

KOMASACIJA NA OBMOČJU LOKACIJSKEGA NAČRTA (MED ŽELJAMI IN REALNOSTJO)

LAND READJUSTMENT
(BETWEEN WISHES AND REALITY)

Mojca Foški

UDK: 527:551.46:659.2:912

POVZETEK

V prispevku so izpostavljene nekatere dileme zakonskih rešitev komasacije zemljišč na območju lokacijskih načrtov, kot jih vpeljuje novi Zakon o urejanju prostora - ZUREP-1 (Zakon o urejanju prostora, 2002). Pripravljaivec zakonodaje je vpeljal komasacije na območju lokacijskega načrta kot instrument, ki naj bi prispeval k večji stopnji koncentracije poselitve in boljši izkoriščenosti prostora ter pomagal razvijati in odpirati nova poselitvena območja. Toda, ali bo temu res tako?

KLJUČNE BESEDE

komasacija na območju lokacijskega načrta, Zakon o urejanju prostora

Klasifikacija prispevka po COBISS-u: 1.09

ABSTRACT

The article deals with several dilemmas regarding legal solutions of land readjustments as introduced by the new national Spatial Planning Act. The preparatory committee introduced land readjustment as a tool that would enhance the degree of population density and provide an improved spatial exploitation as well as facilitate the development and creation of new inhabited areas. If that will be the case, remains to be seen.

KEY WORDS

Land Readjustment, Spatial Planning Act

1 UVOD

Komasacije se v Sloveniji izvajajo že od leta 1883 (Prosen, 1993), in to izključno na območju kmetijskih zemljišč. Prav zato je ta pojem udomačen predvsem med kmetijci in geodeti. Na območju urbanih zemljišč je bilo v Sloveniji možno izvajati komasacijo le med obema vojnama. Leta 1931 je bil sprejet Gradbeni zakonik (Službene novine kraljevine Jugoslavije št. 133/XLII-294), ki je v členih od 57 do 83 ta instrument uzakonil. Zakonodaja se je po drugi svetovni vojni spremenila. Obdobje desetih let je kratka doba za preveritev instrumenta v praksi oziroma za oceno njegove uspešnosti. Čeprav sta si postopka medsebojno podobna, v mnogih državah uporabljajo ločene izraze za komasacijo na območju kmetijskih zemljišč in komasacijo na območju urbanih zemljišč.

V Nemčiji uporabljajo dva izraza za komasacijo: "*Flurbereinigung*" kot izraz za komasacijo za kmetijske namene in "*Umlegung*" ali "*Baulandumlegung*" za komasacijo za gradbene namene. Včasih prehajata komasaciji ena v drugo. Po Zakonu o komasacijah (*Flurbereinigungsgesetz*) se s komasacijami najprej urejajo kmetijska zemljišča in pridobivajo površine za razvoj vasi, nato pa se na podlagi Gradbenega zakonika (*Baugesetzbuch*) s pomočjo komasacije stavbnih zemljišč

ureja prostor, namenjen pozidavi. V anglosaških deželah se *pojem* »*Land Consolidation*« uporabljata praviloma za območje kmetijskega prostora, medtem ko se *pojem* »*Land Readjustment*« uporabljata za komasacijo v urbanem območju. Pri prebiranju literature smo se srečali še s pojmom »*Joint Development*« predvsem v skandinavskih državah in z »*Land Pooling*« v Avstraliji. Zelo veliko primerov komasacije v urbanih območjih prihaja iz Japonske in Koreje. Japonska uporablja izraz »*Kukaku-Seiri*«. V povezavi z zemljiškimi ureditvenimi operacijami srečamo tudi veliko sorodnih izrazov kot so »*reallotment*«, »*land distribution*«, »*reparcelling*« in »*reallocation*«. Povezava med naštetimi izrazi je razvidna tudi iz trijezičnega tehniškega slovarja (nemško-angleško-francoski slovar) (Fachworterbuch, 1996, 1998).

