

Univerza
v Ljubljani
Fakulteta
*za gradbeništvo
in geodezijo*

*Janova 2
1000 Ljubljana, Slovenija
telefon (01) 47 68 500
faks (01) 42 50 681
fgg@fgg.uni-lj.si*



Univerzitetni program Geodezija,
smer Prostorska informatika

Kandidat:

Jernej Bevc

Primerjava komasacijskih postopkov v Sloveniji in na Bavarskem

Diplomska naloga št.: 772

Mentor:

izr. prof. dr. Anton Prosen

Somentor:

doc. dr. Anka Lisec

Ljubljana, 28. 1. 2009

STRAN ZA POPRAVKE, ERRATA

Stran z napako

Vrstica z napako

Namesto

Naj bo

IZJAVA O AVTORSTVU

Podpisani Jernej Bevc izjavljam, da sem avtor diplomske naloge z naslovom:

**»PRIMERJAVA KOMASACIJSKIH POSTOPKOV MED SLOVENIJO IN
BAVARSKO«.**

Izjavljam, da prenašam vse materialne avtorske pravice v zvezi z diplomsko nalogo na UL,
Fakulteto za Gradbeništvo in Geodezijo.

Šentjernej 7/12/08

Jernej Bevc

IZJAVE O PREGLEDU NALOGE

Nalogo so si ogledali:

BIBLIOGRAFSKO-DOKUMENTACIJSKA STRAN IN IZVLEČEK

UDK	528.46(433+497.4)(043.2)
Avtor	Jernej Bevc
Mentor	izr. prof. dr. Anton Prosen
Somentor	doc. dr. Anka Lisec
Naslov	Primerjava komasacijskih postopkov v Sloveniji in Bavarski
Obseg in oprema	74 stani, 3 preglednice, 11 slik
Ključne besede	komasacije, kmetijska zemljišča, zakonodaja, primerjava postopka, Slovenija, Bavarska

Izveček

V diplomski nalogi je analizirana veljavna zakonodaja iz področja komasacij kmetijskih zemljišč na primeru Slovenije in dežele Bavarske. Prikazan je potek postopkov komasacij kmetijskih zemljišč, organiziranje udeleženih strani ter različne možnosti izvedbe komasacije kmetijskih zemljišč v obeh omenjenih državah. Opisali smo tudi zgodovino komasacij v obeh deželah ter tako predstavili različne zgodovinske podlage za izvedbe komasacij. Tako smo prikazali tudi razloge za sedanje stanje komasacij v obeh deželah. Osnovni namen diplomske naloge je izluščiti prednosti komasacijskih postopkov kmetijskih zemljišč na Bavarskem, z možnostjo njihove uporabe v postopku komasacij kmetijskih zemljišč v Sloveniji. V sklepnem delu diplomske naloge so podani predlogi za izboljšanje postopkov v Sloveniji.

BIBLIOGRAPHIC-DOCUMENTALISTIC INFORMATION AND ABSTRACT

UDC	528.46(433+497.4)(043.2)
Author	Jernej Bevc
Supervisor	Assoc. Prof. Anton Prosen Ph.D.
Co-supervisor	Assist. Prof. Anka Lisec Ph.D.
Title	Comparison of land consolidation procedures in Slovenia and Bavaria
Notes	74 pages, 3 tables, 11 figures
Key words	land consolidation, agricultural land, legislation, comparison of the procedure, Slovenia, Bavaria

Abstract

The thesis analyses the valid legislation in the field of agricultural land consolidation in Slovenia and compares it with the valid legislation in the field of agricultural land consolidation in Bavaria. It shows the course of procedures, organization of all parties involved and many possibilities of executing the agricultural land consolidation in both countries. History of land consolidation in both countries is described and in this way different historical backgrounds for the execution of land consolidation. It also shows different reasons for the present state of land consolidation in both countries. The main purpose of the thesis is to point out the advantages of agricultural land consolidation in Bavaria, with the possibility to apply the Bavarian method in the Slovene agricultural land consolidation process. There are also some suggestions how to improve the process of land consolidation in Slovenia.

ZAHVALA

Za pomoč pri nastajanju diplomske naloge se zahvaljujem mentorju izr. prof. dr. Antonu Proseni in somentorici doc. dr. Anki Lisec. Zahvaljujem se tudi Katedri za urejanje zemljišč in razvoj podeželja na Tehniški univerzi v Münchnu, ki so mi pomagali z raznovrstnimi nasveti in mi tako ali drugače olajšali bivanje v Nemčiji.

Posebno pa se zahvaljujem družini za potrpljenje in podporo pri študiju, ki me je podpirala v vseh pogledih in mi omogočila šolanje.

1	UVOD	1
2	MATERIALI IN METODE	4
3	ZGODOVINA KOMASACIJ V SLOVENIJI IN NA BAVARSKEM	5
3.1	Zgodovina komasacij v Sloveniji	5
3.1.1	Obdobje pred drugo svetovno vojno	5
3.1.2	Obdobje po drugi svetovni vojni	6
3.1.3	Obdobje po osamosvojitvi Slovenije po letu 1991	7
3.2	Zgodovina komasacij na Bavarskem	9
4	KOMASACIJE V SLOVENIJI	10
4.1	Osnovni podatki o Sloveniji	10
4.2	Komasacije in EU	13
4.3	Pravne podlage za izvajanje komasacij	13
4.3.1	Zakon o kmetijskih zemljiščih, ZKZ	14
4.3.2	Zakon o evidentiranju nepremičnin, ZEN	15
4.3.3	Zakon o prostorskem načrtovanju, ZPNačrt	15
5	POSTOPEK KOMASACIJE KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ V SLOVENIJI	17
5.1	Priprava	17
5.1.1	Predlog za uvedbo komasacijskega postopka	18
5.1.1.1	Predlog idejne zasnove ureditve komasacijskega območja	19
5.1.2	Odločba o uvedbi komasacije	20
5.1.3	Elaborat idejne zasnove ureditve komasacijskega območja	21
5.2	Tehnično operativna dela	22
5.2.1	Ureditev mej na obodu komasacijskega območja	22
5.2.2	Elaborat obstoječega stanja zemljišč na komasacijskem območju	23
5.2.3	Elaborat vrednotenja zemljišč na komasacijskem območju	25
5.2.4	Elaborat nove razdelitve zemljišč na komasacijskem območju	28
5.2.5	Prenos načrta nove razdelitve zemljišč v naravo	30
5.2.6	Odločba o novi razdelitvi zemljišč komasacijskega sklada	30
5.2.7	Tehnično poročilo o poteku komasacijskega postopka	31
5.2.8	Vpis novega stanja	31
5.3	Upravni postopek	32
5.4	Pritožbeni postopki	33
6	KOMASACIJE NA BAVARSKEM	36
6.1	Osnovni podatki o Bavarski	36

6.2	Organiziranost na področju razvoja podeželja	37
6.3	Zakonske podlage	40
6.4	Razdelitev komasacij na Bavarskem	41
6.4.1	Navadna/običajna komasacija (nem. Regelflurbereinigung)	41
6.4.2	Poenostavljeni komasacijski postopki (nem. Vereinfachtes Flurbereinigungsverfahren).	42
6.4.3	Pospešena zložba zemljišč (nem. Das beschleunigte Zusammenlegungsverfahren)	43
6.4.4	Prostovoljna menjava (nem. Freiwilliger Landtausch)	44
6.5	Različne možnosti izpeljave postopkov	45
7	POSTOPEK KOMASACIJE KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ NA BAVARSKEM	46
7.1	Organizacija uprave za komasacijo	46
7.1.1	Pristojnost	46
7.2	Preduredbeni postopki	47
7.2.1	Razglas sklepa o komasaciji	47
7.2.2	Komasacijsko območje	47
7.2.2.1	Spreminjanje komasacijskega območja	47
7.3	Udeleženci v postopku komasacije kmetijskih zemljišč	48
7.3.1	Prijava neznanih pravic	49
7.3.2	Skupnost udeležencev	49
7.3.2.1	Naloga skupnosti udeležencev	50
7.3.3	Združenje skupnosti udeležencev	50
7.3.3.1	Nastanek, pravna oblika in statut združenja	50
7.3.3.2	Združenje in komasacijski organ	51
7.3.3.3	Zveza združenj	51
7.4	Ugotavljanje vrednostnih razmer	51
7.4.1	Razgrnitev in določanje vrednostnih rezultatov	52
7.5	Začasna omejitev lastništva	52
7.5.1	Omejitev	52
7.5.2	Pravica vstopa	52
7.6	Skupne in javne naprave	52
7.6.1	Zagotovitev zemljišč za javne naprave	53
7.6.2	Načrt poti in voda s spremljevalnim načrtom nege krajine	53
7.6.3	Izgradnja in vzdrževanje skupnih naprav	54
7.6.4	Zemljiški prispevek	54
7.7	Sprememba posebnih zemljišč	55
7.8	Komasacija in naselje	56
7.9	Načrt komasacije	56
7.9.1	Sprememba meje občine, okrožja, okraja in dežele	57
7.9.2	Razgrnitev načrta komasacije: postopek ugovora	57
7.9.3	Reševanje ugovora: sprememba načrta komasacije	58

7.10	Izvedba načrta komasacije	58
7.10.1	Razglasitev odredbe o izvedbi; prevedbena določila	58
7.11	Popravek javnih knjig	59
7.11.1	Podlage prošnji za zemljiškoknjižne popravke	59
7.11.2	Načrt komasacije kot uradna zemljiška evidenca	59
7.11.3	Predčasni zemljiškoknjižni popravek	60
7.11.4	Zaključek postopka komasacije	60
8	PRIMERJAVA OBEH POSTOPKOV KOMASACIJ KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ	63
8.1	Predlogi izboljšav v Sloveniji	67
9	ZAKLJUČEK	69
VIRI		71

Kazalo preglednic:

Preglednica 1: Klasifikacija podeželskih območij v Sloveniji.....	11
Preglednica 2: Dejanska raba zemljišč v Sloveniji 2005.....	12
Preglednica 3 :Dejanska raba zemljišč v Sloveniji.....	12

Kazalo slik

Slika 1: Pregledni diagram postopka komasacije kmetijskih zemljišč v Sloveniji.....	34
Slika 2: Razdelitev Nemčije na dežele.....	36
Slika 3: Razdelitev Bavarske na 7 vladnih okrožij.....	37
Slika 4: Stopnje urejanja prostora v ZRN	39
Slika 5: Povezanost med različnimi možnostmi izvedbe komasacij glede na število udeležencev in velikostjo parcel.....	45
Slika 6: Pregledni diagram postopka komasacij na Bavarskem.....	61
Slika 7: Primerjava namena in cilja komasacij.....	63
Slika 8: Primerjava organiziranosti in izvajanja komasacij.....	64
Slika 9: Možnosti izvajanja različnih komasacij.....	64
Slika 10: Udeleženci v postopkih.....	65
Slika 11: Ureditev javne infrastrukture v Sloveniji in na Bavarskem.....	66

1 UVOD

Komasacija zemljišč v splošnem pomeni zložbo zemljišč, katere cilj je v kmetijskem prostoru zaokrožiti zemljiške parcele v večje združene enote in urediti poti ter javne naprave na komasacijskem območju. Izboljšajo se pridelovalne in delovne razmere v kmetijstvu in gozdarstvu.

Razlog za izvajanje komasacij je v Sloveniji in v Nemčiji precej podoben: potreba po preureditvi neprimerne razdelitve zemljišč in izpodbujanje učinkovite rabe zemljišč brez spreminjanja statusa lastništva (Triglav, 2006). Razdrobljenost zemljišč je lahko posledica izgradnje infrastrukturnih objektov (avtocesta, železnica...) ali dedovanja zemljišč v preteklosti. Namen komasacij kmetijskih zemljišč je povečanje pridelovalne sposobnosti zemljišč, v zadnjem času pa vse večjo vlogo pridobiva urejanje podeželskega prostora. Komasacije kmetijskih zemljišč pomembno posredno prispevajo tudi k drugim ciljem zemljiške politike (Prosen, 2002):

- komasacije so sredstvo za izboljšanje evidenc;
- komasacije pomagajo pri prenovi in modernizaciji vasi;
- komasacija je del celotne zemljiške politike in sredstvo za povečevanje kmetijskih obratov;
- komasacija je lahko ukrep za reševanje konfliktnih situacij pri upravljanju z zemljišči.

Cilj komasacije je urejanje podeželskega prostora, in sicer z vidika kmetijstva, v vse večji meri pa tudi z vidika ohranjanja krajine in turizma. Osnovne namene komasacij kmetijskih zemljišč bi lahko danes opredelili kot:

- zmanjšanje števila parcel;
- povečevanje obsega parcel;
- izboljšanje oblike parcel za optimalno rabo v kmetijstvu;
- izdelava in ureditev komunikacijske mreže (poti, jarkov...) na komasacijskem območju;
- izvedba sanacije tal in povečanje obdelovalnih površin v sklopu melioracijskih del;
- manjše možnosti za spore zaradi boljše oblike parcel;

- ureditev pravnih odnosov ter lastništva zemljišč v zemljiški knjigi ter zemljiškem katastru.

Cilji komasacije so razširjeni na družbeni, ekonomski, ekološki in kulturni vidik razvoja podeželja. Kmetom je primarni cilj zmanjšanje stroškov obdelave, ki pomeni gospodarnejšo kmetijsko pridelavo. Ostali prebivalci, ki živijo na podeželju, vidijo cilje komasacij predvsem v prilagajanju kmetijstva na določenem območju potrebam vaše skupnosti. Država lahko s komasacijami bolje nadzoruje obseg in predvideva prilagajanje kmetijstva tržnim razmeram (Triglav, 2006).

Med dežele z eno najdaljšo tradicijo urejanja kmetijskega prostora s komasacijami lahko štejemo zvezno nemško deželo Bavarsko, ki je že pred več sto leti problematično zemljiško razdrobljenost kmetijskih gospodarstev pričela reševati z zlozbami oziroma komasacijami kmetijskih zemljišč. Pristop komasacij, kot se je razvil v tej zvezni deželi, je močno vplival na pristope k urejanju kmetijskega prostora v srednji Evropi, kar velja tudi za območje Slovenije. Na območju Slovenije so se prve komasacije kmetijskih zemljišč izvedle že pred prvo svetovno vojno, to je še v času Habsburške monarhije. Različna politična in gospodarska ureditev pa je seveda povzročila razlike v izvajanju in postopkih komasacij.

V Nemčiji, ki je ena izmed vodilnih držav v svetu na področju urejanja kmetijskega prostora so se naloge v postopkih po zakonu o komasaciji bistveno spremenile z okvirnimi agrarno-političnimi in okoljsko-političnimi pogoji. V Nemčiji pomeni danes urejanje zemljišč mnogo več kot zložba razdrobljene zemljiške posesti, s ciljem doseči rentabilne gospodarske površine. Bistvo preurejanja podeželskega prostora je poleg izboljšanja proizvodnih in delovnih pogojev v kmetijstvu in gozdarstvu v vse večjem reševanju konfliktov rabe prostora in oblikovanje vasi ter polja v smislu celovitega podeželskega regionalnega razvoja. Urejanje zemljišč je torej mnogo več, kot to zahteva interes kmetijske in gozdnogospodarske dejavnosti in ostali sodelujoči zemljiški lastniki se sporazumno uskladijo s prevladujočimi težnjami skupnosti. Poudarek nemškega pristopa je predvsem na ohranjanju in oblikovanju krajine kot življenjskega prostora za ljudi, živali in rastline ter temeljne dobrine okolja: vodo, tla in zrak. Dopolnilo urejanja zemljišč z zakonom o prilagajanju kmetijstva, dobiva komasacija v novih nemških deželah (t.j. dežele nekdanje Vzhodne Nemčije) večji pomen pri ponovni izpostavitvi

privatne lastnine na zemljiški posesti kot pri izgradnji učinkovitega in konkurenčnega kmetijstva in gozdarstva. Komasaacija pa pomeni tudi nujno potrebni spremljevalni ukrep pri agrarni strukturi in infrastrukturi ter pri ekološki in socialni preusmeritvi podeželskega prostora (Borchert, 1994).

2 MATERIALI IN METODE

Osnovni cilj naloge je podrobneje prikazati namen in postopke komasacij zemljišč na podeželju v Sloveniji in na Bavarskem. V nalogi smo tako na osnovi veljavne zakonodaje na področju komasacij kmetijskih zemljišč opisali in nazorno prikazali namen, obseg in potek postopka komasacij kmetijskih zemljišč v Sloveniji in v nemški zvezni deželi Bavarski. Poudarek naloge je na primerjavi postopkov komasacij kmetijskih zemljišč v Sloveniji in na Bavarskem, vključno z obsegom del in učinki komasacij na urejanje podeželja, ki so posredno ali neposredno povezani s komasacijami.

Zgodovinskemu pregledu izvajanja komasacij v Sloveniji in na Bavarskem sledi predstavitev trenutno veljavne zakonodaje s področja komasacij kmetijskih zemljišč v Sloveniji in na Bavarskem. Delno je v nalogi za obe deželi prikazan pomen izvajanja komasacij, to je problematika kmetijske posestne strukture. Za lažje primerjalno analizo smo postopek komasacij prikazali s preglednimi diagrami. Primerjalna analiza med postopki izvajanja komasacij v Sloveniji in na Bavarskem je služila za oblikovanje nekaterih smernic izvajanja komasacij v Sloveniji, ki so podane v zaključku naloge.

Del naloge, ki se nanaša na komasacije na Bavarskem, je bil opravljen v okviru programa za mednarodno mobilnost Erasmus na TUM (Tehnična univerza v Münchnu - Technische Universität München) in sicer na katedri za urejanje zemljišč in razvoj podeželja. Univ. Prof. Dr. Holger Magel uspešno vodi katedro, ki organizira tudi različne konference in posvete na temo urejanja zemljišč in razvoja podeželja. Imel sem priložnost sodelovati pri 9. Münchenskih dnevih urejanja zemljišč in razvoja podeželja 2007, ter 20. obletnici partnerstva med Bavarsko in Kitajsko provinco Shandong. Tako sem med drugimi spoznal organiziranost ter povezovanje med različnimi udeleženci pri urejanju prostora v Nemčiji in še posebej v zvezni deželi Bavarski.

3 ZGODOVINA KOMASACIJ V SLOVENIJI IN NA BAVARSKEM

3.1 Zgodovina komasacij v Sloveniji

Komasacija kmetijskih zemljišč je že dolgo poznan postopek urejanja kmetijskega prostora v Sloveniji. Komasacije se v Sloveniji uvajajo že od leta 1883 (Prosen, 1993). V začetnih letih komasacijskih postopkov pri nas so se le ti uporabljali predvsem na kmetijskih zemljiščih. Zgodovino komasacijskih ukrepov oziroma bolj na splošno agrarnih ukrepov, v katerih je zajeta tudi komasacija, bi lahko pri nas razdelili na tri posamezna obdobja. Predvsem zaradi različnih državnih in gospodarskih sistemov, v katere je bilo vključeno naše ozemlje, so ta obdobja razdeljena na:

- Obdobje pred drugo svetovno vojno,
- Obdobje po drugi svetovni vojni,
- Obdobje po osamosvojitvi Slovenije od 1991 dalje.

3.1.1 Obdobje pred drugo svetovno vojno

To obdobje je zaznamovalo predvsem drobljenje kmetijskih posestev zaradi spreminjajočega se družbenega sistema. S koncem fevdalizma (agrarna reforma leta 1848) se je z zemljiško odvezo propadla fevdalna posest razdelila med kmete, v lasti veleposestnikov oz. bivših fevdalnih gospodov pa je še naprej ostal velik delež zemljišč. Kmetje za obdelovanje kmetij, ki so jih dobili v last, niso imeli dovolj sredstev, zato so se zadolževali pri veleposestnikih. Na začetku 20. stoletja so se začele kmetije zaradi prezadolženosti deliti, nekatere pa so celo propadle. V času pred 2. svetovno vojno se je začela tudi močna urbanizacija, povečalo se je število polkmetov, še pospešila pa se je drobitev kmetij v bližini urbanih naselij z namenom stanovanjske gradnje (Drobež, 2007)

Agrarne operacije med katere navadno štejemo poleg komasaciji še druge zemljiško-ureditvene operacije, kot so arondacije, menjava zemljišč, melioracije ipd., so se v nekdanji Avstro-Ogrski izvajale približno 60 let, vendar je bilo v tem času izpeljanih zelo malo komasacij na območju današnje Slovenije. Pozneje, med svetovnima vojnama, je bilo po nam

znanih podatkih opravljenih 6 komasacij na površini 772 hektarov. Zemljišč, kjer bi bilo komasacijo treba izpeljati, pa je bilo pred prvo svetovno vojno na takratnem slovenskem ozemlju približno 500 000 ha (Pirc, 1961).

