s podatki o regulacijah, služnostih ter podatkih o drugih pravicah na zemljiščih in je predstavljala osnovo za izdelavo katastrskih načrtov za kmetijska in gozdna območja. V tem času so bili za določena območja izdelani načrti večjih meril. Konec sedemdesetih let je bila Švedska v celoti pokrita z novimi katastrskimi načrti (Ferlan in sod., 2011).

Ideja o enotnem zemljiškem registru je na Švedskem nastala že v 70-ih letih preteklega stoletja. Projekt vzpostavitve skupnega registra se je zaključil leta 1995, ko je bil digitaliziran tudi zemljiški kataster. Državna geodetska uprava, ki deluje pod okriljem ministrstva za okolje, skrbi s preko 95 lokalnimi pisarnami za vzdrževanje in zbiranje podatkov o nepremičninah oziroma zemljiščih. Slednje delujejo pod okriljem 21 okrožnih geodetskih uradov. Skupni zemljiški register, ki je v veljavnost uradno stopil leta 2000, obsega opisni in grafični del zemljiškega katastra, podatke zemljiške knjige, podatke centralnega registra prebivalstva, podatke o zgradbah ter podatke o tržnih cenah in davku na nepremičnine, vključno s pravnimi režimi,

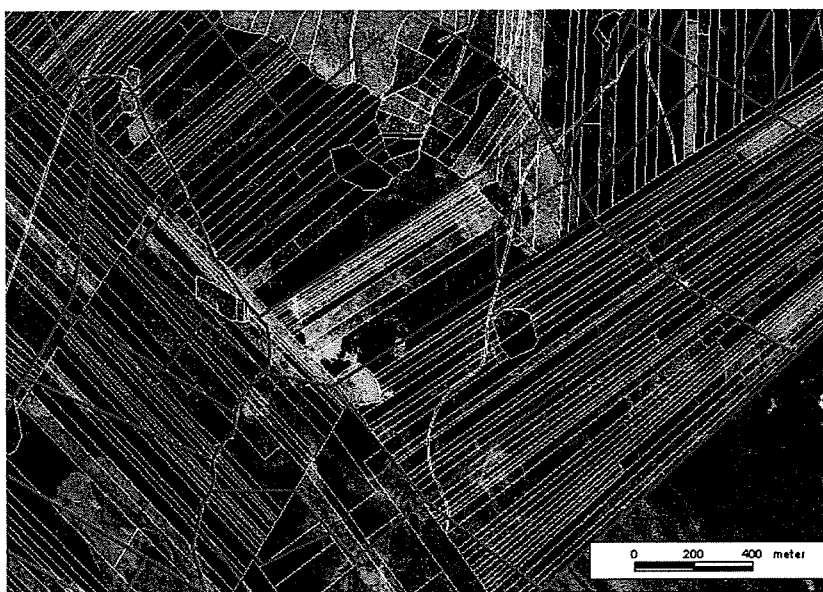
pravnicami in bremenami na posesti (Eriksson, 2005). Osnovna enota, na katero se nanašajo pravne in fizične lastnosti zemljišč, je zemljiška posest, podobno kot na Norveškem in na Danskem.

Sama organizacija vodenja zemljiškega katastra in zemljiške knjige, ki se kot enotna podatkovna baza torej vodi že od leta 2000, je doživela korenito spremembo v letu 2008. Do 1. 6. 2008 so namreč za podatke dela zemljiškega registra, ki se nanaša na staro zemljiško knjigo, vodila pristojna lokalna upravna sodišča (približno 90 lokalnih upravnih sodišč). Po več letih razprav je na Švedskem vendarle prevladovalo mnenje, da prinaša enotna organizacija za vodenje in vzdrževanje celovitega informacijskega sistema nepremičninskih evidenc veliko prednosti in koristi – od nižjih stroškov, večje učinkovitosti, poenostavitve postopkov, večje transparentnosti in možnosti nadzora, do razbremenitve upravnih sodišč ipd. Danes deluje le še 7 lokalnih pisarn za registracijo pravic na nepremičninah, ki so znotraj organizacijske sheme državne geodetske uprave. Državna geodetska uprava je tako postala odgovorna za evidentiranje podatkov o nepremičninah kot tudi za registracijo pravic in omejitev (vključno s služnostmi, hipotekami), ki se nanašajo na te nepremičnine ter evidenco cen in vrednosti nepremičnin.

6.4.2 Komasaacije (kmetijskih) zemljišč na Švedskem

Švedska spada med države z dolgo tradicijo komasacij zemljišč. Prvi zakon, ki je urejal to področje, sega v daljno leto 1757. V 19. in v začetku 20. stoletja (1803-1922) se je na Švedskem zaradi neugodne posestne strukture kmetijskih gospodarstev sistematično izvajalo komasacije na skupno skoraj 200 km² kmetijskih površin, ki je v komasacijske postopke vključilo okrog 287.000 kmetijskih gospodarstev, v okviru teh projektov pa so med drugim tudi preselili 83.000 kmetij (stavbišče tako nastalega kmetijskega gospodarstva je obdano s kmetijskimi zemljišči, ki jih ima v lasti ta samotna kmetija).

Struktura kmetijskih gospodarstev pa se je v naslednjih desetletjih zelo poslabšala zaradi slabo nadzorovanih transakcij in delitev kmetij oziroma kmetijskih zemljišč. Po letu 1930 pa do danes se je na Švedskem s komasacijo uredilo preko 400.000 ha zemljišč – predvsem zaradi neurejenosti zemljiških evidenc ali nejasnih pravic na zemljiščih, med pomembnejše razloge pa štejemo tudi neugodno posestno strukturo kmetijskih gospodarstev in posledično neugodne razmere za kmetovanje in razvoj podeželja. Zaradi prevladujočih gozdnih površin ne čudi dejstvo, da so na Švedskem danes aktualne tudi komasacije gozdnih zemljišč (Slika 6-26).



Slika 6-26: Komasaacije gozdnih zemljišč v okrožju Dalarna (Backman, 2005)

Na Švedskem poznajo dva načina izvajanja komasacij (Backman, 2005):

- prostovoljna ali postopna izvedba ali
- radikalna komasacija z vključitvijo obveznih postopkov.

Izbira sheme je odvisna od različnih dejavnikov. Na področjih z zmerno razdrobljenimi zemljišči se priporoča prostovoljna izvedba, ki je pravzaprav eden od postopkov katastrskega preurejanja zemljišč. Radikalna komasacija se priporoča na večjih območjih z zemljišči, ki so zelo lastniško drobljena in kjer je komasacija nujno potrebna (število udeležencev je v takem primeru praviloma preko 500, gre za neke vrste zemljiške reforme, kjer ni zahtevano soglasje lastnikov). Zakonsko je komasacija urejena z zakonodajo, ki ureja katastrske zadeve in sicer nastajanje oziroma oblikovanje posesti, ki ga krije tudi zakon s takim imenom (*Fastighersbildnindslag*, angl. Real Property Formation Act) in izvira iz leta 1970.

V zakonu ni ločnic glede izvedbe komasacije na urbanih ali ruralnih območjih. Postavljeni pa so pogoji, kdaj in na kakšen način naj bi se preurejalo lastniško parcelno strukturo v primeru načrtovanja poselitvenih območjih ali v primeru razvoja podeželja. Komasačija se lahko izvede na območjih, kjer so sprejeti detajlni planski akti. V primeru urbane preureditve zemljišč morajo biti zemljišča tako oblikovana, da bodo novo nastale parcele služile svojemu namenu, da je nemotena nova stanovanjska gradnja, vsaka parcela mora imeti dostop do poti, do vodovodne in kanalizacijske napeljave itd. V primeru ureditve ruralnih zemljišč morajo s komasacijami zemljišča pridobiti takšne oblike in velikost, da dolgoročno prinašajo večji zaslužek. Preurejanje zemljišč mora biti takšno, da dolgoročno ne ovira kmetijske aktivnosti, omogoča naj več možnosti zaposlovanja ter nove naselitve v redko poseljena ruralna območja. Pri preurejanju zemljišč, naj bo veliko pozornosti posvečeno varovanju naravne in kulturne dediščine.

6.4.2.1 Organizacijski vidik izvajanja komasacij zemljišč na Švedskem

Za izvajanje katastrskih postopkov (vključno s komasacijami zemljišč) je zadolžena državna geodetska uprava (šved. *Lantmäteriet*) s sedežem v mestu Gälve, ki združuje naloge geodetske in katastrske uprave ter pravne registracije nepremičnin (pri nas zemljiške knjige). Krajevno pristojna lokalna geodetska pisarna za katastrske zadeve pri komasacijskih postopkih izmed svojih uslužbencev imenuje geodeta (diplomant geodezije), ki vodi oziroma koordinira postopek komasacije. Poleg geodetske uprave so v postopek komasacije vključene državne in regionalne institucije, ki predstavljajo različne sektorje (kmetijstvo, gozdarstvo, promet ipd.), lokalne skupnosti (občine), predstavniki lastnikov zemljišč ter drugi deležniki, kot so razne nevladne organizacije, predstavniki agrarnih skupnosti, lovci, podjetniki, naravovarstveniki ipd.

Pomembno je izpostaviti, da so geodetski (katastrski) uradi poleg za tehnično reševanje nove razdelitve in evidentiranja novih mej posesti zadolženi in imajo pristojnosti tudi za reševanje stvarnopravnih zadev, vključno z urejanjem služnosti, skupne lastnine ipd. Med postopke, ki spadajo v sklop *nastajanja nepremičnin*, spadajo po zakonu (*Fastighersbildnindslag, 1970*) postopki parcelacije (delitve in združevanja zemljiške posesti), zaokroževanja in menjave zemljiške posesti, komasacije razdruževanja pravic skupne lastnine, parcelacija, komasacije, urejanje skupnih in solastniških pravic, urejanje stavbne pravice, reševanje pravic na skupni infrastrukturi, reševanje prilastitev in drugih pridobljenih pravic na zemljiščih, registracija neevidentiranih sprememb zemljiških posesti pred letom 1972 itn.

6.4.2.2 Zakonska osnova komasacij kmetijskih zemljišč na Švedskem

Švedska ne pozna posebnega zakona o komasacijah kmetijskih in gozdnih zemljišč – komasacije spadajo v okvir *nastajanja oziroma oblikovanja zemljiške posesti*, ki ga krije tudi zakon s takim imenom (šved. *Fastighersbildnindslag*, angl. Real Property Formation Act). Poudariti velja, da so

na Švedskem kompetence geodeta precej drugače v primerjavi s tistimi, ki jih ima geodet v Sloveniji, saj ta ureja tudi pravne zadeve (služnosti, bremena ipd. ob nastajanju novih enot nepremičnin). Komasacije se torej zakonsko ureja v okviru katastrskih postopkov (Swedish Land ..., 1998). Posledično so postopki katastrskega urejanja in spreminjanja zemljišč ter vpisi pravic na teh zemljiščih neprimerljivo hitrejši in cenejši.

Zakon o oblikovanju zemljiške posesti je razdeljen na sedem delov, komasacija zemljišč je opredeljena v tretjem delu. V tem poglavju so določene osnove o komasaciji, kdo in kje komasacijo lahko izvaja, vrednotenje zemljišč, odškodnine, razne omejitve na zemljiščih, rušenje in odstranitve objektov, dodelitev lastništva in omejevanje pravic, urejanje služnosti na zemljiščih, obvezni in posebni ukrepi, ki so povezani s parcelno ureditvijo, s pravico uporabe zemljišč oziroma nepremičnin, z urejanjem javnih (skupnih) površin itd. Splošni pogoji pri oblikovanju novih zemljiških posesti ter sam postopek preureditve so opisani v tem zakonu, vendar ne znotraj poglavja o komasaciji. Razlog je v tem, da veljajo pogoji o oblikovanju novih posesti oziroma parcel splošno ne glede nato, ali zemljišča delijo, zamenjajo, komasirajo ipd. ter da vsa preoblikovanja opravijo z univerzalnim postopkom preureditve poznanim kot *förrättning*. Ne glede na vrsto preureditve zemljišč (delitev, menjava, združitve, zložba ...) se vse ureja z omenjenim postopkom preureditve, ki je enostaven in učinkovit. V osnovi je razdeljen na šest komponent (Jansson in Ericsson, 2002):

- uvedba postopka,
- raziskava postopka,
- razprava, sestanki,
- terenske meritve,
- odločitve (pravne, ekonomske in tehnične) ter
- evidentiranje sprememb.

Zahtevo za komasacijo podajo na **pristojni katastrski urad lastniki zemljišč**. Katastrski urad odloča najprej o smiselnosti izvedbe komasacije (ugotovljene morajo biti prednosti in koristi v primerjavi s stroški in slabosti). Ne glede na to, koliko lastnikov se strinja, se lahko ob ugotovljeni upravičenosti postopka začne izvajati komasacija (pomembno predvsem za večja območja z veliko posestno razdrobljenostjo). Smiselnost komasacije na določenem območju potrdijo njihove regionalne oblasti, praviloma so to okrožni administrativni odbori (za kmetijstvo, gozdarstvo ipd.) ter okrožni katastrski urad. Komasaacije zemljišč so namenjene reševanju neugodne posestne strukture in reševanju oziroma pojasnjevanju strukture stvarnih pravic na nepremičninah. Da katastrski urad, ki je izvajalec komasacije, ustreže tem zahtevam, je treba izpostaviti sledeče (Backman, 2010):

- izdelana mora biti cenovna ocena izvedbe in pripravljena mora biti metodologija,
- razviti je treba zaupno partnerstvo z drugimi službami in združenji,
- vzpostaviti je treba zaupen dialog med udeleženci in izvajalci,
- v postopke je treba vpeljati visokotehnološke rešitve GIS in sodobne tehnike izmere,
- pridobiti je treba politično podporo na lokalni, regijski in državni ravni,
- rešiti je treba finančne probleme z državnimi in EU subvencijami.

Od rezultata komasacije mora imeti koristi tako družba kot izvajalci. Glavne koristi družbe so (Backman, 2010)

- zmanjšanje stroškov lokalni in državni skupnosti,
- povečanje aktivnosti v kmetijstvu in gozdarstvu,
- povečanje zaposlenosti,
- povečanje dohodka iz davkov in
- preglednejša dokumentacija.

Ekonomske in komercialne koristi pa lahko ocenimo z (Backman, 2010):

- zmanjšanjem stroškov v kmetijstvu in gozdarstvu,

- zmanjšanjem dolžine lastniških mej,
- zemljišči z urejenimi mejami in dostopi do javnih cest,
- urejenim lastništvom ipd.

Po zakonodaji so za celotni postopek komasačije odgovorni **katastrski uradi** oziroma njihovo osebje. Katastrski uslužbenec, geodet, je odgovoren za vsak korak v izvedbi postopka vključno s pravnimi, ekonomskimi in tehničnimi odločitvami. Za svoja odločanja se naslanja na zemljiško oziroma katastrsko zakonodajo, posvetuje se s predstavniki lokalne skupnosti, z okrožnimi administrativnimi odbori ter s predstavniki različnih agencij (npr. agencija za ceste). Katastrski uslužbenec vodi postopek, koordinira, raziskuje, organizira sestanke, izvaja vrednotenje zemljišč, predlaga različne rešitve delitve zemljišč itd., če je to potrebno, mu občina za vodenje postopka lahko dodeli največ dva koordinatorja, pooblaščenca.

Komasacijski postopek na Švedskem je dokaj enostaven in ga lahko opredelimo v naslednjih korakih:

1) Pripravljalna dela in uvedba postopka:

- strategija projekta, ki je osnova za odločitev o uvedbi komasačije;
- informativni sestanek z lastniki zemljišč;
- pričetek uradnega postopka na zahtevo lastnikov (naslovljena na katastrski urad);
- individualni pogovori z lastniki, o njihovih željah in zahtevah.

2) Tehnično operativna dela

- pregled stanja parcel (staro stanje);
- vrednotenje zemljišč – zaradi velikih površin možna fotointerpretacija; vrednost zemljišč se določi glede lastnosti zemljišča ter na donosnost in tržno vrednost;
- nova delitev: glavno vodilo je, da se ustvarijo bolj primerne in za namen (predvidena raba) ustrezne parcele oziroma da je dosežena boljša izraba zemljišč; pomembna je tudi lokacija zemljišč; posebno pazljivo in natančneje se oblikujejo zemljiške posesti, kjer so prisotni objekti;
- oblikovanje novega stanja se lahko izvede večkrat (iterativno); vedno se pridobijo mnenja udeležencev. Dobra komunikacija je pogoj za uspešno komasačijo;
- po uspešnem predhodnem delu je na vrsti terenska izmera – prenos stanja na teren.

3) Zaključek in vpis v nepremičninske registre

- končana komasačija pomeni: poravnane finančne obveznosti, sprejete odločitve za posameznega udeleženca, skupaj z urejeno infrastrukturo na območju – odločitev je odločba, ki jo opravi geodet skupaj s prosilcem in je pravnomočna v 30 dneh;
- ureditev pravne odločitve glede vpisa lastnine (izvede geodet).

6.4.2.2.1 Pripravljalna dela, izvedba komasačije

Glede na zakonodajo (Real Property Formation Act, 1970) in glede na obstoječo politiko se lahko komasačija na Švedskem izvede ali prične le na pobudo lastnikov zemljišč. Običajno je pri komasačijah na Švedskem prisotnih 300-700 lastnikov. Zato sta komunikacija in kakovosten pretok informacij ključnega pomena. Za uspeh strokovnjaki poudarjajo zavest o učinkovitosti in uspešnosti dobre komasačije med lastniki in na splošno med ljudmi in institucijami (splošno ozaveščanje družbe). Danes so vse pogostejši tudi primeri komasačij gozdnih zemljišč, kjer je dogovor še toliko težje sodeči (Slika 6-26). Lastniki razdrobljene zemljiške posesti morajo biti prepričani, da je komasačija njim v korist, ko podpišejo pristop k izvedbi. Za oboje, lastnike in izvajalce, so pomembni (Backman, 2005):

- cena izvedbe in financiranje,

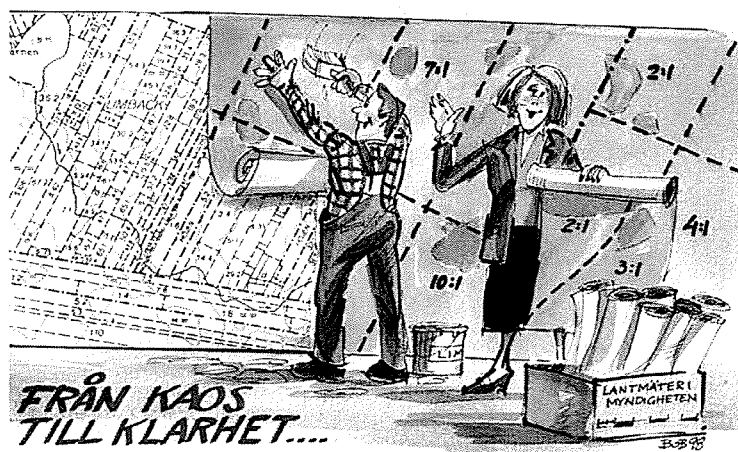
- javno mnenje udeležencev v izvedbi,
- vpliv udeležencev na izvedbo,
- lokacija novo dobljenih zemljišč s komasacijo in
- časovna izvedba komasacije.

6.4.2.2.2 Tehnično operativna dela

Preureditev oziroma preoblikovanje parcel mora biti takšno, da se kmetovalcem povrnejo vsi stroški, ki so jih imeli z izvedbo postopka. Pri kreiranju novih parcel se v največji možni meri upoštevajo želje posameznikov, ki aktivno sodelujejo skozi celotno fazo. V splošnem se prvotno oblikovane parcele v idejnem načrtu spremenijo dvakrat ali večkrat.

Izvajalec komasacije, če jo lahko tako sploh imenujemo, je geodet katastralec, ki je odgovoren za celotno komasacijsko izvedbo. Koordinira celotni postopek informiranja, odločitve ter vrednotenje nepremičnin in raziskuje, analizira različne predloge vseh udeležencev, podaja rešitve ter sprejema odločitve v celotnem postopku komasacije (kot že rečeno, kompetence geodeta na Švedskem so veliko večje kot v Sloveniji). Celoten katastrski sistem pa je ocenjen kot zelo demokratičen, ker se pri vseh postopkih poskuša s konsenzom in s sodelovanjem udeležencev doseči končni rezultat. Prednost je tudi v tem, da ni veliko deležnikov (vpis v register, zemljiško knjigo uredi geodet, brez notarjev ali sodnikov) in posameznik nosi večjo odgovornost. Tako so tudi pritožbe na sodišča zelo redke. Sami postopki pa so ocenjeni kot varni, enostavni, nevtralni in relativno ceneni.

Splošno mnenje o izvedbi komasaciji, ki ga imajo kmetje, je glavni ključ za neuspeh ali uspeh izvedbe postopka. Negativna mnenja lahko ustvarijo slabo atmosfero, kar posledično vpliva na pogajanja med udeleženci in vodstvom. Slaba komunikacija se lahko izraža tudi v zavlačevanju postopka in višjih stroških projekta. Ravno zaradi tega je priporočljivo, da se z lastniki zemljišč že na začetku ustvarijo dobri (pošteni) odnosi ter da se jim ves čas nudi ustrezne in natančne informacije. V velikih primerih lastniki zemljišč večjo pozornost namenijo mnenju ostalih kmetov, kot pa mnenju vodstva postopka. Dober vpliv na mnenja posameznikov lahko ustvari nekdo, ki ima dosti izkušenj iz ostalih uspešno izvedenih komasacijskih postopkov (Slika 6-27).



Slika 6-27: Promocijski materiali za preurejanje zemljiške strukture na Švedskem (Backman, 2005).

Ko se lastnikom zemljišč razloži, kje bodo locirane njihove nove parcele in kolikšne stroške bodo imeli s postopkom, se naredi raziskava o njihovem mnenju. Raziskavo o tem naredi geodet, ki vodi postopek in sicer pred samo odločitvijo o uvedbi postopka. Če se z uvedbo komasacije ne strinja večji del udeležencev, potem je postopek ustavljen, vendar samo če so zoper komasacijo

podani močni argumenti. V kolikor se s komasacijo ne strinja le majhen delež lastnikov, se postopka ne ustavlja.

Projekt komasacije financirajo:

- udeleženci v postopku in sicer v odvisnosti od njihove koristi nove preureditve zemljišč ter v odvisno, koliko in kakšne geodetske meritve se izvajajo na posameznem zemljišču (50 %),
- vključi se praviloma tudi lokalne oblasti, ministrstva ... (50 %),
- za finančno poslovanje v postopku je odgovoren vodja, katastrski uslužbenec.

Pri izvajanju komasacij kmetijskih in gozdnih zemljišč poskušajo:

- najti glavne razloge, zakaj uvajati komasacijo: velikosti, oblika, lokacije zemljišč in zapletena lastniška stanja za izkoriščanje zemljišč;
- zagotavljati informacije, da se izognejo vsem negotovostim ali škodljivim vplivom.

Nerazumevanje in pomanjkanje znanja deležnikov o komasacijah sta pogosta na začetku postopka. Dobre prakse, zanimive zloženke in pogosti kontakti z mediji so najboljša promocija. Informacije glede financiranja so ene najpomembnejših, ker najbolj izoblikujejo javno mnenje in predvsem mnenje o smotrnosti uvedbe postopka med sodelujočimi. Vpliv, predvsem prednosti komasacij, se v zloženkah pogosto prikaže s preglednicami, kot je Preglednica 6-7.

Preglednica 6-7: Primer transparentnega podajanja prednosti in slabosti komasacij (Backman, 2005)

Dejavnik	Učinek
Zmanjšanje števila parcel – koncentracija zemljišč	Zmanjšuje stroške v kmetijstvu in gozdarstvu
Širše, večje parcele	Zmanjšuje stroške v kmetijstvu in gozdarstvu
Izboljšan dostop do javnih poti	Zmanjšuje stroške v kmetijstvu in gozdarstvu
Zmanjševanje dolžine posestnih mej	Zmanjševanje administrativnih stroškov
Ustreznejše in natančnejše katastrske informacije	Red in zakon, manj tveganja za spore, družbeno prijazno

6.4.2.2.3 Zaključek komasacije

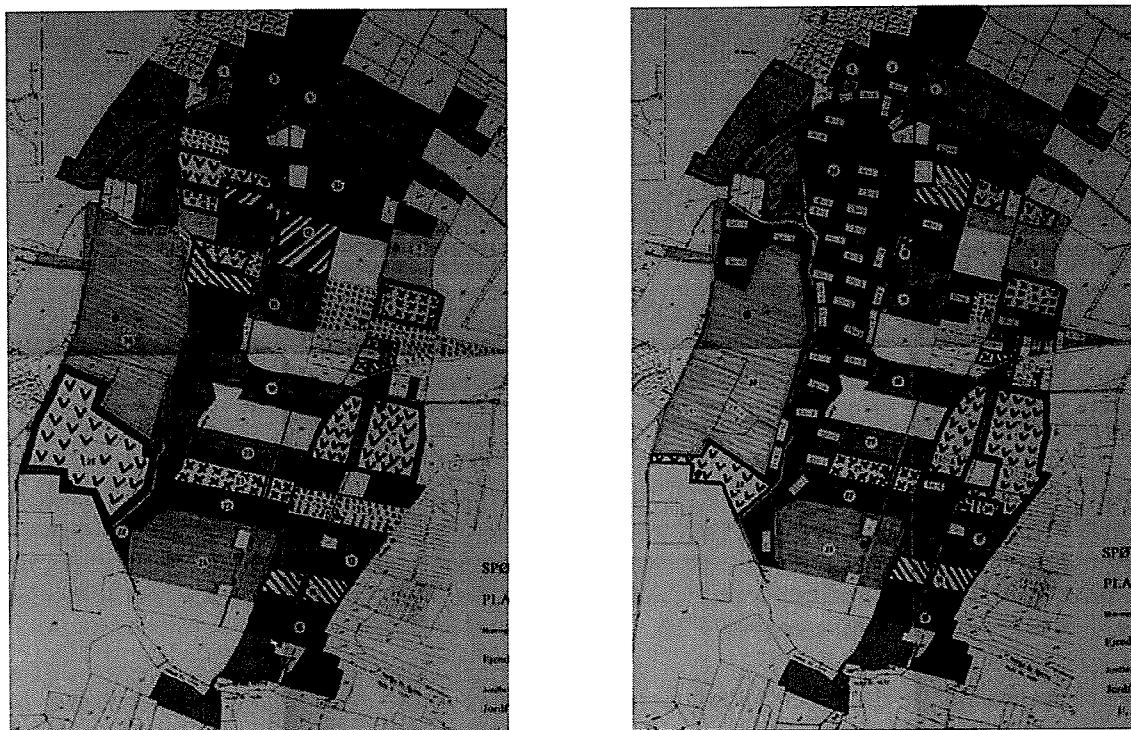
Ko je nova razdelitev zemljišč dokončno definirana, se začnejo terenske meritve. V tej fazi se iz načrta prenašajo na novo oblikovane parcelne meje v naravo. Ko so meritve končane, se novo parcelno stanje evidentira v digitalnih katastrskih načrtih. Delo na terenu vključuje tudi ostala zemeljska dela, kot so izboljšanje zemljišč, čiščenje terena, izgradnja hidromelioracije mreže, novih poti, druge potrebne infrastrukture itd.

Postopek komasacije je dokončno zaključen, ko so poravnane vse finančne obveznosti in narejene druge nujne odločitve. Najpomembnejše odločitve v postopku so odločitve v zvezi z oblikovanjem novih parcel, z vrednotenjem zemljišč in odškodninami, z lastništvom, s ceno postopka in sam zaključek. O vseh teh naštetih stvareh odločajo vodje komasacije, to so katastrski uslužbenec in dva zastopnika občine vključno z lastniki zemljišč. Vsakega izmed lastnikov povabijo na razgovor in v primeru nestrinjanja s temi odločitvami, se lahko posameznik pritoži na sodišče v roku štirih tednov od dneva odločitve oziroma izdaje sklepa. V kolikor se lastniki ne pritožijo, je končna odločitev o parcelno-lastniškem stanju veljavna. Pritožbe na odločitve v zvezi z novimi zemljišči so zelo redke. Po štirih tednih, ko odločitev postane pravnomočna (oziroma takoj po izdaji sklepa, v kolikor ni pritožb, in se vsi udeleženci strinjajo) se izvede vpis v t. i. nepremičninski register (angl. *Real Propety Register*).

6.5 Danska

Kmetijsko izredno intenzivno gospodarstvo (podobno kot Nizozemska) ima tradicionalno izredno razvit sistem varovanja kmetijskih zemljišč in jasno kmetijsko in kmetijsko zemljiško politiko. Po podatkih evropskega statističnega urada predstavljajo na Danskem kmetijska zemljišča 62 % celotne površine države. Delež kmetijskih zemljišč se je s skoraj 70 % v letu 1970 zmanjšal na račun širjenja urbanih aglomeracij, medtem ko je površina gozdov bolj ali manj ostala nespremenjena. Danska spada med evropske države z najvišjim deležem kmetijskih zemljišč. Zaradi tradicionalne zaščite kmetij pred delitvijo in manjšanjem kmetijskih gospodarstev promet s kmetijskimi zemljišči že desetletja nadzorujejo občine, ki morajo dovoliti vsako transakcijo kmetijskih zemljišč. Po podatkih za leto 2005 je imelo na Danskem več kot 50 % kmetijskih gospodarstev preko 100 ha zemljišč in le 3 % kmetij manj kot 10 ha zemljišč. Kmetijskih gospodarstev, ki imajo preko 100 ha kmetijskih obdelovalnih zemljišč, je na Danskem preko 15 %, medtem ko je manj kot 3 % kmetijskih gospodarstev z manj kot 5 ha kmetijskih obdelovalnih zemljišč.

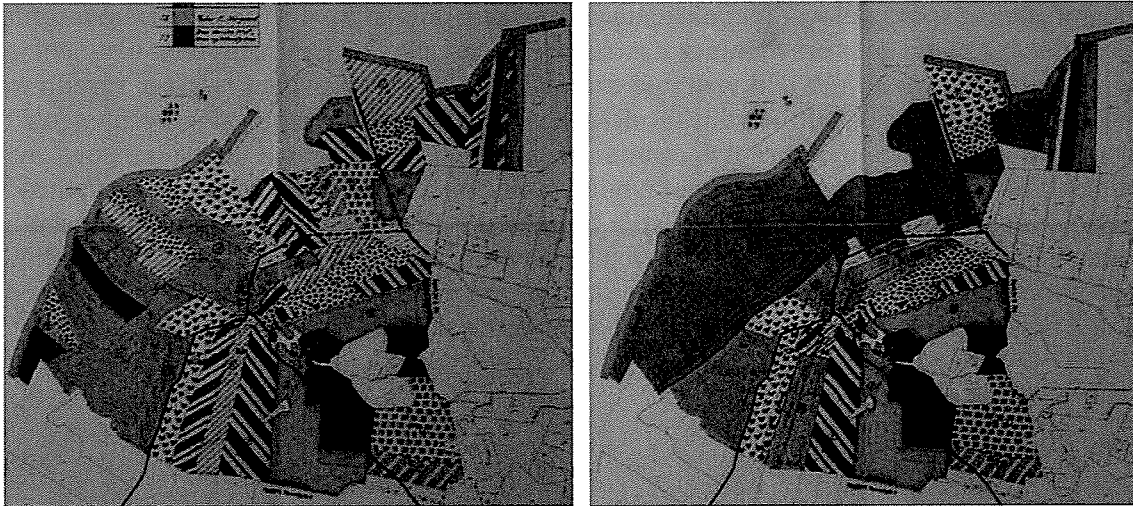
Danska kot Nizozemska sta med prvimi uvajali celovite pristope urejanja zemljišč tako za kmetijska kot stavbna zemljišča in s tem tudi usmerjali prostorski razvoj. Danes se na Nizozemskem in na Danskem srečujemo s postopki komasacij že komasiranih območij, kar predstavlja nov pristop pri urejanju zemljišč in zemljiški politiki (Slika 6-28).



Slika 6-28: Komasačije komasiranih območij: staro stanje (levo), novo stanje (desno) – urejanje zelenih površin na območju jezera Spøttrup (Munk Mouritsen, 2002).

Danski pristop h komasaciji se je zelo spremenil v 80-ih letih preteklega stoletja, ko se je pri zlozbi zemljišč v ospredje postavilo varstvo ter ohranjanje narave in okolja. Komasačija sedaj predstavlja tudi instrument za izvedbo projektov ohranjanja narave, pogozdovanja, urejanja rekreacijski površin, vodnih zemljišč itn. Celoten postopek komasacije vodi in izvaja urad za komasačije. Poleg tega, da so pobudniki za komasačije lahko lastniki zemljišč, se v zadnjih letih

veliko komasacij izvede na osnovi regionalnih pobud urejanja zelenih, naravovarstvenih ali okoljevarstvenih površin (Slika 6-29).



Slika 6-29: Komasacije komasiranih območij: stano stanje (levo), novo stanje (desno)– zeleno je restavracija območja posebnega pomena za naravo (Munk Mouritsen, 2002).

Zemljišča in sestavni deli zemljišč kmetijskega gospodarstva so na Danskem registrirani v zemljiškem katastru. Kmetija se lahko sestoji iz največ treh kmetijskih gospodarstev na območju 10 km, kjer je lahko le eno brez objektov, ter iz dodatnih najemnih zemljišč. Kmetije imajo lahko v lasti posamezniki, ki morajo prebivati na posesti. Za kmetije, ki so večje od 30 ha, mora imeti lastnik kmetijsko izobrazbo. Zakon o kmetijskih gospodarstvih zahteva, da se vsa zemljišča kmetijskega gospodarstva upravljajo v skladu s kmetijskimi ter okoljskimi zahtevami. Na kmetijskih območjih ni mogoče graditi, z izjemo objektov, namenjenih kmetovanju ali sorodnim dejavnostim. Poleg območij kmetijske rabe loči Danska še urbana območja in območja za rekreativne namene (počitniške hiše). Posebno določilo se nanaša na počitniške hiše, ki predstavljajo skupno posebnost severnih držav. Počitniške hiše, katerih lastniki so lahko le Danci, je mogoče graditi le v za rekreativne namene določenih conah (Enemark in Sevatdal, 1999).

6.5.1 Sistem evidentiranja nepremičnin na Danskem

Med osnovne zemljiške evidence spadajo na Danskem zemljiški kataster, zemljiška knjiga ali zemljiški register, register zgradb in stanovanj ter register tržnih cen in vrednosti. Osnovna enota zemljiškega katastra kot osnovne zemljiške evidence je zemljiška posest, ki predstavlja eno ali več zemljiških parcel istega lastnika z enakimi bremenami. Zgodovina zemljiškega katastra sega v leto 1844. Osnovni namen katastra je bil določiti dajatve od kmetijskih zemljišč na osnovi proizvodne sposobnosti tal. Leta 1845 je bil vzpostavljen sistem registracije zemljišč na okrajnih sodiščih z namenom zaščititi pravice na zemljiščih. Zemljiški kataster, ki ga sestavljalo opisni podatki o zemljiški parceli in posesti ter katastrski načrti, se je stalno vzdrževal. Na prehodu v 20. stoletje je zemljiški kataster postal osnova za tržno vrednotenje in določevanje tržne osnove za obdavčitev zemljišč. Podatki zemljiškega katastra so postali v povezavi s podatki namenske rabe in z drugimi prostorskimi določbami osnovi vir informacij za upravljanje z zemljišči.

V sedemdesetih letih preteklega stoletja so se na Danskem začeli zavedati omejenosti zemljišč oziroma tal. Iz tega obdobja izvirajo strogi predpisi za planiranje in izvajanje posegov v prostor, ki so se v nekoliko spremenjeni obliki ohranili do danes. Od leta 1997 vsebuje zemljiški kataster

tudi podatke o omejitvenih dejavnikih, kot so zaščitena in varovana območja obalnega pasa in peščenih sipin, območja onesnaženih tal in varovalni gozdovi (Enemark in Sevatdal, 1999).

Zemljiški kataster je sprva deloval pod okriljem kmetijskega ministrstva. V poznih osemdesetih letih preteklega stoletja je upravljanje katastra prešlo na okoljsko ministrstvo, natančneje državno geodetsko upravo (KMS), ki vzdržuje tudi iz leta 1976 ustanovljeni register zgradb in stanovanj. Podobno kot v ostalih nordijskih državah so na Danskem vzpostavili večnamenski zemljiški informacijski sistem. Koncept večnamenskega zemljiškega sistema temelji na povezavi podsistemov (zemljiški kataster, kataster stavb in stanovanj, zemljiški oziroma nepremičninski registri, prostorski plani, register prebivalstva ipd.) preko povezovalnih ključev posameznih entitet (zemljiška parcela oziroma posest, stavba, naslov ipd.) (Enemark in Sevatdal, 1999). KMS je tudi javna služba, ki je zadolžena za katastrsko preurejanje zemljiških posesti, tako je med drugim tudi odgovorna za koordinacijo in izvedbo komasacijskih projektov.

7 PRENOVA IN RAZVOJ PODEŽELJA V POVEZAVI S KOMASACIJO KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ

7.1 Prenova in razvoj vasi

V Sloveniji je 6028 naselij. 100 naselij ima manj kot tri prebivalce, v 508 naseljih živi od 3 do 19 prebivalcev, v 2334 naseljih od 20 do 100 prebivalcev. Naselij z do 1000 prebivalci je 2869 in tistimi z več kot 1000 prebivalcev je 241 (SURSA, 2010). V 1900 močno urbaniziranih naseljih prebiva dobra tretjina prebivalstva Slovenije (v teh naseljih je manj kot 1% kmečkega prebivalstva) (Ravbar, 2006). Večina prebivalstva se dnevno vozi na delo v bližnja zaposlitvena središča, saj imajo ta naselja poleg delovnih mest tudi dobro prometno dostopnost. Primerjava podatkov SURSA za leto 2002 (Popis prebivalstva) in podatkov iz leta 2010 kažejo trend manjšanja števila prebivalcev v številnih manjših naseljih, tudi takih, ki so pretežno usmerjena v kmetovanje. Razvoj in širitev naselij sta opazna le v naseljih v bližini večjih mest in zaposlitvenih centrov ter v naseljih z dobro prometno dostopnostjo. Slaba demografska slika s staranjem podeželskega prebivalstva in posledično praznjenje podeželja se odražata v vedno slabši vitalnosti slovenskih vasi in v propadanju kulturne krajine. Slovenija je pretežno podeželska država²⁷, kjer podeželje z gospodarskega in populacijskega vidika zaostaja za razvojem mestnih območij. Podeželje predstavlja 2/3 ozemlja države, v njem je 3942 naselij s skupno preko 400.000 prebivalci. Med temi naselji je 1764 pretežno ogroženih naselij, v katerih se trend zmanjševanja števila prebivalcev še nadaljuje. 729 naselij (12% vseh slovenskih naselij), ki spada v kategorijo zelo ogroženih naselij, je v zadnjem desetletju izgubilo več kot tretjino prebivalstva (Ravbar, 2006). Podeželje s petino prebivalstva in razvejanim naselbinskim sistemom ne smemo odriniti v podrejeni položaj glede na mestni prostor, temveč ga moramo ohranjati in izboljševati ekonomske, socialne in prostorske pogoje nadaljnega razvoja.

Kmetijstvo, kot prevladujoča dejavnost podeželja, je imelo vedno odločilen vpliv na ustroj in zasnovo vasi. Oblika in lege njivskih površin ter gozdnih območij so narekovali lokacijo večjih kmetijskih gospodarstev ter organizacijo vaškega naselja (prometno mrežo, strukturo naselja, lokacijo centralnih dejavnosti, kot so cerkev, gostilna itn.). Strukturne spremembe v kmetijstvu, ki so usmerjenije h krepitvi posameznih kmetijskih gospodarstev in racionalizaciji kmetijske proizvodnje ter uvajanju dopolnilnih programov na kmetijah ali k popolnemu prestrukturiranju kmetij v nove dejavnosti (bioplinarne, pridelava biogoriv itd.), se zrcalijo tudi v vaških naseljih, kar je vidno v funkcionalni organizaciji naselij. V podeželskih naseljih živi vedno več nekmečkega prebivalstva, ki se vsakodnevno vozi v službo v bližja večja središča ali jim sodobna informacijsko-komunikacijska tehnologija (IKT) omogoča delo na domu. Hkrati se z bivalno vlogo naselij krepi tudi interes po dodatnih aktivnostih vezanih predvsem na družabno vaško življenje kakor tudi na aktivno preživljanje prostega časa. Poleg ekonomskih razlogov za bivanje na podeželju so pogosto v ospredju še kakovost naravnega okolja, mir, počasnejši ritem življenja, možnost dostopa do kmetijskih pridelkov itd. Hkrati je prisotna tudi želja po čim boljši dostopnosti do javnih storitev. Pri načrtovanju razvoja vasi je treba upoštevati tudi tovrstne interese, kar pomeni, da moramo vas razvijati celostno in ne zgolj za potrebe kmetijstva.

²⁷ Podeželje je kultivirana krajina kjer sta v njenem videzu in rabi prostora opazna prevlada najpomembnejše dejavnosti kmetijstva in gozdarstva (Geografski terminološki slovar, 2005).

V tem kontekstu moramo razumeti tudi prenovu vasi, ki obsega sanacijo in razvoj podeželskih naselij. Namen prenove vasi je izboljšati življenjske in delovne razmere za ljudi različnih poklicev in starosti, ki tam živijo in delajo. Proces prenove in razvoja vasi je kontinuiran, saj vasi niso izvzete iz nenehno spreminjajočih se procesov v prostoru. Spreminjajo se pogoji in način kmetovanja, na kmetijah se uvajajo dodatne dopolnilne dejavnosti, razvijajo se čista stanovanjska območja, industrijske cone, vse bolj poudarjen je tudi razvoj rekreacije in turizma. Spreminja se torej način življenja in dela ter s tem posledično tudi vrednote prebivalcev. Celostni razvoj vasi mora omiliti konflikte med funkcijami kmetovanja, bivanja in dela. Sodobna kmetija zahteva za svoje racionalno gospodarjenje prostorsko in funkcionalno prilagojeno lokacijo, ki omogoča strukturno prilagoditev gospodarjenju (dovolj velike obratovalne površine dvorišča, neovirane transportne možnosti, lahek dostop do obdelovalnih površin, omilitev emisijskih vplivov, ločitev stanovanjske funkcije od gospodarske) in ustrezne (prostorske, ekonomske in okoljske) razvojne možnosti.

Pri prenovi vasi se načrtujejo izboljšave prometnih razmer v naselju, okrepi za obrambo pred naravnimi nesrečami (plazovi, poplave), uvaja se ekološka sanacija vasi in izboljšava komunalne opremljenosti. Pri tem moramo ohranjati obstoječo kmečko gradbeno osnovo ter identiteto podeželskega naselja z izoblikovano podobo in izpeljati ukrepe za njegovo nadaljnje oblikovanje in ohranjanje. Ustreznejša razporeditev dejavnosti ter tehnične in funkcijske izboljšave se udejanjajo s kakovostnim načrtovanjem podeželskega prostora.

Cilji prenove in razvoja vasi so torej v izboljšanju življenjskih razmer vaščanov in zajemajo področja bivanja, gospodarstva (kmetijstvo, obrt, industrija), infrastrukturne opremljenosti, oskrbe s centralnimi dejavnostmi, prostočasnih dejavnosti in razvoja turizma, ekološke sanacije, ohranjanje arhitekturne podobe vasi ter ohranjanje in negovanje kulturne krajine. Razvoj in prenova vasi naj sovpadata s sočasnim urejanjem širšega kmetijskega prostora, saj ne moremo vasi izdvojiti iz funkcionalne povezanosti, ki jo tvorita vas in kmetijski oziroma gozdni prostor.

Prenovo in razvoj vasi lahko udejanjamo kot iskanje notranjih potencialov naselja in/ali kot zvezno širitev naselja. Običajno se oba pristopa prepletata in dopolnjujeta, tako da se celovita prenova vasi izvede z aktiviranjem notranjega potenciala vasi in nadgradi s širitvijo. Prenova z notranjim razvojem ima prednost pred širitvijo naselja in razvojem na robu (SPRS, 2004; PRS, 2004). To pomeni, da moramo v prvi vrsti aktivirati proste razpoložljive površine v vasi, oživiti degradirana območja, odstraniti in nadomestiti propadajoče objekte, reorganizirati vaška središča ter jim povrniti vaški značaj. Notranji razvoj je predvsem odgovor na prekomerno širitev naselij in porabo prostora ter je usmerjen k izboljšanju strukturnih sprememb v vasi, ohranjanju podeželskih funkcij, revitalizaciji stavbnega fonda, varovanju posebnosti vaškega ustroja in ohranjanju gradbene kulture. Praviloma z notranjim razvojem vasi izboljšamo infrastrukturo in dodajamo centralne funkcije naselja. To so predvsem lokacijsko usmerjene aktivnosti, ki se kažejo v ohranjanju in večanju vrednosti stavbnega fonda. Cilj je strnjena mešana raba prostora za vse starostne in socialne skupine, integrirana vas v gospodarskem, ekološkem, socialnem in urbanističnem smislu. V smislu trajnostnega razvoja je z racionalno rabo prostora potrebno omejevati predvsem razselitev naselja in razvijati kompaktno, infrastrukturno primerno opremljeno naselje.

Šele ob izkoristku vseh notranjih potencialov naselja načrtujemo nove razvojne površine, skladno s konceptom nadaljevanja obstoječe morfološke strukture. Notranji razvoj je s širitvijo v tesni zvezi, saj nam šele razpoložljive površine, praviloma načrtovane kot širitev, omogočajo ukrepe notranjega razvoja, kot so preselitev dejavnosti iz jedra vasi, prestrukturiranje kmetij, dopolnitev in nadgradnjo obstoječe infrastrukture, iskanje nadomestnih lokacij za kmetije ali gospodarske dejavnosti, itd.

Cilj vseh ukrepov v vaškem prostoru je *vitalna vas*, ki ni le skupek objektov namenjenih bivanju in/ali delu, temveč je to živa struktura z dinamiko vsakdanjega vaškega utripa. Na Bavarskem poudarjajo osem nujnih ukrepov, na katerih temelji notranji razvoj, obnova in širitev naselij (Rill, 2010):

- ustvariti zavest in pozitivno ozračje za notranji razvoj naselij, kar dosežemo z intenzivnim sodelovanjem z lokalnim prebivalstvom, civilnimi iniciativami in strokovnimi službami občine;
- strokovno usmerjeno analitično delo o stanju in kakovosti obravnavanega naselja;
- izdelava zasnove, razvojne strategije in koncepta prenove naselja;
- urejanje in upravljanje z zemljišči, najpogosteje s komasacijami stavbnih in kmetijskih zemljišč;
- izvedba obnove vasi (odstranjevanje, gradnja, prenova, sprememba namembnosti ...);
- krepitev vitalnosti in funkcionalnosti, kar pomeni, da je razvoj uspešen, v kolikor se obnovljeni in ustvarjeni javni prostori ustrezno uporabljajo;
- podpora in nasveti pri odločitvah za posege v daljšem časovnem obdobju. Prenova vasi in njen razvoj se nikoli ne zaključita, to je kontinuiran proces;
- izdelan prostorski načrt širitve naselja (nova območja za stanovanja, obrt, gospodarske cone, območja varovanja ...), ki naj bo tesno povezan z načrtom prenove vasi.

Projekti prenove vasi so prisotni na Bavarskem, na Nizozemskem, v Franciji, Angliji, Avstriji. V Sloveniji smo imeli projekte Celostnega razvoja podeželja in obnove vasi (CRPOV) v sklopu Celovite prenove podeželja, ki ga je vodilo MKGP od leta 1991 naprej. Do leta 1999 je bilo v projekte CRPOV vključenih 230 območij (lokacij), ki so bili bolj ali manj uspešno zaključeni (Kokolj, 2000). Trenutno pa ni zaznati celovitih pristopov k urejanju podeželskega prostora.

7.2 Urejanje podeželskega prostora in razvoj vasi v Sloveniji v okviru prostorskega načrtovanja in kmetijske politike

Veljavna zakonodaja in sistem prostorskega načrtovanja v Sloveniji ne posvečata posebne pozornosti načrtovanju podeželskega prostora. Občinski prostorski načrt OPN (ZPNačrt, 2007), ki v izvedbenem delu prikazuje namensko rabo prostora, se izdelava na parcelo natančno za območje cele občine. Pri tem ni metodoloških razlik za načrtovanje urbanega ali podeželskega prostora. Za območja mest in naselij mestnega značaja ter vsa vitalna in razvojno usmerjena naselja (npr. turistična območja), se izdelujejo urbanistični načrti (UN), za posamezna razvojno pomembna območja na območju celotne občine pa se lahko predpiše izdelava Občinskih podrobnih prostorskih načrtov (OPPN). Merila in pogoji urejanja se predpisujejo za enote urejanja prostora (EUP) določene v OPN, ki so na območju mest in večjih naselij zelo podrobno določene, na območju podeželskega prostora pa se praviloma vsa naselja v posamezni pokrajinski enoti urejajo z enakimi enotami urejanja prostora.

Za manjša naselja in vasi, ki se praviloma ne urejajo z urbanističnim načrtom, se ne izdelujejo posebni prostorski dokumenti, ki bi celovito obravnavali problematiko stanja naselij in podajali strateške usmeritve za njihov notranji razvoj in širitev. Strateške razvojne usmeritve (tudi manjših naselij) so vsebina strateškega dela Občinskega prostorskega načrta, vendar so precej splošne. Tudi merila in pogoji so velikokrat presplošni, predvsem pa se obravnava naselja in vasi le v lokacijsko urbanističnem smislu, vse ostale vsebine, ki bi pripomogle k celovitemu razvoju, pa so prepuščene drugim službam ali vzvodom. Prostorska zakonodaja pred letom 1990 je to pomanjkljivost velikokrat reševala z izdelavo strokovnih podlag za razvoj poselitve, ki so bile tudi zakonsko predpisane. Celovite analize naselij in zaselkov s prostorskega, arhitekturnega, ekološkega, krajinskega, socialnega in tudi ekonomskega vidika, so bile dobra podlaga za prostorsko načrtovanje. Strokovne podlage v sklopu veljavne zakonodaje (ZPNačrt, 2007) niso več predpisana obvezna vsebina za pripravo občinskega prostorskega načrta, zato se za njihovo

izdelavo odločijo občine na podlagi potreb in zavedanja o nujnosti tovrstnih gradiv za strokovno pripravo OPN. Največkrat pa zaradi (ne)razpoložljivih finančnih virov k strokovnim podlagam za poselitve ne pristopijo.

Sektorsko razmejevanje prostora na grajeno strukturo, za katero je *pristojno* prostorsko načrtovanje in velja kot *edini* planibilni resurs v pripravi OPN, ter na kmetijski prostor, ki je v prostorskih aktih prikazan kot *za kmetijstvo rezervirano območje pod strogim varstvenim režimom* in je v pristojnosti kmetijskega resorja, ni najboljše. Kot strokovne podlage za prostorsko načrtovanje kmetijski resor redko posreduje območja komasacij in drugih agrarnih operacij, kar ne more voditi k celostni obravnavi podeželja in celotnega prostora. **Projektni pristop**, kjer posamezna območja niso le predmet sektorskega načrtovanja, temveč je njihova vsebina in problematika predmet skupnih prizadevanj za trajnostni razvoj, je smiselna pot do učinkovitega prostorskega urejanja. Žal tovrstna praksa v Sloveniji ni prisotna. Praksa nam bližnjih dežel, predvsem Bavarske pa tudi Nizozemske, je že pokazala sadove sistematičnega urejanja podeželja s pomočjo projektnih pristopov v zadnjega pol stoletja. V Sloveniji pa ugotavljamo predvsem, kako se prostor prazni, stavbni fond propada, krajina zarašča.

V nasprotju s programi Celostnega razvoja podeželja in obnove vasi (CRPOV), ki so bili precej projektno in celostno orientirani, toda žal preveč usmerjeni od zgoraj navzdol in so se srečevali z velikimi organizacijskimi težavami (Kokolj, 2000), se danes v okviru Programa razvoja podeželja 2007-2013 izvajajo predvsem ukrepi kmetijske politike, ki so naravnani precej izvedbeno, manjka pa jim medsebojna povezanost z ukrepi drugih politik (resorjev), kar bi pripomoglo k celovitim rešitvam.

Ukrep 322 (Obnova in razvoj vasi) (MKGP, 2011) je namenjen pridobivanju nepovratnih finančnih sredstev za naložbe, ki prispevajo k izboljšanju kakovosti življenja ter zagotavljanju enakovrednih bivalnih pogojev na podeželskih območjih, k privlačnosti vaškega okolja kot bivanjskega prostora in potenciala za razvoj drugih dejavnosti, še posebej turizma. Predmet podpore so naložbe v:

- ureditev površin za skupne namene in potrebe v podeželskih naseljih;
- ureditev vaških jeder;
- ureditev komunalne in prometne infrastrukture ter povezav v naseljih;
- obnovo in izgradnjo večnamenskih zgradb skupnega pomena za medgeneracijsko druženje, kulturno-umetniško, športno in drugo pristočasno dejavnost lokalnega prebivalstva na podeželju;
- preselitev kmetij iz vaških središč z namenom njihove celostne ureditve.

Za pridobivanje finančnih sredstev se lahko prijavijo občine. Glede na namen pridobivanja sredstev pa je razvidno, da gre za gradbene posege, ki se lahko izvajajo le na podlagi že sprejetih občinskih prostorskih načrtov (OPN) in verjetno tudi že izdanih gradbenih dovoljenj.

Za ukrep *Obnova in razvoj vasi* je bilo v celotnem programskem obdobju objavljenih pet javnih razpisov, od tega dva v letu 2010. Skupno je bilo za 113 odobrenih vlog dodeljenih 15,7 milijona EUR javnih sredstev, kar predstavlja 52 % razpoložljivih sredstev za ta ukrep. Gledano po namenih je bila več kot polovica (58 naložb) usmerjena v obnovo in izgradnjo večnamenskih stavb skupnega pomena, sledijo pa naložbe v urejanje vaških jeder, skupnih površin in infrastrukture. V celotnem programskem obdobju je bilo v izvajanje različnih ukrepov zajetih 550 vasi s celotnim obsegom naložb v višini 30,2 milijona EUR (Poročilo o stanju kmetijstva, živilstva in gozdarstva, 2010). Žal iz poročila ne moremo razbrati, ali je občina pridobila sredstva za posamezno vas za več različnih namenov (preselitev kmetije in hkrati za obnovo vaškega jedra, sanacija degradiranega območja in izgradnja prometnice ...) oziroma ali je vseh 550 vasi dobilo financiran le en projekt. Prav tako iz razpoložljivih gradiv ni mogoče razbrati, ali in v kolikšni meri ter kako se ukrep 322 povezuje z drugimi ukrepi kmetijske politike.

Prostorska dokumenta (OPN, OPPN) sta usmerjena v določanje namenske rabe prostora in določanje meril in pogojev za gradnjo objektov (urbanistični kriteriji in lokacijski pogoji). Z ukrepi kmetijske politike (ukrep 322) pa preidemo v realizacijo načrtovane prostorske ureditve. Težava je v tem, da ne gre za celostni pristop k obravnavanju naselja, ki naj bi ga zagotavljal interdisciplinarni in projektni pristop tudi skozi proces prostorskega načrtovanja. Že predhodno smo opozorili na pomanjkljivost prostorske in tudi kmetijske zakonodaje, ki ne pripravljata celostnih interdisciplinarnih projektov razvoja na ravni vasi. Projekti bi morali biti trajnostno usmerjeni in sektorsko usklajeni. Usklajevalna vloga med varstvenimi režimi različnih resorjev nikakor ni dovolj. Zaradi umikanja mnogim omejitvam in varstvenim režimom, ki so mnogokrat tudi neživljenjsko omejevalni za lokalni razvoj in prebivalstvo, ne prihaja do racionalne razmestitve dejavnosti, kar ima lahko dolgotrajno večje negativne učinke, kot poseg na varstveno območje z omilitvenimi ukrepi.

