

Univerza
v Ljubljani

Fakulteta
za gradbeništvo
in geodezijo



Jamova cesta 2
1000 Ljubljana, Slovenija
<http://www3.fgg.uni-lj.si/>

DRUGG – Digitalni repozitorij UL FGG
<http://drugg.fgg.uni-lj.si/>

To je izvirna različica zaključnega dela.

Prosimo, da se pri navajanju sklicujete na bibliografske podatke, kot je navedeno:

Žel, A., 2016. Analiza postopkov komasacije kmetijskih zemljišč na primeru komasacije Juršinci. Diplomaska naloga. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo. (mentor Ferlan, M., somentorica Lisec, A.): 47 str.

Datum arhiviranja: 05-07-2016

University
of Ljubljana

Faculty of
Civil and Geodetic
Engineering



Jamova cesta 2
SI – 1000 Ljubljana, Slovenia
<http://www3.fgg.uni-lj.si/en/>

DRUGG – The Digital Repository
<http://drugg.fgg.uni-lj.si/>

This is original version of final thesis.

When citing, please refer to the publisher's bibliographic information as follows:

Žel, A., 2016. Analiza postopkov komasacije kmetijskih zemljišč na primeru komasacije Juršinci. B.Sc. Thesis. Ljubljana, University of Ljubljana, Faculty of civil and geodetic engineering. (supervisor Ferlan, M., co-supervisor Lisec, A.): 47 pp.

Archiving Date: 05-07-2016

Univerza
v Ljubljani

Fakulteta za
*gradbeništvo in
geodezijo*



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

**VISOKOŠOLSKI STROKOVNI
ŠTUDIJSKI PROGRAM PRVE
STOPNJE TEHNIČNO
UPRAVLJANJE
NEPREMIČNIN**

Kandidat:

ALEŠ ŽEL

**ANALIZA POSTOPKOV KOMASACIJE KMETIJSKIH
ZEMLJIŠČ NA PRIMERU KOMASACIJE JURŠINCI**

Diplomska naloga št.: 59/TUN

**ANALYSIS OF LAND CONSOLIDATION PROCEDURES
FOR THE CASE OF LAND CONSOLIDATION JURŠINCI**

Graduation thesis No.: 59/TUN

Mentor:

viš. pred. dr. Miran Ferlan

Somentorica:

izr. prof. dr. Anka Lisec

Ljubljana, 03. 06. 2016

STRAN ZA POPRAVKE, ERRATA

Stran z napako

Vrstica z napako

Namesto

Naj bo

IZJAVA O AVTORSTVU

Podpisani Aleš Žel izjavljam, da sem avtor diplomske naloge z naslovom »Analiza postopkov komasacije kmetijskih zemljišč na primeru komasacije Juršinci«.

Izjavljam, da je elektronska različica v vsem enaka tiskani različici.

Izjavljam, da dovoljujem objavo elektronske različice v digitalnem repozitoriju.

Ljubljana, 20.5.2016

Aleš Žel

BIBLIOGRAFSKO – DOKUMENTACIJSKA STRAN IN IZVLEČEK

UDK:	347.238.2:528.44(043.2)
Avtor:	Aleš Žel
Mentor:	viš. pred. dr. Miran Ferlan
Somentorica:	izr. prof. dr. Anka Lisec
Naslov:	Analiza postopkov komasacije kmetijskih zemljišč na primeru komasacije Juršinci
Tip dokumenta:	Diplomska naloga – Visokošolski strokovni študij
Obseg in oprema:	47 str., 11 pregl., 17 sl.
Ključne besede:	komasacija, kmetijska zemljišča, vrednotenje kmetijskih zemljišč

Izvleček:

Slovenska prehranska samooskrba je močno pod povprečjem Evropske unije, zato je treba kmetijska zemljišča varovati in tudi z instrumenti zemljiške politike, kot so komasacije, spodbujati k večji izrabi le teh. V diplomski nalogi so najprej predstavljene komasacije kmetijskih zemljišč, njeni cilji in učinki. Opisani so postopki komasacij in tudi težave, ki nastopajo pri izvajanju komasacij. Obravnavana je veljavna slovenska zakonodaja na področju komasacij kmetijskih zemljišč. Predstavljen je celoten postopek komasacije z vsemi sestavinami in omenjene melioracije, ki se velikokrat izvajajo sočasno s komasacijami. Posebej in podrobno je obravnavano vrednotenje kmetijskih zemljišč, ki predstavlja eno izmed pomembnejših faz izvedbe v celotnem postopku komasacije. Vrednotenje kmetijskih zemljišč je zelo pomembno za pravično in uspešno izpeljavo celotnega postopka in najbolj pogost vzrok za pritožbe s strani lastnikov. Natančno opisani vsi dejavniki, ki jih je treba upoštevati pri samem vrednotenju. V zadnjem delu je predstavljeno in analizirano vrednotenje kmetijskih zemljišč za komasacijsko območje Mostje – Juršinci.

BIBLIOGRAPHIC – DOCUMENTALISTIC INFORMATION AND ABSTRACT

UDC: 347.238.2:528.44(043.2)
Author: Aleš Žel
Supervisor: Sen. Lect. Miran Ferlan, Ph.D.
Co-advisor: Assoc. prof. Anka Lisec, Ph.D.
Title: Analysis of land consolidation procedures for the case of land consolidation
Juršinci
Document type: Graduation Thesis – Higher professional studies
Notes: 47 p., 11 tab., 17 fig.
Key words: land consolidation, agricultural land, agricultural land valuation

Abstract:

Slovenian food self-sufficiency is far below the European Union average, so it is necessary to protect the agricultural land and with instruments of land policies, such as land consolidation, to encourage greater use of them. In the thesis, land consolidations of agricultural lands, their objectives and effects are presented firstly. Procedures of land consolidations are described and problems which arise in the implementation of land consolidations are presented. Furthermore, actual Slovenian legislation is examined in the field of land consolidations. Here, entire procedures of land consolidation with all components are presented and meliorations are mentioned, which are often conducted at the same time as land consolidations. The valuation of agricultural land, which represents one of the most important stages of the whole process of a land consolidation, is discussed separately and in detail. Valuation of agricultural land is very important phase for a fair and successful implementation of the whole process and the most common cause of complaints by the owners. Factors which must be considered in land valuation are presented. In the last part of the thesis, the valuation of agricultural land for land consolidation area Mostje – Juršinci is presented and analysed.

ZAHVALA

Za vso pomoč pri nastajanju diplomskega dela se iskreno zahvaljujem mentorjema viš. pred. dr. Miranu Ferlanu in izr. prof. dr. Anki Lisec.

Zahvala gre tudi g. Silvu Erjavcu z UE Ptuj za opravljen intervju in g. Mitju Nunčiču z Geodetskega zavoda Celje za vse podatke, ki sem ji potreboval pri izdelavi diplomske naloge.

Posebna zahvala gre moji družini, Larisi in prijateljem, ki so verjeli vame v času študija.

Hvala vsem!

KAZALO VSEBINE

STRAN ZA POPRAVKE, ERRATA.....	I
IZJAVA O AVTORSTVU	III
ZAHVALA.....	VII
KAZALO VSEBINE.....	VIII
KAZALO PREGLEDNIC.....	X
KAZALO SLIK.....	XI
1 UVOD.....	1
1.1 Namen naloge.....	1
2 KOMASACIJA KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ	2
2.1 Agrarne operacije	2
2.2 Definicija komasacije	3
2.3 Namen in cilji komasacije	4
2.4 Veljavni zakoni in predpisi na področju komasacij – komasacijski postopek.....	5
2.4.1 Predlog za uvedbo komasacijskega postopka.....	7
2.4.2 Odločba o uvedbi komasacije.....	7
2.4.3 Elaborati v postopku komasacije.....	8
2.4.4 Odločba o novi razdelitvi zemljišč komasacijskega sklada.....	9
2.4.5 Tehnično poročilo o poteku komasacijskega postopka	10
2.4.6 Vpis novega stanja.....	10
2.4.7 Pritožbe na novo razdelitev zemljišč komasacijskega sklada.....	10
2.5 Deležniki komasacije.....	11
2.5.1 Komasacijski udeleženci	11
2.5.2 Upravna enota.....	11
2.5.3 Občina.....	11
2.5.4 Geodetsko podjetje	11
2.5.5 Ministrstvo, pristojno za kmetijstvo	12
2.6 Melioracije.....	12
3 VREDNOTENJE KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ.....	13
3.1 Zakonodaja na področju vrednotenja kmetijskih zemljišč	13
3.2 Vrednotenje zemljišč glede na pridelovalno sposobnost kmetijskega zemljišča.....	14
3.2.1 Lastnosti tal	15
3.2.2 Klima	21
3.2.3 Relief	22
3.2.4 Ostali posebni vplivi.....	22

3.3	Razvrščanje zemljišč v vrednostne razrede.....	26
3.4	Določanje vrednosti parcel.....	26
3.5	Elaborat vrednotenja zemljišč.....	27
4	VREDNOTENJE KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ NA PRIMERU KOMASACIJE JURŠINCI - MOSTJE.....	29
4.1	Splošni podatki o zemljiščih komasacijskega sklada.....	30
4.1.1	Tla.....	30
4.1.2	Klima in relief.....	30
4.2	Vrednotenje zemljišč.....	32
4.2.1	Določitev vrednostnih razredov.....	32
4.2.2	Preglednica vrednostnih razredov.....	36
4.2.3	Elaborat vrednotenja zemljišč – razprava.....	37
4.3	Rezultati komasacije in vpis novega stanja v zemljiški kataster.....	38
4.4	Določitev bonitete zemljišč za vpis v zemljiški kataster.....	40
4.5	Ugotovitve iz razgovora na Upravni Enoti Ptuj:.....	41
5	ZAKLJUČEK.....	43
	VIRI IN LITERATURA.....	45
	Ostali viri.....	47

KAZALO PREGLEDNIC

Preglednica 1: Razvrstitev geoloških podlag (vir: Merila za bonitiranje zemljišč, 2008).....	17
Preglednica 2: Osnovno točkovanje tal (vir: Merila za bonitiranje zemljišč, 2008).	20
Preglednica 3: Točkovanje lastnosti reliefa v odvisnosti od nagiba terena (vir: Merila za bonitiranje zemljišč, 2008).	22
Preglednica 4: Ocenjevanje skalovitosti zemljišča (vir: Merila za bonitiranje zemljišč, 2008).	23
Preglednica 5: Stopnje vodnih razmer (Tehnična navodila za določanje bonitete zemljišč, 2008).....	24
Preglednica 6: Primer vrednostnih razredov komasacijskega območja (vir: Poglajen, 2010a).....	26
Preglednica 7: Povprečne temperature zraka za meteorološko postajo Maribor- letališče (vir: Poglajen, 2010a)	31
Preglednica 8: Prikaz Vrednostnih razredov (vir: Poglajen, 2010a).	36
Preglednica 9: Prikaz zamenjalnih vrednosti za vsak posamezen vrednostni razred (vir: Poglajen, 2010a).....	36
Preglednica 10: Prikaz razlik med vrednostnimi razredi (vir: Poglajen, 2010a).	37
Preglednica 11: Prikaz števila parcel pred in po izvedbi komasacije Mostje (vir: Ratek, Nunčič, 2012).	38

KAZALO SLIK

Slika 1: Prikaz ovinkaste struge reke Krke, ki omejuje kmetijsko pridelavo (vir: Medmrežje 1).	3
Slika 2: Primer stanja pred in po komasaciji (vir: Medmrežje 2).	3
Slika 3: Poenostavljen prikaz poteka postopka komasacije kmetijskih zemljišč (Lisec, 2015a).	6
Slika 4: Talni horizont (Vir: Medmrežje 3).....	16
Slika 5: Pedološka jama (vir: Medmrežje 4).	16
Slika 6: Žlebasta sonda s prstanom (vir: Medmrežje 5).	17
Slika 7: Teksturni trikotnik ameriške teksturne klasifikacije (vir: Medmrežje 6).....	19
Slika 8: Geografska razdelitev Slovenije na makroregije (vir: Merilo za bonitiranje zemljišč, 2008). .	21
Slika 9: Prikaz lokacije komasacije Juršinci na karti Slovenije – prikaz političnih občin (Vir: Medmrežje 7).....	29
Slika 10: Prikaz odklona padavin v prvi tretjini novembra 2009 od povprečja 1961-1990 (vir: Poglajen, 2010a).	31
Slika 11: Prikaz lokacije izkopanega talnega profila številka 3, ki velja za 1. vrednostni razred (vir: Poglajen, 2010b).	33
Slika 12: Prikaz lokacije izkopanega talnega profila številka 1, ki velja za 2. vrednostni razred (vir: Poglajen, 2010b).	34
Slika 13: Prikaz lokacije izkopanega talnega profila številka 2, ki velja za 3. vrednostni razred (vir: Poglajen, 2010b).	35
Slika 14: Izmišljena parcela za komasacijsko območje Mostje.	37
Slika 15: Izsek stanja pred komasacijo (vir: Ratek, Nunčič, 2012).....	38
Slika 16: Izsek nove razdelitve zemljišč na komasacijskem območju Mostje (vir: Ratek, Nunčič, 2012).	39
Slika 17: Prikaz novega stanja na komasacijskem območju Mostje (vir: Digitalni zemljiški kataster; lasten prikaz).....	39

1 UVOD

Kmetijska zemljišča so omejena dobrina tako v absolutnem kot tudi relativnem smislu. V Sloveniji se površine kmetijskih zemljišč za prehransko oskrbo nenehno zmanjšujejo, kljub vse večji potrebi po kmetijskih pridelovalnih površinah. Naša država se celo uvršča v skupino evropskih držav z najmanj površinami kmetijskih obdelovalnih zemljišč na prebivalca. Vzroki za nizko pridelovalno sposobnost v kmetijstvu so v splošnem v neugodnih naravnih pogojih za kmetovanje, saj velik delež zemljišč leži na območjih s težjimi pridelovalnimi pogoji, in v zgodovinskem razvoju agrarne strukture, ki je poskrbel, da je velikost obdelovalnih posestev razmeroma majhna in močno razdrobljena. Tu pa nastopijo komasacije, ki lahko učinkovito izboljšajo zemljiško strukturo kmetijskih gospodarstev in omogočajo učinkovito ter smotrno rabo kmetijskih zemljišč. Komasacije so se v preteklosti razvile v celovito orodje, ki ne prispeva samo k razvoju kmetijstva, temveč tudi k infrastrukturni opremljenosti občin, varovanju naravnega in grajenega okolja ter izvedbi različnih projektov na podeželju (Lisec in sod., 2013).

V Sloveniji še vedno predstavlja velik problem, kako prepričati lastnike kmetijskih zemljišč v komasacijo, saj imajo ti na podlagi slabih izkušenj iz preteklosti velikokrat negativno mnenje glede komasacij. Pogosto se pri lastnikih pojavi tudi strah pred izgubo »boljših« zemljišč, saj se bojijo, da bodo oškodovani, ter strah pred izgubo »svojih« zemljišč, zaradi navezanosti na svoja zemljišča, ki gredo iz roda v rod.

Komasacije so dolgotrajen in zahteven postopek, pri katerem je potrebno sodelovanje strokovnjakov z različnih področij ter udeležba in sodelovanje številnih lastnikov z raznolikimi željami. Cilj komasacije je združitev prvotnih razdrobljenih parcel in ponovna smotnejša razdelitev zemljišč med iste lastnike. Da se lahko opravi pravična razdelitev zemljišč med lastniki, je izrednega pomena vrednotenje kmetijskih in drugih zemljišč tako imenovanega komasacijskega sklada, ki predstavlja eno izmed najpomembnejših faz izvedbe v celotnem postopku komasacije. Zato bo v diplomski nalogi podrobneje predstavljen postopek in metoda vrednotenja kmetijskih zemljišč komasacijskega sklada, kar povzemamo predvsem po veljavni zakonodaji in poročilu Zupana in sodelavcev (2006) ter prikažemo na praktičnem primeru vrednotenja kmetijskih zemljišč za komasacijsko območje Mostje - Juršinci.

1.1 Namen naloge

Namen diplomske naloge je:

- predstaviti namene, cilje in učinke komasacij ter celoten postopek komasacije po zakonu, ki ureja komasacije kmetijskih zemljišč v Sloveniji;
- podrobnejša predstavitev metode vrednotenja kmetijskih zemljišč pri komasacijah;
- analizirati metodo vrednotenja kmetijskih zemljišč za komasacijsko območje Mostje - Juršinci.

Naloga je sestavljena iz teoretičnega in praktičnega dela. V teoretičnem delu bo na podlagi veljavne zakonodaje na področju komasacij kmetijskih in drugih zemljišč v Sloveniji predstavljen postopek komasacije in znotraj njega podrobneje predstavljeno vrednotenje kmetijskih zemljišč.

V praktičnem delu bo predstavljeno komasacijsko območje Mostje - Juršinci, kjer poseben poudarek dajemo analizi metode vrednotenja kmetijskih zemljišč za namen komasacije.

2 KOMASACIJA KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ

Med kmetijska zemljišča po slovenski zakonodaji uvrščamo vsa zemljišča, ki so, glede na naravne značilnosti primerna za kmetijsko pridelavo in so kot kmetijska zemljišča določena s prostorskimi akti lokalnih skupnosti. Ta se razvrščajo in se razvrščajo v območja trajno varovanih kmetijskih zemljišč in območja ostalih kmetijskih zemljišč. Za izvajanje kmetijske zemljiške politike se lahko med kmetijska zemljišča štejejo tudi zemljišča, ki so s prostorskimi akti lokalnih skupnosti določena za nekmetijsko namensko rabo in so v skladu z zakonom, ki ureja kmetijstvo, glede na evidenco dejanske rabe kmetijskih in gozdnih zemljišč (op. to evidenco je vzpostavilo in vzdržuje ministrstvo, pristojno za kmetijstvo) uvrščena med njive in vrtove, travniške površine, trajne nasade in druge kmetijske površine (ZKZ-UPB2, 2011).

Trajno varovana kmetijska zemljišča in ostala kmetijska zemljišča se določi v prostorskem aktu lokalne skupnosti.

2.1 Agrarne operacije

Namen agrarnih operacij je izboljšati kakovost kmetijskih zemljišč in njihovo obdelavo. To se doseže:

- z izboljšavo kakovosti tal in s tem boljšo rodovitnostjo,
- s smotno razdelitvijo zemljiških parcel tako, da se zmanjša razdrobljenost in razpršenost zemljišč posameznega obdelovalca.

Med agrarne operacije po Zakonu o kmetijskih zemljiščih uvrščamo (ZKZ-UPB2, 2011):

- medsebojne menjave kmetijskih zemljišč,
- arondacije,
- komasacije in
- melioracije.

Medtem ko melioracije (hidromelioracije, agromelioracije) služijo predvsem izboljšavi kakovosti tal, gre pri komasacijah, arondacijah in medsebojnih menjavah kmetijskih zemljišč bolj za izboljšavo velikosti, oblike in lege kmetijskih zemljišč (ZKZ-UPB2, 2011). Omeniti velja, da se je v letu 2016 spremenil Zakon o kmetijskih zemljiščih, ki prinaša nekaj sprememb tudi na področju agrarnih operacij, predvsem se spodbuja sočasno izvajanje komasacij in drugih ukrepov urejanja kmetijskega prostora (agromelioracij).

Poleg vseh pozitivnih učinkov agrarnih operacij so ti instrumenti povezani tudi z negativnimi učinki, ki se jih moramo zavedati. Če za primer vzamemo sliko 1 in se v sklopu agrarnih operacij rečna struga izravna v skoraj ravno linijo, se s tem ogromno pridobi z vidika ekonomske uporabe kmetijskih zemljišč. Se pa po drugi strani škoduje naravi (erozija struge), saj se z izravnavo rečne struge močno poveča hitrost toka vode, ki ga je prej ovinkasta rečna struga upočasnjevala. Taki pristopi so torej nedovoljeni, so pa se v preteklosti izvajali tudi v tujini (Lisec in sod., 2011), toda negativne posledice v smislu degradacije pokrajine so bile dovolj velik razlog, da so se taki pristopi prepovedali.

