



NAZIV AKTIVNOSTI

Izvedba agromelioracije na komasacijskem območju Gorica – Podova – Spodnja Polskava

Projekt je sofinanciran iz Evropskega kmetijskega sklada za razvoj podeželja (EKSRP), podukrep 4.3 Podpora za naložbe v infrastrukturo, povezano z razvojem, posodabljanjem ali prilagoditvijo kmetijstva in gozdarstva, Operacija: Izvedba agromelioracij na komasacijskih območjih.

POVZETEK

Naložba Agromelioracija na komasacijskem območju Gorica - Podova - Spodnja Polskava predstavlja pomembno investicijo v celovito lastniško in kmetijsko ureditev območja ter predstavlja naložbo v korist lastnikov zemljišč in tudi v splošno korist celovite ureditve parcel in kmetijskih zemljišč, izboljšanja učinkovitosti pridelave, skrajšanja spravilnih razdalj in racionalnejše uporabe strojev in fitofarmacevskih sredstev ter ima posledično ugoden vpliv tudi na varovanje okolja.

Sklad kmetijskih zemljišč in gozdov RS ima poseben interes po tej naložbi, saj je kar 75% zemljišč komasacijskega območja Gorica - Podova - Spodnja Polskava v izključni lasti Republike Slovenije (v nadaljevanju RS) in upravljanju Sklada kmetijskih zemljišč in gozdov RS (v nadaljevanju Sklad), na 1,5% zemljišč pa se RS pojavlja še kot solastnik kmetijskih zemljišč. Na območju parcelno in lastniško stanje zemljišč ni skladno z dejanskimi mejami obdelave v naravi, kar predstavlja oviro tudi upravljanju z zemljišči. Sklad torej načrtuje investicijo tudi z namenom ureditve uradnega stanja podatkov zemljiškega katastra in posledično posodobitve in ureditve stanja v svojih podatkovnih zbirkah (Urbar, Ros), kot nalogo povezano z rednim delovanjem Sklada.

Komasacijsko območje Gorica - Podova - Spodnja Polskava zajema skupno 186,5 ha površin, po izvedbi parcelacij na obodu komasacijskega območja pa 184,7 ha površin, ki se nahajajo v delih naslednjih katastrskih občin: 723 - Podova, 724 – Gorica, 748 - Spodnja Polskava in 749 – Stražgonjca.

GLAVNE DEJAVNOSTI

Najprej se bo na območju izvedla komasacija kmetijskih zemljišč, po razgrnitvi elaborata novega stanja zemljišč pa se bo izvedla še agromelioracija za zagotovitev optimalnega funkcioniranja novih zemljišč in zaradi bolj učinkovite in stroškovno ugodnejše uporabe novo urejenih kmetijskih zemljišč na območju komasacije.

DALJŠI OPIS

Na komasacijskem območju Gorica – Podova – Spodnja Polskava se na površini 184,7 ha nahaja 382 parcel, na območju pa je zarisanih zgolj 23 GERK-ov. Takšno odstopanje med uradnim parcelnim stanjem in stanjem uporabe zemljišče v naravi je posledica podržavljenja oz. nacionalizacije. Na območju se pojavljajo lastniki zemljišč (fizične osebe), ki so jim bila vrnjena zemljišča na osnovi denacionalizacije. Določena zemljišča so dobili lastniki vrnjena formalno in v celoti, vendar pa so dobili dejansko v uporabo, koriščenje zemljišče na drugi lokaciji, ne na lokaciji njihove parcele. V drugih primerih pa so postali solastniki nekega večjega zemljišča (parcele) skupaj z RS, v upravljanju Sklada, in tudi v tem primeru je bila navadno praksa, da so v dejansko uporabo oz. koriščenje dobili zemljišče na drugi lokaciji.

Lastniško stanje na območju je torej posledica nacionalizacije in nato denacionalizacije, lastniki zemljišč pa zaradi takšnega stanja ne morejo normalno upravljati s svojimi zemljišči, lastnino. Zaradi izvedbe komasacije kmetijskih zemljišč se bo, formalno gledano, število parcel na območju zmanjšalo, novo nastale parcele bodo sledile obstoječemu stanju v naravi z morebitnimi manjšimi odstopanji.

