

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:

Rotar, M. 2012. Vzpostavitev enotne evidence rabe zemljišč na podlagi bonitete zemljišč. Diplomaska naloga. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo. (mentor Ferlan, M.): 51 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:

Rotar, M. 2012. Vzpostavitev enotne evidence rabe zemljišč na podlagi bonitete zemljišč. B.Sc. Thesis. Ljubljana, University of Ljubljana, Faculty of civil and geodetic engineering. (supervisor Ferlan, M.): 51 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
PRVE STOPNJE
TEHNIČNEGA
UPRAVLJANJA
NEPREMIČNIN

Kandidat:

MARKO ROTAR

**VZPOSTAVITEV ENOTNE EVIDENCE RABE
ZEMLJIŠČ NA PODLAGI BONITETE ZEMLJIŠČ**

Diplomska naloga št.: 13/TUN

**UNIQUE REGISTER OF LAND USE ESTABLISHING ON
THE BASIS OF CAPABILITY EVALUATION OF LAND**

Graduation thesis No.: 13/TUN

Mentor:

viš. pred. dr. Miran Ferlan

Predsednik komisije:

viš. pred. mag. Samo Drobne

Član komisije:

izr. prof. dr. Tomaž Ambrožič

Ljubljana, 18. 12. 2012

STRAN ZA POPRAVKE, ERRATA

Stran z napako

Vrstica z napako

Namesto

Naj bo

IZJAVE

Podpisani Marko Rotar izjavljam, da sem avtor diplomske naloge z naslovom »Vzpostavitev enotne evidence rabe zemljišč na podlagi bonitete zemljišč«.

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

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

Ljubljana, 30.10. 2012

Marko Rotar

BIBLIOGRAFSKO – DOKUMENTACIJSKA STRAN IN IZVLEČEK

UDK:	336.575:34:712.24(043.2)
Avtor:	Marko Rotar, inž. geod.
Mentor:	viš. pred. dr. Miran Ferlan
Naslov:	Vzpostavitev enotne evidence rabe zemljišč na podlagi bonitete zemljišč
Tip dokumenta:	diplomska naloga – visokošolski strokovni študij
Obseg in oprema:	51 str., 5 pregl., 7 sl., 1 graf., 5 pril.
Ključne besede:	raba zemljišč, boniteta zemljišč, dejanska raba zemljišč, namenska raba zemljišč, katastrska klasifikacija zemljišč, stavbno zemljišče, kmetijsko zemljišče, gozdno zemljišče, vrednotenje nepremičnin, načrtovanje prostora, socialna politika, davčna politika

Izvleček

V diplomski nalogi so opisane tri glavne prostorske evidence v Republiki Slovenji iz področja rabe zemljišč: boniteta zemljišč, dejanska raba zemljišč in namenska raba zemljišč. Vsem je lastno, da iz njih izhajajo dolžnosti in pravice posameznikov tako fizičnih kot pravnih oseb na področju države. Diplomsko delo obravnava možnost vzpostavitve enotne evidence rabe zemljišč na podlagi bonitete zemljišč, kjer bo na posameznih primerih pokazano, da je smiselno vse evidence povezati v enotno evidenco rabe zemljišč.

BIBLIOGRAPHIC-DOCUMENTALISTIC INFORMATION AND ABSTRACT

UDC: 336.575:34:712.24(043.2)
Author: Marko Rotar, ing. geod.
Supervisor: Sen. Lect. Miran Ferlan, Ph. D.
Title: Unique register of land use establishing on the basis of capability evaluation of land
Document type: Graduation Thesis – Higher professional studies
Notes: 51 p., 5 tab., 7 fig., 1 graph., 5 ann.
Keywords: land use, capability evaluation of land, actual land use, planning land use, cadastre classification of land, building plot, agricultural land, woodland, valuation of real estate, spatial planning, social policy, tax policy

Abstract

This diploma thesis describes the three main spatial registers in the Republic of Slovenia on the areas of land use: capability evaluation of land, actual land use and planning land use. All of its own, to result in duties and rights of both individual and legal persons in the country. This diploma thesis deals with the possibility of establishing a unique register of land use on the basis of capability evaluation of land, which will be shown in individual cases, it makes sense to link all registers into a unique register of land use.

ZAHVALA

Zahvaljujem se Janezu Koširju, univ. dipl. inž. agr., zaposlenemu na Geodetski upravi Republike Slovenije za strokovno pomoč iz področja bonitiranja zemljišč.

»Stran je namenoma prazna.«

KAZALO VSEBINE:

Izjave	II
Bibliografsko-dokumentacijska stran in izvleček	III
Bibliographic-documentalistic information and abstract	IV
Zahvala	V
1 UVOD	1
1.1 Področje raziskave.....	1
1.2 Namen in cilji	2
1.3 Metode raziskovanja	2
2 PREDSTAVITEV EVIDENC	3
2.1 Boniteta zemljišč.....	3
2.2 Dejanska raba zemljišč.....	6
2.3 Namenska raba zemljišč.....	8
2.4 Hipoteza o enotni evidenci rabe zemljišč.....	12
3 UPORABNIKI PODATKOV RABE ZEMLJIŠČ	13
3.1 Socialna politika.....	13
3.2 Davčna politika	13
3.3 Načrtovanje prostora	15
3.4 Množično vrednotenje nepremičnin.....	16
3.5 Subvencije v kmetijstvu	17
3.6 Register nepremičnin.....	18
4 NAČIN VZPOSTAVITVE ENOTNE EVIDENCE RABE ZEMLJIŠČ	20
4.1 Kriteriji izhajajoč iz bonitete zemljišč.....	20
4.1.1 Značilnosti bonitete zemljišč v odnosu do dejanske rabe zemljišč	20
4.1.2 Varovanje kmetijskih in gozdnih zemljišč na podlagi bonitete zemljišč	22
4.1.3 Primerjava podatkov bonitete zemljišča z nekaterimi prostorskimi podatki.....	23
4.1.4 Ocena katastrskega dohodka na podlagi bonitete zemljišč	24
4.1.5 Zaščita kmečkih gospodarstev na podlagi bonitete zemljišč.....	24
4.1.6 Ocena vrednosti kmetijskih zemljišč na podlagi bonitete zemljišč.....	25
4.1.7 Bonitete zemljišč kot enotna evidenca o kmetijskih in gozdnih zemljiščih	26
4.1.8 Grafični prikaz območij enake bonitete	26
4.2. Vzorčen primer vzpostavitve enotne evidence rabe zemljišč.....	28

4.2.1 Prikaz bonitete zemljišč.....	30
4.2.2 Prikaz dejanske rabe zemljišč.....	33
4.2.3 Prikaz namenske rabe zemljišč.....	35
4.2.4 Ugotovitve iz primerjave posameznih prikazov.....	38
4.2.4.1 Način vodenja in vzdrževanja enotne evidence rabe zemljišč.....	39
5 UPORABA ENOTNE EVIDENCE RABE ZEMLJIŠČ	41
5.1 Uporaba za strokovne podlage upravljanja s prostorom.....	41
5.2 Uporaba v izvrševanju dolžnosti in pravic posameznika	44
6 ZAKLJUČEK	46
VIRI	49

KAZALO PREGLEDNIC

Preglednica 1: Primer prevedbene preglednice	4
Preglednica 2: Grafični prikaz območij razlik veljavne bonitete in digitalno določene bonitete zemljišč, območje OGU Slovenj Gradec.....	27
Preglednica 3: Primer atributnega prikaza zapisa rabe zemljišč v enotni evidenci.....	39
Preglednica 4: Boniteta kmetijskih zemljišč po razponu in deležih površin.....	42
Preglednica 5: Boniteta gozdnih zemljišč po razponu in deležih površin	42

KAZALO GRAFIKONOV

Grafikon 1: Razpon kmetijskih zemljišč glede na bonitetne točke	43
---	----

KAZALO SLIK

Slika 1: Izračun bonitetnih točk po enačbi	5
Slika 2: Aero posnetek vzorčnega področja.....	29
Slika 3: Bonitetne točke parcel	30
Slika 4: Sistem koncentričnih krogov rabe zemljišč	31
Slika 5: Dejanska raba zemljišč prikazana na parcele.....	33
Slika 6: Namenska raba zemljišč prikazana na parcele.....	35
Slika 7: Razpon bonitetnih točk kot enotni grafični prikaz bonitete.....	37

»Stran je namenoma prazna.«

1 UVOD

V Republiki Sloveniji imamo na področju prostorskih evidenc veliko število evidenc, ki se vodijo po različnih inštitucijah (ministrstvih, agencijah, inštitutih, zavodih).

Nastanek teh evidenc je pogojen z različnimi ekonomskimi, gospodarskimi, okoljevarstvenimi ter političnimi potrebami in interesi.

Evidence so nastajale v različnih časovnih obdobjih, z različnimi metodologijami in natančnostmi. Vsem pa je lastno, da iz njih izhajajo dolžnosti in pravice posameznikov na področju države. Izmed številnih evidenc o zemljiščih sta bili tudi pred kratkim ukinjeni evidenci vrst rabe zemljišč ter katastrska klasifikacija, ki sta bili strokovna in pravno veljavna podlaga in sta se vodili v zemljiškem katastru. Uporaba podatkov je bila opredeljena v številnih zakonskih in podzakonskih predpisih, z ukinitvijo pa se kljub opozorilom še vedno ni na novo opredelila ustrezna metodologija.

Predvsem zaradi velikega števila na novo pripravljenih evidenc, ki so nastale na podlagi še večjega števila zakonov in so največkrat med seboj neusklajeni in nedosledni, se v današnjem času dogaja, da dolžnosti in pravice posameznikov niso odvisne od zakonov, kar bi po Ustavi Republike Slovenije morale biti, ampak od načina evidentiranja podatkov v teh evidencah. Na istem zemljišču - parceli se tako za različne namene uporabljajo podatki in metode, ki so nastali iz predhodno, tudi pavšalno ugotovljenih podatkov in brez kakršnekoli ocene posledic za lastnike zemljišč.

Velike probleme imajo tudi uporabniki teh podatkov na področju tehničnih in znanstvenih raziskav, statistik, analiz prostorskih podatkov ter različnih ekonomsko gospodarskih študij. Ob vse večji informatizaciji državnih služb se tako pojavlja potreba po izvornih in dovolj zanesljivih podatkih, ki bi bili lahko enostavna, hitra in poceni rešitev za enotno evidenco, namenjeno za številne uporabnike.

1.1 Področje raziskave

V diplomski nalogi sem se omejil na tri prostorske evidence, treh različnih inštitucij, ki jih je smiselno povezati med seboj:

1. Boniteta zemljišč (Geodetska uprava Republike Slovenije - GURS)
2. Dejanska raba zemljišč (Ministrstvo za kmetijstvo in okolje - MKO)
3. Namenska raba zemljišč (Občine)

Vse te tri evidence imajo v svojih imenih pojem oziroma besedo zemljišče. Če postavimo trditev, da je zemljišče v prostoru eno in ga kot takega tudi vidimo, je smiselno, da z njim tudi upravljamo enotno.

1.2 Namen in cilji

V diplomski nalogi je prikazano, kako bi bilo smiselno posamezne evidence, glede na njihovo vsebino bolj povezati, če ne že kar združiti. Glede na podatke in njihovo uporabo je smiselno, da se uvede ena sama evidenca rabe zemljišč na področju Republike Slovenije na osnovi katere bi lahko učinkovito evidentirali podatke, določali prostorske režime in izvajali socialno ter davčno politiko izhajajočo iz zemljišč.

1.3 Metode raziskovanja

Ob spoznanju, da imamo različne prostorske evidence iz področja rabe zemljišč, bo prvi del raziskave namenjen predstavitvi le teh.

V naslednjem sklopu bodo predstavljeni glavi uporabniki teh evidenc.

Kritično bodo predstavljeni razlogi, zakaj je boniteta zemljišč najbolj primerna za izhodišče enotne evidence o rabi zemljišč.

Na vzorčnem primeru bom analiziral in pokazal rezultate smiselnosti in načina vzpostavitve nove evidence.

Način raziskovanja je sintetično analitičen, saj ponuja ob izbiri in združevanju informacij ter podatkov najbolj ustrezno analitično presojo oziroma oceno.

S tem se ponuja najboljša sinergija nadgradnje podatkov v sedanjih prostorskih evidencah.

2 PREDSTAVITEV EVIDENC

2.1 Boniteta zemljišč

Zakon o evidentiranju nepremičnin, državne meje in prostorskih enot (ZENDMPE), Uradni list RS, št. 52/2000, je v svojih določilih prvič napovedal prenehanje veljavnosti podatkov o vrstah rabe in katastrski klasifikaciji zemljišč, to je sedem let po objavi zakona. V tem obdobju je bilo potrebno pripraviti nov način uvrščanja in ocenjevanja zemljišč, pri tem pa ohraniti čim več izvornih podatkov, ki so se zbirali od samega nastanka zemljiškega katastra. Ob sodelovanju strokovnjakov z različnih področij (agronomija, agrarna ekonomika, geologija, geografija, geodezija, itd) se je strokovna skupina, ki je delovala v okviru GURS odločila za nov način ocenjevanja. Pri tem so bili v ospredju tudi predlogi ekspertov FAO (Food and Agriculture Organization of the United Nations), ki so še pred začetkom izdelave predloga nove metode ocenjevanja pripravili poročilo, v katerem je bilo med ostalim predlagano, da se pripravi metoda, ki bo enostavna, hitro izvedljiva, imela možnost uporabe tudi drugih že znanih podatkov o zemljiščih, poceni in nenazadnje tudi z možnostjo ugotavljanja izvornega podatka, ki je povezljiv z osnovnimi podatki katastrske klasifikacije. Glede na zainteresirane uporabnike katastrske klasifikacije, se je strokovna skupina odločila za metodo ocenjevanja – bonitiranja zemljišč na podlagi naravnih dejavnikov, ki jih je vsebovala že obstoječa katastrska klasifikacija. Bonitiranje zemljišč pomeni določanje proizvodne sposobnosti zemljišč v obliki bonitetnih točk na podlagi lastnosti tal, klime, reliefa in posebnih vplivov (osončenje, skalovitost, sušnost, poplavnost, ...). Podatki se vodijo v zemljiškem katastru za vsako parcelo posebej.

Vzpostavitev bonitete zemljišč v zemljiškem katastru se je izvedla na podlagi posodobljenih podatkov vzorčnih parcel. Pravilnik o vzpostavitvi bonitete zemljišč, ki je bil objavljen v Uradnem listu RS, št. 35/2008, ureja postopek vzpostavitve bonitete zemljišča prek tako imenovanih prevedbenih preglednic, ki so sestavni del priloge pravilnika. Prevedba podatkov je potekala tako, da so se prevzeli atributni podatki zemljiškega katastra (katastrska kultura, katastrski razred in ustrezni katastrski okraj) in bonitete za ustrezne katastrske kulture, katastrski razred in katastrski okraj. Zaradi posebnosti zemljiškega katastra, kjer parcela lahko obsega tudi več parcelnih delov in vrste rabe, ki nimajo podatkov o proizvodni sposobnosti, je bilo treba pripraviti ustrezne preračune in prikaz podatkov za celo parcelo. Vsaka parcela nosi podatek o proizvodni sposobnosti zemljišč, ki je preračunan glede na sorazmerni delež posamezne bonitete zemljišča na celotno proizvodno sposobno zemljišče–parcelo, in tisti del, ki ni proizvodno sposobno zemljišče in ima boniteto nič (0). Za parcelo se lahko vodita le dva podatka, in sicer podatek o boniteti z vrednostjo nič in boniteti z vrednostjo različno od nič.

Z grafičnim presekom dejanske rabe, ki jo vodi MKO in z zemljiško katastrskim prikazom, so bile v skladu s pravilnikom odpravljene oziroma korigirane površine, ki jih obe evidenci različno prikazujeta. Po uskladitvi podatkov so bili vzpostavljeni pogoji za samostojno evidenco grafičnega

prikaza območij enake bonitete zemljišč, ki je strokovna podlaga za vzdrževanje in posodabljanje bonitete zemljišč.

Pravilnik o določanju in vodenju bonitete zemljišč ureja način določanja bonitete na podlagi strokovnih meritev in podatkov. Prvič so v Sloveniji uradno objavljeni tudi nekateri standardi in načini določanja naravnih dejavnikov, kot na primer: uporaba tehnike v različnih nagibih, gozdne združbe in posamezne kulturne rastline za klimatska območja, posebni vplivi za proizvodno sposobnost itd. Vsi standardi in načini določanja so objavljeni v prilogi k pravilniku kot merila za bonitiranje zemljišč. Pravilnik poleg načina določanja in vzdrževanja bonitete zemljišča določa tudi način vzdrževanja grafičnega prikaza območij enake bonitete in način izvajanja bonitiranja s sestavnim delom elaborata spremembe bonitete zemljišč. V končnih določilih pravilnik tudi določa veljavnost in neodvisnost postopkov katastrske klasifikacije in bonitiranja zemljišč.

V Uradnem listu RS, št. 47/2008, je bil objavljen Pravilnik o določanju in vodenju bonitete zemljišč. Z objavo pravilnika je bil izpolnjen še zadnji pogoj za vzpostavitev in ocenjevanje proizvodne sposobnosti zemljišč na podlagi naravnih danosti.

Sistem vrednotenja zemljišč na podlagi naravnih in gospodarskih pogojev, ki ga ureja Pravilnik za katastrsko klasifikacijo zemljišč (Uradni list SRS, št. 28/1979, 35/1983, Uradni list RS, št. 52/2000) v skladu z določili Zakona o evidentiranju nepremičnin - ZEN (Uradni list RS, št. 47/2006, 65/2007 - Odločba US, št. 106/2010 - ZDoh-2H in 47/2012 - ZUKD-1A), preneha veljati leta 2012.

Preglednica 1: Primer prevedbene preglednice (Pravilnik o vzpostavitvi bonitete zemljišč, Uradni list RS, št. 35/2008)

SIF_K_OK	IME_K_OK	SIF_KO	IME_KO	SIF_VR	V_RABE	KR	Parc. št.	Št. pod.	Štev. točk
22	Murska Sobota	1	HODOŠ	101	Njiva	4	2488	0	49
22	Murska Sobota	53	BODONCI	101	Njiva	5	856	0	42
22	Murska Sobota	104	RAKIČAN	101	Njiva	6	1934	1	32
22	Murska Sobota	90	FOKOVCI	101	Njiva	7	1656	0	17
22	Murska Sobota	57	KOŠAROVCI	101	Njiva	8	130	0	14
22	Murska Sobota	134	FOKOVCI	102	Vrt	2	5	0	70
22	Murska Sobota	69	CANKOVA	102	Vrt	3	1248	0	64
22	Murska Sobota	1	HODOŠ	102	Vrt	4	2488	0	49
22	Murska Sobota	82	KANČEVCI	103	Plantažni sadovnjak	1	779	0	71
22	Murska Sobota	90	FOKOVCI	103	Plantažni sadovnjak	2	2289	0	45

Prevedbene preglednice so se uporabile samo enkratno ob vzpostavitvi bonitete.

Za vsak katastrski okraj, v katerem je katastrska kultura in katastrski razred, se določi vzorčna parcela, ki ima določeno boniteto zemljišča.

Boniteta se določila na osnovi:

- geoloških podlag (apnenec, dolomit, vodni nanos, ...)
- teksture tal (zrnavost – odstotek mineralnih delov)
- razvojne stopnje (globina tal)
- nagiba
- nadmorske višine

Za vse nadaljnje vzdrževanje, določanje in spreminjanje bonitet, je potrebno uvesti upravni postopek na GURS na zahtevo stranke, za katero predhodno kmetijski in gozdarski strokovnjaki, ki so pooblaščen za strokovna dela pri bonitiranju kmetijskih zemljišč in gozdov izdelajo elaborat.

Boniteta ima razpon od 0 do 100 bonitetnih točk.

Boniteta 0 predstavlja negozdno in nekmetsko zemljišče.

Na podlagi posebnih vplivov se lahko zgodi, da je boniteta zemljišča tudi negativna (teoretično samo v ekstremnih primerih). V tem primeru se podeli boniteta 1.

Na podlagi osnovnih podatkov o naravnih dejavnikih, ki vplivajo na izračun bonitete zemljišč, je bila izdelana enačba.

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

pri čemer je:

- | | |
|----------------------------|---------------------------------|
| – B: | bonitetne točke, |
| – T: | točke lastnosti tal, |
| – K: | točke lastnosti klime, |
| – R: | točke lastnosti reliefa, |
| – $\sum\%$ posebni vplivi: | vsota deležev posebnih vplivov. |

Slika 1: Izračun bonitetnih točk po enačbi (Pravilnik o določanju in vodenju bonitete zemljišč, Uradni list RS, št. 47/2008)

Izhodišče za vzpostavitev bonitete je predstavljala katastrska klasifikacija zemljišč in vrste rabe zemljišč.

Katastrska klasifikacija zemljišč obsega po Pravilniku za katastrsko klasifikacijo zemljišč uvrščanje zemljišč v katastrske kulture, katastrski razred in izpeljavo teh podatkov v zemljiško katastrskem operatu:

- katastrska kultura (12 kultur) je opredeljevala možno (dejansko uporabno) rabo zemljišča,
- katastrski razred (8 razredov) je opredeljeval kakovost rabe (katastrske kulture) zemljišča,
- katastrski okraji (42 okrajev), ki so bili uvedeni zaradi raznolikosti pokrajin,
- podlaga za obdavčitev zemljišč so bili raba, katastrski razred in cenilni - katastrski okraj.

Vrste rabe zemljišč (Pravilnik o vodenju vrste rabe zemljišč v zemljiškem katastru (Uradni list SRS, št. 41/82), urejajo merila, pogoje in pravila za evidentiranje in uvrščanje vrste rabe v zemljiškem katastru.