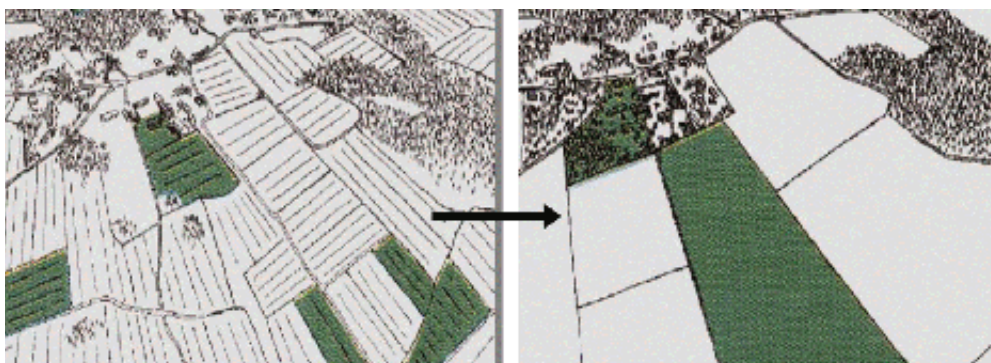


Slika 1: Prikaz ovinkaste struge reke Krke, ki omejuje kmetijsko pridelavo (vir: Medmrežje 1).

2.2 Definicija komasacije

Zemljiške parcele, kot so evidentirane v zemljiškem katastru in zemljiški knjigi, se lahko na določenem območju zložijo in ponovno razdelijo med prejšnje lastnike tako, da dobi vsak čim bolj zaokrožena zemljišča (ZKZ-UPB2, 2011).

Kot je prikazano na sliki 2, gre zato, da se male parcele združijo v komasacijski sklad in potem oblikujejo v nekaj večjih, za obdelavo primernejših parcel. Na levi strani slike je prikazanih 6 manjših parcel enega lastnika obarvanih zeleno in potem na desni strani rezultat komasacije, združene parcele enega lastnika v eno ali dve večji parceli, da je omogočena gospodarnejša kmetijska pridelava.



Slika 2: Primer stanja pred in po komasaciji (vir: Medmrežje 2).

Predmet komasacije so lahko kmetijska zemljišča, gozdovi, nezazidana stavbna in druga zemljišča ter naprave na teh zemljiščih ki so vključena v komasacijsko območje (ZKZ-UPB2, 2011). Komasacija je kmetijsko prostorsko – ureditvena operacija, v kateri se prepletajo različne ravni opravil: pravna, upravna, agronomska in geodetska opravila, ker je slednjih največ, jo uvrščamo med geodetske dejavnosti (Ferlan, 2014). Komasacija se lahko izvede kot pogodbena komasacija ali kot upravna komasacija.

Pogodbena komasacija 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. Pogoj, da se pogodbena komasacija lahko izvede je, da se s komasacijo strinjajo vsi lastniki kmetijskih zemljišč na komasacijskem območju (ZEN, 2006; ZKZ-UPB2, 2011). Pogodbena komasacija je bila na področju komasacij kmetijskih zemljišč uvedena šele s spremembo zakonodaje leta 2011 (ZKZ-UPB2, 2011), zato na tem področju ni v Sloveniji veliko izkušenj. Za izvajanje pogodbene komasacije morajo lastniki zemljišč pridobiti komasacijsko dovoljenje, ki ga izda upravna enota na podlagi vloge.

Upravna komasacija se izvede na podlagi odločbe, izdane v upravnem postopku. Pogoj, da se upravna komasacija lahko uvede je, da se s komasacijo strinjajo lastniki kmetijskih zemljišč, ki imajo v lasti več kot dve tretjini površin zemljišč na komasacijskem območju (ZEN, 2006). Ne glede na določbe stvarnopravnega zakonika se za posamezno zemljiško parcelo v solastnini šteje, da se lastniki strinjajo z uvedbo komasacije, če odločitev o tem sprejmejo s soglasjem solastnikov, ki imajo v lasti več kot dve tretjini solastniških deležev (Zakon o spremembah in dopolnitvah ..., 2016).

2.3 Namen in cilji komasacije

Kmetijska zemljišča so omejena tako v absolutnem kot tudi relativnem smislu. Po podatkih Kmetijsko gozdarske zbornice Slovenije za leto 2010 imamo v Sloveniji le 25,3 % kmetijskih zemljišč v uporabi od celotnega ozemlja Slovenije. V Evropski Uniji je takšen delež 43,9 %, kar nakazuje, da je Slovenija v tem segmentu močno pod povprečjem Evropske Unije (Kmetijsko gozdarska zbornica Slovenija, 2016).

Posledično je nizka tudi prehranska samooskrba države. Vzroki za nizko produktivnost v kmetijstvu so v splošnem v neugodnih naravnih pogojih za kmetovanje saj, velik delež zemljišč leži na območjih s težjimi pridelovalnimi pogoji, ter v zgodovinskem razvoju agrarne strukture, ki je poskrbel, da je velikost obdelovalnih posestev razmeroma majhna in močno razdrobljena (Lisec in sod., 2015).

Pomemben instrument za rešitev teh omejitev predstavljajo komasacije, katerih osnovni namen je izboljšanje posestne strukture za večjo in gospodarnejšo kmetijsko proizvodnjo, poleg katerih se lahko izvajajo tudi druge oblike izboljšave pogojev za obdelavo kmetijskih zemljišč in urejanje pokrajine, kot so urejanje poljskih poti (optimalnejši dostop do parcel), urejanje vodnega režima in izvajanje ukrepov za izboljšavo fizikalnih, kemijskih in bioloških lastnosti tal (melioracije), okoljski in drugi ukrepi urejanja pokrajine (Lisec in sod., 2015).

Cilji komasacije kmetijskih zemljišč s spremljajočimi ukrepi urejanja tal in pokrajine so v splošnem:

- združevanje razpršene posesti (če je možno v en kos);
- ureditev optimalne mreže poti (dostopnosti) do parcel;
- izboljšava kakovosti tal;
- ureditev druge infrastrukture in izboljšava pogojev za kmetijsko obdelavo (melioracije);
- ureditev pravnih odnosov;
- varovanje človeškega okolja in narave;
- razvoj podeželja.

Končno je cilj komasacije kmetijskih zemljišč, da so koristi komasacije večje od stroškov komasacije. Sama izvedba komasacijskega postopka pa pomeni istočasno tudi doprinos k obnovi zemljiškega katastra (Lisec in sod., 2015).

Pričakovani učinki so odvisni od tega, kako uspešno je bila izvedena komasacija. V preteklosti so se izpostavljale predvsem kmetijske koristi, prednosti za kmetijsko pridelavo (Priročnik za izvajanje komasacije in vodenje komasacijskega postopka, 1985):

- povečanje kmetijske proizvodnje na enoto površine zaradi zmanjšanja števila parcel in posledično manj neizkoriščenih površin med parcelami;
- prihranek delovnega časa in zmanjšanja stroškov obdelave zaradi:
 - manjšega števila parcel,
 - primernejše oblike parcel,
 - krajšega dostopa do zemljišč.

Danes se prednosti in koristi, s tem pa tudi cilji komasacij, opredeljuje širše in vključuje smernice sonaravnega urejanja prostora in splošna izboljšava pogojev za razvoj podeželja. Kljub številnim pozitivnim učinkom komasacije pa je mnogokrat zelo težko pritegniti lastnike kmetijskih zemljišč k sodelovanju pri komasaciji saj imajo ti različne razloge, da nasprotujejo komasacijam. Najpogostejši vzroki za nasprotovanje komasacijam so (Ferlan, 2014):

- strah pred izgubo boljših zemljišč zaradi nezaupanja;
- napake, ki so bile storjene v preteklosti;
- stroški komasacije;
- zmanjšanje posesti;
- navezanost na zemljo (v lasti več rodov).

Da bi pritegnili čim več lastnikov zemljišč h komasaciji, je treba poznati in preučiti naslednje vidike (Ferlan, 2014):

- socialno demografske značilnosti gospodinjstev;
- starostno strukturo sodelujočih;
- delež aktivnega prebivalstva zaposlenega v kmetijstvu;
- kdo bo v prihodnje obdeloval zemljo;
- velikost posameznih gospodarstev;
- razmerje čistih in mešanih kmetij;
- možnost njihovega sodelovanja v predvidenih operacijah.

Zelo pomembno je poznati zgoraj omenjene vidike. Na primer če vzamemo v obzir starostno strukturo sodelujočih, lahko pričakujemo, da so starejši sodelujoči manj zavzeti za določene spremembe, mlajšim se lažje razloži dolgoročne cilje oz. prednosti. Vsekakor je pomemben tudi podatek o deležu aktivnega prebivalstva zaposlenega v kmetijstvu, saj ti največ pridobijo v okviru komasacij in v primeru, da jih v postopku komasacije ne bo veliko, se komasacija težje izvaja, saj nekmetje niso tako zainteresirani za komasacije itd.

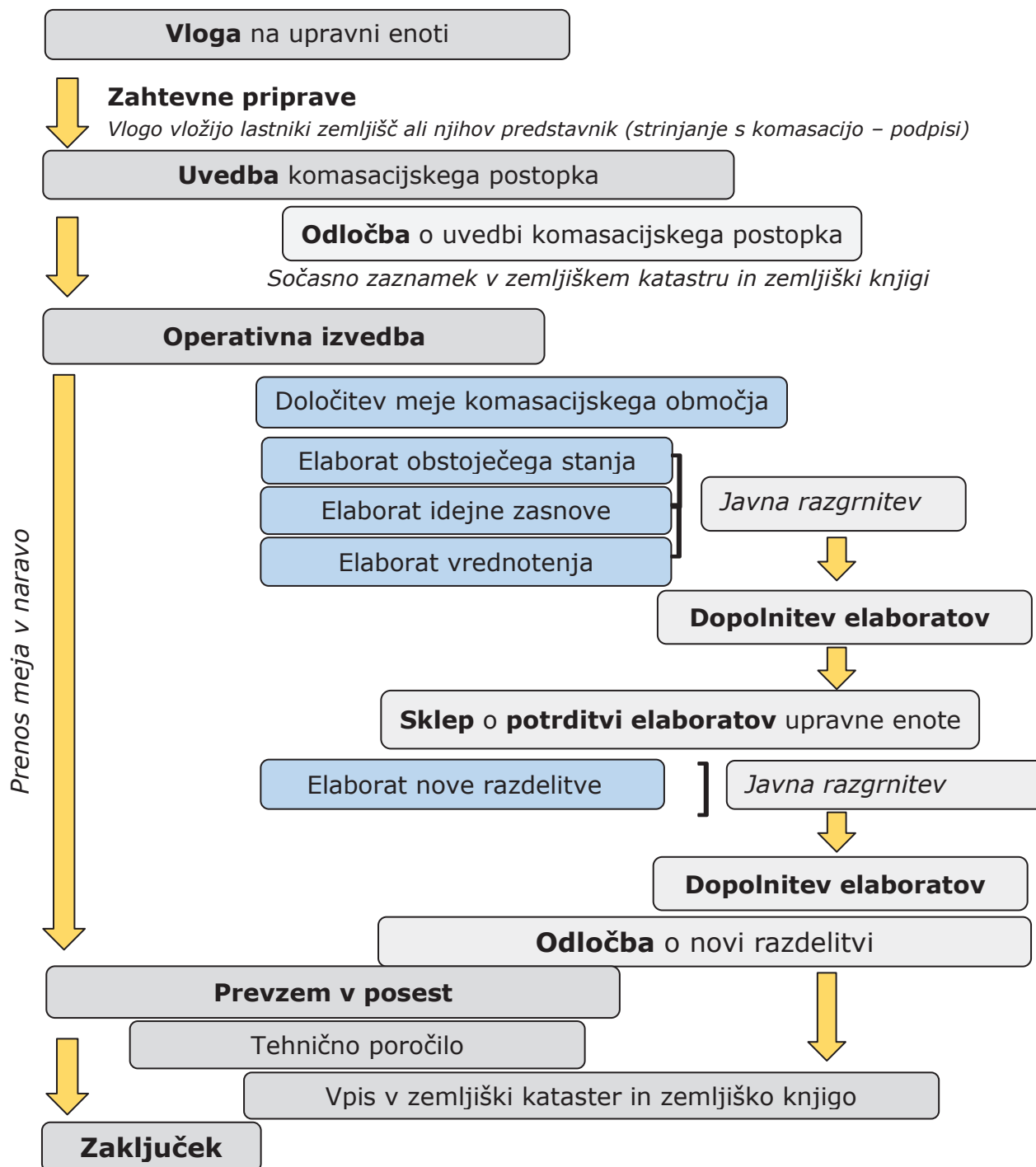
2.4 Veljavni zakoni in predpisi na področju komasacij – komasacijski postopek

Zakoni, ki so trenutno aktualni na področju komasacij:

- Zakon o kmetijskih zemljiščih (uradno prečiščeno besedilo) – ZKZ-UPB2 (Uradni list RS, št. 71/2011, 58/2012, 27/2016);

- Zakon o evidentiranju nepremičnin – ZEN (Uradni list RS št. 47/2006, 65/2007, 79/2012),
- Pravilnik o izvajanju komasacij kmetijskih zemljišč (Uradni list RS št. 95/2004, 98/2006).

Diagram (slika 3) shematično prikazuje potek komasacije kmetijskih zemljišč po Zakonu o kmetijskih zemljiščih (ZKZ-UPB2, 2011).



Slika 3: Poenostavljen prikaz poteka postopka komasacije kmetijskih zemljišč (Lisec, 2015a).

2.4.1 Predlog za uvedbo komasacijskega postopka

Uvedbo komasacijskega postopka lahko predlagajo lastniki zemljišč, v njihovem imenu pa komasacijski odbor¹, njihova skupnost na podlagi pogodbe, pravna oseba ali lokalna skupnost z vložitvijo predloga za uvedbo komasacijskega postopka pri krajevno pristojni upravni enoti. Priloge ki jih je potrebno predložiti predlogu za uvedbo komasacije so (ZKZ-UPB2, 2011):

- predvidene meje komasacijskega območja;
- predlog celovite idejne zasnove ureditve komasacijskega območja, usklajen z drugimi sočasnimi agrarnimi operacijami;
- predvidena območja ureditve zemljiškega katastra na območju komasacije;
- mnenje javne službe kmetijskega svetovanja o upravičenosti komasacije z oceno pričakovanih učinkov;
- seznam lastnikov zemljišč s podatki o njihovih osebnih imenih in naslovih prebivališč, EMŠO, površinah, ki jih imajo v lasti na predvidenem komasacijskem območju, in upravno overjene izjave lastnikov, ki se strinjajo z uvedbo komasacijskega postopka. Če gre za pravno osebo, je treba predlogu za uvedbo priložiti podatek o firmi, sedežu, davčni številki, površinah zemljišč, ki jih ima v lasti na predvidenem komasacijskem območju, in upravno overjeno izjavo zastopnika pravne osebe, da se strinja z uvedbo komasacijskega postopka;
- imena članov komasacijskega odbora iz 61. člena tega zakona;
- podatke o firmi in sedežu investitorja komasacije, ki mora biti pravna oseba;
- predpisana soglasja ali dovoljenja pristojnih organov, če se predlaga uvedba komasacijskega postopka na območjih varovanj in omejitev po posebnih predpisih.

Priloge izdelata strokovno usposobljena organizacija, ki izpolnjuje pogoje za opravljanje geodetskih storitev ter ima pri svojem delu zagotovljeno sodelovanje strokovnjaka s kmetijskega področja (agronom). Pri izdelavi predloga za uvedbo komasacije sodelujejo (Pravilnik o izvajanju komasacij kmetijskih zemljišč, 2004):

- komasacijski odbor;
- službe pristojne za svetovanje v kmetijstvu;
- lokalna skupnost;
- drugi, ki imajo upravičen interes za ureditev zemljišč na tem območju.

2.4.2 Odločba o uvedbi komasacije

Z odločbo upravne enote se uvede upravna komasacija. V odločbi o uvedbi komasacije se lahko določi, da se v komasacijski sklad vključijo tudi gozdovi, vodna in druga zemljišča, ki leže znotraj komasacijskega območja oziroma segajo vanj. Lahko se določi tudi, da se v komasacijski sklad ne vključi posameznih vinogradov, sadovnjakov, hmeljišč in drugih zemljišč ali skupine takih zemljišč, če bi vključitev teh zemljišč ovirala smotno izvedbo komasacije (ZKZ-UPB2, 2011).

Upravna enota lahko naknadno spremeni meje komasacijskega območja, če gre za povečanje oziroma za zmanjšanje do 10 % površine komasacijskega območja, če je to potrebno zaradi racionalnejše izvedbe komasacije (ZKZ-UPB2, 2011).

¹ Komasacijski udeleženci pred vložitvijo vloge za uvedbo komasacije izvolijo izmed sebe komasacijski odbor.

Upravna enota izda odločbo o uvedbi komasacijskega postopka najpozneje v treh mesecih od dneva prejema popolnega predloga za uvedbo komasacijskega postopka in poskrbi, da se vroči vsem komasacijskim udeležencem (lastniki zemljišč) in se objavi na krajevno običajen način. Upravna enota prav tako poskrbi, da se uvedba komasacije zaznamuje v zemljiški knjigi in zemljiškem katastru za vsako parcelo, ki je vključena v komasacijo. Odločba o uvedbi komasacije preneha veljati, če se v petih letih po pravnomočnosti ne začne z izvajanjem komasacijskih del (ZKZ-UPB2, 2011).

Z uvedbo komasacijskega postopka je na komasacijskem območju prepovedana parcelacija zemljišč, graditev in sajenje oziroma odstranjevanje nasadov ter gozdnega drevja, če ni z idejno zasnovo ureditve komasacijskega območja določeno drugače. Promet z zemljišči je dovoljen do konca razgrnitve elaborata obstoječega stanja zemljišč komasacijskega sklada. Ne glede na fazo komasacije je dovoljen prenos lastništva v primerih, opredeljenih z zakonom (ZKZ-UPB2, 2011).

Komasacijski postopek vodi upravna enota, ki lahko za posamezna opravila imenuje pet ali več člansko komasacijsko komisijo, ki jo sestavljajo strokovnjaki iz različnih strok (prava, agronomije, geodezije) in en komasacijski udeleženec. Predsednik komisije je praviloma diplomirani pravnik s pravosodnim oziroma pravniškim državnim izpitom (ZKZ-UPB2, 2011).

Izvajalec komasacije je strokovno usposobljena organizacija, ki izpolnjuje pogoje za opravljanje geodetskih storitev in ima zagotovljeno sodelovanje strokovnjaka s kmetijskega področja (agronoma) lahko začne z izvedbo komasacije, ko je odločba o uvedbi komasacije pravnomočna (Lisec in sod., 2015).

2.4.3 Elaborati v postopku komasacije

V postopku komasacije se izdelajo in razgrnejo naslednji elaborati (ZKZ-UPB2, 2011):

- elaborat obstoječega stanja zemljišč na komasacijskem območju;
- elaborat vrednotenja zemljišč na komasacijskem območju;
- idejna zasnova ureditve komasacijskega območja;
- elaborat nove razdelitve zemljišč na komasacijskem območju.