3.1.2 Obdobje po drugi svetovni vojni

Kmetijska politika po drugi svetovni vojni je bila usmerjena v ustanavljanje kmetijskih zadrug in državnih kmetijskih posestev. V tem obdobju se je izvajala agrarna reforma, ki je imela za cilj odpravo kapitalističnih odnosov v kmetijstvu in podeželju, zato je ta čas zaznamovan z razlastitvami, uvedbo zemljiškega maksimuma za kmete, ki se je neprestano nižal, in izvajanjem komasacij v korist državnih posestev. V sedemdesetih letih preteklega stoletja je tako zemljiški maksimum (obdelovalne površine) v Sloveniji za kmetijstvo gospodarstvo znašal le še 10 ha na kmetijsko gospodarstvo: Izjeme je ustava dopuščala v hribovskih in planinskih krajih, kjer je bil za Slovenijo določen zemljiški maksimum 20 ha. Nekmet je imel lahko v lasti 1 ha obdelovalnih površin v ravninskem svetu in 3 ha v hribovitih predelih (Lisec, 2007). Zaradi mnogokrat prisiljeni komasaciji v preteklem obdobju se je med lastniki zemljišč pojavil strah pred komasacijo, saj je bila komasacija povezana s prisilnim odvzemom zemljišč, ki je prisoten tudi v današnjem času. Kljub agrarni reformi po drugi svetovni vojni je vendarle v Sloveniji ostalo v privatni lasti več kot 85 % obdelovalnih kmetijskih zemljišč. Osnovni razlog je predvsem zgodovinsko pogojena razdrobljenost (majhnost) kmetijskih posesti. Ker pa se privatni lastniki ni posvečalo pozornosti, se je agrarna struktura zaradi kmetijske in zemljiške politike od leta 1946 pa vse do leta 1991 nenehno slabšala, velikostna struktura in razdrobljenost posesti pa sta po mnenju agrarnih strokovnjakov dva od največjih agrarno-političnih problemov v Sloveniji (Kovačič, 1995).

Urejanje kmetijskega prostora s komasacijami in melioracijami v Sloveniji po drugi svetovni vojni lahko razdelimo na tri obdobja do osamosvojitve Slovenije (Prosen in Cerjak, 2001):

- Prvo obdobje, do leta 1973: komasacije in melioracije so izvajale kmetijske organizacije s svojim denarjem in posojili. V tem času so bile opravljene komasacije na območju velikosti 1333 ha.
- Drugo prelomno obdobje pomeni sprejem Zakona o kmetijskih zemljiščih (1973), ki je zagotavljal tudi financiranje teh del.

- Tretje in najbolj razgibano obdobje za urejanje kmetijskih zemljišč je bilo v obdobju 1981–1985 (Zakon o zagotavljanju in usmerjanju sredstev za usposabljanje zemljišč za družbeno organizirano kmetijsko proizvodnjo v obdobju 1982–1985 (Ur. l. SRS, št. 3/1982) in 1986–1990).

Podatki Ministrstva za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano kažejo, da je bilo v obdobju 1976–1980 izvedenih komasacij na 782 ha, v obdobju 1981–1985 na 22 735 ha in v obdobju 1986–1990 na 26 785 ha. Skupaj v obdobju do leta 1990 na 54 344 ha (Cerjak, Prosen, 2001). Kljub vsem ukrepom agrarne zemljiške politike pa se je agrarna struktura do leta 1991 neprenehoma slabšala (Kovačič, 1996).

3.1.3 Obdobje po osamosvojitvi Slovenije po letu 1991

Po osamosvojitvi, torej s prehodom Republike Slovenije v tržno gospodarstvo, so si posamezne službe pričele prizadevati, da bi metode dela, prilagojene novemu političnemu sistemu, uvedli tudi pri urejanju kmetijskega oziroma podeželskega prostora. Ugotovljeno je bilo, da mnoge komasacije iz preteklih obdobj niso bile dokončane (125 območij) in da so bili z izvedbo del lastniki zemljišč nezadovoljni, saj se jim je zdelo, da so jim komasacijski postopki vsiljeni. Leta 1994 je bil izdelan Program sanacije komasacij (Kokolj Prošek, 2001), leta 1995 pa so bila zagotovljena tudi prva sredstva za tovrstna dela. Po podatkih iz leta 2002 naj bi bilo še 81 komasacijskih območij z nedokončanimi komasacijami in torej potrebnih sanacijskih del.

Da sta bili zakonodaja in metodologija dela na tem področju vprašljivi in v nasprotju z novim političnim sistemom, nam potrdi podatek, da je Ustavno sodišče leta 1995 v celoti razveljavilo Zakon o kmetijskih zemljiščih (Ur. l. SRS, št. 26/1973) in Navodilo za izvajanje komasacij kmetijskih zemljišč (Ur. l. SRS, št. 26/1986) z odločbo (Ur. l. RS, št. 58/1995) z odložilnim rokom enega leta. Leta 1996 je bil sprejet nov Zakon o kmetijskih zemljiščih (Ur. l. RS št. 59/1996), ki je med drugim predvidel večjo stopnjo demokratičnosti pri postopkih komasacije, zato je v skladu z določbami tega zakona potrebno soglasje lastnikov, ki imajo v lasti 80 % površine zemljišč v komasacijskem območju.

Lastniki zemljišč naj bi imeli sedaj večje pravice pri sodelovanju v postopku komasacije. Podrobnejši pregled zakona je pokazal na to, da se zakonodajalec ni preveč trudil po uvedbi evropsko primerljivih postopkov na tem področju, saj je bil citirani zakon sprejet v veliki časovni stiski, sicer bi nastala pravna praznina (enoletni odločilni rok ob razveljavitvi zakona). Zakon v 76. členu je predvideval, da minister, pristojen za kmetijstvo, v soglasju z ministrom, pristojnim za geodetske zadeve, izda podrobnejše predpise o izvajanju komasacij. Zakon o evidentiranju nepremičnin, državne meje in prostorskih enot ZENDMPE (Ur. l. RS, št. 52/2000) je komasacijo predpisal kot geodetsko storitev (3. poglavje). Po ZENDMPE-ju smo v Sloveniji poznali dve vrsti komasacij, tj. pogodbeno in upravno komasacijo.

Da je bilo poglavje o agrarnih operacijah v Zakonu o kmetijskih zemljiščih iz leta 1996 zgolj prilagojena vsebina iz omenjenega zakona starejših izdaj, priča dejstvo, da je Ustavno sodišče citirani zakon po delih večkrat razveljavilo in med drugim tudi nekatere določbe na področju komasacij, saj so bile v nasprotju z Ustavo (Prosen, 2003).

Obseg izvajanja komasacij, ki lahko učinkovito prispevajo k odpravljanju problema razdrobljenosti kmetijskih zemljišč, je bil v zadnjih letih zelo omejen. Tako je bilo v zadnjih 15 letih komasiranih samo okoli 6000 ha, kar predstavlja nekaj več kot odstotek vseh kmetijskih zemljišč v rabi. Izkušnje z dosedanjim izvajanjem podpor komasacijam kažejo, da so le-te lahko učinkovite le v primeru, da pobude za uvedbo komasacij prihajajo neposredno od kmetov. To velja še zlasti v primeru, če podpore vključujejo tudi izboljšanje zemljišč in ureditev prometne infrastrukture na komasacijskem območju.

Trenutno se na komasacije nanaša več zakonov, kjer velja izpostaviti Zakon o kmetijskih zemljiščih, ZKZ (Ur. l. RS, št. 55/2003-UPB1), Zakon o evidentiranju nepremičnin, ZEN (Ur. l. RS, št. 47/2006 in 65/2007-Odločba US) in Zakon o prostorskem načrtovanju, ZPNačrt (Ur.l. RS, št. 70/2008). Trenutno veljavna zakonodaja v Sloveniji s področja komasacij zemljišč je predstavljena v poglavju 4.3.

3.2 Zgodovina komasacij na Bavarskem

Začetki združevanja zemljišč na Bavarskem segajo v 15. stoletje, pomen in funkcije združevanja pa so se s časom spreminjali. Nemčija ima bogato tradicijo v urejanju kmetijskega prostora in s tem tudi podeželja. Prve arondacije na Bavarskem so opravili, po listinah iz leta 1550, sočasno z zložbami na Danskem (Prosen, 1993). Danes štejemo te zemljiške ukrepe za prve v Evropi. Pomembno in zanimivo je, da so te za tiste čase radikalne ukrepe izvajali 240 let prostovoljno in brez zakonskih predpisov s pomočjo strokovnjakov in uslužbencev. Tako so opravili več kot 200 primerov arondacij (Gamperl 1955).

Nemške dežele, ne le Bavarska, so se srečale s problemom kmetijske zemljiške razdrobljenosti že zelo zgodaj. Bavarska je vključila komasacijo kmetijskih zemljišč v zakonodajo že v 18. stoletju, ko so izšli prvi zakoni, ki so v takratni začetniški dobi omogočali še naprej le arondacije posameznih kmetijskih posestev. Proti koncu 19. stoletja pa je Bavarska komasacije vključila tudi v zakonodajo (Lisec, 2007). Leta 1886 je bavarski kralj Ludvik II. podpisal »Zakon, ki zadeva komasacijo« (Gesetz »Die Flurbereinigung betreffend«). S tem je bil prvič omenjen pojem komasacije za vse do tedaj uporabljene različne vrste zložb zemljišč. Bavarsko prakso je kasneje prevzela celotna Nemčija. Nekatere organizacijske izboljšave in večjo demokratičnost 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. Uspešni so bili predvsem v tistih predelih Nemčije, kjer so prevladovala velika kmečka posestva z 20 do 50 hektarjev obdelovalne zemlje. V drugih predelih Nemčije, ki so bili agrarno prenaseljeni, zato so bila polja razdrobljena, pa tudi komasacije in integralne melioracije niso bile posebno uspešne. Komasaacije še danes predstavljajo pomemben pristop k izboljševanju zemljiške lastniške strukture v Nemčiji. Nemčija pozna danes za namen smotrnega kmetijskega gospodarjenja in za razvoj podeželja številne ukrepe, ki poleg zložb zemljišč obsegajo celovito prenovo vasi in vaške infrastrukture.

4 KOMASACIJE V SLOVENIJI

4.1 Osnovni podatki o Sloveniji

Slovenija je z 20.273 km² površine ena manjših evropskih držav. Skoraj 90 % površine leži na nadmorski višini nad 300 m, ravninska območja v obliki sklenjenih dolin in kotlin pa predstavljajo le slabih 20 % vsega ozemlja. Razmeroma neugodne a pestre naravne razmere neposredno vplivajo na (Program razvoja podeželja 2007–2013) :

- razpršeno poselitev in veliko število majhnih naselij,
- specifično strukturo rabe zemljišč,
- visoko stopnjo naravne in biotske raznovrstnosti,
- kulturno raznovrstnost,
- bogastvo površinskih in podzemnih voda,
- raznolikost kulturne krajine.

Upravno organizacijo Slovenije sestavljajo strukture na dveh ravneh: na nacionalni oziroma državni in lokalni ravni. Osnovna enota lokalne samouprave je občina, ki po nomenklaturi teritorialnih enot evropskega statističnega urada Eurostat NUTS (angl. Nomenclature of Territorial Units for Statistics) ustreza petemu nivoju – NUTS 5. Ob začetku programskega obdobja 2007-2013 je v Sloveniji 210 občin. Slovenija je na ravni NUTS 3 razdeljena na 12 razvojnih regij. Slednje nimajo dodatne administrativno upravne funkcije, ampak so namenjene zgolj statistični uporabi in izvajanju programiranja, ter dodeljevanja podpor v okviru nacionalne regionalne politike.

Slovenija se uvršča v krog držav članic EU z nadpovprečnim deležem podeželskih območij. Po kriterijih organizacije za ekonomsko sodelovanje in razvoj (OECD – angl. Organisation for Economic Co-operation and Development) se v podeželska območja uvršča 67 % vseh občin (NUTS 5) oziroma 77 % celotnega ozemlja, v podeželskih občinah pa živi 41 % vsega prebivalstva. Na ravni NUTS 3 je kar enajst od dvanajstih statističnih regij podeželskih, na ravni NUTS 2 pa je Slovenija ena regija in se v celoti uvršča v podeželsko območje (preglednica 1).

Preglednica 1: Klasifikacija podeželskih območij v Sloveniji (Vir: Program razvoja podeželja 2007–2013; SURS, Popis prebivalstva 2002)

	VSE OBČINE			PODEŽELSKÉ OBČINE					
Statistična regija	Število občin	Površina (km ²)	Število preb.	Število občin	Delež (%)	Površina (km ²)	Delež (%)	Število preb.	Delež (%)
Pretežno podeželske									
Spodnje-posavska	3	885	69.826	3	100	885	100	69.826	100,0
Notranjsko-kraška	6	1.456	51.032	6	100	1.456	100	51.032	100,0
Jugovzhodna Slov.	16	2.675	139.095	15	93,8	2.377	89	97.661	70,2
Koroška	12	1.041	73.839	9	75	893	85,8	51.020	69,1
Goriška	12	2.325	119.622	10	83,3	2.001	86	77.127	64,5
Značilno podeželske									
Pomurska	26	1.337	122.717	16	61,5	944	71	60.321	49,2
Savinjska	32	2.384	256.752	22	68,8	1.723	72	103.818	40,4
Podravska	34	2.170	319.114	21	61,8	1.492	69	117.445	36,8
Osrednjeslovenska	25	2.555	496.675	13	52	1.616	63	108.787	21,9
Gorenjska	17	2.137	198.342	10	58,8	1.528	72	65.351	32,9
Obalno-kraška	7	1.044	105.029	4	57,1	660	63	23.436	22,3
Pretežno urbane									
Zasavska	3	264	45.547	0	0	0	0	0	0,0
SLOVENIJA	193	20.273	1.997.590	129	66,8	15.575	77	825.824	41,3

OECD klasifikacija območij glede na delež prebivalstva, ki živi v podeželskih občinah:

- Pretežno podeželska območja: v podeželskih občinah živi več kot 50 % prebivalstva.
- Značilno podeželska območja: v podeželskih občinah živi med 15 % in 50 % prebivalstva.
- Pretežno urbana območje: v podeželskih občinah živi manj kot 15 % prebivalstva (Vir: SURS, Popis prebivalstva 2002).

V Sloveniji v strukturi rabe tal prevladujejo gozdovi, ki pokrivajo 59,812 % celotnega ozemlja države, njihova površina pa se je doslej postopoma povečevala. Kmetijska zemljišča predstavljajo 32 % celotnega državnega ozemlja, 8,2 % površin pa predstavljajo ostala zemljišča (preglednica 2).

Preglednica 2: Dejanska raba zemljišč v Sloveniji (Vir: Program razvoja podeželja 2007–2013).

Raba zemljišč	Površina (ha)	Delež (%)
Gozd	1.213.424	59,8
Ostala zemljišča	165.837	8,2
Kmetijska zemljišča	648.113	32

Preglednica 3: Dejanska raba zemljišč v Sloveniji (Vir: Program razvoja podeželja 2007–2013).

Raba zemljišč	Površina (ha)	Delež (%)
Njive in vrtovi	196.204	30,3
Travniki in pašniki	353.901	54,6
Trajni nasadi	54.649	8,4
Ostala kmet. Zemljišča	43.360	6,7
Vsa kmetijska zemljišča	648.113	100

Kmetijstvo v Sloveniji v glavnem sloni na družinskih kmetijah, ki predstavljajo 99,8 % skupnega števila kmetijskih gospodarstev in obdelujejo 94,8 % vse kmetijske zemlje v rabi (2005). Spremembe v devetdesetih so pospešile proces koncentracije in specializacije v kmetijstvu, vendar je povprečna velikost gospodarstev še vedno majhna (6,3 ha kmetijske zemlje).

4.2 Komasacije in EU

Svet EU je sprejel strateške smernice za politiko razvoja podeželja v obdobju 2007–2013 za območje Evropske unije. Te smernice so določene v Uredbi Sveta o podpori za razvoj podeželja iz Evropskega kmetijskega sklada za razvoj podeželja (sprejeta 20. septembra 2005). Uredba EU je pomembna, ker mora na podlagi te uredbe vsaka država članica pripraviti nacionalni strateški načrt razvoja podeželja in iz njega izhajajoče programe razvoja podeželja. Pri teh načrtih je pomembno, da so usklajene prednostne naloge EU, države in regij.

Temelji samostojne kmetijske politike v Sloveniji so bili postavljeni s sprejetjem Strategije razvoja slovenskega kmetijstva (1993), v kateri so opredeljeni najpomembnejši cilji kmetijske politike. S to strategijo je kmetijstvu, poleg proizvodne funkcije, priznana tudi pomembna vloga pri oblikovanju in ohranjanju kulturne krajine, zaščiti naravnih virov, varovanju okolja in razvoju podeželja (Prosen, 2007).

4.3 Pravne podlage za izvajanje komasacij

Zakonska izhodišča komasacij v Sloveniji za izvajanje komasacij kmetijskih zemljišč so opredeljena v več različnih zakonih. Kot smo že videli, se je zakonodaja s tega področja zelo spreminjala, kar ima za posledico nezaupanje ljudi v te postopke. Problem je tudi medresorska komunikacija različnih uporabnikov prostora. Vendar obstaja upanje, da se bo koncept komasacij uveljavil tudi zaradi povezovanja komasacij z urejanjem podeželskega prostora.

Pojem komasacija za urejanje kmetijskih zemljišč je opisan v treh različnih zakonih :

- Zakon o kmetijskih zemljiščih, ZKZ (Ur. l. RS, št. 55/2003-UPB1);
- Zakon o evidentiranju nepremičnin, ZEN (Ur. l. RS, št. 47/2006 in 65/2007-Odločba US);
- Zakon o prostorskem načrtovanju, ZPNačrt (Ur.l. RS, št. 70/2008-ZVO-1B).

Za komasacije stavbnih zemljišč pa je v uporabi še Zakon o graditvi objektov, ZGO-1 (Ur.l. RS, št. 126/2007), ki omenja komasacijo v členih 216 in 217. Tu je opredeljeno predvsem združevanje zazidljivih parcel za kasnejšo gradnjo, kjer opredeljuje kot edino možno pogodbeno komasacijo.

4.3.1 Zakon o kmetijskih zemljiščih, ZKZ

Zakon o kmetijskih zemljiščih, ZKZ (Ur. l. RS, št. 55/2003-UPB1) uvršča komasacije med agrarne operacije v 39. členu. Podrobneje opredeli komasacije v nadaljevanju in sicer od 55. člena do 76. člena. V 115. členu ZKZ pa so opredeljeni postopki komasacij, ki so že v postopku realizacije. V petem razdelku Zakona o kmetijskih zemljiščih so opredeljene agrarne operacije in splošne določbe, ki zadevajo le te. Ponazorjene so tudi pravice in dolžnosti lastnikov zemljišč, na katerih se agrarne operacije izvajajo.

V 39. členu so opredeljene agrarne operacije, ki poleg komasacij v to kategorijo uvršča tudi medsebojne menjave kmetijskih zemljišč, arondacije in melioracije. Z agrarnimi operacijami se urejajo kmetijska zemljišča oziroma kmetijski prostor zaradi izboljšanja kmetijskih zemljišč oziroma izboljšanja pogojev obdelave (Ur. l. RS, št. 55/2003-UPB1).

Kot medsebojna menjava kmetijskih zemljišč po tem zakonu se šteje menjava, ki se izvaja zaradi racionalnejše rabe kmetijskega zemljišča in če vrednost enega zemljišča ne presega vrednosti drugega zemljišča za več kot 50 % (Ur. l. RS, št. 55/2003-UPB1).

Predmet komasacije so kmetijska zemljišča, lahko pa tudi gozdovi, nezazidana stavbna in druga zemljišča na komasacijskem območju ter naprave na teh zemljiščih, v nadaljnjem besedilu: komasacijski sklad (Ur. l. RS, št. 55/2003-UPB1).

Zakon opredeljuje vodenje komasacij s strani upravne enote. V 76. členu pa predvideva, da minister, pristojen za geodetske zadeve, izda podrobnejše predpise o izvajanju komasacij, kar je tudi bilo sprejeto leta 2004 s Pravilnikom o izvajanju komasacij kmetijskih zemljišč (Ur. l. RS, št. 95/2004) in še leta 2006 s Pravilnikom o spremembah Pravilnika o izvajanju komasacij kmetijskih zemljišč (Ur. l. RS, št. 98/2006) z nekaj popravki. Pravilnik je podrobneje opisan v nadaljevanju.

4.3.2 Zakon o evidentiranju nepremičnin, ZEN

Zakon o evidentiranju nepremičnin, ZEN (Ur. l. RS, št. 47/2006 in 65/2007 - Odločba US), uvršča komasacije v geodetske storitve v 6. členu. V 45. člen omogoča spreminjanje mej s komasacijami. Od 53. člena do 59. člena so opredeljene pogodbene in upravne komasacije.

ZEN v 45. členu predvideva možnost spreminjanja meja parcel tudi s komasacijo. Spremenjena meja parcele se v zemljiškem katastru evidentira v upravnem postopku komasacije.

Opredelitev pojmov po Zakonu o evidentiranju nepremičnin (Ur. l. RS, št. 47/2006 in 65/2007 - Odločba US) je naslednja:

- Komasacija je zložba parcel, ki imajo različno pravno stanje glede lastninske pravice in razdelitev po zložbi oblikovanega zemljiškega sklada na nove parcele.
- Komasacija se izvede kot pogodbeni komasacija ali kot upravna komasacija.
- Pogodbeni komasacija je tista, ki se izvede na podlagi sklenjene pogodbe med lastniki. Podpisi lastnikov na pogodbi morajo biti notarsko overjeni. Lastništvo se presoja po stanju v zemljiški knjigi ob overovitvi podpisa.
- Upravna komasacija je tista, ki se izvede na podlagi odločbe, izdane v upravnem postopku.

