

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:

Urh, P., 2016. Komasačije zemljišč na območju tradicionalne parcelne strukture. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo. (mentorica Lisec, A., somentor Mrak, G.): 51 str.

<http://drugg.fgg.uni-lj.si/5932/>

Datum arhiviranja: 27-09-2016

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:

Urh, P., 2016. Komasačije zemljišč na območju tradicionalne parcelne strukture. B.Sc. Thesis. Ljubljana, University of Ljubljana, Faculty of civil and geodetic engineering. (supervisor Lisec, A., co-supervisor Mrak, G.): 51 pp.

<http://drugg.fgg.uni-lj.si/5932/>

Archiving Date: 27-09-2016

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 ŠTUDIJSKI  
PROGRAM GEODEZIJA  
SMER ZA PROSTORSKO  
INFORMATIKO**

Kandidat:

**PETER URH**

**KOMASACIJE ZEMLJIŠČ NA OBMOČJU  
TRADICIONALNE PARCELNE STRUKTURE**

Diplomska naloga št.: 456/PI

**LAND CONSOLIDATION IN THE AREA OF THE  
TRADITIONAL LAND PLOT STRUCTURE**

Graduation thesis No.: 456/PI

**Mentorica:**

izr. prof. dr. Anka Lisec

**Somentor:**

asist. dr. Gašper Mrak

Ljubljana, 22. 09. 2016

Stran za popravke, Errata.

**IZJAVA O AVTORSTVU**

Spodaj podpisani študent PETER URH, vpisna številka 26202018, avtor/-ica pisnega zaključnega dela študija z naslovom: KOMASACIJE ZEMLJIŠČ NA OBMOČJU TRADICIONALNE PARCELNE STRUKTURE.

**IZJAVLJAM**

1. *Obkrožite eno od variant a) ali b)*

- a) da je pisno zaključno delo študija rezultat mojega samostojnega dela;
- b) da je pisno zaključno delo študija rezultat lastnega dela več kandidatov in izpolnjuje pogoje, ki jih Statut UL določa za skupna zaključna dela študija ter je v zahtevanem deležu rezultat mojega samostojnega dela;

2. da je tiskana oblika pisnega zaključnega dela študija istovetna elektronski obliki pisnega zaključnega dela študija;

3. da sem pridobil/-a vsa potrebna dovoljenja za uporabo podatkov in avtorskih del v pisnem zaključnem delu študija in jih v pisnem zaključnem delu študija jasno označil/-a;

4. da sem pri pripravi pisnega zaključnega dela študija ravnal/-a v skladu z etičnimi načeli in, kjer je to potrebno, za raziskavo pridobil/-a soglasje etične komisije;

5. soglašam, da se elektronska oblika pisnega zaključnega dela študija uporabi za preverjanje podobnosti vsebine z drugimi deli s programsko opremo za preverjanje podobnosti vsebine, ki je povezana s študijskim informacijskim sistemom članice;

6. da na UL neodplačno, neizključno, prostorsko in časovno neomejeno prenašam pravico shranitve avtorskega dela v elektronski obliki, pravico reproduciranja ter pravico dajanja pisnega zaključnega dela študija na voljo javnosti na svetovnem spletu preko Repozitorija UL;

7. da dovoljujem objavo svojih osebnih podatkov, ki so navedeni v pisnem zaključnem delu študija in tej izjavi, skupaj z objavo pisnega zaključnega dela študija.

V/Na: \_\_\_\_\_

Datum: \_\_\_\_\_

Podpis študenta:

\_\_\_\_\_

## **BIBLIOGRAFSKO – DOKUMENTACIJSKA STRAN IN IZVLEČEK**

<b>UDK:</b>	<b>349.442(043.2)</b>
<b>Avtor:</b>	<b>Peter Urh</b>
<b>Mentor:</b>	<b>izr. prof. dr. Anka Lisec</b>
<b>Somentor:</b>	<b>asist. dr. Gašper Mrak</b>
<b>Naslov:</b>	<b>Komasacije zemljišč na območju tradicionalne parcelne strukture</b>
<b>Tip dokumenta:</b>	<b>Diplomska naloga – visokošolski strokovni študij</b>
<b>Obseg in oprema:</b>	<b>51 str., 2 pregl., 27 sl., 5 pril.</b>
<b>Ključne besede:</b>	<b>komasacije, parcelna struktura, sklenjene proge, občinski prostorski načrt, prenova vasi, Kranj, Škofja Loka</b>

### **Izvleček**

V diplomski nalogi obravnavamo možnosti izvajanja komasacije kmetijskih zemljišč na delu Sorškega polja. V uvodnem delu na kratko podajamo splošne probleme slovenskega kmetijstva, s poudarkom na neustrezni parcelni strukturi kmetijskih zemljišč. V nadaljevanju je predstavljen postopek komasacije, ki je lahko eden od temeljnih rešitev omenjenega problema. Opisano je, kako se je ta postopek v Sloveniji razvijal v preteklosti pa vse do danes. Definirana je tudi današnja zakonska ureditev komasacij po zakonodaji, ki ureja komasacije kmetijskih zemljišč. Posebej je izpostavljena možnost vključitve prenove in razvoja vasi v komasacijo. Praktični del naloge je predstavljen na koncu, ki se nanaša na študijsko območje, za katerega so značilne tradicionalne parcelne strukture (proge). Na delu Sorškega polja smo analizirali parcelni, delno pa tudi lastniško strukturo kmetijskih zemljišč. Možnost izvajanja komasacij je opredeljena predvsem z vidika prostorskih aktov dveh občin, kjer smo ugotovili, da so v sosednjih občinah na meji zelo raznolika določila (omejitve) v povezavi s komasacijami.

**BIBLIOGRAPHIC – DOCUMENTALISTIC INFORMATION AND ABSTRACT**

<b>UDC:</b>	<b>349.442(043.2)</b>
<b>Author:</b>	<b>Peter Urh</b>
<b>Supervisor:</b>	<b>Assoc. Prof. Anka Lisec, Ph.D.</b>
<b>Cosupervisor:</b>	<b>Assist. Gašper Mrak, Ph.D.</b>
<b>Title:</b>	<b>Land consolidation in the area of the traditional land plot structure</b>
<b>Document type:</b>	<b>Graduation Thesis – Higher professional studies</b>
<b>Scope and tools:</b>	<b>51 p., 2 tab., 27 fig., 5 ann.</b>
<b>Keywords:</b>	<b>land consolidation, land plot structure, concluded tracks, municipal spatial plan, village renewal, Kranj, Škofja Loka</b>

**Abstract**

In this diploma thesis, challenges and needs for the land consolidation is discussed in part of the Sorško polje. In the introduction, the fundamental problems of Slovene agricultural sector are presented, focusing on unfavourable land plot structure in the agricultural areas. In the continuation, the process of land consolidation is introduced, which might be one of the fundamental solutions for the discussed problem. In the thesis presents the current agricultural land consolidation development in the territory of Slovenia, where the current legal regulation is studied and discussed in accordance with the legislation in the field of agricultural land consolidation. A special attention is given to the opportunities in the field of the village renewal as a part of the land consolidation process. In the last part of the thesis, the results of the empirical study are presented, which have been conducted in the area with the traditional land plot structure in the form of stripes. In the Sorško polje, the agricultural land plot structure, partly also land plot ownership structure, is analysed, Challenges in the field of agricultural land consolidation in the study area is discussed in particular from the perspective of the municipal spatial plan. Here it has been shown that there are very different regulations regarding land consolidation in the neighbouring municipalities in the Sorško polje.

## **ZAHVALA**

Za podporo in veliko pomoč pri izdelavi diplomskega dela, se iskreno zahvaljujem mentorici izr. prof. dr. Anki Lisec in somentorju asist. dr. Gašperju Mraku, za možnost izdelave diplomskega dela pri nji, za najboljšo strokovno pomoč, za več kot popolne podatke in vire podatkov, kot tudi za vse napotke in usmeritev pri izdelavi naloge. Zahvala gre tudi Barbari Trobec!

**KAZALO VSEBINE**

Izjava o avtorstvu	I
Bibliografska – dokumentacijska stran in izvleček	II
Bibliographic – documetalistic information and abstract	III
Zahvala	IV
<b>1 UVOD</b>	<b>1</b>
1.1 Namen in vsebina naloge	2
<b>2 PREGLED IN PREDSTAVITEV PODROČJA OBRAVNAVE</b>	<b>5</b>
2.1 Zemljiška parcelna struktura	5
2.2 Komasačije kmetijskih zemljišč	7
2.3 Zgodovina komasačij kmetijskih zemljišč v Sloveniji	9
2.3.1 Komasačije v obdobju do 1945	10
2.3.2 Komasačije v obdobju 1945 – 1991	10
2.3.3 Komasačije po letu 1991	11
2.3.4 Komasačije po letu 2000	11
2.4 Današnja zakonska ureditev komasačij v Sloveniji	11
2.4.1 Zakonodaja na področju kmetijstva in upravljanja s kmetijskimi zemljišči	12
2.4.2 Pravilnik o izvajanju komasačij kmetijskih zemljišč – postopek upravne komasačije	14
2.4.3 Analiza postopkov komasačij kmetijskih zemljišč	15
2.4.3.1 Pogodbena komasačija	18
2.4.4 Postopek agromelioracij	18
2.4.4.1 Postopek predhodne presoje	19
2.4.4.2 Postopek vpliva na okolje	19
2.5 Prenova in razvoj vasi	20
2.5.1 Zakonodaja na področju prenove in razvoja vasi	20
2.5.2 Komasačije kmetijskih zemljišč ter obnova in razvoj vasi	22
2.5.3 Sistemska ureditev razvoja vasi ob komasačijah	24
<b>3 METODE IN MATERIALI</b>	<b>27</b>
3.1 Predstavitev študijskega območja – Sorško polje	27
3.2 Prostorski plan	29
3.3 Sklenjene proge	29
<b>4 REZULTATI</b>	<b>31</b>
4.1 Analiza OPN-a za občini Škofja Loka in Kranj	31
4.1.1 OPN Škofja Loka	31
4.1.2 OPN Kranj	33
4.1.3 Celotna analiza območja	34
4.2 Pravne omejitve pri izvajanju komasačij na Sorškem polju	34



4.2.1	Kulturna dediščina	35
4.2.2	Hidrologija (podzemne vode)	35
4.2.3	Državni prostorski akt	35
4.2.4	Gospodarska infrastruktura	35
4.3	Analiza parcelne strukture Sorškega polja	36
4.4	Lastništvo	37
4.5	Razprava	39
<b>5</b>	<b>ZAKLJUČEK</b>	<b>41</b>
	<b>VIRI</b>	<b>43</b>

**KAZALO SLIK**

Slika 1:	Neugodna parcelna struktura ter njihova razdrobljenost	2
Slika 2:	Cilji komasacij z vidika zemljiškoknjižnega urejanja	8
Slika 3:	Shematični prikaz vaškega teritorija	22
Slika 4:	Vas in polje – prostorska planska enota za prenavo in razvoj vasi	23
Slika 5:	Celostni pristop k urejanju podeželja	25
Slika 6:	Predlog konceptualne zasnove celostnega razvoja podeželja v Sloveniji v sistemu prostorskih aktov in kot izhodišče za pripravo komasacije kmetijskih zemljišč	25
Slika 7:	Prikaz Sorškega polja in njegove posebnosti	27
Slika 8:	Sorško polje ter njegove pripadajoče katastrske občine	28
Slika 9:	Franciscejski kataster Sorškega polja (Bitnje – 1810)	30
Slika 10:	Prikaz Sorškega polja z mejo občin in pripadajočimi katastrskimi občinami	31
Slika 11:	Lep primer sklenjenih prog	37
Slika 12:	Prikaz zemljiške razdrobljenosti posesti našega gospodarstva po GERK-ih	38
Slika 13:	Prikaz zemljiške parcele z 12 deli parcel	38

## **KAZALO PREGLEDNIC**

Preglednica 1: Prikaz mojega območja s pripadajočimi občinami in katastrskimi občinami	28
Preglednica 2: Primer ene od parcel našega gospodarstva in njene razdrobljenosti	39

**KRATICE**

ARSKTRP	Agencija RS za kmetijske trge in razvoj podeželja
ARSO	Agencija RS za okolje
CPVO	Celovita presoja vplivov na okolje
CRPOV	Celostni razvoj podeželja in obnova vasi
CRP_RP V2-1424	Ciljni raziskovalni program, raziskovalni projekt št. V2-1424
EKSRP	Evropski kmetijski sklad za razvoj podeželja
EUP	Enota urejanja prostora
GURS	Geodetska uprava Republike Slovenije
GERK	Grafična enota rabe kmetijskih gospodarstev
GIS	Geografski informacijski sistem
iobcine	Internetni GIS sistem občin
K1	Najboljša kmetijska zemljišča v prostorskih aktih (stara zakonodaja)
K2	Druga kmetijska zemljišča v prostorskih aktih (stara zakonodaja)
MKGP	Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano
NUVO	Načrt urejanja vaškega območja
OPN	Občinski prostorski načrt
OPPN	Občinski podrobni prostorski načrt
PRP	Program razvoja podeželja
PVO	Postopek vpliva na okolje
PP	Predhodna presoja
PISO	Prostorski informacijski sistem občin
RS	Republika Slovenija
ReSURSKZ	Resolucija o strateških usmeritvah razvoja Slovenskega kmetijstva in živilstva
SPZ	Stvarnopravni zakonik
UN	Urbanistični načrt
ZKZ	Zakon o kmetijskih zemljiščih
Zkme-1	Zakon o kmetijstvu
ZEN	Zakon o evidentiranju nepremičnin
ZZK-1	Zakon o zemljiški knjigi
ZPNačrt	Zakon o prostorskem načrtovanju
ZUreP	Zakon o urejanju prostora
ZGO	Zakon o graditvi objektov
ZVO-1	Zakon o varstvu okolja
ZUPUDPP	Zakon o umeščanju prostorskih ureditev državnega pomena v prostor

## 1 UVOD

Spremembe v družbi, še posebno demografske, gospodarske, tehnološke in okoljske, se močno odražajo na podeželju. Te se vidijo tudi v kmetijskem prostoru, saj zahtevajo med drugim prilagajanje rabe zemljišč tem spremembam. Velik izziv predstavlja zagotovo neprilagojena parcelna strukture kmetijskih zemljišč, ki ne sledi tem spremembam. S posebnimi instrumenti (pre)urejanja prostora bi lahko sproti odpravljali te pomanjkljivosti in se prilagajali razvoju tako v kmetijstvu, kot tudi že omenjenim spremembam, ki jih srečujemo v podeželskem prostoru. Dodaten problem predstavlja problem opuščanja kmetijskih zemljišč. V mnogih državah se danes srečujemo s trendom upadanja površin kmetijskih zemljišč za prehransko oskrbo, kljub temu da potrebujemo vse več hrane na globalni ravni. Slovenija pri tem celo spada med države z najmanj površinami kmetijskih zemljišč na prebivalca, približno 0,08 ha (Lisec, 2016).

Da bi država dosegla cilje prehranske varnosti, zagotavljala obnovljive vire energije, trajnostni prostorski razvoj ter varstvo narave in okolja, mora s posebnimi ukrepi usmerjati uporabo prostora ter omogočiti prilagajanje rabe zemljišč zahtevam družbe in okolja. Izboljševanje pogojev za rabo kmetijskih, gozdnih in drugih zemljišč na podeželju z ukrepi tako imenovanih agrarnih operacij je pristop številnih razvitih evropskih držav. Nekatere države izvajajo že drugič ali tretjič zapovrstjo komasacije kmetijskih zemljišč na istih območjih.

Slovenija pa se v preteklosti ni kaj dosti prilagajala zahtevam in spremenjenim pogojem glede rabe kmetijskih in gozdnih zemljišč, zato se danes srečujemo s problemi, kot sta tudi neugodna lastniška in parcelna struktura kmetij. Kljub številnim izkušnjam na področju izvajanja agrarnih operacij v drugi polovici 20. stoletja na slovenskih tleh in potrebah po izboljševanju pogojev za obdelavo kmetijskih zemljišč, se je v času tranzicije Slovenija nekoliko oddaljila od teh ukrepov. Po deset letnem premoru se je Republika Slovenija prvič bolj resno odločila za podporo agrarnim operacijam v programskem obdobju 2007–2013. Takrat je bila v okviru Programa razvoja podeželja (PRP), to je programski dokument Slovenije in Evropske komisije za transparentno in usmerjeno črpanje finančnih sredstev iz Evropskega kmetijskega sklada za razvoj podeželja (EKSRP), predvidena tudi finančna podpora nekaterim agrarnim operacijam. Za področje obravnave je zanimiv ukrep 125 (Izboljšanje in razvoj infrastrukture, povezane z razvojem in prilagoditvijo kmetijstva), finančno so bili podprti ukrepi: komasacije, agromelioracije na komasacijskih območjih ter izgradnja velikih namakalnih sistemov. Novi program razvoj podeželja, ki velja za obdobje 2014–2020, tudi predvideva podporo agrarnim operacijam, kjer je zanimiv podukrep M4.3, ki je namenjen podpori za naložbe v infrastrukturo, povezano z razvojem, posodabljanjem ali prilagoditvijo kmetijstva in gozdarstva. Sem spadajo operacije: izvedba agromelioracij na komasacijskih območjih, izgradnja velikih namakalnih sistemov, tehnološke posodobitve le teh in ureditev gozdne infrastrukture (Lisec in sod., 2015a).

PRP 2014–2020 uvaja ukrepe, katere je Slovenija določila na temelju raznih analiz kmetijstva, živilstva in gospodarstva, ki so vpete v dogajanje na podeželje in v celotnem prostoru. Tu velja izpostaviti posebnosti Slovenije, ki so velika reliefna razgibanost, bogata kulturna in naravna dediščina ipd. Kar 90 % ozemlja države je na nadmorski višini z več kot 300 m, na ravninskih območjih pa po drugi strani prebiva

okoli 60 % vsega prebivalstva, zato se ravno na teh omejenih ravninskih območjih največkrat mešajo interesi čuvanja kmetijskih zemljišč s potrebami mestne rešitve. Poselitev je razpršena, veliko je majhnih naselij in majhnih kmetij, katerih zemljiško-parcelna struktura pa tudi ni prilagojena sodobni kmetijski pridelavi, prav tako je neugodna z vidika prilagajanja okoljskim spremembam ter raznolikim omejitvam rabe kmetijskih zemljišč. V Sloveniji je, podobno kot v drugih razvitih državah, zaradi pozidave in zaraščanja v zadnjih letih opazen trend zmanjševanja kmetijskih zemljišč (Lisec in sod., 2015a). Zato je lahko izboljševanje pogojev za smotrno rabo kmetijskih zemljišč pomemben izziv: za naše kmetijstvo, gospodarstvo in seveda za naše življenje.

Po podatkih Statističnega urada Republike Slovenije (SURS, 2016) je v Sloveniji že manj kot 26 % ozemlja države v kmetijski rabi. Veliko zemljišč je na območjih slabimi naravnimi pogoji za kmetovanje. Od tega je po evidenci kmetijskega ministrstva v Sloveniji največ travinja, zavzemajo slabih 55 % vseh kmetijskih površin, njiv je dobrih 28 %, sadovnjakov je 4 % ter manj kot 3 % je vinogradov (Lisec in sod., 2015a). Tako se slovensko kmetijstvo bori s problemi, ki so neugodni pogoji za obdelavo kmetijskih zemljišč; njihova razdrobljenost (slika 1), neugodne talne in vodne razmere, resno ovirajo razvoj kmetijstva, kar pa dolgoročno vpliva na razvoj podeželja.



Slika 1: Neugodna parcelna struktura ter njihova razdrobljenost.  
(Vir: Internet 1; Fotografija: Igor Gratzner)

## 1.1 Namen in vsebina naloge

Ene ključnih rešitev, s katerimi lahko premagujemo omenjene ovire, so tako imenovane agrarne operacije, med katere po slovenski zakonodaji spadajo menjava kmetijskih zemljišč, arondacije, komasačije in melioracije. Poleg izboljšave parcelne strukture se z agrarnimi operacijami ureja tudi omrežje poljskih poti, vodne razmere tal ter druge fizične in kemijske lastnosti tal.

Medtem ko so zakonska določila v Sloveniji, kljub nekaterim zastarelim normam, jasna, prav tako so na voljo sredstva za izvajanje agrarnih operacij, pa predstavljajo pogosto velik izziv na tem področju določila občinskih prostorskih načrtov. Namen naloge je preučiti posebnosti določil prostorskih aktov,

to je občinskih prostorskih načrtov, ki posegajo na področje komasačij kmetijskih zemljišč. V ta namen smo preučili določila občinskih prostorskih načrtov na študijskem območju, to je na Sorškem polju, kjer namensko rabo kmetijskih zemljišč določata občinska prostorska načrta (OPN) Občine Škofja Loka in Mestne občine Kranj. Študijsko območje smo izbrali predvsem iz razloga, ker se na tem območju ohranja tradicionalna stara parcelna struktura v obliki sklenjenih prog, ki na tako ravnem območju vsekakor ne ustreza več kmetijski obdelavi.

