

UNIVERZA V LJUBLJANI  
BIOTEHNIŠKA FAKULTETA  
ODDELEK ZA AGRONOMIJO

Boštjan LAVRIČ

**UPORABA KOMASACIJSKEGA POSTOPKA V JABLAH Z IDEJNO ZASNOVO  
NOVE RAZDELITVE ZEMLJIŠČ**

DIPLOMSKO DELO  
Visokošolski strokovni študij

Ljubljana, 2007

Diplomsko delo je zaključek visokošolskega strokovnega študija agronomije. Opravljeno je bilo na Katedri za urejanje kmetijskega prostora in agrohidrologijo Oddelka za agronomijo Biotehniške fakultete Univerze v Ljubljani.

Študijska komisija Oddelka za agronomijo je odobrila naslov diplomskega dela: Uporaba komasacijskega postopka v Jablah z idejno zasnovo nove razdelitve zemljišč in za mentorico imenovala doc. dr. Marino PINTAR.

Komisija za oceno in zagovor:

Predsednik: prof. dr. Ivan KREFT  
Univerza v Ljubljani, Biotehniška fakulteta, Oddelek za agronomijo

Član: doc. dr. Marina PINTAR  
Univerza v Ljubljani, Biotehniška fakulteta, Oddelek za agronomijo

Član: prof. dr. Katja VADNAL  
Univerza v Ljubljani, Biotehniška fakulteta, Oddelek za agronomijo

Datum zagovora:

Naloga je rezultat lastnega raziskovalnega dela.

Boštjan LAVRIČ

## KLJUČNA DOKUMENTACIJSKA INFORMACIJA

ŠD Vs  
DK UDK332.21.02(497.4 Jable)(043.2)  
KG kmetijska politika/zemljiška politika/komasacije/zložba zemljišč/nova razdelitev zemljišč  
KK AGRIS E10/E11  
AV LAVRIČ, Boštjan  
SA PINTAR, Marina (mentor)  
KZ SI-1000 Ljubljana, Jamnikarjeva 101  
ZA Univerza v Ljubljani, Biotehniška fakulteta, Oddelek za agronomijo  
LI 2007  
IN UPORABA KOMASACIJSKEGA POSTOPKA V JABLAH Z IDEJNO ZASNOVO NOVE RAZDELITVE ZEMLJIŠČ  
TD Diplomsko delo (visokošolski strokovni študij)  
OP X, 38 str. [12] str., 7 pregl., 4 sl., 7 pril., 17 vir.  
IJ sl  
JI sl/en  
AI Slovenskim kmetijam sedanja velikost in posestna razdrobljenost ne omogočata konkurenčnosti s primerljivimi evropskimi kmetijami. Rešitev je le v povečanju obsega zemljišč na kmetijo in v koncentraciji ter ustrezni organizaciji zemljišč v večje komplekse. Zato je cilj naloge prikazati postopek priprave in izvedbe komasacije in ga preizkusiti pri urejanju zemljišč Centra za razvoj kmetijstva in podeželja (CRKP) Jable. Rezultati kažejo, da je kljub pomanjkljivostim na področju normativne ureditve komasacij, možno le-te ob smiselnem upoštevanju interesov komasacijskih udeležencev ter z uporabo sodobnih računalniških orodij komasacije ustrezno zasnovati in izvesti.

## KEY WORDS DOCUMENTATION

DN Vs  
DC UDC332.21.02(497.4 Jable)(043.2)  
CX agricultural politics/land politics/land consolidation/Jable/  
CC AGRIS E10/E11  
AU LAVRIČ, Boštjan  
AA PINTAR, Marina (supervisor)  
PP SI-1000 Ljubljana, Jamnikarjeva 101  
PB University of Ljubljana, Biotechnical Faculty, Department of Agronomy  
PY 2007  
TI USE OF LAND CONSOLIDATION PROCEDURE IN JABLE WITH THE PLAN  
OF A NEW DIVISION IN THE GIVEN AREA  
DT Graduation Thesis (Higher professional studies)  
NO X, 38 p. [12] p., 7 tab., 4 fig., 7 ann., 17 ref.  
LA sl  
AL sl/en  
AB Present size and landownership diversification of Slovenian farms do not allow them to be competitive with comparable European ones. The only solution is in increasing of landownership per farm as well in organization, concentration and suitable organization of bigger complexes. Therefore the goal of this study is to show the procedure of concentration and implementation of land consolidation and its test at Centre for development of farming and countryside Jable. Results shows, that despite some disadvantages at normative settle of land consolidation, this can be designed and executed by taking into consideration the reasonable interests of land consolidation members and with application of modern computer tools.

## KAZALO VSEBINE

	str.
Ključna dokumentacijska informacija (KDI) .....	III
Key Words Documentation (KWD) .....	IV
Kazalo vsebine.....	V
Kazalo preglednic .....	VII
Kazalo slik .....	VIII
Kazalo prilog .....	IX
Okrajšave in simboli.....	X
<b>1 UVOD</b>	<b>1</b>
1.1 POVOD	1
1.2 CILJ	1
<b>2 PREGLED SLOVSTVA</b>	<b>2</b>
2.1 KOMASACIJA	2
<b>2.1.1 Obrazložitev pojma komasacija</b>	<b>2</b>
<b>2.1.2 Povodi za uvedbo komasacijskega postopka in njegovi cilji</b>	<b>2</b>
<b>2.1.3 Potek komasacijskega postopka</b>	<b>5</b>
2.2 ZAKONI, KI UREJAJO IZVEDBO KOMASACIJSKEGA POSTOPKA	6
<b>2.2.1 Zakon o kmetijskih zemljiščih (2000)</b>	<b>6</b>
2.2.1.1 Vložitev predloga za uvedbo komasacijskega postopka	6
2.2.1.2 Izdaja odločbe o uvedbi komasacijskega postopka	8
2.2.1.3 Promet s kmetijskimi zemljišči med komasacijskim postopkom	8
2.2.1.4 Uradne evidence, ki se upoštevajo v komasacijskem postopku	8
2.2.1.5 Potrebni elaborati v komasacijskem postopku	9
2.2.1.6 Zaključek komasacijskega postopka	9
2.2.1.7 Financiranje komasacij	10
<b>2.2.2 Zakon o urejanju prostora (2002)</b>	<b>10</b>
<b>2.2.3 Zakon o evidentiranju nepremičnin državne meje in prostorskih enot (2000)</b>	<b>11</b>
<b>2.2.4 Pravilnik o izvajanju komasacij kmetijskih zemljišč (2004)</b>	<b>11</b>
2.2.4.1 Izdelava predloga idejne zasnove komasacijskega območja	11
2.2.4.2 Elaborat ekonomske upravičenosti komasacije	13
2.2.4.3 Vsebina odločbe o uvedbi komasacijskega postopka	13

2.2.4.4	Elaborat idejne zasnove ureditve komasacijskega območja	14
2.2.4.5	Elaborat obstoječega stanja zemljišč na komasacijskem območju	14
2.2.4.6	Elaborat vrednotenja zemljišč v komasacijskem postopku	15
2.2.4.7	Elaborat nove razdelitve zemljišč v komasacijskem postopku	16
2.3	SPREMEMBE V LASTNIŠKI SESTAVI KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ PO SPREJETJU ZAKONA O DENACIONALIZACIJI	18
<b>3</b>	<b>MATERIALI IN METODE DELA</b>	<b>23</b>
<b>4</b>	<b>REZULTATI</b>	<b>25</b>
4.1	PRISTOPNE IZJAVE LASTNIKOV O SOGLASJU K UVEDBI KOMASACIJSKEGA POSTOPKA	25
4.2	PREDLOG IDEJNE ZASNOVE UREDITVE KOMASACIJSKEGA OBMOČJA	27
4.3	PREDVIDENI UČINKI KOMASACIJE	27
4.4	INVESTITOR	28
4.5	FINANČNA KONSTRUKCIJA POKRIVANJA STROŠKOV	29
4.6	ELABORAT IDEJNE ZASNOVE NOVE RAZDELITVE ZEMLJIŠČ	29
<b>4.6.1</b>	<b>Analiza obstoječega stanja</b>	<b>29</b>
<b>5</b>	<b>RAZPRAVA IN SKLEPI</b>	<b>32</b>
5.1	RAZPRAVA	32
5.2	SKLEPI	33
<b>6</b>	<b>POVZETEK</b>	<b>34</b>
<b>7</b>	<b>VIRI</b>	<b>36</b>

ZAHVALA

PRILOGE

## KAZALO PREGLEDNIC

	str.
Preglednica 1: Razpored zemljišč po namenski rabi (Statistični letopis RS 2005, 2006)	1
Preglednica 2: Potek komasacijskega postopka	6
Preglednica 3: Razlike med pogodbeno in upravno komasacijo	11
Preglednica 4: Usklajenost bivših družbenih kompleksov s katastrom ( Območna geodetska uprava – izpostavi Domžale in Kamnik, 2006)	19
Preglednica 5: Izračun uporabnih zemljišč	21
Preglednica 6: Pregled komasacijskih udeležencev in obseg njihovih zemljišč (Geodetska uprava – izpostava Domžale, 2006)	26
Preglednica 7: Razmerja med posameznimi kulturami	31

## KAZALO SLIK

	str.
Slika 1: Katastrsko stanje v času podržavljanja (Digitaliziran katastrski načrt, 2006)	20
Slika 2: Uporabna zemljišča št. 935 k.o. Moravče (1955) (Digitaliziran katastrski načrt, 2006)	20
Slika 3: Orto-foto posnetek uporabnih zemljišč (Digitaliziran katastrski načrt, 2006)	21
Slika 4: Prikaz parcel, ki nimajo urejenega dostopa iz javne poti (digitaliziran katastrski načrt, 2006)	30



## KAZALO PRILOG

- Priloga A: Pristopna izjava k izvedbi komasacijskega postopka
- Priloga B: Izsek srednjeročnega družbenega plana Občine Mengeš
- Priloga C: Idejna zasnova komasacijskega območja s stanjem pred komasacijo
- Priloga D: Idejna zasnova komasacijskega območja po izvedeni komasaciji
- Priloga E: Izjava o prevzemu investitorstva
- Priloga F: Odločba o uvedbi komasacijskega postopka
- Priloga G: Idejna zasnova nove razdelitve zemljišč

## OKRAJŠAVE IN SIMBOLI

CRKP	Center za razvoj kmetijstva in podeželja Jable
DOF	Digitalni orto foto posnetek
MKGP RS	Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano Republike Slovenije
PUP	Prostorsko ureditveni pogoji
SKZG RS	Sklad kmetijskih zemljišč in gozdov Republike Slovenije
SAFER	Družba za gospodarjenje z zemljišči in za poseljevanje podeželja
SOD	Slovenska odškodninska družba
ZDEN	Zakon o denacionalizaciji
ZENDMPE	Zakona o evidentiranju nepremičnin državne meje in prostorskih enot
ZKZ	Zakon o kmetijskih zemljiščih
ZUP	Zakon o upravnem postopku
ZureP	Zakon o urejanju prostora

## 1 UVOD

### 1.1 POVOD

Slovenija meri 2.027.300 ha in ima približno 2.001.000 prebivalcev. Ta podatek Slovenijo uvršča med države, ki so srednje gosto naseljene. Podatki pa kažejo, da na enega prebivalca pride le 0,3094 ha kmetijskega zemljišča. Poleg tega 77.000 registriranih kmetij kmetuje na 485.100 ha, kar pomeni, da je povprečna velikost kmetije komaj 6,3 ha.

Po podatkih Statističnega urada R Slovenije je v Sloveniji 619.181 ha kmetijskih zemljišč (Preglednica 1). To pomeni, da je 134.081 ha v rokah nepoklicnih kmetovalcev oziroma različnih ljubiteljev-vrtičkarjev.

**Preglednica 1: Razpored zemljišč po namenski rabi (Statistični letopis RS 2005, 2006)**

Leto	Gozdovi, ha	Indeks	Kmetijska zemljišča, ha	Indeks	Pozidana zemljišča, ha	Indeks
1993	1.145.031	100	770.126	100	43.867	100
1997	1.217.547	106	691.574	90	44.754	102
2001	1.283.440	112	619.181	80	46.282	106

Hkrati še vedno poteka Zakon o denacionalizaciji (1991). Odločbe o vračilu odvzetih kmetijskih zemljišč, ki so del bivših družbenih kompleksov, se nanašajo le na vračilo lastninske pravice, ne pa tudi posestne. Seveda je za kmete, ki zemljo za svoj razvoj zelo potrebujejo, taka rešitev le polovična. Dokončna je šele takrat, ko na vrnjenem zemljišču pridobijo posestno pravico. In to jim omogočajo komasacije.

Slovenskim kmetijam sedanja velikost in posestna razdrobljenost ne omogočata konkurenčnosti s primerljivimi evropskimi kmetijami. Po drugi strani pa jih ovira tudi pri drugih, danes zelo pomembnih funkcijah kmetijstva, kot so oblikovanje, vzdrževanje in negovanje kulturne krajine (Prosen, 1993). Rešitev je le v povečanju obsega zemljišč na kmetijo in v koncentraciji ter ustrezni organizaciji zemljišč v večje komplekse.

### 1.2 CILJ

Cilj naloge je prikazati postopek priprave in izvedbe komasacije in ga preizkusiti pri urejanju zemljišč Centra za razvoj kmetijstva in podeželja (CRKP) Jable.

## 2 PREGLED SLOVSTVA

### 2.1 KOMASACIJA

#### 2.1.1 Obrazložitev pojma komasacija

Komasacija je beseda, ki izhaja iz latinske besede »*commassare*«, kar pomeni nekaj zbirati v maso. V tem primeru pomeni zbirati razpršeno lastnino v večje komplekse. Angleži in Američani uporabljajo besedo »land consolidation«, kar v dobesednem prevodu pomeni združevanje zemljišč (Prosen, 1987).

Po Zakonu o kmetijskih zemljiščih (2003) (v nadaljevanju ZKZ) je komasacija obrazložena takole:

Zemljišča na določenem območju se lahko zložijo in ponovno razdelijo med prejšnje lastnike tako, da dobi vsak čimbolj zaokrožena zemljišča. Predmet komasacije so kmetijska zemljišča, lahko pa tudi gozdovi, nezazidana stavbna in druga zemljišča na komasacijskem območju ter naprave na teh zemljiščih.

V 50. členu Zakona o evidentiranju nepremičnin državne meje in prostorskih enot (2000), (v nadaljevanju ZENDMPE) je komasacija definirana kot zložba parcel, ki imajo različno pravno stanje glede na lastninske pravice in razdelitev po zložbi oblikovanega zemljiškega sklada na nove parcele. Po tem zakonu se komasacija lahko izvaja na dva načina in sicer kot:

- upravna komasacija
- pogodbeni komasacija.

Upravna komasacija se izvaja na Upravnih enotah na podlagi Zakona o splošnem upravnem postopku (1999) (v nadaljevanju ZUP) in je za nas najpomembnejša. Pogodbeni komasacija se izvaja na podlagi podpisane pogodbe s strani vseh pogodbenih strank. Zaenkrat se v praksi izvaja le na stavbnih zemljiščih, ki niso pozidana. Tovrstna pogodba mora poleg podpisov vseh lastnikov na komasacijskem območju obvezno vsebovati še staro in novo stanje z vsemi dostopi, kar pa v ZKZ ni eksplicitno urejeno.

#### 2.1.2 Povodi za uvedbo komasacijskega postopka in njegovi cilji

Primarni namen vsake komasacije je izboljšati posestno strukturo, kar pomeni (Avbelj, 1982):

- ustvariti čim večje komplekse,
- kompleksi morajo biti pravih oblik,
- locirani čim bližje gospodarskemu poslovanju,
- vsaki parceli omogočiti dostop iz javne ceste, cilj je ukiniti vsako služnost,
- morebitno povečanje obdelovalnih površin z dodatnimi agrotehničnimi ukrepi,
- urediti vse spore, glede posestnih mej, dostopov, ipd.,

- o urediti zemljiško knjižno in katastrsko stanje.

Komasacij je bilo v zadnjih petnajstih letih zelo malo. Razlog temu je negativen odnos lastnikov kmetijskih zemljišč do te agrarne operacije, ki je bila do še pred kratkim pogoj za uvedbo druge agrarne operacije, to je osuševanja kmetijskih zemljišč. Namreč takratne družbene razmere in sistem financiranja komasacij je investitorje silil v čim večja komasacijska območja. Tako so ti kompleksi posegali na zemljišča, kjer je bil kmetijski interes v podrejenem položaju. Kompleksi so preveč posegali na mejo urbanega območja, kjer je pričel prevladovati interes po hitri spremembi namembnosti kmetijskih zemljišč v stavbno. Zaradi vse večjih konkurenčnih pritiskov je v prihodnje pričakovati med kmeti večjo pripravljenost za izvajanje komasacij. Posest slovenskih kmetij je razdrobljena, parcele so nepravilnih oblik, velikokrat je otežen dostop do posamezne parcele oziroma v katastru in zemljiški knjigi ni določen.

Vse to pa onemogoča tehnološko in stroškovno smotrno obdelovanje (Avbelj, 1982):

- o stroški pri obdelavi zemljišč so večji (potrebni je več delovnih ur na enoto površine in s tem na enoto pridelka),
- o učinkovitost delovnih strojev je manjša,
- o uporaba sodobne kmetijske mehanizacije je otežena,
- o čas, ki je potreben za dostop od doma do kmetijskega zemljišča je velik,
- o obdelava je ekstenzivna (več je ozar, neobdelanih mej, obodnih ograj itd.)
- o parcelne meje in dostopi so neurejeni. Večinoma jih je možno reševati le s prenosom parcelnih mej po podatkih zemljiškega katastra, oziroma določevanje nujnih poti v nepravdih postopkih preko sodišča. Oba postopka sta povezana z velikimi stroški.