Imamo štiri skupine vrst rabe: katastrske kulture, zemljišča pod gradbenimi objekti razen za zemljišča pod stavbami, zelene površine in nerodovitna zemljišča,

Katastrske kulture so njive, vrtovi, plantažni sadovnjaki, ekstenzivni sadovnjaki, vinogradi, travniki, barjanski travniki, pašniki, gozdovi, trstičja, hmeljišča in gozdne plantaže.

Z dnem 01.07.2012 so prenehali veljati podatki o katastrski klasifikaciji zemljišč in vrstah rabe zemljišč, kot to določa ZEN.

Posledično to pomeni, da so prenehali veljati vsi zakonski členi, ki uporabljajo podatke o katastrski klasifikaciji zemljišč in vrstah rabe zemljišč.

2.2 Dejanska raba zemljišč

Dejanska raba je določena s fizičnimi elementi zemeljskega površja, ki so posledica naravnih dejavnikov ali človekove dejavnosti (uporabe) in jih je možno določiti z metodami fotogrametrije ali s pomočjo podatkov iz drugih digitalnih evidenc o fizični lastnosti prostora.

Pravna podlaga za to je bila dana s Pravilnikom o evidenci dejanske rabe kmetijskih in gozdnih zemljišč (Uradni list RS, št. 122/2008).

Dejanska raba je bila vzpostavljena na osnovi interpretacije letalskih posnetkov (Digitalni ortofoto - DOF) za namene administrativnih kontrol in izdelave katastra trajnih nasadov (vinogradi, sadovnjaki, hmeljišča in oljčniki). Gre za tipološko delitev vrste rabe glede na stanje dejanske rabe ob zajemu in ločuje kategorije rabe, kot so pozidana in sorodna zemljišča, kmetijska zemljišča, gozdovi, vode ipd.

Podrobnejše vrste dejanske rabe kot jih vodi MKO so:

- njiva,
- hmeljišče,
- začasni travnik,
- trajne rastline na njivskih površinah,
- rastlinjak,
- vinograd,
- matičnjak,
- intenzivni sadovnjak,
- ekstenzivni oziroma travniški sadovnjak,
- oljčnik,
- ostali trajni nasadi,
- trajni travnik,
- barjanski travnik,
- gorski pašnik,
- kmetijsko zemljišče, poraslo z gozdnim drevjem,
- kmetijsko zemljišče v zaraščanju,
- plantaža gozdnega drevja,
- drevesa in grmičevje,
- neobdelano kmetijsko zemljišče,
- gozd.

V evidenci dejanske rabe se za namene ugotavljanja izpolnjevanja pogojev za ukrepe kmetijske politike zajemajo tudi druge vrste dejanske rabe in sicer:

- pozidano in sorodno zemljišče,
- barje,
- trstičje,
- ostalo zamočvirjeno zemljišče,
- suho, odprto zemljišče s posebnim rastlinskim pokrovom,
- odprto zemljišče brez ali z nepomembnim rastlinskim pokrovom,
- voda.

Evidenca dejanske rabe, ki jo vodi MKO v glavnem obsega že do sedaj opredeljene vrste rabe in katastrske kulture iz zemljiškega katastra. Za namene subvencioniranja kmetijske pridelave se je na ministrstvu vzpostavila tudi aplikacija GERK (grafične enote rabe kmetijskih zemljišč), ki pa zajema še druge podatke o zemljiščih in služi kot kontrolni sloj pri pravilnem uvrščanju v posamezno rabo.

Tudi ZEN določa, da se v zemljiškem katastru vodijo podatki o dejanskih rabah zemljišč, pri čemer ločimo:

1. kmetijska zemljišča;
2. gozdna zemljišča;
3. vodna zemljišča;
4. neplodna zemljišča
5. pozidana zemljišča.

Teh pet osnovnih dejanskih rab je bilo prevzetih iz podrobnih dejanskih rab kot jih vodi MKO.

Tukaj lahko pride do problema vzdrževanje evidence dejanske rabe, ker zakonsko vodita evidenco dve inštituciji, GURS in MKO. Lahko pride do razhajanj uradnih podatkov na današnji dan, da dve inštituciji prikazujeta različni dejansko rabo na isti parceli – zemljišču. V takem primeru pride do usklajevanja podatkov med obema inštitucijama, kar pa predstavlja problem v časovnem zamiku.

Pri tem se izkaže še en problem, ker dejansko rabo na MKO vodijo po poligonih kot so jih določili po DOF-u, GURS pa vodi dejansko rabo na parcelo, ki jo pridobijo z grafičnim presekom poligonov dejanskih rab in poligonov parcel. Zaradi zamika grafičnega prikaza parcel (zamik katastra) pride lahko do napačnih določitev dejanske rabe na parcelo.

V ta namen je leta 2012 GURS izdal navodilo za izdelavo elaborata spremembe dejanske rabe zemljišča, ki je posledica zamika zemljiškokatastrskega prikaza.

Dejanska raba prostora je neodvisna od predpisov s področja upravnega prava, ki določajo način pridobivanja in uživanja lastninske pravice.

Vodenje in vzdrževanje dejanske rabe se izvaja na podlagi interpretacije iz cikličnega aerosnemanja in terenskega ogleda. Spremembe na podlagi prijav strank obravnava posebna komisija na MKO, ki po preveritvi tudi obvesti stranke. Podatki se v aplikaciji GERK sproti ažurirajo, GURS pa prejme spremembe vsake tri mesece. Glede na trenutno pokrovnost zemljišča, MKO vodi 27 različnih vrst dejanskih rab, ki predstavljajo posamezne poligone, nezdržljive z drugimi evidencami o zemljiščih.

2.3 Namenska raba zemljišč

Zakon o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt) (Uradni list RS, št. 33/2007) določa, da je namenska raba s prostorskimi akti določena raba zemljišč in objektov.

Enota urejanja prostora je območje z enotnimi značilnostmi prostora, na katerem se določi namenska raba in dopustna izraba prostora ter omejitve, povezane z varstvom okolja, ohranjanjem narave in varstvom kulturne dediščine. Za posamezne vrste posegov v prostor se določijo enotni prostorski

izvedbeni pogoji oziroma usmeritve ter pogoji in omejitve za izdelavo občinskega podrobnega prostorskega načrta, če je ta predviden.

Določitev namenske rabe zemljišč je pomembna faza prostorskega načrtovanja, ki naj omogoča skladen prostorski razvoj z obravnavo in usklajevanjem različnih potreb in interesov razvoja z javnimi koristmi na področjih varstva okolja, ohranjanja narave in kulturne dediščine, varstva naravnih virov, obrambe in varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami.

Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega prostorskega načrta ter pogojih za določitev območij sanacij razpršene gradnje in območij za razvoj in širitev naselij (Uradni list RS, št. 99/2007) določa, da se namenska raba prostora ob upoštevanju področnih predpisov določi, oziroma prikaže glede na fizične lastnosti prostora in predvideno rabo ter v skladu z izhodišči in usmeritvami iz hierarhično nadrejenih prostorskih aktov in se deli na:

1. območja stavbnih zemljišč,
2. območja kmetijskih zemljišč,
3. območja gozdnih zemljišč,
4. območja vodnih zemljišč,
5. območja drugih zemljišč (npr. visokogorska zemljišča, pridobivalni prostor mineralnih surovin, območja za potrebe obrambe ter območja za potrebe varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami).

V občinskem prostorskem načrtu se za celotno območje občine po posameznih enotah urejanja prostora določi oziroma prikaže območja podrobnejše namenske rabe prostora. Podrobnejša namenska raba prostora se v skladu z izhodišči in usmeritvami iz hierarhično nadrejenih prostorskih aktov in ob upoštevanju področnih predpisov določi oziroma prikaže glede na fizične lastnosti prostora in predvideno rabo ter se deli na:

- 1.1. območja stanovanj, ki so namenjena bivanju in spremljajočim dejavnostim;
- 1.2. stanovanjske površine, ki so namenjene bivanju brez ali s spremljajočimi dejavnostmi;
- 1.3. stanovanjske površine za posebne namene, ki so namenjene občasnemu ali stalnemu bivanju različnih skupin prebivalstva (otrok, ostarelih, študentov in drugih socialnih skupin);
- 1.4. površine podeželskega naselja, ki so namenjene površinam kmetij z dopolnilnimi dejavnostmi in bivanju;
- 1.5. površine počitniških hiš, ki so namenjene za počitek;
- 1.6. območja centralnih dejavnosti, ki so namenjena oskrbnim, storitvenim in družbenim dejavnostim ter bivanju;
- 1.7. osrednja območja centralnih dejavnosti, kot so območja historičnih ali novih jeder, kjer gre pretežno za prepletanje trgovskih, oskrbnih, storitvenih, upravnih, socialnih, zdravstvenih, vzgojnih, izobraževalnih, kulturnih, verskih in podobnih dejavnosti ter bivanja;
- 1.8. druga območja centralnih dejavnosti, kjer prevladuje določena dejavnost;

- 1.9. območja proizvodnih dejavnosti, ki so pretežno namenjena industrijskim, proizvodnim in spremljajočim storitvenim ter servisnim dejavnostim;
- 1.10. površine za industrijo, ki so namenjene industrijskim dejavnostim;
- 1.11. gospodarske cone, ki so namenjene obrtnim, skladiščnim, prometnim, trgovskim, poslovnim in proizvodnim dejavnostim;
- 1.12. površine z objekti za kmetijsko proizvodnjo, ki so namenjene kmetijskim stavbam za intenzivno pridelavo rastlin ali reje živali;
- 1.13. posebna območja, ki so namenjena posebnim dejavnostim, kot so območja za turizem, nakupovalna središča in podobno;
- 1.15. površine za turizem, ki so namenjene hotelom, bungalovom in drugim objektom za turistično ponudbo in nastanitev;
- 1.16. površine drugih območij, ki so namenjene zlasti večjim nakupovalnim centrom, sejmiščem, zabaviščnim parkom, prireditvenim prostorom in drugim podobnim dejavnostim;
- 1.17. športni centri, kot so športne površine in objekti, ki so namenjeni športnim aktivnostim in športnim prireditvam;
- 1.18. območja zelenih površin, ki so namenjena preživljanju prostega časa, predvsem rekreaciji in športu na prostem in izboljšavi kakovosti bivanja;
- 1.19. površine za oddih, rekreacijo in šport na prostem;
- 1.20. parki kot urejena območja odprtega prostora v naselju;
- 1.21. površine za vrtičkarstvo, ki so namenjene prostočasni kmetijski dejavnosti;
- 1.22. druge urejene zelene površine, kot zeleni pasovi z zaščitno oziroma drugo funkcijo;
- 1.23. pokopališča, ki so namenjena površinam za pokop in spominu na umrle;
- 1.24. območja in omrežja prometne infrastrukture, ki so namenjena za izvajanje dejavnosti gospodarskih služb s področja prometa: površine cest in železnic; letališča; pristanišča;
- 1.25. ostale prometne površine, ki so namenjene objektom transportne infrastrukture ter objektom in napravam za odvijanje prometa;
- 1.26. območja komunikacijske infrastrukture, ki so namenjena za izvajanje dejavnosti gospodarskih služb s področja telekomunikacij;
- 1.27. območja energetske infrastrukture, ki so namenjena za izvajanje dejavnosti gospodarskih služb s področja energetike;
- 1.28. območja okoljske infrastrukture, ki so namenjena za izvajanje dejavnosti gospodarskih služb s področja oskrbe z vodo, čiščenja odpadnih voda ter ravnanja z odpadki;
- 1.29. območja za potrebe obrambe v naselju, ki so namenjena izključno za obrambne potrebe, na katerih potekajo stalne aktivnosti, zlasti za usposabljanje in delovanje vojske;
- 1.30. površine razpršene poselitve kot avtohtoni poselitveni vzorec v krajini, nizke gostote pozidave, s pojavi samotnih kmetij, zaselkov, razdrobljenih, razpršenih, raztresenih, razpostavljenih in razloženih naselij ter drugih oblik strnjenih manjših naselij;

- 1.31. razpršena gradnja, kot zemljišče pod stavbo izven območij stavbnih zemljišč;
- 2.1. območja najboljših kmetijskih zemljišč;
- 2.2. območja drugih kmetijskih zemljišč;
- 3.1. gozdna zemljišča, kot zemljišča porasla z gozdnim drevjem, zemljišča namenjena gojenju in ekonomskemu izkoriščanju gozdov ter zemljišča v zaraščanju;
- 4.1. območja površinskih voda, ki so namenjena za izvajanje dejavnosti s področja rabe voda: celinske vode; morje;
- 4.2. območja vodne infrastrukture, ki so namenjena vodnim zemljiščem površinskih voda in vodnim objektom, kot so pregrade, jezovi in podobno;
- 5.1. območja mineralnih surovin, ki so namenjena za izvajanje dejavnosti s področja izkoriščanja mineralnih surovin;
- 5.2. površine nadzemnega pridobivalnega prostora;
- 5.3. površine podzemnega pridobivalnega prostora s površinskim vplivom, ki onemogoča drugo rabo;
- 5.4. območja za potrebe varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami;
- 5.5. območja zunaj naselij za potrebe obrambe, ki so namenjena za izvajanje dejavnosti s področja obrambe zunaj naselij in so določena kot območja izključne rabe prostora;
- 5.6. ostala območja, kot so neplodna območja, zlasti gorovja nad gozdno mejo ter pašništvo in tista območja, ki jih ni mogoče uvrstiti v zgoraj navedene kategorije.

Vzdrževanje oziroma sprememba namenske rabe zemljišča lahko poteka samo v postopku priprave občinskega prostorskega načrta.

Občina je v teh postopkih samostojna in neodvisna v okviru zakonodaje. Na podlagi strokovnih podlag se sama odloča, kje in v kakšnem obsegu bo predlagala spremembo namenske rabe prostora.

Javnost pri tem sodeluje skozi podajanje pobud za spremembo namenske rabe, v času javne razgrnitve in na javni obravnavi. Občina je v okviru postopka tudi dolžna zavzeti stališča do podanih pripomb, podanih med javno razgrnitvijo in na javni obravnavi. Lastnik ima možnost in pravico, da v okviru postopka zagovarja svoj interes, občina pa lahko njegovo pobudo sprejme ali argumentirano zavrže.

Pobude presoja pooblaščen strokovna služba občine, v samem postopku pa tudi posamezni resorji, ki vsak na svojem področju ščitijo javni interes (različna zavarovanja, omejitve in drugi režimi v prostoru). Status »stavbnega zemljišča« v planskem aktu ne pomeni neke avtomatično pridobljene pravice. Šele pravnomočno izdano gradbeno dovoljenje za poseg v prostor pomeni pridobljeno pravico z vsemi pravnimi posledicami.

Tukaj pridemo do zanimive trditve, da zemljišča za gradnjo stavb pravzaprav določa posamezna Upravna enota, ki izda gradbeno dovoljenje za nepremičnino, ki leži na njenem območju in ne občina.

2.4 Hipoteza o enotni evidenci rabe zemljišč

Iz predhodnih opisov vsebine posamezne evidence izhaja, da se določeni pojmi pojavljajo v vseh treh evidencah. Tudi, če pogledamo območja posameznih zemljišč vidimo, da se le ta v posameznih evidencah evidentirajo na podoben način.

Primer takega zemljišča:

- po proizvodni sposobnosti zemljišč: število bonitetnih točk 64 (bivša njiva, razred 3),
- dejanska raba: kmetijska zemljišča - njiva,
- namenska raba: območja najboljših kmetijskih zemljišč

Vidimo, da je tako zemljišče po proizvodni sposobnosti, vidnemu dejanskemu stanju in namenu uporabe njiva. Kar pomeni, da je to zemljišče, v prostoru dejansko njiva, z visoko proizvodno sposobnostjo in naj se ga zato tudi v prihodnje ohranja in namenja za kmetovanje. Tako zemljišče bi lahko v eni sami evidenci evidentirali z zapisom »njiva 64« in za to ne potrebujemo treh različnih evidenc, ki se velikokrat med seboj tudi neupravičeno razlikujejo.

Seveda pa današnji uporabnik teh evidenc pri svojih zahtevah ne rabi različnih podatkov, ki jih mora združevati in jih zato zelo težko interpretira ampak en sam podatek, ki mu pove vse o zemljiščih.

Tudi način presekov slojev posameznih podatkov različnih evidenc v današnjem času ne daje najbolj učinkovite podpore in rešitve uporabnikom, ker načini evidentiranja med seboj niso usklajeni in je vsaka institucija postavila svojo metodologijo vzpostavitve in vodenja posamezne evidence. Zato lahko pride do velikih odstopanj med posameznimi podatki, pa čeprav je s »pogledom« v prostor popolnoma jasno kaj bi moralo biti.

Zato bi moral biti cilj posameznih institucij, ki se ukvarjajo z evidentiranjem prostora in zakonodajalca, da se zagotovi enotna evidenca rabe zemljišč.

3 UPORABNIKI PODATKOV RABE ZEMLJIŠČ

Naštel bom nekaj glavnih zakonskih dejavnikov, ki v svoja določila vključujejo evidence o zemljiščih.

3.1 Socialna politika

1. Centralna zbirka »e-Sociala«.

Vzpostavljena je bila v skladu z določbami Zakona o uveljavljanju pravic iz javnih sredstev (ZUPJS) (Uradni list RS, št. 62/2010), ki med drugimi določa, da se v premoženje osebe šteje nepremično premoženje.

Vir za to so podatki GURS o vrednosti nepremičnin (posplošena tržna vrednost po predpisu, ki ureja množično vrednotenje nepremičnin iz registra nepremičnin), podatki o vrsti nepremičnine (dejanska raba parcele iz zemljiškega katastra, dejanska raba stavb in delov stavb iz katastra stavb) in podatki o površini stanovanja.

2. Brezplačna pravna pomoč (BPP).

Zakon o brezplačni pravni pomoči (ZBPP-UPB1) (Uradni list RS, št. 96/2004) določa, da Strokovna služba za BPP lahko preveri premoženjsko stanje prosilca pri pristojnih organih, ki o posamezni vrsti premoženja vodijo evidenco. V vsakem primeru pa mora strokovna služba za BPP premoženjsko stanje preveriti, če to zahteva pristojni organ za BPP ali če to zahteva državni pravobranilec.

O odobritvi brezplačne pravne pomoči odloča predsednik okrožnega sodišča oziroma predsednik specializiranega sodišča prve stopnje (pristojni organ za BPP) zato sodišča preverjajo nepremičninsko premoženje prosilca v podatkih vrednosti nepremičnin, kot jih vodi GURS.

3.2 Davčna politika

1. Zakon za uravnoteženje javnih financ (ZUJF) (Uradni list RS, št. 40/2012) je uvedel dve novi davčni dajatvi:

1.1. Davek na dobiček zaradi spremembe namembnosti zemljišč.

Zemljišča za gradnjo stavb za namene tega zakona so zemljišča, ki so kot zemljišča za gradnjo stavb evidentirana v registru nepremičnin, v skladu s predpisi o množičnem vrednotenju nepremičnin, ali zemljišča, ki so stavbna zemljišča, za katera občina potrdi, da ustrezajo kriterijem za določitev zemljišč za gradnjo stavb.

Tukaj nastane zakonski problem, ker Pravilnik o določanju zemljišč za gradnjo, ki ga je GURS v sodelovanju z Direktoratom za prostor na Ministrstvu za infrastrukturo in prostor pripravil, še ni sprejet.

1. 2. Davek na nepremično premoženje večje vrednosti.

Z davkom na nepremično premoženje se obdavčijo nepremičnine na območju Republike Slovenije, kot so po stanju na dan 1. januarja leta, za katero se davek odmerja, določene v registru nepremičnin, ki pripadajo istemu lastniku, kadar njihova skupna vrednost znaša najmanj 1.000.000 eurov.

Za nepremičnine po prejšnjem odstavku se štejejo vse nepremičnine, razen nepremičnine za poslovno in industrijsko rabo ter za javni namen.

2. Zakon o davku na promet nepremičnin (ZDPN-2) (Uradni list RS, št. 117/2006) določa, da če je prodajna cena nižja od posplošene tržne vrednosti nepremičnine, ugotovljene na podlagi zakona, ki ureja množično vrednotenje nepremičnin za več kot 20%, je davčna osnova 80% posplošene tržne vrednosti te nepremičnine ne glede na plačilo (v denarju, v stvareh, v storitvah, v prevzetih dolgovih nekdanjega lastnika in podobno), ki ga je ali ga bo prodajalec prejel od kupca za opravljen promet nepremičnine.

3. Nadomestilo za spremembo namembnosti kmetijskih zemljišč.

Dejanske rabe kot jih vodi MKO vplivajo tudi na nadomestilo za spremembo namembnosti kmetijskih zemljišč, kot to določa Zakon o spremembah in dopolnitvi Zakona o kmetijskih zemljiščih (ZKZ-D), (Uradni list RS, št. 58/2012).

Investitor, ki vloži vlogo za izdajo dovoljenja za gradnjo objekta, katerega tlorisna površina ali del tlorisne površine leži na kmetijskem zemljišču (v nadaljnjem besedilu: tlorisna površina kmetijske rabe) in ima zemljiška parcela, na kateri leži tlorisna površina kmetijske rabe, v skladu s predpisi, ki urejajo evidentiranje nepremičnin, boniteto zemljišča več kot 50, mora plačati odškodnino zaradi spremembe namembnosti kmetijskega zemljišča (v nadaljnjem besedilu: odškodnina zaradi spremembe namembnosti).

4. Nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča.

Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča se glede na Zakon o stavbnih zemljiščih (ZSZ) (Uradni list SRS, št. 18/1984, Uradni list RS, št. 24/1992 – odločba US: U-I-105/91-18), plačuje na območju mest in naselij mestnega značaja, na območjih, ki so določena za stanovanjsko in drugačno kompleksno gradnjo, na območjih, za katere je sprejet prostorski izvedbeni načrt in na drugih območjih, ki so opremljena z vodovodnim in električnim omrežjem.

Območje plačevanja nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča določi občina.

Zakon o graditvi objektov (ZGO-1) (Uradni list RS, št. 110/2002) pa določa, da se odmeri nadomestila za uporabo stavbnih zemljišč za:

- zazidana stavbna zemljišča, na katerih so gradbene parcele z zgrajenimi stavbami in gradbenimi inženirskimi objekti, ki niso objekti gospodarske javne infrastrukture in tista zemljišča, na katerih se je na podlagi dokončnega gradbenega dovoljenja začelo z gradnjo

stavb in gradbenih inženirskih objektov, ki niso objekti gospodarske javne infrastrukture. Če določena stavba gradbene parcele še nima določene, se do njene določitve za zazidano stavbno zemljišče šteje tisti del površine zemljiške parcele, na kateri stoji takšna stavba (fundus), pomnožena s faktorjem 1,5, preostali del površine takšne zemljiške parcele pa se šteje za nezazidano stavbno zemljišče.

- za nezazidana stavbna zemljišča, za katera je z izvedbenim prostorskim aktom določeno, da je na njih dopustna gradnja stanovanjskih in poslovnih stavb, ki niso namenjene za potrebe zdravstva, socialnega in otroškega varstva, šolstva, kulture, znanosti, športa in javne uprave in da je na njih dopustna gradnja gradbenih inženirskih objektov, ki niso objekti gospodarske javne infrastrukture in tudi niso namenjeni za potrebe zdravstva, socialnega in otroškega varstva, šolstva, kulture, znanosti, športa in javne uprave.

5. Katastrski dohodek.

Katastrski dohodek je pavšalna ocena možnega tržnega dohodka (denarna vrednost) od dejavnosti kmetijstva in gozdarstva na kmetijskih in gozdnih zemljiščih, ki bi ga bilo mogoče doseči s povprečno krajevno običajno vrsto in ravno pridelavo na kmetijskih in gozdnih zemljiščih v Republiki Sloveniji za namene izvajanja kmetijske oziroma gozdarske dejavnosti.

Ugotavljanje katastrskega dohodka določa Zakon o ugotavljanju katastrskega dohodka (ZUKD-1) (Uradni list RS, št. 9/2011), ki osnovo za izračun določa boniteto zemljišč.

Ker je bil do sedanj katastrski dohodek določen na podlagi podatkov o katastrski klasifikaciji zemljišč in vrstah rabe zemljišč, je po 30.06.2012 nastal problem, ker izračuna katastrskega dohodka na osnovi bonitet država ni zagotovila.

Zato je bil sprejet Zakon o spremembah Zakona o ugotavljanju katastrskega dohodka (ZUKD-1A), (Uradni list RS, št. 47/2012), ki določa, da se kot podatek o katastrskem dohodku na dan 30. 06. 2012, upošteva katastrski dohodek, kot je bil pripisan parcelam kmetijskih in gozdnih zemljišč v zemljiškem katastru glede na njihovo površino, katastrsko kulturo, katastrski razred in pripadajoči katastrski okraj na dan 30.06.2011.

3.3 Načrtovanje prostora

1. Območja trajno varovanih kmetijskih zemljišč.

Pri pripravi Občinskih prostorskih planov mora lokalna skupnost (Občina) v svojih aktih upoštevati območja trajno varovanih zemljišč po Zakonu o kmetijskih zemljiščih (ZKZ-C) (Uradni list RS, št. 43/2011).

Predlog območij trajno varovanih kmetijskih zemljišč se določi glede na obseg in zaokroženost ob upoštevanju naslednjih pogojev:

- boniteta kmetijskih zemljišč v skladu s predpisi, ki urejajo evidentiranje nepremičnin je višja od 35,
- izvedene komasacije, osuševanje ali namakanje,
- bližina vodnih virov, primernih za namakanje,
- obstoj trajnih nasadov ali
- lokalne značilnosti kmetijske pridelave in rabe kmetijskih zemljišč.

2. Parcelacija gozdnih parcel

Zakon o spremembah in dopolnitvah Zakona o gozdovih (ZG-B) (Uradni list RS, št. 110 /2007) določa, da se gozdnih parcel, manjših od 5 hektarjev, ni dovoljeno deliti, razen pri gradnji javne infrastrukture.

Parcelo se lahko deli šele, ko se dejanska raba spremeni, npr. z gradbenim dovoljenjem, krčitvijo itd.

3.4 Množično vrednotenje nepremičnin

Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin - ZMVN (Uradni list RS, št. 50/2006 in 87/2011) ureja ocenjevanje vrednosti (vrednotenje) nepremičnin v Republiki Sloveniji na podlagi množičnega vrednotenja nepremičnin zaradi obdavčenja in drugih javnih namenov, določenih z zakonom.

Glede na uredbo o določitvi modelov vrednotenja nepremičnin (Uradni list RS, št. 95/2011) se za izračun vrednosti parcele uporabi en ali več modelov vrednotenja glede na namensko rabo zemljišč, dejansko rabo zemljišč ali rabo zemljišč za gradnjo stavb, ki je evidentirana v registru nepremičnin.

Če za zemljišča namenska raba ni določena ali če je v registru nepremičnin za zemljišča evidentirana namenska raba stavbnih zemljišč brez rabe zemljišč za gradnjo stavb, se za izračun vrednosti parcele upošteva dejanska raba zemljišč.

Eden od podatkov o nepremičninah, ki se uporabijo za izračun vrednosti nepremičnin po modelih kmetijskih zemljišč in gozdnih zemljišč, je tudi boniteta zemljišč.

Na tem mestu je smiselno povedati za aktivnosti na področju vrednotenja, ki so se izvajale pred množičnim vrednotenjem nepremičnin.

Alojz Četina, profesor na Biotehniški fakulteti, Katedra za agrarno ekonomiko in družboslovje, je leta 1987 predstavil raziskovalno nalogo »Metodika vrednotenja proizvodne sposobnosti kmetijskih zemljišč«, ki predstavlja celovito reševanje ocenjevanja in vrednotenja zemljišč na nivoju Republike Slovenije.

Sledile so ideje in razgovori med finančnimi, pravosodnimi, kmetijskimi in prostorskimi inštitucijami ter različne primerjave metodologij iz tujine (Košir, J, Zbrana dokumentacija vrednotenja zemljišč 1987-1993. Osebni arhiv)

Na začetku devetdesetih let prejšnjega stoletja se je kljub pobudi takratne Republiške geodetske uprave za končanje naloge celotna aktivnost prekinila, ker je Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano, s pomočjo evropskih sredstev pričelo z izdelavo obširnejše evidence o zemljiščih, namenjeno za vodenje kmetijske politike – subvencionirane kmetijske proizvodnje, pridelave in urejanja zemljišč (arondacija, komasacija, hidromelioracija).

S tem so se vsa finančna sredstva in strokovna volja preusmerila na politično gospodarjenje z zemljišči. S tem se je opustila osnovna ideja o strokovnem upravljanju z zemljišči na podlagi analiz proizvodnega potenciala zemljišč.

3.5 Subvencije v kmetijstvu

Namen projekta vzpostavitev GERK predstavljajo osnovo za politiko kmetijskih subvencij v Evropski Uniji. GERK-i morajo biti usklajeni z dejanskim stanjem v naravi.

Vsako leto lahko vsi, ki se ukvarjajo z obdelovanjem kmetijskih zemljišč v primerni velikosti in imajo vpisano svoje gospodarstvo v Register kmetijskih gospodarstev, vložijo zahteve za uveljavljanje kmetijskih subvencij, katere dodeljuje MKO v okviru Agencije Republike Slovenije za kmetijske trge in razvoj podeželja.

Vlogo za subvencije morajo vložiti vsi nosilci kmetijskih gospodarstev, ki v tekočem letu želijo vložiti zahtevek za katerikoli ukrep kmetijske politike – tudi eventualno za prijave na različnih razpisih.

Zakonodaja, ki ureja področje GERK-ov oziroma pravna podlaga za njihovo izvedbo izhaja iz Zakona o kmetijstvu (ZKme-1) (Ur.l. RS, št. 45/2008) in Pravilnika o registru kmetijskih gospodarstev (Ur.l. RS, št. 1/2010, 68/2010, 110/2010, 66/2011).

GERK je strnjena površina kmetijskega ali gozdnega zemljišča z isto vrsto dejanske rabe, ki je v uporabi enega kmetijskega gospodarstva. Najmanjša površina GERK-a je 25 m².

Zemljišča v uporabi kmetijskega gospodarstva so zemljišča, za katera ima nosilec kmetijskega gospodarstva pravico do uporabe. Pravico do uporabe ima nosilec kmetijskega gospodarstva, ki je lastnik ali zakupnik zemljišča oziroma ima za uporabo zemljišča pridobljeno soglasje vseh lastnikov oziroma solastnikov zemljišč ali drugo pravno podlago, iz katere izhaja pravica do uporabe zemljišč.

Urejenost GERK-ov z vidika posamezne kmetije pomeni, da ima nosilec kmetijskega gospodarstva vpisane oz. pravilno vrisane GERK-e za vse površine v uporabi in pravilno zajete vse podatke (npr. popravljene zamike, vneseno pravilno vrsto rabe zemljišča, vnesene morebitne nove GERK-e, vpis določenih kultur v posamezne registre, vnos pravih nosilcev in članov kmetije), kar je vse skupaj predpogoj, da lahko nosilec vloži vlogo za pridobitev subvencij s področja kmetijstva.

Urejeni GERK pomeni, da so urejeni vsi podatki v registru posameznega kmetijskega gospodarstva. Takšni GERK-i so predpogoj za oddajo zbirnih vlog na Agencijo za kmetijske trge in razvoj podeželja Republike Slovenije za pridobitev plačilnih pravic – subvencij, za upravičene površine s področja kmetijstva.

3.6 Register nepremičnin

Prvi korak v prilagajanju sodobnim mednarodnim trendom in usmeritvami ter priporočilom, oziroma k vzpostavitvi večnamenskih podatkov o nepremičninah in oblikovanju nepremičninskega sistema, ki bo zagotavljal podlago za široko uporabo podatkov za različne namene na ravni države, lokalnih skupnosti, posameznih lastnikov, investitorjev in drugih uporabnikov, je zagotovitev pogojev za pridobivanje nepremičninskih podatkov v danes še nepopolnih nepremičninskih evidencah, ter izboljšanje kakovosti obstoječih podatkov. V ta namen ZEN določa vzpostavitev registra nepremičnin – REN.

Namen REN-a je oblikovanje in vzdrževanje podatkov o nepremičninah, pregledno urediti katastrski in registrski nivo kakovosti podatkov o nepremičninah, ter s pomočjo enostavnih, predvsem strokovno tehničnih postopkov zagotoviti popolnost in kakovost nepremičninskih evidenc. Ob tem se na novo entiteto nepremičnine (zemljišče s pripadajočimi stavbami in deli stavb) omogoči tudi pripis ustreznih lastnosti te nepremičnine, predvsem njene ocenjene vrednosti po metodah množičnega vrednotenja nepremičnin. Postopki vzdrževanja podatkov evidenc morajo biti enostavni, s čim manj stroškov tako za lastnike nepremičnin kot tudi za vodenje in vzdrževanje teh podatkov s strani države.

REN je namreč javna evidenca o vseh nepremičninah, ki v evidenčnem smislu vzpostavlja nepremičnino in zagotavlja uporabo podatkov o nepremičninah za namene prostorskega razvoja, davčne politike in izvajanja statističnih opazovanj. REN je določen kot odprt sistem, ki omogoča, da različni uporabniki s svojimi predpisi v skladu s svojimi nameni dopolnjujejo njegovo večnamenskost tako, da določijo dodatne podatke, ki se o nepremičninah vodijo.

Med množično vzdrževanje podatkov lahko štejemo prevzem podatkov iz javnih evidenc občin in Ministrstva za kmetijstvo in okolje. Časovni interval med posameznimi prevzemi je odvisen od števila sprememb. Vnos podatkov se izvede preko izmenjevalnih datotek.

Iz definicije REN vidimo, da je bil to prvi primer združene nepremičninske evidence na področju Republike Slovenije. Posledično si vedno več uporabnikov zapisuje uporabo teh podatkov v svoje področne zakonodaje.

Kljub temu pa se je potrebno zavedati kvalitete teh podatkov, ki so pridobljeni iz različnih evidenc in se v REN evidentirajo na parcelo »po najboljših zmožnosti« zgolj s preseki in prilagajanjem. To pomeni, da podatki, ki se izkazujejo na parcelo ne odražajo vedno dejansko pravno formalnega stanja izvornih evidenc (tukaj je predvsem mišljena namenska in dejanska raba zemljišč).

Tako se dogaja, da uporabniki istih javnih podatkov na različnih institucijah in njihovih evidencah dobivajo različne podatke. To pa je nesprejemljivo iz stališča uporabe teh podatkov, kot tudi za pravno varstvo posameznika.

4 NAČIN VZPOSTAVITVE ENOTNE EVIDENCE RABE ZEMLJIŠČ

4.1 Kriteriji izhajajoč iz bonitete zemljišč

Osnova enota vsakega evidentiranja mora biti nepremičnina kot prostorsko odmerjen del zemeljske površine, skupaj z vsemi sestavinami, tako kot to določa Stvarnopravni zakonik (SPZ), (Uradni list RS, št. 87/2002).

Če želimo voditi učinkovito evidenco o prostoru, se moramo pojma nepremičnine striktno držati. Glede na to, da se lastništvo v zemljiški knjigi striktno vodi na parcelo in iz tega izhajajo vse dolžnosti in pravice posameznika, je edino smiselno, da se tudi dejanske rabe vodijo na parcele.

Določeni uporabniki imajo tukaj velike pomisleke, ker trdijo, da zemljiški kataster ni dovolj natančen in večkrat med seboj pomešajo pojem linije poteka meja parcele in linije stvari v naravi kot se izkazujejo na posnetkih iz zraka (DOF). Res je zemljiški kataster v osnovi nastal kot lastniška evidenca po poteku dejanskega stanja v prostoru, kar pa ne pomeni, da dejansko stanje na današnji dan odraža stanje ob nastavitvi katastra pred več kot sto leti.

Lastnik ima vedno možnost, da v okviru zakonodaje to tudi uskladi. Zato je ob razumevanju nastanka in razvoja zemljiškega katastra ter ob razumevanju, da je vsakršno evidentiranje v prostoru pogojeno z lastninsko pravico popolnoma jasno, da se mora vse kar se nanaša na zemljišče, nanašati na parcelo.

Do sedaj se je največ strokovnosti glede rabe zemljišč izvajalo v okviru zemljiškega katastra, kot sem to opisal v poglavju o boniteti zemljišč. Zato je smiselno, da se za izhodišče evidentiranja rabe zemljišč na različnih področjih in za različne namene vzame boniteto zemljišč, ki je že pripisana na posamezno parcelo v zemljiškem katastru.

4.1.1 Značilnosti bonitete zemljišč v odnosu do dejanske rabe zemljišč

Boniteta zemljišča v skladu s pravilnikom o določanju in vodenju bonitete zemljišč predstavlja proizvodno sposobnost zemljišča na podlagi naravnih dejavnikov. Osnovno izhodišče za oceno proizvodne sposobnosti so lastnosti tal (solum), klima in relief. To so podatki, ki imajo trajne lastnosti oziroma se spreminjajo skozi zelo dolgo obdobje. Vzdrževanje oziroma sprememba podatkov bonitete zemljišča je zato le enkratno dejanje, spremembe so lahko le izjemoma (izrazita poplavnost, sanacija zemljišča, melioracija zemljišča...). Glede na delež posamezne lastnosti, multiplikacijska enačba za izračun bonitete prikaže osnovno proizvodno sposobnost vsakega zemljišča, ki je evidentiran v zemljiškem katastru. Stopnja bonitete se giblje med boniteto 1 in boniteto 100. Zemljišče, ki ne doseže bonitete večje od nič, ni namenjeno za kmetijsko ali gozdno pridelavo. Proizvodna sposobnost se za takšna zemljišča ne ugotavlja.

Stopnja proizvodne sposobnosti je tudi merilo za način in intenzivnost kmetijske oziroma gozdne pridelave. Kot dodaten kakovostni podatek o možni izrabi zemljišča nastopi tudi podatek o dejanski rabi. V okviru razponov bonitete zemljišča obstaja močna povezava med izkazano proizvodno sposobnostjo zemljišča v obliki bonitetnih točk in dejansko rabo. Praviloma zemljišča z razponom bonitetnih točk od 1 pa do 30 po podatkih zemljiškega katastra in podatkih dejanske rabe izkazujejo relativno nizko proizvodno sposobnost in so namenjena predvsem za gozdarsko rabo. Pretežen del površin, ki so se v preteklosti po podatkih katastrske klasifikacije izkazovale kot katastrske kulture pašnik (vključene so bile tudi površine v zaraščanju), je tudi že vključen. Zemljišča, ki predstavljajo razpon bonitetnih točk zemljišča od 30 do 50, praviloma predstavljajo zemljišča, ki so pogojno primerna za kmetijsko pridelavo s kmetijsko tehniko. V ta razpon sodijo tudi opuščene njivske in travniške površine, kjer je bil glavni omejitveni dejavnik skelet, neugodna lega (strmina) ali pa pribitek vode v tleh (oglejenost in pseudooglejenost tal) in tudi posebni vplivi (zaprtost, vetrovnost, poplavnost-sušnost, skalovitost). V tem razponu bonitete zemljišča so torej postavljeni pogoji, kjer je možna intenzifikacija (dodatna vlaganja v agrotehniko) kmetijske pridelave ob dodatnem vlaganju v zemljišča. Po podatkih katastrske klasifikacije predstavljajo ta zemljišča katastrske kulture travnik, njiva, sadovnjak in vinograd nižjega katastrskega razreda in katastrsko kulturo pašnik višjega katastrskega razreda. Tudi po podrobnejši dejanski rabi MKO predstavljajo takšna zemljišča »manj zanimiva zemljišča za samopreskrbo«, zato so se tudi pogojno prepuščala za drugačno, tudi nekmetijsko rabo.

Razpon bonitete nad 50 točk predstavljajo zemljišča, ki glede na višino razpona omogočajo široko uporabo kmetijske tehnike z ugodnimi talnimi in klimatskimi lastnostmi. Omejitve nastopajo predvsem pri razdrobljenosti posestne strukture, kar je po eni strani tudi razumljivo, saj so se kakovostna zemljišča v preteklosti (zaradi preživetja) tudi bolj delila. Zemljišča predstavljajo srednje globoka do globoka tla, meljasto glinasto ilovnate teksture, grudičaste strukture, z majhnim odstotkom skeleta, ugodnim talnim vodnim režimom. Zemljišča s takšnim razponom bonitete so večinoma v nižinah, v ravnini in ne glede na ugodno ekonomiko pridelave, tudi najbolj zanimiva za druge, nekmetijske dejavnosti. Podatki katastrske klasifikacije zemljišč in podrobnejše dejanske rabe, prikazujejo takšne površine kot njivsko oziroma njivsko travniško rabo, kjer so zastopani tudi trajni nasadi in v obliki investicijskega vlaganja tudi kot vrtnarska proizvodnja. Pogostoma se pojavljajo takšna zemljišča v bližini naselij, saj so iz preteklosti znani načini koriščenja zemljišč po sistemu koncentričnih krogov rabe zemljišč (z oddaljenostjo od naselja je stopnja koriščenja zemljišča padala).

Analiza tesne povezave med dejansko rabo in boniteto zemljišča, ki izraža proizvodno sposobnost, je bila prvič prikazana s samo vzpostavitvijo bonitete zemljišča. V skladu s Pravilnikom o vzpostavitvi bonitete zemljišča, so bile parcelam preko prevedbenih preglednic določene bonitete. Parcele, ki so obsegale več parcelnih delov, so preko preračuna pridobile podatek bonitete za celo parcelo. Mozaik

določenih in preračunanih površin bonitete zemljišča pa je predstavljal tudi prvi korak k izdelavi grafičnega prikaza območij enake bonitete. Osnova je zajemala tudi preračune bonitete, kjer je po dejanski rabi predstavljal območje, ki je bilo za kmetijsko pridelavo manj primerno. Ne glede na to, da je po podatkih bonitete in po podatkih katastrske klasifikacije zemljišč takšno območje obsegalo potencialno proizvodno sposobno zemljišča, se je le to izločilo iz evidence. V postopku vzdrževanja se zato vodijo površine parcel (po deležih) z proizvodno sposobnim delom (del z boniteto, različno od nič) ter z delom, ki je po proizvodni sposobnosti neprimerno za kmetijsko pridelavo (neplodno, vodno, pozidano ali za kmetijsko pridelavo nezanimivo, manj pomembno zemljišče). Grafični prikaz (vodi ga GURS) v svojih grafičnih in numeričnih podatkih prikazuje poleg stopnje bonitete tudi možnost oziroma dejansko stanje zemljišča, ki ni primerno za kmetijsko pridelavo.