Pri tem predvidevamo:

- 1) da določila prostorskih aktov glede možnosti izvajanja komasačij kmetijskih zemljišč sosednjih občin na Sorškem polju niso usklajena;
- 2) da stara parcelna struktura, ki je evidentirana v uradnih zemljiških evidencah (zemljiškem katastru) ne odraža dejansko posestno stanje in rabo zemljišč.

Z dokazom druge domneve bi radi pokazali, da je varovanje stare parcelne strukture lahko brezpredmetno, če se ne odraža v rabi prostora.

»Ta stran je namenoma prazna.«



## 2 PREGLED IN PREDSTAVITEV PODROČJA OBRAVNAVE

Kmetijstvo se v Sloveniji srečuje s problemom zelo majhne velikosti in geografske razpršenosti kmetijskih parcel. To sta velika problema, ki omejujeta kmetijsko pridelavo, povečujeta stroške, in pomembna razloga za zmanjševanje konkurenčnosti slovenskega kmetijstva v primerjavi z drugimi državami, kot so Nemčija, Avstrija, Belgija. Da bi rešili te probleme, bi bile potrebne obširne preureditve kmetijskih površin s prilagoditvami parcelne strukture in spremljajoče infrastrukture zahtevam sodobne tehnologije, družbenim in okoljskim spremembam ter gospodarskim pogojem. Pomemben instrument so agrarne operacije, kot so komasacije in melioracije.

V tem delu diplomske naloge predstavljamo komasacije kmetijskih zemljišč. Pri tem posebej predstavljamo komasacije in komasacijski postopek po slovenski zakonodaji, pred tem pa podajamo tudi kratek zgodovinski pregled izvajanja komasacij v Sloveniji. Poleg predstavitve komasacij smo v teoretičnem delu posebno pozornost namenili prenovi in razvoju podeželja v povezavi s komasacijo.

### 2.1 Zemljiška parcelna struktura

Današnja struktura rabe zemljišč, posestna struktura, je rezultat dolgega zgodovinskega razvoja, tudi raznolikih zemljiških reform, ki pomenijo bolj ali manj radikalne spremembe lastniških odnosov na zemljiščih. Posebna oblika zemljiških reform so tako imenovane agrarne reforme, katerih cilj so praviloma odprava nepremostljivih nasprotij med agrarno lastninsko sestavo ter željo po izboljšanju razmer v kmetijstvu, ki postanejo resna ovira za družbeni in gospodarski napredek. Če praviloma govorimo o postopnem spreminjanju zemljiško-lastniške strukture, pa zemljiške reforme prinašajo drastične spremembe z vidika odnosov posestnikov in zemljišč. Vemo, da so se zemljiške reforme izvajale v vseh družbenih in gospodarskih sistemih, na našem ozemlju na splošno razlikujemo (Prosen, 1993; Lisec, 2016):

- prva kolonizacija (stalno naseljevanje na našem ozemlju),
- protifevdalne,
- meščanske,
- socialistične in
- postsocialistične.

V našem primeru, ko obravnavamo tradicionalno parcelno strukturo, je pomembna kolonizacija zemljišč v srednjem veku (6–15 st.), od takrat je za Slovenijo značilna kontinuiteta naseljenosti kulturne krajine. Gre za obdobje naseljevanje ljudi (kolonistov), ki so v velikem obsegu spremenili sestavo prebivalstva (izvor, način življenja ...), naselitveno podobo pokrajine ter gospodarsko in kulturno podobo določene območja. Kolonizacija je lahko sicer samorasla (neorganizirano naseljevanje) ali načrtna (naseljevanje organizira neka oblast), delimo jo pa tudi na notranjo (naseljevanje prebivalstva iz domačega populacijskega presežka) in zunanjjo kolonizacijo (naseljevanje ljudi iz drugih okolišev, kateri s krajem nove naselitve prej niso bili v vsakdanjem stiku). V obravnavanem obdobju gre predvsem za samoraslo kolonizacijo, ki je prevladovala v nižjem ravninskem in gričevnatem svetu, v 13. in 14. stoletju pa zasledimo na območju današnje Slovenije tudi tako imenovano višinsko kolonizacijo (naselitveni tok se

preusmeri v višja in hribovita z gozdom porasla območja), pojavijo se samotne kmetije in pripadajoče zemljišče v enem kosu (Prosen, 1993; Lisec, 2016).

V tem obdobju se pojavi vzorec razpršenih naselij, pojavijo se parcelne strukture (razdeljevanje polj na grude, delce, sklenjene proge, celke ter mešane oblike teh parcelnih razdelitev), samostojne kmetije, zanimivo pa je, da se taka razdelitev pojavi za obdelovalna kmetijska zemljišča, medtem ko ostajajo skupni pašniki, gmajne in gozdovi (Prosen, 1993; Lisec, 2016).

V Sloveniji je sistemsko in celovito preučeval poljsko razdelitev (parcelno struktur polja) geograf Sve-tozar Ilešič, ki je svojo študijo predstavil v knjigi: Sistemi poljske razdelitve na Slovenskem (Ilešič, 1950). Bil je prvi, ki je obravnaval oblike parcelne strukture kmetijskih obdelovalnih površin, ki po njegovem mnenju izvirajo iz starih agrarnih sistemov iz katerih pa je razvidno gospodarska in socialna sestava prebivalcev. Ilešič (1950) je poljsko razdelitev na Slovenskem razdelil na sedem različnih tipov. Pri tem, si je pomagal z že obstoječimi razdelitvami, predvsem iz nemškega področja, kateri poznajo štiri tipe razdelitve polja. Ker pa pri nas ni tako čistih, tipičnih oblik, je Ilešič (1950) poleg teh tipov uvedel še kombinirane tipe razdelitve.

Glavne vrste parcelne strukture na Slovenskem po Ilešiču (1950), ki je takrat analiziral podatke zemljiškega katastra iz obdobja franciscejskega katastra in takrat aktualnega katastra, so naslednji:

- Grude (bloki): posest je razkosana in brez reda pomešana, po večini so parcele nepravilnih oblik. Grude se delijo še na tri dele, prve so prave ali prvotne grude (posest je razkosana že od vsega začetka), druge delitev je na drugotne ali razdelitvene grude (posestna pomešanost kmetij v enem kosu) in tretja delitev je posebne oblike grud (naselja ki so izgubila kmetijski značaj).
- Pravi ali pravilni delci, kjer so zemljišča razdeljena na dolge in ozke geometrijsko pravilne obdelovalne površine, njive. Posest posamezne kmetije je enakomerno porazdeljena po posameznih kompleksih vaškega zemljišča glede na talne in reliefne značilnosti.
- Nepravilni ali grudasti delci, kjer je razdelitev zemljišč podobna s pravimi delci, po obliki pa prevladujejo manj pravilne parcele, parcelacija je manj sistematična.
- Druge prehodne oblike med grudami in delci, kjer smo že bližje pravim grudam. Sem spadajo: grude z delci ali progaste grude, dolge njive brez reda, pravokotne grude in kratke delce.
- Sklenjene proge, kjer od vsakega kmečkega gospodarstva (tipično za obcestne vasi) potekajo pravilne zemljiške proge v enem kosu do gozda ali meje vaškega zemljišča. Zelo malo je čistih prog, večinoma gre za razlomljene krčevinske proge. Lep primer lahko vidimo na **Sorškem polju**, ki je naše študijsko območje.
- Kombinacije sklenjenih prog in pravilnih delcev v obliki pretrganih prog, istosmernih sklenjenih prog z raznosmernimi delci.
- Celki, kjer je značilno, da imajo kmetije posest v enem samem sklenjenem nepravilno oblikovanem kosu. Celki so lahko: pravi, samotni ali zaprti, potem odprti in razloženi.

V našem primeru, kjer obravnavamo potrebe po komasacijah na delu Sorškega polja (Virmašanko polje) smo se srečali s poljsko razdelitvijo, ki jo navaja Ilešič, tako imenovano razdelitev polja na sklenjene proge (Bitenjsko polje). Za razliko od Bitenjskega polja opazujemo, da prihaja na tem delu Sorškega polja,

katerega obravnavamo, do kombinacije sklenjenih prog in pravih delcev, namreč ponekod širina njijskih parcel ni širša od 30 m.

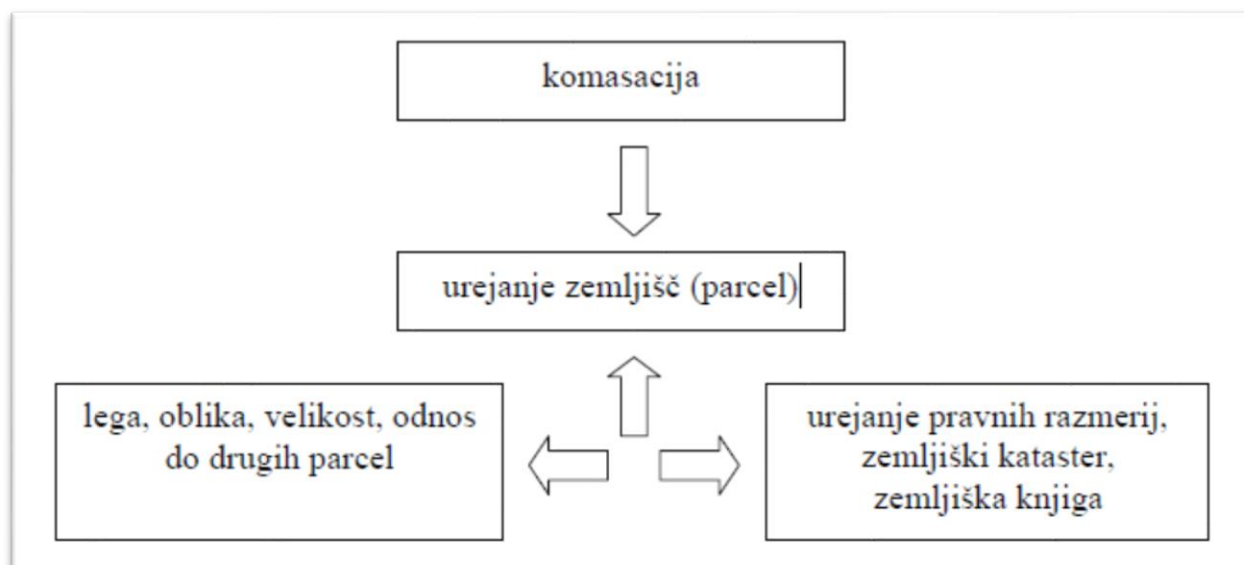
## 2.2 Komasačije kmetijskih zemljišč

Za doseganje planov na področju prostorskega razvoja in infrastrukturne opremljenosti, za pridelavo hrane, za prilagajanje podnebnim spremembam, za oskrbo z energijo, za namene širjenja naselij in gradnje infrastrukturnih objektov kot tudi pri upravljanju naravnih virov in varovanju biotske raznovrstnosti srečujemo nove zahteve glede rabe zemljišč na podeželju in pritiske na vaški prostor. Srečujemo se s konflikti glede rabe zemljišč, zato mora država sistematično usmerjati in tudi nadzirati rabo prostora ter omogočiti prilagajanje rabe zemljišč sprejetim usmeritvam. Zemljiške operacije kot so komasačije, so lahko eden od pomembnih instrumentov za usmerjanje rabe prostora na urbanih in ruralnih območjih. Z njimi in s spremljajočimi ukrepi lahko urejamo parcelne in lastniške strukture, urejamo dostop do parcel preko urejanja poti, uravnavamo vodne razmere tal ter druge fizikalne in kemijske lastnosti tal, urejamo kmetijsko krajino. S komasačijami lahko izvajamo tudi okoljske ukrepe, kar pa v Sloveniji še ni uveljavljeno (Lisec in sod., 2015a). S komasačijami in spremljajočimi ukrepi lahko torej zagotovimo pomembne pogoje za opravljanje funkcije prostora, kot je določena v planskih aktih.

Zemljiške parcele, ki so danes uradno evidentirane v zemljiškem katastru in zemljiški knjigi in so rezultat dolgega zgodovinskega razvoja rabe zemljišč ali raznolikih agrarnih reform, se lahko med drugim na določenem območju zložijo in ponovno razdelijo med prejšnje lastnike tako, da dobi vsak čim bolj zaokrožena zemljišča, s tem pa uvedemo novo parcelno strukturo na določenem območju. Komasačija kmetijskih zemljišč je kmetijsko prostorska, ureditvena operacija, v kateri se prepletajo pravna, upravna, agronomska in geodetska opravila. Beseda »komasačija« ima izvor v stari latinski besedi »commassare« (con massare), kar bi prevedli kot »zbiranje v maso«.

Po slovenski zakonodaji so lahko predmet komasačije kmetijska zemljišča, gozdovi, nezazidana stavbna zemljišča in druga zemljišča, ki se nahajajo na komasačijskem območju, ter naprave na teh zemljiščih (ZKZ, 2011; Lisec, 2016). Za kmetijska zemljišča poznamo dva postopka komasačije kmetijskih zemljišč: (1) upravno komasačijo kmetijskih zemljišč (nam bolj znano z daljšo tradicijo) ter (2) pogodbeno komasačijo zemljišč (leta 2011 ZKZ prvič predvidi možnost pogodbene komasačije kmetijskih zemljišč, postopki komasačije se izvajajo na temelju pogodbe o komasačiji, ki jo sklenejo vsi lastniki zemljišč na izbranem komasačijskem območju).

Glavni cilj oziroma namen komasačije je izboljšanje posestne oziroma parcelne strukture kmetijskih gospodarstev v smislu preureditve parcelne strukture in reševanje problema lastniške razdrobljenosti za gospodarnejšo kmetijsko proizvodnjo. Poleg tega je naloga komasačije (agromelioracije) še izdelati nove mreže poti, urediti drugo potrebno infrastrukturo v kmetijskem prostoru ter z agromeliracijami tudi izboljšati fizikalne, kemijske in biološke lastnosti tal (slika 2).



Slika 2: Cilji komasacij z vidika zemljiškknjižnega urejanja.

(vir: Rozman, 2008)

S komasacijami se v Sloveniji največkrat srečujemo pri komasacijah kmetijskih zemljišč, ki so določene v Zakonu o kmetijskih zemljiščih (ZKZ, 2011), v praksi so v Sloveniji manj znane tako imenovane urbane komasacije po zakonodaji, ki ureja prostorsko načrtovanje in gradnjo objektov. Po ZKZ (2011) so poleg kmetijskih zemljišč predmet komasacije lahko tudi gozdna, nezazidana stavbna in druga zemljišča ter naprave na njih. Na izvajanje agrarnih operacij ima velik vpliv tudi finančna podpora in pomembna rešitev za oživitev agrarnih operacij v Sloveniji je bil prvi Program razvoja podeželja 2007–2013, ki ga lahko označimo kot uspešnega (Lisec, Primožič in Punčuh, 2015). Koristi investicij v zemljiške operacije se v Sloveniji ocenjujejo predvsem z vidika neposredne gospodarske koristi v kmetijski in gozdarski pridelavi, kar je sporno. V razvitih evropskih državah izpostavljajo tudi širše družbene in okoljske koristi agrarnih operacij (glej Lisec in sod., 2011).

Prednost komasacij kmetijskih zemljišč in drugih spremljajočih ukrepov urejanja prostora, so raznolike in bi jih lahko opredelili v naslednjih skupinah (Lisec, Primožič in Punčuh, 2015):

1. gospodarske koristi za kmetijski prostor (zmanjšanje stroškov, izboljšanje pogojev za pridelavo, varovalni ukrepi za proti naravnimi nesrečami ...);
2. prednosti za lastnike in najemnike zemljišč (izboljšanje pogojev za pridelavo, pravne varnosti lastnikom ...);
3. kakovostne nepremičninske evidence (zagotavljanje kakovosti podatkov za izvajanje ukrepov zemljiške politike, pravne varnosti nosilcem pravic o nepremičninah ...);
4. boljši pogoji za razvoj drugih dejavnosti v prostoru (rekreacija – urejanje krajine, poti ...);
5. koristi za okolje (zmanjšanje izpustov);
6. koristi za družbo (prehranska in socialna varnost podeželja).

V Sloveniji določa zemljiške operacije v kmetijskem prostoru (agrarne operacije) predvsem Zakon o kmetijskih zemljiščih (ZKZ, uradno prečiščeno besedilo iz leta 2011 s spremembami), ki izvira iz leta 1996, a je v preteklih dveh desetletjih doživel več veliki sprememb. Zakon določa upravljanje in varovanje kmetijskih zemljišč. Po zakonu, ki ureja področje kmetijskih zemljišč (ZKZ, 2011), so agrarne operacije: medsebojna menjava kmetijskih zemljišč, arondacije, komasacije in melioracije, ki pa se delijo na agromelioracije, namakanje in osuševanje kmetijskih zemljišč. Pobudo za te operacije dajejo lastniki zemljišč ali njihove skupnosti.

Zemljiške operacije, ki so opredeljene v ZKZ-ju (2011), so se v preteklem desetletju v Sloveniji večinoma financirale le v okviru Programa razvoja podeželja (PRP). Na podlagi omenjenega programa so se izvajale naslednje agrarne operacije:

- **Komasacije:** obsegajo ukrepe zlozbe zemljišč oziroma zemljiških parcel, kot so evidentirane v zemljiškem katastru in zemljiški knjigi, na nekem območju, in ponovne razdelitve med prejšnje lastnike;
- **Agromelioracije:** obsegajo ukrepe, s katerimi se izboljšujejo fizikalne, kemijske in biološke lastnosti tal, ter izboljšuje dostop na kmetijsko zemljišče (izravnava zemljišč, krčitev grmovja, dreves, nasipanje zemlje, ureditev poljskih poti, apnenje, gnojenje ...);
- **Namakanje:** obsega ukrepe in naprave za zagotovitev vode, z namenom zagotoviti rastlinam optimalno vlago v tleh.

Podariti velja, da zakon (ZKZ, 2011) uvršča urejevanje poljskih poti in druge ukrepe za urejanje temeljne infrastrukture kmetijskega prostora med ukrepe agromelioracij, kar je malo nenavadno, saj razvite evropske države te ukrepe razumejo kot del komasacije, saj nove parcele ne morejo začeti uporabljati, če niso določene poti za dostopanje do zemljišč, ki pa so velikega pomena za rabo zemljiški parcel!

V preteklem desetletju so se zemljiške operacije v Sloveniji večinoma financirale v okviru programa razvoja podeželja PRP. Podlaga za črpanje finančnih sredstev sta v Sloveniji programa:

- Program razvoja podeželja 2007–2013 (iztekel se je s koncem leta 2015)
- Program razvoja podeželja 2014–2020 (PRP, 2014–2020).

Program pripravlja, spremlja, nadzoruje in vrednoti Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano RS (MKGP). Za obravnavo vlog, administrativni nadzor, odobritev plačil itn. pa izvaja Agencija RS za kmetijske trge in razvoj podeželja (ARSKTRP).

### 2.3 Zgodovina komasacij kmetijskih zemljišč v Sloveniji

Posebnost naše pokrajine, kjer mislimo tudi strukturo rabe zemljišč, temelji na njenem razvoju vse od začetka prvih naselitev in rabe prostora in vse do danes. Velik vpliv na današnjo rabo zemljišč in parcelno strukturo ima že fevdalna doba. V začetku te dobe je prevladovala še skupna raba zemlje, ta skupna raba zemljišč pa se je že v 12. stoletju začela spreminjati v posamično, individualno, obdelavo. Z nastankom zemljiških gospodstev je prišlo do »trajnega« posedovanja in uživanja nekaterih zemljišč s posebno posestno strukturo. Obdelovalna kmetijska zemljišča so praviloma ležala izven vasi, razdeljena so bila na poljine in manjše zemljiške dele; vsaka kmetija je imela praviloma njive, razdeljene so bile

glede na oddaljenost, lego in kakovost tal. Oblikovali so se različni vzorci razdeljevanja zemljišč in posesti, odvisno predvsem od naravno-geografskih značilnosti pokrajine – v ravninskem svetu so prevladoval tako imenovane proge z obcestnimi vasmi, v ravninskem in gričevnatem svetu delci s kompaktnimi vaškimi zaselki, na hribovitem območju nepravilni delci in celki, posebnosti iz nekoliko novejšega fevdalnega obdobja so tudi samotne kmetije v hribovitem svetu (Pirc, 1961; Lisec, 2016).

