

Univerza
v Ljubljani

Fakulteta za
*gradbeništvo in
geodezijo*



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

VISOKOŠOLSKI ŠTUDIJ
GEODEZIJE
SMER GEODEZIJA V
INŽENIRSTVU

Kandidatka:

PETRA BREZAVŠČEK

**PRIMERJAVA KOMASACIJSKEGA POSTOPKA MED
SLOVENIJO IN ŠVEDSKO Z UML DIAGRAMOM**

Diplomska naloga št.: **376/GI**

**COMPARISON OF LAND CONSOLIDATION
PROCEDURES BETWEEN SLOVENIA AND SWEDEN
WITH A UML DIAGRAM**

Graduation thesis No.: **376/GI**

Mentor:
viš. pred. dr. Miran Ferlan

Predsednik komisije:
viš. pred. mag. Samo Drobne

Ljubljana, 28. 6. 2012

STRAN ZA POPRAVKE

Stran z napako

Vrstica z napako

Namesto

Naj bo

IZJAVA O AVTORSTVU

Podpisana **PETRA BREZAVŠČEK** izjavljam, da sem avtorica diplomske naloge z naslovom:
»**PRIMERJAVA KOMASACIJSKEGA POSTOPKA MED SLOVENIJO IN ŠVEDSKO Z UML
DIAGRAMOM**«.

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

Izjavljam, da dovoljujem objavo elektronske različice v repozitoriju UL FGG.

Ljubljana, junij 2012

(podpis)

BIBLIOGRAFSKO-DOKUMENTACIJSKA STRAN IN IZVLEČEK

UDK:	332:528.4(497.12)(043.2)
Avtor:	Petra Brezavšček
Mentor:	viš. pred. dr. Miran Ferlan
Naslov:	Primerjava komasacijskega postopka med Slovenijo in Švedsko z UML diagramom
Obseg in oprema:	61 str., 30 slik., 22 pr.
Ključne besede:	komasacija, primerjava postopka, UML diagram

IZVLEČEK

V diplomski nalogi je predstavljena zgodovina komasacije v Sloveniji in na Švedskem. Podrobno sta predstavljeni tudi zakonodaja, potek izvedbe komasacije ter primerjava postopkov v obeh državah. Opisana je tudi uporaba in delo z UML diagrami.

V praktičnem delu diplomske naloge pa je s pomočjo UML diagramov prikazan potek komasacije. Uporabljena sta bila UML diagram uporabe in diagram aktivnosti, s katerima sta opisana postopka komasacije v Sloveniji in na Švedskem.

BIBLIOGRAPHIC-DOCUMENTALISTIC INFORMATION AND ABSTRACT

UDC: 332:528.4(497.12)(043.2)
Author: Petra Brezavšček
Supervisor: Sen. Lect. Miran Ferlan, Ph. D.
Title: Comparison of land consolidation procedure between Slovenia and Sweden with UML diagram
Notes: 61 p., 30 fig., 22 tab.
Key words: land consolidation, comparison of procedures, UML diagram

ABSTRACT

This diploma paper focuses on the history of land consolidation in Slovenia and Sweden. It discusses legislation, the process of land consolidation and a general comparison between both countries. It also includes a detailed description of the UML diagrams used.

The empirical part of the paper focuses on the process of land consolidation through the application of UML diagrams. The land consolidation procedures in Slovenia and Sweden are described using UML use case and UML activity diagrams.

ZAHVALA

Pri izdelavi diplomske naloge se za strokovno vodenje in usmerjanje ter številne nasvete zahvaljujem mentorju, viš. pred. dr. Miranu Ferlan.

Posebna zahvala pa gre moji družini, ki mi je stala ob strani in me potrpežljivo podpirala vsa študijska leta.

Hvala!

KAZALO VSEBINE

1 UVOD	1
1.1 Struktura naloge	2
2 KOMASACIJA V SLOVENIJI	3
2.1 Zgodovina komasacije v Sloveniji	3
2.1.1 Agrarno obdobje	3
2.1.2 Obdobje po drugi svetovni vojni	3
2.1.3 Obdobje po letu 1991	4
2.2 Potek komasacije v Republiki Sloveniji	4
2.2.1 Izvajanje upravne komasacije	5
2.2.1.1 Pripravljalna dela za uvedbo komasacije	7
2.2.1.2 Izvedba komasacije	8
2.2.1.2.1. Izdelava štirih elaboratov	10
2.2.1.3 Zaključna dela komasacije	14
2.2.2 Financiranje komasacij v Republiki Sloveniji	16
3 KOMASACIJA NA ŠVEDSKEM	17
3.1 Zgodovina komasacije na Švedskem	17
3.2 Potek komasacije na Švedskem	19
3.2.1 Izvajanje komasacij na Švedskem	20
3.2.1.1 Pripravljalna dela in uvedba postopka	22
3.2.1.2 Tehnično operativna dela	24
3.2.1.3 Zaključek in vpis v nepremičninske registre	26
3.2.2 Financiranje komasacij na Švedskem	27
4 PRIMERJAVA POSTOPKA KOMASACIJE V OBEH DRŽAVAH	28
4.1 Slovenija	28
4.2 Švedska	29
4.3 Primerjava postopka komasacije med Slovenijo in Švedsko	30
5 UML NA SPLOŠNO	34
5.1 Elementi jezika	34
5.1.1 Predmeti	35
5.1.2 Relacije	35

5.1.3 Diagrami	35
5.1.3.1 Statični diagrami	36
5.1.3.2 Dinamični diagrami	37
5.1.4 Razširitveni mehanizmi	37
6 V NALOGI UPORABLJENA DIAGRAMA	40
6.1 Diagram primerov uporabe	40
6.1.1 Akter	40
6.1.2 Primer uporabe	40
6.1.3 Odnosi med primeri uporabe in akterji	41
6.1.4 Pregledni diagram primerov uporabe	42
6.2 Diagram aktivnosti	43
6.2.1 Osnovni elementi	43
6.2.1.1 Akcija (action)	43
6.2.1.2 Aktivnost (activity)	43
6.2.1.3 Krmilni tok (control flow)	44
6.2.1.4 Krmilni element (control node)	44
6.2.1.5 Steze (swim lanes)	47
7 PRIKAZ POSTOPKA KOMASACIJE V SLOVENIJI IN NA ŠVEDSKEM Z UML DIAGRAMI	48
7.1 Prikaz postopka komasacije v Sloveniji z UML diagrami	48
7.1.1 Akterji in njihova opredelitev	48
7.1.2 Diagram primerov uporabe za postopek komasacije	51
7.1.3 Diagram aktivnosti za postopek komasacije	52
7.2 Prikaz postopka komasacije na Švedskem z UML diagrami	53
7.2.1 Akterji in njihova opredelitev	53
7.2.2 Diagram primerov uporabe za postopek komasacije	55
7.2.3 Diagram aktivnosti za postopek komasacije	56
8 ZAKLJUČEK	57

KAZALO SLIK

Slika 1: Stanje pred in po komasaciji (Vir: Šeligo, 2011)	1
Slika 2: Komasacije zemljišč v okrožju Dalarna (Backman, 2008)	18
Slika 3: Občine Republike Slovenije (Vir: http://www.delo.si).	28
Slika 4: Okrožja Švedske (Vir: http://upload.wikimedia.org).	29
Slika 5: Geografski položaj države Slovenije in Švedske (Vir: http://maps.google.si).	30
Slika 6: Pregled sestave UML diagrama (Vir: Šumrada, 2005).	35
Slika 7: Razni diagrami UML (Vir: Šumrada, 2005).	36
Slika 8: Primera različnih notacij za stereotip	38
Slika 9: Etiketne vrednosti stereotipa točka	38
Slika 10: Omejitve v jeziku OCL za stereotip Točka v obliki komentarja	39
Slika 11: Notacija za akterja	40
Slika 12: Notacija za primer uporabe	41
Slika 13: Relacija med akterjem in primerom uporabe	42
Slika 14: Primer preglednega diagrama primera uporabe	42
Slika 15: Notacija za akcijo	43
Slika 16: Notacija za aktivnost	44
Slika 17: Notacija za krmilni tok	44
Slika 18: Notacija za začetni element	44
Slika 19: Notacija za končni element aktivnosti	45
Slika 20: Notacija za končni element toka	45
Slika 21: Notacija za element odločitve	45
Slika 22: Notacija za element združitve	46
Slika 23: Notacija za element cepitve na vzporedne podaktivnosti	46
Slika 24: Notacija za element združitve vzporednih podaktivnosti	46
Slika 25: Notacija za povezovalni element	47
Slika 26: Prikaz uporabe stez	47
Slika 27: Diagram primerov uporabe za postopek komasacije v Sloveniji	51
Slika 28: Diagram aktivnosti za postopek komasacije v Sloveniji	52
Slika 29: Diagram primerov uporabe za postopek komasacije na Švedskem	55
Slika 30: Diagram aktivnosti za postopek komasacije na Švedskem	56

KAZALO PREGLEDNIC

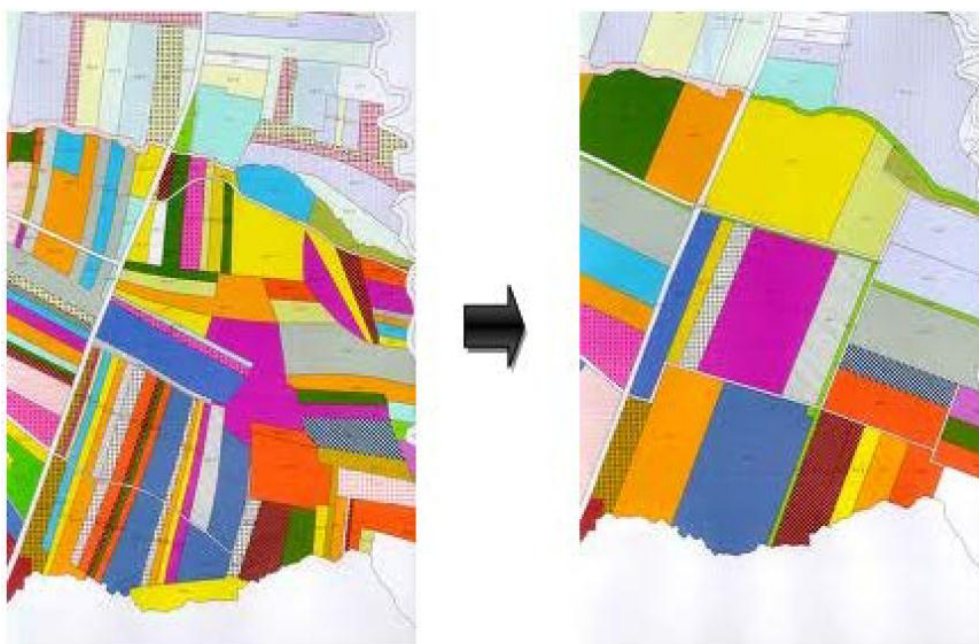
Preglednica 1: Pregledni prikaz postopkov komasacije za Slovenijo	6
Preglednica 2: Pregledni prikaz postopkov komasacije za Švedsko	22
Preglednica 3: Prednosti in slabosti komasacij (Lisec in sod., 2011).	25
Preglednica 4: Površina zemljišč (Vir: http://www.stat.si).	28
Preglednica 5: Površina zemljišč (Vir: Statistics Sweden, 2011).	29
Preglednica 6: Statistični podatki Slovenije in Švedske (Vir: http://www.ssd.scb.se ; http://www.stat.si).	30
Preglednica 7: Primerjava komasacije med Slovenijo in Švedsko (Vir: Foški, 2009).	31
Preglednica 8: Vrste relacij med primeri uporabe	41
Preglednica 9: Akter odgovorni geodet	48
Preglednica 10: Akter lastnik / udeleženec	48
Preglednica 11: Akter strokovna komisija	48
Preglednica 12: Akter komasacijski odbor	49
Preglednica 13: Akter upravna enota	49
Preglednica 14: Akter geodetska uprava	49
Preglednica 15: Akter geodetsko podjetje	50
Preglednica 16: Akter zemljiška knjiga	50
Preglednica 17: Akter geodet	53
Preglednica 18: Akter lastniki	53
Preglednica 19: Akter združenje lastnikov	54
Preglednica 20: Akter geodetska uprava	54
Preglednica 21: Akter katastrski urad	54
Preglednica 22: Akter geodetski urad	54

1 UVOD

V Sloveniji, podobno kot drugje v Evropi, veliko razvojno oviro podeželja in kmetijstva predstavljajo razdrobljena in razpršena zemljišča, kot tudi neprimerna velikost kmetijskih gospodarstev. Omenjene ovire uspešno premagujejo komasacije kmetijskih zemljišč.

Zanimanje za komasacije je veliko, zato bi bilo potrebno povečati učinkovitost postopka. Predvsem pa bi bilo potrebno uvesti komasacije, ki bodo sledile sodobnemu kmetovanju, varstvu okolja, sociološkimi vidiki življenja na podeželju ter urejanju podeželskega prostora. Vendar pa imajo komasacije zaradi zapletenih in dolgotrajnih postopkov ter sodobnih pristopov v Sloveniji še vedno negativen sloves. Eden od glavnih vzrokov za takšen sloves je ta, da se jim že na kmetijskem področju namenja premalo pozornosti, zanimanja s strani pristojnih služb in sredstev (Lisec in sod., 2011).

V Sloveniji se obseg obdelovalnih kmetijskih zemljišč zmanjšuje zaradi prilagajanja slovenskega kmetijstva in gozdarstva podnebnim spremembam, kar posledično otežuje racionalno kmetovanje. V Sloveniji je okoli 3 milijone kmetijskih in gozdnih parcel, GERKov je po podatkih MKGP 793.605, kar pomeni, da je njihova povprečna velikost 0,62 ha. Iz podatkov je razvidna velika lastniška in posestna razdrobljenost kmetijskih zemljišč, kar predstavlja oviro pri razvoju slovenskega kmetijstva (Lisec in sod., 2011).



Slika 1: Stanje pred in po komasaciji (Vir: Šeligo, 2011)

1.1 Struktura naloge

Mojo diplomsko nalogo sestavlja teoretični in praktični del.

V prvem, teoretičnem delu je predstavljen postopek komasacije za državi Slovenijo in Švedsko. V drugem in tretjem poglavju so najprej opisana zgodovinska dejstva za obe državi in nato zakonodaja. Narejena je tudi primerjava za postopka komasacije v različnih državah, ki je vidna v poglavju štiri. Teorija UML diagramov je predstavljena v poglavju številka pet. Zaradi diagramov, ustvarjenih v praktičnem delu naloge, je poglavje šest namenjeno predvsem teoriji dveh diagramov, in sicer diagramu primerov uporabe in diagramu aktivnosti.

V drugem, praktičnem delu pa so v poglavju sedem prikazani vsi štirje diagrami, postopek komasacije z diagramom primerov uporabe in diagramom aktivnosti za obe državi. UML diagrami so izdelani s programom Enterprise Architect (Sparx Systems). Pri izdelavi diplomskega dela pa so uporabljeni še programski paketi MS Office.

2 KOMASACIJA V SLOVENIJI

2.1 Zgodovina komasacije v Sloveniji

2.1.1 Agrarno obdobje

Prve naselitve so bile povezane z zemljišči, primernimi za obdelavo, zato so takšne značilnosti ugodno vplivale na življenjske razmere. Na začetku se je še uveljavljala skupna raba zemlje, ki se je po 12. stoletju začela preusmerjati v individualno obdelavo, ki je zajemala predvsem poljedelstvo, vinogradništvo in vrtnarstvo. Takšna obdelava se je kasneje okrepila še z uvedbo zemljiških gospostev. Orna zemlja je ležala izven vasi, kjer je imela vsaka domačija na določenem območju svoje njive. S prirastkom prebivalstva so se obstoječe obdelovalne površine delile na nove kose zemljišč vsaki domačiji, kar je posledično še povečalo razkosanje in razdrobljenost kmetijskih zemljišč. Poleg razdeljenega njivskega zemljišča je obstajal še nerazdeljen in neobdelan svet, ki je predstavljal skupni prostor za pašo. Kasneje se je z zakonskimi predpisi pojavilo razdeljevanje obsežnih vaških gmajn in gozdov, ki so prišli v zasebno last posameznih kmetov. Tako se je razdrobljenost kmetijskih posesti le še stopnjevala (Lisec in sod., 2011).

Po prvi svetovni vojni so skušali nastalo stanje urediti, vendar slednje ni doseglo svojega namena. Tako je gospodarska kriza pred drugo svetovno vojno povzročila le še nadaljnje deljenje zemljišč. Povprečna velikost parcele je s 30 arov padla na 6 arov. Pred prvo svetovno vojno se je pri nas izvedla le ena komasacija. Pozneje, med obema svetovnima vojnama, je bilo opravljenih 6 komasacij, na površini 772 hektarov. Zemljišč, kjer bi bila komasacija potrebna, pa je bilo pred prvo svetovno vojno na takratnem slovenskem ozemlju približno 500 000 ha (Lisec in sod., 2011).

2.1.2 Obdobje po drugi svetovni vojni

Z ukrepi agrarne politike naj bi v tem času povečali velikosti družbenih posesti, vendar je kljub temu v Sloveniji večina obdelovalnih kmetijskih zemljišč ostala v zasebni lasti. Ker pa se zasebni lastniki ni posvečalo pozornosti, se je agrarna struktura zaradi kmetijske in zemljiške politike od leta 1946 pa vse do leta 1991 nenehno slabšala, velikostna struktura in razdrobljenost posesti pa sta po mnenju strokovnjakov dva velika problema v Sloveniji.

Leta 1973 se je z Zakonom o kmetijskih zemljiščih uredilo financiranje agrarnih operacij. Obdobje od leta 1981–1990 za Slovenijo predstavlja najpomembnejši čas v zgodovini urejanja kmetijskih zemljišč, saj se je takrat uvedlo največ komasacij. Leta 1979 je zakon predpisoval, da se lahko komasacija predlaga le v primeru, da se strinjajo lastniki zemljišč, ki imajo v lasti več kot polovico površin vseh kmetijskih zemljišč na območju komasacije (Lisec in sod., 2011).

