

Univerza
v Ljubljani

Fakulteta
*za gradbeništvo
in geodezijo*



DIPLOMSKA NALOGA

UNIVERZITETNI ŠTUDIJSKI PROGRAM PRVE STOPNJE GEODEZIJA IN GEOINFORMATIKA

Ljubljana, 2023

Univerza
v Ljubljani

*Fakulteta za
gradbeništvo in
geodezijo*



Kandidat/-ka:

Diplomska naloga št.:

Graduation thesis No.:

Mentor/-ica:

Predsednik komisije:

Somentor/-ica:

Član komisije:

Ljubljana, _____

POPRAVKI – ERRATA

Stran z napako

Vrstica z napako

Namesto

Naj bo

ZAHVALA

Zahvaliti se želim mentorici izr. prof. dr. Anki Lisec in somentorju asist. mag. Petru Golobu za pomoč in strokovno usmerjanje ob pisanju diplomske naloge.

Posebna zahvala gre univ. dipl. inž. geod. Gregorju Lojvcu, ki me je strokovno vodil ter izobraževal in brez katerega ta diplomska naloga ne bi nastala.

Seveda se zahvaljujem tudi moji družini, za stalno podporo v življenju nasploh.

BIBLIOGRAFSKO-DOKUMENTACIJSKA STRAN IN IZVLEČEK

UDK: 528.44:328.34(043.2)
Avtor: Leon Golub
Mentor: izr. prof. dr. Anka Lisec, univ. dipl. inž. geod.
Somentor: asist. mag. Peter Golob, univ. dipl. inž. geod.
Naslov: Analiza izbranih primerov vpisov stavb v kataster nepremičnin
Tip dokumenta: diplomska naloga – univerzitetni študij
Obseg in oprema: X, 42 str., 1 pregl., 33 sl., 1 pril., 19 vir.
Ključne besede: kataster nepremičnin, katastrski postopki, vpis stavbe in delov stavb, zakonodaja

Izvleček

V diplomskem delu smo analizirali selekcijo primerov vpisa stavb in delov stavb v kataster nepremičnin iz lastne prakse. Primeri so izbrani tako, da dobro ponazorijo izzive, s katerimi se soočajo izvajalci geodetskih storitev pri vpisu stavbe v kataster nepremičnin po Zakonu o katastru nepremičnin, ki je stopil v uporabo leta 2022. Pred analizo študijskih primerov kratko predstavimo in analiziramo zakonsko podlago in pravne spremembe, ki jih je prinesel novi zakon. Ogledamo si tudi vzorčen elaborat vpisa stavbe in delov stavbe, ki služi kot glavno vodilo pri izdelavi elaborata in je priskrbljen s strani Geodetske uprave RS. Pri analizi izbranih študijskih primerov predstavimo posamične izzive ter posebnosti in za njih predlagamo rešitve. Na podlagi preučitve zakonske podlage in analize elaboratov smo v razpravi izpostavili novosti in izzive, ki jih v zvezi s katastrskim vpisom stavb prinaša novi zakon.

BIBLIOGRAPHIC-DOCUMENTALISTIC INFORMATION AND ABSTRACT

UDC: 528.44:328.34(043.2)
Author: Leon Golub
Supervisor: assoc. prof. Anka Lisec, Ph. D.
Co-supervisor: assist. Peter Golob, M. Sc.
Title: The analysis of selected cases of building entries in the real estate cadastre
Document type: Graduation Thesis – University studies
Notes: 42 p., 1 tab., 33 fig., 1 ann., 19 ref.
Keywords: real estate cadastre, cadastral procedures, building registry, legislation

Abstract

In the diploma thesis, we analysed a selection of cases of registering a building in the real estate cadastre from our own practice. The cases are chosen to illustrate the challenges faced by the providers of surveying services when registering a building in the real estate cadastre under the Real Estate Registry Act (ZKN), which entered into force in 2022. Before the analysis of the case studies, the legal basis and the legal changes brought by the new Act are briefly introduced and analysed. We also look at a sample elaboration of the registration of a building and its parts, which serves as the main guide on how to produce an elaboration and is provided by the Surveying and Mapping Authority of the Republic of Slovenia. In the analysis of the selected case studies, we present the individual challenges and peculiarities and propose solutions for them. On the basis of the examination of the legal basis and the analysis of the case studies, the discussion highlights the novelties and challenges brought by the new law in relation to cadastral registration of buildings.

