

Univerza
v Ljubljani

Fakulteta
za gradbeništvo
in geodezijo



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

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

To je izvirna različica zaključnega dela.

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

Tratar, A. 2012. Preurejanje zemljiških parcel s komasacijo v industrijski coni Sevnica. Diplomaska naloga. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo. (mentorica Foški, M., somentorica Lisec, A.): 49 str.

University
of Ljubljana

Faculty of
Civil and Geodetic
Engineering



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

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

This is original version of final thesis.

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

Tratar, A. 2012. Preurejanje zemljiških parcel s komasacijo v industrijski coni Sevnica. B.Sc. Thesis. Ljubljana, University of Ljubljana, Faculty of civil and geodetic engineering. (supervisor Foški, M., co-supervisor Lisec, A.): 49 pp.

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 ZA PROSTORSKO
INFORMATIKO

Kandidatka:

ANITA TRATAR

**PREUREJANJE ZEMLJIŠKIH PARCEL S
KOMASACIJO V INDUSTRIJSKI CONI SEVNICA**

Diplomska naloga št.: 391/PI

**REALLOTMENT OF LAND PLOTS WITH LAND
READJUSTMENT IN THE INDUSTRIAL ZONE OF
SEVNICA**

Graduation thesis No.: 391/PI

Mentorica:

viš. pred. mag. Mojca Foški

Predsednik komisije:

viš. pred. mag. Samo Drobne

Somentorica:

doc. dr. Anka Lisec

Ljubljana, 18. 12. 2012

Stran z napako

Vrstica z napako

Namesto

Naj bo

IZJAVE

Podpisana Anita Tratar izjavljam, da sem avtorica diplomskega dela z naslovom »Preurejanje zemljiških parcel s komasacijo v industrijski coni Sevnica«.

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

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

Ljubljana, 13. 12. 2012

Anita Tratar

BIBLIOGRAFSKO – DOKUMENTACIJSKA STRAN IN IZVLEČEK

UDK:	332:711.554(497.4Sevnica)(042.2)
Avtorica:	Anita Tratar
Mentorica:	viš. pred. mag. Mojca Foški
Somentorica:	doc. dr. Anka Lisec
Naslov:	Preurejanje zemljiških parcel s komasacijo v industrijski coni Sevnica
Tip dokumenta:	diplomska naloga – visokošolski strokovni študij
Obseg in oprema:	49 str., 5 preg., 12 sl., 5 pril.
Ključne besede:	parcelna struktura, komasacija, stavbno zemljišče, idejna zasnova, industrijska cona, Sevnica

Izvleček:

V diplomski nalogi je obravnavano območje industrijske cone v občini Sevnica, v katastrskih občinah Šmarje in Sevnica z vidika parcelne razdrobljenosti in neustreznosti parcelne strukture za smotrno rabo zemljišč v skladu z občinskim prostorskim planom. V prvem delu je predstavljen zakonski okvir komasacij stavbnih zemljišč v Sloveniji, kjer je dana tudi kratka primerjava med pogodbeno in upravno komasacijo stavbnih zemljišč. Na primeru območja industrijske cone Sevnica smo v praktičnem delu pripravili predlog preureditve zemljiških parcel, kjer smo se posebej osredotočili na analizo trenutne posestne (lastniške) in parcelne strukture. Naloga se zaključí s predlogom preureditve zemljiških parcel, pri čemer smo bili pozorni, da je predlagana nova parcelna struktura primerna industrijski rabi, ki je prilagojena že obstoječim industrijskim objektom in dejavnostim na obravnavanem območju.

BIBLIOGRAPHIC – DOCUMENTALISTIC INFORMATION AND ABSTRACT

- UDC:** 332:711.554(497.4Sevnica)(042.2)
- Author:** Anita Tratar
- Supervisor:** Senior Lecturer Mojca Foški, M. Sc
- Cosupervisor:** Assist. prof. Anka Lisec, Ph. D.
- Title:** Reallotment of land plots with land readjustment in the industrial zone of Sevnica
- Document type:** Graduation Thesis – Higher professional studies
- Scope and tools:** 49 p., 5 tab., 12 fig., 5 ann.
- Keywords:** land plot structure, land readjustment, building land, land readjustment scheme, industrial zone, Sevnica

Abstract:

In the diploma thesis the area of the industrial zone in the Sevnica municipality is discussed. This industrial zone lies in the Šmarje and Sevnica cadastral municipalities and is analysed from the point of view of parcel fragmentation and inadequacy of parcel structure for the efficient use of lands pursuant to the community spatial plan. In the first part the legislative framework of the land reallocation of building land in Slovenia is presented, as well as the short comparison between contractual and administrative land reallocation of building land. In the practical part, on the example of the Sevnica industrial zone, the recommendation for the rearrangement of land plots was prepared; a special focus was on the analysis of the current ownership and land plot structure. The diploma work is concluded with the recommendation for the rearrangement of land plots; we paid a special attention that the recommended new land plot structure was adequate for the industrial use which is adapted to the existing industrial works and activities in the area dealt with.

ZAHVALA

Za strokovno usmerjanje in svetovanje se iskreno zahvaljujem somentorici doc. dr. Anki Lisec ter mentorici viš. pred. mag. Mojci Foški, ki mi je skozi čas pisanja diplomskega dela nudila stalno pomoč in strokovno podporo. Prav tako se za pomoč pri uporabi programa ArcGIS zahvaljujem mlademu raziskovalcu na enovitem doktorskem študiju Mihi Konjarju.

Seveda pa ne gre tudi brez zahvale mojim najbližjim, predvsem staršem, ki so me s trdim delom in iskrenostjo pripeljali do te točke v življenju.

Beseda hvala je trenutno preskromna za vse kar ste mi dali tako ali drugače, pa vendar iskrena hvala vsem za podporo in izkazano zaupanje!

KAZALO VSEBINE

1 UVOD	1
1.1. Problematika izvajanja komasacij v Sloveniji.....	2
2 ZAKONSKA OSNOVA KOMASACIJE STAVBNIH ZEMLJIŠČ.....	4
2.1 Komasacija.....	4
2.2 Zakonske podlage.....	6
2.2.1 Zakon o evidentiranju nepremičnin.....	6
2.2.2 Zakon o urejanju prostora	7
2.2.3 Pravilnik o urejanju mej ter spreminjanju in evidentiranju podatkov v zemljiškem katastru	12
2.2.4 Pravilnik o izvedbi komasacije zemljišč na območju občinskega lokacijskega načrta	13
2.3 Primerjava upravne in pogodbene komasacije stavbnih zemljišč	17
3 METODOLOGIJA DELA IN PODATKI	20
3.1 Opis obravnavanega območja	20
3.2 Uporabljeni podatki.....	23
3.2.1 Zemljiški kataster in kataster stavb	23
3.2.2 Občinski prostorski načrt	25
3.3 Metode dela.....	27
4 REZULTATI IN RAZPRAVA	29
4.1 Analiza obravnavanega območja	29
4.2 Meja komasacijskega območja.....	30
4.3 Analiza obstoječega stanja	33
4.4 Idejni predlog prostorske ureditve industrijske cone Sevnica.....	37
4.4.1 Urejanje dostopnosti do zemljišč - ceste	37
4.4.2 Zemljišča za rekreacijo in zelene površine.....	38
4.4.3 Lastniška preureditev	39
5 ZAKLJUČEK.....	47
VIRI.....	48

KAZALO PREGLEDNIC

Preglednica 1: Primerjava med upravno in pogodbeno komasacijo stavbnih zemljišč.....	18
Preglednica 2: Sprememba v površini zemljiških parcel zaradi delitve (parcelacije) ob določevanju meje komasacijskega območja	32
Preglednica 3: Preglednica zemljiškega stanja lastnikov, katerih parcele so v solastniškem razmerju.	34
Preglednica 4: Idejni predlog nove razdelite s površinami in številkami parcel.	40
Preglednica 5: Preglednica izločenih lastnikov s pripadajočimi parcelami in površinami.	42

KAZALO SLIK

Slika 1: Diagram poteka postopka komasacije na območju lokacijskega načrta – danes analogno za območje OPPN (Foški in Zavodnik Lamovšek, 2011; povzeto po Borštnar, 2008).....	9
Slika 2: Diagram poteka pogodbene komasacije (Foški in Zavodnik Lamovšek, 2011; povzeto po Borštnar, 2008).....	11
Slika 3: Razglednica Sevnice iz 60-ih let preteklega stoletja (povzeto po Zelič, 2009).	21
Slika 4: Razglednica Sevnice in Šmarja iz leta 1928 (povzeto po Zelič, 2009).....	22
Slika 5: Franciscejski kataster <i>Lichtenwalda</i> – KO Sevnica (vir: Arhiv Republike Slovenije).	24
Slika 6: Predlog občinskega prostorskega načrta občine Sevnica za obravnavano območje (vir: Občina Sevnica).....	29
Slika 7: Posnetek iz zraka – industrijska cona Sevnica z obodom predlaganega območja komasacije (vir: GURS).....	31
Slika 8: Potek meje komasacijskega območja.....	32
Slika 9: Prvotno stanje lastniške strukture s katastrom stavb v industrijski coni Sevnica.	36
Slika 10: Obstoječe lastniško parcelno stanje s potekom novih cest - javno dobro oziroma občina s katastrom stavb.....	38
Slika 11: Grafični prikaz obstoječe parcelne razdrobljenosti, s poudarkom na občinskih območjih in cestah.....	39
Slika 12: Idejni predlog lastniške ureditve v industrijski coni Sevnica.....	46

KRATICE

DOF	Državni ortofoto
KO	Katastrska občina
OPN	Občinski prostorski načrt
OPPN	Občinski podrobni prostorski načrt
SZ-1	Stanovanjski zakon
ZEN	Zakon o evidentiranju nepremičnin
ZGO-1	Zakon o graditvi objektov
ZKP	Zemljiško katastrski prikaz
ZPNačrt	Zakon o prostorskem načrtovanju
ZUreP-1	Zakon o urejanju prostora

1 UVOD

Ljudje smo že od nekdaj v tesni povezavi z zemljišči, saj so nam ta vir hrane in hkrati predstavljajo prostor za bivanje in vse naše dejavnosti. V ta namen je človek že v pradavnini razmišljal kako bi zemljišča čim bolj izkoristil in jih hkrati tudi zaščitil pred negativnimi vplivi. Skozi čas so potrebe po zemljiščih postajale vse večje, s pojavom zasebne lastnine in varovanjem le te pa je na področju upravljanja zemljišč postal pomemben tudi vidik lokacije zemljišč (zemljiških parcel) v prostoru. Poleg same lokacije v smislu smotrnega koriščenja zemljišč sta danes izrednega pomena oblika in velikost zemljiških parcel, saj tudi ta dva dejavnika pogojujeta možno rabo zemljišč (poleg ostalih dejavnikov, kot so fizične lastnosti tal, pravni režimi ipd.).

Danes se v praksi pogosto srečujemo s problemom neprimerne parcelne strukture in oblike zemljiških parcel za smotrno koriščenje teh zemljišč v skladu z naravnimi danostmi in pravnimi režimi. Eden izmed pomembnih instrumentov za rešitev tega problema je ravno komasacija, ki se je v Sloveniji za kmetijske namene začela pojavljati konec 19. stoletja, za stavbne namene pa v prvi polovici 20. stoletja, vendar do danes na žalost še nista zaživeli v polnosti, zaradi različnih problemov, ki so v nadaljevanju tudi predstavljeni. Komasacijo v slovenski zakonodaji urejajo različni področni zakoni in ti so v praksi slabo razviti, še posebej to velja za komasacije, ki se strogo ne nanašajo le na plansko določena kmetijska zemljišča in gozdove. Nerazvitost oziroma manjša prisotnost je lahko posledica nepoznavanja strokovne in laične javnosti tega instrumenta kakor tudi slabo razvita zakonodaja. Komasacije so v ostalih evropskih državah (Avstrija, Danska, Finska, Nemčija, Norveška, Švedska) bolj utečena praksa (Lisec in sod., 2011).

Območje obravnave diplomske naloge je industrijska cona v Sevnici, z razdrobljeno lastniško in parcelno strukturo, za katero predlagamo urejanje z izvedbo komasacije stavbnih zemljišč. V ta namen smo proučili trenutno veljavno zakonodajo s področja komasacije in stavbnih zemljišč, naredili primerjavo pogodbene in upravne komasacije ter podali idejno rešitev z izvedbo komasacije industrijskega območja v Sevnici. Na podlagi analize lastniške strukture smo naredili idejni osnutek nove parcelne ureditve, ki bi omogočal boljšo organizacijo dejavnosti v prostoru. Kot rezultat je predstavljen idejni osnutek novega parcelnega stanja na obravnavanem območju.

Komasacija zemljišč se je tudi v Evropi tradicionalno nanašala na urejanje kmetijskega oziroma podeželskega prostora, danes pa je postala pomemben instrument tudi na področju urejanja urbanih zemljišč (Lisec in sod., 2011), ki je tema diplomske naloge. Lastništvo se pojavlja kot pomembno vodilo prostorskega planiranja, saj so poleg ureditev, ki so izrazito v javnem interesu (in so na interesnem področju občine, države), prav programska izhodišča lastnikov zemljišč pogosto pomemben dejavnik pri odločanju o razvoju nekega območja. Zaradi različnih lokacijskih pogojev glede vsebine, faz, dopustnih ureditev, izrabe in razmestitve dejavnosti znotraj območja se lahko

pojavitva izrazita neuskklajenost in neenakopravnost lastnikov na obravnavanem območju, kar lahko v končni fazi pripelje do dvoma o realizaciji izvedbenih prostorskih aktov kot celote. Pripravljavci prostorskih izvedbenih aktov (na primer občinskega podrobnega prostorskega načrta – v nadaljevanju OPPN) morajo zato že v začetku upoštevati možnost izvedbe prostorskih ukrepov, ki so v sistemu prostorskega načrtovanja na voljo. Pri tem je posebej pomembno upoštevati možnosti komasacije na območju OPPN. Temeljni princip komasacije je preoblikovanje parcelne in lastniške strukture v skladu s cilji bodočega razvoja in v sodelovanju z lastniki zemljišč. Na poselitvenem območju se lahko uporablja, kjer razdrobljena lastninska in parcelna struktura ne omogočata s prostorskim aktom predvidene rešitve. Ta ima velik pomen tudi zaradi sočasnega pridobivanja zemljišč za javne namene, racionalnejšo gradnjo prometne infrastrukture ter lažjo in hitrejšo komunalno opremo. Komasacija je primerna predvsem iz dveh vzrokov: kot način, kjer je v največji možni meri varovan interes lastnikov zemljišč, in kot postopek, v katerem se ob sodelovanju lastnikov zemljišč stroški in koristi med vsemi udeleženci razporedijo, hkrati pa pridemo s skupnimi močmi hitreje do zelenega cilja. Praksa kaže, da občine možnosti komasacije verjetno ne uporabljajo zaradi nepoznavanja postopka komasacije in bojazni, da ta postopek ne bo uspešen oziroma bo še podaljšal izdelavo OPPN. Zavedati pa se je treba, da so prostorski ukrepi namenjeni temu, da se uporabijo kot pomoč pri izvajanju prostorske politike in pri razvoju v prostoru. Zato jih je treba v te namene tudi izvajati (Lončar, Solomun in Fatur, 2011a).

Namen komasacije je vedno izboljšati zemljiško in lastniško strukturo. To pomeni, da dobimo ustrežnejša, gospodarnejša in bolj zaokrožena zemljišča, ki so temu primerno tudi manj številčna.

Študijsko območje predstavlja industrijska cona v Sevnici, z razdrobljeno lastniško in parcelno strukturo, za katero predlagamo parcelno preureditev z izvedbo komasacije stavbnih zemljišč. V ta namen smo proučili zakonski okvir komasacije stavbnih zemljišč v Sloveniji ter podali idejno rešitev za parcelno ureditev na študijskem območju. Na podlagi analize lastniške in parcelne strukture smo oblikovali idejni osnutek nove parcelne ureditve, ki bi omogočal boljšo organizacijo dejavnosti v prostoru. Kot rezultat je predstavljen idejni osnutek novega parcelnega stanja na obravnavanem območju.

1.1. Problematika izvajanja komasacij v Sloveniji

Ljudje smo vse bolj osveščeni, tako politično, gospodarsko, kulturno in tudi prostorsko. Žal pa je ta prostorsko – domoljubna osveščenost Slovencev usmerjena zlasti v restriktivnost, konservativnost, nasprotovanje vsaki, tudi kulturni, gospodarski in estetski preobrazbi prostora. Temu botrujejo slabe izkušnje, nezaupanje do strokovnjakov, politikov in investitorjev (Pogačnik, 1989). Slednje predstavlja veliko oviro tudi na področju komasacij.

V Sloveniji se komasacije še vedno sprejemajo z nezaupanjem, razlogov za tako razmišljanje je več. V prvi vrsti so zagotovo družbeni, saj so (predvsem starejši) ljudje še vedno zelo čustveno navezani na svojo zemljo in se ji niso pripravljene odreči, kljub temu da bi to za njih pomenilo bolj gospodarno izrabo zemljišča. Dodatno oviro predstavljajo slabe izkušnje iz preteklosti, kjer so se zaradi pomanjkanja izkušenj izvajalcev dogajali nezaželeni zapleti, kar je še dodatno poglobilo nezaupanje lastnikov zemljišč v tovrstne posege. Komasacije kmetijskih zemljišč, na področju katerih ima Slovenija več desetletne izkušnje, so v prostoru puščale tudi veliko negativnih posledic. Dodatno se pri komasaciji kot investiciji ne pokaže hitro učinek. Občine, država in drugi investitorji se tako raje odločijo denar investirati v ukrepe in dejavnosti, kjer se upravičenost investicije pokaže prej.

Problem pri načrtovanju in izvajanju komasacij predstavlja nadalje slabo vzdrževan sistem zemljiškega katastra (nejasna parcelna struktura na potencialnem komasacijskem območju predvsem v smislu neurejenih vpisov sprememb v zemljiški kataster – problem vsebinske in časovne kakovosti), kar pa bi po drugi strani lahko predstavljalo ravno izziv za komasacije. V povezavi z zemljiškimi evidencami je treba izpostaviti še neurejene vpise v zemljiško knjigo ter dualni sistem zemljiške administracije (zemljiški kataster in zemljiška knjiga), kar predstavlja veliko oviro pri izvajanju komasacij (dolgotrajni postopki ali sploh težko izvedljivi postopki v primerih nejasnosti zapisov ali napak v zemljiški knjigi, služnosti, hipotek ipd.). Nejasnosti pri postopkih, negativno sprejemanje instrumenta komasacije in slab nadzor nad parcelnimi preureditvami v prostoru je tudi posledica slabo vodenih procesov v sistemu zemljiške administracije – Borštnarjeva (2008) je tako pri komasacijah opozorila na problem vpisa zaznamb v zemljiško knjigo – za prepoved parcelacije, komasacije, izravnave meje in pravnega prometa z zemljišči na območju pogodbene komasacije, prav tako navaja številne pomanjkljivosti v drugih procesnih delih komasacije stavbnih zemljišč (vpis komasacij v zemljiški kataster in zemljiško knjigo). Vse naštetu kaže, da je v slovenski zakonodaji še veliko nedorečenosti na področju komasacije.

Postopek komasacije stavbnih (in tudi drugih) zemljišč zahteva široko interdisciplinarno znanje, ki vključuje upravno-pravna znanja, znanja s področja urejanja prostora in prostorskega planiranja, ekonomije, vrednotenja zemljišč, upravljavska znanja, komuniciranje in delo z ljudmi (Foški in Prosen, 2001). V diplomski nalogi se bomo izognili pereči zakonski in organizacijski problematiki na področju komasacij in se osredotočili na samo vsebino instrumenta komasacije. Tako bo v prvem delu sicer predstavljen trenutni zakonski okvir komasacij stavbnih zemljišč, podrobneje pa se bomo ukvarjali z razdrobljenostjo parcelne in kompleksnostjo lastniške strukture na študijskem območju, to je na območju industrijske cone Sevnica. Za namen parcelne preureditve bomo opozorili tudi problem izvedbenega dela občinskega podrobnega prostorskega načrta na obravnavanem območju.

2 ZAKONSKA OSNOVA KOMASACIJE STAVBNIH ZEMLJIŠČ

2.1 Komasacija

Komasacije so se v Sloveniji pričele že konec 19.stoletja. Komasacija je v samem začetku pomenila združevanje razdrobljene posesti v večje parcele, pravilnih oblik z namenom izboljšati kmetijsko proizvodnjo. Bolj moderna opredelitev pojma komasacija pomeni agrarno operacijo, pri kateri se kmetijska zemljišča zložijo in ponovno razdelijo med prejšnje lastnike tako, da vsak dobi čim bolj zaokrožena zemljišča. Dandanes je taka definicija zastarela, saj nam zakonodaja omogoča izvajanje "komasacije" tudi izven kmetijskega prostora (Ferlan, 2005).

Komasacija stavbnih zemljišč je bila pri nas znana že v času pred drugo svetovno vojno, ko je bila Slovenija še del Kraljevine Jugoslavije. Instrument komasacije stavbnih zemljišč je uzakonil Gradbeni zakonik, sprejet leta 1931 (Službene novine Kraljevine Jugoslavije, št. 133/XLII-294), vendar le za krajši čas, saj se je po drugi svetovni vojni zakonodaja spremenila. Zaradi specifičnih razmer v povojnem času, ko so bila vsa zemljišča v mestih in naseljih mestne narave v družbeni lasti, razdrobljena parcelna in lastniška struktura ni pomenila posebne ovire pri graditvi ali širitvi naselij. Za zagotavljanje zemljišč za gradnjo ter preoblikovanje parcelnih struktur v skladu s prostorskimi akti je bilo mogoče uporabiti druge instrumente zemljiške politike, kot so razlastitev, nacionalizacija ipd. (Štritof–Brus, 2006).

Po osamosvojitvi je z Ustavo RS zagotovljena pravica do zasebne lastnine ko ena temeljnih ustavnih pravic, zato je instrumente prisile za realizacijo načrtovanih prostorskih ureditev mogoče uporabiti le kot skrajno sredstvo in le v javno korist ter pod pogojem, da je javna korist razlastitvenega namena v sorazmerju s posegom v zasebno lastnino. Zato so še bolj potrebni tudi drugi nedirektivni instrumenti, ki temeljijo na kooperativnem sodelovanju med lokalno skupnostjo, lastniki zemljišč in bodočimi investitorji. Mednje uvrščamo tudi komasacijo zemljišč za gradbene namene, ki skupaj s kupovanjem zemljišč, partnerstvom med javnim in zasebnim, zemljiškimi skladi ipd. spada med najpogostejše nedirektivne instrumente za pridobivanja zemljišč za gradbene namene (Štritof–Brus, 2006).

Danes se komasacija na območju stavbnih zemljišč pojavlja zaradi uresničevanja OPPN ali občinskega prostorskega načrta (v nadaljevanju OPN), kjer je potrebna preureditev zemljišč za namen razvoja (gradnje), zaradi neustrezne parcelne in lastniške strukture. Po Zakonu o urejanju prostora iz leta 2002 (ZUreP-1, Uradni list RS št. 110/2002 in 8/2003) je komasacija stavbnih zemljišč zložba zemljišč na območju predvidenega takratnega lokacijskega načrta (danes OPPN) in njihova ponovna razdelitev med lastnike zemljišč na tem območju. Pogodbena komasacija se lahko po tem zakonu izvaja na osnovi pogodbe in komasacijskega dovoljenja pristojnega občinskega organa znotraj poselitvenih

območij. Komasacijo na območju stavbnih zemljišč nadalje določa tudi Zakon o evidentiranju nepremičnin (ZEN, Uradni list RS št. 47/2006), ki navaja pogodbeno in upravno komasacijo.

Pogosto se poslužujemo splošne opredelitve, da je komasacija (zložba parcel) geodetska storitev, ki ponuja najboljšo rešitev združitve in nove razdelitve parcel, z namenom pridobitve bolj funkcionalnih zemljiških parcel. Glavna prednost je v tem, da se lahko izvede kadar imajo parcele v postopku različno pravno stanje glede lastninske pravice, z uvedbo postopka pa so lastniki oproščeni davka na promet z nepremičninami.

V slovenskem sistemu bi lahko po namenu komasacije delili v tri skupine:

- komasacije kmetijskih zemljišč,
- komasacije na poselitvenem območju oziroma komasacije stavbnih zemljišč in
- komasacije za določanje gradbenih parcel že obstoječim objektom.

Komasacija kmetijskih zemljišč se izvede z namenom parcelnega preoblikovanja kmetijskih zemljišč, predmet komasacije pa so lahko tudi gozdovi in stavbna zemljišča. Komasacija na območju stavbnih zemljišč se izvede z namenom preoblikovanja parcelne in lastniške strukture za namen realizacije s prostorskim aktom predvidene prostorske rešitve, najpogosteje gradnje. Namen komasacije na območju, ki je že izgrajeno pa je, da preoblikujemo parcelno in lastniško stanje tako, da bo to skladno s stanjem v prostoru in že izvedenim prostorskim aktom. Komasaciji kmetijskih in stavbnih zemljišč se lahko izvedeta bodisi kakor upravna ali kot pogodbeno komasacija, komasacija za namen določanja gradbenih parcel že zgrajenim objektom pa le kot pogodbeno komasacija.

Pri razumevanju razlike med upravno in pogodbeno komasacijo je predvsem potrebno ločevati dva različna mogoča položaja komasacijskega udeleženca. V postopku upravne komasacije je lahko lastnik zemljišča na komasacijskem območju komasacijski udeleženec tudi proti svoji volji, zato je treba v takem postopku natančno definirati in omejiti obseg oblastnega poseganja v pravice posameznika. Postopek pogodbene komasacije je mogoč le, če se z izvedbo, načinom izvajanja in idejnimi rešitvami strinjajo vsi lastniki zemljišč na komasacijskem območju ter svojo voljo tudi pogodbeno opredelijo ter potrdijo.

Izvedba *pogodbene komasacije* je podobna upravni komasaciji, le da ni treba izvajati vseh posameznih predpisanih delov, ki so določeni za upravno komasacijo (glej poglavje: 2.3 Primerjava upravne in pogodbene komasacije).