4.1.2 Varovanje kmetijskih in gozdnih zemljišč na podlagi bonitete zemljišč

Stopnja intenzivnosti kmetijske pridelave, izražena v obliki bonitete zemljišča, je bila do spremembe Zakona o kmetijskih zemljiščih v letu 2012 tudi strokovna podlaga za plačilo odškodnine zaradi spremembe namembnosti kmetijskih zemljišč. Intenzivnost pridelave kmetijskih pridelkov ob optimalnem vlaganju z naraščanjem bonitete raste. Kapitaliziran dobiček, ki je prikazan po odbitku variabilnih stroškov od vrednosti proizvodnje, predstavlja tisti del odškodnine, ki bi jo moral dobiti pridelovalec v primeru trajne izgube zemljišča. Cilj takšnega izračuna odškodnine pa je bil, da se posegi na zemljišče usmerijo predvsem na zemljišča, ki so manj primerna za kmetijsko pridelavo in je zato tudi stopnja bonitete relativno nizka. Spremembe bonitete zemljišča se lahko opravijo le v postopku izdelave spremembe bonitete zemljišča, kjer pooblaščen strokovnjak na terenu ugotovi dejansko boniteto na zemljišču. GURS pregleduje vse izdelane elaborate sprememb bonitete zemljišč. Na podlagi številnih analiz je bilo ugotovljeno, da se je večina sprememb izvajala v neposredni bližini naselij, ob že izgrajenih stavbah in javnih infrastrukturah. Praviloma so bila takšna zemljišča (sorazmerno s površino) tudi z nižjo boniteto zemljišča. V postopku ugotavljanja spremembe bonitete zemljišč je bilo tudi ugotovljeno, da so bila zemljišča s spremenjeno boniteto v nagibu (naklon od 18 pa do 50%), z neugodnimi talnimi lastnostmi – izrazita pseudooglejenost, oglejenost tal, skelet ali skalovitost in otežen dostop do zemljišča. Drugi ekstrem so bila zemljišča v ravnini z velikim pribitkom ali manjkom vode v tleh, izrazita oglejenost ali močno skeletna tla z neugodnim talnim režimom.

Parcele z bolj ugodnimi naravnimi lastnostmi in višjo boniteto zemljišča so se praviloma parcelirale na manjše površine, zato je bila tudi izguba zemljišča relativno majhna.

Princip urejanja in zaščite zemljišč na podlagi bonitete zemljišča pa ne drži v primerih gradnje infrastrukturnih objektov – industrijske cone, avtoceste ceste itd. Takšna zemljišča so praviloma v ravnini z ugodnimi talno – klimatskimi lastnostmi in z ekonomsko ugodnimi pogoji za kmetijsko pridelavo.

4.1.3 Primerjava podatkov bonitete zemljišča z nekaterimi prostorskimi podatki

Boniteta zemljišča kot pokazatelj proizvodne sposobnosti zemljišča na podlagi naravnih dejavnikov lastnosti klime, reliefa, tal in posebnih vplivov je po vzpostavitvi le enkratno ugotovljen podatek, ki je neodvisen od katerekoli druge evidence o zemljiščih. Analiza podatkov bonitete zemljišča s podatki o (sedaj že neveljavni) katastrski klasifikaciji, dejanski rabi in namenski rabi, prikazuje tesno povezavo. Analiza katastrske klasifikacije zemljišč in bonitete zemljišč imata že po prvi vzpostavitvi določene povezave glede načina koriščenja zemljišča. Čeprav so v sistemu vključene tudi površine pod katastrsko kulturo gozd, so deleži površine posamezne bonitete značilni. Odstotek deležev površin pod katastrsko kulturo gozd in deleži površin pod hipotetično rabo zemljišča gozd z boniteto do 30 prikazuje v povprečju 66% (Preglednica 5), kar pa je primerljivo tudi z evidenco, ki jo vodi pristojno ministrstvo (MKO). Razlika površine, ki je vključena pri kmetijskih zemljiščih z boniteto do 30 pa prikazuje površine, ki so se skozi desetletja spremenila v gozd oziroma so v fazi zaraščanja. V obeh primerih so površine približno enake.

Boniteta zemljišča izraža tudi proizvodni potencial, ki ga MKO za namene subvencij vodi v evidenci dejanske rabe. Splošna agregacija in prikaz podatkov dejanske rabe na kmetijska, gozdna in ostala zemljišča v povezavi z razponi bonitete kažejo zelo podobno strukturo, kot je ta prikazana z vrstami rabe in bonitete zemljišča. Tudi v tem primeru je delež gozdnih in ostalih kmetijskih zemljišč v primerjavi s stopnjami razponov bonitete zemljišč podoben. Delež gozdnih zemljišč presega 60 %, preostali del kot kmetijska raba pa v grobem tudi prikazuje povezavo s proizvodnim potencialom. Izločitveni dejavnik so trajni nasadi, ki so zaradi investicijskih vlaganj na zemljiščih neodvisni od bonitete zemljišča. Tudi v tem primeru pa je podatek o boniteti dobrodošel, saj izraža naravni potencial zemljišča z dodatnim elementom vlaganja.

Ob pregledu podatkov namenske rabe zemljišča, ki jih vodijo posamezne občine, je trenutno možno povezati sistem bonitete in sistem namembnosti rabe zemljišča po principu koncentričnih krogov (Slika 4). Glede na podatke o dejanski rabi, ki jih vodi MKO, pa bi bila dolgoročno evidenca namenske rabe manj zanimiva. V skladu z Zakonom o kmetijskih zemljiščih in Zakonom o evidentiranju zemljišč, pristojno ministrstvo za namene kmetijske pridelave in gospodarjenja z gozdovi že sedaj ureja in vodi podatke o »najboljših kmetijskih zemljiščih«. Čeprav izraz »najboljše« ni nikjer opredeljen (koristijo pa se kriteriji, ki so uporabljeni pri bonitiranju zemljišč), pa se je pri vzpostavitvi dejanske rabe to upoštevalo. Iz kmetijskih in gozdnih zemljišč so bile na podlagi strokovnih ocen in analiz izločene površine, ki so že pozidane oziroma so pripadajoči deli površin namenjeni pozidavi ali drugim posegom. V skladu s pravili o evidentiranju dejanske rabe, je obstoječa evidenca namenske rabe manj zanimiva tudi iz razlogov, da so zemljišča dodatno opredeljena še na vodna in nerodovitna zemljišča. Podrobnejša dejanska raba opredeljuje tudi kmetijska zemljišča, ki so

manj pomembna za kmetijsko pridelavo. To dejstvo pa je bilo nevede upoštevano tudi pri prostorskem planiranju. Praviloma so takšna zemljišča ocenjena tudi s slabšo boniteto zemljišča.

Glede na naloge MKO se pripravlja tudi metodologija, na podlagi katere bi se ob upoštevanju bonitete v korekcijske faktorje vključili še nekateri pomembnejši elementi kot so: območje komasacij kmetijskih zemljišč, območje namakanja, območje, kjer je omejena kmetijska pridelava zaradi vodovarstvenih razlogov, krajinski parki itd. Metodologija je v fazi priprave, prvi izsledki pa kažejo, da je obvladovanje prostora na podlagi teh omejitev možno. Dopusča pa se tudi možnost posegov in varovanja območij, ki so nastale na drugih podlagah in interesih občine ali države (Evropsko omrežje posebnih varstvenih območij Natura 2000, publikacije Mednarodne zveze za ohranjanje narave in naravnih virov – rdeči seznam IUCN).

4.1.4 Ocena katastrskega dohodka na podlagi bonitete zemljišč

Katastrski dohodek je pavšalna ocena dohodka na zemljišču ob povprečnem vlaganju, proizvodnih povprečnih stroških. Dosedanji izračun na podlagi katastrske klasifikacije sodobnim pristopom ne ustreza več, zato je novi Zakon o katastrskem dohodku uvedel termin boniteta zemljišča in proizvodno območje. Pri novem izračunu so podatki o boniteti že na razpolago, izdelana pa so tudi proizvodna območja na podlagi naravnih in statističnih regij, vrednostnih ravneh in lastnosti kriterijev iz katastrskih okrajev. Novosti so predvsem pri pojmovanju proizvodnih območij, saj so prikazane z dohodkom in stopnjo donosa. Podatki so dostopni za vsako parcelo s pripadajočo katastrsko občino v določenem proizvodnem območju. Princip izračuna posameznega katastrskega dohodka ostaja podoben obstoječemu, razlika je v številu proizvodnih območij (Priloga D) in spremljanju vhodnih parametrov (stalni in spremenljivi stroški kmetijske pridelave) za posamezna proizvodna območja, ki se lahko sproti nadgrajujejo in ni potrebno vsakokratno potrjevanje Vlade in objavljanje v Uradnem listu. Prvi testni izračuni na MKO so pokazali enostaven in sproten izračun neposredno za vsako parcelo. Vrednostne tabele s stopnjo donosa se lahko glede na gibanje kmetijske in gozdarske pridelave na podlagi podatkov in simulacij, ki jih vodi Zavod za Statistiko RS, Kmetijski inštitut Slovenije in drugi pristojni uradi, spreminjajo navzgor ali navzdol (Gradivo za izobraževanje sodnih izvedencev in cenilcev kmetijske stroke Slovenije, Ministrstvo za pravosodje in javno upravo, Ljubljana, november 2012).

4.1.5 Zaščita kmečkih gospodarstev na podlagi bonitete zemljišč

V skladu z Zakonom o dedovanju kmetijskih gospodarstev (Uradni list RS, št. 70/1995 in 54/19999 – Odl. US) se vsako kmečko gospodarstvo, ki na podlagi primerljivih površin doseže vsaj 5 ha, uvrsti v zaščiteno kmetijo. Dosedanji sistem je izhajal iz podatkov katastrskih kultur, ki pa s 1.07.2012 ne veljajo več. Tako se je celoten proces zaščite in odščite kmečkih gospodarstev ustavil, zaradi česar je nemalo nerešljivih težav na Upravnih enotah in sodiščih. MKO je v svojem programu del v letošnjem

letu kot prioriteto navedlo tudi spremembo zakonodaje na tem področju. Kot eno od realnih rešitev za premostitev težav je v svojih predlogih navedlo:

»Za 1 ha primerljive kmetijske površine se šteje:

- 1 ha površine zemljiške parcele ali več parcel v zemljiškem katastru s proizvodno sposobnostjo zemljišč v obliki bonitetnih točk (v nadaljnjem besedilu: boniteta zemljišč) od vključno 50 do 100 ali
- 2 ha površine zemljiške parcele ali več parcel v zemljiškem katastru z boniteto zemljišč od 1 do vključno 49 ali
- 8 ha površine zemljiške parcele ali več parcel v zemljiškem katastru z dejansko rabo označeno kot gozd.

Kmetije, ki jih sestavljajo pretežno gozdovi, se za zaščiteni kmetijo štejejo le, če imajo vsaj dva hektara primerljivih kmetijskih površin s kmetijsko dejansko rabo v zemljiškem katastru.«

Vsi postopki bi lahko potekali tako v okviru postopkov sodišča kot tudi v okviru zahtev za preveritev bonitete in površine, ki bi jo podala stranka oziroma nosilec kmečkega gospodarstva.

4.1.6 Ocena vrednosti kmetijskih zemljišč na podlagi bonitete zemljišč

Ocena vrednosti kmetijskega zemljišča se v skladu z Enotno metodologijo za oceno vrednosti kmetijskega zemljišča ugotovi na podlagi priporočil za cenilna območja ter na podlagi podatkov katastrske klasifikacije zemljišča. Tudi v tem primeru je MKO kot nosilec podzakonskega predpisa prevzelo obveznost za novelacijo pravilnika. Predlog, ki je v ožji razpravi izhajal iz podatkov o boniteti in proizvodnih območjih, ki so bili že omenjeni pri izračunu katastrskega dohodka. Ocena vrednosti je izračunana na podlagi dohodkovne metode. Za izračun vrednosti investicij na zemljišču (namakanje, osuševanje, trajni nasadi, zaščita pred točo...) se le te posebej upošteva glede na stopnjo amortizacije in prišteje k osnovni vrednosti zemljišča. Osnovna vrednost na podlagi proizvodne sposobnosti je torej izhodišče za nadaljnja »pogajanja med kupcem in prodajalcem«. Ob upoštevanju variabilnih stroškov je podana možnost tudi za izračun dobička na zemljišču. Posledično se lahko s stopnjo kapitalizacije dobička in bonitete zemljišča določi tudi vrednost trajno izgubljenega zemljišča. Takšni primeri pa se upoštevajo pri izračunih odškodnin za različne namene in služijo kot ponujena odškodnina oškodovancu namesto razlastitve (spletna stran: Združenje sodnih izvedencev in cenilcev kmetijske stroke Slovenije, <http://www.zdruzenje-sickmet.si/test/index.php>).

Vrednost zemljišča na podlagi primerjalne metodologije sicer logično izhaja tudi iz dohodkovne metodologije, vendar ima glavno vlogo trg oziroma odnos med kupcem in prodajalcem. Ocena vrednosti zemljišča v postopkih množičnega vrednotenja nepremičnin že sedaj upošteva faktorje bonitete, ki se vodijo v zemljiškem katastru. Stranka oziroma lastnik nepremičnine lahko glede na

vrednostno raven in boniteto zemljišča neposredno vpliva na posplošeno vrednost nepremičnine. Stranka lahko v postopku spremembe bonitete zemljišča, ki je enkratni postopek, s spremembo »že naslednji dan vidi posplošeno tržno vrednost« v evidenci GURS.

V skladu z Zakonom o umeščanju prostorskih ureditev državnega pomena v prostor (ZUPUDPP), (Uradni list RS, št. 80/2010) je podana tudi določba o načinu in pristojnosti določanja odškodnin. Predvsem sodni izvedenci kmetijske stroke so na tem področju pred izzivom, saj obstoječi način izračunavanja odškodnin zaradi neveljavnosti podatkov katastrske klasifikacije ni korekten, pripravljen pa je nov način, ki tako, kot ocena osnovne vrednosti kmetijskega zemljišča, izhaja iz proizvodne sposobnosti in trajne izgube zemljišča.

4.1.7 Bonitete zemljišč kot enotna evidenca o kmetijskih in gozdnih zemljiščih

Priprava in razvoj enotne evidence o kmetijskem in gozdnem zemljišču, ki izhaja na enotnih strokovnih podlagah, je narejena kot evidenca bonitete zemljišč. Prikazane so številne možnosti za eno samo izhodišče, ki se lahko uporablja za posamezna resorna ministrstva, inštitucije, metode in metodologije, neposredno, takoj in za vsako parcelo. Na podlagi enotne evidence je možna različna nadgradnja za namene upravljanja, ocenjevanja, planiranja ali pa zaščite zemljišč. Podatki bonitete zemljišč so evidentirani kot enotna evidenca na nivoju države in se sproti vzdržuje, preverja in nadgrajuje z novimi podatki. Nadgradnja za druge namene je možna v obliki količnikov, ponderiranih vrednosti ali pa v obliki izračunanega dohodka oziroma dobička. Možne so tudi ocene stopnje zaščite zemljišča v okviru razponov. Vsaka nadgradnja z ostalimi podatki o prostoru pa to osnovno evidenco še bistveno izboljša in nadgradi.

4.1.8 Grafični prikaz območij enake bonitete

Sami podatki o enotni, lahko tudi izhodiščni evidenci bonitete zemljišča brez predhodnih testiranj in analiz ne bi bili korektni. Vzpostavitev grafičnega prikaza območij enotne evidence enake bonitete, ki je nastal na podlagi prevedbenih preglednic in s preseki dejanske rabe pozidano, vodno ali neplodno zemljišče, je prikaz generalizirane proizvodne sposobnosti. Kakšen in v kolikšni meri je posamezen vpliv klime, reliefa, tal in posebnih vplivov zastopan pri posameznih ocenah na parcelo in širše, na območja, pa so bila potrebna tudi testiranja. Tako je bilo prvo testiranje skladnosti bonitete zemljišča, ki ga izkazuje evidenca zemljiškega katastra in bonitete, ugotovljene na terenu, opravljeno že takoj po vzpostavitvi, v letu 2008. Testno območje je bilo v okviru katastrske občine Bodonci (Priloga C). Rezultati analiz so pokazali tesno povezavo med lastnostmi tal in reliefa. Razlike pri oceni bonitete iz prevedbenih preglednic in testiranja na terenu pa so bile majhne, razlike so se gibale maksimalno za šest bonitetnih točk.

Podobni rezultati bonitete zemljišča so se pokazali tudi pri terenskem testiranju šestih katastrskih občin, kjer so bili kot odločilni nosilci tla, tla in relief, tla in klima, relief in klima ter tla in klima. Tudi v teh primerih so bile razlike med ocenjeno boniteto in boniteto iz prevedbe zelo majhne.

Na podlagi dosegljivih podatkov o tleh (pedološka karta, geološka karta), klime (Pravilnik o določanju in vodenju bonitete zemljišč in podatki iz SAZU – Geografska razdelitev Slovenije na makroregije po pokrajinskih tipih in lastnosti klime glede na nadmorsko višino), ter reliefa (GURS, 2011, podatki DMR), je v letu 2011 opravil Geodetski inštitut Slovenije testne izračune in simulacije bonitete. Tudi v teh primerih je bila analiza primerjave glede na zelo grobe podatke o tleh, klimi in reliefu s podatki bonitetnih točk iz zemljiškega katastra značilna – podatki so se z dopustnim odstopanjem 10 bonitetnih točk ujemali skoraj v 80 odstotkih.

Preglednica 2: Grafični prikaz območij razlik veljavne bonitete in digitalno določene bonitete zemljišč, območje OGU Slovenj Gradec (Košir. J., 2011, Interno poročilo za GURS)

Odstopanje [bonit. točk]	Število parcel	Delež parcel [%]
0–5	93.976	64,27
5–10	19.751	13,51
10–15	13.507	9,24
15–20	8.167	5,59
20–30	7.457	5,10
nad 30	3.325	2,27

Upravičeno je torej za boljšo preglednost in tudi korektno izhodišče za vzpostavitev ali nadgradnjo druge evidence, obstoječi grafični prikaz območij enake bonitete posodobiti. Postopek preveritve in dokončne potrditve območij bonitete je enostaven in hiter, možna je uporaba vseh dosegljivih podatkov in nenazadnje, strokovne odločitve so preverljive. Posodobitev grafične podlage poteka tudi v postopkih spremembe bonitete zemljišč, kar pri dovolj velikih površinah tudi bistveno izboljša in skrajša čas vzdrževanja.

4.2. Vzorčen primer vzpostavitve enotne evidence rabe zemljišč

Za območje primerjave je bilo vzeto naselje Lanišče in področje južno od njega v Občini Škofljica. Vse območje leži v katastrski občini 1697 Lanišče.

Podlogi za prikaz stanja podatkov je digitalni ortofoto iz leta 2011 in digitalni zemljiški kataster v dveh merilih; numeričnem 1:1000 in grafičnem 1:2880 na stanje avgust 2012 (Vir: GURS).

Prikazi so izdelani v merilu 1:5000.

Podatki o dejanski rabi so bili prevzeti iz zemljiškega katastra, od kjer GURS na tri mesece prevzema podatke iz MKO. Podatki o namenski rabi zemljišč pa iz REN, kamor občine ob spremembi občinskih planov sporočajo podatke. Podatke o namenski rabi sem še primerjal in ročno uskladal s podatki iz PISO (Prostorski informacijski sistem občin).

Tukaj se je že pojavil problem usklajevanja in interpretacije podatkov, kar sem že večkrat omenil, ker so omenjeni podatki izvornih evidenc že s preseki interpretivno generalizirani na posamezno parcelo.

Prav tako sem za lažjo interpretacijo in prikaz glede na trenutno stanje atributnih in grafičnih podatkov v evidencah na parcelo v primeru dveh bonitetnih točk (nič in od nič različno) prevzel tisto, ki zavzema večjo površino.

Enako velja za dejansko rabo in namensko rabo. Ker vemo, da ima lahko posamezna parcela več različnih rab, sem na parcelo prevzel prevladujočo glede na površino ali odstotek.

To predstavlja še en problem, ki bi ga morala enotna evidenca rabe zemljišč odpraviti v medsebojnem odnosu prikazovanja atributnih in grafičnih podatkov.

Dne 20.10.2012 sem ob strokovni pomoči in razlagi Janeza Koširja, univ. dipl. inž. agr., opravil terenski ogled omenjenega območja, kjer mi je bil predstavljen postopek določanja bonitete zemljišča. Na podlagi že predhodnih terenskih postopkov so bile na tem območju opravljene meritve lastnosti tal, klime in reliefa ter ocena bonitete (Priloga E). Na podlagi ocene bonitete je predstavljen tudi novi prikaz območja enake bonitete zemljišč (Slika 7).

Za obdelavo in analizo podatkov sem uporabil GIS orodje Arc View.