Zaradi rasti števila prebivalstva so se obdelovalne površine širile in kmetije so dobile nova obdelovalna zemljišča, vzporedno pa se je obstoječa zemljišča delilo. Hitro so bile vidne posledice, ki pa so se opazale v razdrobljenosti in razpršenosti kmetijskih zemljišč posameznih kmetij, posestnikov. In na podlagi tega lahko rečemo, da je agrarna prenaseljenost v fevdalni dobi pomemben krivec za zemljiško razdrobljenost posesti na slovenskem podeželju. S propadom fevdalizma, se pojavijo potrebe po zemljiškem urejanju skupnih in zasebnih zemljišč. Pri nas tega interesa za odpravo razdrobljenosti ni bilo veliko, ravno obratno, pojavilo se je dodatno razdeljevanje velikih vaških gmajn in gozdov, zaradi dedovanja so se delile tudi že zelo majhne kmetije in zemljiške parcele. Razdrobljenost kmečkih posesti pa se je v naslednjih letih samo še povečevala (Pirc, 1961; Lisec, 2016).

### **2.3.1 Komasacije v obdobju do 1945**

Prvo zakonsko podlago za komasacije smo v Sloveniji dobili že konec 20. stoletja v nekdanji Avstro-Ogrski državi, a se komasacije vsaj na slovenskih tleh niso uveljavile. Takrat so postajale v zemljiškem katastru in zemljiški knjigi evidentirane parcele neprimerne za takrat sodobno kmetijstvo. V obdobju po prvi svetovni vojni pa do leta 1945 so skušali posestno strukturo kmetijskih zemljišč na območju današnje Slovenije urediti z agrarno reformo, ampak ta ni dosegla svojega namena. Gospodarska kriza med vojnama je povzročila še močnejše propadanje zemljiških gospodarstev, povprečna velikost parcele pade s 30 arov na povprečno le 6 arov. Takratne deželne komisije za agrarne operacije so se ukvarjale le z delitvijo skupnih površin, pa še to neuspešno, zaradi slabe pravne ureditve (Prosen, 1993). Med vojnama je bilo pri nas zaradi pomanjkanja sredstev izvedenih le 6 komasacij, skupna površina, na katerih so se izvajale agrarne operacije, je ocenjena na 772 ha (Borec, 1997; Lisec in sod., 2015a).

### **2.3.2 Komasacije v obdobju 1945–1991**

Ukrepi kmetijske politike po drugi svetovni vojni in zemljiška politika v tem obdobju so imeli cilj povečati družbeno posest. Kljub temu je bilo na območju današnje Slovenije še vedno v zasebni lasti še več kot 85 % obdelovalnih kmetijskih zemljišč (drobna posestna struktura). V tem času so se izvajale tudi agrarne operacije (komasacije in melioracije). Do leta 1973 so izvajale te operacije kmetijske organizacije s svojim denarjem in posojili v dokaj omejenem obsegu (Lisec, 2016).

S sprejetjem zakona o kmetijskih zemljiščih leta 1973 so uredili deloma financiranje izvajanja agrarnih operacij, zakon je predpisal tako imenovani namenski prispevek za spremembo namembnosti kmetijskih zemljišč, ki pa je predstavljal vir za financiranje komasacij. Najbolj pomembno obdobje je med letoma 1976–1990, kjer je bilo na Slovenskem uvedenih največ komasacij. Zakon iz leta 1979 je predpisal uvedbo predloga za komasacijo, če se strinjajo lastniki zemljišč, ki imajo v lastništvu več kot polovico

površin na predvidenem komasacijskem območju, sprememba zakona iz leta 1986 pa prinese spremembo, kjer pa soglasje lastnikov ni bil več pogoj za uvedbo komasacije. Med letoma 1976–1990 je bilo postopkov komasacije na skupno 54.344 hektarjih (Lisec, 2016).

### **2.3.3 Komasacije po letu 1991**

S prehodom na tržno gospodarstvo je bilo ugotovljeno, da se mnoge komasacije iz preteklega družbenega reda sploh niso dokončale (125 območij), lastniki niso bili zadovoljni s postopki, saj so bili komasacijski postopki pogosto vsiljeni. Kmetijsko ministrstvo je leta 1994 izdalo program sanacije komasacij in tako je bilo prihodnjih 10 let veliko napora vloženega v sanacije. Stara zakonodaja in metodologija dela na tem področju nista bila skladni z novim političnim sistemom, zato je Ustavno sodišče leta 1995 v celoti razveljavilo stari ZKZ. Leta 1996 je bil sprejet nov ZKZ, ki v nekoliko spremenjeni obliki velja še danes (ZKZ, 2011). Zakon opredeljuje komasacijo kot agrarno operacijo, s katero se spreminja kmetijski prostor. Upravna komasacija je bila instrument komasaciji kmetijskih zemljišč. Zakon določa, da je treba pridobiti za uvedbo komasacijskega postopka soglasje lastnikov, ki imajo v lasti več kot 80 % zemljišč na komasacijskem območju. Opravijo se na pobudo lastnikov oziroma skupnosti. Leta 1996 pa tudi ministrstvo, pristojno za kmetijstvo, prevzame od geodetske uprave vse pristojnosti v zvezi z reševanjem pritožb v postopku komasacije (Prosen, 2003).

### **2.3.4 Komasacije po letu 2000**

Leta 2000 smo v Sloveniji dobili novo geodetsko zakonodajo (Zakon o evidentiranju nepremičnin, državne meje in prostorskih enot – ZENDMPE, 2000) in prostorske zakonodaje (Zakon o urejanju prostora – ZUreP, 2002; Zakon o graditvi objektov – ZGO, 2004), večje spremembe so nastopile leta 2006.

Leto 2001 je sicer za komasacije izredno spodbudno leto. Na razpis so prispele prve vloge z pravno-močnimi odločbami o uvedbi komasacijskega postopka. Ljudje se seznanijo z pozitivnimi učinki teh del, so nanje lepo pripravljene (Lisec, 2016).

Do pomembne spremembe ZKZ (spremembe in dopolnitve) pride leta 2011, ko se tudi za kmetijska zemljišča uvede pogodbeno komasacija. Sprememba zakona prinaša nadalje na področju upravnih komasacij, kjer soglasje lastnikov zemljišč, ki imajo v skupni lasti, prehaja z 80 % na 67 % površin zemljišč na predvidenem komasacijskem območju (ZKZ, 2011).

Kot že omenjeno se v zadnjih letih komasacije izvajajo na kmetijskih območjih predvsem zaradi interesa kmetov. Velik korak v pravo smer je seveda pripomoglo financiranje komasacij, kjer se financirajo preko Evropskega kmetijskega sklada za razvoj podeželja oziroma Programa razvoja podeželja Republike Slovenije.

## **2.4 Današnja zakonska ureditev komasacij v Sloveniji**

Tako kot drugje v Evropi, imamo tudi v Sloveniji za zemljiške operacije sprejete zakone, podzakonske akte, odločbe, člene, pravilnike, ki te operacije urejajo, z namenom da so stvari jasne, urejene, točno

določene in da se po teh zakonih tudi ravnamo. V Sloveniji glavni zakon za agrarne operacije predstavlja ZKZ (2011 ter spremembe, zadnja z dne 11. 4. 2016, Uradni list RS št. 27/2016), ki posebej na novo opredeljuje agromelioracije na komasacijskih območjih. Z novo spremembo zakona se opazi največ sprememb na področju agromelioracij.

#### 2.4.1 Zakonodaja na področju kmetijstva in upravljanje kmetijskih zemljišč

Pregled zakonskih določil:

- **Zakon o kmetijskih zemljiščih (ZKZ, Uradni list RS št. 71/2011, 58/2012 in 2720/16),**
- Zakon o kmetijstvu (Zkme-1, Uradni list RS št. 45/2008, 57/2012 in 90/2012),
- Resolucija o strateških usmeritvah razvoja slovenskega kmetijstva in živilstva do leta 2020 »zagotovimo si hrano za jutri« (ReSURSKŽ, Uradni list RS št. 25/2011),
- Program razvoja podeželja v RS za obdobje 2014–2020 (PRP 2014–2020).

Gospodarjenje s kmetijskimi zemljišči in postopke zemljiških operacij določajo tudi:

- Zakon o dedovanju kmetijskih gospodarstev (ZDKG, Uradni list RS št. 70/1995 in 54/1999),
- Zakon o ponovni vzpostavitvi agrarnih skupnosti ter vrnitvi njihovega premoženja in pravic (ZPVAS, Uradni list RS št. 5/1994, zadnja sprememba 14/2015 in 74/2015),
- Stvarnopravni zakonik (SPZ, Uradni list RS št. 87/2002 in 91/2013),
- Zakon o evidentiranju nepremičnin (ZEN, Uradni list RS št. 47/2006),
- Zakon o zemljiški knjigi. (ZZK-1, Uradni list RS št. 58/2003),
- **Pravilnik o izvajanju komasacij kmetijskih zemljišč** (Uradni list RS št. 95/2004 in 98/2006),
- Uredba o načinu izvajanja javne službe upravljanja in vzdrževanja hidromelioracijskih sistemov (Uradni list RS št. 95/2011, 108/2013 in 31/2014),
- Pravilnik o podrobnejših pogojih za izvajanje javne službe upravljanja in vzdrževanja hidromelioracijskih sistemov (Uradni list RS št. 10/2012 in 85/2014),
- Pravilnik o registru melioracijskih skupnosti (Uradni list RS št. 3/2009, 50/2012 in 27/2016),
- Pravilnik o evidenci melioracijskih sistemov in naprav (Uradni list RS št. 3/2009).

Agrarne operacije so določene v ZKZ (2011 in spremembe), ki izvira iz leta 1996, zadnje uradno prečiščeno besedilo pa je bilo v letu 2011. Agrarne operacije v splošnem urejajo kmetijska zemljišča oziroma kmetijski prostor zaradi izboljšanja kmetijskih zemljišč oziroma izboljšanja pogojev obdelave. Pobudo dajo lastniki kmetijskih zemljišč (njihove skupnosti oz. druge pravne osebe, ZKZ, 2011, 40. člen).

Medsebojna menjava kmetijskih zemljišč je instrument, ki ima namen izboljšati pogoje za bolj učinkovito rabo kmetijskih zemljišč, pri tem pa vrednost posameznega kmetijskega zemljišča ne sme presegati vrednosti drugega zemljišča za več kot 50 % (ZKZ, 2011, 45. člen). Potrdilo izda krajevno pristojna upravna enota, če pogojev ni, upravna enota izdajo potrdila zavrne z odločbo o upravnem postopku (ZKZ, 2011, 46. člen).

Arondacija kmetijskih zemljišč (zaokrožitev) se lahko po omenjenem zakonu izvede v korist lastnika kmetijskega zemljišča, če bo zemljišče, ki se bo pripojilo, rabilo za kmetijsko proizvodnjo. Arondacijo



je mogoče izvesti tudi v korist skupnosti na podlagi sklenjene pogodbe, in sicer v primerih skupnih pašnikov, združene obnove ali vzpostavitve trajnih nasadov, ali če gre za skupno obdelovanje (ZKZ, 2011, 47. člen). Predlagatelj arondacije mora navesti namen tega postopka, izpolniti zakonsko določene pogoje, izjaviti morajo, da ni bilo mogoče doseči prostovoljne medsebojne menjave kmetijskih zemljišč, priložiti predlogu seznam razdrobljenih zemljišč, ki naj se zaokrožujejo, seznam zemljišč, ki naj se pripojijo in seznam zemljišč ki naj jih predlagatelj arondacije daje v odškodnino za tako pripojena zemljišča. Predlogu je treba dati tudi mnenje kmetijske svetovalne službe, da je nameravana arondacija upravičena. O odločbi o arondaciji odloča upravna enota, in tudi o vseh stvareh ki spadajo zraven, pripojitev zemljišča k zemljišču ki se arondira, o zemljišču, ki se daje za pripojeno zemljišče in o odškodnini, za katero so se stranke sporazumele (ZKZ, 2011, 51. člen).

Komasacije pomenijo zložbo in ponovno razdelitev zemljišč na določenem območju med prejšnje lastnike tako, da dobi vsak čimbolj zaokrožena zemljišča« (preureditev parcelne strukture, odprava solastništva). »Predmet komasacije so kmetijska zemljišča, lahko pa tudi gozdovi, nezazidana stavbna in druga zemljišča na komasacijskem območju ter naprave na teh zemljiščih« (ZKZ, 2011, 55.člen). Ta postopek lahko predlagajo lastniki zemljišč, lahko pa tudi komasacijski odbor v imenu lastnikov zemljišč, njihova skupnost (v tem primeru potrebujemo pogodbo), pravna oseba ali lokalna skupnost. Za izvedbo komasacije kmetijskih zemljišč se največkrat uporablja instrument upravne komasacije. Ta postopek zahteva soglasje lastnikov zemljišč, podpisano izjavo o strinjanju z uvedbo komasacije, ki imajo skupaj v lastništvu več kot 67 % površin zemljišč na območju predvidene komasacije (ZKZ, 2011, 56. člen). Upravna enota mora preveriti skladnost seznama lastnikov zemljišč in njihovih izjav za uvedbo komasacijskega postopka s podatki v zemljiški knjigi ter skladnost komasacije s prostorskimi akti. Izda tudi odločbo o uvedbi komasacijskega postopka (v treh mesecih). Če se po petih letih ne začne z izvajanjem komasacijskih del, odločba preneha veljati (ZKZ, 2011, 55.člen).

Dodatno zakonodaja iz leta predvideva tudi možnost pogodbene komasacije, ki jo sklenejo vsi lastniki na komasacijskem območju. Pridobiti morajo komasacijsko dovoljenje, izda ga upravna enota na podlagi vloge. Poleg vloge morajo lastniki priložiti še pogodbo, v kateri je seznam lastnikov s podatki o površinah njihovih zemljišč ki jih imajo v lasti na območju komasacije plus načrt nove razdelitve zemljišč. Dovoljenje se izda, če je komasacija v skladu s prostorskimi akti in seznam lastnikov skladen s podatki zemljiške knjige.

Melioracije so agrarne operacije, ki vključujejo osuševanje, namakanje in agromelioracij, ki pa so pogosto povezane s komasacijo:

- **osuševanje** obsega ukrepe, objekte in naprave za urejanje in vzdrževanje talnega vodnega režima.
- **namakanje** so ukrepi in naprave za zagotovitev vode, njene distribucije in rabo z namenom zagotoviti rastlinam optimalno vlago v tleh. Sestavljen je iz odvzemnega objekta, dovodnega omrežja in namakalne opreme. Delimo jih na velike in male namakalne sisteme.
- **agromelioracije** obsegajo ukrepe, ki imajo namen izboljšati fizikalne, kemijske in biološke lastnosti tal ter izboljšujejo dostop na kmetijsko zemljišče. (izravnave kmetijskih zemljišč, krčitev grmovja in dreves, nasipanje rodovitne zemlje, ureditev poljskih poti, izdelava teras, apnenje,

gnojenje ...). Delimo jih na zahtevne (izdelava teras, ureditev novih poljskih poti, ureditev manjših odvodnjavanj ...) in nezahtevne (krčitev grmovja in dreves, nasipanje rodovitne zemlje, ureditev gorskih in kraških pašnikov, apnenje in gnojenje).

Za agromelioracijska dela ki jih je treba izvesti zaradi komasacij, pridobimo soglasje lastnikov zemljišč, ki imajo v lasti 67 % površin na predvidenem območju.

#### **2.4.2 Pravilnik o izvajanju komasacij kmetijskih zemljišč – postopek upravne komasacije**

Komasacijski postopek določa Pravilnik o izvajanju komasacij kmetijskih zemljišč (Uradni list RS št. 95/2004). Uvedbo komasacijskega postopka predlagajo upravičenci, z vložitvijo predloga na krajevno pristojni upravni enoti. K je treba vložiti: meje komasacijskega območja, obstoječe lastninsko stanje na komasacijskem območju. Predlog vsebuje tekstualni (strokovna mnenja) in grafični del (posnetek terena, podatki zemljiškega katastra in državni ortofoto načrt). Prav tako je treba priložiti pričakovane učinke komasacije, seznam lastnikov zemljišč s podatki o parcelah in površinah, seznam članov komasacijskega odbora, ime in naslov investitorja komasacije ter finančno konstrukcijo pokrivanja stroškov in časovni program izvedbe postopka (Pravilnik ..., 2004, 3. člen).

Vse priloge izdelata strokovna usposobljena organizacija, ta pa mora pri tem izpolnjevati pogoje za opravljanje geodetskih storitev. Pri izdelavi predloga pa izdelata komasacijski odbor, svetovalne službe pristojne za kmetijstvo ter lokalna skupnost. Komasacija se uvede z odločbo krajevno pristojne upravne enote, vroči se jo vsem komasacijskim udeležencem. Sedmi člen tega pravilnika, ureja elaborat idejne zasnove komasacijskega območja, definira kaj elaborat mora vsebovati, kdaj se ga razgrne, in seveda kdaj je elaborat s sklepom upravne enote potrjen. Meje komasacijskega območja morajo biti urejene. Izdelata se tudi elaborat obstoječega stanja zemljišč na komasacijskem območju ter elaborat vrednotenja teh zemljišč. Upravna enota s sklepom o razgrnitvi teh dveh elaboratov obvesti komasacijske udeležence, pozove jih da dajo svoje pripombe in predloge. Te pripombe obravnava upravna enota in o njih tudi odloči. Izvajalec geodetskih del dopolni elaborat, če je to potrebno. Na koncu se izdelata elaborat nove razdelitve zemljišč na komasacijskem območju. Podlaga za to so idejna zasnova ureditve območja, drugi izvedbeni akti, elaborat obstoječega stanja, elaborat vrednotenja zemljišč ter kriterij za novo razdelitev zemljišč, v skladu s predpisi, ki urejajo kmetijska zemljišča. Uporabijo se kriteriji, ki jih definira 16. člen tega pravilnika (Lisec in sod., 2011).

Opravljeni komasacijski postopki se potrdijo z odločbo o novi razdelitvi zemljišč (Pravilnik..., 2004, 21. člen); ta vsebuje podatke o zemljiščih, ki jih je komasacijski udeleženec vložil v komasacijski sklad, in podatke o zemljiščih, ki so bila dodeljena iz komasacijskega sklada. Ob izdaji te odločbe izvajalec geodetskih del sestavi tehnično poročilo o komasaciji (Pravilnik..., 2004, 22.člen).

Prav tako upravna enota predlaga geodetski upravi vpis novega stanja in zemljiški knjigi vknjižbo spremembe zemljiško – knjižnega stanja zemljišč na komasacijskem območju. Vse to tudi arhivirajo!

### 2.4.3 Analiza postopkov komasacij kmetijskih zemljišč

Kot že večkrat omenjeno, je namen komasacij kmetijskih zemljišč celovito načrtovanje in urejanje kmetijskega prostora. Predmet komasacij so kmetijska zemljišča, lahko pa tudi gozdovi, nezazidana stavbna in druga zemljišča na komasacijskem območju, ter naprave na teh zemljiščih. Pri nas področje komasacij kmetijskih zemljišč ureja predvsem ZKZ (2011), ki je prav letos doživel večje spremembe z Zakonom o spremembah in dopolnitvah Zakona o kmetijskih zemljiščih (Uradni list RS št. 27/2016). Več sprememb se predvideva na področju agromelioracij, predlog zakona odpravlja meje pri nezahtevnih agromelioracijah, osuševanje je pa načeloma prepovedano. Postopek in faze komasacij kmetijskih zemljišč so predstavljene tudi v Pravilniku o izvajanju komasacij kmetijskih zemljišč (Uradni list RS št. 95/2004), ki pa ima že zastarele norme.

Za izvedbo komasacij kmetijskih zemljišč je v zakonu opredeljen postopek upravne komasacije, za izvedbo katere se zahteva soglasje lastnikov zemljišč, ki imajo skupno v lasti več kot 67 % površin zemljišč na območju, kjer se izvaja komasacija. Po novem zakonodaja daje tudi možnost pogodbene komasacije. Vsi postopki potekajo na podlagi pogodbe o komasaciji, ki jo sklenejo vsi lastniki zemljišč na komasacijskem območju. Za izvajanje le te morajo lastniki pridobiti komasacijsko dovoljenje na podlagi vloge.

Predstavili bomo postopek izvedbe novega ukrepa agromelioracij na komasacijskih območjih, ki ga pri naša Zakon o spremembah in dopolnitvah Zakona o kmetijskih zemljiščih (Uradni list RS št. 27/2016) in je vključen v novi PRP 2014–2020.

Pri tem ukrepu je predvidena je skupna izvedba upravne komasacije in spremljajočih agromelioracijskih del. Novost novega PRP 2014–2020 je v povezavi z zavarovanimi in varovanimi območji treba izpostaviti, da je v okviru tega programa predvidena presojo vplivov na okolje za vse zemljiške operacije (vsaj prehodna presoja – PP). Program namreč zahteva, da se to naredi za vse projekte, ki so financirani z evropskimi sredstvi. PP se bo najverjetneje izvajal v pripravljalni fazi, pred oddajo vloge.