Leta 1986 je sprememba zakonodaje dosegla, da soglasje lastnikov ni bilo več potrebno. V obdobju od 1980-1985 je bilo v postopek komasacij vključenih približno 22.000 ha kmetijskih zemljišč, v letih med 1986 in 1990 pa še preko 26.000 ha (Lisec in sod., 2011).

2.1.3 Obdobje po letu 1991

Leta 1994 se izdela program sanacije komasacijskih postopkov, čemu nato sledi desetletje komasacijskih sanacij. Razloga za program sanacije teh postopkov pa sta bila predvsem obdobje, ko so komasacije v Sloveniji zamrle, in nedokončane komasacije. Pogosto tudi lastniki zemljišč z izvedbo niso bili zadovoljni, saj so jim bili komasacijski postopki največkrat vsiljeni (Lisec in sod., 2011).

Predvideva se, da se bo zanimanje za izvajanje novih komasacij v prihodnjih letih še povečalo. Porast komasacij se je začel leta 1997, leta 2008 pa je bilo izvedenih 8 komasacij na površini 4.166 hektarov. Izvajanje komasacij je financirano predvsem preko Evropskega kmetijskega sklada za razvoj podeželja (Lisec in sod., 2011).

2.2 Potek komasacije v Republiki Sloveniji

V naši državi področje komasacij kmetijskih zemljišč ureja Zakon o kmetijskih zemljiščih (ZKZ), UL RS, št 59/96, ki izvira iz leta 1996. Spremembe so se uvedle leta 2011 z Zakonom o spremembah in dopolnitvah Zakona o kmetijskih zemljiščih (ZKZ-C), UL RS, št. 43/2011.

Zakon o kmetijskih zemljiščih iz leta 2011 definira pojem komasacije v 55. členu: »Predmet komasacije so kmetijska zemljišča, lahko pa tudi gozdovi, nezazidana stavbna in druga zemljišča na komasacijskem območju ter naprave na teh zemljiščih.«

Upravna komasacija

Zahteva soglasje lastnikov zemljišč, ki imajo v skupni lasti več kot 67 % (sprememba zakonodaje v letu 2011, prej je bil ta delež 80 %) površin zemljišč na predvidenem komasacijskem območju (Lisec in sod., 2011).

Pogodbena komasacija

Postopki zložbe in ponovne razdelitve parcel potekajo na podlagi pogodbe o komasaciji, ki jo sklenejo vsi lastniki zemljišč na določenem območju. Za izvajanje pogodbene komasacije morajo lastniki zemljišč pridobiti komasacijsko dovoljenje, ki ga izda upravna enota na podlagi vloge. Vlogi je treba priložiti pogodbo o komasaciji, iz katere morata biti razvidna seznam lastnikov zemljišč s podatki o površinah, ki jih imajo v lasti na območju pogodbene komasacije, in načrt nove razdelitve zemljišč. Komacijsko dovoljenje se izda, če upravna enota ugotovi, da je pogodbena komasacija v skladu s prostorskim aktom lokalne skupnosti in da je seznam lastnikov zemljišč v skladu z lastniškim stanjem v zemljiški knjigi (Zakon o kmetijskih zemljiščih, 2011).

2.2.1 Izvajanje upravne komasacije

Uvedbo komasacijskega postopka lahko predlagajo lastniki zemljišč (komasacijski udeleženci), v njihovem imenu pa komasacijski odbor, njihova skupnost na podlagi pogodbe, pravna oseba ali lokalna skupnost. Upravičenci vložijo predlog za uvedbo komasacijskega postopka na upravno enoto. Predlog za uvedbo komasacijskega postopka se lahko vloži, če se s komasacijo strinjajo lastniki kmetijskih zemljišč, ki imajo v lasti več kot 67 odstotkov površin kmetijskih zemljišč na predvidenem komasacijskem območju. Stranke v komasacijskem postopku so lastniki zemljišč na komasacijskem območju (v nadaljnjem komasacijski udeleženci) in drugi, ki imajo na zemljiščih v komasacijskem skladu stvarne pravice ali kakšen drug na zakon oprt pravni interes (Zakon o kmetijskih zemljiščih, 2011).

Komasacija se uvede z odločbo pristojne upravne enote. Upravna enota jo mora izdati najkasneje v treh mesecih po prejemu vloge. Poskrbi tudi, da se to zaznamuje v zemljiški knjigi in zemljiškem katastru. Podlaga za zaznambo uvedbe postopka upravne komasacije v zemljiškem katastru je dokončna odločba o uvedbi komasacije. Zaznamba se na posamičnih parcelah v zemljiškem katastru ohrani do dokončnega vpisa novih parcel komasacije v evidenco zemljiškega katastra, ki se izvede na podlagi pravnomočnosti odločbe o vnovični razdelitvi zemljišč v komasaciji. Komacijski postopek vodi upravna enota, ki lahko za posamezna opravila v komasacijskem postopku imenuje komasacijsko komisijo.

Operativna geodetska dela v zvezi z upravno komasacijo izvaja geodetsko podjetje, ki ima dovoljenje za izvajanje geodetskih storitev. Zemljiškokatastrski del elaborata upravne komasacije potrdi odgovorni geodet in je podlaga za prenos novega parcelnega stanja v naravo. Nove parcelne meje se prenesejo z načrta nove razdelitve zemljišč v naravo po podatkih, ki so ugotovljeni in določeni v zemljiškokatastrskem delu Elaborata nove razdelitve zemljišč (Lisec in sod., 2011).

Sam postopek komasacije ne obsega le izvedbe družitve zemljišč, temveč tudi motiviranje lastnikov kmetijskih zemljišč za komasacijo, številna pripravljala dela, ki vsebujejo pridobivanje potrebne dokumentacije in sredstev.

Postopek komasacije lahko razdelimo v 3 pomembne faze:

Preglednica 1: Pregledni prikaz postopkov komasacije za Slovenijo

PRIPRAVLJALNA DELA ZA UVEDBO KOMASACIJE
• informiranje udeležencev
• pridobitev soglasij
• določitev komasacijskega območja
• določitev komasacijskega odbora in geodetskega podjetja
• priprava prilog za vložitev Predloga za uvedbo komasacije
• vloga Predloga za uvedbo komasacije

IZVEDBA KOMASACIJE
• preverjanje skladnosti in imenovanje komasacijske komisije
• izdaja Odločbe o uvedbi postopka komasacije
• omejitev lastninske pravice
• izdelava štirih elaboratov:
Elaborat idejne zasnove ureditve komasacijskega območja
Elaborat obstoječega stanja zemljišč na komasacijskem območju
Elaborat vrednotenja zemljišč na komasacijskem območju
Elaborat nove razdelitve zemljišč na komasacijskem območju

ZAKLJUČNA DELA KOMASACIJE
• prenos novega parcelnega stanja v naravo
• odločba o novi razdelitvi zemljišč - možnost pritožbe

• tehnično poročilo o poteku komasacijskega postopka
• vpis novega stanja v zemljiške evidence
• arhiviranje spisov

2.2.1.1 Pripravljalna dela za uvedbo komasacije

Postopek izvedbe pripravljalnih del:

- informiranje udeležencev

Bistvenega pomena pri izvedbi komasacije je seznanitev udeležencev s postopki komasacije. Potrebno je predvsem predstaviti prednosti komasacijskega postopka, saj je le tako lahko postopek uspešno izveden.

- pridobitev soglasij

Predlog za uvedbo komasacijskega postopka se lahko vložijo, če se s komasacijo strinjajo lastniki kmetijskih zemljišč, ki imajo v lasti več kot 67 % površin kmetijskih zemljišč na predvidenem komasacijskem območju (Zakon o kmetijskih zemljiščih, 2011).

Ker je soglasje zelo pomemben del v pripravljalnem postopku in v Sloveniji še vedno velja pretirana navezanost na zemljo, je potrebno udeležencem prikazati prednosti pri izvedbi komasacije in obrazložiti, da so komasacije zgolj v njihovem interesu.

- določitev komasacijskega območja

Določitev komasacijskega območja je pomembna, saj na takšen način izvemo omejitve, katere bo potrebno upoštevati pri izvedbi komasacije. Omejitve so lahko zavarovana območja, kulturna dediščina in območja naravnih vrednot, pri katerih je potrebno pridobiti pogoje in soglasja k izvedbi komasacije. Kadar pa so območja vodovarstvena, Uredba o določenem vodovarstvenem območju določa, da se parcele na že omenjenih območjih ne smejo združevati s parcelami z drugačnim vodovarstvenim režimom ali s parcelami zunaj vodovarstvenega območja. Omejitve veljajo tudi v primeru poplavnih območjih, saj nove parcele z isto omejitvijo pripadejo enakim lastnikom kot v prejšnjem stanju.

- določitev komasacijskega odbora in geodetskega podjetja

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

- zastopa interese komasacijskih udeležencev;

- pripravlja predloge, ki jih posreduje upravni enoti;
- sodeluje pri pripravi predloga elaborata o vrednotenju in o razdelitvi zemljišč iz komasacijskega sklada.

Komasacijski odbor ne sme odločati o pravicah komasacijskih udeležencev.

Geodetsko podjetje, ki bo lahko po pogodbi izvajalo naloge v zvezi s komasacijo, mora imeti dovoljenje za izvajanje geodetskih storitev ter navedenega odgovornega geodeta za izvedbo komasacije.

- priprava prilog za vložitev Predloga za uvedbo komasacije

Predlogu za uvedbo komasacijskega postopka je treba po Zakonu o kmetijskih zemljiščih iz leta 2011 priložiti:

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

- vloga Predloga za uvedbo komasacije

Predlog za uvedbo komasacije lahko podajo lastniki zemljišč, v njihovem imenu pa komasacijski odbor, njihova skupnost na podlagi pogodbe ali pravna oseba. Predlog se skupaj z vsemi prilogami vloži pri pristojni upravni enoti (Pravilnik o izvedbi komasacije zemljišč na območju občinskega lokacijskega načrta, UL RS, št. 21/04).

2.2.1.2 Izvedba komasacije

Postopek izvedbe komasacije:

- preverjanje skladnosti in imenovanje komasacijske komisije

Upravna enota preveri skladnost seznama lastnikov zemljišč in njihovih izjav za uvedbo komasacijskega postopka z lastniškim stanjem v zemljiški knjigi ter skladnost komasacije s

prostorskim aktom lokalne skupnosti. Tako lahko imenuje komasacijsko komisijo (Lisec in sod., 2011).

Komasacijsko komisijo sestavlja najmanj pet članov, in sicer predvsem strokovnjaki s pravnega, agronomskega in geodetskega področja ter en komasacijski udeleženec. Predsednik komisije je praviloma diplomirani pravnik s pravosodnim oziroma pravniškim državnim izpitom. Člani komasacijske komisije imajo položaj uradnih oseb in so lahko pooblaščen za vodenje komasacijskega postopka in opravljanje drugih dejanj v postopku (Zakon o kmetijskih zemljiščih, 2011).

- izdaja Odločbe o uvedbi postopka komasacije

Postopek komasacije se izvede z izdajo odločbe upravne enote. Upravna enota izda odločbo najkasneje v treh mesecih od dneva prejema popolnega predloga za uvedbo komasacijskega postopka. Na odločbo se je mogoče pritožiti v 15 dneh le, če je bilo dejansko stanje ugotovljeno nepopolno ali napačno. Odločba o uvedbi komasacije preneha veljati, če se v petih letih po pravnomočnosti ne začne z izvajanjem komasacijskih del (Lisec in sod., 2011).

Po Zakonu o kmetijskih zemljiščih iz leta 2011 se v Odločbi o uvedbi komasacije lahko določi:

- da se v komasacijski sklad vključijo tudi gozdovi, vodna in druga zemljišča, ki ležijo znotraj območja oziroma segajo vanj,
- da se v komasacijski sklad ne vključijo posamezni vinogradi, sadovnjaki, hmeljišča in druga zemljišča ali skupine takih zemljišč, če bi vključitev teh ovirala smotrno izvedbo komasacije.

Upravna enota lahko s spremembo ali dopolnitvijo pravnomočne odločbe o uvedbi komasacije naknadno spremeni meje komasacijskega območja, če gre za povečanje oziroma za zmanjšanje do 10% površine komasacijskega območja, če je to potrebno zaradi racionalnejše izvedbe komasacije. Poskrbi tudi, da se uvedba komasacije zaznamuje v zemljiški knjigi in zemljiškem katastru (Zakon o kmetijskih zemljiščih, 2011).

- omejitev lastninske pravice

Ko je Odločba o uvedbi komasacijskega postopka pravnomočna, upravna enota obvesti geodetsko upravo in zemljiško knjigo. Geodetska uprava vpiše podatek o uvedbi

komasacijskega postopka v zemljiški kataster. Z uvedbo komasacijskega postopka je na komasacijskem območju prepovedana parcelacija zemljišč, graditev in sajenje oziroma odstranjevanje nasadov ter gozdnega drevja, razen če ni z idejno zasnovo ureditve določeno drugače. Zemljiška knjiga vpiše zaznambo o uvedbi komasacijskega postopka v zemljiško knjigo (Lisec in sod., 2011).

Promet z zemljišči je dovoljen do konca razgrnitve elaborata obstoječega stanja zemljišč komasacijskega sklada. Ne glede na fazo komasacije je dovoljen prenos lastništva, če gre za prenos lastništva na Republiko Slovenijo ali lokalno skupnost, za prenos lastništva zaradi izvedbe prostorskega izvedbenega akta ali za prenos zemljišč na komasacijskem območju, ki so v lasti enega ali več lastnikov, na enega dediča. (Zakon o kmetijskih zemljiščih, 2011)

Komasacijski postopek vodi upravna enota.

2.2.1.2.1. Izdelava štirih elaboratov

Izvajalec, ki je geodetsko podjetje pridobi podatke zemljiškega katastra pri geodetski upravi, podatke zemljiške knjige pri zemljiški knjigi in podatke prostorskih aktov pri lokalni skupnosti. Potem uredi meje obodnih parcel komasacijskega območja ter izmeri objekte znotraj komasacijskega območja, vključno z dolžinskimi objekti ob navzočnosti lastnikov (Lisec in sod., 2011).

Elaborate in operativna geodetska dela izdelata in izvaja geodetska organizacija, ki ima pooblastilo za izvajanje geodetskih upravnih storitev, z delavci, ki imajo pooblastilo za vodenje upravnega postopka. Geodetsko organizacijo izbere investitor (Zakon o kmetijskih zemljiščih, 2011).

- **Elaborat idejne zasnove ureditve komasacijskega območja**

Elaborat idejne zasnove ureditve komasacijskega območja vsebuje po Pravilniku o izvajanju komasacij kmetijskih zemljišč, UL RS, št. 95/04 in Pravilniku o spremembah Pravilnika o izvajanju komasacij kmetijskih zemljišč, UL RS, št. 98/06 naslednje priloge:

- tekstualni in grafični del predloga idejne zasnove,
- sklep o razgrnitvi predloga idejne zasnove,
- pripombe in predloge na razgrnjeni predlog idejne zasnove,
- zapisnik o sprejetih sklepih s pripombami in predlogi na razgrnjeni predlog idejne zasnove,

- tekstualni in grafični del idejne zasnove, pri kateri so upoštevani sklepi iz predhodne točke,
- sklep o potrditvi elaborata idejne zasnove.

- **Elaborat obstoječega stanja zemljišč na komasacijskem območju**

Elaborat obstoječega stanja zemljišč na komasacijskem območju po Pravilniku o izvajanju komasacij kmetijskih zemljišč iz leta 2004, vsebuje:

- podatke o lastništvu,
- podatke o zemljiščih,
- sklep o razgrnitvi elaborata obstoječega stanja,
- osnutek vabila na razgrnitev elaborata obstoječega stanja zemljišč z vročilnicami,
- kopije zemljiško-katastrskih načrtov s stanjem po ureditvi meje oboda območja komasacije,
- izkaze zemljišč, v katerih so zbrane parcele enega lastnika ali več lastnikov, ki so v enakem lastniškem razmerju, na komasacijskem območju. Vpisane so tudi katastrske občine, številke zemljiškknjižnih vložkov in številke posestnih listov,
- abecedni seznam komasacijskih udeležencev s številkami zemljiškknjižnih vložkov, posestnih listov in izkazov zemljišč,
- veljavne listine, na podlagi katerih je izvršen pravni promet z zemljišči, ki še ni izveden v zemljiški knjigi,
- zapisnik o pripombah in predlogih ter pisno dane pripombe na razgrnjeni elaborat,
- zapisnik o stališčih do pripomb in predlogov v zvezi z elaboratom s predlogi za rešitev,
- sklep o potrditvi elaborata obstoječega stanja.

- **Elaborat vrednotenja zemljišč na komasacijskem območju**

Razgrnitev dela elaborata vrednotenja zemljišč na komasacijskem območju se izvede hkrati z razgrnitvijo dela elaborata obstoječega stanja zemljišč na komasacijskem območju.

Elaborat vrednotenja zemljišč na komasacijskem območju vsebuje, glede na obstoječo rabo, naslednje (Pravilnik o izvajanju komasacij kmetijskih zemljišč, 2004):

- sklep o razgrnitvi predloga vrednotenja zemljišč,
- osnutek vabila na razgrnitev predloga vrednotenja zemljišč z vročilnicami udeležencem,
- strokovne podlage za vrednotenje kmetijskih zemljišč,

- geografske in geomorfološke karakteristike območja,
- relativne podatke o klimi,
- obrazložitev metode dela,
- izkazana morebitna odstopanja od predpisane metodologije ter vzroki za spremembo,
- opis talnih lastnosti,
- lokacije izkopanih profilov in vzorcev za določitev meje med vrednostnimi razredi,
- terenski opis izkopanih profilov in laboratorijskih preiskav,
- vrednosti posameznih zemljišč, vloženi v komasacijski sklad,
- omejitve, ki so vezane na morebitne izvedbene prostorske akte,
- vrednotenje gozdnega drevja, nasada ali objekta,
- vrednotenje gradbenih parcel.