D - Umlegung f < Flurbereinigung (nemško)

E - land consolidation; reallocation; reallotment; reparcelling; replotting; reallocation of land (angleško)

F - remembrement (francosko)

Ker smo v Sloveniji po drugi svetovni vojni poznali komasacijo le na območju kmetijskih zemljišč, se izraz »komasacija« asociativno povezuje s kmetijskim prostorom. Zakon o urejanju prostora (Zakon o urejanju prostora, 2002) je svoj četrti razdelek poimenoval »Komasacija«. V komentarju k predlogu zakona o urejanju prostora (Predlog zakona o urejanju prostora, 2001) je jasno uporabljena besedna zveza »komasacija na območju lokacijskega načrta«. Pred zakonom smo lahko zasledili uporabo predvsem treh izrazov; »komasacija stavbnih zemljišč« (Rakar, 1994), »urbana komasacija« (Dekleva, 1994) in »komasacija za gradbene namene« (Prelovšek et al., 1999). Slovar slovenskega knjižnega jezika enači *pojmem* komasacija z *zložba*, vendar se je tudi ta izraz uporabljal predvsem za komasacijo v kmetijskem prostoru.

Slovenska zakonodaja in tudi praksa ne poznata dveh različnih izrazov za komasacijo v kmetijskem prostoru in komasacijo v urbanem prostoru. Poznamo torej komasacijo kmetijskih zemljišč in komasacijo na območju lokacijskega načrta. In ti dve besedni zvezi bi se tudi morali nadalje uporabljati in izničiti dvome, o kateri komasaciji govorimo.

2 ZAKONSKA IZHODIŠČA KOMASACIJ

V Slovenski zakonodaji se srečamo s *pojmom* »komasacija« v štirih različnih zakonih.

- Zakon o kmetijskih zemljiščih - ZKZ (Zakon o kmetijskih zemljiščih, 1996) določa postopke in predpisuje komasacijo v petem poglavju v četrtem razdelku in natančneje opredeljuje komasacijo kmetijskih zemljišč v členih 55-76¹,
- Zakon o evidentiranju nepremičnin državne meje in prostorskih enot - ZENDMPE (Zakon o evidentiranju nepremičnin državne meje in prostorskih enot, 2000) predpisuje komasacijo v četrtem poglavju, tretji razdelek (členi 50-55),
- Zakon o urejanju prostora - ZUREP-1 (Zakon o urejanju prostora, 2002) predpisuje komasacijo v četrtem razdelku, v členih 115-132,

¹ Nekateri od teh členov so z Odločbo ustavnega sodišča (Ur. l. RS, 68/00) razveljavljeni.

- Zakon o graditvi objektov - ZGO-1 (Zakon o graditvi objektov, 2002) uporabi komasacijo v členih 216 in 217.

Zakon o evidentiranju nepremičnin državne meje in prostorskih enot celovito ureja zgolj pogodbeno komasacijo, vsebino ostalih komasacij pa prepušča področnim zakonom. Tako Zakon o kmetijskih zemljiščih ureja vsebino in metodologijo komasacije kmetijskih zemljišč, Zakon o urejanju prostora pa vsebino in metodologijo komasacije na območju lokacijskih načrtov. Zakon o graditvi objektov uporabi pogodbeno komasacijo kot možni mehanizem za določanje gradbenih parcel že obstoječih objektov ali kot metodo preoblikovanja funkcionalnega zemljišča večstanovanjskih stavb oz. stavb v etažni lastnini. Tako lahko komasacije po namenu razdelimo v tri ključne skupine:

- komasacija kmetijskih zemljišč z namenom preoblikovanja kmetijskega območja,
- komasacija na območju lokacijskih načrtov z namenom izvedbe lokacijskega načrta,
- komasacija za namen določanja gradbenih parcel že obstoječim objektom.

Komasacija se lahko izvede kot **pogodbena komasacija** ali kot **upravna komasacija** (50. člen Zakona o evidentiranju nepremičnin, državne meje in prostorskih enot). Pogodbena komasacija je možna le, če se zanjo sporazumno odločijo vsi komasacijski udeleženci, in temelji na medsebojnem pogodbenem razmerju vseh komasacijskih udeležencev. Pogodba med komasacijskimi udeleženci določa vse medsebojne obligacije, elaborat pogodbene komasacije izvede geodetsko podjetje, upravni postopek pa vodi geodetska uprava.

Upravna komasacija je komasacija, ki se izvede na podlagi zakona v upravnem postopku. Pri upravni komasaciji je za del komasacijskih udeležencev vedno prisotna določena prisila. Upravna komasacija se lahko uvede, če so izpolnjeni določeni zakonski pogoji. Predlog za uvedbo komasacije kmetijskih zemljišč se lahko vložijo, če se s komasacijo strinjajo lastniki kmetijskih zemljišč, ki imajo v lasti več kot 80 % površine zemljišč predvidenega komasacijskega območja. Predlog za uvedbo komasacije na območju lokacijskega načrta lahko vložijo lastniki zemljišč na podlagi sprejetega programa priprave občinskega lokacijskega načrta, ki imajo v lasti 67 % površine zemljišč na območju lokacijskega načrta. Območje lokacijskega načrta je enako komasacijskemu območju.