Gospodarske posledice takega stanja pa so (Erjavec, 2001):

- o paritetni dohodek na kmetijah se niža,
- o kmetije si novih investicij ne morejo privoščiti,
- o na manj intenzivnih kmetijah se že pojavlja revščina,
- o pojavljajo se vedno novi in vedno večji pritiski na kmetijsko politiko za sprejemanje kratkoročnih odločitev, ki pripomorejo k trenutni dohodkovni izboljšavi na kmetijah na račun dolgoročnih podpor namenjenih splošnemu prestrukturiranju in razvoju,
- o dviguje se nezadovoljstvo med kmeti in s tem pobeg mladih ljudi v druge donosnejše poklice.

Za uspešnost komasacijskega postopka je ključno, da vsi komasacijski udeleženci aktivno sodelujejo v postopku, v katerem je potrebno njihove želje v čim večji meri upoštevati.

Komasacija vpliva na gospodarske, socialne in fizične spremembe v okolju. Vsaka komasacija omogoča ureditev včasih že zapuščene krajine. Obdelovanje postane navadno intenzivnejše, uredijo se nekatera območja, ki so se začela zaraščati in podobno. Poleg tega je pri komasacijah potrebno upoštevati regijske, krajinsko ekološke,

kulturnozgodovinske, etnološke in estetske zahteve. Dosedanje komasacije so bile velikokrat slabo načrtovane, stihijske, nestrokovne in mnogokrat niso upoštevale zahtev celostnega razvoja podeželja.

V nekaterih razvitejših državah (Nemčija) posvečajo celostnemu razvoju podeželja izreden pomen. Prostorsko planiranje se preko celostnega sistema planiranja na nivoju celotne države (ceste, železnice, vodotoki itn) vključuje v planiranje na lokalnem nivoju, kjer ne sodelujejo samo lastniki in uporabniki kmetijskih zemljišč, temveč celotna lokalna skupnost ob pomoči strokovnjakov iz področja arhitekture, krajinarstva in drugi (Prosen, 1993).

Poznan je primer na komasacijskem območju Radomlja II-IV, kjer investitor pri novi razdelitvi zemljišč ni upošteval trase takrat bodoče, sedaj pa že obstoječe avtoceste Ljubljana – Celje (Geodetski zavod, 1987). Ko je bila avtocesta zgrajena, je v mnogih primerih kmetom prerezala obdelovalne komplekse, podaljšala dostopno pot ter hkrati poslabšala vodni režim v tleh, ki na nekaterih območjih že povzročata prekomerno zamočvirjenost.

Posebne probleme sprožajo komasacije, ki ne upoštevajo potreb širšega podeželskega prostora. Pri tem gre predvsem za (Prosen, 1993):

- določanje zemljišč rezerviranih za širitev naselja, obrti in za podeželje primerne industrije,
- zagotavljanje zavarovanih zemljišč, ki imajo naravovarstveno in krajinsko zanimive pogoje, s čimer dosežemo potrebno raznolikost krajine,
- za kvalitetno življenje vseh prebivalcev (zemljišča za prosti čas, rekreacijo).

Te naloge dajejo komasaciji širši pomen in ne le samo kmetijskega.

Kot primer tega navajamo primer komasacije na Prevojah (Geodetski zavod, 1987), kjer so morali takoj po zaključeni komasaciji z izrednimi ukrepi zagotoviti prostor za izgradnjo vrtca na pravkar komasiranem zemljišču.

Družba za izgradnjo avtocest Republike Slovenije je v svoji odkupni ceni zemljišča vključila poleg ocenjene vrednosti zemljišča še izpad 15 letnega prihodka od pridelkov in izplačilo odškodnine za nezmožnost uporabe še neamortiziranih sredstev na kmetiji. To pomeni, da imajo sedaj kmetje, ki so zaradi izgradnje avtocest izgubili svoja zemljišča, relativno veliko denarja. Ker potrebujejo kmetijska zemljišča, njihovo povpraševanje po kmetijskih zemljiščih potiska ceno le-teh navzgor. V takih situacijah so ponudbene cene za kmeta – mejaša, ki ni dobil odškodnine previsoka in tako ni mogoče uporabiti načel ZKZ glede prednostnega vrstnega reda pri prometu s kmetijskimi zemljišči. Zemljišča ne odkupuje več kmet-mejaš ali kmet-zakupnik, temveč tisti, ki je dobil odškodnino od prodane zemlje in ki lahko ponudi bistveno večjo kupnino, čeprav je njegova kmetija od ponujenega zemljišča oddaljena tudi do 10 km.

S podobnimi problemi so se že srečevali drugje po Evropi, na primer v Franciji. Po drugi svetovni vojni so mladi francoski kmetje iz majhnih kmetij, brez možnosti konkurirati

špekulativnemu nekmečkemu kapitalu, ki se je pojavljal na trgu s kmetijskimi zemljišči, dali pobudo državi, da prepreči ta nenadzorovani promet. Tako je Francija leta 1960 z zelo strogo zakonodajo preprečila nadaljevanje prehoda lastnine nad kmetijskimi zemljišči v last špekulantom in s tem praznjenje podeželja. Ustanovili so tudi javno Družbo za gospodarjenje z zemljišči in za naseljevanje podeželja (v nadaljevanju SAFER), ki ima predkupno pravico in so ji prodajalci zemljišč zavezani poročati o svojih namerah. Tako so s pomočjo družbe SAFER postopoma začele nastajati družinske kmetije, ki so zagotavljale dostojen in trajen vir prihodka za preživetje (Luc, 2001).

Družbi SAFER je država naložila naslednje naloge oziroma pravice (Luc, 2001):

- zagotoviti predkupno pravico pri nakupu ali najemu kmetom, ki želijo svoje kmetije povečati,
- definirati optimalno velikost kmetije glede na naravno lego, ki omogoča optimalno izrabo opreme, polno zaposlitev in zagotavlja ustrezen življenjski standard vsakemu delavcu,
- pravica za zagotavljanje poroštva pri kreditnih ustanovah v korist kmetov, ki pridobivajo zemljišča,
- pravica do kontrole na kmetijah, ki so prejemniki teh ugodnosti,
- pravica za podeljevanje posebnih pokojnin za kmete stare nad 60 let in so pripravljeni svoje kmetije pod nadzorom te družbe odprodati ali dati v najem,
- podeljevanje štipendij mladim, ki se želijo usmeriti v drug poklic in se odrečejo pravici kmetovanja.

### **2.1.3 Potek komasacijskega postopka**

V preglednici 2 je potek komasacijskega postopka razdeljen na pripravljalna dela in na tehnična ter upravna dela. Znotraj teh del so navedene posamezne faze, ki se v praksi med seboj prepletajo in ni nujno, da si sledijo po navedenem vrstnem redu. Potreben čas za dokončno realizacijo komasacijskih postopkov je odvisen od usklajenosti občinskih planov oziroma sprejete strategije, lastnikov zemljišč, predvsem pa od usposobljenosti ljudi, ki te postopke vodijo. Postopki lahko potekajo tudi nekaj let.

## Preglednica 2: Potek komasacijskega postopka

<b>PRIPRAVLJALNA DELA</b>	Določitev komasacijskih območij
	Razprave z lastniki
	Predlog za spremembe prostorskih aktov
	Sprejem predlogov sprememb prostorskih aktov
	Izvolitev komasacijskega odbora
	Priprava dokumentacije za pripravo predloga o uvedbi komasacije
	Elaborat idejne zasnove ureditve komasacijskega območja
	Priprava finančne konstrukcije
	Pridobitev odločbe upravne enote o uvedbi komasacijskega postopka
	Zagotovitev sredstev
<b>TEHNIČNA IN UPRAVNA DELA</b>	Imenovanje komasacijske komisije
	Izbor izvajalca geodetskih del
	Postopek ugotovitve oboda in parcelacije na obodu
	Izdelava elaborata vrednotenja zemljišč in obstoječega stanja zemljišč – razgrnitev in obravnava pritožb
	Izračun vrednosti zemljišč po posameznih parcelah
	Izdelava idejne zasnove nove razdelitve zemljišč - razgrnitev in obravnava pritožb
	Izdelava nove razdelitve zemljišč - razgrnitev in obravnava pritožb
	Prenos načrta nove razdelitve zemljišč v naravo in prevzem posesti
	Izdaja odločb o novi razdelitvi zemljišč – pritožbe na MKGP RS
	Izdelava elaborata za vnos novih podatkov v zemljiško knjigo in zemljiški kataster

Elementi in postopki iz preglednice so natančneje prikazani v nadaljevanju besedila.

## 2.2 ZAKONI, KI UREJAJO IZVEDBO KOMASACIJSKEGA POSTOPKA

### 2.2.1 Zakon o kmetijskih zemljiščih (2003)

V petem poglavju omenjenega zakona, ki obravnava agrarne operacije, se s 55. členom prične obravnava komasacije. V uvodu zakon najprej definira pojem komasacije, katerega smo že obrazložili. V nadaljevanju pa določa pravilno vložitev predloga o uvedbi komasacijskega postopka.

#### 2.2.1.1 Vložitev predloga za uvedbo komasacijskega postopka

Le tega lahko vložijo lastniki zemljišč na upravni enoti, ali ga v imenu lastnikov vloži komasacijski odbor ali celo pravna oseba (zadruga, občine ipd.).

Prvi pogoj, da lahko vložijo vlogo za začetek postopka komasacije, je podpis pristopnih izjav lastnikov, ki imajo skupno več kot 80 % vseh površin zemljišč na predvidenem



komasacijskem območju. Praksa izkazuje, da je ta odstotek previsok. Vredno bi bilo premisliti o morebitnem zmanjšanju tega odstotka.

V starem Zakonu o kmetijskih zemljiščih (1981) je bil ta delež določen na 51 %. Hkrati so se v ta odstotek štela tudi vsa kmetijska zemljišča v lasti nekmetov. Če je bila komasacija predvidena v skladu s tedanjimi temeljnimi družbenimi plani občin, soglasje komasacijskih upravičencev sploh ni bilo potrebno. V teh primerih so jih šteli kot komasacije posebej pomembne za pridelovanje hrane (Avbelj, 1982).

Poleg omenjenega je potrebno priložiti še:

- predvidene meje komasacijskega območja. Meje navadno tečejo po parcelah, ki mejijo na naravne meje (vodotoki, gozdni rob, ipd.), ali na ceste, železnice, oziroma ureditvena območja,
- po starem Zakonu o urejanju prostora (1984) (v nadaljevanju ZUreP) izvleček iz planskega akta lokalne skupnosti, ki se nanaša na komasacijsko območje, če seveda komasacijsko območje ni v sklopu denacionalizacijskih kompleksov. Vsaka občina ima svoje srednjeročne in dolgoročne prostorske plane in del teh planov so tudi agrarne operacije. Srednjeročni plani se preko javnih razgrnitev spreminjajo na vsake 4 leta. To obdobje je lahko po trenutni potrebi tudi krajše. Lahko pa posamezni investitorji kadarkoli predlagajo spremembo plana, vendar jo morajo v tem primeru plačati sami,
- po novem ZUreP (2002) pripravljen in sprejet lokacijski načrt lokalne skupnosti na podlagi predloga lastnikov, ki imajo v lasti 67 % površine zemljišč na komasacijskem območju. Navedeni sta obe možnosti, ker večina občin še nima sprejete prostorske strategije oziroma prostorskega reda po novem ZUreP.
- prikaz obstoječega lastninskega stanja. Navadno je to spisek vseh lastnikov po abecednem redu, s priloženimi zemljiško knjižnimi izpiski,
- predlog idejne zasnove ureditve komasacijskega območja. To je osnovni dokument za izdajo odločbe upravne enote, ki ga navadno pripravi geodetska organizacija. Podrobno bo opisan v posebnem poglavju,
- oceno pričakovanih učinkov komasacij (glej v poglavju povodi za uvedbo komasacijskega postopka in njegovi cilji),
- imena članov komasacijskega odbora. Odbor izvolijo komasacijski udeleženci in ima naslednje naloge:
  1. zastopa interese komasacijskih udeležencev,
  2. pripravlja predloge, ki jih posreduje upravni enoti,
  3. sodeluje pri pripravi predloga elaborata vrednotenja zemljišč in elaborata nove razdelitve zemljišč,
  4. komasacijski odbor ima zelo pomembno vlogo, ne sme pa odločati o pravicah posameznih komasacijskih udeležencev
- ime in naslov investitorja komasacije, ki mora biti pravna oseba, ter njegovo soglasje, da prevzema pravice, obveznosti in odgovornosti, ki izhajajo iz investitorstva komasacije. Investitorji so navadno zadruga, občine, lahko pa so tudi druge pravne osebe.

- o finančno konstrukcijo pokrivanja stroškov. Stroške navadno pokriva v celoti država, lahko pa se delno pokriva iz sredstev, ki jih prispevajo komasacijski udeleženci, občine oziroma druge lokalne skupnosti in iz drugih virov.

#### 2.2.1.2 Izdaja odločbe o uvedbi komasacijskega postopka

Po pravilno vloženi vlogi krajevno pristojna upravna enota izda odločbo o uvedbi komasacijskega postopka. Če komasacijsko območje leži na območjih dveh ali več upravnih enot, navadno prevzame to nalogo le ena s soglasjem ostalih upravnih enot. Podrobno bomo vsebino odločbe predstavili kasneje. V nadaljevanju 57. člena predmetnega zakona piše, da se v odločbo lahko vključijo gozdovi, vodna in druga zemljišča oziroma, da se lahko nekatera tudi izključijo, če bi vključitev le teh ovirala smotno izpeljavo samega postopka. Komasaacijsko območje lahko z dopolnitvijo že pravnomočne odločbe spremeni svoje meje, vendar se lahko poveča ali zmanjša le za manj kot 10%. V starem zakonu o kmetijskih zemljiščih je bil ta odstotek drugačen in je določal maksimalno povečanje za 5 %, oziroma zmanjšanje za 20 %.

V komasacijskem postopku ni dovoljena vrnitev oziroma določitev posestne strukture, kot je bila pred uvedbo komasacijskega postopka. To je logično, ker to ne bi bil več komasacijski postopek, temveč mejno ugotovitveni postopek, ki se lahko naroči kadarkoli pri geodetskih izvajalcih, če so mejaši za to zainteresirani. Če pa med izvajanjem pride do razmer, ki onemogočajo nadaljevanje postopka, lahko upravna enota s sklepom ustavi komasacijski postopek, seveda, če je posestno stanje v naravi še nespremenjeno. Takšen sklep ima na koncu tudi finančne posledice, ki jih navadno nosi investitor.

Komasacijski postopek vodi upravna enota preko imenovane komasacijske komisije, ki šteje najmanj pet članov med katerimi mora biti vsaj en agronom, geodet, pravnik, predstavnik investitorja in predstavnik komasacijskih udeležencev. Predsednik je navadno pravnik s pravosodnim izpitom. Člani so uradne osebe s pooblastilom o vodenju postopka in opravljanje drugih dejanj, ki so v postopku potrebni.

#### 2.2.1.3 Promet s kmetijskimi zemljišči med komasacijskim postopkom

Z uvedbo komasacijskega postopka z odločbo je do dokončanja postopka promet prepovedan. Promet pomeni poleg prodaje še parcelacije, menjave, izdajanje soglasij in služnosti, saditev sadnega drevja ali sečnja gozdnih dreves, kjer je gozd predviden. V zakonu so določene izjeme in sicer:

- o če se s prodajo zmanjša število lastnikov zemljišč ali solastniških deležev,
- o če je bil pravni posel začel pred komasacijsko odločbo, pa formalno še ni bil zaključen,
- o če zemljišče kupuje država.

#### 2.2.1.4 Uradne evidence, ki se upoštevajo v komasacijskem postopku

Upravna enota mora upoštevati naslednje evidence:

Glede lastnine in drugih stvarnih pravic se upošteva stanje v zemljiški knjigi. Dokazila o tem stanju so zemljiško knjižni izpiski. Pomembni so vsi podatki iz izpiska. Tako najdemo

v A1 listu, katere parcele so predmet tega izpiska, v A2 listu, katere listine so povzročile vpise in izbrise posameznih parcel, njihovo delitev, ali spremembo vrste rabe. V B listu najdemo prejšnje in sedanje lastnike. V C1, C2 in C3 listu so stvarna bremena oz. pravice (zakup, služnosti, hipoteke, pravica uporabe, prežitki ipd.).

Glede lege, velikosti, katastrske kulture in katastrskega razreda so privzeti podatki iz zemljiškega katastra izdani v obliki mapnih kopij in posestnih listov.

Glede drugih podatkov se upošteva dejansko stanje.

Upravna enota mora obe evidenci med seboj uskladiti. To velja predvsem v primeru, ko ugotavljamo lastništvo. Predvsem v zemljiški knjigi se pojavljajo napake pri osebnih podatkih lastnika nepremičnine. Prvo opozorilo bomo prejeli že takrat, ko bomo prejeli vrnjene odločbe s klavzulo na kuverti, kot neznana oseba, mrtev, odpotoval ipd.

#### 2.2.1.5 Potrebni elaborati v komasacijskem postopku

Potrebni elaborati so:

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

Vsebino elaboratov bomo podrobno opisali v poglavju Pravilnik o izvajanju komasacij kmetijskih zemljišč.

Vsi elaborati se javno razgrnejo na krajevno običajen način. Navadno so to oglasne table krajevnih skupnosti, občin ali upravnih enot. Rok za razgrnitev ne sme biti krajši kot 15 dni, običajno je 30 dni. V tem roku komasacijski udeleženci podajajo svoje pripombe in predloge, ki jih komasacijska komisija obravnava in v čim večjem obsegu upošteva. Upoštevane predloge se vključi v končno odločbo in elaborat nove razdelitve zemljišč.