Upravna komasacija je tista, ki se izvede na podlagi odločbe, izdane v upravnem postopku. Za območje stavbnih zemljišč jo obravnavajo trije zakoni in sicer ZUreP-1 (Uradni list RS št. 110/2002 in 8/2003.) v 83., 115. in 130. členu zakona, Pravilnik o izvedbi komasacije zemljišč na območju občinskega lokacijskega načrta (Uradni list RS št. 21/2004) od 1. – 27. člena zakona ter ZEN (Uradni

list RS št. 17/2006) od 57. – 59. člena tega zakona. V diplomski nalogi se bomo opirali predvsem na komasacijo na območju OPPN.

Čeprav se komasacije v načelu izvajajo v interesu vseh komasacijskih udeležencev, nekateri med njimi niso zadovoljni s predlaganimi rešitvami.

Od samega načina pristopa h komasaciji je odvisno, kako se udeleženci udeležujejo in sooblikujejo rešitve komasacije. Udeleženci so vedno osebe, ki so lastniki zemljišč, kar pomeni, da so vpisani v zemljiško knjigo kot lastniki ali pa imetniki drugih stvarnih pravic na zemljiščih in so prav tako vpisani v zemljiško knjigo kot imetniki teh pravic

2.2 Zakonske podlage

Prvi slovenski zakon, ki je celovito urejal področje komasacije (za namen kmetijske pridelave) po drugi svetovni vojni, je bil sprejet leta 1957, vendar pa so se kmetijska zemljišča v prvih povojnih letih urejala le z arondacijami v interesu kmetijskih delavnih organizacij. Večji razmah so komasacije v Sloveniji doživele po sprejetju nove ustave leta 1974, ko je pristojnost za njihovo izvajanje v celoti prešlo na republike in pokrajine (Mlakar, 1991).

Komasacije stavbnih zemljišč so se v Sloveniji začele pojavljati po letu 2002, ko so dobile zakonsko podlago v ZUreP-1 (Uradni list RS št. 110/2002 in 8/2003). Komasacijo na poselitvenem območju oziroma komasacijo stavbnih zemljišč, danes obravnava več vrst zakonov in podzakonskih aktov, ki jih v nadaljevanju tudi kratko predstavljamo.

2.2.1 Zakon o evidentiranju nepremičnin

Zakon o evidentiranju nepremičnin (Uradni list RS št. 47/2006) opredeljuje pojem komasacije v 3. točki zakona, od 53. do 59. člena. Komasacija je po tem zakonu zložba parcel, ki imajo različno pravno stanje glede lastninske pravice, in razdelitev po zložbi oblikovanega zemljiškega sklada na nove parcele. Komasacija se izvede kot pogodbeno komasacija ali kot upravna komasacija. Pogodbeno komasacija je tista, ki se izvede na podlagi sklenjene pogodbe med lastniki. Upravna komasacija je tista, ki se izvede na podlagi odločbe, izdane v upravnem postopku.

Pri pogodbeni komasaciji morajo biti podpisi lastnikov na pogodbi notarsko overjeni. Lastništvo se presoja po stanju v zemljiški knjigi. Nove parcele se v primeru pogodbene komasacije evidentirajo v zemljiškem katastru na podlagi zahteve enega od podpisnikov pogodbe, pri čemer je potrebno

predložiti elaborat pogodbene komasacije, pogodbo o komasaciji in izjave vseh lastnikov, da jim je bil v naravi pokazan potek mej, nastalih s pogodbeno komasacijo in da se z njimi strinjajo. Vsebina elaborata pogodbene komasacije je določena s Pravilnikom o urejanju mej ter spreminjanju in evidentiranju podatkov v zemljiški kataster (Uradni list RS št. 8/2007 in 26/2007). Geodetska uprava preizkusi, ali vsebuje vse predpisane vsebine in jo v primeru neustreznosti tudi s sklepom zavrže. To stori, če zahtevo za uvedbo upravnega postopka evidentiranja pogodbene komasacije ni vložila upravičena oseba, če elaborat ni izdelalo geodetsko podjetje, če elaborata ni podpisal odgovorni geodet, ter če je geodetsko podjetje ali odgovorni geodet pristranski v postopku (sorodstveno razmerje ipd.). Dokončno se v zemljiškem katastru novo stanje na podlagi pogodbene komasacije evidentira po prejemu pravnomočnega sklepa o vpisu lastninske pravice v zemljiško knjigo na novih parcelah, do takrat pa se na območju pogodbene komasacije ne sme izvajati parcelacija, komasacija, izravnava meje in pravni promet z zemljišči.

Nove parcele, nastale z upravno komasacijo se evidentirajo v zemljiškem katastru na zahtevo pristojnega državnega organa oziroma organa samoupravne lokalne skupnosti. K zahtevi za uvedbo postopka je potrebno priložiti dokončno odločbo o novi razdelitvi zemljišč, grafični prikaz mej parcel po opravljeni upravni komasaciji, ki je obvezna priloga odločbe o novi razdelitvi zemljišč in elaborat nove razdelitve zemljišč. Postopek preizkusa zahteve in odločanja s strani geodetske uprave ter sklep o evidentiranju je v osnovi enak kot v primeru za pogodbeno komasacijo.

2.2.2 Zakon o urejanju prostora

Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS št. 110/2002 in 8/2003) ureja komasacijo v 4. točki zakona, v 83. členu ter od 115. do 132. člena in pove, da se komasacija uvede z namenom, da se z novim lastniškim stanjem omogoči racionalno načrtovanje in izvedba z občinskim lokacijskim načrtom¹ (OPPN) predvidene prostorske ureditve. Komasacija se uvede na podlagi sprejetega programa priprave OPPN. Skupaj s pravilnikom (Pravilnik o izvedbi komasacije zemljišč na območju občinskega prostorskega načrta, Uradni list RS št. 21/2004) in zakonodajo, ki ureja področje evidentiranja nepremičnin, določa kako se uvede in vodi komasacijski postopek, kaj vse je potrebno priložiti k vlogi za uvedbo postopka (seznam vključenih parcel s površinami, podatek o izvajalcu, navedbo

¹ Ker so člani ZUreP-1 ostali v veljavi tudi po sprejetju ZPNačrt se termin občinski lokacijski načrt iz ZUreP-1 nadomesti z OPPN po ZPNačrt.

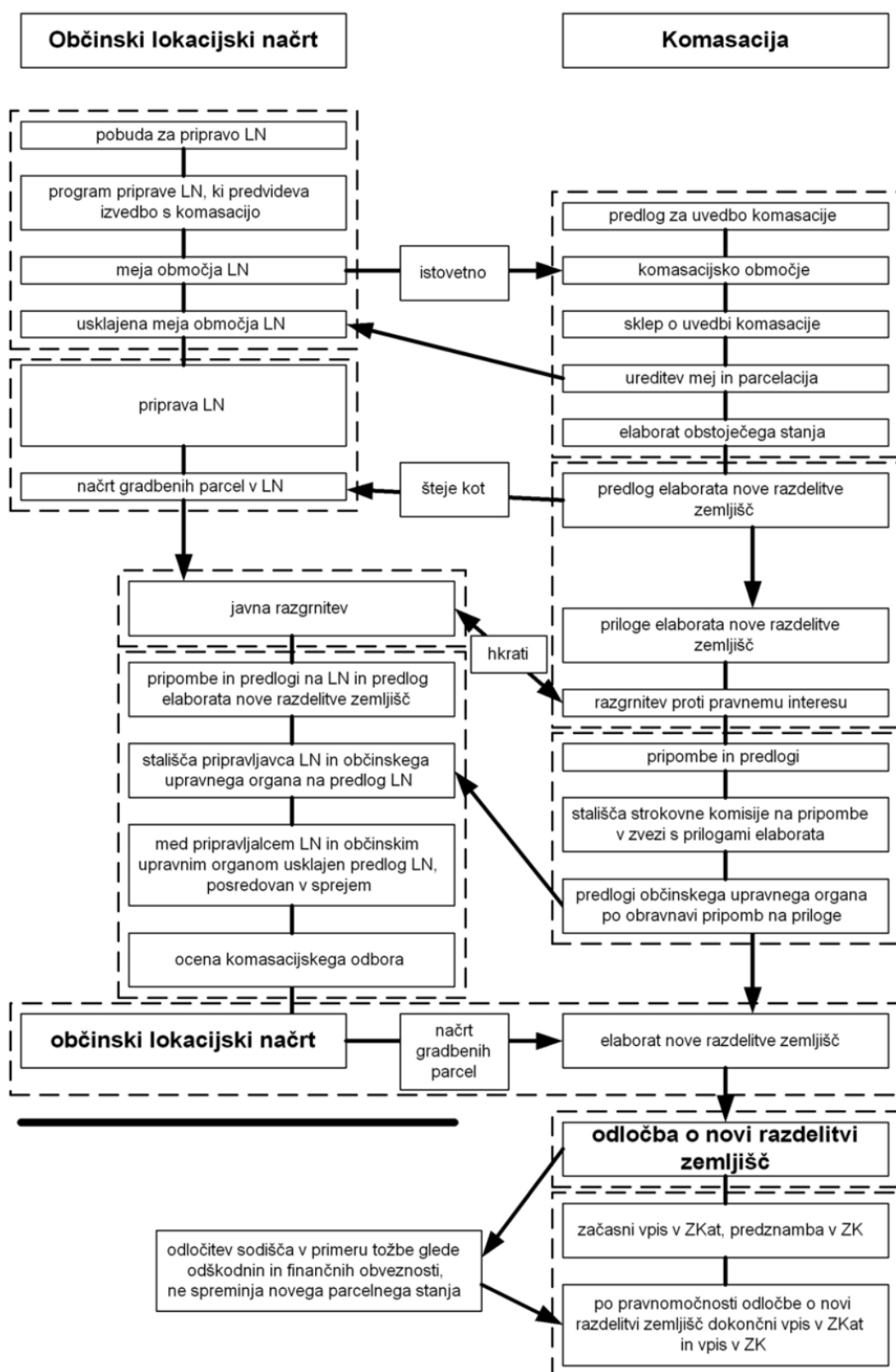
geodetskega podjetja, ki izvaja tehnične naloge v zvezi s komasacijo, finančno konstrukcijo), kako se izvede sklep za uvedbo komasacije in komu vse se vroči, kdo so udeleženci, kako se določi komasacijski odbor, kako se uredijo meje, merila za novo razdelitev, način financiranja komasacije itn. Zakon o urejanju prostora (ZUreP-1, Uradni list RS, št. 110/2002 in 8/2003) obravnava le komasacijo na območju občinskega podrobnega prostorskega načrta – OPPN (nekdaj občinski lokacijski načrt) in pogodbeno komasacijo znotraj poselitvenih območij.

Postopek *upravne komasacije na območju OPPN* (slika 1) se uvede na podlagi predloga lastnikov zemljišč na območju OPPN, ki imajo v lasti 67 % površin zemljišč na predvidenem komasacijskem območju. Lastnik se smatra kot oseba, ki je vpisana v zemljiško knjigo kot lastnik, sem spadajo tudi osebe, ki so imetniki drugih stvarnih pravic. Postopek se uvede na podlagi sprejetega programa priprave OPPN (nekdaj občinski lokacijski načrt), ki se pripravlja hkrati s komasacijo in se v določenih točkah tudi prepleta. Zemljišča na območju predvidenega OPPN se vključijo v tako imenovani komasacijski sklad. Predlogu za uvedbo komasacije se predložijo seznam parcel s površinami, njihovimi lastniki, izvajalcem komasacije – podatki o geodetskem podjetju, ki bo izvajalo komasacijo ter finančni okvir pokrivanja stroškov v zvezi s komasacijo.

Sklep o uvedbi upravne komasacije na območju OPPN izda pristojni občinski upravni organ, zoper sklep pa je dovoljena pritožba o kateri odloča župan. Sklep se objavi ter vroči vsem strankam v postopku ter pristojni geodetski upravi. V tem času na območju ni dovoljena gradnja ali promet z zemljišči (razen prodaje občini ali drugemu udeležencu komasacije), prepovedana je tudi parcelacija, ki ni povezana z izvedbo komasacije.

V postopku komasacije sodelujejo lastniki, strokovna komisija, ki jo imenuje občinski upravni organ (najmanj trije člani, ki so strokovnjaki s področja prava, urbanizma in geodezije) in komasacijski odbor, ki je sestavljen iz med seboj izvoljenih udeležencev, vendar pa izvolitev tega odbora ni obvezna. V tem primeru komisija obravnava samo predloge in mnenja, ki jih podpiše več kot 30% lastnikov zemljišč ki imajo v lasti najmanj 50% površine zemljišč na tem območju.

Geodetsko podjetje mora najprej izdelati Elaborat obstoječega stanja, ki se razgrne za najmanj 15 dni na sedežu občine. V tem času imajo udeleženci pravico do ugovorov obstoječih mej in vložitev zahteve za ureditev meje po Zakonu o evidentiranju nepremičnin (Uradni list RS št. 47/2006) in Pravilniku o urejanju mej ter spreminjanju in evidentiranju podatkov v zemljiškem katastru (Uradni list RS št. 8/2007 in 26/2007). Če tega ne storijo, se šteje, da ugovora niso uveljavljali. Vendar pa z ugovorom ne morejo izpodbijati odločbe o uvedbi komasacije.



Slika 1: Diagram poteka postopka komasacije na območju lokacijskega načrta – danes analogno za območje OPPN (Foški in Zavodnik Lamovšek, 2011; povzeto po Borštnar, 2008)

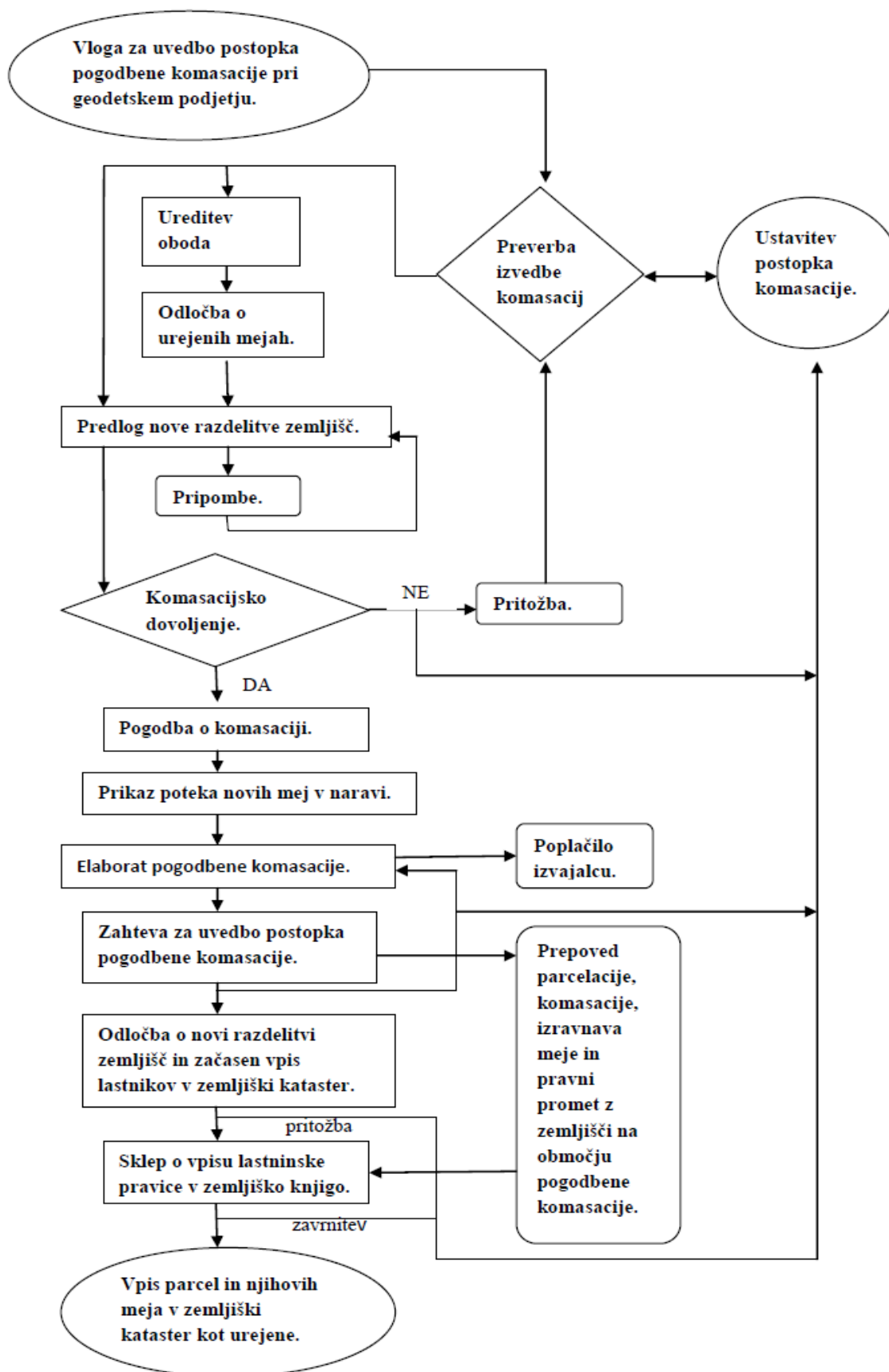
Geodetsko podjetje mora najprej izdelati Elaborat obstoječega stanja, ki se razgrne za najmanj 15 dni na sedežu občine. V tem času imajo udeleženci pravico do ugovorov obstoječih mej in vložitev zahteve za ureditev meje po Zakonu o evidentiranju nepremičnin (Uradni list RS št. 47/2006) in Pravilniku o urejanju mej ter spreminjanju in evidentiranju podatkov v zemljiškem katastru (Uradni list RS št. 8/2007 in 26/2007). Če tega ne storijo, se šteje, da ugovora niso uveljavljali. Vendar pa z ugovorom ne morejo izpodbijati odločbe o uvedbi komasacije.

Geodetsko podjetje skupaj s komasacijskim odborom na pobudo strokovne komisije pripravi Elaborat nove razdelitve zemljišč, pri tem pa upošteva izhodišča OPPN. Elaborat nove razdelitve se prav tako javno razgrne. Nova razdelitev zemljišč mora ustrezati določenim merilom in sicer, da vsak udeleženec pridobi čimbolj zaokroženo zemljišče, da se zemljišča delijo v skladu s predlogom prostorske ureditve obravnavanega območja, da vsak udeleženec dobi zemljišče, katerega vrednost je čimbolj enaka vrednosti vloženega zemljišča v razmerju do komasacijske mase (večje razlike se izplačajo v denarju). Na podlagi pripomb, danih med javno razgrnitvijo, pripravi geodetsko podjetje v sodelovanju z občinskim upravnim organom in s komasacijskim odborom, elaborat nove razdelitve zemljišč.

Odločbo o novi razdelitvi zemljišč izda občinski upravni organ. Pri tem se določijo nove parcele z mejami in podatki o zemljiškokatastrskih točkah in lastnikih, določijo se denarne odškodnine in nove služnosti. Tudi na to odločbo je dovoljena pritožba o kateri odloča župan. Po vročitvi odločbe sledi vpis lastninske pravice na novih parcelah v zemljiško knjigo, kar mora predlagati izvajalec komasacije najkasneje v 30 dneh po izvedbi komasacije. Po pravnomočnosti odločbe geodetska uprava vpiše nove parcele z novimi mejami v zemljiški kataster. Po tej fazi vzpostavitev prejšnjega parcelnega stanja ni več možna.

Vsi lastniki parcel na določenem območju znotraj območja poselitve lahko po Zakonu o urejanju prostora (Uradni list RS št. 110/2002 in 8/2003) sklenejo pogodbo o komasaciji (slika 2). Pogodba o komasaciji mora vsebovati načrt novih parcel.

Za izvedbo *pogodbene komasacije* morajo lastniki pridobiti komasacijsko dovoljenje. Komasacijsko dovoljenje se izda, če je predvideno novo parcelno stanje v skladu s prostorskimi akti in drugimi predpisi. O njem odloča občinski upravni organ, zoper odločbo je prav tako dovoljena pritožba o kateri odloča župan.



Slika 2: Diagram poteka pogodbene komasacije (Foški in Zavodnik Lamovšek, 2011; povzeto po Borštnar, 2008)

2.2.3 Pravilnik o urejanju mej ter spreminjanju in evidentiranju podatkov v zemljiškem katastru

Pravilnik o urejanju mej ter spreminjanju in evidentiranju podatkov v zemljiškem katastru (Uradni list RS št. 8/2007 in 26/2007) ureja način urejanja meje parcele, podrobnejši način vodenja zapisnika mejne obravnave, obliko, vsebino in sestavine elaborata za evidentiranje sprememb v zemljiškem katastru na podlagi pravnomočne sodne odločbe ali sodne poravnave, elaborata ureditve meje, elaborata nove izmere, elaborata parcelacije, elaborata pogodbene komasacije, elaborata izravnave dela meje, elaborata za vpis zemljišča pod stavbo, elaborata spremembe bonitete zemljišča in elaborata spremembe vrste rabe, kulture in razreda, obvezno vsebino tehničnega poročila označitve meje v naravi, označitev meje v naravi, označitev meje parcele ob državni meji, način evidentiranja podatkov o zemljiškokatastrskih točkah in način grafičnega prikazovanja mej parcel s parcelnimi številkami in zemljišči pod stavbo, natančnost koordinat zemljiškokatastrskih točk in pogoje ter način določanja in vodenja zemljiškokatastrskih točk v koordinatnem sistemu D96/TM ter način izračuna koordinat v koordinatnem sistemu D48/GK. Določbe pravilnika, ki se nanašajo na mejo parcele, veljajo tudi za del meje parcele.

Pomemben del geodetskih storitev pri komasaciji se nanaša na ureditev meje oboda komasacije, ki se izvaja v skladu z določili urejanja meje oziroma dela meje zemljiške parcele. Za določitev meje parcele se geodet poslužuje zadnjih vpisanih podatkov zemljiškega katastra in podatke iz zbirke listin. Pri tem mora paziti, da so koordinate zemljiškokatastrskih točk določene z ustrežno natančnostjo, če temu ni tako, mora geodet oceniti zanesljivost in natančnost koordinat mejnih točk z meritvami ali s primerjavo in analizo predhodnih meritev. V elaboratu ureditve meje mora nato na skici ali posebnem listu posebej navesti katere podatke je uporabil. Predlagano mejo določi geodet na podlagi ujemanja z mejo po podatkih zemljiškega katastra. Geodet lahko pred začetkom mejne obravnave pripravi zapisnik z vsemi nujnimi podatki (parcelna številka, katastrska občina, kraj in čas izvedbe obravnave, naziv geodeta, spisek vabljenih, ...). V zapisniku se vodijo podatki o udeležencih, podanih izjavah, soglasja ali nesoglasja udeležencev s predlagano mejo, predloženi dokumenti ipd. Zapisnik se vedno vodi kronološko in se po končani obravnavi prebere vsem udeležencem, ki jo nato tudi podpišejo.

V skladu s Pravilnikom o urejanju mej ter spreminjanju in evidentiranju podatkov v zemljiškem katastru (Uradni list RS št. 8/2007 in 26/2007) se elaborat ureditve meje, elaborat za evidentiranje sprememb v zemljiškem katastru na podlagi pravnomočne sodne odločbe ali sodne poravnave, elaborat parcelacije, elaborat nove izmere, elaborat izravnave dela meje, elaborat pogodbene komasacije, elaborat za vpis zemljišča pod stavbo, elaborat spremembe bonitete zemljišča in elaborat spremembe vrste rabe, kulture in razreda (v nadaljnjem besedilu: elaborat) izdelajo v formatu A4. Vse strani elaborata se oštevilčijo. Elaborat je lahko sestavljen iz več fizično ločenih delov, vsaka stran mora imeti navedeno oznako, pod katero geodetsko podjetje vodi geodetsko storitev in zaporedno

številko znotraj posamezne sestavine elaborata. Vsi elaborati imajo obvezne sestavine (naslovna stran, skica, prikaz sprememb, izračun površine parcele in zemljišča pod stavbo in digitalne podatke), ostale sestavine se od elaborat do elaborata nekoliko razlikujejo (omenjeni pravilnik, 6. – 21. člen).

Če meja oboda komasacijskega območja ni urejena, ni mogoče evidentirati pogodbene komasacije. Komasacijski postopek se lahko nadaljuje le, ko je obod komasacije urejen.

2.2.4 Pravilnik o izvedbi komasacije zemljišč na območju občinskega lokacijskega načrta²

Pravilnik o izvedbi komasacije zemljišč na območju občinskega lokacijskega načrta (Uradni list RS št. 21/2004) podrobneje določa postopke izvajanja upravne komasacije ter merila in kriterije za novo razdelitev zemljišč na območju občinskega lokacijskega načrta oziroma danes na območju OPPN. Meja komasacijskega območja je enaka meji OPPN, ki predvideva ureditev lastniške strukture s komasacijo. Podatki o lastništvu in drugih stvarnih pravicah na nepremičninah se izkazujejo iz zemljiške knjige in iz listin, ki izkazujejo, da se ima določena oseba pravico vpisati v zemljiško knjigo kot lastnik ali imetnik stvarne pravice. Podatki o parcelah se uredijo tako, da so zbrane parcele enega ali več lastnikov v enakem lastniškem razmerju na komasacijskem območju. Pravilnik nadalje še določa, da se podatki o parceli uredijo po številkah zemljiškooknjižnih vložkov, za vsako katastrsko občino posebej, toda zemljiškooknjižni vložki so bili v letu 2011 v zemljiški knjigi ukinjeni.

Uvedba komasacije na območju OPPN.

Predlog za uvedbo komasacije vložijo lastniki zemljišč na območju OPPN ali z njihovim pooblastilom izvajalec komasacije pri občinskem upravnem organu, ki je pristojen za urejanje prostora (v nadaljevanju: občinski upravni organ). Sestavni del predloga so podpisane izjave lastnikov parcel na komasacijskem območju, da se strinjajo z uvedbo komasacije, ter grafični prikaz vključno z izračunom, iz katerega je razvidno, da imajo podpisani lastniki v lasti najmanj 67 % površine zemljišč na komasacijskem območju. Izvajalec mora naročniku komasacije dokazati finančno, poslovno in strokovno usposobljenost za izvedbo komasacije.