Prav tako ni dobra rešitev sedanje ločevanje grajene strukture (vasi) od širšega vaškega prostora. Še posebej je takšno ločevanje prostora lahko problematično pri izvajanju komasacij in drugih kmetijskih operacij. Komasaacije se praviloma izvajajo na kmetijskem prostoru, pri čemer je vas z grajenimi strukturami izvzeta iz celovite obravnave. Le v redkih primerih so grajene strukture deloma vključene v komasacijsko območje. Pri tem je lahko ključna prostorska zasnova, ki sta jo skupaj tvorila vas in njeno obdelovalno zaledje, ogrožena oziroma je po končanem komasacijskem postopku popolnoma spremenjena.

V luči celovite obnove podeželja, ki vključuje tudi prenavo vasi, mora prostorsko plansko enoto na podeželju predstavljati vas s celotnim vaškim teritorijem²⁸, ki gravitira k vasi in z njo tvori funkcionalno celoto. Gre za prostor večjega ali manjšega obsega, ki se uporablja za kmetijsko pridelavo in gozdno gospodarsko dejavnost in na katerem živijo, delajo in proizvajajo prebivalci vaških naselij. Šele ko bomo spoznali, da vaškega prostora ne moremo ločiti na vas in njeno okolico, bomo naredili prvi korak k integralnemu planiranju (Prosen, 1993).

V podeželskem prostoru razlikujemo tri prostorske elemente (Prosen, 1993) in sicer:

- jedro družbenega in ekonomskega dogajanja, to je samo vaško naselje;
- okoliški prostor, ki gravitira k vasi: polje, vinogradi, travniki itd.;
- medprostor, to je vakuum med vasm, kjer se običajno nahajajo gozdovi, pašniki, močvirja itd.

Vse tri enote skupaj predstavljajo socialno, ekonomsko in prostorsko razpoznavno prostorsko enoto. Vaško naselje ima oblikovan center, kjer živijo staroselci, ki imajo običajno svojstven družbeni status. Živijo v hišah, obdanih z vrtovi, dvoriščem ter gospodarskim dvoriščem. Tu so praviloma locirane tudi vaške institucije: krajevni urad, šola, cerkev, gasilski ali vaški dom, trgovina in gostilna. Na robu vasi običajno stanujejo prišleki, kajzarji itd. Ta prototip vasi je danes že deformiran in spremenjen. Stopnja sprememb je odvisna od prvotnega tipa vasi. Okoliški prostor, ki gravitira k vaškemu naselju, delimo na obdelovalne površine in na gozdni prostor, lahko pa tudi na pašniške ali neobdelane površine. Razmerje med površinami je različno in odvisno od lege vasi oziroma nadmorske višine, klimatskih razmer, pedoloških lastnosti tal itd. Vakuum med vasm se postopoma izgublja. Naselja se širijo z obcestno gradnjo, k čemur je pripomogel predvsem razvoj osebnega potniškega prometa.

Planska enota torej ni in ne more biti enota urejanja prostora, kakor je določena v prostorskih aktih občin. Planska enota prav tako ni kmetijski prostor, v katerem se izvajajo komasaacije ali

²⁸ Vaški teritorij ali funkcionalno območje vasi je bolj ali manj zaokrožena površina okoli vasi, ki je v uporabi in lasti ali služnosti njenih prebivalcev. Elemente vaškega teritorija so njive, vrtovi, sadovnjaki, skupni pašniki, neplodne površine (kamnolomi), gozdovi, vodne površine, poti in površine vasi (Gabrijelčič, 1985).

druge agrarne operacije ali le vas s posameznimi parcialnimi ukrepi kmetijske politike. Planska enota se naslanja na teritorialne enote, bodisi na krajevne skupnosti ali pa na katastrske občine. V večini primerov je katastrska občina istočasno vaški teritorij, naletimo pa tudi na izjeme: v eni katastrski občini je več kot eno naselje in zato je znotraj nje toliko vaških teritorijev, kot je vasi. Lahko pa je vaški teritorij razdeljen na več katastrskih občin. Koncept urejanja podeželja na osnovi vaških skupnosti/teritorijev je zelo star in se je uporabljal pri večini srednjeveških kolonizacij in agrarnih preureditev na njihovi osnovi. Pozneje se je pojavila zamisel, da bi bila osnovna celica v prostoru kmetija s pripadajočim zemljiščem.

Ruralno planiranje v smislu urejanja in razvoja vasi v povezavi s pripadajočim vaškim teritorijem ter sočasno z ukrepi na socialnem in ekonomskem področju je možno le ob interdisciplinarnem udejstvovanju strokovnjakov v povezavi z lokalnim okoljem. Komasačije kmetijskih zemljišč so odlična priložnost, da ob že aktiviranem lokalnem prebivalstvu pristopimo tudi k urejanju grajene strukture vasi. Takrat že govorimo o integralni komasačiji (Prosen, 1993).

7.3 Komasačije kmetijskih zemljišč ter obnova in razvoj vasi

Že Ilešič (1950) je ugotovil, da sta zasnova in ustroj vasi tesno povezana z organizacijo polja, da je s tem povezana tudi oblika kmečkega doma in lokalna arhitektura. In v kolikor se spremeni poljska razdelitev (parcelna struktura), kar se dogaja pri komasačijah, vpliva to tudi na organizacijo vasi. Praviloma se h komasačijam kmetijskih zemljišč pristopi zaradi preoblikovanja kmetijskega prostora s ciljem večanja pridelovalnih sposobnosti zemljišč (združevanje in preoblikovanje njivskih površin) in boljše organiziranosti kmetijske proizvodnje.

V tujini (Bavarska, Nizozemska) kmetijska pridelava ni več najpomembnejši doprinos komasačije, saj mnogokrat komasirajo že nekoč komasirana zemljišča. Pozornost sodobnih komasačij je usmerjena v ekološko urejanje prostora, ustvarjanje biotopov in ohranjanje biodiverzitete, preurejanje vodotokov, odpiranje prostora za rekreacijske in turistične dejavnosti, predvsem pa v povezavi z vasjo (Ländliche Entwicklung in Bayern, 2010).

Integralna komasačija z vključenim vaškim prostorom lahko doprinese predvsem sledeče izboljšave (Prosen, 1993):

I. IZBOLJŠANJE STRUKTURE KMETIJ:

- preselitev utesnjenih perspektivnih kmetij na večje proste površine;
- sanacija starih objektov z gradbenimi posegi;
- razširitev gospodarskih dvorišč z nakupom ali zamenjavo zemljišč;
- preoblikovanje parcel v primernejše – takšne, ki izboljšujejo notranje obratovalne razmere;
- smotrno oblikovanje parcel, ki omogočajo razširitev objektov z graditvijo novih objektov;
- odprava skupnih dovozov na dvorišča (dvojna dvorišča), solastnine in razkropljenih gospodarskih objektov – zamenjava kmečkih stanovanjskih hiš ali posameznih gospodarskih objektov;
- ureditev pravice do vožnje ali pravice do poti (služnostne pravice);
- odstranitev neuporabnih in nefunkcionalnih gospodarskih objektov;
- omogočanje ustreznega prometa (vožnje) skozi dvorišče z nasprotnim izhodom;
- razmejitev kmetij od čistih stanovanjskih območij;

- rezerviranje parcel in izgradnja nekaterih objektov, ki so skupnega pomena za kmetijstvo, npr. prostori za orodje, lope za stroje, zbiralnice mleka, poljski skednji itn.;
- lokacije za nekatere skupne objekte združenih kmetov (hlevi, skupnosti lastnikov strojev itn.).

II. IZBOLJŠANJE PROMETNIH RAZMER V NASELJU:

- rezerviranje parcel za odstranjene objekte zaradi širitve cest ali izboljšanja prometne varnosti;
- zasnova razbremenilnih cest za kmetijski promet;
- ukinitvev slepih cest, ulic in drugih cest;
- razširitev cest;
- načrtovanje ustreznega prometnega režima po stranskih in glavnih prometnicah;
- odpravljanje nevarnih cestnih odsekov in nivojskih križanj ;
- ustvarjanje novih izhodov iz naselja;
- smiselna povezava cestne mreže naselja z novo poljsko prometno mrežo;
- razmejitev vasi od pripadajočega polja z načrtovanjem in graditvijo krajevnih robnih poti;
- zasnova parkirnih in drugih ranžirnih prostorov;
- zasnova pešpoti;
- zasnova kolesarske mreže.

III. IZBOLJŠANJE ŽIVLJENJSKIH RAZMER V PODEŽELSKIH NASELJIH S PRENOVO VASI:

a) Upoštevanje javnega programa:

- določitev lokacije in priprava parcel za družbeno potrebne objekte, kot so na primer šola, otroški vrtec, uprava ali večnamenski objekt, pokopališče, kopališče, prostori za šport in rekreacijo, otroška igrišča, cerkev, prostori za slovesnosti itn.;
- določitev parcel za graditev objektov, namenjenih kulturi, zdravstvu ali socialnim ustanovam.

b) Izboljšanje oskrbe v naselju:

- graditev in sanacija vodovodnega omrežja, zbiralnikov, napeljava kanalizacije v vasi, ureditev čistilnih naprav, deponij za smeti, izgradnja energetskega omrežja, transformatorskih postaj, gasilskih objektov in varovalnih naprav idr.;

c) Uresničevanje planskih in izvedbenih urbanističnih aktov:

- rezervacija parcel za predvideni dolgoročni program graditev v naselju;
- izbira lokacij za graditev novega v industriji in obrti;
- redčenje vasi s predvidenim rušenjem nefunkcionalnih in praznih objektov ali ruševin
- sporazumno odpravljanje mejnih sporov ob novi ureditvi parcel
- odbira površin za vrtičkarstvo
- postopen nakup prostih parcel za načrtno graditev v naselju
- zamenjava parcel, ki sestavljajo vaški rob (površine med vasjo in obdelovalnim poljem)
- rezervacija in priprava parcel za ureditev vaškega središča, za obrtne in storitvene obrate.

č) Izboljšanje splošnih razmer v vasi:

- priprava parcel in ureditev javnih zelenih površin;
- ureditev manjših zelenih površin ter lepšanje in ozelenitev vasi;
- sanacija in vzdrževanje spomenikov;
- upoštevanje naravnega in krajinskega varstva;
- priprava parcel za turistične objekte in objekte za razvedrilo;
- ustrezna ureditev vrtnih kompleksov;
- ureditev sadovnjakov in drugih nasadov;
- enotna ureditev ograj in fasad ob javnih prometnicah;
- rezervacija parcel in graditev objektov za vodovod.

Če je treba naselje širiti, je smiselno, da določimo za to ustrezne površine, ki bodo zadostile zdajšnjim in prihodnjim potrebam. Pri določitvi novega območja za širitev naselja upoštevamo naravne danosti (kakovost tal, relief, vodo, klimo, rastlinski in živalski svet). Izogibamo se predvsem najboljših kmetijskih zemljišč in drugih območjih s posebnimi varstvenimi režimi, vendar pa mora biti območje primerno za graditev objektov (nagib do 15 %, sončna lega, dostop do komunalne opreme itd.).

Največ težav pri načrtnem širjenju naselja povzroča pridobivanje zemljišč, zato je pridobivanje stavbnih zemljišč v sklopu agrarnih operacij najelegantnejša rešitev. V sklopu komasacije lahko tako že določimo in rezerviramo zemljišča za potrebe razvoja vasi ter stroške in koristi prerazporedimo med vse komasacijske udeležence ali druge zainteresirane deležnike. Tako z manjšimi stroški in na racionalnejši način prerazporejamo dejavnosti prostora. Zelo pomembno pa je predvsem, da je proces načrtovanja povezan s procesom realizacije. Največja težava prostorskega načrtovanja je prehod v izvedbo in obratno, pobuda ni izvedljiva zaradi odmaknjenega (v preteklost ali prihodnost) načrtovanja. Pri celovitih komasacijskih postopkih pa prostorsko načrtovanje in izvedba nista nasprotni strani palice. Celovito urejanje vasi brez sočasno izvedene komasacije je pravzaprav zelo težavno. Celo nasprotno, če tega posega ni, je širitev naselij pogosto prepuščena stihiji, to pa je v nasprotju s sprejetimi usmeritvami in potrebami družbe (Herms 1989), predvsem pa slednje povečuje razpršenost gradnje in nesmotrno rabo prostora.

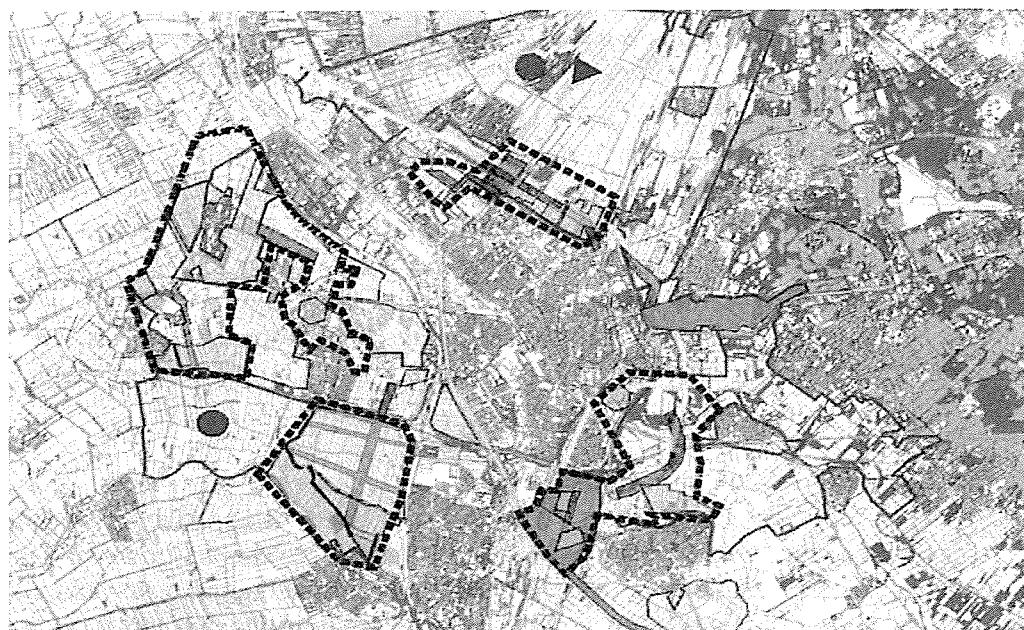
V nadaljevanju smo predvsem iz primerov na Bavarskem, Nemčija, podali nekaj rešitev razvojnih prostorskih problemov vasi, ki so se reševali v sklopu komasacijskih postopkov, ali kot samostojni projekti. Bavarska, kot že omenjeno, ima namreč enega najbolj kompleksnih instrumentov komasacije zemljišč na podeželju, ki obsega tudi ureditev in razvoj vasi.

Na Sliki 7-1 je shematični prikaz urejanja vasi in širšega vaškega prostora, kjer se preureja kmetijski prostor, določajo se nove prometne povezave, obvoznice in poti za boljši dostop do kmetijskih površin, določajo se nova zazidljiva zemljišča za potrebe razvoja vasi, ureja se vodotoke in načrtuje ekološko ter okoljsko pomembna območja. Za omenjeni primer se je preurejanje zemljišč izvedlo s postopkom komasacije (Ländliche Entwicklung in Bayern, 2005).



Slika 7-1: Shematični prikaz urejanja vasi in širšega vaškega prostora (Ländliche Entwicklung in Bayern, 2005).

Četudi gre na Sliki 7-2 za mesto (Utrecht, Nizozemska), želimo prikazati možnost uporabe komasacije za celovito prostorsko načrtovanje. Razvoj mest zahteva praviloma nove površine, velikokrat tudi prerazporeditev dejavnosti, kakovostno rekreacijsko zaledje itd. S sočasnim urejanjem podeželskega prostora v povezavi z naravovarstvenimi možnostmi in ob racionalni rabi kmetijskih zemljišč lažje zadostimo razvojnim potrebam mesta. Gre za iskanje kompromisa med vsemi deležniki v prostoru.



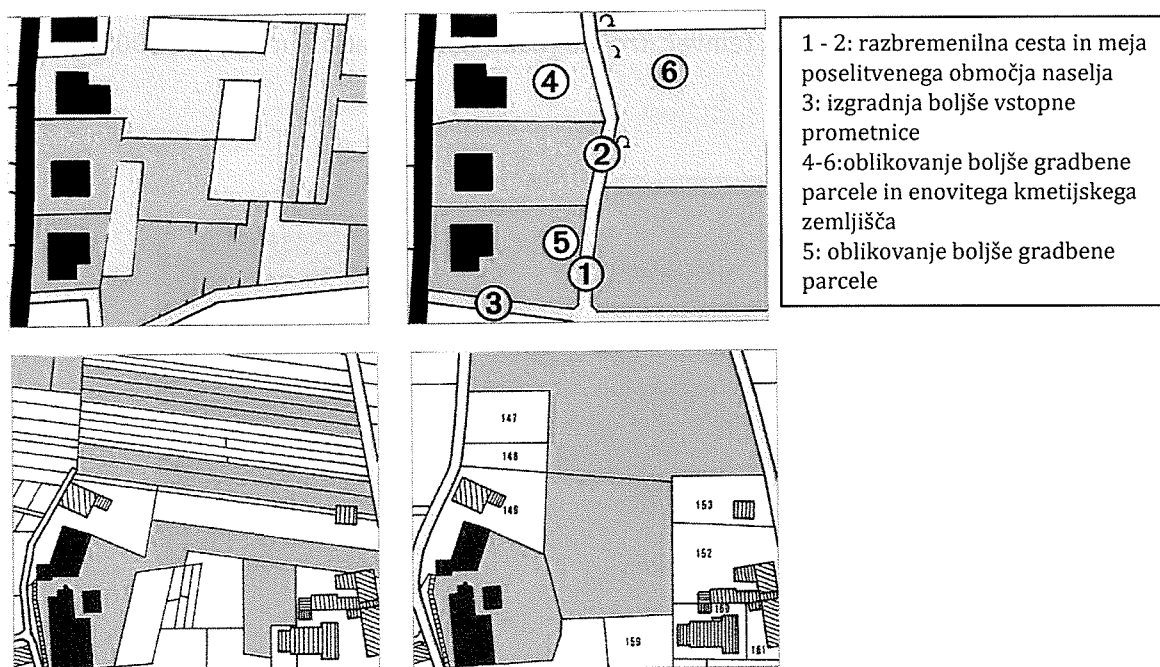
Slika 7-2: Primer ruralno-urbane komasacije, okolica Utrechta na Nizozemskem (van den Brink v Triglav, 2006).



Slika 7-3: Primer preurejanja zemljiških parcel v vasi z namenom pridobitve vaškega trga (levo) in načrtovanja vaške ureditve z oblikovanjem vaškega trga (desno) (Dorfentwicklung durch Ländliche Bodenordnung, 2001).

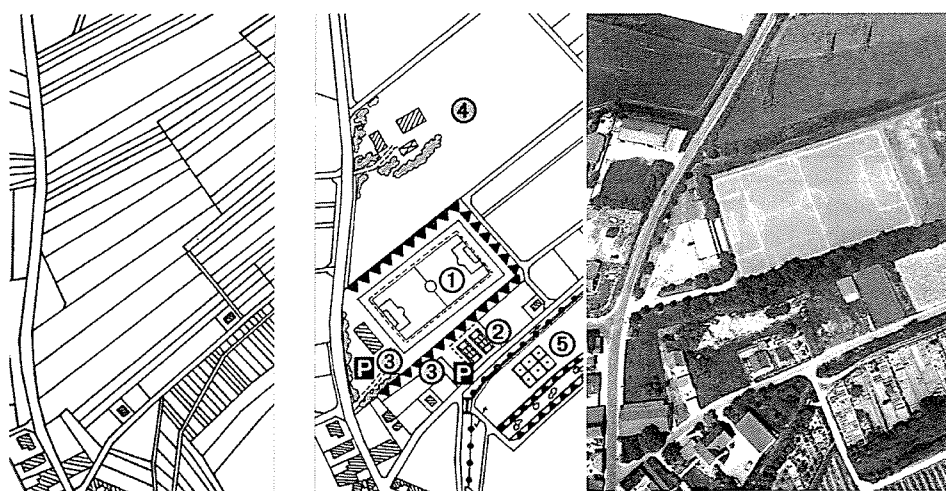
Na Sliki 7-3 vidimo primer preurejanja zemljiških parcel v vasi z namenom pridobitve vaškega trga, kjer gre dejansko za komasacijo stavbnih zemljišč v vasi, vendar v povezavi s celovitim preurejanjem vasi. Na fotografiji zgoraj je prikazan učinek po izvedbi projekta. Desna slika prikazuje primer načrtovanja vaške ureditve z oblikovanjem vaškega trga (iskanje nadomestnih lokacij za odstranjene objekte), z ureditvijo vodotoka ter z ekološko sanacijo vasi. Dodatno je s sheme razvidna nova ureditev poti in zazidljivih zemljišč. Za izvedbo prostorskih rešitev so se oblikovale nove zemljiške parcele (rdeča barva) s postopkom tako imenovane enostavne komasacije (Slika 7-3).

Slika 7-4 zgoraj prikazuje preoblikovanje zemljiških parcel in načrtovanje dovozne ceste na robu vasi, oblikovanje boljših gradbenih in kmetijskih zemljišč v postopku komasacije kmetijskih zemljišč (stano stanje – levo, novo stanje – desno). Spodaj je prikazan večji posestni kos perspektivne kmetije, kjer je s primerjave stanja pred komasacijo (levo) s stanjem po komasaciji (desno) razvidno, da so se uredili dostopi do kmetijskih površin in oblikovale so se bolj ugodne oblike zemljiških parcel tako za gradnjo (stavbna zemljišča) kot za kmetovanje (kmetijska zemljišča).



Slika 7-4: Racionalno preoblikovanje zemljiških (zgoraj) ter preoblikovanje parcelne strukture večje kmetije (spodaj) (Dorfentwicklung durch Ländliche Bodenordnung, 2001).

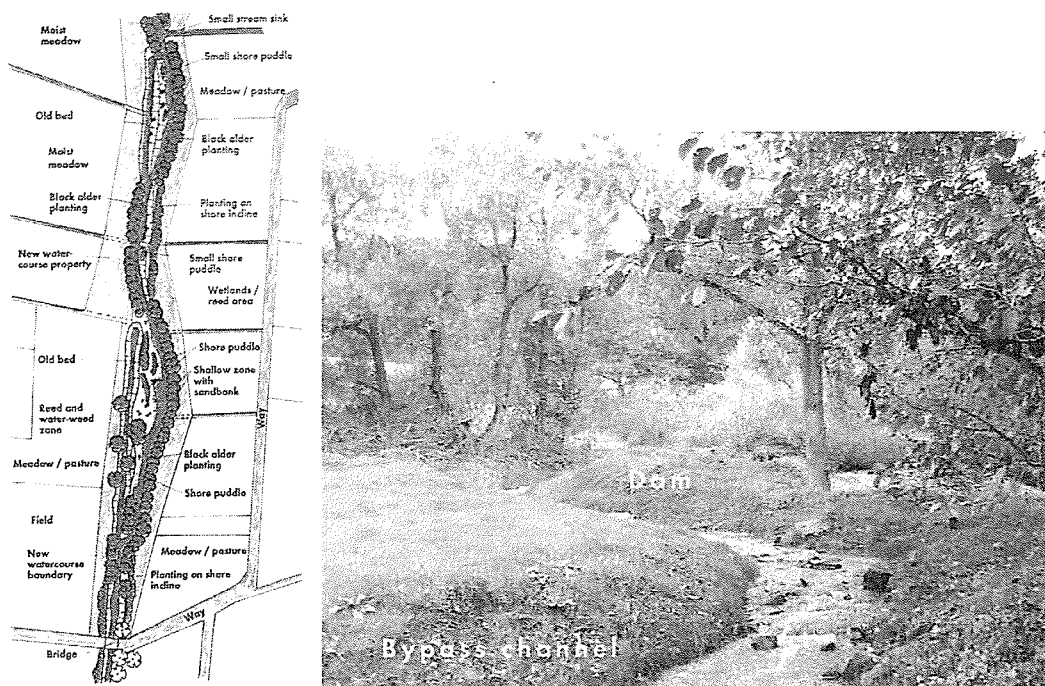
Na Sliki 7-5 prikazujemo primer urejanja stanovanjskih in rekreacijskih površin na robu vaškega naselja. Zaradi spremenjene funkcije vasi (bivanjska) se pojavljajo težnje po umeščanju novih dejavnosti v prostor za zadovoljevanje vseh potreb vaščanov. Komasacija kmetijskih zemljišč je bila odlična priložnost za razvoj vasi in rezervacijo potrebnih zazidljivih površin. Pridobivanje zemljišč za javne potrebe v postopku komasacije je najlažje, saj se lahko proporcionalni deleži potrebnih zemljišč razporedijo na vse komasacijske udeležence.



Slika 7-5: Primer urejanja stanovanjskih in rekreacijskih površin na robu naselja (Dorfentwicklung durch Ländliche Bodenordnung, 2001).

Na Sliki 7-6 vidimo primer komasacije, kjer je poudarjen pomen ohranjanja narave. Ohranjanje biotopov, ustrezne regulacije vodotokov, ohranjanje drevesne vegetacije, obmejkov, živic, kalov, vodnih zadrževalnikov, mokrišč itd. kljub izgubi dela zemljišč za neposredno kmetijsko

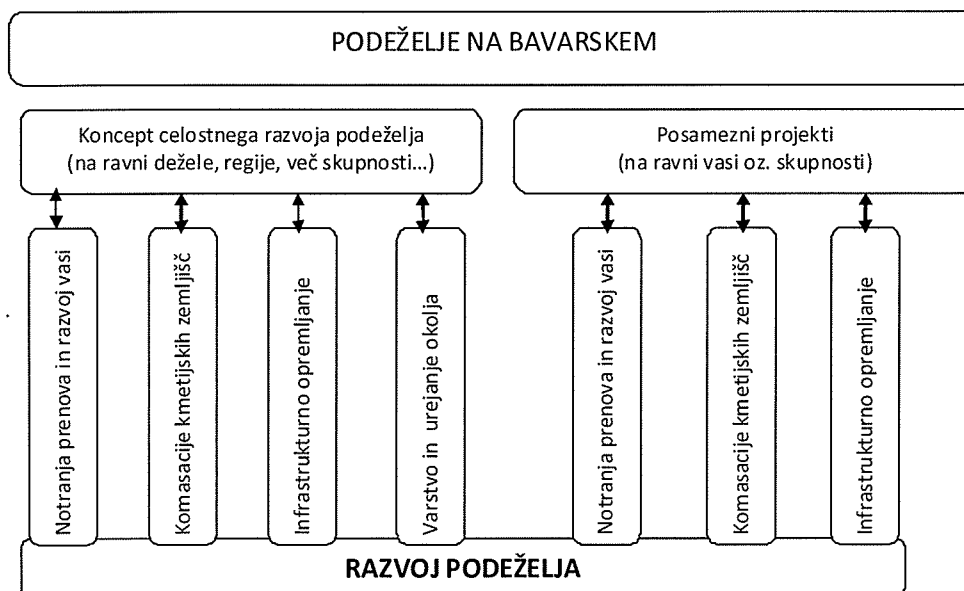
proizvodnjo prinese številne pozitivne učinke v krajino in tudi za kmetovanje. Komascija ne sme pustiti razvrednotene pokrajine, temveč *Krajino* (Land Consolidation in Hessen, 2005).



Slika 7-6: Izvajanje komasacij v današnjem času je močno povezano z varovanjem okolja in ureditvah, prijaznih naravi (Dorfentwicklung durch Ländliche Bodenordnung, 2001).

7.4 Sistemska ureditev razvoja vasi ob komasacijah

V Sloveniji z vidika prostora nimamo sistemskih rešitev za celovito urejanje podeželja, razvoja vasi in urejanja kmetijskega prostora. Povzemamo rešitev z Bavarske, ki je razvidna s Slike 7-7.



Slika 7-7: Celostni pristop k urejanju podeželja je zasnovan na ravni regije, dežele, večjih skupnosti, medtem ko se lahko posamezni projekti izvajajo v okviru vasi (prirejeno po Ländliche Entwicklung in Bayern, 2005).

Celovito urejanje podeželskega prostora zaobjema prenavo in razvoj vasi, komasacije kmetijskih zemljišč, infrastrukturno opremljanje ter ekološko sanacijo in varstvo okolja. Pristojnost za celovito načrtovanje prostora je na ravni dežele, medtem ko lahko posamezne projekte izvajajo tudi lokalne skupnosti, vaški odbori itd. Zasnovanemu konceptu celovitega razvoja podeželja sledi tudi organiziranost strokovnih služb. Razvoj podeželja je v pristojnosti strokovne službe na ravni dežele.

Podobno zasnovo bi lahko prenesli tudi v Slovenijo, predvsem kar se tiče vsebinske izvedbe prenavne podeželja. Po analogiji Bavarskega sistema lahko oblikujemo manjše projekte, ki se izvajajo neodvisno drug od drugega. Na mnogih področjih reševanje manjših segmentov ne privede do želenega učinka. Prav v tem kontekstu vidimo tri možne načine k pristopu izvajanja komasacije kmetijskih zemljišč in prenavne vasi:

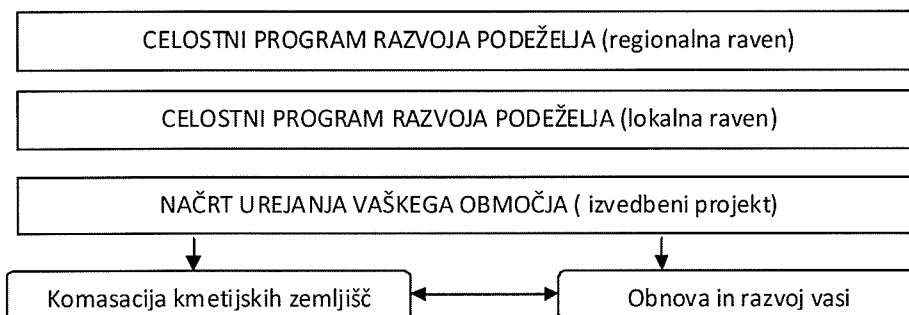
- 1) Vas se lahko vključi v komasacijsko območje in je sestavni del komasacije. S komasacijo se rešuje sočasno vsa prostorska problematika vasi. Pripravimo skupen razvojni program za širši vaški prostor z instrumenti in ukrepi izvajanja. Komasacija in prenova vasi se izvajata v enovitem postopku.
- 2) Na območju kmetijskih zemljišč se izvaja komasacija, sočasno pa se s samostojnim postopkom, vendar v neposredni povezavi s komasacijo, izvaja projekt prenavne in razvoja vasi. Tovrstni pristop ponuja vzporeden postopek izvajanja komasacije in prenavne vasi.
- 3) Izvede se komasacija kmetijskih zemljišč, prenova in razvoj vasi pa ji nato sledita.

Pri prvem pristopu se srečujemo s celovitimi rešitvami na področju širšega vaškega prostora, ki morajo vključevati vse komponente prostorskega, okoljskega, socialnega in ekonomskega načrtovanja. Preplet različnih vidikov vodi do usklajene skupne rešitve, gotovo pa je težava v kompleksnosti projekta, usklajevanju interesov in časovnem horizontu izvedbe. Predpogoj za doseg cilja je dobro strateško in konceptualno načrtovanje, medsebojno usklajevanje, vključevanje javnosti in vseh pristojnih institucij ter kontinuirano delo. Realizacija konceptualnih rešitev je lahko fazna, pomembna je kontinuiteta izvedbe do zastavljenega cilja.

V drugem primeru je prisotno zavedanje o potrebnosti sočasnega urejanja vasi ob postopku izvajanja komasacije. Zaradi boljše preglednosti in obvladljivosti projekta se projekt prenavne in razvoja vasi ter projekt komasacije kmetijskih zemljišč izvajata po dveh vzporednih tirih. Projekt prenavne in razvoja vasi ter projekt komasacije kmetijskih zemljišč se srečata v zasnovi idejnega projekta za ureditev kmetijskega prostora in idejnega projekta zasnove razvoja vasi ter v fazi realizacije. Usklajenost projektov nas pripelje do reorganizacije in razvoja vasi, usklajenega z novo razdelitvijo kmetijskih zemljišč. Ni pomembno, kdaj se posamezen postopek zaključi, pomembno je, da komasacija kmetijskih zemljišč omogoči razvoj vasi in da se sočasno načrtujejo (rezervirajo zemljišča) za vse potrebne posege (infrastruktura, varstvo okolja, turizem, rekreacija ...), ki so potrebne za vas.

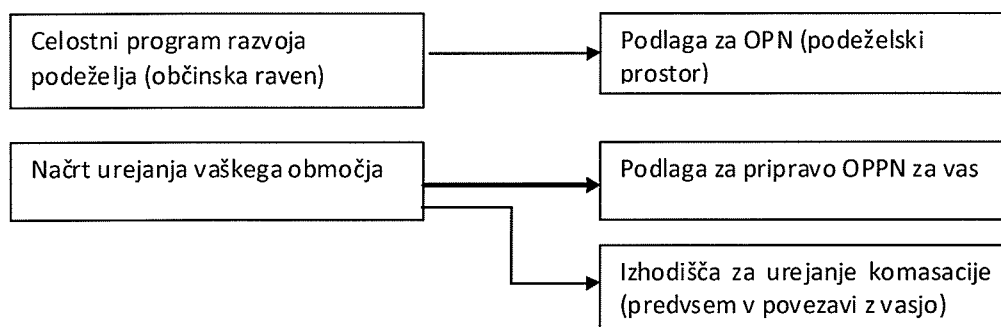
Tretji pristop je najslabša možna rešitev, vendar pogosto nuja, predvsem zaradi finančnega in organizacijskega momenta. Komasacija kmetijskih zemljišč lahko prostorski razvoj vasi popolnoma ohromi, saj je praviloma poseganje na komasirana območja za namen gradnje nedovoljeno.

Neodvisno od tega ali poteka prenavne podeželja po prvem ali drugem pristopu (vsak od njiju ima nekatere prednosti in slabosti), je nujno potreben celostni **program razvoja podeželja na regionalni ravni** in nato **program razvoja podeželja na lokalni ravni**. Konceptualne rešitve se iščejo na ravni vaškega teritorija za katere se nato pripravijo tudi izvedbeni projekti (Slika 7-7).



Slika 7-8: Celostni pristop k urejanju podeželja je zasnovan na ravni regije, dežele, večjih skupnosti, medtem ko se lahko posamezni projekti izvajajo v okviru vasi (prirejeno po *Ländliche Entwicklung in Bayern*, 2005).

Načrt urejanja vaškega območja (NUVO) naj bo dokument, ki bo enakovreden izvedbenemu aktu v sistemu prostorskega načrtovanja. NUVO mora biti hkrati podlaga za izvajanje prenove in razvoja vasi, kakor tudi za izvajanje komasacij. Sprejema se za vsa območja, kjer je predvidena ureditev kmetijskega prostora s komasacijo, in za vsa območja, kjer je potrebna sanacija vasi. Območja, za katera se izdelava NUVO, nastajajo v interdisciplinarni skupini strokovnjakov in išče svojo potrditev in konsenz v občini oziroma vaški skupnosti, na višji ravni pa predvsem na regionalnih strokovnih službah ter nadalje na državni ravni (na ministrstvih, pristojnih za prostor, kmetijstvo, okolje). Priprava Načrta urejanja vaškega območja temelji na projektnem pristopu (Slika 7-8).



Slika 7-9: Predlog konceptualne zasnove celostnega razvoja podeželja v Sloveniji v sistemu prostorskih aktov in kot izhodišče za pripravo komasacije kmetijskih zemljišč.

Načrt urejanja vaškega območja je torej krovni dokument za vas in njeno širšo okolico. Kot izhodišče se upošteva pri pripravi izvedbenih dokumentov za vas, za katere se nato pripravljajo dokumenti, podobni OPPN, ter izhodišča za celovito urejanje podeželskega prostora – komasacije. Neodvisno od tega ali se prenova podeželja izvaja po prvem ali drugem pristopu, naj imata oba dokumenta vsaj tri skupne postopkovne točke:

- 1) skupna javna razgrnitev osnutka priprave programa za razvoj vasi in programa komasacije;
- 2) skupna obravnava pripomb na oba osnutka;
- 3) razgrnitev predloga ureditve vasi in predloga nove razdelitve zemljišč v komasacijskem postopku.

8 Vrednotenje kmetijskih zemljišč pri komasacijah

Vrednotenje zemljišč je kompleksen interdisciplinaren postopek, s pomočjo katerega določamo vrednost ali primernost zemljišč za določen namen. Že v najstarejših državah človeške civilizacije so izdelali sisteme vrednotenja zemljišč z namenom obdavčevanja posedovanja zemljišč ter s tem povezanimi dohodki (rento), vezani na pridelke in druge koristi od zemljišč (npr. lov). Vrednost pridelka (količina in kakovost) praviloma ni odvisna samo od tal, temveč še od drugih naravnih in celo družbeno-ekonomskih dejavnikov. Zato poznamo številne postopke, ki bolj ali manj podrobno poleg tal vrednotijo klimatske razmere, relief, vodne razmere in druge naravne dejavnike, ki vplivajo na pridelovalno sposobnost zemljišč. Med sociološke in ekonomske dejavnike, ki tudi vplivajo na dohodek iz zemljišča, sodijo cene pridelkov, last ali najem zemljišča, skrbnost gospodarjenja oziroma gnojenja, tradicija in tehnološko znanje gospodarja, oddaljenost od prometnic in tržišča itn. Skrbno gnojenje je na primer v tem pomenu smiseln dejavnik, saj zemljišča v najemu brez vračanja hranil izčrpavamo, torej zmanjšujemo njihovo pridelovalno sposobnost.

Pri postopkih zlozbe zemljišč/ komasacije se srečujemo pravzaprav z menjavo zemljišč med lastniki. Vrednotenje je osnova za izravnavo površin na območjih z različnimi talnimi lastnostmi, ki vplivajo na pridelovalno sposobnost zemljišč ali druge vrednostne ocene zemljišč. Pri menjavi najboljših zemljišč na območju z enakimi pridelovalnimi pogoji je lahko kriterij menjave površina. V kolikor se pri menjavi srečamo z zemljišči s slabšimi pridelovalnimi pogoji, se izračuna menjalni faktor, ki je vedno večji od 1, lahko pa doseže tudi bistveno višje vrednosti. V primeru da se zamenjajo zemljišča z boljšimi, je menjalni faktor seveda manjši od 1.

8.1 Vrednotenje kmetijskih zemljišč pri komasaciji v tujini

8.1.1 Vrednotenje kmetijskih zemljišč v Nemčiji

Izvedba vrednotenja se začne v določenem terminu ob prisotnosti pristojnih uradnikov, tehničnega osebja in predstavnika(ov) komasacijskih udeležencev. V tem terminu se postavi okvir vrednotenja, ki se razlikuje med območji komasacij. V ta namen se na območju komasacije določijo oziroma prevzamejo talni profili, izbrani iz baze podatkov državnega vrednotenja zemljišč (nem. *Reichbodenschätzung*). ZRN ima namreč izdelan sistem vrednotenja zemljišč in razpoložljive podatke o vrednosti/boniteti zemljišč na osnovi zakona *Bodenschätzungsgesetz* iz leta 1934, ki je v osnovi še danes veljaven v nekoliko modificirani obliki. Izbrani talni profili za komasacijsko območje prikažejo tipična tla oziroma vrste tal. Podrobna ocena tal in njihova razprostranjenost se izdelata na osnovi vrtin. Te so razporejene v rastru z medsebojno razdaljo 20 do 30 m. V odvisnosti od velikosti komasacijskega območja je skupno število vrtin od 20.000 do 30.000. To delo lahko poteka več tednov.

Tla nato razdelijo praviloma na 6 do 7 razredov. Vsakemu razredu se določi pripadajoča sorazmerna (številčna) vrednost (nem. *Wertverhältniszahl*) po metodologiji zgoraj omenjenega zakona. To število določa medsebojno razmerje pridelovalnega potenciala enako velikih površin tal različnih kakovosti. Razpon razredov ni nujno enak. Pri tem pa razred 1 ustreza najboljšim ter razred 6 ali 7 najslabšim tlom. V bistvu je razredov 10, vendar so 8., 9. in 10. razred uporabljeni za površine brez pridelkov, žive meje, površine brez lastništva itd. Omenjeno število (nem. *Wertverhältniszahl*) je tudi osnova za izračun menjalnih faktorjev.

8.1.2 Vrednotenje kmetijskih zemljišč v Avstriji

Vrednotenje zemljiških parcel je v Avstriji zelo pomemben del komasacijskega postopka. Vrednotenje vodi strokovni uradnik, s katerim sodeluje skupina cenilcev (nem. *Schatzman*). Sestavljajo jo skupina občanov, ki poznajo krajevne razmere. Skupina se dogovori in skupaj določi vrednosti zemljišč, določi pa tudi zamenjalno vrednost posameznih parcel. Vrednotenje poteka od primera do primera s pomočjo podatkov finančnega vrednotenja zemljišč (bonitiranje je v osnovi namenjeno obračunu davkov od zemljišč, vodi pa ga finančno ministrstvo) in/ali rezultatov pedološkega kartiranja. Med bonitiranjem se v naravi v ozki mreži (vsaj 20 x 40 m) vzamejo tudi vzorci tal iz vrtin, ki se jim določi pripadajoči bonitetni razred. Tako zamenljivost posameznih parcel ni ugotovljena le na osnovi njihove površine ampak na osnovi pridelovalne vrednosti oziroma, kot uporabljamo izraz v Sloveniji, pridelovalnega potenciala. Ta primerjalna vrednost, imenovana tudi tarifa, se za vsakega lastnika in vsako parcelo izrazi v točkah. Rezultati bonitiranja se objavijo na načrtu vrednotenja (nem. *Bewertungsplan*) kot uradna odločba.

Elaborat obstoječega stanja (nem. *Besitzstandausweis*) in načrt vrednotenja sta praviloma skupaj razgrnjena za javni vpogled. Na zahtevo je vsakemu lastniku poslan izvleček iz načrta vrednotenja, rezultati pa so v času razgrnitve predstavljeni v predhodno najavljenem pojasnilu.

8.1.3 Bonitiranje zemljišč v Avstriji in Nemčiji

Pojem oziroma termin bonitetni razred se uporablja tako v nemškem kakor v avstrijskem sistemu vrednotenja zemljišč. Kot je bilo že rečeno, sistem vrednotenja v Nemčiji izhaja iz Zakona o vrednotenju iz leta 1934, z zadnjim popravkom v letu 2007, v Avstriji pa zakon izvira iz leta 1955, zadnja sprememba pa je zakon imel v letu 1970. Postopek bonitiranja je znan tudi v Sloveniji. Osnovna priredba postopka je bila objavljena v Obveznem navodilu za izvajanje pravilnika o ocenjevanju tal pri ugotavljanju proizvodne sposobnosti vzorčnih parcel (1984). Ta verzija postopka je tudi najbližja oziroma je sploh primerljiva z originalno nemško metodo vrednotenja. V Nemčiji in v Avstriji so ohranili originalno metodo, kasnejše spremembe se nanašajo več ali manj le na načine označevanja in zapisovanja rezultatov vrednotenja.

Postopek bonitiranja, kot so ga izvirno razvili v Avstriji in v Nemčiji, predvideva ločeno ocenjevanje kakovosti tal za obdelovalna (njivska, nem. *Ackerland*) in travniška (nem. *Gruenland*) zemljišča v katastrskem načrtu merila 1:2000 (Avstrija) oziroma merila 1:500 do 1:10.000 (Nemčija, odvisno od zvezne dežele). Načrte spremljajo dokumenti, t. i. knjiga vrednotenja (nem. *Schätzungsbuch*) z vsemi ugotovljenimi in natančno popisanimi podatki. Vrednost njivskega zemljišča se poda na osnovi lastnosti tipičnega talnega profila, v katerem se ugotovi vrsta tal (po teksturi – analitski postopek), razvojna stopnja (nem. *Zustandsstufe*) in način nastajanja tal (nem. *Entstehungsart*). Sistem je za Avstrijo in Nemčijo praktično identičen, z nekaj razlikami v terminologiji. Omenjeni trije parametri določajo talno število (nem. *Bodenzahl*), iz katerega po upoštevanju parametrov klime, vodnih razmer in razmer zemljišča (reliefa) izračunamo njivsko število (nem. *Ackerzahl*), ki je relativno število za opis pridelovalnega potenciala zemljišča (0-100).

Razvojna stopnja tal je pri tem odvisna od globine tal (7. stopnja na primer zajame tla plitvejša od 15 cm), vsebnosti humusa in strukture v zgornjem delu profila. Najboljša stopnja (1) vsebuje podtalje s karbonati, tla niso zakisana, ni stojne vode in procesov oglejevanja (Priloga VIIIa).

Podobno dobimo tudi osnovno travniško število (nem. *Gruenlandgrundzahl*), le da so tu vhodni podatki vrsta tal (glede na teksturo), razvojna stopnja (Nemčija I-III, Avstrija I-IV) ter klimatske in vodne razmere. Z nadaljnjim upoštevanjem razmer zemljišča, lege in lokalne klime dobimo travniško število (nem. *Gruenlandzahl*). Za namene komasacij se na tem mestu osnovno

vrednotenje pravzaprav konča (čeprav za namene obdavčevanja izpeljejo še nekatere ocene, ki so osnova za določitev vrednosti kmetijskega gospodarstva – glej Lisec, 2004). Glede na dobljena njivska ali travniška števila se njihov razpon uredi v razrede, kakor je že bilo opisano za Nemčijo (Priloga VIIIb).

8.2 Vrednotenje kmetijskih zemljišč pri komasačiji v Sloveniji

Zelo podoben postopek avstrijskemu in nemškemu bonitiranju je opisan v Priročniku za izvajanje komasačije in vodenje komasačijskega postopka (1985). Ta postopek, ki se naslanja na Pravilnik za ocenjevanje tal pri ugotavljanju proizvodne sposobnosti vzorčnih parcel (1984), bi lahko ostal v veljavi z manjšimi posodobitvami v smislu standardizacije označevanja parametrov in dobljenih vrednosti, kot osnove za izdelavo digitalnih kart komasačijskih območij. Pravilnik o izvajanju komasačij kmetijskih zemljišč (2004) kot osnovo postavlja ugotavljanje pridelovalnega potenciala na podlagi izkopanih talnih profilov in vzorcev. Pri tem zahteva izdelavo Elaborata vrednotenja zemljišč, v katerem mora biti obrazložena metoda dela in izkazana morajo biti *morebitna odstopanja od predpisane metodologije ter natančno navedene vzroke za spremembo*. Vendar v pravilniku ni dejansko navedeno, kaj je predpisana metodologija vrednotenja.

Ocenjevanje tal (bonitiranje tal) je postal uradno uveljavljen postopek v Sloveniji z izdajo Pravilnika o ocenjevanju tal pri ugotavljanju proizvodne sposobnosti vzorčnih parcel in Obveznega navodila za izvajanje pravilnika v (1984). Način ocenjevanja je povzet po postopku iz Avstrije oziroma Nemčije. Dejavniki, ki se upoštevajo v tem postopku, so poleg geološke osnove in vodnih razmer še druge naravne talne lastnosti, ki se v daljšem časovnem obdobju bistveno ne spreminjajo. V skupni oceni pridelovalnega potenciala sta ključna parametra tekstura tal in ocena razvojne stopnje tal. V oceni razvojne stopnje tal so zajete talne lastnosti, kot so globina tal, globina humusno-akumulativnega horizonta, prisotnost kambičnega horizonta ali globina prisotnih oglejenih horizontov zaradi zastajanja vode. Pri ocenjevanju je potrebno upoštevati večje število diagnostičnih značilnosti hkrati. Ista talna lastnost ima lahko v združbi drugih tal tudi drugačen vpliv na pridelovalno sposobnost. Metoda ocenjevanja z upoštevanjem razvojne stopnje se najbolj približa ocenjevanju na osnovi pedosistematskih enot, ki so osnova vsake pedološke klasifikacije.

V postopku določimo pridelovalni potencial tal kot talno število, ki ga določimo s pomočjo tabelarične skale za vsako pedosistematsko enoto oziroma za vsako zemljišče na osnovi izmerjenih in ocenjenih talnih lastnosti. Njivska zemljišča lahko ocenimo s točkami od 7-100. Za zemljišča absolutnega travinja (zemljišče zaradi naravnih danosti ni primerno za njivsko rabo) je največje število točk 88. Gre za relativno število, saj izraža potencialno možen delež pridelka (donosa) glede na pridelek idealnega zemljišča. Z upoštevanjem ostalih podatkov o prostoru, kot so relief (naklon in ekspozicija), skeletnost, mikroklimatske razmere, (ne)onesnaženost itd., pa lahko zelo dobro ocenimo primernost zemljišč oziroma tal za različne kmetijske rabe in z njo povezano stopnjo varstva kmetijskih zemljišč, kot to določa Zakon o kmetijskih zemljiščih (2011). Z upoštevanjem korekcijskih faktorjev za navedene lastnosti zemljišč določimo bonitetne točke zemljišča.

Geodetska uprava Republike Slovenije je leta 2008 na podlagi Zakona o evidentiranju nepremičnin (2007) izdala Pravilnik o vzpostavitvi bonitete zemljišč (2008) ter Pravilnik o določanju in vodenju bonitete zemljišč (2008). Spremljajoča dokumenta sta Merila za bonitiranje zemljišč ter Tehnična navodila za določanje bonitete zemljišč (2008). V teh dokumentih je postopek določanja točkovanja tal spremenjen. Talno število se imenuje po novem točke lastnosti tal, ki se določajo samo po eni tabeli. Gre za dopolnjeno tabelo vrednotenja njivskih zemljišč iz sistema po Pravilniku iz leta 1984. Splošna tabela točkovanja tako ukinja ločeno točkovanje za njivska in travniška zemljišča. Vzroki za tako grobo poenostavitev niso podani,

prav tako za te spremembe ni bilo podano širše strokovno soglasje. Ker ima Slovenija glede tal podobne razmere kot Avstrija, ima seveda tudi velik delež absolutno travniških kmetijskih zemljišč, bodisi zaradi klimatskih razmer oziroma zaradi nadmorske višine, bodisi zaradi plitvih in skeletnih tal. S tega vidika je navedena sprememba še toliko bolj nerazumljiva.

Obstoječa zakonodaja zahteva pridobitev posebnega pooblastila za izvajanje bonitiranja zemljišč. Pooblastilo izdaja Geodetska uprava Republike Slovenije na osnovi opravljanja le teoretičnega tečaja in strokovnega izpita iz poznavanja pravilnika in upravnega postopka, ki ga izvaja Geodetski inštitut Slovenije. Program usposabljanja ne vključuje dovolj znanj s področja pedologije, čeprav se večji del postopka bonitiranja ukvarja s talnimi lastnostmi in vrstami tal. Glede pedoloških vsebin opazamo v postopkih bonitiranja tudi večje nedoslednosti, pri katerih skušamo strokovnjaki s področja pedologije pomagati, vendar le če se pooblaščenim strokovnjakom obrnejo po pomoč. Formalno s strani izvajalcev omenjenega programa pridobivanja pooblastil za bonitiranje zemljišč ne Katedra za pedologijo pri Univerzi v Ljubljani, Biotehniški fakulteti niti ne strokovno združenje Pedološko društvo Slovenije nista vključeni v izobraževalni program.

8.3 Drugi postopki vrednotenja tal oziroma zemljišč

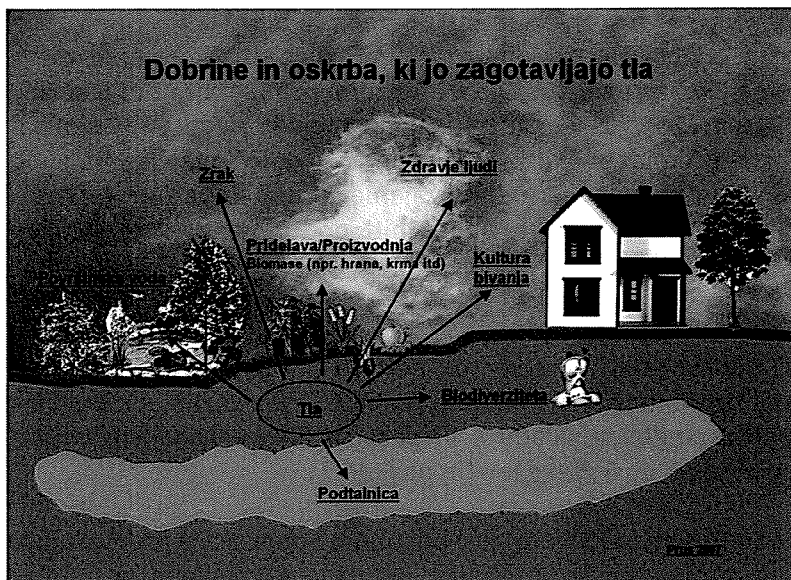
Zemljišče lahko vrednotimo v smislu primernosti za pridelovanje ali gojenje rastlin, lahko pa mu ne glede na lastnosti tal in pripadajoče okoljske dejavnike določamo le tržno vrednost. Ta je v tem primeru odvisna le od lege oziroma bližine določenega družbeno-ekonomskega okolja. Izbira načina vrednotenja je torej lahko odvisna od številnih dejavnikov, pri čemer se v določenih razmerah lahko talne lastnosti popolnoma zanemarijo. Čeprav gre pri tem, kakšno metodologijo vrednotenja zemljišč za namen komasacij ali pa obdavčitve bomo uporabili, za odločitev politike oziroma zakonodajalca, pa mora biti vseeno doseženo neko (strokovno) soglasje. Vrednotenje zemljišč brez upoštevanja talnih lastnosti je primerno za izrazito urbana okolja ter okolja z majhnimi razlikami v lastnostih tal, reliefa in drugih zunanjih dejavnikov. V razmerah s pestrimi in na majhne razdalje spreminjajočimi se dejavniki ter v primeru, ko se ohranja ali celo izboljšuje razmere za osnovno, to je kmetijsko dejavnost, mora vrednotenje zemljišč zajeti vsaj glavne lastnosti tal, ki vplivajo na dejavnike kmetijske pridelave.

Ker so poleg tal v postopku vrednotenja zajeti tudi drugi naravni dejavniki, govorimo o vrednotenju zemljišč. Tako imenovanje postopka je tudi primernejše, saj najpogosteje vrednotimo zemljiško parcelo, ki je prostorsko omejena in opredeljena. Seveda pa pedologija pozna tudi postopke, s katerimi vrednotimo samo tla. Ti postopki so za zemljišča primerni za območja, za katera lahko upravičeno predpostavimo vrsto enakih ali konstantnih parametrov okolja (klima, makro relief itd.).

Vrednotenje zemljišč je pri komasacijah osnova za izravnavo površin na območjih različnih talnih lastnosti oziroma bonitete zemljišč. Vsa tla namreč niso sposobna enakovredno opravljati vseh funkcij oziroma rab. Tako so na primer rendzine na apnencu ali dolomitu izrazito neprimerne za obdelovanje, saj so običajno preplitve in preveč skeletne za ta namen. Pogosto pa najdemo na njih pestre in posebne travniške biocenoze. Hidromorfna tla so zelo omejeno uporabna že zaradi slabe nosilnosti v mokri fazi. Slaba zračnost ob nasičenju z vodo pa ustvarja redukcijske in anaerobne razmere, ki za kmetijske rastline niso primerne. Hidromorfna tla Ljubljanskega barja imajo prav tako izredno majhno nosilnost vendar pa visok delež organskih snovi, ki se sproščajo z razgradnji šote zelo ugodno deluje na rast rastlin.

Pomen funkcij tal (Slika 8-1) navajamo, ker vključujejo sodobni postopki komasacij v Nemčiji in Avstriji tudi ohranjanje funkcij tal. Tam vključujejo komasacijski postopki tudi elemente renaturacije ali rehabilitacije kmetijskih površin ter ohranjanje naravnih elementov v krajini kot

so obvodne površine, mokrišča, žive meje in podobno. V postopku komasacij bi bilo treba izvesti oceno ohranjanja funkcij tal ter poiskati možnosti za ohranitev teh funkcij.



Slika 8-1: Funkcije tal.