Z elaboratom nove razdelitve zemljišč se dostopi do zemljišč izven komasacijskega območja ne smejo poslabšati. Tudi v samem območju mora imeti vsaka parcela določen dostop iz javne poti. Izogibati se je potrebno služnostnim dostopom in solastnini.

#### 2.2.1.6 Zaključek komasacijskega postopka

Po končani razgrnitvi elaborata nove razdelitve zemljišč in po obravnavanih pripombah upravna enota izda odločbo o novi razdelitvi zemljišč. Pred izdajo te odločbe, mora upravna enota predhodno pridobiti od pristojne geodetske uprave potrdilo o skladnosti elaborata s predpisi o zemljiškem katastru. Hkrati mora komasacijske udeležence seznaniti z njihovimi novimi zemljišči v naravi. S tem, ko je bilo komasacijskemu udeležencu v naravi pokazana nova lokacija zemljišča in jim je bila vročena odločba o novi razdelitvi, mora le ta zemljišča prevzeti v posest, stara pa prepustiti drugemu udeležencu, ne glede na to ali se z lokacijo in velikostjo na novo dodeljenega zemljišča strinja ali ne. Pritožba na odločbo ne more zadržati njene izvršitve glede prevzema posesti. Pritožbe se v tem

primeru vlagajo na drugostopenjski organ, to je na Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano Republike Slovenije (v nadaljevanju MKGP RS).

Če je v pritožbenem postopku ugotovljeno, da je potrebno pritožbi ugoditi, upravna enota lahko spremeni tudi tisti del izreka odločbe, ki se ne nanaša na pritožnika. V praksi to pomeni, če komasacijska komisija ugotovi, da je pritožnik bolj upravičen do nekega zemljišča kot drugi, potem upravni organ izda dopolnilno odločbo in z njo obvesti obe stranki o odločeni spremembi. Vse pritožbe v zvezi s komasacijo se štejejo za nujne.

Ena od bistvenih novosti novega zakona v primerjavi s starim je določilo v 72. členu. Le ta določa, da organ druge stopnje, to je MKGP RS, s posebnim sklepom lahko razdruži komasacijsko območje na več delov tako, da se izloči območje, kjer so pritožbe, za ostali del pa ugotovi njeno pravnomočnost in tako sposobnost vpisa v zemljiško knjigo. Z vpisom vseh parcel v zemljiško knjigo se komasacijski postopek zaključuje.

#### 2.2.1.7 Financiranje komasacij

Komasacije se lahko financirajo iz različnih virov. Večinoma investitorji pokrivajo stroške iz proračuna države. Lahko pa stroške komasacij pokrijejo komasacijski udeleženci, občine iz svojega proračuna, oziroma iz drugih virov. Zakon o urejanju prostora točno določa, da te stroške pokriva predlagatelj komasacije.

Investitor podpiše posebno izjavo o sprejemu investitorstva, s čimer se zaveže, da bo zagotovil sredstva za izvedbo vseh del, potrebnih za izvedbo komasacije, vključno z vpisom v zemljiško knjigo in posledično tudi kataster.

### 2.2.2 Zakon o urejanju prostora (2002)

Ta zakon ureja vsebino, predvsem pa metodologijo izvedbe komasacije na območju lokacijskih načrtov. V njem je definiran namen komasacije, ki govori, da se z novim lastniškim stanjem omogoči racionalno načrtovanje in izvedbo z občinskim lokacijskim načrtom predvidene prostorske ureditve.

Skoraj neverjetno je, da sta si ZKZ in ZureP v nasprotju in sicer v tistem delu, ki govori o deležu površine zemljišč, potrebnih za vložitev predloga na upravno enoto. ZureP določa ta delež v višini 67 %, ZKZ pa 80 %. V bistvu ta zakon bolj določa vloge geodetskih služb (geodetska podjetja, Geodetske uprave) in njihove naloge, katere so:

- določiti je potrebno nove parcele z mejami opredeljenimi z zemljiško-katastrskimi točkami in podatki o njihovih lastnikih,
- odločiti o pripombah in predlogih danih med javno razgrnitvijo elaborata v komasacijskem postopku,
- določiti denarne odškodnine za poravnave vrednosti zemljišča glede na vloženo in na novo pridobljeno površino,
- določiti nove služnosti, kjer ni drugačne rešitve.

Zakon govori še o zagotavljanju sredstev, ki naj bi bila zagotovljena s strani predlagatelja komasacije, o vpisih v zemljiško knjigo in zemljiški kataster.

Ta zakon dovoljuje izvedbo pogodbene komasacije.

### 2.2.3 Zakon o evidentiranju nepremičnin državne meje in prostorskih enot (2000)

ZENDMPE uvaja nov pojem pogodbene komasacije in definira razliko med njo in upravno komasacijo (Preglednica 3).

**Preglednica 3: Razlike med pogodbeno in upravno komasacijo**

Upravna komasacija	Pogodbena komasacija
Se izvaja na podlagi ZUP-a	Na podlagi pogodbe
Vodi upravna enota	Vodi in izvede lahko geodetsko podjetje
Se izvaja ob 80 % pristopu lastnikov zemljišč	Se izvaja ob 100 % pristopu lastnikov zemljišč
Nedoločena razmerja med lastniki	Določena razmerja med lastniki
Pritožbe ne ustavijo komasacijskega postopka	Pritožba enega lastnika na končni elaborat nove razdelitve zemljišč lahko ustavi postopek
Se financira iz namenskih sredstev RS	Se ne financira iz namenskih sredstev RS
Končna razdelitev zemljišč še ni znana. Lahko je podana kot idejna zasnova	Že znana končna razdelitev ob podpisu pogodbe

### 2.2.4 Pravilnik o izvajanju komasacij kmetijskih zemljišč (2004)

Zakon o kmetijskih zemljiščih zelo natančno opisuje potek komasacijskega postopka tako, da ga ta pravilnik le dopolnjuje, oziroma nekatere postopke obravnava bolj podrobno. Zelo nazorno so opisana pravila izdelave posameznih elaboratov potrebnih za dokončanje komasacije. Zelo podrobno je opisana tudi odločba o uvedbi komasacijskega postopka. Zato bodo v tem delu diplomske naloge obravnavane izključno te naloge.

#### 2.2.4.1 Izdelava predloga idejne zasnove komasacijskega območja

Kot smo že navedli, je to osnovni dokument, ki je potreben pri predlogu za uvedbo komasacijskega postopka. Le ta mora biti usklajen z veljavnim srednje in dolgoročnim prostorskim planom lokalne skupnosti oziroma lokacijskim načrtom. Kot dokaz usklajenosti, predlagatelj predloži lokacijsko informacijo, izdelano za potrebe vložitve postopka komasacije ter potrjen izsek občinskega prostorskega plana z legendo in žigom oziroma sprejet lokacijski načrt.

Predlog idejne zasnove je sestavljen iz tekstualnega in grafičnega dela. V idejni zasnovi morajo biti usklajeni in upoštevani interesi varstva narave, varstva kulturne krajine, upoštevane bodoče poselitve oziroma pozidave zemljišč ali morebitne bodoče prometne povezave in druge prostorske ureditve v skladu z veljavnimi prostorskimi izvedbenimi akti.

Tekstualni del vsebuje:

- strokovna mnenja, če so prisotni posebni pogoji glede obdelave, vezani na naravno specifičnost in tradicionalnost (vinogradi – obdelava na terasah, po plastnicah, ipd.)
- kriterije za urejanje prostora po predpisih lokalne skupnosti. Ti kriteriji so opisani v lokacijski informaciji,

- predvideno kmetijsko pridelavo,
- predvidene ukrepe za ureditev zemljišč, če so le ti potrebni,
- varovanje naravne in kulturne dediščine,
- izračun predvidenega učinka komasacije.

Grafični del je prikazan na mapnih kopijah, ki se jih naroči na pristojnih geodetskih upravah. Dobrodošlo je dodati digitalni ortofoto načrt (DOF) ali drug ustrezen posnetek terena. Najmanjše merilo za grafični del je 1 : 5000. Seveda mora biti usklajen s prostorsko ureditvenimi pogoji (PUP) glede varstva narave in krajine, morebitnih novih poselitvenih območjih, predvidenih novih cest in drugih pogojev. Upravna enota preveri skladnost idejne zasnove z veljavnimi in sprejetimi PUP.

Grafični del je zopet sestavljen iz dveh delov:

- prvi del vsebuje stanje pred komasacijo,
- drugi del vsebuje stanje po komasaciji.

V prvem delu je prikazana meja območja, praviloma načrtovana po parcelnih mejah ali mejah vodotokov, poti, cest, železnice ipd. Posebej morajo biti označene poti, objekti in naprave (kozolci, električni drogovi), trajni nasadi, gozdovi, posamezna drevesa, žive meje itd. Posebej morajo biti označene meje območij s posebnimi pogoji obdelave, morebitne meje, ki se urejajo z izvedbenimi akti (npr. avtoceste) in padejo v komasacijsko območje ter meje različnih natančnosti podatkov zemljiškega katastra znotraj komasacijskega območja. Tu so mišljeni različni sistemi geodetskih izmer. Stare izmere so v merilu 1:2880 (nekdanje uradno merilo v katastru). Sedaj se postopno uvaja merilo 1:2000 (v urbanih območjih na merilo 1:1000). Zaradi tega je potrebno v geodetskem postopku izmeriti obod komasacijskega območja, ki nam prikaže dejansko površino komasacijskega območja. Praksa izkazuje, da ta postopek poda različno izmero, kot je po katastrskih podatkih. Ta odstotek odstopanja se upošteva v končnih odločbah nove razdelitve zemljišč.

V drugem delu se na mapnih kopijah označi:

- razporeditev zemljiških kompleksov po predvideni pridelavi,
- razporeditev zemljiških kompleksov ali polj po lastništvu,
- mreže jarkov, poti, vzdrževalne pasove ob vodnih objektih, namakalne sisteme, vetrobranske pasove in druge objekte, ki se ohranjajo, opuščajo ali gradijo na novo, v skladu s prostorskimi izvedbenimi načrti,
- predvidene ukrepe za varstvo tal,
- predlagane smeri obdelave.

Vse te elemente je potrebno predhodno dobro preučiti, saj so ključnega pomena za končni uspeh komasacijskega postopka. Nevzdržno bi bilo, če npr. v tem koraku ne upoštevamo vzdrževalnih pasov na posameznih osuševalnih jarkih ali celo predvidenih novih vetrobranskih pasov.

#### 2.2.4.2 Elaborat ekonomske upravičenosti komasacije

Ekonomsko upravičenost se dokaže z elaboratom, ki primerja stroške obdelave povprečne velikosti enega kosa zemljišča pred in po izvedeni komasaciji. Velikost povprečnega zemljišča se izračuna na podlagi dejanskega stanja. V primeru izboljševanja kmetijskih zemljišč z agrotehničnimi ukrepi, se v elaborat ekonomske upravičenosti vnese tudi pričakovano povečanje pridelkov.

#### 2.2.4.3 Vsebina odločbe o uvedbi komasacijskega postopka

Po uspešno vloženi vlogi mora upravna enota izdati odločbo o uvedbi komasacijskega postopka.

Odločba je posamičen upravni akt, s katerim pristojni upravni organ odloči o pravicah in obveznostih strank. Ker gre za upravno komasacijo, je osnovna vsebina in oblika odločbe določena v Zakonu o upravnem postopku, ki v XIII poglavju pravi, da na podlagi dejstev, ugotovljenih v postopku, pristojen upravni organ izda odločbo, ki je predmet postopka. V konkretnem primeru je to popolna vloga.

Odločba mora vsebovati:

- o uvod ali glavo,
- o naziv, navadno je to kar Odločba,
- o izrek (dispozitiv),
- o obrazložitev,
- o pouk o pravnem sredstvu,
- o ime organa, ki jo je izdal s številko in datumom izdaje,
- o podpis odgovorne osebe, podpis osebe, ki je odločbo pripravil in žig.

Uvod vsebuje ime organa, ki odločbo izdaja. V primeru, če komasacija leži na območjih več upravnih enot in je izdano soglasje za vodenje postopka eni upravni enoti, le ta v uvodu navede tudi ta soglasja. Pomembno je še navesti pristojnost organa, ime stranke, na katero se odločba nanaša ali na zakonitega zastopnika, ter na kratko označeno zadevo, na primer, da gre za komasacijo.

Izrek mora biti kratek in jasek glede predmeta postopka in o vseh zahtevah strank. Ker gre za uvedbo komasacijskega postopka, se tu navede seznam lastnikov, seznam vloženih parcel z njihovimi katastrskimi in zemljiško knjižnimi podatki, izrek o prepovedi prometa, parcelacij in spreminjanja vrste rabe. Če se komasacija investira iz lastnih virov udeležencev, morajo biti navedeni tudi stroški po posameznem komasacijskem udeležencu. Naveden mora biti še račun, kam ta sredstva nakazati in v katerem roku.

Obrazložitev mora biti popolna. Navedeni morajo biti razlogi, zakaj se odločba izdaja, ugotovljeno dejansko stanje in na podlagi česa se je izrek odločbe sprejel z navedbo določb in predpisov, na katere se odločba opira.

S poukom o pravnem sredstvu se stranki sporoči, kako in kam lahko vloži pritožbo ali pa začne upravni spor. Naveden je še rok pritožbe in vrednost upravne takse ter navedba, da se pritožbo lahko poda tudi na zapisnik pri organu, ki je odločbo izdal. Pri odločbi o uvedbi komasacijskega postopka je dovoljena pritožba na drugostopenjski organ, to je Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano.

Odločba se vroča stranki v izvorniku ali v overjeni kopiji in z vročilnico. Hkrati se jo objavi na krajevno običajen način. Če je komasacijskih udeležencev veliko, se lahko posameznemu komasacijskemu udeležencu vroči le tisti del odločbe, ki se nanaša nanj. Zaradi zaznambe uvedbe komasacije v zemljiški knjigi in zemljiškem katastru, se odločba skupaj s seznamom parcel pošlje še pristojnim okrajnim sodiščem in geodetski upravi. Zemljiške knjige vknjižijo zaznambo v C-listu kot stvarno breme.

#### 2.2.4.4 Elaborat idejne zasnove ureditve komasacijskega območja

Elaborat idejne zasnove komasacijskega območja (v nadaljevanju besedila - elaborat idejne zasnove) vsebuje naslednje priloge:

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

S sklepom o začetku, kraju in trajanju razgrnitve elaborata idejne zasnove, upravna enota obvesti komasacijske udeležence in jih pozove, da sodelujejo s svojimi pripombami in predlogi, ki morajo biti pisne ali podane na zapisnik. Navadno je ob elaboratu priložen zvezek, kjer se te pripombe vpisujejo, lahko pa so podane tudi po pošti, naslovljene na upravno enoto. Po končani razgrnitvi upravna enota obravnava pripombe, skupaj z investitorjem, kmetijsko svetovalno službo, izvajalcem geodetskih del in komasacijskim odborom. Pri obravnavi se vodi zapisnik, po katerem upravna enota pripravi stališča do teh pripomb, ter jih predloži izvajalcu geodetskih del, da izdela potrebne spremembe in dopolnitve idejne zasnove. Nekatero upravno enoto ta spremenjeni elaborat idejne zasnove razgrnejo še enkrat, kjer se zopet sprejemajo pripombe in predlogi, ki pa se upoštevajo pri pripravi elaborata nove razdelitve zemljišč. To se je izkazalo kot dobra rešitev, ker nekatere spremembe povzročijo nove pripombe, ki jih ob prvi razgrnitvi ni bilo. Naslednji korak je izdaja sklepa o potrditvi elaborata idejne zasnove.

#### 2.2.4.5 Elaborat obstoječega stanja zemljišč na komasacijskem območju

S tem elaboratom se izvede kontrola dejanskega stanja. Za popolno analizo tega stanja moramo priskrbeti:

- zemljiškoknjizne izpiske in druge listine o lastništvu (overjene kupoprodajne pogodbe, odločbe o odobritvi pravnega posla),
- kopije katastrskih načrtov s stanjem po ureditvi meje komasacijskega območja,



- posestne liste, ki izkazujejo velikost parcele, vrsto rabe, katastrski razred,
- listine, ki izkazujejo druga stvarna bremena in pravice udeležencev,
- izkaze zemljišč, v katerih so zbrane parcele enega lastnika ali več lastnikov, ki so v enakem lastniškem razmerju na komasacijskem območju,
- sklep o razgrnitvi elaborata obstoječega stanja.

Ta elaborat je zelo pomemben, saj omogoča urejanje številnih lastniških zadev, ki v predhodnih postopkih niso bile urejene ali pa so bile urejene le delno. Komasacijska komisija in nato tudi upravna enota se velikokrat srečata s podatkom, ki izkazuje, da je lastnik pokojni. V tem primeru mora uprava enota poiskati dediče in s posebnim sklepom določiti pooblaščenca. Če je pokojni neznan ali nima dedičev, se s posebnim postopkom določi začasnega zastopnika, ki ima v samem postopku enake pravice kot lastnik. Enako se začasnega zastopnika postavi v primeru, če komasacijski udeleženec ni zmožen sodelovati v postopku ali če s svojim obnašanjem onemogoča normalen potek postopka. Če se stanje pri takšnem udeležencu spremeni, lahko ponovno vstopi kot stranka, vendar mora sprejeti trenutno dejansko stanje.

#### 2.2.4.6 Elaborat vrednotenja zemljišč v komasacijskem postopku

Navadno se hkrati z razgrnitvijo elaborata idejne zasnove razgrne še elaborat vrednotenja zemljišč v komasacijskem postopku (v nadaljevanju besedila – elaborat vrednotenja zemljišč).