Izvajalec z lastniki zemljišč, ki predlagajo uvedbo komasacije, sklene pogodbo za izvedbo komasacije, v kateri se določijo naloge izvajalca, medsebojne obveznosti, način financiranja komasacije, stroški

² V skladu z Zakonom o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS št. 33/2007) so se lokacijski načrti preimenovali v občinske podrobne prostorske načrte (OPPN) zato v nadaljevanju uporabljamo veljavnemu zakonu primerno terminologijo.

izvajalca in postopkov, obliko in nadzor nad porabo sredstev, obliko jamstva za zagotavljanje in pokritja stroškov ter pooblastila udeležencev, ki se prenesejo na izvajalca. Pri pogodbi se še posebej določi ali se pokrivanje stroškov zagotavlja z zemljišči iz komasacijskega sklada. Stroški so lahko skupni ali posebni. Skupni se nanašajo na izvajalca komasacije, geodetsko podjetje, vrednotenje, odškodnine za obstoječe objekte in naprave, finančno poslovanje, označitev novega parcelnega stanja in drugi stroški. Skupni stroški se preračunajo na ocenjeno vrednost deleža, v sorazmerju z vrednostjo tega deleža v celotni ocenjeni vrednosti komasacijskega sklada. Posebni stroški pa nastanejo na zahtevo posameznega komasacijskega udeleženca. Komacijski udeleženec krije sorazmerni delež skupnih stroškov glede na pripadajoči delež komasacijskega sklada in vse posebne stroške, ki se nanašajo le nanj. Stroški se poplačajo v denarju ali z zemljišči. Ob uvedbi komasacije izvajalec komasacije odpre poseben komacijski račun, preko katerega morajo potekati vse transakcije. Komacijski račun se zapre ob zaključku komasacije in ko so vse finančne obveznosti poravnane. Izvajalec lahko zagotovi sredstva za poračun vrednosti ali za pokritje skupnih stroškov s prodajo tistih gradbenih parcel, ki jih ni mogoče v celoti dodeliti nobenemu komacijskemu udeležencu.

S sklepom o uvedbi komasacije (v nadaljevanju: sklep) se določijo komacijski udeleženci, obseg in način dovoljenega prometa z zemljišči, parcelacije na komacijskem območju in predviden način financiranja. Sklep občinski upravni organ vroči in javno objavi ter o uvedbi komasacije obvesti tudi krajevno pristojni upravni organ za izdajanje gradbenih dovoljenj in zemljiško knjigo, kateri tudi predlaga zaznambo prepovedi gradnje ter zaznambo prepovedi prometa z zemljišči, parcelacije na območju komasacije, razen v primeru izjem. Občinski organ prav tako določi strokovno komisijo, katere člani morajo imeti najmanj visokošolsko izobrazbo in so strokovnjaki s pravnega, urbanističnega in geodetskega področja.

Vsak izmed komacijskih udeležencev predlaga člane komacijskega odbora. Izvolijo se trije kandidati, ki so prejeli največ glasov, od tega mora biti najmanj en član tisti, ki ni predlagal komasacije. Kandidati, ki sprejmejo kandidaturo in s tem tvorijo komacijski odbor zastopajo interese komacijskih udeležencev, sodelujejo na javnih razgrnitvah ter na obravnavah pripomb in predlogov. O poteku volitev in izvolitve se vodi zapisnik, ki ga ob koncu podpišejo vsi udeleženci volitev. Zapisnik se s seznamom članov komacijskega odbora pošlje pristojnemu občinskemu upravnemu organu.

Ureditev meje oboda komacijskega območja. Elaborat obstoječega stanja.

Za izvedbo komasacije je najprej potrebna urejena meja komacijskega območja. Zahtevo za ureditev meje oboda komacijskega območja ali parcelacijo vloži izvajalec komasacije pri pristojni geodetski upravi. Priložiti ji je potrebno odločbo o dovolitvi pripravljalnih del ter elaborat ureditve meje oboda komacijskega območja in parcelacije na komacijskem obodu. Geodetski izvajalec nadalje pripravi

Elaborat obstoječega stanja, ki prikazuje obstoječe stanje zemljišč na komasacijskem območju in prikaz vrednosti zemljišč in objektov na tem območju. Ocenjena vrednost nepremičnin se določi na osnovi strokovnih standardov za posamično tržno vrednotenje nepremičnin, vendar pa vrednotenje zemljišč ni nujno, če se komasacijski udeleženci tako sporazumejo.

Elaborat obstoječega stanja se razgrne s strani občinskega upravnega organa. S sklepom o razgrnitvi elaborata obstoječega stanja se ga javno objavi in ponudi možnost vpogleda in strokovne obrazložitve, možnost ugovorov ter pravne posledice za udeležence, ki ugovora niso uveljavili. O ugovorih odloča občinski upravni organ. V primeru, da je komasacijski udeleženec podal ugovor glede obstoječih parcelnih mej se šteje, da je vložil zahtevo za ureditev meje, če v času razgrnitve elaborata obstoječega stanja naroči pri geodetskemu podjetju izdelavo elaborata ureditve meje in v roku enega meseca po preteku razgrnitve vloži zahtevo za ureditev meje na pristojni geodetski upravi. Izkaz o naročilu ter potrdilo o vložitvi zahteve mora udeleženec, v roku osmih dni od nastanka izkaza oziroma prejetja potrdila, predložiti strokovni komisiji, ki o tem obvesti izvajalca komasacije. O izjemnem podaljšanju roka za vložitev zahteve za ureditev meje pri pristojni geodetski upravi odloča občinski upravni organ. V primeru ugovora na vrednost zemljišč lahko strokovna komisija predlaga občinskemu upravnemu organu ponovno vrednotenje dela ali vseh zemljišč.

Predlog nove razdelitve zemljišč komasacijskega sklada.

Na območju OPPN so predvidene tudi nove površine v javno korist in se v komasacijskem postopku zagotovijo s sorazmernim deležem vseh vloženih zemljišč komasacijskih udeležencev. Prav tako se iz komasacijskega sklada zagotovijo tudi skupne površine, ki so predvidene z OPPN. Občina se s komasacijskimi udeleženci lahko sporazume o pogojih in načinu pridobitve zemljišč za javne površine, pri čemer lahko odškodnino za pridobljena zemljišča predstavlja pokritje sorazmernega deleža skupnih komasacijskih stroškov, lahko pa se sporazumejo, da se ta odškodnina upošteva v pogodbi, ki ureja medsebojne obveznosti v zvezi s priključevanjem objekta na lokalno komunalno infrastrukturo.

Če so v komasacijo vključene obstoječe gradbene parcele z zgrajenimi objekti, se novo oblikovana gradbena parcela po OPPN, ki vključuje ta zgrajeni objekt, izloči iz delilnega komasacijskega sklada v obsegu, ki se ne spreminja. Preostali del obstoječe gradbene parcele se vključi v delilni komasacijski sklad. Vstopna vrednost delilnega komasacijskega sklada je enaka vsoti vrednosti vseh zemljišč na območju komasacije v času izdaje sklepa o uvedbi komasacije. Pri določitvi vrednosti v komasacijski sklad vloženega zemljišča se šteje, da gre za zazidljiva zemljišča. Izstopna vrednost delilnega komasacijskega sklada je enaka vsoti vrednosti vseh gradbenih parcel na območju komasacije v času razgrnitve predloga elaborata nove razdelitve zemljišč ob predpostavki sprejetega OPPN. Vsakemu komasacijskemu udeležencu pripada delež izstopne vrednosti delilnega komasacijskega sklada. Če je

med komasacijskimi udeleženci dosežen sporazum, da vrednotenje zemljišč ni potrebno, se namesto vrednostnih deležev upoštevajo površinski deleži zemljišč.

Izvajalec komasacije skupaj s strokovno komisijo in komasacijskim odborom pripravi predlog poračuna vrednosti. Poracun vrednosti predstavlja razliko med pripadajočim deležem izstopne vrednosti posameznega komasacijskega udeleženca in vsoto dodeljenih deležev. V predlogu poračuna vrednosti se za vsakega komasacijskega udeleženca posebej navede način izplačila pripadajočih vrednosti deležev v površinah za javno korist ter vrednosti deležev v površinah, namenjenih za prodajo. Če komasacijski udeleženec oceni, da je njegova finančna obremenitev na podlagi poračuna vrednosti prevelika, lahko predlaga, da se mu dodeli manjši delež v zemljiščih, kot mu v skladu z merili za novo razdelitev zemljišč iz tega pravilnika sicer pripada. To stori v obliki pripombe ali predloga na razgrnitvi prilog predloga elaborata o novi razdelitvi zemljišč ali pisno na občinski upravni organ.

Komasacijski udeleženci lahko sporazumno predlagajo drugačno delitev komasacijskega sklada s sporazumom, ki ga podpišejo vsi udeleženci. Strokovna komisija prouči skladnost sporazuma z OPPN, kar je kasneje tudi podlaga za izdajo odločbe o novi razdelitvi zemljišč. Sledi predlog elaborata nove razdelitve zemljišč, ki mora biti v skladu z geodetskimi predpisi ter predpisi, ki urejajo vsebino, obliko in način izdelave OPPN (Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta, Uradni list RS št. 99/2007) in izdelan načrt predvidenega parcelnega stanja na komasacijskem območju. Predlog elaborata nove razdelitve zemljišč mora biti skladen z novim parcelnim stanjem, ki je predvideno z OPPN. Prav tako se tudi ta elaborat javno razgrne na način in po postopku, ki je predpisan za javno razgrnitev predloga OPPN (s seznamom prilog, kje in kdaj je možen ogled, navedbo kontaktne osebe, pristojne za strokovno obrazložitev, pozivom komasacijskim udeležencem za morebitne pripombe in predloge). Poleg elaborata nove razdelitve zemljišč, se razgrnejo tudi vse njegove priloge.

O vloženi pripombah in predlogih na priloge predloga elaborata nove razdelitve zemljišč se pripravi zapisnik, hkrati pa strokovna komisija pripravi predloge stališč pred njihovo obravnavo in jih posreduje občinskemu upravnemu organu ter pripravljavcu OPPN. Občinski upravni organ razpiše obravnavo pripomb in predlogov na priloge elaborata nove razdelitve zemljišč. Na obravnavo vabi pripravljavca OPPN, strokovno komisijo, komasacijski odbor, izvajalca geodetskih del ter udeleženca komasacijskega postopka. Občinski upravni organ po koncu obravnave posreduje predloge pripravljavcu OPPN najkasneje v roku 30 dni po končani javni razgrnitvi.

Po sprejetju OPPN se pripravi elaborat nove razdelitve zemljišč na podlagi načrta gradbenih parcel iz OPPN ter prilog predloga elaborata nove razdelitve zemljišč z morebitnimi spremembami in dopolnitvami. Elaborat nove razdelitve zemljišč vsebuje v pregledni obliki zbrane vse podatke, ki jih

občinski upravni organ potrebuje za izdajo odločbe o novi razdelitvi zemljišč, hkrati pa tudi podatke za vpis novih parcel v zemljiški kataster v skladu z geodetskimi predpisi. Geodetsko podjetje mora predati elaborat občinskemu upravnemu organu v štirih enakih izvodih. Pred izdajo odločbe o novi razdelitvi zemljišč občinski upravni organ potrdi prejeti elaborat nove razdelitve zemljišč, geodetsko podjetje pa v naravi označi parcelne meje v skladu s potrjenim elaboratom nove razdelitve zemljišč.

Odločba o novi razdelitvi zemljišč komasacijskega sklada

Z odločbo o novi razdelitvi zemljišč se odloči tudi o tistih služnostih, ki jih je nujno potrebno zagotoviti za nemoteno funkcioniranje prostorske ureditve. Obrazložitev odločbe, poleg sestavin, ki jih določajo predpisi, ki urejajo upravni postopek, vsebuje obrazložitev načina uvedbe in vodenja komasacijskega postopka ter odločanja za vse komasacijske udeležence in obrazložitev reševanja predlogov in pripomb posameznih komasacijskih udeležencev na razgrnjene elaborate, navedbo podatkov o zemljiščih, ki jih je komasacijski udeleženec vložil v komasacijski sklad, ter podatkov o zemljiščih, ki so mu bila dodeljena.

Občinski upravni organ pošlje odločbo o novi razdelitvi zemljišč skupaj z elaboratom nove razdelitve zemljišč pristojni geodetski upravi, ki izvede vpis novih parcel v zemljiški kataster v skladu z geodetskimi predpisi ter o tem obvesti občinski upravni organ. Prejeto obvestilo o vpisu novih parcel v zemljiški kataster občinski upravni organ nemudoma posreduje izvajalcu komasacije, ki na podlagi odločbe o novi razdelitvi zemljišč pri pristojnem zemljiškknjižnem sodišču vloži predlog vknjižbe lastninske in drugih stvarnih pravic. Izvajalec komasacije predlaga vpis lastninske in drugih stvarnih pravic v zemljiško knjigo za vsakega lastnika oziroma imetnika stvarne pravice posebej, in sicer najkasneje v roku 30 dni po prejetju obvestila o vpisu novih parcel v zemljiški kataster.

2.3 Primerjava upravne in pogodbene komasacije stavbnih zemljišč

Na območju OPPN (slika 1) se lahko izvajata upravna ali pogodbena komasacije, v obeh primerih pa gre za postopek, kjer se prepletata postopek priprave OPPN in postopek izvedbe komasacije. Hkrati se prepletata javni in zasebni interes. Vložki v takšen projekt so zelo veliki, predpriprave obsežne in postopek dolgotrajen.

Izvedba upravne komasacije je dopustna le na območju OPPN, izvedba pogodbene pa tako na območju OPN kakor tudi OPPN. V odvisnosti od vrste sprejetega prostorskega akta in v odvisnosti stopnje soglasja med komasacijskimi udeleženci se torej oblikuje komasacijski postopek.

V vsakem primeru pa gre za postopek, ki ga je treba voditi strokovno in predvideti zaščito interesov lastnikov zemljišč, kakor tudi zaščito javnega interesa.

Upravna komasacija se uvede na podlagi sklepa pristojnega občinskega organa, pogodben pa na podlagi pridobljenega komasacijskega dovoljenja, ki ga izda občinski organ.

Za izvedbo pogodbene komasacije morajo lastniki pridobiti komasacijsko dovoljenje, o katerem odloča občinski upravni organ, sam predlog zemljiško parcelne preureditve pa mora biti v skladu z veljavnimi prostorskimi akti. Razlika glede na upravno komasacijo je predvsem v samem izvajanju postopka, saj se v primeru pogodbenih komasacij postopek izvaja na osnovi pogodbe med vsemi lastniki (Preglednica 1).

Preglednica 1: Primerjava med upravno in pogodbeno komasacijo stavbnih zemljišč.

	Upravna komasacija (izglasovana komasacija)	Pogodbena komasacija (prostovoljna komasacija)
Opredelitev instituta.	Upravna komasacija se izvede na podlagi odločbe, izdane v upravnem postopku, zanjo je značilno, da je za del komasacijskih udeležencev vedno prisotna določena prisila.	Pogodbena komasacija se izvede na podlagi sklenjene pogodbe med lastniki in je možna le, če se zanjo sporazumno odločijo vsi komasacijski udeleženci, katerih zemljišča so na danem poselitvenem območju ter pridobijo komasacijsko dovoljenje.
Pravni viri.	ZUreP-1 (2002), Pravilnik o izvedbi komasacije zemljišč na območju občinskega lokacijskega načrta (2004), ZEN (2006), Pravilnik o urejanju mej ter spreminjanju in evidentiranju podatkov v zemljiškem katastru (2007).	ZUreP-1 (2002), ZPNačrt (2007), Pravilnik o izvedbi komasacije zemljišč na območju občinskega lokacijskega načrta (2004), ZEN (2006), Pravilnik o urejanju mej ter spreminjanju in evidentiranju podatkov v zemljiškem katastru (2007), SZ-1 (2003), ZGO-1 (2002).
Predlagatelj komasacije.	Lastniki zemljišč na območju OPPN, ki imajo v lastni najmanj 67 % površine zemljišč na predvidenem komasacijskem območju (ZUreP-1, 2002).	Vsi lastniki parcel na določenem območju znotraj območja poselitve sklenejo pogodbo o komasaciji (ZUreP-1, 2002).
Kje in kako se vloži vloga za uvedbo komasacije?	Pri občinskem upravnem organu pristojnem za urejanje prostora.	Pri občinskem upravnem organu pristojnem za urejanje prostora.
Kako se začne postopek?	S sklepom o uvedbi komasacije, ki jo izda pristojni občinski organ za urejanje prostora.	S komasacijskim dovoljenjem, ki ga izda pristojni občinski organ in na osnovi medsebojne pogodbe lastnikov.

... se nadaljuje

...nadaljevanje Preglednice 1

Priloga k vlogi.	<p>Predlogu za uvedbo komasacije je skladno z določili ZUreP-1 (2002) treba predložiti:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ seznam parcel komasacijskega območja z njihovimi površinami in seznam njihovih lastnikov oziroma imetnikov drugih stvarnih pravic; če je v komasacijsko območje vključen le del parcele, je treba to v predlogu posebej navesti ter vanj vpisati površino dela parcele, ki je komasacijskem območju;▪ podatke o izvajalcu komasacije;▪ navedbo geodetskega podjetja, ki bo izvajalo naloge v zvezi s komasacijo;▪ finančno konstrukcijo prekrivanja stroškov komasacije.	Medsebojna pogodba o komasaciji mora vsebovati načrt novih parcel.
Pogoj za izvedbo.	Na območju kjer je že izdelan OPPN ali je OPPN v postopku izdelave oz. je na območju predvidena izdelava OPPN.	Znotraj poselitvenega območja, torej na zazidljivih zemljiščih opredeljenih v OPN. Pogoj je pridobiti komasacijsko dovoljenje pred izvedbo komasacije.
Vodenje postopka.	Za postopek komasacije se uporabljajo predpisi o splošnem upravnem postopku, če zakon ne določa drugače.	Za postopek komasacije se uporabljajo predpisi o splošnem upravnem postopku, če zakon ne določa drugače.
Evidentiranje novo nastalih parcel v zemljiškem katastru.	Vpiše jih geodetska uprava na zahtevo izvajalca komasacije.	Vpiše jih geodetska uprava na zahtevo enega od podpisnikov pogodbe o komasaciji ali izvajalca komasacije, ki po naročilu izvajalca izvaja komasacijo.

3 METODOLOGIJA DELA IN PODATKI

Urejanje zemljišč z instrumentom komasacije stavbnih zemljišč v industrijski coni Sevnica, smo se lotili dokaj neomejeno, po lastni presoji, saj v občini še vedno ni sprejet OPPN za obravnavano območje, kot kasneje opisujemo v poglavju Občinski prostorski načrt (3.2.2). Izhodišče za pripravo detajlnih prostorskih rešitev bi moral biti sprejet OPN ali prostorske sestavine planskih aktov občin (v kolikor občina še nima sprejetega OPN). Grafični del izvedbenega dela OPN je izdelan na zemljiškokatastrskem prikazu. V kolikor na obravnavanem območju ni izdelan OPPN ali predviden za izdelavo je poleg določil namenske rabe prostora potrebno pri načrtovanju komasacije upoštevati še merila in pogoje za enote urejanja prostora iz veljavnega občinskega prostorskega akta.

3.1 Opis obravnavanega območja

Sevnica (slika 3) spada med starejša trška naselja in je nastala v 13. stoletju kot kolonizacijska naselbina v lasti salzburške nadškofije, ki je bila od leta 1043 lastnica obsežnega kompleksa zemlje v štajerskem delu Posavja. Razvila se je ob tranzitni cesti v zavetju srednjeveškega gradu, vrh kopastega hriba na severu, reko Savo na jugu, ter potokoma, ki tečeta na vsaki strani grajskega hriba in se nato izlivata v Savo: s Florjanskim potokom na vzhodu in Drožanjskim na zahodu. Naselbina, ki so jo namestili ob tranzitni cesti, je ustvarila nekoliko nepravilen, dolg pravokoten tržni prostor. Nemško ime *Lichtenwald* je dobila po redkem svetlem gozdu, ki pa se ji je umaknil. Leta 1309 je Sevnica posredno, leta 1322 pa neposredno omejena kot trg z običajnimi pravicami in privilegiji (Zelič, 2009).



Slika 3: Razglednica Sevnice iz 60-ih let preteklega stoletja (povzeto po Zelič, 2009).

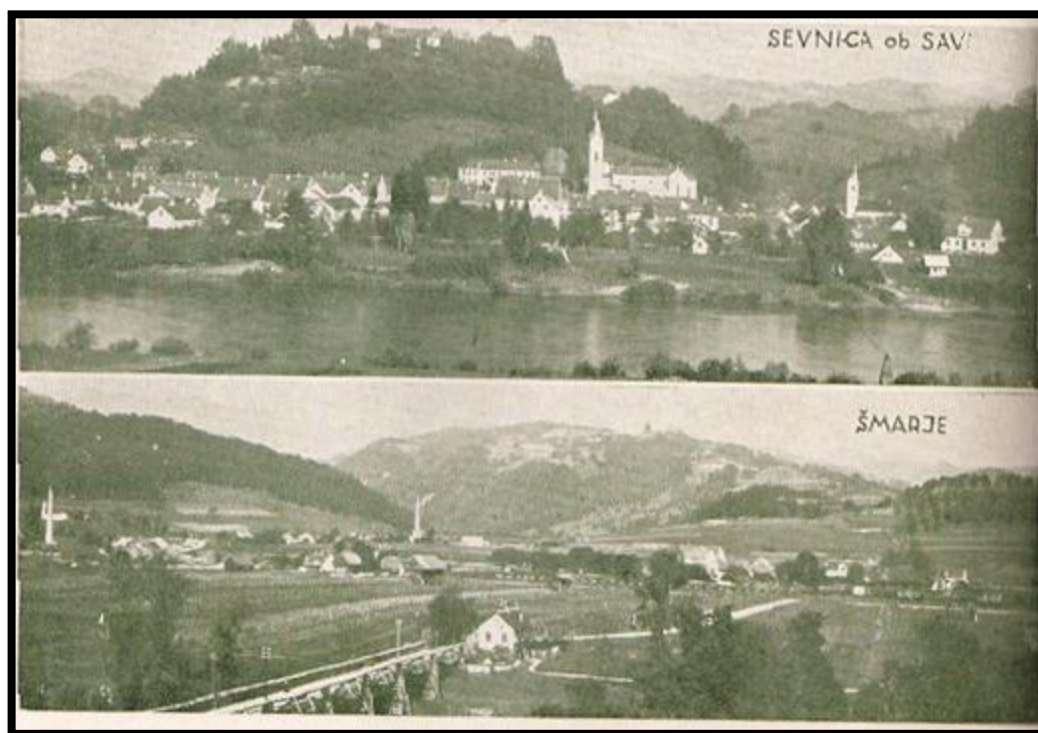
Sevnica, majhen trg na južnem robu dežele Štajerske, je bila že od srednjega veka naprej eden najpomembnejših obrtnih in trgovskih krajev v Posavju. Sevniški tržani so bili po sestavi zelo različni. Maloštevilnim najpremožnejšim trgovcem iz najvišjega sloja so sledili številčnejši obrtniki in gostilničarji iz srednjega sloja, tem pa mali obrtniki, najemniki in drugi, ki so bili številčno najbolj zastopani.

Leta 1862 je v Sevnici zaživela enotirna železniška proga, ki je Sevnico povezala z vsemi večjimi srednjeevropskimi središči. S tem pa so se odprle tudi nove trgovske in poštni poti ter s tem omogočila hitrejši razvoj industrije, nudila je možnost zaposlovanja malih kmetov, prav tako pa se je vzporedno začel razvijati turizem.

Sevnica je na industrijskem področju prednjačila pred Krškimi in Brežicami. Odločujoči dejavniki za razmah industrije v Sevnici so bili obilica gozdov, ugodne prometne zveze (železnica) in poceni delovna sila. V okolici vaškega naselja Šmarje, zahodno od železniške postaje, sta do prve svetovne vojne nastala dva industrijska obrata. Prvi industrijski obrat v kraju in nasploh priv v celim Posavju je bila tovarna kopit Winkle&Erlanger (Zelič, 2009).

Vstop v Sevnico z zahodne strani je skozi vaško naselje Šmarje (slika 4), ki je danes kot predmestje zraščeno in gospodarsko neločljivo povezano s Sevnico. Najstarejši del naselja je spodnje Šmarje, ki je nastalo v srednjem veku na rodovitni naplavljeni ravninici na levem bregu reke Save kot obcestna vas,

pravokotno med reko Savo na jugu in glavno cesto, speljano vzporedno ob vznožju pobočja hriba na severu. Z jožefinskimi reformami konec 18. stoletja, ko so bile uvedene davčne občine, iz katerih so v začetku 19. stoletja nastale katastrske občine, je potok Sevnična (p)ostala ločnica med katastrskima občinama Sevnica in Šmarje, ki velja še danes (Zelič, 2009).



Slika 4: Razglednica Sevnice in Šmarja iz leta 1928 (povzeto po Zelič, 2009).

Šmarje je bilo skoraj do konca 19. stoletja še povsem tipično vaško naselje. Na prelomu v 20. stoletje je severno od železniške proge začel nastajati novi, zgornji del Šmarja. Nove hiše so zrasle ob cesti od današnjega križišča z rondojem proti Planini pri Sevnici in ob cesti onstran mostu čez Sevnico, s čimer se je naselje razširilo na območje katastrske občine Sevnica (Zelič, 2009).

Gospodarski razvoj Sevnice, ki je imela že pred drugo svetovno vojno tri industrijske obrate, je po vojni začel hitro napredovati, kar je bilo tudi v interesu takratne oblasti, ki je dajala večji poudarek industriji kot pa kmetijstvu. Industrializacija je povzročila močan dotok novega prebivalstva z agrarnih območij, s čimer je vplivala na družbeni, kulturni in urbani razvoj kraja. Z njo se je v Sevnici povečal pravi delavski sloj, ki je bil prisoten že v obdobju med obema vojnoma predvsem v industrijskem Šmarju (Zelič, 2009).

Študijsko območje predstavlja industrijsko cono v Sevnici, ki se razteza v dveh katastrskih občinah – KO Sevnica (1379) in KO Šmarje (1380) na skupnem območju 28,485 ha na levem bregu reke Save. Na območju obravnave je danes že več kompleksov industrijskih objektov – med največjimi najizpostaviteljnejši Tanin Sevnica d.d., Preis Sevnica d.o.o., Kmečka zadruga Sevnica z.o.o. itn.