4.3.3 Zakon o prostorskem načrtovanju, ZPNačrt

Zakon o prostorskem načrtovanju, ZPNačrt (Ur. l. RS, št. 70/2008 ZVO-1B), ki je v veljavi od leta 2008, neposredno ne opredeljuje komasacij kmetijskih zemljišč, vendar ne izničuje Zakona o urejanju prostora na mestih, kjer opredeljuje komasacije. V delno veljavnem Zakonu o urejanju prostora ZUreP (Ur. l. RS, št. 8/2003) je opisana komasacija v členih 115. do 132. Podzakonski predpis pa opisuje tudi Pravilnik o izvedbi komasacije zemljišč na območju občinskega lokacijskega načrta (Ur. l. RS, št. 21/2004).

Pravilnik o izvedbi komasacije zemljišč na območju občinskega lokacijskega načrta je bolj usmerjen v komasacije urbanih območij. Lahko se ga pa uporablja tudi kot instrument za izboljšave parcelne strukture pri zazidljivih zemljiščih. Predlog za uvedbo komasacije vložijo ali lastniki zemljišč na območju lokacijskega načrta ali z njihovim pooblastilom izvajalec komasacije pri občinskem upravnem organu, ki je pristojen za urejanje prostora (v nadaljnjem besedilu: občinski upravni organ). Sestavni del predloga so podpisane izjave lastnikov parcel na komasacijskem območju, da se strinjajo z uvedbo komasacije, ter prikaz parcel na zemljiško-katastrskem načrtu, vključno z izračunom, iz katerega je razvidno, da imajo podpisani lastniki v lasti najmanj 67 % površine zemljišč na komasacijskem območju (Pravilnik o izvedbi komasacije ..., Ur. l. RS, št. 21/2004).

5 POSTOPEK KOMASACIJE KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ V SLOVENIJI

Postopek in faze izvajanja komasacije kmetijskih zemljišč so v Sloveniji predstavljene s pravilnikoma, in sicer s Pravilnikom o izvajanju komasacij kmetijskih zemljišč (Ur. l. RS, št. 95/2004) in Pravilnikom o spremembah Pravilnika o izvajanju komasacij kmetijskih zemljišč (Ur. l. RS, št. 98/2006). Komacijo kmetijskih zemljišč lahko razdelimo na štiri dele:

- priprava,
- tehnično-operativna dela,
- upravni postopki,
- pritožbeni postopki in uveljavitev novega parcelnega stanja v zemljiških evidencah (zemljiška knjiga in zemljiški kataster).

Uspešnost komasacij je odvisna od sodelovanja lastnikov zemljišč komasacijskega območja. Zaradi preteklosti imajo agrarne operacije negativne asociacije pri udeležencih. Zato se je potrebno še posebej posvečati komunikaciji in zaupanju lastnikov. Prikazati jim je treba prednosti in slabosti, ki jih prinaša komasacija, hkrati pa vpletenim strankam celoten postopek izvedbe komasacije razložiti na jasn in nedvoumen način (Foški in Prosen, 2001).

5.1 Priprava

Pri pripravi za postopek komasacije kmetijskih zemljišč imamo v mislih predvsem pripravo podatkov za vložitev predloga uvedbe komasacijskega postopka na upravno enoto. Upravna enota preveri pravilnost predloga in na podlagi tega izda odločbo o uvedbi postopka komasacije. Prav tako upravna enota vodi komasacijski postopek od začetka do konca.

Uvedba komasacijskega postopka je po Zakonu o kmetijskih zemljiščih omejena na kmetijska zemljišča, gozdove, nezazidana stavbna zemljišča ter druga zemljišča in naprave na teh zemljiščih, ki se nahajajo zunaj poselitvenih območij, ki so na podlagi predpisov s področja urejanja prostora določena v veljavnih prostorskih aktih, in zemljišča na območjih, ki se ne

urejajo oziroma njihovo urejanje ni predvideno z občinskimi lokacijskimi načrti (Knavs, 2007; Pravilnik o izvajanju..., Ur. l. RS, št. 95/2004).

Predlog za uvedbo komasacijskega postopka lahko podajo sami lastniki zemljišč, vendar se morajo s komasacijo strinjati lastniki zemljišč, ki imajo v lasti vsaj 80 % površin zemljišč na predvidenem komasacijskem območju (Zakon o kmetijskih zemljiščih, Ur. l. RS, št. 55/2003). Lastniki kmetijskih zemljišč morajo med sabo izvoliti komasacijski odbor, ki opravlja naslednje naloge:

- zastopa interese komasacijskih udeležencev,
- pripravlja predloge,
- sodeluje pri pripravi elaboratov vrednotenja in nove razdelitve zemljišč.

5.1.1 Predlog za uvedbo komasacijskega postopka

Uvedbo komasacijskega postopka predlagajo upravičenci z vložitvijo predloga za uvedbo komasacijskega postopka pri krajevno pristojni upravni enoti. Priloge k predlogu za uvedbo komasacije (Knavs, 2007; Pravilnik o izvajanju..., Ur. l. RS, št. 95/2004 in Pravilnik o spremembah..., Ur. l. RS, št. 98/2006):

- predvidene meje komasacijskega območja in prikaz obstoječega lastninskega stanja, ki se izrišejo na kopiji zemljiško-katastrskega načrta;
- predlog idejne zasnove ureditve komasacijskega območja, ki vsebuje tekstualni in grafični del;
- pričakovani učinki komasacije, ki se jih določi s primerjavo povprečne velikosti obdelovalnega kosa zemljišča, ki ga obdelujejo lastniki zemljišča oziroma lastniki kmetije, pred in po komasaciji;
- seznam lastnikov zemljišč s podatki o parcelah in površinah, ki jih imajo v lasti na predvidenem komasacijskem območju, s podpisano izjavo za uvedbo komasacijskega postopka;
- seznam članov komasacijskega odbora;

- ime in naslov investitorja komasacije, ki mora biti pravna oseba, ter njegovo soglasje, da prevzema pravice, obveznosti in odgovornosti, ki izhajajo iz investiranja komasacije;
- finančno konstrukcijo pokrivanja stroškov in časovni program izvedbe postopka.

Priloge izdelata strokovno usposobljena organizacija, ki izpolnjuje pogoje za opravljanje geodetskih storitev, v sodelovanju s strokovnjaki s kmetijskega področja. Poleg tega sodelujejo še komasacijski odbor, službe, pristojne za svetovanje v kmetijstvu, lokalna skupnost ter drugi upravičeni interesenti.

5.1.1.1 Predlog idejne zasnove ureditve komasacijskega območja

Predlog idejne zasnove je sestavljen iz dveh delov, iz tekstualnega in grafičnega dela. Tekstualni del predloga idejne zasnove ureditve komasacijskega območja vsebuje strokovna mnenja na naslednjih področjih (Knavs, 2007; Pravilnik o izvajanju..., Ur. l. RS, št. 95/2004):

- 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 komasacije.

Grafični del se izdelata na podlagi podatkov iz zemljiškega katastra. Vezan je z digitalnim ortofoto načrtom ali drugim ustreznim posnetkom terena. Najmanjše merilo, ki se uporablja za prikaz, je 1 : 5000. Pri tem je potrebna uskladitev in upoštevanje interesov varstva narave ter kulturne krajine, ustrezne poselitve oziroma pozidave zemljišč, prometnih in drugih prostorskih ureditev v povezavi z veljavnimi prostorskimi akti.

Upravna enota na območju izvajanja komasacije preveri skladnost v predlogu idejne zasnove predvidenih posegov v prostor ter veljavne občinske prostorske akte.

Grafični del predloga idejne zasnove ureditve komasacijskega območja vsebuje (Knavs, 2007; Pravilnik o izvajanju..., Ur. l. RS, št. 95/2004):

a) prikaz meje komasacijskega območja, ki je praviloma načrtovana po parcelnih mejah ali mejah vodotokov, poti, cest, železnic itn.;

b) prikaz stanja pred komasacijo:

- prikaz parcelnega stanja, mej katastrskih občin, poti, objektov in naprav, trajnih nasadov, gozdov, itd.;
- meje območij, na katerih obstajajo oziroma bodo nastali posebni pogoji obdelave zemljišč;
- meje območij, ki se urejajo z izvedbenimi prostorskimi akti in padejo v komasacijsko območje;
- meje različne natančnosti podatkov zemljiškega katastra (izmera, ekspropriacija) znotraj območja komasacije;

c) prikaz predvidenega stanja po komasaciji:

- razporeditev zemljiških kompleksov po predvideni kmetijski pridelavi;
- mreže jarkov, poti, vzdrževalne pasove ob vodnih objektih, namakalne sisteme;
- vetrobranske pasove in druge objekte, ki se ohranjajo, opuščajo ali zgradijo novi, v skladu z izvedbenimi prostorskimi akti;
- predvidene vzdrževalne pasove ob melioracijskih jarkih;
- predvidene ukrepe za varstvo tal;
- predlagane smeri obdelave.

5.1.2 Odločba o uvedbi komasacije

Komasacija se uvede z odločbo upravne enote. Meje komasacijskega območja se sicer lahko spremenijo (zmanjšajo ali povečajo) do 10 % površine komasacijskega območja. To lahko izvede upravna enota s spremembo ali dopolnitvijo pravnomočne odločbe. Poleg tega upravna enota zaznamuje uvedbo komasacije v zemljiški knjigi in zemljiškem katastru.

Izrek odločbe o uvedbi komasacije vsebuje sestavine zakona o upravnem postopku ter nekatere druge podatke: seznam lastnikov, pooblaščenecv, začasnih zastopnikov; navedbe

parcelnih števil, katastrskih občin, števil posestnih listov in zemljiškoknjižnih vložkov; prepovedi prometa z zemljišči, parcelacij in spreminjanje vrste rabe (Knavs, 2007; Pravilnik o izvajanju..., Ur. l. RS, št. 95/2004).

Odločba o uvedbi komasacije se vroči komasacijskim udeležencem, obenem pa se objavi na krajevno običajen način. Zaradi zaznambe uvedbe komasacije v zemljiški knjigi in zemljiškem katastru se odločbo pošlje tudi okrajnemu sodišču in geodetski upravi.

5.1.3 Elaborat idejne zasnove ureditve komasacijskega območja

Vsebina elaborata idejne zasnove ureditve komasacijskega območja je naslednja (Knavs, 2007; Pravilnik o izvajanju..., Ur. l. RS, št. 95/2004):

- tekstualni in grafični del predloga idejne zasnove;
- sklep o razgrnitvi predloga idejne zasnove;
- pripombe in predlogi na razgrnjeni predlog idejne zasnove;
- zapisnik o sprejetih sklepih, v zvezi s pripombami in predlogi na razgrnjeni predlog idejne zasnove ureditve komasacijskega območja;
- tekstualni in grafični del idejne zasnove, pri kateri so upoštevani sklepi iz predhodne točke;
- sklep o potrditvi elaborata idejne zasnove.

Upravna enota s sklepom o razgrnitvi idejne zasnove obvesti komasacijske udeležence ter druge interesente o kraju in času razgrnitve, ter jih pozove, da na razgrnitvi podajo svoje pripombe ter predloge. Sklep o razgrnitvi se objavi na krajevno običajen način. V času razgrnitve elaborata se predlogi in pripombe podajo pisno oziroma ustno v zapisnik.

Obravnava pripomb je v pristojnosti upravne enote in sodelujočih strokovnih ustanov. Pri tem se vodi zapisnik. Upravna enota pripravi stališča do pripomb in predlogov za morebitne spremembe ter dopolnitve predloga elaborata. Izdelava potrebnih sprememb in dopolnitev elaborata je predložena izvajalcu geodetskih del.

Z ugotovitvijo upoštevanja sprememb in dopolnitev elaborata upravna enota izda sklep o potrditvi elaborata idejne zasnove.

5.2 Tehnično operativna dela

Izvajanje tehnično-operativnih del je stvar geodetskih podjetij, ki izpolnjujejo pogoje za opravljanje geodetskih storitev, določenih po zakonu. Obenem sodelujejo strokovnjaki iz različnih strok, kot so pravo, agronomija, urbanizem, ipd. (Knavs, 2007; Zakon o evidentiranju nepremičnin, Ur. l. RS, št. 47/2006).

Faze izvajanja tehnično-operativnih del si sledijo, lahko pa se med sabo tudi prepletajo ali istočasno izvajajo (Knavs, 2007; Priročnik za izvajanje..., 1985):

- ureditev meje komasacijskega območja;
- vzpostavitev in izmera točk izmeritvene mreže;
- vrednotenje zemljišč (izdelava elaborata vrednotenja);
- razgrnitev elaborata idejne zasnove;
- izdelava in razgrnitev elaborata obstoječega stanja;
- razgrnitev elaborata vrednotenja zemljišč;
- izdelava in razgrnitev elaborata nove razdelitve zemljišč na komasacijskem območju;
- prenos načrta nove razdelitve zemljišč v naravo;
- seznanitev in podpis zapisnika o prikazu meja na novo dodeljenih parcelah komasacijskim udeležencem;
- odločba o novi razdelitvi zemljišč;

5.2.1 Ureditev mej na obodu komasacijskega območja

V kolikor meje komasacijskega območja niso dokončne, se uvede postopek za urejanje mej na obodu komasacijskega območja, in sicer skladno z Zakonom o evidentiranju nepremičnin (Ur. l. RS, št. 47/2006) po postopku ureditve meje.

Po tem zakonu je treba izdelati elaborat ureditve meje, ki ga izdelata geodetsko podjetje na podlagi mejne obravnave in je podlaga za evidentiranje urejene meje v zemljiški kataster. V kolikor je potrebna tudi izvedba postopka parcelacije, je dopustna izdelava enotnega elaborata, ki vsebuje sestavine elaborata ureditve meje in elaborata parcelacije.

V ta sklop del lahko uvrščamo tudi izmero tistih zemljišč, ki se ne vključujejo v komasacijski sklad. Mednje spadajo ceste, poti, potoki, kanali, melioracijski jarki, ipd. Določevanje le-teh je pogojeno s tehničnimi predpisi za posamezno področje, ter z idejno zasnovo ureditve komasacijskega območja. Največkrat se iz komasacijskega sklada izločijo tudi trajni nasadi in gozdovi. V postopku ureditve mej so potrebne geodetske meritve, v katere spadajo (Knavs, 2007; Priročnik za izvajanje..., 1985):

- odkrivanje in obnova starih geodetskih točk;
- postavitve novih operativnih točk;
- izmera vseh mejnih točk oboda komasacije;
- izračun koordinat vseh mejnih, operativnih in drugih izmerjenih točk;
- izračun površin komasacijskega območja, tabel in drugih objektov na komasacijskem območju (vode, poti...);
- priprava načrtov in skic.

Z ureditvijo oziroma izmero oboda komasacijskega območja in drugih delov na samem komasacijskem območju pridobimo natančno površino zemljišč komasacijskega sklada, hkrati pa so urejene meje oboda komasacijskega območja, kar je pogoj za evidentiranje komasacije v zemljiški kataster.

5.2.2 Elaborat obstoječega stanja zemljišč na komasacijskem območju

Z ureditvijo mej na obodu komasacije lahko določimo dejansko stanje na komasacijskem območju. To prikažemo v elaboratu obstoječega stanja zemljišč. Elaborat je treba po izdelavi javno razgrniti. Razgrnejo se naslednji deli elaborata obstoječega stanja (Knavs, 2007; Pravilnik o izvajanju..., Ur. l. RS, št. 95/2004):

- kopije zemljiško-katastrskih načrtov komasacijskega območja, s stanjem po ureditvi meje oboda tega območja;
- izkazi zemljišč.

Upravna enota izda sklep o razgrnitvi dela elaborata obstoječega stanja, s katerim obvesti komasacijske udeležence ter druge osebe, ki imajo na komasacijskem območju določen interes, o kraju in času razgrnitve elaborata. Sklep se objavi na krajevno običajen način. Strinjanje s podatki udeleženci potrdijo s podpisom na izkazu zemljišč.

Upravna enota obravnava in odloča o pripombah ter predlogih komasacijskih udeležencev, izrečenih na razgrnjen elaborat. Na podlagi odločitev upravne enote in morebitnih odločb pristojnega geodetskega organa glede novih podatkov zemljiškega katastra mora izvajalec geodetskih del dopolniti elaborat. Navadno se elaborat obstoječega stanja zemljišč razgrne istočasno z elaboratom vrednotenja zemljišč.

Vsebina celotnega elaborata obstoječega stanja zemljišč na komasacijskem območju (Knavs, 2007; Pravilnik o izvajanju..., Ur. l. RS, št. 95/2004):

- zemljiško-knjižni izpiski in druge listine o lastništvu in drugih stvarnih pravicah;
- zemljiško-katastrski podatki o legi, površini, katastrski kulturi in katastrskem razredu parcel;
- sklep o razgrnitvi elaborata obstoječega stanja;
- osnutek vabila na razgrnitev elaborata obstoječega stanja zemljišč na komasacijskem območju z vročilnicami vsem komasacijskim udeležencem;
- kopije zemljiško-katastrskih načrtov s stanjem po ureditvi meje oboda območja komasacije;
- izkazi zemljišč, v katerih so zbrane parcele enega ali več lastnikov, ki so v enakem lastniškem razmerju na komasacijskem območju. Izkaz vsebuje podatke o lastnikih, parcelah, katastrskih občinah, številkah zemljiško-knjižnih vložkov, številke posestnih listov, predloge komasacijskih udeležencev glede lokacije dodeljenih zemljišč. Podatki o parcelah so naslednji: površina, vrsta rabe, katastrska kultura in razred, površine v posameznih vrednostnih razredih, skupna površina in vrednost vloženih

parcel v cenilnih enotah. Praviloma so urejeni po številkah posestnih listov in usklajeni s podatki iz odločbe o uvedbi komasacijskega postopka;

- abecedni seznam komasacijskih udeležencev s številkami zemljiško-knjižnih vložkov, posestnih listov in izkazov zemljišč;
- veljavne listine, na podlagi katerih je izvršen pravni promet z zemljišči, ki še ni izveden v zemljiški knjigi;
- zapisnik o pripombah in predlogih na razgrnjen elaborat obstoječega stanja;
- zapisnik o stališčih do pripomb in predlogov v zvezi z elaboratom obstoječega stanja s predlogom za njihovo rešitev;
- sklep o potrditvi elaborata obstoječega stanja.

5.2.3 Elaborat vrednotenja zemljišč na komasacijskem območju

Elaborat vrednotenja zemljišč na komasacijskem območju je sestavni del komasacijskega postopka. Sestavljen je iz tekstualnega (opisnega) in grafičnega dela. Elaborat vrednotenja zemljišč na komasacijskem območju glede na obstoječo rabo vsebuje (Knavs, 2007; Pravilnik o izvajanju..., Ur. l. RS, št. 95/2004):

- sklep o razgrnitvi predloga vrednotenja zemljišč;
- osnutek vabila na razgrnitev predloga vrednotenja zemljišč z dokazilom z vročilnicami vsem komasacijskim udeležencem;
- 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 natančen vzrok za spremembo;
- opis talnih lastnosti, ki predstavlja pridelovalni potencial posameznega vrednostnega razreda;
- lokacije izkopanih profilov in vzorcev za določitev meje med vrednostnimi razredi ter izris mej in označitev vrednostnih razredov na kopiji zemljiško-katastrskega načrta, z vrisanimi mejami katastrske občine in komasacijskega območja;

- terenski opis izkopanih profilov in laboratorijskih preiskav;
- vrednosti posameznih zemljišč, vloženih v komasacijski sklad;
- omejitve, ki so vezane na morebitne izvedbene prostorske akte.

Lahko pa elaborat vrednotenja zemljišč zajema vrednotenje gozdnega drevja, nasadov in objektov. Vrednotenje slednjih se v praksi redko izvaja, obsega pa naslednja področja (Knavs, 2007; Pravilnik o izvajanju..., Ur. l. RS, št. 95/2004):

- poročilo o terenskem ogledu;
- kriterije za vrednotenje;
- izračun vrednosti posameznih vrst.

Elaborat vrednotenja zemljišč lahko obsega tudi vrednotenje gradbenih parcel. Dodatki k temu delu elaborata so (Knavs, 2007; Pravilnik o izvajanju..., Ur. l. RS, št. 95/2004):

- opis vrednotenih parcel;
- podatki o uporabljenih merilih vrednotenja;
- vrednost gradbenih parcel v komasaciji.

Deli elaborata vrednotenja zemljišč se s sklepom, ki ga izda upravna enota, tudi razgrnejo. Običajno poteka razgrnitev elaborata vrednotenja zemljišč istočasno z razgrnitvijo elaborata obstoječega stanja na komasacijskem območju. Upravna enota s sklepom o razgrnitvi obvesti komasacijske udeležence in druge osebe, ki imajo na komasacijskem območju določen interes, o kraju in času razgrnitve elaboratov. Sklep se objavi na krajevno običajen način. Razgrnitev elaboratov opravlja pristojno geodetsko podjetje, razgrnitev pa ne sme potekati manj kot petnajst dni. Pripombe in predloge na razgrnjene elaborate lahko komasacijski udeleženci podajo še osem dni po izteku roka razgrnitve (Knavs, 2007; Pravilnik o izvajanju..., Ur. l. RS, št. 95/2004).