Rok razgrnitve določi upravna enota. Ta ne sme biti krajši od 15 dni. S sklepom o razgrnitvi upravna enota obvesti lastnike in druge, ki imajo na komasacijskem območju izkazan pravni interes o kraju in času razgrnitve posameznih elaboratov. Pozove jih, da dajo svoje pripombe in predloge. Pripombe in predlogi na razgrnjene elaborate morajo biti dani v pisni obliki oziroma ustno na zapisnik. Obravnava jih upravna enota v sodelovanju z investitorjem komasacije, kmetijsko svetovalno službo, komasacijskim odborom in izvajalcem geodetskih del. Pri obravnavi se vodi zapisnik. Upravna enota pripravi stališča do pripomb in predlogov za morebitne spremembe in dopolnitve na posamezne elaborate ter jih predloži izvajalcu geodetskih del, da izdela potrebne spremembe in dopolnitve. Ko upravna enota ugotovi, da so predlagane spremembe in dopolnitve zajete v predlogu elaboratov, izda sklep o potrditvi posameznih elaboratov (Pravilnik o izvajanju komasacij kmetijskih zemljišč, 2004).

- **Elaborat nove razdelitve zemljišč na komasacijskem območju**

Pri novi razdelitvi zemljišč se po Pravilniku o izvajanju komasacij kmetijskih zemljišč iz leta 2004 uporabljajo naslednji kriteriji:

- razlika med skupno vrednostjo vloženi in dobljeni zemljišč ne sme presegati 5 % vrednosti in 15 % površine,
- komasacijskemu udeležencu se dodelijo zaokrožena zemljišča praviloma tako, da ustrezajo usmeritvi gospodarjenja,
- udeležencu se dodelijo zaokrožena zemljišča tako, da niso od njegovega bivališča v povprečju 30 % bolj oddaljena, kot so v povprečju oddaljena njegova vložena zemljišča,
- udeležencu, ki vloži v sklad samo eno parcelo, na kateri sta dve ali več različnih katastrskih kultur, se dodeli zemljišče v enem kosu glede na glavno proizvodnjo na približno enaki oddaljenosti ali bližje njegovemu bivališču,

- če se komasacijski udeleženec strinja, se mu lahko zemljišče dodeli dlje od njegovega bivališča in v več parcelah v kompleksih, ki ustrezajo njegovi proizvodnji,
- udeležencem, ki obdeluje zemljišče, vloženo v komasacijski sklad, v skupnem gospodinjstvu, se zaokroži dodeljeno zemljišče v okviru zemljišč tega gospodinjstva,
- na zemljiščih, na katerih je po idejni zasnovi ureditve komasacijskega območja predvideno namakanje, se pri oblikovanju novih parcel upoštevajo tehnični pogoji namakalnega sistema,
- dolžina in širina njivskih parcel se določi glede na obliko terena, tehnične in gospodarske pogoje rabe mehanizacije, ki jo kmetje uporabljajo v kraju, kjer se izvaja komasacija,
- za neovirano vzdrževanje melioracijskih jarkov se v skladu z idejno zasnovo ureditve območja določijo poti ob eni ali ob obeh brežinah v skladu s tehničnimi predpisi,
- gradbene parcele na območju se oblikujejo v skladu s predpisi o urejanju prostora in graditvi objektov.

Elaborat nove razdelitve zemljišč vsebuje (Pravilnik o izvajanju komasacij kmetijskih zemljišč, 2004):

- sklep o razgrnitvi predloga nove razdelitve zemljišč,
- predlog načrta nove razdelitve zemljišč, ki se izdela grafično,
- načrt obstoječega zemljiško-katastrskega stanja za transparentno primerjavo,
- razdelitveni izkaz, ki vsebuje obstoječe stanje in novo stanje,
- pripombe in predloge dane pisno ali ustno na zapisnik, s sklepi o rešitvah,
- zemljiškokatastrski del, ki mora biti izdelan po predpisih zemljiškega katastra,
- sklep o razgrnitvi delov elaborata nove razdelitve zemljišč,
- potrdilo odgovornega geodeta o tehnični pravilnosti elaborata.

Izvajalec pripravi elaborat nove razdelitve zemljišč. Upravna enota s sklepom o razgrnitvi elaborata o kraju in času razgrnitve elaborata obvesti lastnike in druge, ki imajo na komasacijskem območju izkazan pravni interes. Pozove jih k podajanju svojih pripomb in predlogov. Lastniki lahko podajo pripombe pisno ali pa kar ustno na zapisnik. Upravna enota razgrne pripombe na novo razdelitev – ustna obravnava. Na ustno obravnavo vabi komasacijski odbor, izvajalca geodetskih del, komasacijske udeležence, ki so podali predloge in pripombe na razgrnjeni predlog načrta nove razdelitve, in komasacijske udeležence, na katere se nanaša bistvena sprememba predloga načrta nove razdelitve zemljišč. Upravna enota odloči o danih predlogih in pripombah. Morebitne spremembe v razgrnjenih delih Elaborata nove razdelitve zemljišč izvede izvajalec geodetskih del na

podlagi odločitev upravne enote. Upravna enota lahko razpiše ponovno razgrnitev dopolnjenega elaborata nove razdelitve zemljišč. Izvajalec popravi elaborat nove razdelitve zemljišč in seznanil lastnike s spremembami. Lastnik podpiše izjavo, da se strinja s podatki na razdelitvenem izkazu (Lisec in sod., 2011).

2.2.1.3 Zaključna dela komasacije

Postopek izvedbe zaključnih del komasacije:

- prenos novega parcelnega stanja v naravo

Zemljiškokatastrski del elaborata, ki mora biti izdelan po predpisih, ki urejajo vzdrževanje zemljiškega katastra, potrdi odgovorni geodet in je podlaga za prenos novega parcelnega stanja v naravo. Iz načrta nove razdelitve zemljišč izvajalec nove parcelne meje prenese v naravo po podatkih, določenih v zemljiškokatastrskem delu elaborata nove razdelitve zemljišč in jih zameji. Izvajalec komasacijske udeležence pisno povabi na seznanitev z dodeljenimi zemljišči, kjer se vodi tudi zapisnik, katerega prisotni udeleženec podpiše z izjavo, da je seznanjen z lego mejnikov, ki v naravi označujejo parcelo. Po seznanitvi komasacijskih udeležencev lahko nova zemljišča prevzamejo v začasno posest (Lisec in sod., 2011).

- odločba o novi razdelitvi zemljišč – možnost pritožbe

Odločba o novi razdelitvi zemljišč komasacijskega sklada vsebuje podatke, ki se nanašajo na posameznega komasacijskega udeleženca in njegova zemljišča, ter podatke, ki se nanašajo na vse komasacijske udeležence (Pravilnik o izvajanju komasacij kmetijskih zemljišč, 2004).

Vsebina, določena za posameznega komasacijskega udeleženca:

- podatki o zemljiščih, ki jih je komasacijski udeleženec vložil v sklad,
- podatki o zemljiščih, dodeljenih iz komasacijskega sklada.

Vsebina za vse komasacijske udeležence:

- način in čas prevzema zemljišč v posest in obdelavo,
- o denarnih poravnava razlik med vloženimi in dodeljenimi zemljišči,
- odločitve o pripombah na razgrnjene elaborate.

Najpozneje v šestih mesecih po razgrnitvi elaborata o novi razdelitvi zemljišč iz komasacijskega sklada izda upravna enota odločbo o novi razdelitvi zemljišč. Pred izdelavo te odločbe mora upravna enota pridobiti potrditev organa, da je elaborat iz komasacijskega sklada izdelan v skladu s predpisi in seznaniti komasacijske udeležence z njim dodeljenimi

zemljišči v naravi. Komacijski udeleženci morajo prevzeti njim dodeljena in pokazana zemljišča iz komacijskega sklada v posest in obdelavo takoj po vročitvi odločbe o novi razdelitvi, razen če je v odločbi naveden poseben rok za prevzem, svoja dosedanja zemljišča pa morajo prepustiti komacijskim udeležencem, katerim so z odločbo o novi razdelitvi dodeljena. Možna je pritožba, in sicer v roku 15 dni, vendar ne zadrži izvršitve. Pritožbe rešuje ministrstvo – MKGP.

Ko je odločba pravnomočna, upravna enota predloži geodetski upravi naslednje listine:

- dokončno odločbo o novi razdelitvi zemljišč,
- zemljiškokatastrski del elaborata nove razdelitve zemljišč.

Če komacijski udeleženci v začasno posest dodeljenih zemljišč ne obdelujejo, niso upravičeni do odškodnine zaradi izpada dohodka (Zakon o kmetijskih zemljiščih, 2011).

- tehnično poročilo o poteku komacijskega postopka

Ko se izda odločba o novi razdelitvi zemljišč iz komacijskega sklada, izvajalec geodetskih del sestavi tehnično poročilo, ki vsebuje:

- stanje pred in po komaciji glede površine območja, število parcel, število obdelovalnih kosov, površine vodnih objektov, melioracijskih jarkov in javnih poti,
- potek komacijskega postopka glede časovne razporeditve in
- posebnosti, ki se pojavijo v postopku (Pravilnik o izvajanju komacij kmetijskih zemljišč, 2004).

- vpis novega stanja v zemljiške evidence

Upravna enota zemljiški knjigi predlaga vknjižbo spremembe zemljiško-knjižnega stanja zemljišč na komacijskem območju po pravnomočnosti odločbe. Pri tem predloži:

- kopije zemljiško-katastrskih načrtov nove razdelitve zemljišč,
- listine veljavne v pravnem prometu o novi razdelitvi zemljišč,
- pravnomočne odločbe o novi razdelitvi zemljišč.

V primeru pritožb lahko organ druge stopnje s posebnim sklepom razdruži odločbo o novi razdelitvi zemljišč v dva ali več delov tako, da izloči v posebno obravnavanje tisti del komacijskega območja, na katerega se nanašajo vložene pritožbe, za ostali del odločbe o novi razdelitvi zemljišč komacijskega območja pa ugotovi njeno pravnomočnost (Zakon o kmetijskih zemljiščih, 2011).

- arhiviranje spisov

Spise arhivira upravna enota, skladno s predpisi o arhiviranju. Geodetska uprava arhivira zemljiškokatastrski del elaborata komasacije, elaborat katastrske klasifikacije in odločbo o novi razdelitvi zemljišč (Pravilnik o izvajanju komasacij kmetijskih zemljišč, 2004).

2.2.2 Financiranje komasacij v Republiki Sloveniji

Sredstva za komasacijo zagotavljajo:

- lastniki zemljišč s komasacijskega območja;
- občina iz proračuna;
- Republika Slovenija iz proračuna;
- iz drugih virov.

Ne glede na določbe prvega odstavka tega člena stroške za komasacijo v skladu s 43. členom tega zakona krije investitor infrastrukturnega objekta, ki z gradnjo tega objekta povzroči razdrobitev zemljišč in s tem poslabša pogoje za kmetijsko proizvodnjo. Investitor komasacije, ki sklepa pogodbo za izvajanje komasacij, ima proti komasacijskim udeležencem regresno pravico za vse stroške, ki jih morajo plačati ti udeleženci. Investitor mora zagotoviti sredstva za izvedbo vseh komasacijskih del vključno s stroški vpisa nove razdelitve zemljišč iz komasacijskega sklada v zemljiško knjigo in zemljiški kataster (Zakon o kmetijskih zemljiščih 2011).

Izvajanje komasacije je v veliki meri financirano preko sredstev Evropskega kmetijskega sklada za razvoj podeželja. Občine se potegujejo za pridobitev nepovratnih sredstev za izvedbo komasacije glede na razpis Republike Slovenije. Stroški upravne komasacije so glede na investicijske načrte komasacij v preteklih letih odvisni od primera in če ne upoštevamo stroškov dela javnega sektorja, le-ti znašajo od nekaj manj kot 1000 EUR/ha pa do preko 2000 EUR/ha za primere bolj zahtevnih ureditev.

Prispele popolne in pravočasne vloge za pridobivanje sredstev pri izvedbi komasacij in agromelioracij so ocenjene na osnovi meril za ocenjevanje. V primeru, da je bila na komasacijskem območju že izvedena ali se tam predvideva izgradnja dveh ali več agrarnih operacij, pridobijo takšne vloge dodatne točke. Dodatne točke se prejmejo tudi pri agromelioracijah za že zaključen komasacijski postopek oziroma za že izdano odločbo o novi razdelitvi zemljišč. Kadar se je že izvedlo ali se predvideva sovpadanje agromelioracije z izgradnjo velikega namakalnega sistema na komasacijskem območju, se tudi dodelijo dodatne točke (Lisec in sod., 2011).

3 KOMASACIJA NA ŠVEDSKEM

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

3.1 Zgodovina komasacije na Švedskem

V preteklih desetletjih je bilo na Švedskem zaznati množično preseljevanje ljudi s podeželja v mesto, s tem pa je poraslo povpraševanje po drugem domu ali počitniških hišicah na podeželju. Država je s strogim planskim režimom preprečila nenadzorovano rast počitniških hiš. Za razliko od mestnih območij, za kmetijska in gozdna zemljišča velja upravljanje v skladu z državno zakonodajo. Splošno za kmetijska in gozdna zemljišča velja, da je velik vpliv na rabo v preteklih dveh desetletjih imela dodeljena pomoč kmetom (Lisec in sod., 2011).

Kmetijstvo je bilo na Švedskem vedno zelo pomembno, saj so kmetijska zemljišča že v starih časih pripadala kmetom, gozdna pa so šele kasneje dodelili med kmetove in kraljeve nepremičnine.

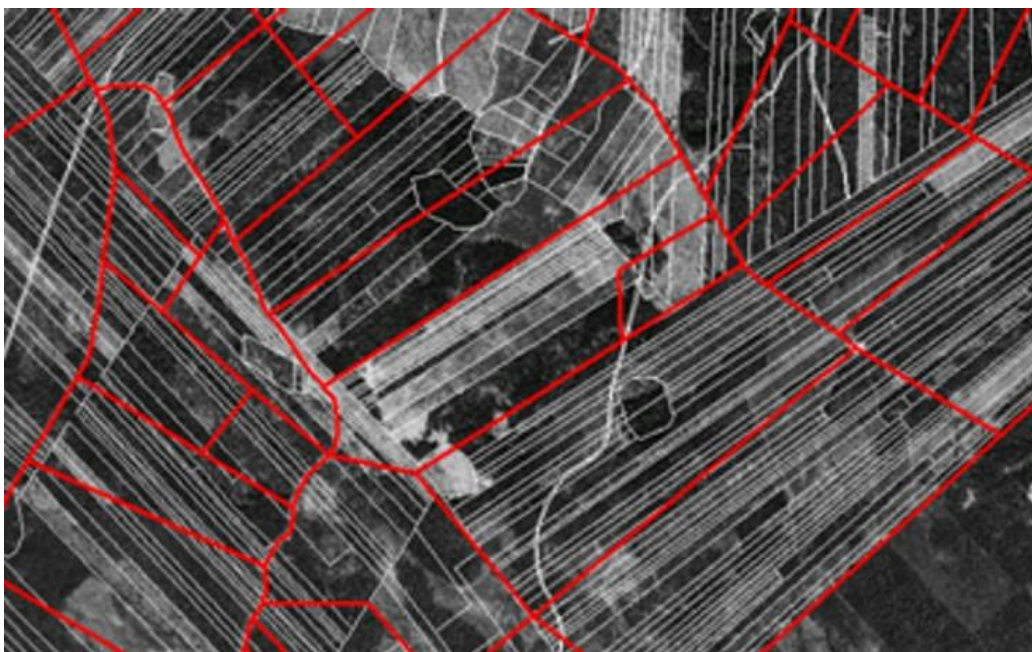
V preteklosti so se po vaseh naselili kmetje, katerim je pripadal del vsakega določenega zemljišča v vasi, kar je sprožilo pojavljanje kmetij z ozkimi zemljišči. Zaradi porazdelitve zemlje pokojnih kmetov med dediče pa so bila že omenjena zemljišča porazdeljena na še ožja. Zaradi razdrobljenosti kmetijskih zemljišč so postali kmetje v vasi zelo povezani med seboj. Vsi so sejali in želi skupaj ob istem času in vsi želi enako vrsto pridelka. V sredini 18. stoletja se je pri razvoju kmetijstva pojavila ovira glede proizvodnje hrane, potrebne za naraščanje prebivalstva. Kmetom kot posameznikom je bilo treba dati priložnost za širjenje in izboljšanje kmetij. Zakonodaja, neke vrste zemljiška reforma, je bila s ciljem komasacije ugotovljena kot potrebna. Zakoni o komasacijah so bili nato sprejeti z enim skupnim ciljem, komasacijo (Backman, 2002).

Na Švedskem je bila v obdobju od leta 1828 do leta 1922 opravljena komasacija v skoraj vseh vaseh, vključevala je tudi njive in gozdna zemljišča, skupaj za kar 20 milijonov

hektarjev. Vendar je komasacija v tistih časih pomenila zgolj odpravo razdrobljenosti zemljišč. Rezultati zemljiške reforme so bili dobri za vaščane. Izboljšana delitev na nepremičninske enote je ostala v južni Švedski. Poslabšala se je zlasti v osrednji Švedski, v okrožju Dalarne, zaradi bolj liberalnega pogleda na razdelitev nepremičnin in odnosa med vaščani. Zemljišča so še vedno razdeljevali zasebnikom, zato so gospodarstva postajala vse manjša in za večino vaščanov brez osnove za življenje. Druga ovira za kmete v Dalarni je bilo pogosto skupno lastništvo nepremičnin, ki je nastalo tako, da so si dediči posestvo pokojnega kmeta razdelili med seboj. V skladu s Švedsko zakonodajo so se morali vsi lastniki skupnega premoženja strinjati o kakšni odločitvi glede upravljanj. Ravno zato večina odločitev ni bila dovoljenih. Sprememba iz skupnega lastništva v "enoosebno lastništvo" je bila zelo ugodna za lastnike. V primeru samo enega lastnika nepremičnine, je bilo hitro upravljanje namreč mogoče in samoumevno. Preproste lastniške razmere so namreč pomenile lažje upravljanje z zemljišči in olajšanje kmetovih življenj.