Poleg že opisanega sistema bonitiranja se v svetu veliko uporablja postopek t. i. *Land evaluation*, ki je bil v pod pokroviteljstvom FAO razvit v 70-ih letih in kasneje dopolnjen še v 80-ih letih 20. stoletja. Vrednotenje primernosti zemljišč(a) se izvaja za določeno vrsto rabe (npr. pridelovanje krompirja). Potrebno je primerjati koristi z vloženi sredstvi v ustreznem geografskem (ekonomskem) okolju. Raba zemljišča mora biti trajnostno naravnana in ne sme povzročiti procesov degradacije. Ker poleg lastnosti tal vključuje tako vrednotenje primerjanje in ocenjevanje klimatskih razmer in oboje primerja z zahtevami za uspešno rast predvidenih rastlin, je predviden multidisciplinaren pristop. Vrednotenje poteka najprej na ravni naravnih dejavnikov in se nadaljuje z vrednotenjem ekonomskih razmer. Kmetijska raba ni edini način rabe zemljišč, ki jo ta postopek lahko ovrednoti. Primernost ali neprimernost se izrazi s hierarhično strukturirano skupino razredov, podrazredov in enot na osnovi omejitvenih dejavnikov ali predpostavljenih izboljšav pridelovalnega potenciala zemljišč.

8.4 Priporočila glede vrednotenja zemljišč pri komasacijah

Trenutno zakonsko določen postopek vrednotenja zemljišč pri komasacijah je opredeljen s Pravilnikom o določanju in vodenju bonitete zemljišč (2008), ki bi ga bilo potrebno dopolniti. Preveriti je treba, ali je poenostavitev z uvedbo le ene lestvice (združitve njivske in travniške) strokovno ustrezna. Razlog, zakaj je bila uvedena le ena lestvica, je najverjetneje v tem, da bi zmanjšali možnost manipulacije in subjektivnega odločanja, kdaj tla vrednotiš kot travnik in kdaj kot njivo. S primernim pedološkim znanjem, vsebine tega področja bi bilo treba bolj vključiti v programe izobraževanja, bi ta problem rešili, hkrati pa Pravilnik še vedno dopušča preveč subjektivnega odločanja na primer pri teksturi tal.

Pomemben dodatek izboljšanja stanja na tem področju bi bilo predpisano število talnih profilov (govorimo na splošno o zbiranju podatkov o boniteti zemljišč, ne izrecno za komasacijo), saj v Sloveniji ne razpolagamo s podatki sistematičnega državnega vrednotenja zemljišč v smislu *Bodenschätzung* v Nemčiji ali Avstriji. V deželi Hessen, ki je po velikosti podobna Sloveniji

(21.115 km²), je bilo doslej analiziranih 1.000.000 talnih profilov za namene vrednotenja. Pri vrednotenju zemljišč predlagamo vsaj 1 profil na 4 ha oziroma gostoto profilov, ki bo z vzorci pokrila vse specifične teksturne razrede in razvojne stopnje tal komasacijskega območja. Tekstura, delež organske snovi (humusa) ter rastlinska hranila bi morala biti v odvzetih vzorcih izmerjena kvantitativno v ustreznem pooblaščenem laboratoriju. Različnost talnih enot mora biti ustrezno potrjena s standardno pedološko analizo. Med izkopanimi profili mora biti izvrtana mreža sond. V sondah, ki morajo biti ustrezne, da se razločijo diagnostični horizonti, se lastnosti tal lahko ocenijo – na primer teksturo s prstnim poskusom. S sondami se določi meje talnih enot, v nadaljevanju pa tudi meje vrednostnih razredov, ki lahko zajamejo več talnih enot oziroma talnih tipov s podobno oceno bonitetnih točk. Vse to mora biti podrobno predstavljeno v Elaboratu vrednotenja.

Bistveno poenostavitev v postopku vrednotenja zemljišč pri komasačiji, ki je tudi strokovno utemeljena, pa lahko opravimo pri določevanju razredov, to je vrst tal s podobnim razponom (bonitetnih) točk. Glede na to, da na območju Slovenije izvajamo komasačije na manjših območjih, bi lahko zmanjšali število razredov v skladu s priporočili FAO – *Land evaluation*. Menimo, da bi v večini primerov zadoščalo 3 do 5 razredov (in ne 6 do 7).

Založenost tal s hranili (predvsem s fosforjem in kalijem) je v postopku komasačij s prevladujočo intenzivno njivsko rabo pomemben parameter. Vzpostavitev ustrezne založenosti je namreč razmeroma zahteven postopek tako pri spremljanju stanja (analize tal, gnojilni načrti), kot tudi pri časovnem poteku, zato bi bilo prav, da bi se pri zamenjavi zemljišč upoštevala. Predlagamo, da se parameter založenost tal s hranili upošteva ločeno, saj je za razliko od ostalih parametrov (razvojna stopnja, tekstura, relief, klima ...), ki določajo boniteto zemljišč, spremenljiv parameter. Pri tem ima vsak udeleženec komasačije pravico do ugotovitve založenosti s hranil za svoje zemljiške parcele. Odvzem povprečnih vzorcev za parcelo in analize vzorcev naj bi se obračunale po vnaprej predstavljenem ceniku. Cena ne bi smela presežati višine stroškov redne kontrole rodovitnosti preko pristojnega kmetijskega zavoda. Založenost tal hranili bi se prevedla v ustrezne cenovne kategorije, pri čemer bi bilo potrebno upoštevati ceno gnojil/hranil in količino, ki je potrebna za dvig stopnje založenosti s hranili. Razlike v založenosti v komasacijski sklad vloženi in prejetih zemljiških parcel se bi lahko obračunala z denarnim nadomestilom.

9 SKLEPI, PREDLOGI

Komasačije so danes bolj kot kdajkoli v preteklosti postale kompleksen instrument preurejanja prostora na podeželju in se morajo obravnavati kot integralni del programov kmetijstva in razvoja podeželja. V Sloveniji trenutna zakonodaja in sami postopki komasacij še vedno izvirajo iz koncepta izboljšave pridelovalnih pogojev za kmetijstvo, vendar se tudi v praksi vse bolj spodbuja dobre prakse. Žal zakonski in institucionalni okvir pogosto ovira napredne pristope, kar lahko ugotovimo tako na osnovi študije pristopov v tujini, kot tudi na osnovi rezultatov anket deležnikov komasacij. Dodatno večfunkcionalnost kmetijstva in podeželja narekuje, da je treba prostor načrtovati tako, da je sposoben za opravljanje posameznih funkcij, kot na primer rekreacija v podeželskem prostoru. Postopke bo treba še bolj prilagoditi metodam za trajnostno urejanje podeželskega prostora in za spoštovanje kulturne in naravne dediščine.

Ugotavljamo, da so med najpogostejšimi problemi trenutnega sistema komasacij naslednji:

- Problem institucionalne oziroma organizacijske strukture in strokovnega koordiniranja komasacij;
- Problem časovnih zaostankov pri reševanju pritožb:
Odpraviti bi bilo treba zaostanke pri reševanju pritožb na novo razdelitev zemljišč komasacijskega sklada.
- Problem vpisovanja v zemljiške evidence;
Trenutno se v praksi srečujejo z velikim problemom vpisa novega stanja komasacij v zemljiško knjigo. Sistemsko je treba rešiti težavo vpisov novega stanja v zemljiško knjigo na osnovi odločbe o novi razdelitvi zemljišč komasacijskega sklada. Potrebno je tudi skrajšati čas vpisa novega stanja tako v zemljiški kataster kot v zemljiško knjigo.
- Problem urejanja infrastrukture in agromelioracij – pravica graditi;
Poljske in dostopne poti ter druga agromelioracijska dela in melioracije so danes v Sloveniji zamuden postopek zaradi izdelave projektne dokumentacije in pridobivanja gradbenega dovoljenja. Planiranje, projektiranje in izgradnja poti ter druge potrebne infrastrukture (vključno z melioracijami, agromelioracijami, ohranjanjem ekoloških elementov ipd.) se mora izvajati v sklopu komasacije.
- Problem prepovedi transakcij zemljišč tekom komasacije;
V okviru komasacije bi se moralo podpirati transakcije zemljišč z namenom zmanjšanja števila komasacijskih udeležencev in posledično predvsem krepitve živih kmetij z nasledstvom. V interesu spodbujanja kmetijstva bi bilo smiselno tekom komasacije omogočiti transakcije zemljišč na podoben način kot pri komasacijah na območju prostorskih izvedbenih aktov – s poračunom vrednosti, brez omejitev. V kolikor bi se ukinila omejitve glede razlike v vrednosti oziroma površini med vloženimi in dobljenimi zemljišči (ki je lahko predmet finančnega poračuna), bi se učinek komasacij na kmetijstvo, predvsem na velikost in strukturo kmetij, zagotovo povečal. Naknadno bi bilo treba preveriti še nevarnost špekulacij ob ukinitvi omenjene omejitve in po potrebi uvesti nadzorne mehanizme.
- Premalo poudarka na urejanju pravic na zemljiščih;
Tekom komasacije bi se moralo enostavnejše urejati pravice in bremena, ki se nanašajo na zemljišča, saj je v Sloveniji slednje izredno omejeno in v primerjavi z drugimi obravnavanimi državami morda ovira k bolj učinkovitemu postopku.
- Problem nerazumevanja lastnikov zemljišč za ohranjanje pomembnih krajinskih in ekoloških elementov;
Za sonaravno urejanje podeželskega prostora bi morali pred izvedbo komasacij izvesti popis vseh ekoloških elementov na komasacijskem območju, katerih čim večji delež bi bilo

potrebno ohraniti. V primeru, da taka rešitev ekonomsko ali tehnično ni sprejemljiva, bi morali najti nadomestne površine ob upoštevanju teorij povezave med habitati in biotopi, teorije habitatnih otokov in estetike okolja. Kako pridobiti in opravičiti površine, ki bi bile namenjene ustvarjanju in ohranjanju sistema mreže biotopov, je danes pogosto vprašanje pri izvajanju komasacij. Vsekakor je potrebno udeležence komasacije, predvsem lastnike zemljišč, prepričati o pomenu ohranjanja biotopov in jih seznaniti z negativnimi posledicami v primeru neupoštevanja tega pomembnega dejavnika. Kolikšen odstotek površin celotnega komasacijskega območja bi lahko namenili ohranjanju in vzpostavitvi krajinskih struktur, je težko oceniti. V tujini imajo normative (do 3 % v Avstriji), kompromise pa dosegajo z dobrimi praksami in sodelovanjem vseh »krajanov« pri urejanju »njihove krajine«.

- **Motivacija**

Najbolj učinkovita motivacija je tudi po prepričanju tujih izkušenj dobra praksa – kakovostni in dobri projekti, promocijske zloženke, izobraževanje ipd. so glavni ključ do uspeha.

V Sloveniji moramo razmisliti o celoviti, sistemski rešitvi urejanja podeželskega prostora. Komasacije pri tem predstavljajo pomemben integralni del celovitega urejanja podeželskega prostora in so lahko pravzaprav pomembno vodilo. Naši predlogi so naslednji:

ENOSTAVNI POSTOPKI (PRE)UREJANJA ZEMLJIŠČ NA PODEŽELJU

Za zemljišča na podeželju bi morali uvesti enostavne postopke katastrske (pre)ureditve – ti postopki bi se uvedli predvsem v naslednjih primerih:

- pri posestni razdrobljenosti na manjših območjih z manjšim številom deležnikov, kjer lastniki soglašajo s preureditvijo;
- za potrebe razjasnjevanja in urejanja pravic, kot so služnosti, skupna zemljišča itn. (značilno predvsem za Skandinavske države);
- ob slabi kakovosti katastrskih načrtov na podeželju (z novo izmero ob mejni obravnavi bi morala biti dana možnost katastrske preureditve zemljišč);
- za relativno homogena območja glede na vrsto oziroma lastnosti tal;
- pri večjih posegih v podeželski prostor (gradnja infrastrukture – dolžinskih objektov, jezov, širitev naselij, lokacija skupnih kmetijskih objektov in preselitve kmetij ipd.);

KOMASACIJE KOT INSTRUMENT V JAVNEM INTERESU

Komasacijo zemljišč bi morali obravnavati kot postopke v javnem interesu – osnovne utemeljitve:

- z zložbo zemljišč rešujemo problem **posestne razdrobljenosti in razpršenosti kmetijskih zemljišč** in s tem **ustvarimo boljše pogoje za kmetijsko pridelavo**; s komasacijami tako na splošno prispevamo k izboljšanju pogojev za življenje na podeželju (razvoj kmetijstva, drugih dejavnosti itn. s tem pa tudi prispevamo k razvoju oziroma ohranjanju poselitve podeželja; komasacije bi morali tako smatrati tudi kot instrument za ponovno kultiviranje zaraščenih zemljišč in praznjenja vasi);
- manjše število in večje zemljiške parcele niso pomembne le v smislu izboljšanja pogojev za kmetovanje, ampak se s tem **zmanjša tudi verjetnost mejnih sporov**;
- nova izmera prispeva h **kakovosti zemljiških evidenc** (zemljiškega katastra), kar obravnavane države izpostavljajo kot javno korist predvsem na območjih s katastrskimi načrti slabše kakovosti;
- s komasacijami se na novo uredi **pravno stanje zemljišč** (vključno z vpisom služnosti ipd.);

- večje zemljiške parcele omogočajo **bolj racionalno načrtovanje mreže poljskih poti in druge infrastrukture** (problem deleža površin zemljišč za poti v kmetijski krajini glede na obdelovalne površine se v obravnavanih državah večkrat omenja. Z večjimi parcelami se bi moral zmanjšati tudi obseg dostopnih poti);
- pri komasacijah je treba ohraniti značilnost krajine in po potrebi načrtovati tudi dodatne krajinske elemente v prostoru (to se žal v Sloveniji izvaja v omejenem obsegu). V tem primeru komasacije tudi prispevajo h kakovostnemu urejanju kulturne krajine in prispevajo k več-funkcionalnosti podeželja (rekreacija, šport, turizem ipd.);
- komasacija je lahko pomemben instrument varovanja tal. Večja celovitost kmetijskih območij omogoča med drugim boljši vpogled v več-funkcionalnost tal zlasti varovanja pred onesnaženjem tal in onesnaževanjem podtalnice (nadzor).

Za zagotavljanje strokovnih rešitev in naprednih pristopov komasacij z varovanjem javnega interesa je treba razviti sistemsko institucionalno rešitev urejanja podeželskega prostora, ki ne bo dopuščala posameznih sektorskih posegov.

SISTEMSKA UREDITEV ORGANIZACIJSKE SCHEME IN KOMPETENC (JAVNIH) SLUŽB ZA KOMASACIJE

Po zgledu obravnavanih držav bi morali imeti (javne) strokovne službe, ki bi strokovno (in ne le postopkovno) koordinirale dela celovitega urejanja podeželskega prostora.

Slednje bi se moralo nanašati na celovito načrtovanje in urejanje podeželskega prostora. Strokovne službe bi morale biti organizirane na regionalni ravni (4-8), ki bi predstavljale vmesno raven med državo na eni strani in lokalnimi pisarnami / lokalno skupnostjo na drugi strani. Službe bi bile zadolžene za področje urejanja podeželskega prostora, med drugim tudi za izvajanje komasacij kmetijskih zemljišč in drugih agrarnih operacij.

- **Problem administrativne ureditve:** Upravne enote, kot lokalne pisarne državne uprave, so poleg vseh drugih splošnih upravnih postopkov zadolžene za komasacijo kmetijskih zemljišč. Te praviloma niso (in bi s trenutnimi strokovnimi kadri tudi težko bile) strokovne in idejne vodje komasacijskih postopkov. Slednje je delo **strokovno močne institucije**, katere temeljno vodilo mora biti **celovito urejanje in razvoj podeželja z zagotavljanjem ugodnih pogojev za kmetovanje, gozdarstvo, drugih s kmetijstvom kompatibilnih dejavnosti**, kar bi posledično prispevalo k izboljševanju pogojev za kmetijstvo in na sploh za življenje na podeželju (pregledati bi bilo treba kompetence in strokovno usposobljenost kadrov obstoječih služb na lokalni in državni ravni, vključno z geodetskimi upravami, kmetijsko-svetovalnimi službami, Skladom KZG, zemljiško knjigo itn.).

Administrativna ureditev v vseh obravnavanih državah je hierarhično strogo določena, pristojnosti pa so tudi na področju javne uprave jasno razdeljene. Dejavnosti teh skupnosti so tako hierarhično usklajevanje in nadzorovane. Za komasacije so zadolžene posebne javne institucije za razvoj kmetijstva in podeželja (Avstrija in Nemčija) ali javne institucije za katastrsko (pre)urejanje zemljišč na podeželju (Danska, Finska, Norveška in Nizozemska). V Sloveniji je žal na področju razvoja podeželja in urejanja kmetijskega prostora s komasacijami in drugimi agrarnimi operacijami opaziti negativni vpliv nekoliko kaotično urejenih javnih služb in njihovih kompetenc.

Dodatno težavo predstavljajo ozka grla komasacijskih postopkov, kot so:

- ✓ **reševanje pritožb na drugi stopnji** (kadrovsko bi se morali okrepiti ali kako drugače rešiti probleme zaostankov);
- ✓ **agromelioracije in drugi posegi v prostor** ter problem pridobivanja ustreznih dovoljenj – strokovna institucija, ki bi imela kompetence planiranja podeželskega prostora, bi rešila to težavo;

- ✓ zaostanki pri vpisu v zemljiške evidence, predvsem v zemljiško knjigo. Država bi morala **strateško razvijati sistem celovite zemljiške administracije** (parcialna organizacija služb je draga, neučinkovita, večja je možnost napak ipd.).
- Sistem prostorskega načrtovanja je v Sloveniji **osredotočen na območja urbanih aglomeracij, a se kljub temu zelo nedinamično s prostorskimi akti regulira tudi posege v kmetijski prostor, kar se v tujini smatra kot napačen pristop**. Prostor se mora strateško in na višjih ravneh (regijah, državi) urejati in razvijati celovito. Toda lokalne skupnosti, katerih razvoj (v Sloveniji, pa tudi v obravnavanih državah, zato tudi tako drugačen in zelo nadzorovan sistem za planiranje razvoja podeželskega prostora) je osredotočen na urbane aglomeracije, ne morejo imeti toliko prostosti in kompetenc pri varovanju in urejanju kmetijskega prostora. Težavo v Sloveniji predstavlja odsotnost regionalne ravni prostorskega načrtovanja – vsaj na tej ravni bi se lahko usklajevali (omejevali) interesi med občinami.

*V obravnavanih državah (predvsem v Avstriji in Nemčiji) tradicionalno podeželski prostor ureja in planira kmetijski oziroma gozdarski sektor, danes pa se tako enostranski pogled na podeželski prostor opušča in v **planiranje podeželskega prostora (s tem pa tudi v postopke komasacij) so vključeni različni sektorji, ki vključujejo varstvo okolja in narave, varovanje krajine, turizem in rekreacijo, vodno gospodarstvo ipd.***

Vključevanje različnih sektorjev v obravnavanih državah ne predstavlja oviro. V večini primerov ima že sama javna institucija, zadolžena za komasacije, interdisciplinarno kadrovsko skupino. Izjeme so veliki posegi, kot so večji namakalni sistemi ipd., ko so potrebna posebna dovoljenja za posege v prostor in presoja vplivov na okolje;

*Vsekakor pa gre v vseh primerih za relativno ločeno obravnavanje podeželskega prostora od območij urbanih aglomeracij oziroma naselij. Skupno vsem tem službam so **kompetence načrtovanja in urejanja prostora na podeželju, zato se vsi posegi v prostor izvajajo vzporedno z zložbo zemljišč** (v Sloveniji je izpostavljena težava posegov v prostor – gradbena dovoljenja za ceste; v obravnavanih državah imajo omenjene strokovne službe kompetence planiranja prostora na podeželju, tako lahko celovito izvajajo projekte komasacij in agromelioracij oziroma melioracij).*

SPREMLJANJE KOMASACIJ IN NJIHOVIH UČINKOV

Sistematično spremljanje komasacij in učinkov:

- sistematično bi bilo treba voditi podatke nove izmere. Cilj je med drugim tudi izboljšanje kakovosti podatkov zemljiškega katastra ter nadzor transakcij (promet nepremičnin, katastrski postopki) na podeželju;
- **problem (ne)nadzora parcelacij kmetijskih zemljišč je posebnost v Sloveniji** – vse obravnavane države imajo javne službe, ki izvajajo katastrsko preurejanje zemljišč na podeželju (in s tem omejene možnosti parcelacij kmetijskih in gozdnih zemljišč; dan mora biti upravičen namen oziroma razlog, ki ni v nasprotju z načrtom urejanja podeželskega prostora). Med obravnavanimi državami so izjema nekatere nemške zvezne dežele z zasebnimi geodetskimi podjetji, ki pa imajo sistemsko rešitev nadzorovanja postopkov preko dovoljenj uradov za razvoj podeželja, katerih kompetence celovito pokrivajo planiranje in razvoj podeželja ter prenovo in razvoj vasi, vključno s komasacijami;
- **sprememba zakona (ZKZ, 2011) uvaja pogodbeno komasacijo** za kmetijska zemljišča – potrebno je vzpostaviti nadzorne mehanizme nad izvajanjem teh postopkov;

- **učinki komasacij se ne morejo vrednotiti le v ekonomskem smislu**, saj imajo več neposrednih in posrednih učinkov tako za lastnike, lokalno skupnost kot tudi družbo na sploh – glej »Komasacije kot instrument v javnem interesu«.

KOMASACIJE IN CELOVITO UREJANJE PROSTORA

Podeželski prostor bi morali celovito planirati in urejati.

Ker je (kapitalska) moč urbanih aglomeracij velika in se kaže v težnjah po širjenju urbanih dejavnosti na kmetijska zemljišča, se v vseh obravnavanih državah podeželski prostor detajlno načrtuje in ureja ločeno od urbanih območij; strateško se na državni, plansko pa na deželni oziroma regionalni ravni (in hierarhično še nižje na ravni okrožij) usklajuje interese in potrebe občin za prostorski razvoj.

- Povezano z idejo o reorganizaciji služb za izvajanje komasacij (strokovne regionalne službe za urejanje podeželskega prostora) je treba izpostaviti, da morajo biti **komasacije integralni del instrumentov razvoja podeželja**. Napačen pristop je obravnavanje in izvajanje komasacij ločeno od drugih agrarnih operacij, kot na primer brez melioracijskih ukrepov ali izgradnje infrastrukture, urejanja krajine ipd.

Komasacije kot instrument urejanja podeželja.

Po zgledu Bavarske bi v Sloveniji lahko oblikovali manjše **projekte razvoja podeželja**, ki se izvajajo neodvisno drug od drugega. Predlagamo tri možne načini pristopa izvajanja komasacije kmetijskih zemljišč in prenove vasi:

- **vas lahko vključimo v komasacijsko območje in je sestavni del komasacije**. S komasacijo se rešuje sočasno vsa prostorska problematika vasi. Pripravimo skupen razvojni program za širši vaški prostor z instrumenti in ukrepi izvajanja ob ustrezni zemljiški politiki.
- **na območju kmetijskih zemljišč se izvaja komasacija, sočasno pa se s samostojnim postopkom**, vendar v neposredni povezavi s komasacijo, **izvaja projekt prenove in razvoja vasi**.
- **izvede se komasacija kmetijskih zemljišč, prenova in razvoj vasi pa ji nato sledita**.

V prvem pristopu se srečujemo s celovitimi rešitvami na področju urejanja širšega vaškega prostora, ki morajo vključevati vse komponente prostorskega, arhitekturnega, okoljskega, socialnega in ekonomskega načrtovanja. Preplet različnih vidikov vodi do usklajene skupne rešitve, gotovo pa je težava v kompleksnosti projekta, usklajevanju interesov in časovnem horizontu izvedbe. Predpogoj za dosego cilja je dobro strateško in konceptualno načrtovanje, medsebojno usklajevanje, vključevanje javnosti in vseh pristojnih inštitucij ter kontinuirano delo.

V drugem primeru je prisotno zavedanje o potrebnosti sočasnega urejanja vasi ob postopku izvajanja komasacije. Zaradi boljše preglednosti in obvladljivosti projekta se vzporedno izvajata projekt prenove in razvoja vasi ter projekt komasacije kmetijskih zemljišč. Projekta se srečata v zasnovi idejnega projekta za ureditev kmetijskega prostora in idejnega projekta zasnove razvoja vasi ter v fazi realizacije. Usklajenost projektov nas pripelje do reorganizacije in razvoja vasi, usklajenega z novo razdelitvijo kmetijskih zemljišč, novo mrežo poti itn. Ni pomembno kdaj se posamezen postopek zaključi, pomembno je, da komasacija (kmetijskih) zemljišč omogoči razvoj vasi in da se sočasno načrtujejo (rezervirajo zemljišča) za vse posege (infrastruktura, varstvo okolja, turizem, rekreacija ...), ki so potrebne za vas.

Tretji pristop je najslabša možna rešitev, vendar pogosto nuja, predvsem zaradi finančnih in organizacijskih ovir. Komasacija kmetijskih zemljišč lahko popolnoma

ohromi prostorski razvoj vasi, saj je praviloma poseganje na komasirana območja za namen gradnje nedovoljeno. To še posebej pomeni veliko oviro za razvoj kmetijstva v vasi (preselitve, nove lokacije).

Zaradi kompleksnosti takih naprednih komasacijskih postopkov oziroma projektov razvoja vasi je ustanovitev strokovnih služb z ustreznimi kompetencami na regionalni in/ali državni ravni nujna (celovito načrtovanje in urejanje podeželja). Med drugim bi lahko bile te službe zadolžene za izvajanje ali strokovno vodenje, koordinacijo oziroma nadzor katastrskega (pre)urejanja zemljišč, komasacij in drugih agrarnih operacij na podeželju, za kontrolo nad transakcijami zemljišč na podeželju (zemljiški trg, parcelacije, delitev kmetij ipd.).

Omenjeni predlogi zahtevajo veliko sprememb, vključno z zakonskimi akti. Pri tem bo potrebno rešitve razvijati zelo previdno – le sistemska rešitev, ki bo celovito pokrivala tako interdisciplinarno področje, bo prinesla rezultate. V ta namen bo treba tudi v prihodnje spodbujati raziskovalno delo na tem področju, predvsem pa izvajati pilotne projekte, ki bi imeli vlogo razvoja sistemske rešitve razvoja podeželja.

9.1 Povzetek predlogov za spremembe institucionalnega okvirja komasacij v Sloveniji

Komasacije imajo v Sloveniji še vedno negativen sloves zapletenih, dolgotrajnih in težavnih postopkov. Slednje je eden od glavnih vzrokov, da se jim že na kmetijskem področju namenja bistveno premalo pozornosti, za izrabo komasacij za doseganje nekmetijskih ciljev pa je interesa in predvsem konkretnih dejavnosti pristojnih služb še manj. Pomanjkanje motivacije, predvsem pa znanja o komasacijah, je opaziti tako na strani javnih institucij, lokalnih skupnosti, kot pri lastnikih zemljišč. V Sloveniji bi bilo treba nujno povečati učinkovitost postopka komasacije, predvsem pa opredeliti komasacije, ki bodo sledile zahtevam sodobnega kmetovanja in kakovostne pridelave hrane, varstva okolja, socioloških vidikov življenja na podeželju ter urejanja podeželskega prostora. Poudarek komasacij zemljišč mora biti na širših ciljnih razvoja podeželja, ki danes obsegajo izboljšavo pogojev kmetijske pridelave ob obnovi vasi ter ohranjanju in trajnostnem razvoju krajine. Pomen komasacij zemljišč, ki se jih razume kot celovito urejanje kmetijske krajine oziroma podeželja, je skladen tudi s cilji politike razvoja podeželja EU v obdobju 2014-2020, zato bo morala Slovenija končno²⁹ narediti odločne korake v smeri sistemske rešitve urejanja podeželskega prostora.

Po zgledu drugih evropskih držav je treba celovito urediti področje urejanja podeželskega prostora in razvoja podeželja. Za področje komasacij je treba predvsem:

- uvesti *sistem celovitega planiranja razvoja podeželja*, vključno s *prostorskim planiranjem podeželskega prostora* (koordinacija razvojnih dejavnosti na podeželju, možnosti povezovanja podeželskih občin, s sodelovanjem krepiti lokalne kakovosti);
- uvesti *komasacije*, ki imajo vlogo *celovitega urejanja podeželske krajine* (ureditev poljskih poti in druge infrastrukture, nega krajine, varstvo naravnih danosti, melioracije, itn. je treba načrtovati in izvajati vzporedno z novo ureditvijo parcelne strukture);
- uvesti *komasacije*, ki imajo vlogo *učinkovitega urejanja in razjasnjevanja pravnih dejstev* na komasacijskem območju (urejanje služnosti, možne transakcije z namenom zmanjšati posestno in lastniško razdrobljenost, kot so solastniški deleži ipd.);
- uvesti *enostavne postopke komasacij* oziroma preurejanja zemljišč na podeželju³⁰;
- podpirati *prostovoljno menjavo zemljišč* (svetovanja, pomoč pri doseganju sporazumov; tako lahko kmetje hitro in stroškovno ugodno izboljšajo strukturo svoje zemljiške posesti);
- uvesti učinkoviti *nadzor nad katastrskim (pre)urejanjem kmetijskih in gozdnih zemljišč*, še posebej na območjih agrarnih operacij;
- uvesti učinkoviti *nadzor nad transakcijami kmetijskih in gozdnih zemljišč ter kmetij*, z namenom ohranjanja posestne zaokroženosti kmetijskih gospodarstev;
- uvesti učinkoviti *nadzor nad rabo in varovanjem kmetijskih zemljišč*;
- *izobraževati institucionalne deležnike, izvajalce, lokalne skupnosti* z namenom razvijati dobre prakse, učinkovito sodelovanje ter posledično pospešiti postopke komasacij;
- z dobrimi praksami, organiziranim izobraževanjem, delavnicami ipd. *motivirati potencialne deležnike komasacij* (lastnike zemljišč, kmetovalce);
- dolgoročno uvesti *programe razvoja podeželja*, ki vključujejo komasacije in obnovo vasi.

²⁹ V Sloveniji je že bila pobuda za organizacijo služb, ki bi bile zadolžene za razvoj podeželja. Prof. Magel je konec 90-ih let preteklega stoletja predlagal vzpostavitev dvostopenjskih uradov za podeželski razvoj, ki bi bili pristojni za izpeljavo takratnih projektov CRPOV (Celostni razvoj podeželja in obnova vasi) in ekonomskih, ekoloških ter socialno-kulturnih komasacij. Za primerjavo je prikazal organizacijo služb na Bavarskem: na Bavarskem je 7 (regionalnih) uradov s povprečno 250 sodelavcev, ki so za te naloge neposredno zadolženi. Ideja o ureditvi strokovnih služb v Sloveniji (ki je takrat predvidevala 10-15 regionalnih »agentur«) ni padla na plodna tla; pismo, ki je bilo naslovljeno na takratnega ministra, ni bilo niti prevedeno, to se je zgodilo šele tri leta pozneje. Žal teh usmeritev ni nihče upošteval (Prosen, 2003).

³⁰ Sprememba ZKZ v letu 2011 je z uvedbo pogodbene komasacije že naredila korak v predlagano smer, vendar pa je treba na tem mestu izpostaviti strokovni nadzor nad postopki, če bodo komasacijo izvajala zasebna podjetja.

V ta namen je treba vzpostaviti **urade (javno službo) za komasacije in razvoj podeželja** na regijski ali medregijski ravni. Za Slovenijo bi bilo primerno število 4-8 takih regionalnih uradov z interdisciplinarnim, strokovno kakovostnim kadrom, ki bodo zadolženi za celovito načrtovanje in urejanje podeželskega prostora, vključno s komasacijami, in bodo vmesni člen med državno ter lokalno ravno. Ti uradi bi lahko imeli po potrebi lokalne pisarne³¹. V Sloveniji ta trenutek namreč ne poznamo medsektorskega sodelovanja, saj tudi ni institucije, ki bi bila lokalno in regionalno pristojna za izvajanje programov razvoja podeželja v tesni povezavi z urejanjem prostora. Ena izmed možnih rešitev je torej ustanovitev strokovnih služb po vzoru avstrijskih ali nemških uprav in uradov za razvoj podeželja. Pomen programov razvoja podeželja namreč izredno narašča, zato je težko predstavljivo in težko dopustno, da se vse delo na tem področju, kljub dobremu vodenju na ministrstvu, še naprej opravlja na način, kot je uveljavljen danes.

Javna služba (uradi) za razvoj podeželja bi prevzela nekatere dejavnosti sedanjih služb, danes posredno ali neposredno vključenih v postopke agrarnih operacij, ki pa so razpršene po različnih javnih institucijah, deloma tudi zasebnih podjetjih (upravna enota, geodetska uprava, zemljiška knjiga, geodetsko podjetje, kmetijska svetovalna služba, Sklad kmetijskih zemljišč in gozdov, občine itn.). Kadre teh uradov (pokrivati bi morali med drugim področja geodezije, agronomije, gozdarstva, prava, prostorskega in krajinskega načrtovanja) bi bilo treba ustrezno usposobiti. Delno rešitev vidimo tudi že s samo prerazporeditvijo kadrov, ki sodelujejo v postopkih komasacije, iz sedanjih, že omenjenih javnih služb v skupno službo. Kompetence, ki bi jih morala taka služba imeti, med drugim vključujejo:

- *planiranje prostorskih ureditev na podeželju* – izven stavbnih zemljišč – ob sodelovanju z lokalnimi skupnostmi na območju javne službe; *načrtovanje ureditev oziroma projektiranje ureditev v podeželskem prostoru*, kot so poljske poti, urejanje vodotokov, drugih krajinskih elementov, zavarovanih območij;
- koordiniranje, svetovanje ter izobraževanje na področjih *projektov razvoja podeželja*, vključno z agrarnimi operacijami in razvojem vasi;
- *vodenje upravnih postopkov na področjih agrarnih operacij*, vključno z odobritvijo pravnega posla pri prometu s kmetijskim zemljiščem, kmetijo ali gozdom na območjih agrarnih operacij;
- *opravljanje drugih upravnih nalog* iz pristojnosti ministrstva, pristojnega za kmetijstvo, ter ministrstva, pristojnega za prostor, prenesenih na javno službo (pravica graditi v postopkih agrarnih operacij);
- *koordiniranje katastrske dejavnosti na podeželju* (nova izmera, izboljšava kakovosti podatkov zemljiškega katastra, katastrsko in lastninsko urejanje zemljišč ob parcelaciji dolžinskih objektov ipd.);
- *urejanje ter pojasnjevanje pravic na zemljiščih* na podeželju, kot so služnosti, skupna zemljišča, agrarne skupnosti itn.;
- *nadzor nad transakcijami* kmetijskih in gozdnih zemljišč ter kmetij (katastrsko preurejanje zemljišč, promet z nepremičninami);
- *medobčinsko usklajevanje občinskih prostorskih aktov* v luči varovanja kmetijskih zemljišč in celovitega razvoj podeželja; izvajati dejavnosti v podporo varovanja kmetijskih zemljišč.

³¹ Vzpostavitev lokalnih pisarn je odvisna od kompetenc, ki bi jih ti uradi dobili. Če bi bili ti uradi zadolženi (poleg za koordinacijo in strokovno vodenje ter upravne postopke agrarnih operacij, drugih projektov razvoja podeželja ter celovitega prostorskega razvoja podeželja) tudi za nadzor nad transakcijami kmetijskih in gozdnih zemljišč ter kmetij, za nadzor in koordiniranje katastrskih postopkov na podeželju itn., bi morali na lokalni ravni zagotovo vzpostaviti pisarne, ki bi izvajale to operativno delo. Slednje bi pripomoglo tudi k vzpostavitvi močnega sodelovanja med temi uradi oziroma pisarnami in lokalnimi skupnostmi, kar je ključnega pomena za učinkovitost dela takih uradov.

10 VIRI IN LITERATURA

Auweck, F., Klaus, M. (2008). *Erwartungen an ein zukunftsorientiertes Landmanagement aus der Sicht der Wissenschaft*. 10. Münchner Tage der Bodenordnung und Landentwicklung, Jubiläumsveranstaltung. München, Nemčija: 10.–11. marec 2008.

Agrarbehördengesetz, BGBl. Nr. 1/1951 (zadnja sprememba: BGBl I Nr. 191/1999).

Backman, M. (2005). *Adjudication and Land Consolidation: the Swedish way of land reform*, presentation at COST workshop. Stockholm: Royal Institute of Technology.

Borec, A. (1997). *Stanje in nadaljnji razvoj komasacij z vidika sonaravnega urejanja kmetijskega prostora ter zasnove sonaravne ureditve Spodnje Ščavniške doline*. Magistrska naloga. Ljubljana: UL, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo: 130 str.

Cerjak, M. (2004). *Vpliv komasacij na starostno strukturo in krajinsko planiranje v sklopu komasacije*. Ljubljana: UL, Biotehniška fakulteta, seminarska naloga: 33 str.

Cerjak, M., Prosen, A. (2001). *Komasacija v zadnjem desetletju, razvoj agrarnih operacij in Evropska unija*. Posestna sestava in kmetijska politika. Bled, XVI. tradicionalni posvet Kmetijske svetovalne službe Slovenije: 64–77. Csaki, C., Lerman, Z. (2000). Structural Change in the Farming Sectors in Central and Eastern Europe, Lessons for EU Accession. 2nd WB/FAO Workshop, June 27-29, 1999: 245 str.

Csaki, C., Lerman, Z. (2000). *Structural Change in the Farming Sectors in Central and Eastern Europe, Lessons for EU Accession*. 2nd WB/FAO Workshop, June 27-29, 1999: 245 str.

Destatis (2011). *Spletna stran Nemškega statističnega urada*. www.destatis.de (15. 6. 2011).

Dorferneuerung in Hessen (1986). Der Hessische Minister für Landwirtschaft und Forsten, Wiesbaden.

Dorfentwicklung durch Ländliche Bodenordnung (2001). Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Landwirtschaft und Weinbau Rheinland-Pfalz, Mainz.

Enemark, S., Sevatdal, H. (1999). *Cadastrs, land information systems and planning – is decentralisation a significant key to sustainable development?* V: UN FIG Conference on land tenure and cadastral infrastructures for sustainable development, Melbourne, October 25–27, 1999: 15 str.

Eriksson, H.E., Penker, M., Lyons, B., Fado, D. (2004). *UML™ 2 Toolkit*. Indianapolis, Indiana: Wiley Publishing, Inc.

Eurostat (2011). *Podatkovna baza Statističnega urada Evropske Komisije Eurostat*. <http://epp.eurostat.ec.europa.eu/portal/page/portal/statistics/themes> (15. 1. 2011)

FAO (2002). *Land Tenure and Rural Development*". FAO Land Tenure Studies 3: 54 str.

FAO (2002-). *Land consolidation workshops of FAO and its partners (2002-)*. http://www.fao.org/regional/seur/pubs_en.htm (15. 10. 2010).

FAO (2003). The Design of Land Consolidation Pilot Projects in Central and Eastern Europe. FAO Land Tenure Studies 6: 58 str.

FAO (2004). *The Tonder Statement: Land Banking and Land Funds: Elements for Land Consolidation*. Land Management and Rural Development.

FIG (2000). *Potsdam Declaration Rural21*. World Congress rura121, Potsdam, Germany, June. <http://www.fig.net/council/magel-papers/rura121.htm> (15. 10. 2010).

FIG (2002). *Land Fragmentation and Land Consolidation in CEEC: A gate towards sustainable rural development in the new millennium*". FAO, FIG: Munich, February, 25-28. <http://www.fao.org/regional/seur/events/munich/munichproc.en.htm> (15. 10. 2010).

FIG (2004). *Marrakech Declaration: Urban-Rural Interrelationship for Sustainable Development*. <http://www.fig.net/pub/figpub/pub33/figpub33.htm> (15. 10. 2010).

FIG (2009). *Declaration on Land Governance in Support of the Millennium Development Goals*. FIG/WB Confer. Washington, March 9-10. <http://www.fig.net/pub/figpub/pub45/figpub45.htm> (15. 10. 2010).

Flurbereinigungsgesetz, FlurbG. BGBl. I S. 546/1976 (zadnja sprememba: BGBl. I S. 2794/2008).

Flurneuordnung und Landentwicklung (2005). Lernen und Nachschlagen. Stuttgart: Verwaltung für Flurneuordnung und Landentwicklung Baden-Württemberg: 48 str.

FlurVgG (1951). Flurverfassungs-Grundsatzgesetz, BGBl. Nr. 103/1951 (zadnja sprememba: BGBl. I Nr. 87/2005).

Gabrijelčič, P. (1985). *Urejanje in varstvo kulturne krajine*. Magistrska naloga. Ljubljana: UL FAGG.

Geografski terminološki slovar (2005). Uredili: Kladnik, D., Lovrenčak, F., Orožen Adamič, M. Ljubljana: Založba ZRC: 451 str.

Giovarelli, R., Bledsoe, D. (2001). *Land Reform in Eastern Europe – Western CIS, Transcaucuses, Balkans, and EU Accession Countries*. FAO – Seattle, Washington: Rural Development Institute: 114 str. <ftp://ftp.fao.org/docrep/fao/007/AD878E/AD878E00.pdf> (15. 10. 2010).

Hermes, A. (1989). *Dorfentwicklung - ein Unsicherheitsfaktor für die Betriebe*. DLG-Mitteilungen 102 H. 19, S. 1076-1079.

Ilešič (1950). *Sistemi poljske razdelitve na Slovenskem*. Ljubljana: SAZU: 109 str.

Jordbruk 2011. Spletna stran Jordbruk: www.jordbruk.info (15. 6. 2011).

Jordskiftedomstolene 2011. Spletna stran Zemljiško komasacijskih sodišč Norveške, Jordskifte: <http://www.domstol.no/jordskifte> (15. 6. 2011).

Kalbro, T., Mattsson, H. (1995). *Urban land and property markets in Sweden*. Stockholm: Royal Institute of Technology: 193 str.

Klaus, M. (2003). *Nachhaltigkeit durch Landentwicklung – Stand und Perspektiven für eine nachhaltige Entwicklung*. Dissertation. München: Technische Universität München: 307 str.

Knauer, N. (1991). *Kmetijstvo in krajinska ekologija*. Sodobno kmetijstvo, strokovna revija za kmetijstvo, živilstvo in gozdarstvo 10, priloga: 417-440.

Köhne, M., Wesche, R. (1995). *Landwirtschaftliche Steuerlehre*, 3. izdaja. Stuttgart, Eugen Ulmer: 468 str.

Kokolj, J. (2000). *Celostni razvoj podeželja in obnova vasi (CRPOV) v Sloveniji*. <http://www2.arnes.si/aa/2000/koko00cl.html> (5. 8. 2011).

Kokolj Prošek, J. (2001). *Zemljiške operacije, izboljšanje posestne strukture ter priprava ustrezne zakonodaje*. Posestna sestava in kmetijska politika. Bled, XVI. tradicionalni posvet Kmetijske svetovalne službe Slovenije: 58-63.

Kos, M. (2011). *Raziskava vloge občin pri izvajanju upravnih komasacij v Sloveniji in primerjalna analiza z Bavarsko*. Diplomaska naloga. Ljubljana: Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo: 84 str.

Košir, J., Breznik, B., Maslo, G. (1999). *Vrednotenje kmetijskih in gozdnih zemljišč. Priročnik za vrednotenje, ocenjevanje in katastrsko klasifikacijo zemljišč*. Ljubljana: 90 str.

Land Consolidation in Hessen (2005). Hessian Stat Office of Land Management and Geoinformation. Wiesbaden.

Land Consolidation and Rural Development (2007). Papers in Land Management series. No.10. Cambridge: Anglia Ruskin University, Cambridge: 149 str.

Landentwicklung Bayern (2011). *Spletna stran za razvoj podeželja Bavarskega ministrstva za prehrano, kmetijstvo in gozdarstvo*. <http://www.landentwicklung.bayern> (15. 1. 2011)

Ländliche Entwicklung in Bayern (2006). Aktion program Dorf vital; Innenentwicklung in der Dorfneuerung. München: Bayerisches Staatsministerium für Landwirtschaft und Forest. www.landentwicklung.bayern.de (15. 1. 2011).

Ländliche Entwicklung in Bayern (2010). Staatspreis 2010 Land- und Dorfentwicklung. München: Bayerisches Staatsministerium für Landwirtschaft und Forest. www.landentwicklung.bayern.de (15. 1. 2011).

Larsson, G. (1997). *Land Management – Public Policy, Control and Participation*. Stockholm: The Swedish Council for Building Research.

Lisec, A. (2004). *Obdavčevanje in vrednotenje kmetijskih zemljišč*. Seminarska naloga, Ekonomika kmetijskih gospodarstev. Ljubljana, Biotehniška fakulteta: 30 str.

Lisec, A. (2005). *Vpliv komasacij kmetijskih zemljišč na kmetijsko krajino*. Študija vpliva komasacij na krajinske element – obmejke. Ljubljana: Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo.

Lisec, A. (2007). *Vpliv izbranih dejavnikov na tržno vrednost zemljišč v postopku množičnega vrednotenja kmetijskih zemljišč*. Doktorska disertacija. Ljubljana: Univerza v Ljubljani: 189 str.

Lisec, A., Prosen, A. (2008). *Celostni pristop k upravljanju zemljišč na podeželju – zemljiški menedžment*. Geodetski vestnik, 52(4): 758-772.

Lisec, A. (2010a). *Land Administration - Institutionalization of Real Property concept in Norway*. Osnutek poročila raziskovalnega projekta, interno gradivo. UMB: Ås, Norveška, junij-julij 2010.

Lov om jordskifte (1979) (*angl. Land Consolidation Act*). LMD LOV-1979-12-21-77.

Magel, H. (2009). *Bodenordnung und Landentwicklung*, gradiva predavanj. München: Tehnična univerza München.

MKGP (2007). *Program razvoja podeželja Republike Slovenije za obdobje 2007-2013*. Ljubljana: Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano RS.

MKGP (2008). *Strategija prilagajanja slovenskega kmetijstva in gozdarstva podnebnim spremembam*. Ljubljana: Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano RS.

MKGP (2011). Spletna stran Ministrstva za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano RS. http://www.mkgp.gov.si/si/splosno/vstopna_stran/aktualne_teme/ (15. 9. 2011).

MOBE (1955). Die Kommassierung. Monatsberichte des Österreichischen Institutes für Wirtschaftsforschung, XXVIII (9): 319-325.

Munk Mouritsen, A.K. (2002). *Property restructuring in Denmark – a method for achieving environmental and cultural heritage protection measures*. International Symposium on GIS, september 23-26, 2002. Istanbul, Turčija.

Obreque, F. (2005). *Import von Landentwicklungsinstrumenten am Beispiel der Übertragung der bayerischen Dorferneuerung auf Chile*. Dissertation. München: Technische Universität München, Institut für Geodäsie, GIS und Landmanagement, Lehrstuhl für Bodenordnung und Landentwicklung: 262 str.

OECD (2004). *The New Rural Paradigm: Policies and Governance*. OECD.

Olschowy, G. (1955). *Landschaftspflege und Flurbereinigung*. Ein Bericht über die Arbeitstagung in Münster vom 5. bis 7. Oktober 1955. Stuttgart: Eugen Ulmer: 141 str.

Obvezno navodilo za izvajanje pravilnika o ocenjevanju tal pri ugotavljanju proizvodne sposobnosti vzorčnih parcel. Ur. l. SRS št. 36/1984.

Osthoff, F. (1967). *Flurbereinigung und Dorferneuerung*. Hiltrup bei Münster: Landwirtschaftsverlag: 116 str.

Pfeil, K. (2009). *Flurneuordnung und Flächenmanagement in Oberösterreich*. Ratsgeber für Beteiligte. Linz, Avstrija: Dežela Zgornja Avstrija (Land Oberösterreich): 40 str.

Pirc, A. (1961). *Urejanje kmetijskega prostora*. Strokovne razprave, zvezek 4, I.del. Ljubljana: Biotehniška fakulteta – Oddelek za agronomijo.

Pravilnik o določanju in vodenju bonitete zemljišč. Ur. l. RS št. 47/2008.

Pravilnik o izvajanju komasacij kmetijskih zemljišč. Ur. l. RS št. 95/2004 in 98/2006.

Pravilnik o vzpostavitvi bonitete zemljišč. Ur. l. RS št. 35/2008.

Pravilnik za ocenjevanje tal pri ugotavljanju proizvodne sposobnosti vzorčnih parcel. Ur. l. SRS št. 36/1984.

Priročnik za izvajanje komasacije in vodenje komasacijskega postopka (1985). Ljubljana: Republiška geodetska uprava Ljubljana.

Prosen, A. (1993). *Sonaravno urejanje podeželskega prostora*. Ljubljana: UL, Fakulteta 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.

Prosen, A. (2007). *Planiranje podeželskega prostora – utopija ali realnost*. Geodetski vestnik, 51(2): 304–320.

PRS (2004). Prostorski red Slovenije. Ur. l. RS št. 122/2004.

Ravbar, M. (2006). Slovensko podeželje na preizkušnji. Dela 25: 207–221.

Rill L. (2010). *Die Beiträge von Regional-, Immobilien- und Landmanagement zur Wertschöpfung im ländlichen Raum*. Innenentwicklung und Landmanagement: Wie professionell gehen wir vor?

RIS, 2011. *Rechtsinformationssystem*. Dunaj, Avstrija, Bundeskanzleramt.
<http://www.ris.bka.gv.at/Land/> (22. 2. 2011)

Seher, W. (2010). *Die Grundzusammenlegung als multifunktionales Neuordnungsinstrument im ländlichen Raum*. Dunaj, Avstrija: Arbeitskreis ländliche Entwicklung, HLFS Schönbrunn.

SPRS (2004). *Strategija prostorskega razvoja Slovenije*. Uradni list RS št. 76/2004.

Suárez Fernández, I. (2008). *Land Consolidation in Norway, a study of multifunctional system*. Ås: University of Life Sciences: 133 str.

SURS (2011). *Baza statističnih podatkov*. Ljubljana, Statistični urad Republike Slovenije.
<http://www.surs.si/> (10. 8. 2011)

StatAT (2011). *Spletna stran Avstrijskega statističnega urada Statistik Austria*. www.statistik.at (15. 6. 2011).

Statistics Norway 2011. Spletna stran Statističnega urada Norveške: www.ssb.no (15. 6. 2011).

Swedish Land and Cadastral Legislation (1998). Stockholm: Lantmäteriveret.

Tehnična navodila za določanje bonitete zemljišč (2008). Ljubljana: GURS.

Triglav, J. (2006). *Razvoj podeželja s pomočjo komasacije kmetijskih zemljišč*. Geodetski vestnik 50(1): 44–59.

Triglav, J. (2008). *Komasacije kmetijskih zemljišč ob gradnji infrastrukturnih objektov v Prekmurju*. Geodetski vestnik, 52(4):795–811.

UN (1992). *Agenda 21*. United Nations Conference on Environment and Development. Rio de Janeiro, junij 1992. <http://www.un-documents.net/agenda21.htm> (15. 9. 2008).

UN (1996). *The Habitat Agenda*. Istanbul Declaration on Human Settlements. <http://www.undocuments.net/hab-ag.htm> (15. 9. 2008).

Uredba sveta (ES) št. 1698/2005 o podpori za razvoj podeželja iz Evropskega kmetijskega sklada za razvoj podeželja (EKSRP). UL L 277, 21. 10. 2005, spremenjen z *Uredbo Sveta (ES) št. 1463/2006* UL L 277 1 9. 10. 2006, z *Uredbo Sveta (ES) št. 1944/2006* UL L 367 23 22. 12. 2006, z *Uredbo Sveta (ES) št. 2012/2006* UL L 384 8 29. 12. 2006 in *Uredbo Sveta (ES) št. 146/2008* UL L

46 1 21. 2. 2008, zadnjič spremenjena z zadnjič spremenjene z Uredbo Sveta (ES) št. 473/2009 z dne 25. Maja 2009 o spremembi Uredbe (ES) št. 1698/2005 o podpori za razvoj podeželja iz Evropskega kmetijskega sklada za razvoj podeželja (EKSRP) in Uredbe (ES) št. 1290/2005 o financiranju skupne kmetijske politike UL L št. 144 9. 6. 2009.

Uredba o ukrepih 1., 3. in 4. osi Programa razvoja podeželja RS za obdobje 2007-2013. Ur. l. RS št. 40/2010.

van Dijk, T. (2004). *A requiem to program-driven rural land management*. V: FIG Working week 2004. Atene, Grčija: 22.-27. maj 2004: 17 str.

Zakon o davku na promet nepremičnin. Ur. l. RS št. 117/2006.

Zakon o evidentiranju nepremičnin. Ur. l. RS št. 47/2006, 65/2007.

Zakon o kmetijskih zemljiščih. ZKZ. Ur. l. RS št. 59/1996.

Zakon o kmetijskih zemljiščih. ZKZ-UPB1. Ur. l. RS št. 55/2003.

Zakon o kmetijskih zemljiščih. ZKZ-UPB2. Ur. l. RS št. 71/2011.

Zakon o kmetijstvu. Ur. l. RS št. 117/2006 in 45/2008.

Zakon o spremembah in dopolnitvah Zakona o kmetijskih zemljiščih. ZKZ-C. Ur. l. RS št. 43/2011.

Zložba poljedeljskih zemljišč (1921). Ljubljana, Deželna komisija za agrarne operacije.

Zakon o prostorskem načrtovanju. Ur. l. RS št. 33/2007.

Drugi viri in literatura:

GZC (2011). *Razgovori s predstavniki geodetskih izvajalcev upravnih komasacij*. Ustni vir. Celje: Geodetski zavod Celje.

Ländliche Neuordnung (2011). *Razprave razgovori v okviru dogodka »Ländliche Neuordnung*. Beljak: Amt der Kärntner Landesregierung als Agrarbehörde (6.-7. oktober 2011).

Mattsson, H. (2011). *Razgovori s Hansom Mattsonom* (M. Ferlan), KTH Stockholm, Švedska;

Münchner Tage (2011). *Razgovori v okviru dogodka Schrumpfung als Herausforderung für ländliche Räume: Lösungswege, Strategien & Instrumente*. München, TUM (14.-15. marec 2011).

Schmidt, M. (2011). *Razgovori z Mihaelo Schmidt (A. Lisec)*. Bayerische Verwaltung. Elektronske reference in ustni viri. München, Nemčija.

Seher, W. (2011). *Razgovori in intervju z Walterjem Seherjem (A. Lisec)*, BOKU – Universität für Bodenkultur. Elektronske reference in ustni viri. Dunaj, Avstrija.

Sevatdal, H. (2010). *Razgovori in intervju s Hansom Sevatdalom (A. Lisec)*, UMB – University of Life Sciences. Elektronske reference in ustni viri. Ås, Norveška, junij-julij 2010.

Vitikainen, A. (2010). *Razgovori z Arvom Vitikainenom*, HUT – Helsinki Technical University. Elektronske reference. Espoo, Finska.

SEZNAM PRILOG:

Priloga I: Seznam upravnih komasacij 1959-2011 (avgust 2011)

Priloga II: Anketni vprašalniki:

Priloga IIa: Anketni vprašalnik za upravne enote

Priloga IIb: Anketni vprašalnik za občine

Priloga IIc: Anketni vprašalnik za lastnike zemljišč komasacijskega sklada

Priloga III: Analiza anketnih vprašalnikov – grafični prikaz

Priloga IIIa: Analiza anketnega vprašalnika za upravne enote

Priloga IIIb: Analiza anketnega vprašalnika za občine

Priloga IIIc: Analiza anketnega vprašalnika za lastnike zemljišč

Priloga IV: Šifrant upravnih enot in občin

Priloga IVa: Šifrant upravnih enot

Priloga IVb: Šifrant občin Slovenije

Priloga V: Zakon o kmetijskih uradih, Avstrija (1951, stanje na dan 7. 10. 2011)

Priloga VI: Zvezni zakon o komasacijah, Avstrija (1951, stanje na dan 7. 10. 2011)

Priloga VII: Zakon o komasaciji, Nemčija (1976, stanje 8. 10. 2011)

Priloga VIII: Njivska in travniška lestvica za bonitiranje zemljišč v Nemčiji

Priloga VIIIa: Njivska lestvica

Priloga VIIIb: Travniška lestvica

PRILOGA I

Seznam upravnih komasacij 1959-2010

Viri podatkov: MKGP, GURS, UE

PRILOGA I: Seznam upravnih komasacij v Sloveniji (1959-2010).