Pripravljalna faza upravne komasacije je izrednega pomena za končni uspeh celotnega postopka, kar izpostavljajo tudi Lisec in sod. (2015a). Vključuje analizo stanja, informiranje in izobraževanje potencialnih deležnikov, pripravo idejne zasnove in dokumentacije, ki je potrebna za vložitev vloge za uvedbo komasacije, ki jo lastniki ali njihov pooblaščenec vložijo na krajevno pristojno upravno enoto. Okvirno se določi komasacijsko območje, za katero je treba zbrati soglasja lastnikov zemljišč, ki imajo v lasti vsaj 67 % površin komasacijskega območja (Lisec in sod., 2011).

Predlog za izvedbo komasacijskega postopka mora vsebovati :

- Opis meje komasacijskega območja,
- Predlog idejne zasnove ureditve območja komasacije, ki mora biti usklajen z drugimi sočasnimi agrarnimi operacijami (agromelioracije),
- Predvidena območja ureditve zemljiškega katastra na območju komasacije,
- Mnenje kmetijsko svetovalne službe o upravičenosti komasacije z oceno pričakovanih učinkov,

- Seznam lastnikov zemljišč s podatki o površinah ki jih imajo na predvidenem komasačijskem območju, s podpisanimi izjavami lastnikov,
- Člane komasačijskega odbora,
- Podatke investitorja, finančni in časovni plan.

Upravna enota najprej preveri seznam lastnikov zemljišč predvidenega komasačijskega območja in preveri njihove izjave, pri tem pregleda skladnost teh podatkov z lastniškim stanjem v zemljiški knjigi ter skladnost komasačije s prostorskim aktom. Določi strokovno komasačijsko komisijo. Če je vloga popolna in v skladu z zakonodajo, izda odločbo o uvedbi komasačije. Ko je le ta pravnomočna, upravna enota obvesti geodetsko upravo (vpiše podatek komasačijskega postopka v zemljiški kataster) in zemljiško knjigo (vpiše zaznambo v zemljiško knjigo). Upravna enota lahko s spremembo ali dopolnitvijo odločbe o uvedbi komasačije naknadno spremeni meje komasačijskega območja (za 10% površine) (Lisec in sod., 2011).

#### Izvajanje komasačije

Ko je odločba o uvedbi komasačije pravnomočna, lahko geodetsko podjetje začne z izvedbo komasačije. Najprej za komasačijsko območje preveri podatke zemljiškega katastra, zemljiške knjige in prostorske akte. Uredijo se meje obodnih parcel komasačijskega območja, izmeri objekte znotraj območja. Sledi izdelava elaboratov:

- Elaborat idejne zasnove,
- Elaborat obstoječega stanja zemljišč,
- Elaborat vrednotenja zemljišč,
- Elaborat nove razdelitve zemljišč.

**Elaborat idejne zasnove** je sestavljen je iz opisnega in grafičnega dela. Opisni del elaborata vključuje strokovna mnenja in pogoje za prihodnjo obdelavo zemljišč, merila ter usmeritve urejanje prostora po predpisih lokalne skupnosti, predvideno kmetijsko pridelavo, predvidene ukrepe za ureditev zemljišč, ukrepe varovanja narave in kulturne dediščine, informacije o varovanih vodah ter izračun predvidenega učinka komasačije. Grafični del elaborata se pripravi na podlagi podatkov zemljiškega katastra in drugih uradnih evidenc ter podatkov geodetske izmere. Prikazana je meja komasačijskega območja, stanje pred komasačijo, predvideno stanje po komasačiji, predvideni ukrepi za varstvo tal, predlagane smeri obdelave in druge ureditve krajine (Lisec in sod., 2011).

**Elaborat obstoječega stanja zemljišč** praviloma izdelava izvajalec na podlagi podatkov uradnih evidenc, ustreznih listin in pisnih pripomb javne razgrnitve. Elaborat potrdi s sklepom upravna enota, vsebuje pa: seznam parcel s podatki o površinah, ki morajo biti usklajeni s podatki iz odločbe o uvedbi komasačijskega postopka ter z morebitnimi spremembami in dopolnitvami odločbe, abecedni seznam komasačijskih udeležencev, kopijo zemljiško katastrskih podatkov s stanjem po ureditvi meje oboda območja komasačije, zemljiško knjižne izpise ter druge listine o lastništvu, opis ovrednotenja zemljišč in pisne ugovore na razgrnitvi Elaborata obstoječega stanja in zapisnik o stališčih od ugovorov Elaboratom obstoječega stanja s predlogi za njihovo rešitev (Lisec in sod., 2011)

**Elaborat vrednotenja zemljišč** vključuje strokovne podlage za vrednotenje kmetijskih zemljišč, tako vsebuje podatke o geografskih in geomorfoloških značilnostih območja, podnebne podatke, metodologijo in izkazana morebitna odstopanja od prepisane metodologije, opis tal in njihovih lastnosti, lokacije izkopanih talnih profilov in laboratorijskih preiskav, vrednosti posameznih zemljišč, vloženih v komasacijski sklad ipd. (Lisec in sod., 2011).

Prvi trije elaborati se v praksi razgrnejo sočasno v sklopu ene javne razgrnitve. Upravna enota s sklepom o razgrnitvi obvesti udeležence o kraju in času razgrnitve (najmanj 15 dni). Komasačijski udeleženci podajo svoje pripombe in predloge na elaborate (pisno ali ustno) in jih podpišejo. Upravna enota zbira pripombe in predloge, nato naredijo zapisnik le teh, upoštevajo sklepe v zvezi s pripombami in po potrebi popravijo ali dopolnijo elaborate. Nato izdajo sklep o potrditvi posameznih elaboratov (posebna pritožba v roku 15 dni) (Lisec in sod., 2011).

Izvajalec pripravi Elaborat nove razdelitve zemljišč na osnovi kriterijev o novi razdelitvi. **Elaborat nove razdelitve zemljišč** vsebuje :

- Sklep o razgrnitvi predloga nove razdelitve zemljišč,
- Predlog načrta nove razdelitve zemljišč (grafično kot načrt novih parcel z vpisanimi podatki o lastnikih, površinah in cenilnih enotah novih parcel),
- Načrt obstoječega zemljiško-katastrskega stanja, transparentna primerjava z obstoječim in novim parcelnim stanjem,
- Razdelitveni izkaz,
- Pripombe in predloge na predlog načrta nove razdelitve zemljišč,
- Zemljiško-katastrski del mora biti izdelan po predpisih ki urejajo vzdrževanje zemljiškega katastra,
- Sklep o razgrnitvi delov elaborata nove razdelitve zemljišč,
- Strinjanje s podatki (udeleženci potrdijo z lastnoročnim podpisom na razdelitvenem izkazu zemljišč);
- Potrdilo odgovornega geodeta o tehnični pravilnosti elaborata.

Elaborat nove razdelitve zemljišč pripravijo na podlagi zgoraj omenjenih elaboratov (obstoječega stanja zemljišč, idejne zasnove in vrednotenja zemljišč), ki jih je upravna enota že potrdila. V podlagi za izdelavo tega elaborata, so poleg omenjenih elaboratov tudi izvedbeni prostorski akti, pobude lastnikov zemljišč komasačijskega sklada in kriterij za novo razdelitev zemljišč na komasačijskem prostoru. Tudi ta elaborat se razgrne, razgrnitev traja najmanj 15 dni. Možno je podati pripombe in predloge. Strinjanje z elaboratom udeleženci potrdijo s podpisom na tako imenovanem razdelitvenem izkazu zemljišč. Upravna enota razpiše tudi ustno obravnavo, na kateri se obravnavajo predlogi in pripombe in po potrebi se lahko izvedejo spremembe tudi v Elaboratu nove razdelitve zemljišč. Izvajalec popravi Elaborat o novi razdelitvi zemljišč in seznani lastnike o spremembah (Lisec in sod., 2011).

Izvajalec geodetskih storitev prenese na osnovi Elaborata nove razdelitve zemljišč, nove parcelne meje v naravo, kjer mora upoštevati zakonodajo, ki ureja evidentiranje nepremičnin. Nato so udeleženci komasačije praviloma pisno povabljeni, da se seznanijo z novo dodeljenimi zemljišči v naravi. Pri tem se

vodi zapisnik, v katerem tudi posamezni udeleženci podpišejo izjave, glede seznanjenja s potekom mej v naravi. Izvajalec pripravi tehnično poročilo. In na podlagi tega upravna enota izda odločbo o novi razdelitvi zemljišč. Tudi na to odločbo je možna pritožba (15 dni), rešuje jih pristojno ministrstvo. Osnova za vpis v zemljiške evidence je zemljiško-katastrski del Elaborata nove razdelitve zemljišč s stanjem po vnosu vseh sprememb, ki so nastale zaradi reševanje pritožb na odločbo o novi razgrnitvi. Upravna enota ob pravnomočnosti odločbe predloži geodetski upravi dokončno odločbo o novi razdelitvi zemljišč in zemljiško-katastrski del Elaborata nove razdelitve zemljišč.

Upravna enota tudi predloži predlog za vknjižbo pravnomočne odločbe o novi razdelitvi zemljišč z ustreznimi podatki zemljiški knjigi. Zemljiška knjiga vpiše spremembe in posodobi podatkovno bazo (Lisec in sod., 2011).

#### 2.4.3.1 Pogodbena komasacija

Zakon iz leta 2011 (ZKZ, 2011) določa tudi tako imenovano pogodbeno komasacijo kmetijskih zemljišč, kjer postopki zložbe in ponovne razdelitve zemljišč potekajo na podlagi pogodbe o komasaciji. Pogodbo sklenejo vsi lastniki zemljišč (komasacijski udeleženci) na nekem območju. Za izvedbo te vrste komasacije morajo lastniki zemljišč pridobiti komasacijsko dovoljenje. Komasacijsko dovoljenje izda krajevno pristojna upravna enota na podlagi vloge. Vlogi je treba priložiti pogodbo o komasaciji (razviden seznam lastnikov zemljišč s podatki o površinah na območju komasacije, ter načrtom nove razdelitve zemljišč). Komasacijsko dovoljenje se izda, če upravna enota ugotovi, da je komasacija v skladu s prostorskim aktom in da je seznam lastnikov zemljišč v skladu z lastniškim stanjem v zemljiški knjigi (Lisec, 2016).

Nekaj razlik je pri evidentiranju pogodbene komasacije v zemljiški kataster. Že v izreku odločbe o evidentiranju pogodbene komasacije se navedejo drugi podatki. To so:

- Parcelne številke parcel, ki se s pogodbeno komasacijo ukinejo ter
- Parcelne številke novih parcel in njihove površine,
- Obvezna priloga je grafični prikaz parcel po opravljeni pogodbeni komasaciji.

Razlika je tudi, da se nove parcele in njihove meje evidentirajo v zemljiškem katastru na zahtevo enega od podpisnikov pogodbe o komasaciji.

Je čisto prostovoljna. Lastniki so odgovorni za finančno konstrukcijo izvedbe komasacije. Območje urejanja je enako ali manjše od območja predvidenega s planskimi akti. Pogodbene komasacije kmetijskih zemljišč so nekaj novega v slovenskem prostoru, zato izkušenj na tem področju skoraj ni.

#### 2.4.4 Postopek agromelioracij

Po komasacijah ali vzporedno z njimi je treba zagotoviti možnosti uporabe novih kmetijskih zemljišč. Vemo da agromelioracije izboljšujejo fizikalne, kemijske in biološke lastnosti tal. Urediti moramo poljske dostopne poti, razgraditi stare poti in kolovoze in izvesti še druga dela, ki spadajo sem. V ta namen

se iz komasacijskega sklada dodelijo zemljišča, zmanjšanje površin komasacijskega sklada pa se mora sorazmerno razdeliti med vse deležnike komasacije.

Prav tako kot pri komasacijskih delih, je tudi pri agromelioracijskih delih potrebno pridobiti soglasje lastnikov kmetijskih zemljišč, ki imajo v lasti več kot 67 % površin kmetijskih zemljišč na predvidenem območju agromelioracije (Lisec, 2015b).

Ureditev poti po veljavni zakonodaji predstavlja relativno zamuden postopek, navadno je potrebno pridobiti gradbeno dovoljenje, namreč poti se delajo širše od 2,5 m, zaradi kmetijske mehanizacije. Najboljše je, da se poti urejajo sočasno s komasacijo oziroma čimprej po novi razdelitvi zemljišč, da lahko lastniki takoj dostopajo do svojih površin. Za pridobivanje gradbenega dovoljenja preden so bili na zemljiško knjigo vloženi predlogi za spremembo, je bilo potrebno za dokazila o pravici graditi skleniti služnostne pogodbe z lastniki starih parcel, po katerih je bila predvidena nova pot. Kasneje pa tudi te poti preidejo v last investitorja (občine). Ločevanje izvedbe komasacije in ureditve infrastrukture največkrat povzroča težave, zato bi se morala ureditev cest vključiti v sam postopek komasacije oziroma uvesti ukrepe, ki bi najbolj enostavno uredilo ta problem (Lisec, 2015b), kar delno rešuje predlagan ukrep agromelioracije na komasacijskih območjih.

Komasacijsko območje se lahko obravnava tudi kot območje agromelioracije. V tem primeru je treba pridobiti soglasje lastnikov komasacijskega območja. V primeru, ko se melioracija uvede na območju, kjer se izvaja komasacija, za katero je bila odločba o novi razdelitvi zemljišč že vročena vsem udeležencem, se soglasja pridobivajo od lastnikov zemljišč, kot to izkazuje odločba o novi razdelitvi kmetijskih zemljišč. Če je za izvedbo melioracije potrebno pridobiti dovoljenje za gradnjo, se to izda na zemljiško-katastrsko stanje parcel, kot to izkazuje tudi zgoraj navedena odločba.

V povezavi z zavarovanimi in varovanimi območji izpostavljamo, da se v okviru Programa razvoja podeželja PRP 2014–2020 in v skladu z Uredbo o posegih v okolje, za katere je treba izvesti presojo vplivov na okolje, predvideva za vse agromelioracije vsaj predhodna presoja ali pa neposredno presoja vplivov na okolje.

#### 2.4.4.1 Postopek predhodne presoje

Postopek predhodne presoje (PP) je namenjen, da se ugotovi, ali bo treba za posamezen poseg izvesti presojo vplivov na okolje (PVO) in pridobiti okoljevarstveno soglasje. Pri tej ugotovitvi se upoštevajo merila, ki so odvisna od značilnosti nameravanega posega v okolje, njegovo lokacijo in značilnosti možnih vplivov posega na okolje (Lisec, 2015b).

#### 2.4.4.2 Postopek vpliva na okolje

V postopku PVO se ocenijo dolgoročni, kratkoročni, posredni ali neposredni vplivi nameravanega posega v okolje na človeka, tla, vodo, zrak, biotsko raznovrstnost in naravne vrednote, podnebje in krajino, na človekovo premično premoženje in kulturno dediščino ter njihova medsebojna razmerja (Lisec. in sod., 2016). Nosilec nameravanega posega mora za postopek PVO zagotoviti projekt nameravanega

posega v okolje in poročilo o vplivih izvedbe nameravanega posega v okolje. V primeru spremenljivega posega se izda okoljevarstveno soglasje. V tem soglasju so določeni tudi pogoji za izvedbo nameravanega posega, v nasprotnem primeru se lahko to soglasje z odločbo zavrne (Lisec, 2015b).

Postopek PVO in pridobivanje okoljevarstvenega soglasja je upravni postopek (ZVO-1), kjer se preverja verjetne in možne vplive posega na okolje ter se predvidijo potrebni ukrepi, da se to prepreči. Posegi v prostor, za katere je potrebna PP ali PVO, so določeni z zakonskimi in podzakonskimi akti. Za gradnjo objektov oz. posege na območje, ki ima s področja ohranjanja narave poseben status je treba pridobiti tudi naravovarstveno soglasje.

Pri izdajanju okoljevarstvenega soglasja se v primeru posega v naravo z vplivi na okolje izvede tako imenovana presoja spremenljivosti. Poročilo o vplivih na okolje mora v tem primeru vsebovati tudi dodatek za presojo spremenljivosti posega v naravo. Šteje se, da je za izdajo okoljevarstvenega soglasja izdano tudi naravovarstveno soglasje.

## **2.5 Prenova in razvoj vasi**

V Sloveniji imamo 6027 naselij, 100 naselij ima manj kot tri prebivalce, v 508 naseljih živi od 3 do 19 prebivalcev, 2334 naseljih od 20 do 100 prebivalcev, v 2869 naseljih je do 1000 prebivalcev in s tistimi nad 1000 prebivalcev je 241 naselij. V teh naseljih je manj kot 1% kmečkega prebivalstva. Razvita naselja in njihovo širitev opazimo le v naseljih v bližini večjih mest ter v naseljih s solidno prometno dostopnostjo. Slaba demografska slika s staranjem podeželskega prebivalstva in posledično krčenje kmetijskih zemljišč se vidita v vedno slabši kondiciji slovenskih vasi in propadanju kulturne dediščine. Slovenija je podeželska država, v kateri pa podeželje zaostaja za razvojem mest. Približno 2/3 ozemlja države predstavlja podeželje. Zato ga moramo ohranjati in izboljševati (Ravbar, 2006).

Prva dejavnost podeželja je bilo seveda kmetijstvo, katero je imelo vedno odločilen vpliv na zgradbo in obliko vasi. Oblika in lega kmetijskih površin, gozdnih območij so kazali na lokacijo večjih gospodarstev ter organizacijo vasi. Danes vedno več nekmečkega prebivalstva živi na podeželju. Na podeželju so pogosto v ospredju kakovost naravnega okolja, mir, počasnejši ritem življenja, možnost dostopa do kmetijskih pridelkov, hkrati pa je želja tudi po čim boljši dostopnosti do javnih storitev. Zato moramo pri načrtovanju razvoja vasi upoštevati tudi tovrstne interese, vas moramo razvijati celo in ne zgolj za potrebe kmetijstva. Glavni cilj prenove vasi je izboljšati življenjske in delovne razmere za ljudi različnih poklicev in starosti, ki tam živijo in delajo. Celotni razvoj vasi mora zmanjšati spore med različnimi načini kmetovanja, bivanja in dela. Razvoj in prenova vasi naj sovpadata s sočasnim urejanjem širšega kmetijskega prostora. Običajno se oba pristopa prepletata in dopolnjujeta. Celovita prenova vasi se izvede z začetkom urejanja notranjosti vasi in nadgradi s širitvijo. Šele ob uporabi vseh notranjih delov naselja načrtujemo nove razvojne površine (Prosen, 1993; Lisec in sod., 2011).

### **2.5.1 Zakonodaja na področju prenove in razvoja vasi**

Pri nas to področje ureja Zakon o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt, 2007), kjer pa ne posveča posebne pozornosti načrtovanju podeželskega prostora. Občinski prostorski načrt (OPN) se izdelava na parcelo



natančno za območje cele občine, prikazoval naj bi namensko rabo prostora. Razlik skoraj ni med mestom in vasjo. Za ta območja se lahko izdelajo urbanistični načrti (UN), za posamezna pomembna območja se pa lahko izdelajo tudi Občinski podrobni prostorski načrti (OPPN). Merila in pogoji urejanja se predpisujejo za enote urejanja prostora (EUP), ki so določene v OPN-ju, za mesta in večja naselja so podrobno določene. Za manjša naselja in vasi se praviloma ne urejajo z UN-jem, tako se tudi ne izdelujejo posebni prostorski dokumenti. Merila so velikokrat presplošna, vsebine, ki bi pripomogle k celovitemu razvoju pa so prepuščene drugim službam. Zakonodaja je pred letom 1990 to reševala z izdelavo strokovnih podlag za razvoj poselitve, ki so bile tudi zakonsko predpisane. Po novi zakonodaji (ZPNačrt, 2007) pa niso več predpisana obvezne vsebine za pripravo OPN-ja, zato se občine same odločijo za izdelavo le tega (Lisec in sod., 2011).