To je lahko zelo zapleten postopek, odvisen od konfiguracije terena in morebitnih trajnih nasadov, če so na tem območju. Tu prihaja do največ nesoglasij. Navadno lastniki zemljišč v tem postopku svoja zemljišča precenjujejo, problem pa nastane, ko to zemljišče prejme nekdo drug, ki se s tem vrednotenjem nikakor ne strinja.

Izvajalci teh elaboratov so izključno specializirani agronomi. Zakonska osnova temelji še po Navodilih za vrednotenje zemljišč komasacijskega sklada (1988).

Zemljišča se uvrščajo v vrednostne razrede, glede na proizvodno sposobnost in talne lastnosti in morebitne negativne dejavnike, ki vplivajo na obdelovanje (električni in telefonski drogovi, plinovodi ipd.). Tako se posamezna zemljišča razvršča v vrednostne razrede in v nadaljevanju se vsako parcelo ovrednoti po naslednji formuli:

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

$V_p$  = vrednost vložene parcele

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

$v_1, v_2, v_n$  = vrednost zemljišča za 1m<sup>2</sup> za posamezni vrednostni razred

$V_z$  = vrednost zemljišča

$K$  = negativni ali pozitivni dejavniki

Vrednosti zemljišč razvrščamo po posameznih vrednostnih razredih. V kateri vrednostni razred zemljišče spada, je odvisno predvsem od posameznih metod in načinov vrednotenja, ki jih predpiše minister za kmetijstvo. Katero metodo se izbere, se določi z odločbo o uvedbi komasacije. Vse metode pa temeljijo na osnovi:

- katastrskih razredov,
- katastrskih kultur,
- lege zemljišča.

Vrednostne razrede se ovrednoti po cenilnih enotah na kvadratni meter. V nadaljevanju se določi še vrednost razreda in s tem vrednost kvadratnega metra zemljišča v denarju. Tu se v praksi zopet pojavijo težave, za koliko ovrednotiti posamezen vrednostni razred. Pri razgrnitvi elaborata vsak udeleženec glede na razvrstitev svojih zemljišč po posameznem vrednostnem razredu želi, da se razred, v katerega so njegova zemljišča razporejena, ovrednoti čim višje. Nekateri udeleženci bi se vrednotenju najraje izognili in predlagajo celo enotno ceno za kvadratni meter. Seveda je to nemogoče in vrednotenje je edini možni način za pravično razdelitev zemljišč po končanem komasacijskem postopku.

Elaborat vrednotenja zemljišč mora vsebovati:

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

Če gre še za druge rabe zemljišč, mora elaborat vsebovati še:

- elaborat vrednotenja gozdnih zemljišč,
- elaborat vrednotenja gradbenih parcel,
- elaborat vrednotenja trajnih nasadov.

Te elaborate izdelajo stvarno pristojni cenilci in izvedenci.

Komasacijski udeleženci, ki soglašajo s predmetnim elaboratom, potrdijo to s svojim podpisom.

#### 2.2.4.7 Elaborat nove razdelitve zemljišč v komasacijskem postopku

Z upoštevanjem elaborata vrednotenja zemljišč in elaborata idejne zasnove, se za zaključek postopka izdelata še elaborat nove razdelitve zemljišč. Če smo upoštevali vse pritožbe na elaborat idejne zasnove ter hkrati upoštevali še elaborat vrednotenja zemljišč, končni uspeh ne more več izostati. Poleg naštetega upoštevajmo še zmanjšanje števila parcel na minimum in tako zmanjšanje stroškov obdelave, oblikovanje čim lepših parcel z dostopom do javnih poti, možnost uporabe sodobne mehanizacije, združevanje parcel, ki jih obdeluje eno gospodinjstvo, ter morebitno upoštevanje že dogovorjenih zakupov.

Pri tem se upoštevajo naslednji kriteriji:

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

Elaborat nove razdelitve zemljišč vsebuje:

- sklep o razgrnitvi predloga nove razdelitve zemljišč,
- predlog načrta nove razdelitve zemljišč. Izdelajo ga geodeti in je videti kot velika mapna kopija z navedenimi podatki o lastnikih, površini in cenilni enoti za posamezno parcelo,
- razdelitveni izkaz, ki vsebuje obstoječe stanje (to so vložene parcele), novo stanje (to so dodeljene parcele) s podatki o lastniku, površini vrednostnih razredov po parcelah, površini in vrednosti po cenilnih enotah, skupni površini in vrednosti vloženi in dodeljeni zemljišč v cenilnih enotah, z vsemi odbitki, morebitnimi služnostmi in bremenami. Pri vloženi parcelah se vpiše tudi vrsta rabe, katastrska kultura in katastrski razred,
- pripombe in predloge, ki so bile dane na predlog nove razdelitve zemljišč in na elaborat vrednotenja zemljišč, skupaj s sprejetimi sklepi komasacijske komisije,
- zemljiškokatastrski del, ki mora biti izdelan po predpisih, ki urejajo vzdrževanje zemljiškega katastra,
- potrdilo odgovornega geodeta o tehnični pravilnosti elaborata.

Na javni razgrnitvi se zopet zbirajo predlogi in pripombe komasacijskih udeležencev, ki se nadaljuje z ustnimi obravnavami prizadetih. Po morebitnem sprejetju pripomb, geodet vnese te spremembe v elaborat nove razdelitve zemljišč. Sledi prenos novega katastrskega in zemljiškoknjžnega stanja v naravo v skladu s predpisi, ki urejajo zemljiški kataster.

Zamejničenje se mora opraviti v prisotnosti lastnika, ki po končanem postopku podpiše zapisnik, da je seznanjen z novimi mejami.

Pri elaboratu nove razdelitve zemljišč morajo projektanti upoštevati zakonsko določena pravila, tako da komasacijski udeleženci dobijo iz komasacijskega sklada približno enake skupne vrednosti. Razlika med vrednostjo vloženih in dodeljenih zemljišč ne sme presegati 5 % vrednosti in 15 % površine. Pri tem niso všteti odstotki odbitka za zemljišča, ki so se uporabila za skupne objekte in naprave (osuševalni jarki, nove poti, osnovna odvodnja, nadomestne vode, kot so ribniki, akumulacijska jezera, vetrobranski pasovi in drugi javni objekti). Razlika med večjo oz. manjšo vrednostjo dodeljenega zemljišča se poravna v denarju iz komasacijskega sklada.

Vplačilo, oziroma izplačilo v komasacijski sklad je določeno v odločbi o novi razdelitvi zemljišč. Če se v pritožbenem postopku ugotovi še nadaljnja razlika v vrednosti dodeljenega zemljišča, se le-ta poravna po pravnomočnosti odločbe o novi razdelitvi zemljišč, valorizirana glede na splošno gibanje cen.

Vodna zemljišča se iz komasacijskega sklada dodelijo lastnikom, določenim v Zakonu o varstvu okolja (2004) oziroma Zakona o vodah (2002). To je navadno Republiška vodna uprava na Ministrstvu za okolje in prostor. Pri tem določilo ni jasno, kako nekdo, četudi je to država, lahko pridobi zemljišča brez plačila odškodnine oziroma kupnine. Do teh primerov prihaja, ko geodetske odmere izkažejo povečanje vodnih zemljišč.

## 2.3 SPREMEMBE V LASTNIŠKI SESTAVI KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ PO SPREJETJU ZAKONA O DENACIONALIZACIJI

Zakon o denacionalizaciji (1991) (v nadaljevanju ZDEN) v svojem 16. členu določa, da se odvzeto zemljišče v prvi vrsti vrača v naravi. Če to ni mogoče, je možno vračilo nadomestnih zemljišč na podlagi sporazuma med zavezancem, to je s Skladom kmetijskih zemljišč in gozdov RS (v nadaljevanju SKZG RS) in upravičencem. Če do tega sporazuma ne pride, se upravičencu izdajo obveznice Slovenske odškodninske družbe (v nadaljevanju SOD).

Vračanje odvzetih zemljišč je povsod, tudi na opazovanem območju, sprožilo številne probleme, saj se je stanje v štiridesetih letih zelo spremenilo, česar pa zakonodajalec ni dovolj upošteval. Imetniki pravice uporabe, to so nekdanja družbena kmetijska podjetja, so v tem obdobju na družbenih kompleksih, brez upoštevanja katastrskega stanja, izvajala različne investicije, ki so stanje v naravi popolnoma spremenile. Izvajali so agromelioracije, s čimer so stare katastrske poti preorali in hkrati ustvarjali nove, ki jih nihče ni odmeril in prenesel v kataster. Izvajali so večja zemeljska dela za izboljšanje obdelave oziroma izvedbe teras za intenzivnejšo pridelavo sadja. Na mnogih kompleksih so izvajali hidromelioracijska dela, ki so obsegala izgradnjo osnovne in sekundarne odvodnje z novimi potmi ali izgradnjo namakalnih sistemov. Tudi teh objektov ni nihče

odmeril in prenesel v kataster. Tako danes katastrsko stanje nikakor ni usklajeno s stanjem v naravi in na tako stanje se vrača lastninska pravica na parcelo.

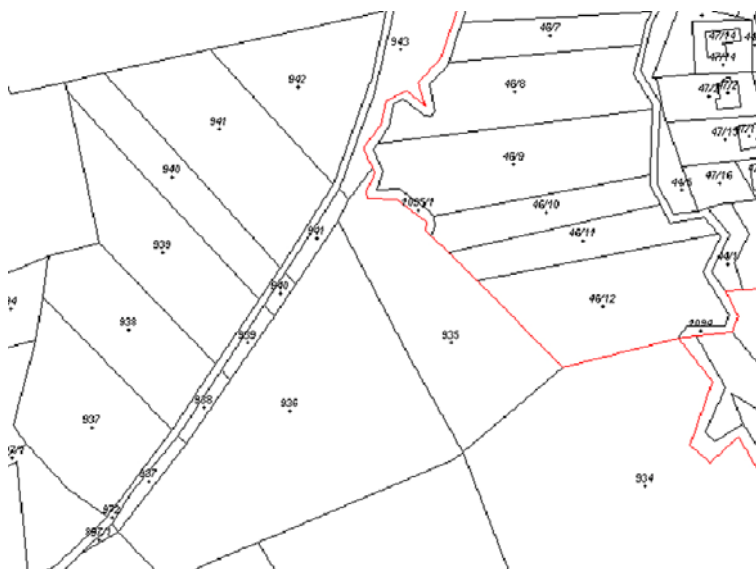
Kot primer navajamo podatke po posameznih kompleksih, ki so jih pred uvedbo Zakona o lastninskem preoblikovanju podjetij (1992) ter Zakona o zadrugah (1992), upravljala bivša družbena podjetja in so bila na območju, ki ga pokriva lokalna izpostava SKZG RS Domžale Kamnik:

Iz preglednice 4 lahko izračunamo, da je na bivših družbenih kompleksih v okolici Kamnika in Domžal od skupno 2077 ha kar 1748 ha kmetijskih zemljišč neusklajenih s katastrom.

**Preglednica 4: Usklajenost bivših družbenih kompleksov s katastrom (vir: Območna geodetska uprava – izpostavi Domžale in Kamnik, 2006)**

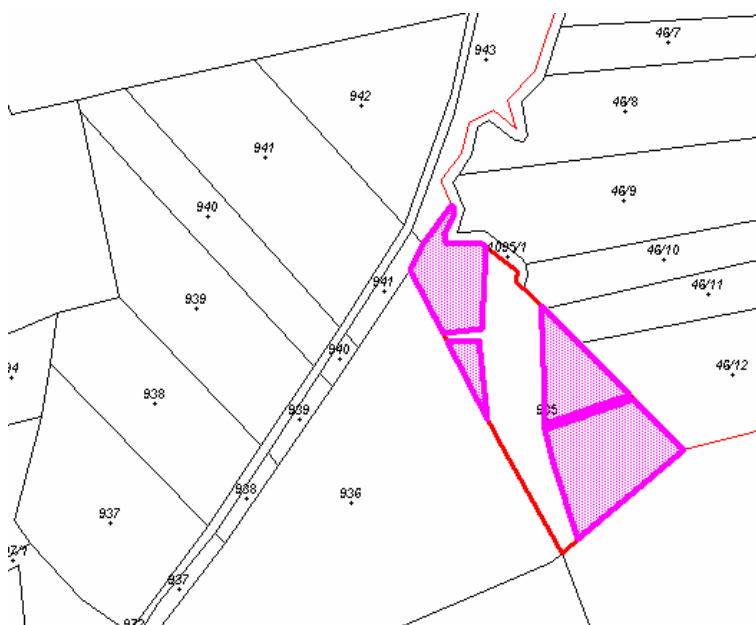
Podjetje	Ime kompleksa	Zemljišča (ha)	Usklajenost s katastrom	Vzrok neusklajenosti
Agroemona	Komenda	165	da	
	Drnovo	522	ne	agromelioracija
	Pšata	470	ne	hidromelioracija
	Moravče	180	ne	hidromelioracija
	Črnelo	182	da	
Semesadike	Semesadike	36	ne	hidromelioracija
Jable	Jable	465	ne	hidro + agromelioracija
Kmetijski inštitut	Sadovnjak Brdo	32	da	že izvedena komasacija
Kočna Kamnik	Sadovnjak Kamnik	19	ne	agromelioracija
	Sadovnjak Godič	6	da (razdružitev)	že izvedena komasacija

Spodnji primer (slike 1, 2 in 3) kaže, do kakšnih situacij pride ob vračilu zemljišča v naravi. Prikazan je primer vračila kmetijskega zemljišča v naravi denacionalizacijskemu upravičencu na parceli. št. 935 k.o. Moravče (1955 - šifra katastrske občine).



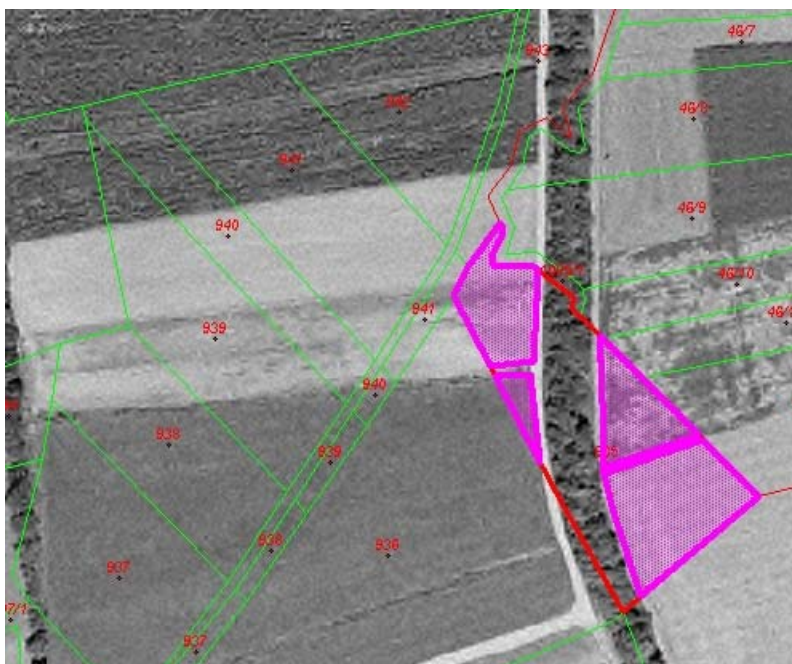
Slika 1: Katastrsko stanje v času podržavljanja (Digitaliziran katastrski načrt, 2006)

Na sliki 2 so na katastrskem načrtu prikazane danes uporabna zemljišča.



Slika 2: Uporabna zemljišča parcele št. 935 k.o. Moravče (1955) (Digitaliziran katastrski načrt, 2006)

Na sliki 3 je katastrsko stanje preneseno na orto foto posnetek.



**Slika 3: Orto-foto posnetek uporabnih zemljišč parcele št. 935 k.o. Moravče (Digitaliziran katastrski načrt, 2006)**

V preglednici 5 je narejen izračun uporabnih zemljišč s programskim orodjem, ki ga SKZG RS uporablja za izračun zemljišč za zakupne pogodbe. Iz njega se vidi, da ima upravičenec od nekdanjih 0,5057 ha danes možnost upravljati oz. obdelovati le 0,3063 ha kmetijskih zemljišč in še to v štirih kosih nepravilnih oblik, ki jih med seboj ločujejo potok Drtiščica, ter dva osuševalna jarka.

**Preglednica 5: Izračun uporabnih zemljišč**

KO	Naziv	Parcela	Zemljišče (m2)	Uporabno zemljišče (m2)
1955	MORAVČE	935	5057	3063

Seveda je edina možnost za celovito rešitev teh problemov komasacija. 27. člen ZDEN sicer predvideva, da se po končanih denacionalizacijskih postopkih uvedejo komasacijski postopki. To zakonsko določilo je zelo dobrodošlo, saj s tem občinam ni potrebno v svojih srednjeročnih in dolgoročnih planih predvidevati izvajanje komasacij. Vendar pa nastopi problem pri organizaciji začetnih postopkov, ki so potrebni za uvedbo komasacije. Na vseh kompleksih, kjer katastrsko stanje ne ustreza dejanskemu stanju, so nekateri posamezniki poskušali sami vzpodbuditi ljudi za podpis pogodbe o uvedbi komasacijskega postopka, vendar so vsi naleteli na enake težave in te so:

- o nedokončani postopki po ZDEN,
- o ogromen odstotek upravičencev je že mrtvih – počasni dedni postopki,
- o velik del upravičencev ne živi v Sloveniji, temveč so povsod po svetu,
- o nekateri lastniki niso zainteresirani za komasacijo, ker je v postopku prepovedan promet (oni pa imajo težnjo po čim hitrejši prodaji),

- večina lastnikov se ne ukvarja s kmetijstvom in tako niso zainteresirani za postopek, niti ga ne razumejo.