Komasacijski udeleženci so na razgrnitve pozvani na krajevno običajen način in imajo pravico podajati pripombe in predloge v sklopu javnih razgrnitev projektne dokumentacije. Javna razgrnitev traja najmanj 15 dni. Komasacijski udeleženci lahko podajo na elaborate po tem členu pripombe in predloge na sami razgrnitvi, najpozneje pa v osmih dneh po izteku roka razgrnitve. Upravna enota v sodelovanju z investitorjem, kmetijsko svetovalno službo, komasacijskim odborom in izvajalcem na podlagi pripomb in predlogov dopolni ali spremeni elaborate na komasacijskem območju ter na koncu izda sklepe o potrditvi elaboratov. Pripombe in predlogi na razgrnjene elaborate se obravnavajo v postopku pred izdajo odločbe o novi razdelitvi zemljišč, o njih pa se odloči z odločbo o novi razdelitvi zemljišč. (ZKZ-UPB2, 2011).

Elaborat obstoječega stanja zemljišč pripravi izvajalec na podlagi podatkov uradnih evidenc, ustreznih listin in pisnih pripomb javne razgrnitve (Lisec in sod., 2015).

Elaborat vrednotenja zemljišč je osnova za pravično razdelitev zemljišč med komasacijske udeležence in vsebuje strokovne podlage za vrednotenje kmetijskih zemljišč (več o tem v nadaljevanju).

Elaborat idejne zasnove je sestavljen iz opisnega dela (strokovna mnenja in posebni pogoji obdelave zemljišč ipd.) in grafičnega dela (obod, stanje pred in predvideno stanje po komasaciji) (Lisec in sod., 2015).

Elaborat nove razdelitve zemljišč izdelata geodetsko podjetje potem, ko so potrjeni elaborati obstoječega stanja zemljišč, idejne zasnove in vrednotenja zemljišč. Pri elaboratu nove razdelitve zemljišč se upošteva želje in predloge udeležencev, omejitve in posebne zahteve v prostoru, kar pa mora biti v skladu z Pravilnikom o izvajanju komasacij in drugo zakonodajo (Lisec in sod., 2015). Kriteriji nove razdelitve zemljišč (Pravilnik o izvajanju komasacij, 2004):

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

2.4.4 Odločba o novi razdelitvi zemljišč komasacijskega sklada

Tudi na elaborat nove razdelitve zemljišč je mogoče podati pripombe in predloge. Strinjanje z elaboratom udeleženci potrdijo z lastnoročnim podpisom na razdelitvenem izkazu zemljišč. Upravna enota praviloma razpiše ustno obravnavo, na kateri se obravnavajo podani predlogi in pripombe s strani komasacijskih udeležencev. Upravna enota odloči o podanih predlogih in pripombah in po potrebi se izvedejo spremembe (Lisec in sod., 2015).

Sledi prenos novih parcelni mej predlaganih v Elaboratu nove razdelitve zemljišč v naravo. Komasacijski udeleženci morajo biti povabljeni na dodeljevanje novih zemljišč. Potem ko so udeleženci seznanjeni z lego mejnikov, ki označujejo nove parcele in se strinjajo s pokazanim, to potrdijo s pisno izjavo (ZKZ-UPB2, 2011).

Udeleženci dobijo iz komasacijskega sklada zemljišče približno enake skupne vrednosti, vendar geografsko čimbolj zaokroženo. Razlika med skupno vrednostjo vloženih in dobljenih zemljišč praviloma ne sme presegati 5 % skupne vrednosti in 15 % površine zemljišč. Če dobi komasacijski udeleženec iz komasacijskega sklada zemljišča, ki so večje skupne vrednosti kot zemljišča, ki jih je vložil, mora v denarju vplačati razliko. Če dobi komasacijski udeleženec zemljišča manjše skupne vrednosti, kot je vrednost zemljišč, ki jih je vložil, mu mora biti izplačana v denarju razlika (ZKZ-UPB2, 2011).

2.4.5 Tehnično poročilo o poteku komasacijskega postopka

Ob izdani odločbi o novi razdelitvi zemljišč iz komasacijskega sklada izvajalec geodetskih del sestavi tehnično poročilo, ki mora vsebovati (Pravilnik o izvajanju komasacij kmetijskih zemljišč, 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 in
- morebitne posebnosti v postopku komasacije.

2.4.6 Vpis novega stanja

Ko je izdana veljavna odločba o novi razdelitvi zemljišč s stanjem po vnosu vseh sprememb, ki so nastale zaradi obravnavanja in reševanja vseh pritožb na odločbo o novi razdelitvi, je mogoč vpis novih parcel v zemljiški kataster in novega pravnega stanja v zemljiško knjigo.

Listine, ki jih je potrebno predložiti geodetski upravi za vpis v zemljiški kataster (Pravilnik o izvajanju komasacij kmetijskih zemljišč, 2004):

- pravnomočna odločba o novi razdelitvi zemljišč;
- zemljiškokatastrski del elaborata nove razdelitve zemljišč, ki ga mora potrditi odgovorni geodet po vnosu vseh sprememb, nastalih zaradi reševanja pritožb zoper odločbo o novi razdelitvi.

2.4.7 Pritožbe na novo razdelitev zemljišč komasacijskega sklada

V primeru, da se lastniki ne strinjajo z odločbo o novi razdelitvi zemljišč komasacijskega sklada, je možna pritožba, o katerih odloča ministrstvo, pristojno za kmetijstvo. Pritožbe se rešujejo na prvi in drugi stopnji. 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 le tisti del komasacijskega območja, na katerega se nanašajo vložene pritožbe, za ostali del odločbe pa ugotovi njeno pravnomočnost. Odločbo na drugi stopnji je potrebno izdati najpozneje v šestih mesecih po prejemu pritožbe saj se reševanje pritožb in sporov v zvezi s komasacijo šteje za nujno (ZKZ-UPB2, 2011).

V kolikor pritožb ne reši ministrstvo, pristojno za kmetijstvo, se pritožbe rešujejo na Vrhovnem sodišču. Z reševanjem pritožb se v skrajnem primeru lahko prerazporejajo zemljišča drugih udeležencev, v kolikor pa je mogoče se pritožbe rešujejo z denarnimi poravnanimi, kar je v praksi tudi najpogostejše (Knavs, 2008).

Najpogostejši razlogi pritožb so nestrinjanje z lokacijo dodeljene zemljiške parcele; nezadovoljstvo s kakovostjo dobljenih zemljišč, ki so vedno po navajanju pritožnikov slabše kakovosti, kot vložena zemljišča; sklicevanje na zemljišča, ki so jih "neupravičeno" dobili drugi komasacijski udeleženci; mnenja, da jim je bilo obljubljeno kaj drugega, kot pa so dobili po komasaciji. Večji delež pritožb podajo udeleženci, ki so polkmetje oziroma niso kmetje in imajo zemljišča v najemu. Pritožbe se poleg nezadovoljstva z lokacijo in kakovostjo dodeljenih zemljišč najpogosteje nanašajo na problem tradicionalne navezanosti lastnika na določena zemljišča. V zvezi z lokacijo se pojavljajo celo primeri, kjer poskušajo lastniki zemljišč doseči, da bi imeli svoja zemljišča še vedno relativno razpršena (pogojeno najverjetneje tudi z vremenskimi pojavi, na primer za slučaj toče razpršenost zemljišč zmanjša tveganje za uničenje pridelka). Takšne pritožbe podajajo predvsem udeleženci, ki imajo v komasacijskem skladu manjše površine zemljišč (2–3 ha), večji kmetje (nad 10 ha) pa težijo k čim večji zaokrožitvi svojih zemljišč (GZC, 2011a: str. 32).

2.5 Deležniki komasacije

2.5.1 Komasacijski udeleženci

Komasacijski udeleženci so najpomembnejši subjekt v komasacijskem postopku. V največji meri vplivajo na začetek komasacijskega postopka, saj odločijo, ali bo do komasacije prišlo ali ne. Med postopkom komasacije sodelujejo s predlogi in pripombami na razgrnjene elaborate individualno ali preko komasacijskega odbora, ki ga izvolijo med seboj.

2.5.2 Upravna enota

Upravna enota je zadolžena za vodenje komasacijskega postopka in za posamezna opravila imenuje pet ali več člansko komasacijsko komisijo. Upravna enota v postopku komasacije opravlja naslednje naloge: izda odločbo za uvedbo postopka, obvešča o javnih razgrnitvah, obravnava morebitne pripombe in predloge na razgrnjene elaborate, izdaja sklepe o potrditvi elaboratov, izdaja odločbe o novi razdelitvi zemljišč komasacijskim udeležencem ter predloži potrebno dokumentacijo geodetski upravi in zemljiški knjigi za vpis novega stanja (Mlakar, 1991; ZKZ-UPB2, 2011).

2.5.3 Občina

Občina je idejni vodja komasacije in izvede vse aktivnosti, ki so potrebne za to, da pride do začetne faze komasacije. Pomembno vlogo ima pri zagotavljanju potrebnih finančnih sredstev, ki jih pridobiva z sodelovanjem na javnih razpisih za državna ali Evropska sredstva. Občina pripravi javni razpis za izvajalca geodetskih del in ga izbere (Mlakar, 1991; Lisec in sod., 2015).

2.5.4 Geodetsko podjetje

Geodetsko podjetje je izvajalec operativnih del, ki med drugim obsegajo: ureditev mej na obodu komasacijskega območja, ureditev mej ter izmera objektov znotraj komasacijskega območja, ki niso predmet komasacije, zamejničenje in izmera dolžinskih objektov, izdelava ter razgrnitev elaboratov, prenos nove razdelitve zemljišč na teren, seznanitev komasacijskih udeležencev z dodeljenimi zemljišči. Geodetsko podjetje tudi sodeluje pri reševanju pritožb in predlogov na izdelane elaborate. Geodetsko podjetje mora imeti zaposlenega ali pa k sodelovanju povabiti kmetijskega strokovnjaka, ki izvede elaborat vrednotenja kmetijskih zemljišč (Lisec, 2013).

2.5.5 Ministrstvo, pristojno za kmetijstvo

Ministrstvo, pristojno za kmetijstvo, pogosto zagotavlja potrebne finančne vire za izvajanje komasacij preko vsakoletnih javnih razpisov v okviru nacionalne sheme državnih pomoči oziroma Programa razvoja podeželja. Ministrstvo nastopa tudi kot drugostopenjski organ pri reševanju komasacijskih pritožb in pripravlja strokovne in sistemske rešitve na področju komasacij (Lisec, 2013).

2.6 Melioracije

V veliko primerih se sočasno z komasacijo izvajajo tudi melioracije. Po izvedbi komasacije je za optimalno uporabo novih kmetijskih zemljišč potrebno urediti poljske dostopne poti, razgraditi stare poti, urediti odvodnjavanja in izvesti druga agromelioracijska dela. V ta namen se lahko površine za melioracijska dela zagotovijo iz komasacijskega sklada na ta način, da se sorazmerno zmanjša površine komasacijskih udeležencev. V zameno za nekaj odstotkov manjšo površino od vložene, deležniki dobijo urejene nove dostopne poti in izboljšana kmetijska zemljišča (Lisec in sod., 2015). Sprememba Zakona o kmetijskih zemljiščih (Zakon o spremembah in dopolnitvah ..., 2016) prinaša nov ukrep »agromelioracije na komasacijskem območju«, ki se uvede z odločbo ministrstva, pristojnega za kmetijstvo.

V primerih, ko so investitorji občine, so melioracije tudi velikokrat eden izmed glavnih razlogov, da investitorji sploh stopijo v izpeljavo postopka komasacije, saj se znotraj komasacij lahko uredi velik del lokalne infrastrukture.

3 VREDNOTENJE KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ

Temelji vrednotenja kmetijskih zemljišč v Sloveniji segajo nazaj v čase nekdanje Avstro-Ogrske. Večina držav tedanje Avstro-Ogrske je po razpadu prevzela in ohranila sisteme vrednotenja zemljišč. Spremembe in izboljšave pri vrednotenju zemljišč, ki sta jih po razpadu Avstro-Ogrske uvedli Avstrija in Nemčija, smo uporabili tudi v Sloveniji in na podlagi njunih izkušenj je bil izdelan Pravilnik za ocenjevanje tal pri ugotavljanju proizvodne sposobnosti vzorčnih parcel (Uradni list SRS, št. 36/1984). Slednji je podrobneje določil metodologijo vrednotenja zemljišč, ki temelji na ugotavljanju proizvodne sposobnosti tal (Košir, Breznik in Maslo, 1999). Leto kasneje je izšel Piročnik za izvajanje komasacije in vodenje komasacijskega postopka (1985), ki se naslanja na prej omenjeni Pravilnik.

Pravilnik o izvajanju komasacij kmetijskih zemljišč (2004) kot osnovo za vrednotenje zemljišč komasacijskega sklada postavlja ugotavljanje proizvodne sposobnosti na podlagi izkopanih talnih profilov in vzorcev. Vendar pa v pravilniku ni dejansko navedeno, kaj je predpisana metodologija vrednotenja (GZC, 2011b).

Trenutno zakonsko določen postopek vrednotenja zemljišč pri komasacijah je opredeljen s Pravilnikom o določanju in vodenju bonitete zemljišč (Uradni list SRS št. 47/2008).

Vrednotenje kmetijskih zemljišč in izdelava elaborata vrednotenja kmetijskih zemljišč je delo agronomov. Vrednotenje zemljišč komasacijskega sklada je eno od najpomembnejših del v celotnem postopku komasacije in je zelo pomembno za pravilno upoštevanje kakovosti zemljišč pri novi razdelitvi zemljišč in pri reševanju morebitnih ugovorov in pritožb s strani lastnikov. Metodologija, postopek in poravnava razlik v vrednosti so delno določeni še vedno s starim Navodilom za vrednotenje zemljišč komasacijskega sklada (Uradni list SRS, št. 34/1988).

3.1 Zakonodaja na področju vrednotenja kmetijskih zemljišč

Zakoni, ki so bili v preteklosti in so delno še aktualni na področju vrednotenja kmetijskih zemljišč v postopku komasacije:

- Pravilnik za katastrsko klasifikacijo zemljišč (Uradni list SRS št. 28/1979) – katastrske klasifikacije se v skladu z Zakonom o evidentiranju nepremičnin (ZEN, 2006) ne izvaja več;
- Pravilnik za ocenjevanje tal pri ugotavljanju proizvodne sposobnosti vzorčnih parcel (Uradni list SRS št. 36/1984) s prilogo Obvezno navodilo za izvajanje pravilnika za ocenjevanje tal pri ugotavljanju proizvodne sposobnosti vzorčnih parcel;
- Navodilo za vrednotenje zemljišč komasacijskega sklada (Uradni list SRS št. 34/1988);
- Enotna metodologija za ugotavljanje vrednosti kmetijskega zemljišča in gozda (Uradni list SRS št. 10/1987 in 30/1989);
- Pravilnik o izvajanju komasacij kmetijskih zemljišč (Uradni list RS št. 95/2004, 98/2006).
- Pravilnik o določanju in vodenju bonitet zemljišč (Uradni list RS št. 47/2008) ter
- Tehnična navodilo za določanje bonitet zemljišč (2008).

V današnjem času vrednotenje kmetijskih zemljišč izvajamo za dva namena in sicer za zasebni namen (npr. pri prodajah, dedovanjih, odškodninah ipd.) ter za javni namen (npr. zaradi obdavčenja, razlastitve in agrarnih operacij) (Košir, Breznik in Maslo, 1999). Vrednotenje zemljišč se lahko izvede po različnih metodah. Pri vrednotenju za potrebe prodaje, najema, obdavčevanja se uporablja metode vrednotenja, ki temeljijo na vplivu trga in tržnih zakonitostih. Pri vrednotenju kmetijskih zemljišč za

potrebe komasacije pa je treba veliko več pozornosti nameniti pridelovalni sposobnosti kmetijskega zemljišča (Bajc, 2011).

3.2 Vrednotenje zemljišč glede na pridelovalno sposobnost kmetijskega zemljišča

Poznamo številne postopke, ki bolj ali manj podrobno poleg tal vrednotijo podnebne (klimatske) razmere, relief, vodne razmere in druge naravne dejavnike, ki vplivajo na pridelovalno sposobnost zemljišč. Pomembni so tudi sociološki in ekonomski dejavniki, ki prav tako vplivajo na dohodek iz obdelave zemljišč. Med nje sodijo cene pridelkov, last ali najem zemljišča, skrbnost gospodarjenja oziroma gnojenja (npr. če zemljišča ne gnojimo in ga brez vračanja hranil izčrpavamo, zmanjšujemo njegovo pridelovalno sposobnost), tradicija in tehnološko znanje gospodarja, oddaljenost od prometnic in tržišča itn. (GZC, 2011b).

Ko govorimo o sodobnem vrednotenju tal, ne moremo mimo besedne zveze "boniteta tal", ki izraža vrednost oziroma kakovost tal. Bonitiranje zemljišč pomeni ocenjevanje rodovitnosti kmetijskih zemljišč ter klimatskih in reliefnih razmer, ki vplivajo na gospodarnost pridelovanja rastlin. V svetu obstaja več metod bonitiranja zemljišč s poudarkom na kakovosti tal za pridelovanje, bistvo vseh pa je, da temeljijo na ugotavljanju kakovosti tal (Košir, Breznik in Maslo, 1999).

Bonitiranje se je v Sloveniji uvedlo z že omenjenim Pravilnikom za ocenjevanje tal pri ugotavljanju proizvodne sposobnosti vzorčnih parcel (Uradni list SRS, št. 36/1984). Način ocenjevanja je povzet in prilagojen po pristopih iz Avstrije in Nemčije. Dejavniki, ki se upoštevajo v tem postopku, so poleg geološke osnove in vodnih razmer še druge naravne talne lastnosti, ki se v daljšem časovnem obdobju bistveno ne spreminjajo. V postopku določimo pridelovalni potencial tal kot talno število, ki ga določimo s pomočjo tabelarične skale za vsako zemljišče na osnovi izmerjenih in ocenjenih talnih lastnosti. Njivska zemljišča lahko ocenimo s točkami od 7-100. Za zemljišča absolutnega travinja, ki zaradi naravnih danosti ni primerno za njivsko rabo, je največje število točk 88. Gre za relativno število, saj izraža potencialno možen delež pridelka oz. donosa glede na pridelek idealnega zemljišča. Z upoštevanjem korekcijskih faktorjev za podatke o lastnostih zemljišč določimo bonitetne točke zemljišča (GZC, 2011b).

V Sloveniji je bilo bonitiranje sprva namenjeno le vrednotenju zemljišč pri izvajanju agrarnih operacij, prometu z zemljišči itd. Potem, ko je v veljavo stopil Zakon o evidentiranju nepremičnin (Uradni list RS, št. 47/2006), pa se boniteta tal shranjuje in vzdržuje tudi v zemljiškem katastru (ZEN, 2006).

Postopek bonitiranja, kot so ga izvirno razvili v Avstriji in Nemčiji, predvideva ločeno ocenjevanje kakovosti tal za obdelovalna njivska in travniška zemljišča. To metodo smo uporabljali tudi mi, do nedavnega, ko je leta 2008 Geodetska uprava Republike Slovenije izdala Pravilnik o vzpostavitvi bonitete zemljišč (2008) ter Pravilnik o določanju in vodenju bonitete zemljišč (2008). S tema dvema pravilnikoma se ukine ločeno ocenjevanje kakovosti tal za njivska in travniška zemljišča za namene bonitiranja v zemljiškem katastru, obstajajo le še enotni kriteriji in lestvice za ocenjevanje zemljišč (GZC, 2011b).

Bonitetne točke se izračunajo na podlagi:

- lastnosti tal,
- lastnosti podnebja (klime),
- lastnosti reliefa in
- posebnih vplivov

Lastnostni tal, klime in reliefa se določijo v točkah, posebni vplivi pa v deležih (Pravilnik o določanju in vodenju bonitete zemljišč, 2008). Na podlagi izkušenj stroke o vplivu naravnih dejavnikov na proizvodno sposobnost zemljišč in testiranj ter prilagoditev metodologije z veljavno zakonodajo se je v Sloveniji uveljavila naslednja enačba (enačba 1) (Tehnična navodila za določanje bonitete zemljišč, 2008):

$$B = \sqrt{T_x \times K_x \times R_x} \times \left(1 - \frac{\sum \% \text{ posebni vplivi}_x}{100} \right), \quad (1)$$

pri čemer je:

- *B*: boniteta točke,
- *T*: točke lastnosti tal,
- *K*: točke lastnosti klime,
- *R*: točke lastnosti reliefa,
- $\sum \% \text{ posebni vplivi}$: vsota deležev posebnih vplivov.