3.2 Uporabljeni podatki

Za izdelavo naloge – analizo parcelnega in lastniškega stanja študijskega območja in pripravo osnutka nove parcelne ureditve-smo uporabili podatke iz zemljiškega katastra. Iz te evidence smo prevzeli tudi podatke o lastništvu, čeravno gre za gostujoče podatke zemljiške knjige in se lahko pojavijo nekatere neskladnosti. Dodatno smo uporabili podatke katastra stavb in podatke predvidenega občinskega prostorskega načrta. Pri nejasnostih (lastništvo, raba) smo si pomagali z uporabo spletnih aplikacij na portalu Prostor in e-zemljiška knjiga.

3.2.1 Zemljiški kataster in kataster stavb

Zemljiški kataster je (skupaj z zemljiško knjigo) načrtno urejen javni popis podatkov o lastništvu nad zemljišči na določenem območju, ki temelji na izmeri lastniških mej. Posameznim posestim ali parcelam so sistematično določeni enolični identifikatorji in njihov namen. Načrt in podroben popis prikazujeta posamezno posest ali parcelo glede velikosti, vrednosti, rabe in stvarnih pravic, povezanih s parcelo (Ferlan, 2005).

Zemljiški kataster je v Sloveniji parcelno orientiran prostorski informacijski sistem, ki vsebuje različne zapise o zemljišču. Poleg geometrijskega opisa parcel vsebuje podatke v povezavi z drugimi evidencami, kjer so opisane lastnosti zemljišč, vključno s površino, fizičnimi lastnostmi (raba, kakovost zemljišč), lastništvom in vrednostjo zemljišč. Zemljiški kataster je bil v Sloveniji vzpostavljen predvsem v davčni in kasneje v pravni namen, uporablja pa se lahko za pomoč pri upravljanju z zemljišči (kmetijstvo, planiranje) ali za druge upravne namene, varstvo okolja ter podaja informacije za nadaljnji uravnotežen razvoj.

Vodenje operata zemljiškega katastra je organizirano po posameznih katastrskih občinah. Vzdrževanje se izvede na podlagi podatkov zemljiškokatastrske izmere, uradnih ugotovitev in sodnih sklepov (Ferlan, 2005). Industrijska cona, ki smo jo obravnavali v nalogi, se nahaja v dveh katastrskih občinah, to sta katastrski občini Sevnica in Šmarje. Prvi grafični podatki o parcelni strukturi na tem območju segajo v obdobje franciscejskega katastra v začetek 19. stoletja (slika 5). Kasneje, v obdobju 70-ih in 80-ih letih preteklega stoletja pa je bilo območje industrijske cone Sevnica v vključeno v novo izmero.



Slika 5: Franciscejski kataster *Lichtenwalda* – KO Sevnica (vir: Arhiv Republike Slovenije).

Za namen naloge smo morali podatke obravnavanih dveh katastrskih občin primerno združiti, saj se enolični identifikator zemljiške parcele (parcelna številka) enotno vodi znotraj posamezne katastrske občine. Da nebi prišlo do napak podvajanja parcel smo najprej uredili atributno tabelo tako, da smo parcelnim številkam dodali pripadajočo oznako katastrske občine. Poleg opisnega dela zemljiškega katastra, kjer smo v tekstovnih datotekah geodetske uprave VK pridobili podatke o površini, rabi in lastništvu zemljiških parcel), smo za namen naloge uporabili tudi grafični del zemljiškega katastra in sicer grafični prikaz lege in oblike zemljiških parcel, poznan tudi kot zemljiškokatastrski prikaz (ZKP).

Kataster stavb predstavlja skupaj z zemljiškim katastrom temeljno evidenco o nepremičninah – o stavbah. Zagotavljati mora enolične identifikatorje ter podajati prostorske in fizične podatke o stavbah in delih stavb. Hkrati mora omogočati povezovanje z drugimi evidencami podatkov o prostoru. Zahteva po katastru stavb se je pojavila kot potreba po enotnem vodenju vseh nepremičnin v prostoru, za urejen promet z vsemi nepremičninami, za zagotavljanje pravne varnosti pri prenosu nepremičnin in varovanje lastništva, vrednotenju nepremičnin ter pri obdavčitvi nepremičnin. V katastru stavb, ki izvira iz leta 2000, se evidentirajo podatki o stavbah in delih stavb (Ferlan, 2005). S katastrom stavb in državnim ortofotom (DOF) smo si pomagali, ko smo se odločali o možnostih cestnih povezav (dostopnost parcel do javnih cest), saj smo želeli povezave vzpostaviti z minimalnimi posegi v zemljiško stanje, predvsem tam, kjer so že obstoječe stavbe.

Lastnike z njihovimi podatki in naslovi smo pridobili iz pisnega dela operata zemljiškega katastra, kjer so v abecednem vrstnem redu zbrani vsi lastniki. Tako smo izvirne atributne podatke pridobili v tabelarni obliki, primerni za nadaljnjo obravnavo in obdelavo. Zaradi varovanja osebnih podatkov, so podatki o lastnikih v nadaljevanju prikazani v šifrirani obliki.

3.2.2 Občinski prostorski načrt

Eden od osnovnih ciljev prostorskega planiranja je začrtati in v stvarnosti doseči takšno rabo prostora, ki bo z vidika danes znanega pestrega prepleta dejavnosti človeka oziroma družbe celovita, okoljsko trajnostna, po namenih smotrna, po obsegu racionalna in po umeščenosti čim bolj usklajena. Upodobitvi tega cilja je v okviru slovenske prostorsko urejevalske prakse neposredno namenjen zlasti tisti del občinskih prostorskih načrtov, ki mu pravimo kartografska dokumentacija. V tej dokumentaciji je celoten teritorij posamezne občine do parcele natančno razdeljen na osnovne vrste namenske rabe prostora, za določena območja pa so prikazani tudi varstveni režimi različnih vrst. Osnovne vrste namenske rabe prostora so kmetijska zemljišča, gozdna zemljišča, vodna zemljišča, stavbna zemljišča in druga zemljišča. Podatke o naštetem izdelovalci občinskih prostorskih načrtov pridobijo od raznolikih institucij, iz več virov in na podlagi lastnega strokovnega dela (Kos Grabnar, 2001).

Občinski prostorski načrt (OPN) je opredeljen v 38.–46. členu Zakona o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt, Uradni list RS št. 33/2007). OPN je s tem zakonom določen kot temeljni občinski prostorski dokument, s katerim se ob upoštevanju usmeritev iz državnih prostorskih aktov, razvojnih potreb občin in varstvenih zahtev določijo cilji in izhodišča prostorskega razvoja občine, načrtujejo prostorske ureditve lokalnega pomena ter določijo pogoji umeščanja objektov in posegov v prostor (prostorski izvedbeni pogoji). OPN je, razen na območjih kjer je predvidena priprava OPPN, podlaga za pripravo projektov za pridobitev gradbenih dovoljenj (Kumer, 2011). OPN je sestavljen iz dveh glavnih delov:

strateškega dela,

- kjer se določijo osnovni cilji in usmeritve razvoja občine, ki zajemajo zasnovo prostorskega razvoja občine, zasnovo gospodarske javne infrastrukture in grajenega javnega dobra, okvirna območja naselij in razpršenosti poselitve, usmeritve za razvoj poselitve in celovito prenavo, usmeritve za razvoj v krajini, usmeritve za določitev namenske rabe zemljišč ter usmeritve za določitev določenih prostorskih izvedbenih pogojev; ter

izvedbenega dela,

- ki predstavlja podlago za pripravo projektov za pridobitev gradbenega dovoljenja in se podrobneje določijo območja namenske rabe prostora, prostorski izvedbeni pogoji ter območja za katera se pripravi občinski podrobni prostorski načrt.

Občinski podrobni prostorski načrt (OPPN) je opredeljen v 55. – 56. členu Zakona o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt, Uradni list RS št. 33/2007), podrobneje pa je opredeljen v Pravilniku o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS št. 99/2007). OPPN zamenjuje pojem občinski lokacijski načrt, po zakonodaji iz leta 2002 (ZUreP-1, Uradni list RS št. 110/2002 in 8/2003). OPPN se izdelava za območje enote urejanja prostora ali za homogeno, funkcionalno zaokroženo manjše območje znotraj takšne enote, za katero so usmeritve za njegovo pripravo določene že v OPN (Kumer, 2011). Priprava OPPN se začne s sklepom o pripravi OPPN, ki oceni stanje in razloge za pripravo OPPN, določi okvirno območje obdelave, način pridobitve strokovnih rešitev, roke za izdelavo ter nosilce urejanja prostora in druge udeležence v postopku priprave OPPN (Lončar, Solomun in Fatur, 2011b).

Občina Sevnica je leta 2007 začela pripravljati prostorske akte v skladu z Zakonom o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt, Uradni list RS št. 33/2007) in podzakonskimi predpisi. Junija 2007 je bil sprejet Sklep o začetku priprave občinskega prostorskega načrta občine Sevnica (Uradni list RS št. 56/2007). V začetni fazi so bile kot osnove za nadaljnjo pripravo akta izdelane strokovne podlage (Obrazložitev OPN Sevnica, 2010). Odlok o občinskem prostorskem načrtu Sevnica je pripravljen že nekaj let, vendar pa do danes še ni bil sprejet. To pa izredno slabo vpliva na sam nadaljnji razvoj občine v smislu prostorskega razvoja, vključujoč prometne povezave, izdajanje gradbenih dovoljenj in posledično tudi v proračunskih prihodkih občine preko komunalnih in drugih prispevkov, gradenj objektov in naprav gospodarske infrastrukture ipd.

Priprava novih prostorskih aktov občine je vsebinsko potrebna zaradi zagotavljanja prostorskih možnosti za bivanje, gospodarski razvoj, gradnjo objektov, omrežij in naprav gospodarske javne in družbene infrastrukture ter izvajanje ukrepov za izboljšanje stanja v okolju ter na področju varovanja narave in kulturne dediščine. Zlasti pomembna je za omogočanje razvoja občinskega središča navznoter in v širšem zaledju, skladnega razvoja podeželskega dela občine, usklajenega prostorskega razvoja občine s sosednjimi območji, omogočanje razvoja tržnega gospodarstva, za izboljšanje bivalnih razmer in drugih poselitvenih potreb, varovanja okolja, varstva narave, ohranjanje kulturne dediščine ter razvoja gospodarske javni in družbene infrastrukture (Obrazložitev OPN Sevnica, 2010).

Občina želi s prostorskim načrtom doseči naslednje cilje prostorskega razvoja (Obrazložitev OPN Sevnica, 2010):

- v prostoru omogočiti aktiviranje razvojnih potencialov občine in njenih posameznih delov,
- zagotoviti aktivno ohranjanje in razvoj prepoznavnih kakovosti v prostoru,

- sanirati probleme v urbanem in odprtem ter ruralnem prostoru,
- omogočiti rabo prostora in razvoj dejavnosti v prostoru ob upoštevanju načel vzdržnega prostorskega razvoja,
- ustvariti kakovostne pogoje za bivanje z urejeno komunalno opremljenostjo naselij,
- izboljšati kakovost okolja in energetske oskrbe z načrtovanjem izrabe obnovljivih virov energije in s spodbujanjem učinkovite rabe energije ter s spodbujanjem razvoja (centralizirane) daljinske oskrbe s toplotno energijo za ogrevanje in hlajenje v Sevnici,
- zagotoviti kakovostno oskrbo prebivalstva in dostopnost do storitev na področju družbenih dejavnosti,
- omogočiti dobro medsebojno povezanost naselij s komunikacijskim in prometnim omrežjem ter povezave s sosednjimi območji občin in regij,
- ohraniti in varovati naravne vire, naravno okolje,
- ohranjati kulturno dediščino in preprečiti škodljive vplive nanjo ter vključiti dediščino v trajnostni razvoj občine,
- vzpostaviti pogoje za razvoj humanejših oblik gibanja ljudi (kolesarski in peš promet) in neovirano dostopnost do javnih objektov ter površin funkcionalno oviranim osebam,
- zagotoviti varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami,
- določiti prostorsko izvedbena merila in pogoje za urejanje prostora in posege v prostor,
- zagotoviti dobro podlago za pripravo in sprejem podrobnejših prostorskih načrtov.

3.3 Metode dela

Za določitev komasacijskega območja, smo vzeli v obravnavo večja podjetja v tem delu Sevnice in proučili njihovo lastniško in zemljiško strukturo (število podjetij, število parcel, število fizičnih lastnikov, občinska območja oziroma javno dobro ipd.). Na podlagi analize smo določili komasacijsko območje, mejo komasacijskega sklada pa določili po mejah največjih podjetij, glavne ceste (Savska cesta) in reke Save.

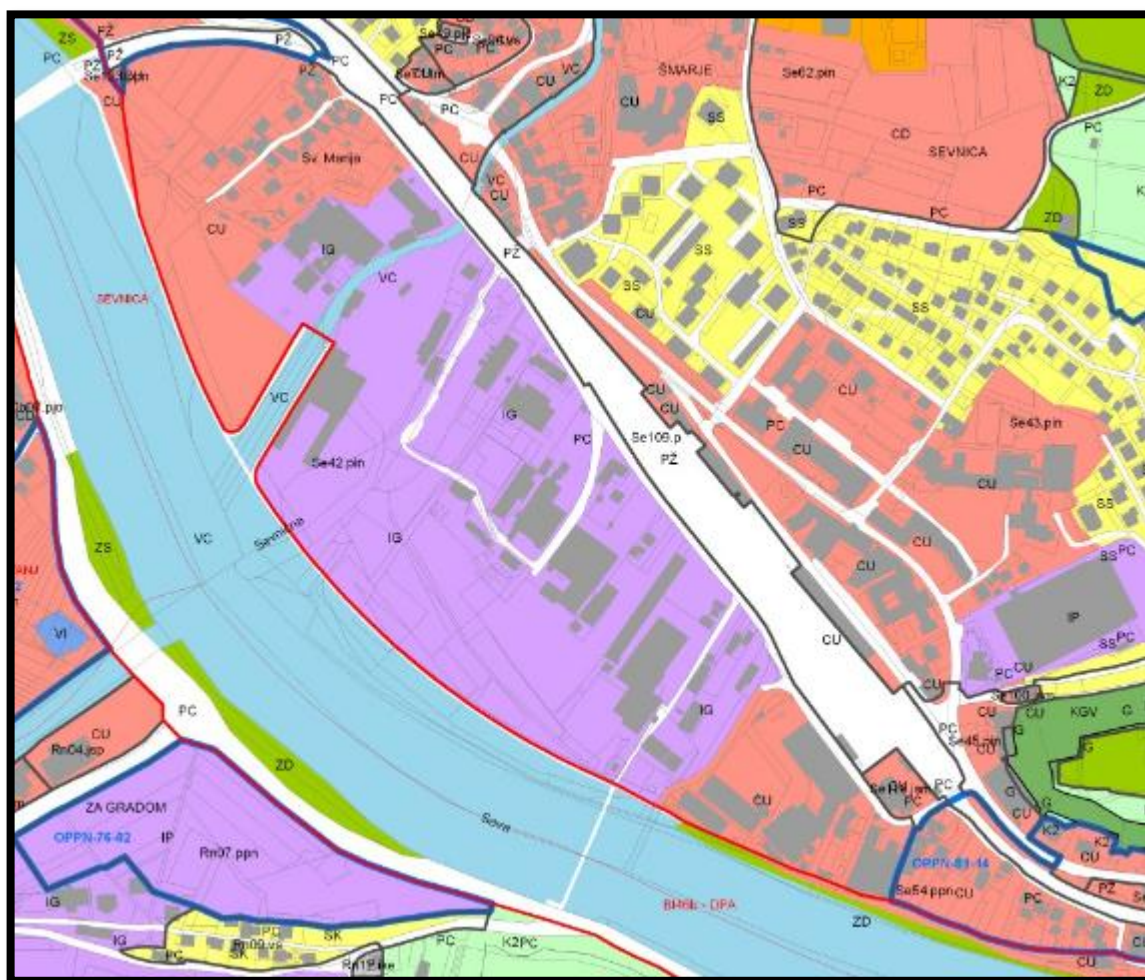
Parcelno in lastniško stanje smo proučili in na novo določili v obliki idejne zasnove parcelne preureditve na osnovi podatkov zemljiškega katastra. S strani Geodetske uprave Republike Slovenije (GURS) smo pridobili podatke katastra stavb, zemljiškega katastra ter DOF. Za grafični prikaz in nadaljnjo obravnavo smo navedene podatke uporabljali v programu ArcGIS (in Excel), v katerem smo kasneje tudi izrisali vse grafične prikaze, ki so predstavljeni v nalogi. Namen naloge je bil, da se zemljišča posameznega lastnika naredijo čim bolj zaokrožena, kar je bilo tudi naše glavno vodilo pri oblikovanju novih parcel. S pomočjo ZKP, DOF in osnutka OPN smo najprej poskusno določili kje bi lahko potekale meje novih parcel in hkrati določili tudi potek novih cest. Skozi proces se je idejna

parcelna ureditev stalno spreminjala, saj smo želi doseči optimalno razporeditev tako cest, kot zemljiških parcel lastnikov (priloga A.2). Podrobnejši opis dela je predstavljen v Poglavju 4.

4 REZULTATI IN RAZPRAVA

4.1 Analiza obravnavanega območja

Obravnavano območje je v osnutku Občinskega prostorskega načrta³ opredeljeno kot industrijska cona (slika 6 – vijolična barva). Za smotno rabo zemljišč na tem območju je potreben večji poseg v prostor, predvsem v smislu izgradnje ustrezne infrastrukture (v naši nalogi smo se omejili le na dostopnost do javnih poti), veliko pa je na tem območju tudi nepremičnin, ki praviloma v industrijsko cono ne sodijo. Poseben izziv zagotovo sodi parcelna preureditev obstoječe zemljiške lastniške strukture.



Slika 6: Predlog občinskega prostorskega načrta občine Sevnica za obravnavano območje (vir: Občina Sevnica).

³ OPN še ni sprejet, zato smo pregleдали predlog OPN, ki je v fazi osnutka iz decembra 2010.

Na območju industrijske cone je še danes čutiti predvsem preteklo kmetijsko naravnana razporeditev zemljiških parcel (v preteklosti so bile to primestne njive na rodovitnih tleh nanosov reke Save), kar se odraža v strukturi zemljišč in posledično tudi lastniški strukturi. Na območju se še vedno nahajajo stavbe, ki so v lasti fizičnih oseb (stanovanjske stavbe, gospodarski objekti, gostinski lokali), ki pa v industrijsko cono ne sodijo oziroma zahtevajo posebno obravnavo pri prostorskih ureditvah. Pri izdelavi idejne parcelne preureditve obravnavanega območja smo se odločili, da dano stanje preoblikujemo predvsem za namene industrijskega razvoja, ki je kot planska raba predvidena tudi v prostorskih aktih.

Pri analizi stanja pozidave se je pojavil problem podatkov katastra stavb, saj niso zajete vse obstoječe stavbe oziroma objekti, zato smo se za pomoč pri izdelavi nove parcelne ureditve opirali tudi na državni ortoforo (DOF).

Obravnavano območje je veliko 284.850 m², katerih zemljišča so v lasti 15 fizičnih oseb in 28 pravnih oseb (občina, zasebna podjetja). Večinski del območja zavzemajo na severozahodni strani zemljišča podjetja Tanin Sevnica d.d., na vzhodni strani območje omejujejo nepremičnine podjetja Stilles Sevnica d.o.o., med tem, ko na osrednjem delu (na študijskem območju) prevladujejo zemljišča in stavbe podjetij Preis Sevnica proizvodnja in trgovina d. o. o., Vigred Sevnica d.o.o., Rafael gradbena dejavnost d.o.o., Metalika d.o.o., Kmečka zadruga Sevnica z.o.o., Mercator d.o.o. itn. Pri oblikovanju idejne zasnove parcelne preureditve industrijske cone smo se opirali ravno na lokacijo teh podjetij, saj smo v prvi fazi območje razdelili po conah, glede na velikost območja, ki ga podjetje zavzema. Tanin Sevnica d.d. zavzema največji del in to je 92.684 m², sledi Stilles Sevnica d.o.o. s površino 27.626 m², Preis Sevnica d.o.o. zavzema 23.032 m² in tako naprej (Priloga C.1).

4.2 Meja komasacijskega območja

Pred izvedo komasacije, morajo biti urejene parcelne meje oziroma deli meje na obodu območja komasacije. Urejamo jih po Zakonu o evidentiranju nepremičnin (ZEN, Uradni list RS št. 47/2006) in s Pravilnikom o urejanju mej ter spreminjanju in evidentiranju podatkov v zemljiškem katastru (Uradni list RS št. 8/2007). Po Zakonu o urejanju prostora (ZUreP-1, Uradni list RS št. 110/2002 in 8/2003) se vsa zemljišča na območju predvidenega občinskega lokacijskega načrta oziroma OPPN vključijo v komasacijski sklad (116. člen tega zakona). Pri pogodbeni komasaciji je komasacijsko območje lahko večje ali manjše od OPPN. V diplomski nalogi smo obravnavali območje v industrijski coni Sevnica, ki je na letalskem posnetku prikazano na sliki 7, samo območje pa je bilo določeno na osnovi podatkov zemljiškega katastra, grafično v okolju GIS.

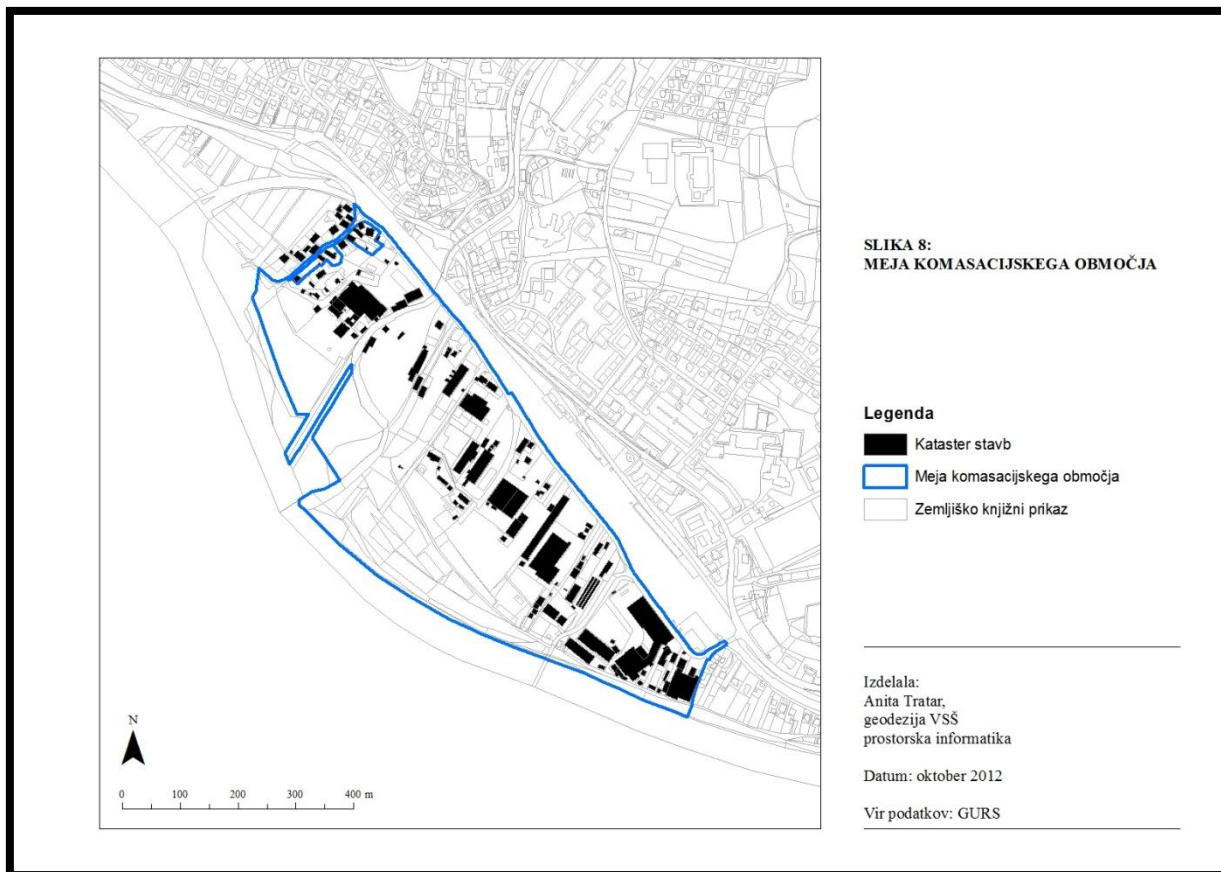
Določiti je bilo potrebno komasacijsko območje na parcelo natančno (sliki 7 in 8) in glede na to da je na severozahodnem delu območja vas, pretežno kmetijske dejavnosti, smo ta del območja izločili iz obravnave. Smo pa zato komasacijskemu območju pridružili rečni pas, ki je primeren za zeleni del mesta, namenjen sprehajalnim potem in sprostivni.



Slika 7: Posnetek iz zraka – industrijska cona Sevnica z obodom predlaganega območja komasacije (vir: GURS).

S slike 7 je razvidno, da meja komasacijskega območja poteka na severozahodni strani skozi obstoječi zaselek (vaška ulica je v komasacijski sklad vključena) in se razteza vse do obrečnega pasu in do jugovzhodnega dela območja, ki se zaključí ob zelenem pasu, ki hkrati tudi označuje konec industrijskega območja. Na severni in vzhodni strani pa mejo komasacijskega območja določa glavna cesta (Savska cesta, cesta ob železnici), ki je prav tako zajeta v komasacijski sklad.

Mejo komasacijskega območja poteka večinoma ob že obstoječih mejah zemljiških parcel, na določenih odsekih pa smo mejo določili drugače, saj smo se želeli izogniti območju pretežno kmetijskih dejavnosti (slika 8). Zato se je površina spremenila pri sledečih parcelah (v praksi bi to izvedli s parcelacijo): 1521/7, 1520/1, 1521/15, ki se nahajajo v KO Sevnica, in parceli 875/13 iz KO Šmarje. Parcelam se temu primerno spremenijo tudi katastrske površine, zato smo za le te prevzeli kar grafično površino zaokroženo na celo število. Preglednica 2 prikazuje razliko v površini omenjenih parcel, prav tako so te parcele označene z rumeno v prilogi C.1.



Slika 8: Potek meje komasacijskega območja.