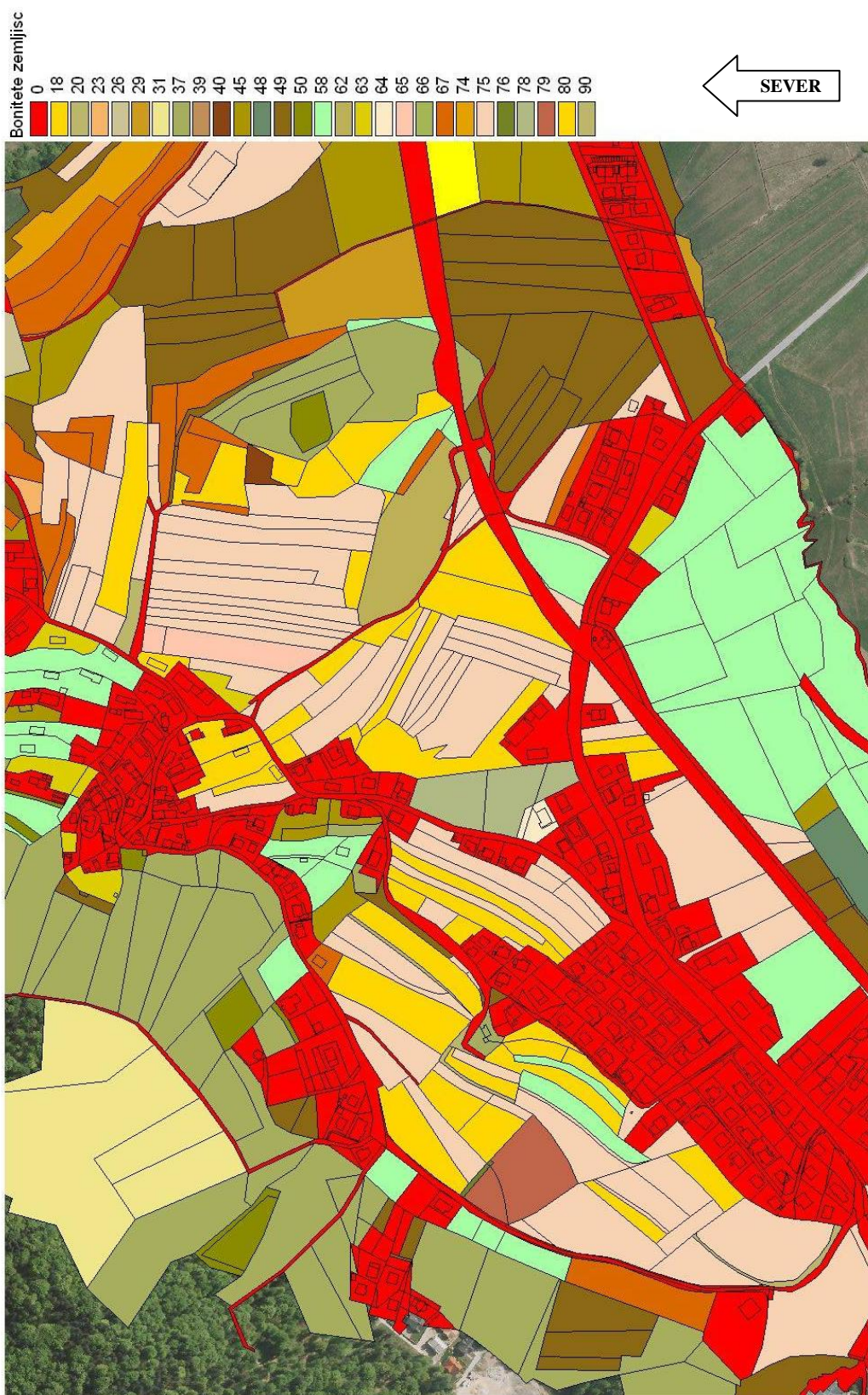
Na spodnjem letalskem posnetku je prikazano področje, ki je bil vzet za primerjavo podatkov in analizo.



Slika 2: Aero posnetek vzorčnega področja (DOF, GURS, 2011)

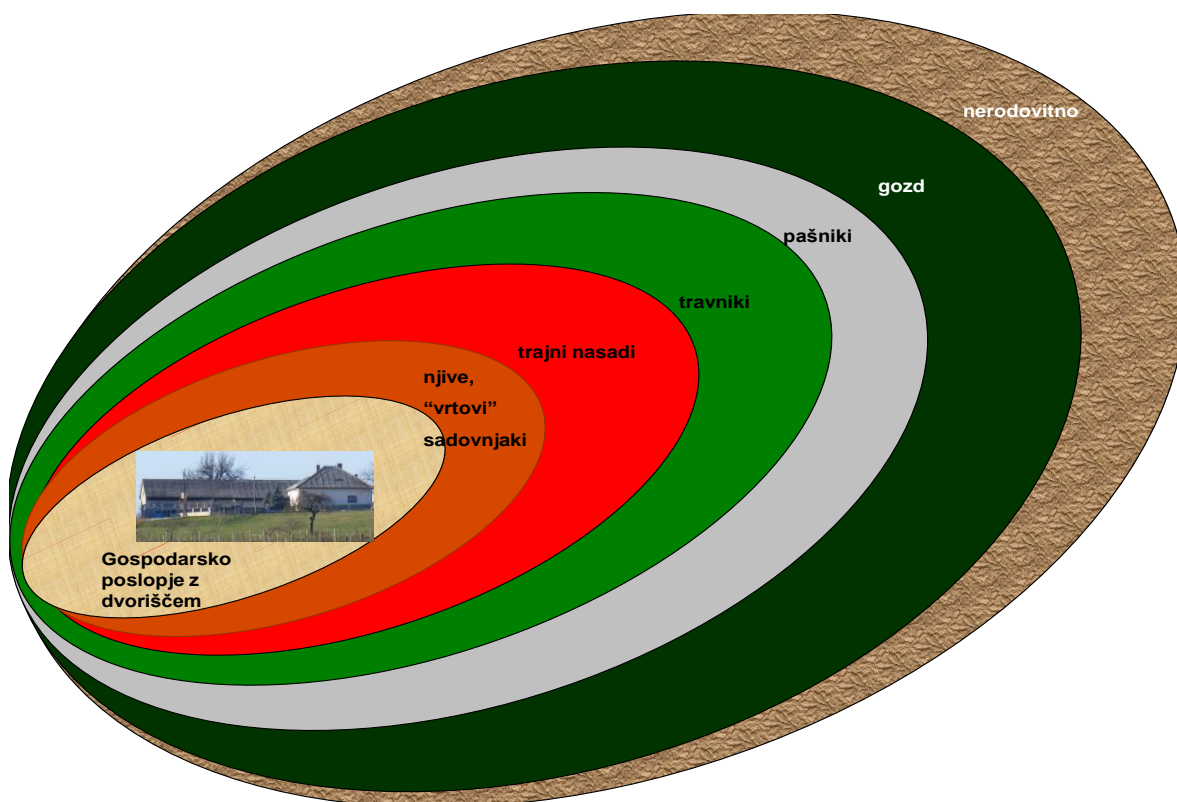
4.2.1 Prikaz bonitete zemljišč

Iz evidence GURS se je prevzelo bonitetne točke za parcele na tem področju.



Slika 3: Bonitetne točke parcel (GURS, 2012; lasten prikaz)

Osnovna vzpostavitev bonitete zemljišča na obravnavanem območju je bila izvedena na podlagi prevedbenih preglednic, ki so opredelile proizvodno sposobnost kmetijskih in gozdnih zemljišč v okviru kriterijev katastrske klasifikacije. Ob vzpostavitvi je bil izdelan grafični prikaz območij enake bonitete. Zemljišča, ki so bila po dejanski rabi nekmetijska oziroma negozdna zemljišča ali pa po vrsti rabe niso bile katastrske kulture, so pridobila boniteto 0 (nič). Grafični prikaz enotne bonitete prikazuje združeno območje enake proizvodne sposobnosti zemljišča na podlagi naravnih dejavnikov. Na prikazanem območju katastrske občine Lanišče so posamezne parcele v grafičnem prikazu izenačene glede na konfiguracijo terena (terasni sistem, prehod v srednje pobočje, prehod v ravnino in ravnina ter tipe tal, ki prehajajo od plitvih do srednje globokih in globokih tal. Sistem koncentričnih krogov rabe zemljišč je značilen za staro naselje Lanišče, z novogradnjami pa je zlasti v ravninskem delu že porušen.



Slika 4: Sistem koncentričnih krogov rabe zemljišč (Košir, J., 2011)

Predstavljajo evolucijski razvoj izrabe zemljišč v človekovi okolici

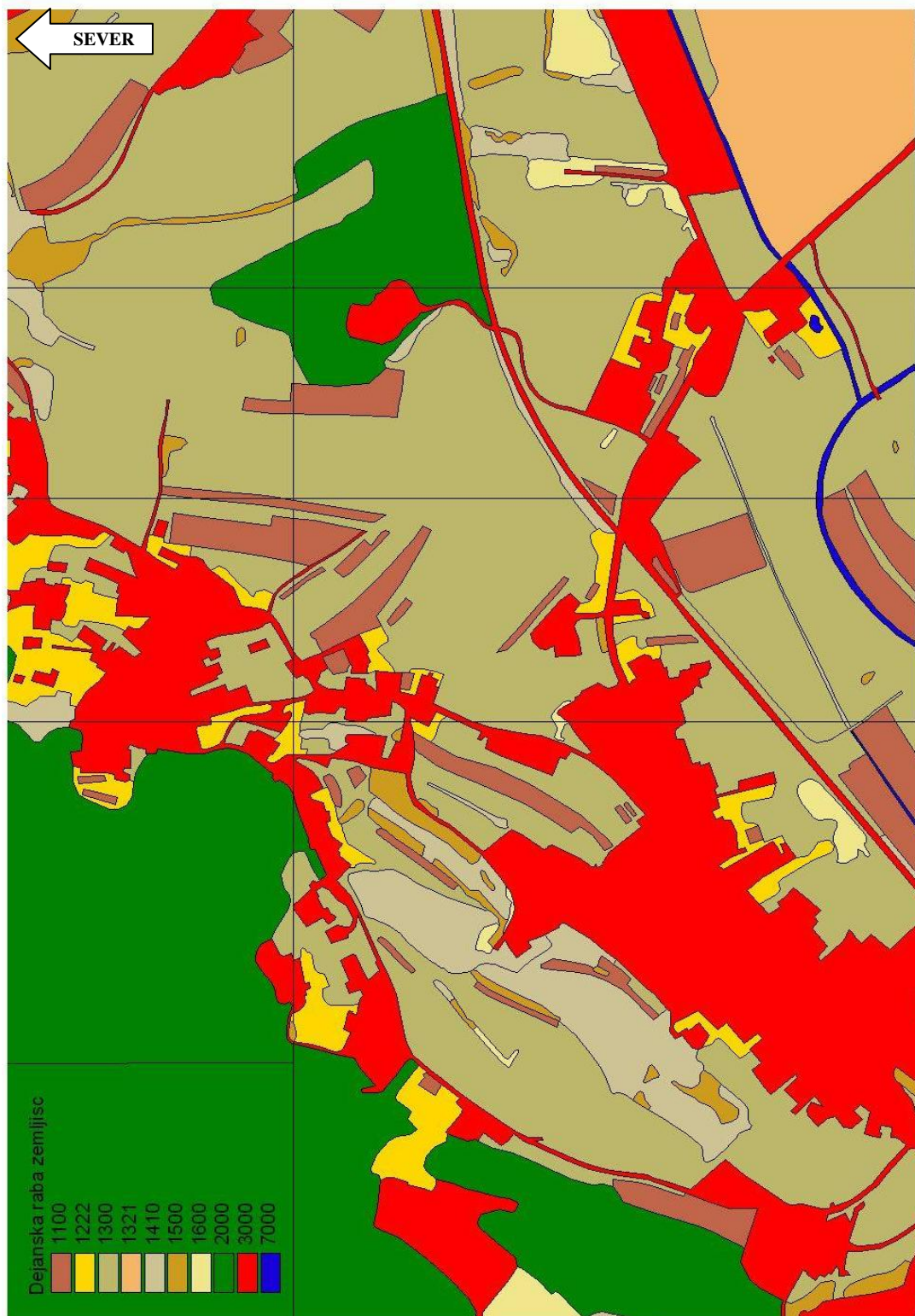
Proizvodna sposobnost kmetijskega zemljišča, ki predstavlja zemljiški resurs – kmetijska proizvodnja naj bi bila temelj za samopreskrbo na nivoju občine in države, je na območju naselja Lanišče relativno dobro ocenjena. Zlasti na zemljiščih, ki prehajajo v ravninski del in imajo visoko boniteto bi kazalo takšna območja nameniti predvsem za kmetijsko pridelavo. Zemljišča z relativno nizko boniteto se

nahajajo na zgornjem pobočju, kjer so tla plitva, v nagibu in so pretežno poraščena z gozdno vegetacijo ali pa so v fazi zaraščanja. Ta zemljišča imajo varovalno funkcijo (plazenje) in niso primerna za ekonomično kmetijsko pridelavo. Ravninski del območja sestavljajo plitva tla (območje okrog železniške proge), ki se nahajajo na prodnatih nanosih in dalje proti jugovzhodni smeri, kjer se pojavljajo tudi že deloma zamočvirjena zemljišča. Tla so ob večjih količinah meteornih padavin poplavljeni, zato so med parcelami izpeljani melioracijski jarki. Ekonomičnost kmetijske pridelave je na teh zemljiščih pogojena z obliko in velikostjo parcel. Parcele so nepravilnih oblik, majhnih površin z dostopi preko sosednjih parcel in s pestro lastniško strukturo. Takšna zemljišča so le z večjimi vlaganji in izvedbami agrotehničnih ukrepov primerna za bodočo (intenzivno) kmetijsko pridelavo.

Boniteta zemljišča poleg proizvodne sposobnosti predstavlja tudi način planiranja z zemljišči na podlagi ekonomičnosti pridelave. Ob poznavanju določanja bonitete zemljišča, lahko ob pogoju, da je en dejavnik (npr. klima) nespremenjen za celo območje, z ostalima dvema dejavnikoma uvrstimo v posamezno kategorijo ali rabo zemljišča. Podatki bonitete so za takšne namene ustrezno zanesljivi, v konkretnem primeru pa so bili tudi terensko preverjeni.

4.2.2 Prikaz dejanske rabe zemljišč

Iz evidence GURS se je prevzel podatek o dejanski rabi zemljišča, kot je bil iz evidence MKO s presekom določen na parcelo.



Slika 5: Dejanska raba zemljišč prikazana na parcele (MKO, GURS, 2012; lasten prikaz)

Šifrant dejanske rabe zemljišč:

1000 – kmetijska zemljišča

2000 – gozdna zemljišča

3000 – pozidana zemljišča

7000 – vodna zemljišča

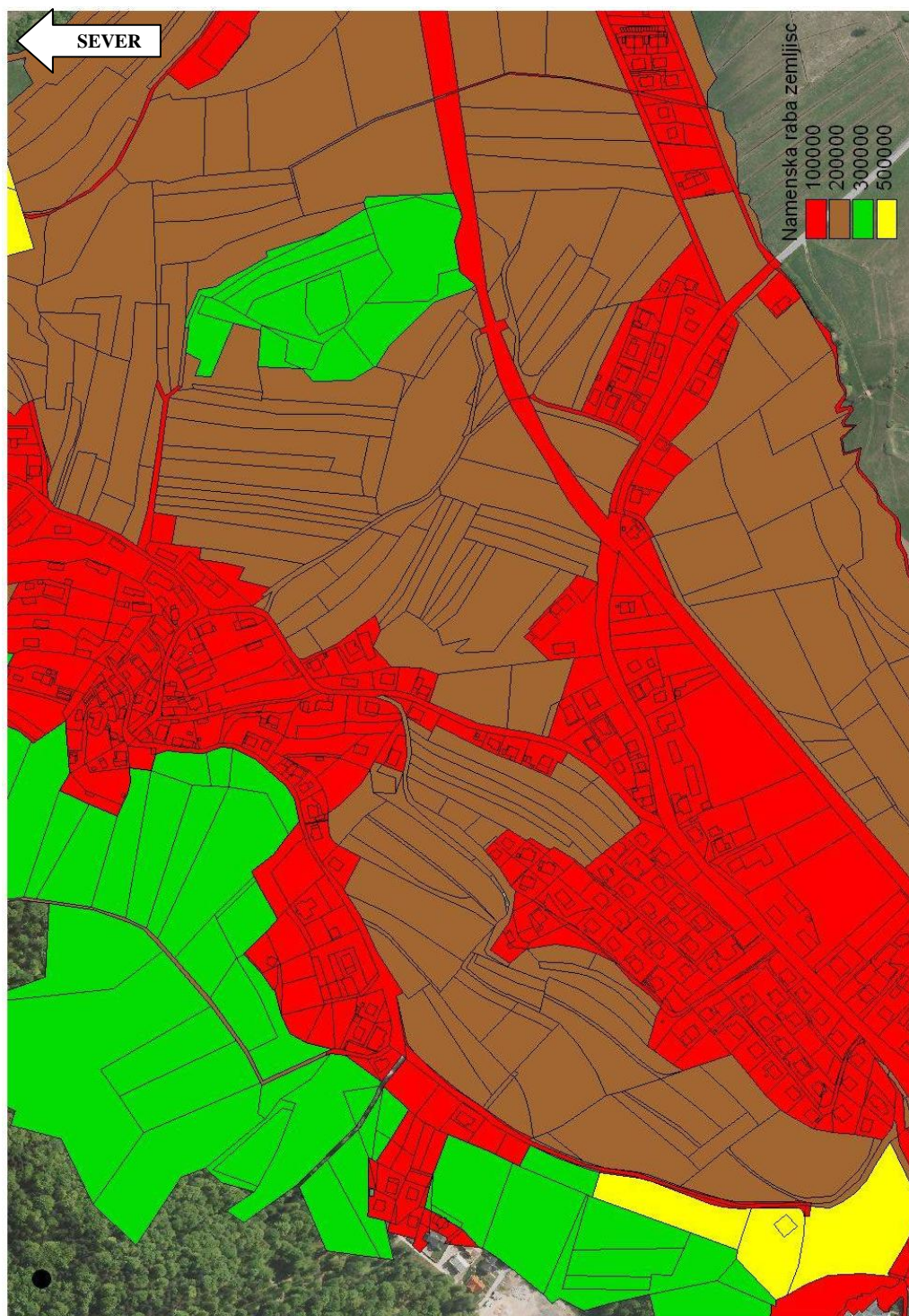
Eden od ukrepov kmetijske politike je tudi opredelitev dejanske rabe kmetijskih in gozdnih zemljišč. MKO na podlagi dejanskega stanja v naravi strokovno opredeli posamezno nepremičnino v podrobnejšo dejansko rabo zemljišč. GURS v skladu z Zakonom o evidentiranju zemljišč vodi le pet osnovnih skupin dejanske rabe. Zaradi ločevanja med kmetijsko - gozdno in ostalo rabo je neposredno vzpostavljena tudi evidenca, ki je pomembna pri vzpostavljanju drugih režimov na zemljiščih.

Dejanska raba vključuje trenutno pokrovnost zemljišča, ki pa ne prikazuje tudi resursa oziroma stopnjo možnosti rabe kmetijskega ali gozdnega zemljišča. Ob upoštevanju podatka o proizvodni sposobnosti dejanska raba pridobi kakovostni podatek o možnosti in omejitvi kmetijske pridelave. Konkretno lahko kmetijsko zemljišče v zaraščanju ali pa tudi že gozdno zemljišče prikazuje relativno visoko ali nizko boniteto. Ne glede na trenutno pokrovnost je boniteta zemljišča pokazatelj o možnem izkoriščanju zemljišča za kmetijsko ali drugo rabo. Ob podatku o reliefu ali tleh pa je možna tudi opredelitev ekonomičnosti koriščenja zemljišča za kmetijsko ali drugo rabo.

V nalogi je razvidna tesna povezava med dejansko rabo pozidano, vodno ali neplodno zemljišče z boniteto nič. Takšna zemljišča se tudi v naravi ne koristijo v kmetijske namene.

4.2.3 Prikaz namenske rabe zemljišč

Iz evidence GURS se je prevzel podatek o namenski rabi zemljišča, kot je bil iz evidence prostorskih planov Občine Škofljica s presekom določen na parcelo, korigirano s podatki iz prostorskega portala PISO (Priloga A).



Slika 6: Namenska raba zemljišč prikazana na parcele (Občina Škofljica, GURS, 2012; lasten prikaz)

Šifrant namenske rabe zemljišč:

100000 – območja stavbnih zemljišč

200000 – območja kmetijskih zemljišč

300000 – območja gozdnih zemljišč

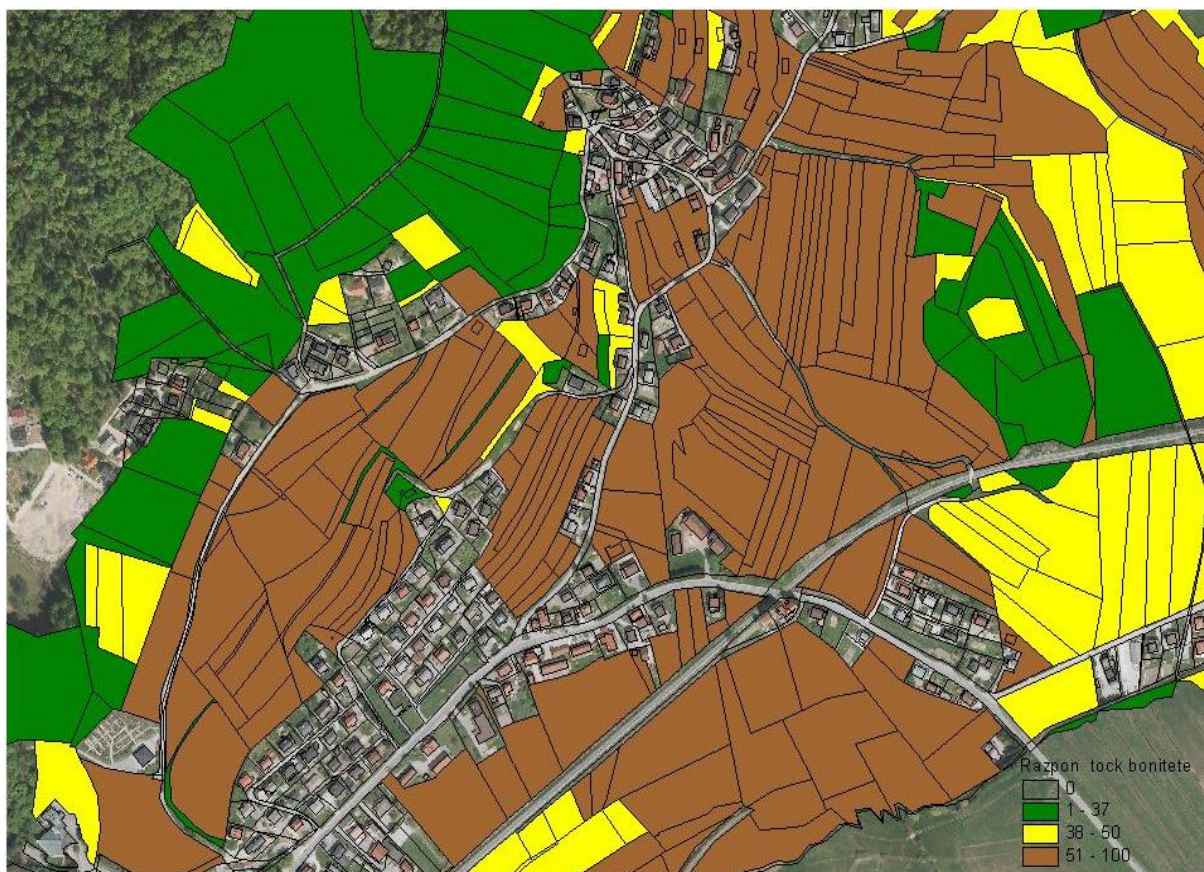
500000 – območja drugih zemljišč

Občinsko prostorsko planiranje poleg predlogov posameznikov upošteva tudi strokovne podlage, ki so bile izdelane v preteklosti oziroma so bile na novo izdelane za te namene.