Bonitetne točke se izračunajo po zgornji enačbi (1) in predstavljajo celo število od 0 do 100, pri čemer ima zemljišče, ki je proizvodno najbolj sposobno, 100 točk (Pravilnik o določanju in vodenju bonitete zemljišč, 2008).

3.2.1 Lastnosti tal

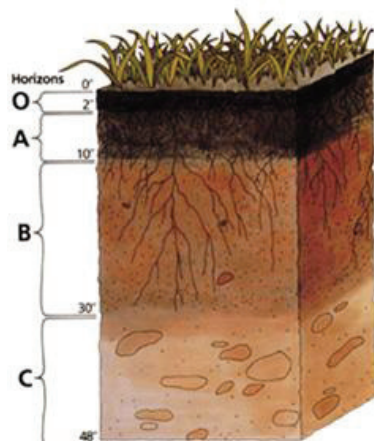
Tla so naravna tvorba na površju zemeljske skorje. Nastala so pod vplivom matične podlage, klime, reliefa, dejavnosti živih organizmov in časa. Rodovitnost je sposobnost tal, da oskrbujejo rastline z vodo, mineralnimi hranili in kisikom ter jim obenem nudijo oporo za rast in razvoj. Tla so sestavljena iz trdnih (organske in mineralne snovi), tekočih (talna voda) in plinastih (talni zrak) delcev. Količina plinastih delcev je odvisna od klimatskih okoliščin, trdni delci pa se spreminjajo počasneje (Košir, Breznik in Maslo, 1999).

Pri oceni tal v okviru bonitiranja kmetijskih zemljišč se upošteva (Bajc, 2011):

- trda matična podlaga,
- razvojna stopnja tal,
- tekstura tal,
- ocena lastnosti tal.

Za vrednotenje mora imeti agronom podatke katastra (katastrski načrt), geološko karto in letalske posnetke komasacijskega območja.

Da lahko pridobimo podatke o oceni tal na komasacijskem območju, se v tla izkoplje jame, tako imenovane talne profile. Talni horizont (profil) ali pedološka jama je navpičen prerez skozi tla, od površja do nespremenjene matične podlage (slika 3).



Slika 4: Talni horizont (Vir: Medmrežje 3).

Glavni horizonti profila tal so (glej sliko 4):

- horizont O – organski (najdebelejši, nastaja večinoma v gozdu in je sestavljen iz suhega listja, iglic, rastlinskih ostankov, gob ...),
- horizont A – površinski humusno akumulativni (temno obarvan in bogat s hranili, saj se tukaj razgradi organska snov in tla obogati s snovmi, ki jih rastline potrebujejo za rast in razvoj),
- horizont B – kambični (pogosto rjave barve in nastane zaradi kopičenja netopnega ostanka pri preperevanju podlage),
- horizont C – zdrobljena matična podlaga in čvrsta kamnina.



Slika 5: Pedološka jama (vir: Medmrežje 4).

Praviloma je treba kopati 1,2 do 1,5 m globoko oz. do matične podlage, če je ta bližje površju. Jama mora biti dovolj široka, da se lahko vstopi vanjo (npr. 1 m x 1 m), tako da se pri tem ne poškoduje odprtih horizontov, stene jame pa morajo biti ravno odrezane (Košir, Breznik in Maslo, 1999).

Iz posameznih profilov se vzame talne vzorce, katerim se lahko v pedološkem laboratoriju z analizami določa lastnosti tal. Poleg pedoloških jam se tla analizira tudi z jemanjem vzorcev s pomočjo sond (slika 5). S pomočjo sondiranja se preverja razširjenost talnih lastnosti, ki so bile ugotovljene ob izkopu pedološke jame. Območje površine 1 ha se sondira trikrat ali po potrebi večkrat, glede na pogostost prehajanja tal v različne vrednostne razrede. V nobenem primeru sonde ne morejo nadomestiti pedološke jame, so pa zelo uporabne pri preverjanju, ali na določenem območju še obstaja

primerljivost s pedološko jamo oziroma talnim tipom in kje se pojavljajo prehodi v druge talne tipe in s tem druge vrednostne razred (Košir, Breznik in Maslo, 1999).



Slika 6: Žlebasta sonda s prstanom (vir: Medmrežje 5).

Vrednostni razred predstavlja območje kjer so zemljišča s približno enako oceno proizvodne sposobnosti. Za vsak vrednostni razred mora biti izkopan vsaj en talni profil. Lega talnih profilov in sond se vriše v kopije katastrskih načrtov in v foto skice (Mlakar, 1991).

3.2.1.1 Trda matična (geološka) podlaga

Matična podlaga ali geološka podlaga je kamnina (podlaga), na kateri so nastala tla (preglednica 1).

Preglednica 1: Razvrstitev geoloških podlag (vir: Merila za bonitiranje zemljišč, 2008).

Oznaka skupine:	Geološka podlaga:
A	aluvialni sedimenti koluviji humozne prsti
B	karbonatni fluvio-glacialni prod karbonatne morene
C	karbonatni pobočni grušč lapornati sedimenti flišni sedimenti sivica mehki apnenci karbonatne ilovice, peski in peščenjaki
Č	nekarbonatni fluvio-glacialni prod nekarbonatne pleistocenske in terciarne gline in ilovice nekarbonatni pliocenski peski in prodi nekarbonatne gline
D	glinasti skrilačci in peščenjaki kremenovi konglomerati magmatske in metamorfne kamenine apnenci in dolomiti
E	šota

V Sloveniji zemljišča po matični podlagi razvrščamo v 6 glavnih skupin (A, B, C, Č, D in E), te pa so razvrščene v 20 podskupin. Kakovost in proizvodna sposobnost zemljišča je v veliki meri odvisna od matične podlage. Na podlagi terenskih ugotovitev in s pomočjo geoloških kart določimo matične podlage in posredno tudi pedosistemske enote (Tehnična navodila za določanje bonitete zemljišč, 2008).

3.2.1.2 Razvojna stopnja tal

Razvojne stopnje tal označujemo kot tiste talne lastnosti, ki so rezultat skupnega delovanja klime, vegetacije, reliefa in delovanje človeka, to je vseh tlo-tvornih dejavnikov, razen vpliva matične podlage, ki je zajeta v geoloških podlagah in teksturi tal (Tehnična navodila za določanje bonitete zemljišč, 2008).

Razvojna stopnja tal se določa po globini in tipih tal, ki so razvrščeni v posamezne enote. Tla, v katerih je več kot 70 % skeleta, se upoštevajo kot geološka podlaga in se jim ne določa razvojne stopnje. Pri tleh, ki vsebujejo manj kot 70 % skeleta, se pri določanju globine tal pri uvrstitvi v razvojne stopnje upošteva poleg osnovnih horizontov A, B, C, Č, D in E tudi horizonte A/C, B/C, (B)/C, C/A, C/B in C/(B), ki so prehodni horizonti (Merila za bonitiranje zemljišč, 2008).

Razvojne stopnje tal so označene z oceno od 1 do 7 in sicer tako, da označuje 1. stopnja najboljšo oceno v talnem razvoju, 7. stopnja pa končno razvojno stopnjo (Merila za bonitiranje zemljišč, 2008). Značilnosti posamezne razvojne stopnje so sledeče (Zupan in sod., 2006):

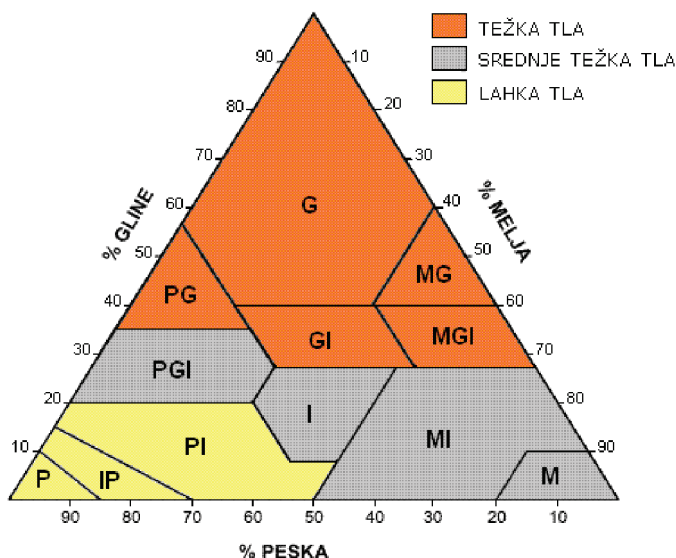
- **Razvojna stopnja 1:** V profilu ni ostrih prehodov med horizonti. Prehod površinskega humusnega horizonta je postopen. B horizont še vsebuje organsko snov in ne kaže znakov izpiranja. Struktura je grudičasta tudi v globljih horizontih. Ves profil je propusten in dobro prekoreninjen. Vodne in zračne razmere so ugodne tudi v globljih horizontih, talna voda, če je prisotna se giblje pod 120cm in se tudi v vlažnem obdobju ne dvigne nad tem nivojem.
- **Razvojna stopnja 3:** Površinski A horizont je manj humozen kot pri 1. stopnji, prehod v B horizont je bolj izražen. V njem se že pojavljajo blede lise in sivo rjav barvni ton, ki označuje izpiranje. Opazni so tudi znaki izpiranja karbonatov. Struktura tal je slabše izražena in obstojna, poroznost manjša. Tla so tudi nekoliko manj propustna in manj zračna kot pri 1. stopnji. Med Ap horizontom in nihajočo talno vodo je dokaj debel sloj A oz. B horizonta v katerem se korenine neovirano razvijajo. Mlada, slabo razvita tla so plitvejša in manj humozna kot tla predhodne stopnje.
- **Razvojna stopnja 5:** Značilni so ostri prehodi med horizonti, v spodnjih horizontih se začenjajo pojavljati rjaste prevleke in konkrecije. Propustnost tal za vodo je precej manjša. Pri hidromorfnih tleh ugotavljamo le še tanek prehodni horizont med gornjim A horizontom in oglejenim Go horizontom. Mlada tla, ki pripadajo tej stopnji so le 35–50 cm globoka.
- **Razvojna stopnja 7:** Obstaja zelo ostra meja med oranim Ap horizontom ter ostalimi horizonti z bolj ali manj izraženim eluvialnim E horizontom. Karbonati so že močno izprani. Spodnji horizonti so že močno zbiti, pojavljajo se rjaste pege in konkrecije. Pri hidromorfnih tleh je nepropusten sloj takoj pod 20 – 30cm debelim ornim Ap horizontom. Mlada, slabo razvita tla označuje komaj 10 – 15 cm debel Ap horizont, v globini 15 – 25cm pa se že pojavlja matična osnova.
- Tla z vmesnimi lastnostmi pa se razvrščajo v razvojne stopnje 2, 4 ali 6.

3.2.1.3 Tekstura tal

Tla so sestavljena iz mineralnih delcev različnih velikosti in organskih snovi v različnih razmerjih. Tekstura označuje velikost mineralnih talnih delcev, od katerih je odvisna površina delcev in velikost por v tleh, kar vpliva na pomembne kemične in fizikalne lastnosti tal, kot so gibanje vode v tleh, zračnost, kationska izmenjalna kapaciteta. Tekstura je pomembna morfološka in diagnostična lastnost talnega horizonta (Tehnična navodila za določanje bonitete zemljišč, 2008).

Teksturo določa razmerje med količino peska, melja in glin. Če v tleh prevladujejo peščeni delci so tla topla, zračna, slabo pa zadržujejo vodo. Ker so peščena tla lahka za obdelovanje, jim pravimo tudi lahka tla. Tla v katerih prevladujejo meljasti in glinasti delci pa so gosta, zbita, slabo zračna, slabo prepustna za vodo in težka za obdelovanje (Prus in sod., 2004).

Zemljo presejemo skozi 2 mm sito in glede na to uvrstimo tla v ustrezen teksturni razred po grafikonu teksturne klasifikacije (slika 7) (Tehnična navodila za določanje bonitete zemljišč, 2008).



Slika 7: Teksturni trikotnik ameriške teksturne klasifikacije (vir: Medmrežje 6).

Glede na teksturo se tla uvrstijo v (Merila za bonitiranje zemljišč, 2008):

- P peščena;
- IP ilovnato peščena;
- PI peščeno ilovnata;
- M meljasta;
- MI meljasto ilovnata;
- I ilovnata;
- GI glinasto ilovnata;
- PGI peščeno glinasto ilovnata;
- MGI meljasto glinasto ilovnata;
- PG peščeno glinasta;
- G glinasta;
- MG meljasto glinasta;
- Š šotna.

Teksturni razred določamo s prstnim preizkusom vedno kadar so tla v stanju »vlažen« (pri stisku zemlje v pesti opazimo vlago vendar voda ne odteka skozi prste). Če so tla presuha, jih navlažimo, če so premokra pa jih osušimo. Na terenu lahko le približno ugotovljamo teksturo s prstnim preizkusom - grudico zemlje v stanju »vlažen« zdrobimo in zgnetemo med palcem in kazalcem, pri tem pa ugotavljamo: granulacijo, vezanost in sposobnost oblikovanja materiala. V nekaterih primerih opravimo tudi laboratorijske analize, katere rezultate lahko kasneje primerjamo s prstnim preizkusom (Košir, Breznik in Maslo, 1999).

3.2.1.4 Ocena lastnosti tal

Za proizvodno sposobnost zemljišča se ocenjuje osnovno točkovanje tal po preglednici 2 (Merila za bonitiranje zemljišč).

Preglednica 2: Osnovno točkovanje tal (vir: Merila za bonitiranje zemljišč, 2008).

Tekstura	Skupina geološke podlage	Razvojne stopnje						
		1	2	3	4	5	6	7
		Število bonitetnih točk						
p	A	58-51	50-42	41-34	33-28	27-22	21-17	16-11
	B	58-51	50-42	41-34	33-28	27-22	21-17	16-11
	C	52-46	45-39	38-31	30-25	24-19	18-15	14-9
	Č	52-46	45-39	38-31	30-25	24-19	18-15	14-9
	D	52-46	45-39	38-31	30-25	24-18	17-14	13-8
ip	A	71-63	62-54	53-46	45-39	38-32	31-25	24-18
	B	71-63	62-54	53-46	45-39	38-32	31-25	24-18
	C	69-62	61-53	52-45	44-38	37-31	30-24	23-17
	Č	67-60	59-51	50-44	43-37	36-30	29-23	22-16
	D	67-60	59-51	50-44	43-37	36-30	29-23	22-16
m	A	80-72	71-63	62-55	54-47	46-40	39-33	32-25
	B	81-73	72-64	63-55	54-47	46-40	39-33	32-25
	C	78-70	69-62	61-54	53-46	45-39	38-32	31-24
	Č	75-68	67-60	59-52	51-45	44-38	37-31	30-23
	D	75-68	67-60	59-52	51-44	43-37	36-30	29-22
pi mi	A	90-81	80-72	71-64	64-56	55-48	47-41	40-32
	B	92-83	82-74	73-65	64-56	55-48	47-41	40-32
	C	88-80	79-71	70-62	61-54	53-47	46-40	39-31
	Č	84-76	75-68	67-60	59-53	52-46	45-39	38-31
	D	84-76	75-68	67-59	58-51	50-44	43-36	35-27
i	A	100-90	89-80	79-71	70-62	61-54	53-45	44-36
	B	100-92	91-83	82-74	73-65	64-56	55-46	45-36
	C	95-87	86-78	77-67	68-60	59-52	51-44	43-35
	Č	90-82	81-74	73-66	65-60	57-50	49-43	42-34
	D	91-83	82-74	77-65	64-56	55-47	46-39	38-30

»Se nadaljuje ...«

»... nadaljevanje.«

gi	A	90 –80	77 –70	69 –61	60 –54	53 –46	45 –38	37 –27
	B	86 –76	79 –73	72 –64	63 –56	55 –48	47 –39	38 –28
	C	82 –74	75 –68	67 –59	58 –52	51 –44	43 –37	36 –27
	Č	82 –74	73 –66	65 –58	57 –51	50 –43	42 –39	38 –26
	D	82 –74	73 –66	65 –57	56 –49	48 –40	39 –32	31 –23
pgi	A	79 –71	70 –62	61 –55	54 –47	46 –39	38 –29	28 –17
	B	79 –71	70 –62	61 –55	54 –47	46 –39	38 –29	28 –17
mgi	C	78 –70	69 –60	59 –53	52 –45	44 –38	37 –28	27 –17
	Č	76 –68	67 –60	59 –53	52 –45	44 –38	37 –28	27 –17
pg	D	75 –68	67 –59	58 –51	50 –42	41 –34	33 –24	23 –13
	A	71 –63	62 –54	53 –46	45 –39	38 –32	31 –25	24 –18
g	B	71 –63	62 –54	53 –46	45 –39	38 –32	31 –25	24 –18
	C	68 –71	60 –52	51 –45	44 –38	37 –30	29 –23	22 –16
mg	Č	67 –60	59 –51	50 –44	43 –37	36 –30	29 –23	22 –16
	D	67 –60	59 –51	40 –44	42 –35	34 –28	27 –20	19 –11
šota	E	47 –42	41 –37	36 –29	28 –22	21 –16	15 –10	9 –7

3.2.2 Klima

Lastnosti podnebja (klime) se ugotavlja na podlagi podatkov iz merilnih postaj, geografske opredelitve Republike Slovenije, ocene možnosti za pridelavo ter najbolj značilnim naravnim rastiščem. Slovenija je opredeljena na štiri makroregije (slika 8).



Slika 8: Geografska razdelitev Slovenije na makroregije (vir: Merilo za bonitiranje zemljišč, 2008).

Iz merilne postaje, ki je najbližja komasacijskemu območju, se upoštevajo večletna povprečja padavin, temperatur in temperaturnih pragov. Ugotavljanje se opravi na podlagi točkovanja od 1 do 10, pri tem je 1 skrajno neugodna klima nad 1500 m, kjer je pretežni del leta temperatura pod 5°C, 10 pa je najbolj ugodna klima z normalno količino padavin, kjer je pretežni del leta nad 5°C. V Sloveniji so pri ugotavljanju lastnosti klime, zaradi pestrih mikroklimatskih značilnosti dopustna tudi odstopanja od navedenih razponov padavin in temperature. Zato se morajo vse mikroklimatske posebnosti, ki vplivajo na odklon od splošne makroklimе navesti. To so večje ali manjše osončenje (na kar vplivata predvsem ekspozicija in nagib), razlike v temperaturi (zaradi večje ali manjše nadmorske višine), večja ali manjša nevarnost pojava slane in pozebe (na kar vpliva predvsem konfiguracija terena, ki omogoča ali otežuje odtok hladnega zraka ob toplotnih inverzijah), izpostavljenost vetru in pogostost pojava toče (Merila za bonitiranje zemljišč, 2008).

Pri podrobnejših opisih klimatskih pogojev, ki so upoštevani pri komasacijah, se za vsako meteorološko postajo navedejo tudi podatki srednje temperature zraka vegetacijskega obdobja od aprila do septembra, srednje terminske temperature ob 14. uri za vegetacijsko obdobje od aprila do septembra, dolžino vegetacijske dobe med spomladanskim in jesenskim temperaturnim pragom 50°C ipd. (Tehnična navodila za določanje bonitete zemljišč, 2008).

3.2.3 Relief

Popravki oz. korekcijske točke reliefa (TR) zaradi odstotka nagiba, ki jih moramo upoštevati pri bonitetnih točkah, se gibljejo v razponu od 1 do 10 (preglednica 3).

Preglednica 3: Točkovanje lastnosti reliefa v odvisnosti od nagiba terena (vir: Merila za bonitiranje zemljišč, 2008).

