

# ANALIZA VIŠINE PLAČILA ZA SPREMEMBO NAMEMBNOSTI KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ V SLOVENIJI PO LETU 1979

AN ANALYSIS OF LAND DEVELOPMENT TAX FOR THE CONVERSION OF  
AGRICULTURAL LAND TO URBAN USE IN SLOVENIA AFTER 1979

*Tina Cimprič, Alma Zavodnik Lamovšek, Anka Lisec*

UDK: 711.3 (497.4)

## IZVLEČEK

V članku je obravnavano področje varovanja kmetijskih zemljišč pred pozidavo v Sloveniji z vidika plačila zaradi spremembe namembnosti. Posebno plačilo zaradi spremembe namembnosti kmetijskih zemljišč je bilo na območju Slovenije uvedeno v sedemdesetih letih preteklega stoletja, z njim so želeli upočasniti takratne izredno velike posege v kmetijski prostor in hkrati pridobiti finančne vire za vlaganja v kmetijstvo, predvsem v agrarne operacije. V raziskavi smo preučevali metodologijo obračunavanja ter višino odškodnine za spremembo namembnosti kmetijskih zemljišč na območju Slovenije za posamezne časovne intervale v obdobju 1979–2012. Poleg rezultatov raziskave predstavljamo zakonska določila, ki so v posameznih obdobjih urejala področje obravnave. Višina namenskega plačila zaradi spremembe namembnosti kmetijskih zemljišč je za študijsko obdobje predstavljena za tri katastrske okraje (Novo mesto, Kranjsko Goro, Murska Sobota) ter podrobneje za izvedene primere plačil na območju upravne enote Lendava v katastrskem okraju Murska Sobota. Ugotovili smo, da se je višina plačila zaradi spremembe namembnosti kmetijskih zemljišč spreminjala po obdobjih in da je bila v preteklosti že veliko višja od višine plačila, ki je bila določena s spremembo zakonodaje v letu 2011 in v letu 2012 še znižana.

## KLJUČNE BESEDE

zemljišče, tla, kmetijsko zemljišče, izguba tal zaradi pozidave, sprememba namembnosti, odškodnina za spremembo namembnosti, varovanje kmetijskih zemljišč, zakon o kmetijskih zemljiščih

Klasifikacija prispevka po COBISS-u: 1.01

## ABSTRACT

This article discusses the field of agricultural land protection against soil sealing in Slovenia from the perspective of the land development tax applied to land-use changes. In Slovenia, the land development tax for agricultural land use change was introduced in the 1970s with the aim to slow-down the then huge interventions in agricultural land and at the same time to get financial resources for investments in agriculture, in particular for the purpose of agrarian operations. In the research, the methodology for calculating the land development tax for conversion of agricultural land to built-up land and the amount of the tax in Slovenia during reference intervals in the study period 1979–2012 is analysed. The results of the research are presented together with the legal framework, which regulated the discussed field in individual time periods. For the study period, an analysis of methodology for calculating the agricultural land development tax was done for three cadastral districts (Novo mesto, Kranjska Gora and Murska Sobota), and an in-depth analysis of actual payments was done in the area of administrative unit of Lendava in the cadastral district of Murska Sobota. It has been shown that the amount of the agricultural land development tax was changing in the study period and that its value in the past had significantly exceeded the amount, which was determined with the change of legislation in 2011, and has been even decreased in 2012.

## KEY WORDS

land, soil, agricultural land, soil sealing, change of intended use, land development tax, agricultural land protection, Agricultural Land Act

## 1 UVOD

Tla so že od nekdaj temeljna dobrina, saj imajo široko prepoznavno temeljno nalogo zagotavljanja preskrbe s hrano in s tem zadovoljevanja ene od temeljnih potreb človeštva. Manj poznano je, da je multifunkcionalna vloga tal bistvena za življenje na Zemlji, saj pomenijo povezavo med mineralnim delom, zrakom in vodo. Vegetacija in proizvodnja biomase sta odvisni od tal, v katerih so voda in hranila, potrebna za rast in razvoj rastlin. Fizikalno-kemijski in biotični procesi vplivajo na preperevanje, pretvorbo in dostopnost anorganske snovi ter omogočajo razgradnjo organskih ostankov in njihovo mineralizacijo. Ti procesi vplivajo na pretok energije v sistemu tla-rastlina-atmosfera. Tla delujejo kot naravni filter za podtalnico. V njih živi množica organizmov in pomenijo izjemno genetsko bogastvo živega sveta, ki s svojimi specifičnimi funkcijami omogoča kroženje snovi v ekosistemu. Tla so fizično in kulturno okolje za človekove dejavnosti ter element kulturne krajine in naravne dediščine. So tudi pomemben vir surovin, kot so glina, pesek, minerali in šota (Lobnik in sod., 2002).

Vse premalo se zavedamo strateške vloge ter pomembnosti varovanja tal in kmetijskih površin. Zahteva po trajnostnem upravljanju zemljišč in varovanju tal pred izgubo pridelovalnega potenciala, tudi zaradi pozidave, postaja z vidika prehranske varnosti ter vse večje omejenosti tal kot pomembnega naravnega vira vse bolj prepoznavna na državni, evropski in svetovni ravni (Larsson, 1997). Evropska tematska strategija za zaščito tal, ki spada v skupino evropskih strategij v okviru 6. evropskega okoljskega programa (angl. environmental action programme), med nevarnostmi, ki ogrožajo tla, navaja izgubo oziroma uničevanje tal s pozidavo, tudi zaradi gradnje infrastrukture (Thematic Strategy ..., 2006).

Med prve, ki so začeli v Sloveniji javno opozarjati na vprašanje nesmotrne pozidave kmetijskih zemljišč, lahko štejemo Stritarja in sodelavce. V sedemdesetih letih preteklega stoletja so s strokovnimi študijami o ogroženosti kmetijskih zemljišč in tal opozarjali na hitro širjenje pozidave rodovitnega polja (Stritar, 1990), takrat je bil tudi sprejet Zakon o kmetijskih zemljiščih (1973). Z njim je bilo uvedeno namensko plačilo za naložbe v kmetijstvo in agrarne operacije kot odškodnina za spremembo namembnosti kmetijskih zemljišč ter izgubo pridelovalnega potenciala tal zaradi pozidave. Hitro širjenje mest v kmetijski prostor je zahtevalo dodatno ukrepanje. Z interventnim zakonom je bila uvedena odškodnina za spremembo namembnosti (rabe) kmetijskih zemljišč, ki je bila odvisna od kakovosti tal (Zakon o varovanju kmetijskih ..., 1982). S prehodom v tržno gospodarstvo v devetdesetih letih preteklega stoletja je Slovenija dobila Zakon o kmetijskih zemljiščih (1996), v katerem je bila ohranjena odškodnina zaradi spremembe namembnosti kmetijskih zemljišč. Zbrani denar je pomenil namenski dohodek občine in države za posodobitev kmetijske pridelave, razvoj sonaravnega kmetovanja, programe razvoja vasi ter druge ukrepe, ki so se nanašali na upravljanje kmetijskih zemljišč. Z Zakonom o urejanju prostora (2002) in Zakonom o graditvi objektov (2002) so bila razveljavljena določila Zakona o kmetijskih zemljiščih (1996), s tem pa je bilo ukinjeno namensko plačilo zaradi spremembe namembnosti kmetijskih zemljišč. Leta 2011 je bila odškodnina za spremembo namembnosti kmetijskih zemljišč z Zakonom o spremembah in dopolnitvah Zakona o kmetijskih zemljiščih (2011) spet uvedena, leta 2012 pa se je ta odškodnina zelo znižala (Zakon o spremembah in dopolnitvah ..., 2012).

Danes je podlaga za upravljanje kmetijskih zemljišč Zakon o kmetijskih zemljiščih (2011) s spremembo v letu 2012 (Zakon o spremembah in dopolnitvah ..., 2012). Posredno se na upravljanje kmetijskih in gozdnih zemljišč nanašajo še drugi področni zakoni. Kljub zakonodaji, s katero naj bi podpirali trajnostno gospodarjenje z zemljišči, so kakovostna kmetijska zemljišča v Sloveniji pre pogosto predmet širitve mest, gradnje infrastrukture in drugih oblik degradacije tal. Izguba tal oziroma njihovega pridelovalnega potenciala zaradi pozidave in gradnje infrastrukture (angl. soil sealing) pomeni tako v razvitem svetu kot v državah v tranziciji in državah tretjega sveta veliko grožnjo za kmetijska zemljišča, ki izhaja predvsem iz netrajnostnega načrtovanja rabe prostora in prostorskega razvoja (Lisec in Lobnik, 2007).