S komasacijo vzpostavljene nove parcele je potrebno oblikovati v zaključene in smiselne celote, izhajajoč iz obstoječega stanja v naravi in z upoštevanjem zahtev učinkovite uporabe sodobne kmetijske mehanizacije. Novo nastalim parcelam bo potrebno zagotoviti dostop. Glavni učinek komasacije bo odprava administrativnih ovir povezanih za neurejenim katastrskim in lastniškim stanjem, kar bo končno omogočilo lastnikom zemljišč prosto upravljanje s svojimi zemljišči. Tako bodo lastniki zemljišč dejansko tudi posestniki svojih zemljišč in bodo lahko s svojimi zemljišči transparentno razpolagali na trgu kmetijskih zemljišč. Parcelne meje bodo urejene, kar pomeni, da bo z visoko natančnostjo določena površina novih parcel.

Po evidentiranju novega parcelnega stanja na Geodetski upravi RS bodo novi, natančnejši podatki o zemljiščih v lasti RS in upravljanju Sklada vpeljeni tudi v podatkovne zbirke Sklada (Urbar, Ros), kar bo omogočilo lažjo izvedbo postopkov, ki jih Sklad vodi v okviru svoje dejavnosti. Ker bodo vse meje znotraj območja komasacije urejene, v naravi zakoličene in lastnikom zemljišč znane, se bo zmanjšala možnost sporov glede poteka mej. Vsa zemljišča bodo imela urejene dostope po poljskih poteh (poti se bo odmerilo in nato še po potrebi uredilo v sklopu agromelioracijskih del). Zaradi vsega opisanega je pričakovati tudi dvig vrednosti kmetijskih zemljišč na komasacijskem območju.

V postopku komasacije bodo izvedena naslednja dela:

- ureditev meje na obodu komasacijskega območja;
- izdelava elaborata ureditve meje na obodu komasacijskega območja;
- izdelava, razgrnitev in usklajevanje elaborata obstoječega stanja zemljišč;
- izdelava, razgrnitev in usklajevanje elaborata vrednotenja zemljišč komasacijskega sklada;
- izdelava, razgrnitev in usklajevanje elaborata idejne zasnove ureditve komasacijskega območja;
- ureditev meje znotraj komasacijskega območja – gozdovi, trajni nasadi, ohišnice;
- zamejničenje in izmera dolžinskih objektov znotraj komasacijskega območja – ceste, poti, jarki;
- izmera objektov – stanovanjski objekti, gospodarski objekti itd.,
- izmera objektov v območju, ki so pomembni za izdelavo projekta nove razdelitve zemljišč - terase, drogovi, itd.;
- izdelava, razgrnitev in usklajevanje projekta nove razdelitve zemljišč;
- zamejničenje novih parcel v naravi in seznanitev lastnikov ter
- izdelava elaborata komasacije.

Komasaciji bo sledila agromelioracija. V okviru agromelioracije se bodo izvedla nujna dela za ureditev obstoječih poti ter tudi ureditev novih poljskih poti. Na komasacijskem območju Gorica – Podova – Spodnja Polskava so načrtovana agromelioracijska dela predstavljena v tabeli spodaj:

Opis agromelioracijskih del	OKVIRNA dolžina (m)	OKVIRNA površina (m ²)
Ureditev novih poljskih poti v širini 3,5m	1.250	4.375
Ureditev obstoječih poljskih poti v širini od 2,6 do 3,5m	3.980	12.930
SKUPAJ POVRŠINA AGROMELIORACIJSKIH DEL		17.305

FINANCIRANJE

Celovita ureditev parcelnega stanja in odprava neskladja med dejansko uporabo in uradnim stanjem parcel s postopkom komasacije je finančno ugodnejša rešitev kot parcialno urejanje stanja z izvedbo niza posameznih parcelacij zemljišč in niza menjalnih pogodb.

Stroški izvedbe komasacije in agromelioracije bodo pokriti prek Programa razvoja podeželja 2014-2020, Ukrep M4: Naložbe v osnovna sredstva, podukrep M 4.3., kar je za Sklad finančno najugodnejša rešitev. Sklad na ta način ne bo potreboval lastnih sredstev razen za finančno pokrivanje stroškov do odobritve zahteve in morebitno preseženih zgornjih limitov stroškov glede na Pravilnik o katalogu stroškov in najvišjih priznanih vrednosti.