Nagib v %	Oznaka reliefa	TR
0–6	ravnina	10
0–6	ravnina z mikro depresijami	9–10
7–11	valovito z rahlimi nagibi	8–9
12–17	zmerno blagi nagib	7–8
18–24	zmerno strmi nagib	6–7
25–34	strmi nagib	4–5
35–50	zelo strmi nagib	2–5
51–65	ekstremno strmi nagib	1–2
Nad 65	ekstremne strmine in prepad	1

3.2.4 Ostali posebni vplivi

Kot posebni vplivi se za kmetijska zemljišča upoštevajo skalovitost, sušnost, poplavnost, ekspozicija, odprtost in zaprtost, zasenčenost in vetrovnost. Posebni vplivi se določajo v deležih (Pravilnik o določanju in vodenju bonitete zemljišč, 2008).

Skalovitost zemljišča

Se upošteva v primeru, da se z melioracijskimi ukrepi ne da odstraniti ovir v obliki skalovitosti zemljišča (preglednica 4).

Preglednica 4: Ocenjevanje skalovitosti zemljišča (vir: Merila za bonitiranje zemljišč, 2008).

% skalovitosti	% za skalovitost	Opis zemljišča za pridelavo kultur
do 2	2-6	Nepomembne ovire, ki ne vplivajo na pridelavo kultur.
2-10	6-24	Posamezne ovire pri izbiri mehanizacije, pridelava kultur nekoliko omejena.
10-25	24-48	Primerno za omejeno kmetijsko tehniko, zemljišče se koristi predvsem za pašnike in travnike, slabše vinograde in sadovnjake, ter za najslabše njive.
25-50	48-60	Pretežno ročno delo, koristi se za pašnike, travnike in gozdove ter zelo slabo za sadovnjake in vinograde.
50-70	60-72	Velika omejitev za kmetijsko rabo, koristi se za gozdove, ekstenzivne pašnike, ekstenzivne oljčnike in za ekstenzivne vinograde.
70-90	72-80	Zelo velike omejitve za kmetijsko rabo, primerno za gozdove in ekstenzivne pašnike.
Več kot 90		Slabi gozdovi, zelo ekstenzivni pašniki, goljave in neplodna zemljišča.

Sušnost zemljišča

Za ugotavljanje sušnosti zemljišč upoštevamo daljše obdobje, v katerem ne pade dovolj padavin za normalni razvoj in dozorevanje kmetijskih rastlin, kar negativno vpliva na velikost in kakovost pridelka. Ugotavlja se na podlagi večletnih opazovanj in meritev strokovnih služb za kmetijstvo in Agencije za okolje in prostor (Merila za bonitiranje zemljišč, 2008).

Ocena sušnosti se opravi na kmetijskih zemljiščih glede na vodno bilanco (razlika med potencialno evapotranspiracijo in padavinami za izbrano obdobje) v vegetacijskem obdobju v razponu od 1 do 50%. Odstotek bonitetnih točk dobimo iz izračunanega odstotka dni ko je vodna bilanca negativna. Korekcija se upošteva le za tisti del zemljišča, kjer se sušnost skozi več let ponavlja (Merila za bonitiranje zemljišč, 2008).

Poplavnost zemljišča

Ocena se opravi samo na kmetijskih površinah v razponu od 1 do 50 % in se določi glede na obdobje vegetacije, trajanje in možnost izrabe zemljišča. Odstotek dobimo iz izračunanega odstotka dni, ko je zemljišče v pasu vegetacije pod vodo. Korekcija zaradi poplavnosti se upošteva samo za tisti del površine zemljišča, kjer se poplavnost skozi več let dejansko pojavlja (Merila za bonitiranje zemljišč, 2008).

Ekspozicija zemljišča

Ekspozicija opredeljuje izpostavljenost zemljišča glede na smeri neba. Južna ekspozicija se ocenjuje kot najbolj ugodna in se ne korigira. Severna ekspozicija se ocenjuje kot najbolj neugodna in se korigira z 1 do 12 %. Vzhodna in zahodna ekspozicija se ocenjuje s srednjo vrednostjo odstotkov. Pri gozdnih zemljiščih se ekspozicija ne upošteva, saj nanj nima bistvenih vplivov (Merila za bonitiranje zemljišč, 2008).

Vpliv odprtosti in zaprtosti zemljišča

Vpliv odprtosti in zaprtosti se upošteva samo za kmetijska zemljišča in se določa na podlagi izpostavljenosti vetru, nezmožnosti odtoka hladnega zraka, pojava pozebe in ogroženosti zaradi večjih možnosti razvoja boleznin na rastlinah.

Zemljišča, ki so pod vplivom močnih vetrov in odprtega tipa, se glede na ogroženost ocenjujejo v razponu od 1 do 24 % in sicer (Merila za bonitiranje zemljišč, 2008):

- izpostavljeno močnemu vetru: 1–12 %,
- izpostavljeno zelo močnemu vetru: 13–24 %.

Zemljišča zaprtega položaja brez možnosti odtoka hladnega zraka in možnosti do pojava pozebe ali brez zračnosti (doline, kotline), ki omogočajo ogroženost razvoja boleznin na kulturnih rastlinah se ocenjuje od 1 do 36 % (Merila za bonitiranje zemljišč, 2008):

- redko ogroženo: 1–9 %,
- zmerno ogroženo: 10–18 %,
- močno ogroženo: 19–27 %,
- zelo močno ogroženo: 28–36 %.

Vpliv zasenčenosti zemljišča

Pojav zasenčenosti, ki se pojavlja v bližini gozdne meje, zgradb, ozke doline, obvodne zarasti, pasov gozdnega drevja ali strmega terena se ocenjuje od 1 do 24 %. Ocena je odvisna od velikosti, oblike in lege parcele (Merila za bonitiranje zemljišč, 2008).

Vodne razmere

Vodne razmere v tleh so odvisne od fizikalnih lastnosti tal (sposobnost tal za zadrževanje vlage, površinska in globinska drenaža), reliefa (vpliv reliefa na odtekanje ali na akumulacije vode), klimatskih razmer (količina padavin in intenzivnost izhlapevanja) in vpliva vodnih tokov (podtalnica, preplavljanje). Vodne razmere agronomi ocenjujejo na podlagi presoje vseh navedenih lastnosti, in na podlagi informacij, ki jih dobijo od lastnikov zemljišč. Pri oceni je potrebno navesti tudi glavne vzroke, da je prišlo do takšnega stanja. Pri suhih zemljiščih so to lahko npr. nagib, južna lega, globina tal, prepustnost tal. Pri vlažnih zemljiščih navedemo, zakaj voda zastaja in za kakšno obliko vlaženja gre (Tehnična navodila za določanje bonitete zemljišč, 2008). Ločimo več stopenj zemljišč glede vodnih razmer (preglednica 5).

Preglednica 5: Stopnje vodnih razmer (Tehnična navodila za določanje bonitete zemljišč, 2008).

Lastnost zemljišča	Stopnja
Izjemno suho zemljišče	5
Zelo suho zemljišče	4
Suho zemljišče	3
Normalno zemljišče	2 ali 1
Vlažno zemljišče	3
Mokro zemljišče	4
Močvirno zemljišče	5

Podrobnejša opredelitev vodnih razmer pri zemljiščih s stopnjami od 1 do 5 je naslednja (Tehnična navodila za določanje bonitete zemljišč, 2008):

- **izjemno suho zemljišče:** vegetacija se pojavlja samo v vlažnih obdobjih (spomladi in jeseni), redka ruša, ki jo sestavljajo kserofiti majhne krmilne vrednosti. V tej stopnji so zastopana nerazvita obrečna tla, območja regosola in litosola, plitvih in slabo razvitih oblik rendzine in rankerja.
- **zelo suho zemljišče:** nezadostna preskrba z vodo, rast odvisna samo od padavin, šopast sestav ruše, v kateri so bolj ali manj zastopane kserofitne trave in leguminoze. Vegetacija v sušnih obdobjih zastane. V to skupino sodijo zelo plitva in plitva obrečna tla, tla rankerja in rendzine na strmih v južnih legah ali na vetru izpostavljenih obronkih.
- **suho zemljišče:** preskrba z vodo je v posameznih obdobjih občasno nezadostna. Na travnikih je ruša gosta, sestavljajo pa jo trše trave in zeli, ki dobro prenašajo sušo;
- **normalno zemljišče:** preskrba z vodo v optimalni količini. V to skupino uvrščamo tudi zemljišča, kjer le poredkoma nastopa občasno zmanjšanje količine vodnih zalog ali zemljišča, na katerih je občasno tudi nekoliko prevelika vlažnost. Ti neugodni pojavi niso tako pogosti in tako močni, da bi pri travnikih vplivali na slabši sestav travne ruše. Tla so propustna, nivo talne vode se zadržuje več kot 120 cm globoko. V to vlažnostno stopnjo spadajo globoka obrečna tla, globoka eutrična in distrična rjava tla, rjava pokarbonatna tla, koluvalna tla itd.
- **vlažno zemljišče** - občasen prebitek vode v tleh. Tla so zlasti spomladi pogosto mokra. Kljub veliki vlažnosti, podtalnica ne doseže površine. Sem spadajo tudi senčne lege na področjih z veliko padavin. Travnna ruša vsebuje poleg sladkih, precej kislih in higrofilnih zeli. Kratkotrajni pribitek vlage v tleh bistveno ne vpliva na pridelek, pač pa na njegovo količino in stalnost. V to skupino se uvrščajo globoko oglejena tla, globoko psevdoglejena tla, slabo izražena epiglejna tla, obrečna tla, zmerno in globoko oglejena. Za to skupino je značilna začetna in kratkotrajna faza hidromorfizma, talna voda se nahaja več kot 80 cm globoko.
- **mokro zemljišče:** stopnja predstavlja vlažne in zmerno suhe travnike. Pri vlažni fazi je talna voda od 50 do 80 cm globoko. Tej stopnji vlažnosti ustrezajo zmerno in srednje močno oglejena tla, srednje globok psevdoglej, zmerno izražen amfiglej in epiglej ter srednje globoka in globoka šotna tla. V travni ruši prevladujejo trave (kisle).
- **močvirno zemljišče:** izrazito močvirne lege z visoko talno vodo ali dalj časa poplavljenja področja. Travno rušo sestavljajo Carex vrste, pridelek uporaben za steljo in le v zelo omejenem obsegu tudi za krmo.
- **zemljišče z zmernim menjavanjem mokre in suhe faze v tleh:** sem spadajo psevdogleji, pri katerih je nepropusten Bg horizont razmeroma globoko pod površjem in nastopa občasno prebitek ali pomanjkanje vode.
- **zemljišče z močnim menjavanjem mokre in suhe faze v tleh:** sem spadajo zemljišča s plitvo ležečim neprepustnim Bg horizontom, zato pride ob deževju do prebitka vode, v obdobju brez dežja pa voda izhlapi in rastline trpijo pomanjkanje vlage. S to stopnjo se označujejo zelo mokra tla, ki se nagibajo k pravim močvirjem. Talna voda se giblje od 0 do 25 cm globoko. V deževnem obdobju stoji tudi več dni na površini. V tej stopnji je zastopan zelo močan hipoglej, močan amfiglej in epiglej ter zelo plitva šotna tla.

Pri opisu tal navedemo tudi, za katero vrsto voda gre (Tehnična navodila za določanje bonitete zemljišč, 2008):

- površinska voda (padavinska voda, ki ne prodira v tla);

- stoječa voda (padavinska voda, ki prodre v tla ampak se zaradi zgoščenih horizontov začasno zadržuje blizu površine, z izhlapevanjem izgine):
- talna voda (voda, ki stoji na neprepustnem podtalju):
- pobočna voda (se premika po pobočju in je lahko padavinska ali izvirska voda).

3.3 Razvrščanje zemljišč v vrednostne razrede

Zemljišča komasacijskega sklada razvrstimo v vrednostne razrede po proizvodni sposobnosti (preglednica 6). Posamezni vrednostni razred obsega vsa zemljišča, ki imajo približno enako oceno proizvodne sposobnosti. Meje med vrednostnimi razredi se določijo na podlagi ocenjevanja talnih profilov in sondiranja ter z interpolacijo med njimi (Navodilo za vrednotenje zemljišč komasacijskega sklada, Uradni list SR št. 34/1988).

Število vrednostnih razredov se določi na podlagi razpona med številom točk najslabšega in najboljšega zemljišča na komasacijskem območju. Vsakemu vrednostnemu razredu se določi povprečno število točk (srednja vrednost) proizvodne sposobnosti, ki predstavlja vrednost za 1m². Razlika dveh sosednjih vrednostnih razredov ne sme biti manjša od 5% ocene slabšega razreda. Če je razlika med vrednostnima razredoma manjša kot 10% ocene, se določi le en vrednostni razred. Proizvodno nesposobna kmetijska zemljišča se razvrstijo v poseben vrednostni razred (Navodilo za vrednotenje zemljišč komasacijskega sklada, Uradni list SRS, št. 34/1988).

Preglednica 6: Primer vrednostnih razredov komasacijskega območja (vir: Poglajen, 2010a).

Vrednostni razred	Naziv talne enote	Kultura	Bonitetni razred	Število točk	Povprečje točk	Številka profila
1	srednje močan glej	njiva	4	45-39	42	3
2	srednje močan hipoglej	njiva	5	42-35	38	1
3	močan hipoglej	travnik - njiva	5	37-28	33	2

Poseben primer nastopi, kadar se ugotovi, da so na celotnem območju komasacije vsa zemljišča enake kakovosti (običajno gre pri tem za manjša komasacijska območja).

3.4 Določanje vrednosti parcel

Pri zamenjavi zemljišč v postopku komasacije bi načeloma zadostovalo, da so vrednosti zemljišč izražene le v vrednostnih točkah, ki so podane za kvadratni meter. Ker pa pri izvajanju komasacij prihaja do poravnjav, ki nastanejo zaradi razlike med vrednostjo v komasacijski sklad vloženi in vrednostjo iz komasacijskega sklada dodeljenih zemljišč, mora biti vrednost zemljišč za posamezni vrednostni razred izražena tudi v denarju (Mlakar, 1991).

Vsaki posamezni v komasacijski sklad vloženi in iz sklada dodeljeni parceli se določi vrednost v cenilnih enotah. To je, da se množi površina parcele v m² z vrednostjo m² ustreznega vrednostnega razreda (izračunanimi bonitetnimi točkami). Ker pa se lahko zgodi, da so na določeni parceli lahko ugotovljeni različni vrednostni razredi, se določi njena vrednost s seštevanjem vrednosti posameznih delov parcele po enačbi 2 (Navodilo za vrednotenje zemljišč komasacijskega sklada, Uradni list SRS, št. 34/1988).

$$Vp = (p_1 * v_1 + p_2 * v_2 + \dots + p_n * v_n) \quad (2)$$

pri čemer je:

- Vp : vrednost parcele v c.e.,
- p_1, p_2, p_n : površina dela parcele v m^2 ,
- v_1, v_2, v_n : vrednost $1 m^2$ zemljišča v posameznem vrednostnem razredu.

Načeloma naj bi stranka po končanem postopku in novi razdelitvi zemljišč prejela enako vrednost zemljišč, kot jo je vložila. Ker pa se velikokrat zgodi, da ni mogoče dodeliti točno enako zemljišče po površini in vrednosti, se razlika med vloženim in prejetim lahko prejme ali doplača v finančnem nadomestilu. Da se lahko izplača finančno nadomestilo, za razliko med vrednostjo vloženih in prejetih zemljišč, je potrebno določiti denarno vrednost cenilne enote, kar je določalo že navodilo iz leta 1988 (Navodilo za vrednotenje zemljišč komasacijskega sklada, Uradni list SRS, št. 34/1988).

Denarna vrednost razlike se izračuna tako, da se razlika v cenilnih enotah (med vloženimi in prejetimi parcelami) množi z denarno vrednostjo cenilne enote. Denarna vrednost cenilne enote pa se izračuna tako, da se cena m^2 zemljišča najboljšega vrednostnega razreda deli s številom cenilnih enot tega vrednostnega razreda. Zakon o kmetijskih zemljiščih (ZKZ-UPB2, 2011) določa, da razlika med skupno vrednostjo vloženih in dobljenih zemljišč komasacijskega sklada praviloma ne sme presegati 5 % vrednosti in 15 % površine.

3.5 Elaborat vrednotenja zemljišč

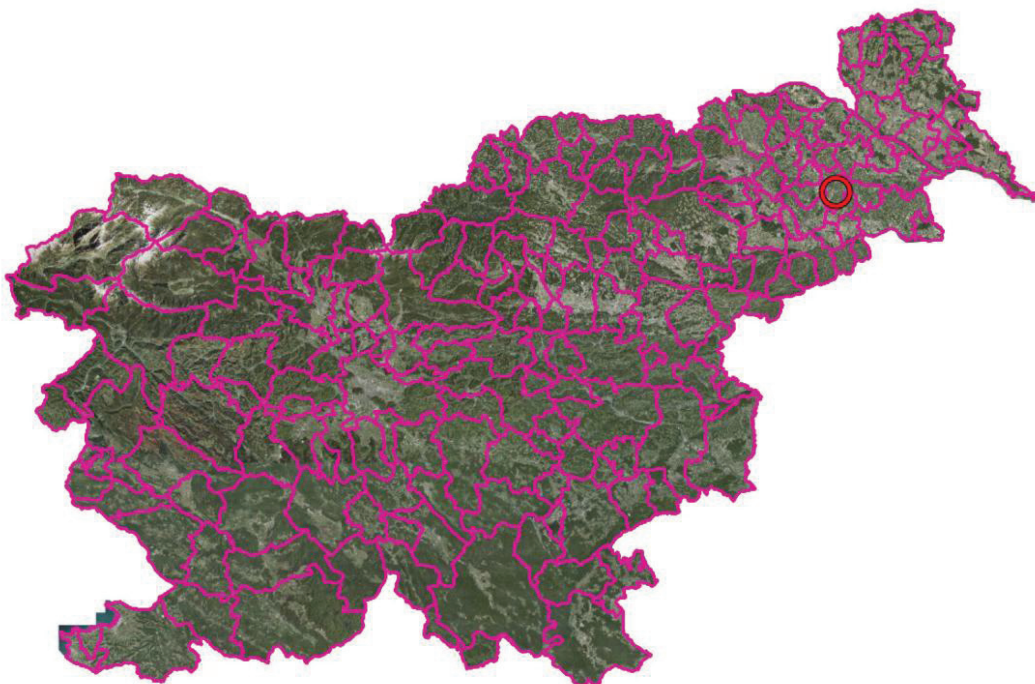
Kot končno poročilo v sklopu vrednotenja mora agronom, ki je opravil vrednotenje izdelati elaborat vrednotenja kmetijskih zemljišč. Elaborat mora po Pravilniku o izvajanju komasacij kmetijskih zemljišč (Uradni list RS, št. 95/2004) vsebovati:

- sklep o razgrnitvi predloga vrednotenja zemljišč;
- osnutek vabila na razgrnitev predloga vrednotenja zemljišč z dokazili o vročitvi vsem komasacijskim udeležencem;
- strokovne podlage za vrednotenje kmetijskih zemljišč;
- geografske in geomorfološke lastnosti območja;
- relativne podatke o klimi (število vegetacijskih dni, količina ur globalnega sevanja, padavine);
- obrazložitev metode dela;
- izkazana morebitna odstopanja od predpisane metodologije ter natančno navedene vzroke za spremembo metodologije;
- opis talnih lastnosti, ki predstavljajo pridelovalno sposobnost 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 mejo 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;
- tudi vrednotenje gozdnega drevja, nasada ali objekta, če ga komasacijsko območje vsebuje;
- tudi vrednotenje gradbenih parcel, če jih komasacijsko območje vsebuje.