V prispevku podajamo strnjen pregled stanja na področju varovanja kmetijskih zemljišč pred pozidavo na območju Slovenije. Namen raziskave je bil preučiti metodologijo obračunavanja ter analizirati višino finančnih odškodnin za spremembo namembnosti kmetijskih zemljišč v slovenskem pravnem redu po letu 1979.

## 2 METODE IN GRADIVA

Vsebinski del prispevka temelji predvsem na analizi in predstavitvi zakonodaje, ki je veljala na območju Slovenije in urejala področje varstva kmetijskih zemljišč po letu 1979. Takrat je bila sprejeta sprememba Zakona o kmetijskih zemljiščih (Zakon o spremembah in dopolnitvah ..., 1979). Drugo poglavje tega zakona je bilo v celoti namenjeno varstvu kmetijskih zemljišč. Sledile so spremembe zakonodaje, v analizo pa smo vključili tudi vnovično uvedbo odškodnine za spremembo namembnosti kmetijskih zemljišč iz leta 2011, ki pa se je leta 2012 spremenila (Zakon o spremembah in dopolnitvah ..., 2012).

Praktična analiza obsega splošno in podrobnejšo analizo višine odškodnine zaradi spremembe namembnosti kmetijskih zemljišč v Sloveniji v presečnih časovnih obdobjih po letu 1979. Pri splošni analizi višine odškodnine smo se osredotočili na časovne točke, ko se je spremenilo določanje tega namenskega plačila. Iz vsake skupine katastrskih okrajev (ti so bili glede na pridelovalno sposobnost zemljišč v preteklosti razdeljeni v tri skupine) smo izbrali po en študijski primer, in sicer za I. skupino katastrski okraj Murska Sobota, za II. skupino Novo mesto ter za III. skupino katastrski okraj Kranjska Gora. Za zemljišča enake katastrske kulture in razredov (ki pa po kakovosti seveda med temi okraji niso primerljiva) smo za študijske katastrske okraje določili višino odškodnine za spremembo namembnosti ob vsaki spremembi zakonskih določil.

Zaradi značilnosti in obsežnosti kmetijskega prostora je za podrobnejšo analizo izbran katastrski okraj Murska Sobota, pri tem pa smo se osredotočili na območje današnje upravne enote (UE) Lendava. Podrobnejša analiza temelji na podatkih, pridobljenih iz vzorca stotih odločb o odmeri odškodnine zaradi spremembe namembnosti kmetijskih zemljišč (glej Cimprič, 2012), ki jih je v upravnem postopku izdala občina Lendava oziroma UE Lendava (2012). Gradivo za zadnjih deset let smo pridobili neposredno na UE Lendava, starejše pa v Pokrajinskem arhivu Maribor (2012).

Izhodiščni datum za izračun odškodnine se nanaša na dan uveljavitve posameznega zakona oziroma odloka, na podlagi katerega je bil izdelan obračun. V primerjalno analizo višine odškodnine zaradi spremembe namembnosti zemljišč po obdobjih so vključeni revalorizirani

zneski, preračunani na datum 1. 2. 2012. Za revalorizacijo denarnih zneskov je uporabljeno orodje za preračun, dostopno na spletni strani Statističnega urada RS (glej SURS, 2012).

### 3 ZAKONSKI OKVIR ZA DOLOČANJE VIŠINE ODŠKODNINE ZA SPREMEMBO NAMEMBNOSTI ZEMLJIŠČ

Slovensko zemljiško politiko sta v drugi polovici preteklega stoletja zaznamovala planska družbena ureditev in v devetdesetih letih prehod iz planskega v tržno gospodarstvo. Pomemben zakon na področju upravljanja kmetijskih zemljišč za območje Slovenije je bil Temeljni zakon o izkoriščanju kmetijskega zemljišča (1959), sama zakonodaja, ki je urejala področje upravljanja in rabe kmetijskih zemljišč, pa se je v desetletjih večkrat spremenila. V drugi polovici preteklega stoletja so se veliki posegi na kmetijska zemljišča zaradi urbanizacije pojavili v okolici urbanih aglomeracij, ki so se začele izredno hitro širiti v sedemdesetih letih preteklega stoletja (Lisec, 2007).

V nalogi smo se zgodovinsko omejili na obdobje po letu 1979, ko je začela veljati novela Zakona o kmetijskih zemljiščih iz leta 1973. V 14. členu Zakona o spremembah in dopolnitvah Zakona o kmetijskih zemljiščih (1979) je predvidena odškodnina zaradi spremembe namembnosti kmetijskih zemljišč. Odmerila se je od površine zemljišča, ki je bilo po zazidalnem načrtu ali lokacijskem dovoljenju določeno za gradnjo objekta, in od površine zemljišča, ki je bilo z zazidalnim načrtom ali lokacijskim dovoljenjem namenjeno za redno rabo objekta (pripadajoče zemljišče). Sledile so spremembe in dopolnitve zakona v letih 1981, 1986 in 1990. Leta 1996 je bil sprejet nov Zakon o kmetijskih zemljiščih (1996), v katerem je odškodnini zaradi spremembe namembnosti kmetijskih zemljišč namenjeno skoraj celotno drugo poglavje (8.–16. člen). Z Zakonom o urejanju prostora (2002) je bil razveljavljen 8. člen Zakona o kmetijskih zemljiščih (1996), katerega cilj je bil varovanje kmetijskih zemljišč pred urbanizacijo in je strogo urejal področje spremembe rabe kmetijskih zemljišč. Zakon o kmetijskih zemljiščih (1996) se je spremenil tudi zaradi Zakona o graditvi objektov (2002) z razveljavitvijo od 11. do 16. člena ter 112. člena, v katerih je bilo obravnavano namensko plačilo zaradi spremembe namembnosti kmetijskih zemljišč in gozda, namenjeno izvajanju kmetijske zemljiške politike (Drobne, Grilj in Lisec, 2009). Institut finančne odškodnine zaradi spremembe namembnosti kmetijskih zemljišč je bil spet uveden z novelo Zakona o kmetijskih zemljiščih (Zakon o spremembah in dopolnitvah ..., 2011), sama višina odškodnine pa se je močno znižala sredi leta 2012 (Zakon o spremembah in dopolnitvah ..., 2012).

Metodologija obračunavanja odškodnine se je v analiziranem obdobju spreminjala. Pred letom 1990 so odškodnine na podlagi vsakokratne veljavne zakonodaje predpisovale občinske skupščine z odloki. Po letu 1990, s spremembo področnega zakona, se je odškodnina določala na ravni države. Od takrat so bile odškodnine obračunane na temelju uzakonjenih preglednic, v katerih se je upoštevala pridelovalna sposobnost zemljišč v obliki podatkov sistema katastrske klasifikacije zemljišč. Do leta 2003, ko je bilo to namensko plačilo za nekaj let ukinjeno, se je pridelovalna sposobnost upoštevala v obliki katastrske kulture in katastrskega razreda za posamezen katastrski okraj. Pri vnovični uvedbi odškodnine v letu 2011 je prav tako upoštevana pridelovalna sposobnost zemljišč kot izhodišče za določitev višine namenskega plačila, pri tem pa se za merilo pridelovalne sposobnosti zemljišč upoštevajo bonitetne točke zemljiškega katastra.

### 3.1 Sprejeti odloki za odmero odškodnine za spremembo namembnosti zemljišč na študijskem območju v letih 1979–1990

Za podrobno analizo višine odškodnine zaradi spremembe namembnosti kmetijskih zemljišč smo izbrali območje UE Lendava v katastrskem okraju Murska Sobota. Kot je bilo že navedeno, se je višina tega namenskega plačila pred letom 1990 določala na ravni lokalne skupnosti (občin), zato so v nadaljevanju predstavljena izhodišča za izračun in analizo višine odškodnine za spremembo namembnosti kmetijskih zemljišč in gozdov pred letom 1990 v občini Lendava. Po letu 1990 se je odškodnina obračunavala po enotnih merilih, sprejetih na ravni države.