UE	KOM. OBMOČJE	P (ha)	Leto uvedbe	Leto zaključ. (GURS, 2004)	Vpis v zem. knjigo (GURS, 2004)	Vpis v zem. kataster (GURS, 2004)	Št. odločbe o uvedbi	STATUS (zaključena po sanaciji-DA-2, zaključena-DA, v sanaciji-NE)	Sanacija	Leto uvedbe (UE, 2011)	Leto zaključ. (UE, 2011)	Leto pravnomo. odločbe (UE, 2011)
AJDOVŠČINA	Ajdovsko polje	238	1981	1992	1996	2001	464-26/81	DA-2	DA			
AJDOVŠČINA	Brije-Zablje	750	1983		1996	2001	3-462-1/82-83	NE	DA			
AJDOVŠČINA	Dolenje-Ustje	83	1984				3-462-3/84-85	NE	DA			
AJDOVŠČINA	Log-Zemona	624	1984		1999	2001	1-462-1/84	NE	DA			
AJDOVŠČINA	Lokavec	207	1983	1995	1996	2001	3-462-1/1983	DA-2	DA			
AJDOVŠČINA	Lozice	123	1986			2001	3-462-3/1986	NE	DA			
AJDOVŠČINA	Manče-Podnanos	373	1983	1999	2000	2001	1-462-2/83	NE	DA			
AJDOVŠČINA	Selo - Batuje	33	1991	1999	2001	2001	1-464-10/89-91	DA-2	DA			
AJDOVŠČINA	Slap I in II	254	1984		1996	2001	1-462-5/84-85	NE	DA			
AJDOVŠČINA	Vipavski Križ-Male Zablje	325	1984		1996	2001	3-462-2/84-85	NE	DA			
AJDOVŠČINA	Vrtovin	17	1986	2000	2001	2001	1-462-2/86	DA-2	DA			
BREŽICE	Bukošek	325	1989	1998	1998	1998	464-9/89	DA-2	DA	1989	1991	2002
BREŽICE	Črešnjice-Skopice	439	1991	1998	1998	1998	464-6/91	DA-2	DA	1991	1994	2003
BREŽICE	Gabernica	265	1987	1990	1992	1993	462-4/87	DA	NE	1987	1988	1991
BREŽICE	Gazice	84	1988	1994	1996	1996	462-8/88	DA	NE	1988	1989	1993
BREŽICE	Krška vas	336	1980	1989	1993	1993	462-1/80	DA	NE	1980	1982	1989
BREŽICE	Močnik	95	1988	1994	1996	1996	320-16/88	DA	NE	1988	1989	1993
BREŽICE	Sromljica	587	1985	1998	1998	1998	462-1/85	DA-2	DA	1985	1987	2001
CELJE	Ivenca	40	1980	1983	1983	1984	ni podatka	DA	NE			
CELJE	Zadobrova	190	1985	1991	1991	1991	ni podatka	DA	NE			
CERKNICA	Otok I	3	1979				462-34-75-2/5	NE	DA			
ČRNOMELJ	Cerkvišče	55	1981	1985	1985	1986	ni podatka	DA	NE			
ČRNOMELJ	Griblje	154	1982	1985	1986	1986	ni podatka	DA	NE			
ČRNOMELJ	Podturnščica	436	1985	2001	1998	1999	462-2/85	NE	DA			
DOMŽALE	Rača	468	1983	1999	1999	1999	1983-438	DA-2	DA			
DOMŽALE	Radomlja I	200	1987	1999	1999	1999	1987-402	DA-2	DA			
DOMŽALE	Radomlja II	218	1988	1999	1999	1999	1987-750	NE	DA			
DOMŽALE	Radomlja III	280	1988	1999	1999	1999	1987-750	NE	DA			
DOMŽALE	Radomlja IV	218	1988	1999	1999	1999	1987-750	NE	DA			
GORNJA RADGONA	Biserjane-Grabonoš	495	1986	1988	1988	1990	462-1/86-10	DA	NE	1986		1993
GORNJA RADGONA	Boračeva-Črešnjevci	262	1983	1989	1990	1991	462-1/83-10	DA	NE	1983		1989
GORNJA RADGONA	Lomanoše	128	1981	1982	1983	1983	462-1/80	DA	NE	1981		1982
GORNJA RADGONA	Plitvica II	548	1982	1983	1984	1984	462-1/81	DA	NE	1982		1983
GORNJA RADGONA	Selišči-Kupetinci	182	1984	1985	1995	1986	462-1/84-10	DA	NE	1984		1993
GORNJA RADGONA	Slaptinci	100	1981	1982	1983	1983	462-1/85	DA	NE	1981		1993
GORNJA RADGONA	Sp. Ivanjci-Grabonoš	353	1987	1991	1991	1991	462-1/87-11/K	DA	NE	1987		1993
GORNJA RADGONA	Sp. Ivanjci-Sčavница I	424	1988	1992	1992	1993	462-2/88-11	DA	NE	1988		1993
GORNJA RADGONA	Sp. Ivanjci-Sčavница II	375	1989	1993	1993	1993	464-4/89-11/K	DA	NE	1989		1993
GORNJA RADGONA	Sp. Sčavница-Lešane	331	1990	1992	1992	1992	464-3/90-11/K	DA	NE	1990		1993
GORNJA RADGONA	Zihlava-Biserjane	372	1985	1988	1988	1988	462-2/85-10	DA	NE	1985		1988
GROŠUPLJE	Podgora	318	2004				32102-2/03	v postopku	NE			
GROŠUPLJE	Ratika	86	1982	1986	1986	1986	ni podatka	DA	NE			
GROŠUPLJE	Videm-Dobropolje	86	1982				ni podatka	DA	NE			
GROŠUPLJE	Sela	37,2 1	2008				ni podatka	DA				
ILIRSKA BISTRICA	Vrbovo	262	1990				32-1/89-4/13	NE	DA			
ILIRSKA BISTRICA	Zarečje	42	1984				462-06-1/84-3	NE	NE			

UE	KOM. OBMOČJE	P (ha)	Leto uvedbe	Leto zaključ. (GURS, 2004)	Vpis v zem. knjigo (GURS, 2004)	Vpis v zem. kataster (GURS, 2004)	Št. odločbe o uvedbi	STATUS (zaključena po sanaciji-DA-2, zaključena-DA, v sanaciji-NE)	Sanacija	Leto uvedbe (UE, 2011)	Leto zaključ. (UE, 2011)	Leto pravnomo. odločbe (UE, 2011)
KAMNIK	Križ-Moste-Komenda	114	1985	1998	1998	1999	320-18/84-4	DA-2	DA	1984	1985	1998
KOPER	Abrami	74	1984				ni podatka	NE	DA			
KOPER	Gračišče-Sočerga	204	1984				ni podatka	NE	DA			
KOPER	Malinska	210	1983				ni podatka	NE	DA			
KOPER	Movraž	144	1985				ni podatka	NE	DA			
KRANJ	Predoslje	282	1979	1981	1982	1982	ni podatka	DA	NE			
KRANJ	Primskovo-Britof	291	1985	1995	1997	1997	ni podatka	DA	NE			
KRANJ	Visoko-Luže-Tupaliče	352	1983	1999	1999	1999	ni podatka	NE	DA			
KRŠKO	Kalce-Naklo	74	1976	1980	1980	1979	ni podatka	DA	NE			
KRŠKO	Krka-Prekopa	82	1987	2000	2000	2001	ni podatka	DA-2	DA			
KRŠKO	Krško polje I	333	1988	1998	1998	2001	ni podatka	NE	DA			
KRŠKO	Krško polje II		1989				10-462-1/90	NE	DA			
KRŠKO	Lokavec	122	1981	1997	1997	1998	ni podatka	DA-2	DA			
KRŠKO	Lokvanjski potok	42	1985	1996	1996	1996	ni podatka	DA-2	DA			
KRŠKO	Malo Mraševo	57	1982	1991	1991	1992	ni podatka	DA	NE			
KRŠKO	Mraševo	55	1982	1991	1991	1992	ni podatka	ni podatka	NE			
KRŠKO	Muzga-Mraševo	310	1983	1998	1998	1998	ni podatka	NE	DA			
KRŠKO	Račna	106	1985	2001	2001	2003	ni podatka	NE	DA			
KRŠKO	Velika Muzga	19	1986	1991	1991	1992	ni podatka	DA	NE			
KRŠKO	Mrtvice	114	2010				331-1/2010	v postopku				
KRŠKO	Brege	197	2010				331-12/2009	v postopku				
KRŠKO	Vihre	216	2009				331-8/2009	v postopku				
KRŠKO	Gorica	247	2011				331-13/2011	v postopku				
LENART	Drvanja-Ročica	170	1985	1999	1999	2000	462-1/85	DA-2	DA	1985	1999	1999
LENART	Globovnica Ia	125	1987	1993	2000	2000	462-1/87	DA	NE	1987	1990	1992
LENART	Globovnica Ib	112	1992	1993	2000	2000	462-1/87	DA-2	DA	1992	1990	1992
LENART	Globovnica Ic	74	1992	1993	2000	2000	462-1/87	DA	NE	1992	1990	1992
LENART	Gočova	50	1982	1988	1990	1991	462-3/81	DA	NE	1981	1988	1990
LENART	Lormanje	92	1988	1988	2000	2000	462-2/84	DA	NE	1984	1988	1988
LENART	Spodnje Verjane	20	1978	1991	1991	1992	ni podatka	DA	NE	ni podatka	ni podatka	ni podatka
LENART	Šetarska gmajna	175	1985	1993	2000	2000	462-3/85	DA-2	DA	1985	1990	1992/1999
LENART	Vinička vas	156	1985	1988	1989	1990	462-1/81	DA	NE	1981	1988	1988
LENART	Zgornja Senarska	32	1983	1989	1990	1990	462-4/81	DA	NE	1981	1988	1988
LENDAVA	Pince	117	1982	1986	1986	1993	ni podatka	DA-2	DA			
LENDAVA	Renkovci	250	1989	1997	1998	2000	ni podatka	DA-2	DA			
LENDAVA	Strehovci-Dobrovnik	268	1987	2000	2001	2001	ni podatka	DA-2	DA			
LENDAVA	Turnišče	415	1984	1998	1999	2000	ni podatka	DA-2	DA			
LENDAVA	Turnišče-Renkovci	260	1986	1997	1999	2000	ni podatka	DA-2	DA			
LJUBLJANA-Moste	Podlipoglav	19	1984	1993	1993	1993	320-46/84-01	DA	NE	1984	1985	1987
LJUBLJANA-Šiška	Pirniče	196	1982	1989	1989	1991	1-462-01/82	DA	NE			
LJUBLJANA-Vič	Dobravica	338	1986	1988	1988	1988	462-8/86	DA	NE			
LJUBLJANA-Vič	Horjul-Brezje	144	1989	1999	2002		462-2/89	DA-2	DA			
LJUBLJANA-Vič	Horjulska dolina	199	1986	1997	2000		462-2/86	DA-2	DA			
LJUBLJANA-Vič	Ig-Resnik	147	1988	1990	1992	1996	462-7/88	DA	NE			
LJUTOMER	Bolehnečici	667	1985	1993	1994	1994	465-1/85	DA	NE	1985	1986	1993
LJUTOMER	Cezanjevci-Ljutomer	314	1977	1981	1981	1981	462-1/76	DA	NE	1977	1979	1981

PRILOGA I: Seznam upravnih komasacij v Sloveniji (1959-2010).

UE	KOM. OBMOČJE	P (ha)	Leto uvedbe	Leto zaključ. (GURS, 2004)	Vpis v zem. knjigo (GURS, 2004)	Vpis v zem. kataster (GURS, 2004)	Št. odločbe o uvedbi	STATUS (zaključena po sanaciji-DA-2, zaključena-DA, v sanaciji-NE)	Sanacija	Leto uvedbe (UE, 2011)	Leto zaključ. (UE, 2011)	Leto pravnom. odločbe (UE, 2011)
LJUTOMER	Kokoriči-Logarovci	141	1986	1993	1993	1994	462-1/85	DA	NE	1986	1987	1993
LJUTOMER	Kozarica-Virje I	1012	1989	1998	1998	1999	321-1/89	NE	DA	1989	1989	1998
LJUTOMER	Kozarica-Virje II	1059	1989	1998	1998	1999	321-2/89	NE	DA	1989	1992	1998
LJUTOMER	Kokoriči-Logarovci	141	1986					ni podatka	NE			
LJUTOMER	Logarovci II	244	1986	1997	1997	1997	462-1/88	NE	DA	1988	1989	1997
LJUTOMER	Lukavci	289	1978	1986	1986	1986	462-1/78	DA	NE	1978	1981	1986
LJUTOMER	Radoslavci	223	1981	1986	1984	1984	462-1/81	NE	DA	1981	1982	1984
LJUTOMER	Vučja vas	91	2002				321-342/02	v postopku	NE	2002	2007	2007
MARIBOR	Grušova-Viniška vas	10	1982	1988	1989	1990	ni podatka	DA	NE			
MARIBOR	Ješenca	322	1987	1990	1992	1993	ni podatka	DA-2	DA			
MARIBOR	Zlatoličje	366	2007				331-10/2007-481	v postopku		2008	2011	
METLIKA	Kapljišče	71	1998	2000	2000	2001	355-3/98	DA	NE			
METLIKA	Krasinec I	43	1980	1984	1985	1986	ni podatka	DA	NE			
METLIKA	Krasinec II	20	1983	1987	1987	1987	ni podatka	DA	NE			
METLIKA	Mali vrh	6	1985	1992	1993	1994	ni podatka	DA	NE			
METLIKA	Primostek	125	1981	1993	1996	1996	ni podatka	DA	NE			
METLIKA	Rosalnice	147	1987				462-1/87	NE	DA			
METLIKA	Vinomer-Vidošiči	66	1999	2002	2002	2003	355-1/99	v postopku	NE			
MURSKA SOBOTA	Adrijanci	287	1998				464-6/98-11	v postopku	NE			
MURSKA SOBOTA	Beznovci	128	1986	1993	1993	1993	ni podatka	DA	NE			
MURSKA SOBOTA	Bodonci	176	1989	1991	1993	1993	ni podatka	DA-2	DA			
MURSKA SOBOTA	Bogojina	357	1982	1985	1987	1988	ni podatka	DA	NE			
MURSKA SOBOTA	Bukovnica	113	1997				464-22/97-11	v postopku	NE			
MURSKA SOBOTA	Cankova-Korovci	398	1985	1991	1992	1992	ni podatka	DA	NE			
MURSKA SOBOTA	Čikečka vas	199	1979	1982	1986	1987	ni podatka	DA	NE			
MURSKA SOBOTA	Dankovci-SŽ	92	2000				ni podatka	v postopku	NE			
MURSKA SOBOTA	Dolenci	132	1989	1991	1996	1997	ni podatka	DA-2	DA			
MURSKA SOBOTA	Dolina dolnjega potoka-Hodoš	230	1998	2006	2007	2007	ni podatka	v postopku	NE			
MURSKA SOBOTA	Domajinci	239	1988	1995	1997	1997	ni podatka	NE	DA			
MURSKA SOBOTA	Domanjševci-Križevci	694	1990	1999	1999	1999	ni podatka	DA-2	DA			
MURSKA SOBOTA	Filovci	429	1986	1993	1994	1994	ni podatka	DA-2	DA			
MURSKA SOBOTA	Gerlinci-Fikšinci	277	1990	1993	2002	2002	ni podatka	DA-2	DA			
MURSKA SOBOTA	Gornji Petrovci-Križevci-SŽ	104	2000				ni podatka	v postopku	NE			
MURSKA SOBOTA	Gruba	257	1980	1981	1985	1986	ni podatka	DA	NE			
MURSKA SOBOTA	Hodoš	192	1978	1985	1988	1988	ni podatka	DA	NE			
MURSKA SOBOTA	Hodoš 2-SŽ	44	2001	2006	2006	2006	ni podatka	v postopku	NE			
MURSKA SOBOTA	Košarovci	45	1998	2002	2002	2002	464-7/98-11	DA	NE			
MURSKA SOBOTA	Krplivnik	127	1983	1985	1988	1988	ni podatka	DA	NE			
MURSKA SOBOTA	Ledava nad Jezerom	369	1988	1999	1999	1999	ni podatka	NE	DA			
MURSKA SOBOTA	Lemerje-Topolovci	845	1985	1988	1988	1988	ni podatka	DA	NE			
MURSKA SOBOTA	Levi breg Lendave	504	1983	1986	1986	1986	ni podatka	DA	NE			
MURSKA SOBOTA	Lipa	468	1979	1986	1988	1988	ni podatka	DA	NE			
MURSKA SOBOTA	Mačkovci-SŽ	89	2000				ni podatka	v postopku	NE			
MURSKA SOBOTA	Markišavci-Nemčavci	449	1986	1991	1992	1992	ni podatka	DA	NE			
MURSKA SOBOTA	Markovci	284	1989	2000	2000	2000	464-12/89-11	NE	DA			

PRILOGA I: Seznam upravnih komasacij v Sloveniji (1959-2010).

UE	KOM. OBMOČJE	P (ha)	Leto uvedbe	Leto zaključ. (GURS, 2004)	Vpis v zem. knjigo (GURS, 2004)	Vpis v zem. kataster (GURS, 2004)	Št. odločbe o uvedbi	STATUS (zaključena po sanaciji-DA-2, zaključena-DA, v sanaciji-NE)	Sanacija	Leto uvedbe (UE, 2011)	Leto zaključ. (UE, 2011)	Leto pravnom. odločbe (UE, 2011)
MURSKA SOBOTA	Mlajtinci-Lukačevci	199	2000				ni podatka	v postopku	NE			
MURSKA SOBOTA	Moravci	398	1986	1991	1993	1993	ni podatka	DA	NE			
MURSKA SOBOTA	Moščanci	342	2000	2007	2008	2008	464-18/00-403	v postopku	NE			
MURSKA SOBOTA	Peskovci	191	1988	1989	1992	1992	ni podatka	DA	NE			
MURSKA SOBOTA	Peskovci-SŽ	24	2001				ni podatka	v postopku	NE			
MURSKA SOBOTA	Pučonci-SŽ	104	2000				ni podatka	v postopku	NE			
MURSKA SOBOTA	Stanjevci-SŽ	48	2001				ni podatka	v postopku	NE			
MURSKA SOBOTA	Šalovci 7-SŽ	222	2001				ni podatka	v postopku	NE			
MURSKA SOBOTA	Šalovci III	77	1996	1997	2000	2000	ni podatka	DA	NE			
MURSKA SOBOTA	Šalovci IV	123	1997	2002	2002	2002	ni podatka	DA	NE			
MURSKA SOBOTA	Šalovci V	108	1999	2002	2002	2002	ni podatka	DA	NE			
MURSKA SOBOTA	Šalovci VI	167	2002	2005	2006	2006	464-17/02-403	v postopku	NE			
MURSKA SOBOTA	Tešanovci	549	1982	1989	1990	1990	ni podatka	DA	NE			
MURSKA SOBOTA	Topolovci II	99	1986	1988	1988	1988	ni podatka	DA	NE			
MURSKA SOBOTA	Trdkova	57	2000	2006	2007	2007	464-10-99-11	v postopku	NE			
MURSKA SOBOTA	Vaneča-SŽ	84	2000				ni podatka	v postopku	NE			
MURSKA SOBOTA	Vučja Gomila	441	2000				ni podatka	v postopku	NE			
MURSKA SOBOTA	Zenkovci	216	1984				ni podatka	DA	NE			
MURSKA SOBOTA	Zenkovci-Puževci	525	1983				ni podatka	ni podatka	NE			
MURSKA SOBOTA	Vaneča	200	2002				ni podatka	v postopku	NE			
MURSKA SOBOTA	Hodoš III	416	2002				ni podatka	v postopku	NE			
MURSKA SOBOTA	Berkovci	91	2002				ni podatka	v postopku	NE			
MURSKA SOBOTA	Motvarjevci	298	2002				ni podatka	v postopku	NE			
MURSKA SOBOTA	Ratkovci	143	2002				ni podatka	v postopku	NE			
MURSKA SOBOTA	Vučja Gomila	438	2002				ni podatka	v postopku	NE			
MURSKA SOBOTA	Šalovci 8	151	2004				ni podatka	v postopku	NE			
MURSKA SOBOTA	Bakovci	610	2005				ni podatka	v postopku	NE			
MURSKA SOBOTA	Krog	402	2006				ni podatka	v postopku	NE			
MURSKA SOBOTA	Ivanjševci	129	2007				ni podatka	v postopku	NE			
NOVA GORICA	Bilje-Orehovlje	128	1986	2001	1994	1987	462-5/86	NE	DA			
NOVA GORICA	Brda	60	1980				324-89/79	DA-2	DA			
NOVA GORICA	Bukovica	82	1987	2002	1996	1990	462-3/87	DA-2	DA			
NOVA GORICA	Črniče-Dolenje	147	1987		1996	1989	462-10/84	NE	DA			
NOVA GORICA	Lepenje	42	1987	1997	1997	1990	462-3/85	DA-2	DA			
NOVA GORICA	Loke	52	1987	2001	2000	1987	462-4/86	DA-2	DA			
NOVA GORICA	Okroglica- Podvogrsko	90	1987		1999	1990	462-2/85	NE	DA			
NOVA GORICA	Prvačina I	118	1980				324-40/80	DA	NE			
NOVA GORICA	Prvačina II	70	1984	1998	1994	1986	324-37/84	NE	DA			
NOVA GORICA	Reka	55	1980	1995	1995	1982	ni podatka	ni podatka	NE			
NOVA GORICA	Renče-Merljaki- Podkraj	134	1987	2000	1998	1990	462-2/87	DA-2	DA			
NOVA GORICA	Stronc	4	1997	1997	1998	1999	463-2/97	DA	NE			
NOVA GORICA	Sempaske gmaine	115	1987	2001	1997	1989	462-9/85	DA-2	DA			
NOVA GORICA	Sempasko polje	255	1981	200	2001	1984	324-10/81	DA-2	DA			
NOVA GORICA	Špegle	28	1997	2000	2001		463-3/97	DA	NE			

PRILOGA I: Seznam upravnih komasacij v Sloveniji (1959-2010).

UE	KOM. OBMOČJE	P (ha)	Leto uvedbe	Leto zaključ. (GURS, 2004)	Vpis v zem. knjigo (GURS, 2004)	Vpis v zem. kataster (GURS, 2004)	Št. odločbe o uvedbi	STATUS (zaključena po sanaciji-DA-2, zaključena-DA, v sanaciji-NE)	Sanacija	Leto uvedbe (UE, 2011)	Leto zaključ. (UE, 2011)	Leto pravnomo. odločbe (UE, 2011)
NOVA GORICA	Vrtoče	24	1987	2001	1999	1990	462-1/87	DA-2	DA			
NOVO MESTO	Globodol	254	1986	1986	2000	2000	1986-178	NE	DA			
NOVO MESTO	Mokro polje	214	1985	1994	1997	1997	1985-188	DA-2	DA			
NOVO MESTO	Radulja	650	1989	1993	2001	2001	1989-526	NE	NE			
NOVO MESTO	Sentjermejsko polje	979	1986	1989	2000	2000	1986-1104	NE	DA			
ORMOŽ	Lešniška dolina	697	1988				462-2/88	NE	DA	14.2.1989	22.11.1990	*
ORMOŽ	Sejanska dolina	510	1981	1882	1994	1994	462-3/81	DA-2	DA	28.5.1981	9.9.1983	1994
ORMOŽ	Trgovišče-Cvetkovci	1032	1984	1998	1999	1999	462-2/84	NE	DA	19.7.1984	16.11.1989	*
PESNICA	Jakobski dol	194	1985	1992	1993	1994	462-1/85	DA-2	DA			
PESNICA	Vukovski dol	74	1989	1992	1993	1994	462-1/87-08	DA-2	DA			
PIRAN	Sečoveljska dolina	326	1959				01-113/1	ni podatka	NE			
POSTOJNA	Ribnica	80	1986	1990	1990	1991	ni podatka	DA	NE	1986	1990	1990
POSTOJNA	Seišček	76	1987				ni podatka	NE	DA	1987		
POSTOJNA	Slavina	40	1987				ni podatka	NE	DA	1987		
POSTOJNA	Šmihel	117	1981				ni podatka	NE	DA	1981		
PTUJ	Apače MO 17	165	1986	1998	1999	2001	462/e-5/85	NE	DA			
PTUJ	Biš MO 1,2	108	1983	1988	1988	1988	462/e-4/82-11	DA	NE			
PTUJ	Brnca MO 11	132	1980	1995	1998		464-6/79-1	NE	DA			
PTUJ	Čreta MO 10	169	1984				462/e-2/84-11	NE	DA			
PTUJ	Desenci	30	1993	1994	1994	1995	461-69/92	DA	NE			
PTUJ	Domava-Mezgovci MO 33	186	1989	1998	1999	2000	46-2/89-11	NE	DA			
PTUJ	Dravsko polje 1	484	1999				464-31/99	v postopku	NE			
PTUJ	Dravsko polje 1A	5	2002				464-106/2002	v postopku	NE			
PTUJ	Dravsko polje 2	616	2003				46401-1/03	v postopku	NE			
PTUJ	Drbetinci MO 13	82	1980	1991	1991	1992	462-2/79-4	DA	NE			
PTUJ	Gajevci-Placerovci MO 30	143	1986	1998	1999	2000	462/e-4/85-11	NE	DA			
PTUJ	Grinci-Gradiščak MO 5,8	268	1984	2003			462/e-1/84-11	NE	DA			
PTUJ	Hvaletinci MO 4	339	1983	2003			462/e-7/81-11	NE	DA			
PTUJ	Krka MO 9	26	1981	1991	1991	1992	462/e-1/82-12	DA	NE			
PTUJ	Lancova vas-Barišlavci MO 19	234	1987	2000	2000	2001	462/e-3/86-11	NE	DA			
PTUJ	Levanjci MO 7	57	1976	1980	1981	1981	320-181/75-3	DA	NE			
PTUJ	Levanjci MO 7a	95	1983	1988	1991	1991	462/e-3/82-11	DA	NE			
PTUJ	Ločič MO 3	83	1982	1986	1994	1995	462/e-2/82-12	DA	NE			
PTUJ	Lovrenc-Apače MO 17	214	1985	1998	1999	2001	462/e-6/85-11	NE	DA			
PTUJ	Mihovce-Jablane MO 22	157	1983	1994	1995	2000	462/e-8/82-11	NE	DA			
PTUJ	Mihovce-Sp. Jablane MO 22, 21, 24	590	1988	1998	2000		462/e-1/88-11	NE	DA			
PTUJ	Mostje MO 10	103	1982	1994	1994	1995	464-20/81-3	NE	NE			
PTUJ	Ob Krki-del Juršinci MO 9	78	1984	1999	1999	2001	462/e-3/84-11	NE	DA			
PTUJ	Od Jablan do Gaja MO 23	209	1985				462/e-2/85-11	NE	DA			
PTUJ	Pacinje MO 32	580	1989	1998	1999	2000	46-1/89-11	NE	DA			
PTUJ	Pongerce-Gaj MO 25	196	1990	2003			46-1/90	NE	DA			
PTUJ	Sestrže MO 28	203	1986	1998	1999		462/e-2/86-11	NE	DA			
PTUJ	Strejanci 12	120	1982	1998			464-50/81-3	NE	DA			

PRILOGA I: Seznam upravnih komasacij v Sloveniji (1959-2010).

UE	KOM. OBMOČJE	P (ha)	Leto uvedbe	Leto zaključ. (GURS, 2004)	Vpis v zem. knjigo (GURS, 2004)	Vpis v zem. kataster (GURS, 2004)	Št. odločbe o uvedbi	STATUS (zaključena po sanaciji-DA-2, zaključena-DA, v sanaciji-NE)	Sanacija	Leto uvedbe (UE, 2011)	Leto zaključ. (UE, 2011)	Leto pravnomo. odločbe (UE, 2011)
PTUJ	Svetinci MO 6	36	1983	1988	1988	1988	462/e-5/82-11	DA	NE			
PTUJ	Šturmovec MO 29	795	1988	2003			462/e-2/88-11	NE	DA			
PTUJ	Velovlek	26	1983	1988	1988	1988	462/e-6/82-11	DA	NE			
PTUJ	Zamušani-Formin-Tibolci MO 31	659	1987				462/e-1/87-11	NE	DA			
PTUJ	Zuperja vas-Mihovci MO 19, 20, 22	288	1985				462/e-3/85-11	NE	DA			
PTUJ	Zuperja vas-Mihovci MO 20	303	1984	1996	1999		462/e-4/84-11	NE	DA			
PTUJ	Dravsko polje II-razširitev	13,14	2006					v postopku	NE			
PTUJ	Ptujsko polje I	232,1	2006					v postopku	NE			
PTUJ	Markovci-jug	308	2008									
PTUJ	Ptujsko polje II	245	2008									
PTUJ	Dravsko polje 3	575	2008					v postopku				
PTUJ	Videm 2	220,2	2008									
PTUJ	Mostje	141	2009					v postopku				
RIBNICA	Dolenja vas-Prigorica	412	2001				0301-321-32-01	v sanaciji	DA	2001	2004	2009-delno
RIBNICA	Nemška vas	40	2003				0301-321-27/2003	zaključena	NE	2003	2004	2006
RIBNICA	Bukoviča	36	2009				331-1/2009	v postopku	NE	2009		
RIBNICA	Sajevec	95	2009				331-2/2009	v postopku	NE	2009		
SEVNICA	Čolnišček	98	1984	1996	2000	2000	462-2/84-3	NE	DA	1984	1986	2007
SEVNICA	Hinje-Podboršt	25	1997	1997	2000	2000	321-288/96	DA	NE	1997	1997	2003
SEVNICA	Šmarčna-Kompolje	140	1990				463-2/89-3	DA-2	DA	1990		
SEVNICA	Arško polje		2010				330-822/2009	v postopku	NE	2009	2011	2011
SEŽANA	Raša	140	1985				462-1/85	NE	DA	4.6.1986	8.12.1988	
SEŽANA	Velike Loče	26	1984	1988	1990	1990	462-1/8445-3	DA	NE	12.10.1984	18.5.1987	1990
SL. BISTRICA	Cigonca	80	1980	1987	1987	1987	ni podatka	DA	NE			
SL. BISTRICA	Čadram	48	1987	1997	1998	1998	ni podatka	DA-2	DA			
SL. BISTRICA	Ložnica pri Makolah	243	1987				ni podatka	DA	NE			
SL. BISTRICA	Ložniška dolina	800	1995	1997	2000	2000	ni podatka	DA	NE			
SL. BISTRICA	Marof	98	1984	1993	1994	1997	ni podatka	DA-2	DA			
SL. BISTRICA	Ob Devini	386	1987	1996	1996	1997	ni podatka	DA-2	DA			
SL. BISTRICA	Oplotniško polje	270	1987	1997	1997	1998	ni podatka	NE	DA			
SL. BISTRICA	Pobrež	147	1985	1992	1992	1993	ni podatka	DA	NE			
SL. BISTRICA	Stari log	165	1983	1994	1995	1997	ni podatka	DA-2	DA			
SL. BISTRICA	Vrhloga	230	1986	1994	1995	1997	ni podatka	DA-2	DA			
SL. BISTRICA	Zg. Polskava	167	1986	1996	1996	1997	ni podatka	DA-2	DA			
SL. BISTRICA	Kovača vas	47,8	2008					DA				
SL. KONJICE	Dravinjsko polje I	180	1981	1987	1987	1987	462-2/81-1-10	DA	NE			
SL. KONJICE	Dravinjsko polje II	240	1981	1991	1991	1991	462-2/81-1-10	DA	NE			
SL. KONJICE	Slovenske Konjice	398	1982				ni podatka	DA	NE			
SL. KONJICE	Sp. Pristava	57	1986	1987	1988	1988	354-5/86-7	DA	NE			
SL. KONJICE	Tepanje-Sp. Grušovje	258	1985	1991	1991	1991	462-1/85-7	DA	NE			
ŠENTJUR PRI CELJU	Dramlje I	101	1982	1989	1989	1989	ni podatka	DA	NE			
ŠENTJUR PRI CELJU	Dramlje II	79	1984	1987	1989	1989	ni podatka	DA	NE			
ŠENTJUR PRI CELJU	Nova vas-Črnolica	143	1986	1998	1998	1998	ni podatka	NE	DA			
ŠENTJUR PRI CELJU	Vodruž-Jakob	100	1987	1990	1991	1990	ni podatka	DA	NE			

PRILOGA I: Seznam upravnih komasacij v Sloveniji (1959-2010).

UE	KOM. OBMOČJE	P (ha)	Leto uvedbe	Leto zaključ. (GURS, 2004)	Vpis v zem. knjigo (GURS, 2004)	Vpis v zem. kataster (GURS, 2004)	Št. odločbe o uvedbi	STATUS (zaključena po sanaciji-DA-2, zaključena-DA, v sanaciji-NE)	Sanacija	Leto uvedbe (UE, 2011)	Leto zaključ. (UE, 2011)	Leto pravnom. odločbe (UE, 2011)
ŠKOFJA LOKA	Gorenja vas	34		1987	1987	1987	ni podatka	ni podatka	ni podatka	1984	1986	1987
ŠKOFJA LOKA	Na Logu	36	1984				462-1/83	DA	NE			
ŠKOFJA LOKA	Seiško polje	82	1989	1996	1996	1996	321-50/89	DA-2	DA	1989	1991	1996
ŠMARJE PRI J.	Dobležiče	16	1980	1983	1983	1983	ni podatka	DA	NE			
ŠMARJE PRI J.	Imensko polje	205	1983	1986	1986	1987	ni podatka	DA	NE			
ŠMARJE PRI J.	Kunšperk-Bistrica	315	1989		1998	1998	ni podatka	DA-2	DA			
ŠMARJE PRI J.	Podčetrtek-Olimje	123	1989		1998	1998	ni podatka	DA-2	DA			
ŠMARJE PRI J.	Pristavsko polje	310	1986	1992	1992	1993	ni podatka	DA-2	DA			
ŠMARJE PRI J.	Sedlarjevo-Buče	334	1988		1998	1998	ni podatka	DA-2	DA			
ŠMARJE PRI J.	Šentviško polje	98	1980	1987	1987	1988	ni podatka	DA	NE			
TOLMIN	Kobariško blato	360	1962				ni podatka	DA	NE			
TREBNJE	Jesenščica	194	1985	1992	1993	1988	462-1/85	DA	NE			
TREBNJE	Rakovniško polje	332	1987	1998	2002	2002	462-1/87	DA-2	DA			
TREBNJE	Voitče njive	48	1980	1985	1985	1985	462-1/80	DA	NE			
TRŽIČ	Kovor	ni podatka	1987				ni podatka	ni podatka	NE			
VRHNIKA	Podlipska dolina I	129	1984	1989	1993	1994	3/3-320-04/84	DA-2	DA			
VRHNIKA	Podlipska dolina II	171	1986	2001	2003	2003	3/3-320-12/86	DA-2	DA			
VRHNIKA	Podlipska dolina III	91	1987	2001	2003	2003	3/3-320-25/87	DA-2	DA			
ŽALEC	Bolška (Gomisko?)	163	1979	1986	1986	1986	ni podatka	DA	NE			
ŽALEC	Čepije-Vorbje	26	1997	2000	2001	2001	321-137/97	DA	NE			
ŽALEC	Klinca I-II	20	1998	2000	2000	2000	321-051/98	DA	NE			
ŽALEC	Konjščica I	162	1983	1996	1996	1996	462-3/83	NE	DA			
ŽALEC	Konjščica II	130	1984				ni podatka	DA-2	DA			
ŽALEC	Konjščica III	229	1984	1994	1994	1994	ni podatka	DA	NE			
ŽALEC	Letuš 5	13	2003				321-8/03	v postopku	NE			
ŽALEC	Letuš 6	27	2002				321-25/02	v postopku	NE			
ŽALEC	Orla vas	7	1998	2000	2000	2000	321-064/98	DA	NE			
ŽALEC	Orova vas-Breg	36	1998	2000	2000	2000	321-052/98	DA	NE			
ŽALEC	Parížlje	14	2002				321-16/02	v postopku	NE			
ŽALEC	Spodnja Kapla	9	1998	2000	2000	2000	321-072/98	DA	NE			
ŽALEC	Virte	43	1986	1995	1995	1995	ni podatka	DA-2	DA			
ŽALEC	Brije	28,8	2006					v postopku	NE			

PRILOGA II

Anketni vprašalniki

Priloga IIa: Anketni vprašalnik za upravne enote

Priloga IIb: Anketni vprašalnik za občine

Priloga IIc: Anketni vprašalnik za lastnike zemljišč komasacijskega sklada

KOMASACIJE KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ

Anketni vprašalnik za upravne enote

Upravna enota:

Kontaktna oseba:

1. Ali poznate postopek upravnih komasacij zemljišč? *(Obkrožite črko pred odgovorom.)*

- a – da, dobro
 - b – da, približno
 - c – ne
-

2. Ali imate v svojem oddelku kadre, usposobljene za sodelovanje v postopkih upravnih komasacij zemljišč? *(Obkrožite črko pred odgovorom.)*

- a – da
 - b – ne
-

3. Ali ste se v praksi že srečali z izvedbo komasacije kmetijskih zemljišč? *(Obkrožite črko pred odgovorom.)*

- a – da
 - b – ne
-

4. Ali je v zadnjih 15-ih letih upravna enota prejela vlogo za uvedbo upravne komasacije? *(Obkrožite črko pred odgovorom.)*

- a – da
 - b – ne
-

5. V primeru, da je odgovor na vprašanje 4. »a – da«, ali se je dejansko uvedla komasacija? *(Obkrožite črko pred odgovorom.)*

- a – da
 - b – ne
-

6. V primeru, da je odgovor na vprašanje 5. »b – ne«, kaj so bili vzroki, da ni prišlo do uvedbe komasacije? *(Napišite.)*

7. Ali je v zadnjih 15-ih letih upravna enota sodelovala v postopkih komasacije kmetijskih zemljišč? *(Obkrožite črko pred odgovorom.)*

- a – da, uvedla se je nova komasacija
 - b – da, sodelovali smo v postopkih sanacije komasacijskih območij
 - c – ne
-

8. V primeru, da je odgovor na vprašanje 7. »a – da, uvedla se je nova komasacija«, ali je upravna enota prejela pritožbe na odločbo o uvedbi komasacije? *(Obkrožite črko pred odgovorom.)*

- a – da
 - b – ne
-

9. V primeru, da je odgovor na vprašanje 8. »a – da«, kaj so bili najpogostejši razlogi za pritožbo? *(Napišite.)*

10. V primeru, da je odgovor na vprašanje 8. »a – da«, kako dolgo ste v povprečju reševali pritožbe? *(Napišite.)*

_____ mesecev

11. V primeru, da je odgovor na vprašanje 7. »a – da, uvedla se je nova komasacija«, ali je upravna enota prejela pritožbe na odločbo o novi razdelitvi zemljišč? (Obkrožite črko pred odgovorom.)

- a – da
- b – ne

12. V primeru, da je odgovor na vprašanje 11. »a – da«, kaj so bili najpogostejši razlogi za pritožbo? (Obkrožite črko pred odgovorom oz. dopišite.)

- a – neustrezna lokacija novih parcel
- b – neustrezna kakovost novo dodeljenih zemljišč
- c – neustrezna površina novih parcel
- d – neurejenost infrastrukture
- e – drugo (navedite): _____

13. V primeru, da je odgovor na vprašanje 11. »a – da«, kako dolgo ste v povprečju reševali pritožbe? (Napišite.)

_____ mesecev

14. V primeru, da je odgovor na vprašanje 11. »a – da«, opredelite skupino udeležencev, ki se najpogosteje pritoži na odločbo o novi razdelitvi zemljišč. (Obkrožite črko pred odgovorom oz. dopišite.)

- a – nekmetje
- b – polkmetje oz. 'mali' kmetje
- c – aktivni kmetje, ki obdelujejo večje površine zemljišč
- d – mešana struktura udeležencev
- e – drugo (navedite): _____

15. V primeru, da je odgovor na vprašanje 7. »a – da, uvedla se je nova komasacija«, ali se finančna poravnava pogosteje uporablja za določeno skupino udeležencev? (Obkrožite črko pred odgovorom oz. dopišite.)

- a – da, za nekmete
- b – da, za polkmete oz. 'male' kmete
- c – da, za aktivne kmete, ki obdelujejo večje površine zemljišč
- d – ne, gre za mešano strukturo udeležencev
- e – drugo (navedite): _____

16. V primeru, da je odgovor na vprašanje 7. »a – da, uvedla se je nova komasacija«, nad delom katerega deležnika postopka niste bili zadovoljni? (Obkrožite črko pred odgovorom oz. dopišite.)

- a – geodeta
- b – pravnika
- c – agronoma
- d – predstavnika občine
- e – predstavnika lastnikov
- f – z nobenim nismo bili povsem zadovoljni
- g – drugo (navedite): _____

Zakaj? _____

17. Ali odobrite pravni promet s kmetijskimi zemljišči na komasacijskem območju? (Obkrožite črko pred odgovorom oz. dopišite.)

- a – da
- b – ne
- c – le v posebnih primerih (navedite): _____

18. Ali menite, da se pri prometu z zemljišči na komasacijskem območju pojavljajo špekulacije? (Obkrožite črko pred odgovorom.)

- a – da
- b – ne

19. Ali menite, da bi morali na komasacijskem območju prepovedati promet z zemljišči? (Obkrožite črko pred odgovorom.)

- a – da
 - b – ne
-

20. Ali ocenjujete, da bi v zvezi s postopkom komasacije potrebovali dodatne informacije? (Obkrožite črko pred odgovorom.)

- a – da
 - b – ne
-

21. V primeru, da je odgovor na vprašanje 20. »a – da«, obkrožite oz. navedite, v zvezi s čim bi želeli dodatne informacije. (Obkrožite črko pred odgovorom oz. dopišite.)

- a – o uvedbi komasacije
 - b – o reševanju pritožb
 - c – o izdaji gradbenih dovoljenj za potrebno infrastrukturo na komasacijskih območjih
 - d – drugo (navedite): _____
-
-
-

22. V kolikor ste se v svoji delovni praksi že srečali z izvedbo komasacije kmetijskih zemljišč, navedite, s čim ste imeli v postopku komasacije največ težav (npr. pri reševanju pritožb, pri izdaji gradbenih dovoljenj za infrastrukturo, ...) (Napišite.)

23. Kaj bi želeli, da bi se v bodoče spremenilo pri postopku komasacije? (Napišite.)

Želim prejeti rezultate raziskave na spodnji naslov (poštni naslov ali e-naslov):

KOMASACIJE KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ

Anketni vprašalnik za občine

Občina: _____

Kontaktna oseba: _____

1. Ali poznate postopek komasacije zemljišč? *(Obkrožite črko pred odgovorom.)*

- a – da, dobro
- b – da, približno
- c – ne

2. Ali imate v svojem oddelku kadre, usposobljene za sodelovanje v postopkih komasacij kmetijskih zemljišč? *(Obkrožite črko pred odgovorom.)*

- a – da
- b – ne

3. Ali ste se v praksi že srečali z izvedbo komasacije kmetijskih zemljišč? *(Obkrožite črko pred odgovorom.)*

- a – da
- b – ne

4. Ali je v zadnjih 15-ih letih občina prejela pobudo za komasacijo? *(Obkrožite črko pred odgovorom.)*

- a – da, za pogodbeno komasacijo
- b – da, za upravno komasacijo (komasacija kmetijskih zemljišč)
- c – ne

5. V primeru, da je odgovor na vprašanje 4. »b – da, za upravno komasacijo (komasacija kmetijskih zemljišč)«, ali se je dejansko uvedla komasacija? *(Obkrožite črko pred odgovorom.)*

- a – da
- b – ne

6. V primeru, da je odgovor na vprašanje 5. »b – ne«, kaj so bili vzroki, da ni prišlo do uvedbe komasacije? *(Napišite.)*

7. Ali je v zadnjih 15-ih letih občina sodelovala v postopkih komasacije kmetijskih zemljišč? *(Obkrožite črko pred odgovorom.)*

- a – da, uvedla se je nova komasacija
- b – da, sodelovali smo v postopkih sanacije komasacijskih območij
- c – ne

8. V primeru, da je odgovor na vprašanje 7. »a – da, uvedla se je nova komasacija«, kdo je dal pobudo za komasacijo? *(Obkrožite črko pred odgovorom oz. dopišite.)*

- a – lastniki, vključeni v komasacijo
- b – občina
- c – predstavnik vaše (krajevne) skupnosti
- d – kmetijska svetovalna služba
- e – drugo *(kdo)*: _____

9. V primeru, da je odgovor na vprašanje 7. »a – da, uvedla se je nova komasacija«, ali je občina sofinancirala komasacijo? *(Obkrožite črko pred odgovorom oz. dopišite.)*

- a – da, kolikšen delež? _____ %
 - b – ne
-

10. V primeru, da je odgovor na vprašanje 7. »a – da, uvedla se je nova komasacija«, kateri postopek je bil po vašem mnenju najbolj dolgotrajen? (Obkrožite črko pred odgovorom oz. dopišite.)

- a – predpriprava – predlog komasacije – idejni projekt
- b – priprava obstoječega stanja na območju komasacije
- c – vrednotenje zemljišč
- d – nova razdelitev zemljišč
- e – urejanje gradbenih dovoljenj za potrebno infrastrukturo
- f – drugo (navedite): _____

11. V primeru, da je odgovor na vprašanje 7. »a – da, uvedla se je nova komasacija«, nad delom katerega deležnika postopka niste bili zadovoljni? (Obkrožite črko pred odgovorom oz. dopišite.)

- a – geodeta
- b – pravnika
- c – agronoma
- d – upravnega delavca
- e – predstavnika lastnikov
- f – z nobenim nisem bil povsem zadovoljen
- g – drugo (kdo): _____

Zakaj? _____

12. V primeru, da je odgovor na vprašanje 7. »a – da, uvedla se je nova komasacija«, ali se je na tem območju uvedla tudi melioracija? (Obkrožite črko pred odgovorom oz. dopišite.)

OPOMBA: Melioracije so po trenutni zakonodaji namakanje in agromelioracije za izboljšanje fizikalne, kemijske in biološke lastnosti tal (apnenje, založno gnojenje, planiranje, krčenje drevesne zarasti in grmičevja na zemljišču, naprava teras, ureditev gorskih in kraških pašnikov in podobno) ter izboljšanje dostopa na kmetijsko zemljišče.

- a – da, agromelioracije
- b – da, agromelioracije in namakanje
- c – ne

13. V primeru, da je odgovor na vprašanje 12. »a – da, agromelioracije«, ali »b – da, agromelioracije in namakanje«, kdaj se je uvedla/izvajala melioracija? (Obkrožite črko pred odgovorom oz. dopišite.)

- a – vzporedno s komasacijo
- b – v obdobju enega leta po zaključku komasacij
- c – v obdobju 1 – 5 let po zaključku komasacije
- d – drugo (napišite): _____

14. V kolikor ste se v svoji delovni praksi že srečali z izvedbo komasacije kmetijskih zemljišč, navedite, s čim ste imeli v postopku komasacije največ težav (npr. pri pridobivanju sredstev, pri izdaji gradbenih dovoljenj za infrastrukturo, ...) (Napišite.)

15. Ali ocenjujete, da bi v zvezi s postopkom komasacije potrebovali dodatne informacije? (Obkrožite črko pred odgovorom.)

- a – da
- b – ne

16. V primeru, da je odgovor na vprašanje 15. »a – da«, obkrožite oz. navedite, v zvezi s čim bi želeli dodatne informacije? (Obkrožite črko pred odgovorom oz. dopišite.)

a – uvedbo komasacije

b – pridobivanjem sredstev za izvedbo komasacije

c – vrednotenjem zemljišč v komasaciji

d – reševanjem pritožb

e – izdaja gradbenih dovoljenj za potrebno infrastrukturo na komasacijskih območjih

f – drugo (prosim navedite): _____

17. Ali bi morali komasacije kmetijskih zemljišč izvajati skupaj z melioracijami? (Obkrožite črko pred odgovorom.)

a – da

b – ne

18. Kaj bi želeli, da bi se v bodoče spremenilo pri postopku komasacije? (Napišite.)

19. Kaj bi želeli, da bi se v bodoče spremenilo pri postopku melioracije? (Napišite.)

Želim prejeti rezultate raziskave na spodnji naslov (poštni naslov ali e-naslov):

KOMASACIJE KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ

Anketni vprašalnik

Komasacijsko območje (oz. naselje ali katastrska občina): _____

Leto začetka komasacije: _____ Leto prve setve na novo razdeljenih zemljiščih: _____

1. Podatki o članih gospodinjstva? (Napišite)

Število članov gospodinjstva _____

2. Kakšna je starost nosilca/nosilke kmetijskega gospodarstva? (Obkrožite črko pred odgovorom.)

- a – do 40 let
- b – med 40 in 60 let
- c – nad 60 let

3. Kakšna je povprečna starost članov v gospodinjstvu? (Obkrožite črko pred odgovorom.)

- a – do 40 let
- b – med 40 in 60 let
- c – nad 60 let

4. Koliko članov v gospodinjstvu je zaposlenih? (Obkrožite črko pred odgovorom oz. dopišite.)

- a – 0
- b – 1
- c – 2
- d – 3
- e – drugo (navedite): _____

5. Kolikšna je velikost kmetije? (Obkrožite črko pred odgovorom oz. dopišite.)

Skupaj zemljišč (skupaj z gozdovi)

- a – do 5 ha
- b – 5 do 10 ha
- c – 10 do 20 ha
- d – nad 20 ha

Če imate podatek, koliko? _____ ha

Obdelovalnih površin (njive, travniki, pašniki)

- a – do 2,5 ha
- b – od 2,5 do 5 ha
- c – 5 do 10 ha
- d – 10 do 20 ha

e – nad 20 ha
Če imate podatek, koliko? _____ ha

6. Kakšna je bila usmerjenost kmetijske proizvodnje na kmetiji pred komasacijo? (Obkrožite črko pred odgovorom oz. dopišite.)

- a – živinoreja
- b – pridelava mleka
- c – pridelava hrane za lastne potrebe
- d – pridelava hrane za trg
- e – drugo (navedite): _____

7. Kakšna je usmerjenost kmetijske proizvodnje na kmetiji danes? (Obkrožite črko pred odgovorom oz. dopišite.)

- a – živinoreja
- b – pridelava mleka
- c – pridelava hrane za lastne potrebe
- d – pridelava hrane za trg
- e – drugo (navedite): _____

8. Kolikšna površina kmetije je bila vključena v komasacijo? (Obkrožite črko pred odgovorom.)

- a – do 1 ha
- b – 1 do 3 ha
- c – 3 do 5 ha
- d – nad 5 ha

9. Število parcel, ki so bile vključene v komasacijo? (Obkrožite črko pred odgovorom oz. dopišite.)

- a – 1-5
- b – 6-10
- c – nad 10

Če imate podatek, koliko? _____

10. Kdo je dal iniciativo za komasacijo? (Obkrožite črko pred odgovorom oz. dopišite.)

- a – lastniki, vključeni v komasacijo
- b – občina
- c – vaški predstavnik
- d – drugo (navedite): _____

11. Ali ste bili pri iniciativi seznanjeni, kaj je to komasacija? (Obkrožite črko pred odgovorom oz. dopišite.)

- a – da
- b – ne
- c – drugo (navedite): _____

12. Ste imeli na začetku zadržke zoper komasacijo? (Obkrožite črko pred odgovorom oz. dopišite.)

- a – da
- b – ne
- c – drugo (navedite): _____

13. Če ste imeli zadržke - zakaj ste jih imeli? (Obkrožite črko pred odgovorom oz. dopišite.)

- a – zaradi dobre kakovosti oz. lege vaših zemljišč
- b – zaradi (ne)strinjanja ostalih lastnikov, vključenih v komasacijo
- c – zaradi dvomov v upravni postopek komasacije
- d – zaradi dvomov v urejanje infrastrukture, dostopa
- e – zaradi dvomov v pravično razdelitev (vrednotenje) komasacijskega sklada
- f – zaradi pomislekov glede možnosti realne izpeljave komasacije
- g – drugo (kaj): _____

14. Če ste imeli zadržke – na osnovi česa ste si premislili? (Obkrožite črko pred odgovorom oz. dopišite.)

- a – na podlagi mnenja geodeta
- b – na podlagi mnenja ostalih lastnikov, vključenih v komasacijo
- c – na podlagi osebne premisleka
- d – na podlagi mnenja predstavnikov lokalne skupnosti (vasi, občine)
- e – zaradi zavedanja, da bodo katastrsko urejene meje ter urejena infrastruktura
- f – zaradi dolgotrajnosti reševanja pritožb na komasacijske odločbe na pristojnih institucijah
- g – drugo (kaj): _____

15. Ali ste pred komasacijo imeli mejne spore s sosedi? (Obkrožite črko pred odgovorom oz. dopišite.)

- a – da
- b – ne
- c – drugo (navedite): _____

16. Ali ste pred komasacijo imeli dostop do vaših zemljišč z javne poti? (Obkrožite črko pred odgovorom oz. dopišite.)

- a – da
- b – ne
- c – drugo (navedite): _____

17. Ali ste se pritožili nad kateri postopek (recimo) ob razgrnitvi? (Obkrožite črko pred odgovorom oz. dopišite.)

- a – da
- b – ne
- c – drugo (navedite): _____

18. Ali so ustrezno ovrednotili vaša zemljišča? (Obkrožite črko pred odgovorom oz. dopišite.)

- a – da
- b – ne

c – drugo (kaj): _____

19. Nad delom katerega deležnika postopka niste bili zadovoljni? (Obkrožite črko pred odgovorom oz. dopišite.)

- a – geodeta
- b – pravnik
- c – agronoma
- d – upravnega delavca
- e – predstavnikov občine
- f – z nobenim nisem bil povsem zadovoljen
- g – drugo (kdo): _____

Zakaj? _____

20. Zadovoljstvo nad časovnim potekom komasacije? (Obkrožite številko na lestvici: 1 (nezadovoljen) – 5 (zelo zadovoljen).)

1	2	3	4	5
---	---	---	---	---

21. Kateri postopek se Vam je zdel najbolj dolgotrajen? (Obkrožite črko pred odgovorom oz. dopišite.)

- a – predpriprava – predlog komasacije – idejni projekt
- b – priprava obstoječega stanja na območju komasacije
- c – vrednotenje zemljišč
- d – nova razdelitev zemljišč
- e – odločba o novi razdelitvi zemljišč
- f – drugo (s svojimi besedami): _____

22. Zadovoljstvo nad rezultatom komasacije? (Obkrožite številko na lestvici: 1 (nezadovoljen) – 5 (zelo zadovoljen).)

1	2	3	4	5
---	---	---	---	---

23. Kolikokrat ste se odzvali na vabila in sodelovali na postopku komasacije? (Označite pred rešitvijo oz. dopišite.)

	1		2		3		4		5		6		7
Drugo (napišite):		_____											

24. Kdo je v glavnem financiral komasacijo? (Napišite.)

25. Vaš delež pri financiranju komasacije? (Obkrožite črko pred odgovorom oz. dopišite.)

- a – manj kot $\frac{1}{4}$
- b – med $\frac{1}{4}$ in $\frac{1}{2}$
- c – med $\frac{1}{2}$ in $\frac{3}{4}$
- d – v celoti
- e – drugo (koliko): _____

26. Ali sedaj odobravate komasacijo? (Obkrožite črko pred odgovorom oz. dopišite.)

- a – da
- b – ne
- c – drugo (kaj): _____

27. Če bi se morali še enkrat odločiti, bi bili sedaj za komasacijo? (Obkrožite črko pred odgovorom oz. dopišite.)

- a – da
 - b – ne
- Zakaj? (napišite): _____

28. So pri novi razdelitvi zemljišč upoštevali vaše želje in pripombe? (Obkrožite črko pred odgovorom oz. dopišite.)

- a – da
- b – ne
- c – delno
- d – drugo (napišite): _____

29. Kako hitro po dodelitvi novih zemljišč se je uredila infrastruktura (poti) na območju komasacije?

- a – v obdobju enega leta (1 leto) po dodelitvi novih zemljišč
- b – v obdobju od enega do dveh let (1-2 leti) po dodelitvi novih zemljišč
- c – v 2 letih ali več po dodelitvi novih zemljišč

30. Kako ste zadovoljni z ureditvijo infrastrukture? (Obkrožite številko na lestvici: 1 (nezadovoljen) – 5 (zelo zadovoljen).)