Komasacija je bila potrebna tako z vidika družbe kot z vidika vaščanov. Bila je glavno orodje za doseganje zemljiške koncentracije in preprostih lastniških struktur na območjih s katastrskimi težavami. Pred komasacijo je bilo potrebno izvesti sodni postopek. Od leta 1930 so bili na Švedskem izvedeni tako komasacijski kot sodni postopki s strani katastrskega organa, in sicer:

- sodni postopki na 1.300.000 ha
- komasacije na 400.000 ha (Backman, 2002).



Slika 2: Komasacije zemljišč v okrožju Dalarna (Backman, 2008)

V pokrajini Dalarna je bilo ustanovljeno partnerstvo z zvezo kmetov, lastnikov gozdov in žag, z namenom ustanovitve programa zemljiške reforme. Reforma bi uredila stanje razdrobljenih zemljišč, nastalih zaradi različnih prodaj in dedovanj. Izbrani načini za izvedbo so bili:

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

Izbira postopka je odvisna od različnih dejavnikov. Na območjih z zmerno razdrobljenimi zemljišči se priporoča prostovoljna izvedba, na zemljiščih, ki so zelo lastniško drobljena in je komasacija nujno potrebna, pa se priporoča radikalna komasacija (Backman, 2002).

3.2 Potek komasacije na Švedskem

Švedska ne pozna posebnega zakona o komasacijah kmetijskih in gozdnih zemljišč – komasacije spadajo v okvir »nastajanja oziroma oblikovanja zemljiške posesti«, ki ga krije tudi zakon s takim imenom (*Fastighersbildningslag*, angl. Real Property Formation Act) in izvira iz leta 1970 (posodobljeno 2008). Poudariti velja, da so na Švedskem kompetence geodeta precej drugačne v primerjavi s Slovenijo, saj ta ureja tudi pravne zadeve (služnosti, bremena ipd. ob nastajanju novih enot nepremičnin). Komasacije se torej zakonsko ureja v okviru katastrskih postopkov. Posledično so postopki katastrskega urejanja in spreminjanja zemljišč ter vpisi pravic na teh zemljiščih neprimerljivo hitrejši in cenejši (Lisec in sod., 2011).

V zakonu ni ločnic glede izvedbe komasacije na urbanih ali ruralnih območjih. V primeru urbane preureditve zemljišč morajo biti zemljišča tako oblikovana, da parcele služijo svojemu namenu in da je nemotena nova stanovanjska gradnja, vsaka parcela mora imeti dostop do poti, do vodovodne in kanalizacijske napeljave. V primeru ureditve ruralnih zemljišč morajo v postopku komasacije pridobiti zemljišča takšne oblike in velikosti, da dolgoročno prinašajo večji zaslužek. Preurejanje zemljišč mora biti takšno, da ne ovira kmetijske aktivnosti, omogoča največ možnosti zaposlovanja ter nove naselitve v redko poseljena ruralna območja. Pri preurejanju zemljišč naj bo veliko pozornosti posvečeno varovanju naravne in kulturne dediščine (Lisec in sod., 2011).

Za izvajanje katastrskih postopkov je zadolžena državna geodetska uprava, ki združuje naloge geodetske in katastrske uprave ter pravne registracije nepremičnin, pri nas je to zemljiška knjiga. Krajevno pristojna geodetska pisarna za katastrske zadeve pri komasaciji izmed svojih uslužbencev imenuje geodeta. Je diplomant geodezije in vodi postopek komasacije. Poleg geodetske uprave so v postopek komasacije vključene državne in

regionalne institucije, ki predstavljajo različne sektorje, lokalne skupnosti, predstavniki lastnikov zemljišč ter drugi deležniki. Pomembno je izpostaviti, da so geodetski uradi poleg tehničnih reševanj novih razdelitev zadolženi tudi za reševanje stvarnopravnih zadev, vključno z urejanjem služnosti in skupne lastnine. Med postopke spadajo postopki parcelacije, komasacije, urejanje skupnih in solastniških pravic, urejanje stavbne pravice, reševanje prilastitev (Lisec in sod., 2011).

3.2.1 Izvajanje komasacij na Švedskem

Zakon o oblikovanju zemljiške posesti je razdeljen na sedem delov, komasacija je opredeljena v tretjem delu. V tem poglavju so določene:

- osnove o komasaciji,
- kdo in kje komasacijo lahko izvaja,
- vrednotenje zemljišč,
- odškodnine in razne omejitve na zemljiščih,
- rušenje in odstranitve objektov,
- dodelitev lastništva in omejevanje pravic,
- urejanje služnosti na zemljiščih in
- obvezni in posebni ukrepi, ki so povezani s parcelno ureditvijo.

Ne glede na to, za kakšno preureditev zemljišč gre (delitev, menjava, združitve ali zložba), se vse ureja s postopkom preureditve, ki je enostaven in učinkovit. V osnovi je razdeljen na šest komponent:

- uvedba postopka,
- raziskava postopka,
- razprava, sestanki,
- terenske meritve,
- odločitve (pravne, ekonomske in tehnične) ter
- evidentiranje sprememb (Lisec in sod., 2011).

Zahtevo za komasacijo podajo lastniki zemljišč na pristojni katastrski urad. Katastrski urad odloča najprej o smiselnosti izvedbe komasacije. Ne glede na to, koliko lastnikov se strinja, se lahko začne izvajati komasacija. Smiselnost komasacije na določenem območju potrdijo okrožni administrativni odbori ter okrožni katastrski urad. Komasacije zemljišč so namenjene reševanju neugodne posestne strukture in strukture stvarnih pravic na nepremičninah. Da katastrski urad, ki je izvajalec komasacije, ustreže tem zahtevam, je treba izpostaviti sledeče (Lisec in sod., 2011):

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

Po zakonodaji so za celotni postopek komasacije odgovorni katastrski uradi. Katastrski uslužbenec, geodet, je odgovoren za vsak korak v izvedbi postopka, vključno s pravnimi, ekonomskimi in tehničnimi odločitvami. Za svoja odločanja se naslanja na katastrsko zakonodajo, posvetuje se s predstavniki lokalne skupnosti, z okrožnimi administrativnimi odbori ter s predstavniki različnih agencij. Katastrski uslužbenec vodi postopek, koordinira, raziskuje, organizira sestanke, izvaja vrednotenje zemljišč, predlaga različne rešitve delitve zemljišč, če je to potrebno, mu občina za vodenje postopka lahko dodeli največ dva koordinatorja, pooblaščenca. Izvajalec komasacije je geodet katastralec, ki je odgovoren za celotno katastrsko izvedbo. Koordinira celotni postopek informiranja, odločitve ter vrednotenje in raziskuje različne predloge vseh udeležencev, podaja rešitve ter sprejema odločitve v celotnem postopku komasacije. Kompetence geodeta na Švedskem so veliko večje kot pri nas. Celoten katastrski sistem pa je ocenjen kot zelo demokratičen, ker se pri vseh postopkih poskuša s sodelovanjem udeležencev doseči končni rezultat. Prednost je tudi v tem, da ni veliko deležnikov (vpis v register, zemljiško knjigo uredi geodet brez notarjev ali sodnikov) in posameznik nosi večjo odgovornost. Tako so tudi pritožbe na sodišča zelo redke. Sami postopki pa so ocenjeni kot varni, enostavni, nevtralni in relativno poceni (Lisec in sod., 2011).

Splošno mnenje o izvedbi komasacij, ki ga imajo kmetje, je glavni ključ za neuspeh ali uspeh izvedbe postopka. Negativna mnenja lahko ustvarijo slabo atmosfero, kar vpliva na pogajanja med udeleženci in vodstvom. Slaba komunikacija se lahko izraža tudi v zavlačevanju postopka in višjih stroških projekta. Ravno zaradi tega je priporočljivo, da se z lastniki zemljišč že na začetku ustvarijo dobri odnosi ter da se jim nudi natančne informacije. V večini primerov lastniki zemljišč večjo pozornost namenijo mnenju ostalih kmetov kot pa mnenju vodstva. Dober vpliv na mnenja posameznikov lahko ustvari nekdo, ki ima izkušnje iz ostalih uspešno izvedenih komasacij. Ko se lastnikom zemljišč razloži, kje bodo locirane njihove nove parcele in kolikšni bodo stroški, se naredi raziskava o njihovem mnenju. Raziskavo naredi geodet, ki vodi postopek, in sicer pred samo odločitvijo o uvedbi postopka. Če se z uvedbo komasacije ne strinja večji del udeležencev, potem je postopek ustavljen,

vendar samo, če so podani močni argumenti. V kolikor se s komasacijo ne strinja le majhen delež lastnikov, se postopka ne ustavlja (Lisec in sod., 2011).

Postopek komasacije lahko razdelimo v 3 pomembne faze:

Preglednica 2: Pregledni prikaz postopkov komasacije za Švedsko

PRIPRAVLJALNA DELA IN UVEDBA POSTOPKA
• strategija projekta
• informativni sestanek z lastniki zemljišč
• pričetek uradnega postopka na zahtevo lastnikov
• individualni pogovori z lastniki, o njihovih željah in zahtevah

TEHNIČNO OPERATIVNA DELA
• pregled stanja parcel (staro stanje)
• vrednotenje zemljišč
• nova delitev
• oblikovanje novega stanja
• prenos stanja na teren

ZAKLJUČEK IN VPIS V NEPREMIČNINSKE REGISTRE
• končana komasacija
• ureditev pravne odločitve glede vpisa lastnine

3.2.1.1 Pripravljalna dela in uvedba postopka

Postopek izvedbe pripravljalnih del:

- strategija projekta

Glede na zakonodajo (*Real Property Formation Act*) in glede na obstoječo politiko se komasacija na Švedskem lahko izvede ali prične le na pobudo lastnikov zemljišč. Običajno je v komasacijah na Švedskem prisotnih 300–700 lastnikov. Zato sta komunikacija in kakovosten pretok informacij ključnega pomena (Lisec in sod., 2011).

Ko podpišejo pristop k izvedbi, morajo biti lastniki razdrobljenih zemljišč prepričani, da je komasacija njim v korist. Za oboje, lastnike in izvajalce, pa je pomembna:

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

Strategija projekta je osnova za odločitev o uvedbi komasacije. Vključuje razne razprave, kjer se izberejo območja ustrezne stopnje razdrobljenosti. Pomemben je tudi interes s strani kmetov glede izboljšanja infrastrukture (Backman, 2002).

Komasacijsko območje mora tvoriti funkcionalno celoto. Nekmetijska in negozdna območja ne smejo biti vključena v komasacijo, razen v primeru, ko je za to posebej naveden razlog. V primeru, da je takšna vključitev bistvenega pomena za komasacijo, te nepremičnine ne potrebujejo soglasja lastnikov. V takšnem primeru se lahko samo del nepremičninskega območja vključi v komasacijo (Real Estate Formation Act, 2003).

- informativni sestanek z lastniki zemljišč

Lastniki zemljišč določenega komasacijskega območja so povabljeni na informativni sestanek. Izvajalci na kratko opišejo predlagani projekt, predstavijo statistične podatke o določenem področju in o različnih stopnjah postopka ter opišejo posledice sedanje razdrobljenosti in možne stroške in koristi. Predstavijo tudi časovno opredelitev za predlagani projekt. Udeleženci so tudi obveščeni o možnostih, kako lahko vplivajo na postopek še preden so odločitve sprejete (Backman, 2002).

Javno mnenje med udeleženci komasacije zemljišč je zelo pomembno in je povezano z uspešnostjo projekta. V primeru pozitivnega mnenja med udeleženci bodo pogajanja in posredovanja med izvajalci in lastniki zemljišč stekla gladko. Tudi interesne skupine na Švedskem igrajo pomembno vlogo. Na informativnih sestankih je zelo pomemben način poteka, saj zna ta vplivati na odnos in mnenje med udeleženci. Zelo pomembno je, da so interesne skupine uspešne pri podajanju informacij, tako da so te razumne vsem, saj se le tako lahko izognejo nesporazumom. Izkušnje na Švedskem kažejo, da lahko v nekaterih primerih lokalne interesne skupine z močnim negativnim odnosom nasprotujejo predlaganemu projektu komasacije in otežujejo postopek z ustvarjanjem negativnega javnega mnenja med samim postopkom. V zakonu (Property Formation Act) je namreč javno mnenje med udeleženci definirano kot pogoj, zato je v primeru negativnega javnega mnenja

glede predlagane komasacije postopek potrebno preklicati. V takšnih primerih zakon ponuja priložnost pritožbe na okrožno sodišče (Backman, 2008).

- pričetek uradnega postopka na zahtevo lastnikov (naslovljena na katastrski urad)

Predpogoj za izvedbo postopka komasacije so podpisane vloge predlaganega postopka. Zakon (Real Property Formation Act) ne predpisuje točnega števila podpisanih vlog za izvedbo postopka, vendar je večje število podpisanih vlog vseeno priporočljivo (Backman, 2002).

- individualni pogovori z lastniki, o njihovih željah in zahtevah

Individualna srečanja med udeleženci in izvajalci so naslednji korak v postopku pripravljanih del. Vsak lastnik ima glede svojega zemljišča vso pravico izraziti določene zahteve, katere želi, da bi jih sprejeli. Takšna srečanja, ki so na voljo vsem lastnikom, ponujajo odlično priložnost za pogovor o možnih željah in običajno vplivajo na pozitiven odnos glede predlaganega postopka. Pomembno je, da se teh pogovorov udeleži čim več lastnikov zemljišč, saj se na ta način lahko olajša izdelava načrta (Backman, 2002).

V katastrskem postopku lahko večina skupnih lastnikov izvoli enega ali več predstavnikov združenja lastnikov zemljišč, ki sodelujejo v presoji zadev obravnavanih v postopku. Predstavniki sodelujejo pri pripravi poročila, pripravi načrta komasacije in ukrepov, ki jih je potrebno izvesti pri vseh pomembnih zadevah v zvezi z izvedbo katastrskega postopka (Real Estate Formation Act, 2003).

3.2.1.2 Tehnično operativna dela

- pregled stanja parcel (staro stanje)

V primeru, da se s komasacijo izboljša delitev parcel, morajo biti obdelovalna zemljišča odstranjena. Pogozdovanje se lahko izvede tudi na njivah, ki niso več funkcionalne. Obdelovalne površine lastnikov, pa se ne smejo zmanjšati brez njihovega soglasja. Realizacija projektov se lahko začne po pridobitvi pravne veljave. Če je le mogoče mora biti projekt zaključen med katastrskim postopkom (Real Estate Formation Act, 2003).

- vrednotenje zemljišč

Zaradi velikih površin zemljišč je mogoča foto-interpretacija letalskih posnetkov. Vsebuje meje med gozdovi z različnimi lastnostmi. Vrednost zemljišč se tako določi glede lastnosti zemljišča ter donosnosti in tržne vrednosti. Večina komasacij gozdnih zemljišč in popisov je zelo pomembnih in dolgotrajnih. Razlog za to pa je, da udeleženci komasacijskega postopka

gozdna zemljišča obravnavajo kot zelo koristna in pomembna. Da bi dosegli zaupanje med udeleženci v postopek, je potrebno natančno vrednotenje vseh nepremičnin oz. parcel (Lisec in sod., 2011; Backman, 2002).

Metoda vrednotenja gozdnih zemljišč je razvita takole:

- fotografska razlaga
- popisi
- pregled popisov
- pregled s strani lastnikov

Popisi so narejeni za vsako gozdno zemljišče in vključujejo preverjanje mej in druge podatke iz fotografske razlage. Ko je polje evidentiranja in vodenja zalog končano, se opravi predhodno vrednotenje, ki služi kot osnova za delo (Backman, 2002).

Pri izvajanju komasacij kmetijskih in gozdnih zemljišč poskušajo:

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

Nerazumevanje in pomanjkanje znanja je pogosto na začetku postopka komasacije. Dobre prakse, zanimive zloženke in pogosti kontakti z mediji so najboljša promocija. Informacije glede financiranja so ene najpomembnejših, ker najbolj izoblikujejo javno mnenje med sodelujočimi. Vpliv faktorjev se v zloženkah pogosto prikaže s preglednicami (Lisec in sod., 2011).

Preglednica 3: Prednosti in slabosti komasacij (Lisec in sod., 2011).

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

- nova delitev

Glavno vodilo nove delitve zemljišč je, da se ustvarijo bolj primerne in za namen ustrezne parcele oziroma da je dosežena boljša izraba zemljišč. Parcele morajo biti takšne velikosti in oblike, da je kmetovanje ali gozdarjenje lažje in predvsem donosnejše. Pomembna je seveda tudi lokacija zemljišč. Kjer so prisotni objekti, se še s posebno pazljivostjo in natančnostjo oblikujejo zemljiške posesti (Lisec in sod., 2011).

Zemljišča za delitev se glede na njihovo vrednost vrednoti in nato razdeli med druge lastnike. Na ta način vrednosti zemljišč ustrezajo drug drugemu. Skupnemu lastniku se pri delitvi lahko da največ 10 odstotkov manj, oziroma 20 odstotkov več kosov zemljišč, v primeru da je to pomembno za dosego funkcionalne zemljiške lokacije in da to ne povzroča veliko škodo vsem drugim lastnikom. Skupni lastnik lahko dobi več kot 20 odstotkov zemljišč več, vendar le v primeru soglasja skupnih lastnikov. Ko skupni lastnik prejme manj zemljišč od tistih, ki mu pripadajo na osnovi delitve, se kot razliko plača nadomestilo. To nadomestilo predstavlja znesek dolga lastnikov, ki so prejeli več kosov zemljišč glede na vlogo (Real Estate Formation Act, 2003).

- oblikovanje novega stanja

Izvede se lahko večkrat (iterativno) in vedno se pridobijo mnenja udeležencev. Preureditev oziroma preoblikovanje parcel mora biti takšno, da se kmetovalcem povrnejo vsi stroški, ki so jih imeli z izvedbo postopka. Pri kreiranju novih parcel se v največji možni meri upoštevajo želje posameznikov, ki aktivno sodelujejo skozi celotno fazo. V splošnem se prvotno oblikovane parcele v idejnem načrtu spremenijo dvakrat ali večkrat. Dobra komunikacija je pogoj za uspešno komasacijo (Lisec in sod., 2011).