Na razgrnjeni elaborat vrednotenja kmetijskih zemljišč lahko komasacijski udeleženci podajo svoje predloge in pripombe o katerih odloča upravna enota. Če so predlogi in pripombe upravičeni, se elaborat popravi in upravna enota nato izda sklep o potrditvi elaborata vrednotenja zemljišč na komasacijskem območju (Pravilnik o izvajanju komasacij kmetijskih zemljišč, 2004).

4 VREDNOTENJE KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ NA PRIMERU KOMASACIJE JURŠINCI - MOSTJE

Komasacija se nahaja v severovzhodni Sloveniji in spada pod Upravno enoto Ptuj (slika 10). Komasacijsko območje zajema del katastrske občine Mostje v občini Juršinci in del katastrske občine Spodnji Velovlek, ki spada pod občino Ptuj.



Slika 9: Prikaz lokacije komasacije Juršinci na karti Slovenije – prikaz političnih občin (Vir: Medmrežje 7).

Pravnomočna odločba o uvedbi postopka je bila izdana 17. 3. 2009 s strani Upravne enote Ptuj. Predlog za uvedbo postopka je podala občina Juršinci (investitor komasacije). Po zakonu (ZEN, 2006) je pogoj za izvedbo upravne komasacije, da se s komasacijo strinjajo lastniki kmetijski zemljišč, ki imajo v lasti več kot dve tretjini površin zemljišč na komasacijskem območju. Občina Juršinci je na terenu zbrala izjave lastnikov kmetijskih zemljišč, ki imajo v lasti 85,7 % površin zemljišč na predvidenem komasacijskem območju. Komasacijsko območje zajema 141 ha zemljišč. Za izvedbo komasacije je bil pooblaščen Geodetski zavod Celje, d.o.o., ki je operativna dela izvajal od novembra 2010 do februarja 2012. Vrednotenje in klasifikacijo kmetijskih zemljišč je opravil Kmetijsko gozdarski zavod Maribor.

Glavni razlogi, da je prišlo do komasacije, so bili v tem, da so bila zemljišča močno parcelno razdrobljena, velik problem na tem območju so predstavljala solastništva, predvsem na parcelah, ki so bila vrnjena v denacionalizacijskem postopku. Obstoječa razdrobljenost je velika ovira za ekonomsko rabo kmetijske mehanizacije. Ta se odraža v povečanih pridelovalnih stroških in zmanjšanemu pridelku po enoti površine. Prav to narekuje in potrjuje smotrnost zlozbe parcel in oblikovanje novih lastniških kompleksov. V komasacijski sklad je bilo vključenih tudi nekaj manjših gozdov in zarasti, kjer je bilo tudi potrebno izkazati lastniški interes (Pogljajen, 2010a).

4.1 Splošni podatki o zemljiščih komasacijskega sklada

Komasacijsko območje Mostje zajema ravninsko območje njivskih površin v Pesniški dolini in leži v dveh katastrskih občinah:

- k.o. Mostje (slika 8 – označeno z črno barvo);
- k.o. Spodnji Velovlek (slika 8 – označeno z modro barvo).

Na severnem delu komasacijskega kompleksa je meja že obstoječa komasacija, kjer je meja obrobni jarek, na južnem delu območja pa ta sega do asfaltne ceste Ptuj – Mostje – Juršinci, ki teče v celoti po desnem robu območja. Na zahodni strani se komasacija naslanja na reguliran vodotok Pesnica. Skupna površina komasacijskega območja obsega 141 ha zemljišč (Ratek in Nunčič, 2012).

4.1.1 Tla

Komasacijsko območje leži na talni združbi hidromorfnih oglejenih tal kjer je značilen horizont A - Go - Gr (Poglajen, 2010a). Oglejena tla predstavljajo trajno prekomerno vlaženje pretežno spodnjih horizontov zaradi visoke podtalnice. Nivo podzemne vode po globini le malo niha, zato je kisika v podzemni vodi zelo malo, tako da so redukcijski procesi v teh tleh močno izraženi. Oglajeni horizont je sivozelene ali modrozeleno barve (Tehnična navodila za določanje bonitete zemljišč, 2008).

Najpomembnejši horizont v teh tleh je sivo, olivno zeleno ali celo modrikasto obarvan horizont gleja - Gr horizont, ki nastaja pod vplivom anaerobioze in označuje prevlado redukcijskih procesov v tleh. Humusni A horizont vsebuje mokro sprsteninasto ali prhninasto obliko humusa. V močno vlažnih legah se na površju glejev tvorijo pogosto tudi šotne plasti (Poglajen, 2010a).

Glede na omenjene lastnosti je na komasacijskem območju teren raznolik po konfiguraciji. Na rahlo dvignjenem terenu ob asfaltni cesti, zaradi večjega odtokanje viška vode, zemljišče ni tako intenzivno zaglejeno v zgornjem delu horizonta, kakor na drugi strani depresije, kjer voda dalj časa zastaja in s tem večja zaglejenost, zato je območje razdeljeno na tri talne enote in sicer (Poglajen, 2010a):

- srednje močan glej;
- srednje močan hipoglej;
- močan hipoglej

4.1.2 Klima in relief

Področje tega dela Slovenije, kamor spada tudi komasacijsko območje Mostje, lahko po Köppenovi klimatski klasifikaciji uvrstimo v vlažni zmerno topli pas s sušno zimo, ki ga lahko enačimo z modificirano srednjeevropsko klimo (Poglajen, 2010a) Glede na geografsko razdelitev Slovenije na 4 makroregije (slika 8), spada komasacijsko območje Mostje pod Panonsko makroregijo.

Lastnosti klime (Poglajen, 2010a):

- Dolgoletna povprečna letna temperatura zraka je na tem območju med 8,9 in 9,9°C. Najhladneje je v mesecu januarju s povprečnimi temperaturami zraka med -3,3°C do -1,1°C, najtopleje pa v mesecu juliju z vrednostmi od 15°C do 19,7°C ter s povprečno maksimalno julijsko temperaturo 26°C.
- V vegetacijskem obdobju se srednja temperatura zraka giblje med 11,0°C in 16,1°C in pada z višanjem nadmorske višine (Ptuj 16,1°C, Šmartno na Pohorju 13,6°C).

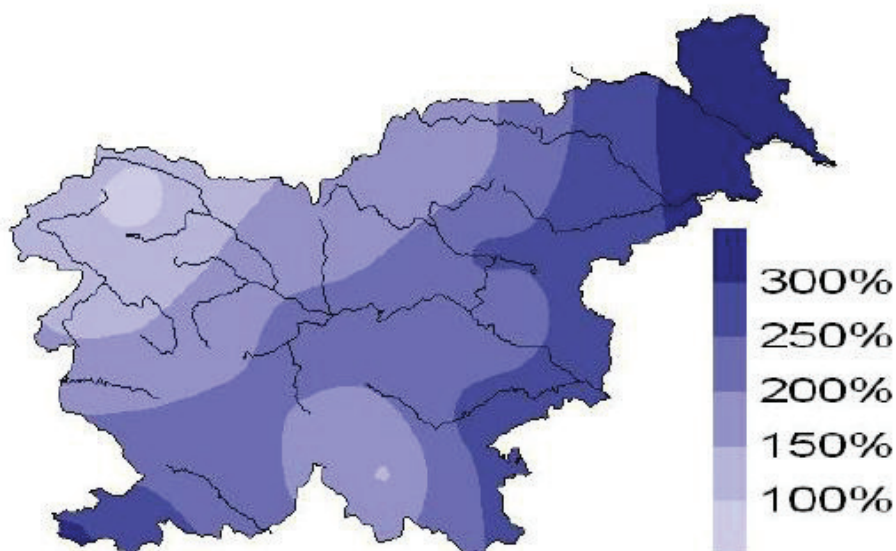
- Trajanje sončnega obsevanja znaša na tem območju 1.700 do 1.900 ur letno, najdaljše je trajanje julija (okrog 265 ur), najmanjše pa decembra (okrog 45 ur).
- Dolgoletna povprečna količina padavin je med 950 mm in 1.200 mm. V smeri Pohorja in Boča količina padavin narašča, najmanj padavin pa zapade v osrednjem delu Dravskega polja in sicer v okolici Pragerskega. Najmanj padavin je februarja (okrog 50 mm), največ v juliju in avgustu od 110 mm do 130 mm.
- Razporeditev padavin po letnih časih: zima dobi le 16 % padavin, pomlad 22 %, poletje kar 34 % in jesen 28 % letne količine padavin.

Komasacijsko območje glede na nastanek, prirodne pogoje in gospodarsko rabo prostora, spada v prodnato področje, ki ga predstavlja orjaški vršaj, s katerim je Drava v ledeniški dobi napolnila kotanjo (Poglajen, 2010a).

Ker so Sloveniji zaradi pestrih makroklimatskih značilnosti dopustna odstopanja od navedenih razponov padavin in temperature, se morajo vse mikroklimatske posebnosti, ki vplivajo na odklon od splošne makroklimatske navesti. V nadaljevanju bodo navedeni le nekateri primeri klimatskih gibanj in odklonov;

Preglednica 7: Povprečne temperature zraka za meteorološko postajo Maribor- letališče (vir: Poglajen, 2010a)

Obdobje	Povprečna letna	Povprečne mesečne temperature											
		I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII
1981-1990	10,0	-0,9	0,5	5,4	10,3	15,2	17,7	20,3	19,5	15,9	10,8	3,9	1,2
1991-2000	10,7	0,4	2,3	6,2	10,9	15,7	19,1	20,8	20,7	15,8	10,4	5,1	0,5
2000	12,0	-2,3	4,5	7,3	14,1	17,1	21,0	19,9	22,4	16,0	12,6	8,6	3,1



Slika 10: Prikaz odklona padavin v prvi tretjini novembra 2009 od povprečja 1961-1990 (vir: Poglajen, 2010a).

4.2 Vrednotenje zemljišč

Vrednotenje zemljišč je izvedel pedolog in sodno zapriseženi cenilec kmetijske stroke, po izobrazbi inženir agronomije. Vrednotenje je bilo izvedeno v skladu z obstoječimi zakonskimi določili, z upoštevanjem katastrskih razredov, kultur in proizvodne sposobnosti zemljišč. Takratna strokovna podlaga za vrednotenje kmetijskih zemljišč komasacijske sklada je bil Pravilnik o izvajanju komasacij kmetijskih zemljišč (Uradni list RS št. 95/2004: 13. in 14. člen) in Navodilo za vrednotenje zemljišč komasacijskega sklada (Uradni list SRS št. 34/1988).

Pri ocenitvi tal je upoštevana (Poglajen, 2010a):

- geološka podlaga ali trda matična podlaga;
- razvojna stopnja tal;
- tekstura tal.

Opravljen je bilo sondiranje terena, predvsem tam, kjer se prepletajo posamezne talne enote. Izkopani so bili reprezentativni profili, ki so v nadaljevanju opisani z analitskimi podatki. Pedološki pregled zemljišč je bil opravljen v skladu z navodilom za vrednotenje zemljišč komasacijskih skladov. Glede na ugotovljeno minimalno raznolikost tal, je bila gostota sondiranja 2 do 3 sonde na 1 ha. Izkopanih je bilo 10 profilov. Iz teh profilov so bili odvzeti vzorci in na njih opravljene laboratorijske analize (Poglajen, 2010a).

Opravljeni sta bili tudi analiza mehanske sestave tal ter teksturna klasifikacija tal (Poglajen, 2010a).

4.2.1 Določitev vrednostnih razredov

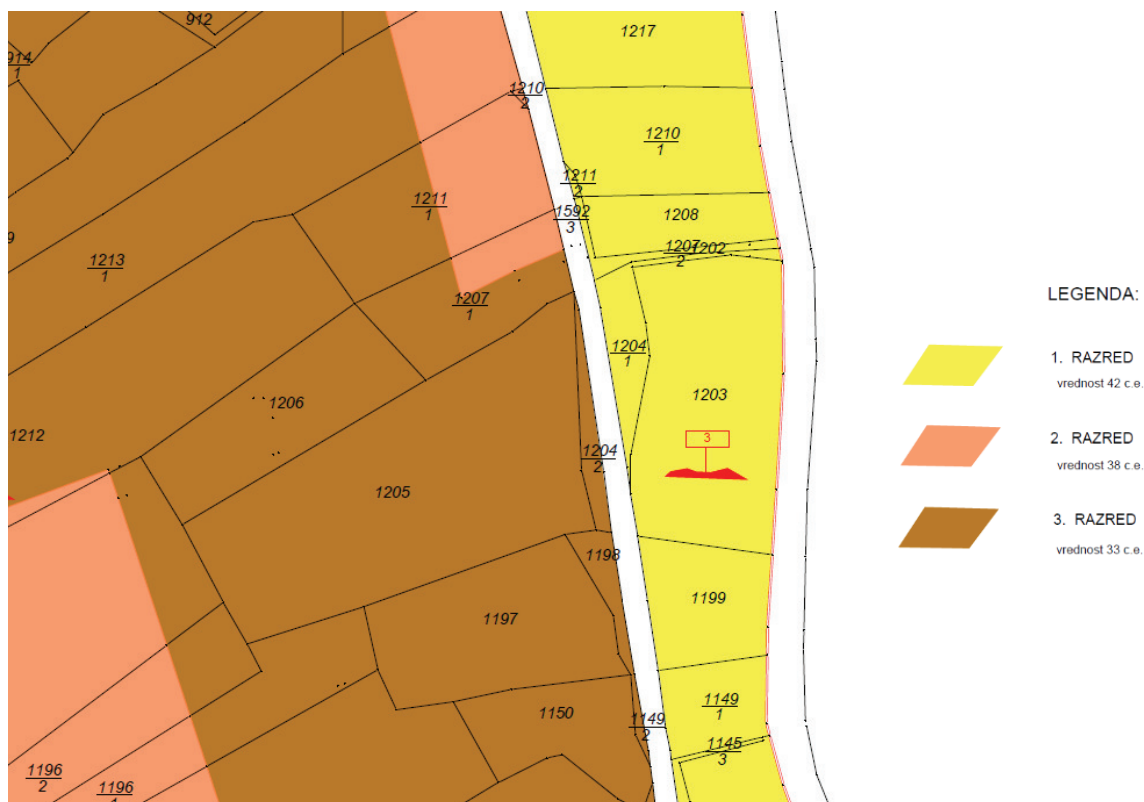
Na podlagi sondiranja je bila ugotovljena proizvodna sposobnost posameznih parcel z upoštevanjem geološke podlage, razvojne stopnje in teksture tal. Iz opisa talnih profilov je razvidno, da razlike v talnih profilih sicer obstajajo, vendar pa te niso tolikšne, da bi bila potrebna razdelitev komasacijskega kompleksa na več kot tri vrednostne razrede (Poglajen, 2010a).

V procesu vrednotenja zemljišč so bili upoštevani vsi podatki o talnih lastnostih, ki so bili pridobljeni ob pregledu tal s sondiranjem, z opisom talnih profilov in z analizo odvzetih vzorcev. Rezultat vrednotenja je vnesen v situacijski načrt merila 1 : 300, kjer je nakazana razmejitev med tremi vrednostnimi razredi. Iz točkovne vrednosti lahko izračunamo vrednostno primerjalno vrednost zemljišč, v primeru odkupa oz. prodaje zemljišč in poravnave razlik med vloženimi in prejetimi zemljišči komasacijskega sklada.

Opis vrednostnih razredov (Poglajen, 2010a):

Vrednostni razred 1 (A)

Najboljše ocenjeni vrednostni razred je bil ugotovljen na profilu številka 3, ki je bil izkopan na njivi 4. bonitetnega razreda, parcele št. 1203. Naziv tal je srednje močan glej.



Slika 11: Prikaz lokacije izkopenega talnega profila številka 3, ki velja za 1. vrednostni razred (vir: Pogljajen, 2010b).

Določitev števila točk: (45 – 39) 42 točk
Razvojna stopnja: 6
Tekstura: PI
Trda matična podlaga: Č
Vodne razmere: 3

Komentar: 1. vrednostni razred predstavlja profil izkopen na njivi, uvrščeni v 4. katastrski razred (slika 12). Zemljiščem, ki spadajo v 1. vrednostni razred, je bila določena razvojna stopnja 6, za katero je značilno, da so vidni ostri oz. zelo ostri prehodi med horizonti, v spodnjih horizontih se začenjajo pojavljati rjaste prevleke in konkretije. Pri hidromorfni tleh ugotavljamo le še tanek prehodni horizont ali sploh ne med gornjim A horizontom in oglejenim Go horizontom. Mlada tla, ki pripadajo tej stopnji so približno le 10 -35cm globoka.

Tekstura tal je PI – peščeno ilovnata, katera uvrščamo med lahka tla.

Trda matična podlaga se uvršča v skupino Č, v katero spadajo naslednje podskupine: nekarbonatni fluvio-glacialni prod, nekarbonatne pleistocenske in terciarne gline in ilovice, nekarbonatni pliocenski peski in prodi, nekarbonatne gline.

Vodne razmere se ocenjujejo na podlagi fizikalnih lastnosti tal, reliefa, klimatskih razmer in vpliva vodnih tokov. Na podlagi presoje vseh navedenih lastnosti gre za zemljišča s stopnjo vodnih razmer 3-vlažno zemljišče, za katero je značilen občasen pribitek vode v tleh. Tla so zlasti spomladi pogosto mokra. Kljub veliki vlažnosti, podtalnica ne doseže površine.

Vrednostni razred 2 (B)

Srednji vrednostni razred je bil ugotovljen na profilu številka 1, ki je bil izkopan na njivi 5. bonitetnega razreda, parcele št. 1162. Naziv tal je srednje močan hipoglej.



Slika 12: Prikaz lokacije izkopanega talnega profila številka 1, ki velja za 2. vrednostni razred (vir: Poglajen, 2010b).

Določitev števila točk: (42 – 35) 38 točk
 Razvojna stopnja: 6
 Tekstura: MG
 Trda matična podlaga: Č
 Vodne razmere: 3

Komentar: 2. vrednostni razred predstavlja profil izkopan na njivi, uvrščeni v 5. katastrski razred (slika 13). Zemljiščem, ki spadajo v 2. vrednostni razred je bila določena razvojna stopnja 6, za katero je značilno, da so vidni ostri oz. zelo ostri prehodi med horizonti, v spodnjih horizontih se začnejo pojavljati rjaste prevleke in konjecije. Pri hidromorfni tleh ugotavljamo le še tanek prehodni horizont ali sploh ne med gornjim A horizontom in oglejenim Go horizontom. Mlada tla, ki pripadajo tej stopnji so približno le 10 -35cm globoka.