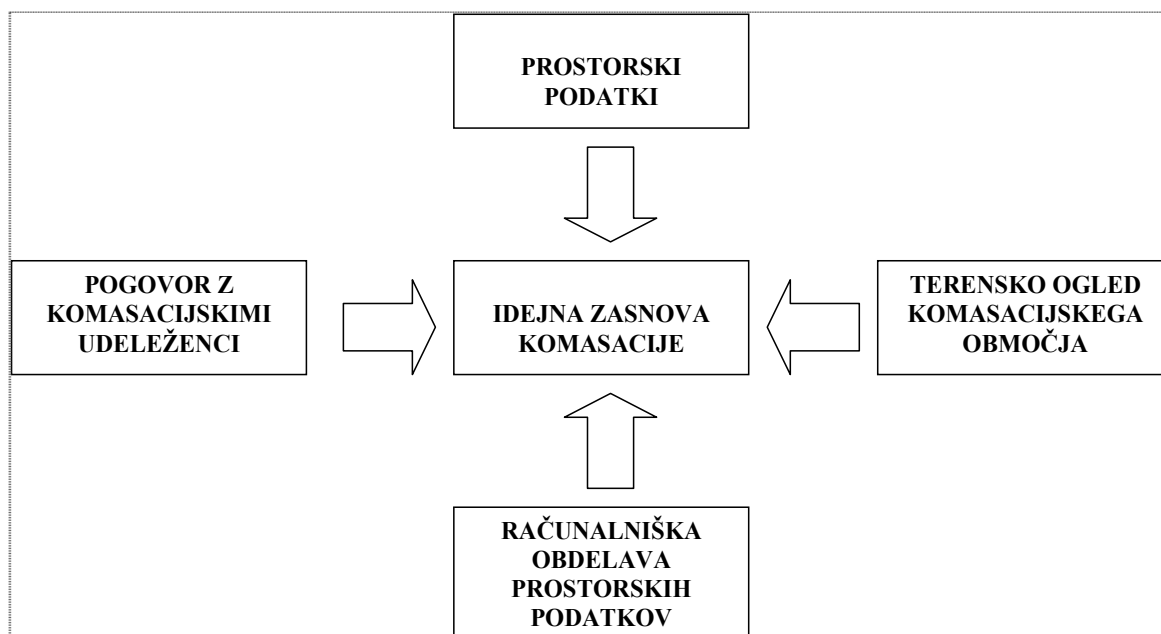


### 3 MATERIALI IN METODE DELA

Center za razvoj kmetijstva in podeželja Jable obdeluje skupno 433 ha, ki jih lahko razdelimo na tri večja obdelovalna območja, od katerih je obravnavano območje (Tabla T 13) najbolj oddaljeno od proizvodnih objektov in hkrati s 308339 m<sup>2</sup> najmanjše. To območje ima 28 lastnikov, od tega je Republika Slovenija lastnik 119020 m<sup>2</sup> kmetijskih zemljišč.

Komasacijsko območje na Tabli T13 leži severno od regionalne ceste Rodica – Mengeš. Cesta ima na tem odseku parc. št. 3204, 2855, 2895/6 k.o. Mengeš. Skrajni severozahodni del območja se konča s parc. št. 676/1. Na severu območje omejuje pot parc. št. 2857, 2856, 2856 in 3200 s tem, da so ob tej poti iz komasacije izvzete parc.št. 3044, 3043 in 3042 k.o. Mengeš. Ta pot se konča s pravokotno ležečo potjo parc.št. 3215 k.o. Mengeš, ki teče ob železnici Kamnik - Ljubljana proti jugu do naslednje poti parc. št. 5477 k.o. Mengeš, ki se zopet veže na parc.št. 3204 k.o. Mengeš. Vse omenjene poti so izločene iz komasacijskega območja.

V letu 2005 je SKZG RS v sodelovanju s CRKP Jable nekatere parcele iz tega območja zamenjal za zemljišča, ki so bližje proizvodnim objektom in tako za Jable bolj zanimiva. Hkrati je druga pogodbeni stranka iz te menjalne pogodbe povečala svoj solastninski del na tem kompleksu in sicer iz 22898 m<sup>2</sup> na 71861 m<sup>2</sup>. To prakso bo Sklad nadaljeval tudi v prihodnje, pri čemer bodo imeli prednost lastniki, ki jim je kmetijstvo osnovna dejavnost in so hkrati lastniki na območjih, ki so za CRKP Jable strateškega pomena. Analize kažejo, da bi z menjalnimi pogodbami na tem kompleksu rešili še dva kmeta iz Jarš in Mengša. Za rešitev celotnih 433 ha bo potrebno v bodočnosti za komasacijo določiti še kakšen kompleks v bližini Trzina in Depale vasi in sicer za reševanje tamkajšnjih kmetov, ki tudi upravičeno pričakujejo, da svoja zemljišča pridobijo v obdelavo. Za določitev lokacije in velikosti teh komasacij bo potrebna podrobna analiza, ki bo temeljila na podlagi interesa tamkajšnjih kmetov in njihovih površin. In ravno zaradi interesa nekaterih kmetov, ki so lastniki na Tabli T 13, smo se odločili za uvedbo komasacijskega postopka, ki smo ga pripravili na podlagi naslednje sheme:



Za izvedbo idejne zasnove komasacijskega postopka smo potrebovali naslednje podatke:

- digitalni katastrski načrt obodnih parcelnih mej in katastrske podatke za vse parcele glede površine, katastrske kulture in razreda iz baze podatkov Republiška geodetske uprave - Izpostava Domžale,
- podatke iz zemljiške knjige o lastnikih za vse parcele.

Digitalni katastrski načrt smo prenesli v programsko orodje AUTO-CAD in v njem izdelali idejno zasnovo nove razdelitve zemljišč.

Opravili smo terenski ogled ciljnega območja, da bi lahko ocenili pozitivne in negativne dejavnike, ki lahko bistveno vplivajo na vrednost zemljišča.

Pogovore s komasacijskimi udeleženci smo opravili na skupnem sestanku dne 25. aprila 2006 v prostorih občine Mengeš. Udeležba na tem sestanku je bila zelo skromna, vendar je eden od lastnikov sam obiskal vse ostale lastnike in uspešno zaključil zbiranje pristopnih izjav.

## 4 REZULTATI

### 4.1 PRISTOPNE IZJAVE LASTNIKOV O SOGLASJU K UVEDBI KOMASACIJSKEGA POSTOPKA

Po določilih Zakona o kmetijskih zemljiščih (2000) se morajo lastniki, ki imajo v lasti vsaj 80 % vseh zemljišč, strinjati z uvedbo komasacijskega postopka. Tako je prva naloga investitorja organizirati sestanek in ljudi prepričati o koristi, ki so jim s tem postopkom omogočene. Pravilno sestavljena pristopna izjava mora vsebovati besedilo, ki je prikazana v prilogi A.

Zemljišča, za katerega predlagamo komasacijski postopek, so trajno namenjena kmetijstvu (Spremembe in dopolnitve prostorskih sestavin dolgoročnega družbenega plana občine Mengeš, 2004) (priloga B).

Iz mapne kopije so izpisane vse parcelne številke in na Geodetski upravi pridobljeni posestni listi s točnimi izmerami in kulturami po posameznih parcelah. Lastništvo smo preverili v zemljiški knjigi in ugotovili, da se lastniško stanje na geodetski upravi ujema s stanjem v zemljiški knjigi.

Iz spiska lastnikov (Preglednica 6) lahko povzamemo naslednje ugotovitve:

- štirje lastniki imajo v lasti manj kot 2000 m<sup>2</sup> kmetijskih zemljišč,
- deset jih ima v lasti od 2000 m<sup>2</sup> do 3000 m<sup>2</sup> kmetijskih zemljišč,
- dva imata v lasti od 3000 m<sup>2</sup> do 4000 m<sup>2</sup> kmetijskih zemljišč.

Javno dobro v izmeri 1211 m<sup>2</sup> so javne poti.

Naslednja ugotovitev je ta, da je sedem lastnikov že pokojnih ter štirje neznani. Vzrok za tako visoko število umrlih oziroma neznanih je denacionalizacija. Po Zakonu o denacionalizaciji (1991) se premoženje z odločbo vrača umrlim, sedanji dediči pa še niso vložili dednega postopka po naknadno ugotovljenemu premoženju.

**Preglednica 6: Pregled komasacijskih udeležencev in obseg njihovih zemljišč (Vir: Geodetska uprava – izpostava Domžale, 2006)**

PRIIMEK IN IME	Zap.št.	NASLOV	POŠTA	DELEŽ	SKUPNA IZMERA [m <sup>2</sup> ]
Gabrič Alojzij	1	Jarška 70	1230 Domžale		1123
Javno dobro	2				1211
Borštinar Amalija	3	Čevljarska 53	1230 Domžale		1378
Vodlan Slavka	4	Bukovčeva 35	1230 Domžale		1419
Ločnikar Marko Ločnikar Marija Erna	5	Stobovska 13 Stobovska 13	1230 Domžale 1230 Domžale	1/2 1/2	2098
Verbič Angela	6	Sečna pot 45	6320 Portorož		2209
Nahtigal Ivan	7	Sr. Jarše 29	1230 Domžale		2216
Gabrič Marija Ana Gabrič Stanislav	8	Jarška 18 Ručigajeva 4	1000 Ljubljana 1230 Domžale		2221
Giovanelli Lovrenc	9	Jarška 58	1230 Domžale		2244
Nahtigal Janez	10	Brigadirska 4	1230 Domžale		2253
Ves Anton	11	Jarška 53	1230 Domžale		2562
Zalokar Ivan	12	Jarška 76	1230 Domžale		2717
Herle Jožica Kralj Franc	13	Volfova 3 Volfova 1	1230 Domžale 1230 Domžale	1/2 1/2	2946
Hauptman Ana Hauptman Janez	14	Volfova 4 Jarška 2	1230 Domžale 1230 Domžale	1/2 1/2	2969
Škofic Elizabeta	15	Jelovškova 2	1230 Domžale		3088
Rovanšek Anica Rojc Jožica	16	Jarška 66 Brezovica 6	1230 Domžale 1236 Radomlje	1/2 1/2	3192
Frelih Dragica	17	Golčajska 4	1230 Domžale		4643
Urbas Marija Urbas Peter Urbas Janez Urbas Ančka Urbas Pavle Urbas Anton Kresnik Antonija	18	Župančičeva 17 Celovška 189 Župančičeva 17 Cesta na Kope 1 Depala vas 76 Karantanska 5 Leskovškova 6	1233 Dob 1000 Ljubljana 1233 Dob 1000 Ljubljana 1230 Domžale 1230 Domžale 3230 Šentjur	9/120 9/140 9/120 9/120 9/40 9/40 4/40	4780
Pavšin Ivanka	19	Jarška 67	1230 Domžale		4820
Vrhovnik Branko	20	Maistrova 15	1234 Mengeš		4873
Narobe Jožef	21	Kamniška 1	1230 Domžale		5303
Mustavar Marija	22	Bistriška 8	1230 Domžale		6006
Klemenc Franc	23	Petrovčeva 34	1230 Domžale		6554
Arnež Mihael	24	Jarška 25	1230 Domžale		6652
Kokalj Marijan	25	Jarška 43	1230 Domžale		7486
Jazbec Borut	26	Brigadirska 14	1236 Radomlje		10074
Pirnat Jernej Ribnikar Marija Makovec Gnidovec Zofija	27	Jarška 65a Lojzeta Hrovata 7 Jarška 65a	1230 Domžale 4000 Kranj 1230 Domžale	1/3 1/3 1/3	20421
Marin Marko	28	Jarška 51	1230 Domžale		71861
RS	29				119020
SKUPAJ					308339

## 4.2 PREDLOG IDEJNE ZASNOVE UREDITVE KOMASACIJSKEGA OBMOČJA

Območje Jable je namenjeno poljedelstvu in ga sestavljajo njive. V preteklosti so na teh zemljiščih občasno opravljali makro poskuse gojenja poljščin, predvsem pšenice in koruze. Območje je uvrščeno v II. varstveni pas za oskrbo s pitno vodo, kar pomeni prepoved (Uredba o vnosu nevarnih snovi in rastlinskih hranil v tla, 1996):

- uporabe fitofarmaceutskih sredstev izdelanih na osnovi svinca, živega srebra, arzena, cianovodikove kisline, krezola in drugih škodljivih snovi,
- polivanje gnojnice, gnojevke, odpadnih in čistilnih blat, mulja in komposta,
- gnojenja s hlevskim gnojem od spravila posevkov do 15. februarja v tekočem letu.

Tudi v prihodnje bo celotno območje trajno namenjeno kmetijski rabi. Rabo zemljišč in tehnologijo pridelovanja narekujejo okoliške kmetije, ki so izključno usmerjene v poljedelstvo in prirejo mleka. Zato je mogoče upoštevati le idealno smer obdelave, ki je za ta kompleks sever – jug. Zaradi vodovarstvenega pasu je v prihodnje priporočeno pridelovanje travinja oziroma travništvo.

V prilogi C je v merilu 1:5000 prikazano obstoječe katastrsko stanje z vrisano mejo območja in električnim drogom, kot edinim objektom, ki ga je na tem območju potrebno upoštevati.

Priloga C je hkrati predlog idejne zasnove ureditve komasacijskega območja s stanjem pred komasacijo. Celotno komasacijsko območje obdelujejo kot en sam zaokrožen kompleks. Zato je nujno potrebno predvideti vsaj eno dostopno pot, približno na lokaciji, kot je nekoč že bila. Vendar jo je bilo smiselno prestaviti proti severu in sicer za dolžino idealne dolžine bodočih parcel, s čemer bi dosegli boljše razmere za obdelovanje zemljišč. Ob poti je iz ekološkega in krajinskega vidika potrebno predvideti živo mejo širine približno 5 m z drevesnim in grmovnim sestojem, značilnim za to pokrajino. Izmed dreves se v sestoj lahko vključi lipa, divja češnja, gaber, javor ter smreka. Za grmovne rastline pa predvsem dren, trdoleska in bezeg. Tovrstne žive meje imajo zelo ugoden vpliv na okolje, ker (Lisec in Pintar, 2005):

- nudijo zavetje in zaščito koristnim in divjim živalim (ptice, čebele, zajci ipd.),
- zmanjšujejo vpliv sonca in vetra in s tem zmanjšujejo evapotranspiracijo in erozijo,
- okolju dajejo naraven izgled in raznovrstnost,
- posajene ob rekah nudijo hrano, zavetje in zaščito tudi ribam in živalim, ki reko potrebujejo.

V prilogi D je prikazano predvideno stanje po izvedeni komasaciji.

## 4.3 PREDVIDENI UČINKI KOMASACIJE

Za boljše razumevanje učinkov in ciljev, kaj želimo doseči s predlagano komasacijo, se je potrebno ozreti na celotno območje, ki ga danes Center za razvoj kmetijstva in podeželja Jable obdeluje. Problem je v lastniški strukturi kompleksov. Od skupno 433 ha sta le 2 ha v lasti Centra. Lastniška sestava ostalih zemljišč pa je naslednja:

- 60 ha je v lasti fizičnih oseb, s katerimi ima CRKP Jable sklenjene dolgoročne zakupne pogodbe,
- 231 ha je v lasti R Slovenije in v upravljanju Sklada kmetijskih zemljišč in gozdov,
- 140 ha je z denacionalizacijskim postopkom vrnjenih upravičencem oziroma so v postopkih vračanja.

V prihodnje lahko Center z veliko gotovostjo pričakuje, da bo lahko uporabljal 233 ha, ki so v lasti R Slovenije in CRKP Jable. Več težav bo z zemljišči, ki so v lasti fizičnih oseb, ki se še ukvarjajo s kmetijstvom in nasprotujejo podaljšanju zakupnih pogodb ter denacionalizacijski upravičenci, ki zakupnih pogodb ne želijo skleniti. Brez teh zemljišč pa je delovanje Centra v celoti ogroženo. Za rešitev tega problema bi lahko izvedli delne komasacije, ki bodo zagotavljala zemljišča za obdelavo izključno upravičencem, ki se še ukvarjajo s kmetijstvom, oziroma jim je kmetijstvo edini vir preživljanja.

Sklad kmetijskih zemljišč in gozdov (SKZG) ima na ciljnem območju (tabla T13) 119020 m<sup>2</sup> kmetijskih zemljišč v upravljanju. Njegova naloga pri tem mora biti izključno ta, da bo po končani komasaciji preko menjav pridobival zemljišča na kompleksih, ki so za CRKP Jable strateškega pomena. Tako bo mogoče zaokroževati komplekse, namenjene Jablam (brez komasacije in z njo povezanimi stroški), hkrati pa bi kmetje pridobivali zemljišča v obdelavo z urejenimi mejami, dostopi in pravičnih oblik.

Sicer se Tabla T 13 danes obdeluje kot ena poljina in je, gledano iz ekonomskega vidika, to še najbolj upravičeno. Vendar bi z že omenjenimi aktivnostmi reševali probleme na vseh 433 ha, ki jih je v prihodnje potrebno nujno rešiti.

CRKP Jable postopno prerašča v znanstveno raziskovalni center, ki ne bo služil le slovenskemu kmetijstvu, temveč kmetijstvu celotnega predela jugovzhodne Evrope, vključno z Ukrajino. V ta namen se že izdelujejo projekti sanacije gospodarskih in poslovnih poslopij, v gradnji je dostopna cesta, obnavlja pa se tudi grad. Zato moramo Centru posvetiti vso potrebno pozornost in napeti vse sile za njegovo ohranitev v čim večjem obsegu.