- prenos stanja na teren

Po uspešno zaključenem predhodnem delu sledi prenos novega stanja v naravo in označba meje v skladu z delitvijo. Nove koordinate mejnih točk se preračunajo in vnesejo v katastrski indeks (Cadastral Index Map). Opis nepremičnine vsebuje nepremičninske oznake, številke parcel, podatke o površinah, služnosti. Ko je nepremičnina urejena z zakonom, se opis posodobi v registru (Real Property Register) (Backman, 2002).

3.2.1.3 Zaključek in vpis v nepremičninske registre

- končana komasacija

Postopek je sedaj v zaključni fazi. Končana komasacija pomeni poravnane finančne obveznosti in sprejete odločitve za posameznega udeleženca, skupaj z urejeno infrastrukturo na območju. Najpomembnejše odločitve v postopku so odločitve v zvezi z oblikovanjem

novih parcel, z vrednotenjem zemljišč in odškodninami, z lastništvom, s ceno postopka in sam zaključek. O vsem tem odločajo vodje komasacije. To so katastrski uslužbenec in dva zastopnika občine, vključno z lastniki zemljišč. Vsakega izmed lastnikov povabijo na razgovor in v primeru nestrinjanja z odločitvami se lahko pritožijo na sodišče v roku štirih tednov. V kolikor se lastniki ne pritožijo, je končna odločitev o parcelno-lastniškem stanju veljavna. Ko je nova razdelitev zemljišč dokončno definirana, se začnejo terenske meritve. Iz načrta se prenašajo na novo oblikovane parcelne meje v naravo. Ko so meritve končane, se novo parcelno stanje evidentira v digitalnih katastrskih načrtih. Delo na terenu vključuje tudi ostala zemeljska dela kot so izboljšanje zemljišč, čiščenje terena, izgradnja novih poti, druge potrebne infrastrukture (Lisec in sod., 2011).

- ureditev pravne odločitve glede vpisa lastnine (izvede geodet)

Ko odločitev postane pravnomočna oziroma takoj po izdaji sklepa v kolikor ni pritožb, se izvede vpis v nepremičninski register (ang. Real Propety Register) in nadaljnje v zemljiško knjigo (Lisec in sod., 2011).

3.2.2 Financiranje komasacij na Švedskem

Projekt komasacije financirajo:

- udeleženci v postopku, in sicer v odvisnosti od njihove koristi za novo preureditev zemljišč ter v odvisnosti od tega, koliko in kakšne geodetske meritve se izvajajo na posameznem zemljišču (50 %),
- vključi se praviloma tudi lokalne oblasti, ministrstva ... (50 %),
- za finančne zadeve v postopku je odgovoren vodja, katastrski uslužbenec (Lisec in sod., 2011).

4 PRIMERJAVA POSTOPKA KOMASACIJE V OBEH DRŽAVAH

4.1 Slovenija



Slika 3: Občine Republike Slovenije (Vir: <http://www.delo.si>).

Preglednica 4: Površina zemljišč (Vir: <http://www.stat.si>).

SLOVENIJA	Površina (2010)
Kmetijska zemljišča	56,50 %
Gozd	41,60 %
Nerodovitno	1,90 %

Slovenija ima približno 2 milijona prebivalcev ter površino 20.273 km². Povprečna gostota poselitve je 101 prebivalca/km². Država je bila do pred kratkim upravno razdeljena na 212 občin, med katerimi ima 11 občin status mestne občine. Država kljub nekaterim poizkusom še ni določila upravnih regij (pokrajin), za statistične namene pa poznamo delitev na 12 statističnih regij (SURs, 2012).

4.2 Švedska



AB: Stockholm	M: Skåne
AC: Västerbotten	N: Halland
BD: Norrbotten	O: Västra Götaland
C: Uppsala	S: Värmland
D: Södermanland	T: Örebro
E: Östergötland	U: Västmanland
F: Jönköping	W: Dalarna
G: Kronoberg	X: Gävleborg
H: Kalmar	Y: Västernorrland
I: Gotland	Z: Jämtland
K: Blekinge	

Slika 4: Okrožja Švedske (Vir: <http://upload.wikimedia.org>).

Preglednica 5: Površina zemljišč (Vir: Statistics Sweden, 2011).

ŠVEDSKA	Površina (2011)
Kmetijska zemljišča	7,60 %
Gozd	53,10 %
Nerodovitno	18,90 %
Pozidana zemljišča	2,90 %
Vodne površine	17,50 %

Kraljevina Švedska je s površino 450.295 km² peta največja država v Evropi. Z 9,47 milijoni prebivalcev se država uvršča med redkeje naseljene evropske države, saj povprečna gostota poselitve znaša le 21 prebivalcev/km². Število prebivalcev se predvsem zaradi priselitev povečuje iz leta v leto. Administrativno je država razdeljena na 21 okrožij. Na lokalni ravni ima Švedska 290 občin, ki so različne velikosti – od 2.500 prebivalcev do preko 800.000 prebivalcev (Stockholm). Država ima jasno razdeljene kompetence in področja delovanja tako okrožij kot občin (Lisec in sod., 2011).

4.3 Primerjava postopka komasacije med Slovenijo in Švedsko



Slika 5: Geografski položaj države Slovenije in Švedske (Vir: <http://maps.google.si>).

Preglednica 6: Statistični podatki Slovenije in Švedske (Vir: <http://www.ssd.scb.se>; <http://www.stat.si>).

PODATKI	SLOVENIJA	ŠVEDSKA
Velikost	20.273 km ²	450.295 km ²
Prebivalstvo	2.057.445	9.476.105
Gostota naseljenosti	101,2 preb/km ²	21 preb/km ²
Kmetijska zemljišča	56,5 %	7,6 %
Gozd	41,6 %	53,1 %
Druga zemljišča	1,9 %	39,3 %

Preglednica 7: Primerjava komasacije med Slovenijo in Švedsko (Vir: Foški, 2009).

Glavne značilnosti komasacije	Švedska	Slovenija
Zakonodaja	* <i>Fastighetsbildningslag</i> , angl. Real Property Formation Act	* Zakon o kmetijskih zemljiščih * Pravilnik o izvajanju komasacij kmetijskih zemljišč * Zakon o urejanju prostora * Pravilnik o izvedbi komasacije zemljišč na območju občinskega lokacijskega načrta
Način izvajanja komasacije	* Radikalna komasacija * Prostovoljna komasacija	* Upravna komasacija * Pogodbena komasacija
Pobuda za izvedbo komasacij	* Lastniki zemljišč	* Lastniki (ali komasacijski odbor) * Skupnost na podlagi pogodbe * Pravna oseba ali lokalna skupnost
Potrebni deleži strinjanja lastnikov zemljišč	* Komasacija se uvede, če ji ne nasprotuje več kot 50 % lastnikov zemljišč.	* Upravna, soglasje lastnikov, ki imajo v lasti 67 % površin zemljišč * Pogodbena, popolno soglasje
Organiziranost lastnikov zemljišč	* Združenje lastnikov zemljišč, sodelovanje je prostovoljno.	* Pri upravnih je predpisan komasacijski odbor iz vsaj treh predstavnikov lastnikov zemljišč. * Pri pogodbeni ni posebnih določil
Vloga upravnega organa (UO)	* Upravni organ vedno sodeluje. Komasacije se lahko uvedejo le s podporo UO.	* Pri upravni komasaciji UO sodeluje * Pri pogodbeni sodelovanje UO ni obvezno.
Komasacijska komisija	* Je obvezna	* Ustanovi pri upravni komasaciji
Izvezanje površin za javne potrebe	* Izvezajo se lahko le za potrebe komunalnega opremljanja območja. Delež ni predpisan.	* Delež površin ni predpisan, v skladu z dogovorom med lastniki in UO.
Financiranje komasacije	* udeleženci v postopku * lokalne oblasti, ministrstva	* lastniki zemljišč iz območja * občina iz proračun * Republika Slovenija iz proračuna

Vrednotenje zemljišč	* Tržna vrednost zemljišč	* Na območju občinskega lokacijskega načrta tržna vrednost, * Za kmetijska zemljišča je način določen z odločbo, predpiše ga minister za kmetijstvo
Merilo delitve komasacijskega sklada	* Delitev komasacijskega sklada na podlagi razmerja vrednosti zemljišč	* Pogodbena: odvisno od dogovora med lastniki zemljišč. * Upravna: predpisano, na podlagi razmerja vrednosti, možna tudi druga merila, s katerimi se strinjajo vsi komasacijski udeleženci.
Izravnave po izvedbi komasacije	* Finančne izravnave	* Finančne izravnave
Finančne olajšave	* Oprostitev plačila prometnega davka in plačila upravnih taks	* Oprostitev plačila prometnega davka in upravnih taks
Možnost pritožb	* Pritožba možna štiri tedne po izdani odločbi o komasaciji	* Pritožbe se lahko podajajo sproti na vse faze komasacije in v 15. dneh od izdaje odločbe o komasaciji, vendar pritožba ne zadrži izvedbe

V preglednici 7 so predstavljene le nekatere razlike v postopku komasacije med državama Slovenijo in Švedsko. Razlike se pojavljajo kar v vseh treh pomembnih fazah postopka komasacije.

V Sloveniji poznamo dve izvedbi postopka, in sicer pogodbeno ter upravno komasacijo. Prav tako imajo na Švedskem dva načina izvedbe, le da sta ta dva znana kot radikalna in prostovoljna komasacija.

V Sloveniji je za uvedbo komasacije predpisan potreben delež soglasij, ki znaša 67 %, na Švedskem pa se mora z uvedbo komasacije strinjati več kot 50 % lastnikov. V Sloveniji lahko predlog za uvedbo komasacijskega postopka podajo na upravno enoto lastniki zemljišč ali v njihovem imenu izvajalec komasacije, med-tem ko na Švedskem lahko podajo zahtevo za komasacijo le lastniki zemljišč sami, in sicer na katastrski urad.

Informiranje lastnikov zemljišč o postopku komasacije v Sloveniji izvede geodetsko podjetje, in sicer pred izdajo odločbe o uvedbi komasacije. Na Švedskem pa naredi geodet pred pričetkom postopka raziskavo, ki vsebuje mnenja med udeleženci glede samega postopka

komasacije. Geodet organizira tudi informativni sestanek z lastniki zemljišč, kjer jih informira o vsem potrebnem. Med samim postopkom pa se izvedejo še individualni pogovori med geodetom in lastniki zemljišč.

V Sloveniji je za vodenje komasacijskega postopka zadolženo predvsem izbrano geodetsko podjetje. Na Švedskem pa geodetska uprava za vodenje postopka imenuje geodeta. Pri tem mu pomagata tako geodetska uprava kot katastrski urad. Na Švedskem ima pomembno vlogo pri sodelovanju združenje lastnikov, med-tem ko imamo pri nas komasacijski odbor. Oboje izvolijo lastniki zemljišč sami.

V zaključni fazi postopka geodetsko podjetje v Sloveniji prenese novo parcelno stanje v naravo, lastniki pa zemljišče prevzamejo v začasno posest. Upravna enota izda odločbo o novi razdelitvi zemljišč ter obvesti geodetsko upravo in zemljiško knjigo. Slednji vpišeta novo stanje v evidence, udeleženec komasacijskega postopka pa postane lastnik novih zemljišč. Na Švedskem pa po sprejetju parcelno-lastniškega stanja s strani lastnikov in izdaji odločbe s strani geodeta, geodet prenese nove parcelne meje v naravo. Izvede se vpis v nepremičninski register in nadaljnje v zemljiško knjigo.

Sredstva za komasacijo v Sloveniji zagotavljajo predvsem lastniki zemljišč sami, s pomočjo občine in Republike Slovenije, ki denar posreduje iz proračuna. Na Švedskem tudi projekt komasacije financirajo udeleženci v postopku sami, vendar le 50 %, za ostalo financiranje se vključi praviloma tudi lokalne oblasti in ministrstva.

5 UML NA SPLOŠNO

UML (Unified Modeling Language) je objektno usmerjen formalni jezik za analizo, opredelitev, grafično ponazoritev, izvedbo ter dokumentacijo programskih, informacijskih, poslovnih in drugih sistemov. UML omogoča standarden način za opisovanje sistema, kar vključuje razne pojmovne modele, ki so potrebni za podajanje podatkovne sestave, procesnega delovanja in poslovnih funkcij sistema. V UML-ju lahko prav tako opredelimo konceptualne sheme, namenjene izvedbi v izbrani podatkovni bazi ali pa sestavi razredov v določenem programskem jeziku (Šumrada, 1999).

UML je predvsem grafični jezik za prikaz modelov na raznih povezanih diagramih. Ima predpisano grafično notacijo elementov, smiselne skupine povezanih elementov (bloki) in pomenska pravila (semantika) (Šumrada, 2006).

Glavni cilj jezika UML nakazuje njegovo ime in pomeni poenotenje sodobnih objektno usmerjenih jezikov za modeliranje sistemov. UML prinaša poenotenje najmanj na dveh ravneh:

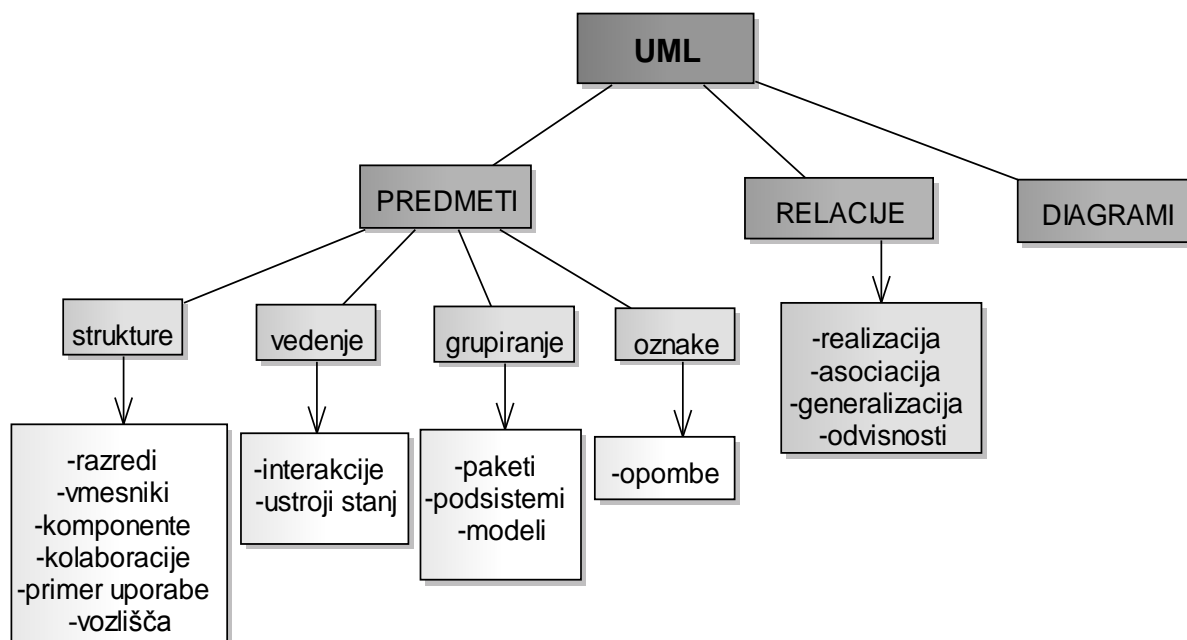
- UML je enoten, od metodologije neodvisen jezik za modeliranje, ki izhaja iz sinteze vodilnih objektno usmerjenih metodologij za analizo in načrtovanje sistemov;
- UML je standarden jezik, ki je neodvisen od področja in okolja uporabe. Čeprav je prvenstveno namenjen programskemu modeliranju, je uporaben tudi na drugih področjih informacijske tehnologije, kot so denimo geografski informacijski sistemi in poslovni sistemi (Šumrada, 1999).

UML je neodvisen od uporabljenega razvojnega postopka in se lahko uporabi v katerikoli razvojni metodologiji za ponazoritev razvojnih modelov informacijskega sistema. UML določa grafično in opisno notacijo ter temelji na podrobnem metamodelu, ki prav tako v jeziku UML podaja semantiko pojmov, grafično notacijo za prikazovanje na diagramih ter smernice in pravila za uporabo sestavin jezika.

UML določajo tri vrste pravil, ki podajajo abstraktno sintakso, skladnostna pravila in semantična pravila (Šumrada, 2005).

5.1 Elementi jezika

Osnovni gradniki UML so: predmeti (things), relacije (relationships) in diagrami (diagrams).



Slika 6: Pregled sestave UML diagrama (Vir: Šumrada, 2005).