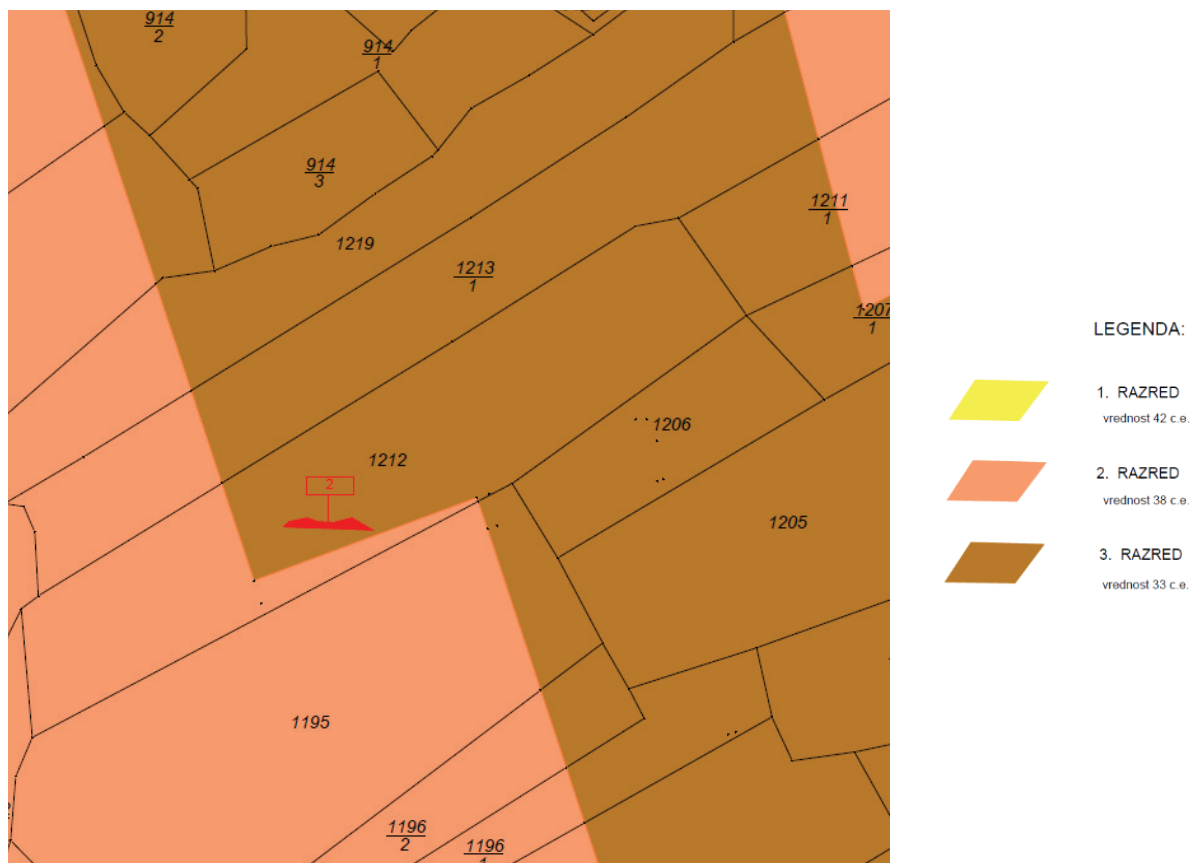
Tekstura tal je MG – meljasto glinasta, katera uvrščamo med težka tla.

Trda matična podlaga se uvršča v skupino Č, v katero spadajo naslednje podskupine: nekarbonatni fluvioglacialni prod, nekarbonatne pleistocenske in terciarne gline in ilovice, nekarbonatni pliocenski peski in prodi, nekarbonatne gline.

Stopnja vodnih razmer je ocenjena s 3- vlažno zemljišče, za katero je značilen občasen pribitek vode v tleh. Tla so zlasti spomladi pogosto mokra. Kljub veliki vlažnosti, podtalnica ne doseže površine.

Vrednostni razred 3 (C)

Najslabše ocenjeni vrednostni razred je bil ugotovljen na profilu številka 2, ki je bil izkopen na travniku 5. bonitetnega razreda, parcele št. 1212. Naziv tal je močan hipoglej.



Slika 13: Prikaz lokacije izkopenega talnega profila številka 2, ki velja za 3. vrednostni razred (vir: Poglajen, 2010b).

Določitev števila točk: (37 – 28) 33 točk
Razvojna stopnja: 6
Tekstura: MGI
Trda matična podlaga: Č
Vodne razmere: 3

Komentar: 3. vrednostni razred predstavlja profil izkopen na travniku, uvrščenem v 5. katastrski razred (slika 14). Zemljiščem, ki spadajo v 3. vrednostni razred je bila določena razvojna stopnja 6 za katero je značilno, da so vidni ostri oz. zelo ostri prehodi med horizonti, v spodnjih horizontih se začenjajo pojavljati rjaste prevleke in konkrecije. Pri hidromorfni tleh ugotavljamo le še tanek prehodni horizont ali sploh ne med gornjim A horizontom in oglejenim Go horizontom. Mlada tla, ki pripadajo tej stopnji so približno le 10 -35cm globoka.

Tekstura tal je MGI – meljasto glinasto ilovnata, katero uvrščamo med težka tla.

Trda matična podlaga se uvršča v skupino Č, v katero spadajo naslednje podskupine: nekarbonatni fluvioglacialni prod, nekarbonatne pleistocenske in terciarne gline in ilovice, nekarbonatni pliocenski peski in prodi, nekarbonatne gline.

Stopnja vodnih razmer je ocenjena s 3- vlažno zemljišče, za katero je značilen občasen pribitek vode v tleh. Tla so zlasti spomladi pogosto mokra. Kljub veliki vlažnosti, podtalnica ne doseže površine.

4.2.2 Preglednica vrednostnih razredov

V preglednici 8 je prikazan vsak posamezen vrednostni razred po talni enoti, kulturi, bonitetnem razredu, številu točk, povprečju točk in številki profila.

Preglednica 8: Prikaz Vrednostnih razredov (vir: Poglajen, 2010a).

Vrednostni razred	Naziv talne enote	Kultura	Bonitetni razred	Število točk	Povprečje točk	Številka profila
1	srednje močan glej	njiva	4	45-39	42	3
2	Srednje močan hipoglej	njiva	5	42-35	38	1
3	močan hipoglej	travnik njiva	5	37-28	33	2

Iz prikazanega izbora izkopanih profilov, katerih opisi so dopolnjeni z analizami odvzetih vzorcev, je razvidno, da se talni tipi predvsem pa globina talnega profila glede na delež peska in gramoza zelo spreminjajo. Ker se točkuje samo zgornja (orna plast), spodnje plasti pa le primerjajo, pride do razlik v zgornji plasti glede na teksturo (ilovica, glinasto meljasta ilovica), v spodnjih horizontih pa so si tla med sorodnimi talnimi tipi zelo podobna. Nekoliko se spreminja le globina prodnatega podtalja, zato so ocenili, da se lahko uporabi povprečno število točk iz vzetih talnih profilov (Poglajen, 2010a).

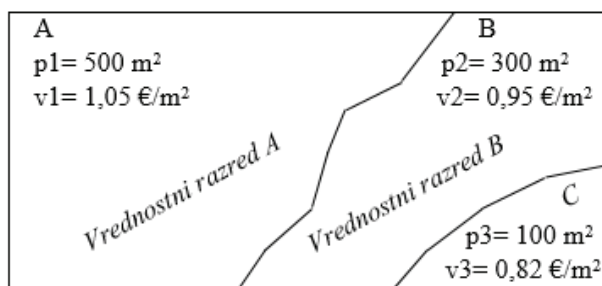
Izračun vrednosti cenilne enote je opravila sodna cenilka za kmetijska zemljišča. Zamenjalna vrednost je določena na osnovi vrednosti točke in sicer: 0,025 € za točko. Ta vrednost se uveljavlja v primeru odkupa oz. odstopa kmetijskih površin posameznih interesentov v prid komasacijskega sklada skupnih zemljišč. Na sestanku komasacijskega odbora je bil sprejet sklep, da se poračuni do vrednosti 5 € ne izvršijo (Erjavec, 2016).

V skladu z pravilnikom v vrednostne razrede niso bila vključena ostala proizvodno nesposobna kmetijska zemljišča (poljske poti, gozdne zrasti). Ta zemljišča nimajo točkovne vrednosti, ampak le osnovno vrednost, ki izhaja iz tržne vrednosti kmetijskega zemljišča na tem območju, ki znaša za leto 2010 4,15 € za m², 1. bonitetnega razreda njivskih površin (priporočila Združenja sodnih izvedencev in cenilcev kmetijske stroke Slovenije).

Preglednica 9: Prikaz zamenjalnih vrednosti za vsak posamezen vrednostni razred (vir: Poglajen, 2010a).

Vrednostni razred	Število točk	Zamenjalna vrednost		
		faktor	v %	v €/m ²
A	42	1,00	100,00	1,05
B	38	0,90	90,47	0,95
C	33	0,78	78,57	0,82

Primer izračuna vrednosti za izmišljeno parcelo na komasacijskem območju Mostje, ob predpostavki, da parcela leži v treh različnih vrednostnih razredih (slika 15):



Slika 14: Izmišljena parcela za komasacijsko območje Mostje.

Vrednost parcele = $500 \text{ m}^2 * 1,05 \text{ €/m}^2 + 300 \text{ m}^2 * 0,95 \text{ €/m}^2 + 100 \text{ m}^2 * 0,82 \text{ €/m}^2 = 892 \text{ €}$
ali $0,99 \text{ €/m}^2$

Preglednica 10: Prikaz razlik med vrednostnimi razredi (vir: Poglajen, 2010a).

Vrednostni razred	%
A	100,0
B	-10,0
C	-22,0

V Navodilih za vrednotenje zemljišč komasacijskega sklada (Uradni list SRS št. 34/1988) 9. člen pravi, da če je razlika med vrednostnimi razredi manjša kot 10% ocene, se določi le en vrednostni razred, oz. da razlika med vrednostnimi razredi ne sme biti manjša od 5%. Razlike med vrednostnimi razredi torej ustrezajo predpisom in ker v primeru komasacije Mostje obstajajo razlike v naravi je smotrna opredelitev zemljišč v tri vrednostne razrede (preglednica 10).

4.2.3 Elaborat vrednotenja zemljišč – razprava

V elaboratu vrednotenja kmetijskih zemljišč komasacijskega kompleksa Mostje so v skladu z zakonskimi določili opisani vsi splošni podatki o lokaciji, tleh in klimi. Navedena so vsa klimatska gibanja in odkloni, ki jih je potrebno pri vrednotenju upoštevati. Cenitev kakovosti zemljišč je bila izdelana na podlagi geološke podlage, razvojne stopnje tal in teksture, nič pa niso omenjeni posebni vplivi npr. ekspozicija zemljišča, zasenčenost zemljišča, ovire na zemljišču, oblika zemljišča, saj se je vrednotilo pridelovalni potencial tal in ne zemljišč.

Če za primer vzamemo dve popolnoma enaki zemljišči v 1. vrednostnem razredu, le da ima eno zemljišče po sredini več telefonskih drogov, drugo pa nič, sta vrednosti takih zemljišč različni, kar se v trenutni metodologiji ne upošteva. Torej če pri vrednotenju teh dveh parcel upoštevamo samo geološko podlago, razvojno stopnjo tal in teksturo, ne moremo oceniti vrednost zemljišč. Elaboratu je priložen tudi grafični prikaz vrednotenja, kjer so prikazane lokacije izkopanih talnih profilov in označeni vrednostni razredi, ni pa prikazano, kje so bili vzeti vzorci sondiranja tal. Prav tako niso opisane laboratorijske analize, ki so bile izvedene.

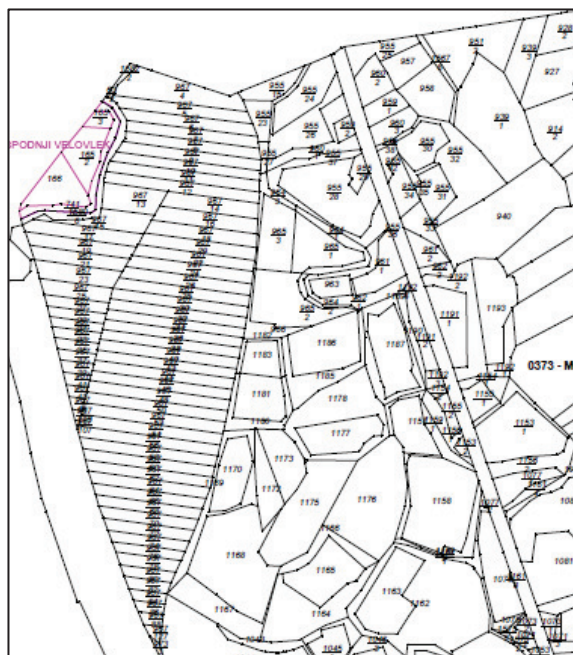
4.3 Rezultati komasacije in vpis novega stanja v zemljiški kataster

S komasacijo se je povečala v povprečju velikost parcel, saj se je zmanjšalo število zemljiških parcel na komasacijskem območju (preglednica 11). Kot je razvidno iz preglednice 11, je bilo pred izvedbo 356 parcel v posesti 53 lastnikov, kar pomeni da so imeli lastniki v povprečju veliko majhnih parcel. Število parcel se je z izvedbo komasacije zmanjšalo na le 73 parcel, kar je 283 parcel manj (Ratek, Nunčič, 2012). To pomeni, da imajo po izvedbi komasacije lastniki v povprečju namesto večjega števila majhnih in raztrošenih parcel le eno ali dve večji parceli. To je velik napredek in doprinos k gospodarnejši kmetijski proizvodnji z vidika manjših stroškov obdelave (pri prestavljanju kmetijske mehanizacije iz parcele na parcelo, kot primer). Prav tako so bili urejeni pravni odnosi, izboljšane poti do parcel in urejeni melioracijski jarki na komasacijskem območju.

Preglednica 11: Prikaz števila parcel pred in po izvedbi komasacije Mostje (vir: Ratek, Nunčič, 2012).

Število parcel pred izvedeno komasacijo	Število parcel po izvedeni komasaciji	Število posestnikov
356	73	53

Izsek parcelnega stanja pred izvedbo komasacije – Mostje (slika 15):



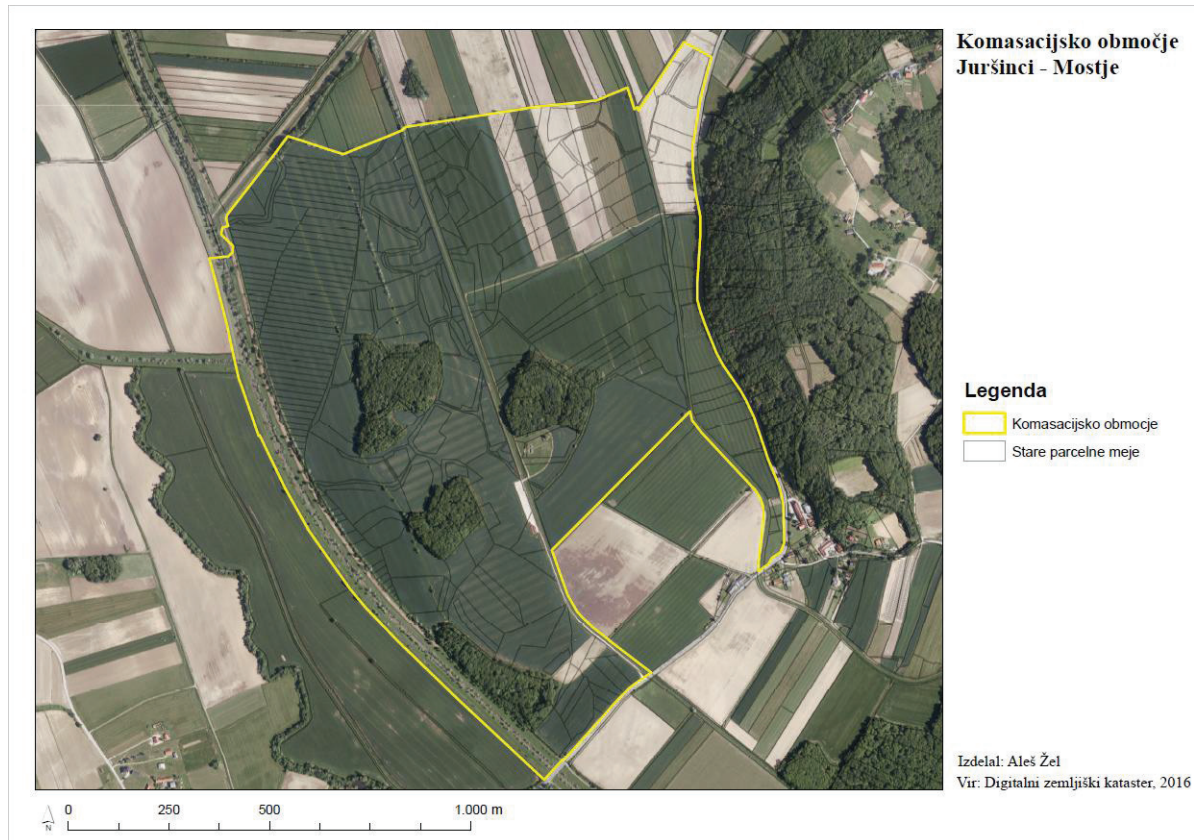
Slika 15: Izsek stanja pred komasacijo (vir: Ratek, Nunčič, 2012).

Izsek parcelnega stanja po izvedbi komasacije – Mostje (slika 16):



Slika 16: Izsek nove razdelitve zemljišč na komasacijskem območju Mostje (vir: Ratek, Nunčič, 2012).

Karta novega stanja (dejanska raba po novi razdelitvi) in prikaz zemljiških parcel pred komasacijo Mostje (slika 16):



Slika 17: Prikaz novega stanja na komasacijskem območju Mostje (vir: Digitalni zemljiški kataster; lasten prikaz)

Novo stanje se vpiše na temelju pravnomočne odločbe o novi razdelitvi zemljišč, ki jo izda upravna enota, v zemljiški kataster in zemljiško knjigo. Podatke za vnos novega stanja v zemljiško knjigo opravi upravna enota v sodelovanju z geodetsko upravo in zemljiško knjigo.

Upravna enota predloži geodetski upravi za vpis v zemljiški kataster naslednje listine (Pravilnik o izvajanju komasacij kmetijskih zemljišč, 2004):

- dokončno odločbo o novi razdelitvi zemljišč;
- zemljiškokatastrski del elaborata nove razdelitve zemljišč, ki ga mora potrditi odgovorni geodet po vnosu vseh sprememb, nastalih zaradi reševanja pritožb zoper odločbo o novi razdelitvi in vsebuje sestavine v skladu s predpisi, ki urejajo področje zemljiškega katastra;
- elaborat za vpis bonitete v zemljiški kataster, izdelan v skladu s predpisi, ki urejajo zemljiški kataster.

Pri vpisu novega stanja v zemljiški kataster se morajo upoštevati predpisi, ki urejajo področje zemljiškega katastra.

4.4 Določitev bonitete zemljišč za vpis v zemljiški kataster

Po Zakonu o evidentiranju nepremičnin (Uradni list RS, št. 47/2006), se v zemljiškem katastru poleg ostalih podatkov shranjuje in vzdržuje tudi podatek o boniteti zemljišč. Kot je že omenjeno je boniteta zemljišča podatek o proizvodni sposobnosti zemljišča.

12. člen Pravilnika o določanju in vodenju bonitete zemljišč (Uradni list RS, št. 47/2008) pravi, da se v primeru sprememb meja parcele, boniteta zemljišč novih parcel oziroma parcel s spremenjenimi mejami izračuna v skladu z naslednjimi pravili:

- Boniteta zemljišča in površine, na katere se evidentirajo podatki o boniteti zemljišča, se določijo na podlagi grafičnega preseka zemljiškokatastrskega načrta, podatkov o meji med zemljišči, ki se po dejanski rabi uvrščajo med kmetijska in gozdna zemljišča, in zemljišči, ki se po dejanski rabi uvrščajo med vodna, pozidana in neplodna zemljišča, ter predloga spremembe grafičnega prikaza območij enake bonitete zemljišč. Če zemljiškokatastrski načrt ni izdelan, se grafični presek izvede na podlagi zemljiškokatastrskega prikaza za vsako parcelo posebej.
- Parcelam, ki so po dejanski rabi uvrščena med pozidana, vodna ali neplodna zemljišča in zemljiščem pod stavbo se določijo bonitetne točke v vrednosti 0.
- Parceli oziroma delom parcele, ki so po dejanski rabi uvrščena med kmetijska ali gozdna zemljišča, se določijo bonitetne točke na podlagi podatkov o lastnostih tal, klime, reliefa in posebnih vplivov po enačbi 1.
- Za parcelo z več deli parcele, ki imajo določene bonitetne točke v različnih vrednostih, se izračunajo bonitetne točke za parcelo. Bonitetne točke za parcelo se izračunajo kot seštevek bonitetnih točk, ki so v vrednosti, večji od nič, sorazmerno z deležem površine teh delov parcele.
- Površina delov parcele, ki imajo določene bonitetne točke, večje od nič, in površina delov parcele, ki imajo bonitetne točke nič, mora biti enaka površini parcele, ki je evidentirana v zemljiškem katastru.
- Ob izračunu površine delov parcele se površina zemljišč pod stavbo ne spreminja.