Prvotne površine:				
lastnik	kultura	grafična	KO_parc	št. lastnikov
L19	ni podatka	1.410,46	1379_1521/7	1
L20	pot	2.188,34	1379_1520/1	1
L20	gozd	3.661,30	1379_1521/15	1
L29	neplodno	1.997,67	1380_875/13	1
Površina, ki se je spremenila, ko smo določili obod komasacije:				
lastnik	kultura	grafična	KO_parc	št. lastnikov
L19	ni podatka	707,55	1379_1521/7	1
L20	pot	1.069,40	1379_1520/1	1
L20	gozd	1.178,69	1379_1521/15	1
L29	neplodno	1.211,17	1380_875/13	1

Preglednica 2: Sprememba v površini zemljiških parcel zaradi delitve (parcelacije) ob določevanju meje komasacijskega območja

4.3 Analiza obstoječega stanja

V prvi fazi smo proučili lastniško in zemljiško parcelno strukturo in ugotovili tudi precej pomanjkljivosti oziroma nedorečenosti javnih zemljiških evidenc. Med drugim smo se srečali s problemom parcel, ki niso imele parcelne številke in nato ne pripadajočih atributov, neuskklajeni (nesorazmerni) so bili podatki o površinah nekaterih zemljiških parcel, prav tako je bilo veliko nedoslednosti pri podatkih rabe oziroma katastrske kulture. Podatke smo preverjali in ustrezno dopolnjevali s podatki spletenega pregledovalnika Geodetske uprave Republike Slovenije Prostor. Predvidevamo, da se je najverjetneje s pretvorbo katastrskih načrtov in operata zemljiškega katastra iz analogne oblike v digitalno izgubilo nekaj podatkov ali pa je prišlo do napak pri sami digitalizaciji le teh.

Za namen komasacije so ključni podatki obstoječega stanja, vključno s površinami, ki so dani kot atributni podatki zemljiškega katastra za posamezno parcelo. Če podatka o površini nismo našli na portalu Prostor, smo za katastrsko površino prevzeli kar grafično, zaokroženo na celo število. Preglednica obstoječega stanja se nahaja med prilogami B (Preglednica B.1). Te uradne površine se v praksi največkrat ne skladajo s površinami na terenu; vsota uradnih površin zemljiških parcel komasacijskega sklada ni enaka površini komasacijskega območja, ki jo določimo na osnovi urejanja meje komasacijskega oboda in geodetske izmere. Za pravično razdelitev zemljišč moramo tako upoštevati tako imenovani korekcijski faktor, ki omogoči, da je vsota popravljenih površin starega stanja enaka površini komasacijskega območja. Ker v našem primeru nismo izvedli ureditve meje komasacijskega območja in ker nismo izvedli geodetske izmere, smo za ilustracijo postopka komasacije kot korektno površino prevzeli grafično površino komasacijskega območja. S temi podatki o površinah parcel na komasacijskem območju sicer niso popolnoma »pravilni«, so pa primerljivi. Obod komasacije smo torej določili grafično in nato izračunali še korekcijski faktor. Površina komasacijskega območja znaša 284.850 m² (prvotni podatki), katastrska površina pa 286.852 m². Na podlagi teh dveh podatkov smo lahko določili korekcijski faktor, ki znaša 0,993 (površina komasacijskega sklada, ki je vsota uradnih katastrskih površin / površina katastrskega območja, ki je grafično določena). Korekcijski faktor nam je služil kot popravek uradnih katastrskih površin zemljiških parcel, saj smo v nadaljevanju operirali le s temi površinami.

Preglednica 3: Preglednica zemljiškega stanja lastnikov, katerih parcele so v solastniškem razmerju.

Lastnik	Solastniški delež	Staro stanje		
		KO_parcelna številka	Raba po zemljiškem katastru	Popravljen površina zemljišč s korekcijskim faktorjem (m ²)
L1	1/4	1379_295/3	pot	102,3
	1/4	1379_295/3	gospodarsko poslopje	
	1/4	1379_295/3	NP	
	1/4	1379_295/3	dvorišče	
	1/4	1379_295/3	stanovanjska stavba	
	1/4	1379_295/3	garaža	
L13	1/4	1379_297/1	NP	7.35,1
	1/4	1379_297/1	NP	
	1/4	1379_297/1	NP	
	1/3	1379_297/7	NP	
	1/3	1379_301/3	NP	
	1/2	1379_302	poslovna stavba	
L17	1/3	1379_297/7	NP	5.43,7
	1/4	1379_297/1	NP	
	1/4	1379_297/1	NP	
	1/4	1379_297/1	NP	
L24	1/2	1379_318/1	cesta	9315
L30	1/4	1379_297/1	NP	1330,9
	1/4	1379_297/1	NP	
	1/4	1379_297/1	NP	
	1/2	1379_302	poslovna stavba	
L33	1/2	1379_292/10	poslovna stavba	562,1
	1/2	1379_292/10	odprto skladišče	
	1/2	1379_1494/6	odprto skladišče	
L34	1/2	1379_292/10	poslovna stavba	562,1
	1/2	1379_292/10	odprto skladišče	
	1/2	1379_1494/6	odprto skladišče	
L35	1/4	1379_295/3	garaža	236,8
	1/4	1379_295/3	gospodarsko poslopje	
	1/4	1379_295/3	NP	
	1/4	1379_295/3	dvorišče	
	1/4	1379_295/3	pot	
	1/4	1379_295/3	stanovanjska stavba	
	1/2	1379_295/2	njiva	

se nadaljuje...

...nadaljevanje Preglednice 3

L36	1/4	1379_295/3	garaža	75,5
	1/4	1379_295/3	gospodarsko poslopje	
	1/4	1379_295/3	NP	
	1/4	1379_295/3	dvorišče	
	1/4	1379_295/3	pot	
	1/4	1379_295/3	stanovanjska stavba	
L37	1/4	1379_295/3	garaža	75,5
	1/4	1379_295/3	gospodarsko poslopje	
	1/4	1379_295/3	NP	
	1/4	1379_295/3	dvorišče	
	1/4	1379_295/3	pot	
	1/4	1379_295/3	stanovanjska stavba	
L41	1/3	1379_297/7	NP	118,4
L42	1/3	1379_301/3	NP	1.878
	1/4	1379_297/1	NP	
	1/4	1379_297/1	NP	
	1/4	1379_297/1	NP	
L43	1/2	1379_309/2	njiva	815,8
	1/2	1379_310/2	sadovnjak	
	1/2	1379_310/2	travnik	
	1/2	1379_310/2	njiva	
	1/2	1379_310/4	NP	
	1/2	1379_310/4	stanovanjska stavba	
	1/2	1379_310/4	gospodarsko poslopje	
	1/2	1379_310/4	dvorišče	
L44	1/2	1379_309/2	njiva	815,8
	1/2	1379_310/2	njiva	
	1/2	1379_310/2	travnik	
	1/2	1379_310/2	sadovnjak	
	1/2	1379_310/4	NP	
	1/2	1379_310/4	stanovanjska stavba	
	1/2	1379_310/4	gospodarsko poslopje	
	1/2	1379_310/4	dvorišče	
L45	1/2	1379_295/2	njiva	161,4

V drugi fazi smo analizirali lastniško strukturo zemljiških parcel, s poudarkom na solastništvu. Zaradi varovanja osebnih podatkov, smo lastnikom določili anonimna imena (primer: L1, L2 ipd.) in jih kot take tudi navajamo na vseh grafičnih prikazih. Slika 9 grafično prikazuje lastniško strukturo v obravnavani industrijski coni Sevnica. Analizo smo pričeli z zbiranjem vseh podatkov o solastništvu, zaradi enostavnejše nadaljnje obdelave smo naredili poenostavitev in vsakemu lastniku dodelili enakovredni solastniški delež na nepremičnini (priloga C.1). Za vsakega lastnika, smo nato določili

površino zemljišč, ki jo ima posamezni lastnik v lasti in tako določili »posestne enote«. S tem smo zmanjšali število lastniških enot, ki je pred analizo znašalo 264 zemljiških parcel. Za nadaljnjo delo smo za grafični prikaz in izračune uporabili le enega od solastnikov (definirali smo tudi solastništvo kot primer »lastništva«) in to na grafičnem prikazu idejnega predloga tudi prikazali. Za vsa solastništva smo predvideli, da v kolikor lastniki želijo solastništva na stavbah ohraniti taka kot so bila pred komasacijo, če to še vedno želijo, lahko. Preglednica 3 prikazuje izključno lastnike, ki so v solastniškem razmerju, vključno z deležem solastništva in pripadajočimi popravljenimi površinami in rabo.



Slika 9: Prvotno stanje lastniške strukture s katastrom stavb v industrijski coni Sevnica.

V nalogi smo ohranili le eno solastništvo in sicer za lastnika L30, ki ima v solastništvu poslovno stavbo z L13 (v nalogi uporabljamo le L30) in ustvarili novo solastništvo pri lastniku L28 z lastnikom L27, pri čemer se lastništvo L27 ne spremeni glede na staro stanje. Nato smo se lotili izločevanja fizičnih oseb iz industrijskega območja. Ohranili smo le 5 fizičnih oseb, ki na obravnavanem območju zasedajo večje mesto oziroma že imajo lepo zaokrožena zemljišča in sicer so to lastniki L1, L11, L13, L16 in L30. Ta solastništva (preglednica 3) smo reševali na sledeče načine: L1-razdružimo solastništvo z L35, L36 in L37, L13-razdružimo solastništvo z L17, L41 in L42, L17-razdružimo solastništva z L1, L13, L30, L35, L36, L37 in L42, L24-razdružimo solastništvo z L20, ter L30-

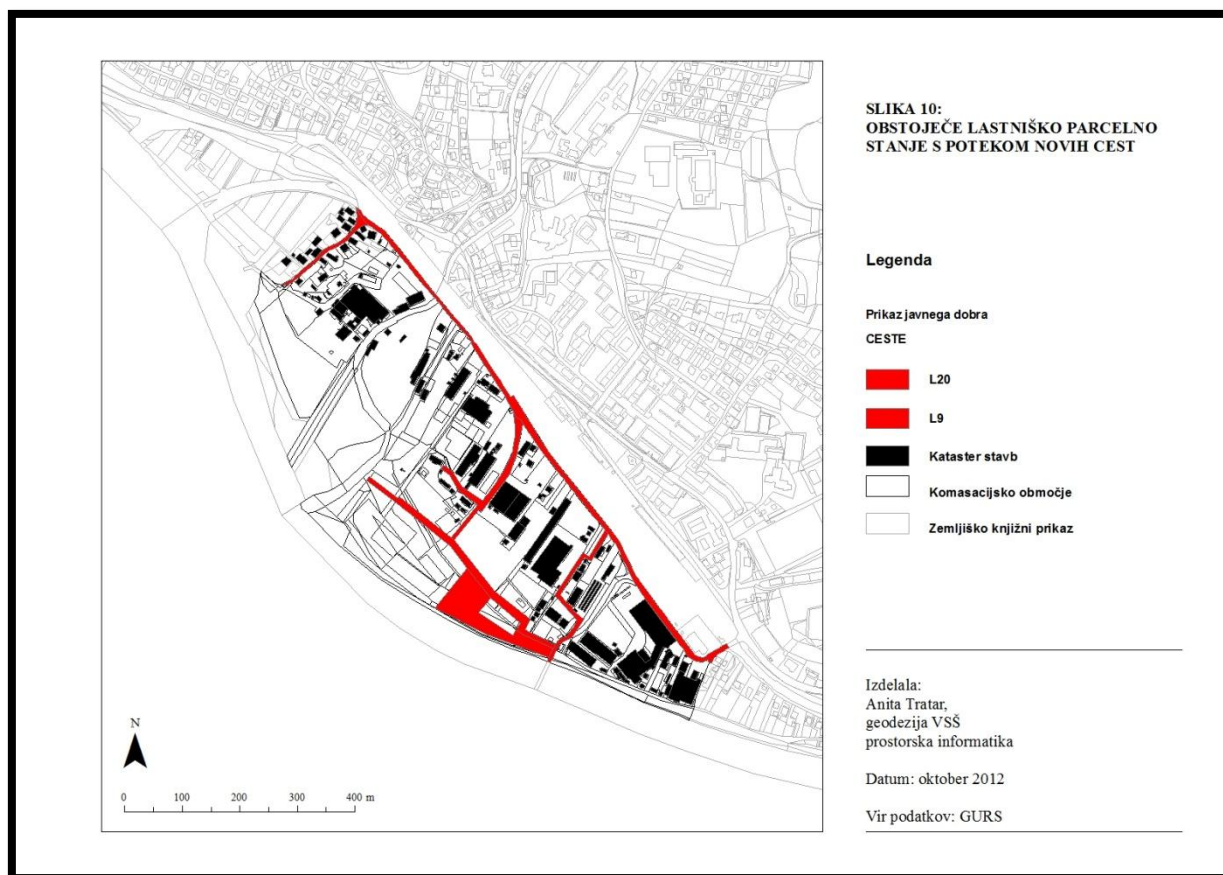
razdružimo solastništvo z L17 in L42. S tem se je zmanjšalo tudi število lastnikov, ki je pred analizo znašalo 43, po novem pa le 30 (Prilogi B.1 in C.1).

4.4 Idejni predlog prostorske ureditve industrijske cone Sevnica

4.4.1 Urejanje dostopnosti do zemljišč - ceste

Na komasacijskem območju občutno primanjkuje prometnih povezav. V ta namen smo se posluževali kompenzacije v smislu vlaganja zemljišč lastnikov za potrebe javnega dobra z vrednostjo zemljišča za oprostitev (deleža) plačila komunalnih prispevkov občini, saj smo se želeli izogniti prevelikim vrednostnim razlikam med vloženimi nepremičninami in pridobljenimi nepremičninami iz komasacijskega sklada, saj bi to pomenilo plačevanje odškodnin prikrajšanim. Načrt je bil, da se zgradi vsaj ena cesta znotraj industrijske cone, da se razbremeni obstoječa cesta (Savska cesta), ki je zaradi stalne uporabe že v zelo slabem stanju. Prav tako smo predvideli še eno vpadnico v industrijsko cono in cesto ob reki, ki krožno poveže novo in obstoječo cesto. Cesta ob reki bi se lahko v prihodnje povezala na potencialni most čez Savo, ki bi bil povezan na državno cesto v smeri Trebnje in Ljubljana. Trenutno je na območju le 7 % javnih površin (praviloma ceste). Delež smo povečali na 13 %, kar je v skladu z normativi za komasacijska območja (npr. v Nemčiji, 10 – 15 %), kar nam je dalo veliko možnosti za pridobitev javnih površin, poleg za ureditve javnih cest tudi za druge površine, kot so območja za rekreacijo.

Tako smo poleg obstoječih dveh prometnic, uvedli dve in sicer prvo, ki je povezana z glavno cesto in drugo, ki je speljana ob rečnem pasu (vse ceste so na sliki 10 in 11 prikazane z živo rdečo barvo). Že obstoječo cesto, ki izhaja iz glavne ceste smo samo rahlo podaljšali zato, da pride do povezave z novo cesto ob reki. Ob reki smo uredili zakroženo občinsko območje (javno dobro), ki pušča možnost za ureditve širše sprehajalne poti, druge površine namenjene športu in rekreaciji. To območje po idejni zasnovi pripada občini, ki bi ji v skladu z novo zasnovo tudi predlagali tako ureditev. V prilogi C.1 so pod komentarjem omenjeni le tisti, ki na novo vlagajo svoja zemljišča za potrebe cest.

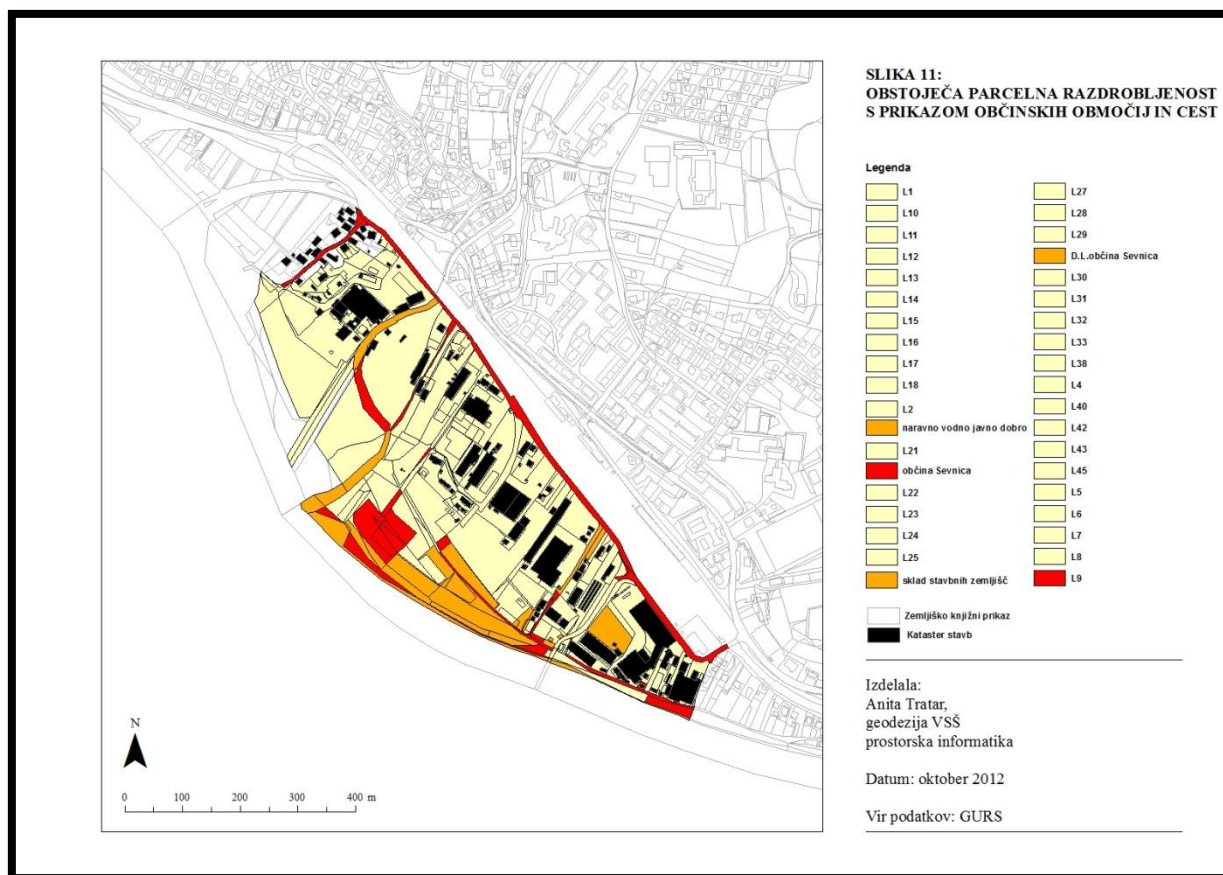


Slika 10: Obstoječe lastniško parcelno stanje s potekom novih cest - javno dobro oziroma občina s katastrom stavb.

4.4.2 Zemljišča za rekreacijo in zelene površine

Ob rečni pas je najbolj občutljiv, saj zaradi okoljskih in varnostnih razlogov tam ni primerno urediti industrije, je pa zato primeren za ureditev zelenih površin ali rekreacijskega območja, ki ga tu tako ali tako primanjkuje. Zato smo tam predvidevali ureditev zelenega pasu s prehajalnimi potmi in alejami (območje je že danes pretežno javno dobro, občinsko – slika 11, oranžna in rdeča barva). Zanimivo je, da je območje, čeravno pretežno v lasti občine, danes izredno parcelno razdrobljeno.

Na sliki 11 (tudi priloga A.1) je prikazano trenutno zemljiško stanje na obrečnem pasu, kjer vidimo da je parcelna struktura zelo razdrobljena. Večina zemljiških parcel lastniško pripada občini, Republiki Sloveniji (tudi naravnemu javnem vodnem dobrem) in Gozdnemu gospodarstvu. Na idejni zasnovi (priloga A.2) lastniške razdelitve nismo bistveno spreminjali, le oblikovali smo bolj funkcionalne večje parcele. Vodno dobro še vedno zavzema prvotnih 3% celotnega območja obravnave, rahlo se zmanjša predvsem zaradi trenutne neurejenosti vpisa stanja (stara struga vodotoka) v zemljiškem katastru.



Slika 11: Grafični prikaz obstoječe parcelne razdrobljenosti, s poudarkom na občinskih območjih in cestah.

Vzdolž Save, tik ob obrečnem pasu, smo predvideli občinska območja, ki so na slikah 10 in 11 prikazane z oranžno barvo (priloga A.2) in so namenjena ureditvi javnih zelenih površin v lasti občine. Občini bi predlagali, da se tu uredijo javne sprehajalne poti, park z igrali za otroke, ureditev plaže, ipd. da se industrijski del mesta naredi bolj zelen in prijazen za okolico.

4.4.3 Lastniška preureditev

Glavna ideja je območje parcelno preurediti predvsem v industrijske namene, tako smo poskusili tudi zmanjšati število lastnikov manjših zemljišč in nekaterih objektov, ki nimajo industrijskega značaja. Za te (in vse ostale) lastnike se v teh primerih pripravi poračun vrednosti, ustrezno z vrednostjo pridobljenega oziroma odvetega zemljišča. Pomemben poudarek komasacije je ureditev dostopnosti do zemljiških parcel, tako smo morali nujno predlagati tudi nove prometnice, da se razbremeni že tako dotrajana glavna cesta. Na osnovi ocenjenega končnega števila lastnikov in predlagane prometne ureditve (rezervacija površin za ceste) smo izdelali zasnovo novega parcelnega stanja.

Določitev občinskih območij oziroma javnega dobra

V sklopu naloge, ki se dotika javnih površin (Priloga C.1) smo pod kategorijo občinska območja umestili vse javno dobro, naravno javno dobro, D.L. občinsko in sklad stavbnih zemljišč, v grafični predstavitvi (sliki 10 in 11– oranžna in rdeča barva) pa so omenjeni lastniki predstavljeni samostojno (ločeno od občine – Priloge A). Na ta način smo skupno pridobili 61.652 m² javnih (občinskih) površin (22 % območja), od katerih smo jih skupno 20.529 m² namenili za ceste (7 % območja, 33 % površin občinskih zemljišč), ostalo pa je namenjeno drugim javnim površinam, kot so lahko sprehajalne poti, parki, prostor za šport in rekreacijo, parkirni prostori, garaže. Trenutno je na območju le 40.821 m² javnega (občinskega) dobra (14 % območja) in 13.932 m² cest (5 % območja, 34 % površin občinskih zemljišč). Spremeni se tudi velikost naravnega vodnega javnega dobra, zaradi spremembe vodotoka oziroma v preteklosti zgrajenega kanala na območju podjetja Tanin Sevnica d.d. (neurejenost katastrskega in lastniškega stanja ob urejanja vodotokov v preteklosti). To območje podjetje že sedaj uporablja za skladiščenje, zato smo ga v zasnovi dodelili temu podjetju. Površina vodnega dobra se zato spremeni iz prvotnih 10.105 m², na 9717 m². Namesto prvotnih 264 parcel, smo s komasacijo oblikovali 38 novih parcel. Pregled novih parcelnih številka za posameznega lastnika prikazuje preglednica 4.

Preglednica 4: Idejni predlog nove razdelite s površinami in številkami parcel.

Lastnik	Staro stanje (površina parcel vložnih v komasacijski sklad)		Novo stanje	
	Površina parcel po podatkih zemljiškega katastra (m ²)	Popravljen površina zemljišč s korekcijskim faktorjem (m ²)	Grafična površina novih parcel (m ²)	Nova parcelna številka
L1	103	102,3	368	1
L10	258	0	0	20/1
L11	2432	2415	2435,5	2
L12	4144	4115,1	4161,1	3
L13	7790	7735,1	7327	4
L14	6108	6065,4	6091,8	5
L15	3384	3360,4	3393,5	6
L16	318	315,8	315,5	7
L17	5281	5243,7	5423,1	8
L18	3577	3552	3572,2	9
L19	10.098	10.027,7	9717	10/1, 10/2, 10/3
L2	896	0	0	22
L20	17.772	17.647,9	19.668,5	11/1, 11/2, 11/3
L21	60	59,6	69	12

Se nadaljuje...

...nadaljevanje Preglednice 4

L22	2070	2055,3	2013,1	13
L23	23.194	23.032,1	23.275	14
L24	9381	9315	8813,4	15
L25	5819	5778,4	3801,1	16
L26	1213	1204,5	1216,1	17
L27	587	0	0	18
L28	27.820	27.625,8	33.426,2	18
L29	93.336	92.684,3	91.829,7	19/1, 19/2
L3	21.860	21.707,4	22.351,3	20/1, 20/2
L30	1340	1330,9	5347,1	21
L31	9534	9467,4	9382,1	22
L32	474	470,7	506	23
L33	566	0	0	18
L34	566	0	0	18
L35	239	0	0	30/1, 1
L36	76	0	0	1
L37	76	0	0	1
L38	947	940,4	952,2	24
L4	3735	3708,9	3571,9	25
L40	2129	2114,1	2225,6	26
L41	119	118,4	0	21
L42	1891	1878,0	0	21
L43	822	815,8	0	14
L44	822	0	0	14
L45	163	0	0	30/1, 1
L5	434	0	0	15, 3
L6	193	191,7	192,7	27
L7	5108	5072,3	5195,2	28
L8	600	595,8	600,3	29
L9	9520	9453,5	8699	30/1, 30/2, 30/3
Vsota:	286.852	284.850	284.850	

Izločitev fizičnih oseb

Zaradi kompleksnosti območja smo bili prisiljeni narediti nekatere poenostavitve, med drugim tudi izločitev nekaterih fizičnih oseb iz območja industrije, območje naselja na severovzhodu, ki je vaškega značaja pa nismo vključevali v območje komasacije.

Določene – fizične osebe smo iz območja izločili, takih lastnikov je bilo 13 (L2, L10, L27, L33, L34, L35, L36, L37, L41, L42, L43, L44, L5) smo pa ohranili L1, L11, L12, L16, L30, saj so ti že imeli funkcionalna zemljišča. Skupna katastrska površina izločenih je znašala 7514 m² (preglednica 5 in

priloga B.2), kar predstavlja 2 % celotnega komasacijskega območja (parcele se namenijo za javno dobro). Ker se vsa zemljišča znotraj komasacijskega sklada lahko delijo po vrednosti ali po površini, smo naredili še eno poenostavitev in predpostavili, da se lastniki sami odločijo, da vrednotenje ni potrebno in se tako zemljišča delijo zgolj po površini. Z vsemi poenostavitvami (ureditev problema solastništva, izločitev fizičnih oseb, določitev občinskih območji oziroma javnega dobra) se je število lastnikov zmanjšalo iz 43 na 30 in število parcel iz 264 na 38.