5.1.1 Predmeti

Predmeti so pomembni modelni objekti, razvrščeni v štiri skupine (Šumrada, 2005):

- strukture (razred, vmesnik, kolaboracija, primer uporabe, komponenta, vozlišče)
- vedenja (interakcija, ustroj stanj)
- grupiranja (paket, podsistem, model)
- oznake

5.1.2 Relacije

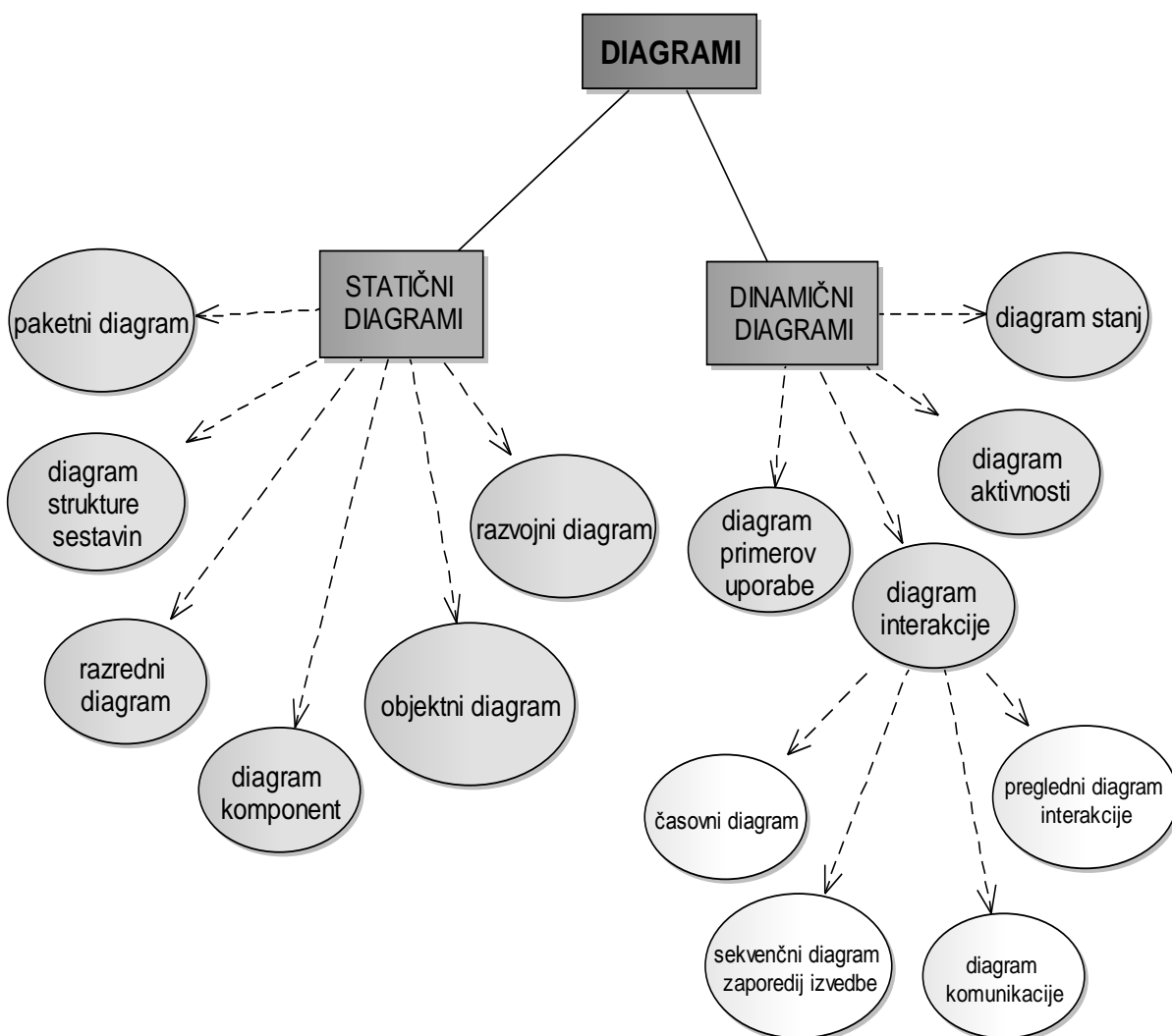
Relacije so za določeno aplikacijo značilni odnosi med objekti, ki se vgradijo v ustrezne razrede. Ločimo štiri vrste možnih relacij ali odnosov med razredi (Šumrada, 2005):

- realizacija
- asociacija
- generalizacija
- odvisnost

5.1.3 Diagrami

Z diagrami grafično in poenostavljeno predstavimo sistem, objekte, dogodke in stanja v različnih pogledih. UML definira 13 vrst diagramov, vendar pa omogoča razvitje tudi novih s poljubnim kombiniranjem predmetov in relacij med njimi (Bajec, 2006).

Diagrami se v UML lahko razdelijo na več skupin glede na vsebino ali namembnost. Prvo skupino predstavljajo **statični diagrami**, ki služijo za modeliranje podatkovne sestave (strukture) sistema. Drugo skupino tvorijo **dinamični diagrami** za modeliranje procesnih lastnosti (vedenja) oziroma funkcionalnosti sistema (Šumrada, 2005).



Slika 7: Razni diagrami UML (Vir: Šumrada,2005).

5.1.3.1 Statični diagrami

- **Razredni diagram**

Je nekoliko spremenjena diagramska tehnika iz Rumbaugh-ove metodologije OMT. Uporabljamo ga za statični pogled na problemsko domeno, kar pomeni, da nas tu ne zanima časovno odvisno obnašanje sistema, ampak se osredotočimo na sestavo razredov in odnose med njimi (asociacija, generalizacija in različne vrste odvisnosti) (Slokar, 2005).

- **Objektni diagram**
- **Diagram komponent**
- **Razvojni diagram**
- **Paketni diagram**
- **Diagram strukture sestavin**

5.1.3.2 Dinamični diagrami

- **Diagram primerov uporabe**

Izvira neposredno iz Jacobsonove metodologije OOSE in podaja pogled na uporabniške zahteve.

- **Diagram stanj**
- **Diagram aktivnosti**

Osredotoča se na izvajanje posameznih dejavnosti znotraj izvedbe določene operacije.

- **Diagram interakcije**

UML definira štiri vrste diagramov interakcije: sekvenčni diagram zaporedij izvedbe, diagram komunikacije ali sodelovanja, časovni diagram in pregledni diagram interakcije (Bajec, 2006).

5.1.4 Razširitveni mehanizmi

UML vsebuje več razširitvenih mehanizmov. Ti omogočajo ponazarjanje dodatnih vidikov obravnavanega sistema. Uporabijo se za posebna področja uporabe in posebna programerska okolja.

Razširitveni mehanizmi so:

- **stereotipi,**
- **etiketne vrednosti in**
- **omejitve** (Bajec, 2006).

- **Stereotip**

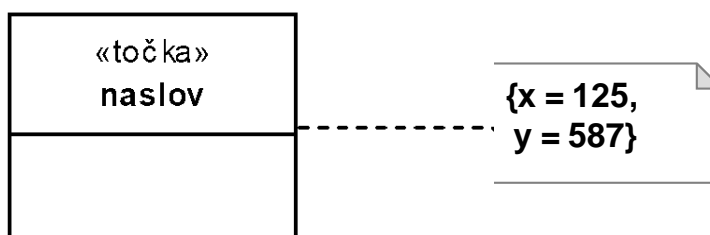
Stereotip temelji na obstoječem modelnem elementu. Podatkovna vsebina in oblika je enaka kot pri osnovnem modelnem elementu, se pa razlikuje v pomenu in uporabi. Stereotipiziran element lahko vsebuje seznam omejitev glede uporabe in definicijo etiketnih vrednosti za opis dodatnih lastnosti, ki jih osnovni element ne podpira (Bajec, 2006).



Slika 8: Primera različnih notacij za stereotip

- **Etiketna vrednost**

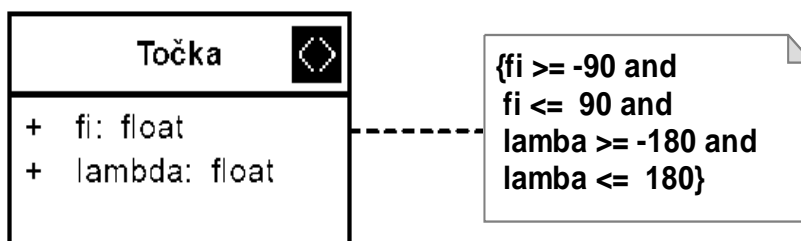
Etiketna vrednost je imenovan sklop podatkov, ki se nanaša na modelni element. Z njo prikažemo posebne lastnosti, v katerih se stereotipizirani modelni element razlikuje od osnovnega modelnega elementa. Definirana je znotraj profila. Sestavljata jo etiketa in odgovarjajoča vrednost. Za vsako etiketo lahko določimo njeno vrednost. Etiketne vrednosti so zlasti uporabne za podajanje podatkov o upravljanju projekta in parametrov za zagon kode. Na diagramih jih prikažemo v zavutih oklepajih kot komentar, pripet na stereotipiziran modelni element, če pa na diagramu niso prikazane, so shranjene v obliki pojavnih seznamov ali obrazcev (Bajec, 2006).



Slika 9: Etiketne vrednosti stereotipa točka

- **Omejitev**

Omejitve opredeljujejo semantične pogoje in prepovedi v povezavi z modelnimi elementi, ki so lahko izraženi v formalnem ali neformalnem jeziku. UML vsebuje definicijo standardnega jezika (OCL – Object Constraint Language), ki je primeren za izražanje omejitev znotraj UML. Omejitve so definirane v profilu. Na diagramih jih prikažemo v zavutih oklepajih, bodisi znotraj komentarja ali pa pripete na relacijo.



Slika 10: Omejitve v jeziku OCL za stereotip Točka v obliki komentarja

Potrebno se je zavedati, da razširitve predstavljajo odklon od standardne oblike UML, kar lahko otežuje medopravilnost. Zato moramo, preden se odločimo za uporabo razširitev, temeljito preveriti, ali lahko obstoječi mehanizmi zadostijo potrebam, ki se pojavijo pri modeliranju sistema, ali ne (Bajec, 2006).

6 V NALOGI UPORABLJENA DIAGRAMA

Zavedati se je treba, da lahko veliko število diagramskih tehnik zmede uporabnika. Namen jezika UML je uporabiti le tiste diagramske tehnike, ki so pomembne za določeno problemsko področje, nikakor pa ni nujno uporabiti vseh tehnik na vseh področjih. Prav tako sami diagrami ne smejo biti preobsežni oz. morajo vsebovati le elemente, ki so nujno potrebni za preglednost in razumevanje obravnavanega problema (Slokar, 2005).

V nadaljevanju sta podrobneje opisana diagrama, ki sem jih uporabila v praktičnem delu diplomskega dela: diagram primerov uporabe in diagram aktivnosti.

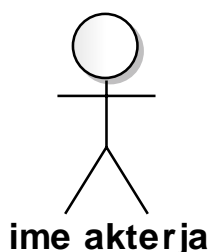
6.1 Diagram primerov uporabe

Diagram primerov uporabe podaja uporabniške poglede na informacijski sistem oziroma prikazuje izbrani niz primerov uporabe sistema, akterje, ki predstavljajo nosilce vlog, in odnose med njimi. Primer uporabe se realizira preko "sodelovanja" ustreznih razredov, ki zagotavljajo potrebno operativnost. Kolaboracijo tvori ustrezen niz razredov in njihove povezave, ki vzajemno sodelujejo pri izvedbi določenega primera uporabe (Šumrada, 2005).

6.1.1 Akter

Akter (*actor*) je v splošnem lahko posamezni uporabnik sistema, naprava, podatkovna baza ali drug sistem, ki z opisovanim sistemom komunicira, izmenjuje podatke in iz njega pridobiva rezultate (Slokar, 2005).

Notacija: akterja prikažemo z likom možica, pod lik napišemo ime vloge akterja.

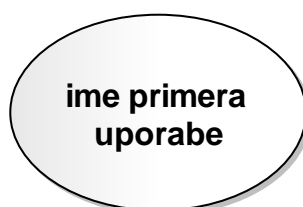


Slika 11: Notacija za akterja

6.1.2 Primer uporabe

Primer uporabe (*use case*) je povezana enota funkcionalnosti, ki jo zagotavlja sistem in je izražena z zaporedji sporočil, izmenjanimi med sistemom in uporabniki. Opis primera uporabe vsebuje celotno obnašanje: glavni potek dogodkov, različne variacije normalnega obnašanja in vse izjemne situacije, do katerih lahko pride, vključno s pričakovanimi odzivi akterja na obnašanje sistema. V modelu je izvršitev vsakega primera uporabe neodvisna od drugih, vendar pa lahko pri izvedbi primerov uporabe pride do implicitnih odvisnosti med njimi zaradi skupnih objektov (Bajec, 2006).

Notacija: primer uporabe narišemo kot elipso, znotraj katere se nahaja ime primera uporabe.



Slika 12: Notacija za primer uporabe

6.1.3 Odnosi med primeri uporabe in akterji

Primer uporabe lahko sodeluje v naslednjih vrstah relacij (Bajec, 2006):

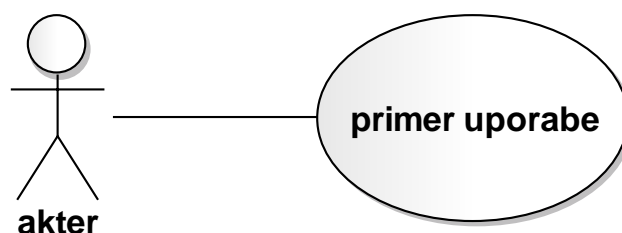
Preglednica 8: Vrste relacij med primeri uporabe

Relacija	Pomen	Notacija
asociacija	Komunikacijska povezava med akterjem in primerom uporabe, v kateri sodeluje.	_____
razširja (<i>extend</i>)	Primer uporabe na začetku puščice razširi obnašanje primera uporabe na koncu puščice.	----->
vsebuje (<i>include</i>)	Primer uporabe na začetku puščice vsebuje obnašanje primera uporabe na koncu puščice.	----->
generalizacija primera uporabe	Relacija med splošnim in bolj specifičnim primerom uporabe, ki podeduje značilnosti splošnega primera uporabe in mu doda nove.	----->

Diagram primerov uporabe podrobno označuje akterje, primere uporabe in povezave med njimi. Črta ali puščica povezuje akterja s primerom uporabe, v katerem nastopa. Usmerjena

črta prikazuje nedvoumno določeno smer zveze ali poudari prvega akterja za dani primer uporabe. Povezava nastopa vsakič, ko je akter vključen v aktivnost primera uporabe. Črtkane črte so namenjen prikazu odvisnosti (Lisec in sod., 2007).

Vsak primer uporabe ima primarnega akterja, ki od sistema zahteva, naj nudi neko uslugo. Običajno je pobudnik primera uporabe. Primer uporabe skuša doseči cilj, ki ga ima primarni akter. Sekundarni akterji so ostali akterji, s katerimi sistem komunicira tekom izvajanja primera uporabe (Bajec, 2006).

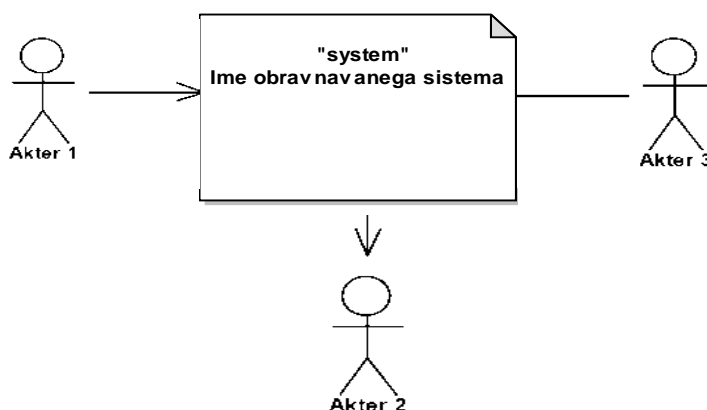


Slika 13: Relacija med akterjem in primerom uporabe

6.1.4 Pregledni diagram primerov uporabe

Pregledni diagram primerov uporabe povzame medsebojno vplivanje akterjev in sistema. Pogosto ga imenujemo kontekstualni diagram. Prikazuje obravnavani sistem in vse njegove akterje, primeri uporabe ostanejo skriti. Ta diagram narišemo takoj, ko smo določili akterje in preden se lotimo določanja primerov uporabe.

Če je akter vedno pobudnik primerov uporabe, v katerih sodeluje, ga s sistemom povezuje puščica, usmerjena proti sistemu. Če akter ni nikoli pobudnik, naj bo puščica usmerjena proti njemu. Kadar nismo prepričani, puščico izpustimo (Bajec, 2006).



Slika 14: Primer preglednega diagrama primera uporabe

6.2 Diagram aktivnosti

UML-diagram aktivnosti prikazuje potek aktivnosti za določen primer uporabe. Takšni diagrami so primerni za pregledno predstavitev poteka in odgovornosti sodelujočih v zapletenih primerih uporabe. Razumevanje diagrama aktivnosti je zaradi preglednosti in zaporednega poteka sorazmerno enostavno (Šumrada, 2006).

Diagrami aktivnosti se osredotočajo na izvajanje posameznih dejavnosti znotraj implementacije določene operacije (metode), lahko pa prikazujejo tudi izvajanje aktivnosti v sklopu določenega primera uporabe ali znotraj objektov samih (Slokar, 2005).

6.2.1 Osnovni elementi

6.2.1.1 Akcija (action)

Je osnovni gradnik obnašanja. Določimo lahko predpogoje in končne pogoje akcije, ki morajo biti izpolnjeni, preden se akcija izvede. V smislu programiranja je akcija kratek izračun. Je tudi pošiljanje signala drugemu objektu, klic operacije, določitev izhodne vrednosti, ustvarjanje ali uničenje objekta (Bajec, 2006).

Notacija: zaobljen pravokotnik, znotraj katerega napišemo ime enostavnega obnašanja.



Slika 15: Notacija za akcijo

6.2.1.2 Aktivnost (activity)

Vsebuje zaporedje akcij in/ali drugih aktivnosti. Z aktivnostjo lahko predstavimo metodo operacije ali pa naloge, ki tvorijo poslovni proces. Prav tako je možen prikaz parametrov, predpogojev, končnih pogojev in lastnosti aktivnosti (Bajec, 2006).

Notacija: zaobljen pravokotnik, znotraj katerega napišemo ime aktivnosti. Lahko pa tudi zaporedje akcij, aktivnosti, objekte in krmilni tok.



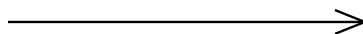
Slika 16: Notacija za aktivnost

Potrebna je pazljivost pri razlikovanju pojmov aktivnost in akcija, zlasti ker se notaciji bistveno ne razlikujeta. Aktivnost je proces, ki se modelira (npr. pranje avtomobila), akcija pa korak znotraj aktivnosti (npr. miljenje, spiranje sušenje) (Bajec, 2006).

6.2.1.3 Krmilni tok (control flow)

(Vir za opis sledečih elementov Bajec, 2006)

Je usmerjena povezava med akcijami oz. aktivnostmi, ki s puščico ponazarja potek izvedbe.



Slika 17: Notacija za krmilni tok

6.2.1.4 Krmilni element (control node)

Krmilni tok vodimo med množico akcij in aktivnosti s krmilnimi elementi, ki jih je več vrst:

- **Začetni element (*initial*)**

Z njim začnemo niz aktivnosti in akcij, notacija je polni krog.