Prvi zametki planiranja in varovanja zemljišč na podlagi potencialne proizvodne sposobnosti segajo v 80. leta prejšnjega stoletja, ko je Republika Slovenija za te namene izdelala grafični in tekstualni del agrokarte, kot strokovne podlage za načrtovanje kmetijstva.

Predlogi so nastajali ob angažiranju občin, ki so tudi sofinancirale izdelavo. Kljub jasnim predpisom so bili izdelani elaborati agrokart na nivoju občin različni in neprimerljivi, zato niso izpolnjevali pogojev, na podlagi katerih bi se lahko uporabljali tudi pri prostorskem planiranju in varovanju zemljišč oziroma okolja. Načrti so bili pomanjkljivi in nenatančni, podatki se po izdelavi niso več vzdrževali. Zaradi takšnih in podobnih razlogov so se na občinskem in državnem nivoju pojavljala strokovna nesoglasja, manjkali so strokovni argumenti.

Občinsko prostorsko načrtovanje vključuje kmetijsko in gozdarsko proizvodnjo kot trajno varovano zemljišče. Podrobnejše opredelitve o načinu koriščenja zemljišča so večinoma le v povezavi z bodočo infrastrukturno ureditvijo, ekonomičnost kmetijsko gozdarske pridelave pa je zanemarjena. Opredelitve glede varovanja zemljišč pred vnosom pesticidov, gnojevke, koriščenja (gramoznice) tal ali sanacije zemljišča in vzpostavitev v prvotno stanje, so regulirane s predpisi, ki se več ali manj tudi izvajajo.



Slika 7: Razpon bonitetnih točk kot enotni grafični prikaz bonitete (Košir. J., 2012; lasten prikaz)

Za osnovno opredelitev in planiranje sedanje in bodoče namenske rabe zemljišča je torej potreben pregled predvsem kmetijskega in gozdnega resursa. Iz prikaza bonitete zemljišč in namenske rabe občine je razvidno, da so podatki relativno dobro usklajeni, seveda ob predpostavki, da se vodijo na enoto parcele in ne na deleže, kot je v navadi.

Pri osnovni evidenci - boniteti zemljišča – so ocenjena z relativno nizko boniteto zemljišča ali pa z boniteto nič vsa zemljišča, opredeljena kot stavbna ali kot druga zemljišča. Kriteriji za opredelitev kmetijskih zemljišč, ki so trajno namenjeni kmetijski pridelavi in druga kmetijska zemljišča, pa lahko pridobimo na podlagi agregiranja podatkov o boniteti. V skladu z Zakonom o kmetijskih zemljiščih so zemljišča trajno namenjena za kmetijsko pridelavo tista, ki so opredeljena z minimalno 35 bonitetnih točk, so na njih izvedene komasacije, osuševanje ali namakanje, obstajajo v bližini vodni viri primerni za namakanje ter imajo druge lokalne značilnosti kmetijske pridelave in rabe kmetijskih zemljišč. Prav tako imajo poseben status v prostoru zemljišča z 50 bonitetnih točk in več. Za spremembo le teh je potrebno plačati odškodnino, ki je namenjena za pridobitev ali izboljšavo nadomestnih kmetijskih zemljišč. Na takšen način je veliko lažje tudi prostorsko načrtovanje, saj planske kategorije, ki so bile uporabljene v prostorskem načrtovanju pred ZPNačrt ne pokrivajo proizvodne sposobnosti niti dejanske rabe, ki opredeljuje kmetijsko in nekmetijsko rabo. Na primeru v katastrski občini Lanišče je

jasno razvidno, da so območja po boniteti in po občinskem planu medsebojno v tesni povezavi, saj so zemljišča, ki so trajno namenjena za kmetijsko pridelavo z visoko oceno bonitete zemljišča, z nižjo boniteto pa po prostorskem planu občine sodijo pod druga kmetijska zemljišča. Ta so lahko namenjena tudi za drugo rabo.

4.2.4 Ugotovitve iz primerjave posameznih prikazov

Kot vidimo, so podatki posameznih evidenc tesno povezani med seboj. Dejansko bi se lahko podatke vodilo in vzdrževalo v enotni evidenci. To ne pomeni, da bi se morali fizično upravljati v neki novi inštitucionalni organizaciji. Zaradi načina vodenja teh podatkov, pomena, uporabe in strokovnosti so lahko za posamezne podatke še vedno pristojne posamezne inštitucije. Moralo pa bi se jih, preden bi jih razglasili za uradne, pripraviti v tako obliko, da bi popolnoma grafično in atributno odgovarjali vklopu v centralno enotno evidenco. Glede na osnovno stanje zemljiškega katastra in njegovo poznavanje lahko zaključimo, da je za to v tem trenutku najprimernejši GURS.

Pomembno je, da se vse podatke vodi na parcelo. Iz predhodnih prikazov je razvidno, da je to mogoče. Kajti le zemljišče, ki je opredeljeno z lastninsko pravico, lahko predstavlja izhodišče za katerokoli evidenco zemljišča. Brez tega so evidence same sebi namen in v škodo posameznika, ker lahko izkazujejo samo približne podatke, ki pa jih zato lahko vsakdo interpretira drugače. Evidence na nivoju države pa se vedno vzpostavljajo v osnovi za nadzor in dolžnosti posameznika.

Seveda pa mora za tem stati skupina izkušenih strokovnjakov, ki poznajo naravo posameznih podatkov in se na osnovi le teh znajo smotno odločiti in za posamezno parcelo določiti njeno umestitev v vse prostorske režime.

Glede na izredno raznoliko naravno bogastvo v Sloveniji ni potrebe, da se proizvodnja zemljišč, ki je v tesni povezavi z dejansko pokrovnostjo razlikuje od namena uporabe zemljišča. Če je dejansko stanje oziroma dejanska raba zemljišč gozd ali njiva, naj tudi namen oziroma namenska raba ostane taka.

Tukaj lahko že ugotovimo, da se pojma dejansko in namensko že spojita in je smiselno govoriti samo o rabi zemljišč.

V Sloveniji ni več pretirane potrebe po novih zazidljivih zemljiščih. V obstoječih področjih stavbnih zemljišč je še veliko možnosti za gradnjo. Tudi količina obstoječih stanovanjskih in nestanovanjskih površin glede na število prebivalstva in število gospodinjstev predstavlja zadostno velik stanovanjski fond, ki ga lahko uporabljamo za grajeno okolje.

Podatki Registra nepremični (GURS, junij 2012)

Velikost vseh stanovanjskih površin je več kot 100 milijonov kvadratnih metrov.

Velikost vseh grajenih stavbnih površin (stanovanjske in ne stanovanjske) pa je več kot 210 milijonov kvadratnih metrov.

Podatki Statističnega urada Republike Slovenije (Leto 2011)

Število vseh gospodinjstev (enočlansko ali veččlansko) je 813 000.

Potrebno je veliko politične volje, da bi prišli do take zakonodaje, ki bi to omogočala in stimulirala. Tudi različne stroke bi se morale pripraviti do sodelovanja, ker bi to pomenilo veliko spremembo v dosedanem tradicionalnem razmišljanju o pravicah posameznika in socialnih vzorcev v družbi.

Sedaj se evidentiranje dejanske in namenske rabe velikokrat izključujeta. Potrebno je vzpostaviti sistem, ki bo omogočal, da evidentiranje spremembe v eni rabi povzroči oziroma pomeni spremembo druge rabe. Tako, da se ne bo dogajalo, da se neko zemljišče nameni za nekaj, nikoli pa ne pride do realizacije namena. Ali tudi obratno, da naravni dejavniki spremenijo oziroma pogojujejo namen zemljišča, v uradnih evidencah pa to nihče ne evidentira.

Seveda je potrebno tukaj upoštevati javni (občinski in državni) interes, ki bo vedno pripeljal do izjem. Zaradi velikega števila in dolgotrajnih upravnih postopkov (npr. državnim prostorski načrti) je težko pričakovati, da se bo nekaj, kar je namenjeno za poseg v prostoru, to tudi hitro dejansko realiziralo.

4.2.4.1 Način vodenja in vzdrževanja enotne evidence rabe zemljišč

Glede na trditev, ki je zapisana v hipotezi vidimo, da lahko na posamezni parceli evidentiramo enotni podatek o rabi parcele in število bonitetnih točk.

Preglednica 3: Primer atributnega prikaza zapisa rabe zemljišč v enotni evidenci (lastni prikaz)

Katastrska občina	Parcela	Raba zemljišč	Boniteta zemljišč	Delež v %	V postopku
1697 Lanišče	45/2	Njiva	62	100	
1697 Lanišče	46/1	Gozd	19	100	DA
1697 Lanišče	101	Objektno zemljišče	0	100	
1697 Lanišče	125/3	Vodno zemljišče	0	25	
1697 Lanišče	125/3	Travnik	30	75	
1697 Lanišče	405/1	Plantažni sadovnjak	71	100	

Z enkratnim presekom na določen dan lahko dosežemo, da dejanska raba (27 različnih rab po MKO) postane vodilna raba tako v dejanskosti (vidnemu) kot namenu (planiranju) zemljišča. Od tu naprej se potem v povezavi z zemljiškim katastrom odločimo, kako bomo upravljali in gospodarili s prostorom glede na strokovne podlage, ki jih določa boniteta.

Postavimo lahko nekaj trditev, ki jih je treba upoštevati oziroma uveljaviti, da evidenco »držimo skupaj« in je uporabna v vsakem trenutku:

1. Sprememba dejanskosti vedno povzroči spremembo namena (npr. naravno - premik zemljine; umetno - hidromelioracija),
2. Sprememba ali poizkus spremembe namena ne povzroči vedno spremembe dejanskosti (namen je potrebno opravičiti v udejanjenju),
3. V osnovi naj ima vsaka parcela le eno rabo, razen v primerih velikih ali razvejanih parcel, lahko parcela pridobi zapis o večjem številu rab. Kljub vsemu pa je potrebno določiti minimalno površino, do katere se vodi le ena raba,
4. Boniteta zemljišč se mora vedno preverjati ob spremembi rabe zemljišč (razen pri spremembah med kmetijsko in gozdni rabo ter v objektno zemljišče).

Seveda pa moramo ob tem upoštevati tudi predhodna vprašanja, kot so nelegalni posegi v prostor in planirani posegi v prostor.

Vsak nelegalni poseg v prostor je potrebno sanirati in ne upoštevati kot dejansko stanje, zato rabimo učinkovito inšpekcijsko službo.

Vsak planiran poseg v prostor, tako v javnem kot zasebnem interesu, je treba omejiti na razumni čas (npr. eno leto). V primeru, ko se načrtuje neka izvedba v prostor, mora posamezna inštitucija, ki je poseg posameznemu upravičencu dovolila, določiti čas izvedbe in evidentirati, da je zemljišče v postopku. Raba zemljišča se v uradni evidenci spremeni šele, ko je izvedba zaključena. V kolikor to ni izvedeno je upravičenec kazensko odgovoren.

Planirani posegi se največkrat zgodijo pri gradnji stavb ali infrastrukturnih objektov.

Tudi zdajšnja prakso, da zemljišča namenjamo za nekaj, bi bilo potrebno opustiti. Vsak željen poseg v prostor lahko v nekam danem trenutku pristojne inštitucije pregledajo in ugotovijo ali je poseg upravičen in dovoljen. S tem se izognemo špekulativnemu delovanju posameznikov, ki izkoriščajo namen, ki ne bo morda nikoli realiziran. Najbolj je to očitno prav pri prodaji in nakupu tako imenovanih nezazidanih stavbnih zemljiščih na katerih gradnja stavb ne bo nikoli možna.

Podatki proizvodnje sposobnosti zemljišča so neodvisni od spremembe med kmetijskimi in gozdnimi zemljišči, saj izhajajo iz istih podatkov (tla, klima, relief, posebni vplivi). Zato se boniteta zemljišč lahko ohranja. Pri spremembi v objektna zemljišča se boniteta vedno spremeni v nič (0). Za vse ostale spremembe pa je potrebno zagotoviti tak postopek, da se boniteta vedno preveri.

Za potrebe nove enotne evidence je smiselno za zdajšnje izraze pozidanih in stavbnih zemljišč uvesti novo imenovanje »objektno zemljišče«.

Podatek o rabi zemljišča je boniteta, ki v enotni evidenci prikazuje (ne)upravičenost rabe. Skladnost rabe in bonitete je kakovosten podatek za upravičenost generalnega planiranja in koriščenja zemljišča.

5 UPORABA ENOTNE EVIDENCE RABE ZEMLJIŠČ

5.1 Uporaba za strokovne podlage upravljanja s prostorom

Enotna evidenca rabe zemljišč na podlagi bonitete zemljišča na nivoju države predstavlja kakovosten preskok pri oceni o sedanji in bodoči rabi zemljišč.

V dosednji praksi so se pri gospodarjenju z zemljišči uporabljali predvsem (politični in deloma gospodarski) argumenti – moč politične in ne strokovne prevlade, kar se je pokazalo tudi pri zadnji spremembi Zakona o kmetijskih zemljiščih – plačilu odškodnine zaradi spremembe namembnosti kmetijskih zemljišč, kjer se je zaradi državnozbornih predvolilnih obljub spremenil način določanja odškodnine. Prej mnogo bolj pravično za vsa kmetijska zemljišča je sedaj samo še za tista zemljišča, ki imajo več kot 50 bonitetnih točk.

Enotna evidenca bonitete zemljišč se dnevno spreminja in posodablja, skupaj z dejansko rabo iz MKO pa predstavlja tudi osnovo za ocene zemljišč ter za davčne namene.

Povezava med boniteto zemljišč in dejansko rabo je tudi na nivoju države zelo podobna, tudi v tem primeru je boniteta kakovosten podatek, ki lahko vpliva na bodočo kmetijsko pridelavo. Čeprav so trenutno površine po dejanski rabi zaraščene ali druge, za kmetijstvo manj zanimive površine, s podatkom o boniteti zemljišč prikaže tudi drugačno sliko – skriti resurs kmetijskih zemljišč je v teh površinah morda skrita rezerva za čedalje bolj pomembno živilsko samopreskrbo (Priloga B).

Bonitete zemljišč z obstoječimi prostorskimi načrti občin lahko na povezovalni način enostavno in strokovno prikažejo tudi bodoči gospodarski razvoj in seveda tudi možnost združevanja in povezovanja z drugimi inštitucijami v smislu planiranja, gospodarjenja, varovanja in nenazadnje tudi razumnega poseganja na manj kakovostna zemljišča.

Osnovna evidenca bonitete zemljišča, ki je prikazana v zemljiškem katastru, predstavlja enotno teritorialno enoto za celo državo. Proizvodni potencial je možno ugotavljati na podlagi bonitete zemljišča na način, da se posamezne parcele z enako boniteto agregira v skupine, ki predstavljajo stopnjo možne rabe zemljišča – kmetijsko, gozdno ali drugo. Stopnja proizvodne sposobnosti zemljišča na podlagi bonitete je najbolj zastopana od 30 do 60 bonitetnih točk. Najboljša proizvodno sposobna zemljišča so zastopana v razponu od 60 do 100 bonitetnih točk, kar predstavlja 15% vseh kmetijskih zemljišč. Čeprav je zastopnost relativno majhna, so takšna zemljišča večinoma v ravninskem delu, kjer je tudi največji interes za pozidavo oziroma spremembo namembnosti. Podobna primerjava je tudi za gozdna zemljišča. Podatki za gozdna zemljišča z boniteto od 50 do 100 točk pa

so jasen signal za to, da so bila takšna zemljišča v preteklosti kmetijska zemljišča, kjer pa se je opustila obdelava in so se zarasla.

Preglednici 3 in 4 prikazujeta proizvodni potencial zemljišča, ne glede na dejansko rabo, ki jo vodi MKO. Namreč, veliko površin, ki so po podatkih zemljiškega katastra (bile po katastrski kulturi in katastrskem razredu) kmetijske oziroma gozdne, se v dejanski rabe vodijo kot zemljišča, nepomembna za kmetijsko pridelavo in so zato vključena izven dejanske rabe kmetijsko oziroma gozdno zemljišče. Primer: višinski pašniki, ki obsegajo tudi zemljišča, porasla z nizkim grmovjem in podrastjo, ki jo tudi gozdarska stroka ne uvršča v gozd, zamočvirjena zemljišča, barja, trstičja ipd., kar se po dejanski rabi tudi ne vključuje v kmetijska zemljišča. Veliko je tudi pašnikov, ki so za kmetijsko ali gozdno koriščenje nezanimiva.

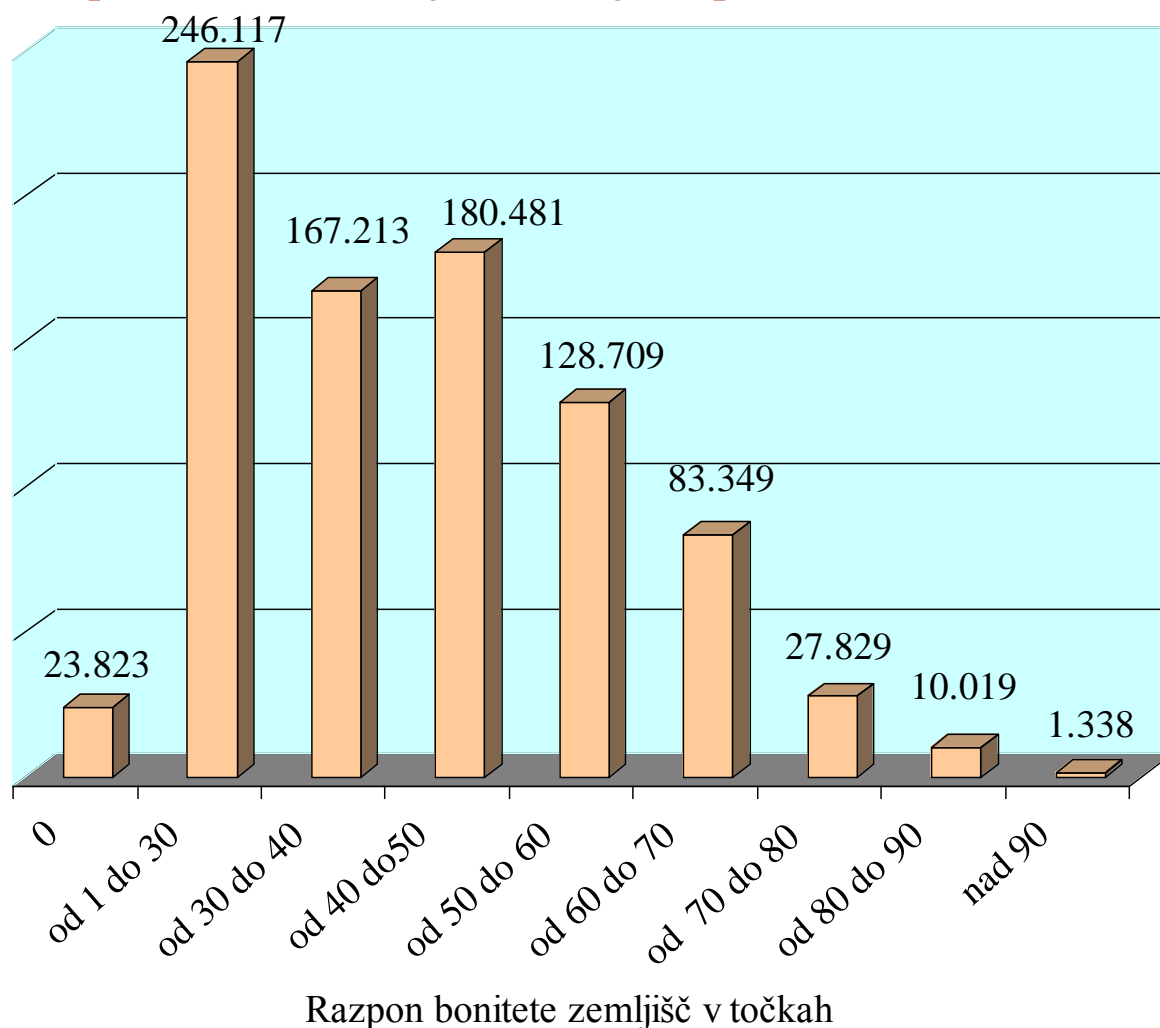
Preglednica 4: Boniteta kmetijskih zemljišč po razponu in deležih površin
([http://e-prostor.gov.si/index.php?id=105&no_cache=1&tx_simpltabs_pi1\[tab\]=578#tabs](http://e-prostor.gov.si/index.php?id=105&no_cache=1&tx_simpltabs_pi1[tab]=578#tabs), 25.9.2012)