2.1 Temeljne razlike med komasacijami kmetijskih zemljišč in komasacijami na območju lokacijskih načrtov

Med komasacijo kmetijskih zemljišč in komasacijo na območju lokacijskih načrtov je nekaj temeljnih razlik, ki bistveno vplivajo na postopek izvedbe in razumevanja procesa:

- Območje komasacije kmetijskih zemljišč je določeno v prostorskem planskem aktu (prostorske sestavine družbenega plana občine, občinski prostorski red²) in je za načrtovanje kmetijskega prostora planska kategorija. Komasacija na območju lokacijskega načrta ni planska kategorija, temveč eden od možnih načinov realizacije lokacijskega načrta, zato komasacijsko območje v urbanem prostoru nikoli ne bo vrisano v prostorske dokumente.

² V okviru Zakona o urejanju naselij in drugih posegih v prostor so območja komasacij vrisana v srednjeročnem družbenem planu občine na karti rabe prostora, v okviru nove zakonodaje (ZUREP-1) pa bodo taka območja določena v občinskem prostorskem redu.

- Razmerje med vstopno in izstopno vrednostjo zemljišč pri komasaciji kmetijskih zemljišč je blizu ena, prav tako ni velikih razlik med posameznimi zemljišči znotraj komasacijskega območja. Pri komasaciji na območju lokacijskega načrta pa se praviloma srečamo z velikim razmerjem med vstopno in izstopno vrednostjo zemljišč (lahko 1 : 10 ali še več) kot tudi med večjimi vrednostnimi razlikami posameznih zemljišč znotraj komasacijskega območja. Pri razdeljevanju zemljišč iz komasacijskega sklada se pri kmetijskih zemljiščih opiramo (poleg vrednostnega kriterija) predvsem na kriterij čim večjega zaokroževanja zemljišč in oblikovanja mreže poljskih poti, jarkov, zasaditev itd., pri komasacijah zemljišč na območju lokacijskega načrta pa oblikujemo parcelno strukturo, tako da upoštevamo tudi merila in pogoje izdelave lokacijskega načrta.
- Pri komasaciji zemljišč na območju lokacijskega načrta se morata pripravljavec lokacijskega načrta in izvajalec komasacije medsebojno usklajevati, medtem ko takega usklajevanja pri komasaciji kmetijskih zemljišč ni. Komasaacija na območju lokacijskega načrta je mnogo bolj usklajevalen proces in se v številnih točkah prepleta z izvedbenim načrtovanjem. Če bi s komasacijo zgolj »razdelili« zemljišča v skladu z lokacijskim načrtom, bi zgrešili bistvo postopka. Gre za mnogo bolj kompleksen postopek, kjer je medsebojno sodelovanje pripravljavcev lokacijskega načrta, lastnikov zemljišč v komasacijskem območju in izvajalcev komasacije zelo pomembno.

Temeljni namen komasacije zemljišč na območju lokacijskega načrta ni zgolj oblikovanje primerne parcelne strukture, temveč tudi pridobivanje zemljišč za javne potrebe, v zameno za nekatere storitve (npr. komunalna oprema, izvedba komasacije ...), ali iz naslova povečane vrednosti zemljišč, kar pri komasaciji kmetijskih zemljišč zasledimo v manjšem obsegu. To je eden glavnih vzrokov uporabe tega instrumenta v tujini.

Postopka komasacije kmetijskih zemljišč in komasacije na območju lokacijskega načrta sta si še najbolj podobna v tehnično-izvedbenem smislu, saj so elaborati izvedbe praktično enaki (elaborat obstoječega stanja, parcelacija na obodu, določitev oboda komasacije, elaborat novega stanja, prenos stanja v naravo ...)³. Vendar je pri komasaciji na območju lokacijskega načrta to manjši, mogoče celo manj pomemben del postopka, bistveno pa je usklajevanje med komasacijskimi udeleženci in pripravljavci lokacijskega načrta in izvajanje sočasnih aktivnosti (pridobivanje zemljišč za javne potrebe, komunalno opremljanje, reševanje lastninske strukture ...).