Strinjanje komasacijskih udeležencev s podatki razgrnjenih elaboratov potrdijo s podpisom na izkazu zemljišč, ki je del elaborata obstoječega stanja. Omenjeni izkaz zemljišč med drugim vsebuje izračune vrednosti vloženih zemljišč posameznega komasacijskega udeleženca v komasacijski sklad, podane v cenilnih enotah.

Razgrnjeni deli elaborata vrednotenja zemljišč (Knavs, 2007; Pravilnik o izvajanju..., Ur. l. RS, št. 95/2004):

- opis talnih lastnosti, ki predstavlja pridelovalni potencial posameznega vrednostnega razreda;
- lokacije izkopanih profilov in vzorcev za določitev meje med vrednostnimi razredi, izris mej ter označitev vrednostnih razredov na kopiji zemljiško-katastrskega načrta, z vrisano mejo katastrske občine in mejo komasacijskega območja;
- morebitno vrednotenje gozdnega drevja, nasadov in objektov na komasacijskem območju;
- morebitno vrednotenje gradbenih parcel.

Komasacijski udeleženci in druge osebe, ki imajo na komasacijskem območju izkazan pravni interes, lahko na razgrnjene dele elaborata vrednotenja zemljišč in obstoječega stanja podajo pripombe in predloge. Podani morajo biti pisno oziroma ustno na zapisnik, ki je sestavni del elaborata obstoječega stanja na komasacijskem območju. Komasacijski udeleženci lahko podajo pripombe in predloge vrednotenja na celotno komasacijsko območje in ne le zgolj na vrednotenje lastnih zemljišč (Knavs, 2007; Priročnik za izvajanje..., 1985).

Upravna enota obravnava in odloča o pripombah in predlogih komasacijskih udeležencev, izrečenih na razgrnjene dele elaborata. Na podlagi odločitev upravne enote in morebitnih odločb pristojnega geodetskega organa glede novih podatkov zemljiškega katastra mora izvajalec geodetskih del dopolniti elaborat. Upravna enota nato s sklepom potrdi elaborat vrednotenja zemljišč na komasacijskem območju (Knavs, 2007; Pravilnik o izvajanju..., Ur. l. RS, št. 95/2004).

Vse predloge in pripombe, ki niso bili upoštevani, pojasni upravna enota v odločbi o novi razdelitvi zemljišč.

5.2.4 Elaborat nove razdelitve zemljišč na komasacijskem območju

Najpomembnejši kriteriji, ki jih je treba upoštevati pri razdelitvi zemljišč komasacijskega sklada (Knavs, 2007; Pravilnik o izvajanju..., Ur. l. RS, št. 95/2004):

- komasacijskemu udeležencu se dodelijo zaokrožena zemljišča glede na usmeritev gospodarjenja, upošteva se zaokrožitev obdelovalnih zemljišč oziroma zemljišč za drugo rabo;
- zaokrožena zemljišča naj ne bi bila od bivališča posameznega komasacijskega udeleženca v povprečju 30 % bolj oddaljena, kot so v povprečju oddaljena zemljišča, ki so bila vložena;
- udeležencu, ki vlaga le eno parcelo, na kateri sta dve ali več katastrskih kultur, se dodeli zemljišče v enem kosu, in sicer glede na glavno proizvodnjo ter približno enako oddaljenost ali bližino bivališča. Lahko pa se s strinjanjem komasacijskega udeleženca razdelitev zemljišča opravi v več parcelah in v večji oddaljenosti. Udeležencu, ki obdeluje zemljišče v skupnem gospodinjstvu, se praviloma dodelijo zemljišča v okviru tega gospodinjstva;
- v zaokroženo zemljišče štejemo tudi zemljišča, ločena s potjo oziroma jarkom, v primeru da je urejen dostop s kmetijsko mehanizacijo;
- na zemljiščih, na katerih je po idejni zasnovi komasacijskega območja predvideno namakanje, se po oblikovanju novih parcel upoštevajo tehnični pogoji namakalnega sistema;
- komasacijskemu udeležencu se dodeli zemljišče, ki je po obliki čim bolj ustrezno za predvideno obdelavo. Dolžina in širina njivske parcele se določita glede na obliko terena ter glede na uporabno mehanizacijo;
- za vzdrževanje melioracijskih jarkov se v skladu z idejno zasnovo ureditve komasacijskega območja določijo poti oziroma vzdrževalni pasovi;
- gradbene parcele na komasacijskem območju se oblikujejo v skladu s predpisi o urejanju prostora in graditvi objektov.

Vsebina elaborata nove razdelitve zemljišč (Knavs, 2007; Pravilnik o izvajanju..., UL RS, št. 95/2004):

- sklep o razgrnitvi predloga nove razdelitve zemljišč;

- predlog načrta nove razdelitve zemljišč. Izdela se grafično kot načrt novih parcel z vpisanimi podatki o lastnikih, površinah in cenilnih enotah;
- načrt obstoječega zemljiško-katastrskega stanja, ki omogoča primerjavo starega in novega parcelnega stanja;
- razdelitveni izkaz z vsebino obstoječega stanja, novega stanja 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, odbitek za javne površine, služnosti in morebitna bremena. Pri vloženi parcelah se vpiše vrsta rabe ter katastrska kultura in razred;
- predloge in pripombe na razgrnjena elaborata obstoječega stanja in vrednotenja zemljišč s sklepi o rešitvah;
- zemljiško-katastrski del, izdelan v skladu s predpisi;
- sklep o razgrnitvi delov elaborata nove razdelitve zemljišč;
- potrdilo odgovornega geodeta o pravilnosti elaborata.

Upravna enota komasacijske udeležence in druge osebe z interesom na komasacijskem območju obvesti s sklepom o razgrnitvi elaborata. Sklep vsebuje čas in kraj razgrnitve, obenem pa komasacijske udeležence pozove, da podajo predloge ter pripombe na razgrnjen elaborat. Sklep se objavi na krajevno običajen način. Udeleženci se strinjajo s podatki, s tem ko potrdijo razdelitveni izkaz zemljišč s podpisom.

Razgrnejo se naslednji deli elaborata (Knavs, 2007; Pravilnik o izvajanju..., Ur. l. RS, št. 95/2004):

- predlog načrta nove razdelitve zemljišč;
- načrt obstoječega zemljiško-katastrskega stanja;
- razdelitveni izkazi.

Predlogi in pripombe na razgrnjeni elaborat nove razdelitve se obravnavajo na ustni obravnavi, ki jo razpiše upravna enota. Sodelujoči na tej obravnavi so: komasacijski odbor, izvajalec geodetskih del, udeleženci, ki so podali pripombe in predloge, ter udeleženci, na katere se nanaša sprememba. Odločitev o pripombah in predlogih sprejme upravna enota,

izvajalec geodetskih del pa glede na odločitve izvede spremembe. Upravna enota lahko ponovno razpiše razgrnitev dopoljenega elaborata nove razdelitve.

5.2.5 Prenos načrta nove razdelitve zemljišč v naravo

Nove parcelne meje se v naravi določijo in zamejničijo v skladu s predpisi zemljiškega katastra. Izvajalec geodetskih del pisno vabi komasacijske udeležence na seznanitev z novo dodeljenimi zemljišči. Ob seznanitvi z novimi zemljišči se piše zapisnik, na katerem prisotni komasacijski udeleženci podpišejo izjavo, da so seznanjeni z lego mejnikov, ki določujejo parcelo.

5.2.6 Odločba o novi razdelitvi zemljišč komasacijskega sklada

Odločba o novi razdelitvi zemljišč komasacijskega sklada vsebuje podatke, ki se nanašajo na posameznega komasacijskega udeleženca in njegova zemljišča, ter podatke, ki se nanašajo na vse komasacijske udeležence. Podatki za posameznega komasacijskega udeleženca poleg podatkov o lastniku vsebujejo še naslednje (Knavs, 2007; Pravilnik o izvajanju..., Ur. l. RS, št. 95/2004):

a) podatki o vloženi zemljiščih:

- katastrska občina, parcelna številka, številka zemljiškooknjižnega vložka, številka posestnega lista, površina, vrsta rabe, katastrska kultura in razred;
- površine po vrednostnih razredih in vrednost v cenilnih enotah za vsako vloženo parcelo. Pri parcelah, ki so razdeljene v več vrednostnih razredov, je treba za vsak posamezen del izkazati površino in vrednost v cenilnih enotah;
- skupna površina parcele in vrednost v cenilnih enotah;
- površine in vrednosti zemljišč v cenilnih enotah, pridobljenih v pravnem prometu med komasacijskim postopkom;
- odbitek od skupne vrednosti v odstotkih vrednosti vložene zemljišča zaradi izgradnje objektov skupnega pomena;
- celotna vrednost vloženi zemljišč v cenilnih enotah.

b) podatki o dodeljenih zemljiščih:

- katastrska občina, parcelna številka, površina, vrsta rabe, katastrska kultura in razred;
- grafičen prikaz z zemljiško-katastrskimi točkami, ki določajo meje novih parcel, ki so del izkaza;
- površine po vrednostnih razredih in vrednost v cenilnih enotah za vsako dodeljeno parcelo. Za parcelo, katere deli spadajo v različne vrednostne razrede, je treba izkazati površino in vrednost v cenilnih enotah za vsak posamezen del;
- skupna površina in vrednost dodeljenega zemljišča v cenilnih enotah;
- odločitev glede poravnave razlike v denarni vrednosti;
- morebitne odškodnine za trajne nasade in gozdno drevje;
- morebitne obveznosti udeleženca glede poravnave stroškov operativne izvedbe komasacije;
- morebitne odločitve glede izbrisov in vknjižb služnosti.

5.2.7 Tehnično poročilo o poteku komasacijskega postopka

Ob izdaji odločbe o novi razdelitvi zemljišč komasacijskega sklada mora izvajalec geodetskih del sestaviti tehnično poročilo, ki vsebuje naslednje podatke (Knavs, 2007; Pravilnik o izvajanju..., Ur. l. RS, št. 95/2004):

- stanje pred in po komasaciji po posameznih katastrskih občinah, ki se nanaša na površino komasiranega območja, število parcel, število obdelovalnih kosov, površino vodnih objektov, melioracijskih jarkov in javnih poti;
- časovni pregled poteka komasacijskega postopka;
- morebitne posebnosti v postopku.

5.2.8 Vpis novega stanja

Upravna enota mora geodetski upravi za vpis podatkov v zemljiški kataster predložiti naslednje listine (Knavs, 2007; Pravilnik o izvajanju..., Ur. l. RS, št. 95/2004):

- dokončno odločbo o novi razdelitvi zemljišč;

- zemljiško-katastrski del elaborata nove razdelitve zemljišč, ki ga potrdi odgovorni geodet po vnosu vseh sprememb, nastalih zaradi reševanja pritožb zoper odločbo o novi razdelitvi, ter vsebuje sestavine v skladu s predpisi zemljiškega katastra;
- elaborat katastrske klasifikacije kmetijskih in gozdnih zemljišč.

Po izdani odločbi o novi razdelitvi zemljišč je treba upoštevati predpise zemljiškega katastra.

Upravna enota predlaga zemljiški knjigi vknjižbo sprememb zemljiško-knjižnega stanja zemljišč na komasacijskem območju. Predlogu za vpis je treba predložiti (Knavs, 2007; Pravilnik o izvajanju..., Ur. l. RS, št. 95/2004):

- pravnomočne odločbe o novi razdelitvi zemljišč;
- listine, veljavne v pravnem prometu med komasacijskim postopkom, ki so upoštevane v odločbi o novi razdelitvi zemljišč;
- kopije zemljiško-katastrskih načrtov nove razdelitve zemljišč.

Upravna enota mora spise arhivirati po predpisih o arhiviranju. Geodetska uprava arhivira zemljiško-katastrski del elaborata komasacije, elaborat katastrske klasifikacije in odločbo o novi razdelitvi zemljišč.

5.3 Upravni postopek

Upravni postopek je tisti, ki ščiti pravice komasacijskih udeležencev v postopku. Vodi jih upravna enota na podlagi predpisanih predpisov in zakonov. Komacijskim udeležencem omogoča sodelovanje v vseh fazah komacijskega postopka, pri tem pa lahko podajajo svoja mnenja, pripombe, predloge, itd.

Upravni postopki potekajo skozi celotno izvedbo komacije in se kažejo kot izdajanje sklepov, odločb in odredb. Upravni postopek omogoča dokončno izvedbo komacijskega postopka, saj se v skladu z njegovimi določili postopek pripelje do konca.

5.4 Pritožbeni postopki

Komasacijski postopek je končan, ko postane odločba o novi razdelitvi zemljišč pravnomočna. Upravna enota izda sklep o pravnomočnosti odločbe. Z vpisom v zemljiško knjigo postanejo komasacijski udeleženci lastniki zemljišč.

Komasacijski udeleženci imajo sicer pravico pritožbe na izdano odločbo o novi razdelitvi zemljišč. Pritožbe se rešujejo na prvi in drugi stopnji. O pritožbah o novi razdelitvi zemljišč odloča ministrstvo, pristojno za kmetijstvo (Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano RS). Za obravnavo in reševanje pritožb mora imeti ministrstvo na voljo vse elaborate komasacijskega postopka. Odločbo na drugi stopnji je treba izdati najpozneje v enem letu po prejemu pritožbe s spisi. Reševanje pritožb in reševanje upravnih sporov v zvezi s komasacijskim postopkom se šteje za nujno (Knavs, 2007; Zakon o kmetijskih zemljiščih, Ur. l. RS, št. 55/2003).

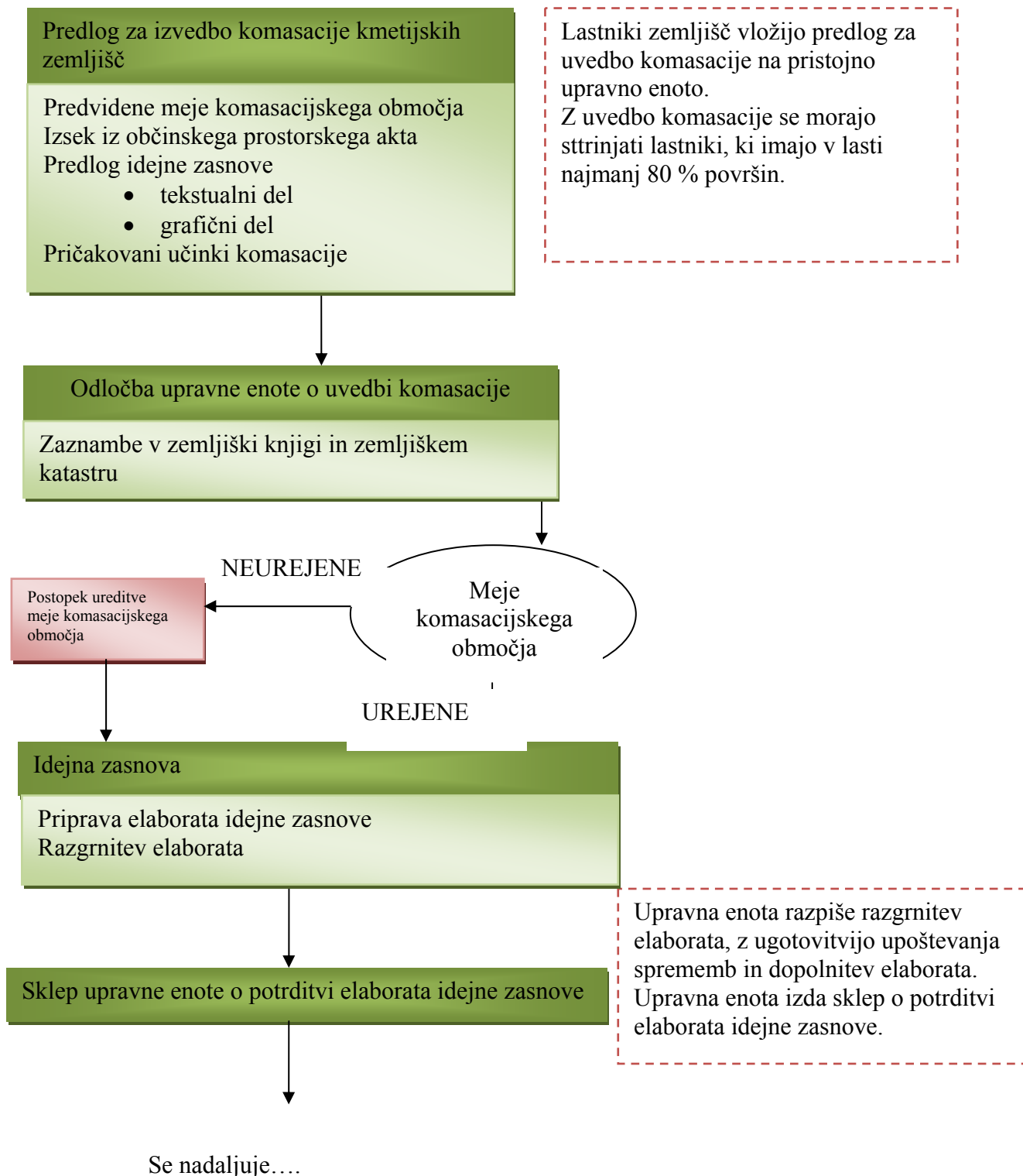
Pravnomočnost o delu odločb o novi razdelitvi zemljišč se lahko kljub pritožbam doseže predčasno. Zakon o kmetijskih zemljiščih v 72. členu navaja (Ur. l. RS, št. 55/2003):

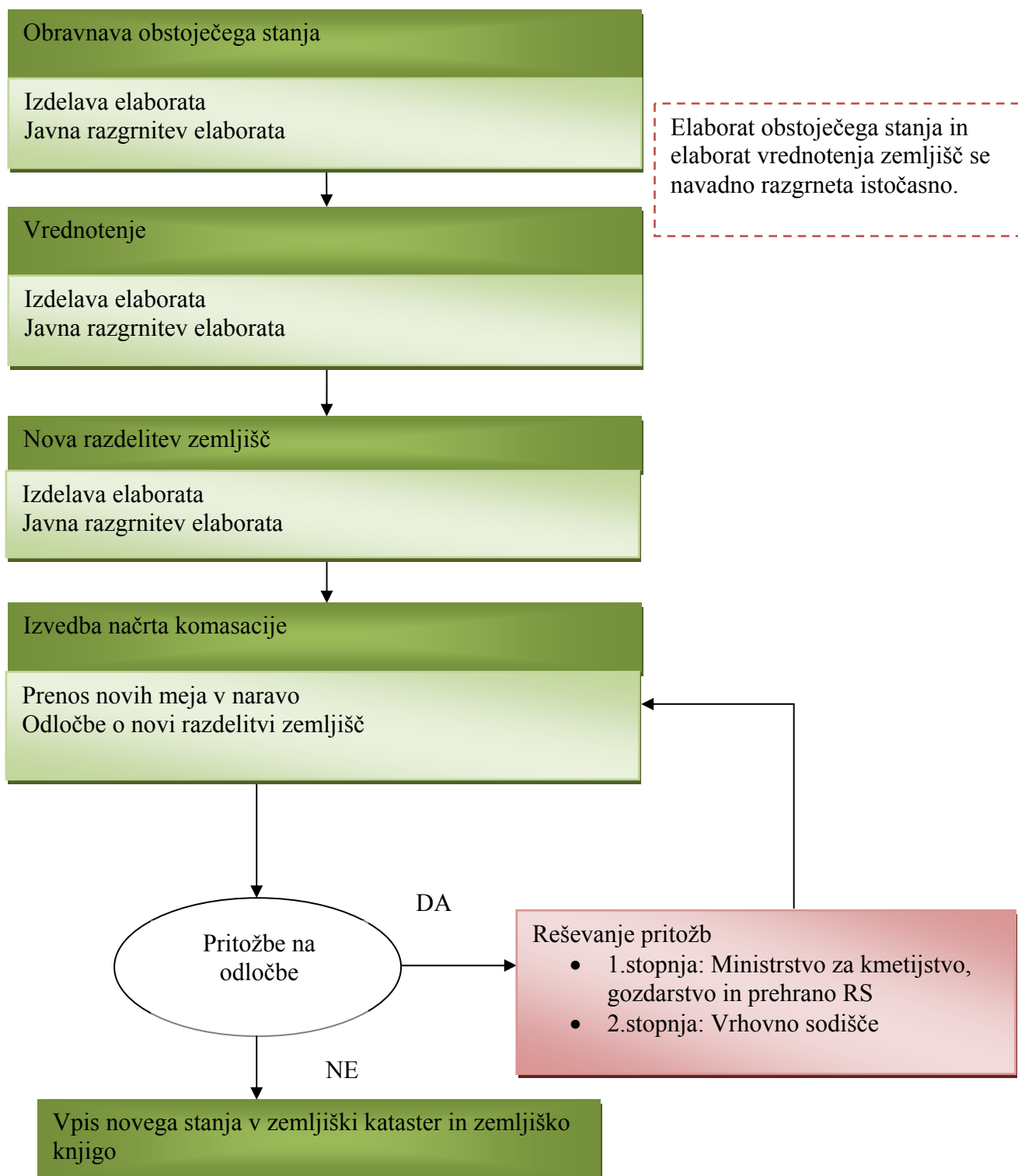
“Ob reševanju pritožb lahko organ druge stopnje s posebnim sklepom razdruži odločbo o novi razdelitvi zemljišč v dva ali več delov tako, da izloči v posebno obravnavanje tisti del komasacijskega območja, na katerega se nanašajo vložene pritožbe, za ostali del odločbe o novi razdelitvi zemljišč komasacijskega območja pa ugotovi njeno pravnomočnost.”