Razpon bonitete	Površina v ha	Število parcel	Površina v m ²	Delež površine v%
0	23.823	467.833	238.231.299	2,74
od 1 do 30	246.117	556.580	2.461.167.954	28,33
od 30 do 40	167.213	678.687	1.672.126.929	19,24
od 40 do 50	180.481	797.860	1.804.806.552	20,77
od 50 do 60	128.709	585.494	1.287.094.673	14,81
od 60 do 70	83.349	330.293	833.489.482	9,59
od 70 do 80	27.829	121.329	278.288.126	3,20
od 80 do 90	10.019	37.197	100.186.185	1,15
nad 90	1.338	4.589	13.377.817	0,15
SKUPAJ:	868.877	3.579.862	8.688.769.017	100

Preglednica 5: Boniteta gozdnih zemljišč po razponu in deležih površin
([http://e-prostor.gov.si/index.php?id=105&no_cache=1&tx_simpltabs_pi1\[tab\]=578#tabs](http://e-prostor.gov.si/index.php?id=105&no_cache=1&tx_simpltabs_pi1[tab]=578#tabs), 25.9.2012)

Razpon bonitete	Površina v ha	Število parcel	Površina v m ²	Delež površine v%
0	5.081	32.547	50.814.358	0,51
od 1 do 10	22.315	6.273	223.147.580	2,25
od 10 do 20	326.803	214.603	3.268.027.256	32,97
od 20 do 35	578.346	642.176	5.783.459.903	58,34
od 35 do 50	58.527	90.067	585.267.456	5,90
od 50 do 100	225	2.556	2.249.862	0,02
SKUPAJ:	991.297	988.222	9.912.966.415	100

Razpon bonitete kmetijskih zemljišč s površinami v ha



Grafikon 1: Razpon kmetijskih zemljišč glede na bonitetne točke
([http://e-prostor.gov.si/index.php?id=105&no_cache=1&tx_simpltabs_pi1\[tab\]=578#tabs](http://e-prostor.gov.si/index.php?id=105&no_cache=1&tx_simpltabs_pi1[tab]=578#tabs), 25.9.2012)

Na podlagi enotne evidence, ki jo predstavlja boniteta zemljišča, je možno poleg ugotavljanja proizvodne sposobnosti ugotavljati tudi dnevne spremembe zemljišč iz kmetijske in gozdne rabe v druga zemljišča. Zbrani podatki v določenem časovnem preseku prikazujejo tudi površine, ki so v postopkih sprememb v druge rabe, ali so v postopkih agrarnih operacij, ali pa v fazi geodetskih postopkov. Takšna zemljišča v časovnem preseku prikazujejo proizvodno sposobna zemljišča, ki pa imajo boniteto nič. Razmerja posameznih bonitet glede na površino oziroma število parcel ostaja nespremenjeno. Prikazana razmerja bonitete tudi jasno kažejo na to, da je proizvodna sposobnost na ravni države »povprečna« in da bi kazalo zlasti visoko ocenjena zemljišča trajno varovati pred spremembami. To so predvsem zemljišča v ravnini z ugodnimi talnimi in klimatskimi razmerami, ki pa so najbolj interesantna tudi za druge dejavnosti – pozidava, infrastruktura, rekreacijske površine, itd. Razmerja bonitete so primerljiva tako za kmetijska kot tudi za gozdna zemljišča.

5.2 Uporaba v izvrševanju dolžnosti in pravic posameznika

Največ bi z novo enotno evidenco rabe zemljišč pridobili posamezniki, ki jim je naložena dolžnost ali uveljavljajo pravice od javnih organov na nivoju države.

Sedaj vlada prava zmeda na tem področju. Ne samo, da se posamezniki težko znajdejo ali pa sploh ne znajo razumeti in ločiti med pojmi dejanska raba, namenska raba, vrste rabe, boniteta zemljišč, tudi strokovnjaki kot so geodeti, prostorski planerji, cenilci zemljišč, sodni izvedenci ne znajo najbolje uporabljati teh pojmov oziroma podatkov. Največji problem je v sami stroki, ki ne zagotovi kvalitetnega izobraževanja na tem področju, kar pomeni, če ne poznaš nastanka in razvoja podatkov, jih tudi sam ne moreš pravilno uporabljati.

Največji problem pa imajo s tem tisti, ki bi ga morali imeti še najmanj; nosilci javnih pooblastil, ki izvajajo zakone, notarji, odvetniki, javni uslužbenci, sodniki. To pomeni paleto ljudi, ki pa imajo tudi največ besede pri različnih odločitvah.

Najbolj je to v današnjem času vidno pri uporabi posplošene tržne vrednosti nepremičnin po modelih množičnega vrednotenja nepremičnin, ki so v nekaterih primerih grobo zarezale v pravice posameznikov. Vedno več inštitucij uporablja te podatke in se ne zavedajo, da je problem množičnega vrednotenja nepremičnin v Republiki Sloveniji v tem, da GURS ne izvaja vrednotenja na dejansko stanje na terenu, ampak na stanje v REN. Seveda je pravilno, da se vrednotenje izvaja na dejansko stanje v prostoru ampak, da pa se v evidence pridobi ta podatek je to naloženo posameznemu lastniku oziroma stranki iz stališča, da mora vsak posameznik skrbeti za svoje nepremičnine. Žal se tukaj srečamo z veliko neukostjo strank.

REN se poleg uradnih postopkov v večji meri vzdržuje na način, da stranke podajajo pravilne podatke v dobri veri. To pomeni, da vzdrževanje ne poteka po pravilih upravnega postopka in je zato verodostojnost in pravilnost teh podatkov v nekaterih primerih zelo vprašljiva.

Če so že s strani prevzema dejanske rabe v REN iz MKO pravila dokaj jasna, enotna in smiselna, pa je s strani občin, ki sporočajo namensko rabo zemljišč, večji problem. Zaradi neenotnega izvajanja prostorskega načrtovanja, ki je pogosto pogojeno tudi z finančnimi problemi oziroma finančno neodvisnostjo občin in različni metodami dela zunanjih izvajalcev, ki jih občine najemajo za izdelavo prostorskih načrtov, prihaja do zelo različnih prostorskih rešitev za popolnoma primerljiva zemljišča. Lahko rečemo, da toliko kot je občin je različnih vrst vodenja namenske rabe, kar pomeni, da so dolžnosti in pravice posameznika odvisne od lokacije v Sloveniji.

To je pravno iz enakosti pred zakonom popolnoma nevzdržno.

Tako so sedaj premoženjsko primerljivi posamezniki različno obravnavani; eni izgubijo socialno pomoč, štipendijo, varstveni dodatek, otroške doklade, subvencije, eni pa ne. Za popolnoma primerljive nepremičnine se plačuje različne davke od prometa, prodaje, darila, dedovanja.

To se dogaja samo zato, ker država ni sposobna, ali pa noče zagotoviti povezljivosti evidenc v eno enotno evidenco.

6 ZAKLJUČEK

Urejanje in gospodarjenje z zemljišči zahteva tudi jasno, strokovno evidenco, ki bo na enotni podlagi ponudila čim širšo možno uporabo. Dosedanja izhodišča so izhajala predvsem iz naročenih študij in grafičnih podatkov brez podrobnejših opredelitev o resursu zemljišča. Proizvodna sposobnost zemljišča, ki je določena z boniteto, izhaja iz enotnih kriterijev za celo državo in je neodvisna od drugih prostorskih opredelitev. Resurs v obliki proizvodne sposobnosti zemljišča in v povezavi z ekonomiko pridelave, je lahko eden od glavnih dejavnikov pri opredelitvi za način možnosti koriščenja zemljišča (danes to predstavlja dejanska raba zemljišč) in način planiranja varovanja kmetijskih zemljišča (danes to predstavljajo prostorski načrti občin). V vseh primerih gospodarjenja z zemljišči je torej potrebno enotno izhodišče in tudi enotni kriteriji za načrtovanje gospodarjenja z zemljišči. Tudi enotna ocena vrednosti zemljišča, ki izhaja iz proizvodne sposobnosti in stopnje donosa za posamezna območja, so dovolj velik razlog za to, da se v bodoče izkoristijo tudi ti podatki. Ocene zemljišč na podlagi bonitete se izvajajo na parcelo, ki je tudi osnovna enota pri planiranjih in varovanjih okolja. Večina obstoječih evidenc o zemljiščih je podatek o parceli že izgubila, ponovno se preko presekov slojev vzpostavlja sicer »nazaj«, kar pa je nepotrebna izguba v kakovosti podatkov. Prikazane študije in rezultati govorijo v prid enotni evidenci rabe zemljišč na podlagi bonitete zemljišča tudi iz razlogov, da so podatki strokovno preverljivi in je sprememba možna le enkrat. Dodaten argument je tudi sprememba podatkov na podlagi izdelave elaborata, torej ima podatek tudi pravno veljavnost in tudi posledice. Za vodenje in vzdrževanje bonitete zemljišča je pristojna GURS.

Možnost uporabe enotne evidence rabe zemljišč na podlagi bonitete zemljišč je v današnjem času že široko opredeljena, pojavlja se pri izračunu katastrskega dohodka, oceni vrednosti zemljišč, določanju posplošene tržne vrednosti zemljišč, izvajanju komasacij kmetijskih zemljišč, plačilu odškodnine za spremembo namembnosti kmetijskih zemljišč, zaščiti kmečkih gospodarstev, opredelitvi, kaj je kmetijsko zemljišče itd.

Prikazani rezultati na primeru katastrske občine Lanišče jasno potrjujejo tudi tezo, da je enotna evidenca rabe zemljišč primerna in (ekonomsko) upravičena.

Z ukinitvijo veljavnosti podatkov o vrstah rabe in katastrske klasifikacije pa se dnevno pojavljajo težave, na kar so številni strokovnjaki več let brezuspešno opozarjali. Obstoječi katastrski dohodek je že z najnovejšo novelacijo zakona prikazal nesmisel podaljševanja »starih lestvic katastrskega dohodka«, ki pa so še vedno v uporabi, saj novih rešitev ni. Postopki zaščite zemljišč kmečkih gospodarstev izhajajo iz pravno veljavnih podatkov o vrstah rabe oziroma katastrskih kultur. Vsi postopki pri zaščiti zemljišč so trenutno ustavljeni, saj ni pripravljene ustrezne zakonske metode, ki bi nadomestila katastrske kulture. Vrednotenje zemljišč na podlagi dohodkovne metode za namene razlastitev in ocene prometne vrednosti kmetijskih in gozdnih zemljišč (enotna metodologija)

neposredno izhajajo iz podatkov o vrsti rabe in katastrskih razredov. Z ukinitvijo osnovnih podatkov o zemljiščih je tudi v tem primeru ocena nekorektna.

Seveda se pa tukaj takoj porodi misel tudi o enotni prostorski evidenci, ki bi poleg rab zemljišč vsebovala tudi vse ostale evidence od katastra stavb, gospodarske javne infrastrukture, trga evidence nepremičnin–pravnih poslov, evidence voda, poplavnih področji, plazovitih področij, zaščitenih kmetij, varovanih področij (krajinski, narodni parki), gradbene dokumentacije ter predvsem lastništva-zemljiška knjiga.

S strani ekonomičnosti in dobrega gospodarjenja na nivoju države, bi to predstavljalo velik preskok glede učinkovitosti delovanja javnih organov, kot servisa državljanov.

Še posebej v teh kriznih ekonomskih časih, bi se tega morali zelo zavedati in čim prej združiti razdrobljene prostorske evidence.

In ne nazadnje, nosilec velikega dela enotne evidence z vrstami rabe je zemljiški kataster, ki pa je žal še premalo spoštovan. Zemljišča smo od naših prednikov dobili v upravljanje in ne v last, tako nas bodo ocenjevali tudi naši potomci. Ali je bil vzrok za ukinitve veljavnosti podatkov vrste rabe napačna usmeritev naših predhodnikov, strokovnjakov, ki so na podlagi izkušenj skozi več obdobji nadgrajevali znanje, ali pa je morda preblisk današnje znanosti pokazal pravo in trajno rešitev?

Zavedati se je potrebno, da se iz osnovne in enotne evidence, neprimerno lažje nadgrajuje podatke po posameznih področjih, kot pa iz posameznih podatkov »lepiti« skupaj neko evidenco. Zato velja, še posebej za uveljavljene in preizkušene podatke, da jih je potrebno nadgrajevati oziroma posodabljeni in ne rušiti.

»Stran je namenoma prazna.«

VIRI

Berk, S., Kete, P., Žagar, T., idr. 2012. Ocena proizvodnje sposobnosti zemljišč iz razpoložljivih podatkov. Geografski informacijski sistemi v Sloveniji 2011 – 2012. Ljubljana, Geografski inštitut Antona Melika ZRC SAZU: 99 str.

Gablenz, K. 1998. Verkehrswertermittlung von landwirtschaftlichen Grundstücken. bundesanzeiger verlagsges. mbH, Köln: 85 str.

GURS. 2012. Prostorski portal, Javni vpogled v podatke o nepremičninah.
<http://prostor3.gov.si/javni/login.jsp?jezik=sl> (Pridobljeno 27. 8. 2012.)

Košir, J. 2005. Vzpostavitev evidence bonitete zemljišč v zemljiškem katastru. Geodetski vestnik 49, 2: 241-253.

Košir, J. 2008. Boniteta zemljišč – Nova evidenca v zemljiškem katastru. Geodetski vestnik 52, 2: 374-375.

Košir, J. 2011. Bonitiranje kmetijskih in gozdnih zemljišč. Kmečki glas (26. okt. 2011) 31: 9 str.

Košir, J. 2011. Priročnik za bonitiranje zemljišč. Ljubljana, Geodetski inštitut Slovenije.

Košir, J. 2012. Intervju. Osebna komunikacija (1.10.2012, 20.10.2012).

Košir, J., Breznik, B., Maslo, G. 1999. Vrednotenje kmetijskih in gozdnih zemljišč. Priročnik za vrednotenje, ocenjevanje in klasifikacijo zemljišč. Ljubljana, Ministrstvo za pravosodje: 57 str.

MKO. 2012. Portal GERK.

<http://rkg.gov.si/GERK/WebView/> (Pridobljeno 3. 9. 2012.)

Metodologija vodenja in vzdrževanja registra nepremičnin. 2011. GURS.

Perko, D. 2007. Morfometrija površja Slovenije. Ljubljana, Geografski inštitut Antona Melika ZRC SAZU: 50 str.

PISO. 2012. Prostorsko informacijski sistem občin.

<http://www.geoprostor.net/piso> (Pridobljeno 9. 8. 2012.)

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

Pravilnik o evidenci dejanske rabe kmetijskih in gozdnih zemljišč. Uradni list RS št. 122/2008: 16335.

Pravilnik o registru kmetijskih gospodarstev. Uradni list RS, št. 1/2010: 187.

Pravilnik o vodenju vrste rabe zemljišč v zemljiškem katastru. Uradni list SRS št. 41/82: 2291.

Pravilnik za katastrsko klasifikacijo zemljišč. Uradni list SRS št. 28/79: 1527.

Pravilnik o vzpostavitvi bonitete zemljišč. Uradni list RS št. 35/2008: 3415.

Priročnik za uporabo aplikacije za vodenje registra kmetijskih gospodarstev. 2011. MGKP.

SURS. 2012. SI – Stat podatkovni portal.

http://pxweb.stat.si/pxweb/Database/Dem_soc/Dem_soc.asp (Pridobljeno 30. 8. 2012.)

Zakon o brezplačni pravni pomoči (ZBPP-UPB1). Uradni list RS št. 96/2004: 11644.

Zakon o davku na promet nepremičnin (ZDPN-2). Uradni list RS št. 117/2006: 12322.

Zakon o dedovanju kmetijskih gospodarstev (Uradni list RS št. 70/1995): 5520.

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

Zakon o evidentiranju nepremičnin, državne meje in prostorskih enot (ZENDMPE). Uradni list RS št. 52/2000: 6921.

Zakon o graditvi objektov (ZGO-1). Uradni list RS št. 110/2002: 13084.

Zakon o kmetijskih zemljiščih (ZKZ-C). Uradni list RS št. 43/2011: 5681.

Zakon o kmetijstvu (ZKme-1). Uradni list RS št. 45/2008: 4965.

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

Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin (ZMVN), Uradni list RS št. 50/2006: 5329.

Zakon o spremembah in dopolnitvah Zakona o gozdovih (ZG-B). Uradni list RS, št. 110 /2007: 15085.

Zakon o spremembah in dopolnitvi Zakona o kmetijskih zemljiščih (ZKZ-D). Uradni list RS, št. 58/2012: 6066.

Zakon o stavbnih zemljiščih (ZSZ). Uradni list SRS št. 18/1984.

Zakon o ugotavljanju katastrskega dohodka (ZUKD-1). Uradni list RS št. 9/2011: 815.

Zakon o uveljavljanju pravic iz javnih sredstev (ZUPJS). Uradni list RS št. 62/2010: 9339.

Zakon za uravnoteženje javnih financ (ZUJF). Uradni list RS št. 40/2012: 4227.

Žibrik, N. 1998. Kratko poročilo z mednarodne delavnice FAO o vrednotenju kmetijskih zemljišč in gozdov v Gozdu Martuljku. Geodetski vestnik 42, 1: 112-114.

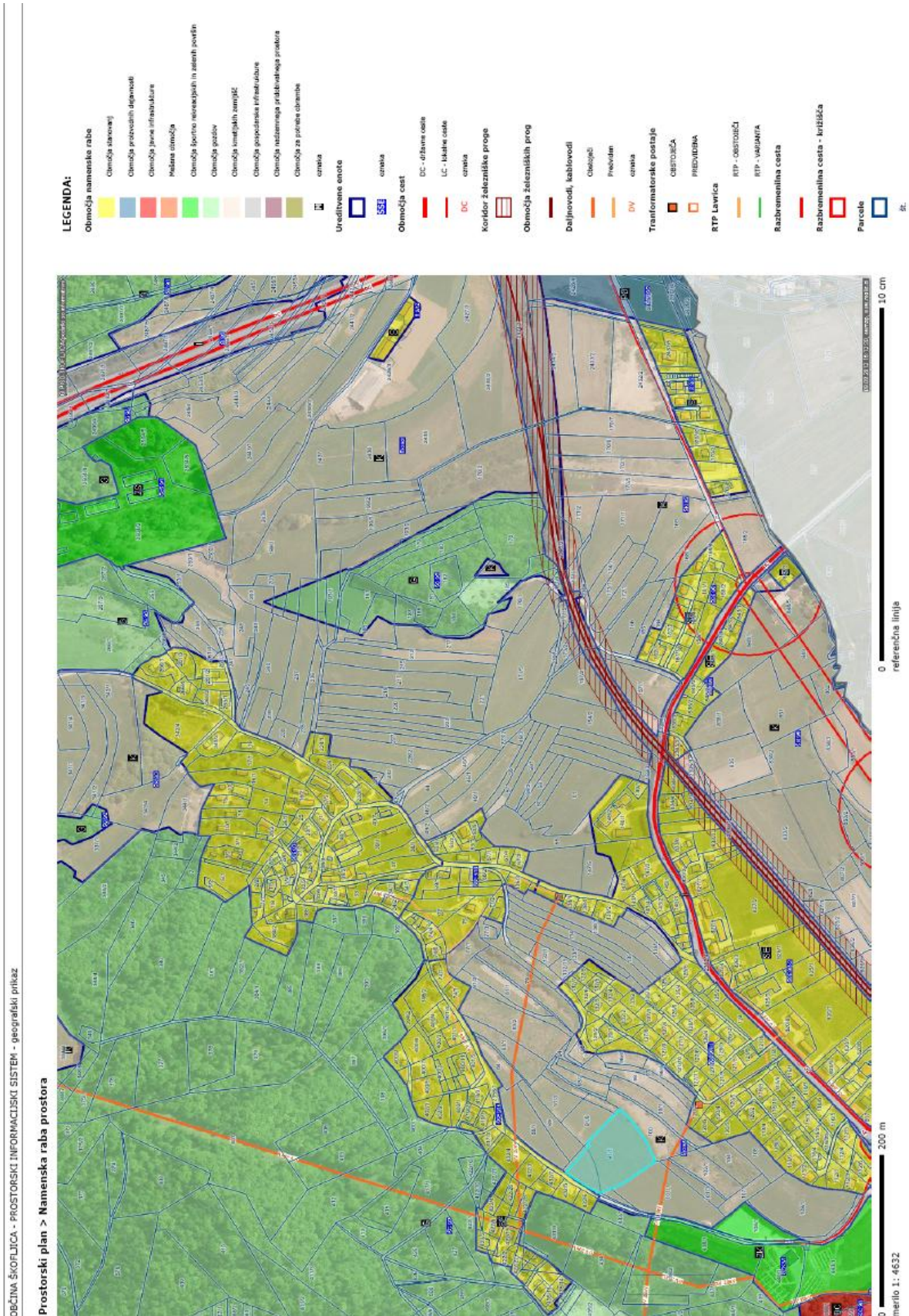
»Stran je namenoma prazna.«

KAZALO PRILOG

Priloga A: NAMENSKA RABA OBČINE ŠKOFLJICA - GEOGRAFSKI PRIKAZ.....	A
Priloga B: BILANCA POVRŠIN VRSTE RABE V LETIH 1960 – 2012.....	B
Priloga C: GRAFIČNI PRIKAZ OBMOČIJ ENAKE BONITETE.....	C
Priloga D: PROIZVODNA OBMOČJA SLOVENIJE PO GEOGRAFSKIH NARAVNIH REGIJAH.....	D
Priloga E: PRIMER DELA POROČILA O OPRAVLJENI SPREMEMBI BONITETE ZEMLJIŠČ.....	E

SEZNAM PRILOG

Priloga A: NAMENSKA RABA OBČINE ŠKOFLJICA - GEOGRAFSKI PRIKAZ (PISO, 2012)



Priloga B: BILANCA POVRŠIN VRSTE RABE V LETIH 1960 – 2012

([http://e-prostor.gov.si/index.php?id=105&no_cache=1&tx_simpltabs_pi1\[tab\]=578#tabs](http://e-prostor.gov.si/index.php?id=105&no_cache=1&tx_simpltabs_pi1[tab]=578#tabs), 25.9.2012)

V spodnji preglednici je kronološki pregled po letih, kako so se spreminjale površine vrste rabe v zemljiškem katastru. Najbolj izstopa izgubljanje kmetijskih površin, kar kaže na problem samooskrbe Slovenije s hrano v prihodnosti.