Skupščina takratne občine Lendava ja na podlagi Zakona o kmetijskih zemljiščih (Zakon o spremembah in dopolnitvah ..., 1979) sprejela Odlok o odškodnini zaradi spremembe namembnosti kmetijskih zemljišč in gozdov na območju občine Lendava (1979). Odškodnina se je določila glede na površino zemljišča, ki je bilo določeno za gradnjo objekta, in pripadajoče funkcionalno zemljišče. Odmeril jo je občinski upravni organ v upravnem postopku. Odškodnina se je plačala v enkratnem znesku (Odlok o odškodnini zaradi spremembe ..., 1979):

- 21 DIN/m<sup>2</sup> od njiv, vrtov, travnikov in trajnih nasadov I. in II. katastrskega razreda,
- 16 DIN/m<sup>2</sup> od njiv, vrtov, travnikov in trajnih nasadov III. in IV. katastrskega razreda,
- 12 DIN/m<sup>2</sup> od njiv, vrtov, travnikov in trajnih nasadov V. in VIII. katastrskega razreda,
- 10 DIN/m<sup>2</sup> od gozdov in pašnikov ne glede na katastrski razred.

Z uveljavitvijo Odloka o spremembi in dopolnitvi odloka o odškodnini zaradi spremembe namembnosti kmetijskih zemljišč in gozdov na območju občine Lendava (1982) se je odškodnina zaradi spremembe namembnosti plačala v enkratnem znesku (Odlok o spremembi in dopolnitvi ..., 1982):

- 100 DIN/m<sup>2</sup> za kmetijska obdelovalna zemljišča I. katastrskega razreda,
- 80 DIN/m<sup>2</sup> za kmetijska obdelovalna zemljišča II. katastrskega razreda,
- 60 DIN/m<sup>2</sup> za kmetijska obdelovalna zemljišča III. katastrskega razreda,
- 40 DIN/m<sup>2</sup> za kmetijska obdelovalna zemljišča IV. katastrskega razreda,
- 30 DIN/m<sup>2</sup> za kmetijska obdelovalna zemljišča V. in VI. katastrskega razreda ter za pašnike in gozdove ne glede na katastrski razred,
- 20 DIN/m<sup>2</sup> za kmetijska obdelovalna zemljišča VII. in VIII. katastrskega razreda in kmetijska neobdelovalna zemljišča.

Metodologija obračunavanja in višina odškodnine sta se spet spremenili z Odlokom o spremembah in dopolnitvah odloka o odškodnini zaradi spremembe namembnosti kmetijskega zemljišča ali gozda v občini Lendava (1985). Odškodnina se je določila tako, da se je pri kmetijskih obdelovalnih zemljiščih VII. in VIII. katastrskega razreda upoštevala najnižja odškodnina, ki jo je določil Izvršni svet Skupščine SR Slovenije, pri drugih katastrskih razredih pa so se upoštevala vrednostna razmerja v primerjavi z najnižjo odškodnino (Odlok o spremembah in dopolnitvah ..., 1985):

- kmetijsko obdelovalno zemljišče I. katastrskega razreda: minimalna odškodnina + 1080 %,

- kmetijsko obdelovalno zemljišče II. katastrskega razreda: minimalna odškodnina + 640 %,
- kmetijsko obdelovalno zemljišče III. katastrskega razreda: minimalna odškodnina + 560 %,
- kmetijsko obdelovalno zemljišče IV. katastrskega razreda: minimalna odškodnina + 160 %,
- kmetijsko obdelovalno zemljišče V. in VI. katastrskega razreda, pašniki in gozd: minimalna odškodnina + 50 %.

### 3.2 Zakon o spremembah in dopolnitvah Zakona o kmetijskih zemljiščih iz leta 1990

Kot je bilo že navedeno, se je s spremembami Zakona o kmetijskih zemljiščih v letu 1990 (Zakon o spremembah in dopolnitvah ..., 1990) uveljavila novost v načinu obračunavanja odškodnine zaradi spremembe namembnosti kmetijskih zemljišč. Odškodnina se je določila v znesku na površinsko enoto ( $m^2$ ), ob upoštevanju lege in kakovosti zemljišča, ki se ovrednotita s številom točk, te pa so bile določene na podlagi podatkov o katastrski kulturi, katastrskem razredu in katastrskem okraju. Število točk se je, glede na prej opredeljena merila, odčitalo iz preglednice, objavljene v Uradnem listu RS. Glede na pridelovalno sposobnost zemljišč, pri tem se upošteva tudi podnebje, so bili katastrski okraji razvrščeni v tri skupine. Vrednost točke je z odlokom določil takratni Izvršni svet Skupščine SRS (Odlok o določitvi vrednosti točke ..., 1990 in 1991). Izračun je izhajal iz enačbe (1):

$$\text{Višina odškodnine} = \text{št. točk} \times \text{vrednost točke} \times P, \quad (1)$$

kjer je vrednost točke podana v DIN (z uvedbo slovenskega tolarja v SIT), P je površina zemljišča (površina zemljišča, ki je bilo določeno za gradnjo objekta, in pripadajočega funkcionalnega zemljišča) v  $m^2$ .

### 3.3 Zakon o kmetijskih zemljiščih iz leta 1996

V Zakonu o kmetijskih zemljiščih (1996) je odškodnini zaradi spremembe namembnosti kmetijskih zemljišč in gozdov namenjeno skoraj celotno drugo poglavje. Način obračunavanja odškodnine se je ohranil, delno se je spremenilo le razmerje vrednostnih točk med posameznimi katastrskimi razredi in kulturami v treh skupinah katastrskih okrajev. Odškodnina se je prav tako kot v predhodnem obdobju obračunala od celotne gradbene zemljiške parcele, o odmeri pa je odločil upravni organ v upravnem postopku. Izračun je izhajal iz enačbe (1), kjer pa je bila vrednost točke podana v SIT. Tak način obračunavanja namenskega plačila zaradi spremembe namembnosti kmetijskega zemljišča se je ohranil vse do leta 2002 (z občasno valorizacijo vrednosti točk); v tem letu je bilo to namensko plačilo umaknjeno zaradi sprememb planerske in gradbene zakonodaje.

### 3.4 Spremembe Zakona o kmetijskih zemljiščih iz leta 2011

Z novelo Zakona o kmetijskih zemljiščih (ZKZ-C), ki je začela veljati 18. 6. 2011, sta bila na novo urejena varovanje kmetijskih zemljišč in njihovo upravljanje. Z Zakonom o spremembah in dopolnitvah Zakona o kmetijskih zemljiščih (2011), določila katerega so vključena tudi v uradno prečiščeno besedilo (Zakon o kmetijskih zemljiščih, 2011), je bila spet uvedena

finančna odškodnina zaradi spremembe namembnosti kmetijskih zemljišč. Spremenil se je način obračunavanja odškodnine, ki se je določila v denarnem znesku (evrih) na enoto površine zemljišča ( $m^2$ ), merilo pridelovalne sposobnosti zemljišč pa so bile bonitetne točke zemljiškega katastra. Odškodnina se je odmerila v upravnem postopku in je znašala od 0,05 EUR/ $m^2$  do 25 EUR/ $m^2$  za površino kmetijske zemljiške parcele, katere sprememba namembnosti se je spremenila v odvisnosti od bonitete zemljišča (2):