V kolikor pritožb ne reši Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano RS, jih rešuje Vrhovno sodišče. Spremembe, ki nastanejo v primeru reševanja pritožb, morajo biti vpisane v ustrezne dele elaboratov komasacijskega postopka. Z reševanjem pritožb se lahko prerazporejajo zemljišča drugih udeležencev, vendar je treba poudariti, da je to skrajni ukrep. V kolikor je mogoče, se pritožbe rešujejo z denarnimi poravnami.

S preglednim diagramom na sliki 1 je na podlagi trenutno veljavne zakonodaje prikazan potek komasacije kmetijskih zemljišč v Sloveniji.

Postopek komasacije kmetijskih zemljišč v Sloveniji





Slika 1: Pregledni diagram postopka komasacije kmetijskih zemljišč v Sloveniji (Povzeto po Knavs, 2007).

6 KOMASACIJE NA BAVARSKEM

6.1 Osnovni podatki o Bavarski

Bavarska (Der Freistaat Bayern) je nemška zvezna dežela, ki je z 70.550 km² največja od nemških zveznih dežel. Kar 80 % površine dežele spada med podeželska območja, kjer živi več kot polovica od 12 milijonskega prebivalstva. Na sliki 2 je prikazana upravna razdelitev Nemčije na zvezne dežele. Bavarska izstopa po velikosti glede na druge zvezne dežele. Zaradi zgodovinsko gospodarskih razlogov pa ima rahlo drugačen status od ostalih dežel.



Slika 2: Razdelitev Nemčije na dežele (Vir: <http://de.wikipedia.org>).

Bavarsko predstavlja 7 vladnih okrožij (Regierungsbezirke): Oberbayern, Niederbayern, Schwaben, Oberpfalz, Oberfranken, Mittelfranken in Unterfranken (slika 3). Glavni organi okrožja so okrožni svet (Bezirkstag), okrožni odbor (Bezirksausschuss) in okrožni predsednik. Bavarska se deli na 71 okrajev (Landkreise). Njihovi organi so okrajni zbor (Kreistag), okrajni odbori (Kreisausschüsse) in okrajni svet (Landrat). Najnižja politična raven v Nemčiji so občine z občinskimi sveti in župani na čelu. S pomočjo vseh teh politično-administrativnih ravni v Nemčiji, se uspešno uresničuje načelo subsidiarnosti (Drobež, 2007).



Slika 3: Razdelitev Bavarske na 7 vladnih okrožij (Vir: <http://de.wikipedia.org>).

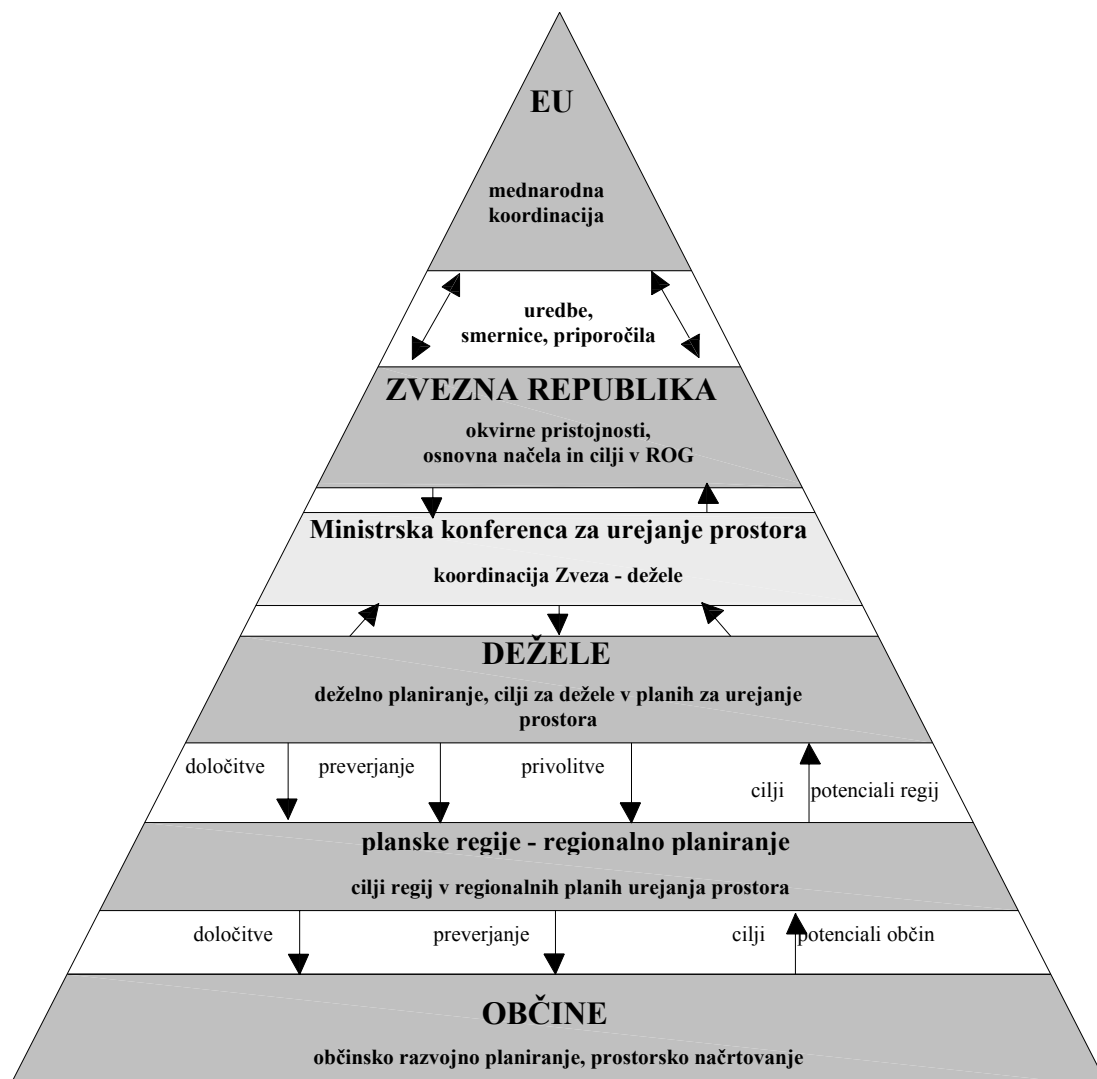
6.2 Organiziranost na področju razvoja podeželja

Najvišji deželni upravni organ za razvoj podeželja na Bavarskem je Bavarsko državno ministrstvo za kmetijstvo in gozdove (Bayerische Staatsministerium für Landwirtschaft und Forsten). Le-ta ima nadzor nad delom Uprave za razvoj podeželja (Verwaltung für Ländliche Entwicklung), ki je prevzela naloge bivše komasacijske uprave, in sedmimi uradi za razvoj podeželja (Ämter für Ländliche Entwicklung), ki opravljajo svoje naloge v posameznih vladnih okrožjih (slika 4).

Glavni instrumenti Uprave za razvoj podeželja za doseganje celostnega razvoja podeželja so (Bayerisches Staatsministerium für Landwirtschaft und Forsten, 2006):

- koncept celostnega razvoja podeželja (medsebojna koordinacija razvojnih aktivnosti na podeželju, možnosti povezovanja podeželskih občin, s sodelovanjem se krepijo lokalne kvalitete),
- prenova vasi (izboljšanje kvalitete življenja na podeželju in spodbujanje razvoja, da bi bile vasi pripravljene na soočanje z izzivi v prihodnosti),
- komasacije (povečanje gospodarske moči in izboljšanje strukture podeželskega prostora ob upoštevanju varstva okolja),
- sodelovanje s podjetji (združevanje javnih in privatnih interesov pri večjih gradbenih ukrepih),
- prostovoljne menjave zemljišč (svetovanja, doseganje sporazumov, menjave; tako lahko kmetje hitro in stroškovno ugodno izboljšajo strukturo njihovih zemljišč),
- prostovoljna menjava zemljišč v uživanje (prostovoljno, hitro in enostavno se lahko v smislu zakupa pridobijo velike obdelovalne površine),
- zasebni ukrepi pri prenovi vasi (podpiranje investitorjev k vlaganju v podeželje),
- podeželska infrastruktura (podpiranje občin pri komunalnem opremljanju njihovih vasi in zaselkov, med najpomembnejšimi ukrepi je gradnja poti).

Osnovna naloga Uprave za razvoj podeželja je izvajanje zemljiškega managementa (Bodenmanagement). V osnovi gre za preurejanje zemljiške posesti v okviru celostnega razvoja podeželja (ILE, Integrierte Ländliche Entwicklung), prenove vasi in komasacije s ciljem doseganja trajnostnega razvoja podeželja (Dobež, 2007).



Slika 4: Stopnje urejanja prostora v ZRN (Henkel, 2004)

6.3 Zakonske podlage

Na Bavarskem je Zakon o komasaciji – Flurbereinigungsgesetz (FlurbG 2001) temeljni zakon, ki ureja izvedbo in vsebino postopkov komasacije. Komasacija pomeni preoblikovanje komasacijskih območij, tako da odgovarjajo različnim interesom udeležencev, interesom splošne podeželske kulture in razvoju podeželja kot tudi v blagor celotni skupnosti (37. člen FlurbG 2001).

Prvi člen zakona o komasacijah podaja 3 glavne cilje:

- izboljšanje proizvodnih in delovnih pogojev v kmetijstvu in gozdarstvu,
- spodbujanje splošne podeželske kulture,
- spodbujanje splošnega podeželskega razvoja.

Poleg zgoraj naštetega pa komasacijo (Flurbereinigung) uporabljajo še za:

- razvoj kmetijstva in podeželja, prenove vasi kot komponente regionalnega razvoja,
- vzpostavljanje infrastrukturnih objektov (železnice, ceste...),
- varovanje okolja kot so pogoždovanje, vzpostavljanja rečnih območij, varovanje obale, kompenzacijski ukrepi pri drugih rabah zemljišč.

V 1. členu deželnega (bavarskega) Zakona o izvrševanju zakona o komasaciji (Ausführungsgesetz zum Flurbereinigungsgesetz, AGFlurbG 1998) je k 2. in 4. členu FlurbG-ja dodano, da je za izvajanje komasacij zadolžena Uprava za razvoj podeželja (Verwaltung für ländliche Entwicklung), ki je v pristojnosti bavarskega državnega ministrstva za kmetijstvo in gozdove (Bayerische Staatsministerium für Landwirtschaft und Forsten).

6.4 Razdelitev komasacij na Bavarskem

6.4.1 Navadna/običajna komasacija (nem. Regelflurbereinigung)

Navadna oziroma običajna komasacija se na Bavarskem razširi na preko podeželskih zemljišč. Ta pojem na Bavarskem ne jemljejo ozko. Pojem navadne oziroma običajne komasacije zajema:

- vsa območja podeželskega prostora,
- z izjemami pozidanih področji in velikih naselbinskih enot,
- podeželsko strukturirane dele gosto naseljenih območij.

V podeželskem prostoru je naloga komasacije razširjena na izboljšanje pogojev za kmetijstvo in gozdarstvo, kot tudi spodbujanje ter pospeševanje usmerjenega splošnega poljedelstva in podeželskega razvoja. To pomeni, da ti postopki in ukrepi niso koristni samo za urejanje kmetijskih zemljišč, temveč se lahko komasirajo tudi manjše naselbinske enote, gozdne površine, posebne kulture (na primer vinska trta, nasadi hmelja, nasadi špargljev...) in področja namenjena posebni uporabi (npr. gradbena zemljišča, kmetijska zemlja za vzdrževanje, oskrbovanje, servisiranje in druga podobna območja).

Pri preoblikovanju komasacijskega področja morajo poleg nasprotujočih si interesov udeležencev pretehtati splošne interese poljedelstva in razvoja podeželja z upoštevanjem blaginje skupnosti, kot ohranjanje identitete prostora z javnim interesom. Pri danem spektru možne uporabe, ki že obstaja, vidimo predvsem štiri primere, ki jih lahko izločimo:

- Prenova vasi je v zadnjih letih deležna večje priljubljenosti na Bavarskem. Postopki pri prenovi vasi so pogosto speljani skupaj s komasacijami, kjer pa tudi ni nujno, da se istočasno urejajo tudi poljske parcele. Velikokrat se lahko zgodi, da ukrepi za prenavo vasi prerastejo v tako imenovane komasacije vasi (Dorfflurbereinigung).
- Preusmeritev gradbenega zemljišča pri komasaciji ustreza planom občine, zaradi splošnih koristi javnosti. Lastnikom zemljišč se s tem izboljša dostopnost do zemljišč s sistemom javnih poti.
- Zaradi čedalje večjih pojavov škode v gozdovih in uničevanja gozdnega obstoja naj bi bila komasacija gozdov deležna večje pozornosti. Komasacija gozdov lahko preko

urejanja gozdov, označitve velikih parcel in tudi drugih ukrepov, pomembno pomaga gozdnemu gospodarstvu.

- Zemljišča za javne naprave so lahko na razpolago v sorazmerno malenkostnem obsegu glede na druga zemljišča. Toda bavarska uprava za komasacije načeloma stoji za stališčem, da morajo nosilci takšnih projektov razpolagati z zemljiščem, ki ga potrebujejo za javne naprave ali enakovrednimi nadomestnimi zemljišči na drugih lokacijah. Pri poizvedovanju se pokaže, da leži ta zagotovitev zemljišč nad splošnim odvajanjem zemljišč. Vendar to pomeni samo približno pol odstotka zemljišč v postopku komasacije, tako da je ta delež sorazmerno nizek. To gre v stroške nosilcev projekta, ki morajo to odškodnino za ta zemljišča poravnati.

6.4.2 Poenostavljeni komasacijski postopki (nem. Vereinfachtes Flurbereinigungsverfahren)

Poenostavljeni komasacijski postopek se lahko uvede:

- da omogočimo ali izpeljemo ukrepe za razvoj 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,
- pri odpravljanju splošnih slabosti na kultiviranem prostoru, ki nastanejo ali so obstajali s postavitvijo, spremembo ali odstranitvijo infrastrukturnih naprav ali drugih ukrepov,
- odprava konfliktov rabe zemljišč,
- izpeljava potrebne preureditev zemljiške posesti v zaselkih, majhnih občinah, območjih s samotnimi kmetijami kot tudi občinah z že izvedeno komasacijo.

Poenostavljeni komasacijski postopki prinašajo več procesno pravnih olajšav. Še posebej so učinkoviti pri manjšem številu udeležencev in manjših površinah komasacijskega področja.

Tako lahko:

- komasacijski upravni organi (Flurbereinigungsbehörde) odredi komasacijo,
- zbor udeležencev se seznani z nalogami predsedstva skupnosti udeležencev,
- opustijo predstavitev načrtov za skupne in javne naloge,

- poenostavijo razglasitev oz. sporočilo različnih upravnih aktov.

Poenostavljeni komasacijski postopki za večje število udeležencev ne pridejo v poštev, ker te možnosti ne učinkujejo najboljše. Vendar tudi reševanje problemov, ki čakajo v vrsti, vsekakor ne zadošča. S to besedo, "poenostavljen", ni še nič odločeno. Tudi navadna komasacija se lahko izpelje poenostavljeno, če je to možno. Poenostavljeni komasacijski postopki pa so opravičljivi v primerih, ko se predpostavlja da pospešena zložba zemljišč ni smiselna in ko se navadna komasacija ne izplača zaradi prevelikih stroškov.

6.4.3 Pospešena zložba zemljišč (nem. das beschleunigte Zusammenlegungsverfahren)

Namen pospešene zložbe je hitra dosega s komasacijo postavljenih ciljev, izboljšanja proizvodnih in delovnih pogojev v kmetijstvu in gozdarstvu, ali omogočanje izpeljave potrebnih ukrepov varstva narave in nege krajine. Postopek zložbe, ki se izvrši znotraj določenega območja podeželske zemljiške posesti, izpelje komasacijski organ ob sodelovanju vseh udeleženih lastnikov zemljiške posesti, se gospodarno zloži, namensko oblikuje in na novo uredi. Zložba je lahko omejeno na zemljiško posest ali dele posesti določenih lastnikov.

Zložba se uvede, če to predlaga več lastnikov zemljišč ali kmetijsko poklicno zastopstvo. Uvede se tudi za ukrepe varstva narave in nege krajine, če jo zahteva pristojni organ za varstvo narave in nego krajine in je zložba istočasno tudi v interesu prizadetih lastnikov zemljišč. Razdrobljeno zemljiško posest se velikopotezno zloži. Po možnosti naj se zamenjajo cele parcele. Spreminjanje in nova izvedba poti in voda kot tudi izboljšanje tal naj bo omejena le na nujne ukrepe. Načrt poti in voda s spremljevalnim načrtom nege krajine se ne izdelata. Če se omogočijo z izpeljejo zložbe ukrepi varstva narave in nege krajine, se odgovarjajoči ukrepi prikažejo v načrtu zložbe.

Pospešena zložba zemljišč lahko prinese hitrejša postopka. Sicer se ti postopki za razliko od drugih možnosti vodijo brez predsedstva, ki ga izvoli zbor udeležencev. Vendar plan ni postavljen nad skupno in javno zasnovo. Zakonodajalec se je izrekel, da takšne predpostavke pri pospešeni zložbi zemljišč niso nujne.

Prednosti pospešene zlozbe so nadalje:

- ugotovi se vrednost zemljišč na enostaven način,
- pregleda se možnosti zamenjave celotne parcele,
- določi se odpravnino med udeleženci preko dogovorov.

Smernice financiranja so prilagojene glede na namen postopka in velikostjo površine.

6.4.4 Prostovoljna menjava (nem. *Freiwiliger Landtausch*)

Prostovoljna menjava zemljišč je učinkovit postopek, ki lahko pri malenkostnem vložku udeležencev prinese bistvene poslovne in ekonomske olajšave za kmetijstvo. Pri vseh postopkovnih fazah se morajo vsi lastniki zemljišč in vsi nosilci pravic na udeleženi parcelah popolnoma strinjati s postopki. S tem so jim razložene omejene možnosti uporabe postopka prostovoljnih menjav. Obseg področja posameznega postopka in število udeleženi lastnikov zemljišč ostane zaradi tega večinoma sorazmerno majhno.

Na mesto komasacijskega načrt stopi načrt menjave. Komacijski organ mora dobiti izjave o soglasju vseh prizadetih pravnih lastnikov. Če ne obstajajo pomisleki o prostovoljni zamenjavi zemljišč, povzame komacijski organ v načrt za menjavo sporazume za menjavo zemljišč in denarna plačila.

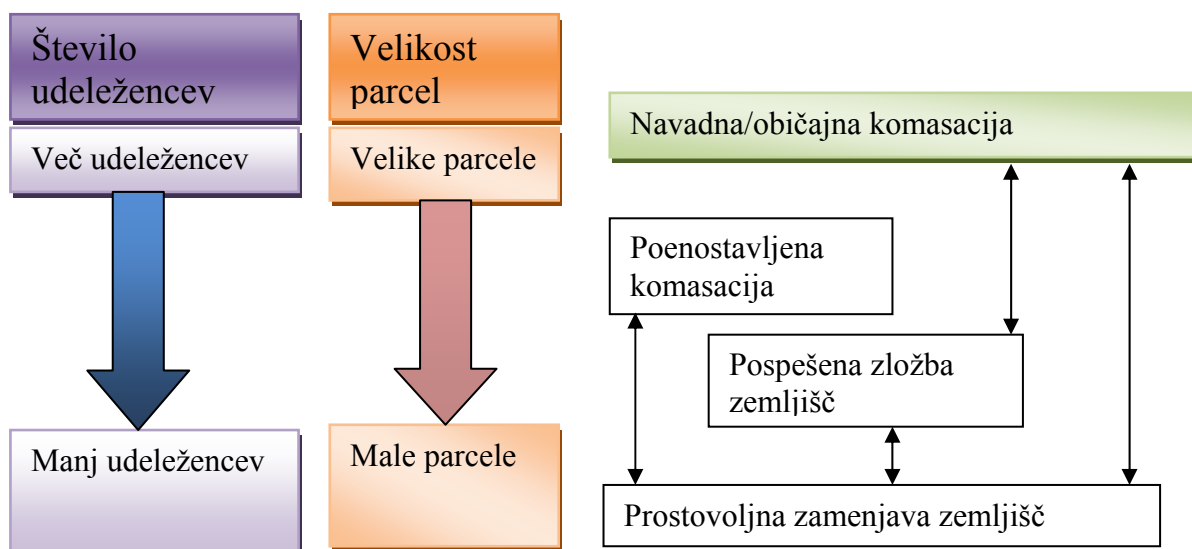
Načrt menjave je treba obravnavati z menjalnimi partnerji na razpravi. Komacijski organ doseže zagotovilo med osebami menjalnih partnerjev. Načrt menjave je treba menjalnemu partnerjem na koncu javno prebrati ter jim ga predložiti v odobritev in v podpis. Če glede načrta menjav ni bilo doseženo soglasje, se prostovoljna zamenjava ne opravi in komacijski organ odredi ustavitev postopkov. Če je bilo soglasje o načrtu za zamenjavo doseženo, je treba menjalnemu partnerjem in ostalim prizadetim pravnim lastnikom dostaviti prepis iz načrta za menjavo, ki jih zadeva. Po nespodbitnosti načrta za menjavo uredi komacijski organ njegovo izvedbo. Odredba o izvedbi se dostavi prizadetim pravnim lastnikom v prepisu ali pa se javno objavi.