1	2	3	4	5
---	---	---	---	---

31. Kako ste zadovoljni z novo lokacijo vaših zemljišč? (Obkrožite številko na lestvici: 1 (nezadovoljen) – 5 (zelo zadovoljen).)

1	2	3	4	5
---	---	---	---	---

32. Kako ste zadovoljni s sedanjo kvaliteto vaših zemljišč? (Obkrožite številko na lestvici: 1 (nezadovoljen) – 5 (zelo zadovoljen).)

1	2	3	4	5
---	---	---	---	---

33. Ali menite, da je komasacija prispevala k učinkovitosti kmetovanja na vaši kmetiji?

- a – da
- b – ne
- c – drugo (napišite): _____

34. Kaj bi želeli, da bi se v bodoče spremenilo pri postopku komasacije? (Napišite.)

35. Kaj bi priporočili bodočim udeležencem komasacije? (Napišite.)

Želim prejeti rezultate raziskave na spodnji naslov (poštni naslov ali e-naslov):

PRILOGA III

Analiza anketnih vprašalnikov – grafični prikaz

Priloga IIIa: Analiza anketnega vprašalnika za upravne enote

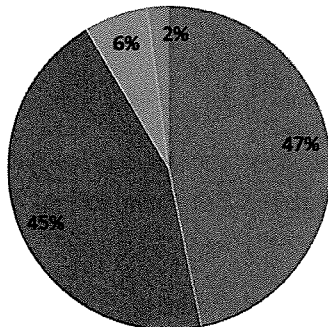
Priloga IIIb: Analiza anketnega vprašalnika za občine

Priloga IIIc: Analiza anketnega vprašalnika za lastnike zemljišč

KOMASACIJE KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ

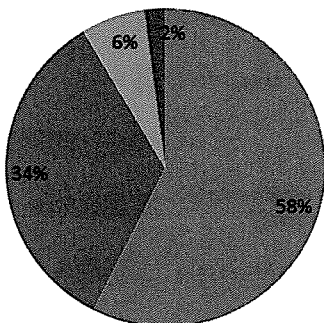
Analiza anketnega vprašalnika za upravne enote (47 odgovorov)

1. Ali poznate postopek upravnih komasacij zemljišč?



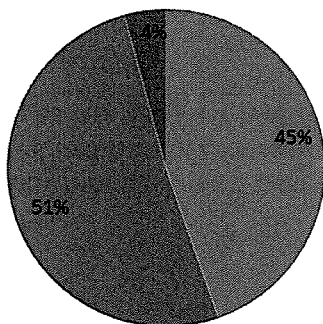
■ da, dobro ■ da približno ■ ne ■ ni odgovora ■ neupoštevanje

2. Ali imate v svojem oddelku kadre, usposobljene za sodelovanje v postopkih upravnih komasacij zemljišč?



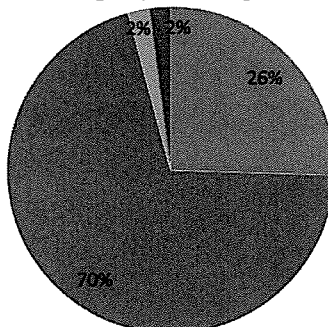
■ da ■ ne ■ ni odgovora ■ neupoštevanje

3. Ali ste se v praksi že srečali z izvedbo komasacije kmetijskih zemljišč?



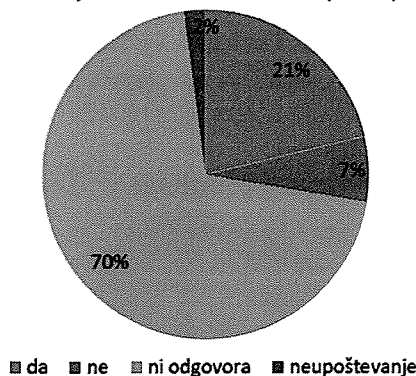
■ da ■ ne ■ ni odgovora ■ neupoštevanje

4. Ali je v zadnjih 15-ih letih upravna enota prejela vlogo za uvedbo upravne komasacije?



■ da ■ ne ■ ni odgovora ■ neupoštevanje

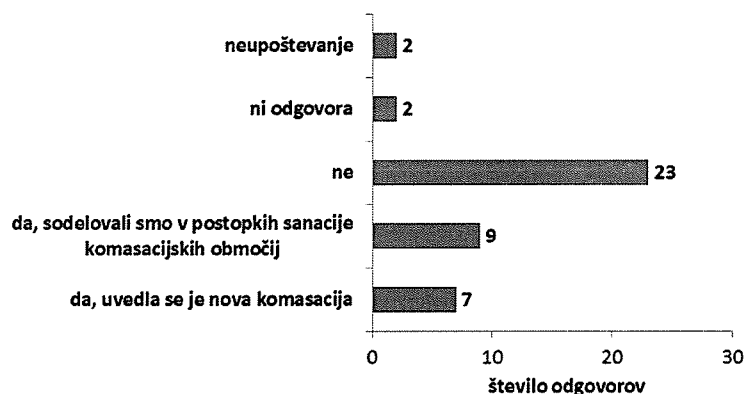
5. V primeru, da je odgovor na vprašanje 4. »a – da«, ali se je dejansko uvedla komasacija?



6. V primeru, da je odgovor na vprašanje 5. »b – ne«, kaj so bili vzroki, da ni prišlo do uvedbe komasacije?

- Nesoglasje lastnikov zemljišč;
- Neopredeljenost komasacij v prostorskih aktih;

7. Ali je v zadnjih 15-ih letih upravna enota sodelovala v postopkih komasacije kmetijskih zemljišč?



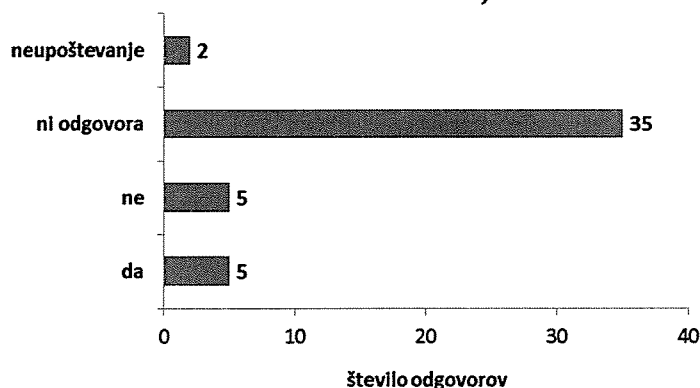
8. V primeru, da je odgovor na vprašanje 7. »a – da, uvedla se je nova komasacija«, ali je upravna enota prejela pritožbe na odločbo o uvedbi komasacije? (Obkrožite črko pred odgovorom.)

/

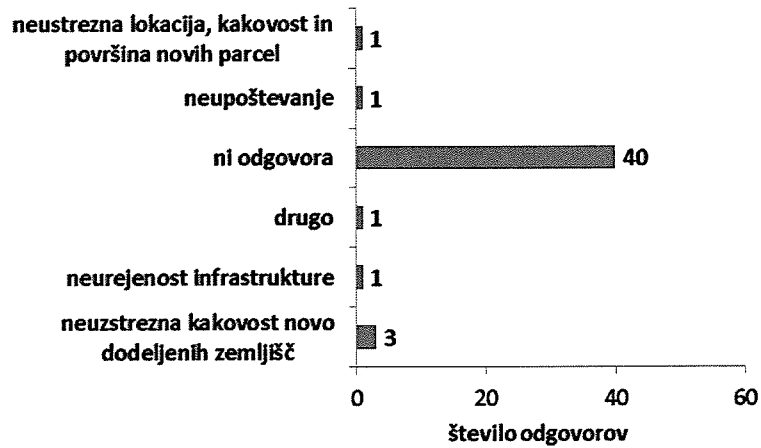
9. V primeru, da je odgovor na vprašanje 8. »a – da«, kaj so bili najpogostejši razlogi za pritožbo?

- Nesodelovanje komasacijskih udeležencev v postopku pred izdajo odločbe o uvedbi komasacije;
- Nestrinjanje z samo izvedbo komasacije oziroma nasprotovanje le tej;
- Nova razdelitev zemljišč;
- Prevelik odstotek odbitka za ceste;
- Izsiljevanje odškodnin.

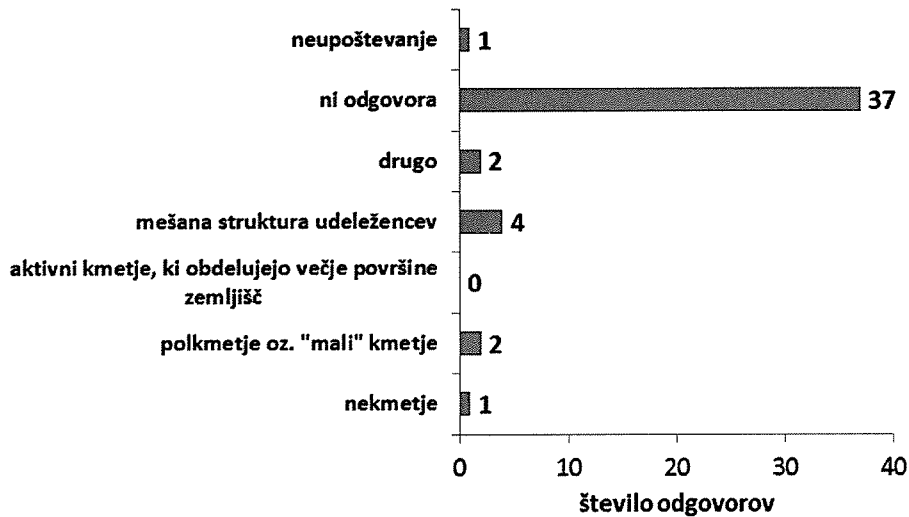
11. V primeru, da je odgovor na vprašanje 7. »a – da, uvedla se je nova komasacija«, ali je upravna enota prejela pritožbe na odločbo o novi razdelitvi zemljišč?



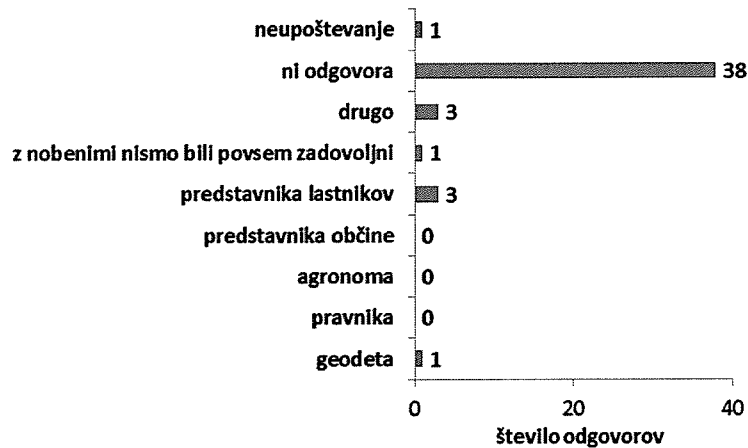
12. V primeru, da je odgovor na vprašanje 11. »a – da«, kaj so bili najpogostejši razlogi za pritožbo?



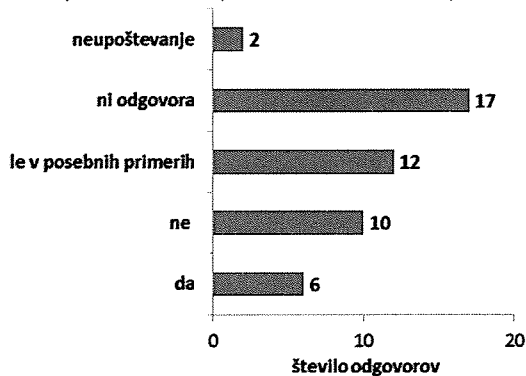
15. V primeru, da je odgovor na vprašanje 7. »a – da, uvedla se je nova komasacija«, ali se finančna poravnava pogosteje uporablja za določeno skupino udeležencev?



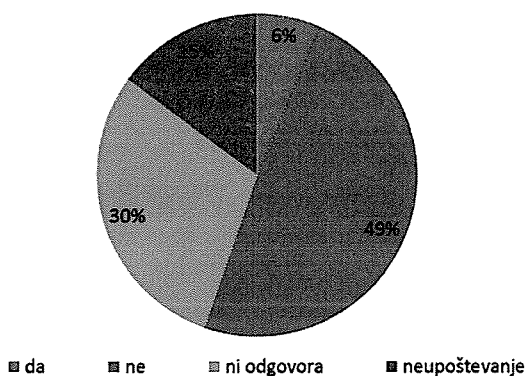
16. V primeru, da je odgovor na vprašanje 7. »a – da, uvedla se je nova komasacija«, nad delom katerega deležnika postopka niste bili zadovoljni?



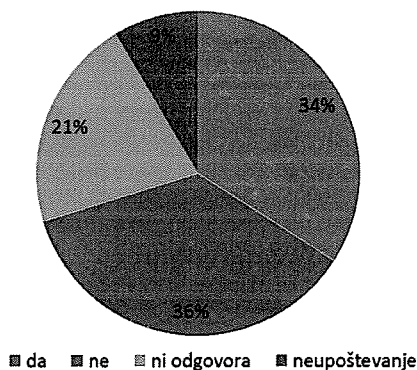
17. Ali odobrite pravni promet s kmetijskimi zemljišči na komasacijskem območju?



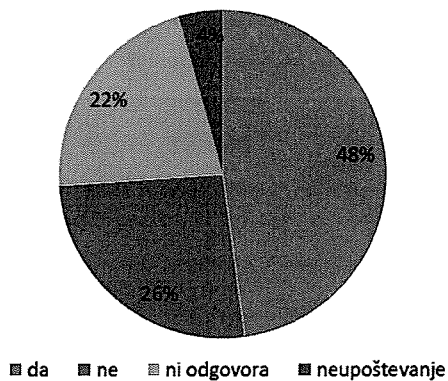
18. Ali menite, da se pri prometu z zemljišči na komasacijskem območju pojavljajo špekulacije?



19. Ali menite, da bi morali na komasacijskem območju prepovedati promet z zemljišči?



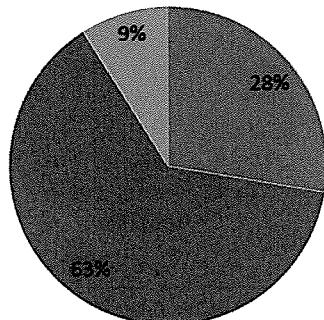
20. Ali ocenjujete, da bi v zvezi s postopkom komasacije potrebovali dodatne informacije?



KOMASACIJE KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ

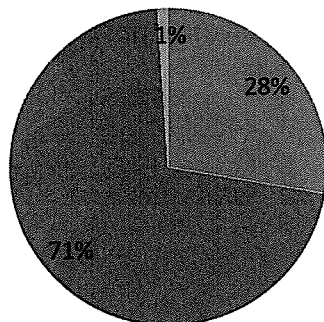
Analiza anketnega vprašalnika za občine (103 odgovorov)

1. Ali poznate postopek komasacije zemljišč?



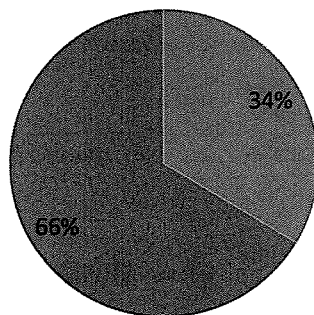
■ da, dobro ■ da, približno ■ ne

2. Ali imate v svojem oddelku kadre, usposobljene za sodelovanje v postopkih komasacij kmetijskih zemljišč?



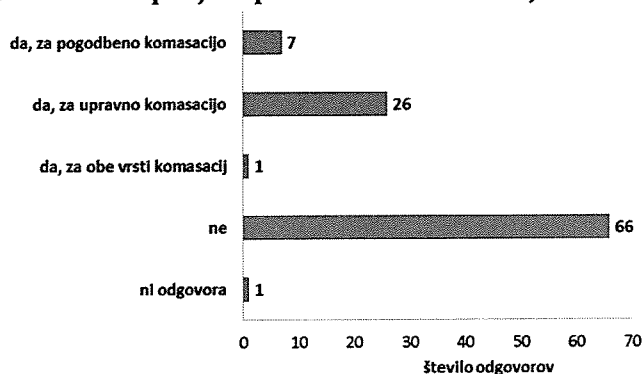
■ da ■ ne ■ ni odgovora

3. Ali ste se v praksi že srečali z izvedbo komasacije kmetijskih zemljišč?

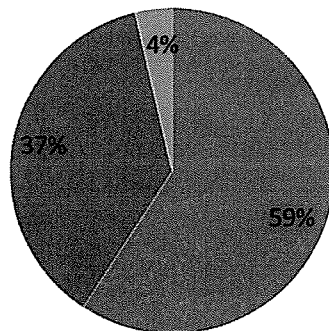


■ da ■ ne

4. Ali je v zadnjih 15-ih letih občina prejela pobudo za komasacijo?



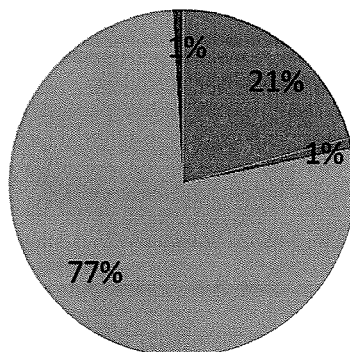
5. V primeru, da je odgovor na vprašanje 4. »b – da, za upravno komasacijo (komasacija kmetijskih zemljišč)«, ali se je dejansko uvedla komasacija?



■ da ■ ne ■ delno

6. V primeru, da je odgovor na vprašanje 5. »b – ne«, kaj so bili vzroki, da ni prišlo do uvedbe komasacije? –

7. Ali je v zadnjih 15-ih letih občina sodelovala v postopkih komasacije kmetijskih zemljišč?

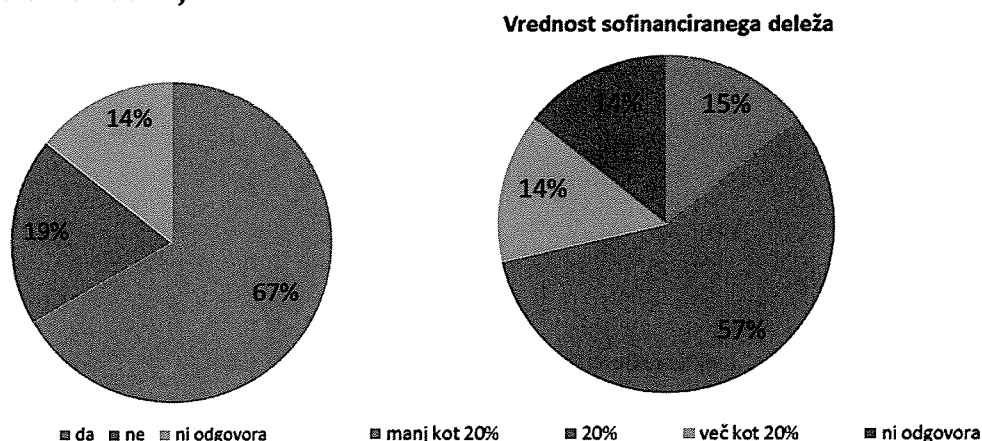


■ da, uvedla se je nova komasacija
 ■ da, sodelovali smo v postopkih sanacije kom. območij
 ■ ne
 ■ ni odgovora

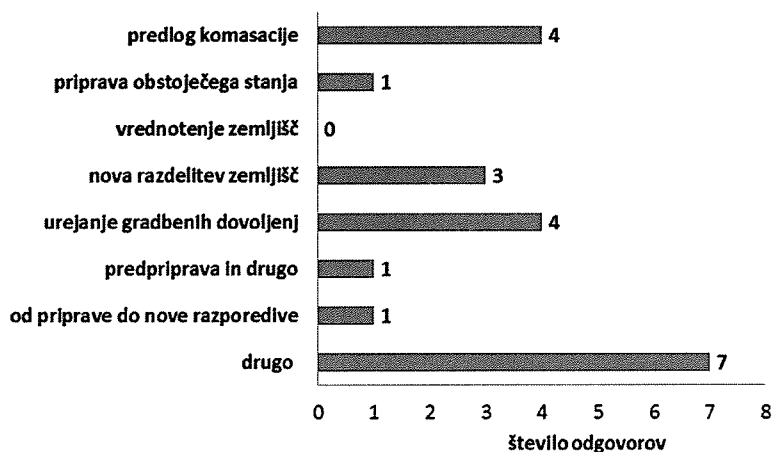
8. V primeru, da je odgovor na vprašanje 7. »a – da, uvedla se je nova komasacija«, kdo je dal pobudo za komasacijo?



9. V primeru, da je odgovor na vprašanje 7. »a – da, uvedla se je nova komasacija«, ali je občina sofinancirala komasacijo?



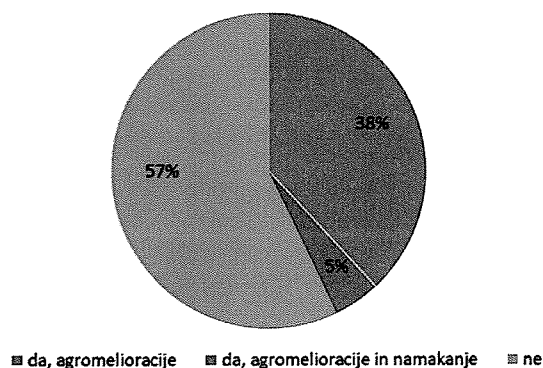
10. V primeru, da je odgovor na vprašanje 7. »a – da, uvedla se je nova komasacija«, kateri postopek je bil po vašem mnenju najbolj dolgotrajen?



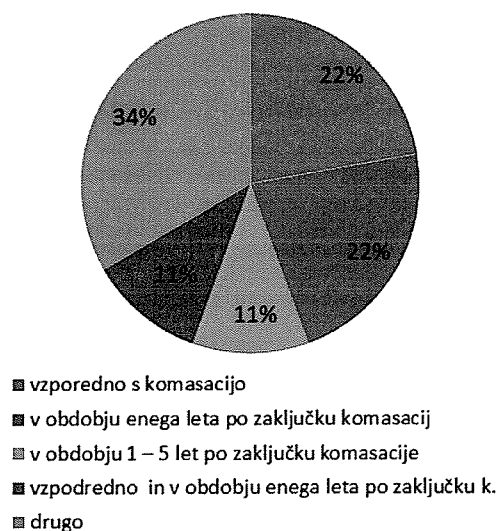
11. V primeru, da je odgovor na vprašanje 7. »a – da, uvedla se je nova komasacija«, nad delom katerega deležnika postopka niste bili zadovoljni?



12. V primeru, da je odgovor na vprašanje 7. »a – da, uvedla se je nova komasacija«, ali se je na tem območju uvedla tudi melioracija?

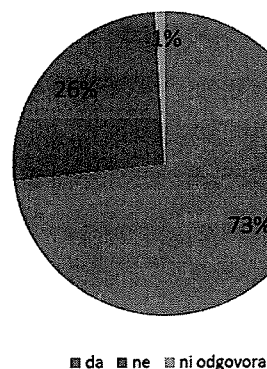


13. V primeru, da je odgovor na vprašanje 12. »a – da, agromelioracije«, ali »b – da, agromelioracije in namakanje«, kdaj se je uvedla/izvajala melioracija?

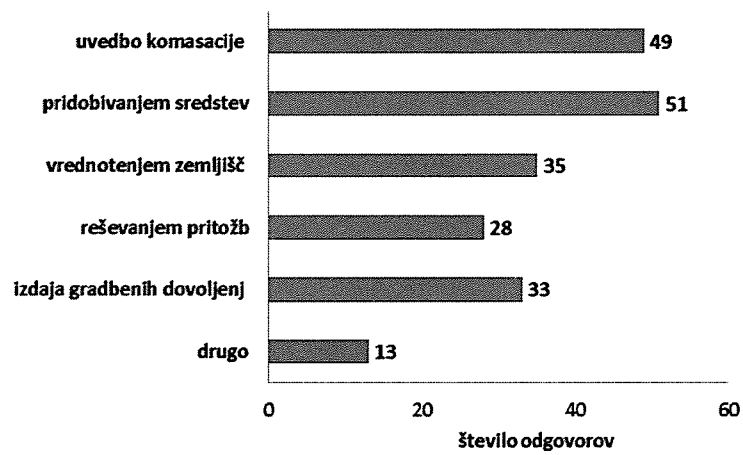


14. V kolikor ste se v svoji delovni praksi že srečali z izvedbo komasacije kmetijskih zemljišč, navedite, s čim ste imeli v postopku komasacije največ težav (npr. pri pridobivanju sredstev, pri izdaji gradbenih dovoljenj za infrastrukturo, ...) (Napišite.)

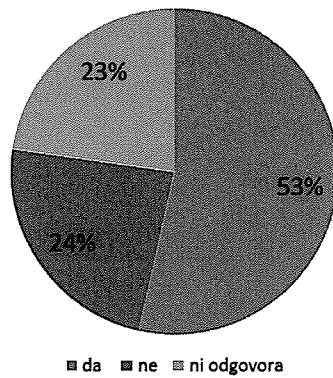
15. Ali ocenjujete, da bi v zvezi s postopkom komasacije potrebovali dodatne informacije?



16. V primeru, da je odgovor na vprašanje 15. »a – da«, obkrožite oz. navedite, v zvezi s čim bi želeli dodatne informacije?



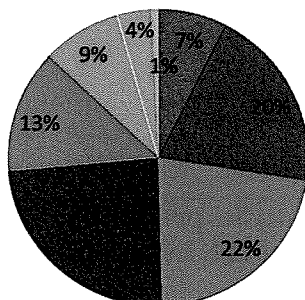
17. Ali bi morali komasacije kmetijskih zemljišč izvajati skupaj z melioracijami?



KOMASACIJE KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ

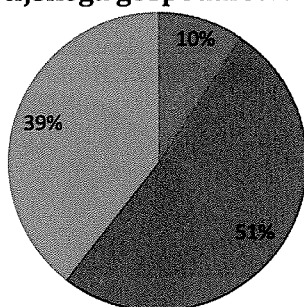
Analiza anketnega vprašalnika za latnike zemljišč (254 odgovorov)

1. Podatki o članih gospodinjstva



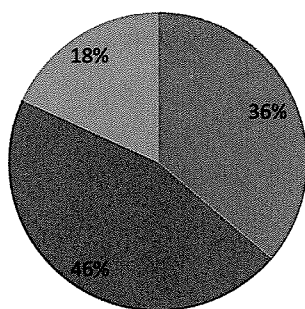
■ 1 član ■ 2 člana ■ 3 člani ■ 4 člani ■ 5 članov ■ 6 članov ■ 7 članov ■ 8 članov

2. Kakšna je starost nosilca/nosilke kmetijskega gospodarstva?



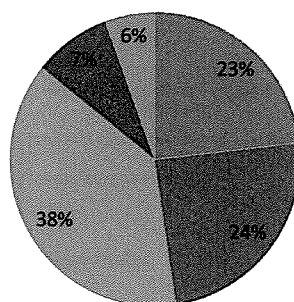
■ do 40 let ■ med 40 in 60 let ■ nad 60 let

3. Kakšna je povprečna starost članov v gospodinjstvu?



■ do 40 let ■ med 40 in 60 let ■ nad 60 let

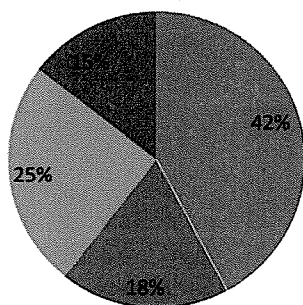
4. Koliko članov v gospodinjstvu je zaposlenih?



■ 0 zaposlenih ■ 1 zaposlen ■ 2 zaposlena ■ 3 zaposleni ■ drugo

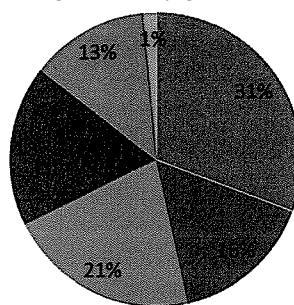
5. Kolikšna je velikost kmetije?

Skupaj zemljišč (skupaj z gozdovi)



■ do 5 ha ■ 5 do 10 ha ■ 10 do 20 ha ■ nad 20 ha

Obdelovalnih površin (njive, travniki, pašniki)



■ do 2,5 ha ■ 2,5 do 5 ha ■ 5 do 10 ha ■ 10 do 20 ha ■ nad 20 ha ■ ni podatka

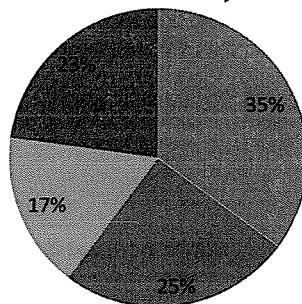
6. Kakšna je bila usmerjenost kmetijske proizvodnje na kmetiji pred komasacijo?

Prevladujejo mešane kmetije, ki kombinirajo živinorejo, pridelavo mleka, pridelavo hrane za lastne potrebe in za trg.

7. Kakšna je usmerjenost kmetijske proizvodnje na kmetiji danes? (Obkrožite črko pred odgovorom oz. dopišite.)

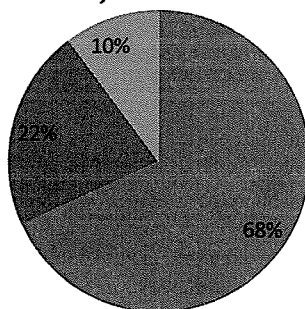
Prevladujejo mešane kmetije, ki kombinirajo živinorejo, pridelavo mleka, pridelavo hrane za lastne potrebe in za trg.

8. Kolikšna površina kmetije je bila vključena v komasacijo?



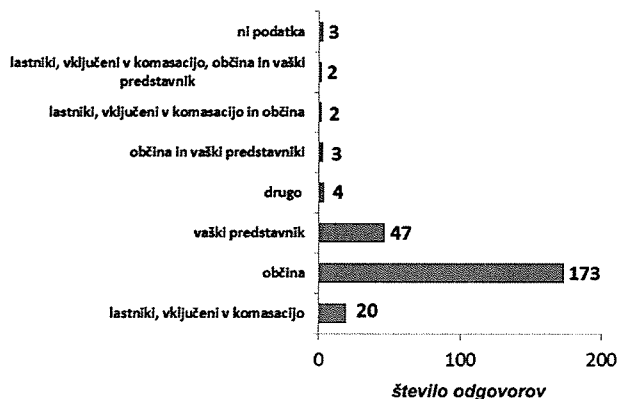
■ do 1 ha ■ 1 do 3 ha ■ 3 do 5 ha ■ nad 5 ha

9. Število parcel, ki so bile vključene v komasacijo?

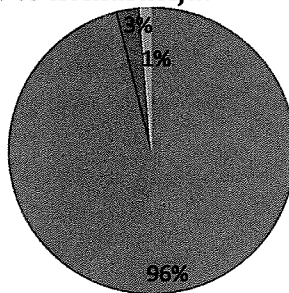


■ od 1 do 5 ■ od 6 do 10 ■ nad 10

10. Kdo je dal iniciativo za komasacijo?

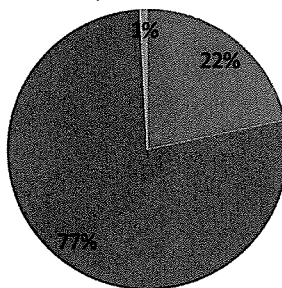


11. Ali ste bili pri iniciativi seznanjeni, kaj je to komasacija?



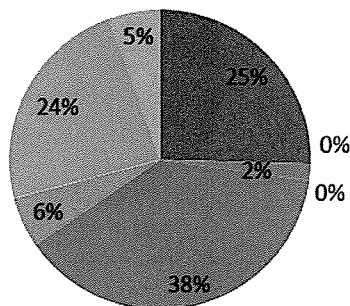
■ da ■ ne ■ drugo

12. Ste imeli na začetku zadržke zoper komasacijo?



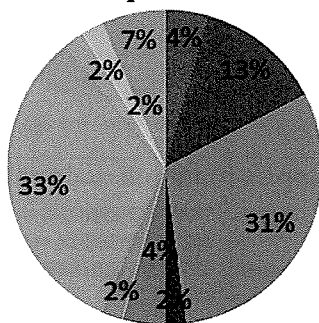
■ da ■ ne ■ drugo

13. Če ste imeli zadržke - zakaj ste jih imeli?



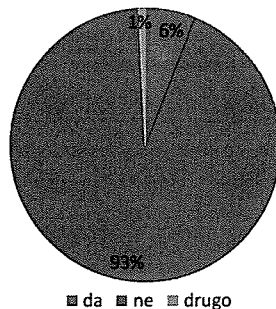
■ zaradi (ne)strinjanja ostalih lastnikov, vključenih v komasacijo
 ■ zaradi dvomov v upravnih postopkih komasacije
 ■ zaradi dvomov v pravično razdelitev (vrednotenje) komasacijskega sklada
 ■ zaradi pomislekov glede možnosti realne izpeljave komasacije
 ■ zaradi dobre kakovosti oz. lege vaših zemljišč
 ■ zaradi pomislekov glede možnosti realne izpeljave komasacije
 ■ ni odgovora
 ■ zaradi dvomov v urejanje infrastrukture, dostopa
 ■ drugo

14. Če ste imeli zadržke - na osnovi česa ste si premislili?

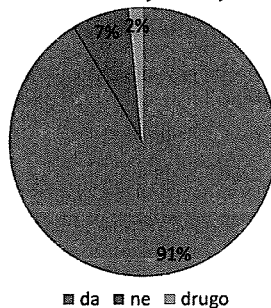


■ na podlagi mnenja geodeta
 ■ na podlagi mnenja ostalih lastnikov, vključenih v komasacijo
 ■ na podlagi osebnega premisleka
 ■ na podlagi mnenja predstavnikov lokalne skupnosti (vasi, občine)
 ■ zaradi zavedanja, da bodo katastrsko urejene meje ter urejena infrastruktura
 ■ zaradi dolgotrajnosti reševanja pritožb na komasacijske odločbe na pristojnih institucijah
 ■ drugo
 ■ na podlagi osebnega premisleka in mnenja predstavnikov LS
 ■ na podlagi mnenja geodeta in ostalih lastnikov, vključenih v komasacijo
 ■ ni odgovora

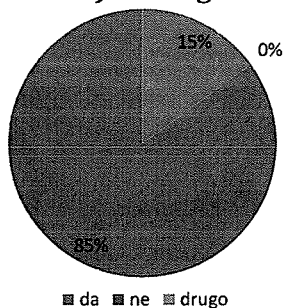
15. Ali ste pred komasacijo imeli mejne spore s sosedi?



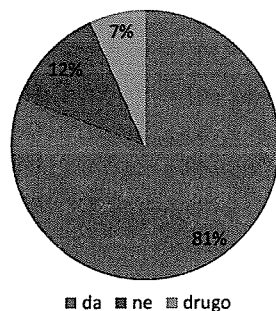
16. Ali ste pred komasacijo imeli dostop do vaših zemljišč z javne poti?



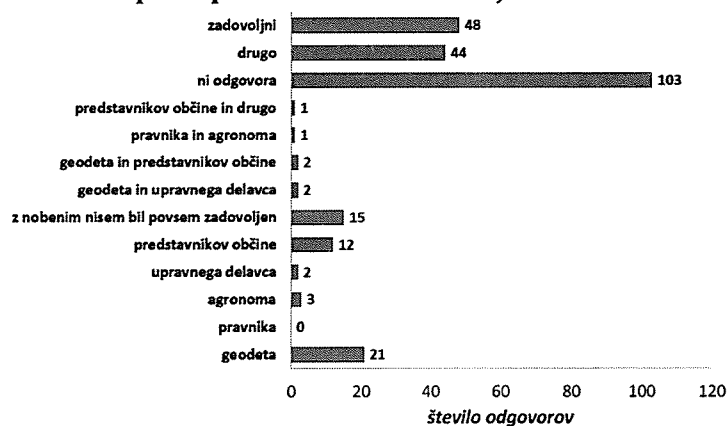
17. Ali ste se pritožili nad kateri postopek (recimo) ob razgrnitvi?



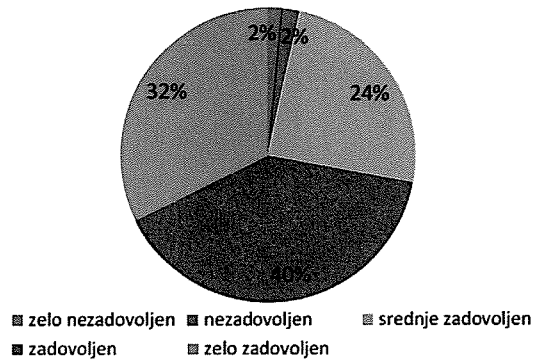
18. Ali so ustrezno ovrednotili vaša zemljišča



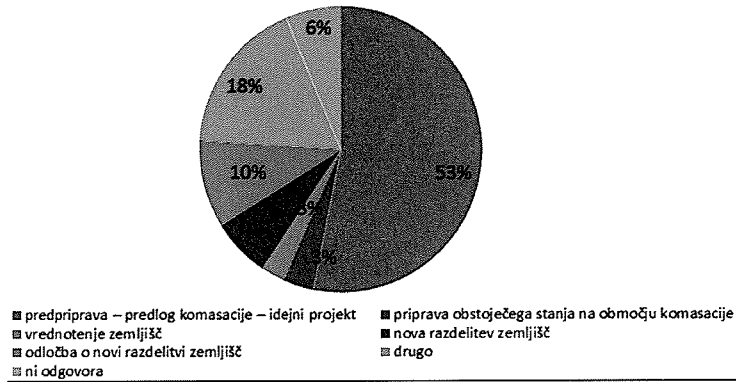
19. Nad delom katerega deležnika postopka niste bili zadovoljni



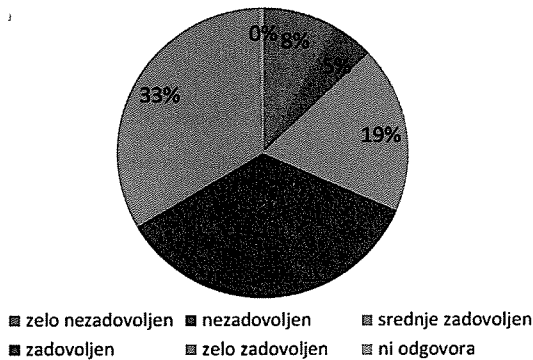
20. Zadovoljstvo nad časovnim potekom komasacije?



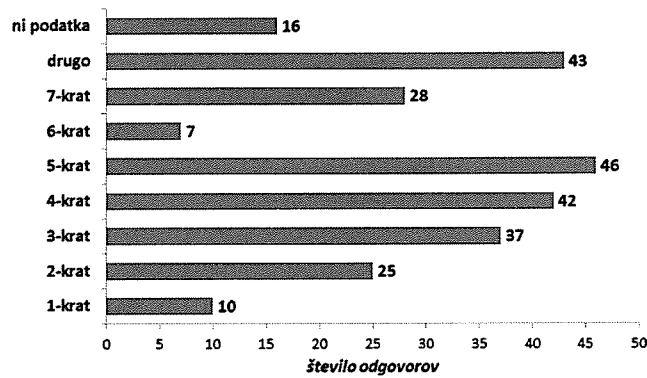
21. Kateri postopek se Vam je zdel najbolj dolgotrajen?



22. Zadovoljstvo nad rezultatom komasacije?



23. Kolikokrat ste se odzvali na vabila in sodelovali na postopku komasacije?

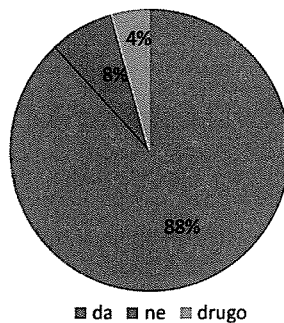


24. Kdo je v glavnem financiral komasacijo?

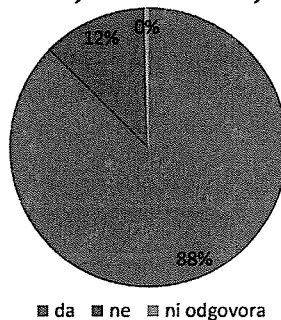
OBČINA, RAZPISI

25. Vaš delež pri financiranju komasacije?

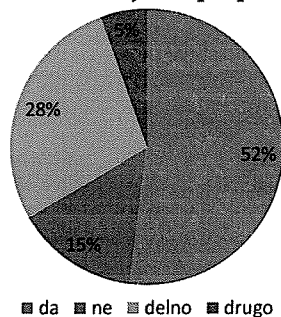
26. Ali sedaj odobravate komasacijo?



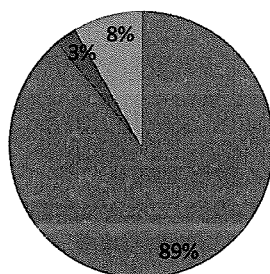
27. Če bi se morali še enkrat odločiti, bi bili sedaj za komasacijo?



28. So pri novi razdelitvi zemljišč upoštevali vaše želje in pripombe?

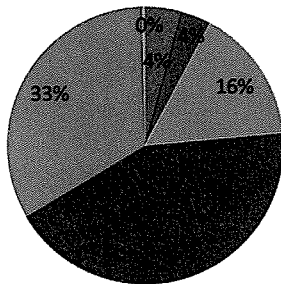


29. Kako hitro po dodelitvi novih zemljišč se je uredila infrastruktura (poti) na območju komasacije?



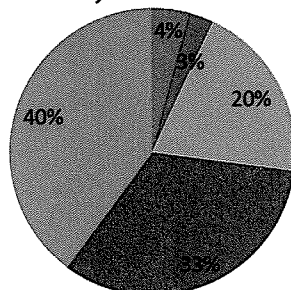
- v obdobju enega leta (1 leto) po dodelitvi novih zemljišč
- v obdobju od enega do dveh let (1-2 leti) po dodelitvi novih zemljišč
- v 2 letih ali več po dodelitvi novih zemljišč

30. Kako ste zadovoljni z ureditvijo infrastrukture?



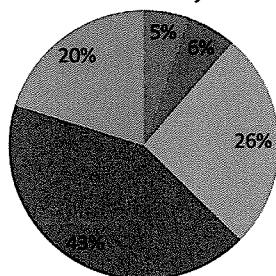
■ zelo nezadovoljen ■ nezadovoljen ■ srednje zadovoljen
■ zadovoljen ■ zelo zadovoljen ■ ni odgovora

31. Kako ste zadovoljni z novo lokacijo vaših zemljišč?



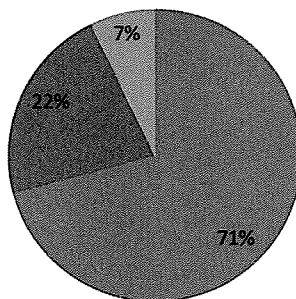
■ zelo nezadovoljen ■ nezadovoljen ■ srednje zadovoljen
■ zadovoljen ■ zelo zadovoljen

32. Kako ste zadovoljni s sedanjo kvaliteto vaših zemljišč?



■ zelo nezadovoljen ■ nezadovoljen ■ srednje zadovoljen
■ zadovoljen ■ zelo zadovoljen

33. Ali menite, da je komasacija prispevala k učinkovitosti kmetovanja na vaši kmetiji?



■ da ■ ne ■ drugo

34. Kaj bi želeli, da bi se v bodoče spremenilo pri postopku komasacije? (Napišite.)

HITREJŠI POSTOPEK

35. Kaj bi priporočili bodočim udeležencem komasacije? (Napišite.)

AKTIVNO in KONSTRUKTIVNO SODELOVANJE

PRILOGA IV

Šifranti upravnih enot in občin

Priloga IVa: Šifrant upravnih enot
Priloga IVb: Šifrant občin Slovenije

Seznam upravnih enot v Sloveniji

Id	Ime občine
1	UE AJDOVŠČINA
2	UE BREŽICE
3	UE CELJE
4	UE CERKNICA
5	UE ČRNOMELJ
6	UE DOMŽALE
7	UE DRAVOGRAD
8	UE GORNJA RADGONA
9	UE GROSUPLJE
10	UE HRASTNIK
11	UE IDRIJA
12	UE ILIRSKA BISTRICA
13	UE IZOLA
14	UE JESENICE
15	UE KAMNIK
16	UE KOPER
17	UE KOČEVJE
18	UE KRANJ
19	UE KRŠKO
20	UE LAŠKO
21	UE LENART
22	UE LENDAVA
23	UE LITIJA
24	UE LJUBLJANA
29	UE LJUTOMER
30	UE LOGATEC
64	UE MARIBOR
34	UE METLIKA
35	UE MOZIRJE
36	UE MURSKA SOBOTA
37	UE NOVA GORICA
38	UE NOVO MESTO

Id	Ime občine
39	UE ORMOŽ
65	UE PESNICA
40	UE PIRAN
41	UE POSTOJNA
42	UE PTUJ
43	UE RADLJE OB DRAVI
44	UE RADOVLJICA
45	UE RAVNE NA KOROŠKEM
46	UE RIBNICA
68	UE RUŠE
47	UE SEVNICA
48	UE SEŽANA
49	UE SLOVENJ GRADEC
50	UE SLOVENSKA BISTRICA
51	UE SLOVENSKE KONJICE
52	UE ŠENTJUR PRI CELJU
53	UE ŠKOFJA LOKA
54	UE ŠMARJE PRI JELŠAH
55	UE TOLMIN
56	UE TRBOVLJE
57	UE TREBNJE
58	UE TRŽIČ
59	UE VELENJE
60	UE VRHNIKA
61	UE ZAGORJE OB SAVI
62	UE ŽALEC

Seznam občin v Sloveniji – stanje 2010

Id	Ime občine
1	Ajdovščina
2	Beltinci
3	Bled
4	Bohinj
5	Borovnica
6	Bovec
7	Brda
8	Brezovica
9	Brežice
10	Tišina
11	Celje
12	Cerklje na Gorenjskem
13	Cerknica
14	Cerkno
15	Črenšovci
16	Črna na Koroškem
17	Črnomelj
18	Destričnik
19	Divača
20	Dobrepolje
21	Dobrova - Polhov Gradec
22	Dol pri Ljubljani
23	Domžale
24	Dornava
25	Dravograd
26	Duplek
27	Gorenja vas - Poljane
28	Gorišnica
29	Gornja Radgona
30	Gornji Grad
31	Gornji Petrovci
32	Grosuplje
33	Šalovci/Šalovci
34	Hrastnik
35	Hrpelje - Kozina
36	Idrija
37	Ig
38	Ilirska Bistrica
39	Ivančna Gorica
40	Izola/Isola
41	Jesenice
42	Juršinci
43	Kamnik
44	Kanal
45	Kidričevo
46	Kobarid
47	Kobilje
48	Kočevje
49	Komen
50	Koper/Capodistria
51	Kozje
52	Kranj
53	Kranjska Gora
54	Krško

Id	Ime občine
55	Kungota
56	Kuzma
57	Laško
58	Lenart
59	Lendava/Lendva
60	Litija
61	Ljubljana
62	Ljubno
63	Ljutomer
64	Logatec
65	Loška dolina
66	Loški Potok
67	Luče
68	Lukovica
69	Majšperk
70	Maribor
71	Medvode
72	Mengeš
73	Metlika
74	Mežica
75	Miren - Kostanjevica
76	Mislinja
77	Moravče
78	Moravske Toplice
79	Mozirje
80	Murska Sobota
81	Muta
82	Naklo
83	Nazarje
84	Nova Gorica
85	Novo mesto
86	Odranci
87	Ormož
88	Osilnica
89	Pesnica
90	Piran/Pirano
91	Pivka
92	Podčetrtek
93	Podvelka
94	Postojna
95	Preddvor
96	Ptuj
97	Puconci
98	Rače - Fram
99	Radeče
100	Radenci
101	Radlje ob Dravi
102	Radovljica
103	Ravne na Koroškem
104	Ribnica
105	Rogašovci
106	Rogaška Slatina
107	Rogatec
108	Ruše
109	Semič

Id	Ime občine
110	Sevnica
111	Sežana
112	Slovenj Gradec
113	Slovenska Bistrica
114	Slovenske Konjice
115	Starše
116	Sveti Jurij
117	Šenčur
118	Šentilj
119	Šentjernej
120	Šentjur
121	Škocjan
122	Škofja Loka
123	Škofljica
124	Šmarje pri Jelšah
125	Šmartno ob Paki
126	Šoštanj
127	Štore
128	Tolmin
129	Trbovlje
130	Trebnje
131	Trzin
132	Turnišče
133	Velenje
134	Velike Lašče
135	Videm
136	Vipava
137	Vitanje
138	Vodice
139	Vojnik
140	Vrhnika
141	Vuzenica
142	Zagorje ob Savi
143	Zavrč
144	Zreče
146	Železniki
147	Žiri
148	Benedikt
149	Bistrica ob Sotli
150	Bloke
151	Braslovče
152	Cankova
153	Cerkvenjak
154	Dobje
155	Dobrna
156	Dobrovnik/Dobronak
157	Dolenjske Toplice
158	Grad
159	Hajdina
160	Hoče - Slivnica
161	Hodoš/Hodos
162	Horjul
163	Jezersko
164	Komenda
165	Kostel

Id	Ime občine
166	Križevci
167	Lovrenc na Pohorju
168	Markovci
169	Miklavž na Dravskem polju
170	Mirna Peč
171	Oplotnica
172	Podlehnik
173	Polzela
174	Prebold
175	Prevalje
176	Razkrižje
177	Ribnica na Pohorju
178	Selnica ob Dravi
179	Sodražica
180	Solčava
181	Sveta Ana

Id	Ime občine
182	Sveti Andraž v Slov. goricah
183	Šempeter - Vrtojba
184	Tabor
185	Trnovska vas
186	Trzin
187	Velika Polana
188	Veržej
189	Vransko
190	Žalec
191	Žetale
192	Žirovnica
193	Žužemberk
	<i>OD LETA 2002</i>
194	Šmartno pri Litiji
	<i>OD LETA 2006</i>
195	Apače

Id	Ime občine
196	Cirkulane
197	Kostanjevica na Krki
198	Makole
199	Mokronog - Trebelno
200	Poljčane
201	Renče - Vogrsko
202	Središče ob Dravi
203	Straža
204	Sv. Trojica v Slov. goricah
205	Sveti Tomaž
206	Šmarješke Toplice
207	Gorje
208	Log - Dragomer
209	Rečica ob Savinji
210	Sv. Jurij v Slov. goricah

PRILOGA V

Zakon o kmetijskih uradih, Avstrija
(*Agrarbehördengesetz*, 1951, stanje 8. 10. 2011)

Gesamte Rechtsvorschrift für Agrarbehördengesetz 1950, Fassung vom 08.10.2011**Langtitel**

Agrarbehördengesetz 1950
StF: BGBl. Nr. 1/1951 (WV)

Änderung

BGBl. Nr. 220/1974 (VfGH)
BGBl. Nr. 476/1974 (NR: GP XIII RV 1131 AB 1234 S. 112; BR: S. 334.)
BGBl. Nr. 902/1993 (NR: GP XVIII RV 1251 AB 1367 S. 140; BR: AB 4680 S. 577.)
BGBl. I Nr. 191/1999 (BG) (I. BRBG) (NR: GP XX RV 1811 AB 2031 S. 179; BR: AB 6041 S. 657.)

Text**Artikel I.**

§ 1. (1) Die Vollziehung in den Angelegenheiten der Bodenreform (Artikel 12 Abs. 1 Z 5 des Bundes-Verfassungsgesetzes in der Fassung vom 1929) steht den Agrarbehörden zu.

(2) Die Entscheidungen in diesen Angelegenheiten stehen in erster Instanz Agrarbezirksbehörden, in der Landesinstanz Landesagrarsenaten bei den Ämtern der Landesregierungen und in oberster Instanz dem Obersten Agrarsenat beim Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft zu.

(3) Zur Ausübung des Verwaltungsstrafrechtes ist in erster Instanz die Agrarbezirksbehörde zuständig. Über Berufungen entscheidet der Landesagrarsenat endgültig.
(BGBl. Nr. 179/1947, § 1.)

Artikel II.

(BGBl. Nr. 179/1947, § 1.)

Die Einrichtung der Agrarbezirksbehörden regelt die Landesgesetzgebung nach folgenden Grundsätzen:

§ 2. (1) Die Agrarbezirksbehörde besteht aus einem Amtsvorstand und den erforderlichen rechtskundigen, agrartechnischen und sonstigen Beamten und Angestellten. Der Amtsvorstand muß eine mehrjährige Verwendung im Agrardienst aufweisen.

(2) Die rechtskundigen Beamten müssen den für die rechtskundigen Beamten des politischen Dienstes vorgeschriebenen Erfordernissen entsprechen.

(3) Die technischen Beamten und Angestellten sind in einer agrartechnischen Abteilung unter einem technischen Leiter vereinigt. Dem technischen Leiter steht die fachliche Leitung des agrartechnischen Dienstes einschließlich der Verwendung der technischen Beamten und Angestellten zu, unbeschadet der Befugnisse des Amtsvorstandes zur einheitlichen Leitung der Behörde.

(4) Die technischen Leiter müssen Absolventen der Hochschule für Bodenkultur kulturtechnischer, landwirtschaftlicher oder forstwirtschaftlicher Fachrichtung sein und eine mindestens dreijährige zuzurechnende Verwendung im agrartechnischen Dienste aufweisen. Die Bundesbeamten des höheren technischen Agrardienstes haben nach Ablauf einer ein- oder ein- und einhalbjährigen Verwendung im technischen Agrardienst die Fachprüfung für den höheren technischen Agrardienst im Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft abzulegen. In gleicher Weise haben sich die Bundesbeamten des gehobenen technischen Fachdienstes bei den Agrarbehörden und des mittleren technischen Dienstes bei den Agrarbehörden einer Fachprüfung zu unterziehen. Landesbeamte können mit Zustimmung der Landesregierung die Fachprüfung im Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft ablegen. (BGBl. Nr. 164/1948).

§ 3. (1) Die Zahl, den Amtssitz und den örtlichen Wirkungskreis der Agrarbezirksbehörden bestimmen die Landesgesetzgebung.

(2) Die Landesgesetzgebung kann bestimmen, daß von der Einrichtung von Agrarbezirksbehörden abgesehen wird, die Entscheidungen in erster Instanz dem Amte der Landesregierung zustehen und die sonstige Zuständigkeit der Agrarbezirksbehörden mit jener des Amtes der Landesregierung als Landesinstanz vereinigt wird.

§ 4. Mit der Wahrnehmung der Rechte des Bundes in den Angelegenheiten des Artikels II im Sinne des Artikels 15 Abs. 8 des Bundes-Verfassungsgesetzes in der Fassung von 1929 ist das Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft betraut.

Artikel III.

§ 5. (1) Die Landesagrarsenate werden bei den Ämtern der Landesregierungen eingerichtet.

(2) Den Landesagrarsenaten gehören als stimmberechtigte Mitglieder an:

1. ein rechtskundiger Landesbeamter als Vorsitzender,
2. drei Richter,
3. ein in den Angelegenheiten der Bodenreform erfahrener rechtskundiger Landesbeamter als Berichterstatler,
4. ein in agrartechnischen Angelegenheiten erfahrener Landesbeamter des höheren Dienstes,
5. ein in forstlichen Angelegenheiten erfahrener Landesbeamter des höheren Dienstes,
6. ein landwirtschaftlicher Sachverständiger im Sinne des § 52 AVG 1950.

(3) Für alle Mitglieder sind die erforderlichen Ersatzmänner zu bestellen.

(4) Die Mitglieder und ihre Ersatzmänner sind von der Landesregierung zu bestellen.
§ 6. (1) Der Oberste Agrarsenat ist beim Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft eingerichtet.