3 KOMASACIJE NA OBMOČJU LOKACIJSKEGA NAČRTA

V nadaljevanju bom opredelila pomen komasacije na območju lokacijskega načrta, kakor ga uvaja Zakon o urejanju prostora, in kritično komentirala posamezne sprejete zakonske usmeritve.

3.1 Vloga občine

Komasacijo (v nadaljevanju imamo vedno v mislih komasacijo na območju lokacijskega načrta) lahko uvedejo le lastniki zemljišč, ki posedujejo 67 % površine zemljišč na komasacijskem območju.

³ Razlika med elaborati je predvsem v elaboratih vrednotenja, ki so sestavni deli elaborata obstoječega stanja in elaborata nove razdelitve zemljišč.

Primerjalna analiza z drugimi državami je pokazala (Foški, 2000), da je v državah z visokim številom komasacij (v Nemčiji, na Švedskem in Japonskem) skoraj vedno lahko pobudnik za komasacijo tudi občina. V Nemčiji lahko komasacijo uvede le občina, ob tem pa ni nujno, da se z uvedbo strinjajo lastniki zemljišč.

V Sloveniji občina v komasacijskih postopkih nima aktivne vloge. Ne more je niti prisilno uvesti niti ni z zakonom predpisano, da je komasacijski udeleženec⁴. Občina lahko uvede komasacijo le na pobudo lastnikov zemljišč in s strokovno komisijo skrbi, da se izvaja. Župan odloča o pritožbah na prvi stopnji.

Glede na to, da lahko komasacijo uvedejo le lastniki zemljišč na komasacijskem območju, je pričakovati, da bodo večji in močnejši investitorji z nakupi zemljišč pridobili večji delež površine komasacijskega območja in svoj investicijsko-gradbeni namen (tudi ob nestrinjanju 33 % lastnikov zemljišč) uresničili z uvedbo komasacije. Občinski lokacijski načrt se pripravi za prostorske ureditve, za katere so znani investitorji (72. člen Zakona o urejanju prostora), zato lahko predpostavimo, da bo investitor lokacijskega načrta in predlagatelj komasacije praviloma ista fizična ali pravna oseba. Le oseba, ki bo imela na nekem območju v lasti zemljišča, bo investirala izdelavo lokacijskega načrta in imela tudi največji interes, da se lokacijski načrt realizira. Če realizacija zaradi nestrinjanja dela lastnikov zemljišč ne bo izvedljiva, bo investitor, ob izpolnjevanju pogojev, predlagal izvedbo komasacije.

Ob taki predpostavki bo občina lahko usmerjala poselitev v ureditvena območja naselij le, če bo imela kvalitetno pripravljene prostorske dokumente (občinski prostorski red) ali če bo občinski svet v političnem smislu pravo rešeto za dobre prostorske rešitve. Zato komasacija ne bo instrument v rokah občine za usmerjanje poselitve, temveč predvsem instrument investitorjev, da uresničijo svoj gradbeni namen. Zaradi takšne usmeritve bi moral biti zakon pisan zelo zaščitniško do deleža lastnikov zemljišč, ki bodo v komasacijske postopke uvedeni »prisilno«. Vendar sem mnenja, da varstvo 33 % lastnikov zemljišč v komasacijskih postopkih zakonsko ni dovolj urejeno.

3.2 Javno dobro

Eden od ciljev komasacije v urbanem območju je pridobivanje površin za javne namene. V Nemčiji uvede komasacijo občina, jo tudi financira, v zameno za svoj vložek pa občini pripada zakonsko določen delež površine. Po enem od kriterijev ga zagotavljajo lastniki zemljišč na komasacijskem območju. Te površine lahko občina nameni izključno za javne programe na komasacijskem območju. Deleži so praviloma določeni glede na prispevek občine in so tudi odvisni od zajema povečane vrednosti zemljišč v komasacijskem postopku.

In kako je to področje urejeno v slovenski zakonodaji? Zakon niti v enem členu eksplicitno ne ureja površin za javne namene! Da je treba iz komasacijske mase izločiti površine za javne namene, je možno razbrati le iz 123. in 124. členov zakona. V 123. členu je predpisana skupna

⁴ Občina je po zakonu komasacijski udeleženec le, če ima zemljišča na komasacijskem območju. Če na območju nima zemljišč, lahko postane komasacijski udeleženec, če izkaže pravni interes.

javna razgrnitev osnutka lokacijskega načrta in predloga nove razdelitve zemljišč. Stična točka obeh dokumentov je načrt gradbenih parcel. Lokacijski načrt določa podrobnejšo rabo, obliko in velikost gradbenih parcel, v elaboratu nove razdelitve zemljišč pa so določeni novi lastniki nastalih gradbenih parcel in poračuni vrednosti glede na razmerje med vloženim zemljiščem, pripadajočim in dodeljenim zemljiščem.