#### 4.4 INVESTITOR

Najustreznejši investitor bi bil Center za razvoj kmetijstva in podeželja Jable, ki razpolaga z dovolj strokovnjaki in že ima izkušnje s komasacijami. Za komasacije bi moral biti tudi najbolj zainteresiran, saj mu popolno posestno varnost zagotavljajo le zemljišča, ki so v upravljanju SKZG. Drugi lastniki za uporabo svojih zemljišč zahtevajo previsoke zakupnine, ki jih obstoječe pridelovanje ne prenese, ali pa je doba zakupa prekratka oziroma določena za največ nekaj let.

V primeru, da Center prevzame vlogo investitorja, mora sprejeti ustrezno izjavo (priloga E). Na zahtevo Centra bi nato Upravna enota Domžale sprejela Odločbo, na podlagi katere se uvede postopek komasacije »Jable 1« (priloga F).

#### 4.5 FINANČNA KONSTRUKCIJA POKRIVANJA STROŠKOV

Republika Slovenija bi iz svojega proračuna zagotovila 100 % kritje stroškov za izvedbo komasacijskih postopkov, izračunanih na podlagi predhodnega projektantskega predračuna. Ta trenutno znaša približno 1.043,00 EUR/ha. V primeru kasnejših dodatnih del, ki se mnogokrat izkažejo, jih mora investitor pokriti iz lastnih virov.

Investitor se lahko pred morebitnimi nepredvidenimi stroški že pred začetkom komasacije zavaruje tako, da pridobi:

- izjavo občine o zagotavljanju morebitnih dodatnih sredstvih,
- izjave lastnikov o delnem pokrivanju stroškov iz lastnih sredstev.

#### 4.6 ELABORAT IDEJNE ZASNOVE NOVE RAZDELITVE ZEMLJIŠČ

##### 4.6.1 Analiza obstoječega stanja

V predvideno komasacijsko območje je zajeto 94 parcelnih števil in vse so v k.o. Mengeš. Od arondacij v šestdesetih letih prejšnjega stoletja do danes se je dejansko stanje na terenu spremenilo v toliko, da se celotno območje obdeluje kot en kompleks in edina javna pot je spremenjena v njivo. Tako starih posestnih mej danes ni videti.

Od omenjenih 308.339 m<sup>2</sup> (31 ha) zemljišč imajo Jable 56.309 m<sup>2</sup> (5,6 ha) v dolgoročnem zakupu od fizičnih oseb. Ta zemljišča niso bila nikoli arondirana. Ostala so bila do uvedbe Zakona o Skladu kmetijskih zemljišč in gozdov (1993) v družbeni lasti s pravico uporabe Kmetijskega poskusnega centra Jable. Sedaj so v lasti R Slovenije.

V postopku denacionalizacije je 9 parcel, od katerih sta dve parceli že vrnjeni v last, za pet parcel je vložena pritožba na drugostopenjski organ, za eno parcelo je izdana pravnomočna odločba o zavrnitvi, ena parcela pa je na željo stranke umaknjena iz postopka vračanja.

Za parcele, ki so v reševanju na drugi stopnji, so podane pobude za prioritarno reševanje.

Katastrsko stanje se od arondacije do danes ni spremenilo. Obstajajo še vse stare parcele, nobena ni deljena, ukinjena ali združena z drugo. Zaradi ukinitve katastrske občine Jarše so se spremenile le parcelne številke.

Tako lahko ugotovimo, da je bilo kar 19 parcel brez dostopa z javne ceste (slika 4). Če se slučajno zgodi, da bi se kompleks po končanih denacionalizacijskih postopkih vračal v naravi po stanju iz časa podržavljanja, bi bil ta problem skorajda nerešljiv.



**Slika 4: Prikaz parcel na tabli T 13, ki nimajo urejenega dostopa iz javne poti (digitaliziran katastrski načrt, 2006)**

Iz katastrskih podatkov je razvidno, da je zemljišč brez dostopa kar 53.188 m<sup>2</sup>.

Povprečna velikost parcele znaša 3.266 m<sup>2</sup>, kar je za izrabo moderne kmetijske mehanizacije občutno premalo. Tudi to dokazuje, da je komasacija na tem delu potrebna.

Trikotna oblika kompleksa nam ne omogoča idealne parcelacije. Vsaj ena parcela bo na koncu morala biti trikotne oblike. V sedanjem katastrskem stanju je cesta razdelila kompleks na dvoje, kar ni najboljše, saj imamo s tem dodatni dve parceli trikotne oblike. S pomikom ceste proti severu bo ta problem rešen.

Večji problem je veliko lastnikov, ki imajo zelo majhna zemljišča. V tem primeru je najbolj smotno, da zemljišča teh lastnikov razvrstimo na skrajni južni del območja, ki po svoji obliki ne nudi optimalnih razmer za intenzivno obdelovanje. Idejna zasnova nove razdelitve zemljišč je prikazana v prilogi G.

Iz priložene idejne zasnove s stanjem pred komasacijo (priloga C) in idejne zasnove nove razdelitve zemljišč (priloga G) se vidi, da se je število parcel občutno zmanjšalo. S pomikom javne ceste proti severu smo se izognili neugodni trikotni obliki južnega dela parcele. Ob njej je na severnem delu zasnovana živa meja. Mogoče bi bilo smotno predvideti živo mejo vzdolž celotne ceste Rodica - Mengeš, vendar se je potrebno o tem predhodno dogovoriti z lastniki, Republiško upravo za ceste in Občino Mengeš.

Zemljišča, ki so v lasti R Slovenije, so namenoma razdeljena na štiri parcelne številke. Parcelno št. 29/1 v velikosti 13.648 m<sup>2</sup> namerava SKZG zamenjati z lastnikom parcele št. 28, in sicer za parcele, ki jih ima ta lastnik na drugem kompleksu in so za Jable ključnega pomena. Prav tako in z istim namenom se predvideva menjava za parceli št. 29/2 in 29/3.



Izbrano območje ima zemljišča praktično enake kakovosti, saj se že vrsto let obdeluje kot ena poljina. Problematična je le trikotna oblika parcele na skrajnem zahodnem delu, ki je po idejni zasnovi dodeljena sedanjemu lastniku in zemljišče pod daljnovidnim drogom, ki je tudi dodeljeno istemu lastniku. V drugih primerih pa se lahko zgodi, da posamezna zemljišča ne moremo uvrščati v isto kakovost oziroma vrednostni razred. V tem primeru bi bilo najlažje povzeti razmerja med posameznimi kulturami, ki jih uporabljajo sodni cenilci in izvedenci kmetijske stroke (Preglednica 7).

**Preglednica 7: Razmerja med posameznimi kulturami (Enotna metodologija za ugotavljanje vrednosti kmetijskega zemljišča in gozda) (1987)**

Kultura	Katastrski razred	Število točk oz %
Njiva	1	100
	2	90
	3	80
	4	70
	5	60
	6	50
	7	40
	8	30
Travnik	1	75
	2	65
	3	55
	4	45
	5	35
	6	30
	7	25
	8	20
Pašnik	1	35
	2	30
	3	25
	4	20
	5	15
	6	10
	7	5
	8	5

## 5 RAZPRAVA IN SKLEPI

### 5.1 RAZPRAVA

Center za razvoj kmetijstva in podeželja Jable postopno prerašča v znanstveno raziskovalni center, ki ne bo služil le slovenskemu kmetijstvu, temveč kmetijstvu celotnega predela jugovzhodne Evrope, vključno z Ukrajino. Od skupno 433 ha, kolikor jih Center obdeluje, jih je le 2 ha v njihovi lasti. Lastniška sestava ostalih zemljišč pa je naslednja:

- 60 ha je v lasti fizičnih oseb, s katerimi ima CRKP Jable sklenjene dolgoročne zakupne pogodbe,
- 231 ha je v lasti R Slovenije in v upravljanju Sklada kmetijskih zemljišč in gozdov,
- 140 ha je z denacionalizacijskim postopkom vrnjenih upravičencem oziroma so v postopkih vračanja.

V prihodnje lahko Center z veliko gotovostjo pričakuje, da bo lahko uporabljal 231 ha, ki so v lasti R Slovenije. Več težav bo z zemljišči, ki so v lasti fizičnih oseb, ki se še ukvarjajo s kmetijstvom in nasprotujejo podaljšanju zakupnih pogodb ter denacionalizacijski upravičenci, ki zakupnih pogodb ne želijo skleniti. Brez teh zemljišč pa je delovanje Centra v celoti ogroženo. Za rešitev tega problema bi lahko izvedli delne komasacije, ki bodo zagotavljala zemljišča za obdelavo izključno upravičencem, ki se še ukvarjajo s kmetijstvom, oziroma jim je kmetijstvo edini vir preživljanja.

Sklad kmetijskih zemljišč in gozdov (SKZG) ima na ciljnem območju (tabla T13) 119.020 m<sup>2</sup> kmetijskih zemljišč v upravljanju. Njegova naloga pri tem mora biti izključno ta, da bo po končani komasaciji preko menjav pridobival zemljišča na kompleksih, ki so za CRKP Jable strateškega pomena. Tako bo mogoče zaokroževati komplekse, namenjene Jablam (brez komasacije in z njo povezanimi stroški), hkrati pa bi kmetje pridobivali zemljišča v obdelavo z urejenimi mejami, dostopi in pravičnih oblik.

Menjave zemljišč bi bilo potrebno izvajati izključno s kmeti, ki se ukvarjajo s kmetijstvom. Za ta namen bi morali zagotoviti 33 ha kmetijskih zemljišč na celotnem območju Jabel, večinoma na območju Jarš in delno Mengša, delno pa tudi na območju Trzina, Loke, Depale vasi in Domžal. Ostalim lastnikom zemljišč, ki se ne ukvarjajo s kmetijstvom, naj bo dana možnost sklenitve dolgoročnega zakupa ali odkup po sprejemljivi ceni.

Z uvedbo komasacijskega postopka bi ugasnila vsa zakupna razmerja oziroma bi jih bilo potrebno skleniti na novo. S tem bi se po končanem komasacijskem postopku zemljišča sprostila za promet.

Čeprav bi lahko CRKP Jable taki rešitvi nasprotoval, bi lahko le-ta pomembno prispevala k reševanju problema lastnikov – fizičnih oseb, s katerimi je na celotnem območju Jabel veliko problemov tako glede sklepanja dolgoročnih zakupnih pogodb, kot tudi glede prenosa posesti.

Na ta način bi CRKP Jable kot najbolj primeren in najbolj zainteresiran investitor komasacijskega postopka lažje pridobil soglasje komasacijskih udeležencev, ki je nujna sestavina komasacijskega postopka, s čemer bi si zagotovil osnovne pogoje za svoj nadaljnji obstoj oziroma razvoj.

Za uspeh komasacijskega postopka je ključnega pomena tudi to, da komasacijski udeleženci na javni razgrnitvi zasnove komasacije vidijo, kako si je projektant komasacije zamislil novo posestno stanje. Danes sodobna računalniška tehnika z različnimi programskimi orodji in digitalnim katastrskim načrtom omogoča izdelavo podrobnega elaborata dokaj hitro in natančno brez terenskih meritev. Če bo komasacijski udeleženec pred podpisom pristopne izjave natančno vedel, kje se bo približno nahajalo njegovo zemljišče po končanem postopku in v kakšni izmeri, bo pristopno izjavo veliko lažje podpisal.

Pri izdelovanju idejne zasnove komasacijskega območja na tabli T 13 smo ugotovili, da je pri urejanju postopkov na področju kmetijsko-zemljiških operacij v Sloveniji še veliko slabosti in pomanjkljivosti. Za odpravo le-teh bi morali narediti naslednje:

- Slovenija bo morala nujno sprejeti samostojni zakon, ki bo obravnaval področje urejanja kmetijskih zemljišč z agrarnimi oziroma zemljiško ureditvenimi operacijami. Kot najvažnejša operacija je prav gotovo komasacija, ki bo hkrati služila kot metoda integralnega urejanja celostnega podeželskega prostora. V tej nalogi je podana ideja, kaj bi jo bilo po izkušnjah iz prakse modro vključiti v ta zakon;
- nujno je potrebno posodobiti vse podzakonske predpise v zvezi s komasacijami. Delno se je to že uredilo s sprejetjem Pravilnika o izvajanju komasacij kmetijskih zemljišč (2004), manjkajo pa še Navodila o vrednotenju zemljišč v komasacijskem postopku in nova Navodila o izvajanju komasacij;
- zakonodaja in postopki urejanja kmetijskega prostora in razvoja podeželja morajo biti usklajeni z zakonodajo o prostorskem in urbanističnem načrtovanju, geodetsko zakonodajo, zakonodajo o gospodarskem razvoju manj razvitih in demografsko ogroženih območij ter drugo zakonodajo;
- vlada bo morala urediti ustrezno strokovno službo na terenu, ki bo skrbela za nemoteno realizacijo ureditvenih in razvojnih planov ter za prenovo in razvoj vasi. Hkrati bi povezovala tudi druge strokovne službe, ki sodelujejo pri teh nalogah.

## 5.2 SKLEPI

Z idejno zasnovo komasacije, ki smo jo predstavili v nalogi, se že strinja 80 % komasacijskih udeležencev, kar kaže na njeno ustreznost.

Za hitrejše in učinkovitejše reševanje problemov v posestni strukturi kmetijskih zemljišč bo morala Slovenija nujno sprejeti zakone, ki bodo obravnavali celostno urejanje podeželskega prostora.

Nujno je potrebno sprejeti še Navodila o izvajanju komasacij in Navodila o vrednotenju zemljišč v komasacijskem postopku.

Vlada bo morala urediti ustrezno strokovno službo na terenu, ki bo skrbela za nemoteno realizacijo ureditvenih in razvojnih planov ter za prenovo in razvoj vasi. Hkrati bi povezovala tudi druge strokovne službe, ki sodelujejo pri teh nalogah.

Promet s kmetijskimi zemljišči med komasacijskim postopkom bi bilo modro dopolniti oziroma spremeniti v toliko, da lahko vsak udeleženec proda svoje zemljišče ali solastniški delež v komasacijski sklad. Hkrati se ponudi možnost, da vsak zainteresirani udeleženec lahko iz komasacijskega sklada ta zemljišča tudi odkupi. Pri tem je potrebno upoštevati določila o pravnem prometu s kmetijskimi zemljišči in predvsem prednostni vrstni red. Če ni interesa fizičnih lastnikov za odkup, mora odkup prevzeti SKZG RS.

## 6 POVZETEK

Slovenskim kmetijam sedanja velikost in posestna razdrobljenost ne omogočata konkurenčnosti s primerljivimi evropskimi kmetijami. Po drugi strani pa jih ovira tudi pri drugih, danes zelo pomembnih funkcijah kmetijstva, kot so oblikovanje, vzdrževanje in negovanje kulturne krajine. Rešitev je le v povečanju obsega zemljišč na kmetijo in v koncentraciji ter ustrezni organizaciji zemljišč v večje komplekse. Zato je cilj naloge prikazati postopek priprave in izvedbe komasacije in ga preizkusiti pri urejanju zemljišč Centra za razvoj kmetijstva in podeželja (CRKP) Jable. Komacijski postopek kompleksa, z interno oznako T3, smo pripravili na podlagi zbiranja in računalniške obdelave relevantnih prostorskih podatkov s programom AUTO-CAD, terenskega ogleda in pogovora s komasacijskimi udeleženci.

V diplomski nalogi smo najprej predstavili, kaj je komasacija in kateri so njeni nameni ter cilji. Ugotovili smo, da je primarni namen vsake komasacije ustvariti čim večje komplekse, ki morajo biti pravilnih oblik, locirani čim bližje gospodarskemu posloplju, vsaki parceli se mora omogočiti dostop iz javne ceste, morebitno povečanje obdelovalnih površin z dodatnimi agrotehničnimi ukrepi, urediti vse spore, glede posestnih mej, dostopov, ipd. in kot zaključek urediti zemljiško knjižno in katastrsko stanje. Vse to vpliva na zmanjšanje stroškov pri obdelavi zemljišč, večjo učinkovitost delovnih strojev, krajša potreben čas za dostop od doma do kmetijskega zemljišča, ustvarja intenzivnejšo obdelavo in izničuje stroške parcelacij itd.

Poseben poudarek smo namenili problemom, ki izhajajo iz stihijskega načrtovanja in urejanja podeželskega prostora in problemom, ki izvirajo iz izvajanja denacionalizacijskih postopkov. Ti so že tako slabo posestno strukturo še poslabšali, hkrati pa povzročili nove težave zaradi zakonsko določene oblike vračila lastninske pravice, ne pa tudi posestne. Edina možna rešitev je komasacija. Pri tem smo ugotovili, da med potencialnimi komasacijskimi udeleženci za komasacijo ni velikega zanimanja. Nakazali smo nekatere rešitve, ki bi pospešile promet z zemljišči in bi lastnike zemljišč na komasacijskem območju vzpodbudile k podpisu izjave o strinjanju o uvedbi komasacijskega postopka. Velik problem je tudi prihod »nekmetijskega kapitala« na trg kmetijskih zemljišč, ki je razvrednotil Zakon o kmetijskih zemljiščih. Ta problem so v Franciji že rešili s pomočjo družbe SEFER.

Podan je pregled ustrezne zakonodaje R Slovenije. Predstavljen je celoten postopek izvedbe upravne komasacije po Zakonu o kmetijskih zemljiščih in v povezavi s Pravilnikom o izvajanju komasacij kmetijskih zemljišč. Delno smo se dotaknili tudi izvedbe pogodbene komasacije. Pri tem smo ugotovili nekatera neskladja med posameznimi zakoni, ki urejajo komasacijski postopek

Z upoštevanjem do sedaj sprejete zakonodaje smo pripravili vso potrebno dokumentacijo za vložitev predloga o uvedbi postopka, vključno s pripravo odločbe o uvedbi komasacijskega postopka .