Slika 18: Notacija za začetni element

- **Končni element aktivnosti (*final activity*)**

Z njim zaključimo vse krmilne tokove. Prikazan je s koncentričnim krogom.



Slika 19: Notacija za končni element aktivnosti

- **Končni element toka (*final flow*)**

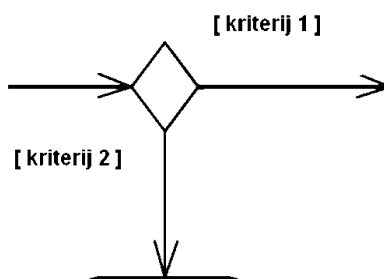
Uporabimo ga takrat, ko želimo končati enega od tokov znotraj aktivnosti. Končni element toka nima nobenega vpliva na ostale tokove. Notacija je X znotraj majhnega kroga.



Slika 20: Notacija za končni element toka

- **Element odločitve (*decision*)**

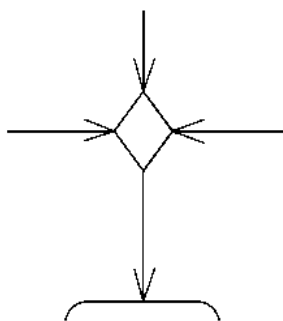
Uporabimo ga takrat, ko želimo izvesti *if-then-else* selekcijo za potek izvedbe. Na ta način naredimo test, ki zagotavlja, da poteka krmilni oz. objektni tok samo po eni poti. Notacija je romb, ki ga povežemo z vsako od izhajajočih aktivnosti oz. akcij s puščico krmilnega toka. Na linijo krmilnega toka napišemo kriterij odločitve v oglatih oklepajih.



Slika 21: Notacija za element odločitve

- **Element združitve (*merge*)**

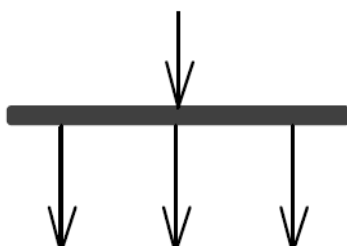
Z njim znova združimo različne izvedbene poti, ki so nastale z elementom odločitve (notaciji sta enaki, s tem da element združitve ne uporablja kriterijev odločitve v oglatih oklepajih).



Slika 22: Notacija za element združitve

- **Element cepitve na vzporedne podaktivnosti (*fork*)**

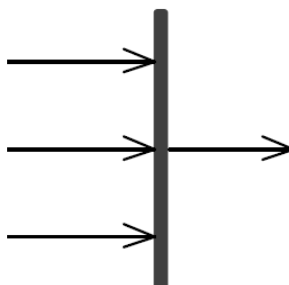
Element cepitve razcepi krmilni tok na dva ali več krmilnih tokov, ki se izvajajo neodvisno med seboj in vzporedno. Notacija je poudarjena črta, na katero se na eni strani pripenja ena linija, na drugi strani pa iz nje izhaja več linij.



Slika 23: Notacija za element cepitve na vzporedne podaktivnosti

- **Element združitve vzporednih podaktivnosti (*joins*)**

Je nasprotje predhodnega elementa – dva ali več krmilnih tokov sinhronizira v enega. Tudi tu je notacija sinhronizacijska črta.



Slika 24: Notacija za element združitve vzporednih podaktivnosti

- **Povezovalni element**

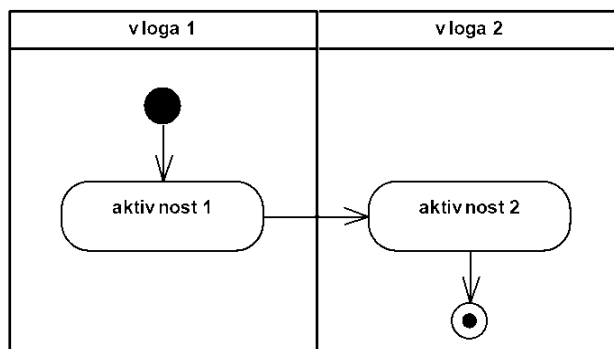
Uporabimo ga, ko zmanjka prostora na diagramu in želimo nadaljevati krmilni tok na drugi lokaciji na diagramu ali na naslednji strani. Oznaka znotraj kroga nakazuje, da se tok nadaljuje tam, kjer se nahaja povezovalni element z enako oznako.



Slika 25: Notacija za povezovalni element

6.2.1.5 Steze (swim lanes)

Uporabimo jih, kadar želimo izrecno pokazati, kdo nosi odgovornost za posamezno aktivnost. Diagram aktivnosti vertikalno (lahko tudi horizontalno) razdelimo na vzporedne pasove – steze. Na vrhu (ali ob strani) vsake steze napišemo ime osebe, zaposlitveno vlogo ali organizacijsko enoto, ki je odgovorna za izvajanje aktivnosti na tem pasu. Aktivnosti in akcije pod odgovornostjo ene osebe (vloge, organizacijske enote) postavimo znotraj odgovarjajoče steze.



Slika 26: Prikaz uporabe stez

7 PRIKAZ POSTOPKA KOMASACIJE V SLOVENIJI IN NA ŠVEDSKEM Z UML DIAGRAMI

7.1 Prikaz postopka komasacije v Sloveniji z UML diagrami

7.1.1 Akterji in njihova opredelitev

Preglednica 9: Akter odgovorni geodet

Ime akterja	Odgovorni geodet
Opis	Geodet, ki izpolnjuje pogoje za odgovornega geodeta – določa jih zakon, ki ureja geodetsko dejavnost.
Vloga	<ul style="list-style-type: none"> • Potrdi zemljiškokatastrski del elaborata upravne komasacije

Preglednica 10: Akter lastnik / udeleženeec

Ime akterja	Lastniki/udeleženci
Opis	Lastniki ali udeleženci so tiste osebe, ki imajo v lasti zemljišče na komasacijskem območju in so udeležene v postopek komasacije.
Vloga	<ul style="list-style-type: none"> • Predlagajo uvedbo komasacijskega postopka • Vložijo predlog za uvedbo komasacije • Izvolijo komasacijski odbor • Pisno ali ustno podajo pripombe na posamezne elaborate • Prevzamejo dodeljena in pokazana zemljišča v posest in obdelavo

Preglednica 11: Akter strokovna komisija

Ime akterja	Komasacijska komisija
Opis	Komasacijska komisija so strokovnjaki s pravnega, agronomskega in geodetskega področja ter en komasacijski udeleženeec. Komisijo sestavlja pet članov.
Vloga	<ul style="list-style-type: none"> • So pooblaščenji za vodenje postopka komasacije • Opravljajo še druga dejanja v postopku

Preglednica 12: Akter komasacijski odbor

Ime akterja	Komasacijski odbor
Opis	Komasacijski odbor sestavlja člane iz med komasacijskih udeležencev.
Vloga	<ul style="list-style-type: none">• Vložijo predlog za uvedbo komasacije• Zastopajo interese komasacijskih udeležencev• Pripravljajo predloge, ki jim jih posreduje upravna enota• Sodelujejo pri pripravi predloga elaborata o vrednotenju in o razdelitvi zemljišč iz komasacijskega sklada• Sodelujejo pri obravnavi pripomb in predlogov

Preglednica 13: Akter upravna enota

Ime akterja	Upravna enota
Vloga	<ul style="list-style-type: none">• Izda odločbo o uvedbi komasacijskega postopka• Imenuje komasacijsko komisijo• Določi geodetsko podjetje• Vodi komasacijski postopek• Določi rok razgrnitve elaboratov• Obvesti lastnike o kraju in času razgrnitve s sklepom o razgrnitvi• Obravnava pripombe in predloge• Izda sklep o potrditvi posameznih elaboratov• Izda odločbo o novi razdelitvi zemljišč• Seznanji komasacijske udeležence z dodeljenimi zemljišči v naravi• Predlaga zemljiški knjigi vknjižbo spremembe zemljiško-knjižnega stanja• Arhivira spise

Preglednica 14: Akter geodetska uprava

Ime akterja	Geodetska uprava
Vloga	<ul style="list-style-type: none">• Vpiše uvedbo komasacije v zemljiški kataster• Arhivira zemljiškokatastrski del elaborata komasacije, elaborat katastrske klasifikacije in odločbo o novi razdelitvi zemljišč

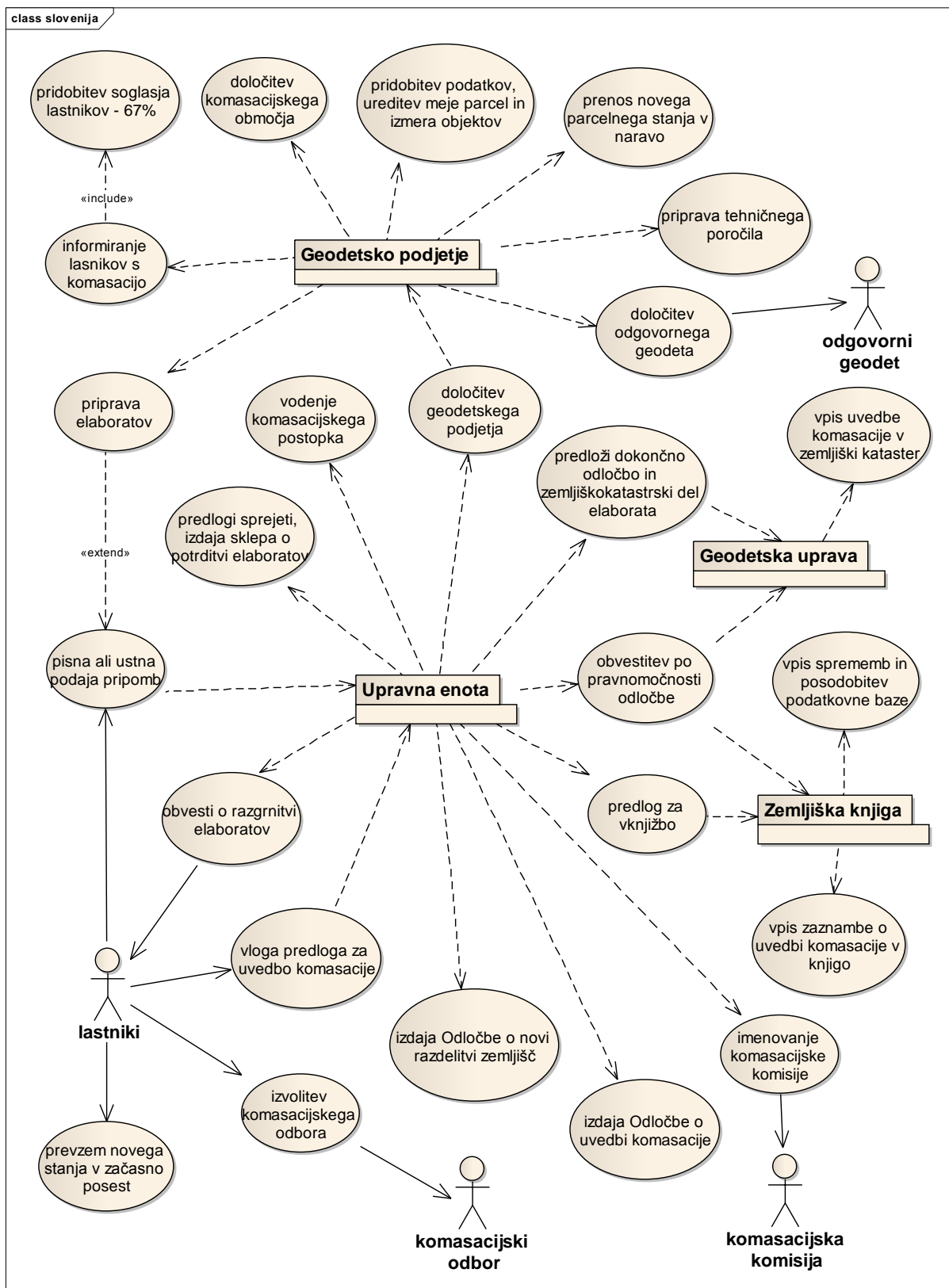
Preglednica 15: Akter geodetsko podjetje

Ime akterja	Geodetsko podjetje
Vloga	<ul style="list-style-type: none"> • Informira lastnike in pridobiva soglasja • Določi odgovornega geodeta • Določi komasacijsko območje • Izvaja operativna geodetska dela v zvezi s komasacijo • Pridobiva ustrezne podatke, uredi meje obodnih parcel ter izmeri objekte • Izdela elaborate • Sodeluje pri obravnavi pripomb in predlogov • Povabi komasacijske udeležence na seznanitev z dodeljenimi zemljišči • Prenese nove parcelne meje v naravo in jih zameji • Sestavi tehnično poročilo

Preglednica 16: Akter zemljiška knjiga

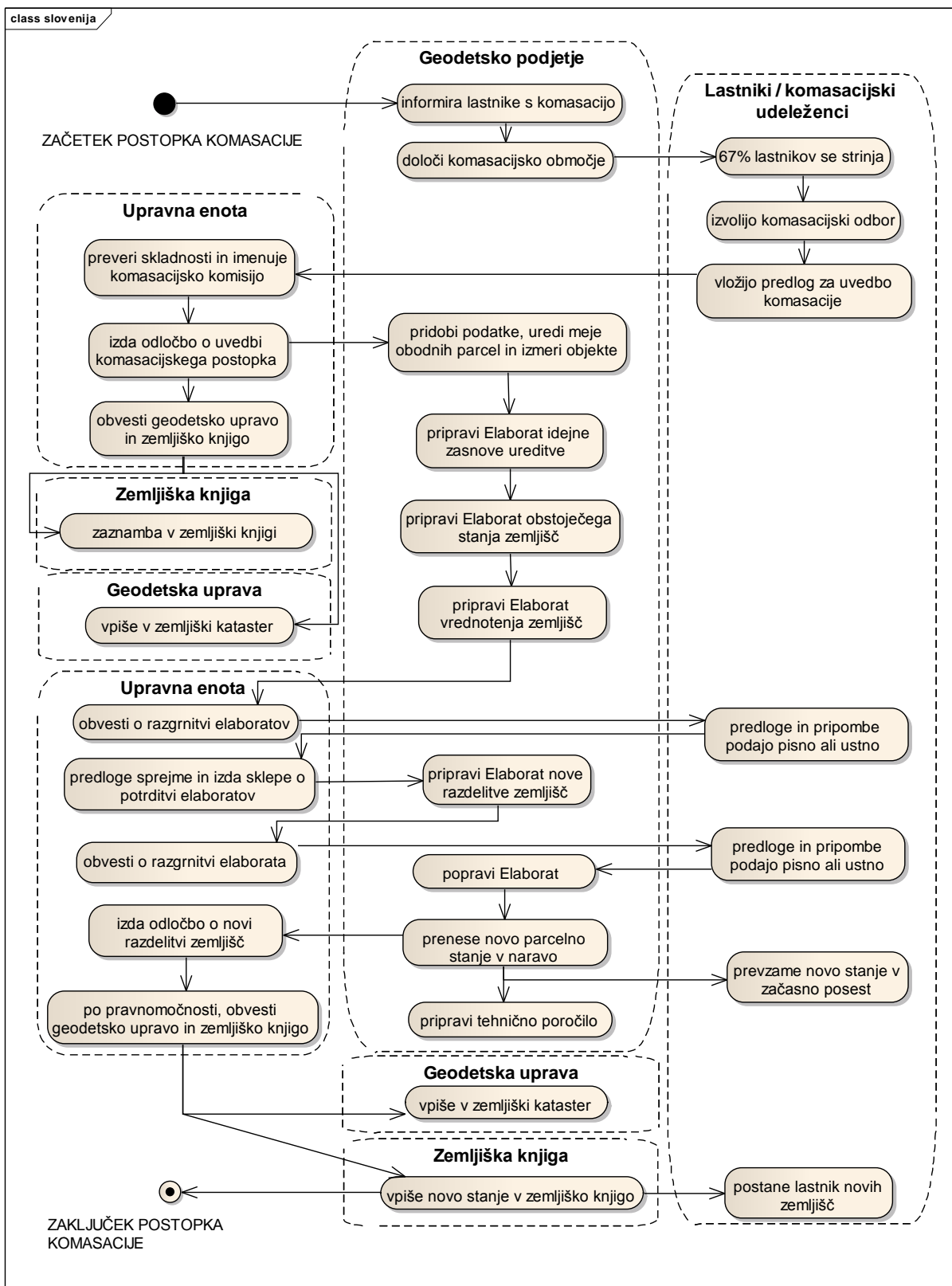
Ime akterja	Zemljiška knjiga
Vloga	<ul style="list-style-type: none"> • Vpiše zaznambo o uvedbi komasacije v zemljiško knjigo • Vpiše spremembe in posodobi podatkovno bazo

7.1.2 Diagram primerov uporabe za postopek komasacije



Slika 27: Diagram primerov uporabe za postopek komasacije v Sloveniji

7.1.3 Diagram aktivnosti za postopek komasacije



Slika 28: Diagram aktivnosti za postopek komasacije v Sloveniji

7.2 Prikaz postopka komasacije na Švedskem z UML diagrami

7.2.1 Akterji in njihova opredelitev

Preglednica 17: Akter geodet

Ime akterja	Geodet
Opis	Oseba, ki ji je bila izdana geodetska izkaznica v skladu z zakonom, ki ureja geodetsko dejavnost.
Vloga	<ul style="list-style-type: none">• Naredi raziskavo o mnenju udeležencev glede komasacije• Vodi informativni sestanek lastnikov zemljišč• Vodi individualne pogovore z lastniki zemljišč• Vodi postopek komasacije• Je odgovoren za celotno katastrsko izvedbo• Ureja pravne (služnosti, bremena), ekonomske in tehnične zadeve• Izvaja vrednotenje zemljišč• Sodeluje pri odločitvah v zvezi z oblikovanjem novih parcel• Iz načrta prenese novo oblikovane parcelne meje v naravo• Sprejme odločitev o parcelno-lastniškem stanju• Izdaja odločbe o končani komasaciji• Opravi vpis v nepremičninski register in zemljiško knjigo