Zakon v drugi točki drugega odstavka 124. členu pove, da je treba deliti zemljišča tako, da je nova razdelitev v skladu s predlogom lokacijskega načrta. Iz naslednje alineje istega odstavka pa je možno le slutiti, da se ta zemljišča zagotavljajo kot proporcionalni vložki komasacijskih udeležencev⁵.

Zakon ne pove nič o načinu pridobivanja javnega dobra in ne določa pripadajočega deleža, kar je ob tako zasnovanih komasacijah logično. Zakon ne govori niti o tem, kaj se zgodi, če občina ali drugi nosilci javnega opremljanja teh zemljišč ne želijo pridobiti v posest. V lokacijskem načrtu se take površine le določijo, izločijo se iz komasacijskega sklada v breme vseh komasacijskih udeležencev, pridobivanje v posest in vzpostavljanje lastninskega razmerja na teh površinah pa ni jasno določeno.

Osnutek Pravilnika o izvajanju komasacij na območju lokacijskega načrta (Geodetski zavod Celje, 2003) je ob zakonski nedorečenosti predlagal dve možni rešitvi:

1. občina ali nosilec javnega opremljanja površine odkupi ali
2. na površinah se vzpostavi solastniško razmerje vseh komasacijskih udeležencev.

Ali smo s takimi rešitvami res zasnovali komasacijo kot instrument pridobivanja površin za javne namene? Menim, da ne! Ker zakon ne ureja pridobivanja zemljišč za javne potrebe, temveč zgolj zagotavljanje teh zemljišč na osnovi lokacijskega in komasacijskega načrta, je potrebno pridobivanje v posest reševati na drugačen način. Občina in predlagatelji komasacije bi lahko pridobivanje zemljišč rešili s pogodbo o financiranju postopka. Ali bo občina uporabila to možnost in se aktivno vključila v komasacijske postopke? Slaba kadrovska zastopanost, finančna šibkost in pasivnost niso dobre lastnosti občine.

3.3 Ostale dileme

Ob branju zakona in ob nastajanju Pravilnika za izvajanje komasacij na območju lokacijskega načrta se postavlja še veliko dilem. Menim, da je premalo dorečen postopek usklajevanja in medsebojno prepletanje postopkov lokacijskega načrta in postopka komasacije. Zakonsko so urejeni skupna javna razgrnitev, osnutek lokacijskega načrta in elaborat nove razdelitve zemljišč. Medsebojno usklajevanje pred skupno javno razgrnitvijo in postopki po javni razgrnitvi pa so nedorečeni in prepuščeni pripravljavcem komasacije in lokacijskega načrta.

Zakon je nedorečen tudi pri definiranju postopka vrednotenja zemljišč. Treba je vrednotiti zemljišča, ki vstopajo v komasacijski sklad (v elaboratu stanja je treba prikazati vrednosti zemljišč),

⁵ Vsak udeleženec komasacije dobi zemljišče, katerega vrednost je do preostanka komasacijskega sklada čimbolj enaka vrednosti vloženega zemljišča (tretja alineja drugega odstavka 124. člena Zurepa).

prav tako zemljišča, ki jih pridobimo iz komasacije⁶. Kdo vrednoti zemljišča, na kakšen način in po kateri metodologiji, pa zakon dokončno ne določa.

Pomanjkljiva in nepopolna se mi zdi tudi rešitev delitve komasacijskega sklada. Delitev površin je tako občutljiv del komasacije, da bi bilo nujno, da zakon poda več jasnih izhodišč. V 124. členu je toliko nejasnosti, da ni možno jasno razbrati, kako se komasacijski sklad deli.