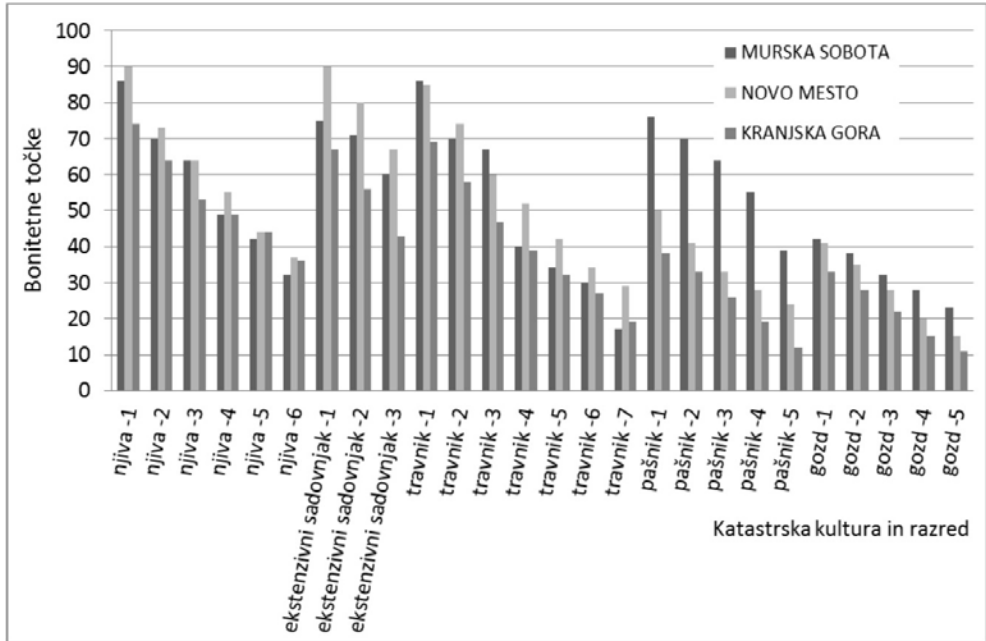
$$\text{Višina odškodnine} = \text{bonitetne točke} \times \text{vrednost točke} \times P, \quad (2)$$

kjer je vrednost točke podana v evrih (EUR), P pa je površina zemljišča (površina zemljiške parcele, ki je uvrščena v razred kmetijskih zemljišč po evidenci dejanske rabe kmetijskih in gozdnih zemljišč kmetijskega ministrstva oziroma geodetske uprave) v  $m^2$ .

Odškodnina se je odmerila za gradnjo objekta na kmetijskem zemljišču, zaradi česar se to zemljišče ne bo več uporabljalo za kmetijsko pridelavo. Odškodnina se je odmerila tudi na zemljiščih, ki so bila s prostorskimi akti določena za nekmetijsko rabo in so bila, glede na evidenco dejanske rabe kmetijskih in gozdnih zemljišč, uvrščena med njive in vrtove, travniške površine, trajne nasade in druge kmetijske površine (Zakon o spremembah in dopolnitvah ..., 2011). Bistvena novost glede na pretekla določila je bila tudi, da se odškodnina plača od celotne površine zemljiške parcele, na kateri se bo gradil objekt.

Višina odškodnine zaradi spremembe namembnosti kmetijskih zemljišč je torej temeljila na boniteti (Zakon o spremembah in dopolnitvah ..., 2011), kar se je ohranilo tudi z novelo Zakona o kmetijskih zemljiščih v letu 2012 (Zakon o spremembah in dopolnitvah ..., 2012). Zemljišča, ki imajo boljše naravne in gospodarske razmere za pridelavo, pridobijo več bonitetnih točk. Pripis bonitetnih točk zemljiškim parcelam v zemljiškem katastru je v splošnem utemeljen na podatkih katastrske klasifikacije (katastrske kulture in katastrskega razreda za posamezne katastrske okraje). Na grafikonu 1 je prikazano število bonitetnih točk za posamezno analizirano katastrsko kulturo in razred zemljišč v študijskih katastrskih okrajih, ki smo jih pripisali na podlagi tako imenovanih prevedbenih preglednic (Pravilniku o vzpostavitvi bonitete zemljišč, 2008). Pričakovano se izkaže, da kakovost zemljišč istih katastrskih kultur in razredov različnih katastrskih okrajev ni primerljiva, kar je posledica samega sistema katastrske klasifikacije. Boniteta zemljišč v katastrskem okraju Kranjska Gora v povprečju dosega najnižjo raven, ne glede na katastrsko kulturo in razred.

V zvezi z bonitetnimi točkami v zemljiškem katastru velja opozoriti na težavo zaradi njihovega uvajanja na podlagi prevedbenih preglednic, ki so temeljile na podatkih katastrske klasifikacije (katastrska kultura in katastrski razred v posameznih okrajih). Analize so pokazale (glej Šorn, 2012), da se v nekaterih primerih ni ohranilo razmerje med številom bonitetnih točk ter izpeljanimi vrednostmi kmetijskih zemljišč, določenih na podlagi podatkov katastrske klasifikacije (na primer pri katastrskem dohodku). Tudi v obravnavanem primeru se izkaže, da je na primer boniteta najboljših pašnikov v Murski Soboti najverjetneje precenjena, saj je primerljiva z boniteto najboljših njiv v Kranjski Gori in Novem mestu.



Grafikon 1: Boniteta zemljišča v izbranih katastrskih okrajih na podlagi prevedbenih preglednic

### 3.5 Sprememba Zakona o kmetijskih zemljiščih iz leta 2012

Z Zakonom o spremembah in dopolnitvah Zakona o kmetijskih zemljiščih (2012) z dne 31. 7. 2012 (veljati je začel 15. 8. 2012) se je zelo znižala višina odškodnine zaradi spremembe namembnosti kmetijskih zemljišč. Po noveli Zakona o kmetijskih zemljiščih iz leta 2012 se odškodnina odmeri le za kmetijska zemljišča, katerih bonitetne točke so enake ali večje od 50, pri tem pa se odškodnina nanaša le na tlorisno površino zemljišča kmetijske rabe, na katerem leži tloris ali del tlorisa gradbenega objekta. Odškodnina zaradi spremembe namembnosti se izračuna po enačbi (3):

$$\text{Višina odškodnine} = P_{\text{kmetijska raba}} \times A, \quad (3)$$

kjer je A faktor pridelovalnega potenciala zemljišča, ki je določen na podlagi bonitetnih točk zemljišča, na katerem leži tloris objekta,  $P_{\text{kmetijska raba}}$  pa je tlorisna površina ali del tlorisne površine objekta na stiku z zemljiščem kmetijske rabe (zemljišča, uvrščena v razred kmetijskih zemljišč po evidenci dejanske rabe kmetijskih in gozdnih zemljišč kmetijskega ministrstva oziroma geodetske uprave) v  $\text{m}^2$ . Z novelo Zakona o kmetijskih zemljiščih v letu 2012 se je višina odškodnine za spremembo namembnosti kmetijskih zemljišč zelo znižala, odmerja se le od tlorisne površine objekta na kmetijskih zemljiščih, zato zadnje spremembe nismo vključili v analizo.



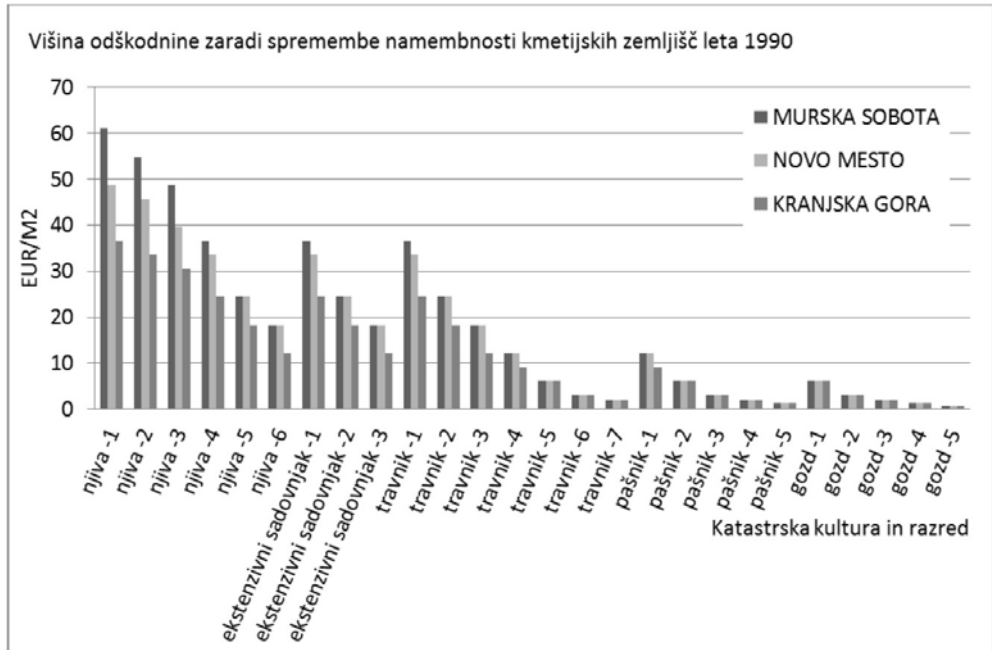
## 4 ANALIZE IN REZULTATI

Ključni del naloge je analiza višine odškodnine zaradi spremembe namembnosti kmetijskih zemljišč v različnih časovnih obdobjih, in sicer skladno z zakonodajo, veljavno v izbranem obdobju. Praktični del vključuje dva povezana vsebinska sklopa, splošno analizo, ki obravnava višino odškodnine za spremembo namembnosti kmetijskih zemljišč za tri katastrske okraje, in podrobno analizo, ki izhaja iz dejansko odmerjenih odškodnin zaradi spremembe namembnosti kmetijskih zemljišč v UE Lendava. Vsi rezultati analize so prikazani za izbrano enoto površine zemljišča, to je za 1 m<sup>2</sup>. Zaradi prevelikega obsega grafičnih prikazov so v prispevku grafično prikazani le izbrani rezultati praktične analize, razprava pa vključuje več ključnih ugotovitev raziskave.