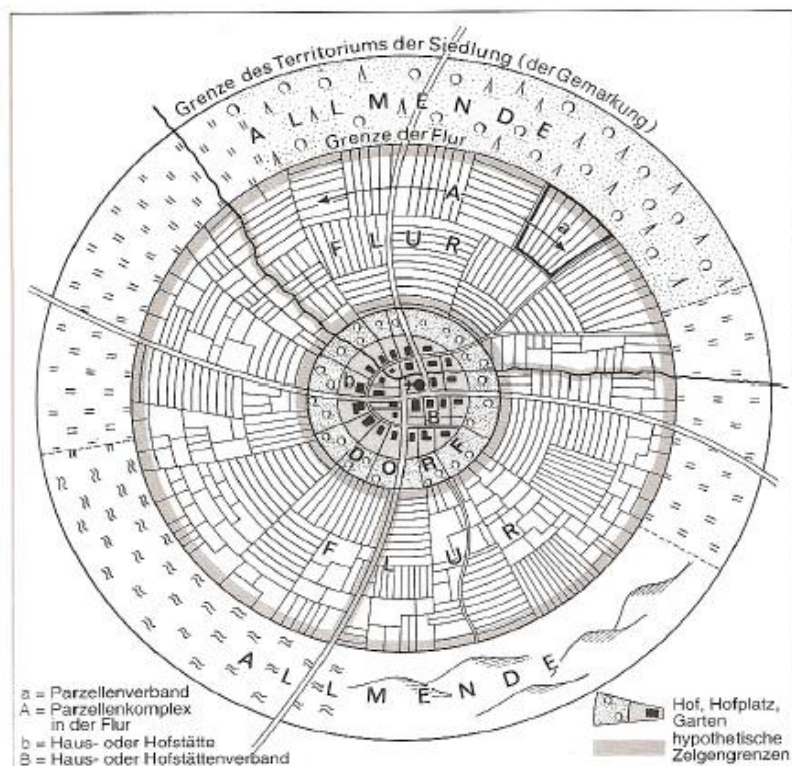
Prvič smo se v Sloveniji srečali pri prenovi in razvoju vasi s programi Celostnega razvoja podeželja in obnove vasi (CRPOV), ki so bili precej projektno in celostno orientirani, toda žal preveč mimo usmerjeni, organizacijske težave (Kokolj, 2000).

Pravo nasprotje je bil PRP 2007–2013, kjer se izvajajo predvsem ukrepi kmetijske politike, kjer jim pa manjka medsebojna povezanost z ukrepi drugih politik, kar bi pripomoglo k celovitim rešitvam. Za nas zanimiv je bil ukrep 322, ki je bil namenjen pridobivanju nepovratnih finančnih sredstev za naložbe, ki prispevajo k izboljšanju kakovosti življenja ter zagotavljanju enakovrednih bivalnih pogojev na podeželskih območjih. Tako kot povsod se tudi tukaj pojavijo težave, namreč prostorska dokumenta (OPN in OPPN) sta usmerjena v določanje namenske rabe prostora in določata merila in pogoje za gradnjo objektov, ukrepi kmetijske politike pa realizirajo načrtovane prostorske ureditve in tu ne gre za celostni pristop k obravnavanju vasi, zagotavljal naj ga pa bi projektni pristop tudi skozi proces prostorskega načrtovanja. Pojavijo se pomanjkljivosti pri obeh zakonodajah (ne pripravljata celostnih projektov razvoja vasi).

Težave pa se pri prenovi vasi in razvoju podeželja pojavijo tudi pri ločitvi grajene vasi od širšega vaškega prostora, posebej se to vidi pri izvajanju komasacij in drugih operacij. Praviloma komasiramo kmetijski prostor, vasi pa ne. Posledično je prostorska zasnova vasi lahko po komasacijskem postopku popolnoma spremenjena. Vsa obnova podeželja mora prostorsko plansko enoto na podeželju predstavljati vas s celotnim vaškim teritorijem. Glavna rešitev za to je spoznanje, da vas in njeno okolico ne moremo in seveda ne smemo ločiti, pri tem bomo naredili prvi korak k integralnem planiranju (Prosen, 1993).

Podeželje, bi lahko razdelili na tri dele (slika 3):

- Jedro vasi (družabno in ekonomsko dogajanje),
- Okoliški prostor (polje, vinogradi, travniki ...),
- Medprostor, vakum med vasmi (gozdovi, pašniki, močvirja ...).

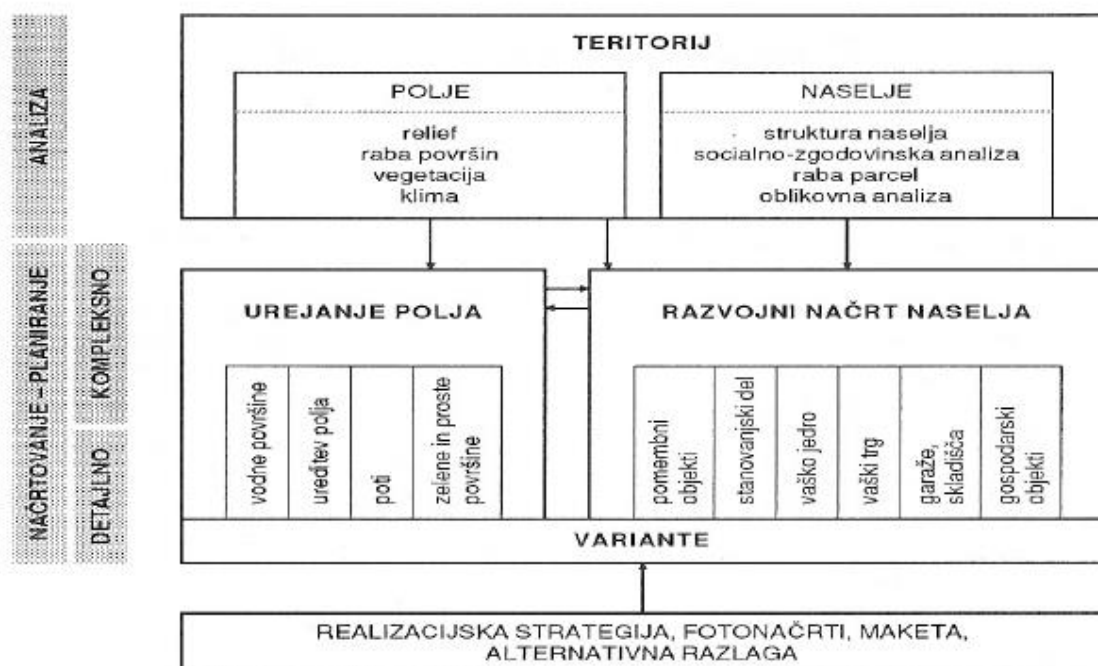


Slika 3: Shematični prikaz vaškega teritorija  
(Vir: Prosen, 2009)

Vse tri enote skupaj predstavljajo socialno, ekonomsko in prostorsko enoto. Vaško naselje ima oblikovan center, kjer živijo vaščani s svojimi hišami, vrtovi, dvoriščem. Tu najdemo tudi krajevni urad, gasilski dom, šolo, cerkev ...). Okoliški prostor, ki spada k vaškemu naselju, delimo na obdelovalne površine in na gozdni prostor. Vakum med vasi se pa postopoma izgublja, namreč naselja se širijo z obcestno gradnjo. Zato planska enota ni in ne more biti enota urejanja prostora, kakor je ta določena v prostorskih aktih občin. Planska enota se naslanja na teritorialne enote (krajevne enote ali katastrske občine) in v tem primeru so komascije kmetijskih zemljišč odlična priložnost, da že ob aktiviranem lokalnem prebivalstvu, pristopimo tudi k urejanju grajene strukture vasi (integralna komascija) (Prosen, 1993).

### 2.5.2 Komascije kmetijskih zemljišč ter obnova in razvoj vasi

Vas in polje sta torej tesno povezana in s tem je povezana tudi oblika kmečkega doma in lokalna arhitektura (slika 4). Vas in polje sta prostorsko planska enota za prenavo in razvoj vasi. V kolikor se spremeni parcelna struktura kmetijskih zemljišč (komascije), vpliva tudi to na vlogo vasi.



Slika 4: Vas in polje – prostorsko planska enota za prenavo in razvoj vasi  
(vir: Prosen, 2009)

Postavlja se vprašanje, zakaj bi urejali vas ter njeno okolico. V tujini so procesi po drugi svetovni vojni, ki so zadali vidne rane podeželskemu prostoru, prisilili industrijsko razvite dežele, da so začele urejati in sanirati vasi in s tem urejati ves vaški teritorij. Dobili so odgovor za zgoraj zastavljeno vprašanje, ker (Prosen, 2009):

- Želja produkcijskih sprememb v agrarnem sektorju (večanje posameznih kmetij, k propadu so zapisane manjše kmetije),
- Podeželska naselja in sam vaški prostor zahtevata spremembe po ureditvi kmetijskih zemljišč z integralnimi melioracijami (komasacije, agromelioracije),
- Večje kmetije potrebujejo nove ekološke in prostorsko urejene lokacije,
- Stanovanjska vloga vasi se veča, zato je treba vasi ustrezno strokovno prenoviti in sanirati ter jih načrtno razvijati.

V tujini kmetijstvo ni več pomemben doprinos komasacij, sodobne komasacije so usmerjene predvsem v ekološko urejanje prostora, ustvarjanje biotopov, preurejanje vodotokov, odpiranje prostora za rekreacijo, turistične dejavnosti, predvsem pa v povezavi z vasjo. Pri nadaljnjem razvoju vasi poznamo bistvene usmeritve, ki bi jih pa morali upoštevati, namreč pri razvoju vasi je treba izkoristiti obstoječi stavbni fond, ki ga po potrebi vključimo v postopke prenovne in prilagodimo za nove potrebe in namene. Novogradnje kmetijskih objektov, če so potrebne, zgradimo na takšnih lokacijah, ki bodo omogočile nadaljnji razvoj kmetije in da bodo še naprej upoštevane kakovost kraja, novogradnje stanovanjskih objektov umestimo tako, da ne bodo ovirale razvoja kmetij in seveda na manj kakovostnih kmetijskih površinah. Vas naj bi se širila tako, da se ohranja dobra krajinska slika naselja in med vasmi je treba ohranjati prostor (Prosen, 2009).

Prihodnost prenove in razvoja vasi temelji na povezani komasaciji z vključenim vaškim prostorom, glavni cilj je da izboljšamo življenjske razmere ljudi na podeželju, ki pa lahko doprinesejo predvsem sledeče izboljšave (Prosen, 1993):

- Izboljšanje strukture kmetij (preselitev utesnjenih kmetij na večje proste površine, sanacija starih objektov, smotno oblikovanje parcel, razmejitev kmetij od čistih stanovanjskih območij),
- Izboljšanje prometnih razmer v naselju (razširitev cest, ukinitvev slepih cest, ulic, zasnova razbremenilnih cest za kmetijski promet, ustvarjanje novih izhodov iz naselja, načrtovanje ustreznega prometnega režima, zasnova parkirnih prostorov, zasnova pešpoti),
- Izboljšanje življenjskih razmer v podeželskih naseljih s prenovo vasi.

Pri širitvi naselij je treba upoštevati naravne danosti (kakovost tal, relief, vodo, klimo, rastlinski in živalski svet). Seveda se je treba izogibati najboljšim kmetijskim površinam in drugih območjih s posebnimi varstvenimi režimi, vendar pa more biti območje primerno za graditev objektov.

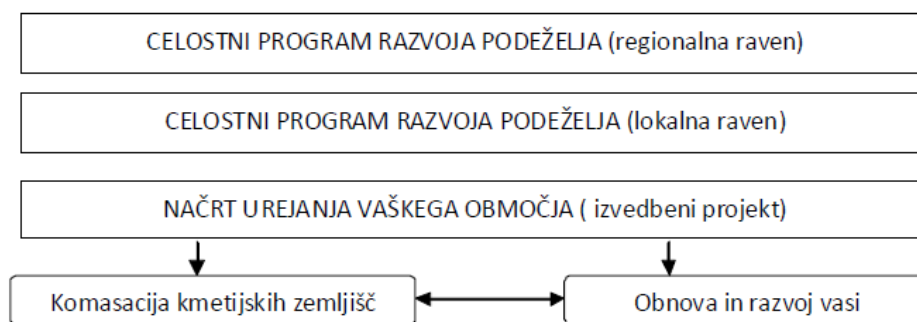
Tudi tukaj so agrarne operacije najelegantnejša rešitev, za pridobivanje stavbnih zemljišč. Tako lahko v sklopu komasacije že vnaprej določimo zemljišča za potrebe razvoja vasi. Zelo pomembno je, da je načrtovanje povezano s procesom udejanjenja, ker največja težava takega načrtovanja je prehod na izvedbo.

### 2.5.3 Sistemska ureditev razvoja vasi ob komasacijah

V Sloveniji z vidika prostorskega načrtovanja nimamo sistemske rešitve za celovito urejanje, razvoja vasi in urejanja kmetijskega prostora. Bavarska je ena od dežel, ki izvaja projekte celovitega urejanja podeželskega prostora. Podobno zasnovo, bi lahko prinesli tudi v Slovenijo. Vidimo tri možne načine izvajanja komasacije kmetijskih zemljišč in prenove vasi (Prosen, 1993; Liseč in sod., 2011):

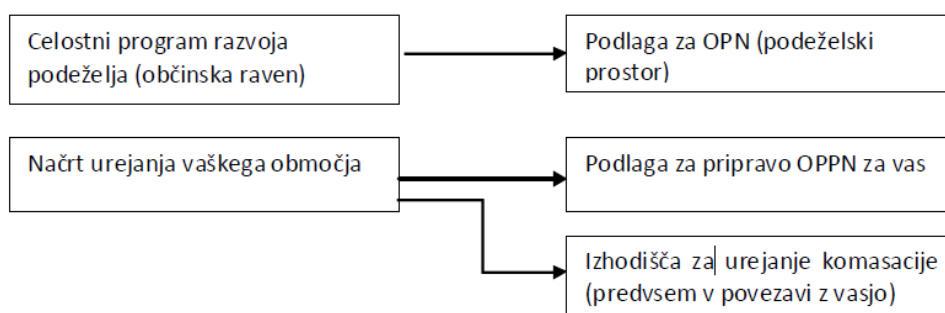
- Komasacija in prenova vasi se izvajata v enovitem postopku (vas se vključi v komasacijsko območje in je sestavni del komasacije). Pripravi se skupen razvojen program za širši vaški prostor z vsemi instrumenti in ukrepi izvajanja,
- Komasacija se izvaja na kmetijskih zemljiščih, sočasno pa se s samostojnim postopkom, vendar v neposredni povezavi s komasacijo, izvaja projekt prenove in razvoja vasi,
- Izvede se komasacija kmetijskih zemljišč, prenova in razvoj vasi pa ji nato sledita.

Vsak od teh pristopov ima prednosti in slabosti. Nujno je potreben **celostni program razvoja podeželja na regionalni ravni** in nato **program razvoja podeželja na lokalni ravni**. Rešitve iščemo na ravni vaškega teritorija za katere se potem tudi pripravijo izvedbeni projekti (slika 5).



Slika 5: Celostni pristop k urejanju podeželja  
(Vir: Lisec in sod., 2011, str.: 130)

Načrt urejanja vaškega prostora (NUVO) naj bo dokument, ki bo isti izvedbenemu aktu v sistemu prostorskega načrtovanja (slika 6). Mora biti podlaga za izvajanje in razvoj vasi, kakor tudi za izvajanje komasacij. Sprejema se za vsa območja kjer se ureja kmetijski prostor s komasacijo in za vsa območja kjer je potrebna sanacija vasi. NUVO temelji na projektne pristopu.



Slika 6: Predlog konceptualne zasnove celostnega razvoja podeželja v Sloveniji v sistemu prostorskih aktov in kot izhodišče za pripravo komasacije kmetijskih zemljišč  
(Vir: Lisec in sod., 2011, str.: 130)

Urejevalni načrt vaškega območja je krovni dokument za vas in okolico. Za začetek se upošteva pri pripravi izvedbenih dokumentov za vas, za katere se nato pripravljajo dokumenti, podobni OPPN, ter začetek za celovito urejanje podeželskega prostora, komasacije. Oba dokumenta naj imata vsaj tri skupne postopkovne točke (Lisec in sod., 2011):

- Javna razgrnitev osnutka programa za razvoj vasi in programa komasacije naj bo SKUPNA,
- Skupna naj bo tudi obravnava pripomb na oba osnutka,
- V komasacijskem postopku naj bi se razgrnilo predlog ureditve vasi in predloga nove razdelitve zemljišč

»Ta stran je namenoma prazna.«

### 3 METODE IN MATERIALI

Glavni namen naloge je bil preučiti potrebe in možnosti izvajanja komasacij na delu Sorškega polja (slika 7), kjer v katastru še vedno prevladujejo tradicionalne parcelne strukture (proge). Analizirali smo parcelno, delno pa tudi lastniško strukturo. Posebno pozornost, smo namenili določilom občinskega prostorskega akta za področje agrarnih operacij.



Slika 7: Prikaz Sorškega polja in njegove posebnosti.

(Vir: Internet 1; Fotografija: Igor Gratzer)

#### 3.1 Predstavitev študijskega območja – Sorško polje

Sorško polje se razteza na obeh bregovih zgornjega toka reke Save. Predstavlja pomemben delež osrednjega dela Ljubljanske kotline. Sorško polje se nahaja na desnem bregu reke Save, medtem ko je ravno območje s pretežno kmetijsko rabo na levem bregu reke Save tako imenovano Kranjsko polje. Sorško polje zajema večja mesta Kranj, Škofjo Loko, Medvode, Vodice in Cerklje na Gorenjskem. Z vidika nastajanja tal je to območje naplavina ravninskega proda in konglomerata. Deli ga reka Sora. Polju dajejo posebno podobo samotna drevesa, lipe, kozolci in kužna znamenja.

Polje spada v skupino ravnega polja na rečno-ledeniškemrodu, ki se nahaja v Ljubljanski kotlini. Nasuto je s savskim prodrom, vidne so terase, ni osamelcev. Reka Sava je nanosila prod, da je odrinila Soro ob rob polja. Podnebje je celinsko s hladnimi zimami in značilna so vroča ter suhoparna poletja. Ravna ravnega dela polja je kmetijsko usmerjena. Do devetdesetih let 20. stoletja je bila pokrajina znana po pridelavi krompirja, sedaj pa je v ospredju govedoreja in pridelava vrtnin. Poleg njiv in travnikov najdemo tudi gozd (Dobrave) (Internet 2).

Polje se ponaša z velikimi zalogami podtalnice, ki pa so dokaj onesnažene zaradi dejavnosti industrije, komunalnih odpadkov in kmetijstva. Naselja so ob robu polja in ob Savi. Zelo pomembni mesti na tem območju sta Medvode in Škofja Loka, središče območja pa je Kranj. Naše obravnavano območje je tako rekoč neenotno, saj si ga delita dve občini Škofja Loka in Kranj. Sorško polje zavzema več katastrskih



občin, če gremo iz severa proti jugu: Stražišče, Bitnje, Žabnica, Dorfarje, Stari dvor, Suha, Godešič in Reteče. Moje območje obsega dve občini in v vsaki občini po dve katastrski občini (slika 8, preglednica 1).



Slika 8: Sorško polje ter pripadajoče katastrske občine  
(Vir podatkov: Geodetska uprava Republike Slovenije)

Preglednica 1. Prikaz študijskega območja s pripadajočimi občinami in katastrskimi občinami

Občina	Katastrska občina	Številka k. o.	Vasi na tem delu
Škofja Loka	Stari dvor	2029	Trata, Virmaše
	Dorfarje	2028	Sv. Duh, Forme, Dorfarje
Kranj	Žabnica	2134	Žabnica
	Bitnje	2132	Sp., Sr., Zg. Bitnje



### 3.2 Prostorski plan

Občinski prostorski načrt ureja Zakon o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt, 2007) iz tega izhajajo vse pristojnosti občine, kar se tiče prostorskega načrtovanja. Z njimi občine določajo cilje in izhodišča prostorskega razvoja občine, določajo rabo prostorov ter pogoje za umeščanje posegov v prostor ter načrtujejo prostorsko ureditev. Vse te naloge občina definira s prostorskimi akti. Občinska prostorska akta sta tako imenovana Občinski prostorski načrt (OPN) in za posamezna območja, bolj natančen Občinski podrobni prostorski načrt (OPPN) (ZPNačrt, 2007). Vsebuje strateški in izvedbeni del. Strateški del določajo izhodišča in cilji ter zasnovo razvoja določene občine, določene so usmeritve za razvoj poselitve, celovite preнове, razvoj krajin, določitev namenske rabe zemljišč; določa tudi območja naselij ter območja razpršene poselitve. V izvedbenem delu pa je določeno območja namenske rabe prostora, prostorske izvedbene pogoje in območja za katere je pripravljen OPPN.

Občina na osnovi že sprejetih načrtov določa pogoje za posege v prostor. V Prilogi A je prikazana namenska raba prostora Občine Škofja Loka, v Prilogi B pa je prikazana namenska raba prostora za Mestno občino Kranj.

V našem primeru smo uporabili podatke Občinskih prostorskih načrtov občine Škofja Loka in Mestne občine Kranj. En del smo dobili v strateškem delu OPN-a, drugi del podatkov pa v izvedbenem delu istega načrta. Za nas so bili zanimivi podatki, ki so se konkretno navezovali na naše območje. Pozornost smo namenili prostorsko izvedbenim pogojem, ki jih za to območje določata Občinska prostorska načrta omenjenih občin. Za nas je bila zanimiva kulturna dediščina, hidrografija, državni akti, gospodarska infrastruktura.