(2) Dem Obersten Agrarsenat gehören als stimmberechtigte Mitglieder an:

1. ein rechtskundiger Beamter des höheren Dienstes im Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft als Vorsitzender,
2. drei Mitglieder des Obersten Gerichtshofes,
3. ein in den Angelegenheiten der Bodenreform erfahrener rechtskundiger Beamter des höheren Dienstes im Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft als Berichterstatler,
4. ein in agrartechnischen Angelegenheiten erfahrener Beamter des höheren Dienstes im Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft,
5. ein in forstlichen Angelegenheiten erfahrener Beamter des höheren Dienstes im Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft,
6. ein in landwirtschaftlichen Angelegenheiten erfahrener Beamter des höheren Dienstes im Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft.

(3) Für alle Mitglieder sind die erforderlichen Ersatzmänner zu bestellen.

(4) Die Mitglieder aus dem Richterstande und ihre Ersatzmänner werden vom Bundesminister für Justiz, die übrigen Mitglieder und ihre Ersatzmänner vom Bundesminister für Land- und Forstwirtschaft bestellt.

§ 7. (1) Der Instanzenzug endet mit den im Abs. 2 bezeichneten Ausnahmen beim Landesagrarsenat. (2) Die Berufung an den Obersten Agrarsenat ist nur in folgenden Fällen gegen abändernde Erkenntnisse des Landesagrarsenates zulässig:

1. hinsichtlich der Fragen, ob ein agrargemeinschaftliches Grundstück vorliegt, wenn das Eigentumsrecht daran zusteht, ob eine Agrargemeinschaft vorhanden ist und ob einer Liegenschaft oder einer Person ein agrargemeinschaftliches Anteilsrecht zusteht,
2. hinsichtlich der Fragen der Gesetzmäßigkeit der Abfindung bei der Teilung agrargemeinschaftlicher Grundstücke und der Gesetzmäßigkeit der Regulierung agrargemeinschaftlicher Anteilsrechte,
3. hinsichtlich der Frage der Gesetzmäßigkeit der Abfindung bei der Zusammenlegung oder Flurbereinigung land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke,
4. hinsichtlich der Frage des Bestandes von Wald- und Weidenutzungsrechten, hinsichtlich der Frage, welche Liegenschaften berechtigt oder verpflichtet sind, sowie hinsichtlich der Frage der Gesetzmäßigkeit der Ablösung oder Regulierung (Neu-, Ergänzungsregulierung) von Wald- und Weidenutzungsrechten,
5. mit denen

- a) einem Begehren um Einföhrung, Abänderung oder Aufhebung eines Bringungsrechtes oder um Kegelung oder Aufhebung einer Felddienbarkeit keine Folge gegeben wird,
- b) ein Bringungsrecht eingetrdum, abgetindert oder aufgehoben oder eine Felddienbarkeit getregelt oder aufgehoben wird,
- c) ein Grundstuecksigentümer in eine Bringungsgemeinschaft als Mitglied einbezogen wird, jedoch ausgenommen die Festssetzung des Anteilsverhältnisses,
- d) ein Mitglied aus einer Bringungsgemeinschaft ausgeschieden wird,
- e) Grundflächen enteignet werden.

(3) Über Anträge, die in Ausführung von § 10 Abs. 5 Flurverfassungsgesetz auf der Grundlage der entsprechenden Normen der Landesföhrungsgesetze gestellt werden, entscheidet in erster Instanz der Landesagrarsenat. Gegen seine Entscheidung steht die Berufung an den Obersten Agrarsenat offen.

(4) Die Bewertung von Grundstücken oder Rechten und die Entscheidung über genehmigte Anlagen und Maßnahmen können im Zusammenlegungs-, Flurbereinigungs-, Teilungs- und Regulierungsverfahren in der Berufung an den Obersten Agrarsenat nicht mehr angefochten werden.

§ 8. Die Mitglieder der Agrarsenate sind in Ausübung ihres Amtes unabhängig und an keine Weisung gebunden. Die Erkenntnisse dieser Senate können im Verwaltungswege weder aufgehoben noch abgeändert werden. Die Anrufung des Verwaltungsgerechthofes ist zulässig.

§ 9. (1) Die Mitglieder der Agrarsenate und ihre Ersatzmänner sind für eine Amtsdauer von fünf Jahren zu bestellen. Eine Wiederbestellung ist zulässig.

(2) Das Amt als Mitglied oder Ersatzmann endet mit dem Ablauf der Amtsdauer; dem Wegfall der für die Bestellung erforderlichen Voraussetzungen und - bei Personen, die keine Richter oder Beamte sind - mit einer strafgerichtlichen Verurteilung, die bei einem Beamten den Verlust des Amtes nach sich ziehen würde.

(3) Ein Mitglied oder Ersatzmann kann aus wichtigen gesundheitlichen oder beruflichen Gründen, durch die eine ordnungsgemäße Ausübung des Amtes nicht gewährleistet erscheint, über eigenes Ansuchen vom Amt entbunden werden.

(4) Wird ein als Mitglied oder Ersatzmann bestellter Richter oder Beamter mit einem Beschluss des Disziplinargerichtes oder der Disziplinarkommission vom Dienst suspendiert, so ruht sein Amt für die Dauer der Suspendierung.

§ 10. Die nach diesem Bundesgesetz aufgestellten Agrarsenate treten auch in Wiederbestellungsangelegenheiten an die Stelle der im Wiederbestellungs-gesetze zur Entscheidung berufenen Erkenntnisenate. Hinsichtlich des Verfahrens, der Rechtsmittel und des Instanzenzuges sind jedoch die Bestimmungen des Wiederbestellungs-gesetzes sinngemäß anzuwenden.

Artikel IV.

§ 11. Die Bestimmungen dieses Bundesgesetzes, die Organe oder Einrichtungen der Länder betreffen, gelten sinngemäß für die entsprechenden Organe und Einrichtungen der Stadt Wien.

(BGBl. Nr. 179/1947, § 1)

Artikel V.

§ 12. (1) Dieses Bundesgesetz, das nach Maßgabe des § 11 der ursprünglichen Fassung erstmalig am 1. Mai 1937 in Kraft getreten ist, ist durch die §§ 95, 97 und 98 der Reichsuntergesetzordnung vom 16. Juni 1937, Deutsches RGBl. I S. 629, in der Fassung der Ersten Verordnung vom 27. April 1938, Deutsches RGBl. I S. 425, und der Einföhrungsverordnung vom 28. Februar 1939, Deutsches RGBl. I S. 379, und durch die Verordnung über die Einföhrung der Agrarbehörden in der Ostmark vom 16. Februar 1940, Deutsches RGBl. I S. 367, aufgehoben worden. Das Bundesgesetz ist gemäß der Festssetzung der Provisorischen Staatsregierung in der 31. Kundmachung über die Aufhebung von Rechtsvorschriften des Deutschen Reiches vom 18. Oktober 1945, BGBl. Nr. 85/1946, mit 29. Juli 1945 wieder in Geltung getreten.

(2) Artikel II ist in jedem Bundesland gleichzeitig mit der Erlassung des Ausführungsgesetzes zu den in diesem Artikel aufgestellten Grundsätzen in Kraft getreten. Sofern in einem Bundesland das Ausführungsgesetz noch nicht erlassen worden ist, tritt Artikel II gleichzeitig mit dem in dem betreffenden Bundesland erlassenen Ausführungsgesetz in Kraft.

(3) Insoweit die Bestimmungen dieses Bundesgesetzes durch die Agrarbehördennovelle 1947, BGBl. Nr. 179/1947, geändert oder ergänzt worden sind, sind diese Änderungen oder Ergänzungen am 2. September 1947 in Kraft getreten. (BGBl. Nr. 179/1947)

(4) In dem Zeitpunkt und in dem Umfang, in dem die Bestimmungen dieses Bundesgesetzes nach Abs. 1 und Abs. 2 Geltung erlangt haben, beziehungsweise Geltung erlangen, sind die Bestimmungen des Bundesgesetzes BGBl. Nr. 281/1925, betreffend Grundsätze für die Organisation der Agrarbehörden außer Kraft getreten beziehungsweise treten diese Bestimmungen außer Kraft.

(5) § 41 Abs. 3 des Gesetzes vom 20. Juli 1945, StGBI. Nr. 94, über die Überleitung der Verwaltungs- und Justizrichtungen des Deutschen Reiches in die Rechtsordnung der Republik Österreich (Behörden-Überleitungsgesetz) ist mit Wirksamkeit vom 2. September 1947 aufgehoben worden. (BGBl. Nr. 179/1947, § 2)

§ 13. Die im § 3 der Agrarbehördennovelle 1947, BGBl. Nr. 179/1947, gemäß Artikel 13 Abs. 6 des Bundes-Verfassungsgesetzes in der Fassung von 1929 mit einem Jahr bestimmte Frist, innerhalb der die Ausführungsgesetze der Bundesländer zu den Grundsätzen des Artikels II § 2 und § 3 Abs. 1 des Bundesgesetzes BGBl. Nr. 133/1937 in der Fassung der Agrarbehördennovelle 1947, BGBl. Nr. 179/1947, zu erlassen waren, ist am 2. September 1948 abgelaufen.

§ 14. Mit der Vollziehung der Artikel I und III ist das Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft im Einvernehmen mit dem Bundesministerium für Justiz betraut.

PRILOGA VI

Zakon o urejanju zemljišč, Avstrija
(*Flurverfassungs-Grundsatzgesetz*, 1951, stanje 8. 10. 2011)

Gesamte Rechtsvorschrift für Flurverfassings-Grundsatzgesetz 1951, Fassung vom 07.10.2011

Langtitel

Flurverfassings-Grundsatzgesetz 1951
Stf: BGBl. Nr. 103/1951 (WV)

Änderung

- BGBI. Nr. 78/1967 (NR: GP XI RV 237 AB 390 S. 46. BR: S. 251.)
- BGBI. Nr. 301/1976 (NR: GP XIV RV 192 AB 235 S. 26. BR: AB 1523 S. 352.)
- BGBI. Nr. 390/1977 (NR: GP XIV RV 504 AB 582 S. 62. BR: AB 1685 S. 366.)
- BGBI. Nr. 212/1982 (VfGH)
- BGBI. Nr. 903/1993 (NR: GP XXIII RV 1252 AB 1368 S. 140. BR: AB 4681 S. 577.)
- BGBI. I Nr. 191/1999 (BG) (I. BRBG) (NR: GP XX RV 1811 AB 2031 S. 179. BR: AB 6041 S. 657.)
- BGBI. I Nr. 39/2000 (NR: GP XXI RV 107 AB 150 S. 30. BR: 6116 AB 6144 S. 666.)
- [CELEX-Nr.: 398L0056, 399L0069, 398L0095, 398L0096, 385L0337, 397L0011]
- BGBI. I Nr. 87/2005 (NR: GP XXII RV 968 AB 1018 S. 115. BR: 7330 AB 7350 S. 724.)
- [CELEX-Nr.: 32004L0102, 32003L0035]

Text

I. HAUPTSTÜCK

Zusammenlegung, Teilung, Regulierung,

I. ABSCHNITT.

Zusammenlegung land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke.

Ziele und Aufgaben der Zusammenlegung

§ 1. (1) Im Interesse der Schaffung und Erhaltung einer leistungsfähigen und umweltverträglichen Landwirtschaft können die Besitz-, Benützungs- und Bewirtschaftungsverhältnisse im ländlichen Lebens- und Wirtschaftsraum durch Neueinteilung und Erschließung des land- und forstwirtschaftlichen Grundbesitzes sowie Ordnung der rechtlichen und wirtschaftlichen Grundlagen der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe nach zeitgemäßen volks-, betriebswirtschaftlichen und ökologischen Gesichtspunkten im Wege eines Zusammenlegungsverfahrens verbessert oder neu gestaltet werden.

(2) Zur Erreichung dieser Ziele sind in erster Linie die Nachteile abzuwenden, zu mildern oder zu beheben, die verursacht werden durch

1. Mängel der Agrarstruktur (wie zB zersplitterter Grundbesitz, ganz oder teilweise eingeschlossene Grundstücke, ungünstige Grundstücksformen, unwirtschaftliche Betriebsgrößen, beengte Orts- oder Hoflage, unzulängliche Verkehrserschließung, ungünstige Geländeformen, ungünstige Wasserverhältnisse, unzureichende naturräumliche Ausstattung) oder
2. Maßnahmen im allgemeinen öffentlichen Interesse (wie zum Beispiel Errichtung, Änderung oder Aufassung von Eisenbahnen, Straßen und Wegen, Wasserläufen, Wasserversorgungs-, Energieversorgungs- oder Abwasseranlagen, Hochwasser-, Wildbach- oder Lawenschutzbauten).

(3) Land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke im Sinne dieses Gesetzes sind Grundstücke, die im Rahmen eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes der Erzeugung von Pflanzen, ihrer Bringung oder ihrer Verwertung dienen, einschließlich naturnaher Strukturelemente der Flur (wie zum Beispiel Böschungsflecken, Heckenstreifen, Feldraine). Hiezu zählen auch Grundstücke, die ohne erheblichen Aufwand diesen Zwecken zugeführt werden können, sowie Wohn- und Wirtschaftsgebäude samt Hofräumen.

(4) Durch dieses Bundesgesetz wird die Richtlinie 85/337/EWG über die Umweltverträglichkeitsprüfung bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten, ABl. Nr. L 175 vom 05.06.1985 S. 40, zuletzt geändert durch die Richtlinie 2003/35/EG über die Beteiligung der Öffentlichkeit bei der Ausarbeitung bestimmter umweltbezogener Pläne und Programme und zur

Änderung der Richtlinien 85/337/EWG und 96/61/EG des Rates in Bezug auf die Öffentlichkeitsbeteiligung und den Zugang zu Gerichten, ABl. Nr. L 156 vom 25.06.2003 S. 17, umgesetzt.

Zusammenlegungsgebiet

§ 2. (1) Das Zusammenlegungsgebiet ist so zu bestimmen und zu begrenzen, wie es die Ziele der Zusammenlegung voraussichtlich erfordern.

(2) Gegenstand der Zusammenlegung sind alle im Zusammenlegungsgebiet liegenden Grundstücke.

(3) Während des Verfahrens können mit Bescheid Grundstücke in das Zusammenlegungsgebiet einbezogen oder aus dem Zusammenlegungsgebiet ausgeschieden werden.

Bewertung

§ 3. (1) Die Grundstücke, die der Zusammenlegung unterzogen oder die für die Zusammenlegung in Anspruch genommen werden, sind unter Mitwirkung der Zusammenlegungsgemeinschaft zu schätzen. Die Schätzung hat auf Grund übereinstimmender, den tatsächlichen Verhältnissen entsprechender Erklärungen der Parteien oder im Wege der amtlichen Ermittlung nach gleichartigen, für jedes Grundstück, unabhängig von seiner Zuordnung zu einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb und unabhängig von der Person des jeweiligen Besitzers, anzuwendenden Wertermittlungsgrundlagen zu erfolgen.

(2) Vorübergehende Mehr- und Minderwerte der Grundstücke sowie bei der Bewertung nicht berücksichtigte Verhältnisse und Gegenstände sind gesondert festzustellen und in Geld auszugleichen, sofern zwischen den Parteien nichts anderes vereinbart ist.

Neuordnung

§ 4. (1) Die Behörde hat bei der Neuordnung des Zusammenlegungsgebietes eine Gesamtlösung in rechtlicher, wirtschaftlicher und ökologischer Hinsicht anzustreben und dabei auf eine geordnete Entwicklung des ländlichen Lebens-, Wirtschafts- und Naturraumes sowie der Betriebe Bedacht zu nehmen. Sie hat hierbei die Bestimmungen des § 1 zu beachten, die Interessen der Parteien und der Allgemeinheit gegenseitig abzuwägen und zeitgemäße betriebs- und volkswirtschaftliche sowie ökologische Erkenntnisse zu berücksichtigen.

(2) Jede Partei, deren Grundstücke der Zusammenlegung unterzogen werden, hat Anspruch, unter Anrechnung der Grundaufbringung gemäß Abs. 6 entsprechend dem Wert ihrer in das Verfahren einbezogenen Grundstücke mit Grundstücken von tunlichst gleicher Beschaffenheit abgefunden zu werden.

(3) Mit Zustimmung der Partei kann der Abfindungsanspruch ganz oder teilweise durch eine Geldabfindung abgegolten werden, sofern die Personen, denen an den Grundstücken, für die eine Vorkaufs- oder Wiederkaufsrechte zustehen, gleichfalls damit einverstanden sind. Der hiedurch anfallende Grund ist unter Bedachtnahme auf die Bestimmungen des Abs. 1 zu verwenden.

(4) Der Unterschied zwischen dem Abfindungsanspruch (Abs. 2 und Abs. 3) und dem Wert der Grundabfindung darf nicht mehr als fünf v. H. des Wertes des Abfindungsanspruches betragen und ist in Geld auszugleichen.

(5) Die gesamten Grundabfindungen einer Partei haben in Art und Bewirtschaftungsmöglichkeit den in das Verfahren einbezogenen Grundstücken der Partei weitgehend zu entsprechen und bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung ohne erhebliche Änderung der Art und Einrichtung des Betriebes einen größeren oder zumindest gleichen Betriebserfolg wie die in das Verfahren einbezogenen Grundstücke zu ermöglichen. Die Grundabfindungen haben aus Grundflächen zu bestehen, die eine günstige Form und Größe aufweisen und ausreichend erschlossen sind. Unter Berücksichtigung der Grundaufbringung gemäß Abs. 6 hat das Verhältnis zwischen Flächenausmaß und Wert der gesamten Grundabfindungen einer Partei dem Verhältnis zwischen Flächenausmaß und Wert der gesamten in das Verfahren einbezogenen Grundstücke der Partei möglichst zu entsprechen. Unvermeidliche Abweichungen sind bis einschließlich 20 v. H. dieses Verhältnisses zulässig.

(6) Der Grund für gemeinsame Anlagen ist von den Parteien im Verhältnis der Werte ihrer Grundabfindungen aufzubringen, soweit er durch vorhandene gemeinsame Anlagen nicht gedeckt ist. Parteien, für die sich durch die gemeinsamen Anlagen kein oder nur ein geringfügiger Vorteil ergibt, können von der Grundaufbringung ganz oder teilweise befreit werden. Gemeinsame Anlagen im Sinne dieses Gesetzes sind Anlagen, die zur zweckmäßigen Erschließung und Bewirtschaftung der Grundstücke

notwendig sind oder sonst die Ziele der Zusammenlegung fördern und einer Mehrheit von Parteien dienen.

(7) Bodenwertänderungen, die sich im Laufe des Verfahrens ergeben, sind zu berücksichtigen.

(8) Grundstücke, die keine land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücke sind, und Hofstellen können nur mit Zustimmung ihrer Eigentümer der Zusammenlegung unterzogen werden. Sofern öffentliche Interessen nicht entgegenstehen, können solche Grundstücke jedoch ohne Zustimmung ihrer Eigentümer im notwendigen Ausmaß für Grenzänderungen und für die Herstellung gemeinsamer Anlagen in Anspruch genommen werden. Der hierdurch entstehende Flächenverlust ist durch Zuteilung einer Ersatzfläche auszugleichen, lassen dies die Ziele der Zusammenlegung nicht zu, so ist eine Geldentschädigung zu gewähren, deren Höhe nach dem Verkehrswert zu ermitteln ist. Ersatzfläche und Geldentschädigung treten hinsichtlich aller Rechtsbeziehungen zu dritten Personen an die Stelle der in Anspruch genommenen Flächen.

Rechtliche Beziehungen zu dritten Personen

§ 5. (1) Das Eigentum an den Grundabfindungen geht, sofern eine vorläufige Übernahme (§ 11) nicht angeordnet wurde, mit der Rechtskraft des Zusammenlegungsplanes auf die Übernehmer über.

(2) Die Grund- und Geldabfindungen treten hinsichtlich aller Rechtsbeziehungen zu dritten Personen an die Stelle der alten Grundstücke, soweit nichts anderes gesetzlich bestimmt oder mit diesen dritten Personen vereinbart ist.

(3) Für verschiedenen belastete alte Grundstücke desselben Eigentümers hat die Behörde Teilabfindungen festzusetzen.

(4) Geldabfindungen sind auszuzahlen (§§ 11 Abs. 3, 12 Abs. 1), wenn die aus den öffentlichen Büchern ersichtlichen Rechte dritter Personen unbeschritten sind und die Buchberechtigten zustimmen. Andernfalls ist die Geldabfindung bei dem nach der Lage des Grundstückes zuständigen Bezirksgericht zu erlegen, das den erlegten Betrag in sinngemäßer Anwendung der Bestimmungen der Exekutionsordnung über die Verteilung des bei einer Zwangsversteigerung erzielten Meistbotes zu verteilen hat.

Grunddienstbarkeiten, Reallasten und Baurechte

§ 6. (1) Grunddienstbarkeiten und Reallasten, die sich auf einen der in § 480 ABGB genannten Titel gründen, erlöschen mit Ausnahme der Ausgedinge ohne Entschädigung. Sie sind jedoch von der Behörde ausdrücklich aufrecht zu halten oder neu zu begründen, wenn sie im öffentlichen Interesse oder aus wirtschaftlichen Gründen notwendig sind.

(2) Baurechte gehen auf die Grundabfindungen über, die nach ihrer Lage den alten Grundstücken entsprechen, an denen die Baurechte bestellt wurden.

(3) Sonstige Belastungen bleiben aufrecht.

Pacht- und Mietverhältnisse

§ 7. (1) Bei Pachtverhältnissen hat die Behörde mangels einer bestehenden Vereinbarung auf Antrag des Pächters oder Verpächters mit Bescheid festzustellen, welche Grundabfindungen an die Stelle der bisherigen Pachtgrundstücke treten.

(2) Der Pächter kann innerhalb der Frist von drei Monaten nach Eintritt der Rechtskraft des Bescheides das Pachtverhältnis kündigen. Das Pachtverhältnis endet in diesem Fall, wenn nichts anderes vereinbart wird, mit dem laufenden Pachtjahre, jedoch frühestens drei Monate nach Kündigung. Ein Anspruch auf Entschädigung aus dem Grunde der Kündigung steht weder dem Pächter noch dem Verpächter zu.

(3) Hinsichtlich der in § 1103 ABGB. erwähnten Verträge gelten dieselben Bestimmungen.

(4) Hinsichtlich der Mietverhältnisse gelten dieselben Bestimmungen mit der Änderung, daß die Frist für die Einbringung der Kündigung nur einen Monat beträgt, an Stelle des Pachtjahres der gemäß § 1115 ABGB. für die stillschweigende Erneuerung des betreffenden Mietvertrages maßgebende Zeitraum tritt und daß als mindeste restliche Mietdauer ein Monat anzunehmen ist.

Zusammenlegungsgemeinschaft

§ 8. (1) Die Eigentümer der Grundstücke, die der Zusammenlegung unterzogen werden, bilden die Zusammenlegungsgemeinschaft, der Rechtspersönlichkeit zukommt.

(2) Die Zusammenlegungsgemeinschaft hat die gemeinschaftlichen Interessen ihrer Mitglieder wahrzunehmen, die Behörde bei der Neuordnung des Zusammenlegungsgebietes und in wirtschaftlichen Fragen zu beraten sowie im Auftrag und unter Aufsicht der Behörde die Maßnahmen durchzuführen, die

sich aus der Zusammenlegung ergeben. Sie hat insbesondere Sach-, Arbeits- und Geldaufwendungen zu leisten und auf ihre Mitglieder umzulegen.

(3) Die Zusammenlegungsgemeinschaft wird mit Verordnung begründet. Sie ist mit Verordnung aufzulösen, wenn sie ihre Aufgaben erfüllt hat. Die Organe der Zusammenlegungsgemeinschaft sind von den Mitgliedern in geheimer Wahl zu bestellen.

Maßnahmen im allgemeinen öffentlichen Interesse

§ 9. (1) Die Gebietskörperschaften und Unternehmen, zu deren Gunsten ein Erwerbsrecht für Maßnahmen im allgemeinen öffentlichen Interesse (§ 1 Abs. 2 Z. 2) besteht, haben Parteistellung.

(2) Sie haben die für die Durchführung der Maßnahme erforderlichen Grundflächen in das Zusammenlegungsverfahren einzubringen. Auf Grund ihres Besitztums können jedoch diese Grundflächen zur Ganze oder zum Teil auch im Verfahren von den Parteien angebracht werden, sofern hierdurch die Gesetzmäßigkeit der Abfindung (§ 4) nicht beeinträchtigt wird. Sie haben der Zusammenlegungsgemeinschaft für den bereitgestellten Grund den Betrag zu bezahlen, den sie mit ihr vereinbart haben oder den sie im Falle der Berechtigung als Entschädigung zu zahlen verpflichtet waren.

(3) Sie haben jene Kosten des Zusammenlegungsverfahrens zu tragen, die notwendig sind, um die durch die Maßnahme drohenden oder verursachten Nachteile abzuwenden, zu mildern oder zu beheben.

Verfahren

§ 10. (1) Das Verfahren ist von Amts wegen mit Verordnung einzuleiten. In der Verordnung ist das Zusammenlegungsgebiet festzulegen. Auch können zeitliche Einschränkungen des Eigentums verfügt werden.

(2) Die Eigentümer der im Zusammenlegungsgebiet gelegenen Grundstücke sind über die Rechtslage sowie über die voraussichtliche Dauer und die voraussichtlichen Kosten des Verfahrens anzuklären.

(3) Die Behörde hat die Grundstücke, die der Zusammenlegung unterzogen oder für die Zusammenlegung in Anspruch genommen werden, und deren Eigentümer festzustellen, den alten Besitzstand auf der Grundlage der bestehenden Eigentumsverhältnisse unter Berücksichtigung der Rechte dritter Personen zu erheben, die Grundstücke zu bewerten sowie alle für die Neuordnung erforderlichen Maßnahmen anzuordnen und durchzuführen.

(4) Über das Ergebnis der Zusammenlegung ist ein Bescheid (Zusammenlegungsplan) zu erlassen. Darin können zur Sicherung des Zusammenlegungs Erfolges in Ansehung der Grundabfindungen, Veränderungs- und Besatzungsverbote, Vorkaufs-, Wiederkaufs- und Rückverkaufsrechte begründet werden. Ferner kann ausgesprochen werden, daß Unterteilungen der Grundabfindungen nur mit Zustimmung der Behörde zulässig sind.

(5) War die einer Partei übergebene Abfindung gesetzwidrig, so kann diese Partei den Ersatz eines dadurch entstehenden Schadens begehren. Der Antrag ist innerhalb eines Monats nach Eintritt der formellen Rechtskraft der Entscheidung über den Zusammenlegungsplan beim Landesagrarsenat einzubringen.

(6) Grundlage für die Schadensberechnung ist der Betriebserfolg. Dabei ist der bei ordnungsgemäßer, nachhaltiger Bewirtschaftung der in das Verfahren einbezogenen Grundstücke objektiv erreichbare Betriebserfolg mit jenem Erfolg zu vergleichen, der nach denselben Kriterien mit der übernommenen gesetzwidrigen Abfindung zu erzielen ist.

(7) Der Ersatz ist von jenem Rechtsträger zu leisten, der den Aufwand für die den Schaden verursachende Agrarbehörde trägt. Dessen Rechtsträger kommt im Verfahren zur Geltendmachung des Schadens Parteistellung zu.

(8) Wenn es für die Durchführung des Zusammenlegungsverfahrens erforderlich ist, hat die Behörde auch Angelegenheiten, die in anderen Vorschriften der Bodenform geregelt sind, in das Zusammenlegungsverfahren von Amts wegen einzubringen und nach Maßgabe der hierfür bestehenden besonderen materiellechtlichen Bestimmungen die erforderlichen Maßnahmen in einem besonderen Bescheid oder im Zusammenlegungsplan zu verfügen.

Vorläufige Übernahme und Auszahlung

§ 11. (1) Die Behörde kann nach Erlassung des Planes der gemeinsamen Anlagen und Maßnahmen und vor Rechtskraft des Zusammenlegungsplanes, unbeschadet des Berufungsrechtes gegen diese Bescheide, die vorläufige Übernahme von Grundabfindungen anordnen, wenn

1. dies zur zweckmäßigen Bewirtschaftung des Zusammenlegungsgebietes erforderlich ist,

2. Besitzstandsweis und Bewertungsplan bereits in Rechtskraft erwachsen sind,
3. die Bewirtschaftung der zu übernehmenden Grundabfindungen möglich ist,
4. die Behörde die zu übernehmenden Grundabfindungen in der Natur abgesteckt, jeder Partei erläutert und über deren Verlangen vorgezeigt sowie der Partei Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben hat, und
5. mindestens zwei Drittel der Parteien, die Grundabfindungen übernehmen sollen, der vorläufigen Übernahme zugestimmt haben; wer keine Erklärung abgibt, hat als zustimmend zu gelten.

(2) Mit der Anordnung der vorläufigen Übernahme der Grundabfindungen geht das Eigentum an den Grundabfindungen auf den Übernehmer unter der auflösenden Bedingung über, daß es mit der Rechtskraft des Zusammenlegungsplanes erlischt, soweit dieser die Grundabfindung einer anderen Partei zuweist.

(3) Die Behörde kann auch die Durchführung vorläufiger Geldabfindungen und Geldausgleiche anordnen.

Ausführung des Zusammenlegungsplanes

§ 12. (1) Nach Rechtskraft des Zusammenlegungsplanes hat die Behörde, sofern dies gemäß § 11 noch nicht geschehen ist, die Übernahme der Grundabfindungen sowie die Durchführung der Geldabfindungen und Geldausgleiche anzuordnen, alle Arbeiten einschließlich der Vermarkung der Grundabfindungen zu vollenden und die Richtigkeitstellung des Grundbuches sowie des Grundkatasters zu veranlassen.

(2) Die Behörde kann im Falle einer vorläufigen Übernahme (§ 11) schon vor Rechtskraft des Zusammenlegungsplanes die Richtigstellung des Grundbuches und des Grundkatasters veranlassen, wenn aus einem längeren Aufschub der Ausführung des Zusammenlegungsplanes erhebliche Nachteile erwachsen würden und eine wesentliche Abänderung des Zusammenlegungsplanes auf Grund von Berufungen nicht zu erwarten ist.

Parteien

§ 13. (1) Parteien im Zusammenlegungsverfahren sind die Eigentümer der Grundstücke, die der Zusammenlegung unterzogen werden, und die Zusammenlegungsgemeinschaft.

(2) Anderen Personen kommt Parteilstellung nur insoweit zu, als ihnen in diesem Gesetz oder in dem zur Ausführung erlassenen Landesgesetz Rechte eingeräumt oder Pflichten auferlegt sind.

Ausgleichung für nachträgliche Wertverminderung

§ 14. (1) Würde der Wert eines der Zusammenlegung unterzogenen Grundstückes oder eines der abgesonderten Bewertung vorbehaltenen Gegenstandes vor der Übergabe an den neuen Eigentümer durch ein wenn auch zufälliges Ereignis dauernd vermindert, so kann der neue Eigentümer binnen zwei Monaten nach der Übernahme von dem früheren Eigentümer eine nachträgliche Wertausgleichung begehren. Eine solche Ausgleichung ist, wenn die Wertminderung ein Grundstück betrifft und wenn dies ohne erhebliche Beeinträchtigung der neuen Gestaltung des Grundbesitzes möglich erscheint, in Grund sonst aber in Geld zu leisten.

(2) Wer durch Nichterfüllung der Verfügungen, die von der Behörde beauftragt, Überganges aus den bestehenden Verhältnissen in die neue Gestaltung des Grundbesitzes getroffen wurden, im Bezuge der Nutzungen von den ihm zugewiesenen Abfindungsgrundstücken oder anderweitig verkürzt wurde, kann binnen zwei Monaten nach der Übernahme von dem früheren Eigentümer dieser Grundstücke eine Vergütung in Geld begehren.

Ausgleichungen und Aufwandsatz

§ 14a. (1) Die Zusammenlegungsgemeinschaft hat dem Übernehmer einer Grundabfindung die Nachteile auszugleichen, die dieser dadurch erleidet, daß die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der Grundabfindung oder einzelner Teile derselben noch nicht oder nur erheblich erschwert möglich ist.

(2) Wird die von einer Partei übernommene Grundabfindung nachträglich zur Gänze oder zum Teil einer anderen Partei zugewiesen (§ 11 Abs. 2), hat die Zusammenlegungsgemeinschaft dem früheren Übernehmer die Aufwendungen zu ersetzen, die dieser für die Grundabfindungsgemeinschaft gemacht hat, soweit diese Aufwendungen unter Bedachnahme auf den Betrieb des früheren Übernehmers und in Erwartung der Beibehaltung der zugewiesenen Grundabfindung betriebswirtschaftlichen Grundradsätzen entsprechen haben und soweit ihr Erfolg nur durch die Änderung der Zuweisung vereitelt wurde. Eine durch diese Aufwendungen eingetretene Wertverhöhung des Grundes, die dem neuen Übernehmer zugute kommt, hat dieser der Zusammenlegungsgemeinschaft zu vergüten.

II. ABSCHNITT.

Ordnung der rechtlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse an agrargemeinschaftlichen Grundstücken.

Gegenstand der Teilung und Regulierung.

§ 15. (1) Agrargemeinschaftliche Grundstücke im Sinne dieses Gesetzes sind jene,

- a) bezüglich deren zwischen bestandenen Obrigkeiten und Gemeinden (Ortschaften) oder ehemaligen Untertanen sowie zwischen zwei oder mehreren Gemeinden (Ortschaften) gemeinschaftliche Besitz- und Benutzungsrechte bestehen oder
- b) welche von allen oder von gewissen Mitgliedern einer Gemeinde (Ortschaft), einer oder mehrerer Gemeindeabteilungen (Ortsteile), Nachbarschaften oder ähnlicher agrarischer Gemeinschaften kraft ihrer persönlichen oder mit einem Besitz verbundenen Mitgliedschaft oder von den Mitberechtigten an Wechsel- oder Wandelgründen gemeinschaftlich oder wechselweise benutzt werden.

(2) Zu diesen Grundstücken sind, unbeschadet der Rechte aus einer bereits vollendeten Ersitzung, ferner zu zählen:

- a) Grundstücke, die einer gemeinschaftlichen Benutzung (Abs. 1) früher unterlagen, inzwischen aber infolge physischer Teilung in Einzelbesitz übergegangen sind, wenn die Teilung in den öffentlichen Büchern noch nicht durchgeführt worden ist,
- b) Grundstücke, welche sich zwar im Einzelbesitz oder in Einzelnutzung befinden, aber in den öffentlichen Büchern als Eigentum einer Agrargemeinschaft eingetragen sind,
- c) Grundstücke, die in Ausführung der Gesetze über die Regulierung und Ablösung der Servituten einer Gemeinde (Ortschaft) oder Gesamtheit von Berechtigten zu gemeinsamer Benutzung und gemeinsamem Besitz abgetreten worden sind,
- d) (Anm.: Aufgehoben durch BGBl. Nr. 212/1982.)

(3) Dagegen gehören zu diesen Grundstücken nicht die zum Stammvermögen der Gemeinde (Ortschaft) gehörigen Grundstücke, die nicht unmittelbar von den Gemeindegliedern benutzt, sondern durch Verpachtung oder auf andere Art zugunsten des Gemeinde(Ortschafts)vermögens verwertet werden.

(4) Auf welche andere Gemeinschaften diese Bestimmungen Anwendung finden, bestimmt die Landesgesetzgebung.

Einbeziehung anderer Liegenschaften in die Teilung oder Regulierung.

§ 16. Ob und unter welchen Voraussetzungen in die Teilung oder Regulierung außer den agrargemeinschaftlichen Grundstücken auch sonstige Liegenschaften und bewegliches Vermögen der Agrargemeinschaften oder in Sondereigentum einzelner Teilgenossen stehende Grundstücke einzubeziehen sind, bestimmt die Landesgesetzgebung.

Feststellung und Bezeichnung der Agrargemeinschaften und Absonderung des Mitgliedschaftsrechtes von der Stammsitzliegenschaft.

§ 17. (1) Die Agrarbehörden haben festzustellen, welche Liegenschaften agrargemeinschaftliche Liegenschaften sind. Diese Liegenschaften sind auf Ersuchen der Agrarbehörde in den öffentlichen Büchern als solche zu bezeichnen. Ist die Mitgliedschaft an das Eigentum bestimmter Liegenschaften (Stammsitzliegenschaften) gebunden, ist dieser Umstand bei den Stammsitzliegenschaften ersichtlich zu machen.

(2) Die mit einer Liegenschaft (Stammsitzliegenschaft) verbundene Mitgliedschaft an einer Agrargemeinschaft (Abs. 1) kann von der Stammsitzliegenschaft nur mit Bewilligung der Agrarbehörde abgesondert werden. Die Voraussetzungen, unter welchen die Absonderung bewilligt werden, und die Voraussetzungen, unter welchen die Veräußerung der persönlichen (walzenden) Anteile erfolgen kann, bestimmt die Landesgesetzgebung.

(3) Wird eine Stammsitzliegenschaft geteilt, so ist in der Teilungsurkunde auch eine Bestimmung über die Mitgliedschaft (Abs. 2) zu treffen, welche zu ihrer Gültigkeit der Genehmigung der Agrarbehörde bedarf. Unter welchen Voraussetzungen von einer Genehmigung der Agrarbehörde abgesehen werden kann, bestimmt die Landesgesetzgebung. In jenen Fällen, in denen eine Genehmigung erforderlich ist, darf die Teilung im Grundbuch nicht ohne diese Genehmigung durchgeführt werden.

Veränderung, Belastung, Teilung agrargemeinschaftlicher Grundstücke.

§ 18. (1) Zur Veränderung, Belastung und Teilung von agrargemeinschaftlichen Grundstücken ist die Genehmigung der Agrarbehörde erforderlich.

(2) Die Landesgesetzgebung bestimmt, unter welchen Voraussetzungen von einer Genehmigung abgesehen werden kann und unter welchen Voraussetzungen eine erforderliche Genehmigung zu versagen ist.

Teilung und Regulierung.

§ 19. Die Ordnung der rechtlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse bei agrargemeinschaftlichen Grundstücken kann entweder durch Teilung oder durch Regulierung erfolgen.

Teilung: General- und Spezialteilung.

§ 20. (1) Die Teilung agrargemeinschaftlicher Grundstücke, bei welcher Teilflächen den Teilgenossen ins Eigentum übergeben werden, kann eine General- oder Spezialteilung sein.

(2) Die Generalteilung agrargemeinschaftlicher Grundstücke ist die Auseinandersetzung zwischen bestehenden Obhaken einerseits und Gemeinden (Ortschaften) oder ehemaligen Untertanen andererseits oder zwischen Gemeinden (Ortschaften) oder Gemeindeabteilungen oder zwischen der Gemeinde (Ortschaft oder Gemeindeabteilung) und einer agrarischen Gemeinschaft oder zwischen mehreren agrarischen Gemeinschaften.

(3) Die Spezialteilung ist die Auflösung der Agrargemeinschaft durch Umwandlung der Anteilsrechte in Einzeligentum sowie die Ausscheidung einzelner Mitglieder der Agrargemeinschaft unter Aufrechterhaltung der Gemeinschaft zwischen den übrigen Teilgenossen. Eine Spezialteilung kann im Anschluß an eine Generalteilung oder unabhängig von einer solchen erfolgen.

Regulierung.

§ 21. Die Regulierung der gemeinschaftlichen Benutzungs- und Verwaltungsrechte erfolgt durch Feststellung des nachhaltigen Ertrages durch Festlegung der Anteilsrechte der einzelnen Berechtigten, durch Vornahme der für die Wirtschaft notwendigen Verbesserungen, durch Aufschlüsselung des Wirtschaftsplanes und von Verwaltungssatzungen. Verbesserungen dürfen nur insoweit ausgeführt werden, als sie eine ausreichende Rentabilität gewährleisten. Die Landesgesetzgebung kann auch bestimmen, dass Agrargemeinschaften zur Erstellung und Beibehaltung eines Wirtschaftsplanes verpflichtet werden können.

Ansprüche der Teilgenossen.

§ 22. (1) Bei der Teilung hat jede Partei (Teilgenosse) nach dem festgestellten Werte ihres Anteiles an den agrargemeinschaftlichen Grundstücken oder sonstigen in die Teilung einbezogenen Liegenschaften oder Vermögensschaften Anspruch auf vollen Gegenwert tunklist in Grund und Boden.

(2) Der Gemeinde stellt neben dem ihr etwa nach Abs. 1 zustehenden Anspruch ein Anteilsrecht an dem agrargemeinschaftlichen Besitz auch dann zu, wenn sie in den öffentlichen Büchern als Eigentümerin dieses Besitzes eingetragen ist oder wenn die Gemeinde für diesen Besitz die Steuern aus ihren Mitteln trägt. Dieses Anteilsrecht gebührt der Gemeinde aber nur dann, wenn sie über eine ihr etwa nach Abs. 1 zustehende Berechtigung hinaus an der Benutzung teilgenommen hat, und wird mit einem Fünftel des Wertes des agrargemeinschaftlichen Besitzes bestimmt, insoweit nicht die Landesgesetzgebung eine höhere Anteilsberechtigung bis zur Höchstgrenze der tatsächlichen durchschnittlichen Benutzung durch die Gemeinde vorsteht.

(3) Hinsichtlich der Geldausgleiche sind die Bestimmungen des § 3 Abs. 2 und des § 4 Abs. 4 sinngemäß anzuwenden.

Ansprüche der Parteien bei Regulierungen.

§ 23. (1) Bei der Regulierung hat jede Partei nach Verhältnis des festgestellten Anteilsrechtes Anspruch auf die wirtschaftlich zulässigen Nutzungen.

(2) Die Landesgesetzgebung bestimmt, ob das Anteilsrecht nach im Verhältnisse zum Ganzen bestimmten Anteilen oder durch Feststellung der Benutzungsrechte selbst nach Art und Maß, Ort und Zeit der Nutzung oder etwa nur nach allgemeinen, den herkömmlichen wirtschaftlichen Verhältnissen entsprechenden Grundsätzen festzusetzen ist.

(3) Für das Anteilsrecht der Gemeinde gelten die Bestimmungen des § 22.

Rechtliche Beziehungen zu dritten Personen.

a) Allgemeiner Grundsatz.

§ 24. Bei der Teilung treten die Abfindungsgrundstücke und Geldausgleichen hinsichtlich aller rechtlichen Beziehungen zu dritten Personen an die Stelle der früheren Anteilsrechte, soweit nicht anderes vereinbart oder gesetzlich bestimmt ist.

b) Ziffermäßig bestimmte Forderungen.

§ 25. (1) Ziffermäßig bestimmte Forderungen, welche auf einem der Teilung unterzogenen Grundstücke buchtlich versichert sind, bleiben, wenn ein Teil dieses Grundstückes bei der Teilung der Gemeinde (Ortschaft), Gemeindeabteilung, Nachbarschaft oder agrarischen Gemeinschaft zugewiesen wird, ausschließlich auf diesen Teile versichert, sobald derlei Forderungen innerhalb der ersten zwei Drittel des Ertrageswertes dieses Teiles ihre vollständige Bedeckung finden.

(2) Ist letzteres nicht der Fall, so muß der unbedeckte Rest einer solchen Forderung von allen Teilgenossen nach Verhältnis ihrer der Teilung zugrunde gelegten Anteilsrechte dem Gläubiger sofort zurückerstattet werden. Dieser kann die Annahme der Zahlung nicht verweigern. Wurde aber kein Teil des der Teilung unterzogenen Grundstückes der Gemeinde (Ortschaft), Gemeindeabteilung, Nachbarschaft oder agrarischen Gemeinschaft zugewiesen, so muß die ganze Forderung in gleicher Weise zurückgezahlt werden.

(3) Lauter eine auf dem der Teilung unterzogenen Grundstücke buchtlich versicherte Forderung auf keinen ziffermäßig bestimmten Betrag, so hat die Behörde behufs Feststellung eines solchen Betrages ein Überinkommen zu versuchen und, je nachdem ein solches zustande kommt oder nicht, entweder nach den vorstehenden Bestimmungen vorzugehen oder die Forderungen simultan auf alle aus dem geteilten Grundstücke zugewiesenen Abfindungen zu verweisen.

c) Grunddienstbarkeiten.

§ 26. Grunddienstbarkeiten, die infolge einer Teilung oder der im Zuge einer Teilung ausgeführten gemeinsamen wirtschaftlichen Anlagen für das herrschende Grundstück entbehrlich werden, sind ohne Entschädigung aufzuheben.

d) Gegenleistungen.

§ 27. Personen, denen Gegenleistungen der Parteien für die Benutzung der gemeinschaftlichen Grundstücke gebühren, können begehen, daß bei der Teilung ihre Forderungsrechte abgeleitet und bei der Regulierung die Verhältnisse in einer den beiderseitigen Interessen entsprechenden Weise geregelt werden.

Voraussetzungen der Teilung und Regulierung.

§ 28. (1) Die Landesgesetzgebung bestimmt, ob und unter welchen wirtschaftlichen und rechtlichen Voraussetzungen das Teilungs- oder Regulierungsverfahren auf Antrag der Nutzungsberechtigten oder von Amts wegen eingeleitet werden kann und in welchen Fällen es einzuleiten ist, ob und insoweit an Stelle einer eingeleiteten Teilung die Regulierung zu treten hat, weiters ob und insoweit bei Teilung über Verlangen von Teilgenossen an allen oder an einzelnen Abfindungsgrundstücken noch bestimmte gemeinschaftliche Nutzungsrechte fortzudauern haben oder einzelne Teilgenossen unter Aufrechterhaltung der Gemeinschaft zwischen den übrigen Teilgenossen Abfindungen erhalten sollen oder ob endlich die Gemeinschaft überhaupt zum Teil aufrechtzuerhalten ist und dann in allen diesen Fällen an Stelle der Teilung die Regulierung stattdessen soll.

(2) Im übrigen ist die Landesgesetzgebung an die Grundsätze der §§ 29 und 30 gebunden.

Wirtschaftliche Voraussetzungen.

§ 29. Die Teilung gemeinschaftlich benutzter Grundstücke ist zulässig, wenn dadurch die pflegliche Behandlung und zweckmäßige Bewirtschaftung der einzelnen Teile nicht gefährdet wird und wenn die Aufhebung der Gemeinschaft nicht allgemein volkswirtschaftlichen Interessen oder besonderen Interessen der Landeskultur abträglich ist.

Rechtliche Voraussetzungen.

§ 30. (1) Die Generalteilung agrargemeinschaftlicher Grundstücke erfolgt nur auf Antrag einer der Parteien (§ 20 Abs. 2), zwischen denen die Teilung stattfinden soll.

(2) Die Regulierung der auf agrargemeinschaftliche Grundstücke bezüglichen Benutzungs- und Verwaltungsrechte kann entweder von Amts wegen oder auf Parteiantrag stattfinden.

(3) Das Regulierungsverfahren ist bei Zutreffen der wirtschaftlichen Voraussetzungen auf Antrag einzuleiten, wenn mindestens ein Viertel der gemeinschaftlich Nutzungsberechtigten den Antrag einbringt.

(4) Die Landesgesetzgebung kann bestimmen, daß die Generalteilung auch von Amts wegen erfolgt und kann für das Zustandekommen einer Regulierung günstigere Bedingungen bezüglich der Antragstellung aufstellen.

(BGBl. II Nr. 97/1934, Art. I.)

Gegenstand des Ermittlungsverfahrens bei Teilungen und Regulierungen.

§ 31. (1) Gegenstand des Ermittlungsverfahrens ist die Feststellung der Grenzen des Gebietes und mangels Übereinkommens die Einschätzung und Bewertung der gemeinschaftlichen Grundstücke sowie die Feststellung der Parteien und ihrer Anteilsrechte. Im übrigen sind die Bestimmungen der §§ 11 und 12 sinngemäß anzuwenden.

(2) Bei der Regulierung hat sich die Feststellung des Ertrages auf den nachhaltigen Naturertrag und die zulässige Nutzung zu beziehen; die Grundstücke sind nur dann zu bewerten, wenn kein Übereinkommen zustande kommt und wenn einzelne Parteien ausgeschieden und Nutzungsrechte in Geld abgelöst werden oder eine Regulierung unter Zuweisung von Nutzungsfächchen erfolgt. Außerdem sind ein Wirtschaftsplan sowie Verwaltungssatzungen aufzustellen. In den Verwaltungssatzungen ist für die Agrargemeinschaft eine körperschaftliche Verfassung vorzusehen. Von der Aufstellung von Verwaltungssatzungen kann abgesehen werden, wenn die Zahl der anteilsberechtigten Liegenschaften weniger als fünf beträgt.

Gemeinsame Anlagen; Ausgleich für nachträgliche

Wertverminderung

§ 32. Bei der Teilung und Regulierung sind die Bestimmungen des § 4 Abs. 6 und des § 14 sinngemäß anzuwenden.

III. ABSCHNITT.

Behörden und allgemeine Verfahrensbestimmungen.

Zuständigkeit der Agrarbehörden.

a) Allgemein.

§ 33. Zusammenlegungen, ferner Teilungen und Regulierungen agrargemeinschaftlicher Grundstücke können ausschließlich von den Agrarbehörden, und zwar nur nach den Bestimmungen der auf Grund dieses Gesetzes erlassenen Landesgesetze und des Agrarverfahrensgesetzes, durchgeführt werden.

b) Im Zuge eines Zusammenlegungs-, Teilungs- oder Regulierungsverfahrens.

§ 34. (1) Die Einleitung und der Abschluß eines Zusammenlegungsverfahrens haben durch Verordnung, die Einleitung und der Abschluß eines Teilungs- oder Regulierungsverfahrens haben durch Bescheid zu erfolgen. Der Eintritt der Rechtskraft dieser Bescheide ist kundzumachen. Die Einleitung und der Abschluß eines Zusammenlegungs-, Teilungs- oder Regulierungsverfahrens sind den zuständigen Grundbuchsgerichten, Bezirksverwaltungsbehörden und Vermessungsämtern mitzuteilen.

(2) Dem Verfahren kann von der Behörde auch ein von den Grundeigentümern eines Zusammenlegungsgebietes vorbereiteter Zusammenlegungsplan beziehungsweise ein von den Parteien vorbereiteter Teilungs- oder Regulierungsplan zugrunde gelegt werden.

(3) Von der Einleitung bis zum Abschluß des Verfahrens erstreckt sich die Zuständigkeit der Agrarbehörden, sofern sich gemäß den nachfolgenden Abs. 6 und 7 nicht anderes ergibt, auf die Verhandlung und Entscheidung über alle tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse, die zum Zwecke der Durchführung der Zusammenlegung, Teilung oder Regulierung in die agrarische Operation einbezogen werden müssen. Während dieses Zeitraumes ist in diesen Angelegenheiten die Zuständigkeit der Behörden ausgeschlossen, in deren Wirkungsbereich die Angelegenheiten sonst gehören.

(4) Diese Zuständigkeit der Agrarbehörden erstreckt sich insbesondere auch auf Streitigkeiten über Eigentum und Besitz an den in das Verfahren einbezogenen Grundstücken und über die Gegenleistungen für die Benutzung solcher Grundstücke.

(5) Soweit nicht anderes bestimmt ist, sind von den Agrarbehörden die Normen, welche sonst für diese Angelegenheiten gelten (zum Beispiel die Vorschriften des bürgerlichen Rechtes, des Wasser- und Forstrechtes), anzuwenden.

(6) Von der Zuständigkeit der Agrarbehörden sind ausgeschlossen:

- Streitigkeiten der im Abs. 4 erwähnten Art, welche vor Einleitung des Agrarverfahrens bereits vor dem ordentlichen Richter anhängig waren;
- Streitigkeiten über Eigentum und Besitz an Liegenschaften, mit welchen ein Anteil an den agrargemeinschaftlichen Grundstücken, ein Benutzungs- oder Verwaltungsrecht oder ein Anspruch auf Gegenleistungen bezüglich solcher Grundstücke verbunden ist;
- die Angelegenheiten der Eisenbahnen, der Bundesstraßen, der Schifffahrt, der Luftfahrt und des Bergbaues.

(7) Der Landesgesetzgebung bleibt es überlassen, Angelegenheiten, die der Gesetzgebung nach Landessache sind, von der Zuständigkeit der Agrarbehörden auszuschließen.

Umweltverträglichkeitsprüfung

§ 34a. (1) Aufgabe der Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ist es, unter Beteiligung der Öffentlichkeit auf fachlicher Grundlage die unmittelbaren und mittelbaren Auswirkungen festzustellen, zu beschreiben und zu bewerten, die die Verwirklichung eines Plans der gemeinsamen Maßnahmen und Anlagen

- auf Menschen, Tiere, Pflanzen und deren Lebensräume,
- auf Boden, Wasser, Luft und Klima,
- auf die Landschaft und
- auf Sach- und Kulturgüter

hat oder haben kann, wobei Wechselwirkungen mehrerer Auswirkungen untereinander miteinzubeziehen sind.

(2) Vor Erlassung des Plans der gemeinsamen Maßnahmen und Anlagen

- mit neuer Entwässerung von Kulturland von mehr als 30 ha oder
- mit Veränderung des bisherigen Gelände-niveaus im Ausmaß von mehr als 1 m Höhe, sofern deren Flächen-summe den von der Landesausführungsgesetzgebung festzulegenden Schwellenwert überschreitet, wobei Terrainveränderungen bei Wegbauten nicht einzuzurechnen sind, oder
- wenn ein nach landesrechtlichen Vorschriften als Nationalpark oder ein durch Verwaltungsakt ausgewiesenes genau abgegrenztes Gebiet im Bereich des Natur- und Landschaftsschutzes oder ein nach der RL 79/409/EWG des Rates über die Erhaltung der wild lebenden Vogelarten (Vogelschutzrichtlinie), ABl. Nr. L 103/1, zuletzt geändert durch die RL 94/24/EG des Rates vom 8. Juni 1994, ABl. Nr. L 164/9, sowie nach der RL 92/43/EWG des Rates zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wild lebenden Tiere und Pflanzen (Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie), ABl. Nr. L 206/7, ausgewiesenes Schutzgebiet berührt wird und eine von der Landesausführungsgesetzgebung näher beschriebene Gefährdung des Schutzzweckes dieses Gebietes zu erwarten ist, oder

4, wenn sich durch die vorgesehene Maßnahmen und Anlagen die qualitative oder quantitative Ausstattung an naturnahen Strukturelementen im Zusammenlegungsgebiet nachhaltig insgesamt wesentlich verringern würde,

ist eine UVP nach den folgenden Bestimmungen durchzuführen.

(3) Das UVP-Verfahren ist im Rahmen des Verfahrens zur Erlassung des Plans der gemeinsamen Maßnahmen und Anlagen durchzuführen. Es besteht in der Erstellung einer Umweltverträglichkeitsklärung, ihrer öffentlichen Auflage und mündet in die Berücksichtigung der Ergebnisse bei der Erlassung des Plans der gemeinsamen Maßnahmen und Anlagen und seiner Ausführung.

(4) Von der geplanten Erlassung des Plans der gemeinsamen Maßnahmen und Anlagen sind die mitwirkenden Behörden gemäß Abs. 5, der Umweltschutz und die Standortgemeinde unter Anschluss von Unterlagen, die eine Beurteilung der Auswirkungen gemäß Abs. 1 Z 1 bis 4 ermöglichen, zu informieren. Der Umweltschutz kann innerhalb von sechs Wochen ab Zustellung die Feststellung beantragen, ob für das Vorhaben eine UVP durchzuführen ist. Der Umweltschutz hat Parteilichkeit mit den Rechten nach § 34b Abs. 9. Die Agrarbehörde hat über diesen Antrag innerhalb von drei Monaten mit Bescheid zu entscheiden. Der wesentliche Inhalt dieser Entscheidung sowie die wesentlichen

Entscheidungsgründe sind von der Agrarbehörde in geeigneter Form kundzumachen oder zur öffentlichen Einsichtnahme anzulegen, dies gilt nicht, wenn für das Vorhaben jedenfalls eine UVP durchzuführen ist.

(3) Mitwirkende Behörden sind jene Behörden, bei denen durch die Landesgesetzgebung nach § 34 Abs. 7 die Zuständigkeit der Agrarbehörde ausgeschlossen ist.