Preglednica 18: Akter lastniki

Ime akterja	Lastniki
Opis	Lastniki ali udeleženci so tiste osebe, ki imajo v lasti zemljišče na komasacijskem območju in so udeležene v postopek komasacije.
Vloga	<ul style="list-style-type: none">• So pobudniki za uvedbo komasacije• Podajo zahtevo za komasacijo na pristojni katastrski urad• Izvolijo enega ali več predstavnikov združenja lastnikov zemljišč• Sodeluje pri odločitvah v zvezi z oblikovanjem novih parcel• Se pritožijo na sodišče v primeru nestrinjanja z odločitvami

Preglednica 19: Akter združenje lastnikov

Ime akterja	Združenje lastnikov
Opis	Združenje lastnikov predstavlja določeno število lastnikov zemljišč, udeleženih v postopek komasacije.
Vloga	<ul style="list-style-type: none"> • Sodelujejo pri pripravi poročil • Sodelujejo pri pripravi načrta komasacije in pri njenih ukrepih • Sodelujejo v presoji zadev obravnavanih v postopku

Preglednica 20: Akter geodetska uprava

Ime akterja	Geodetska uprava
Vloga	<ul style="list-style-type: none"> • Imenuje geodeta • Združuje naloge geodetske in katastrske uprave ter pravne registracije nepremičnin • Sodeluje pri izvedbi postopka komasacije

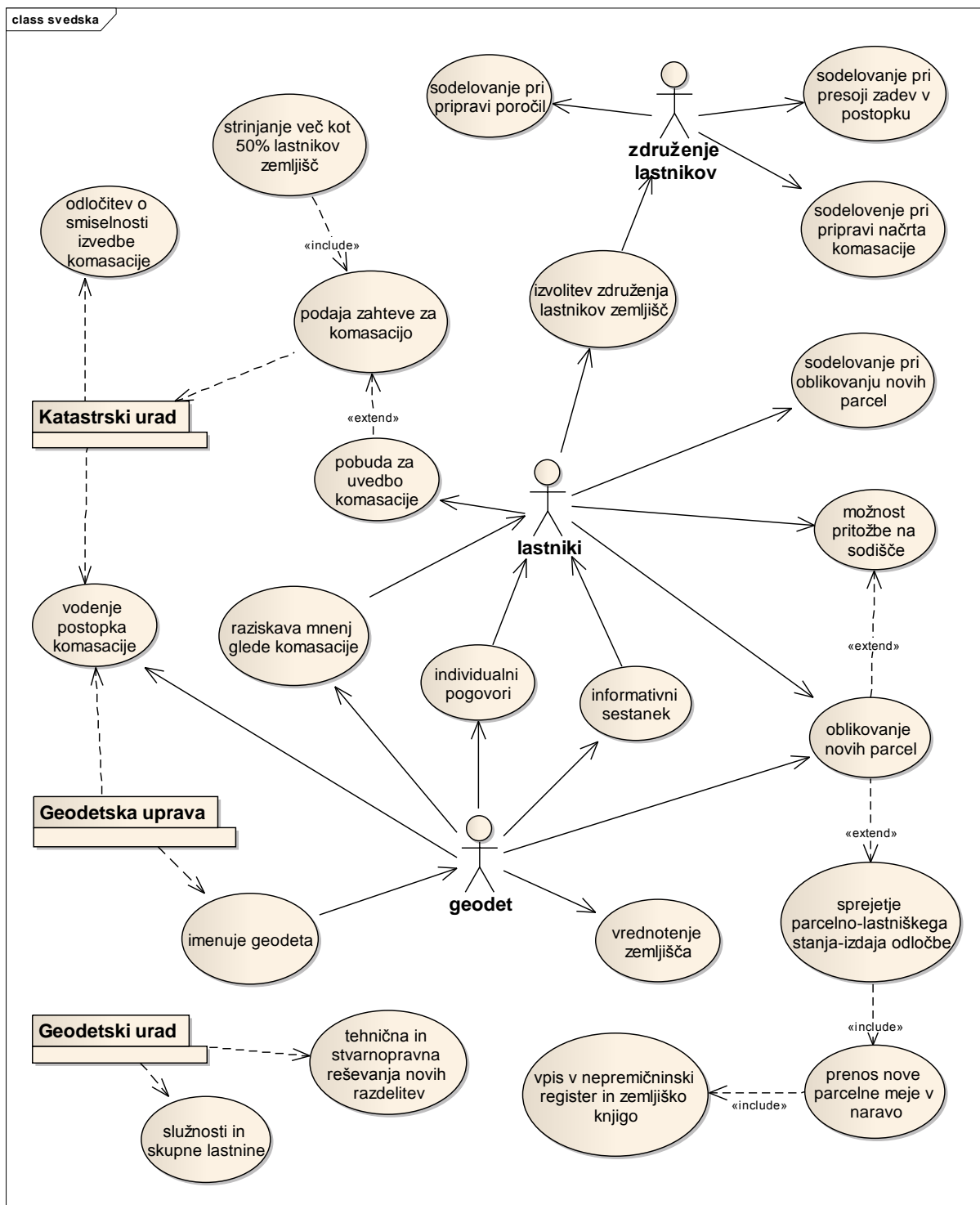
Preglednica 21: Akter katastrski urad

Ime akterja	Katastrski urad
Vloga	<ul style="list-style-type: none"> • Odloča o smiselnosti izvedbe komasacije • Sodeluje pri izvajanju komasacije • Odgovoren za celoten postopek komasacije

Preglednica 22: Akter geodetski urad

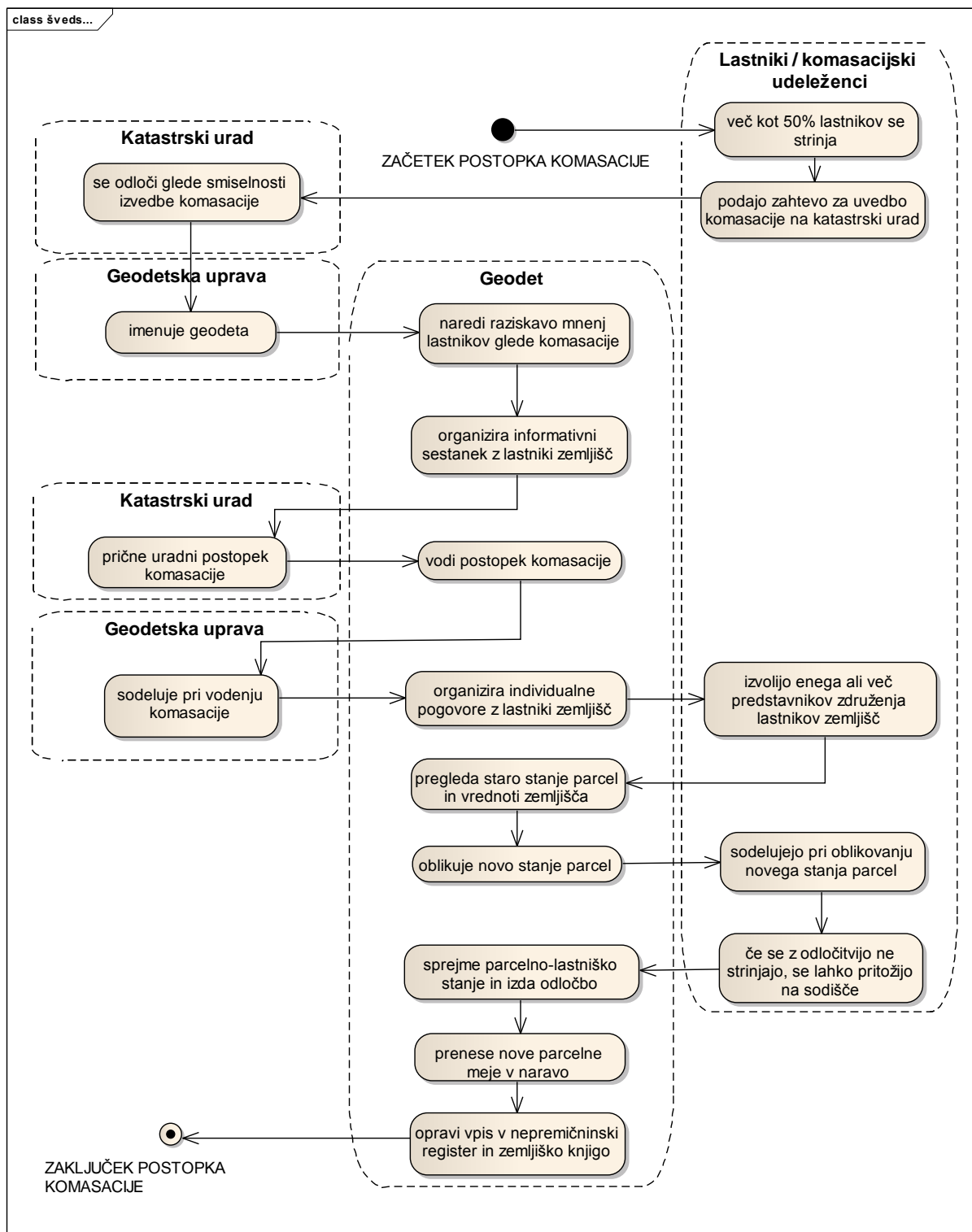
Ime akterja	Geodetski urad
Vloga	<ul style="list-style-type: none"> • Zadolženi za tehnična in stvarnopravna reševanja novih razdelitev • Zadolženi za urejanje služnosti in skupne lastnine

7.2.2 Diagram primerov uporabe za postopek komasacije



Slika 29: Diagram primerov uporabe za postopek komasacije na Švedskem

7.2.3 Diagram aktivnosti za postopek komasacije



Slika 30: Diagram aktivnosti za postopek komasacije na Švedskem

8 ZAKLJUČEK

V diplomski nalogi je predstavljen postopek komasacije, zgodovinska dejstva, zakonodaja in primerjava obeh komasacijskih postopkov za državi Slovenijo in Švedsko. Razlike, ki sem jih predstavila, so predvsem odraz zgodovinskih, družbenih in ekonomskih vplivov v državah.

V obeh državah se komasacija izvaja za namen preureditve kmetijskih zemljišč in za namen izboljšanja parcelne strukture zemljišč ter njihove funkcionalnosti in donosnosti. Glede izvedbe komasacije poznamo v Sloveniji tako upravno kot pogodbeno komasacijo, med-tem ko na Švedskem zasledimo prostovoljno in radikalno komasacijo. Pri sami uvedbi postopka je razlika v tem, da se v Sloveniji postopek lahko prične na pobudo različnih organov, med tem ko na Švedskem pobudo za uvedbo komasacije lahko podajo le sami lastniki zemljišč. Takšen način ni nujno prednost, saj tako upravni organ komasacije, ki jih opredeli za smiselne, ne more izpeljati. Je pa zaradi samoiniciativnosti lastnikov zemljišč zadovoljstvo med udeleženci zagotovo večje.

Poudarek komasacij na Švedskem je na celostnem preurejanju prostora. Upoštevan je interes posameznika, celotne družbe in okoljskih ter naravovarstvenih vidikov. Tudi v Sloveniji se bomo kmalu srečali s takšnim pristopom, saj so trenutna zakonodaja in sami postopki komasacij še vedno usmerjeni v izboljšavo pridelovalnih pogojev za kmetijstvo in zato pogosto ovirajo napredne pristope. Ker je sam interes za komasacije velik, bi bilo nujno potrebno povečati učinkovitost postopka komasacije. Potrebno bi bilo izboljšati samo organiziranost in koordiniranje komasacij, časovne zaostanke pri reševanju pritožb, vpisovanje v zemljiške evidence, prepovedati transakcije zemljišč tekom komasacije, urediti pravice in bremena na zemljiščih ter povečati motiviranost, saj je ta ključnega pomena za učinkovit postopek.

V drugem delu diplomske naloge je predstavljena teorija UML diagramov. Postopek komasacije je narejen z diagramom primerov uporabe in diagramom aktivnosti tako za Slovenijo, kot za Švedsko.

Pri modeliranju procesov, je treba uporabljati ustrezno metodologijo za modeliranje. Izdelava določenih UML diagramov je zapleteno opravilo, saj je potrebno obvladati posebno programsko orodje. Za uspešni potek modeliranja procesov je pomembna tudi uskladitev korakov z izdelavo ustreznih UML diagramov.

Model je poenostavljena ponazoritev stvarnosti, nečesa neobstoječega. Opiše se s pomočjo izbranega jezika za modeliranje. UML je objektno usmerjen formalen jezik za analizo, opredelitev, grafično ponazoritev, načrtovanje sestavin, izvedbo ter dokumentacijo softverskih, informacijskih, poslovnih in drugih sistemov.

Metodologija za modeliranje komasacijskih postopkov s pomočjo UML diagramov sestoji iz naslednjih korakov:

- zbiranje podatkov o postopkih,
- določitev akterjev ter njihova opredelitev,
- določitev temeljnih korakov najkrajšega možnega poteka postopka,
- okvirna določitev primerov uporabe,
- izdelava diagrama primerov uporabe za potek postopka,
- grafičen prikaz primerov uporabe na diagramih aktivnosti.

Opisani koraki se ne izvajajo neodvisno eden od drugega. Posamezni vidiki so medsebojno povezani in si ne smejo biti v nasprotju. Za korake, ki tvorijo proces, velja enako pravilo izdelave modela sistema. Kronologija razvoja modela je postopna in iterativna.

VIRI IN LITERATURA

Backman, M. 2008. Land Consolidation in Sweden and Land Reform in Romania – similarities and discrepancies – a Comparison, Case Studies. Stockholm, Royal Institute of Technology: str. 4-6, 17.

Backman, M. 2002. Rural Development by Land Consolidation in Sweden. Experience from the Field. Stockholm, Royal Institute of Technology: str. 1, 3-5, 12-13.

Bajec, K. 2006. Modeliranje raznih postopkov v katastrih nepremičnin s pomočjo UML diagramov. Diplomsko naloga. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo (samozaložba K. Bajec): f. 12, 14-17, 19-22, 24-27.

Foški, M. 2009. Vrednotenje komasacije zemljišč za namen gradnje v Sloveniji v mednarodnem kontekstu. Geodetski vestnik 2, 53: 258-261.

Lisec, A., Pintar, M., Bovha, D., Ferlan, M., Šumrada, R., Drobne, S., Zavodnik Lamovšek, A., Foški, M., Prosen, A., Prus, T., Grčman, H., Glavan, M., Novak, P., Čeh, M., Trobec, B. (2011). Komasačije in celovito urejanje podeželskega prostora. Končno poročilo. Ljubljana, Celje: Univerza v Ljubljani - Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo, Biotehniška fakulteta; Geodetski zavod Celje: str. 2, 19-27, 29-30, 32, 103-104, 107-112.

Lisec, A., Ferlan, M., Šumrada R., 2007. Postopek transakcije ruralnih zemljišč v zapisu UML. Geodetski vestnik 1, 51: 28.

Slokar, T. 2005. Objektivno orientirano modeliranje informacijskega sistema operativnega procesa v centru vodenja elektrodistribucije. Magistrsko delo. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Ekonomska fakulteta (samozaložba T. Slokar): f. 53, 83-84, 98.

Šeligo, M. 2011. Primerjava komasacijskega postopka med Slovenijo in Nemčijo. Diplomsko naloga. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo (samozaložba M. Šeligo): 4 f.

Šumrada R. 2005. Tehnologija GIS. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo: str. 53, 55-57.

Šumrada R. 2006. Modeliranje nepremičninskih transakcij in UML. Geodetski vestnik 3, 50: 440, 445.

Šumrada R. 1999. Uporaba UML-ja za modeliranje sestave geografskih informacijskih sistemov. Geodetski vestnik 4, 43: 335.

Pravilnik o izvedbi komasacije zemljišč na območju občinskega lokacijskega načrta. Uradni list RS št. 21/04: 2446-2452.

Pravilnik o izvajanju komasacij kmetijskih zemljišč. Uradni list RS št. 95/04: 11512-11516.

Pravilnik o spremembah Pravilnika o izvajanju komasacij kmetijskih zemljišč. Uradni list RS št. 98/06: 10111

Zakon o kmetijskih zemljiščih (ZKZ). Uradni list RS št. 59/96: 5132-5149.

Zakon o spremembah in dopolnitvah zakona o kmetijskih zemljiščih (ZKZ-C). Uradni list RS št. 43/2011: 5681-5690.

Real Estate Formation Act. Ministry of Agriculture and Forestry, Finland (111/2003). Chapter 9-Land consolidation: str. 16-22.

UPORABLJENE INTERNETNE STRANI:

Google zemljevidi (geografski položaj Švedske). 2012.

http://maps.google.si/maps?hl=sl&gs_nf=1&cp=3&gs_id=7&xhr=t&q=%C5%A1vedska&biw=1280&bih=872&bav=on.2,or.r_gc.r_pw.,cf.osb&wrapid=tlif133113227199810&um=1&ie=UTF-8&sa=N&tab=wl (Pridobljeno marec 2012.)

Google zemljevidi (geografski položaj Slovenije). 2012.

http://maps.google.si/maps?hl=sl&q=%C5%A1vedska+in+slovenija&biw=1280&bih=872&bav=on.2,or.r_gc.r_pw.,cf.osb&wrapid=tlif133113238359510&um=1&ie=UTF-8&sa=N&tab=wl (Pridobljeno marec 2012.)

Statistični urad Švedske. (Statistics Sweden). 2012.

<http://www.ssd.scb.se/databaser/makro/start.asp?lang=2> (Pridobljeno april 2012.)

Statistični urad Republike Slovenije. (SURs). 2012.

http://www.stat.si/novica_prikazi.aspx?id=977 (Pridobljeno april 2012.)

Statistični urad Republike Slovenije. (SURs). 2011.

<http://www.surs.si/> (Pridobljeno avgust 2011.)

Wikimedia. 2012.

http://upload.wikimedia.org/wikipedia/commons/1/14/Sweden_counties.png (Pridobljeno april 2012.)

Delo. (razdelitev Slovenije na občine). 2012.

http://www.delo.si/assets/media/picture/iman/2005_06/obcine_slovenija_zemljevid.jpg (Pridobljeno maj 2012.)