### 3.3 Posebnosti parcelne strukture študijskega območja - sklenjene proge

Ilešič (1950) pravi, da je agrarni režim sklenjenih prog prva oblika poljske razdelitve, pri kateri je zemljiški deleži posameznih posestnikov niso več med seboj pomešani. Vsaka kmetija je obsegala samo eno samo široko in dolgo sklenjeno zemljiško progo polja ali travnika. Te proge so bile največkrat široke od 50 do 100 m, potekajo od domačije do roba gozda oziroma skupnega pašnika. Proge so strogo vzporedne, zato je tudi vas razporejena ob njihovih konceh v dolgi vrsti, čez vso vaško zemljišče. Tako so nastala vasi, ki imajo značilno vzdolžno strukturo domačij oziroma hiš, od katerih prečno potekajo proge do roba, kjer se po navadi celoten kompleks prog zaključijo.

Proge v večini primerov potekajo samo na eni strani naselji, kjer je območje suhe, prodne ravnine, na drugi strani pa je bodisi moker ilovnati ravninski svet ali vznožje hriba (log, pašnik ali gozd) oziroma nekdanja skupna gmajna. Manj pogosti so primeri, ko je vas na sredini polja, naokoli pa so razporejena polja v progah (Ilešič, 1950). Od vsake domačije je vodila posebna pot vzdolž pripadajoče proge, ki pa se je ohranila vse do danes.

Kot smo že omenili, je pri nas najbolj tipičen primer prog vas Bitnje na Sorškem polju (slika 9). Bitnje so ene izmed najočitnejših primerov poljske razdelitve na proge, ki se je ohranila pri nas. To sistemsko poljsko razdelitev na sklenjene proge ne moremo časovno opredeliti, mnenja so si zelo različna v tem,

da gre pri njih za sistematično-kolonizacijsko obliko, ki je nastala pod vodstvom zemljiškega gospoda in to v visokem ali poznem srednjem veku.

Za Bitnje je dokazano da je vas stala že v 12. stoletju, lahko pa bi bilo bitenjsko ozemlje kultivirano že konec 10. stoletja. Nastanek prog je tesno povezan z nastankom pravilnih delcev. Ilešič pravi, da je nastanek sklenjenih prog povezan z uveljavljanjem agrarno-individualističnih teženj kmetovanja takratnega časa oz. začele so se nove tehnike kmetovanja (Ilešič, 1950).



Slika 9: Franciscejski kataster Sorškega polja (Bitnje, 1810)  
(Vir: Arhiv Republike Slovenije)

## 4 REZULTATI

Pridobljene rezultate diplomske naloge bi lahko razdelil na tri dele. Najprej smo analizirali občinski prostorski plan za Škofjo Loko in Kranj, pregledali vse prostorske akte, izhodišča in cilje občine, osredotočili smo se predvsem na posebne prostorske izvedbene pogoje, za gradnjo in posege na kmetijskih zemljiščih (agrarne operacije). Pregledali smo tudi vse omejitve na mojem območju (zavarovana območja, infrastruktura, razvoj poselitve). Analizirali smo posebno tradicionalno posestno strukturo, ki je značilna za moje območje (proge).

Prikazali smo tudi razdrobljenost izbrane družinske kmetije na obravnavanem območju v naselju Virmaše (Virmašansko polje).



Slika 10: Prikaz Sorškega polja z mejo občin in pripadajočimi katastrskimi občinami  
(Vir: PISO, 2016)

### 4.1 Analiza Občinskih prostorskih planov za občini Škofja Loka in Kranj

#### 4.1.1 OPN Škofja Loka

Na podlagi 52. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt, 2007 s spremembami) ter 19. člena Statuta občine Škofja Loka – UPB (Uradni list RS št. 11/2013) je Občinski svet Občine Škofja Loka na 28. redni seji dne 19. 12. 2013 sprejel odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Škofja Loka. Za nas pomembne stvari v OPN-u so tiste, ki se tičejo študijskega območja (Sorško polje) in z njim povezanimi omejitvami. Ker območje, ki ga analiziramo, ne vsebuje samo kmetijskih površin, ampak tudi naselja, ki ležijo na glavni povezavi Škofja Loka – Kranj (Virmaše, Sveti Duh, Forme, Dorfarje, Žabnica ter Spodnje, Srednje in Zgornje Bitnje), smo namenili tudi nekaj besed usmeritvam za razvoj poselitve,

namreč občina z svojim OPN-jem, definira nekaj pogojev, kako naj bi se ta delno obcestna, delno gru-časta naselja širila.

Glavni cilj je, da se poselitev širi prednostno proti Škofji Loki, izkoristi se neizkoriščene obstoječe parcele. Prostorski razvoj naj se načrtuje na prostih, premalo izkoriščenih površinah znotraj naselij, prenova ima prednost pred novogradnjo. Z razvojem se ne sme slabšati kakovost življenjskega okolja, ohranjajo se zelene površine. Širitev naselja je treba usmerjati na zemljišča, ki so manj pomembna z vidika rabe naravnih virov, ohranjanja najboljših kmetijskih zemljišč, ohranjanja narave. Prepovedana je razpršena gradnja, obstoječo se sanira. Mesto se bo nadalje razvijalo v sožitju s podeželjem, predvsem tam kjer je večje število vitalnih kmetij, kmetije naj bi se širile oziroma preselile na vzhodni rob naselij, ki ležijo na glavni povezavi Škofja Loka – Kranj (OPN Škofja Loka, 2014). Čeprav je bilo to v praksi do sedaj nemogoče, saj so nekateri kmetje že podali želje za selitev kmetije iz središča vasi na rob, pa so bile te pobude zavrnjene. Namreč, glavni razlog je bil, da je Sorško polje ogromno zajetje podzemnih vod (podtalnice) in bi z selitvijo kmetij to ogrozili.

Pomembno področje za študijsko območje je tudi razvoj prometnega omrežja. To je ena izmed pomembnih nalog občine Škofje Loke, prizadeva si pri izboljšavah, vzdrževanju in izgradnji novega prometnega omrežja. Naj omenimo izgradnjo nove cestne povezave proti Kranju, izgradnjo ceste, ki bi povezala obrtno cono Trata z tovarno Knauf insulation, ter na področju železniškega prometa se predvideva izgradnja drugega tira. Vse to naj bi se gradilo na najboljših kmetijskih zemljiščih Sorškega polja, čeprav se v OPN- tako gradnjo načeloma prepoveduje!

Občina daje tudi pomembno vlogo varstvu naravnih vrednot in kulturne dediščine. Na študijskem območju se nahaja kar nekaj takih območij. V naselju Virmaše imamo zidano stanovanjsko stavbo (Virmaše 43) iz leta 1791 ter hišo iz 19. stoletja (Virmaše 95). V naselju Sveti Duh imamo Ajmanov grad, Arheološko najdišče, Cerkev Sv. Duha, zidano hišo s sredine 19. stoletja (Sv. Duh 39) ter zidano hišo s 17 in 18. stoletja (Sv. Duh 43). V Formah imamo kmečko hišo s črno kuhinjo z 18. stoletja (Forme 4) in v vasi Dorfarje imamo domačijo ki ima objekte z leta 1844 (Dorfarje 16).

Za študijsko območje je z vidika rabe zemljišč najbolj pomemben razvoj kmetijstva in gozdarstva. Občina naj bi v prihodnje poskušala zaustaviti zaraščanje, vzdrževala naj bi kulturno krajino, ohranjala bi poseljenost podeželskega prostora, kmetijske proizvodnje. Kmetijske površine se v obravnavanem OPN delijo na najboljša kmetijska zemljišča (K1) in druga kmetijska zemljišča (K2). Intenzivno kmetijstvo se usmerja na ravninski svet Sorškega polja, kjer so za to ustrezni pogoji. Infrastrukturne objekte se naj bi umeščalo v prostor tako, da najmanj prizadenejo najboljša kmetijska zemljišča. Tu se uporabijo največkrat obstoječe ceste in poti, izogibali naj bi se posegom na sklenjenih kmetijskih površinah, hkrati naj se pa nebi drobila posestna struktura (OPN Škofja Loka, 2014).

Na Sorškem polju najdemo tudi več vrst gozdov, kot so gozdni rezervati, varovalni gozdovi. Za to območje so značilni gozdni otočki, ki pa spadajo med varovalne gozdove.

Na območju Sorškega polja so po OPN Škofja Loka dovoljene agrarne operacije, s katerimi se zagotovi ohranjanje značilne podolgovate drobne parcelacije (proge) ter mikroreliefnih značilnosti, spodbujala naj bi se gradnja namakalnih sistemov, dovoljena je izgradnja nekaterih objektov (čebelnjak, kozolec), gradnja novih cest ni dopustna, stare se utrdijo po kolesnicah, asfaltiranje le teh je prepovedano. V Dobravah se ohranja ostanke nižinskega gozda (OPN Škofja Loka, 2014).

#### **4.1.2 OPN Kranj**

Na podlagi 52. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt, 2007 s spremembami), 18. člena Statuta Mestne občine Kranj (Uradni list RS, št. 33/07) je Svet Mestne občine Kranj ma 36. seji dne 17. 9. 2014 sprejel odlok o strateškem in izvedbenem prostorskem načrtu Mestne občine Kranj.

Za nas so zanimive spremembe na južnem delu občine, kjer se nahaja Sorško polje, prevzete so po veljavnih prostorskih aktih in ureditvenih pogojih.

Bistvo občine in njenega OPN-a je usmeritev v razvoj poselitve, prevladuje stanovanjska gradnja, največkrat nosijo pečat strukturnih sprememb v gospodarstvu, to pa posledično v spremembe v strukturi vaškega (agrarnega) in mestnega prebivalstva. Podobno kot občina Škofja Loka tudi občina Kranj na našem študijskem območju teži s prostorskimi akti k zgoščevanju poselitve na nepozidanih območjih znotraj vasi, izven vasi oziroma na robovih dopušča izgradnjo novih kmetij v skladu z načeli ohranjanja kakovosti kulturne krajine, varovanja kakovostnih kmetijskih zemljišč. Slednja so tudi zaščitena, zato so poselitve predvidene znotraj vasi in zahodno od vasi (OPN Kranj, 2014).

Za razvoj prometnega omrežja je pomembna povezava od Žabnice in Šutne po zahodnem robu Bitenj vse do Kranja.

Za usmeritev varstva naravnih vrednot in kulturne dediščine je potrebno ohraniti značilnosti, ki so pomembna za to območje, to pomeni naselbinsko, krajinsko in arhitekturno tipologijo in morfologijo. Na območje varstva kulturne dediščine se uvršča naselje Bitnje. Območje obsega vse od vasi Žabnica pa do Zgornjih Bitenj s pripadajočimi kmetijskimi in gozdnimi površinami (v obliki prog), nahaja se tudi pomembna kulturna dediščina državnega pomena: v Žabnici imamo cerkev sv. Urha, v Spodnjih Bitnjah imamo cerkev sv. Nikolaja in ostanke cerkve sv. Vida, Srednje Bitnje so kulturna krajina, Bitnje kot naselbinska dediščina (OPN Kranj, 2014).

V OPN-u Kranja, kmetijstvo v urbanistični zasnovi ni opredeljeno kot ključna razvojna faza, saj so nekateri projekti načrtovani na najboljših kmetijskih zemljiščih. Razdeljena so na najboljša kmetijska zemljišča (proizvodnja hrane) in manj kvalitetna zemljišča (izkoriščanje). Na Sorškem polju občina Kranj varuje kmetijska zemljišča. Glede gozdov, poznamo varovalne gozdove, gozdove s posebnim namenom in večnamenske gozdove, kjer pa imajo funkcijo rekreacije v naravi (OPN Kranj, 2014).

### 4.1.3 Celotna analiza območja

Kot smo že zgoraj omenili, si območje Sorškega polja delita dve občini, Škofja Loka in Kranj, kar je z vidika celovitega upravljanja zemljišč nekoliko sporno, saj ima vsaka občina svoj Občinski prostorski načrt in v veljavi sprejete svoje prostorske akte, ki med sabo niso usklajeni. Vsaka ima svoje smernice poselitve, svoje načrte prenove naselij, svoje usmeritve za razvoj v krajini. Skupno imata to, da so proste kmetijske površine in stavbna zemljišča v prihodnje rezervirana za kmetijsko dejavnost, pa tudi za širitev naselij (poselitev).

Občina Kranj ima sprejet prostorski akt, iz katerih je možno ugotoviti, da občina na našem obravnavanem območju (Žabnica in Bitnje) nima opredeljenega kmetijstva kot ključno razvojno panogo oziroma perspektivno dejavnost. Ta naselja namreč spadajo v urbanistično zasnovo mesta Kranj in ne na zaščiteno, morfološko Sorško polje, ki pa je seveda opredeljeno že kot podeželsko območje. Občina je ta del tudi zaščitila in površine na tem delu ostajajo v primarni, pretežno kmetijski rabi. Na območju Škofje Loke je intenzivnost kmetijstva največja na Sorškem polju, zato bi morala imeti občina po našem mnenju jasno opredeljeno strategijo razvoja kmetijstva. Ampak tega interesa ni oziroma ni viden iz prostorskega načrta, bolj do pomembni drugi interesi.

Odstopanja pri občinskih prostorskih načrtih je zaslediti tudi pri načrtovanju nove, glavne, prometne povezave med Škofjo Loko in Kranjem. Vsaka občina ima svoje načrte, svoje cilje, svoje poglede na to območje. Škofja Loka bi novo povezavo umestila ob železniško progo, ki povezuje Ljubljano in Jesenice, ta gre namreč po sredi Sorškega polja, poteka po najboljših kmetijskih zemljiščih. Občina Kranj pa bi to povezavo umestila na zahodni rob Sorškega polja, čisto pod Škofjeloško hribovje, kjer se pa v veliki meri nahajajo gozdni otočki, občina Škofja Loka naj bi jih obvarovala!

Občinski prostorski načrt določa cilje in izhodišča prostorskega razvoja občine. Sprejmejo podrobne ureditvene pogoje za vsako območje in ti naj bi bili za vsakega enaki. Ampak praksa kaže, da temu ni tako. Opazili smo, da že na tako majhnem območju, kot je Sorško polje, prihaja do zelo raznolikih določil prostorskih aktov sosednjih občin.

## 4.2 Pravne omejitve pri izvajanju komasacij na Sorškem polju

Kot smo že večkrat omenili, Sorško polje spada pod kulturno dediščino, ta krajina je zaščitena (sklenjene proge, osameli kozolci, osamela drevesa ipd.), to je glavna omejitev, zakaj so na tem področju prepovedane agrarne operacije oziroma so dovoljene pod določenimi prostorskimi pogoji. Dovoljena je izgradnja namakalnih sistemov, prepovedane pa so komasacije. Seveda vsaka občina ima svoje pogoje. Poleg tega so Sorškem polju še druge omejitve, ki so pomembne za izvajanje komasacij (če bi bile dovoljene) in jih bomo v nadaljevanju predstavili.

#### **4.2.1 Kulturna dediščina**

Omejitev pri izvajanju komasacij z vidika kulturne dediščine smo grafično prikazali v Prilogi C. Na prikazu je vidno, da ima Mestna občina Kranj celotno Sorško polje zaščiteno kot kulturno krajino, občina Škofja Loka pa je svoj del Sorškega polja v strateškem delu občinskega prostorskega načrta *Usmeritve za razvoj v krajini* definirala kot območje ohranjanja izjemne krajine.

OPN Škofje Loke določa prostorske izvedbene pogoje za registrirano kulturno dediščino. Sorško polje spada (v prihodnje) v registrirano kulturno krajino, kjer se ohranjajo varovane vrednote, te pa so: krajinska zgradba in prepoznavna prostorska podoba, značilna obstoječa parcelna struktura, velikost in oblika parcel (živice, vodotoki, osamela drevesa ...), tradicionalna raba zemljišč, tipologija krajinskih sestavin (kozolci), odnosi med krajino zgradbo oziroma podobo in naseljem, avtentičnost lokacije pomembnih zgodovinskih dogodkov, preoblikovanost reliefa in zemeljske plasti.

OPN Mestne občine Kranj prav tako določa prostorske izvedbene pogoje, ki so že definirani zgoraj, poleg teh pa določa tudi, da je treba za vse posege v varstvena območja dediščine pridobiti kulturno varstveno soglasje, ki ga izda Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije.

#### **4.2.2 Hidrografija (podzemne vode)**

Celotno Sorško polje ima veliko zaledje podtalne vode (podtalnice), s tega območja se napaja celotna Ljubljana, Škofja Loka pa ima tudi plan zgraditi novo vodovodno omrežje prav iz tega območja. Tudi za to območje obstajajo posebni izvedbeni pogoji. V Prilogi D je prikazano, kje se nahajajo te tako pomembne podtalne vode. Zaenkrat to območje še ne spada v vodovarstvena območja. Ko pa bo, bo potrebno upoštevati prostorske izvedbene pogoje za varstvo voda, ki jih določata tudi obe občini v svojem OPN-u.

#### **4.2.3 Državni prostorski akt**

Po sredini Sorškega polja poteka glavna železniška povezava Ljubljana – Jesenice. V pripravi je državni prostorski načrt za nadgradnjo že obstoječe železniške proge (izgradnja drugega tira) Škofja Loka – Kranj. V Prilogi E je to tudi predstavljeno. Pri izvedbi komasacij bi morali ta akt tudi upoštevati.

#### **4.2.4 Gospodarska infrastruktura**

Kot smo že zgoraj omenili, gre čez celotno Sorško polje železniška povezava med Škofjo Loko in Kranjem, čez polje potekata tudi dva elektroenergetska visokonapetostna daljnovoda (2 x 110 kV Škofja Loka – Okroglo in 2 x 110 kV Mavčiče – Okroglo). Za obe infrastrukturi obstajajo prostorski ureditveni pogoji in varovalni pasovi. Železniški promet smo prikazali v Prilogi F, v Prilogi G pa smo prikazali elektrovođe in plinovod, ki pa prav tako potekajo po Sorškem polju.



Za vsako gradnjo in prostorsko ureditev v varovalnem pragovnem pasu železniške proge, ki znaša 100 m od meje pragovnega pasu, v našem primeru tam, kjer je načrtovana gradnja še drugega tira, je treba načrtovati še 12 metrski rezervat in zahteva se pridobitev projektnih pogojev ter soglasje upravljalca.

Varovalni pasovi elektrovodov in plinovodov so prav tako definirani v zakonu in v OPN-u občine. Čez Sorško polje potekata dva elektrovida visoke napetosti, varovalni pas znaša 30 m (2 x 15 m od osi DV). Za vsak poseg v prostor pod daljnovodi je treba pridobiti soglasje pristojnega upravljalca. Poteka pa tudi prenosni plinovod P291 od MRP Škofja Loka do R29 (11 km), premera 100, 150 in 200 mm, tlaka 50 barov, varovalni pas prenosnih plinovodov znaša 100 metrov na vsako stran od osi prenosnega plinovoda. Za vsak poseg v prostor v teh varovalnih pasovih plinovodov je potrebno pridobiti soglasje operaterja plinovodnega omrežja.