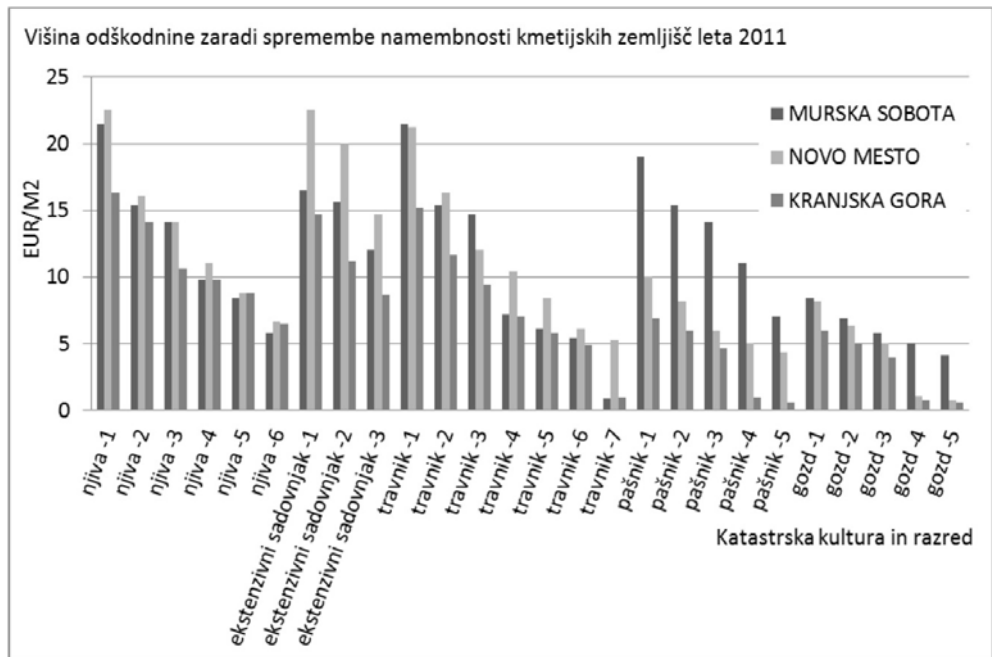
### 3.2 Analiza višine odškodnine zaradi spremembe namembnosti kmetijskih zemljišč po skupinah katastrskih okrajev

Splošna analiza na državni ravni je mogoča po letu 1990. Vanjo so vključene le katastrske kulture in razredi, ki so zastopani v vseh treh študijskih katastrskih okrajih (npr. vinograd ni vključen, saj te katastrske kulture ni v katastrskem okraju Kranjska Gora). Po letu 1990 in vse do ukinitve tega namenskega plačila v letu 2003 se je spreminjala le vrednost točk. Razmerje višine plačil med posameznimi katastrskimi kulturami in razredi se je znotraj posameznih skupin katastrskih okrajev ohranjalo, zato prikazujemo le višino vrednosti namenskega plačila za posamezno katastrsko kulturo in razred za vse tri katastrske okraje za leto 1990 (grafikon 2). Med analiziranimi študijskimi katastrskimi okraji je bila odškodnina v povprečju najvišja v katastrskem okraju Murska Sobota. Zakonodaja iz leta 2011, s katero je bila uvedena metodologija določanja višine odškodnine zaradi spremembe namembnosti kmetijskih zemljišč na temelju bonitetnih točk, ta razmerja izredno spremeni (grafikon 3). Zaradi možnosti primerjave višine odškodnine smo tudi za leto 2011 izhajali iz katastrske kulture in razreda – višina odškodnine je sicer določena na temelju bonitetnih točk, te pa so bile določene s prevedbenimi preglednicami za uvedbo bonitete v zemljiškem katastru.

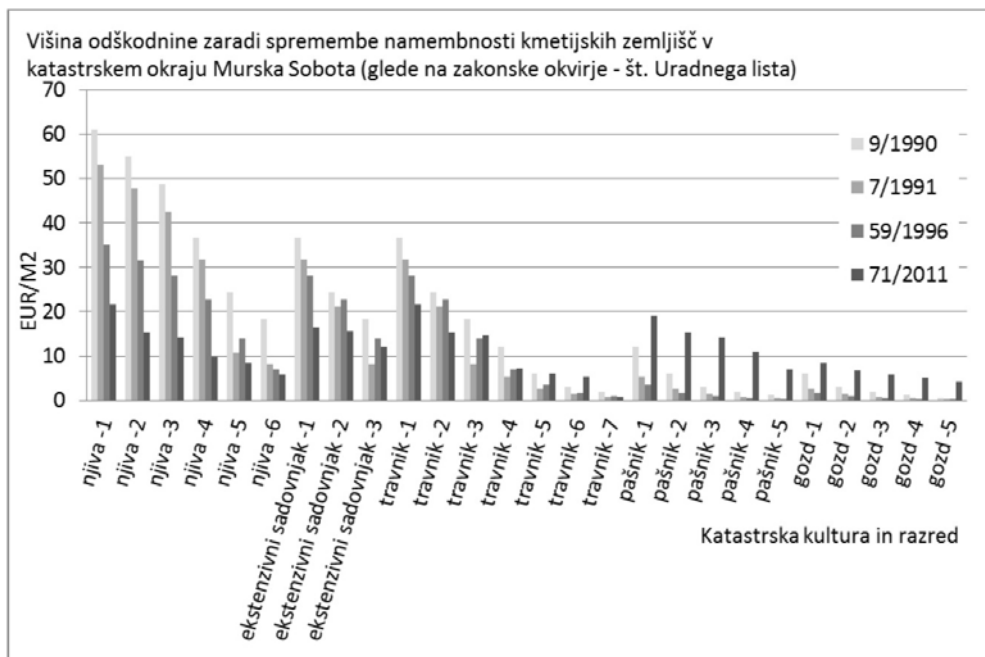
Rezultati analize višine odškodnine zaradi spremembe namembnosti kmetijskih zemljišč v obravnavanih katastrskih okrajih v posameznih časovnih presekih (ob spremembi zakonskih določil) kažejo, da se je v vseh katastrskih okrajih v obdobju 1990–2011 v povprečju zniževala, izjemi sta katastrski kulturi pašnik in gozd. Grafikon 4 prikazuje rezultate analize višine odškodnine skladno z vsakokratno veljavno zakonodajo v študijskem katastrskem okraju Murska Sobota, kjer se tudi najbolj očitno razberejo razlike v višini finančne odškodnine po obdobjih. Zanimivo je predvsem, da se je z uvedbo bonitete kot temeljnega merila za oceno pridelovalne sposobnosti zemljišč v metodologijo določanja višine odškodnine v letu 2011 zmanjšala razlika v višini odškodnine zaradi spremembe namembnosti kmetijskih zemljišč in gozdov – s povišanjem odškodnine na enoto površine izstopajo predvsem pašniki in gozdovi, medtem ko se je na primer odškodnina na enoto površine njiv izredno znižala glede na leto 1990.



Grafiikon 2: Višina odškodnine zaradi spremembe namembnosti kmetijskih zemljišč v testnih katastrskih okrajih v skladu z zakonodajo iz leta 1990 in odlokom iz leta 1990, preračunana na dan 1. 2. 2012.



Grafiikon 3: Višina odškodnine zaradi spremembe namembnosti kmetijskih zemljišč v testnih katastrskih okrajih v skladu z zakonodajo iz leta 2011, preračunana na dan 1. 2. 2012.