Z idejno zasnovo komasacije, ki smo jo predstavili v nalogi, se že strinja 80 % komasacijskih udeležencev, kar kaže na njeno ustreznost.

Za hitrejše in učinkovitejše reševanje problemov v posestni strukturi kmetijskih zemljišč bo morala Slovenija nujno sprejeti zakone, ki bodo obravnavali celostno urejanje podeželskega prostora.

Nujno je potrebno sprejeti še Navodila o izvajanju komasacij in Navodila o vrednotenju zemljišč v komasacijskem postopku.

Vlada bo morala urediti ustrezno strokovno službo na terenu, ki bo skrbela za nemoteno realizacijo ureditvenih in razvojnih planov ter za prenovo in razvoj vasi. Hkrati bi povezovala tudi druge strokovne službe, ki sodelujejo pri teh nalogah.

Promet s kmetijskimi zemljišči med komasacijskim postopkom bi bilo modro dopolniti oziroma spremeniti v toliko, da lahko vsak udeleženec proda svoje zemljišče ali solastniški delež v komasacijski sklad. Hkrati se ponudi možnost, da vsak zainteresirani udeleženec lahko iz komasacijskega sklada ta zemljišča tudi odkupi. Pri tem je potrebno upoštevati določila o pravnem prometu s kmetijskimi zemljišči in predvsem prednostni vrstni red. Če ni interesa fizičnih lastnikov za odkup, mora odkup prevzeti SKZG RS.

## 7 VIRI

- Avbelj J. 1982. Komasacija ajdovskega polja. Diplomsko delo. Ljubljana, Fakulteta za gradbeništvo, arhitekturo in geodezijo: 67 str.
- »Digitaliziran kataster«. 2005. Ljubljana, Sklad kmetijskih zemljišč in gozdov Republike Slovenije (izpis iz baze podatkov).
- Enotna metodologija za ugotavljanje vrednosti kmetijskega zemljišča in gozda Ur.l. SRS št. 10-534/1987
- Erjavec E. 2001. Neugodna velikostna struktura slovenskega kmetijstva in možnosti njenega reševnja. V: Posestna sestava in kmetijska politika: XVI. tradicionalni posvet Kmetijske svetovalne službe Slovenije, Bled, 26-27 nov. 2001. Ljubljana, Kmetijska svetovalna služba: 8-27.
- Geodetski zavod RS Ljubljana, Projekt nove razdelitve zemljišč na komasacijskem območju R II-IV, št. 0-69-51/1987 Ljubljana.
- Lisec A., Pintar M. 2005. Ohranjanje naravnih ekosistemov pri zlozbi zemljišč v kmetijski krajini. Acta agriculturae Slovenica, 85, 1: 73-82.
- Luc V. 2001. Uvedba in razvoj zemljiške in strukturne politike v Franciji (1960 – 1999). Posestna sestava in kmetijska politika: XVI. tradicionalni posvet Kmetijske svetovalne službe Slovenije, Bled, 26-27 nov. Ljubljana, Kmetijska svetovalna služba: 8- 31.
- Navodila za vrednotenje zemljišč komasacijskega sklada. Ur.l. SRS št. 34-1794/1988.
- Območna geodetska uprava Ljubljana, izpostava Domžale in Kamnik (izpis iz baze podatkov zemljiškega katastra).
- Pravilnik o izvajanju komasacij kmetijskih zemljišč. Ur.l. RS št. 95-4214/04.
- Prosen A. 1987. Planiranje podeželskega prostora. Ljubljana, RSS: 196.
- Prosen A. 1993. Sonaravno urejanje podeželskega prostora. Ljubljana, Katedra za prostorsko planiranje na Fakulteti za arhitekturo, gradbeništvo in geodezijo: 180.
- Statistični letopis RS 2005. 2006  
[http://www.stat.si/letopis/index\\_letopis.asp](http://www.stat.si/letopis/index_letopis.asp) (2006).
- Uredba o vnosu nevarnih snovi in rastlinskih hranil v tla. Ur.l. RS št. 68-3721/96.
- Zakon o denacionalizaciji. Ur.l. RS. št. 27-1094/91.

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

Zakon o kmetijskih zemljiščih. Ur.l. RS št. 11-583/81.

Zakon o kmetijskih zemljiščih. Ur.l. RS št. 55-3454/03.

Zakon o lastninskem preoblikovanju podjetij. Ur.l. RS št. 55- 2514./92.

Zakon o Skladu kmetijskih zemljišč in gozdov RS Ur.l. RS št. 10-432/93.

Zakon o splošnem upravnem postopku. Ur.l. RS št. 80-3777/99.

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

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

Zakon o varstvu okolja Ur.l. RS, št. 41-1694/02.

Zakon o vodah Ur.l. RS, št. 67-3237/02.

Zakon o zadrugah. Ur.l. RS št. 13-675/92.

## **ZAHVALA**

Na koncu se iskreno zahvaljujem celotni komisiji za zagovor te diplomske naloge.

Zahvaliti se moram tudi delavcem Območne geodetske uprave Domžale, ki so mi omogočili brezplačen prevzem geodetskih podatkov iz njihovih baz.

Prav posebej pa se zahvaljujem delavcem Biroja za geodetske storitve, Ljubljanska 76, ki so mi omogočili delo z njihovo računalniško opremo.



## PRILOGE

### Priloga A:

Lastnik:

Vrhovnik Branko, Maistrova 15, 1234 Mengeš

Šifra k.o.	Kataster.občina	Parc.št	Katastrska kultura	RAZ	Površina	Posestni list	ZKV
1938	Mengeš	3082	njiva	3	4873	525	0349
Skupaj					4873		

### IZJAVLJAM

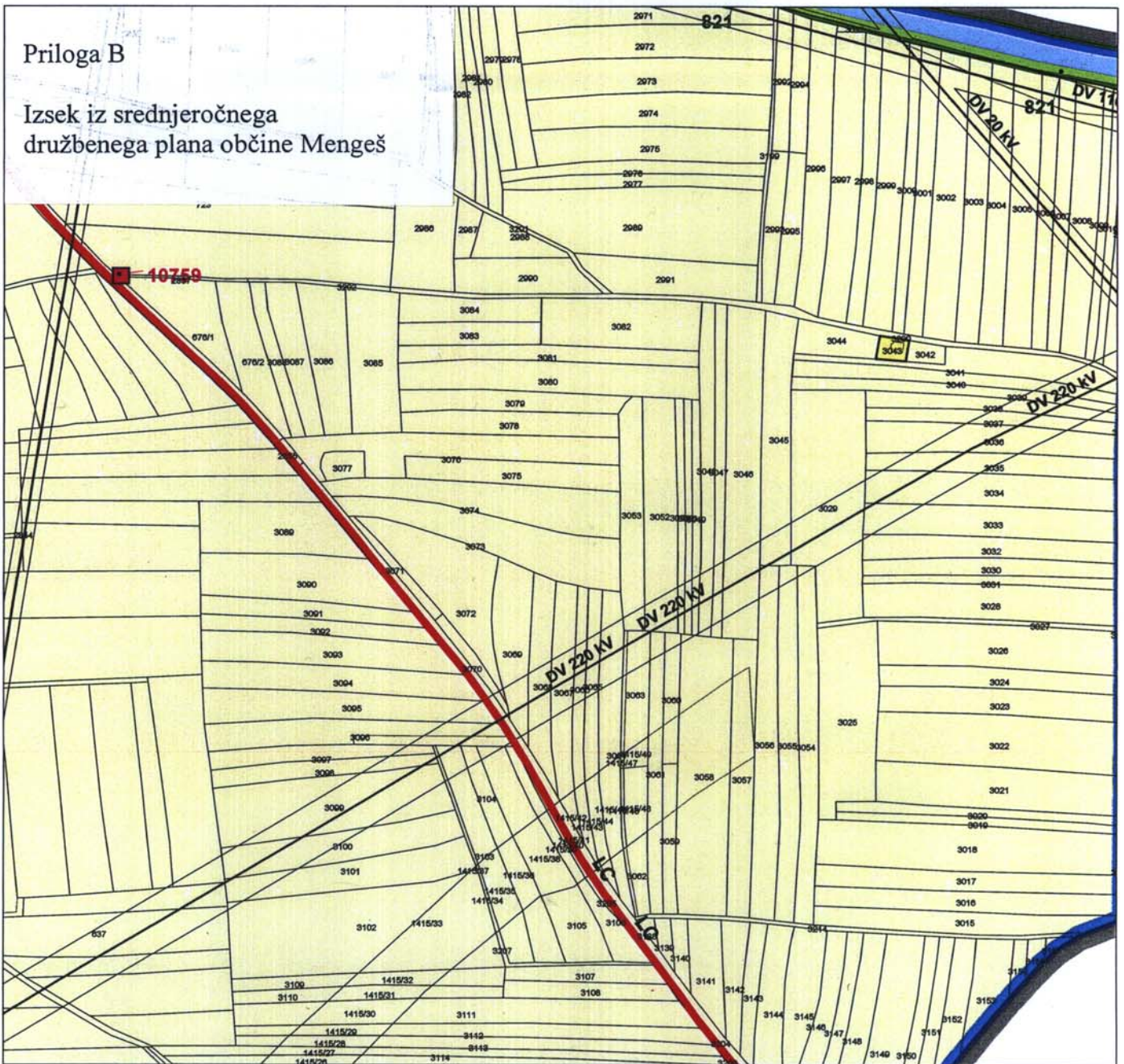
1. da lastnik gornjih parcel soglašam z uvedbo komasacijskega postopka na Območju Jable
2. da pooblaščamo Center za razvoj kmetijstva in podeželja Jable, Grajska cesta 1, 1234 Mengeš
  - da v našem imenu predlaga uvedbo komasacijskega postopka,
  - da opravlja vsa organizacijska dela v zvezi s komasacijo,
  - da v skladu s predpisi izbere izvajalce komasacije,
  - da v našem imenu pridobi sredstva za izvedbo omenjenih del in izvede investicijo.

PODPIS LASTNIKA:

Kraj in datum:

# Priloga B

## Izsek iz srednjeročnega družbenega plana občine Mengeš



**SPREMEMBE IN DOPOLNITVE PROSTORSKIH SESTAVIN DOLGOROČNEGA PLANA OBČINE DOMŽALE ZA OBDOBJE 1986 - 2000 IN SREDNJEROČNEGA DRUŽBENEGA PLANA OBČINE DOMŽALE ZA OBDOBJE 1986 - 1990, OBOJE ZA OBMOČJE OBČINE MENGEŠ, DOPOLNITEV 2002 (Ur. vestnik občine Mengeš, št. 5/2004, 16. Julij 2004)**

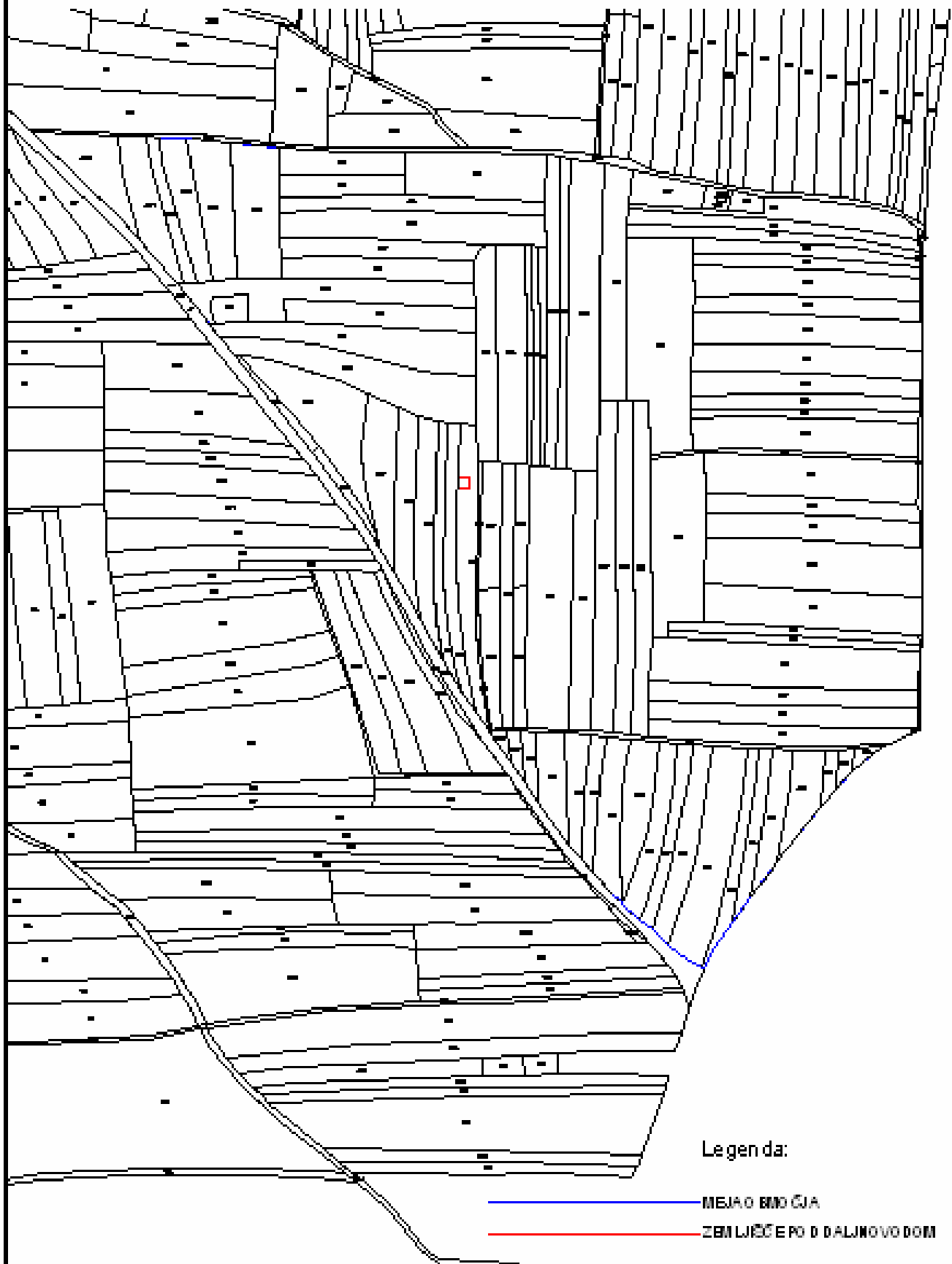
izris iz kartografske dokumentacije v merilu 1:5000

### LEGENDA:

- |  |  |  |  |
|--|--|--|--|
|  | MEJA OBČINE                                      |  | OBMOČJA KRAJINE                                    |
|  | OSNOVNA NAMENSKA RABA                            |  | OBMOČJA POVRŠINSKIH VODA                           |
|  | POSELITVENA OBMOČJA                              |  | OBMOČJA KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ                        |
|  | MEJA POSELITVENIH OBMOČIJ                        |  | OBMOČJA GOZDOV                                     |
|  | MEJE OBMOČIJ UREJANJA                            |  | OBMOČJA SMUČIŠČ                                    |
|  | OZNAKE OBMOČIJ UREJANJA                          |  | OBMOČJA ZA REKREACIJO V NARAVNEM OKOLJU            |
|  | OBMOČJA STANOVANJ                                |  | VAROVANJA IN OMEJITVE                              |
|  | OBMOČJA PROIZVODNIH DEJAVNOSTI                   |  | VODOVARSTVENA OBMOČJA                              |
|  | MEŠANA OBMOČJA                                   |  | Varstveni pasovi za oskrbo s pitno vodo            |
|  | OBMOČJA ŠPORTNO REKREACIJSKIH IN ZELENIH POVRŠIN |  | 0. - vodno zajetje                                 |
|  | OBMOČJE RAZPRŠENE GRADNJE IZVEN POS. OBMOČIJ     |  | I. - prvi varstveni pas za oskrbo s pitno vodo     |
|  | OBMOČJE RAZPRŠENE GRADNJE IZVEN POS. OBMOČIJ     |  | II. - drugi varstveni pas za oskrbo s pitno vodo   |
|  | OBMOČJE GOSPODARSKE INFRASTRUKTURE               |  | III. - tretji varstveni pas za oskrbo s pitno vodo |
|  | Območja prometne infrastrukture                  |  | OBMOČJA VARSTVA GOZDOV                             |
|  | OBMOČJA PROMETNE INFRASTRUKTURE                  |  | GP - gozdovi posebnega pomena                      |
|  | OBMOČJA DRŽAVNIH CEST                            |  | OBMOČJA VARSTVA NAJBOLJŠIH KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ     |
|  | OBMOČJA LOKALNIH CEST                            |  | OBMOČJA OHRANJANJA NARAVE                          |
|  | OBMOČJA ŽELEZNIŠKIH PROG                         |  | OŽJA OBMOČJA                                       |
|  | Območja energetske infrastrukture                |  | ŠIRŠA OBMOČJA                                      |
|  | OBMOČJA GOSPODARSKE INFRASTRUKTURE               |  | VARSTVO KULTURNE DEDIŠČINE                         |
|  | DALJNOVODI (DV - daljnovodi, KV - kablovodi)     |  | OBJEKTI  |
|  | PLINOVODI  |  | OBMOČJA  |
|  | Območja komunalne in okoljske infrastrukture     |  | VAROVALNI IN VARSTVENI PASOVI                      |
|  | VODOVODI   |  |  |
|  | KANALSKI VODI                                    |  |  |
|  |  |  | OBVEZNO IZHODIŠČE DOLGOROČNEGA PLANA R SLOVENIJE   |
|  |  |  | OBVEZNO IZHODIŠČE DOLGOROČNEGA PLANA LJUBLJANA     |