Za potrebe spremembe bonitete zemljišč v zemljiškem katastru je treba izdelati elaborat spremembe bonitete zemljišč, ki mora vsebovati (Pravilnik o določanju in vodenju bonitet zemljišč, 2008):

- poročilo o ugotovljenih lastnostih tal, klime, reliefa in posebnih vplivov,
- izračun bonitete zemljišča s površinami zemljišč.

Poročilo o ugotovljenih lastnostih tal, klime, reliefa in posebnih vplivov lahko izdela le kmetijski oziroma gozdarski strokovnjak s pooblastilom za bonitiranje in mora vsebovati naslednje podatke (Pravilnik o določanju in vodenju bonitet zemljišč, 2008):

- ugotovitve o lastnostih tal, klime, reliefa in posebnih vplivov,
- točke, ki so določene za ugotovljene lastnosti tal, klime oziroma reliefa,
- deleže, ki so določeni za posebne vplive,
- izračun in določitev bonitetnih točk,
- predlog spremembe grafičnega prikaza območij enake bonitete zemljišč.

Geodetska uprava na podlagi elaborata spremembe bonitete zemljišča evidentira v zemljiški kataster podatke o boniteti zemljišča ter spremeni grafični prikaz območij enake bonitete zemljišč če se spremenijo bonitetne točke za zemljišča z enakimi lastnostmi tal, klime, reliefa in posebnih vplivov, ki so prikazana kot območja enake bonitete zemljišč, ali če se spremenijo meje območij enake bonitete zemljišč (Pravilnik o določanju in vodenju bonitet zemljišč, 2008).

4.5 Ugotovitve iz razgovora na Upravni Enoti Ptuj:

Območje Upravne enote Ptuj je znano po številnih izvedenih komasacijah. Posledica tega je, da preostali kmetje v krajih, kjer še niso bile izvedene komasacije, sami vidijo pozitivne učinke komasacij, povprašajo tudi kolege na že izpeljanih komasacijskih območjih in se sami zainteresirajo za izvedbo komasacije. Predlog za uvedbo komasacijskega postopka na obravnavanem primeru je vložila občina Juršinci potem, ko so lastniki kmetijskih zemljišč pokazali interes za izvedbo komasacije. Iz razgovora smo izvedeli, da občine po navadi zbirajo podpise lastnikov o strinjanju, ki imajo v lasti več kot približno 70 % (nujno za izvedbo je več kot 2/3) površin zemljišč na komasacijskem območju. Občine ne nadaljujejo z zbiranjem podpisov lastnikov kmetijskih zemljišč o strinjanju z izvedbo komasacije, saj je postopek prepričevanja ljudi k izvedbi komasacij zelo težaven, vendar pa je po drugi strani za nadaljnji postopek vseeno lažje, če se čim večji delež lastnikov strinja z izvedbo komasacije že na samem začetku; potem je pri komasaciji pričakovati manj težav v zvezi z nezadovoljstvom strank (Erjavec, 2016).

V samem postopku komasacije je vedno približno 70–80% lastnikov zadovoljnih z izvajanjem komasacije, preostalih 20–30% pa se ne strinja z ničemer, izražajo nezadovoljstvo nad vsem, saj enostavno niso zainteresirani. Takim, ki so na začetku v dvomih, da bodo izgubili boljša zemljišča in prejeli slabša, se individualno na upravni enoti predstavi, kako se bodo zemljišča vrednotila, po katerih kriterijih ocenjevala in večina se potem strinja z izvedbo komasacije. Izpostavljajo, da je uspešnost in težavnost izvedbe komasacije zelo odvisna od tega, kakšna je starostna struktura sodelujočih na komasacijskem območju (starejši, mlajši), saj je starejšim kmetom zelo težko predstaviti pozitivne učinke komasacij; ti so čustveno zelo navezani na svoja zemljišča in jih nočejo zamenjati za nobeno ceno. Mlajši kmetje razmišljajo v povprečju bolj napredno in hitro uvidijo prednosti komasacij (Erjavec, 2016).

Udeleženci v komasaciji Mostje so se že na začetku v večini (lastniki, ki imajo v lasti 85,7 % površin zemljišč) strinjali z izvedbo komasacije. Zaradi povečanja površin poti, melioracijskih jarkov, vodotokov in zrasti, se je skupna vrednost vloženih zemljišč v komasacijski sklad zmanjšala za 2 %. Zato se je za enak odstotek zmanjšala vrednost zemljišč, ki jih dobi posamezni komasacijski udeleženec iz komasacijskega sklada, kar pa za udeležence ni bilo sporno, saj razumejo, da se s tem zagotovijo optimalni dostopi do parcel, uredijo melioracijski jarki itd. (Erjavec, 2016).

Na razgrnjene elaborate idejne zasnove, elaborat obstoječega stanja ter elaborat vrednotenja zemljišč na komasacijskem območju Mostje ni bilo podanih pripomb. Dva komasacijska udeleženca sta podala pripombe na razgrnjen elaborat nove razdelitve zemljišč. Pripombe so se nanašale na dodelitev parcel iz komasacije, glede na vložene, saj se nista strinjala z določitvijo vrednostnih razredov, podala sta pripombe zoper poti in jarke. Po sklicani ustni obravnavi je bil sprejet sklep, da se opravi še ena cenitev parcel s strani neodvisnega sodnega cenilca, za parcele lastnikov, ki sta se pritožila,. V navedenem izvedenskem cenilnem mnenju so bili potrjeni vrednostni razredi, ki so bili določeni prvotno. Ker se komasacijska udeleženca z slednjim nista strinjala, jima je preostala možnost pritožbe na ministrstvo za kmetijstvo. Upravna enota pa je nato izdala odločbo o sprejetju predloga elaborata nove razdelitve zemljišč za komasacijsko območje Mostje. Prenos novega stanja v naravo je bil izveden novembra 2011 in komasacijski udeleženci so lahko začeli z uporabo novih dodeljenih zemljišč iz komasacijskega sklada, vendar pa komasacija še vedno ni zaključena saj se trenutno rešujejo še zadnje pritožbe (Erjavec, 2016).

Splošno gledano je v povprečju že med komasacijo približno 80 % ljudi zadovoljnih z izvajanjem komasacije oz. njenimi učinki. Pritoži se približno 3–5 % udeležencev. Po pretečenih nekaj letih pa tudi tisti najbolj problematični udeleženci priznajo pozitivne učinke komasacij in zadovoljstvo (Erjavec, 2016).

5 ZAKLJUČEK

Komasacije so dolgotrajen in zahteven postopek, pri katerem je potrebno sodelovanje različnih organov, številnih strokovnjakov ter zahtevnih lastnikov. V postopku komasacije nastanejo številni elaborati, eden izmed pomembnejših je elaborat vrednotenja kmetijskih zemljišč, ki ga izdelata agronom. Agronom na podlagi proizvodne sposobnosti in ostalih dejavnikov razvrsti zemljišča v vrednostne razrede. Na podlagi vrednostnih razredov se lahko nato izračuna vrednost v cenilnih enotah in denarna vrednost vsakega posameznega zemljišča za poravnavo razlik v vrednosti med vloženi in dodeljenimi zemljišči. Po končanem vrednotenju sledi nova razdelitev zemljišč, kjer komasacijski udeleženci v zameno za vložena številna manjša zemljišča dobijo večja zaokrožena zemljišča v enaki vrednosti.

Vendar pa pri lastnikih kmetijskih zemljišč obstaja strah pred izgubo boljših zemljišč, saj lastniki sami mislijo, da imajo ti najboljše zemljišča zaradi čustvene navezanosti na zemljo, ki so jo prenašali iz roda v rod itd. Velika zadržanost je opazna predvsem pri starejših lastnikih, medtem ko so mlajši veliko bolj odprti do sprememb in novosti.

Kljub vsem zakonskim predpisom in tehničnim pogojev, ki jih je v postopku komasacije treba upoštevati, ne obstaja neko natančno navodilo, po katerem bi bilo mogoče vrednotiti kmetijska zemljišča za potrebe komasacije. Zakon o kmetijskih zemljiščih (2011) pravi, da se o izbiri metode in načinu vrednotenja določi na predlog predlagateljev komasacije v odločbi o uvedbi komasacije. Slednje nakazuje na to, da metodologija ni povsem natančno določena. *Menim, da vsaka za vrednotenje usposobljena organizacija znotraj določenih "ohlapnih" pravil glede vrednotenja nekako po svoji, v praksi preverjeni metodologiji, vrednoti komasacijska zemljišča. Možnost manipulacije in subjektivnega odločanja je sicer bila nekoliko zmanjšana s pravilnikom za bonitiranje zemljišč, a so pravila vrednotenja še vedno zelo ohlapna.*

Prisoten je občutek, da kmetje ne zaupajo toliko vrednotenju zemljišča, ampak raje sami ocenijo na podlagi izkušenj, koliko je vredno katero zemljišče. Na primer če vedo, za kakšno določeno sosedovo parcelo, da je na njej ob primernem gnojenju vedno zrastel zelo slab pridelek, jih vrednotenje ne bo prepričalo v nasprotno. V času težkih tržnih razmer v kmetijstvu in na splošno v gospodarstvu, v katerih se trenutno nahajamo, so ljudje še bolj nestrpni in ostro nastrojeni, ko se gre za njihova imetja. Zaradi skrbi, da bi izgubili zemljišča, ki so jih prejeli od prejšnjih rodov ali pa da bi s komasacijo dobili manj vredna zemljišča, se zdi, da kmetje ne razmišljajo dolgoročno in ne prepoznajo vseh prednostih, ki jih komasacije z uspešno izvedbo lahko prinesejo. Zato bi bilo treba z lastniki zemljišč čim več komunicirati, jim že pred začetkom komasacije večkrat predstaviti prednosti le te in jih vključevati ter informirati tudi med celotno komasacijo.

Menim, da bi se zaupanje lastnikov dalo izboljšati z izdelavo majhnih zložen, kjer bi bilo na poenostavljen način prikazano, po katerih kriterijih/metodologiji bodo zemljišča vrednotena, da bi si lastniki lažje predstavljali rezultate vrednotenja in nove delitve zemljišč. Še bolj pa bi bilo, da bi bili lastniki zemljišč bolj vključeni v sam proces vrednotenja zemljišč, da bi jih agronomi morali povprašati o lastnostih zemljišč, saj lastnik veliko bolje pozna zemljišča, ki jih obdelujejo, kot pa prišleki agronomi. Že sam občutek soodločanja pri vrednotenju bi pripomogel k zadovoljstvu strank.

Za prikaz, kako poteka vrednotenje v praksi, smo analizirali komasacijsko območje Juršinci. Vrednotenje je bilo izvedeno v skladu z zakonskimi določili. Ker pa metodologija vrednotenja ni

povsem natančno določena, v elaboratu vrednotenja manjkajo določene sestavine (*nič niso omenjeni posebni vplivi, na grafičnem prikazu vrednotenja niso označena mesta sondiranja ipd.*).

Po podatkih upravne enote je že na začetku h komasaciji Mostje s soglasji pristopilo večina komasacijskih udeležencev (lastniki 85,7 % površin). Kljub temu se dva komasacijska udeleženca nista strinjala z vrednotenjem vloženih parcel. Njunih pripomb niso upoštevali, zato je sledila pritožba na novo delitev zemljišč. To potrjuje, da je vrednotenje zemljišč komasacijskega sklada eden pomembnejših postopkov v sklopu komasacij in največkrat naveden razlog za pritožbe.

Namen komasacije Mostje je bil vsekakor izpolnjen, saj se je število parcel znatno zmanjšalo (iz 356 na 73). Komasacije bodo tako še naprej pomemben instrument za učinkovitejšo rabo kmetijskih zemljišč na tem območju. Učinki komasacij so vedno znova izkažejo za uspešne, kljub temu pa je na tem področju še veliko prostora za izboljšave. Dobre prakse z zadovoljnimi komasacijskimi deležniki so zagotovo najboljša promocija komasacij.

VIRI IN LITERATURA

Ferlan, M. 2014. Komasaacija kmetijskih zemljišč. Gradiva pri predmetu Zemljiški menedžment. Ljubljana, UL Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo: 23 str.

GZC. 2011b. Lisec, A., Pintar, M., Bovha, D., Ferlan, M., Šumrada, R., Drobne, S., Zavodnik Lamovšek, A., Foški, M., Prosen, A., Prus, T., Grčman, T., Glavan, M., Novak, P., Čeh, M., Trobec, B. 2011. Komasaacije in celovito urejanje podeželskega prostora. CRP program »Konkurenčnost Slovenije 2006 - 2013« v letu 2010. Raziskovalni projekt št. V41057. Ljubljana in Celje, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo, Biotehniška fakulteta ter Geodetski zavod Celje: 150 str.

Kmetijsko gozdarska zbornica Slovenija. 2016. Kmetijska zemljišča. <http://www.kgzs.si/gv/kmetijstvo/urejanje-kmetijskega-prostora/kmetijska-zemljisca.aspx> (Pridobljeno 5. 1. 2016.)

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

Košir, J., Breznik, B., Maslo G. 1999. Vrednotenje kmetijskih in gozdnih zemljišč. Priročnik za vrednotenje, ocenjevanje in katastrsko klasifikacijo zemljišč. Ljubljana, Ministrstvo za pravosodje: 90 str.

Lisec, A. 2013. Zemljiško katastrsko preurejanje. Gradiva pri predmetu Evidence in katastri nepremičnin. Ljubljana, UL Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo: 51 str.

Lisec, A. 2015a. Smernice upravljanja zemljišč. Gradiva pri predmetu Management in organizacijska teorija. Ljubljana, UL Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo: 49 str.

Lisec, A., Ferlan, M., Trobec, B., Primožič, T., Umbrecht, B., Bovha, D. 2015. Izvedba agromelioracij na komasacijskih območjih. Ljubljana, Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano: 26 str.

Lisec, A., Čeh, M., Drobne, S., Ferlan, M., Foški, M., Šumrada, R., Trobec, B., Zavodnik Lamovšek, A., Cvejić, R., Golobič, M., Grčman, H., Penko Seidl, N., Perpar, A., Pintar, M., Prus, T., Udovč, A., Bovha, D., Čater, L., Gnilšek, J., Jevšnik, D. in Novak, P. 2015. Študija možnosti izvajanja zemljiških operacij na zavarovanih in varovanih območjih. Končno poročilo projekta. Ljubljana in Celje: Univerza v Ljubljani – Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo in Biotehniška fakulteta, Geodetski zavod Celje d.o.o.

Medmrežje 1. Spletna stran avtorja Mojmir Mosbrucker, Osnovna šola Celje. <http://www.o-4os.ce.edus.si/gradiva/geo/geomorfologija/2akumulacija.html> (Pridobljeno 17. 3. 2016.)

Medmrežje 2. Spletna stran univerze Aalto. http://eng.aalto.fi/en/current/current_archive/news/2012-03-14-002/ (Pridobljeno 17. 3. 2016.)

Medmrežje 3. Spletna stran Gozdna učna pot Modrijanov. http://gump.vojnik.si/tocke/tocka_2.html (Pridobljeno 17. 3. 2016.)

Medmrežje 4. Spletna stran Agronomske fakultete Zagreb. http://www.sumfak.unizg.hr/upload/sec_001/ins_001/pedologija/Maksimir%202015.pdf (Pridobljeno 19. 1. 2016.)

Medmrežje 5. Spletna stran Agronomske fakultete Zagreb.

http://www.sumfak.unizg.hr/upload/sec_001/ins_001/pedologija/Maksimir%202015.pdf (Pridobljeno 19. 1. 2016.)

Medmrežje 6. Spletna stran Wikipedia. https://sl.wikipedia.org/wiki/Slika:Tekstura_tal.gif (Pridobljeno 17. 3. 2016.)

Medmrežje 7. Spletna stran Geopedia.

http://www.geopedia.si/#T105_F1173:45190_x499072_y112072_s9_b2 (Pridobljeno 17. 3. 2016.)

Medmrežje 8. Spletna stran Wikipedia.

[https://hr.wikipedia.org/wiki/K%C3%B6ppenova_klasifikacija_klime#/media/File:Koppen_World_Map_\(retouched_version\).png](https://hr.wikipedia.org/wiki/K%C3%B6ppenova_klasifikacija_klime#/media/File:Koppen_World_Map_(retouched_version).png) (Pridobljeno 17. 3. 2016.)

Merila za bonitiranje zemljišč. 2008. Priloga k Pravilniku o določanju in vodenju bonitete zemljišč. Uradni list RS, št. 47/2008: 20 str.

Meteorološka postaja v Ptuj, 2002, Agencija RS za okolje, Urad za meteorologijo. Mesečni bilten, december 2002: 2. <http://meteo.arso.gov.si/uploads/probase/www/climate/text/sl/stations/ptuj.pdf> (Pridobljeno 18. 3. 2016)

Mlakar, G. 1991. Kataster 2. Ljubljana, Zavod Republike Slovenije za šolstvo: 190 str.

Navodilo za vrednotenje zemljišč komasacijskega sklada. 1988. Uradni list RS, št. 34/1988: 2149.

Poglajen, J. 2010a. Elaborat vrednotenja kmetijskih zemljišč komasacijskega kompleksa Mostje. Celje. Geodetski zavod Celje: 22 str.

Poglajen, J., 2010b. Grafični prikaz vrednotenja kmetijskih zemljišč komasacijskega območja Mostje. Maribor. Kmetijsko gozdarski zavod Maribor.

Pravilnik o določanju in vodenju bonitet zemljišč. 2008. Uradni list RS, št. 47/2008: 5180.

Pravilnik o izvajanju komasacij kmetijskih zemljišč. 2004. Uradni list RS, št. 95/2004: 11512 in Uradni list RS, št. 98/2006: 10111.

Priročnik za izvajanje komasacije in vodenje komasacijskega postopka. 1985. Ljubljana, Socialistična Republika Slovenije, Republiška geodetska uprava: 97 str.

Prus, T., Zupan, M., Ruprecht, J., Suhadolc, M. 2004. Priročnik za vaje iz pedologije. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Biotehniška fakulteta v Ljubljani, Oddelek za agronomijo: 39 str.

Tehnična navodila za določanje bonitet zemljišč. 2008. Priloga k Pravilniku o določanju in vodenju bonitete zemljišč. Uradni list RS, št. 47/2008: 91 str.

Zakon o spremembah in dopolnitvah Zakona o kmetijskih zemljiščih. 2016. Uradni list RS, št. 27/2016: 3739

ZEN. 2006. Zakon o evidentiranju nepremičnin, Uradni list RS, št. 47/2006: 5029, Uradni list RS, št. 65/2007, Uradni list RS, št. 79/2012.

ZKZ-UPB1. 2003. Zakon o kmetijskih zemljiščih (uradno prečiščeno besedilo). ZKZ-UPB1. Uradni list RS, št. 55/2003: 6456

ZKZ-UPB2. 2011. Zakon o kmetijskih zemljiščih (uradno prečiščeno besedilo). ZKZ-UPB2. Uradni list RS, št. 71/2011: 9479, Uradni list RS, št. 58/2012: 6066, Uradni list RS, št. 27/2016: 3739.

Zupan, M., Ruphert, J., Tič, I., Šporar, M., Istenič, B., Lisec, A., 2006. Izdelava digitalne karte talnega števila. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Biotehniška fakulteta v Ljubljani, Oddelek za agronomijo: 105 str.

Ostali viri

Erjavec, S. 2016. Pogovor o komasacijah na območju UE Ptuj. Ustni vir – intervju dne 14.3.2016.

GZC. 2011a. Razgovori s predstavniki geodetskih izvajalcev upravnih komasacij. Ustni vir. Celje: Geodetski zavod Celje.