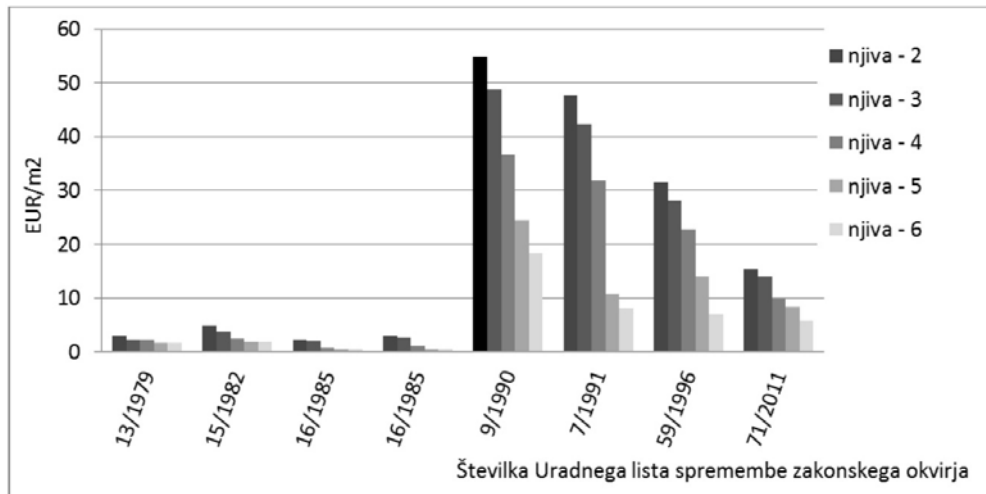


Grafikon 4: Višina odškodnine zaradi spremembe namembnosti kmetijskih zemljišč v katastrskem okraju Murska Sobota v skladu z zakonodajo v obdobju 1990–2011, preračunana na dan 1. 2. 2012.

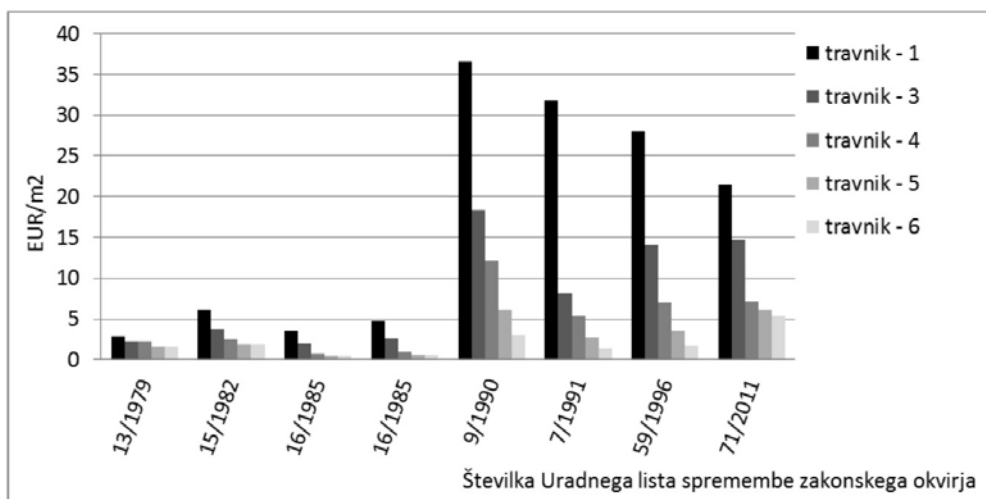
### 3.2 Analiza višine odškodnine zaradi spremembe namembnosti kmetijskih zemljišč na območju upravne enote Lendava

V prikaz rezultatov podrobne analize višine odškodnine zaradi spremembe namembnosti kmetijskih zemljišč na območju UE Lendava so vključene katastrske kulture in razredi, ki so bili zastopani v vzorcu odločb, čeravno smo v raziskavi preučevali višine odškodnin za zastopane katastrske kulture in vse njihove katastrske razrede na območju nekdanje občine Lendava. Poleg podatka o dejanski odškodnini zaradi spremembe namembnosti kmetijskih zemljišč in gozdov, ki je bila odmerjena z izdano odločbo na podlagi takrat veljavne zakonodaje, smo v analizi preučevali tudi, kolikšna bi bila višina odškodnine, če bi bila določena v različnih obdobjih. Višine odškodnine so analizirane v obdobju 1979–2011, izračunane za časovne preseke, ko je začela veljati sprememba zakonodaje oziroma metodologije za določitev višine odškodnine. V analizo nismo vključili spremembe iz leta 2012 zaradi že navedenega razloga – odškodnina zaradi spremembe namembnosti kmetijskih zemljišč se od sredine leta 2012 določa za tlorisno površino objekta na kmetijskem zemljišču, zato njena višina na enoto površine zemljišča ni primerljiva z odškodnino v preteklosti.

V nadaljevanju so prikazani nekateri rezultati podrobne analize višine odškodnine po posamezni katastrski kulturi v obdobju 1979–2011. Grafikoni od 5 do 7 prikazujejo višino odškodnine zaradi spremembe namembnosti kmetijskih zemljišč (za primer katastrskih rab njive, travniki in pašniki) na območju nekdanje občine Lendava, in sicer je višina odškodnine prikazana ob vsaki zakonski spremembi (ta je podana s številko uradnega lista, v katerem je bila objavljena).

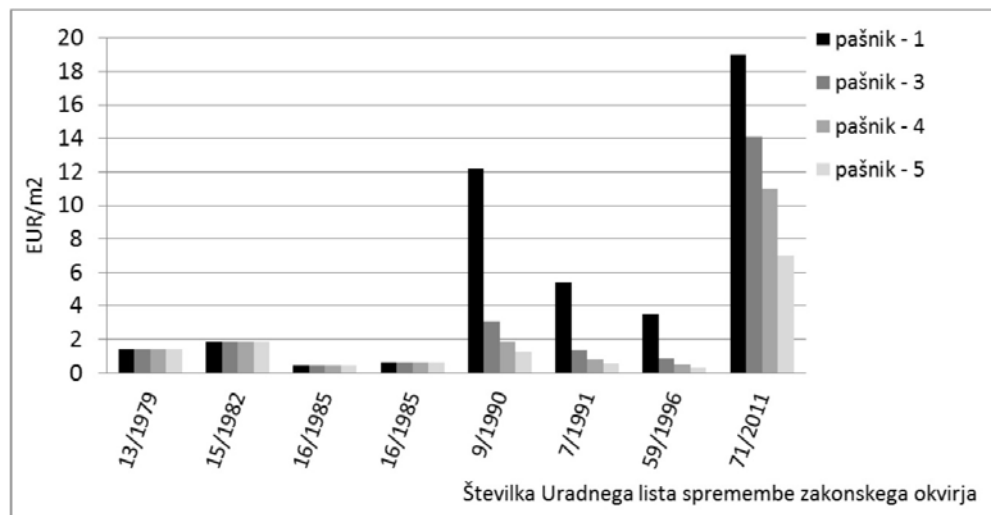


Grafikon 5: Višina odškodnine zaradi spremembe namembnosti kmetijskih zemljišč v katastrskem okraju Murska Sobota za katastrsko kulturo njiva v skladu z zakonodajo v obdobju 1979–2011, preračunana na dan 1. 2. 2012.



Grafikon 6: Višina odškodnine zaradi spremembe namembnosti kmetijskih zemljišč v katastrskem okraju Murska Sobota za katastrsko kulturo travnik v skladu z zakonodajo v obdobju 1979–2011, preračunana na dan 1. 2. 2012.

Na podlagi analize višine odškodnine zaradi spremembe namembnosti kmetijskih zemljišč in gozdov na območju nekdanje občine Lendava ugotavljamo, da je bila pred letom 1990 višina odškodnine enaka za pašnike in gozdove, ne glede na katastrski razred. Prav tako je bila zelo majhna razlika med katastrskimi razredi preostalih katastrskih kultur. Močno zvišanje finančne odškodnine je opazno v letu 1990, in sicer za vse katastrske kulture in razrede zemljišč (grafikoni od 5 do 7). Po letu 1990 se kažejo tudi večje razlike v višini odškodnine znotraj posamezne katastrske kulture v odvisnosti od katastrskega razreda.