Preglednica 5 prikazuje lastnike, ki smo jih iz območja izločili, skupaj s pripadajočimi parcelami in površinami (grafičnimi in katastrskimi). Kot že omenjeno, smo vse katastrske površine preverili tudi na portalu Prostor in ugotovili da pri določenih parcelah (označena z viola barvo) v naših atributnih tabelah manjkajo podatki o delu parcele s pripadajočo katastrsko in grafično površino, zato smo uporabili podatke iz zemljiškega katastra (portal Prostor), grafično površino pa pustili prazno, saj se je le ta (kot smo kasneje ugotovili) porazdelila med preostale dele te parcele. Izločenih je 13 lastnikov, s skupno grafično površino 7519 m² in katastrsko površino 7514 m². Katerim lastnikom po idejnem predlogu pripadajo obstoječe parcele je podano v prilogi B.2.

Preglednica 5: Preglednica izločenih lastnikov s pripadajočimi parcelami in površinami.

Lastnik	KO_parcela	Katastrska površina (m ²)	Grafična površina (m ²)	Število lastnikov	Delež katastrske površine na parceli (m ²)	Delež grafične površine na parceli (m ²)	Vsota grafične površine za lastnika (m ²)	Vsota katastrske površine za lastnika (m ²)
L10	1379_295/9	127	156	1	127	156	259,2	258
	1379_295/9	67	63,3	1	67	63,3		
	1379_295/9	40	39,9	1	40	34		
	1379_295/9	24		1	24			
L2	1379_325/41	123	123,4	1	123	123,4	896,2	896
	1379_325/41	709	709,3	1	709	709,3		
	1379_325/41	25	24,6	1	25	24,6		
	1379_325/41	39	39	1	39	39		
L27	1379_287/8	220	221,3	1	220	221,3	589	587
	1379_288/2	367	367,7	1	367	367,7		
L33	1379_292/10	99	98,2	2	50	49,1	567,1	566
	1379_292/10	746	749,1	2	373	374,6		
	1379_1494/6	287	286,9	2	144	143,5		
L34	1379_292/10	99	98,2	2	50	49,1	567,1	566
	1379_292/10	746	749,1	2	373	374,6		
	1379_1494/6	287	286,9	2	144	143,5		

Se nadaljuje...

...nadaljevanje Preglednice 5

L35	1379_295/3	23	22,5	4	6	5,6	238,4	239
	1379_295/3	13	14	4	3	3,5		
	1379_295/3	0	0,4	4	0	0,1		
	1379_295/3	155	183,2	4	39	45,8		
	1379_295/3	21	55,3	4	5	13,8		
	1379_295/3	92	27,6	4	23	6,9		
	1379_295/2	325	325,4	2	163	162,7		
L36	1379_295/3	23	22,5	4	6	5,6	238,4	239
	1379_295/3	13	14,0	4	3	3,5		
	1379_295/3	0	0,4	4	0	0,1		
	1379_295/3	155	183,2	4	39	45,8		
	1379_295/3	21	55,3	4	5	13,8		
	1379_295/2	325	325,4	2	163	162,9		
	1379_295/3	92	27,6	4	23	6,9		
L37	1379_295/3	23	22,5	4	6	5,6	75,7	76
	1379_295/3	13	14	4	3	3,5		
	1379_295/3	0	0,4	4	0	0,1		
	1379_295/3	155	183,2	4	39	45,8		
	1379_295/3	21	55,3	4	5	13,8		
	1379_295/3	92	27,6	4	23	6,9		
L41	1379_297/7	358	357,8	3	119	119,3	119,3	119
L42	1379_301/3	2325	2.324,9	3	775	775	1891,2	1891
	1379_297/1	4144	4.143,6	4	1036	1.035,90		
	1379_297/1	18	18,5	4	5	4,6		
	1379_297/1	303	303	4	76	75,8		
L43	1379_309/2	442	441,7	2	221	220,8	821,4	822
	1379_310/2	497	693,3	2	249	346,7		
	1379_310/2	105		2	53			
	1379_310/2	91		2	46			
	1379_310/4	0	28,6	2	0	14,3		
	1379_310/4	86	82,8	2	43	41,4		
	1379_310/4	89	91,2	2	45	45,6		
	1379_310/4	333	305,1	2	167	152,5		

se nadaljuje...

...nadaljevanje Preglednice 5

L44	1379_309/2	442	441,7	2	221	220,8	821,4	822
	1379_310/2	91	693,3	2	46	346,7		
	1379_310/2	105		2	53			
	1379_310/2	497		2	249			
	1379_310/4	0	28,6	2	0	14,3		
	1379_310/4	86	82,8	2	43	41,4		
	1379_310/4	89	91,2	2	45	45,6		
	1379_310/4	333	305,1	2	167	152,5		
L5	1379_325/26	194	194,2	1	194	194,2	434,2	434
	1379_325/26	240	240,1	1	240	240,1		
Vsota površin parcel izločenih lastnikov:							7518,8	7514

Obravnavanje problema solastništva

Za lažje delo smo nekoliko spremenili definicije lastništev predvsem v primerih solastništva in za obravnavo in prikaz obdržali le enega dotičnega lastnika. Določne stavbe po novem stojijo na območju drugega lastnika vendar smo lastništvo na stavbah ohranili v obliki kot je bila pred ureditvijo.

Za odločitev ureditev komasacijskega območja smo se naslanjali na lastniško strukturo in pristopili do problema na sledeči način:

- z združitvijo solastništev,
- brez združitve solastništva,
- z določitvijo anonimnih imen lastnikom (L1, L2, ...).

Pri oblikovanju idejne zasnove, smo samo nadgrajevali predpostavke, ki smo jih postavili v analizi (poglavje 4). Kjer je bilo možno, smo se odločili za združena solastništva (L1, L17, L24 – podrobneje v poglavju 4.3), ohranili smo eno solastništvo na poslovni stavbi (L13 in L30). Ob tem smo predpostavili, da vsak solastnik zavzema enakovredni delež parcele. Nato smo za posameznega lastnika izračunali kolikšen del parcele (površina) mu pripada in to vrednost uporabili kot orodje za določevanje novih parcel (idejne zasnove).

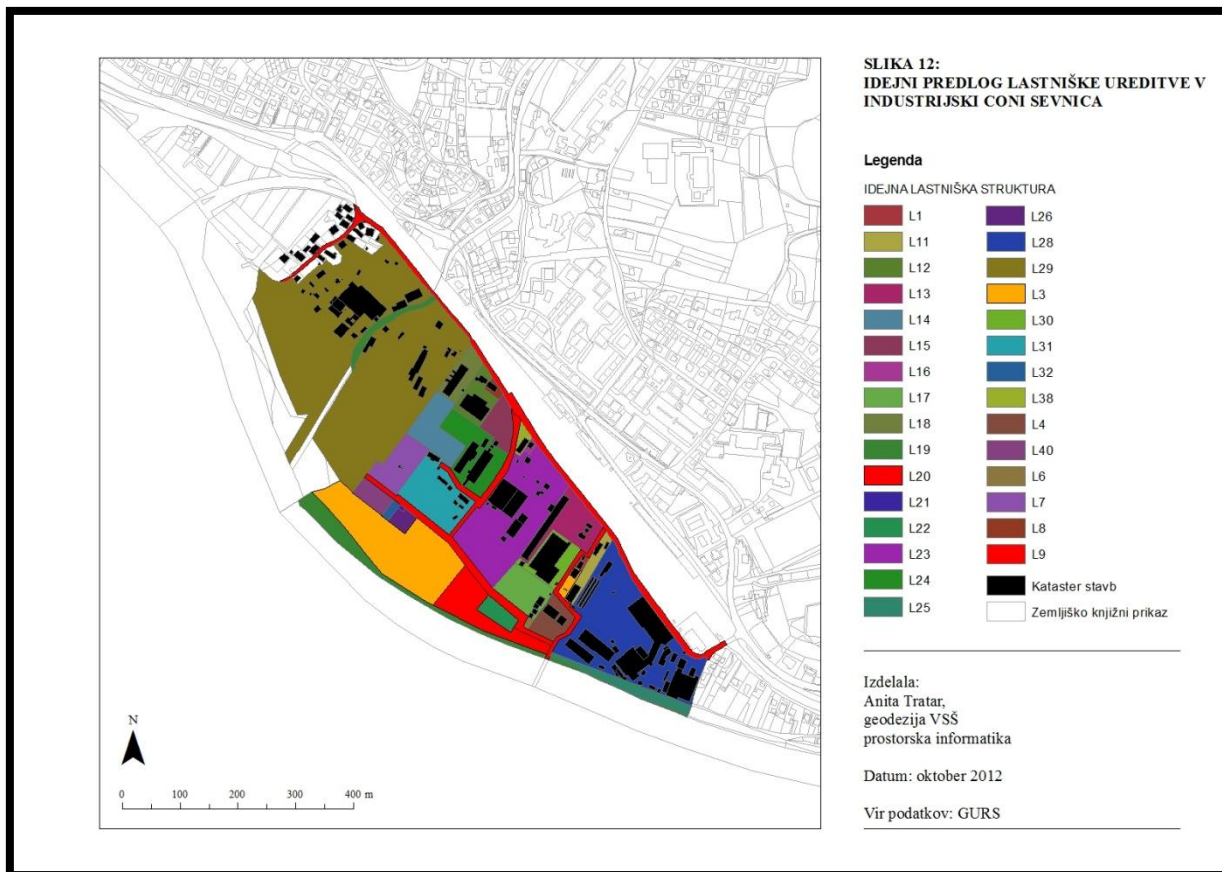
Predlog ureditve, je zgolj študijski in sloni na številnih predpostavkah, brez upoštevanja pobud in želja lastnikov zemljišč, zato bi za realizacijo potrebovali še veliko obdelave. Med drugim predpostavljamo, da je vrednost enote površine zemljišča enaka na celém območju, zato je nova razdelitev osnovana le na površinah (in ne na vrednostih).

Nova parcelna struktura

Pri zasnovi novega parcelnega stanja (slika 12) smo izhajali iz analize obstoječega stanja (površine in raba) za posameznega lastnika in iz trenutne lokacije teh zemljišč. Nove parcele smo skušali ustvariti okoli že obstoječih objektov posameznega lastnika, kar nam je v veliki večini primerov tudi uspelo. Industrijsko območje smo uredili po conah posameznega lastnika (prednostno od večjih podjetij k manjšim), preostale parcele ali dele parcel, zemljiške parcele ob reki ter ceste smo predlagali kot javno dobro (občinska zemljišča), da bodo kasneje lahko namenjena sprehajalnim potem, parkom in drugim javnih površinam.

Analizirali smo vseh 43 lastnikov, od katerih smo jih 30 obdržali, jim dodelili nove parcele in jih kot take tudi predstavili v vseh preglednicah in grafičnih prikazih. Število parcel se je drastično zmanjšalo, saj smo novim lastnikom dodelili 1, do največ 3 nove parcele. S tem se je število obstoječih parcel zmanjšalo iz 264 na 38 parcel in parcelnih števil. Javno dobro smo povečali. Prvotno je znašalo 20.528 m², po idejni zasnovi pa znaša 38.084 m², to je za 6 % več od prvotnega stanja javnega dobra.

Najmanjši lastnik na območju (L21) ima obstoječo parcelo velikosti 60 m², po idejnem predlogu mu prav tako dodelimo eno novo parcelo, le da se površina le te rahlo poveča, na 69 m². Kljub temu, je to še vedno najmanjši lastnik v obravnavanem območju. Največji lastnik na tem območju je Tanin Sevnica d.d. z 52 obstoječimi parcelami in 92.684 m² površine. Površina njegovih parcel se po idejni zasnovi zmanjša na 91.830 m² in pridobi 2 zaokroženi parceli (levi in desni breg ob kanalu reke). Sledi mu drugi največji lastnik Stilles Sevnica d.o.o., ki za razliko od Tanina, po idejni zasnovi pridobi površino in sicer 33.426 m² (stara površina: 27.626 m²) in iz 31 obstoječih parcel ji določimo 1. Prav tako pridobi tretji največji Preis Sevnica d.o.o. in sicer od prvotnih 23.032 m² si po idejni zasnovi lasti 23.275 m² in namesto 4 parcel poseduje le eno.



Slika 12: Idejni predlog lastniške ureditve v industrijski coni Sevnica.

5 ZAKLJUČEK

V nalogi smo obravnavali instrument komasacije stavbnih zemljišč, kjer smo obravnavali najprej zakonski okvir, ki v Sloveniji določa to področje. Zakonski okvir je izredno kompleksen, pogosto tudi nedorečen, saj področje niti terminološko ni usklajeno z novelami področnih zakonov. Kljub temu se pojavlja vprašanje zakaj se v slovenskem prostoru komasacija kot instrument urejanja stavbnih zemljišč tako redko pojavlja. V nalogi smo navedli kar nekaj problemov, ki se pojavljajo, kadar se občine (in prebivalci) odločajo korenito spremeniti prostor v katerem živijo. Ravno občine bi morale biti tiste, ki bi najbolj spodbujale komasacije, saj te prinašajo le pozitivno za vse udeležence v postopku, vključno občinam, če so komasacije dobro premišljene.

Prednost instrumenta komasacije stavbnih zemljišč se kažejo predvsem na območjih, kjer se srečujemo z razdrobljeno in neurejeno parcelno (zemljiško) strukturo, neprimerni za plansko določeno rabo (obravnavan primer). S komasacijo lahko lastniki pridobijo zaokrožena in funkcionalna zemljišča, poveča se možnost izrabe zemljišč, ustvarijo se nove parcele, ki so primerne za gradnjo ali prodajo, občina pridobi javne površine in prostor za postavitev komunalne opreme ipd. Vsi udeleženci lahko v procesu komasacije aktivno sodelujejo, imajo pravico izraziti ter predlagati svoje mnenje in podati pritožbe na dele izvedbe, ki jih motijo.

V primeru industrijske cone Sevnica, ki predstavlja naš študijski primer je poleg parcelne razdrobljenosti problem veliko število solastništev, zato je preurejanje take lastniške strukture zahtevna naloga, ki jo je potrebno reševati v skladu z zakoni, ki urejajo oziroma varujejo pravice lastnikov. Končni rezultat komasacije mora biti primerna ureditev lastniškega in parcelnega stanja, ki ustreza vsem udeležencem v postopku komasacije ter hkrati omogoča tudi razvoj prostora (nove prostorske ureditve, javne površine, infrastruktura).

Pri urejanju zemljiških parcel (spreminjanju zemljiške strukture) smo sledili vodilu, da vsak gospodarski subjekt dobi čim bolj funkcionalno, zaokroženo zemljišče. V obravnavani industrijski coni smo predlagali tudi nove ceste, da se razbremeni glavna cesta in omogoči hitrejši in lažji transport. Priobalni del, ki ni primeren za tovrstne dejavnosti pa smo namenili površinam za šport in rekreacijo, tako imenovanim 'zelenim' ureditvam. To pomeni ozelenitev obrečnega pasu, ureditev rekreacijskih poti in prostora za sprostitev, kjer bi skupnost lahko preživljala prosti čas in se družila.

Menim, da bi s takim pristopom v roku nekaj let to industrijsko območje tudi zaživelo tako kot je po predvidenih prostorskih aktih tudi zastavljeno.

VIRI

Borštnar, A. 2008. Predlog spremembe izvedbe pogodbene komasacije v zakonodaji. Diplomski naloga. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo (samozaložba A. Borštnar): 95 f.

Ferlan, M. 2005. Evidentiranje nepremičnin. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo: 236 str.

Foški, M., Prosen, A. 2001. Možnost izvedbe komasacije stavbnih zemljišč v Sloveniji. Geodetski vestnik 46, 1-3: 281-287.

Foški, M., Zavodnik, A. 2011. Metodika prostorskega načrtovanja s seminarjem. Neobjavljena študijska gradiva. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo: loč. pag.

Dekleva, J., Kumer, A., Štravs, L., Prelog, M., Konečnik Kunst, M., Lončar, M., Solomun, J., Fatur, M., Ivanič, L., N., Koselj. 2011. Urejanje prostora na občinski ravni. Ljubljana, Uradni list Republike Slovenije: 460 str.

Kos Grabnar, J. 2001. Občinski prostorski plan od ozalida do interneta. Prikaz spremembe tehnologije izdelave kartografske dokumentacije kot dela prostorskega plana Mestne občine Maribor. Geodetski vestnik 46, 1-3: 417-426.

Kumer, A. 2011. Občinski podrobni prostorski načrt. V: N. Koselj (ur.). Urejanje prostora na občinski ravni. Ljubljana, Uradni list Republike Slovenije: 88 - 95.

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 CRP Konkurenčnost Slovenije 2006-2013. Ljubljana: Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo in Biotehniška fakulteta; Celje: Geodetski zavod: 150 str.

Lončar, M., Solomun, J., Fatur, M. 2011a. Lastništvo zemljišč. V: L. Štravs (ur.). Urejanje prostora na občinski ravni. Ljubljana, Uradni list Republike Slovenije: 200 - 201.

Lončar, M., Solomun, J., Fatur, M. 2011b. Priprava OPPN. V: L. Štravs (ur.). Urejanje prostora na občinski ravni. Ljubljana, Uradni list Republike Slovenije: 204 - 228.

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

Obrazložitev OPN Sevnica. 2010. Občinski prostorski načrt občine Sevnica – obrazložitev OPN Sevnica. 2012. <http://content.yudu.com/Library/A1p5py/OPPNSevnicaObrazloit/resources/32.htm> (Pridobljeno 15. 5. 2012.)

Pogačnik, A. 1989. Vloga geodezije v urejanju prostora. V: 22. geodetski dan: geodezija in urejanje prostora. Radovljica, Zveza geodetov Slovenije: 49 - 51.

Pravilnik o izvedbi komasacije zemljišč na območju občinskega lokacijskega načrta. Uradni list RS št. 21/2004: 2446.

Pravilnik o urejanju mej ter spreminjanju in evidentiranju podatkov v zemljiškem katastru. Uradni list RS št. 8/2007: 719 in 26/2007: 3400.

Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta. Uradni list RS št. 99/2007: 13425.

Stanovanjski zakon. Uradni list RS št. 69/2003: 10633.

Štritof-Brus, M. 2006. Postopek komasacije s praktičnimi primeri: Pojasnila Zakona o urejanju prostora in sprememb zakonodaje. Ljubljana, GV Izobraževanje: 120 str.

Zakon o evidentiranju nepremičnin. Uradni list RS št. 47/2006: 5029.

Zakon o graditvi objektov. Uradni list RS št. 110/2002: 13084.

Zakon o prostorskem načrtovanju. Uradni list RS št. 33/2007: 4585.

Zakon o urejanju prostora. Uradni list RS št. 110/2002: 13057 in 8/2003.

Zelič, O. Z. 2009. Sevnica: stoletje na razglednicah. Krško, Zavod Neviodunum Krško: 214 str.

PRILOGA A: GRAFIČNI PRIKAZI

Slika A.1: Lastniško stanje v obravnavanem območju industrijski coni Sevnica.



PRILOGA A.1: PRVOTNA LASTNIŠKA STRUKTURA V INDUSTRIJSKI CONI SEVNICA

Legenda

OBSTOJEČA LASTNIŠKA STRUKTURA:

L1	L27
L10	L28
L11	L29
L12	D.L. občina
L13	L30
L14	L31
L15	L32
L16	L33
L17	L38
L18	L4
naravno vodno javno dobro	L40
L2	L42
občina Sevnica	L43
L21	L45
L22	L5
L23	L6
L24	L7
L25	L8
sklad stavbnih zemljišč RS	javno dobro
Zemljiško knjižni prikaz	
Kataster stavb	

Izdelala:
Anita Tratar,
geodezija VŠŠ
prostorska informatika

M: 1:5000
Datum: oktober 2012

Vir podatkov: GURS

Slika A.2: Idejni predlog lastniške ureditve v obravnavanem območju industrijski coni Sevnica



**PRILOGA A.2:
IDEJNI PREDLOG LASTNIŠKE UREDITVE V
OBRAVNAVANEM OBMOČJU INDUSTRIJSKI
CONI SEVNICA**

Legenda

IDEJNA LASTNIŠKA STRUKTURA

L1	L26
L11	L28
L12	L29
L13	L3
L14	L30
L15	L31
L16	L32
L17	L38
L18	L4
L19	L40
L20	L6
L21	L7
L22	L8
L23	L9
L24	
L25	Kataster stavb
	Zemljiško knjižni prikaz

Izdelala:
Anita Tratar,
geodezija VSS
prostorska informatika

M: 1:5000
Datum: oktober 2012

Vir podatkov: GURS

PRILOGA B: ANALIZE STANJA

Preglednica B.1: Preglednica obstoječega zemljiško parcelnega stanja

Zap. št.	Lastnik	KO_parcela	Kultura	Katastrska površina (m ²)	Grafična površina (m ²)	Število lastnikov	Skupna grafična površina lastnika (m ²)	Skupna katastrska površina lastnika (m ²)
1	L1	1379_295/3	ni podatka	23	22,5	4	102,8	102
	L1	1379_295/3	ni podatka	14	14,0	4		
	L1	1379_295/3	ni podatka	0	0,4	4		
	L1	1379_295/3	ni podatka	183	183,2	4		
	L1	1379_295/3	ni podatka	55	55,3	4		
	L1	1379_295/3	ni podatka	28	27,6	4		
	L1	1379_295/13	dvorišče	11	11,5	1		
2	L10	1379_295/9	ni podatka	156	156,0	1	259,2	259
	L10	1379_295/9	ni podatka	63	63,3	1		
	L10	1379_295/9	ni podatka	40	39,9	1		
3	L11	1379_293/1	njiva	819	819,8	1	2431,6	2432
	L11	1379_293/1	dvorišče	483	483,3	1		
	L11	1379_293/1	poslovna stavba	389	389,3	1		
	L11	1379_293/3	ni podatka	131	130,6	1		
	L11	1379_293/3	ni podatka	384	388,8	1		
	L11	1379_293/3	ni podatka	40	40,0	1		
	L11	1379_293/3	ni podatka	32	31,8	1		
4	L12	1379_325/15	poslovna stavba	1482	1481,4	1	4144	4144
	L12	1379_325/15	dvorišče	1115	1115,7	1		
	L12	1379_327/4	dvorišče	295	295,4	1		
	L12	1379_328/4	dvorišče	1252	1251,5	1		
5	L13	1379_297/7	poslovna stavba	358	357,8	3	7741,9	7716
	L13	1379_301/2	poslovna stavba	3297	3304,1	1		
	L13	1379_303	poslovna stavba	437	442,8	1		
	L13	1379_305	dvorišče	730	671,6	1		
	L13	1379_305	ni podatka	0	30,5	1		
	L13	1379_305	poslovna stavba	587	618,0	1		
	L13	1379_335/7	odprto skladišče	57	56,6	1		
	L13	1379_336/7	travnik	329	329,2	1		
	L13	1379_297/12	poslovna stavba	103	112,9	1		
	L13	1379_297/1	dvorišče	4144	4143,6	4		
	L13	1379_297/1	funkcionalni objekt	18	18,5	4		
	L13	1379_297/1	funkcionalni objekt	303	303,0	4		
6	L14	1379_325/1	poslovna stavba	24	23,5	1	6110,4	6108
	L14	1379_325/1	funkcionalni objekt	27	26,8	1		
	L14	1379_325/1	poslovna stavba	55	55,3	1		
	L14	1379_325/1	zemljišče pod stavbo	14	13,7	1		
	L14	1379_325/1	poslovna stavba	504	504,3	1		
	L14	1379_325/1	dvorišče	4265	4267,4	1		
	L14	1379_325/1	poslovna stavba	70	69,9	1		
	L14	1379_325/1	dvorišče	48	48,2	1		
7	L15	1379_325/23	funkcionalni objekt	65	65,3	1	3388	3385
	L15	1379_325/23	dvorišče	2158	2160,0	1		
	L15	1379_325/23	poslovna stavba	512	512,5	1		
	L15	1379_325/28	dvorišče	394	394,0	1		
	L15	1379_325/29	dvorišče	256	256,2	1		
8	L16	1379_317/6	ni podatka	237	236,7	1	318,3	319
	L16	1379_317/6	ni podatka	82	81,6	1		

9	L17	1379_297/2	njiva	186	186,3	1	5279	5286
	L17	1379_297/3	dvorišče	446	446,0	1		
	L17	1379_297/3	gospodarsko poslopje	53	53,3	1		
	L17	1379_297/3	gospodarsko poslopje	9	8,8	1		
	L17	1379_297/3	gospodarsko poslopje	68	68,3	1		
	L17	1379_297/4	travnik	32	32,5	1		
	L17	1379_295/5	parkirišče	520	519,5	1		
	L17	1379_336/3	gospodarsko poslopje	130	108,5	1		
	L17	1379_336/3	ni podatka	0	21,8	1		
	L17	1379_336/8	travnik	1783	1775,6	1		
	L17	1379_297/13	dvorišče	48	47,8	1		
	L17	1379_301/3	poslovna stavba	2325	2324,9	3		
	L17	1379_297/7	poslovna stavba	358	357,8	3		
	L17	1379_297/1	dvorišče	4144	4143,6	4		
	L17	1379_297/1	funkcionalni objekt	18	18,5	4		
10	L18	1379_297/1	funkcionalni objekt	303	303,0	4		
	L18	1379_326/1	parkirišče	526	526,2	1		
	L18	1379_327/1	ni podatka	1501	1501,2	1		
	L18	1379_327/1	ni podatka	195	194,9	1		
	L18	1379_327/1	ni podatka	399	399,4	1		
	L18	1379_327/1	ni podatka	229	229,4	1		
	L18	1379_328/3	ni podatka	59	59,0	1		
	L18	1379_328/3	ni podatka	8	8,0	1		
	L18	1379_328/3	ni podatka	54	54,0	1		
	L18	1379_328/3	ni podatka	421	421,0	1		
11	L18	1379_328/6	dvorišče	184	184,2	1		
	L19	1379_1521/7	ni podatka	1410	707,6	1		
	L19	1379_1521/7	ni podatka	35	34,8	1		
	L19	1379_1521/7	ni podatka	3634	3633,8	1		
	L19	1379_1521/11	vodotok	790	790,4	1		
	L19	1379_1522/9	vodotok	2159	2164,7	1		
	L19	1379_1522/10	vodotok	31	31,6	1		
	L19	1379_1522/11	vodotok	1741	1741,1	1		
12	L19	1379_1522/12	vodotok	1001	1001,1	1		
	L2	1379_325/41	stanovanjska stavba	123	123,4	1		
	L2	1379_325/41	dvorišče	709	709,3	1		
	L2	1379_325/41	garaža	25	24,6	1		
13	L2	1379_325/41	gospodarsko poslopje	39	39,0	1		
	L20	1379_295/15	cesta	322	407,7	1		
	L20	1379_295/15	ni podatka	0	68,7	1		
	L20	1379_295/16	pašnik	179	179,4	1		
	L20	1379_295/17	funkcionalni objekt	30	30,4	1		
	L20	1379_289/7	dvorišče	136	136,2	1		
	L20	1379_289/7	funkcionalni objekt	31	31,1	1		
	L20	1379_347/4	pot	431	431,0	1		
	L20	1379_347/6	odprto skladišče	1399	1398,9	1		
	L20	1379_349/2	odprto skladišče	150	150,5	1		
	L20	1379_292/11	cesta	19	19,3	1		
	L20	1379_332/2	njiva	392	391,7	1		
	L20	1379_343/6	ni podatka	1005	2905,7	1		
	L20	1379_343/7	pašnik	263	264,1	1		
	L20	1379_343/8	njiva	878	878,8	1		
	L20	1379_343/9	pašnik	74	74,0	1		
	L20	1379_343/10	pašnik	786	784,3	1		
	L20	1379_343/11	pašnik	2	2,5	1		
	L20	1379_1494/7	cesta	75	75,6	1		
	L20	1379_1520/1	pot	2189	1069,4	1		
L20	1379_1520/46	pot	662	657,2	1			
L20	1379_1520/47	pot	345	342,0	1			
L20	1379_1521/10	travnik	553	552,9	1			
L20	1379_1521/12	pašnik	441	440,8	1			