# IDEJNA ZASNOVA KOMASACIJSKEGA OBMOČJA STANJE PRED KOMASACIJO

KATASTRSKA OPISILA	MENGES	LEMOLE	1:6000	listni list	BOŠTJAN LAVRIČ
-----------------------	--------	--------	--------	----------------	----------------

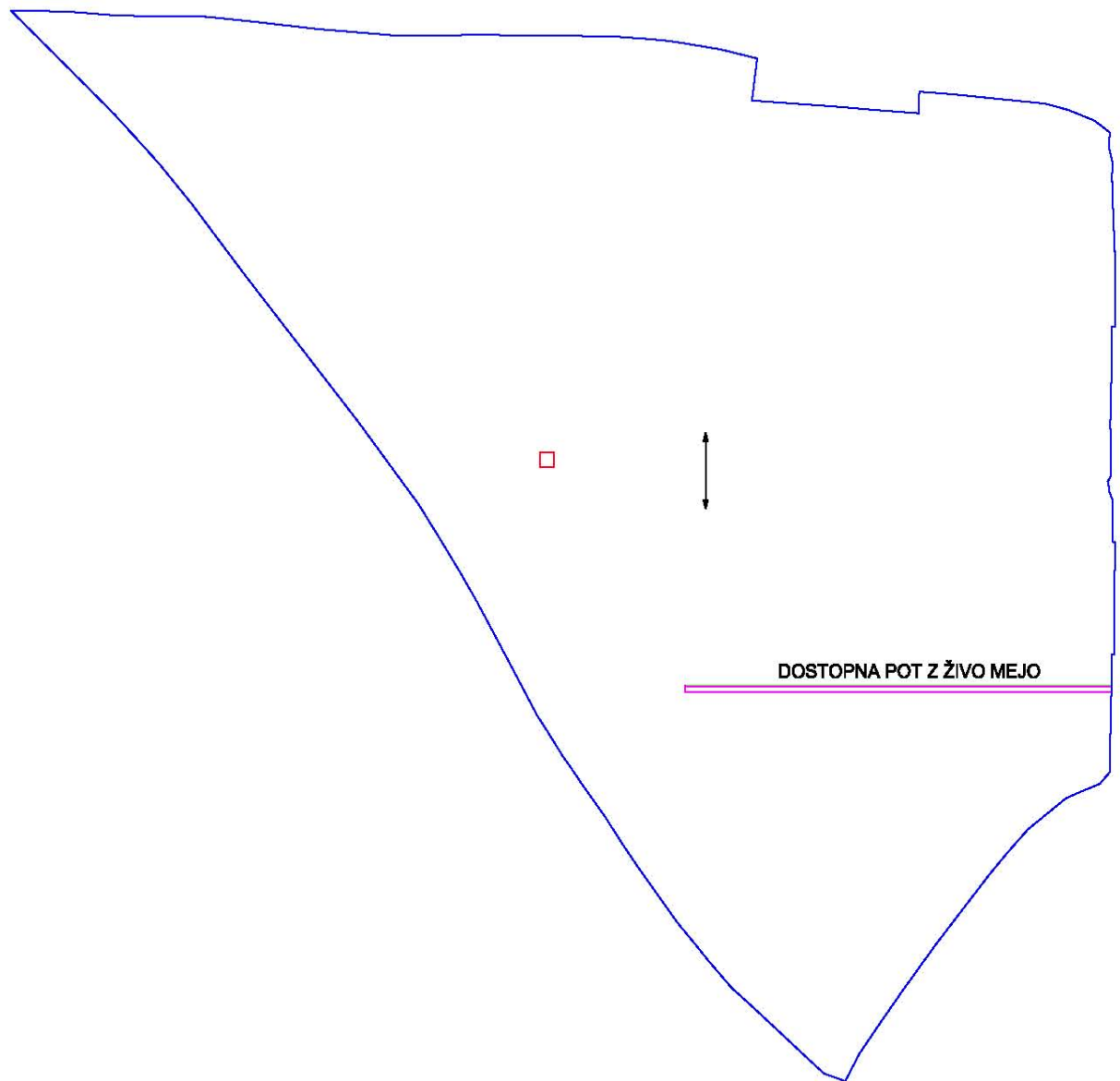


Legenda:

- MEJA OBMOČJA
- ZEMLJIŠČE PO D DALJNOVO DOMI

IDEJNA ZASNOVA KOMASACIJSKEGA OBMOČJA  
STANJE PO KOMASACIJI – TABLA T13

KATASTRSKA OBČINA	MENGEŠ	MERILO	1:5000	Izdelal dne	BOŠTJAN LAVRIČ
----------------------	--------	--------	--------	----------------	----------------



Legenda:

-  MEJA OBMOČJA
-  ZEMLJIŠČE POD DALJNOVODOM
-  SMER OBDELAVE

## **Priloga E**

CENTER ZA RAZVOJ KMETIJSTVA IN PODEŽELJA JABLE  
GRAJSKA CESTA 1  
1234 MENGEŠ

### **I Z J A V A**

Center za razvoj kmetijstva in podeželja Jable izjavlja, da prevzemamo vse pravice, obveznosti in odgovornosti, ki izhajajo iz investitorstva na predvidenem komasacijskem območju »Jable. 1«.

Hkrati izjavljamo, da bomo v primeru nezadostnih sredstev, ki jih zagotavlja Republika Slovenija iz proračuna, sami zagotovili dodatna sredstva za dokončanje predvidenih del.

Podpis odgovorne osebe:

V Jablah dne:

## Priloga F



REPUBLIKA SLOVENIJA  
**UPRAVNA ENOTA DOMŽALE**  
Ljubljanska 69, 1230 DOMŽALE  
Tel.: 01 7220 100 / Fax: 01 7220 101

Številka:

Datum:

Republika Slovenija, Upravna enota Domžale izdaja na podlagi 56. in 57. člena Zakona o kmetijskih zemljiščih (ur.l. RS, št. 59/96, 31/98 - odl. US, 68/2000 – odl. US, 27/2002 – odl. US, 67/2002, 110/02, 36/03 in 55/03), v upravni zadevi uvedbe komasacije, na zahtevo Centra za razvoj kmetijstva in podeželja Jable, ki ga zastopa v.d. direktorja Novak Roman z dne , naslednjo

### **ODLOČBO**

1. Uvede se postopek komasacije »Jable 1«, ki zajema del katastrske občine Mengeš.
2. Opis meje komasacijskega območja:  
  
Meja komasacijskega območja Jable 1 se prične na jugu s severno mejo parc.št. 3204, parc. št. 2855 in parc.št. 2859/6 do južne meje parc.št. 2857, kjer se meja območja obrne proti vzhodu. Nadaljevanje območja poteka po južnih mejah prac. št. 2856 parc. št. 3200, parc.št. 3044, parc.št. 3043, parc.št. 3042 in zopet parc.št. 3200 do vzhodne meje 3217, kjer se meja obrne proti jugu, kjer se je opis meje komasacijskega območja tudi začel.
3. Posamezni komasacijski udeleženec vlaga v komasacijski sklad parcele, ki so navedene kot priloga za posameznega komasacijskega udeleženca na posestnem listu oz. zemljiškoknjižnem izpisku.
4. Pregled parcel, kultur, površin, zemljiškoknjižnih vložkov in pregled lastnikov oziroma uporabnikov zemljišč komasacijskega območja je na vpogled komasacijskim udeležencem in drugim zainteresiranim na Oddelku za kmetijstvo in gospodarstvo Upravne enote Domžale in na sedežu Občine Mengeš, v roku 30 dni od dneva vročitve te odločbe.

5. Podatki o parcelah, zajetih v komasaciji, so na vpogled na območni Geodetski upravi Ljubljana, Izpostava Domžale in v zemljiški knjigi Okrajnega sodišča v Domžalah.

6. Z uvedbo komasacijskega postopka je na komasacijskem območju prepovedan promet z zemljišči, parceliranje zemljišč, graditev in sajenje oziroma odstranjevanje nasadov ter gozdnega drevja, če ni z idejno zasnovo ureditve komasacijskega območja določeno drugače. Izjemoma je dovoljen promet z zemljišči do konca razgrnitve elaborata obstoječega stanja zemljišč komasacijskega sklada, če gre za zmanjšanje števila lastnikov ali solastniških deležev, ali če gre za formalno dokončanje pravnega posla za prenos lastništva na zemljiščih, ki je dejansko že opravljen. Ne glede na fazo komasacije je dovoljen prenos lastništva na Republiko Slovenijo ali občino, oziroma prenos lastništva zaradi izvedbe prostorskega izvedbenega akta. Potrdilo o tem izda Upravna enota Domžale.

7. Po pravnomočnosti te odločbe se uvedba komasacije zaznamuje v zemljiški knjigi in zemljiškem katastru.

8. Vsi elaborati, določeni v 1. odst. 63. člena Zakona o kmetijskih zemljiščih, bodo razgrnjeni najmanj 15 dni. Kraj, čas in rok razgrnitve elaboratov določi Upravna enota Domžale.

9. Komasacijski udeleženci in drugi, ki imajo na zemljiščih v komasacijskem skladu stvarne pravice in kakšen drug na zakon oprt pravni interes, lahko podajo pripombe, predloge oziroma ugovore na razgrnjene elaborate.

10. Vrednotenje zemljišč komasacijskega sklada bo opravljeno v skladu z Zakonom o kmetijskih zemljiščih. Za kvadratni meter zemljišča posameznega vrednostnega razreda se določi vrednost v cenilnih enotah. Vrednost cenilne enote se zaradi določitve vrednosti posameznega zemljišča in zaradi poravnavanja razlik med vloženo in dodeljeno vrednostjo določi v denarni enoti. Če se na komasacijskem območju zaradi celovite ureditve zemljišč zgradijo poti, osuševalni jarki, vetrobranski pasovi ali drugi javni objekti, ki so potrebni za izvedbo komasacije in se zaradi tega zmanjša skupna površina zemljišč, ali se iz drugih vzrokov poveča skupna površina zemljišč, ki naj se razdelijo med komasacijske udeležence, se dodeli vsakemu komasacijskemu udeležencu sorazmerno z vloženim zemljiščem manjša oziroma večja površina zemljišč.

11. Pri vlaganju zemljišč v komasacijski sklad se glede lastnine in drugih stvarnih pravic upošteva stanje v zemljiški knjigi, glede površine, kulture, katastrskega razreda in lege pa podatki zemljiškega katastra.

12. Komisijo za izvajanje komasacijskega postopka do izdaje odločbe o novi razdelitvi zemljišč imenuje Upravna enota Domžale s posebnim sklepom.

13. Odločbo o novi razdelitvi zemljišč iz komasacijskega sklada se po izvedeni komasaciji vroči komasacijskim udeležencem tako, da se posameznemu lastniku vroči le tisti del odločbe, ki se nanaša na njegovo zemljišče. Komasacijski udeleženci postanejo lastniki zemljišč z vpisom te pravnomočne odločbe v zemljiško knjigo.

#### O b r a z l o ž i t e v:

Center za razvoj kmetijstva in podeželja Jable je s predlogom z dne            pri Upravni enoti Domžale predlagal uvedbo komasacijskega postopka »Jable 1«, ki zajema površine v k.o. Mengeš.

Skupna površina komasacije je 30 83 39 m<sup>2</sup>.

Zakon o kmetijskih zemljiščih v 56. členu določa, da uvedbo komasacijskega postopka lahko predlagajo lastniki zemljišč, v njihovem imenu pa komasacijski odbor, njihova skupnost na podlagi pogodbe ali pravna oseba, da upravičenci vložijo predlog pri upravni enoti. Nadalje isti člen zakona določa, da se predlog za uvedbo komasacijskega postopka lahko vloži, če se s komasacijo strinjajo lastniki zemljišč, ki imajo v lasti več kot 80 % površin zemljišč na predvidenem komasacijskem območju. Predlogu za uvedbo komasacije je potrebno priložiti predvidene meje komasacijskega območja, izvleček iz planskega akta lokalne skupnosti, ki se nanaša na komasacijsko območje, prikaz obstoječega lastninskega stanja, predlog idejne zasnove ureditve komasacijskega območja, predvidene meje ureditve zemljiškega katastra znotraj območja komasacije, oceno pričakovanih učinkov komasacije, seznam lastnikov zemljišč s podatki o površinah s podpisano izjavo za uvedbo komasacijskega postopka, imena članov komasacijskega odbora, ime in naslov investitorja komasacije, ki mora biti pravna oseba, ter njegovo soglasje, da prevzame pravice, obveznosti in odgovornosti, ki izhajajo iz investitorstva komasacije ter finančno konstrukcijo pokrivanja stroškov.

Določba 57. člena istega zakona določa, da se komasacijo uvede z odločbo upravne enote, določba 58. člena pa določa, da so stranke v komasacijskem postopku lastniki zemljišč na komasacijskem območju in drugi, ki imajo na zemljiščih v komasacijskem skladu stvarne pravice ali kakšen drug na zakon oprt pravni interes.



Po določbi 60. člena istega zakona je z uvedbo komasacijskega postopka na komasacijskem območju prepovedan promet z zemljišči, parceliranje zemljišč, graditev in sajenje oziroma odstranjevanje nasadov ter gozdnega drevja, če ni z idejno zasnovo ureditve komasacijskega območja določeno drugače. Izjemoma je dovoljen promet z zemljišči do konca razgrnitve elaborata obstoječega stanja zemljišč komasacijskega sklada, če gre za zmanjšanje števila lastnikov ali solastniških deležev, če gre za dokončanje pravnega posla za prenos lastništva na zemljišču, ki je dejansko že opravljen. Ne glede na fazo komasacije je dovoljen prenos lastništva na Republiko Slovenijo ali občino, oziroma prenos lastništva zaradi izvedbe prostorskega izvedbenega akta. Potrdilo o tem izda upravna enota. Če pogoji po tej določbi niso izpolnjeni, zavrne izdajo potrdila z odločbo v upravnem postopku.

Upravni organ ugotavlja, da je bilo predlogu za uvedbo komasacijskega postopka priloženo:

- predvidene meje komasacijskega območja
- predlog idejne zasnove komasacijskega območja, usklajen z veljavnim prostorskim planom
- izjave lastnikov zemljišč, ki imajo v lasti več kot 80 % površin na predvidenem komasacijskem območju, da se strinjajo z uvedbo komasacijskega postopka
- ocena pričakovanih učinkov komasacije
- seznam članov komasacijskega odbora
- finančna konstrukcija pokrivanja stroškov
- ime in naslov investitorja komasacije, ki mora biti pravna oseba, ter njegovo soglasje, da prevzame pravice, obveznosti in odgovornosti, ki izhajajo iz investitorstva komasacije.

Nadalje je ugotovljeno, da se z uvedbo komasacijskega postopka strinjajo lastniki kmetijskih zemljišč, ki imajo v lasti več kot 80 % površin na predvidenem komasacijskem območju.

Na podlagi navedenega upravni organ ugotavlja, da so predlogu priložene vse listine, iz katerih izhaja utemeljenost zahteve ter izpolnjeni vsi zahtevani pogoji za uvedbo komasacijskega postopka in izdajo odločbe po 57. člena Zakona o kmetijskih zemljiščih.

S tem je določba utemeljena.

POUK O PRAVNEM SREDSTVU: Zoper to odločbo je dovoljena pritožba na Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano Ljubljana, Dunajska 56-58, v roku 15 dni od dneva vročitve odločbe. Pritožba se izroči naravnost ali po pošti pošlje Upravni

enoti Domžale in je po 11. točki 28. člena zakona o upravnih taksah (ur.l. RS, št. 8/00, 44/00, 81/00, 41/01, 42/02 in 76/02) takse prosta.

Odločba je takse prosta po 11. točki 28. člena zakona o upravnih taksah (ur.l. RS, št. 8/00, 44/00, 81/00, 41/01, 42/02 in 76/02).

Postopek vodil:

VODJA ODDELKA  
ZA KMETIJSTVO IN GOSPODARSTVO

# IDEJNA ZASNOVA NOVE RAZDELITVE ZEMLJIŠČ

KATASTRSKA OBČINA	MENGEŠ	MERILO	1:2880	Izdela dne	BOŠTJAN LAVRIČ
----------------------	--------	--------	--------	---------------	----------------

Priloga G

## Legenda:

PRIIMEK IN IME	Zap.št.	SK. IZMERA
Gabrič Alojzij	1	1129
Javno Dobro	2	1366
Borštnar Amalija	3	1336
Vodlan Slavka	4	1403
Ločnikar Marko		
Ločnikar Marija Erna	5	1986
Verbič Angela	6	2209
Nahtigal Ivan	7	2160
Gabrič Marija Ana		
Gabrič Stanislav	8	2200
Giovanelli Lovrenc	9	2244
Nahtigal Janez	10	2200
Ves Anton	11	2614
Zalokar Ivan	12	2700
Herle Jožica		
Kralj Franc	13	2886
Hauptman Ana		
Hauptman Janez	14	2969
Škofic Elizabeta	15	3067
Rovanšek Anica		
Rojc Jožica	16	3095
Frelih Dragica	17	4500
Urbas Marija		
Urbas Peter		
Urbas Janez		
Urbas Ančka		
Urbas Pavle		
Urbas Anton		
Kresnik Antonija	18	4780
Pavšin Ivanka	19	4653
Vrhovnik Branko	20	4873
Narobe Jožef	21	5189
Mustavar Marija	22	5691
Klemenc Franc	23	6233
Arnež Mihael	24	6652
Kokalj Marijan	25	7150
Jazbec Borut	26	10063
Pirnat Jernej		
Ribnikar Marija		
Makovec Gnidovec Zofija	27	20415
Marin Marko	28	71497
RS	29/1	13648
	29/2	16882
	29/3	18748
	29/4	69100