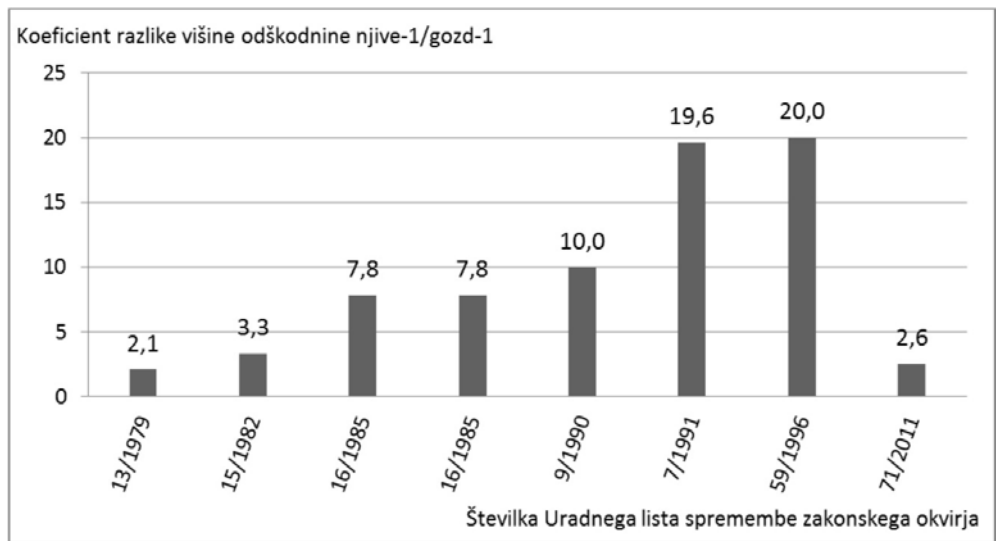
Grafikon 7: Višina odškodnine zaradi spremembe namembnosti kmetijskih zemljišč v katastrskem okraju Murska Sobota za katastrsko kulturo pašnik v skladu z zakonodajo v obdobju 1979–2011, preračunana na dan 1. 2. 2012.

Primerjava višine odškodnine zaradi spremembe namembnosti v celotnem analiziranem obdobju 1979–2012 kaže na relativno visoko odškodnino po letu 1990 glede na predhodna obdobja. Po letu 1990 se je višina odškodnine zmanjševala, v obdobju 2003–2011 pa je bila celo ukinjena. V letu 2011 je bila spet uvedena in je bila nižja od višin odškodnine iz obdobja 1990–2003 ter se je v letu 2012 še dodatno znižala. Kot je bilo že navedeno, rezultati podrobne analize višine odškodnine po obdobjih za primer občine Lendava kažejo na velik razkorak v višini tega namenskega plačila med katastrskimi kulturami in razredi po letu 1990. Na splošno velja za vsa obdobja, da je bila višina odškodnine najvišja za njive in vinograde, najnižja pa za gozdove.

Za prikaz izredno velikih sprememb razmerij višin odškodnine med različnimi katastrskimi kulturami v obdobju 1979–2011 smo izračunali količnike med višinami odškodnine za dvojice katastrskih kultur in razredov ob spremembah zakonodaje oziroma metodologije za določitev odškodnine (grafikon 8). Ugotovimo lahko, da se je razmerje višine odškodnine med katastrskimi kulturami (in razredi) v obdobju 1979–2011 zelo spreminjalo. Z grafikona 8 lahko razberemo, da je bila odškodnina za katastrsko kulturo njiva (prvi katastrski razred) v primerjavi s katastrsko kulturo gozd (prvi katastrski razred) tudi do 20-krat višja, medtem ko je bil v obravnavanem obdobju 1979–2012 količnik višine odškodnine za ta dva razreda najnižji leta 1979 in je znašal 2,1.

Opozoriti velja, da je investitorjev strošek zelo odvisen od površine zemljiške parcele, za katero se obračuna odškodnina. Pri primerjalni analizi višine odškodnine na enoto površine zemljišča zaradi spremembe namembnosti kmetijskih in gozdnih zemljišč velja še enkrat opozoriti, da se odškodnina ni vedno določala za primerljiva zemljišča. V obdobju pred letom 2003 se je odmerila praviloma za zemljišče, namenjeno gradnji objekta, in zemljišče, ki je objektu funkcionalno pripadalo. Sredi leta 2011 se je spet uvedena odškodnina nanašala na celotno zemljiško parcelo

kmetijske dejanske rabe, če je objekt segal vsaj delno na to zemljiško parcelo, posledica česar so bile nekatere izredno visoke odškodnine. V tem obdobju se je posebej pokazala težava nedorečene zakonodaje na področju gradnje objektov, tu mislimo predvsem nedorečenosti na področju določanja gradbene parcele in funkcionalnih zemljišč objekta, ki pogosto dopušča poljubno oblikovanje zemljiških parcel (parcelacijo). S spremembo Zakona o kmetijskih zemljiščih je zakonodajalec poskušal rešiti te nedorečenosti, ki so vplivale na včasih nerazumljivo visoke odškodnine zaradi spremembe namembnosti kmetijskih zemljišč. Za visoke odškodnine iz tega obdobja (2011–2012) lahko upravičenci na podlagi Zakona o spremembah in dopolnitvah Zakona o kmetijskih zemljiščih (2012) zahtevajo delno povrnitev plačane odškodnine – razliko do odškodnine, ki je bila uvedena s spremembo Zakona o kmetijskih zemljiščih leta 2012 in se nanaša le na površino kmetijskega zemljišča pod tlorisom objekta.



Grafikon 8: Razmerje med višino odškodnine v skladu z zakonodajo v obdobju 1979–2011 na območju UE Lendava, preračunano na dan 1. 2. 2012, za izbrani katastrski kulturi (njiva in gozd) prvega katastrskega razreda.

#### 4 SKLEP

Področje varovanja kmetijskih zemljišč pred spreminjanjem namembnosti v smislu plačila odškodnine je v Sloveniji zakonsko urejeno že v Zakonu o kmetijskih zemljiščih iz leta 1973. Posredno področje urejajo tudi različni predpisi s sorodnih področij, kot sta gradnja objektov in prostorsko načrtovanje. Institut odškodnine zaradi spremembe namembnosti kmetijskih in gozdnih zemljišč je bil v Sloveniji uveden v sedemdesetih letih preteklega stoletja in se je ohranil vse do danes. Odškodnina je bila sicer ukinjena v obdobju od uveljavitve Zakona o graditvi objektov (2002) v začetku leta 2003 do uveljavitve novele Zakona o kmetijskih zemljiščih v sredini leta 2011. Denarna sredstva iz tega naslova so se zbirala v različnih blagajnah, včasih na računu pristojne kmetijsko-zemljiške skupnosti, nato v občinskem, danes pa v državnem proračunu. Delež zbranih sredstev naj bi se skladno z zakonodajo namensko porabil v kmetijstvu.

Temeljni koncept obračunavanja odškodnine je ostajal enak. Višina odškodnine zaradi spremembe namembnosti kmetijskih zemljišč in gozdov naj bi bila določena sorazmerno s kakovostjo oziroma pridelovalnim potencialom zemljišča. Ta je bila do leta 2003 opredeljena prek sistema katastrske klasifikacije (katastrska kultura, katastrski razred in katastrski okraj), uvedba odškodnine v letu 2011 pa izhaja iz bonitetnih točk zemljiškega katastra. Boniteta zemljišč prav tako temelji na katastrski klasifikaciji. Metodologija pripisovanja bonitetnih točk s prevedbenimi preglednicami po katastrskih okrajih, ki smo jo uporabili, je pokazala nekaj presenetljivih rezultatov. Najboljši pašniki v katastrskem okraju Murska Sobota so na primer po pridelovalni sposobnosti (boniteti) primerljivi z najboljšimi njivami v katastrskem okraju Novo mesto. Tako se je tudi zmanjšala razlika višine odškodnine zaradi spremembe namembnosti med temi katastrskimi kulturami in razredi.