Finančna konstrukcija komasacije (zagotavljanje sredstev, izkazovanje in pokrivanje stroškov, poplačila vrednosti komasacijskim udeležencem) je velika neznanka. Gotovo je, da komasacija ni poceni postopek in da se ne zaključi v nekaj mesecih. Če je komasacija dobro zastavljena, se projekt samofinancira, potrebna so le velika zagonska sredstva, ki se v zaključni fazi večinoma nadomestijo z zemljišči. Verjetno ni pričakovati, da bodo komasacijo samofinancirali komasacijski udeleženci. Sredstva za komasacijo bo treba pridobiti s strani finančnih institucij, ki bodo postopek kreditirale. To pa bo izvedljivo le, če bo finančni kapital v komasacijah videl svojo priložnost. Ali vidijo svojo priložnost občine? Ob njihovi finančni šibkosti verjetno ni pričakovati, da bodo občine komasacijske postopke finančno podprle, čeprav bi bilo to nujno!

4 PREDNOSTI KOMASACIJE

Ne glede na številne pomanjkljivosti in nedorečenosti Zakona o urejanju prostora na področju komasacij na območju lokacijskega načrta, imajo komasacije številne prednosti pred mnogo bolj statičnimi mehanizmi realizacije lokacijskih načrtov. Zato je nesmiselno, da bi nad zakonsko ureditvijo obupali.

Na splošno v tujini delijo prednosti komasacije v tri poglavitne skupine (Foški, 2000):

FINANČNE IN EKONOMSKE UGODNOSTI

- projekt se samofinancira,
- stroški in koristi se razporejajo med vse komasacijske udeležence,
- poplačevanje stroškov z zemljišči je ustrežnejše predvsem ob finančni šibkosti komasacijskih udeležencev,
- oprostitev plačila davka.

PLANERSKE PREDNOSTI

- celovito urejanje večjega območja (razvoj infrastrukture, komunalno opremljanje, strnjena in usmerjena pozidava, hitrejša izraba prostora),
- aktiviranje zemljišč in vključevanje širšega kroga ljudi v planerske postopke,
- možno sočasno pridobivanje površin za javne namene,
- izboljšanje in ažuriranje stanja prostorskih evidenc.

⁶ Le na ta način lahko zadovoljimo tretji alineji drugega odstavka 124. člena, ki govori o delitvi zemljišč na podlagi razmerja vrednosti vloženega zemljišča do komasacijskega sklada in vrednosti dobljenega zemljišča do preostanka komasacijskega sklada.

SOCIALNE PREDNOSTI

- dogovorni in usklajevalni instrument realizacije,
- skozi postopek lahko pridobijo gradbene parcele tudi šibkejši sloji prebivalstva,
- sodelovanje pri postopku od nastajanja prostorske rešitve do njene izvedbe.

Tako zasnovana komasacija, kot jo imamo v Sloveniji, mnogih prednosti ne izkorišča. Vsekakor bi morali videti prednosti predvsem v časovni usklajenosti postopka lokacijskega načrta s postopkom komasacije. Postopek moramo razumeti kot »dogovorni« proces, kjer se medsebojno usklajujejo interesi komasacijskih udeležencev kot tudi ureditve lokacijskega načrta v povezavi z možnostjo izvedbe komasacije. Predvsem to področje je bilo v prejšnjem načinu prostorskega planiranja najbolj pomanjkljivo urejeno. Veliko izvedbenih načrtov je za vedno obležalo v predalih predvsem zato, ker ni bilo možnosti za njihovo izvedbo. Pri tem lahko komasacija veliko pripomore.

Velikokrat bo komasacija edini možni mehanizem za realizacijo občinskih lokacijskih načrtov. Vedno se najdejo posamezniki, ki zaradi različnih vzrokov nasprotujejo realizaciji izvedbenih načrtov. Osebo nasprotujem elementom prisile, vendar je v smislu zasledovanja skupnega interesa včasih posameznike nujno potrebno vpeljati v prostorsko-ureditvene procese. Razlastitveni postopki so grob poseg v zasebno lastnino in tudi niso uporabni v smislu realizacije občinskega lokacijskega načrta. S komasacijo pa lahko izpeljemo prostorsko rešitev na mnogo manj boleč način.

5 ZAKLJUČEK

V prispevku sem opozorila le na nekatere bistvene pomisleke ob uvajanju komasacije na območju lokacijskega načrta. Dilem je še veliko. Mnogo je pomislekov že ob branju zakona in osnutka podzakonskega predpisa, največja odprta vprašanja pa se bodo pokazala šele takrat, ko bodo prvi izvajalci komasacije želeli tudi izvesti.