Osnova za oceno vrednosti investicije v stalnih cenah je izvedena na osnovi:

- predračunske ocene komasacije (geodetska in agronomska dela)
- projektantskega popisa del s predizmerami in aproksimativnim predračunom iz Projekta izvedbe agromelioracijskih del na komasacijskem območju
- z javnim razpisom določenih upravičenih splošnih stroškov ter kataloga stroškov in najvišjih priznanih vrednosti (Pravilnik o katalogu stroškov in najvišjih priznanih vrednosti (Uradni list RS, št. 7/16, 38/16, 73/17, 31/19 in 82/22)).

NAČRTOVANJE AKTIVNOSTI OZ. ČASOVNA ZASNOVA

Začetek izvedbe postopka komasacije je načrtovan v septembru 2023, zaključek izvedbe komasacije in agromelioracije na komasacijskem območju je predviden v juniju 2025.

CILJI

Sklad načrtuje investicijo oziroma prevzema vlogo investitorja te naložbe predvsem zaradi nujne ureditve uradnega stanja podatkov zemljiškega katastra in posledično posodobitve in ureditve stanja v svojih podatkovnih zbirkah (Urbar, Ros), posledično pa tudi povečane učinkovitosti ter uspešnosti delovanja informacijskega sistema. Sklad bo tako dosegel ureditev lastniško pravnih odnosov na parcelah, na katerih se je v denacionalizacijskih postopkih z odločbo vračalo zemljišča upravičencem v obliki solastnine na kmetijskih kompleksih.

Neurejeno stanje parcel in obstoječi solastniški deleži na parcelah po denacionalizacijskih postopkih predstavljajo veliko težavo pri uporabi zemljišč in zlasti pri administrativnih urejanjih (lastništvo, zakupi zemljišč, prodajne pogodbe,...). Izvedba opisane investicije bo to težavo rešila. Komasacija bo prispevala tudi k transparentnemu upravljanju z zemljišči, k izboljšanju uporabe zemljišč, z oblikovanjem ustreznih oblik parcel pa tudi k racionalizaciji pri obdelavi in kmetijski proizvodnji z znižanjem stroškov obdelave.

PRIČAKOVANI REZULTATI

Z izvedbo komasacije in agromelioracije se bo izboljšalo pogoje za kmetovanje in doseglo naslednje:

- učinkovitejšo izrabo kmetijskih zemljišč, ki se doseže z manjšo razdrobljenostjo parcel, povečanjem parcel,
- povečano kmetijsko proizvodnjo, ekonomsko učinkovitejšo kmetijsko proizvodnjo,
- prihranke na pogonskih gorivih in času zaradi krajših dostopnih poti, urejene mreže poljskih poti in združenih parcel,

- zmanjšanje negativnih učinkov kmetijstva na okolje (manj emisij, krajši čas trajanja hrupa, manjša poraba škropiv),
- posredne družbene koristi (urejen zemljiški kataster/zemljiška knjiga, manj mejnih sporov, urejena krajina, poljske poti uporabne za rekreacijo),
- dvig vrednosti zemljišč,
- urejene poljske poti (ustrezno utrjene) nudijo optimalne pogoje za vožnjo kmetijske mehanizacije, posledično krajši čas za vožnjo od kmetijskih gospodarstev do zemljišč,
- z ureditvijo poti se hkrati zmanjša tudi možnosti poškodb kmetijske mehanizacije.

Po izvedbi komasacije in agromelioracije bo komasacijsko območje optimalno urejeno za kmetijsko obdelavo in bodo kmetijska zemljišča, ki so naravni vir, bolje izkoriščena kot pred investicijo. Glavne koristi bodo od investicije imeli Sklad in kmetje, ki so lastniki zemljišč na območju. Sklad bo z izvedbo investicije pridobil katastrsko in zemljiškoknjižno urejeno stanje, občina urejeno javno dobro na območju, ostalo lokalno prebivalstvo pa druge posredne koristi.