V raziskavi smo želeli preveriti, kako se je s časom spreminjala vrednost odškodnine zaradi spremembe namembnosti kmetijskih in gozdnih zemljišč ter smo se osredotočili na obdobje 1979–2012. Na podlagi analiz smo ugotovili, da so bile v posameznih obdobjih te odškodnine izredno visoke (v začetku devetdesetih let), v povprečju pa med obravnavanimi katastrskimi okraji (Murska Sobota, Novo mesto in Kranjska Gora) najvišje v katastrskem okraju Murska Sobota (nekdanja I. skupina katastrskih okrajev). Najvišje odškodnine so bile vedno določene za kmetijsko bolj intenzivna zemljišča (njive), kjer je tudi kakovost zemljišč najvišja, razmerje med najvišjimi in najnižjimi odškodninami različnih katastrskih kultur in razredov pa se je z leti zelo spreminjalo. Odškodnine so bile najnižje pred letom 1990, ko so se izredno povišale, plega tega so se povečale razlike v višini med posameznimi katastrskimi kulturami in razredi. Po letu 1990 je opazno padanje višine odškodnine, ki je bila v obdobju 2003–2011 celo ukinjena. V primerjavi z odškodninami iz obdobja 1990–2003 se je višina odškodnine na enoto površine z vnovično uvedbo v letu 2011 znižala, z izjemo katastrske kulture pašnik in gozd, kjer se je odškodnina povišala. Leta 2012 se je ta odškodnina zelo znižala, vendar tega zaradi neprimerljivosti površin, od katerih se odmerja odškodnina, nismo vključili v numerično raziskavo.

Razlog za vzpostavitev finančnih odškodnin ob spremembi namembnosti kmetijskih zemljišč je povsem jasen, gre za varovanje omejenega in dragocenega naravnega vira. Ni pa povsem jasno, ali ureditev dosega svoj namen, to je varovanje kmetijskih zemljišč pred neracionalno in nepremišljeno pozidavo ter smotrno namensko porabo zbranih denarnih sredstev. Predvsem rodovitna ravninska tla so v navzkrižju interesov kmetijskega, gradbenega, gospodarskega, prometnega in še katerega sektorja, kar zahteva veliko več kot le namensko plačilo zaradi spremembe namembnosti teh zemljišč.

## Literatura:

*Cimprič, T. (2012). Analiza višine odškodnine za spremembo namembnosti kmetijskih zemljišč v Sloveniji v obdobju 1979–2011. Diplomsko naloga. Ljubljana: Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo.*

*Drobne, S., Grilj, T., Lisec, A. (2009). Real estate market activity in Slovenia in 2000-2006. Geodetski vestnik, 53(3), 561–579.*

*Larsson, G. (1997). Land Management: Public Policy, Control and Participation. Stockholm: Bygghörsningsr det.*

*Lisec, A. (2007). Vpliv izbranih dejavnikov na tržno vrednost kmetijskih zemljišč v postopku množičnega vrednotenja kmetijskih zemljišč. Doktorska disertacija. Ljubljana: Univerza v Ljubljani.*

Lisec, A., Lobnik, F. (2007). Spreminjanje rabe kmetijskih zemljišč kot posledica urbanizacije v Sloveniji. V: M. Knapič (ur.), *Strategija varovanja tal v Sloveniji: zbornik referatov Konference ob svetovnem dnevu tal 5. decembra 2007* (str. 307–318). Ljubljana: Pedološko društvo Slovenije.

Lobnik, F., Hudnik, V., Mihelič, R., Prus, T., Vrščaj, B., Zupan, M. (2002). *Tla. Zbirka: Narava Slovenije*. Ljubljana: Biotehniška fakulteta, Center za pedologijo in varstvo okolja.

*Odlok o določitvi vrednosti točke za izračun odškodnine zaradi spremembe namembnosti kmetijskih zemljišč in gozda. Uradni list RS, št. 9/1990, 574.*

*Odlok o določitvi vrednosti točke za izračun odškodnine zaradi spremembe namembnosti kmetijskih zemljišč in gozda. Uradni list RS, št. 7/1991, 246.*

*Odlok o odškodnini zaradi spremembe namembnosti kmetijskih zemljišč in gozdov na območju občine Lendava. Uradne objave 13/1979.*

*Odlok o spremembi in dopolnitvi odloka o odškodnini zaradi spremembe namembnosti kmetijskih zemljišč in gozdov na območju občine Lendava. Uradne objave 5/1982.*

*Odlok o spremembah in dopolnitvah odloka o odškodnini zaradi spremembe namembnosti kmetijskega zemljišča ali gozda v občini Lendava. Uradne objave 16/1985.*

*Pokrajinski arhiv Maribor (2012). Arhivsko gradivo, upravne odločbe. Pridobljeno 10. 2. 2012.*

*Pravilnik o vzpostavitvi bonitete zemljišč. Uradni list RS, št. 35/2008, 3415–3461.*

*Stritar, A. (1990). Krajina, krajinski sistemi/raba in varstvo tal v Sloveniji. Ljubljana: Partizanska knjiga.*

*SURS (2012). Aktualni kazalniki – dinamični preračuni kazalnikov, revalorizacija denarnih zneskov. Ljubljana, Statistični urad RS. Pridobljeno 14. 4. 2012 s spletne strani: [http://www.stat.si/indikatorji\\_preracun\\_reval.asp](http://www.stat.si/indikatorji_preracun_reval.asp).*

*Šorn, S. (2012). Analiza višine katastrskega dohodka v obdobju 1990–2012 v savinjski statistični regiji. Diplomaska naloga. Ljubljana: Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo.*

*Temeljni zakon o izkoriščanju kmetijskega zemljišča. Uradni list FLRJ, št. 43/1959, 1008–1019.*

*Thematic Strategy for Soil Protection (COM(2006)231). Commission of the European Communities. Pridobljeno 10. 2. 2012 s spletne strani: [ec.europa.eu/environment/soil/pdf/com\\_2006\\_0231\\_en.pdf](http://ec.europa.eu/environment/soil/pdf/com_2006_0231_en.pdf).*

*UE Lendava (2012). Dokumentarno gradivo, upravne odločbe. Pridobljeno 10. 2. 2012.*

*Zakon o graditvi objektov. ZGO-1. Uradni list RS, št. 110/2002, 13084–13132.*

*Zakon o kmetijskih zemljiščih. ZKZ. Uradni list SRS, št. 26/1973.*

*Zakon o kmetijskih zemljiščih. ZKZ. Uradni list RS, št. 59/1996, 5132–5149.*

*Zakon o kmetijskih zemljiščih – uradno prečiščeno besedilo. ZKZ-UPB2. Uradni list RS, št. 71/2011, 9479–9498.*

*Zakon o spremembah in dopolnitvah Zakona o kmetijskih zemljiščih. Uradni list SRS, št. 1/1979, 63–82.*

*Zakon o spremembah in dopolnitvah zakona o kmetijskih zemljiščih. Uradni list SRS, št. 11/1981, 819.*

*Zakon o spremembah in dopolnitvah zakona o kmetijskih zemljiščih. Uradni list SRS, št. 1/1986, 37–47.*

*Zakon o spremembah in dopolnitvah zakona o kmetijskih zemljiščih. Uradni list RS, št. 9/1990, 563–564.*

*Zakon o spremembah in dopolnitvah Zakona o kmetijskih zemljiščih. ZKZ-C. Uradni list RS, št. 43/2011, 5681–5690.*

*Zakon o spremembah in dopolnitvah Zakona o kmetijskih zemljiščih. ZKZ-D. Uradni list RS, št. 58/2012, 6066–6067.*

*Zakon o urejanju prostora. ZUreP-1. Uradni list RS, št. 110/2002, 13057–13084.*

*Zakon o varovanju kmetijskih zemljišč pred njihovim spreminjanjem. Uradni list SRS, št. 44/1982, 2406–2407.*



**Prispelo v objavo: 9. april 2013**

**Sprejeto: 6. junij 2013**

**Tina Cimprič, dipl. ekon., dipl. inž. geod. (VS)**

Sving konzultanti d. o. o., Savska cesta 10, SI-1000 Ljubljana  
e-pošta: tina.cimpric@gmail.com

**doc. dr. Alma Zavodnik Lamovšek, univ. dipl. inž. arh.**

FGG - Oddelek za geodezijo, Jamova 2, SI-1000 Ljubljana  
e-pošta: alma.zavodnik-lamovsek@fgg.uni-lj.si

**doc. dr. Anka Lisec, univ. dipl. inž. geod.**

FGG - Oddelek za geodezijo, Jamova 2, SI-1000 Ljubljana  
e-pošta: anka.lisec@fgg.uni-lj.si