6.5 Različne možnosti izpeljave postopkov

Omenjene vrste zložb zemljišč na Bavarskem so si sorodne in postopki so podobni, saj so nastali zaradi poenostavitve postopka navadne komasacije, z glavnim namenom skrajšati čas komasacijskega postopka. Na sliki 5 je prikazana stopnja poenostavitve postopkov zložbe zemljišč, ki je v veliki meri odvisna od velikosti komasacijskega območja oziroma števila parcel in števila udeležencev/lastnikov parcel komasacijskega območja.

Poenostavljeni komasacijski postopki so opravičljivi v primerih, ko se predpostavlja, da pospešena zložba zemljišč ni smiselna in ko se navadna komasacija ne izplača zaradi prevelikih stroškov. Izpeljava prostovoljne menjave zemljišč ne izključuje kasnejše izpeljave pospešenega postopka zložbe ali postopka komasacije.

Postopek komasacije se lahko nadaljuje na celem ali na delih komasacijskega območja kot pospešeni postopek zložbe ali kot prostovoljna menjava zemljišč. Pospešen postopek zložbe se lahko nadaljuje na celem ali na delih zloženega območja kot prostovoljna menjava zemljišč. Izvedba zložbe ne izključuje kasnejše izvedbe postopka komasacije (FlurbG).



Slika 5: Različne možnosti izvedbe komasacij glede na število udeležencev in velikostjo parcel.

7 POSTOPEK KOMASACIJE KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ NA BAVARSKEM

Komasacija se po bavarski (nemški) zakonodaji izvaja po uradno vodenem postopku znotraj določenega območja (komasacijsko območje) s sodelovanjem vseh udeleženih zemljiških lastnikov in nosilcev javnih zadev, kot tudi poklicnega kmetijskega zastopstva (slika 6). Za zastopanje kmetijstva, gozdarstva ali ribištva je pristojna kmetijska zbornica, če je to predpisano (FlurbG).

7.1 Organizacija uprave za komasacijo

Deželna vlada odloča, kateri strokovni organi predstavljajo komasacijske organe in višje komasacijske organe ter njihovo delovno področje. Dežele lahko kompetence, ki jim pripadajo po tem zakonu za komasacijo pristojnim najvišjim deželnim organom, prenesejo višjim komasacijskim organom (FlurbG).

7.1.1 Pristojnost

Za komasacijo je krajevno pristojen komasacijski organ, v okrožju katerega se nahaja območje komasacije. Višji komasacijski organ, ki je po zakonu o izpeljavi komasacijskega zakona direkcija za podeželski razvoj (AGFlurbG), lahko izjemoma pooblasti drugi komasacijski organ kot krajevno pristojen. Če leži območje komasacije v okrožju drugega višjega komasacijskega organa, je za tako predvideno komasacijo pristojni najvišji deželni organ pristojen za komasacijo in pristojni višji komasacijski organ. Če sega območje komasacije preko okrožij več komasacijskih organov, določi višji komasacijski organ krajevno pristojni komasacijski organ.

Če sega območje komasacije na območja večjega števila višjih komasacijskih organov, pristojni najvišji deželni organ pristojen za komasacijo določi pristojni višji komasacijski organ. Če so pristojni komasacijski organi različnih dežel, med sabo določijo za komasacijo pristojni najvišji deželni organ (AGFlurbG).

7.2 Preduredbeni postopki

Pred odredbo o komasaciji je treba na ustrezen način temeljito informirati predvidene udeležene lastnike zemljišč o načrtovanem postopku komasacije, vključno s predvidenimi nastalimi stroški. Zaslišijo se kmetijsko poklicno zastopstvo, pristojni deželni organi za planiranje, občina in zveza občin, kot druge določene organizacije in organi, če pripadajo za kmetijstvo pristojnim deželnim uradom. Poučiti je treba zvezne organe, dežele, občine in zveze občin ter druge javne organe o načrtovanem postopku komasacije; le-ti nemudoma sporočijo, ali in kaj je načrtovano ali že sprejeto na predvidenem območju komasacije (FlurbG).

7.2.1 Razglas sklepa o komasaciji

V izreku sklepa o komasaciji je določeno ime in sedež skupnosti udeležencev. V izreku sklepa mora biti vpisan poziv za prijavo neznanih pravic in določitev sprememb rabe. Izrek sklepa je treba javno razglasiti. Sklep z obrazložitvijo mora biti dva tedna po razglasitvi udeležencev na vpogled v občinah, v katerih so udeležena zemljišča (komasacijske občine) in v kolikor je potrebno tudi v sosednjih občinah (FlurbG).

7.2.2 Komasijsko območje

Komasacijsko območje lahko obsega eno ali več občin ali delov občin. Omejimo ga tako, da je povsem možno doseči namen komasacije. V komasijsko območje spadajo vsa zemljišča, ki so v območju, razen če niso izrecno izključena (FlurbG).

7.2.2.1 Spreminjanje komasijskega območja

Komasacijsko območje se lahko tudi nekoliko spremeni. Malenkostne spremembe območja komasacije lahko odredi komasijski organ. Odredbe ni potrebno razglasiti. Odredbo o spremembi je potrebno posredovati lastnikom udeleženih zemljišč. Za večje spremembe je treba spet upoštevati preduredbeni postopek in časovne roke za razglasitev sklepa (FlurbG).

Višji komasacijski organ lahko z odredbo za izvedbo razdeli komasacijsko območje v več komasacijskih območij. Če komasacija zaradi naknadno nastalih okoliščin ni smotrna, lahko višji komasacijski organ odredi ustavitev postopka. Komacacijski organ priskrbi za vzpostavitev urejenega stanja in za poravnavo nastalih stroškov. Če je potrebno, se plačilo poravna iz javnih sredstev.

7.3 Udeleženci v postopku komasacije kmetijskih zemljišč

V postopku komasacije so udeleženi (FlurbG):

1. udeleženec-lastnik zemljišč zajetih v komasacijsko območje, kakor tudi lastniku enaki zakupniki;
2. kot udeleženci v postopku:
 - a) občine in združenje občin iz območja, v katero spadajo zemljišča v komasacijskem postopku;
 - b) druge javnopravne institucije, ki prejmejo zemljišča za skupne in javne naprave ali se jim spremeni meja;
 - c) vodne in zemljiške zveze, katerih območje je prostorsko povezano s komasacijskim območjem, pri čemer pride do medsebojnega vpliva;
 - d) nosilci pravic na zemljiščih v komasacijskem območju ali pravic na teh pravicah ali osebnih pravic, ki daje posest ali rabo na teh zemljiščih ali omejuje uporabo teh zemljišč;
 - e) prejemniki novih zemljišč do nastopa novega pravnega stanja;
 - f) lastniki, katerih zemljišča ne spadajo v komasacijsko območje, so pa dolžni prispevati k stroškom za vzdrževanje, ali izvedbo, ali so soudeleženi pri ureditvi trajnih mejnih obeležij na meji komasacijskega območja.

Udeležence se določi na podlagi vpisov v zemljiško knjigo. Komacacijski organ lahko pri postopku smatra lastnino ali druge pravice na zemljiščih kot dokazne, če tisti, ki se sklicuje na te pravice, to dokaže z javno listino ali predloži potrdilo občine, da ima v lasti zemljišče kot lastnik ali da ima to pravico. Če nekdo drugi javi komasacijskemu organu nasprotno pravico,

velja naslednji odstavek. Če ni lastnik razviden iz zemljiške knjige, velja posameznik, ki ima zemljišče v posesti, kot udeleženec (FlurbG).

Če je posest sporna, lahko komasacijski organ za čas spora upravičencu postavi zastopnika. Enako velja, če posestnik ne obstaja. Komasacijski organ lahko za izpeljavo komasacije odredi potrebne sklepe o spornem predmetu. Sklepi se sporočijo udeležencem in so obvezujoči za posamezni komasacijski postopek. Če je komasacijski organ seznanjen s pravnomočno sodno odločitvijo, jo mora upoštevati. Pristojnost pripada tudi višjemu komasacijskemu organu in komasacijskemu sodišču, če se nanaša na pri njih vložene ugovore ali tožbe (FlurbG).

7.3.1 Prijava neznanih pravic

Udeležence, ki niso ugotovljeni, se z javno objavo pozove, da v roku treh mesecev prijavijo komasacijskemu organu pravice, ki niso razvidne iz zemljiške knjige, vendar dajejo pravico sodelovanja v komasacijskem postopku. Na zahtevo komasacijskega organa mora prijavitelj dokazati svojo pravico v določenem roku, ki ga določi organ. Po poteku roka prijavitelj ni več udeležen. Če so pravice po teh določenih javljene ali dokazane v določenem roku, lahko komasacijski organ prizna dosedanje obravnave in določitve (FlurbG).

7.3.2 Skupnost udeležencev

Udeleženci, ki so bili ugotovljeni v postopku ugotavljanja udeležencev, ustanovijo skupnost udeležencev. Ta nastane s sklepom o komasaciji in je javnopravna institucija. Skupnost udeležencev je pod nadzorom komasacijskega organa. Z nadzorom je zagotovljeno, da skupnost udeležencev deluje v skladu in nameni zakona o komasacijah. Za sklepanje pogodb je potrebno soglasje komasacijskega organa. Ta lahko skupnost udeležencev splošno pooblasti za sklepanje pogodb neznatnega pomena, vendar ne za najemanje posojil. Plačevati sme samo s privoljenjem komasacijskega organa, če to ni drugače urejeno (FlurbG).

7.3.2.1 Naloge skupnosti udeležencev

Skupnost udeležencev skrbi za skupne zadeve udeležencev. Še posebej mora postaviti in vzdrževati skupne naprave in izpeljati potrebna izboljšanja tal, kolikor ni načrt komasacije določil drugače, ali izvedbo in vzdrževanje prepustil posameznim udeležencem, ali vodni in zemljiški zvezi. Nadalje mora opraviti in zahtevati v postopku določena plačila, kakor tudi druge naloge, ki jih komasacijski organ ni izpolnil pri potrebnih pripravljalnih delih za izpeljavo komasacije. Lahko pa zaupa pripravljalna dela ustreznim službam ali strokovnjakom.

Dežele lahko prenesejo na skupnost udeležencev tudi druge naloge in kompetence, za katere je po tem zakonu pristojni komasacijski organ. Skupnost udeležencev lahko ureja svoje zadeve s statutom, še posebej pristojnosti zbora udeležencev in postopek pri volitvah. Statut sprejmejo prisotni udeleženci na zboru z večino oddanih glasov. Statut je treba potrditi pri komasacijskem organu (FlurbG).

7.3.3 Združenje skupnosti udeležencev

7.3.3.1 Nastanek, pravna oblika in statut združenja

Več zborov udeležencev se lahko združi v združenje, v kolikor je smiselno skupno izvajanje nalog, za katere so pristojni v skladu z nalogami skupnosti udeležencev. V skladu s pravili statuta zavzame združenje mesto posameznih zborov udeležencev. Združenje nastane z javno objavo statuta s strani višjega komasacijskega organa in je javnopravni organ.

Statut združenja sprejme zbor članov z večino oddanih glasov. Združitev in statut združenja mora odobriti višji komasacijski organ. Če statut ni sprejet, le-tega sestavi višji komasacijski organ. Statut potem odobri najvišji deželni organ, ki je pristojen za komasacijo. Ob soglasju višjega komasacijskega organa se skupnost udeležencev lahko pridruži obstoječemu združenju; višji komasacijski organ lahko odredi priključitev. Podrobnosti so urejene v statutu (FlurbG).

7.3.3.2 Združenje in komasacijski organ

Združenje je pod nadzorom komasacijskega organa. Če zbor udeležencev, ki sestavljajo združenje, sega čez okrožja več komasacijskih organov, določi višji komasacijski organ tisti komasacijski organ, ki je pristojen za nadzor. Če skupnosti udeležencev, ki sestavljajo združenje, segajo čez okrožja več višjih komasacijskih organov, določi najvišji deželni organ, pristojen za komasacijo, tisti komasacijski organ, ki je pristojen za nadzor. Če skupnosti udeležencev, ki sestavljajo združenje, segajo čez različne dežele, določijo najvišji deželni organi pristojni za komasacijo, po skupnem dogovoru pristojni komasacijski organ. V ostalem smiselno veljajo enaka pravila kot pri skupnosti udeležencev (FlurbG).

7.3.3.3 Zveza združenj

Več združenj se lahko za izpolnjevanje nalog, za katere so pristojni, združi v zvezo združenj. V skladu s pravili statuta zavzame zveza združenj mesto posameznih združenj. Zveza združenj nastane z javno objavo statuta s strani najvišjega deželnega organa pristojnega za komasacijo in je javnopravni organ. Statut zveze združenj sprejme zbor članov z večino oddanih glasov. Združitev in statut združenja mora odobriti najvišji deželni organ, pristojen za komasacijo.

Število članov upravnega odbora določi najvišji deželni organ, pristojen za komasacijo. Če ne pride do volitev, v primeru novega datuma volitev pa ni pričakovati uspeha, lahko najvišji deželni organ pristojen za komasacijo, imenuje člane upravnega odbora, po posvetovanju z zastopstvi delavcev v kmetijstvu. Zveza združenj je pod nadzorom najvišje deželne oblasti, pristojne za komasacijo (FlurbG).

7.4 Ugotavljanje vrednostnih razmer

Da bi udeleženci dobili nadomestno zemljo enake vrednosti, je treba določiti vrednost starih zemljišč. Ugotavljanje vrednosti mora potekati tako, da se vrednost zemljišč posameznega udeleženca določi glede na vrednost vseh starih zemljišč v območju komasacije (FlurbG).

7.4.1 Razgrnitev in določanje vrednostnih rezultatov

Dokazila o rezultatih ugotavljanja vrednosti se dajo udeležencem na vpogled in se razgrnejo. Rezultate se jim pojasni na časovno določeni razpravi. Po odpravi utemeljenih ugovorov, ugotovi rezultate vrednotenja komasacijski organ. To ugotovitev je treba javno objaviti.

7.5 Začasna omejitev lastništva

7.5.1 Omejitev

Od objave sklepa o komasaciji veljajo do nespodbitnosti načrta komasacije sledeče omejitve (FlurbG):

1. Pri vrsti rabe zemljišč lahko brez soglasja komasacijskega organa pride le do takih sprememb, ki so del rednega gospodarjenja.
2. Zgradbe, vodnjake, jarke, ograje, terase in podobne naprave je dovoljeno postaviti, narediti, bistveno spremeniti ali odstraniti le s soglasjem komasacijskega organa.
3. 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 varstvo narave in nega krajine, ob soglasju komasacijskega organa. Druga zakonska določila glede odstranjevanja trte in hmelja ostanejo nespremenjena.

7.5.2 Pravica vstopa

Pooblaščen iz komasacijskega organa imajo pravico, da za pripravo in za izvedbo komasacije stopajo na zemljišča in po svoji presoji na njih opravljajo potrebna dela. Če s tem povzročena škoda bistveno presega povprečje, mora komasacijski organ določiti ustrezno odškodnino. Odškodnino plača zbor udeležencev. Če komasacija ni odrejena, plača le-to dežela (FlurbG).

7.6 Skupne in javne naprave

Na območju komasacije je treba urediti poti, ceste, vode in druge skupne dobrine ali skupne interese, kolikor to terja namen komasacije. To so skupne naprave. Obstoječe naprave se lahko spremenijo, prestavijo ali vključijo v projekt (FlurbG).

7.6.1 Zagotovitev zemljišč za javne naprave

Za naprave, ki služijo javnemu prometu ali drugim javnim interesom, kot so javne poti, ceste, objekti železnice, tramvajske proge in druge zadeve javnega prometa, objekti za oskrbo z vodo, energijo, čistilne naprave, kanalizacijo, protivetno zaščito, klimatske in požarno-varnostne naprave, naprave za zaščito pred emisijami, igrišča in športne naprave, ter naprave, ki služijo varstvu narave, negi krajine in rekreaciji, se lahko v komasacijskem postopku zagotovi razmeroma malo zemlje. V komasacijskem načrtu se določi, komu pripada lastništvo na zemljišču. Če objekt istočasno ne služi gospodarskim interesom udeležencev, mora lastnik naprave prispevati ustrezno denarno vsoto zboru udeležencev za zemljo in nastalo škodo (FlurbG).

7.6.2 Načrt poti in voda s spremljevalnim načrtom nege krajine

Komasacijski organ v dogovoru z upravnim odborom zbora udeležencev izdelava načrt o skupnih in javnih objektih, še posebej o poteku, spremembi in novi določitvi javnih poti in cest, kakor tudi glede vodno-gospodarskih naprav, naprav za izboljšanje tal in oblikovanje krajine (FlurbG).

Načrt je treba na javni razpravi obravnavati z nosilci javnih interesov, vključno z kmetijskimi poklicnimi zastopstvi. V času razprave je treba vložiti tudi vse ugovore v zvezi z načrtom, na kar je treba opozoriti v vabilu in na sestanku. Rok za pošiljanje vabil je en mesec. Vabilu je treba priložiti izvleček iz načrta, ki vsebuje določila, ki zadevajo nosilce javnih interesov. Načrt potrdi višji komasacijski organ.

Načrt lahko brez predhodnega izvedbenega postopka odobri višji komasacijski organ, če ni računati na pritožbe, ali jih ni bilo, ali se te naknadno razrešijo. Načrt ni potreben v primeru nepomembnih sprememb in razširitev. Primeri za nepomembne spremembe pomenijo predvsem, da te spremembe ne vplivajo na pravice drugih ali ko so bili z udeleženci sprejeti ustrezni dogovori.

Z načrtom so dopustne namere, vključno s potrebnimi sekundarnimi ukrepi na drugih napravah, ki zadevajo predvsem določen javni interes; poleg določb iz načrta niso potrebni drugi uradni sklepi, še posebne javnopravne odobritve, dajatve, dovoljenja, soglasja, privolitve in odobritve načrta. S potrjenim načrtom se urejajo vsi bistveni javnopravni odnosi med nosilci akcije in z načrtom prizadeti. Sklep o odobritvi načrta se vroči nosilcu projekta in upravnemu odboru zbora udeležencev s poukom o pravnih sredstvih (FlurbG).

7.6.3 Izgradnja in vzdrževanje skupnih naprav

Skupnost udeležencev postavi skupne objekte, razen če kdo drug ne prevzame izgradnje in jih vzdržuje vse do predaje tistim, ki so jih dolžni vzdrževati, ali če zakonski predpisi ne določajo drugače. Objekti so lahko zgrajeni že pred izvedbo komasacijskega načrta, če so določeni v načrtu poti in voda s spremljevalnim načrtom nege krajine. Skupni objekti se z načrtom komasacije dodelijo v last skupnosti udeležencev in jih ta vzdržuje, razen če načrt komasacije ali zakonski predpisi ne določajo drugače. Lahko so dodeljeni občini, če ta s tem soglaša. Dežele lahko sprejmejo drugačno določilo.

Za lastnike zemljišč, ki ne spadajo v komasacijsko območje, ki imajo od teh objektov bistvene koristi, lahko načrt komasacije določi, da prispevajo del stroškov za vzdrževanje objektov, ki ustrezajo tem koristim. Ta delež v stroških se plača obvezniku vzdrževanja. Kot javno breme se nanaša na zemljišča, za katera je določen (FlurbG).

7.6.4 Zemljiški prispevek

Zemljiško posest, potrebno za skupne in javne objekte v skladu s členom o zagotavljanju zemljišč za javne naprave, morajo prispevati vsi udeleženci glede na razmerje med vrednostjo njihovih starih zemljišč in vrednostjo vseh zemljišč na območju komasacije, razen če niso na razpolago obstoječe naprave enakega tipa še pred komasacijo ali če krijemo iz presežka površine dobljenega z novo izmero komasacijskega območja, ali če posamezni udeleženci dajo za to zemljišča; na isti način je treba prispevati za primanjkljaj, ki nastane ob novi izmeri. Delež, ki ga prispevajo udeleženci, se lahko za nepredvidene namene in za izravnavo ustrezno zviša.

Za takšne dele komasacijskega območja, na katerih obstaja iz posebnih razlogov večja potreba po zemljiški posesti za skupne ali javne naprave kot v drugih delih, se lahko obveznost udeležencev, ki imajo od tega korist, določijo drugačna merila od siceršnjega komasacijskega območja. Komacijski organ lahko za preprečevanje očitne in nepravične hude prizadetosti posameznega udeleženca izjemoma oprosti prispevka za skupne ali javne naprave, v celoti ali delno, v breme ostalih udeležencev (FlurbG).