	L20	1379_1521/13	pašnik	2127	2127,2	1		
	L20	1379_1521/15	GOZD	3661	1178,7	1		
	L20	1379_1522/8	odprto skladišče	1940	1939,3	1		
	L20	1380_886	cesta	1399	1399,1	1		
	L20	1379_318/1	cesta	2185	2186,2	2		
14	L21	1379_325/34	cesta	60	59,7	1	59,7	60
15	L22	1379_300	travnik	194	197,2	1	20.69,8	2.067
	L22	1379_301/1	travnik	1873	1872,6	1		
16	L23	1379_335/6	odprto skladišče	13041	1302,3	1	23.204,5	23.194
	L23	1379_316/1	poslovna stavba	2629	2629,0	1		
	L23	1379_316/1	poslovna stavba	511	510,9	1		
	L23	1379_316/1	funkcionalni objekt	20	20,1	1		
	L23	1379_316/1	dvorišče	5136	5136,1	1		
	L23	1379_316/1	poslovna stavba	54	54,0	1		
	L23	1379_316/1	funkcionalni objekt	6	6,3	1		
	L23	1379_316/1	poslovna stavba	32	31,6	1		
	L23	1379_317/5	poslovna stavba	14	13,8	1		
	L23	1379_317/5	zelenica	1382	1381,8	1		
	L23	1379_317/5	poslovna stavba	23	23,0	1		
	L23	1379_317/5	poslovna stavba	99	99,2	1		
	17	L23	1379_318/3	dvorišče	247	246,5		
L24		1379_318/1	cesta	2185	2186,2	2		
L24		1379_318/4	dvorišče	389	389,4	1		
L24		1379_325/5	gospodarsko poslopje	87	50,4	1		
L24		1379_325/5	ni podatka	0	13,3	1		
L24		1379_325/5	dvorišče	168	164,7	1		
L24		1379_325/5	ni podatka	0	26,6	1		
L24		1379_325/7	dvorišče	259	258,0	1		
L24		1379_325/7	gospodarsko poslopje	50	51,4	1		
L24		1379_325/12	dvorišče	598	597,8	1		
L24		1379_325/12	dvorišče	173	173,4	1		
L24		1379_325/12	poslovna stavba	704	704,2	1		
L24		1379_325/12	funkcionalni objekt	15	14,7	1		
L24		1379_325/13	poslovna stavba	159	159,3	1		
L24		1379_325/22	poslovna stavba	8	7,9	1		
L24		1379_325/22	dvorišče	241	256,8	1		
L24		1379_325/24	pot	445	429,8	1		
L24		1379_325/25	pot	56	56,0	1		
L24		1379_325/27	dvorišče	301	301,4	1		
L24		1379_325/31	dvorišče	305	305,4	1		
L24		1379_325/32	pot	132	132,4	1		
L24		1379_325/36	gospodarsko poslopje	95	50,1	1		
L24		1379_325/36	dvorišče	618	620,7	1		
L24		1379_325/36	gospodarsko poslopje	0	47,2	1		
L24		1379_325/36	stanovanjska stavba	191	185,7	1		
L24		1379_325/37	dvorišče	41	40,7	1		
L24		1379_325/39	zemljišče pod stavbo	227	227,1	1		
L24		1379_325/39	dvorišče	4	4,1	1		
L24		1379_325/40	dvorišče	1690	1690,1	1		
L24		1379_325/40	pot	251	250,6	1		
L24		1379_327/3	dvorišče	38	37,6	1		
L24		1379_328/5	pot	665	665,0	1		
18		L25	1379_344/3	pašnik	762	763,9	1	5819,3
	L25	1379_344/4	travnik	407	407,1	1		
	L25	1379_336/5	njiva	364	364,2	1		
	L25	1379_297/10	travnik	3	3,3	1		
	L25	1379_342/6	njiva	976	976,2	1		
	L25	1379_342/7	njiva	2	2,1	1		
	L25	1379_343/5	travnik	117	119,8	1		
	L25	1379_343/12	pašnik	884	880,0	1		
	L25	1379_343/13	pašnik	152	151,1	1		

	L25	1379_1520/37	travnik	107	107,0	1		
	L25	1379_1521/2	travnik	643	643,5	1		
	L25	1379_1521/14	ni podatka	1388	1388,1	1		
	L25	1379_1521/14	ni podatka	13	12,9	1		
19	L26	1379_342/8	travnik	1209	1208,4	1	1212,8	1213
	L26	1379_342/9	travnik	4	4,4	1		
20	L27	1379_287/8	gospodarsko poslopje	221	221,3	1	589	589
	L27	1379_288/2	travnik	368	367,7	1		
	L28	1379_284/1	travnik	1716	1716,3	1		
	L28	1379_284/1	gospodarsko poslopje	76	76,4	1		
	L28	1379_284/2	njiva	336	335,9	1		
	L28	1379_284/3	ni podatka	15	14,8	1		
	L28	1379_284/3	ni podatka	129	128,7	1		
	L28	1379_287/1	ni podatka	1003	1003,2	1		
	L28	1379_287/1	ni podatka	30	29,7	1		
	L28	1379_287/2	dvorišče	515	514,7	1		
	L28	1379_287/3	gospodarsko poslopje	138	137,6	1		
	L28	1379_287/3	dvorišče	637	637,3	1		
	L28	1379_287/4	ni podatka	229	228,6	1		
	L28	1379_287/4	ni podatka	64	64,2	1		
	L28	1379_287/5	gospodarsko poslopje	225	224,7	1		
	L28	1379_287/6	stanovanjska stavba	151	150,7	1		
	L28	1379_287/7	dvorišče	213	213,0	1		
	L28	1379_287/9	stanovanjska stavba	140	139,6	1		
	L28	1379_287/10	njiva	300	299,7	1		
	L28	1379_287/11	njiva	504	503,6	1		
	L28	1379_287/12	gospodarsko poslopje	84	84,3	1		
	L28	1379_287/13	dvorišče	24	23,7	1		
	L28	1379_289/2	ni podatka	98	98,5	1		
	L28	1379_289/2	ni podatka	15	15,5	1		
	L28	1379_289/2	ni podatka	19	19,2	1		
	L28	1379_289/2	ni podatka	11	10,5	1		
	L28	1379_289/2	ni podatka	17	17,4	1		
	L28	1379_289/2	ni podatka	14	13,7	1		
21	L28	1379_289/2	ni podatka	72	71,9	1	27.746,1	27.757
	L28	1379_289/2	ni podatka	2	2,0	1		
	L28	1379_289/2	ni podatka	52	51,9	1		
	L28	1379_289/2	ni podatka	4455	4455,2	1		
	L28	1379_289/2	ni podatka	51	51,3	1		
	L28	1379_289/2	ni podatka	58	58,4	1		
	L28	1379_289/8	gospodarsko poslopje	162	162,1	1		
	L28	1379_289/8	gospodarsko poslopje	2907	2906,7	1		
	L28	1379_289/9	ni podatka	128	127,9	1		
	L28	1379_289/9	ni podatka	1917	1916,9	1		
	L28	1379_289/9	ni podatka	23	23,1	1		
	L28	1379_289/10	travnik	422	422,3	1		
	L28	1379_289/12	ni podatka	41	41,2	1		
	L28	1379_289/12	ni podatka	1450	1449,6	1		
	L28	1379_289/12	ni podatka	6	6,5	1		
	L28	1379_289/13	gospodarsko poslopje	199	198,7	1		
	L28	1379_1494/4	ni podatka	1290	1285,9	1		
	L28	1379_1494/4	ni podatka	119	118,7	1		
	L28	1379_289/14	ni podatka	11	10,7	1		
	L28	1379_289/14	ni podatka	6	6,5	1		
	L28	1379_289/14	ni podatka	1094	1087,8	1		
	L28	1379_289/14	ni podatka	2	2,1	1		
	L28	1379_289/18	pot	285	285,4	1		
	L28	1379_290/11	travnik	664	663,9	1		
	L28	1379_290/12	ni podatka	1029	1028,9	1		
	L28	1379_290/12	ni podatka	66	65,5	1		
	L28	1379_290/12	ni podatka	270	269,5	1		

	L28	1379_290/12	ni podatka	464	463,8	1		
	L28	1379_291/2	odprto skladišče	730	729,9	1		
	L28	1379_291/4	ni podatka	13	13,2	1		
	L28	1379_291/4	ni podatka	55	55,4	1		
	L28	1379_291/4	ni podatka	16	15,8	1		
	L28	1379_291/4	ni podatka	62	62,4	1		
	L28	1379_291/4	ni podatka	151	150,9	1		
	L28	1379_291/5	travnik	53	52,8	1		
	L28	1379_292/1	odprto skladišče	2729	2730,3	1		
22	L29	1379_350	odprto skladišče	358	357,6	1	91.742,4	92.528
	L29	1379_351	pot	1154	1153,8	1		
	L29	1379_353	gospodarsko poslopje	157	156,9	1		
	L29	1379_353	pot	379	379,2	1		
	L29	1379_354	dvorišče	796	796,1	1		
	L29	1379_355/1	ni podatka	116	116,5	1		
	L29	1379_355/1	ni podatka	35	35,1	1		
	L29	1380_20/8	ni podatka	1226	1225,8	1		
	L29	1380_20/11	gospodarsko poslopje	10	9,6	1		
	L29	1380_20/11	ni podatka	4	4,1	1		
	L29	1380_20/11	dvorišče	4352	4352,3	1		
	L29	1379_355/1	ni podatka	128	127,6	1		
	L29	1379_355/1	ni podatka	99	99,1	1		
	L29	1379_356/1	ni podatka	14.938	14.937,7	1		
	L29	1379_357/1	stanovanjska stavba	592	592,4	1		
	L29	1379_357/2	ni podatka	793	792,6	1		
	L29	1379_357/3	zelenica	256	256,2	1		
	L29	1379_357/8	zemljišče pod stavbo	142	142,4	1		
	L29	1379_357/8	dvorišče	1124	1122,7	1		
	L29	1380_875/13	ni podatka	55	55,1	1		
	L29	1380_875/13	ni podatka	75	75,3	1		
	L29	1380_20/11	gospodarsko poslopje	185	185,3	1		
	L29	1380_20/11	zemljišče pod stavbo	755	754,7	1		
	L29	1380_20/11	ni podatka	99	99,3	1		
	L29	1380_21/1	dvorišče	311	310,8	1		
	L29	1380_21/2	dvorišče	92	92,4	1		
	L29	1380_21/2	stanovanjska stavba	143	142,9	1		
	L29	1379_331/1	ni podatka	68	68,2	1		
	L29	1379_331/1	ni podatka	368	367,8	1		
	L29	1379_331/2	zelenica	312	311,7	1		
	L29	1379_331/3	zelenica	167	166,6	1		
	L29	1379_325/14	gospodarsko poslopje	801	801,3	1		
	L29	1379_325/19	dvorišče	613	612,9	1		
	L29	1379_325/20	dvorišče	720	719,8	1		
	L29	1379_325/33	dvorišče	277	276,7	1		
	L29	1379_329/1	zelenica	190	189,8	1		
	L29	1379_329/2	ni podatka	4.320	4320,3	1		
	L29	1379_329/3	dvorišče	757	757,2	1		
	L29	1379_330/1	odprto skladišče	1080	1080,1	1		
	L29	1379_330/2	pot	406	406,3	1		
	L29	1379_331/1	ni podatka	223	222,7	1		
	L29	1379_331/1	ni podatka	47	47,4	1		
L29	1379_331/1	ni podatka	110	109,6	1			
L29	1380_17/5	gospodarsko poslopje	211	211,0	1			
L29	1380_17/5	gospodarsko poslopje	36	36,0	1			
L29	1380_17/6	stanovanjska stavba	94	94,3	1			
L29	1380_20/1	ni podatka	101	100,8	1			
L29	1380_20/1	ni podatka	2095	2094,9	1			
L29	1380_20/1	ni podatka	36	35,5	1			
L29	1380_20/1	ni podatka	79	79,0	1			
L29	1380_20/2	gospodarsko poslopje	556	556,5	1			
L29	1380_20/2	gospodarsko poslopje	32	31,7	1			

L29	1380_20/3	ni podatka	20	19,9	1
L29	1380_20/3	ni podatka	168	168,4	1
L29	1380_20/4	gospodarsko poslopje	193	193,0	1
L29	1380_15/3	odprto skladišče	12.188	12.187,7	1
L29	1380_15/11	odprto skladišče	46	46,4	1
L29	1380_15/12	odprto skladišče	251	250,8	1
L29	1380_15/13	cesta	215	214,7	1
L29	1380_15/14	odprto skladišče	7746	7746,3	1
L29	1380_15/16	odprto skladišče	3697	3697,2	1
L29	1380_17/1	odprto skladišče	2850	2850,1	1
L29	1380_17/2	ni podatka	19	19,3	1
L29	1380_17/2	ni podatka	1084	1084,2	1
L29	1380_17/2	ni podatka	110	109,8	1
L29	1380_17/2	ni podatka	47	47,3	1
L29	1380_17/2	ni podatka	1	0,9	1
L29	1380_17/2	ni podatka	40	39,8	1
L29	1380_17/2	ni podatka	15	14,9	1
L29	1380_17/2	ni podatka	502	501,8	1
L29	1380_875/13	ni podatka	5	5,3	1
L29	1380_875/13	neplodno	1998	1211,2	1
L29	1380_875/14	cesta	96	96,1	1
L29	1380_875/15	cesta	2	2,3	1
L29	1380_875/18	vodotok	333	332,9	1
L29	1380_875/19	vodotok	1922	1921,5	1
L29	1380_875/19	ni podatka	1447	1447,5	1
L29	1380_17/2	ni podatka	14	13,7	1
L29	1380_17/2	ni podatka	34	33,9	1
L29	1380_17/2	ni podatka	7	7,1	1
L29	1380_17/2	ni podatka	17	17,4	1
L29	1380_17/2	ni podatka	17	16,7	1
L29	1380_20/8	ni podatka	65	65,5	1
L29	1380_20/9	ni podatka	5555	5555,2	1
L29	1380_20/9	ni podatka	16	15,6	1
L29	1380_20/9	ni podatka	47	47,3	1
L29	1380_20/9	ni podatka	80	80,3	1
L29	1380_20/9	ni podatka	9	8,7	1
L29	1380_20/9	ni podatka	76	75,9	1
L29	1380_20/9	ni podatka	17	17,1	1
L29	1380_20/9	ni podatka	11	11,1	1
L29	1380_20/9	ni podatka	51	50,8	1
L29	1380_20/9	ni podatka	14	14,5	1
L29	1380_20/10	nerazločeno - stavbno zemljišče	29	28,8	1
L29	1380_20/11	ni podatka	21	20,8	1
L29	1380_20/11	ni podatka	477	477,5	1
L29	1380_20/11	ni podatka	5	4,9	1
L29	1380_17/2	ni podatka	1958	1957,9	1
L29	1380_17/3	dvorišče	696	696,4	1
L29	1380_17/4	gospodarsko poslopje	12	12,5	1
L29	1380_17/4	dvorišče	1127	1127,2	1
L29	1380_17/4	ni podatka	116	116,2	1
L29	1380_20/5	gospodarsko poslopje	286	286,3	1
L29	1380_20/8	ni podatka	54	54,1	1
L29	1380_20/8	ni podatka	50	49,5	1
L29	1380_20/8	ni podatka	320	320,0	1
L29	1380_20/8	ni podatka	16	16,1	1
L29	1380_20/8	ni podatka	25	25,1	1
L29	1380_20/8	ni podatka	64	63,9	1
L29	1380_20/8	ni podatka	73	73,4	1
L29	1380_20/8	ni podatka	82	81,5	1
L29	1380_20/8	ni podatka	13	12,8	1

	L29	1380_20/8	ni podatka	37	37,2	1		
	L29	1380_20/8	ni podatka	9	9,3	1		
	L29	1380_20/8	ni podatka	34	33,8	1		
	L29	1380_20/8	ni podatka	120	119,9	1		
	L29	1380_21/2	gospodarsko poslopje	14	14,1	1		
	L29	1380_23/1	ekstenzivni sadovnjak	871	871,0	1		
	L29	1380_23/2	ni podatka	112	112,1	1		
	L29	1380_23/2	dvorišče	429	429,0	1		
	L29	1380_23/2	stanovanjska stavba	117	116,8	1		
	L29	1380_23/2	njiva	117	116,8	1		
	L29	1380_23/3	gospodarsko poslopje	127	126,7	1		
	L29	1380_23/3	dvorišče	816	815,7	1		
	L29	1380_25/4	ni podatka	17	17,2	1		
	L29	1380_25/4	parkirišče	739	739,1	1		
	L29	1380_25/4	ni podatka	2	1,8	1		
	L29	1380_31/1	ni podatka	7	7,1	1		
	L29	1380_31/1	ni podatka	20	20,3	1		
	L29	1380_31/1	ni podatka	181	181,4	1		
	L29	1380_31/2	njiva	237	237,2	1		
23	L3	1379_297/5	travnik	78	78,2	1	21.792,2	21.796
	L3	1379_290/3	travnik	3236	3235,6	1		
	L3	1379_290/4	stanovanjska stavba	27	27,4	1		
	L3	1379_292/4	gospodarsko poslopje	46	45,9	1		
	L3	1379_292/5	gospodarsko poslopje	40	40,4	1		
	L3	1379_292/9	pašnik	177	176,9	1		
	L3	1379_295/4	cesta	816	815,7	1		
	L3	1379_295/8	parkirišče	495	494,7	1		
	L3	1379_336/1	travnik	499	498,0	1		
	L3	1379_336/2	njiva	93	93,2	1		
	L3	1379_336/6	funkcionalni objekt	29	29,1	1		
	L3	1379_338	ekstenzivni sadovnjak	1313	1312,6	1		
	L3	1379_340/1	travnik	144	143,5	1		
	L3	1379_340/2	travnik	4489	4490,6	1		
	L3	1379_340/3	travnik	962	960,9	1		
	L3	1379_341/1	ni podatka	2477	2476,7	1		
	L3	1379_297/9	travnik	5	4,5	1		
	L3	1379_297/11	funkcionalni objekt	80	79,2	1		
	L3	1379_341/2	travnik	161	156,8	1		
	L3	1379_343/1	travnik	2428	2432,7	1		
	L3	1379_1521/3	travnik	690	689,7	1		
	L3	1379_1521/4	travnik	858	857,6	1		
	L3	1379_1521/5	travnik	1194	1193,5	1		
L3	1379_1521/6	travnik	819	818,9	1			
L3	1379_1521/6	pašnik	61	61,4	1			
L3	1379_1521/9	pašnik	579	578,8	1			
24	L30	1379_297/1	dvorišče	4144	4143,6	4	1332,8	1333
	L30	1379_297/1	funkcionalni objekt	18	18,5	4		
	L30	1379_297/1	funkcionalni objekt	303	303,0	4		
	L30	1379_302	poslovna stavba	331	331,3	2		
	L30	1379_297/6	poslovna stavba	51	50,9	1		
25	L31	1379_347/5	odprto skladišče	2464	2464,2	1	9631,4	9546
	L31	1379_332/1	pot	581	580,9	1		
	L31	1379_332/3	odprto skladišče	483	483,0	1		
	L31	1379_335/2	odprto skladišče	792	791,8	1		
	L31	1379_325/2	odprto skladišče	4414	4184,0	1		
	L31	1379_325/2	gospodarsko poslopje	26	25,6	1		
	L31	1379_325/2	ni podatka	0	315,0	1		
	L31	1379_325/2	gospodarsko poslopje	34	35,0	1		
26	L31	1379_342/2	odprto skladišče	336	336,0	1	480,8	481
	L32	1379_288/1	travnik	481	480,8	1		

27	L33	1379_292/10	poslovna stavba	99	98,2	2	567,1	566
	L33	1379_292/10	odprto skladišče	746	749,1	2		
	L33	1379_1494/6	odprto skladišče	287	286,9	2		
28	L34	1379_292/10	poslovna stavba	99	98,2	2	567,1	566
	L34	1379_292/10	odprto skladišče	746	749,1	2		
	L34	1379_1494/6	odprto skladišče	287	286,9	2		
29	L35	1379_295/3	ni podatka	23	22,5	4	238,4	238
	L35	1379_295/3	ni podatka	14	14,0	4		
	L35	1379_295/3	ni podatka	0	0,4	4		
	L35	1379_295/3	ni podatka	183	183,2	4		
	L35	1379_295/3	ni podatka	55	55,3	4		
	L35	1379_295/3	ni podatka	28	27,6	4		
	L35	1379_295/2	njiva	325	325,4	2		
30	L36	1379_295/3	ni podatka	23	22,5	4	238,4	238
	L36	1379_295/3	ni podatka	14	14,0	4		
	L36	1379_295/3	ni podatka	0	0,4	4		
	L36	1379_295/3	ni podatka	183	183,2	4		
	L36	1379_295/3	ni podatka	55	55,3	4		
	L36	1379_295/3	ni podatka	28	27,6	4		
	L36	1379_295/2	njiva	325	325,4	2		
31	L37	1379_295/3	ni podatka	23	22,5	4	75,8	76
	L37	1379_295/3	ni podatka	14	14,0	4		
	L37	1379_295/3	ni podatka	0	0,4	4		
	L37	1379_295/3	ni podatka	183	183,2	4		
	L37	1379_295/3	ni podatka	55	55,3	4		
	L37	1379_295/3	ni podatka	28	27,6	4		
32	L38	1379_318/5	dvorišče	740	740,1	1	947,6	947
	L38	1379_318/5	poslovna stavba	207	207,5	1		
33	L4	1379_295/14	dvorišče	24	23,8	1	3.584	3.585
	L4	1379_292/2	dvorišče	55	55,4	1		
	L4	1379_292/3	travnik	432	431,7	1		
	L4	1379_292/6	dvorišče	347	346,6	1		
	L4	1379_292/8	dvorišče	72	72,2	1		
	L4	1379_295/1	dvorišče	662	661,8	1		
	L4	1379_295/6	dvorišče	1591	1591,2	1		
	L4	1379_295/7	gospodarsko poslopje	373	372,8	1		
	L4	1379_295/14	funkcionalni objekt	13	12,8	1		
34	L40	1379_349/1	odprto skladišče	2043	2046,0	1	2132,5	2.129
	L40	1379_342/5	odprto skladišče	86	86,5	1		
35	L41	1379_297/7	poslovna stavba	358	357,8	3	119,3	119
36	L42	1379_301/3	poslovna stavba	2325	2324,9	3	1891,2	1891
	L42	1379_297/1	dvorišče	4144	4143,6	4		
	L42	1379_297/1	funkcionalni objekt	18	18,5	4		
	L42	1379_297/1	funkcionalni objekt	303	303,0	4		
37	L43	1379_309/2	njiva	442	441,7	2	821,4	822
	L43	1379_310/2	ni podatka	693	693,3	2		
	L43	1379_310/4	ni podatka	29	28,6	2		
	L43	1379_310/4	ni podatka	83	82,8	2		
	L43	1379_310/4	ni podatka	91	91,2	2		
	L43	1379_310/4	ni podatka	305	305,1	2		
38	L44	1379_309/2	njiva	442	441,7	2	821,4	822
	L44	1379_310/2	ni podatka	693	693,3	2		
	L44	1379_310/4	ni podatka	29	28,6	2		
	L44	1379_310/4	ni podatka	83	82,8	2		
	L44	1379_310/4	ni podatka	91	91,2	2		
	L44	1379_310/4	ni podatka	305	305,1	2		
39	L5	1379_325/26	poslovna stavba	194	194,2	1	434,2	434
	L5	1379_325/26	dvorišče	240	240,1	1		
40	L6	1379_297/14	funkcionalni objekt	193	190,7	1	190,7	193
41	L7	1379_347/7	odprto skladišče	2053	2013,8	1	5096,5	5108

	L7	1379_347/8	odprto skladišče	183	179,4	1		
	L7	1379_347/9	odprto skladišče	389	381,0	1		
	L7	1379_344/6	pašnik	152	155,7	1		
	L7	1379_344/7	pašnik	1209	1244,5	1		
	L7	1379_332/4	odprto skladišče	60	60,2	1		
	L7	1379_344/1	odprto skladišče	1062	1061,9	1		
42	L8	1379_325/21	poslovna stavba	181	181,0	1	600,3	600
	L8	1379_325/21	dvorišče	258	258,0	1		
	L8	1379_325/30	pot	161	161,3	1		
43	L9	1379_1494/1	cesta	4862	4854,8	1	9548,2	9528
	L9	1379_1494/3	cesta	2618	2645,1	1		
	L9	1380_871/11	odprto skladišče	19	18,7	1		
	L9	1379_1525/2	nerazločeno - stavbno zemljišče	779	779,2	1		
	L9	1380_871/4	cesta	1109	1109,2	1		
	L9	1380_871/7	ekstenzivni sadovnjak	95	94,8	1		
	L9	1380_871/10	cesta	46	46,3	1		
						285.942,6	286.852	

Komentar za Preglednica B.1:

- prikazana grafična površina ni popravljena, torej še ne vsebuje popravka oziroma korekcijskega faktorja in je v nalogi tudi nismo uporabljali (uprabljali smo le popravljeno grafično površino).