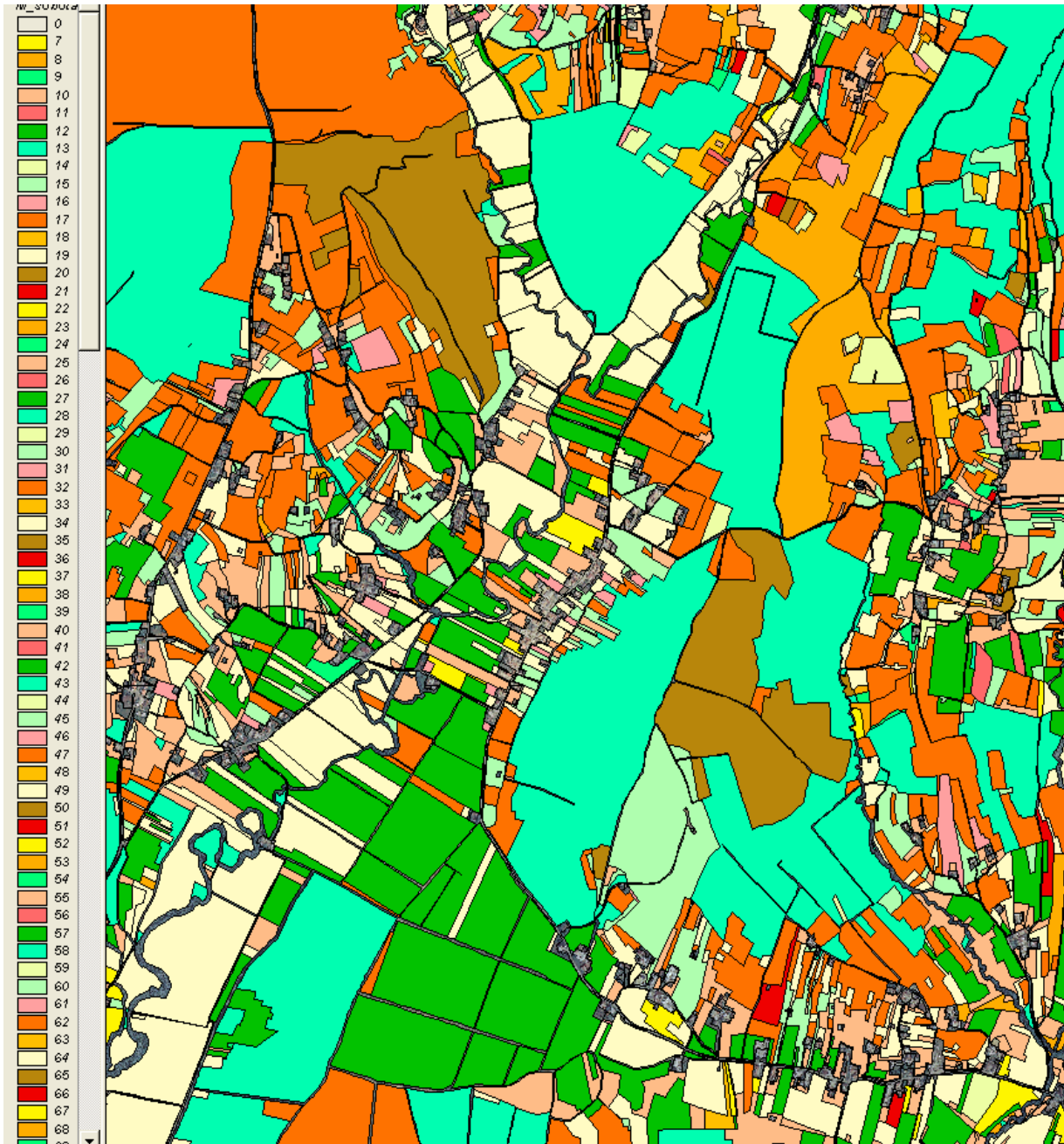
Leto	Njiva, hmeljišča, vrt	Sadovnjaki, plantažni sadovnjaki, vinogradi	Travniki, barjanski travniki	Kmetijska obdeloval. zemljišča (2+3+4)	Neobdelovalna zemljišča: pašniki, trstičje, gozdne plantaže	Skupaj kmetijska zemljišča (5+6)	Gozd	Skupaj proizvodna zemljišča (7+8)	Ostale vrste rabe
1960	3.177	573	3.605	7.355	2.949	10.304	8.816	19.120	1.133
1962	3.120	586	3.631	7.337	2.870	10.207	8.902	19.109	1.144
1964	3.068	600	3.663	7.331	2.788	10.119	8.987	19.106	1.147
1966	3.014	608	3.697	7.319	2.755	10.074	9.016	19.090	1.162
1968	2.915	640	3.718	7.273	2.627	9.900	9.170	19.070	1.184
1970	2.844	641	3.747	7.232	2.524	9.756	9.293	19.049	1.203
1972	2.788	639	3.774	7.201	2.433	9.634	9.402	19.036	1.220
1974	2.740	641	3.787	7.168	2.370	9.538	9.480	19.018	1.236
1976	2.702	643	3.808	7.153	2.315	9.468	9.537	19.005	1.250
1978	2.673	634	3.832	7.139	2.273	9.412	9.586	18.998	1.263
1982	2.641	629	3.827	7.097	2.243	9.340	9.621	18.961	1.293
1986	2.591	622	3.764	6.977	2.138	9.115	9.773	18.888	1.372
1987	2.581	624	3.778	6.983	2.143	9.126	9.770	18.896	1.358
1988	2.590	624	3.754	6.968	2.137	9.105	9.780	18.885	1.370
1989	2.584	622	3.746	6.952	2.134	9.086	9.785	18.871	1.384
1990	2.581	621	3.729	6.931	2.124	9.055	9.807	18.862	1.394
1991	2.571	619	3.707	6.897	2.098	8.995	9.852	18.847	1.409
1994	2.562	602	3.709	6.873	2.118	8.991	9.839	18.830	1.426
1996	2.533	607	3.638	6.778	2.094	8.872	9.900	18.772	1.485
1997	2.527	605	3.627	6.760	2.096	8.856	9.904	18.760	1.497
1998	2.525	601	3.614	6.739	2.098	8.837	9.905	18.743	1.513
1999	2.523	599	3.606	6.728	2.099	8.827	9.905	18.732	1.524
2000	2.523	598	3.601	6.723	2.101	8.824	9.903	18.727	1.530
2001	2.513	596	3.601	6.710	2.098	8.808	9.904	18.712	1.545
2002	2.521	596	3.576	6.693	2.101	8.794	9.911	18.705	1.551
2003	2.522	594	3.567	6.683	2.100	8.783	9.911	18.694	1.562
2004	2.521	593	3.564	6.678	2.100	8.778	9.911	18.689	1.567
2005	2.526	592	3.554	6.672	2.100	8.772	9.911	18.683	1.574
2006	2.534	591	3.536	6.661	2.100	8.760	9.910	18.670	1.587
2007	2.533	590	3.532	6.654	2.099	8.753	9.909	18.663	1.594
2008	2.532	588	3.526	6.646	2.099	8.745	9.910	18.655	1.601
2009	2.530	586	3.519	6.635	2.088	8.723	9.913	18.636	1.620
2010	2.528	548	3.515	6.591	2.088	8.679	9.913	18.592	1.664
2011	2.520	549	3.504	6.573	2.088	8.661	9.913	18.574	1.682
2012	2.521	538	3.503	6.562	2.088	8.650	9.913	18.563	1.693
Razlika v obdobju 2012 - 1960									
v Km² :	-656	-35	-102	-793	-861	-1.654	1.097	-557	560
v % :	-20,6	-6,1	-2,8	-10,8	-29,2	-16,1	12,4	-2,9	49,4

Opomba:
površina je v km²
1km² = 100 ha

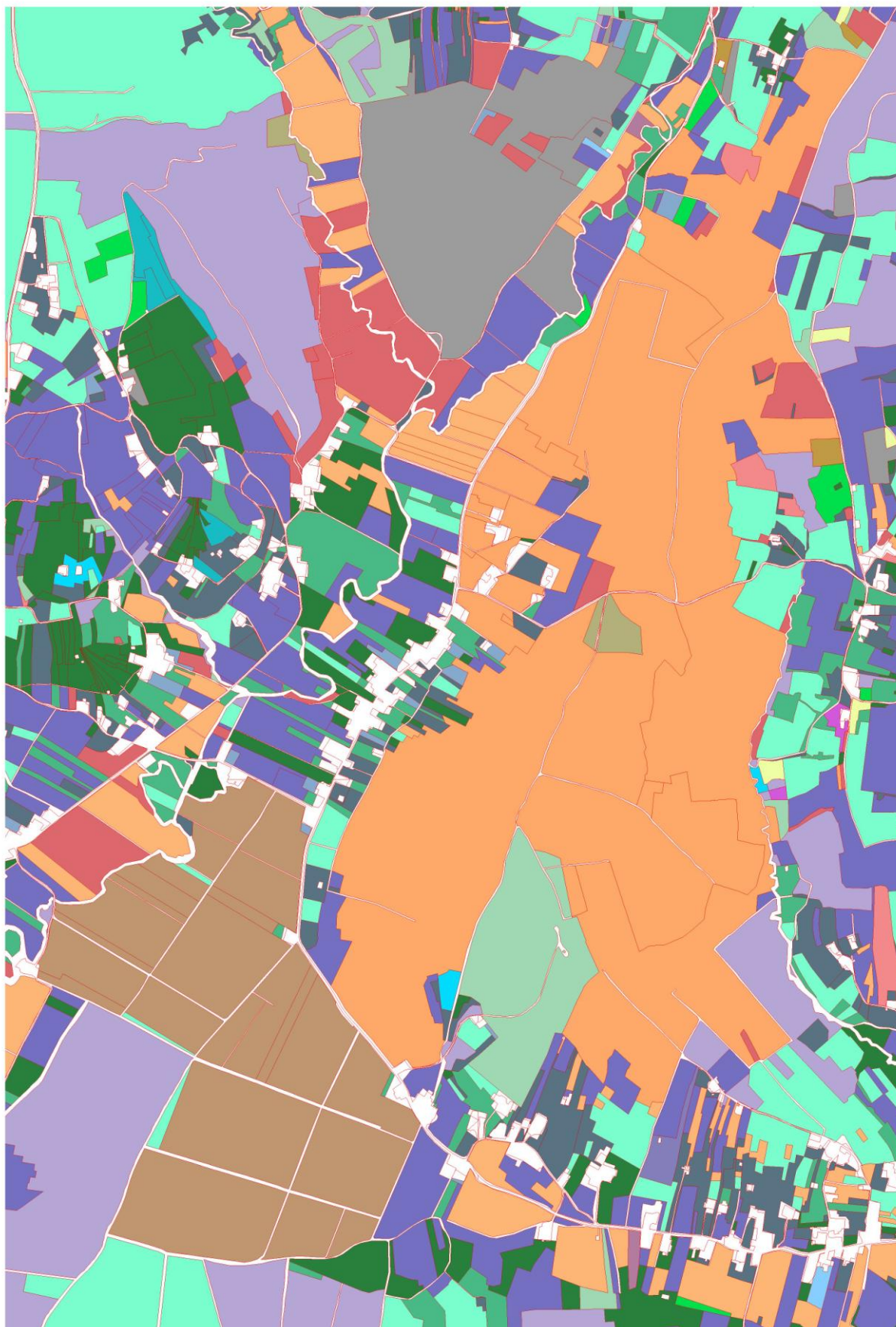
Priloga C: GRAFIČNI PRIKAZ OBMOČIJ ENAKE BONITETE
(<http://e-prostor.gov.si/>, 8.10.2012)

Testno območje za preveritev pravilnosti vzpostavitve bonitete zemljišč je bila izbrana katastrska občina 53 Bodonci.

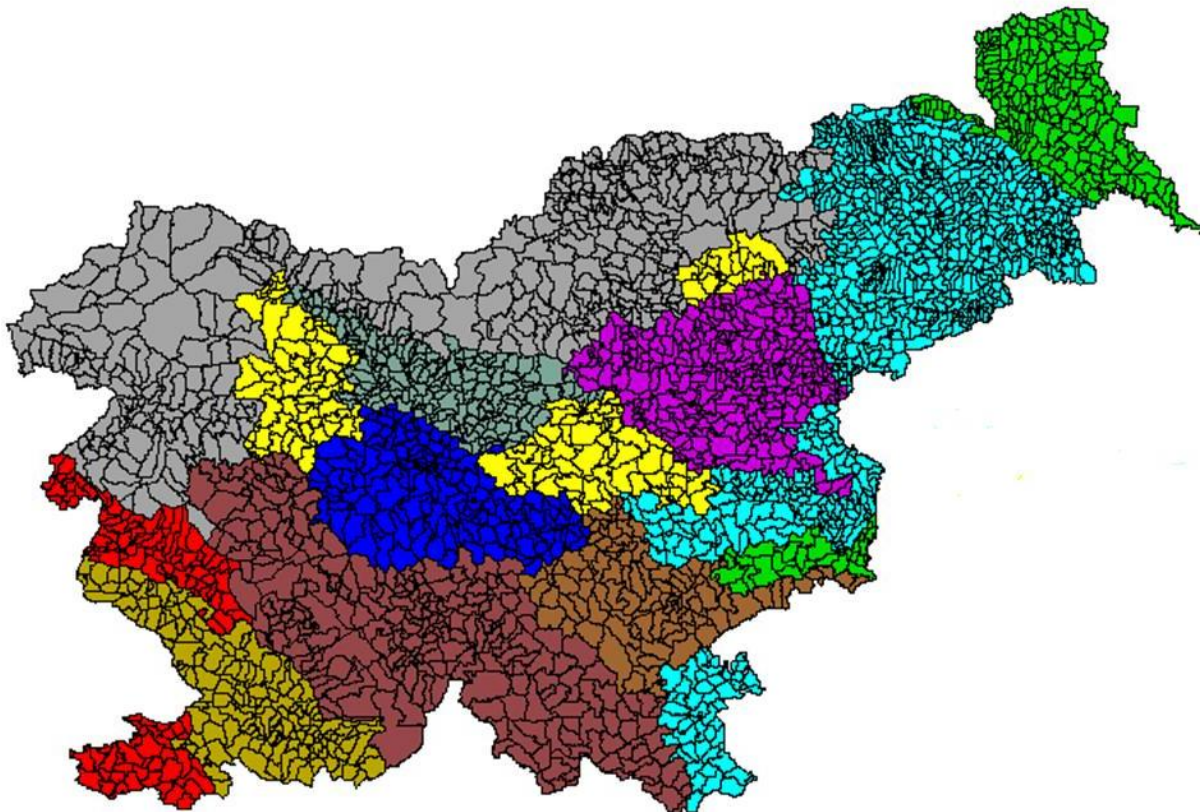
Stanje ob vzpostavitvi bonitete zemljišča preko prevedbenih preglednic.



Stanje po terenski preveritvi bonitete zemljišča.



Priloga D: PROIZVODNA OBMOČJA SLOVENIJE PO GEOGRAFSKIH NARAVNIH REGIJAH
(Udovč, A., Košir, J., 2012, Predlog vrednotenja kmetijskih zemljišč, izhajajoč iz proizvodne sposobnosti zemljišča, na podlagi naravnih dejavnikov in upoštevajoč dohodkovno metodo. Osnovni namen metode je ocena zemljišča za agrarne operacije, predvsem za komasacije)



Proiz_obm.	Ime proizv. območja	Pokritje €/ha
P1	Alpska hribovja	927,71
P2	Panonske ravnine	612,05
P3	Alpska gorovja in hribovja	1038,50
P4	Dinarska podolja - Dolenjska sadjarsko-vinogradniška območja	768,20
P5	Dinarske planote in gričevja	885,94
P6	Alpske ravnine	1150,61
P7	Alpska in dinarska hribovja s Celjsko kotlino	959,75
P8	Dinarske planote, podolja in ravniki	740,20
P9	Mediterranska gričevja	617,95
P10	Gričevnat in nižinski dinarski svet	1065,65
P11	Panonsko gričevje	510,22

Priloga E: PRIMER DELA POROČILA O OPRAVLJENI SPREMEMBI BONITETE ZEMLJIŠČ
(Košir, J., 2012, Elaborat spremembe bonitete zemljišča z dne 9.1.2012, pooblastilo GURS za bonitiranje zemljišč števil. 11202-7/2008-12)

POROČILO o terenskem ogledu za namen bonitiranja zemljišč

Številka: 1/2012

Datum: 9. januar 2012

Območje izvajanja bonitiranja zemljišč: Lanišče-vzhodni del naselja
Katastrska občina: 1697 Lanišče
Parcelna številka: 228
Površina (m ²): 4672 m ²
Staro stanje bonitete: 75
Deleži površin parcele z boniteto: 1/1

Pri ogledu, opravljenem dne, 9. januarja 2012, v času od 16.00 do 16.20 ob prisotnosti ga. Marija Vovk je bilo ugotovljeno naslednje:

1. TLA (sistematska enota, globina, zloženost in prepustnost, primernost za obdelavo,...):
Srednje globoka eutrična rjava tla na apnencih in dolomitih, zmerno gosta, propustna, možna je uporaba vse kmetijske tehnike za travniško rabo, primerna je plitva obdelava tal do globine 38 cm, B(g) hrizont, ki prehaja v C pa je že mineralni del.

2. KLIMA (temperatura, padavine, mikroklimatske razmere,...):
Dinarsko geografsko območje – dinarsko podolje, od 800 do 1400 mm povprečnih letnih padavin in s povprečno letno temperaturo 10 stopinj Celzija.

3. RELIEF (oblikovitost, nagib, ekspozicija, razgibanost, dostopnost...):

Parcela leži v kompleksu travnikov pod vasjo Lanišče, dostopna po glavni cesti, dalje po kolovozu, s severne in južne strani, je pravilne oblike, brez ovir, ki bi vplivale na proizvodno sposobnost zemljišča. Parcela je na jugozahodnem delu blago terasirana, vendar ne vpliva na način obdelave. Blagi nagib (8%) je v smeri SV-J-JZ.

4. POSEBNI VPLIVI: (skalovitost, poplavnost, sušnost, ekspozicija, zasenčenost, odprtost in zaprtost zemljišč, ocenjeni v deležih - odstotkih):

Brez posebnih vplivov

5. OPOMBE:

Na severnem delu parcele stoji porušen kmetijski objekt – kozolec, ki ni evidentiran v zemljiškem katastru.

Bonitiranje izvedel:

Janez Košir, univ.dipl. inž.agr.

št. pooblastila: 11202-7/2008-12

1. podatki lastnosti tal					geološka podlaga: Apnenci in dolomiti					
					sistematska enota: Eutrična rjava tla, plitva					
Opis pedološkega profila										
horizont	globina (cm)	barva	tekstura	skelet (%)	struktura	org. snov	konsistenca	pH	vlaga	novotvorbe
A1	0-16	10YR4/4	MGI	-	grudič.	humoz.	drobljiv	-	svež	-
A2	16-38	10YR6/4	MGI	-	grudič.	sl. humoz	drobljiv	-	svež	-
B(g)	38+	10YR5/6	MI	-	poliedr.	mineralen	gnetljiv			Lise Fe, Mn
2. podatki lastnosti klime za merilno postajo: Ljubljana - Bežigrad					povprečna letna količina padavin: od 800 do 1400 mm					
					povprečna letna temperatura: 10 st. Celzija					
3. podatki lastnosti reliefa					geografsko področje: dinarsko – dinarska podolja in ravniki					
					nadmorska višina (m): 315					
					nagib (%): 8					
					ekspozicija: JV					
					razgibanost: rahlo valovito					
4. posebni vplivi (%): brez posebnih vplivov										
5. IZRAČUN BONITETE ZEMLJIŠČ										
O z n a k a					Točke lastnosti tal, klime in reliefa	Boniteta zemljišč	Σ % posebnih vplivov	Korigirana boniteta zemljišč		
T L A (T)	geološka podlaga			D			0	65		
	tekstura			MGI	(58-51) 58-0 = 58					
	razvojna stopnja			3		65				
				KLIMA (K)	8					
				RELIEF (R)	9					

Opombe: /

$$\text{Izračun bonitete: } B = \sqrt{T_x \times K_x \times R_x} \times \left(1 - \frac{\sum \% \text{ posebnivplivi}_x}{100} \right) = 65$$

Prikaz sprememb:

STARO STANJE					NOVO STANJE				
Parcela številka	Katastrska kultura	Katastr. razred	Bonit	Površina m ²	Parcela številka	Katastrska kultura	Katastrski razred	Boniteta	Površina m ²
228	Njiva	3	75	4672	228	Njiva	3	65	4672