#### **4.3 Analiza parcelne strukture Sorškega polja**

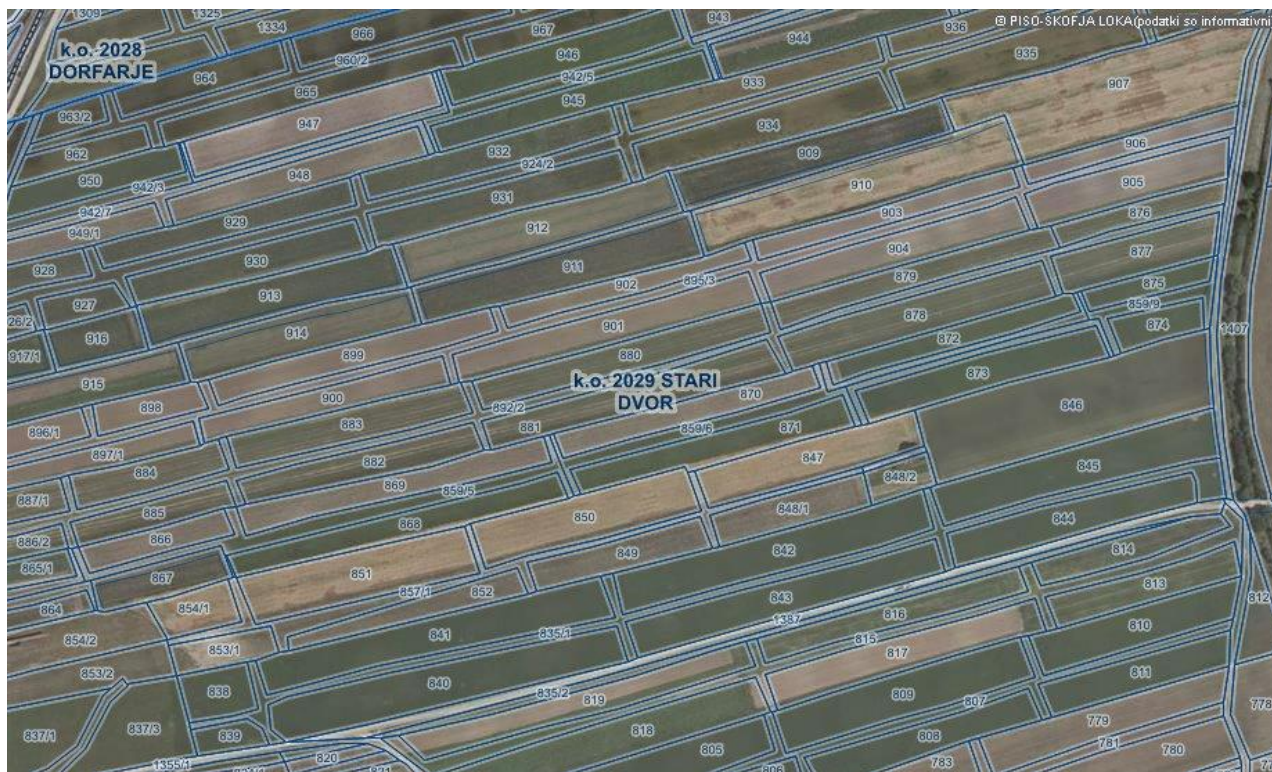
Za večji del območja Sorškega polja je značilna posebna parcelna struktura, parcele so razdeljene na sklenjene proge, na nekaterem delu pa zasledimo tudi kombinacijo sklenjenih prog in pravih delcev (slika 11). Lep primer vidimo na območju naselja Bitnje (Spodnje, Srednje in Zgornje), sklenjene proge pa opazimo tudi delno v naseljih Virmaše in Sveti Duh, ampak tu so že manj opazne, saj so jih z izgradnjo železniške povezave Škofja Loka – Kranj prekinili.

Predvidevamo, da je bila na tem območju prva oblika urejene poljske razdelitve ravno agrarni režim sklenjenih prog, kar pa pomeni, da se zemljiške parcele niso več pomešane med sabo. Parcela se je začela na robu kmetije vasi ob cesti in se nadaljevala v progih vse do gozda, skupnih pašnikov, potoka. Potekala je po eni sami zemljiški prog, njive ali travnika! Parcele (proge) naj bi bile široke od 30 pa do 100 m. Zraven vsake proge je potekala pot, ki je v zemljiškem katastru pogosto ohranjena še danes.

Vidimo lahko tudi, da je območje prog ostalo neposeljeno, saj se je širitev naselij širila zahodno od Sorškega polja. Dejanska raba tal se ni spreminjala občutno v preteklih dveh desetletjih, od prvega sistematičnega kartiranja zemljiških parcel na tem območju.

Mestna občina Kranj je območje Bitenj razglasila za kulturno krajino in to območje tudi zavarovala. Pri OPN-u za Škofjo Loka pa lahko vidimo usmeritve razvoja v krajini, da se naj na območju Traškega polja ohrani območje izjemne krajine, območje pa ni posebej zaščiteno.





Slika 11: Lep primer sklenjenih prog na Sorškem polju  
(Vir: PISO, 2016)

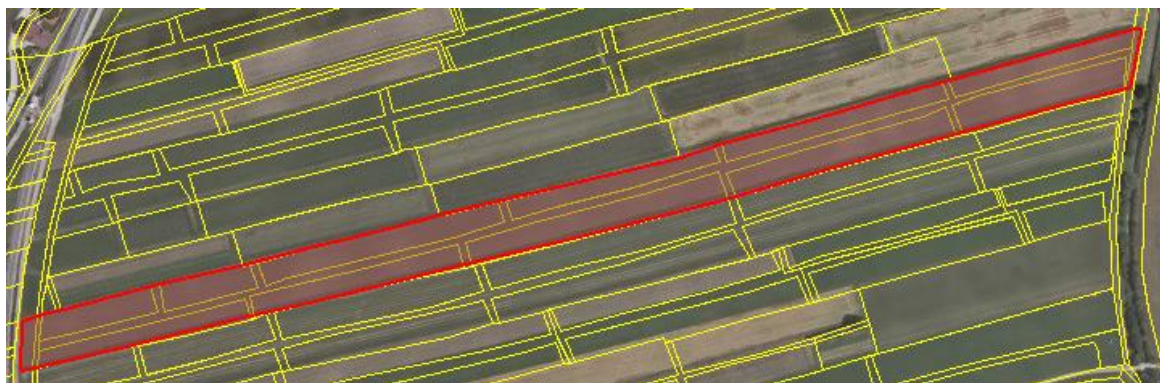
#### 4.4 Lastništvo

V tej točki bi radi predstavili, kako vpliva taka struktura parcel na Sorškem polju na kmete, kmetije, kako razdrobljena je posest. Zanimivo je, da na tako ravnem območju, kot je Sorško polje, ne srečamo večjih sklenjenih kmetijskih površin, polje je razdeljeno na res male obdelovalne površine (velikosti se gibljejo od 10 – 300 arov), zaradi sklenjenih prog ima lahko ena obdelovalna parcela (njiva, travnik – ti podatki so zajeti kot grafične enote rabe kmetijskih zemljišč GERK; ki jih vodi ministrstvo, pristojno za kmetijstvo) lahko tudi po 10 parcelnih števil. Taka struktura parcel, kot je evidentirana v zemljiškem katastru, je sedaj tudi zaščitena, kar je včasih vprašljivega pomena, saj dejanska posest in raba zemljišč več mnogokrat ne odražajo parcelno strukturo. Dodatno to pomeni, da agrarne operacije niso dovoljene in posledično kmetije na tem območju ne morejo biti tržne in konkurenčne z vidika zaokroževanja posesti. Tudi večanje obdelovalnih površin se dogaja v praksi, ko se kmetje med seboj dogovorijo za menjavo kmetijskih zemljišč, samo v naravi. S tem pridobijo večje zemljiške posesti, ki pa so lažje za obdelavo.

Predstavili smo kmetijo, ki se nahaja v centru naselja Virmaše, njivske površine se nahajajo na južnem delu Sorškega polja, razmetane po celotnem polju (slika 12).



Slika 12: Prikaz zemljiške razdrobljenosti posesti izbranega gospodarstva po GERK-ih (rdeča črta)  
(Vir: MKGP, 2016)



Slika 13: Prikaz zemljiške parcele (rdeča črta) z 12 deli parcel (rumena črta)  
(Vir: MKGP, 2016)

Zanimivost parcelne razdrobljenosti te kmetije je tudi odstopanje parcelne strukture od enote rabe kmetijskih zemljišč (GERK), kar je še posebej izrazito na območju s tradicionalnim parcelnim vzorcem Sorškega polja (slika 12; preglednica 2). Parcelna struktura namreč ni več bistvenega pomena z vidika dejanske posesti in rabe zemljišč, tako bi zagotovo lahko na takih območjih dovoljevali katastrsko preurejanje zemljišč, ki pa bi moralo zagotovo upoštevati najbolj značilne vzorce krajine.

Preglednica 2: Primer izbrane grafične enote rabe kmetijskih zemljišč, ki je sestavljena iz več zemljiških parcel.

Ime	Raba	Šifra rabe	GERK	Parcelna št.
Na poti	Njiva	1100	880134	896/1
				898
				899
				902
				903
				906
				905
				904
				901
				900
				897/1
				895/3

#### 4.5 Razprava

Cilj diplomske naloge je bil preučiti možnosti izvajanja komasacij na delu Sorškega polja, kjer še vedno prevladujejo tradicionalne parcelne strukture, katere imenujemo proge. Posebno pozornost smo namenili občinskim prostorskim načrtom in z njima povezanimi prostorskimi izvedbenimi pogoji. Ugotovili smo, da si obravnavano območje delita dve občini, da določila prostorskih aktov glede izvajanja komasacij kmetijskih zemljišč niso usklajena in da stara parcelna struktura, ki je evidentirana v evidencah zemljiškega katastra, ne odraža dejanskega posestnega stanja in rabe prostora.

Po pregledu OPN-jev obeh občin smo prišli do ugotovitev, da na območju Sorškega polja prihaja do večjih omejitev, ki preprečujejo izvedbo komasacij. Sam postopek komasacij oteži tudi dejstvo, da se polje deli med dva OPN-ja.

Sorško polje je definirano kot kulturna krajina, kar pomeni da je zaščiten, prepovedan je kakršen koli poseg v prostor, obstajajo prostorski izvedbeni pogoji. Prav tako gre čez celotno Sorško polje glavni daljnovod Škofja Loka – Okroglo, polje razpolovi tudi železniška proga Škofja Loka – Kranj, pomembne so podzemne vode, s katerimi pa je to območje bogato.

Prišli smo tudi do ugotovitve, da je varovanje stare parcele strukture brezpredmetno, saj se ta struktura ne odraža v rabi prostora.

»Ta stran je namenoma prazna.«



## 5 ZAKLJUČEK

Sorško polje je obsežno ravninsko območje z odlično rodovitnostjo tal in reliefno uravnanostjo. Na tem območju se stikata dve občini, med seboj pa se izmenjujeta tudi dve med seboj nasprotujoči si rabi prostora. Obsežna poselitev se širi na najboljša kmetijska zemljišča, ki pa naj bi bila namenjena kmetijski pridelavi. Občini v svojih prostorskih aktih veliko vsebin namenjata urbanizaciji, tudi pozidavi kmetijskih zemljišč, manj pa ohranjanju te posebne kulturne krajine ter prilagajanju posestne strukture zahtevam sodobnega kmetijstva. Sorško polje je s strateškega vidika eno izmed najpomembnejših območij v Sloveniji za proizvodnjo hrane. In ne glede na to, kakšne spremembe ali koraki bodo sledili v prihodnosti na območju Sorškega polja, bo z vidika prehranske oskrbe treba pozornost nameniti tudi kmetijski pridelavi. Zato mislim, da bi morali občini sprejeti strateški načrt kmetijske politike, nuditi pozorno obravnavo in spodbujati kmetijstvo. Prav tako bi morali občini bolj učinkovito zaščititi najboljša in druga kmetijska zemljišča, ki so potrebna za pridelavo hrane.

Širitev naselij, gradnja industrijskih obratov, trgovskih kompleksov in seveda infrastrukture na najboljših kmetijskih zemljiščih močno vpliva na stanje kmetijstva. Zelo lep primer je območje Sorškega polja, kjer ne najdemo večjih sklenjenih površin, posest je razdrobljena tudi zaradi takšnih posegov v prostor in posledično je kmetijstvo na tem področju manj konkurenčno in tržno.

Pomemben ukrep za blažitev teh posledic so agrarne operacije. V občinskih prostorskih načrtih občine Škofje Loke in Kranja so točno določeni pogoji glede agrarnih operacij. Možne so melioracije (osuševanje in namakanje), ker pa je skoraj celotno območje Sorškega polja zaščiteno zaradi posebne krajine (sklenjene proge), definira se kot območje kulturne krajine, so pa komasačije prepovedane. Menimo, da bi bila ta vrsta agrarnih operacij glavna rešitev kmetovanja na tem območju. V nekaterih delih Slovenije (Prekmurje, Dolenska) se izvajajo intenzivno komasačije, na tem območju pač ne!

Ljudje, ki živijo na tem območju, gledajo na to zelo zaskrbljujoče. Zaradi relativno počasnih oziroma nemogočih sprememb na tem področju kmetje to težavo poskušajo reševati kar sami, z ustnim dogovorom menjajo zemljiške parcele oziroma posesti, seveda samo v naravi, s tem pridobijo večje komplekse, ki pa so lažji, boljši in cenejši za obdelavo.

Če bi bile možne komasačije na tem območju, bi se soočali z več težavami. Prvi izziv je vrednotenje zemljišč, saj sta na območju dva čisto različna tipa tal (prod in zemlja), prav tako je na tem območju še preveč kmetijskih gospodarstev, namreč povprečna velikost kmetij je približno 7 ha. Sledijo še drugi razlogi kot so: nepoznavanje postopka, slabe izkušnje iz preteklosti, strah pred izgubo boljših zemljišč, stroški komasačije, strah pred zmanjšanjem posesti, navezanost na zemljo.

Kmetijstvo je na tem območju še vedno glavna gospodarska dejavnost, se pa bodo v prihodnje prepletali interesi med kmetijstvom in različnimi mestnimi funkcijami, kot sta delo in bivanje, v ospredju bodo dejavnosti kot so proizvodnja, promet, trgovina.

Mislim, da pot, po kateri hodimo, ni prava pot, da je to pot do neuspeha, da bomo zelo težko zgradili pravo prihodnost, prave smernice, uresničili prave cilje razvoja podeželja in preskrbe s hrano. Sosednje

---

države imajo že dolgoletno zelo urejene sisteme na teh področjih in že žanjejo prve sadove. Na eni strani ločijo, na drugi strani pa povezujejo urbana in ruralna področja, varstvo narave, kmetijstvo ipd. Sprašujem se, zakaj se ne zgledujemo po njih in se česa ne naučimo?

Upanje umre zadnje!

## VIRI

Borec, A. 1997. Vloga agrarnih operacij pri razvoju kmetijstva in podeželja. Ljubljana, Društvo agrarnih ekonomistov Slovenije: str. 197–206.

PISO. 2016. GIS i občina.

<https://gis.iobcina.si/gisapp/login.aspx?a=kranj&SECURE=1> (Pridobljeno 29. 7. 2016.)

Ivančič, U., 2013. Analiza parcelnega vzorca »sklenjenih prog« in njegovo spreminjanje na izbranih območjih v Sloveniji. Diplomski naloga. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo: 34 f.

Ilešič, S. 1950. Sistemi poljske razdelitve na Slovenskem. Ljubljana, Inštitut za geografijo: 120 str.

Internet 1. Spletna stran *Picture Slovenia*.

<http://www.pictureslovenia.com/si/foto/?u=253> (Pridobljeno 15. 6. 2016.)

Internet 2. Spletna stran Wikipedija.

[https://sl.wikipedia.org/wiki/Kranjsko-Sor%C5%A1ko\\_polje](https://sl.wikipedia.org/wiki/Kranjsko-Sor%C5%A1ko_polje) (Pridobljeno 20. 7. 2016.)

Javni pregledovalnik grafičnih podatkov MKGP.

[http://rkg.gov.si/GERK/WebViewer/#map\\_x=500000&map\\_y=100000&map\\_sc=1828571](http://rkg.gov.si/GERK/WebViewer/#map_x=500000&map_y=100000&map_sc=1828571) (Pridobljeno 1. 8. 2016.)

Kokolj, J. 2000. Celostni razvoj podeželja in obnova vasi (CRPOV) v Sloveniji.

<http://www2.arnes.si/aa/2000/koko00si.html> (Pridobljeno 15. 6. 2016.)

Lisec, A. 2016. I. Preurejanje zemljišč na podeželju – komasacije in Strukturiranje prostora. Učno gradivo – ppt-predstavitvev. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo: loč.pag.

Lisec, A., Primožič, T., Pintar, M., Bovha, D., Ferlan, M., Prosen, A., Šumrada, R., Čeh, M., Drobne, S. 2013. Analiza stanja in izzivi na področju komasacij kmetijskih zemljišč v Sloveniji. Geodetski vestnik 57, 4; 673–688. [http://geodetski-vestnik.com/cms/images/57/4/gv57-4\\_lisec.pdf](http://geodetski-vestnik.com/cms/images/57/4/gv57-4_lisec.pdf) (Pridobljeno 1. 8. 2016.)

Lisec, A., Pintar, M., Bovha, D., Ferlan, M., Šumrada, R., Drobne, S., Zavodnik Lamovšek, A., Foški, M., Prosen, A., Prus, T., Grčman, H., Glavan, M., Novak, P., Čeh, M., Trobec, B. 2011. Komasacije in celovito urejanje podeželskega prostora. Končno poročilo projekta CRP V4-1057. Naročnika: Ministrstvo za kmetijstvo in okolje RS in Agencija RS za raziskovalno delo. Ljubljana in Celje: Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo in Biotehniška fakulteta, Geodetski zavod Celje d.o.o.

Lisec, A., Čeh, M., Drobne, S., Ferlan, M., Foški, M., Šumrada, R., Trobec, B., Zavodnik, Lamovšek, A., Cvejić, R., Golobič, M., Grčman, H., Penko, Seidl, N., Perpar, A., Pintar, M., Prus, T., Udovč, A., Bovha, D., Čater, L., Gnilšek, J., Jevšnik, D., Novak, P., 2015a. Študija možnosti izvajanja zemljiških operacij na zavarovanih in varovanih območjih. Ciljni raziskovalni program »Zagotovimo.si hrano za jutri« v letu 2014. Raziskovalni projekt št. V2-1424. Naročnika: Ministrstvo za kmetijstvo in okolje RS in Agencija RS za raziskovalno delo. Ljubljana in Celje: Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo in Biotehniška fakulteta, Geodetski zavod Celje d.o.o.

Lisec, A., Ferlan, M., Trobec, B., Primožič, T., Umbrecht, B., Bovha, D. 2015b. Izvedba agromelioracij na komasačijskih območjih. Ljubljana, Celje: Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo; Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano; Geodetska družba d.o.o. in Geodetski zavod Celje d.o.o.: 26 str.

Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Škofja Loka. Uradni list RS št. 2/2014: 87-192.

Odlok o strateškem prostorskem načrtu Mestne občine Kranj. Uradni list RS št. 74/2014: 8204-8223.

Odlok o izvedbenem prostorskem načrtu Mestne občine Kranj. Uradni list RS št. 74/2014: 8224-8289.

OPN Mestne občine Kranj. 2014. Občinski prostorski načrt Mestne občine Kranj. Kranj: Mestna občina Kranj.

OPN Občine Škofja Loka. 2014. Občinski prostorski načrt Občine Škofja Loka. Kranj: Mestna občina Kranj.

Primožič, T., Lisec, A. 2015. Komasačije in druge zemljiške operacije v programu razvoja podeželja Slovenije 2014-2020. Geodetski vestnik 59, 4: 814-821.

[http://www.geodetski-vestnik.com/59/4/gv59-4\\_primozič.pdf](http://www.geodetski-vestnik.com/59/4/gv59-4_primozič.pdf) (Pridobljeno 1. 8. 2016.)

Pirc, A. 1961. Urejanje kmetijskega prostora. Strokovne razprave, zvezek 4, I.del. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Biotehnična fakulteta – Oddelek za agronomijo.

PISO. Prostorski informacijski sistem občin. <http://www.geoprostor.net/PisoPortal/Default.aspx> (Pridobljeno 29. 7. 2016.) Pravilnik o evidenci melioracijskih sistemov in naprav. 2009. Uradni list RS št. 3/09.

Pravilnik o izvajanju komasačij kmetijskih zemljišč. Uradni list RS št. 95/2004 in 98/2006.

Pravilnik o registru melioracijskih skupnosti. 2009. Uradni list RS št. 3/09 in spremembe.

Pravilnik o podrobnejših pogojih za izvajanje javne službe upravljanja in vzdrževanja hidromelioracijskih sistemov. 2012. Uradni list RS št. 10/12 in 85/14.



Prosen, A. 1993. Sonaravno urejanje podeželskega prostora. Ljubljana: Univerza v Ljubljani, Katedra za prostorsko planiranje na Fakulteti za arhitekturo, gradbeništvo in geodezijo.

Prosen, A. 2003. Stanje in perspektive izvajanje komasacij kmetijskih zemljišč. Geodetski vestnik 47, 1&2: 64–74.

[http://www.geodetski-vestnik.com/47/12/gv47-1\\_064-074.pdf](http://www.geodetski-vestnik.com/47/12/gv47-1_064-074.pdf) (Pridobljeno 1. 8. 2016.)

Prosen, A. 2009. Prostorsko načrtovanje na podeželju. Učno gradivo – ppt-predstavitev. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo.

PRP 2014–2020. Program razvoja podeželja 2014–2020. Ljubljana, Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano Republike Slovenije.

<http://program-podezelja.si/sl/34-slideshow/280-program-razvoja-podezelja-2014-2020> (Pridobljeno 15. 6. 2016.)

Rozman, P. 2008. Vpliv komasacij na velikost zemljišč na izbranih lokacijah v Sloveniji. Diplomaska naloga. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Biotehnična fakulteta, Oddelek za agronomijo: 26 f.

Ravbar, M. 2006. Slovensko podeželje na preizkušnji. Dela 25, 207–221.

<http://revije.ff.uni-lj.si/Dela/article/view/dela.25.16.207-221/1354> (Pridobljeno 1. 8. 2016.)

SURS (2016). Spletna stran Statističnega urada Republike Slovenije. Ljubljana.

<http://www.stat.si> (Pridobljeno 15. 6. 2016.)

SPZ. 2002. Stvarnopravni zakonik. Uradni list RS št. 87/2002 in 91/2013.