Preglednica B.2: Preglednica novih lastništev na obstoječih parcelah izločenih lastnikov

Zap. št.	Stari (obstoječi) lastnik	KO_parcela	Delež katastrske površine na parceli	Delež grafične površine na parceli	Vsota grafične površine za lastnika (m ²)	Vsota katastrske površine za lastnika (m ²)	Novi lastniki obstoječih parcel po komasaciji
1	L10	1379_295/9	127	156,03	259,2	258	L3
		1379_295/9	67	63,26			
		1379_295/9	40	39,94			
		1379_295/9	24				
2	L2	1379_325/41	123	123,40	896,2	896	L31
		1379_325/41	709	709,27			
		1379_325/41	25	24,59			
		1379_325/41	39	38,96			
3	L27	1379_287/8	220	221,30	589	587	L28
		1379_288/2	367	367,71			
4	L33	1379_292/10	50	49,09	567,1	566	L28
		1379_292/10	373	374,57			
		1379_1494/6	144	143,46			
5	L34	1379_292/10	50	49,09	567,1	566	L28
		1379_292/10	373	374,57			
		1379_1494/6	144	143,46			
6	L35	1379_295/3	6	5,63	238,4	239	L1, L9
		1379_295/3	3	3,51			
		1379_295/3	0	0,09			
		1379_295/3	39	45,79			
		1379_295/3	5	13,82			
		1379_295/3	23	6,91			
		1379_295/2	163	162,68			
7	L36	1379_295/3	6	5,63	238,4	239	L1, L9
		1379_295/3	3	3,51			
		1379_295/3	0	0,09			
		1379_295/3	39	45,79			
		1379_295/3	5	13,82			
		1379_295/2	163	162,68			
		1379_295/3	23	6,91			
8	L37	1379_295/3	6	5,63	75,8	76	L1
		1379_295/3	3	3,51			
		1379_295/3	0	0,09			
		1379_295/3	39	45,79			
		1379_295/3	5	13,82			
		1379_295/3	23	6,91			
9	L41	1379_297/7	119	119,27	119,3	119	L30
10	L42	1379_301/3	775	774,97	1891,2	1891	L30, L9, L17
		1379_297/1	1036	1.035,90			
		1379_297/1	5	4,62			
		1379_297/1	76	75,75			
11	L43	1379_309/2	221	220,82	821,4	822	L23
		1379_310/2	249	346,65			
		1379_310/2	53				
		1379_310/2	46				
		1379_310/4	0	14,32			
		1379_310/4	43	41,41			
		1379_310/4	45	45,62			
		1379_310/4	167	152,54			
12	L44	1379_309/2	221	220,82	821,4	822	L23
		1379_310/2	46	346,65			
		1379_310/2	53				
		1379_310/2	249				
		1379_310/4	0	14,32			
		1379_310/4	43	41,41			
		1379_310/4	45	45,62			
		1379_310/4	167	152,54			
13	L5	1379_325/26	194	194,16	434,2	434	L12, L24

	1379_325/26	240	240,06		
Vsota površin parcel izločenih lastnikov:			7518,7	7514	

Komentar za Preglednico B.2:

- viola obarvana polja označujejo pomanjkanje atributnih podatkov zaradi združenja dveh delov parcel grafično, te podatke (podatke o katastrski površini) smo pri analizah (Poglavje 4) pridobili iz spletnega portala Prostor in elektronske zemljiške knjige.

PRILOGA C: IDEJNI PREDLOG

Preglednica C.1: Preglednica idejnega predloga ureditve zemljiško parcelne strukture z površinami in novimi parcelnimi številkami.

Lastnik	Staro stanje (površina parcel, vloženi v katastrski sklad)				Novo stanje		Opombe	
	Solastniški delež	KO_parcelna številka	Raba po zemljiškem katastru	Površina parcel po podatkih zemljiškega katastra (m ²)	Popravljen površina zemljišč s korekcijskim faktorjem (m ²)	Grafična površina novih parcel (m ²)		Nova parcelna številka
L1	1/4	1379_295/3	pot	103	102,3	368	1	
	1/4	1379_295/3	gosp. poslopje					
	1/4	1379_295/3	NP					
	1/4	1379_295/3	dvorišče					
	1/4	1379_295/3	stanov. stavba					
	1/4	1379_295/3	garaža					
	1/1	1379_295/3	dvorišče					
	1/1	1379_295/13	garaža					
L10	1/1	1379_295/9	dvorišče	258	0	0	20/1	Izločen.
	1/1	1379_295/9	stanov. stavba					
	1/1	1379_295/9	gosp. poslopje					
	1/1	1379_295/9	pot					
L11	1/1	1379_293/1	njiva	2432	2415	2435,5	2	
	1/1	1379_293/1	dvorišče					
	1/1	1379_293/1	poslovna stavba					
	1/1	1379_293/3	stanov. stavba					
	1/1	1379_293/3	dvorišče					
	1/1	1379_293/3	gosp. poslopje					
	1/1	1379_293/3	NP					
	1/1	1379_293/4	njiva					
L12	1/1	1379_325/15	poslovna stavba	4144	4115,1	4161,1	3	
	1/1	1379_325/15	dvorišče					
	1/1	1379_327/4	dvorišče					
	1/1	1379_328/4	dvorišče					
L13	1/4	1379_297/1	NP	7790	7735,1	7327	4	
	1/4	1379_297/1	NP					
	1/4	1379_297/1	NP					
	1/1	1379_297/12	poslovna stavba					
	1/3	1379_297/7	NP					
	1/1	1379_301/2	poslovna stavba					
	1/3	1379_301/3	NP					

	1/2	1379_302	poslovna stavba					
	1/1	1379_303	poslovna stavba					
	1/1	1379_305	NP					
	1/1	1379_305	NP					
	1/1	1379_305	pozidano zemljišče					
	1/1	1379_335/7	odprto skladišče					
	1/1	1379_336/7	travnik					
L14	1/1	1379_325/1	poslovna stavba	6108	6065,4	6091,8	5	
	1/1	1379_325/1	funkc. objekt					
	1/1	1379_325/1	poslovna stavba					
	1/1	1379_325/1	zemljišče pod stavbo					
	1/1	1379_325/1	poslovna stavba					
	1/1	1379_325/1	dvorišče					
	1/1	1379_325/1	poslovna stavba					
	1/1	1379_325/1	dvorišče					
	1/1	1379_325/1	poslovna stavba					
L15	1/1	1379_325/23	funkc. objekt	3384	3360,4	3393,5	6	
	1/1	1379_325/23	dvorišče					
	1/1	1379_325/23	poslovna stavba					
	1/1	1379_325/28	dvorišče					
	1/1	1379_325/29	dvorišče					
L16	1/1	1379_317/6	dvorišče	318	315,8	315,5	7	
	1/1	1379_317/6	stanov. stavba					
	1/1	1379_317/6	gosp. poslopje					
L17	1/1	1379_297/2	NP	5281	5243,7	5423,1	8	
	1/1	1379_297/3	NP					
	1/1	1379_297/3	NP					
	1/1	1379_297/3	NP					
	1/1	1379_297/3	NP					
	1/1	1379_297/4	NP					
	1/1	1379_295/5	parkirišče					
	1/1	1379_336/3	NP					
	1/1	1379_336/3	NP					
	1/1	1379_336/8	NP					
	1/1	1379_297/13	dvorišče					
	1/1	1379_301/3	NP					
	1/3	1379_297/7	NP					
	1/4	1379_297/1	NP					
	1/4	1379_297/1	NP					
1/4	1379_297/1	NP						
L18	1/1	1379_326/1	parkirišče	3577	3552	3572,2	9	

	1/1	1379_327/1	dvorišče					
	1/1	1379_327/1	NP					
	1/1	1379_327/1	poslovna stavba					
	1/1	1379_327/1	NP					
	1/1	1379_328/3	poslovna stavba					
	1/1	1379_328/3	NP					
	1/1	1379_328/3	NP					
	1/1	1379_328/3	dvorišče					
	1/1	1379_328/6	dvorišče					
L19	1/1	1379_1521/7	NP	10.098	10027,7	9717	10/1, 10/2, 10/3	
	1/1	1379_1521/7	NP					
	1/1	1379_1521/7	NP					
	1/1	1379_1521/11	vodotok					
	1/1	1379_1522/9	vodotok					
	1/1	1379_1522/10	vodotok					
	1/1	1379_1522/11	vodotok					
	1/1	1379_1522/12	vodotok					
L2	1/1	1379_325/41	cesta	896	0	0	22 11 5	Izločen.
	1/1	1379_325/41	pot					
	1/1	1379_325/41	pot					
	1/1	1379_325/41	pot					
L20	1/1	1379_1494/7	dvorišče	17.772	17.647,9	19.668,5	11/1, 11/2, 11/3	
	1/1	1379_1520/1	NP					
	1/1	1379_1520/46	garaža					
	1/1	1379_1520/47	gosp. poslopje					
	1/1	1379_1521/10	stanov. stavba					
	1/1	1379_1521/12	pašnik					
	1/1	1379_1521/13	pašnik					
	1/1	1379_1521/15	gozd					
	1/1	1379_1522/8	odprto skladišče					
	1/1	1379_289/7	dvorišče					
	1/1	1379_289/7	funkc. objekt					
	1/1	1379_292/11	cesta					
	1/1	1379_295/15	cesta					
	1/1	1379_295/15	NP					
	1/1	1379_295/16	pašnik					
	1/1	1379_295/17	funkc. objekt					
	1/1	1379_332/2	njiva					
	1/1	1379_343/10	pašnik					
	1/1	1379_343/11	pašnik					
	1/1	1379_343/6	njiva					
1/1	1379_343/7	pašnik						
1/1	1379_343/8	njiva						

	1/1	1379_343/9	pašnik					
	1/1	1379_347/4	pot					
	1/1	1379_347/6	odprto skladišče					
	1/1	1379_349/2	odprto skladišče					
	1/1	1380_886	cesta					
L21	1/1	1379_325/34	cesta	60	59,6	69,0	12	Prispeva 59,6 m ² za ceste.
L22	1/1	1379_300	NP	2070	2055,3	2013,1	13	
	1/1	1379_301/1	NP					
L23	1/1	1379_316/1	dvorišče	23.194	23.032,1	23.275	14	
	1/1	1379_316/1	funkc. objekt					
	1/1	1379_316/1	funkc. objekt					
	1/1	1379_316/1	poslovna stavba					
	1/1	1379_316/1	poslovna stavba					
	1/1	1379_316/1	poslovna stavba					
	1/1	1379_316/1	poslovna stavba					
	1/1	1379_317/5	poslovna stavba					
	1/1	1379_317/5	poslovna stavba					
	1/1	1379_317/5	poslovna stavba					
	1/1	1379_317/5	zelenica					
	1/1	1379_318/3	dvorišče					
	1/1	1379_335/6	odprto skladišče					
L24	1/2	1379_318/1	cesta	9381	9315	8813,4	15	Prispeva 1093,1 m ² za ceste.
	1/1	1379_318/4	dvorišče					
	1/1	1379_325/12	dvorišče					
	1/1	1379_325/12	dvorišče					
	1/1	1379_325/12	funkc. objekt					
	1/1	1379_325/12	poslovna stavba					
	1/1	1379_325/13	poslovna stavba					
	1/1	1379_325/22	dvorišče					
	1/1	1379_325/22	poslovna stavba					
	1/1	1379_325/24	pot					
	1/1	1379_325/25	pot					
	1/1	1379_325/27	dvorišče					
	1/1	1379_325/31	dvorišče					
	1/1	1379_325/32	pot					
	1/1	1379_325/36	dvorišče					
	1/1	1379_325/36	gosp. poslopje					
	1/1	1379_325/36	NP					
	1/1	1379_325/36	stanov. stavba					
	1/1	1379_325/37	dvorišče					
1/1	1379_325/39	dvorišče						

	1/1	1379_325/39	zemljišče pod stavbo					
	1/1	1379_325/40	dvorišče					
	1/1	1379_325/40	pot					
	1/1	1379_325/5	dvorišče					
	1/1	1379_325/5	gosp. poslopje					
	1/1	1379_325/5	NP					
	1/1	1379_325/5	NP					
	1/1	1379_325/7	dvorišče					
	1/1	1379_325/7	gosp. poslopje					
	1/1	1379_327/3	dvorišče					
	1/1	1379_328/5	pot					
L25	1/1	1379_1520/37	travnik	5819	5778,4	3801,1	16	
	1/1	1379_1521/14	NP					
	1/1	1379_1521/14	pašnik					
	1/1	1379_1521/2	travnik					
	1/1	1379_297/10	travnik					
	1/1	1379_336/5	njiva					
	1/1	1379_342/6	njiva					
	1/1	1379_342/7	njiva					
	1/1	1379_343/12	pašnik					
	1/1	1379_343/13	pašnik					
	1/1	1379_343/5	travnik					
	1/1	1379_344/3	pašnik					
	1/1	1379_344/4	travnik					
L26	1/1	1379_342/8	travnik	1213	1204,5	1216,1	17	
	1/1	1379_342/9	travnik					
L27	1/1	1379_287/8	gosp. poslopje	587	0	0	18	Izločen.
	1/1	1379_288/2	travnik					
L28	1/1	1379_1494/4	cesta	27.820	27.625,8	33.426,2	18	Prispeva 1285,9 m ² za ceste.
	1/1	1379_1494/4	NP					
	1/1	1379_284/1	gosp. poslopje					
	1/1	1379_284/1	travnik					
	1/1	1379_284/2	njiva					
	1/1	1379_284/3	gosp. poslopje					
	1/1	1379_284/3	NP					
	1/1	1379_287/1	NP					
	1/1	1379_287/1	travnik					
	1/1	1379_287/10	njiva					
	1/1	1379_287/11	njiva					
	1/1	1379_287/12	gosp. poslopje					
	1/1	1379_287/13	dvorišče					
	1/1	1379_287/2	dvorišče					

1/1	1379_287/3	dvorišče				
1/1	1379_287/3	gosp. poslopje				
1/1	1379_287/4	gosp. poslopje				
1/1	1379_287/4	NP				
1/1	1379_287/5	gosp. poslopje				
1/1	1379_287/6	stanovanjska stavba				
1/1	1379_287/7	dvorišče				
1/1	1379_287/9	stanovanjska stavba				
1/1	1379_289/10	travnik				
1/1	1379_289/12	gosp. poslopje				
1/1	1379_289/12	NP				
1/1	1379_289/12	travnik				
1/1	1379_289/13	gosp. poslopje				
1/1	1379_289/14	dvorišče				
1/1	1379_289/14	gosp. poslopje				
1/1	1379_289/14	NP				
1/1	1379_289/14	travnik				
1/1	1379_289/18	pot				
1/1	1379_289/2	dvorišče				
1/1	1379_289/2	gosp. poslopje				
1/1	1379_289/2	gosp. poslopje				
1/1	1379_289/2	NP				
1/1	1379_289/2	NP				
1/1	1379_289/2	NP				
1/1	1379_289/2	NP				
1/1	1379_289/2	NP				
1/1	1379_289/2	NP				
1/1	1379_289/2	NP				
1/1	1379_289/2	NP				
1/1	1379_289/2	NP				
1/1	1379_289/2	NP				
1/1	1379_289/8	gosp. poslopje				
1/1	1379_289/8	gosp. poslopje				
1/1	1379_289/9	gosp. poslopje				
1/1	1379_289/9	gosp. poslopje				
1/1	1379_289/9	NP				
1/1	1379_290/11	travnik				
1/1	1379_290/12	dvorišče				
1/1	1379_290/12	gosp. poslopje				
1/1	1379_290/12	NP				
1/1	1379_290/12	NP				
1/1	1379_291/2	odprto skladišče				

	1/1	1379_291/4	dvorišče					
	1/1	1379_291/4	gosp. poslopje					
	1/1	1379_291/4	NP					
	1/1	1379_291/4	njiva					
	1/1	1379_291/4	stanov. stavba					
	1/1	1379_291/5	travnik					
	1/1	1379_292/1	odprto skladišče					
L29	1/1	1379_325/14	gosp. poslopje	93.336	92.684,3	91.829,6	19/1, 19/2	Prispeva 313,1 m ² za ceste.
	1/1	1379_325/19	dvorišče					
	1/1	1379_325/20	dvorišče					
	1/1	1379_325/33	dvorišče					
	1/1	1379_329/1	zelenica					
	1/1	1379_329/2	odprto skladišče					
	1/1	1379_329/2	zelenica					
	1/1	1379_329/3	dvorišče					
	1/1	1379_330/1	odprto skladišče					
	1/1	1379_330/2	pot					
	1/1	1379_331/1	dvorišče					
	1/1	1379_331/1	NP					
	1/1	1379_331/1	gosp. poslopje					
	1/1	1379_331/1	gosp. poslopje					
	1/1	1379_331/1	NP					
	1/1	1379_331/1	NP					
	1/1	1379_331/1	stanov. stavba					
	1/1	1379_331/1	NP					
	1/1	1379_331/2	zelenica					
	1/1	1379_331/3	zelenica					
	1/1	1379_350	odprto skladišče					
	1/1	1379_351	pot					
	1/1	1379_353	gosp. poslopje					
	1/1	1379_353	pot					
	1/1	1379_354	dvorišče					
	1/1	1379_355/1	NP					
	1/1	1379_355/1	dvorišče					
	1/1	1379_355/1	gosp. poslopje					
	1/1	1379_355/1	stanov. stavba					
	1/1	1379_356/1	dvorišče					
	1/1	1379_356/1	gosp. poslopje					
	1/1	1379_357/1	stanov. stavba					
	1/1	1379_357/2	dvorišče					
1/1	1379_357/2	gosp. poslopje						
1/1	1379_357/3	zelenica						
1/1	1379_357/8	dvorišče						

	1/1	1380_23/3	dvorišče					
	1/1	1380_23/3	gosp. poslopje					
	1/1	1380_25/4	NP					
	1/1	1380_25/4	NP					
	1/1	1380_25/4	parkirišče					
	1/1	1380_31/1	NP					
	1/1	1380_31/1	NP					
	1/1	1380_31/1	parkirišče					
	1/1	1380_31/2	njiva					
	1/1	1380_875/13	neplodno					
	1/1	1380_875/13	NP					
	1/1	1380_875/13	NP					
	1/1	1380_875/13	NP					
	1/1	1380_875/14	cesta					
	1/1	1380_875/15	cesta					
	1/1	1380_875/18	vodotok					
	1/1	1380_875/19	NP					
	1/1	1380_875/19	vodotok					
L3	1/1	1379_1521/3	travnik	21.860	21707,4	22.351,3	20/1, 20/2	Prispeva 815,7 m ² za ceste.
	1/1	1379_1521/4	travnik					
	1/1	1379_1521/5	travnik					
	1/1	1379_1521/6	travnik					
	1/1	1379_1521/6	pašnik					
	1/1	1379_1521/9	pašnik					
	1/1	1379_290/3	travnik					
	1/1	1379_290/4	stanov. stavba					
	1/1	1379_292/4	gosp. poslopje					
	1/1	1379_292/5	gosp. poslopje					
	1/1	1379_292/9	pašnik					
	1/1	1379_295/4	cesta					
	1/1	1379_295/8	parkirišče					
	1/1	1379_297/11	funkcionalni objekt					
	1/1	1379_297/5	travnik					
	1/1	1379_297/9	travnik					
	1/1	1379_336/1	travnik					
	1/1	1379_336/2	njiva					
	1/1	1379_336/6	funkcionalni objekt					
	1/1	1379_338	sadovnjak					
	1/1	1379_340/1	travnik					
	1/1	1379_340/2	travnik					
	1/1	1379_340/3	travnik					

	1/1	1379_341/1	njiva					
	1/1	1379_341/1	njiva					
	1/1	1379_341/2	travnik					
	1/1	1379_343/1	travnik					
L30	1/4	1379_297/1	NP	1340	1330,9	5347,1	21	
	1/4	1379_297/1	NP					
	1/4	1379_297/1	NP					
	1/2	1379_302	poslovna stavba					
	1/1	1379_297/6	poslovna stavba					
L31	1/1	1379_325/2	odprto skladišče	9534	9467,4	9382,1	22	
	1/1	1379_325/2	gosp. poslopje					
	1/1	1379_325/2	gosp. poslopje					
	1/1	1379_325/2	NP					
	1/1	1379_332/1	pot					
	1/1	1379_332/3	odprto skladišče					
	1/1	1379_335/2	odprto skladišče					
	1/1	1379_342/2	odprto skladišče					
	1/1	1379_342/3	odprto skladišče					
	1/1	1379_347/5	odprto skladišče					
L32	1/1	1379_288/1	travnik	474	470,7	506	23	
L33	1/2	1379_292/10	poslovna stavba	566	0	0	18	Izločen.
	1/2	1379_292/10	odprto skladišče					
	1/2	1379_1494/6	odprto skladišče					
L34	1/2	1379_292/10	poslovna stavba	566	0	0	18	Izločen.
	1/2	1379_292/10	odprto skladišče					
	1/2	1379_1494/6	odprto skladišče					
L35	1/4	1379_295/3	garaža	239	0	0	30/1, 1	Izločen.
	1/4	1379_295/3	gosp. poslopje					
	1/4	1379_295/3	NP					
	1/4	1379_295/3	dvorišče					
	1/4	1379_295/3	pot					
	1/4	1379_295/3	stanov. stavba					
	1/2	1379_295/2	njiva					
L36	1/4	1379_295/3	garaža	76	0	0	1	Izločen.
	1/4	1379_295/3	gosp. poslopje					
	1/4	1379_295/3	NP					
	1/4	1379_295/3	dvorišče					
	1/4	1379_295/3	pot					
	1/4	1379_295/3	stanov. stavba					
L37	1/4	1379_295/3	garaža	76	0,0	0	1	Izločen.
	1/4	1379_295/3	gosp. poslopje					
	1/4	1379_295/3	NP					
	1/4	1379_295/3	dvorišče					

	1/4	1379_295/3	pot					
	1/4	1379_295/3	stanov. stavba					
L38	1/1	1379_318/5	dvorišče	947	940,4	952,2	24	
	1/1	1379_318/5	poslovna stavba					
L4	1/1	1379_292/2	dvorišče	3735	3708,9	3571,9	25	
	1/1	1379_292/3	travnik					
	1/1	1379_292/6	dvorišče					
	1/1	1379_292/8	dvorišče					
	1/1	1379_295/1	dvorišče					
	1/1	1379_295/14	dvorišče					
	1/1	1379_295/14	funkcionalni objekt					
	1/1	1379_295/6	dvorišče					
	1/1	1379_295/7	gosp. poslopje					
	1/1	1379_327/2	funkcionalni objekt					
L40	1/1	1379_349/1	odprto skladišče	2129	2114,1	2225,6	26	
	1/1	1379_342/5	odprto skladišče					
L41	1/3	1379_297/7	NP	119	118,4	0	21	Izločen.
L42	1/3	1379_301/3	NP	1891	1878	0	21 8	Izločen.
	1/4	1379_297/1	NP					
	1/4	1379_297/1	NP					
	1/4	1379_297/1	NP					
L43	1/2	1379_309/2	njiva	822	815,8	0	14	Izločen.
	1/2	1379_310/2	sadovnjak					
	1/2	1379_310/2	travnik					
	1/2	1379_310/2	njiva					
	1/2	1379_310/4	NP					
	1/2	1379_310/4	stanov. stavba					
	1/2	1379_310/4	gosp. poslopje					
1/2	1379_310/4	dvorišče						
L44	1/2	1379_309/2	njiva	822	0	0	14	Izločen.
	1/2	1379_310/2	njiva					
	1/2	1379_310/2	travnik					
	1/2	1379_310/2	sadovnjak					
	1/2	1379_310/4	NP					
	1/2	1379_310/4	stanov. stavba					
	1/2	1379_310/4	gosp. poslopje					
	1/2	1379_310/4	dvorišče					
L45	1/2	1379_295/2	njiva	163	0	0	30/1, 1	Izločen.
L5	1/1	1379_325/26	poslovna stavba	434	0	0	15, 3	Izločen.
	1/1	1379_325/26	dvorišče					
L6	1/1	1379_297/14	funkcionalni	193	191,7	192,7	27	

			objekt					
L7	1/1	1379_332/4	odprto skladišče	5108	5072,3	5195,2	28	
	1/1	1379_344/1	odprto skladišče					
	1/1	1379_344/6	pašnik					
	1/1	1379_344/7	pašnik					
	1/1	1379_347/7	odprto skladišče					
	1/1	1379_347/8	odprto skladišče					
	1/1	1379_347/9	odprto skladišče					
L8	1/1	1379_325/21	poslovna stavba	600	595,8	600,3	29	
	1/1	1379_325/21	dvorišče					
	1/1	1379_325/30	pot					
L9	1/1	1379_1494/1	cesta	9520	9453,5	8698,9	30/1, 30/2, 30/3	
	1/1	1379_1494/3	cesta					
	1/1	1380_871/11	odprto skladišče					
	1/1	1379_1525/2	neraz.-gradbeni objekt					
	1/1	1380_871/4	cesta					
	1/1	1380_871/7	sadovnjak					
	1/1	1380_871/10	cesta					
Vsota površin:				286.852	284.849,53	284.849,53		
Grafična površina vseh občinskih območij:					40.821,4	61.651,7		
Grafična površina vseh cest:					13.931,8	20.529		

Komentar za Prilogo C.1:

- modro obarvani lastniki, so tisti, ki smo jih za potrebe naloge umestili pod občinska območja (glej: Poglavje 4), vendar pa so v vseh grafičnih prikazih v nalogi prikazani samostojno,
- rumeno obarvane parcele so tiste, katerih površina se je spremenila, ko smo izvedli parcelacijo, da smo lahko določili mejo komasacijskega območja (glej: Poglavje 4.2, preglednica 2).