Vorfahren

§ 34b. (1) Die Agrarbehörde hat die Erstellung einer Umweltverträglichkeitsklärung zu veranlassen. Diese kann allenfalls in einem in den anzuwendenden Landesausführungsgesetzen vorgesehenen Landschaftspflegereisen Begleitplan integriert werden und hat folgende Angaben zu enthalten:

1. Beschreibung des Vorhabens nach Standort, Art und Umfang, insbesondere:
 - a) Abgrenzung und Beschreibung des Projektgebietes (Lageplan, einbezogene Fläche, Anzahl der Parteien, Charakterisierung des betroffenen Raumes);
 - b) Beschreibung der geplanten gemeinsamen Maßnahmen und Anlagen und allfälliger Alternativmöglichkeiten.
 2. Beschreibung der vom Vorhaben voraussichtlich betroffenen Umwelt (§ 34a Abs. 1).
 3. Die notwendigen Angaben zur Feststellung und Beurteilung der möglichen erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt, einschließlich der Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Auswirkungen sowie Angaben über die zur Abschätzung der Umweltauswirkungen angewandten Methoden.
 4. Beschreibung der Maßnahmen, mit denen wesentliche nachteilige Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt vermieden, verringert oder soweit wie möglich ausgeglichen werden sollen.
 5. Eine klare und übersichtliche Zusammenfassung der Informationen gemäß Z. 1 bis 4.
 6. Darstellung und Begründung allfälliger Schwierigkeiten (insbesondere technische Lücken oder fehlende Daten) bei der Zusammenstellung der geforderten Angaben.
- (2) Die Agrarbehörde hat unverzüglich den allenfalls mitwirkenden Behörden den Entwurf des Plans der gemeinsamen Maßnahmen und Anlagen, alle weiteren sie betreffenden Unterlagen und die Umweltverträglichkeitsklärung zur Stellungnahme zu übermitteln. Diese Behörden haben an der Beurteilung der Umweltauswirkungen im erforderlichen Ausmaß mitzuwirken.
- (3) Dem Umweltschutz und der Standortgemeinde ist unverzüglich nach Fertigstellung je eine Ausfertigung der Umweltverträglichkeitsklärung zu übermitteln. Diese können innerhalb von vier Wochen Stellung nehmen.
- (4) Die Agrarbehörde hat der Standortgemeinde, in deren Wirkungsbereich das Vorhaben zur Ausführung kommen soll, je eine Ausfertigung der Umweltverträglichkeitsklärung und des Entwurfs des Plans der gemeinsamen Maßnahmen und Anlagen zu übermitteln. Diese sind bei der Gemeinde mindestens sechs Wochen zur allgemeinen Einsicht anzulegen. Jedermann kann sich davon an Ort und Stelle Abschriften anfertigen, auf eigene Kosten Kopien anfertigen oder anfertigen lassen und innerhalb der Antragsfrist zum Vorhaben und zur Umweltverträglichkeitsklärung eine schriftliche Stellungnahme an die Agrarbehörde abgeben. Die Agrarbehörde hat das Vorhaben durch Auslegung in der Standortgemeinde, in der für amtliche Kundmachungen des Landes bestimmten Zeitung oder auf andere geeignete Weise kundzumachen.

(5) Vor Abschluss der UVP darf der Plan der gemeinsamen Maßnahmen und Anlagen nicht erlassen werden. Der Plan hat auf die Sicherung und Entwicklung eines unter Beachtung der Bewirtschaftungsverhältnisse möglichst ausgeglichenen und nachhaltigen Naturhaushaltes Rücksicht zu nehmen. Maßnahmen, die erhebliche Belastungen der Umwelt durch nachträgliche Eingriffe verursachen, jedenfalls solche, die geeignet sind, den Boden, den Pflanzenbestand oder den Tierbestand bleibend zu schädigen, sind zu vermeiden.

(6) Bei der Entscheidung sind die Ergebnisse der UVP (Umweltverträglichkeitsklärung, Stellungnahmen) zu berücksichtigen.

(7) Der Plan der gemeinsamen Maßnahmen und Anlagen ist zu begründen und in der Standortgemeinde mindestens zwei Wochen zur allgemeinen Einsicht anzulegen.

(8) Parteienstellung haben die nach § 37 Abs. 1 Z. 1 und den bezughabenden Landesausführungsgesetzen (§ 13 Abs. 2) vorgesehenen Parteien, der Umweltschutz mit den Rechten nach Abs. 9, die Standortgemeinde und Umweltorganisationen gemäß § 19 Abs. 6 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes 2000 (UVP-G 2000), BGBl. Nr. 697/1993 in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 153/2004, mit den Rechten nach Abs. 10. Für die Entscheidung, ob eine

Umweltorganisation die Kriterien des § 19 Abs. 6 UVP-G 2000 erfüllt und in welchen Bundesländern die Umweltorganisation zur Ausübung der Parteirechte befähigt ist, sowie für die Feststellung, dass eine anerkannte Umweltorganisation ein Kriterium gemäß § 19 Abs. 6 UVP-G 2000 nicht mehr erfüllt, gelten die Bestimmungen des § 19 Abs. 7 bis 9 UVP-G 2000, BGBl. Nr. 697/1993 in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 153/2004.

(9) Der Umweltschutz ist berechtigt, die Einhaltung von Rechtsvorschriften, die dem Schutz der Umwelt oder der von ihm wahrzunehmenden öffentlichen Interessen dienen, als subjektives Recht im Verfahren geltend zu machen, Rechtsmittel zu ergreifen und Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof zu erheben. In jenen Bundesländern, in denen kein Umweltschutz eingerichtet ist, kommen die Rechte des Umweltschutzes der Standortgemeinde zu.

(10) Eine Umweltorganisation gemäß Abs. 8 ist berechtigt, die Einhaltung von Umweltschutzvorschriften im Verfahren geltend zu machen, soweit sie während der Antragsfrist gemäß § 34b Abs. 4 schriftlich Einwendungen erhoben hat. Sie ist auch berechtigt, Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof zu erheben.

c) Außerhalb eines Zusammenlegungs-, Teilungs- oder Regulierungsverfahrens:

§ 35. (1) Den Agrarbehörden steht auch außerhalb eines Verfahrens nach § 34 die Entscheidung über die Frage zu, ob in einem gegebenen Falle eine Agrargemeinschaft im Sinne dieses Gesetzes vorhanden ist, auf welches Gebiet sie sich erstreckt, wer Eigentümer der agrargemeinschaftlichen Grundstücke ist, ferner die Entscheidung über den Bestand oder Nichtbestand sowie den Umfang von Anteilrechten an agrargemeinschaftlichen Grundstücken und über die Frage, ob Gemeindegut oder Gemeindermögen vorliegt.

(2) Die Agrarbehörden entscheiden auch über Anträge, die auf Grund des § 14 nach Abschluss des Verfahrens gestellt werden.

(3) (Gegenstandlos, Agrarbehördengesetz 1950, BGBl. Nr. 1/1951, § 7)

Überwachung der Agrargemeinschaften.

§ 36. (1) Die Agrarbehörden haben die Agrargemeinschaften zu überwachen.

(2) Die Landesgesetzgebung kann Bestimmungen über die provisorische Regulierung der Benutzungs- und Verwaltungsrechte an Agrargemeinschaften durch die Agrarbehörden bis zur Durchführung eines Verfahrens im Sinne des II. Abschnittes dieser Grundsatze treffen.

Parteien und Beteiligte.

§ 37. (1) Parteien sind:

1. bei der Zusammenlegung: die in § 9 Abs. 1 und § 13 genannten Personen;
2. bei der Generalteilung: die in § 20 Abs. 2 genannten Rechtssubjekte;
3. bei der Spezialteilung und Regulierung: die Mitsbesitzer oder Mitregulierer der agrargemeinschaftlichen Grundstücke; die Nutzungsberechtigten, welche ihre Ansprüche auf ihre persönliche oder mit einem Besitz verbundene Zugehörigkeit zu einer Gemeinde (Ortschaft), einer Gemeindeabteilung oder einer agrarischen Gemeinschaft oder auf die Teilnahme am Wechsel- und Wandelgründen stützen; die Personen, die im tatsächlichen Bezug der nach Deckung der Ansprüche der Nutzungsberechtigten verbleibenden Ertragsüberschüsse stehen; die Personen, denen für die Benutzung der agrargemeinschaftlichen Grundstücke oder einzelner Teile derselben ein Anspruch auf Gegenleistungen zusteht; endlich die Gemeinde, der ein Anteilrecht gemäß § 22 Abs. 2 oder § 23 Abs. 3 zusteht.

(2) Im Falle des Abs. 1 Z. 2 und Z. 3 kommt anderen Beteiligten nur insoweit Parteienstellung zu, als ihnen in diesem Gesetz oder in dem zur Ausführung erlassenen Landesgesetz Rechte eingeräumt oder Pflichten auferlegt sind.

(3) Wo im I. Hauptstück dieses Gesetzes von Parteien gesprochen wird, sind nur die im Abs. 1 angeführten Rechtssubjekte zu verstehen.

Ausschluß der Parteien.

§ 38. Der Behörde steht bei Durchführung des Verfahrens ein Ausschluß der Parteien zur Beratung in wirtschaftlichen Fragen zur Seite. Die Behörde ist an die Beschlüsse des Ausschusses nicht gebunden.

Parteierklärungen und Vergleiche.

§ 39. Die im Laufe des Verfahrens vor oder gegenüber den Agrarbehörden abgegebenen Erklärungen und die mit deren Genehmigung abgeschlossenen Vergleiche bedürfen weder einer Zustimmung dritter

Personen noch unterliegen sie einer Genehmigung durch Verwaltungs-, Pflegschafts- oder Fideikommißbehörden.

Widerruf von Parteierklärungen.

§ 40. (1) Erklärungen, welche im Laufe des Verfahrens vor oder gegenüber der Behörde abgegeben wurden, dürfen nur mit Zustimmung der Behörde widerrufen werden.

(2) Die Zustimmung ist zu versagen, wenn aus einem solchen Widerruf eine erhebliche Störung der Arbeiten zu besorgen ist.

(3) (Gegenstandslos, B-VG. in der Fassung von 1929, Art. 12 Abs. 2 und Agrarbehörden-gesetz 1950, BGBl. Nr. 1/1951, § 7.)

Bindung der Rechtsnachfolger.

§ 41. Die während des Verfahrens durch Bescheide der Behörde oder durch die vor der Behörde schriftlich oder mündlich zu Protokoll abgegebenen Erklärungen der Beteiligten geschaffene Rechtslage ist auch für die Rechtsnachfolger bindend.

Übergangsverfügungen der Behörde.

§ 42. (1) Die Agrarbehörde kann aus wichtigen wirtschaftlichen Gründen Verfügungen behufs Erzielung eines angemessenen Überganges in die neue Gestaltung des Grundbesitzes treffen.

(2) Im übrigen wird die Rechtsausübung während des Verfahrens nicht behindert. Exekutionsführungen sind auch während des Verfahrens zulässig.

Bücherliche Eintragungen während des Agrarverfahrens.

§ 43. (1) Vom Einlangen der Mitteilung über die Einleitung des Zusammenlegungs-, Teilungs- oder Regulierungsverfahrens bis zum Abschluß des Verfahrens darf in den Grundbucheinlagen über die das Zusammenlegungs-/Teilungs-, Regulierungsgebiet bildenden Grundbuchskörper keinerlei bücherliche Eintragung vorgenommen werden, die mit der durchzuführenden Zusammenlegung (Teilung, Regulierung) unvereinbar ist.

(2) Das Grundbuchgericht hat daher alle während dieses Zeitraumes einlangenden sowie die schon vorher eingelangten, aber noch nicht erledigten Grundbuchgesuche samt allen Beilagen mit dem Entwurf des zu erlassenden Grundbuchsbescheides der Agrarbehörde zu übermitteln.

(3) Ausgenommen sind:

1. Grundbuchsstücke, die vom Gerichte aus einem privatrechtlichen Grunde abweislich erledigt werden,

2. (Anm.: Aufgehoben durch BGBl. Nr 78/1967.)

Verfügungen des Grundbuchgerichtes.

§ 44. (1) Das Grundbuchgericht hat die Einleitung des Verfahrens unter Bezugnahme auf die Mitteilung der Agrarbehörde (§ 34 Abs. 1) bei den betreffenden Grundbucheinlagen anzumerken. Die Anmerkung hat die Wirkung, daß jedermann die Ergebnisse des Verfahrens gegen sich gelten lassen muß.

(2) In gleicher Weise ist vorzugehen, wenn dem Grundbuchgerichte mitgeteilt wird, daß in das Verfahren nachträglich Liegenschaften einbezogen werden.

(3) Bei Eröffnung einer neuen Grundbucheinlage hat das Grundbuchgericht den Inhalt der neugebildeten Einlage der Agrarbehörde durch Übersendung eines amtlichen Grundbuchsauszuges mitzuteilen. Wenn bei diesem Anlasse eine Parzellenteilung durchgeführt wird, ist der Agrarbehörde überdies der mit dem Abtrennungsgesuch vorgelegte Teilungsplan mitzuteilen.

Entscheidung der Agrarbehörde über die Zulässigkeit der Eintragung.

§ 45. (1) Wenn die Agrarbehörde findet, daß die beantragte und nach dem entworfenen Grundbuchsbescheid vom Gerichte für zulässig gehaltene Eintragung mit der Zusammenlegung (Teilung, Regulierung) vereinbar ist, so hat sie ihre Zustimmung unverzüglich dem Grundbuchgericht bekanntzugeben.

(2) Andernfalls hat sie durch Bescheid auszusprechen, daß die Eintragung mit der Zusammenlegung (Teilung, Regulierung) unvereinbar ist. Der Bescheid ist dem Geschütelter, dem bücherlichen Eigentümer und gegebenenfalls demjenigen zuzustellen, dem das betreffende Grundstück als Abfindung zukommen soll. Der Bescheid der Agrarbehörde ist nach Eintritt der Rechtskraft dem Gerichte unter Rückstellung des Gesuches und des Entwurfes des Grundbuchsbescheides mitzuteilen. Das

Grundbuchgericht ist an die Entscheidung der Agrarbehörde gebunden und hat sie seiner Entscheidung zugrunde zu legen.

(3) Sämtliche Entscheidungen des Grundbuchsgerichtes mit Ausnahme der Rangordnungsbeschlüsse sind auch der Agrarbehörde zuzustellen.

§ 46. Die Vorschriften der §§ 43 bis 45 gelten auch für das Gericht zweiter Instanz, allenfalls den Obersten Gerichtshof, wenn eine in der Vorinstanz vor Einlangen der Mitteilung über die Einleitung des Zusammenlegungs-/Teilungs-, Regulierungsverfahrens abgeschlagene Eintragung im Rekursweg bewilligt werden soll.

Richtigstellung des Grundbuchs und des Grundkatasters.

§ 47. (1) Die zur Richtigstellung oder Anlegung des Grundbuchs und des Grundkatasters erforderlichen Befehle hat die Behörde den hierfür zuständigen Gerichten und Behörden einzusenden.

(2) Die Richtigstellung des Grundbuchs erfolgt ebenso wie die des Grundkatasters von Amtes wegen. Bei den auf Grund von Bescheiden sowie von behördlich genehmigten Vergleichen vorzunehmenden Eintragungen in das Grundbuch findet eine Einvernehmung dritter Personen, für die dingliche Rechte haften, nicht statt.

Grundstücke, die nicht im Grundbuch eingetragen sind.

§ 48. Die Bestimmungen dieses Gesetzes über grundbücherliche Amtshandlungen, Benachrichtigung des Grundbuchsgerichtes und dergleichen finden auf Grundstücke sinngemäß Anwendung, welche nicht in einem Grundbuche eingetragen sind.

II. HAUPTSTÜCK.

Flurbereinigung.

§ 49. (1) An Stelle eines Zusammenlegungsverfahrens kann ein Flurbereinigungsverfahren durchgeführt werden, wenn dadurch

1. die Besitz-, Benützungs- oder Bewirtschaftungsverhältnisse in einem kleineren Gebiet oder bei einer kleineren Anzahl land- oder forstwirtschaftlicher Betriebe oder lediglich durch einzelne Maßnahmen verbessert oder neu gestaltet werden oder
2. eine zweckmäßige Zwischenlösung bis zur späteren Durchführung eines Zusammenlegungsverfahrens erreicht wird.

(2) Ein Flurbereinigungsverfahren kann weiters durchgeführt werden, um Maßnahmen, die auf Grund anderer gesetzlicher Vorschriften der Bodenreform oder im allgemeinen öffentlichen Interesse getroffen werden, vorzubereiten oder zu unterstützen.

§ 50. (1) Im Flurbereinigungsverfahren sind die Bestimmungen für die Zusammenlegung mit nachstehenden Abänderungen sinngemäß anzuwenden:

1. Das Verfahren ist von Amtes wegen mit Bescheid einzuleiten und abzuschließen.
2. Im Einleitungsbescheid sind die Grundstücke oder Grundbuchskörper, die der Flurbereinigung unterzogen werden, zu bezeichnen.
3. (Anm.: Aufgehoben durch BGBl. Nr. 301/1976.)
4. Die Flurbereinigungsgemeinschaft wird mit Bescheid begründet und aufgelöst.
5. Über das Ergebnis der Flurbereinigung ist ein Bescheid (Flurbereinigungsplan) zu erlassen.

(2) Dem Flurbereinigungsverfahren sind Verträge, die von den Parteien in verbücherungsfähiger Form abgeschlossen wurden (Flurbereinigungsverträge), oder Parteienbereinkommen, die von der Behörde in einer Niederschrift beurkundet wurden (Flurbereinigungsbereinkommen) zugrunde zu legen, wenn die Behörde beschleunigend feststellt, daß sie zur Durchführung der Flurbereinigung erforderlich sind. In einem solchen Fall kann von der Erlassung des Einleitungsbescheides und des Flurbereinigungsplanes Abstand genommen werden.

III. HAUPTSTÜCK.

Grundsätze für die Teilung von Grundstücken im Burgenland.

§ 51. (1) Die Landesgesetzgebung kann bestimmen, daß der land- oder forstwirtschaftlichen Kultur gewidmete Grundstücke im Burgenland ohne Genehmigung der Agrarbehörde nicht unter ein bestimmtes Ausmaß, das noch eine zweckmäßige Benützung gestattet, geteilt werden dürfen. Sie kann weiters bestimmen, daß eine ideale Teilung von Grundstücken ohne Genehmigung der Agrarbehörde nur dann zulässig ist, wenn bei einer nach dem Verhältnisse der Anteile vorgenommenen tatsächlichen Teilung des

Grundstückes oder der gemeinsam bewirtschafteten oder in einem Grundbuchkörper vereinigten Grundstückes auf jeden Miteigentümer ein dieses Ausmaß noch erreichendes Treuenstück entfallen könnte.

(2) Das Ausmaß kann für die einzelnen Kulturkategorien und Gerichtsbezirke verschieden festgesetzt werden.

(3) Rechtsgeschäfte, welche gegen die auf Grund des Abs. 1 erlassenen Vorschriften verstößen, sind nichtig.

(BGBl. Nr. 113/1933, Art. V, und BGBl. Nr. 349/1936, Art. 1.)

§ 52. Wenn ein Grundstück mehreren Miteibern oder Vermächtnisnehmern angefallen, die Teilung aber gemäß den Vorschriften für die Teilung von Grundstücken im Bürgerland nicht zulässig ist, hat es das Abhandlungsgericht, falls sich die Beteiligten nicht anderweitig einigen, einem der Miteibern oder Vermächtnisnehmer, der zur Übernahme bereit ist, zuzuwenden, und zwar in erster Linie jenen, der die größte Gewähr für eine ordentliche Bewirtschaftung bietet, in zweiter Linie dem ältesten der Miteibern oder Vermächtnisnehmer. Der Übernehmer wird bis zur Höhe des Wertes des Grundstückes, der sich nach Abzug der darauf haftenden Lasten oder bei gemeinsamer Belastung mit anderen Grundstücken nach Abzug eines entsprechenden Anteiles an diesen Lasten ergibt, Schuldner der Verlassenschaft. Die Höhe dieser Schuld, ihre Abstattung und Verzinsung ist vom Gericht unter Beachtung auf den Ertragswert des Grundstückes nach billigen Ermessen so festzusetzen, daß die durchschnittlichen Ertragsnisse des Grundstückes jedenfalls ausreichen, um die Zinsen der darauf haftenden Lasten sowie die zur Abstattung der Schuld des Übernehmers erforderlichen Beträge zu decken. Nach Erfordernis hat das Gericht auch für die Sicherstellung dieser Schuld zu sorgen. Ist eine solche Zuweisung nicht möglich, so hat das Abhandlungsgericht vor der Einantwortung des Nachlasses die gerichtliche Feilbietung von Amts wegen anzuordnen. Diese Bestimmungen sind auch anzuwenden, wenn nicht ein einzelnes Grundstück, sondern mehrere gemeinsam bewirtschaftete oder in einem Grundbuchkörper vereinigte Grundstücke mehreren Miteibern oder Vermächtnisnehmern angefallen sind, die Teilung aber nicht zulässig ist.

(BGBl. Nr. 349/1936, Art. II.)

§ 54a. (1) Die Ausführungssetze der Länder zu den in den §§ 1 Abs. 1 und Abs. 2 Z. 1, 4 Abs. 1, 17 Abs. 3 zweiter Satz, 18 Abs. 2, 21 letzter Satz, 34a und 34b in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 39/2000 aufgestellten Grundsätzen sind binnen sechs Monaten vom Tag des Inkrafttretens dieses Bundesgesetzes zu erlassen. Sie sind auf Verfahren, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens der Ausführungsbesimmungen noch nicht abgeschlossen sind, anzuwenden.

(2) Die Ausführungssetze der Länder zu den in § 34b Abs. 8 bis 10 in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 87/2005 aufgestellten Grundsätzen sind binnen sechs Monaten vom Tag des Inkraft-Tretens dieses Bundesgesetzes zu erlassen. Sie sind auf Verfahren, die im Zeitpunkt des Inkraft-Tretens der Ausführungsbesimmungen noch nicht abgeschlossen sind, anzuwenden.

Artikel II

§ 54. (1) Für die Ausführungsgesetzgebung ist dieses Bundesgesetz in seinem ursprünglichen Wortlaut den Ländern gegenüber am 27. August 1932, in der durch das Bundesgesetz vom 15. Juni 1934, BGBl. II Nr. 97/1934, geänderten Fassung am 1. Juli 1934 in Kraft getreten. Im übrigen sind die Bestimmungen dieses Bundesgesetzes in ihrem ursprünglichen Wortlaut und die durch das Bundesgesetz vom 15. Juni 1934, BGBl. II Nr. 97, über die Abänderung des Bundesgesetzes vom 2. August 1932, BGBl. Nr. 256, betreffend Grundsätze für die Flurverfassung, verfügbaren Änderungen in jedem Bundesland gleichzeitig mit den entsprechenden Ausführungssetzen in Kraft getreten. Sofern in einem Bundesland das Ausführungsgesetz noch nicht erlassen worden ist, tritt dieses Bundesgesetz gleichzeitig mit dem in dem betreffenden Bundesland erlassenen Ausführungsgesetz in Kraft. (BGBl. II Nr. 97/1934, Art. II.)

(2) Die nachstehend unter Z. 1 bis 6 angeführten Gesetze sind den Ländern gegenüber für die Ausführungsgesetzgebung am 27. August 1932 unwirksam geworden. Im übrigen sind diese Gesetze mit dem Inkrafttreten der entsprechenden Ausführungsgesetze unwirksam geworden, soweit Ausführungsgesetze noch nicht erlassen worden sind, verlieren sie mit deren Inkrafttreten ihre Wirksamkeit:

- 1. Gesetz vom 3. März 1868, RGBl. Nr. 17, betreffend die Gebühren- und Stempelfreiheit bei Arrondierung von Grundstücken;
2. Gesetz vom 7. Juni 1883, RGBl. Nr. 92, betreffend die Zusammenlegung landwirtschaftlicher Grundstücke;

3. Gesetz vom 7. Juni 1883, RGBl. Nr. 93, betreffend die Bereinigung des Waldlandes von fremden Enklaven und die Arrondierung der Waldgrenzen;
4. Gesetz vom 7. Juni 1883, RGBl. Nr. 94, betreffend die Teilung gemeinschaftlicher Grundstücke und die Regulierung der hierauf bezüglichen gemeinschaftlichen Benutzungs- und Verwaltungsrechte;

5. Gesetz vom 27. Dezember 1899, RGBl. Nr. 263, betreffend die Verhängung der Wirksamkeit des Gesetzes vom 3. März 1868, RGBl. Nr. 17, über die Stempel- und Gebührenbefreiung bei Arrondierung von Grundstücken;

6. Bundesgesetz vom 9. Dezember 1926, BGBl. Nr. 360, über eine grundsätzliche Ergänzung des Gesetzes vom 7. Juni 1883, RGBl. Nr. 17, betreffend die Zusammenlegung landwirtschaftlicher Grundstücke.

(3) Die Bestimmungen des III. Hauptstückes des Art. I sind in ihrem ursprünglichen Wortlaut am 14. April 1933 in Kraft getreten. Insoweit diese Bestimmungen durch das Bundesgesetz, betreffend die Teilung von Grundstücken im Bürgerland, BGBl. Nr. 349/1936, geändert oder ergänzt worden sind, sind diese Änderungen und Ergänzungen am 27. Oktober 1936 in Kraft getreten. (BGBl. Nr. 113/1933 und BGBl. Nr. 349/1936.)

(4) Insoweit die Bestimmungen dieses Bundesgesetzes durch die Flurverfassungnovelle 1947, BGBl. Nr. 177/1947, geändert oder ergänzt worden sind, sind diese Änderungen und Ergänzungen am 2. September 1947 in Kraft getreten. (BGBl. Nr. 177/1947, § 6 Abs. 1.)

§ 55. (1) Alle seit dem 13. März 1938 erlassenen reichsdeutschen Vorschriften, die die Umlegung land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke betreffen, sind für den Bereich der Republik Österreich nach Maßgabe des Abs. 3 außer Kraft getreten. (BGBl. Nr. 177/1947, § 1.)

(2) Insbesondere sind aufgehoben:
die Verordnung über die Einführung des Reichsunlegungsrechtes im Lande Österreich vom 28. Februar 1939, Deutsches RGBl. I S. 379;

das Umlegungsgesetz vom 26. Juni 1936, Deutsches RGBl. I S. 518, die Reichsunlegungsordnung vom 16. Juni 1937, Deutsches RGBl. I

S. 629, 652, soweit sie nicht bereits auf Grund des § 81 des Behörden-Überlegungsgesetzes, StGBI. Nr. 94/1945, gemäß der

31. Kundmachung über die Aufhebung von Rechtsvorschriften des Deutschen Reiches vom 18. Oktober 1945, BGBl. Nr. 85/1946, mit Wirkung vom 29. Juli 1945 außer Kraft getreten ist;

die Erste Verordnung zur Reichsunlegungsordnung vom 27. April 1938, Deutsches RGBl. I S. 425, die Zweite Verordnung zur Reichsunlegungsordnung vom 29. Februar 1940, Deutsches RGBl. I S. 366, (BGBl. Nr. 177/1947, § 1.)

(3) Die Bestimmungen der Abs. 1 und 2 sind in jedem Bundeslande (der Stadt Wien) gleichzeitig mit der Wiederkraftsetzung der am 31. Dezember 1938 in diesem Bundeslande (der Stadt Wien) in Geltung gestandenen Bestimmungen über die Zusammenlegung land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke oder der Erlassung eines neuen Ausführungsgesetzes zu diesem Bundesgesetz in Kraft getreten. Sofern in einem Bundesland die am 31. Dezember 1938 in diesem Bundeslande (der Stadt Wien) in Geltung gestandenen Bestimmungen über die Zusammenlegung land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke noch nicht wieder in Kraft gesetzt worden sind oder ein neues Ausführungsgesetz zu diesem Bundesgesetz noch nicht erlassen worden ist, treten die Bestimmungen der Abs. 1 und 2 in diesem Bundesland (der Stadt Wien) gleichzeitig mit der Wiederinkraftsetzung der am 31. Dezember 1938 in diesem Bundesland (der Stadt Wien) in Geltung gestandenen Bestimmungen über die Zusammenlegung land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke oder der Erlassung eines neuen Ausführungsgesetzes zu diesem Bundesgesetz in Kraft. (BGBl. Nr. 177/1947, § 6 Abs. 1.)

(4) Die auf die Zusammenlegung land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke bezüglichen Bestimmungen dieses Bundesgesetzes, die durch die Verordnung über die Einführung des Reichsunlegungsrechtes im Lande Österreich vom 28. Februar 1939, Deutsches RGBl. I S. 379, mit dem 1. Jänner 1939 außer Geltung gesetzt worden sind, sind mit dem 2. September 1947 wieder in Geltung gesetzt worden. (BGBl. Nr. 177/1947, § 2.)

§ 56. Die Wiederinkraftsetzung der am 31. Dezember 1938 in Geltung gestandenen landesgesetzlichen Bestimmungen über die Zusammenlegung land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke steht der Landesgesetzgebung zu. (BGBl. Nr. 177/1947, § 3.)

§ 57. (1) Die Umlegungsverfahren nach deutschem Recht, bei denen der Umlegungsplan (vierter Abschnitt und § 64 der Reichsumlegungsordnung) noch nicht rechtskräftig feststeht, sind nach den Vorschriften über die Zusammenlegung land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke weiterzuführen und abzuschließen.

(2) Die näheren Bestimmungen über die Überleitung der Umlegungsverfahren in Zusammenlegungsverfahren nach österreichischem Recht und über den Abschluß der nicht unter Abs. 1 fallenden Umlegungsverfahren trifft die Landesgesetzgebung.

(BGBl. Nr. 177/1947, § 4.)

§ 58. (1) Die in dem Bundesgesetz vom 2. August 1932, BGBl. Nr. 256, gemäß Art. 15 Abs. 6 des Bundes-Verfassungsgesetzes in der Fassung von 1929 mit zwölf Monaten nach dem Tage der Kundmachung des angeführten Gesetzes bestimmte Frist, innerhalb der die Ausführungsgesetze der Bundesländer zu den im I. und II. Hauptstück des Art. I aufgestellten Grundsätzen in Wirksamkeit zu setzen waren, ist mit dem 27. August 1933 abgelaufen.

(2) Die im § 6 Abs. 2 der Flurverfassungsnovelle 1947, BGBl. Nr. 177/1947, gemäß Art. 15 Abs. 6 des Bundes-Verfassungsgesetzes in der Fassung von 1929 für die Erlassung der Landesgesetze nach Art. II § 2 Abs. 3 bestimmte Frist von einem Jahr, gerechnet vom Tage der Kundmachung der Flurverfassungsnovelle 1947, BGBl. Nr. 177/1947, ist am 1. September 1948 abgelaufen.

Artikel III.

§ 59. Mit der Vollziehung hinsichtlich der §§ 17 Abs. 1 und 3, 46, 47 Abs. 2, 48 und 52 ist das Bundesministerium für Justiz betraut, hinsichtlich des § 47 Abs. 2 auch das Bundesministerium für Handel und Wiederaufbau, hinsichtlich des § 35 das Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft und hinsichtlich des § 53 das Bundesministerium für Finanzen. Die Wahrnehmung der Rechte des Bundes (Art. 15 Abs. 8 des Bundes-Verfassungsgesetzes) in den übrigen Angelegenheiten dieses Bundesgesetzes steht dem Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft zu, welches erforderlichenfalls mit den übrigen beteiligten Bundesministerien das Einvernehmen zu pflegen hat.

Flurbereinigungsgesetz (FlurbG)

FlurbG

Ausfertigungsdatum: 14.07.1953

Vollzitat:

"Flurbereinigungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. März 1976 (BGBl. I S. 546), das zuletzt durch Artikel 17 des Gesetzes vom 19. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2794) geändert worden ist"

Stand: Neufassung durch Bek. v. 16. 3.1976 I 546;
zuletzt geändert durch Art. 17 G v. 19.12.2008 I 2794

Fußnote

Textnachweis Geltung ab: 1.7.1987

Erster Teil

Grundlagen der Flurbereinigung

§ 1

Zur Verbesserung der Produktions- und Arbeitsbedingungen in der Land- und Forstwirtschaft sowie zur Förderung der allgemeinen Landeskultur und der Landentwicklung kann ländlicher Grundbesitz durch Maßnahmen nach diesem Gesetz neu geordnet werden (Flurbereinigung).

§ 2

(1) Die Flurbereinigung wird in einem behördlich geleiteten Verfahren innerhalb eines bestimmten Gebietes (Flurbereinigungsgebiet) unter Mitwirkung der Gesamtheit der beteiligten Grundeigentümer und der Träger öffentlicher Belange sowie der landwirtschaftlichen Berufsvertretung (§ 109) durchgeführt.

(2) Die Durchführung der Flurbereinigung ist von den Ländern als eine besonders vordringliche Maßnahme zu betreiben. Sie bestimmen, welche Fachbehörden Flurbereinigungsbehörden und obere Flurbereinigungsbehörden sind und setzen ihre Dienstbezirke fest.

(3) Die Länder können Befugnisse, die nach diesem Gesetz der für die Flurbereinigung zuständigen obersten Landesbehörde zustehen, der oberen Flurbereinigungsbehörde übertragen. Sie können ferner Befugnisse, die nach diesem Gesetz der oberen Flurbereinigungsbehörde zustehen, der Flurbereinigungsbehörde übertragen; dies gilt nicht für die Befugnisse nach § 41 Abs. 3 und § 58 Abs. 3.

(4) Die Länder können Aufgaben und Befugnisse, die nach diesem Gesetz der Flurbereinigungsbehörde zustehen, auf die obere Flurbereinigungsbehörde übertragen.

§ 3

(1) Für die Flurbereinigung ist die Flurbereinigungsbehörde örtlich zuständig, in deren Bezirk das Flurbereinigungsgebiet liegt. Die obere Flurbereinigungsbehörde kann ausnahmsweise eine andere als die örtlich zuständige Flurbereinigungsbehörde beauftragen; liegt das Flurbereinigungsgebiet in dem Bezirk einer anderen oberen Flurbereinigungsbehörde, so bestimmt die für die Flurbereinigung zuständige obere Landesbehörde die zuständige Flurbereinigungsbehörde und die zuständige obere Flurbereinigungsbehörde.

(2) Erstreckt sich das Flurbereinigungsgebiet über die Bezirke mehrerer Flurbereinigungsbehörden, so wird die zuständige Flurbereinigungsbehörde durch die obere Flurbereinigungsbehörde bestimmt.

(3) Erstreckt sich das Flurbereinigungsgebiet über die Bezirke mehrerer oberer Flurbereinigungsbehörden, so wird die zuständige obere Flurbereinigungsbehörde durch die für die Flurbereinigung zuständige oberste Landesbehörde bestimmt. Sind die Flurbereinigungsbehörden verschiedener Länder zuständig, so bestimmen die für die Flurbereinigung zuständigen obersten Landesbehörden die zuständige obere Flurbereinigungsbehörde in gegenseitigem Einvernehmen.

§ 4

Die obere Flurbereinigungsbehörde kann die Flurbereinigung anordnen und das Flurbereinigungsgebiet feststellen, wenn sie eine Flurbereinigung für erforderlich und das Interesse der Beteiligten für gegeben hält (Flurbereinigungsbeschluss); der Beschluss ist zu begründen.

§ 5

(1) Vor der Anordnung der Flurbereinigung sind die voraussichtlich beteiligten Grundstückseigentümer in geeigneter Weise eingehend über das geplante Flurbereinigungsverfahren einschließlich der voraussichtlich entstehenden Kosten aufzuklären.

(2) Die landwirtschaftliche Berufsvertretung, die zuständige Landesplanungsbehörde, die Gemeinde und der Gemeindeverband sowie die übrigen von der für die Landwirtschaft zuständigen obersten Landesbehörde zu bestimmenden Organisationen und Behörden sollen gehört werden.

(3) Die Behörden des Bundes, der Länder, der Gemeinden und Gemeindeverbände sowie andere Körperschaften des öffentlichen Rechts sollen über das geplante Flurbereinigungsverfahren unterrichtet werden; sie haben der Flurbereinigungsbehörde unverzüglich mitzuteilen, ob und welche das voraussichtliche Flurbereinigungsgebiet berührenden Planungen beabsichtigt sind oder bereits feststehen.

§ 6

(1) In dem entscheidenden Teil des Flurbereinigungsbeschlusses sind Name und Sitz der Teilnehmergeinschaft (§ 16) festzusetzen. Die Aufforderung zur Anmeldung unbekannter Rechte (§ 14) und die Bestimmungen über Nutzungsänderungen (§§ 34 und 85 Nr. 5 und 6) können in den entscheidenden Teil des Beschlusses aufgenommen werden.

(2) Der entscheidende Teil des Beschlusses ist öffentlich bekanntzumachen.

(3) Der Beschluss mit Begründung ist in den Gemeinden, in denen beteiligte Grundstücke liegen (Flurbereinigungscommunen), und, soweit erforderlich (§ 110), in den angrenzenden Gemeinden zwei Wochen lang nach der Bekanntmachung zur Einsichtnahme für die Beteiligten auszuliegen. Hierauf ist in der Bekanntmachung hinzuweisen.

§ 7

(1) Das Flurbereinigungsgebiet kann eine oder mehrere Gemeinden oder Teile von Gemeinden umfassen. Es ist so zu begrenzen, daß der Zweck der Flurbereinigung möglichst vollkommen erreicht wird.

(2) Zum Flurbereinigungsgebiet gehören alle in ihm liegenden Grundstücke, soweit sie nicht ausdrücklich ausgeschlossen werden.

§ 8

(1) Geringfügige Änderungen des Flurbereinigungsgebietes kann die Flurbereinigungsbehörde anordnen. § 4 zweiter Halbsatz gilt entsprechend. Die Anordnung braucht nicht bekanntgemacht zu werden. Sie ist den an der Änderung beteiligten Grundstückseigentümern mitzuteilen.

§ 23

(1) Die Versammlung der Teilnehmer kann Mitglieder des Vorstandes oder Stellvertreter dadurch abberufen, daß sie an deren Stelle mit der Mehrheit der anwesenden Teilnehmer neue Mitglieder oder Stellvertreter wählt. In der Versammlung muß mindestens die Hälfte der Teilnehmer anwesend sein.

(2) Die Länder können bei Anwendung des § 18 Abs. 2 die Abberufung von Mitgliedern des Vorstandes oder deren Stellvertretern von der Zustimmung der Flurbereinigungsbehörde abhängig machen.

(3) Die Flurbereinigungsbehörde kann nach Anhörung der landwirtschaftlichen Berufsvertretung Mitglieder des Vorstandes oder Stellvertreter, die ungeeignet sind oder ihre Pflichten verletzen, ablehnen oder abberufen. In diesem Falle steht auch dem Vorstand der Widerspruch an die obere Flurbereinigungsbehörde zu.

(4) Abgelehnte oder abberufene Mitglieder des Vorstandes und Stellvertreter können nicht wiedergewählt werden.

(5) Ist der Vorstand durch Ausscheiden von Mitgliedern und Stellvertretern nicht mehr beschlußfähig (§ 26 Abs. 2), so kann die Flurbereinigungsbehörde nach Anhörung der landwirtschaftlichen Berufsvertretung geeignete Personen beauftragen, die Rechte und Pflichten der ausgeschiedenen Mitglieder des Vorstandes bis zur Wahl neuer Mitglieder wahrzunehmen. Die Wahl ist unverzüglich durchzuführen.

§ 24

Die Mitglieder des Vorstandes und ihre Stellvertreter wirken ehrenamtlich. Die Flurbereinigungsbehörde bestimmt, ob und in welcher Höhe ihnen eine Entschädigung für Zeitsäumnis und Aufwand gewährt wird; die Entschädigung zahlt die Teilnehmergemeinschaft.

§ 25

(1) Der Vorstand führt die Geschäfte der Teilnehmergemeinschaft. Ihm obliegt auch die Ausführung der Aufgaben, die der Teilnehmergemeinschaft gemäß der Vorschrift in § 18 Abs. 2 übertragen worden sind.

(2) Der Vorstand ist von der Flurbereinigungsbehörde über den Fortschritt der Flurbereinigungsarbeiten laufend zu unterrichten, zu wichtigen gemeinschaftlichen Angelegenheiten zu hören und zur Mitarbeit heranzuziehen.

§ 26

(1) Der Vorstand wählt eines seiner Mitglieder zum Vorsitzenden und ein weiteres Mitglied zum Stellvertreter des Vorsitzenden, soweit nicht nach § 21 Abs. 7 eine abweichende Regelung erfolgt ist.

(2) Der Vorstand ist beschlußfähig, wenn er von seinem Vorsitzenden oder der Flurbereinigungsbehörde einberufen und mindestens die Hälfte der Mitglieder oder ihrer Stellvertreter anwesend ist. Er faßt seine Beschlüsse mit der Mehrheit der anwesenden Mitglieder; bei Stimmgleichheit gibt die Stimme des Vorsitzenden den Ausschlag.

(3) Der Vorsitzende führt die Vorstandsbeschlüsse aus und vertritt die Teilnehmergemeinschaft gerichtlich und außergerichtlich.

Dritter Abschnitt Verband der Teilnehmergemeinschaften

§ 26a

(1) Mehrere Teilnehmergemeinschaften können sich zu einem Verband zusammenschließen, soweit die gemeinsame Durchführung der ihnen nach § 18 obliegenden Aufgaben zweckmäßig

ist. Der Verband tritt nach Maßgabe seiner Satzung an die Stelle der einzelnen Teilnehmergemeinschaften. Er entsteht mit der öffentlichen Bekanntmachung der Satzung durch die obere Flurbereinigungsbehörde und ist eine Körperschaft des öffentlichen Rechts.

(2) Die Satzung des Verbandes wird von der Mitgliederversammlung mit der Mehrheit der abgegebenen Stimmen beschlossen.

(3) Der Zusammenschluß und die Satzung bedürfen der Genehmigung der oberen Flurbereinigungsbehörde.

(4) Kommt eine Satzung durch Beschluß nach Absatz 2 nicht zustande, so stellt die obere Flurbereinigungsbehörde eine Satzung auf. Die für die Flurbereinigung zuständige oberste Landesbehörde setzt die Satzung fest.

(5) Eine Teilnehmergemeinschaft kann mit Zustimmung der oberen Flurbereinigungsbehörde einem bestehenden Verband beitreten; die obere Flurbereinigungsbehörde kann den Beitritt anordnen. Das Nähere regelt die Satzung.

§ 26b

(1) Der Verband hat einen Vorstand, der von der Mitgliederversammlung mit der Mehrheit der abgegebenen Stimmen gewählt wird. Die Zahl der Vorstandsmitglieder wird durch die obere Flurbereinigungsbehörde bestimmt. Kommt eine Wahl nicht zustande und verspricht ein neuer Wahltermin keinen Erfolg, so kann die obere Flurbereinigungsbehörde Mitglieder des Vorstandes nach Anhörung der landwirtschaftlichen Berufsvertretung bestellen.

(2) Der Verband kann zur Erfüllung seiner Aufgaben die ihm angehörenden Teilnehmergemeinschaften zu Beiträgen heranziehen; ihm kann durch die Satzung das Recht übertragen werden, die nach § 19 beitragspflichtigen einzelnen Teilnehmer unmittelbar zur Leistung der Beiträge heranzuziehen. In diesem Falle ist dem Verband durch die Satzung die Kassen- und Buchführung mit voller Verantwortung zu übertragen.

(3) § 21 Abs. 7 und die §§ 24 bis 26 gelten entsprechend.

§ 26c

(1) Ist für ein bestimmtes Gebiet die Durchführung einer Flurbereinigung zu erwarten, so kann die obere Flurbereinigungsbehörde einen Verband oder, soweit ein solcher nicht besteht, eine andere geeignete Stelle beauftragen, bereits vor der Anordnung der Flurbereinigung Vorarbeiten zu übernehmen sowie für Zwecke der Flurbereinigung Grundstücke zu erwerben oder zu pachten.

(2) Wird das Flurbereinigungsverfahren nicht durchgeführt, so sorgt die Aufsichtsbehörde für eine ordnungsgemäße Abwicklung der vom Verband vorgenommenen Geschäfte. § 9 Abs. 2 gilt entsprechend.

§ 26d

Der Verband untersteht der Aufsicht der Flurbereinigungsbehörde. Erstrecken sich die den Verband bildenden Teilnehmergemeinschaften über den Bezirk mehrerer Flurbereinigungsbehörden, so bestimmt die obere Flurbereinigungsbehörde die für die Aufsicht zuständige Flurbereinigungsbehörde. Erstrecken sich die den Verband bildenden Teilnehmergemeinschaften über den Bezirk mehrerer oberer Flurbereinigungsbehörden, so bestimmt die für die Flurbereinigung zuständige oberste Landesbehörde die für die Aufsicht zuständige Flurbereinigungsbehörde. Erstrecken sich die den Verband bildenden Teilnehmergemeinschaften über verschiedene Länder, so bestimmen die für die Flurbereinigung zuständigen obersten Landesbehörden die zuständige Flurbereinigungsbehörde in gegenseitigem Einvernehmen. § 17 gilt im übrigen entsprechend.

§ 26e

(1) Mehrere Verbände können sich zur Erfüllung der ihnen nach den §§ 26a bis 26c obliegenden Aufgaben zu einem Gesamtverband zusammenschließen. Der Gesamtverband tritt nach Maßgabe seiner Satzung an die Stelle der einzelnen Verbände. Er entsteht mit der öffentlichen Bekanntmachung der Satzung durch die für die Flurbereinigung zuständige oberste Landesbehörde und ist eine Körperschaft des öffentlichen Rechts.

(2) Die Satzung des Gesamtverbandes wird von der Mitgliederversammlung mit der Mehrheit der abgegebenen Stimmen beschlossen.

(3) Der Zusammenschluß und die Satzung bedürfen der Genehmigung der für die Flurbereinigung zuständigen obersten Landesbehörde.

(4) Kommt eine Satzung durch Beschluß nach Absatz 2 nicht zustande, so stellt die für die Flurbereinigung zuständige oberste Landesbehörde die Satzung auf und setzt sie fest.

(5) § 26a Abs. 5 Satz 1 zweiter Halbsatz gilt entsprechend mit der Maßgabe, daß an die Stelle der oberen Flurbereinigungsbehörde die für die Flurbereinigung zuständige oberste Landesbehörde tritt.

(6) Der Gesamtverband hat einen Vorstand, der in der Mitgliederversammlung mit der Mehrheit der abgegebenen Stimmen gewählt wird. Die Zahl der Vorstandsmitglieder wird durch die für die Flurbereinigung zuständige oberste Landesbehörde bestimmt. Kommt eine Wahl nicht zustande und verspricht ein neuer Wahltermin keinen Erfolg, so kann die für die Flurbereinigung zuständige oberste Landesbehörde Mitglieder des Vorstandes nach Anhörung der landwirtschaftlichen Berufsvertretung bestellen.

(7) Der Gesamtverband untersteht der Aufsicht der für die Flurbereinigung zuständigen obersten Landesbehörde. § 17 gilt im übrigen entsprechend.

Vierter Abschnitt Wertermittlungsverfahren

§ 27

Um die Teilnehmer mit Land von gleichem Wert abfinden zu können, ist der Wert der alten Grundstücke zu ermitteln. Die Wertermittlung hat in der Weise zu erfolgen, daß der Wert der Grundstücke eines Teilnehmers im Verhältnis zu dem Wert aller Grundstücke des Flurbereinigungsgebietes zu bestimmen ist.

§ 28

(1) Für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke ist das Wertverhältnis in der Regel nach dem Nutzen zu ermitteln, den sie bei gemeinüblicher ordnungsmäßiger Bewirtschaftung jedem Besitzer ohne Rücksicht auf ihre Entfernung vom Wirtschaftshofe oder von der Ortslage nachhaltig gewähren können. Hierbei sind die Ergebnisse einer Bodenschätzung nach dem Bodenschätzungsgesetz vom 20. Dezember 2007 (BGBl. I S. 3150, 3176) in der jeweils geltenden Fassung zugrunde zu legen; Abweichungen sind zulässig.

(2) Wesentliche Bestandteile eines Grundstücks, die seinen Wert dauernd beeinflussen, sowie Rechte nach § 49 Abs. 3 sind, soweit erforderlich, in ihrem Wert besonders zu ermitteln.

§ 29

(1) Die Wertermittlung für Bauflächen und Bauland sowie für bauliche Anlagen hat auf der Grundlage des Verkehrswertes zu erfolgen.

(2) Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre; Wertänderungen an baulichen Anlagen,

die durch die Aussicht auf die Durchführung der Flurbereinigung entstanden sind, bleiben außer Betracht.

(3) Bei bebauten Grundstücken ist der Verkehrswert des Bodenanteils und der Bauteile getrennt zu ermitteln, wenn dies auf Grund von Vergleichspreisen möglich ist; die Verkehrswerte sind gesondert anzugeben.

(4) Die Ermittlung des Verkehrswertes der baulichen Anlagen soll nur dann vorgenommen werden, wenn die baulichen Anlagen einem neuen Eigentümer zugeteilt werden.

§ 30

Für die Größe der Grundstücke ist in der Regel die Eintragung im Liegenschaftskataster maßgebend.

§ 31

(1) Die Wertermittlung wird in der Regel durch landwirtschaftliche Sachverständige vorgenommen. Die Flurbereinigungsbehörde bestimmt die Zahl der Sachverständigen, wählt sie nach Anhörung des Vorstandes der Teilnehmergemeinschaft aus der von der oberen Flurbereinigungsbehörde im Einvernehmen mit der landwirtschaftlichen Berufsvertretung aufgestellten Liste der als Sachverständige geeigneten Personen aus und leitet die Wertermittlung. Der Vorstand soll der Wertermittlung beiwohnen.

(2) Sind zu einer Wertermittlung Kenntnisse erforderlich, die über die allgemeine landwirtschaftliche Sachkunde hinausgehen, so sind besondere anerkannte Sachverständige beizuziehen.

§ 32

Die Nachweisungen über die Ergebnisse der Wertermittlung sind zur Einsichtnahme für die Beteiligten auszulegen. Die Ergebnisse sind ihnen in einem Anhörungstermin zu erläutern. Nach Behebung begründeter Einwendungen sind die Ergebnisse der Wertermittlung durch die Flurbereinigungsbehörde festzustellen; die Feststellung ist öffentlich bekanntzumachen.

§ 33

Die Länder können die Vornahme der Wertermittlung sowie die Bekanntgabe und Feststellung der Wertermittlungsergebnisse abweichend regeln.

Fünfter Abschnitt Zeitweilige Einschränkungen des Eigentums

§ 34

(1) Von der Bekanntgabe des Flurbereinigungsbeschlusses bis zur Unanfechtbarkeit des Flurbereinigungsplanes gelten folgende Einschränkungen:

1. In der Nutzungsart der Grundstücke dürfen ohne Zustimmung der Flurbereinigungsbehörde nur Änderungen vorgenommen werden, die zum ordnungsmäßigen Wirtschaftsbetrieb gehören.
2. Bauwerke, Brunnen, Gräben, Einfriedungen, Hangterrassen und ähnliche Anlagen dürfen nur mit Zustimmung der Flurbereinigungsbehörde errichtet, hergestellt, wesentlich verändert oder beseitigt werden.
3. Obstbäume, Beerensträucher, Rebstöcke, Hopfenstöcke, einzelne Bäume, Hecken, Feld- und Ufergehölze dürfen nur in Ausnahmefällen, soweit landskulturelle Belange, insbesondere des Naturschutzes und der Landschaftspflege, nicht beeinträchtigt werden, mit Zustimmung der Flurbereinigungsbehörde beseitigt werden. Andere gesetzliche Vorschriften über die Beseitigung von Rebstöcken und Hopfenstöcken bleiben unberührt.

- (2) Sind entgegen den Vorschriften des Absatzes 1 Nr. 1 und 2 Änderungen vorgenommen oder Anlagen hergestellt oder beseitigt worden, so können sie im Flurbereinigungsverfahren unberücksichtigt bleiben. Die Flurbereinigungsbehörde kann den früheren Zustand gemäß § 137 wiederherstellen lassen, wenn dies der Flurbereinigung dienlicher ist.
- (3) Sind Eingriffe entgegen der Vorschrift des Absatzes 1 Nr. 3 vorgenommen worden, so muß die Flurbereinigungsbehörde Ersatzpflanzungen anordnen.
- (4) Das Erfordernis der Zustimmung und die Folgen seiner Nichtbeachtung sind öffentlich bekanntzumachen.

§ 36

(1) Ist die Bekanntmachung nach Absatz 4 nicht gemäß § 6 Abs. 1 in den entscheidenden Teil des Flurbereinigungsbeschlusses aufgenommen worden, so treten die Rechtswirkungen gemäß den Absätzen 1 bis 3 erst mit der besonderen Bekanntmachung gemäß Absatz 4 ein.

§ 35

- (1) Die Beauftragten der Flurbereinigungsbehörde sind berechtigt, zur Vorbereitung und zur Durchführung der Flurbereinigung Grundstücke zu betreten und die nach ihrem Ermessen erforderlichen Arbeiten auf ihnen vorzunehmen.
- (2) Soweit der hierdurch verursachte Schaden den Durchschnitt erheblich übersteigt, hat die Flurbereinigungsbehörde eine angemessene Entschädigung festzusetzen. Die Entschädigung trägt die Teilnehmergemeinschaft; falls die Flurbereinigung nicht angeordnet wird, trägt sie das Land.

§ 36

(1) Wird es aus dringenden Gründen erforderlich, vor der Ausführung oder zur Vorbereitung und zur Durchführung von Änderungen des Flurbereinigungsplanes den Besitz oder die Nutzung von Grundstücken oder die Ausübung anderer Rechte zu regeln, so kann die Flurbereinigungsbehörde eine vorläufige Anordnung erlassen und erlassene Anordnungen aufheben oder ändern. Zum Ausgleich von Härten kann sie angemessene Entschädigungen festsetzen. Die Entschädigung trägt die Teilnehmergemeinschaft.

(2) Soweit der Zustand eines Grundstücks für die Ermittlung des Wertes und für die Bemessung der Entschädigung von Bedeutung ist, hat ihn die Flurbereinigungsbehörde, nötigenfalls unter Zuziehung von Sachverständigen, rechtzeitig festzustellen.

Dritter Teil

Neugestaltung des Flurbereinigungsgebietes

§ 37

(1) Das Flurbereinigungsgebiet ist unter Beachtung der jeweiligen Landschaftsstruktur neu zu gestalten, wie es den gegeneinander abzuwägenden Interessen der Beteiligten sowie den Interessen der allgemeinen Landeskultur und der Landentwicklung entspricht und wie es das Wohl der Allgemeinheit erfordert. Die Feldmark ist neu einzuteilen und zersplitterter oder unwirtschaftlich geformter Grundbesitz nach neuzeitlichen betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten zusammenzulegen und nach Lage, Form und Größe zweckmäßig zu gestalten; Wege, Straßen, Gewässer und andere gemeinschaftliche Anlagen sind zu schaffen, bodenschützende sowie -verbessernde und landschaftsgestaltende Maßnahmen vorzunehmen und alle sonstigen Maßnahmen zu treffen, durch welche die Grundlagen der Wirtschaftsbetriebe verbessert, der Arbeitsaufwand vermindert und die Bewirtschaftung erleichtert werden. Maßnahmen der Dorferneuerung können durchgeführt werden; durch Bebauungspläne und ähnliche Planungen wird die Zuziehung der Ortsgemeinde zur Flurbereinigung nicht ausgeschlossen. Die rechtlichen Verhältnisse sind zu ordnen.

(2) Die Flurbereinigungsbehörde hat bei der Durchführung der Maßnahmen nach Absatz 1 die öffentlichen Interessen zu wahren, vor allem den Erfordernissen der Raumordnung, der Landesplanung und einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, des Umweltschutzes,

des Naturschutzes und der Landschaftspflege, des Denkmalschutzes, der Erholung, der Wasserwirtschaft einschließlich Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung, der Fischerei, des Jagdwesens, der Energieversorgung, des öffentlichen Verkehrs, der landschaftlichen Siedlung, der Kleinsiedlung, des Kleingartenwesens und der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes sowie einer möglichen bergbaulichen Nutzung und der Erhaltung und Sicherung mineralischer Rohstoffvorkommen Rechnung zu tragen.

(3) Die Veränderung natürlicher Gewässer darf nur aus wasserwirtschaftlichen und nicht nur aus vermessungstechnischen Gründen unter rechtzeitiger Hinzuziehung von Sachverständigen erfolgen.