Uredba o načinu izvajanja javne službe upravljanja in vzdrževanja hidromelioracijskih sistemov. 2011. Uradni list RS št. 95/2011, 108/2013 in 31/2014.

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

ZKme-1. 2008. Zakon o kmetijstvu. Uradni list RS št. 45/2008 in spremembe.

ZKZ. 2011. Zakon o kmetijskih zemljiščih. ZKZ. Uradni list RS št. 71/2011 – uradno prečiščeno besedilo, 58/2012 in 27/2016.

ZPNačrt. 2007. Zakon o prostorskem načrtovanju. Uradni list RS št. 33/2007 in spremembe.

ZUreP. 2002. Zakon o urejanju prostora. Uradni list RS št. 110/2002.

ZGO. 2004. Zakon o graditvi objektov. Uradni list RS št. 102/2004 – uradno prečiščeno besedilo.

---

ReSURSKŽ. 2011. Resolucija o strateških usmeritvah razvoja slovenskega kmetijstva in živilstva do leta 2020 – »Zagotovimo.si hrano za jutri«. Uradni list RS št. 25/2011.

ZDKG. 1995. Zakon o dedovanju kmetijskih gospodarstev. Uradni list RS št. 70/1995 in spremembe.

ZPVAS. 1994. Zakon o ponovni vzpostavitvi agrarnih skupnosti ter vrnitvi njihovega premoženja in pravic. Uradni list RS št. 5/1994 in spremembe.

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

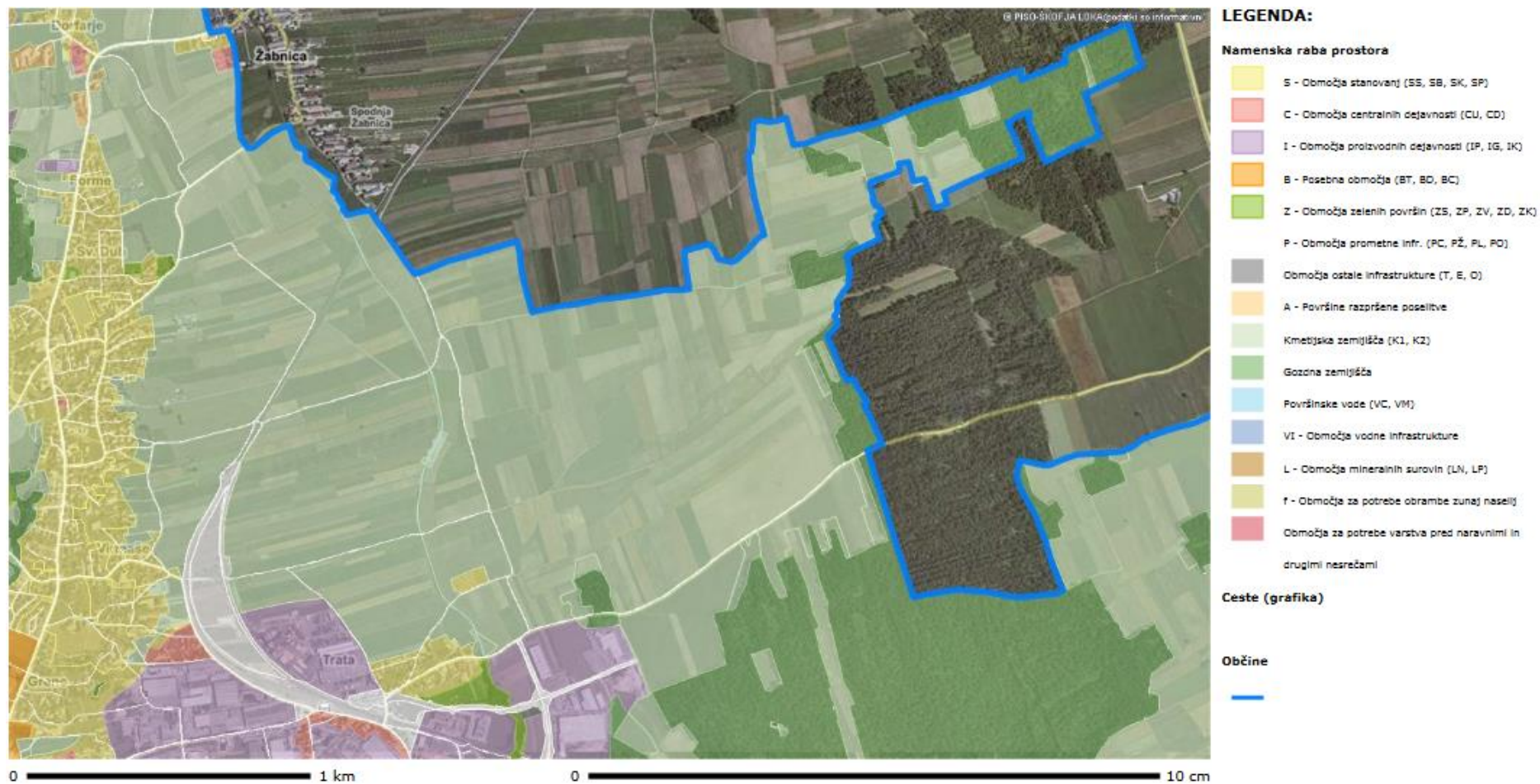
ZZK-1. 2003. Zakon o zemljiški knjigi. Uradni list RS št. 58/2003.

## **SEZNAM PRILOG**

- Priloga A: NAMENSKA RABA PROSTORA OBČINE ŠKOFJA LOKA
- Priloga B: NAMENSKA RABA PROSTORA MESTNE OBČINE KRANJ
- Priloga C: PRIKAZ KULTURNE DEDIŠČINE
- Priloga D: PRIKAZ HIDROGRAFIJE (podzemne vode, podtalnica)
- Priloga E: PRIKAZ DRŽAVNEGA PROSTORSKEGA AKTA
- Priloga F: PRIKAZ GOSPODARSKE INFRASTRUKTURE (železniški promet)
- Priloga G: PRIKAZ GOSPODARSKE INFRASTRUKTURE (elektrovod, plinovod)



Priloga A: Namenska raba prostora občine Škofja Loka



Priloga B: Namenska raba prostora Mestne občine Kranj





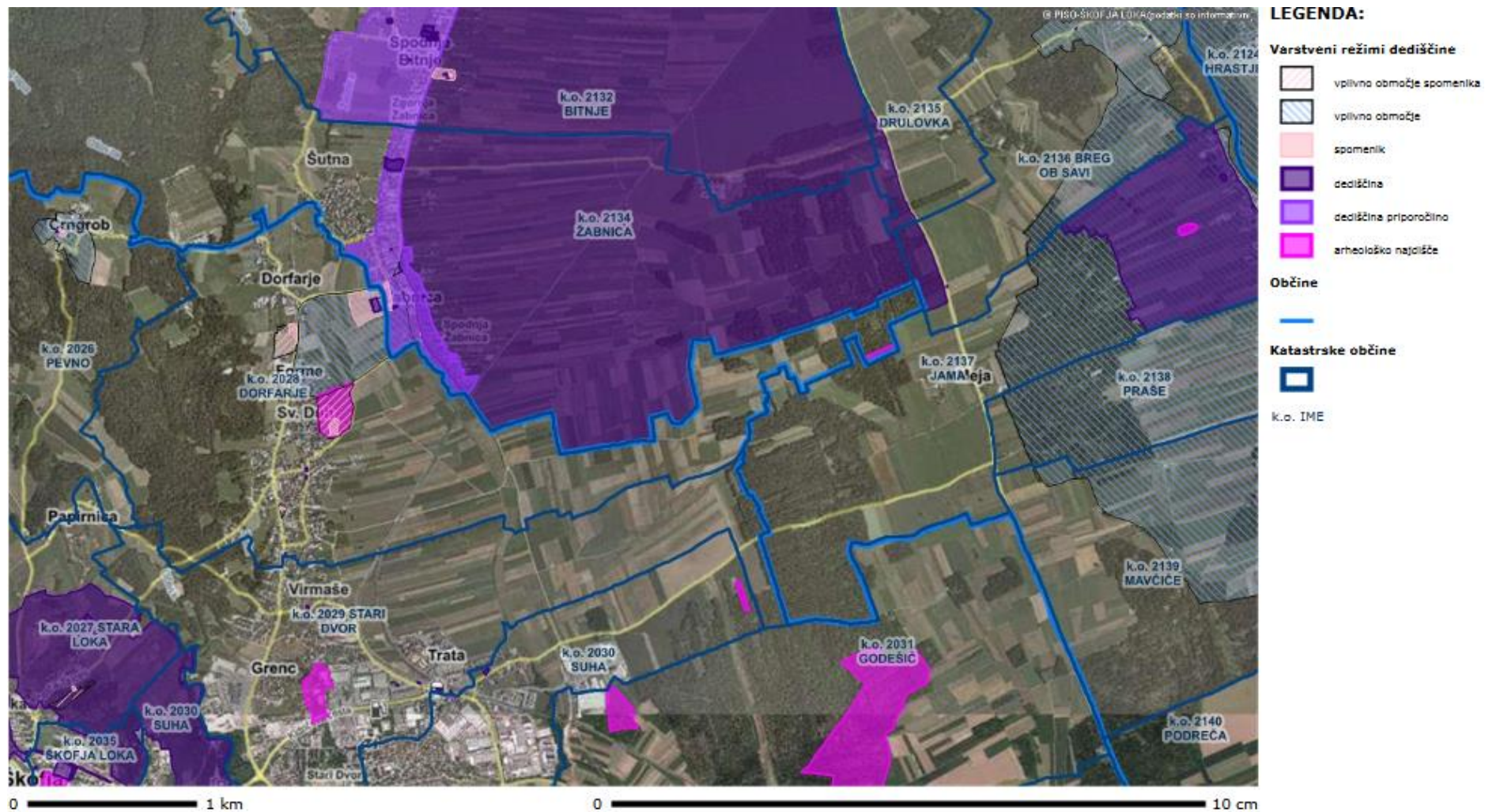
## Podrobna namenska raba (OPN)

-  'A(k)' površine razpršene poselitve, ki so namenjene zavetiščem in kočam
-  'A(p)' površine razpršene poselitve, ki so namenjene poslovnim dejavnostim
-  'A(s)' površine razpršene poselitve, ki so namenjene bivanju
-  'A(sk)' površine razpršene poselitve, ki so namenjene kmetijskim gospodarstvom
-  'A(sk,s)' površine razpršene poselitve, ki so namenjene kmetijskim gospodarstvom in namenjene bivanju
-  'A(v)' površine razpršene poselitve, ki so namenjene opravljanju verskih obredov
-  'B' posebna območja
-  'BC' športni centri
-  'BD' površine drugih območij
-  'BT' površine za turizem
-  'CD(i)' a območja centralnih dejavnosti, ki so namenjena izobraževanju
-  'CD(t)' druga območja centralnih dejavnosti, ki so namenjena trgovski dejavnosti
-  'CD(v)' druga območja centralnih dejavnosti, ki so namenjena opravljanju verskih obredov
-  'CD(z)' druga območja centralnih dejavnosti, ki so namenjena zdravstvu in bolnišnični dejavnosti
-  'CU' osrednja območja centralnih dejavnosti
-  'E' območja energetske infrastrukture
-  'F' območja za potrebe obrambe
-  'F' območja za potrebe obrambe v naseljih
-  'G' območja gozdov
-  'IG' gospodarske cone
-  'IK' površine z objekti za kmetijsko proizvodnjo
-  'IP' površine za industrijo
-  'K1' površine najboljših kmetijskih zemljišč
-  'K2' površine drugih kmetijskih zemljišč
-  'LN' površine nadzemnega pridobivalnega prostora
-  'O' območja okoljske infrastrukture
-  'PC' površine cest
-  'PO' ostale prometne površine
-  'PŽ' površine železnic
-  'S' območja stanovanj
-  'SB' stanovanjske površine za posebne namene
-  'SK' površine podeželskega naselja
-  'SK(k)' površine kmetij
-  'SP' površine počitniških hiš
-  'SP(s)' površine počitniških hiš in stanovanjskih stavb
-  'SSe' stanovanjske površine eno in dvostanovanjskih stavb, ki so namenjene bivanju brez spremljajočih dejavnosti
-  'SSe(s)' stanovanjske površine eno in dvostanovanjskih stavb, ki so namenjene bivanju s spremljajočimi dejavnostmi
-  'SSn' stanovanjske površine stavb v nizu, ki so namenjene bivanju brez spremljajočih dejavnosti
-  'SSv' stanovanjske površine večstanovanjskih stavb, ki so namenjene bivanju s spremljajočimi dejavnostmi
-  'SSv(s)' stanovanjske površine večstanovanjskih stavb, ki so namenjene bivanju s spremljajočimi dejavnostmi
-  'VC' celinske vode
-  'VI' območja vodne infrastrukture
-  'ZD' druge urejene zelene površine
-  'ZK' pokopališča
-  'ZP' parki
-  'ZS' površine za oddih, rekreacijo in šport



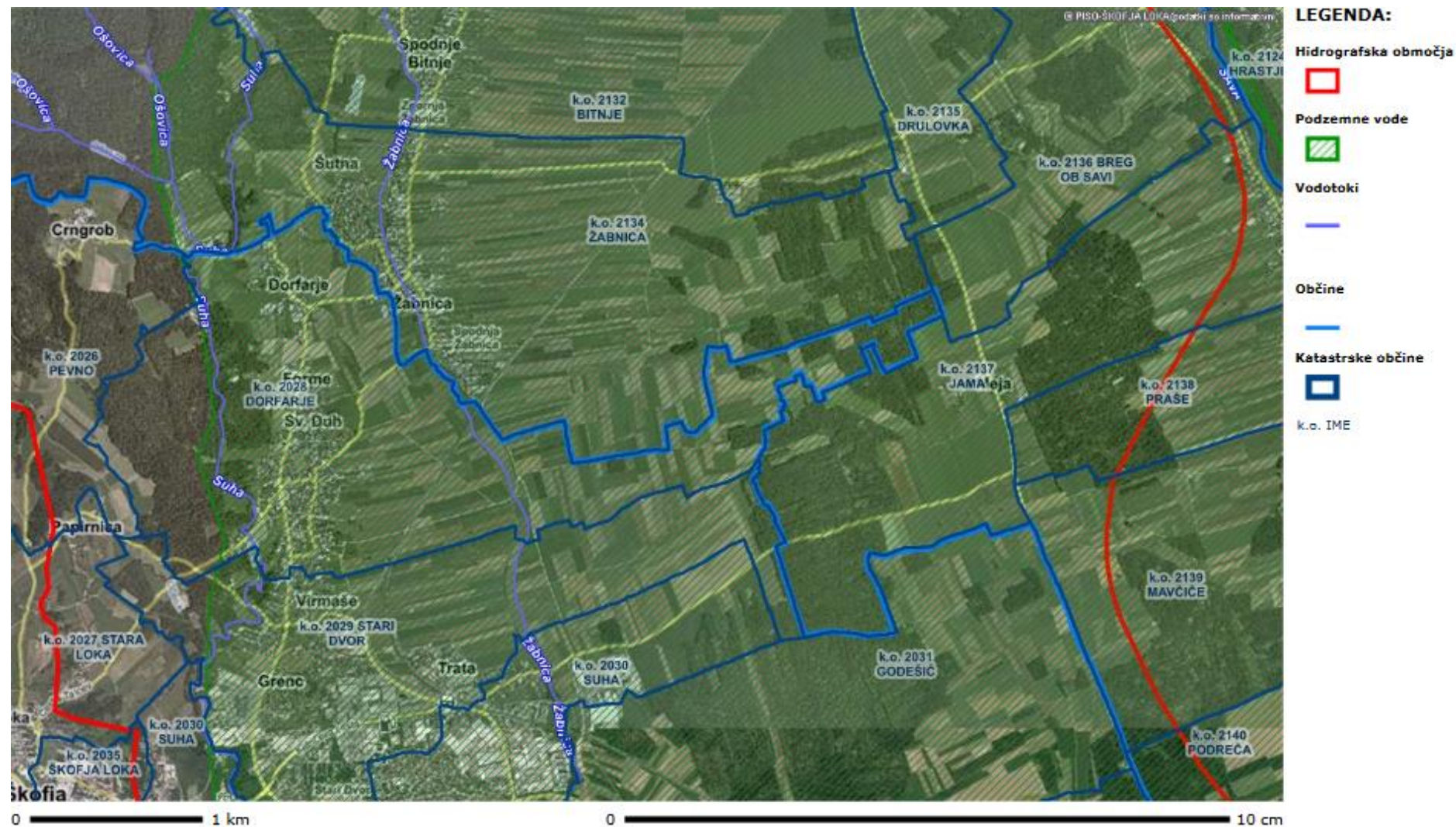


Priloga C: Prikaz kulturne dediščine



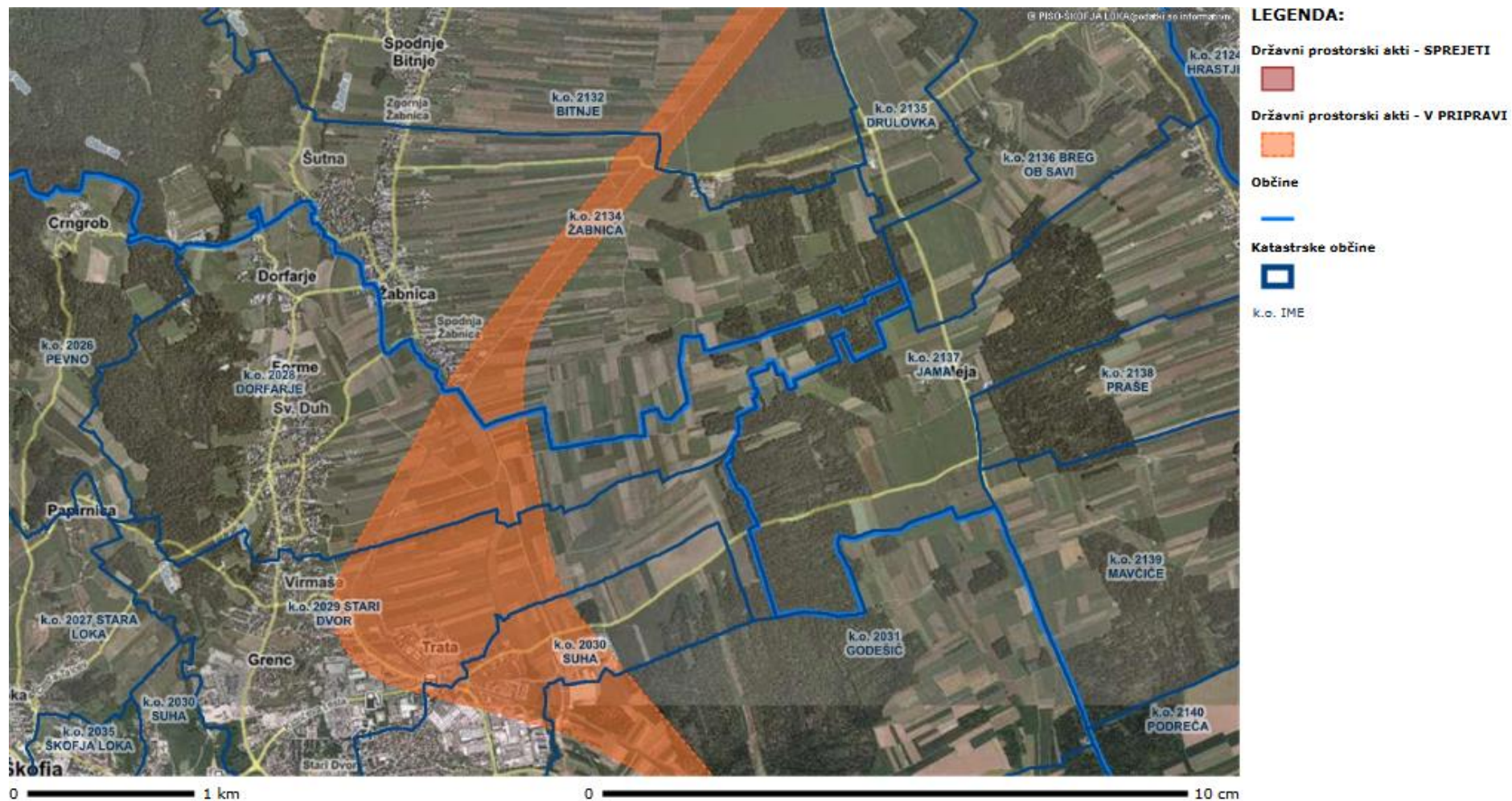


Priloga D: Prikaz hidrografije





Priloga E: Prikaz državnega prostorskega akta





Priloga F: Prikaz gospodarske infrastrukture (železniški promet)





Priloga G: Prikaz gospodarske infrastrukture (elektrovod in plinovod)