7.7 Sprememba posebnih zemljišč

Če to zahteva namen komasacije, se lahko spremenijo (FlurbG):

1. zemljišča z zgradbami in kmetijami;
2. parkirišča;
3. naravni spomeniki, naravovarstvena območja in zavarovani deli krajine ter zavarovane sestavine krajine;
4. jezera, ribniki in ribogojnice;
5. vode, ki služijo proizvodnji;
6. športni objekti;
7. vrtnarije;
8. pokopališča, posamezni grobovi in spomeniki;
9. objekti, ki služijo javnemu prometu, varstvu pred poplavami, javni oskrbi z vodo in energijo, ter izkoriščanje in odstranjevanju odpadnih voda;
10. izviri slanice in mineralni izviri s pripadajočimi zemljišči;
11. obratovalne naprave za pridobivanje sestavin tal, če le-te trajno delujejo, in skladiščijo rudno bogastvo, nad katerimi ima nadzor rudniški organ.

V primerih iz 9. do 11. točke je potrebno soglasje lastnikov. V primeru iz 9. točke tako soglasje ni potrebno, če gre za objekte, ki služijo skupnemu interesu v smislu skupnih naprav. Če namen komasacije na drug način ne more biti dosežen, se lahko zemljišča od 1. do 8. točke prestavijo ali dajo drugemu. Za stanovanjske zgradbe in v primerih iz 2., 7. in 8. točke je potrebno soglasje lastnikov, za pokopališča pa tudi soglasje prizadete cerkve.

Pri bistvenih posegih v inventar naravnih spomenikov, naravovarstvenih območij in zavarovane dele krajine, ter zavarovane sestavine krajine, je potrebno tudi soglasje organa, ki je pristojno za varstvo narave in nego krajine (FlurbG).

7.8 Komasacija in naselje

Če je udeleženec lastnik stavbnih zemljišč, se lahko dodeli zemljišče, ki mu pripada po načrtu komasacije, ob njegovem soglasju, v last enemu ali po delih večjemu številu bodočih graditeljev.

Komasacijski organ lahko v načrtu komasacije razdeli 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, ki je na podlagi razdeljene hipoteke, v toliko, kolikor le-ta ustreza obremenitvi njegovega zemljišča s hipoteko. Pravice upnika do dotedanjega lastnika usahnejo (FlurbG).

7.9 Načrt komasacije

Pred izdelavo načrta komasacije mora komasacijski organ, če je to potrebno, zagotoviti postavitve stalnih mejnih znakov na meji komasacijskega območja. Upoštevati mora meje, ki jih priznajo lastniki zemljišč, ki mejijo na komasacijsko območje. Priznavanja meje lahko nadomestijo določila v načrtu komasacije, ki določi mejo komasacijskega območja. Pred izdelavo načrta komasacije se je treba pogovoriti z udeleženci glede njihovih želja v zvezi z nadomestilom (FlurbG).

7.9.1 Sprememba meje občine, okrožja, okraja in dežele

Komasacijski organ v načrtu komasacije na kratko predstavi rezultate postopka. V načrt komasacije je vključen načrt poti in voda s spremljevalnim načrtom nege krajine, skupnih in javnih naprav, prikazane so stare parcele in pravice udeležencev in nadomestila zanje ter ureditev drugih pravnih razmerij. V načrtu komasacije se označijo zemljiškoknjižni lastniki in drugi udeleženci.

V načrtu komasacije je dovoljeno spremeniti občinske meje, če je to potrebno zaradi komasacije. Sprememba se nanaša tudi na meje okrožja, okrajna in dežele, če le-te sovpadajo z občinskimi mejami. Če je predvidena sprememba občinskih ali okrajnih meja, je treba o tem pravočasno obvestiti pristojen komunalni nadzorni organ; za tako spremembo je potrebno soglasje udeleženih prostorske skupnosti. Če je predvidena sprememba okrožnih in deželnih meja, je treba pravočasno obvestiti tudi pristojne višje deželne oblasti. Spremembo morajo odobriti udeležene dežele in prostorske skupnosti. Načrt komasacije mora odobriti višji komasacijski organ.

Določila v načrtu komasacije, ki so bila sprejeta v skupnem interesu udeležencev ali v javnem interesu, veljajo kot občinski predpisi. Po prenehanju komasacijskega postopka se lahko določila ob soglasju občinskega nadzornega organa z občinskim predpisom spremeni ali ukine (FlurbG).

7.9.2 Razgrnitev načrta komasacije: postopek ugovora

Načrt komasacije se razgrne udeležencem. Novo delitev polja jim je na njihovo željo treba obrazložiti na mestu samem. Udeležence seznanijo bodisi z celotnim načrtom komasacije ali pa s smiselnimi sestavnimi deli komasacijskega načeta. Po vsaki predstavitvi načrta se organizira še termin za zaslišanje oz. razpravo udeležencev (AGFlurbG).

Pritožbe na razgrnjeni načrt komasacije morajo udeleženci predložiti v izogib izključitve na razgrnitvi. Na to je treba v vabilu in na razgrnitvi opozoriti. Rok vabila znaša dva tedna. Ugovori na načrt komasacije ali na sestavne dele le tega se lahko v roku dveh tednov po

terminu razprave pisno naslovi na direkcijo za podeželski razvoj, Direktion für Ländliche Entwicklung (AGFlurbG).

Vsak udeleženec mora prejeti izvleček iz načrta komasacije, iz katerega so razvidna njegova nova zemljišča glede na površino, ter izkazano razmerje vrednost med njegovim vloženim deležem in pa njegovim celotnim nadomestilom. Izvlečku mora biti priloženo vabilo na razgovor. Če je vabilo v obliki javne objave, morajo udeleženci prejeti izvleček dva tedna pred sestankom. Dežele lahko namesto ali poleg ugovora vloženega na sestanku, dovolijo pisni ugovor v roku dveh tednov po sestanku (FlurbG).

7.9.3 Reševanje ugovora: sprememba načrta komasacije

Komasacijski organ mora odpraviti utemeljene ugovore. Sprejme lahko tudi druge spremembe načrta komasacije, ki jih smatra za potrebne. Razgrnitev sprememb in razprava sta pri tem omejena na udeležence. Ugovori, ki ostanejo nerešeni po zaključku obravnave, se predložijo višjemu komasacijskemu organu (FlurbG).

7.10 Izvedba načrta komasacije

Ko je postal načrt komasacije dokončen, odredi komasacijski organ njegovo izvedbo (Odredba o izvedbi). V odredbi o izvedbi po določenem času nastopi novi pravni položaj, ki je predviden v načrtu komasacije, na mesto dosedanjega (FlurbG).

7.10.1 Razglasitev odredbe o izvedbi; prevedbena določila

Odredbo o izvedbi in trenutek, ko bo nastopil nov pravni položaj, je treba javno objaviti. V razglasu je treba opozoriti na rok za dodatne zahteve, ki je tri mesece po izdaji uredbe o izvedbi.

S prevedbenimi določili, pri katerih je treba upoštevati upravni odbor zbora udeležencev, uredi komasacijski organ dejansko prevedbo v nov pravni položaj, namreč prehod posesti in koriščenje novih zemljišč.

Prevedbena določila morajo biti razgrnjena udeležencem na vpogled pri občinskih upravah komasacijskih občin ali pri upravnih odborih zbora udeležencev. Razgrnitev mora biti javno objavljena (FlurbG).

7.11 Popravek javnih knjig

Po nastopu novega pravnega stanja je treba na zahtevo komasacijskega organa popraviti javne knjige po načrtu komasacije. Za pravne spremembe, ki so odvisne od odločitve v postopku pravnega sredstva, je treba vložiti prošnjo šele takrat, ko je postala odločitev dokončna (FlurbG).

7.11.1 Podlage prošnji za zemljiškknjižne popravke

Prošnji za popravek v zemljiški knjigi je treba priložiti potrdilo o nastopu novega pravnega stanja in overovljen izpis iz načrta komasacije, ki mora dokazovati (FlurbG):

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

7.11.2 Načrt komasacije kot uradna zemljiška evidenca

Do popravka zemljiškega katastra velja načrt komasacije kot uradna evidenca. Ko je komasacijski organ oddal dokumentacijo za popravek zemljiškega katastra organu, ki je pristojen za vodenje zemljiškega katastra, je ta organ pristojen za nadaljnje vodenja dokumentacije tudi pred zaključkom popravkov (FlurbG).

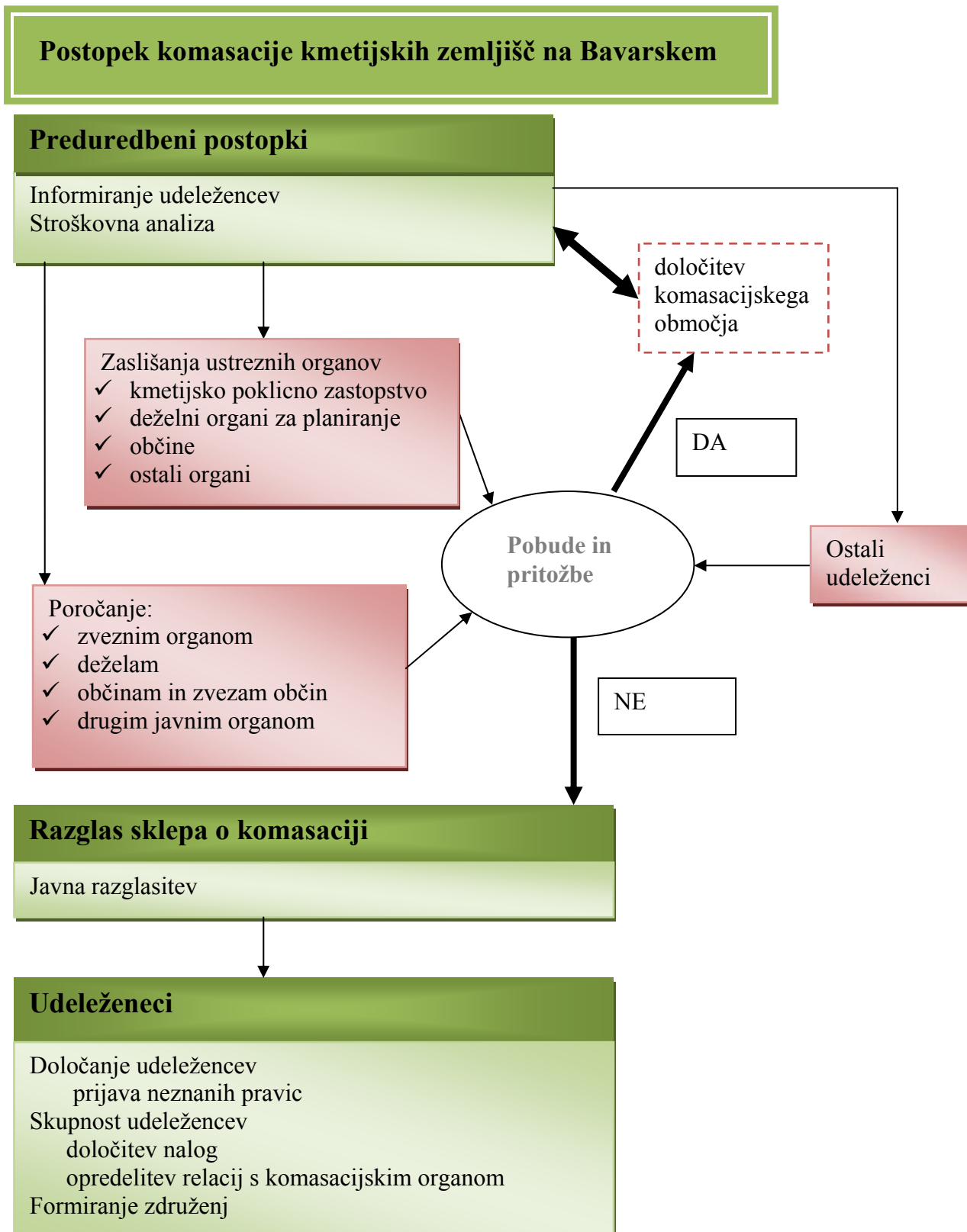
7.11.3 Predčasni zemljiškknjižni popravek

Dokler še ni komasacijski organ sprožil popravka zemljiške knjige, lahko udeleženec, katerega pravice z ugovori proti načrtu komasacije verjetno ne bodo prizadete, predlaga, da komasacijski organ takoj zaprosi zemljiškknjižni urad, da popravi zemljiško knjigo z vpisom njegovih novih zemljišč. Prošnji je treba priložiti poleg potrdila o nastopu novega pravnega stanja le dokazila o starih in novih zemljiščih predlagatelja (FlurbG).

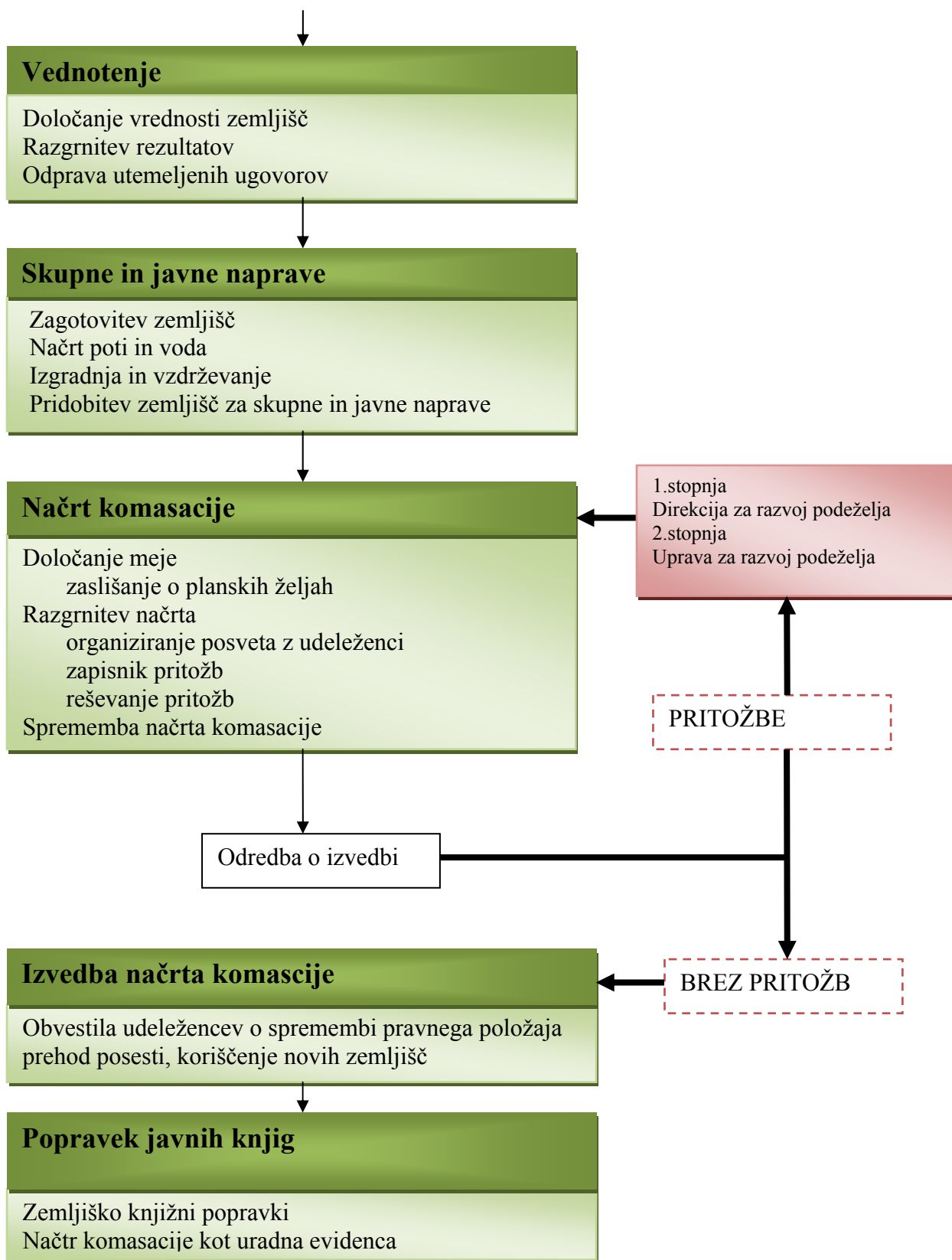
7.11.4 Zaključek postopka komasacije

Komasacijski organ zaključi postopek z ugotovitvijo, da je izvedba komasacije potekala v skladu z načrtom komasacije in da udeleženci nimajo več pravice do zahtev, ki bi jih bilo treba upoštevati v postopku komasacije; organ ugotovi, če so naloge skupnosti udeležencev zaključene. Končno ugotovitev je treba javno objaviti. Proti končni ugotovitvi ima upravni odbor skupnosti udeležencev pravico do ugovora na višji komasacijski organ.

Končno ugotovitev je treba dostaviti skupnosti udeležencev, potem, ko je postala dokončna in potem, ko so bile zavrnjene zahteve po ponovni obnovitvi postopka, ki so bile vložene v pritožbenem roku. Z vročitvijo končne ugotovitve skupnosti udeležencev je komasacijski postopek končan. Udeleženi organi morajo prejeti prepis končne ugotovitve. Skupnost udeležencev preneha obstajati, če so njihove naloge v končni ugotovitvi spoznane kot zaključene (FlurbG).



Se nadaljuje ...



Slika 6: Pregledni diagram postopka komasacij na Bavarskem.

8 PRIMERJAVA OBEH POSTOPKOV KOMASACIJ KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ

Ob pregledu pravne osnove izvajanja komasacij kmetijskih zemljišč ugotavljamo, da je pojem komasacije na Bavarskem kompleksen pojem, ki je tesno povezan z razvojem podeželja, kar pa ne moremo trditi za Slovenijo. V Sloveniji se na pojem komasacije gleda predvsem kot na tehnični pojem, ki ni tesno vpet v razvoj podeželja. V nadaljevanju smo vendarle izpostavili nekaj ključnih lastnosti in jih primerjali med seboj. To je možno tudi zaradi nemškega vpliva na slovensko zakonodajo.

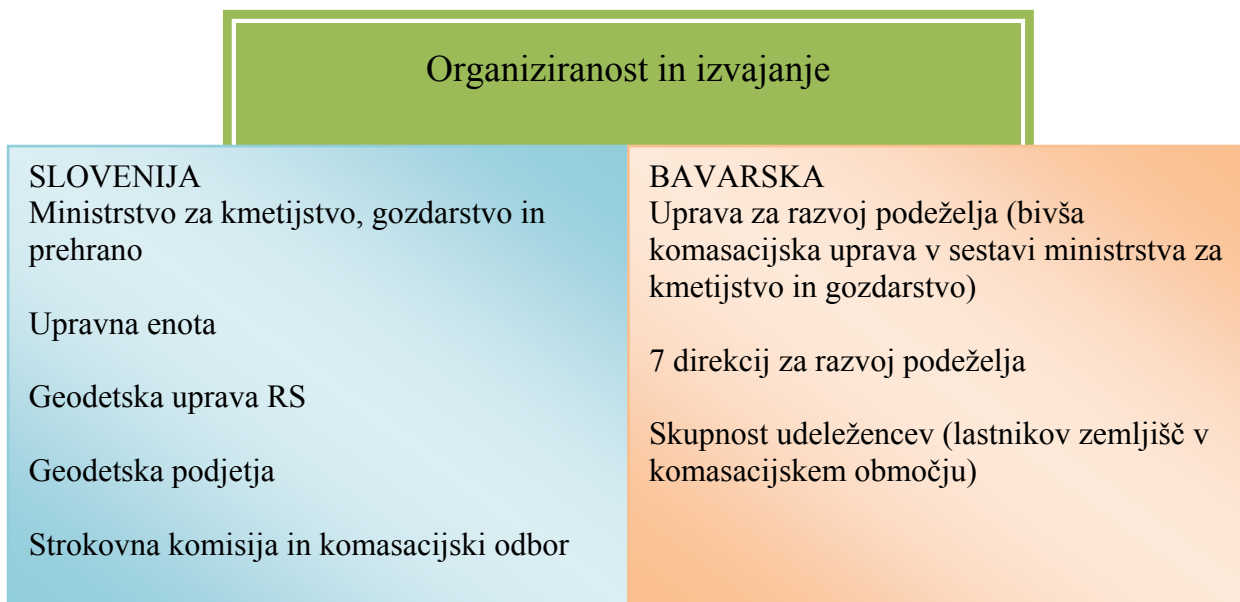
Na sliki 7 smo prikazali primerjavo namenov in ciljev komasacij. Tu se vidi, da je na Bavarskem že osnovni cilj ohranjanje kulturne krajine in razvoj podeželja. Torej vključevanje podeželskega prostora dobi začetno mesto, medtem ko je v Sloveniji predvsem tehnično nakazano usklajevanje z občinskim lokacijskim načrtom.

Namen in cilji	
SLOVENIJA Z novim lastniškim stanjem se omogoči racionalno načrtovanje in izvedba z občinskim lokacijskim načrtom predvidene prostorske ureditve.	BAVARSKA Izboljšanje delovnih in proizvodnih pogojev v kmetijstvu in gozdarstvu. Preurejanje zemljiške posesti z namenom ohranjanja kulturne krajine in razvoja podeželja.

Slika 7: Primerjava namena in cilja komasacij.