Geodeti smo bili od nekdaj s komasacijami močno povezani in smo v komasacijskih postopkih vedno odigrali ključno vlogo. Vendar bi morali svojo vlogo v komasacijskih postopkih še nadgraditi. Izvajalec komasacije je v skladu z Zakonom o urejanju prostora lahko pravna oseba, ki prevzame odgovornost, da po naročilu udeležencev komasacije organizira komasacijo in skrbi za njeno finančno izvedbo. Predlagatelji komasacije izberejo geodetsko podjetje, ki izvaja tehnične naloge v zvezi s komasacijo. Ali bodo geodetska podjetja iskala svojo vlogo v vlogi izvajalca komasacije ali pa zgolj izvajala tehnične naloge, je odvisno od njih samih. Bistvo komasacij, izziv in verjetno tudi denar so skriti predvsem v izvedbi celotnega postopka. Menedžerstvo je vedno bolj iskano in tudi najbolj cenjeno. Geodeti bi morali svojo tržno nišo iskati tudi v tej vlogi.

Geodezija bi v komasacijskih postopkih morala videti tudi instrument izboljšanja in ažuriranja stanja zemljiškega katastra. Komasacija je nova izmera! In v primeru komasacije krijejo stroške nove izmere komasacijski udeleženci oz. zainteresirani investitorji. Kakovostni in ažurni podatki pa so tisto področje, na katerem geodezija gradi svoj ugled.

Seveda bi morali prednosti in možnosti uporabe instrumenta predstaviti širši javnosti in predvsem prostorskim načrtovalcem in občinskim službam. Le v povezavi z njihovim sodelovanjem in s pozitivno družbeno klimo bo možno komasacije tudi izvajati.

Literatura in viri:

- Dekleva, J. (1994). Zemljiška politika kot instrument za izvajanje prostorskih planov. Raziskovalna naloga, faze I, II, III, IV. Ljubljana: Urbanistični inštitut.*
- Fachwörterbuch (1996, 1998). Benennungen und Definition im deutschen Vermessungswesen mit englischen und französischen Äquivalenten. Band 14: Flurbereinigung. Frankfurt am Main: Verlag des Instituts für angewandte Geodäsie.*
- Foški, M. (2000). Komasacija stavbnih zemljišč kot sredstvo za realizacijo prostorskih planov. Magistrska naloga. Ljubljana: Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo.*
- Geodetski zavod Celje (2003). Pravilnik o izvajanju komasacij na območju lokacijskega načrta, poročilo tretje faze, interno gradivo. Ljubljana: Ministrstvo za okolje, prostor in energijo.*
- Odločba o razveljavitvi prvega stavka drugega odstavka 115. člena zakona o kmetijskih zemljiščih in odločba o razveljavitvi dela drugega stavka drugega odstavka 155. člena istega zakona. Uradni list RS, 31. 07. 2000 št. 68, 8563–8567.*
- Zakon o urejanju naselij in drugih posegih v prostor. Uradni list SRS, 14. 6. 1984, št. 18, 1133–1142.*
- Predlog zakona o urejanju prostora, drugo branje. Poročevalec državnega zbora, 31. 12. 2001, št. 102, 69–116.*
- Prelovšek, A. et al. (1999). Strategija razvoja in urejanja stavbnih zemljišč (urbanih območij). Poročilo raziskovalnega projekta, fazi I, II. Ljubljana: Urad za prostorsko planiranje.*
- Prosen, A. (1993). Sonaravno urejanje podeželskega prostora. Ljubljana: Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo.*
- Rakar, A. (1994). Instrumenti zemljiške politike v pogojih tržnega gospodarstva in pluralizem lastnin. Geodetski vestnik, 38 (4), 267–273.*
- Zakon o urejanju prostora. Uradni list RS, 18. 12. 2002, št. 110, 13057–13083.*
- Zakon o graditvi objektov. Uradni list RS, 18. 12. 2002, št. 110, 13084–13132.*
- Zakon o evidentiranju nepremičnin, državne meje in prostorskih enot. Uradni list RS, 13. 06. 2000, št. 52, 6921–6936.*
- Zakon o kmetijskih zemljiščih. Uradni list RS, 25. 10. 1996, št. 59, 5132–5149.*

asist. mag. Mojca Foški, univ. dipl. inž. geod.

Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo
Jamova 2, SI-1000 Ljubljana, Slovenija
e-pošta: mfoški@fgg.uni-lj.si

Prispelo v objavo: 20. avgust 2003