§ 38

Die Flurbereinigungsbehörde stellt im Benehmen mit der landwirtschaftlichen Berufsvertretung und den beteiligten Behörden und Organisationen, insbesondere den von der zuständigen landwirtschaftlichen Behörde bestellten Fachberatern für Flurbereinigung, allgemeine Grundsätze für die zweckmäßige Neugestaltung des Flurbereinigungsgebietes auf. Dabei sind die Ergebnisse der Vorplanung nach § 1 Abs. 2 des Gesetzes über die Gemeinschaftsaufgabe "Verbesserung der Agrarstruktur und des Küstenschutzes" vom 3. September 1969 (Bundesgesetzbl. I S. 1573), geändert durch das Gesetz zur Änderung der Gesetze über die Gemeinschaftsaufgaben vom 23. Dezember 1971 (Bundesgesetzbl. I S. 2140), und Vorplanungen der landwirtschaftlichen Berufsvertretung oder anderer landwirtschaftlicher Stellen sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu erörtern und in dem möglichen Umfange zu berücksichtigen. Die Erfordernisse der Raumordnung, der Landesplanung und des Städtebaues sind zu beachten.

Fußnote

§ 38 Kursivdruck: Jetzt idF d. Bek. v. 21.7.1988 I 1055

Erster Abschnitt Gemeinschaftliche und öffentliche Anlagen

§ 39

(1) Im Flurbereinigungsgebiet sind Wege, Straßen, Gewässer und andere zur gemeinschaftlichen Benutzung oder einem gemeinschaftlichen Interesse dienende Anlagen zu schaffen, soweit es der Zweck der Flurbereinigung erfordert. Sie sind gemeinschaftliche Anlagen.

(2) Vorhandene Anlagen können geändert, verlegt oder eingezogen werden.

§ 40

Für Anlagen, die dem öffentlichen Verkehr oder einem anderen öffentlichen Interesse dienen, wie öffentliche Wege, Straßen, Einrichtungen von Eisenbahnen, Straßenbahnen und sonstigen Unternehmen des öffentlichen Verkehrs, Wasserversorgungs-, Energieversorgungs-, Abwasserwertungs-, Abwasserbeseitigungs-, Windschutz-, Klimaschutz- und Feuerschutzanlagen, Anlagen zum Schutz gegen Immissionen oder Emissionen, Spiel- und Sportstätten sowie Anlagen, die dem Naturschutz, der Landschaftspflege oder der Erholung dienen, kann Land in verhältnismäßig geringem Umfange im Flurbereinigungsverfahren bereitgestellt werden. Durch den Flurbereinigungsplan wird bestimmt, wem das Land zu Eigentum zugeteilt wird. Soweit eine Anlage nicht zugleich dem wirtschaftlichen Interesse der Teilnehmer dient, hat der Eigentümer der Anlage für das Land und entstehende Schäden einen angemessenen Kapitalbetrag an die Teilnehmergemeinschaft zu leisten.

§ 41

(1) Die Flurbereinigungsbehörde stellt im Benehmen mit dem Vorstand der Teilnehmergemeinschaft einen Plan auf über die gemeinschaftlichen und öffentlichen Anlagen, insbesondere über die Einziehung, Änderung oder Neuausweisung öffentlicher

Wege und Straßen sowie über die wasserwirtschaftlichen, bodenverbessernden und landschaftsgestaltenden Anlagen (Wege- und Gewässerplan mit landschaftspflegerischem Begleitplan).

(2) Der Plan ist mit den Trägern öffentlicher Belange einschließlich der landwirtschaftlichen Berufsvertretung in einem Anhörungstermin zu erörtern. Einwendungen gegen den Plan müssen zur Vermeidung des Ausschlusses in dem Anhörungstermin vorgebracht werden; darauf ist in der Ladung und in dem Termin hinzuweisen. Die Ladungsfrist beträgt einen Monat. Der Ladung ist ein Auszug aus dem Plan beizufügen, der die Festsetzungen enthält, durch welche die Träger öffentlicher Belange berührt werden.

(3) Der Plan ist durch die obere Flurbereinigungsbehörde festzustellen.

(4) Der Plan kann ohne vorherige Durchführung eines Planfeststellungsverfahrens von der oberen Flurbereinigungsbehörde genehmigt werden, wenn mit Einwendungen nicht zu rechnen ist oder Einwendungen nicht erhoben oder nachträglich ausgeräumt werden. Die Planfeststellung kann bei Änderungen und Erweiterungen von unwesentlicher Bedeutung unterbleiben. Fälle von unwesentlicher Bedeutung liegen besonders vor, wenn Rechte anderer nicht beeinflusst werden oder wenn mit den Beteiligten entsprechende Vereinbarungen getroffen werden.

(5) Durch die Planfeststellung wird die Zulässigkeit des Vorhabens einschließlich der notwendigen Folgemaßnahmen an anderen Anlagen im Hinblick auf alle von ihm berührten öffentlichen Belange festgestellt; neben der Planfeststellung sind andere behördliche Entscheidungen, insbesondere öffentlich-rechtliche Genehmigungen, Verleihungen, Erlaubnisse, Bewilligungen, Zustimmungen und Planfeststellungen nicht erforderlich. Durch die Planfeststellung werden alle öffentlich-rechtlichen Beziehungen zwischen dem Träger des Vorhabens und den durch den Plan Betroffenen rechtsgestaltend geregelt. Die Rechte der Teilnehmer nach den §§ 44, 58 und 59 bleiben unberührt.

(6) Der Planfeststellungsbeschluss ist dem Träger des Vorhabens und dem Vorstand der Teilnehmergemeinschaft mit Rechtsbehelfsbelehrung zuzustellen.

§ 42

(1) Die Teilnehmergemeinschaft hat die gemeinschaftlichen Anlagen, soweit nicht ein anderer den Ausbau übernimmt, herzustellen und bis zur Übergabe an die Unterhaltungspflichtigen zu unterhalten, soweit nicht gesetzliche Vorschriften anderes bestimmen. Die Anlagen können schon vor der Ausführung des Flurbereinigungsplanes gebaut werden, soweit der Wege- und Gewässerplan mit landschaftspflegerischem Begleitplan für sie festgestellt ist.

(2) Die gemeinschaftlichen Anlagen werden durch den Flurbereinigungsplan der Teilnehmergemeinschaft zu Eigentum zugeteilt und sind von ihr zu unterhalten, soweit nicht der Flurbereinigungsplan oder gesetzliche Vorschriften anderes bestimmen. Sie können der Gemeinde zugeteilt werden, wenn diese zustimmt. Die Länder können eine abweichende Regelung treffen.

(3) Eigentümern von Grundstücken, die nicht zum Flurbereinigungsgebiet gehören, aber durch Anlagen wesentliche Vorteile haben, kann durch den Flurbereinigungsplan ein den Vorteilen entsprechender Anteil an den Kosten der Unterhaltung solcher Anlagen auferlegt werden. Der Kostenanteil ist an den Unterhaltungspflichtigen zu zahlen. Er haftet als öffentliche Last auf den Grundstücken, für die er festgesetzt ist.

§ 43

Sollen Anlagen im Sinne des Gesetzes über Wasser- und Bodenverbände (Wasserverbandsgesetz) vom 12. Februar 1991 (BGBl. I S. 405) im Flurbereinigungsverfahren ausgeführt werden, so kann die Flurbereinigungsbehörde nach der Ausführung und Unterhaltung dieser Anlagen einen Wasser- und Bodenverband nach den Vorschriften über Wasser- und Bodenverbände gründen. Während des Flurbereinigungsverfahrens sind die Flurbereinigungsbehörde die Aufsichtsbehörde und die obere Flurbereinigungsbehörde die obere Aufsichtsbehörde des Verbandes.

Zweiter Abschnitt Grundsätze für die Abfindung

§ 44

(1) Jeder Teilnehmer ist für seine Grundstücke unter Berücksichtigung der nach § 47 vorgenommenen Abzüge mit Land von gleichem Wert abzufinden. Bei der Bemessung der Landabfindung sind die nach den §§ 27 bis 33 ermittelten Werte zugrunde zu legen. Maßgebend ist der Zeitpunkt, in dem der neue Rechtszustand an die Stelle des bisherigen tritt (§ 61 Satz 2). In den Fällen der vorläufigen Besitzeinweisung ist der Zeitpunkt maßgebend, in dem diese wirksam wird.

(2) Bei der Landabfindung sind die betriebswirtschaftlichen Verhältnisse aller Teilnehmer gegeneinander abzuwägen und alle Umstände zu berücksichtigen, die auf den Ertrag, die Benutzung und die Verwertung der Grundstücke wesentlichen Einfluss haben. (3) Die Landabfindungen müssen in möglichst großen Grundstücken ausgewiesen werden. Unvermeidbare Mehr- oder Minderausweisungen von Land sind in Geld auszugleichen. Die Grundstücke müssen durch Wege zugänglich gemacht werden; die erforderliche Vorflut ist, soweit möglich, zu schaffen.

(4) Die Landabfindung eines Teilnehmers soll in der Nutzungsart, Beschaffenheit, Bodengüte und Entfernung vom Wirtschaftshofe oder von der Ortslage seinen alten Grundstücken entsprechen, soweit es mit einer großzügigen Zusammenlegung des Grundbesitzes nach neuzeitlichen betriebswirtschaftlichen Erkenntnissen vereinbar ist.

(5) Wird durch die Abfindung eine völlige Änderung der bisherigen Struktur eines Betriebes erforderlich, so bedarf sie der Zustimmung des Teilnehmers. Die Kosten der Änderung sind Ausführungskosten (§ 105).

(6) Die Landabfindungen können im Wege des Austausches in einem anderen Flurbereinigungsgebiet ausgewiesen werden, soweit es für die Durchführung der Flurbereinigung zweckmäßig ist und in den betroffenen Flurbereinigungsgebieten der neue Rechtszustand gleichzeitig eintritt. Die Landabfindungen werden in diesen Fällen durch die Flurbereinigungspläne der Flurbereinigungsgebiete festgelegt, in denen sie ausgewiesen werden.

(7) Sind die betroffenen Rechtsinhaber einverstanden, können die Flurbereinigungsbehörde und die Gemeinde (Umlegungsstelle) in gegenseitigem Einvernehmen den Eigentümer eines in einem Flurbereinigungsgebiet gelegenen Grundstücks mit einem Grundstück in einem Gebiet abfinden, in dem eine Umlegung nach Maßgabe des Vierten Teils des Ersten Kapitels des Baugesetzbuchs durchgeführt wird. Das gleiche gilt, wenn der Eigentümer eines in einem Umlegungsgebiet gelegenen Grundstücks mit einem Grundstück in einem Flurbereinigungsgebiet abgefunden werden soll. Im übrigen ist Absatz 6 entsprechend anzuwenden.

§ 45

(1) Wenn der Zweck der Flurbereinigung es erfordert, können verändert werden:

1. Hof- und Gebäudeflächen;
2. Parkanlagen;
3. Naturdenkmale, Naturschutzgebiete sowie geschützte Landschaftsteile und geschützte Landschaftsbestandteile;
4. Seen, Fischteiche und Fischzuchtanstalten;
5. Gewässer, die einem gewerblichen Betrieb dienen;
6. Sportanlagen;
7. Gärtnereien;
8. Friedhöfe, einzelne Grabstätten und Denkmale;

9. Anlagen, die dem öffentlichen Verkehr, dem Hochwasserschutz, der öffentlichen Wasser- und Energieversorgung sowie der Abwasserwertung oder -beseitigung dienen;
10. Sol- und Mineralquellen mit den dazugehörenden Grundstücken;
11. Gewerbliche Anlagen zur Gewinnung von Bodenbestandteilen, sofern sie dauernd in Betrieb sind, und Lagerstätten von Bodenschätzen, die der Aufsicht der Bergbehörde unterliegen.

In den Fällen der Nummern 9 bis 11 ist die Zustimmung der Eigentümer erforderlich. Sie ist in den Fällen der Nummer 9 nicht erforderlich, sofern es sich um Anlagen handelt, die einem gemeinschaftlichen Interesse im Sinne des § 39 Abs. 1 dienen.

- (2) Wenn der Zweck der Flurbereinigung in anderer Weise nicht erreicht werden kann, können die in Absatz 1 Nr. 1 bis 8 bezeichneten Grundstücke verlegt oder einem anderen gegeben werden. Bei Wohngebäuden und in den Fällen der Nummern 2, 7 und 8 ist jedoch die Zustimmung der Eigentümer, bei Friedhöfen auch die Zustimmung der beteiligten Kirchen erforderlich.

- (3) Zu wesentlichen Eingriffen in den Bestand von Naturdenkmälern, Naturschutzgebieten sowie geschützten Landschaftsteilen und geschützten Landschaftsbestandteilen ist auch die vorherige Zustimmung der für den Naturschutz und die Landschaftspflege zuständigen Behörde erforderlich.

§ 46

Sind Teile des Flurbereinigungsgebietes durch besondere Maßnahmen mit erheblichen öffentlichen Mitteln im Flurbereinigungsverfahren verbessert und ist der Wert dieser Grundstücke wesentlich erhöht worden, so kann der Bemessung der Abfindung der Teilnehmer der erhöhte Wert zugrunde gelegt werden. Der erhöhte Wert ist nötigenfalls durch erneute Wertermittlung nach den §§ 28 und 31 bis 33 unter Berücksichtigung der den Teilnehmern verbleibenden Kostenlast festzustellen. Der Erlös des zur Abfindung der Teilnehmer nicht benötigten Landes ist zur Deckung der Kosten der Verbesserung zu verwenden.

§ 47

- (1) Den zu den gemeinschaftlichen Anlagen und zu öffentlichen Anlagen nach § 40 erforderlichen Grund und Boden haben alle Teilnehmer nach dem Verhältnis des Wertes ihrer alten Grundstücke zu dem Wert aller Grundstücke des Flurbereinigungsgebietes aufzubringen, soweit er nicht durch vor der Flurbereinigung vorhandene Anlagen gleicher Art oder durch einen bei Neumessung des Flurbereinigungsgebietes sich ergebenden Überschuß an Fläche gedeckt oder von einzelnen Teilnehmern hergegeben wird; in gleicher Weise ist ein bei Neumessung sich ergebender Mangel an Fläche aufzubringen. Der von den Teilnehmern aufzubringende Anteil kann für unvorhergesehene Zwecke, für Mißformen und zum Ausgleich mäßig erhöht werden.

- (2) Für solche Teile des Flurbereinigungsgebietes, in denen aus besonderen Gründen ein größerer Bedarf an Grund und Boden für gemeinschaftliche oder öffentliche Anlagen als in anderen Teilen besteht, kann zu Lasten der begünstigten Teilnehmer ein von dem übrigen Flurbereinigungsgebiet abweichender Maßstab festgesetzt werden.

(3) Die Flurbereinigungsbehörde kann zur Vermeidung offensichtlicher und unbilliger Härten einzelne Teilnehmer ausnahmsweise von der Aufbringung ihres Anteils an den gemeinschaftlichen oder öffentlichen Anlagen ganz oder teilweise zu Lasten der übrigen Teilnehmer befreien.

§ 48

- (1) Zum Flurbereinigungsgebiet gehörende Grundstücke, die nach altem Herkommen in gemeinschaftlichem Eigentum stehen, können geteilt werden.
- (2) Wenn es dem Zweck der Flurbereinigung dient und die Eigentümer zustimmen, kann gemeinschaftliches Eigentum an Grundstücken auch in anderen Fällen geteilt oder in der Form von Miteigentum neu gebildet werden.

§ 49

(1) Wenn es der Zweck der Flurbereinigung erfordert, können Dienstbarkeiten, Reallasten und Erwerbsrechte an einem Grundstück sowie persönliche Rechte, die zum Besitz oder zur Nutzung eines Grundstücks berechtigten oder die Benutzung eines Grundstücks beschränken, aufgehoben werden. Für Rechte, die durch die Flurbereinigung entbehrlich werden, wird eine Abfindung nicht gewährt. Werden in Satz 1 genannte Rechte, die nicht entbehrlich werden, aufgehoben, sind die Berechtigten entweder in Land, durch gleichartige Rechte oder mit ihrer Zustimmung in Geld abzufinden. Bei der Abfindung in Land oder durch gleichartige Rechte gilt § 44 Abs. 3 Satz 2, bei der Abfindung in Geld gelten die §§ 52 bis 54 entsprechend. Soweit die Abfindung in Land oder durch gleichartige Rechte unmöglich oder mit dem Zweck der Flurbereinigung nicht vereinbar ist, sind die Berechtigten in Geld abzufinden.

- (2) Ein in Absatz 1 Satz 1 bezeichnetes Recht ist auf Antrag des Berechtigten aufzuheben, wenn es bei Übergang auf die Landabfindung an dieser nicht mehr in dem bisherigen Umfang ausgeübt werden könnte. Absatz 1 Satz 3 bis 5 gilt entsprechend.

- (3) Die aus dem Bestehen eines aufzuhebenden Rechts folgende Minderung des Wertes des alten Grundstücks ist bei der Abfindung des Teilnehmers nur zu berücksichtigen, wenn sie erheblich ist.

§ 50

- (1) Obstbäume, Beerensträucher, Rebstöcke, Hopfenstöcke, Bodenaltertümer, Kulturdenkmale sowie Bäume, Feldgehölze und Hecken, deren Erhaltung aus Gründen des Naturschutzes und der Landschaftspflege oder aus anderen Gründen geboten ist, hat der Empfänger der Landabfindung zu übernehmen.

(2) Für die in Absatz 1 genannten Holzpflanzen hat die Teilnehmergeinschaft den bisherigen Eigentümer in Geld abzufinden; sie kann von dem Empfänger der Landabfindung angemessene Erstattung verlangen. Mit Zustimmung der Flurbereinigungsbehörde können die Teilnehmer anderes vereinbaren. Für unfruchtbare, unveredelte, hoch verpflanzbare oder abgängige Obstbäume, für verpflanzbare oder abgängige Beerensträucher, Rebstöcke, Hopfenstöcke und für andere als die in Absatz 1 genannten Bäume wird keine Geldabfindung gegeben; der bisherige Eigentümer kann sie entfernen. Als abgängig gelten auch Rebstöcke und Hopfenstöcke, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften zu beseitigen sind; die Vorschriften über die Entschädigung nach diesen Gesetzen bleiben unberührt.

- (3) Die Länder können bestimmen, daß Obstbäume, Beerensträucher oder Rebstöcke zu entfernen sind, wenn Bodenverbesserungen oder andere ertragsfördernde Maßnahmen, z.B. Rebenaufbau, sonst nicht zweckmäßig durchgeführt werden können.

- (4) Für andere nicht unter Absatz 1 fallende wesentliche Bestandteile von Grundstücken, insbesondere für Gebäude, ist, soweit erforderlich, der bisherige Eigentümer oder der sonst Berechtigte gesondert abzufinden.

§ 51

(1) Ein vorübergehender Unterschied zwischen dem Wert der alten Grundstücke und dem Wert der Landabfindung sowie andere vorübergehende Nachteile einzelner Teilnehmer, die das Maß der den übrigen Teilnehmern entstehenden gleichartigen Nachteile erheblich übersteigen, sind durch Geld oder in anderer Art auszugleichen.

- (2) Die Teilnehmergeinschaft kann Erstattung der von ihr geleisteten Ausgleichszahlung von dem, der dadurch Vorteile hat, nach dem Verhältnis seines Vortes verlangen.

§ 52

- (1) Ein Teilnehmer kann mit seiner Zustimmung statt in Land ganz oder teilweise in Geld abgefunden werden.

(2) Die Zustimmung bedarf zu ihrer Wirksamkeit schriftlicher Form. Sie kann nicht mehr widerrufen werden, wenn sie der Flurbereinigungsbehörde zugegangen oder in eine Verhandlungsüberschrift (§§ 129 bis 131) aufgenommen worden ist.

(3) Ist die Zustimmung unwiderruflich geworden, so darf der Teilnehmer das Grundstück, für das er in Geld abzufinden ist, nicht mehr veräußern oder belasten. Das Verfügungsverbot (§ 135 des Bürgerlichen Gesetzbuchs) ist auf Ersuchen der Flurbereinigungsbehörde für die Teilnehmergemeinschaft oder im Falle der Zustimmung zugunsten eines bestimmten Dritten für diesen in das Grundbuch einzutragen. Solange das Verfügungsverbot nicht eingetragen ist, hat der rechtsgeschäftliche Erwerber des Grundstücks, eines Rechts an dem Grundstück oder eines Rechts an einem solchen Recht die Auszahlung der Geldabfindung nur gegen sich gelten zu lassen, wenn ihm das Verfügungsverbot bei dem Erwerb bekannt war; § 892 des Bürgerlichen Gesetzbuchs gilt entsprechend. Wird ein Teilnehmer nur für einen Grundstücksteil in Geld abgefunden, so ist das Verfügungsverbot nur für diesen Teil einzutragen.

§ 53

(1) Wird ein Teilnehmer ganz oder teilweise in Geld abgefunden und ist er mit der Höhe der Geldabfindung einverstanden, so kann diese schon vor Ausführung des Flurbereinigungsplanes ausgezahlt werden, sobald das Verfügungsverbot (§ 52 Abs. 3) im Grundbuch eingetragen ist. Nach Auszahlung der Geldabfindung kann ihre Änderung nicht mehr verlangt werden.

(2) Ist das Grundstück mit Rechten Dritter belastet, so ist die Abfindung dem Eigentümer nach Abzug des Wertes dieser Rechte auszuführen. Eine diesen Rechten zugrunde liegende persönliche Schuld des Eigentümers kann die Teilnehmergemeinschaft oder ein gemeinnütziges Siedlungsunternehmen übernehmen, ohne daß es der Genehmigung des Gläubigers bedarf. Die Übernahme wird mit der Anzeige an den Gläubiger wirksam. Bis zu diesem Zeitpunkt ist die Teilnehmergemeinschaft oder das Siedlungsunternehmen dem Eigentümer gegenüber verpflichtet, den Gläubiger rechtzeitig zu befriedigen.

§ 54

(1) Geldabfindungen und Geldausgleiche müssen angemessen sein. Die Kapitalerträge sind unter Zugrundelegung des Wertes nach § 28, bei Bauflächen und Bauland sowie bei baulichen Anlagen nach § 29 festzusetzen. Sie können gegen Beiträge (§ 19) verrechnet werden.

(2) Das infolge von Geldabfindungen und nach § 46 zur Abfindung der Teilnehmer nicht benötigte Land ist in einer dem Zweck der Flurbereinigung entsprechenden Weise oder für Siedlungszwecke zu verwenden. Durch den Flurbereinigungsplan wird bestimmt, wem das Land zu Eigentum zugeteilt wird. Für die Zuteilung gilt § 55 entsprechend.

§ 55

(1) Ist ein Siedlungsunternehmen Teilnehmer, so kann das ihm zustehende Abfindungsland mit seiner Zustimmung durch den Flurbereinigungsplan einem oder in Teilen mehreren Siedlern zu Eigentum zugeteilt werden.

(2) Die Flurbereinigungsbehörde kann im Flurbereinigungsplan eine Hypothek, mit der die Grundstücke des Siedlungsunternehmens belastet sind, auf die einzelnen Teile des Abfindungslandes, soweit diese verschiedenen Siedlern zugeteilt werden, entsprechend ihrem im Flurbereinigungsverfahren ermittelten Wert verteilen. Der Gläubiger kann der Verteilung nicht widersprechen.

(3) Nach Eintritt des neuen Rechtszustandes haftet der Siedler für die persönliche Forderung, die der verteilten Hypothek zugrunde liegt, insoweit, als sie der Belastung seines Grundstücks mit der Hypothek entspricht. Die Rechte des Gläubigers gegen den bisherigen Schuldner erlöschen.

(4) Die Vorschriften der Absätze 2 und 3 gelten für Grundschulden, Rentenschulden und Reallasten sinngemäß; doch gilt Absatz 2 für Altenteile nur, soweit der Unterhalt des Berechtigten durch die Verteilung nicht gefährdet wird.

Dritter Abschnitt Flurbereinigungsplan

§ 56

Vor der Aufstellung des Flurbereinigungsplanes hat die Flurbereinigungsbehörde, soweit erforderlich, die Errichtung fester Grenzzeichen an der Grenze des Flurbereinigungsgebietes sicherzustellen. Sie hat erforderliche Grenzenerkennungen durch die Eigentümer der an das Gebiet grenzenden Grundstücke aufzunehmen. Die Grenzenerkennungen können durch Bestimmungen des Flurbereinigungsplanes ersetzt werden, durch die die Grenze des Flurbereinigungsgebietes festgelegt wird.

§ 57

Vor der Aufstellung des Flurbereinigungsplanes sind die Teilnehmer über ihre Wünsche für die Abfindung zu hören.

§ 58

(1) Die Flurbereinigungsbehörde faßt die Ergebnisse des Verfahrens im Flurbereinigungsplan zusammen. In den Flurbereinigungsplan ist der Wege- und Gewässerplan mit landschaftspflegerischem Begleitplan aufzunehmen, die gemeinschaftlichen und öffentlichen Anlagen sowie die alten Grundstücke und Berechtigungen der Beteiligten und ihre Abfindungen sind nachzuweisen, die sonstigen Rechtsverhältnisse sind zu regeln. Im Flurbereinigungsplan ist der im Grundbuch eingetragene Eigentümer oder andere Berechtigte auch dann zu bezeichnen, wenn an seiner Stelle gemäß § 12 Satz 2 und 3 sowie den §§ 13 und 14 ein anderer als Beteiligter behandelt worden ist.

(2) Gemeindegrenzen können durch den Flurbereinigungsplan geändert werden, soweit es wegen der Flurbereinigung zweckmäßig ist. Die Änderung bezieht sich auch auf die Kreis-, Bezirks- und Landesgrenzen, wenn sie mit den Gemeindegrenzen übereinstimmen. Ist die Änderung von Gemeinde- oder Kreisgrenzen beabsichtigt, so ist die zuständige Kommunalaufsichtsbehörde rechtzeitig zu verständigen; die Änderung bedarf der Zustimmung der beteiligten Gebietskörperschaften. Ist die Änderung von Bezirks- oder Landesgrenzen beabsichtigt, so sind auch die zuständigen obersten Landesbehörden rechtzeitig zu verständigen; die Änderung bedarf der Zustimmung der beteiligten Länder und Gebietskörperschaften.

(3) Der Flurbereinigungsplan bedarf der Genehmigung der oberen Flurbereinigungsbehörde.

(4) Der Flurbereinigungsplan hat für Festsetzungen, die im gemeinschaftlichen Interesse der Beteiligten oder im öffentlichen Interesse getroffen werden, die Wirkung von Gesetzesatzungen. Nach Beendigung des Flurbereinigungsverfahrens können die Festsetzungen mit Zustimmung der Gemeindeaufsichtsbehörde durch Gemeindegesetz geändert oder aufgehoben werden.

§ 59

(1) Der Flurbereinigungsplan ist den Beteiligten bekanntzugeben. Die neue Feilenteilung ist ihnen auf Wunsch an Ort und Stelle zu erläutern.

(2) Widersprüche gegen den bekanntgegebenen Flurbereinigungsplan müssen die Beteiligten zur Vermeidung des Ausschlusses in einem Anhörungstermin vorbringen; hierauf ist in der Ladung und im Termin hinzuweisen. Die Ladungsfrist beträgt zwei Wochen.

(3) Jedem Teilnehmer ist ein Auszug aus dem Flurbereinigungsplan zuzustellen, der seine neuen Grundstücke nach Fläche und Wert sowie das Verhältnis seiner Gesamtabfindung zu dem von ihm Eingebrachten nachweist. Der Auszug soll der Ladung zum Anhörungstermin beigelegt werden. Wird durch öffentliche Bekannmachung geladen, so soll der Auszug den Teilnehmern zwei Wochen vor ihrer Anhörung zugehen.

von Geldentschädigungen nach Nummer 5 findet nur in dem Umfange statt, in dem sie nicht zur Behebung der den Teilnehmern durch das Unternehmen entstandenen Nachteile verwendet worden sind. Der Träger des Unternehmens hat auf die von ihm zu zahlenden Geldentschädigungen in der von der Flurbereinigungsbehörde festgesetzten Höhe zu Händen der Teilnehmergemeinschaft Vorschüsse zu leisten.

7. Wegen der Höhe der Geldentschädigungen steht nur der Rechtsweg vor den ordentlichen Gerichten nach dem für das Unternehmen geltenden Gesetz offen. Der Anspruch auf die Geldentschädigung für die von einem Teilnehmer aufgebrachte Fläche kann gerichtlich erst geltend gemacht werden, wenn die Landabfindungen aller Teilnehmer unanfechtbar feststehen. Die Frist für eine gerichtliche Geltendmachung des in Satz 2 bezeichneten Anspruchs beginnt erst in dem Zeitpunkt, in dem die Flurbereinigungsbehörde dem Entschädigungsberechtigten, dem der Rechtsweg insoweit noch offensteht, mitgeteilt hat, daß die Landabfindungen aller Teilnehmer unanfechtbar sind.

8. Der Träger des Unternehmens hat an die Teilnehmergemeinschaft den Anteil an den Ausführungskosten (§ 105) zu zahlen, der durch Bereitstellung der zuge teilten Flächen und Ausführung der durch das Unternehmen nötig gewordenen gemeinschaftlichen Anlagen verursacht ist. Die obere Flurbereinigungsbehörde setzt den Anteil nach Anhörung des Trägers des Unternehmens fest. Dem Träger des Unternehmens kann auferlegt werden, Vorschüsse an die Teilnehmergemeinschaft zu zahlen. Sie werden von der Flurbereinigungsbehörde nach Anhörung des Trägers des Unternehmens festgesetzt.

9. Der Träger des Unternehmens hat den von ihm verursachten Anteil an den Verfahrenskosten zu zahlen. Der Anteil wird von der oberen Flurbereinigungsbehörde nach Anhörung des Trägers des Unternehmens festgesetzt.

10. Das vereinfachte Flurbereinigungsverfahren (§ 86) und das beschleunigte Zusammenlegungsverfahren (§§ 91 bis 103) sind nicht anzuwenden.

§ 89

(1) Soweit im Falle des § 87 ein Teilnehmer nach dem für das Unternehmen geltenden Gesetz keinen Anspruch auf Entschädigung in Land hat, kann die Enteignungsbehörde entscheiden, daß er im Flurbereinigungsverfahren in Geld zu entschädigen ist. Die Anfechtung der Entscheidung richtet sich nach dem für das Unternehmen geltenden Gesetz.

(2) Über die Höhe der Geldentschädigung entscheidet die Flurbereinigungsbehörde, nachdem die Entscheidung nach Absatz 1 unanfechtbar geworden ist. Abweichend von § 88 Nr. 7 kann die Entscheidung über die Höhe der Geldentschädigung bereits angefochten werden, sobald sie ergangen ist. Die Geldentschädigung kann schon vor der Ausführung des Flurbereinigungsplanes ausbezahlt werden; § 52 Abs. 3 und § 53 Abs. 2 gelten sinngemäß.

§ 90

Wenn für ländliche Grundstücke eine Grundabtretung nach berggesetzlichen Vorschriften in großem Umfange durchgeführt oder zulässig ist und die Grundstückseigentümer den begründeten Anspruch erheben, daß der Bergwerksunternehmer das Eigentum an den Grundstücken erwirbt, kann der den Betroffenen entstehende Landverlust im Wege eines Flurbereinigungsverfahrens auf einen größeren Kreis von Eigentümern verteilt werden. In diesem Falle erwirbt der Bergwerksunternehmer das Eigentum durch den Flurbereinigungsplan. Die Vorschriften des § 88 sind sinngemäß anzuwenden.

Fünfter Teil

Beschleunigtes Zusammenlegungsverfahren

§ 91

Um die in der Flurbereinigung angestrebte Verbesserung der Produktions- und Arbeitsbedingungen in der Land- und Forstwirtschaft möglichst rasch herbeizuführen oder

um notwendige Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu ermöglichen, kann in Gemerkungen, in denen die Anlage eines neuen Wegenetzes und größere wasserwirtschaftliche Maßnahmen zunächst nicht erforderlich sind, eine Zusammenlegung nach Maßgabe der folgenden Vorschriften stattfinden.

§ 92

(1) Die Zusammenlegung ist ein durch die Flurbereinigungsbehörde geleitetes Verfahren, in dem innerhalb eines bestimmten Gebietes (Zusammenlegungsgebiet) ländlicher Grundbesitz unter Mitwirkung der Gesamtheit der beteiligten Grundstückseigentümer wirtschaftlich zusammengelegt, zweckmäßig gestaltet oder neu geordnet wird. Sie kann auf den Grundbesitz oder Teile des Grundbesitzes bestimmter Eigentümer beschränkt werden.

(2) Auf die Zusammenlegung finden die Vorschriften über die Flurbereinigung sinngemäß Anwendung, soweit sich nicht aus dem Zweck der Zusammenlegung und den §§ 93 bis 103 Abweichungen ergeben.

§ 93

(1) Die Zusammenlegung ist einzuleiten, wenn mehrere Grundstückseigentümer oder die landwirtschaftliche Berufsvertretung sie beantragen. Für Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege kann sie auch eingeleitet werden, wenn die für Naturschutz und Landschaftspflege zuständige Behörde sie beantragt und die Zusammenlegung zugleich dem Interesse der betroffenen Grundstückseigentümer dient.

(2) Für die Anordnung der Zusammenlegung (Zusammenlegungsbeschluss) gelten § 6 Abs. 1 und § 86 Abs. 2 Nr. 1 entsprechend. Vor der Anordnung sind die voraussichtlich beteiligten Grundstückseigentümer, die landwirtschaftliche Berufsvertretung, die Gemeinde und der Gemeindeverband zu hören.

§ 94

(1) Nachträgliche Änderungen des Zusammenlegungsgebietes bedürfen der Zustimmung des Vorstandes der Teilnehmergemeinschaft.

(2) Die Einsteilung des Verfahrens kann nach Anhörung des Vorstandes der Teilnehmergemeinschaft und der landwirtschaftlichen Berufsvertretung von der Flurbereinigungsbehörde mit Zustimmung der oberen Flurbereinigungsbehörde angeordnet werden, wenn seine Durchführung unzweckmäßig erscheint. § 93 Abs. 2 ist sinngemäß anzuwenden.

§ 95

Die Bildung eines Vorstandes der Teilnehmergemeinschaft kann unterbleiben. In diesem Falle unterliegen die Aufgaben des Vorstandes der Versammlung der Teilnehmer. Den Vorsitz in dieser führt der von den Teilnehmern gewählte Vorsitzende der Teilnehmergemeinschaft. Die §§ 21 bis 26 gelten sinngemäß.

§ 96

Die Ermittlung des Wertes der Grundstücke ist in einfacher Weise vorzunehmen. Die Bekanntgabe der Ergebnisse kann mit der Bekanntgabe des Zusammenlegungsplanes (§ 100) verbunden werden.

§ 97

Der zersplitterte Grundbesitz ist großzügig zusammenzulegen. Nach Möglichkeit sollen ganze Flurstücke ausgetauscht werden. Die Veränderung und Neuanlage von Wegen und Gewässern sowie Bodenverbesserungen sollen sich auf die nötigsten Maßnahmen beschränken. Ein Wege- und Gewässerplan mit landschaftspflegerischem Begleitplan (§ 41) wird nicht aufgestellt. Wird die Zusammenlegung durchgeführt, um Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu ermöglichen, so sind die entsprechenden Maßnahmen im Zusammenlegungsplan darzustellen.

§ 98

Für die Abfindung gelten die Grundsätze der §§ 44 bis 55 mit der Einschränkung, daß die in § 45 aufgeführten Grundstücke nur mit Zustimmung ihrer Eigentümer verändertert werden dürfen und § 48 Abs. 1 nicht anzuwenden ist.

§ 99

(1) Die Abfindungen sind nach Möglichkeit durch Vereinbarungen mit den Beteiligten zu bestimmen. Die Vereinbarungen bedürfen der Genehmigung der Flurbereinigungsbehörde. Zu ihrer Wirksamkeit genügt die schriftliche Form (§ 126 des Bürgerlichen Gesetzbuchs).

(2) Die Flurbereinigungsbehörde kann geeignete Stellen, insbesondere die landwirtschaftliche Berufsvertretung oder Dienststellen der landwirtschaftlichen Verwaltung, mit deren Zustimmung oder sachkundige Personen beauftragen, die Verhandlungen zur Erzielung einer Vereinbarung mit den Beteiligten zu führen und einen Zusammenlegungsplan vorzulegen. Der Auftrag kann zurückgezogen werden.

(3) Ist eine Vereinbarung nicht zu erzielen, so werden die Abfindungen von Amts wegen durch die Flurbereinigungsbehörde bestimmt. Dabei sind die Ergebnisse einer Vorplanung nach § 1 Abs. 2 des Gesetzes über die Gemeinschaftsaufgabe "Verbesserung der Agrarstruktur und des Küstenschutzes" vom 3. September 1969 (Bundesgesetzbl. I S. 1573), geändert durch das Gesetz zur Änderung der Gesetze über die Gemeinschaftsaufgaben vom 23. Dezember 1971 (Bundesgesetzbl. I S. 2140), Vorplanungen der landwirtschaftlichen Berufsvertretung oder anderer landwirtschaftlicher Stellen sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege in dem möglichen Umfang zu berücksichtigen, die Erfordernisse der Raumordnung, der Landesplanung und des Städtebaues sind zu beachten; die übrigen Vorschriften der §§ 38 und 56 sind nicht anzuwenden.

Fußnote

§ 99 Abs. 3 Kursivdruck: Jetzt idF d. Bek. v. 21.7.1988 I 1055

§ 100

An die Stelle des Flurbereinigungsplanes tritt der Zusammenlegungsplan. Auf diesen sind die Vorschriften der §§ 58 bis 60 sinngemäß anzuwenden. Gemeindegrenzen sollen jedoch nicht geändert werden.

§ 101

Die Ausführungsanordnung (§§ 61 und 63), die Anordnung der vorläufigen Besitzweisung (§ 65) und die Überleitungsbestimmungen sind den Beteiligten in Abschrift zu übersenden oder öffentlich bekanntzumachen.

§ 102

Die Durchführung eines Zusammenlegungsverfahrens schließt die spätere Durchführung eines Flurbereinigungsverfahrens nicht aus.

§ 103

Das Bayerische Gesetz über die Zusammenlegung von landwirtschaftlichen Grundstücken (Arrondierungsgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. August 1954 (Bayerisches Gesetz- und Verordnungsblatt S. 169) und die Zweite Verordnung des Staatsministeriums des Landes Württemberg-Hohenzollern zur Durchführung des Bodenreformgesetzes (Agrarreformverordnung) vom 16. Dezember 1949 (Regierungsblatt für das Land Württemberg-Hohenzollern 1950 S. 7), geändert durch das Landesjustizkostengesetz vom 30. März 1971 (Gesetzblatt für Baden-Württemberg S. 96), bleiben unberührt.

Sechster Teil

Freiwilliger Landtausch

§ 103a

(1) Um ländliche Grundstücke zur Verbesserung der Agrarstruktur in einem schnellen und einfachen Verfahren neu zu ordnen, kann ein freiwilliger Landtausch durchgeführt werden.

(2) Der freiwillige Landtausch kann auch aus Gründen des Naturschutzes und der Landschaftspflege durchgeführt werden.

§ 103b

(1) Der freiwillige Landtausch ist ein durch die Flurbereinigungsbehörde geleitetes Verfahren, in dem im Einverständnis der betroffenen Rechtsinhaber ländliche Grundstücke getauscht werden. Auf den freiwilligen Landtausch finden die Vorschriften über die Flurbereinigung sinngemäß Anwendung, soweit sich nicht aus dem Zweck des freiwilligen Landtausches und den §§ 103c bis 103i Abweichungen ergeben.

(2) Die Vorschriften über die Teilnehmergeinschaft (§§ 16 bis 26), über das Wertermittlungsverfahren (§§ 27 bis 33), über die Grundsätze für die Abfindung (§§ 44 bis 55) und über die vorläufige Besitzweisung (§ 65) sowie über die Vertreterbestellung (§ 119) gelten nicht.

§ 103c

(1) Die Durchführung des freiwilligen Landtausches setzt voraus, daß die Tauschpartner sie schriftlich oder zur Niederschrift bei der Flurbereinigungsbehörde beantragen. Der Antrag soll zurückgewiesen werden, wenn die Antragsteller nicht glaubhaft dargetun, daß die Durchführung des freiwilligen Landtausches sich verwicklichen läßt. Die Zurückweisung des Antrages ist zu begründen; sie ist den Antragstellern bekanntzumachen.

(2) Für die Anordnung des freiwilligen Landtausches gelten § 6 Abs. 1 Satz 2 und § 86 Abs. 2 Nr. 1 entsprechend.

§ 103d

Für die Einstellung des Verfahrens ist die Flurbereinigungsbehörde zuständig; § 9 Abs. 1 und § 86 Abs. 2 Nr. 1 gelten entsprechend.

§ 103e

Die Tauschgrundstücke sollen großzügig zusammengelegt werden. Nach Möglichkeit sollen ganze Flurstücke getauscht und wege- und gewässerbauliche sowie bodenverbessernde Maßnahmen vermieden werden. Ein Wege- und Gewässerplan mit landschaftspflegerischem Begleitplan (§ 41) wird nicht aufgestellt.

§ 103f

(1) An die Stelle des Flurbereinigungsplanes tritt der Tauschplan. Die Flurbereinigungsbehörde hat die Einverständniserklärungen der betroffenen Rechtsinhaber herbeizuführen. Bestehen keine Bedenken gegen die Durchführung des freiwilligen Landtausches, faßt die Flurbereinigungsbehörde die Vereinbarungen über die zu tauschenden Grundstücke und über geldliche Leistungen, sonstige zwischen den Tauschpartnern getroffene Regelungen und alle Rechte, insbesondere die dinglichen Rechte, in einem Tauschplan zusammen.

(2) Der Tauschplan ist mit den beteiligten Tauschpartnern in einem Anhörungstermin zu erörtern. Die Flurbereinigungsbehörde verschafft sich Gewißheit über die Person der Tauschpartner. Der Tauschplan ist den Tauschpartnern abschließend vorzulesen sowie zur Genehmigung und zur Unterschrift vorzulegen. Ist eine Einigung über den Tauschplan nicht zu erzielen, kommt der freiwillige Landtausch nicht zustande und ordnet die

(2) Das von einem Beistand Vorgetragene gilt als von dem Beteiligten vorgebracht, soweit es dieser nicht unverzüglich in der Verhandlung widerruft oder berichtet.

§ 121

Bevollmächtigte und Beistände, die nicht unbeschränkt geschäftsfähig sind oder denen die Fähigkeit zum geeigneten Vortrag mangelt, können zurückgewiesen werden.

§ 122

Auf Rechtsanwälte und Personen, denen die Besorgung fremder Rechtsangelegenheiten von der zuständigen Behörde gestattet ist, sind § 117 Abs. 2 bis 4 und § 121 nicht anzuwenden.

§ 123

(1) Der Bevollmächtigte hat sich durch eine schriftliche Vollmacht auszuweisen und sie der Flurbereinigungsbehörde oder der oberen Flurbereinigungsbehörde auf Anordnung zu übergeben.

(2) Auf Verlangen der Flurbereinigungsbehörde oder der oberen Flurbereinigungsbehörde muß die Unterschrift öffentlich oder amtlich beglaubigt werden.

§ 124

Handelt jemand für einen Beteiligten als Bevollmächtigter ohne Beibringung einer formgültigen Vollmacht, so kann er zu Erklärungen einstweilen zugelassen werden. Sie werden unwirksam, wenn nicht innerhalb der dafür gesetzten Frist die Vollmacht beigebracht wird oder der Vertreter die für ihn abgegebenen Erklärungen genehmigt.

§ 125

(1) Die für die Flurbereinigung erteilte Vollmacht ermächtigt zu allen das Verfahren betreffenden Handlungen, zur Bestellung eines Vertreters für einzelne Handlungen, zum Abschluß von Vereinbarungen, zur Übernahme von Verpflichtungen, zum Verzicht auf eine Sache oder ein Recht, sofern sich aus dem Inhalt der Vollmacht nichts anderes ergibt.

(2) Die nach den §§ 13 oder 119 bestellten Vertreter sind zu allen Handlungen nach Absatz 1 ermächtigt.

§ 126

(1) Die Vollmacht erlischt nicht durch den Tod des Vollmachtgebers oder durch eine Veränderung in seiner Geschäftsfähigkeit oder seiner gesetzlichen Vertretung.

(2) Widerruft der zum Widerruf Berechtigte die Vollmacht, so wird das Erlöschen der Vollmacht erst durch Anzeige an die Flurbereinigungsbehörde rechtswirksam.

(3) Der Bevollmächtigte wird durch die von seiner Seite erfolgte Kündigung nicht gehindert, für den Vollmachtgeber so lange zu handeln, bis dieser für Wahrnehmung seiner Rechte in anderer Weise gesorgt hat.

§ 127

(1) Wohnen Beteiligte außerhalb des Gebietes der Flurbereinigungs- oder der angrenzenden Gemeinden und haben sie keinen in diesen Gemeinden wohnenden Bevollmächtigten bestellt, so müssen sie auf Anordnung der Flurbereinigungsbehörde innerhalb angemessener Frist eine im Gebiet der Flurbereinigungs- oder der angrenzenden Gemeinden wohnende Person zum Empfang der für sie bestimmten Ladungen und anderen Mitteilungen bevollmächtigen und der Flurbereinigungsbehörde benennen (Empfangsbevollmächtigter). In der Anordnung ist auf die Folgen der unterbliebenen Benennung (Absatz 2) hinzuweisen.

(2) Solange der Anordnung nicht entsprochen wird, kann die Flurbereinigungsbehörde Ladungen und andere Mitteilungen durch Aufgabe zur Post zustellen. Die Zustellung wird

mit Ablauf einer Woche nach der Aufgabe zur Post als bewirkt angesehen, selbst wenn die Sendung als unbestellbar zurückkommt.

§ 128

Wohnen Beteiligte außerhalb des Geltungsbereichs dieses Gesetzes, so sind sie aufzufordern, innerhalb angemessener Frist einen im Geltungsbereich dieses Gesetzes wohnenden Bevollmächtigten zu bestellen. § 14 Abs. 2 bis 4 gilt entsprechend.

§ 129

(1) Über Verhandlungen ist eine Niederschrift aufzunehmen. Sie soll den wesentlichen Hergang der Verhandlungen enthalten.

(2) Der Aufnahme in die Verhandlungsniederschrift steht die Aufnahme in eine Schrift gleich, die ihr als Anlage beigelegt und als solche bezeichnet ist. Auf die Anlage ist in der Niederschrift hinzuweisen.

§ 130

(1) Die Niederschrift ist den an der Verhandlung Beteiligten vorzulesen oder vorzulegen. In der Niederschrift ist zu vermerken, daß dies geschehen und ob sie genehmigt ist oder welche Einwendungen gegen sie erhoben sind.

(2) Verweigert ein Beteiligter die Genehmigung der Verhandlungsniederschrift, ohne ihre Vervollständigung oder Berichtigung zu beantragen, so gilt diese Niederschrift als genehmigt; hierauf ist der Beteiligte hinzuweisen.

(3) Die Verhandlungsniederschrift ist von dem Verhandlungsleiter zu unterschreiben.

§ 131

Die Beobachtung der für die Verhandlung vorgeschriebenen Förmlichkeiten kann nur durch die Verhandlungsniederschrift bewiesen werden. Gegen ihren diese Förmlichkeiten betreffenden Inhalt ist nur der Nachweis der Fälschung zulässig.

§ 132

Schreibfehler, Rechenfehler und ähnliche offenbare Unrichtigkeiten in Verhandlungsniederschriften, im Flurbereinigungsplan, in Anordnungen, Beschlüssen und Bescheiden können von Amts wegen berichtigt werden. Dies gilt auch für solche unerheblichen Fehler im Flurbereinigungsplan, die auf unrichtigen Vermessungsunterlagen beruhen.

§ 133

Jedem Beteiligten müssen auf Verlangen gegen Erstattung der Kosten Abschriften aus Verhandlungsniederschriften und Flurbereinigungsnachweisen sowie Abzeichnungen aus Karten, auf Antrag in beglaubigter Form, erteilt werden, soweit er ein berechtigtes Interesse darlegt.

§ 134

(1) Versäumt ein Beteiligter einen Termin oder erklärt er sich nicht bis zum Schluß des Termins über den Verhandlungsgegenstand, so wird angenommen, daß er mit dem Ergebnis der Verhandlung einverstanden ist; hierauf ist der Beteiligte in der Ladung oder im Termin hinzuweisen.

(2) Die Flurbereinigungsbehörde kann nach Lage des einzelnen Falles spätere Erklärungen trotz Versäumung zulassen. Sie muß dies tun, wenn bei unverschuldeter Versäumung Erklärungen unverzüglich nach Behebung des Hindernisses nachgeholt werden.

(3) Die Vorschriften des Absatzes 2 gelten entsprechend, wenn Widersprüche oder Anträge trotz Versäumung einer gesetzlichen Frist vorgebracht werden.

(4) Das Verschulden eines Vertreters oder Bevollmächtigten steht dem eigenen Verschulden des Vertretenen gleich.

§ 135

(1) Die Gerichte und die Behörden des Bundes, der Länder, der Gemeinden und Gemeindeverbände sowie anderer Körperschaften des öffentlichen Rechts gewähren den Flurbereinigungsbehörden die erforderliche Rechts- und Amtshilfe, insbesondere bei der Ermittlung der Beteiligten, bei Bekanntmachungen und Zustellungen, bei der Vollstreckung und bei der Anwendung von Zwang, und erteilen Auskünfte. Die Vermessungsbehörden sind verpflichtet, auf Ersuchen der Flurbereinigungsbehörde Abdrucke oder Lichtpausen von Karten und Zusammendrucke in einheitlichem Maßstab unverzüglich anzufertigen und Bücher, Karten und andere Dokumente vorübergehend zu überlassen.

(2) Die ersuchende Behörde hat der ersuchten Behörde für die Amtshilfe keine Verwaltungsgebühr zu entrichten, es sei denn, daß in landesrechtlichen Vorschriften eine Erstattung vorgesehen ist oder wird. Auslagen hat sie der ersuchten Behörde auf Anforderung zu erstatten, wenn sie im Einzelfall fünfzig Deutsche Mark übersteigen. Leisten Behörden desselben Rechtsträgers einander Amtshilfe, so werden die Auslagen nicht erstattet.

(3) Nimmt die ersuchte Behörde zur Durchführung der Amtshilfe eine kostenpflichtige Amtshandlung vor, so stehen ihr die von einem Dritten hierfür geschuldeten Kosten (Gebühren und Auslagen) zu.

§ 136

(1) Für die Vollstreckung von Geldforderungen sind die §§ 1 bis 5 des Vollstreckungsvollstreckungsgesetzes (VwVG) vom 27. April 1953 (Bundesgesetzblatt I S. 157), zuletzt geändert durch das Einführungsgesetz zum Strafbgesetzbuch vom 2. März 1974 (Bundesgesetzbl. I S. 469), sinngemäß anzuwenden. Geldforderungen der Teilnehmergemeinschaft werden im Verwaltungszwangverfahren wie Gemeindeabgaben vollstreckt.

(2) Vollstreckungsbehörde für Vollstreckungsmaßnahmen nach Absatz 1 ist die Flurbereinigungsbehörde.

§ 137

(1) Mit Zwangsmitteln können durchgesetzt werden:

1. Verwaltungsakte der Flurbereinigungsbehörde, der oberen Flurbereinigungsbehörde, der Teilnehmergemeinschaft und des Verbandes (§§ 26a und 26e);

2. in eine Verhandlungsniederschrift dieser Behörden, der Teilnehmergemeinschaft oder des Verbandes (§§ 26a und 26e) aufgenommene Verpflichtungserklärungen und Vereinbarungen.

Die §§ 6 bis 18 VwVG gelten entsprechend. Vollzugsbehörde im Sinne des § 7 VwVG ist die Flurbereinigungsbehörde.

(2) Kommt die Teilnehmergemeinschaft oder der Verband einer im Rahmen ihrer Befugnisse (§ 17 Abs. 1, §§ 26d und 26e Abs. 7) getroffenen Anordnung der Aufsichtsbehörde nicht nach, so können gegen sie die in den §§ 10 und 12 VwVG genannten Zwangsmittel angewendet werden.

Zehnter Teil Rechtsbehelfsverfahren

§ 138

(1) In jedem Land ist bei dem obersten Verwaltungsgericht ein Senat für Flurbereinigung (Flurbereinigungsgericht) einzurichten. Für die Gerichtsverfassung und das Verfahren

gelten die Vorschriften über die Verwaltungsgerichtsbarkeit, soweit in den §§ 139 bis 148 nichts Abweichendes bestimmt ist.

(2) Mehrere Länder können durch Staatsvertrag ein gemeinschaftliches Flurbereinigungsgericht einrichten. In den Ländern Bremen und Hamburg können die Aufgaben des Flurbereinigungsgerichts auf ein anderes Gericht übertragen werden.

§ 139

(1) Das Flurbereinigungsgericht besteht aus den erforderlichen Richtern, ehrenamtlichen Richtern und Stellvertretern. Es verhandelt und entscheidet in der Besetzung von zwei Richtern und drei ehrenamtlichen Richtern; Vorsitzender ist ein Richter.

(2) Die Richter und ihre Stellvertreter müssen die Befähigung zum Richteramt besitzen. Ein ehrenamtlicher Richter und dessen Stellvertreter müssen zum höheren Dienst der Flurbereinigungsbehörden befähigt und sollen mindestens drei Jahre in Flurbereinigungsangelegenheiten tätig gewesen sein; von dem letzteren Erfordernis kann abgesehen werden, wenn geeignete Personen nicht vorhanden sind, die diese Voraussetzungen erfüllen. Der in Satz 2 genannte ehrenamtliche Richter und dessen Stellvertreter werden auf Vorschlag der für die Landwirtschaft zuständigen obersten Landesbehörde für die Dauer von von fünf Jahren ernannt.

(3) Die anderen ehrenamtlichen Richter und ihre Stellvertreter müssen Inhaber eines landwirtschaftlichen Betriebes sein. Sie können ausnahmsweise auch dann berufen werden, wenn sie ihren Betrieb bereits an den Hofnachfolger übergeben haben. Sie müssen besondere Erfahrungen in der landwirtschaftlichen Betriebswirtschaft haben. Ihre Berufung richtet sich nach Landesrecht; ist danach eine Wahlkörperschaft zu bilden, so muß sie aus Landwirten und Forstwirten bestehen.

§ 140

Das Flurbereinigungsgericht entscheidet über die Anfechtung von Verwaltungsakten, die im Vollzug dieses Gesetzes ergehen, über die Verurteilung zum Erlaß eines abgelehnten oder unterlassenen Verwaltungsaktes und über alle Streitigkeiten, die durch ein Flurbereinigungsverfahren hervorgerufen werden und vor Eintritt der Unanfechtbarkeit der Schlußfeststellung anhängig geworden sind, soweit hierfür der Verwaltungsrechtsweg gegeben ist. Für das Verfahren sind auch die §§ 118 bis 128 sinngemäß anzuwenden. § 67 Abs. 4 der Verwaltungsgerichtsordnung findet keine Anwendung.

§ 141

(1) Mit dem Widerspruch können angefochten werden:

1. Verwaltungsakte der oberen Flurbereinigungsbehörde und der Flurbereinigungsbehörde bei der oberen Flurbereinigungsbehörde;

2. Verwaltungsakte der Teilnehmergemeinschaft bei der Flurbereinigungsbehörde;

3. Verwaltungsakte eines Verbandes der Teilnehmergemeinschaften oder eines Gesamtverbandes bei der nach den §§ 26d und 26e für die Aufsicht zuständigen Behörde.

§ 59 Abs. 2 bleibt unberührt. § 60 Abs. 1 Satz 3 und 4 gilt entsprechend.

(2) Die Länder können bestimmen, daß zu den Entscheidungen über Widersprüche gegen die Ergebnisse der Wertermittlung oder den Flurbereinigungsplan zwei Landwirte ehrenamtlich zuzuziehen sind, für deren Bestellung § 139 Abs. 3 entsprechend anzuwenden ist. Ist eine solche Bestimmung getroffen, entscheidet die Behörde, die den Widerspruchsbescheid zu erlassen hat, nach ihrer freien, aus den gesamten Verhandlungen und Ermittlungen gewonnenen Überzeugung.

§ 142

(1)