Pri primerjavi organiziranosti lahko vidimo, da Slovenji manjka regionalna raven. Med slovenskimi in bavarskimi instrumenti je mogoče potegniti neke vzporednice, vendar je treba ponovno poudariti, da so vsi omenjeni instrumenti v Nemčiji organizacijsko medsebojno povezani, v Sloveniji pa o med-sektorskem sodelovanju še ne moremo govoriti. Strokovna komisija in komasacijski odbor sta načeloma primerljiva s skupnostjo udeležencev vendar se

na Bavarskem skupnost udeležencev lahko združuje in sega preko upravnih meja, če je to dovoljeno s strani višjega komasacijskega organa se pravi direkcije za razvoj podeželja (slika 8).



Slika 8: Primerjava organiziranosti in izvajanja komasacij.

Različne možnosti izvajanja smo opisali za Bavarsko v poglavju 6.5 in za Slovenijo v poglavju o zakonu o kmetijskih zemljiščih. Medsebojna menjava zemljišč in prostovoljna zamenjava zemljišč sta dejansko enaka postopka, katerih namen je poenostaviti izmenjavo kmetijskih zemljišč. Udeležencev je malo in prav tako postopki trajajo relativno kratek čas. V obeh obravnavanih deželah so sprejeli ta ukrep kot odgovor na zahteve udeležencev komasacij po enostavnih in hitrih rešitvah (slika 9).



Slika 9: Možnosti izvajanja različnih komasacij.

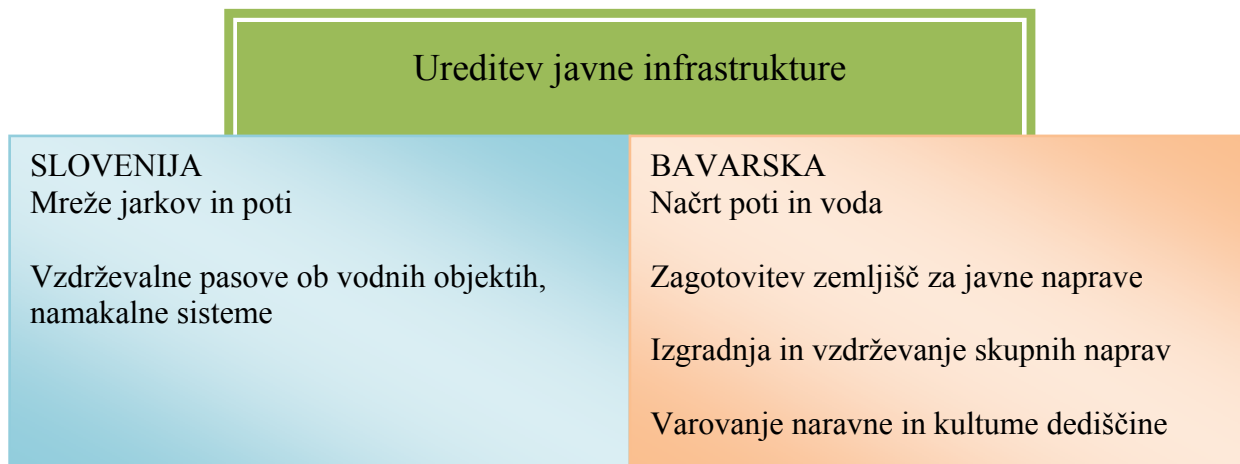
Udeleženci v postopku komasacij se ugotovijo v obeh deželah na enak način. Pregleda se lastništvo zemljišč, ki ležijo na komasacijskem območju. Obvesti se tudi vse potencialne upravičence, ki imajo interes na obravnavanem področju. V Sloveniji odločbo o komasaciji izda in vodi upravna enota, v kateri se komasacija izvaja. Občine v Sloveniji imajo nalogo popraviti lokacijske načrte, v katerih je predvidena komasacija. Na Bavarskem se udeleženci združujejo v skupnost udeležencev, kjer udeleženci v postopku sodelujejo, tako lastniki zemljišč, kot občine, javno-pravne institucije ter tudi vodne in zemljiške zveze na komasacijskem območju. Pritožbe obravnava Direkcija za podeželski razvoj. Drugostopenjske pritožbe pa obravnava uprava za razvoj podeželja (OrgLEV, 2001), ki je najvišji komasacijski organ. Podobno je tudi v Sloveniji, kjer je za ugovore pristojna upravna enota, za drugostopenjske ugovore pa ministrstvo za kmetijstvo (slika 10).



Slika 10: Udeleženci v postopkih.

Na sliki 11 vidimo, da se v postopku komasacij uredi javna infrastruktura. Na Bavarskem je v zakonskih izhodiščih zapisano, da se zagotovi sorazmerni delež zemljišč za potrebe javne infrastrukture. Skupni objekti se dodelijo v last skupnosti udeležencev. Lahko pa so dodeljeni občini, če ta soglaša oziroma se objekti predajo v upravljanje pooblaščenim podjetjem. V

Sloveniji se mora prav tako zagotoviti zemljišča za javno infrastrukturo in nato predati v upravljanje pooblaščenim podjetjem.



Slika 11: Ureditev javne infrastrukture v Sloveniji in na Bavarskem.

Zagotavljanje finančnih sredstev je v obeh deželah odvisno od tega, kakšno je obravnavano območje in kdo ima interes za izvedbo komasacije. Največkrat se v Sloveniji komasacije financirajo iz razpisov, ki jih razpiše Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano Republike Slovenije. Če je komasacija uvedena zaradi posegov v prostor, kot so ceste, železnice, ter ostali večji posegi v prostor, zaradi katerih se spremeni posestna struktura, mora postopek komasacij financirati investitor projekta. V primerih, da se komasacija na Bavarskem ne dokonča, poravna stroške, ki so do tedaj nastali, dežela oziroma pristojni organ.

Čas izvedbe postopkov je odvisen od raznovrstnih dejavnikov in ni najbolj primerljiva komponenta za obravnavanje. Zavedati se namreč moramo, da različno število udeležencev, velikost komasacijskega območja, spremljevalna dela mrež poti, jarkov, različni interesi udeležencev ter tudi izkušnost strokovnjakov prispeva k dolgotrajnemu ali kratkotrajnemu časovnemu okviru postopkov.

8.1 Predlogi izboljšav v Sloveniji

Preden podamo nekaj predlogov izboljšav za postopke komasacij v Sloveniji, moramo opozoriti na naslednja dejstva:

- Bavarska ima dolgo tradicijo z urejanjem prostora.
- Komasacije na Bavarskem so uspešne na velikih območjih z manjšim številom lastnikov.
- V Sloveniji so zaradi nedokončane denacionalizacije podrti lastniške strukture.
- Pojem komasacija ima v Sloveniji negativen prizvok zaradi prejšnjega političnega sistema.
- V Sloveniji je neugodna posestna struktura z majhnimi kmetijami in razdrobljenimi obdelovalnimi površinami.
- Slovenija ima neugodno starostno in izobrazbeno strukturo kmetov.
- Prav tako se v Sloveniji obdelovalne površine opušča.

Eden ključnih predlogov je uvedba izobraževanj v Sloveniji, saj primanjkuje strokovnjakov, ki bi znali ustrezno predstaviti postopke komasacij v povezavi z razvojem podeželja. Na Bavarskem je organizirano veliko seminarjev, ekskurzij in strokovnih srečanj na temo sodelovanja pri realizaciji razvojnih ukrepov na podeželju. Iz tega sledi, da v Sloveniji potrebujemo podoben organ, kot je na Bavarskem Direkcija za razvoj podeželja, ki bi organizacijsko povezoval udeležence v podeželskem prostoru. To bi lahko bile dvostopenjske strokovne službe po vzoru nemških uprav in uradov za razvoj podeželja, kot je že pred leti na predavanjih v Sloveniji poudarjal prof. Magel, ki je predsedoval organizaciji FIG (fran. Federation Internationale des Geometres; Mednarodna zveza Geodetov) letih od 2002 do 2006 in je predstojnik Katedre za urejanje zemljišč in razvoj podeželja na Tehniški univerzi v Münchnu (Prosen, 2003).

Postopek komasacije kmetijskih zemljišč je v Sloveniji iz tehničnega vidika dobro razdelan, vendar pa glede na bavarske izkušnje vidimo, da se v Sloveniji komasacij ne povezuje z razvojem podeželja tako kot na Bavarskem. Tu je še veliko možnosti za izboljšanje postopkov komasacij. Predvsem v medresorskem sodelovanju, ki v Sloveniji ni dobro razvito. Celovit pristop razvoja podeželja v Sloveniji še ni razvit tako kot na Bavarskem. Celovit razvoj podeželja je pomemben instrument razvoja na Bavarskem, ki medsebojno povezuje različne

ukrepe za razvoj, ob tem upošteva plansko celovitost ter hierarhičnost planskih aktov in možnost izvedbe.

Naslednja izboljšava se dotika vloge geodetov v obravnavanih postopkih. V Sloveniji so geodetske službe zadolžene predvsem za upravno-tehnične postopke. Strokovnjaki ocenjujejo, da se stroka še ne zaveda vloge, ki jo geodeti prevzemajo z izvajanjem komasacij (Prosen, 2003). Upoštevati bi bilo potrebno opozorila Mednarodne zveze Geodetov po izoblikovanju multidisciplinarne in interdisciplinarne vloge geodezije, ki v Sloveniji še nima zadostne podpore. Geodeti bi se morali zavedati, da niso samo »izvajalci meritev«, temveč bi morali aktivno sodelovati tudi pri pripravi načrtov za razvoj podeželja.

V slovenskem podeželju se soočamo z vse slabšimi možnostmi za zaposlovanje, s poslabšanimi delovnimi pogoji v kmetijstvu, z negativnimi demografskimi trendi (migracije, upadanje in staranje prebivalstva), s povečevanjem prometa itn. Poleg tega pa še z neugodno posestno strukturo (majhne kmetije, razdrobljene obdelovalne površine), neugodno starostno in izobrazbeno strukturo kmetov ter (nenamensko) opuščanjem obdelovalnih površin. Nujno bi bilo načrtno, ne le deklarativno, pristopiti k razvoju podeželja v vseh njegovih komponentah. Na Bavarskem poskušajo podobne težave na podeželju odpravljati z novimi postopki za celoviti razvoj podeželja, ki medsebojno povezuje ostale instrumente, ki služijo razvoju podeželja. Več pozornosti je treba nameniti predvsem (Prosen, 2007):

- širitvi in združevanju lokalnih programov v koncepte celovitega razvoja podeželja na regionalni ravni,
- vzpostavitvi in uskladitvi sektorskih planov s projekti celovitega razvoja podeželja,
- planiranju »od spodaj navzgor« (princip bottom-up) – vse pobude naj v čim večji meri neposredno podaja lokalno prebivalstvo.

Nenazadnje pa je treba omeniti tudi zakonska izhodišča, kjer lahko vidimo, da zaradi pogostega spreminjanja zakonov v Sloveniji in zamenjave političnih sistemov ne moremo računati na tradicijo pri urejanju podeželskega prostora s pomočjo komasacij. Na Bavarskem je namreč dolga tradicija in redko spreminjanje temeljnih zakonov o komasacijah zelo pripomogla k boljšemu razumevanju komasacij kot inštrumentu za razvoj podeželja. V Sloveniji bi morali sprejeti krovni zakon, ki bi urejal področje komasacij v povezavi z razvojem podeželja.

9 ZAKLJUČEK

V diplomu smo predstavili postopke komasacij kmetijskih zemljišč v Sloveniji in na Bavarskem. S preglednimi diagrami smo primerjali postopke v obeh deželah in oblikovali nekaj predlogov za izboljšanje stanja v Sloveniji.

Ugotovili smo, da so slovenska izhodišča pri komasacijah podobna kot na Bavarskem, vendar se na Bavarskem komasacije uporabljajo v povezavi z razvojem podeželja in predstavljajo pomemben razvojni inštrument. V Sloveniji se na komasacije gleda predvsem kot na upravno-tehnična dela, ki nimajo širše povezave z urejanjem podeželskega prostora. Razlike se pojavljajo zaradi zgodovinskih, socialnih ter ekonomskih vplivov v obravnavanih deželah. Zavedati se moramo, da ima Bavarska eno najdaljših tradicij urejanja prostora na svetu, medtem ko je Slovenija ena najmlajših držav. Zato se v Sloveniji ne moremo zanašati na tradicijo preizkušenih postopkov, kot v razvitih državah.

Komasacije torej ne smemo obravnavati kot ozko usmerjene, specializirane postopke, temveč kot del celovitega razvoja podeželja. Temeljno poslanstvo komasacij v smislu povečevanja kmetijske pridelave se izgublja, komasacije se razvijajo kot sistem za urejanje širšega kmetijskega prostora oz. podeželskega prostora, t.j. kot celostni prostorski »management«. V ospredju so boljša organizacija, racionalnost in urejenost določenega prostora predvsem v povezavi s prenovo vasi, ureditvijo rekreacijskih površin, ustvarjanjem in vzdrževanjem kulturne krajine, izboljšanjem lokacij kmetijskih gospodarstev, infrastrukture, ustvarjanje pogojev za ohranjanje poseljenosti ter reševanje socialnih in ekonomskih problemov podeželja. Tovrsten pristop zahteva sodelovanje številnih strokovnjakov in institucij. Ti projekti bi morali biti zasnovani kot celoviti projekti in podprti s strani države za daljše časovno obdobje.

Zakonodaja na Bavarskem jasno definira komasacije v enem zakonu, medtem ko je v Sloveniji področje komasacij razpršeno na tri zakone, ki še dodatno povzročajo težave pri izvajanju in razumevanju. Prav tako je v Sloveniji potrebno dodelati sistem organiziranja razvoja podeželja, vpeljati regijski nivo in začeti z aktivnim izobraževanjem strokovnjakov za

nadaljnji razvoj geodetske stroke na tem področju. Skladno z regionalnim razvojem je treba spodbujati občine k večjemu povezovanju za rešitev teh problemov na medobčinski ravni.

Zaradi konkurenčnosti Evropske unije bodo morali tudi slovenski kmetje resneje razmišljati o ustvarjanju boljših pogojev za kmetijstvo in pri tem jim komasacija lahko izboljša možnosti obstoja v globalnem konkurenčnem svetu. Prav tako pa ne smemo pozabiti na varovanje okolja, ki je ena od pomembnih tem v današnjem času. Kmetijstvo mora prevzemati naloge negovalca in vzdrževalca kulturne krajine ob podpori družbe (Prosen, 2007). Med poudarke za razvoj podeželja profesor Magel izpostavlja podeželsko multifunkcionalnost. Ne gre več za razvoj enega sektorja, temveč gre za potrebe po razvoju različnih dejavnosti na podeželju, kar zahteva strokovni in premišljeni pristop k načrtovanju tega prostora.

Predlogi, ki smo jih predlagali za izboljšanje postopkov komasacij v Sloveniji, sledijo dobrim bavarskim praksam na področju komasacij. V Sloveniji se bomo morali bolj posvetiti celostnemu razvoju podeželja tudi s pomočjo komasacij; ne samo kmetijskih temveč tudi ostalih zemljišč, za napredek podeželskega kot tudi urbanega prostora.

VIRI

Bayerisches Staatministerium für Landwirtschaft und Forsten, Ausgabe 2002. Abteilung Ländliche Entwicklung, Flurbereinigungsrecht, München 2002

- Flurbereinigungsgesetz – FlurbG, BGBl. I S. 3987, 3990, 20. Dezember 2001;
- Gesetz zur Ausführung des Flurbereinigung – AGFlurbG, GVBl S. 468, 24. Julij 1998;
- Verordnung über die Organisation der Bayerischen Verwaltung für Ländliche Entwicklung – OrgLEV, GVBl S. 127, 20. September 2001.

Borchert, J. 1994. Staatministerium für Landwirtschaft und Forsten, Bonn, september 1994.

Cerjak, M., Prosen, A. 2001. Komasačija v zadnjem desetletju, razvoj agrarnih operacij in Evropska unija. V: Posestna sestava in kmetijska politika, XVI. tradicionalni posvet Kmetijske svetovalne službe Slovenije: str. 64–77.

Červek, U. 2007. Na vasi ne potrebujete opere, potrebujete pa vsaj trgovino, pošto. Delo, Sobotna priloga, 28.4.2007

Drobež, U. 2007. Instrumenti celostnega razvoja podeželja na Bavarskem in v Sloveniji. Diplomaska naloga. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo, Oddelek za geodezijo, Prostorska informatika: 100 str.

Erjavec, E., Kavčič, S., Gliha, S., Juvančič, L., Cunder, T., Golež, M., Orešnik, I. 2001. Neugodna velikostna struktura slovenskega kmetijstva in možnosti njenega reševanja. V: Posestna sestava in kmetijska politika, XVI. tradicionalni posvet Kmetijske svetovalne službe Slovenije: str. 8–27.

Foški, M., Kokolj Prošek, J., Prosen, A. 2003. Poročilo z delovnega srečanja – komasačije kot izziv. Geodetski vestnik, 47, 3: str. 358–360.

Gamperl, H. 1955. Die Flurberengung im westlichen Europa. Bayerischer Landwirtschaftsverlag, München.

Henkel, G. 2004. Der ländliche Raum. Gegenwart und Wandlungsprozesse seit dem 19. Jahrhundert in Deutschland. Stuttgart, Gebrüder Borntraeger Verlagsbuchhandlung Science Publishers: str. 251-303.

Knava, A. 2008. Vrednotenje zemljišč v postopku komasacije kmetijskih zemljišč na primeru komasacije Berkovci. Diplomsko naloga. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo, Oddelek za geodezijo, Geodezija v inženirstvu: 72 str.

Lisec, A. 2007. Vpliv izbranih dejavnikov na tržno vrednost zemljišč v postopku množičnega vrednotenja kmetijskih zemljišč. Doktorska disertacija. Ljubljana.

Magel, H., Auweck, F., Raab, A., Bock, H. 2005. Handlungsleitfaden zur Integrierten ländlichen Entwicklung. München, Bayerisches Staatsministerium für Landwirtschaft und Forsten, Abteilung Ländliche Entwicklung: 55 str.

Magel, H., Zehetmeier, A. 1986. 100 Jahre Flurbereinigung in Bayern 1886-1986. München, SKU Reproduktionen GmbH & Co. KG. Flurbereinigungsdirektion München : 520 str.

Navodilo za izvajanje komasacij kmetijskih zemljišč. Ur. l. SRS, št. 29/1986

Odločba o razveljavitvi zakona o kmetijskih zemljiščih in navodila za izvajanje komasacije kmetijskih zemljišč. Ur. l. RS, št. 58/1995

Perprar, A. 2008. Bavarski model razvoja podeželja.

http://stari.bf.uni-lj.si/iae/studijsko%20gradivo/bavarski_rp.pdf (17.9.2008)

Pirc A. 1961. Urejanje kmetijskega prostora. Strokovne razprave, zvezek 4, I del. Ljubljana, Biotehniška fakulteta, Oddelek za agronomijo: 76 str.

Pravilnik o izvajanju kmetijskih zemljišč. Ur. l. RS, št. 95/2004

Pravilnik o izvedbi komasacije zemljišč na območju občinskega lokacijskega načrta.

Ur. l. RS, št. 21/2004

Pravilnik o spremembah Pravilnika o izvajanju komasacij kmetijskih zemljišč. Ur. l. RS, št. 98/2006

Priročnik za izvajanje komasacij in vodenje komasacijskega postopka. 1985. Ljubljana, Republiška geodetska uprava: 97 str.

Program razvoja podeželja RS za obdobje 2007–2013, Ljubljana, MKGP, 2006, 321 str.

Prosen, A. 1993. Sonaravno urejanje podeželskega prostora. Ljubljana, Univerza v Ljubljani Fakulteta za arhitekturo, gradbeništvo in geodezijo, Katedra za prostorsko planiranje na: 180 str.

Prosen, A. 2003. Stanje in perspektive izvajanja komasacij kmetijskih zemljišč v Sloveniji. Geodetski vestnik, 47, 1 in 2: 64–74.

Prosen, A. 2007. Planiranje podeželskega prostora – utopija ali realnost. Geodetski vestnik, 51,2: 304–320.

SURS, Popis prebivalstva 2002

Škrab, N. 2004. Primerjalna študija izvedbe postopka komasacije med Slovenijo in nordijskimi državami. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo, Oddelek za geodezijo, Prostorska informatika, 105 str.

Triglav, J. 2006. Razvoj podeželja s pomočjo komasacij kmetijskih zemljišč. Geodetski vestnik, 50, 1: 44–59.

Zakon o evidentiranju nepremičnin, državne meje in prostorskih enot. Ur. l. RS, št. 52/2000

Zakon o evidentiranju nepremičnin Ur. l. RS, št. 47/2006 in 65/2007 – Odločba US

Zakon o kmetijskih zemljiščih. Ur. l. SRS, št. 26/1973

Zakon o kmetijskih zemljiščih. Ur. l. RS, št. 59/1996

Zakon o kmetijskih zemljiščih. Ur. l. RS, št. 55/2003-UPB1

Zakon o urejanju prostora. Ur. l. RS, št. 110/2002

Zakon o prostorskem načrtovanju. Ur. l. RS, št. 33/2007

<http://wikipedia.org/> (14.9.2008)

<http://www.landentwicklung.bayern.de/> (20.8.2008)

<http://www.landentwicklung-muenchen.de/> (22.9.2008)