KAZALO

POPRAVKI – ERRATA.....	I
ZAHVALA.....	II
BIBLIOGRAFSKO-DOKUMENTACIJSKA STRAN IN IZVLEČEK	III
BIBLIOGRAPHIC-DOCUMENTALISTIC INFORMATION AND ABSTRACT	IV
KAZALO SLIK.....	VI
OKRAJŠAVE IN SIMBOLI / ABBREVIATIONS AND SYMBOLS.....	VIII
1 UVOD	1
1.1 Cilji naloge in teze	2
1.2 Struktura naloge.....	3
2 METODE IN »MATERIALI«	5
3 KLJUČNE ZAKONSKE SPREMEMBE ZA KATASTRSKI VPIS STAVBE	7
3.1 Neposredna bližina meje.....	8
3.2 Podatki o stavbi in delu stavbe v katastru nepremičnin.....	9
3.2.1 Tloris stavbe.....	10
3.2.2 Etaže	11
3.2.3 Višinske kote.....	11
3.2.4 Evidentirane letnice	11
3.2.5 Dejanska raba, prostori in površina dela stavbe.....	12
3.3 Vzorčni elaborat vpisa stavbe in delov stavbe Geodetske uprave RS	14
4 REZULTATI	17
4.1 Izbrani primeri vpisa stavbe in delov stavbe v kataster nepremičnin.....	17
4.1.1 Študijski primer 1.....	17
4.1.2 Študijski primer 2.....	19
4.1.3 Študijski primer 3.....	20
4.1.4 Študijski primer 4.....	23
4.1.5 Študijski primer 5.....	24
4.1.6 Študijski primer 6.....	26
4.1.6.1 Zahodna stavba S346	27
4.1.6.2 Severna stavba S347	28
4.1.6.3 Vzhodna stavba S348.....	30
4.1.7 Študijski primer 7.....	31
4.1.8 Študijski primer 8.....	33
4.2 Sklepne ugotovitve in razprava.....	37
5 ZAKLJUČEK	41
VIRI.....	43

KAZALO SLIK

Slika 1: Predpisane vrednosti neposredne bližine glede na šifrant položajne točnosti koordinat katastrskih mejnih točk (lastna grafična predstavitev)	9
Slika 2: Oblikovanje tlorisa stavbe (vir: Priporočila za vpis tipskih stavb, 2022).....	10
Slika 3: Skica vzorčnega elaborata vpisa stavbe (vir: Geodetska uprava RS).....	14
Slika 4: Načrt vzorčne stavbe – obrazec S2 (vir: Geodetska uprava RS).....	16
Slika 5: Študijski primer 1 – skica (lastna grafična predstavitev)	18
Slika 6: Študijski primer 2 – skica (lastna grafična predstavitev)	19
Slika 7: Študijski primer 3 – skica (lastna grafična predstavitev)	20
Slika 8: Študijski primer 3 - deli stavbe (lastna grafična predstavitev).....	21
Slika 9: Študijski primer 3 - etažni načrt četrte etaže (lastna grafična predstavitev).....	22
Slika 10: Študijski primer 3 – etaže (lastna grafična predstavitev)	22
Slika 11: Študijski primer 4 – skica (lastna grafična predstavitev)	23
Slika 12: Študijski primer 4 - aproksimacija krivulje (lastna grafična predstavitev)	23
Slika 13: Študijski primer 5 – skica (lastna grafična predstavitev)	24
Slika 14: Študijski primer 5 - situacija 1 (lastna grafična predstavitev).....	25
Slika 15: Študijski primer 5 - situacija 2 (lastna grafična predstavitev).....	25
Slika 16: Študijski primer 6 – skica (lastna grafična predstavitev)	26
Slika 17: Študijski primer 6, S346 – prerez stavbe (lastna grafična predstavitev)	27
Slika 18: Študijski primer 6, S346 - načrt stavbe (lastna grafična predstavitev).....	27
Slika 19: Študijski primer 6, S346 - etažni načrti stavbe (lastna grafična predstavitev)	28
Slika 20: Študijski primer 6, S347 - prerez stavbe (lastna grafična predstavitev).....	29
Slika 21: Študijski primer 6, S347 - prerez stavbe zahod-vzhod (lastna grafična predstavitev)	29
Slika 22: Določitev podzemnega tlorisa (vir: GEOblog, 2023: ID2985)	30
Slika 23: Študijski primer 6, S347 - načrt stavbe (lastna grafična predstavitev).....	30
Slika 24: Študijski primer 6, S348 - prerez stavbe (lastna grafična predstavitev).....	31
Slika 25: Študijski primer 6, S348 - načrt stavbe (lastna grafična predstavitev).....	31
Slika 26: Študijski primer 7 - skica (lastna grafična predstavitev).....	32
Slika 27: Študijski primer 8 – skica (lastna grafična predstavitev)	33
Slika 28: Študijski primer 8 - lastnosti točk (lastna grafična predstavitev)	34
Slika 29: Študijski primer 8 - tloris nadzemnega in podzemnega dela stavbe (lastna grafična predstavitev)	34
Slika 30: Študijski primer 8 - prerez stavbe (lastna grafična predstavitev).....	35
Slika 31: Pravila klasificiranja in razvrščanja (vir: Tehnična smernica TSG-V-006, 2022).....	35
Slika 32: nadstrešnica in nadstrešek (vir: Tehnična smernica TSG-V-006, 2022).....	36
Slika 33: Študijski primer 8 - skica 2 (lastna grafična predstavitev)	36

KAZALO PREGLEDNIC

Preglednica 1: Podatki v obrazcih za vpis stavbe v kataster nepremičnin	15
---	----

OKRAJŠAVE IN SIMBOLI / ABBREVIATIONS AND SYMBOLS

GNSS	Globalni navigacijski satelitski sistem (angl. <i>Global Navigation Satellite System</i>)
GURS	Geodetska uprava Republike Slovenije
GZ	Gradbeni zakon
ISK	Informacijski sistem kataster
REN	Register nepremičnin
SPZ	Stvarno pravni zakonik
ZEN	Zakon o evidentiranju nepremičnin
ZENDMPE	Zakon o evidentiranju nepremičnin, državne meje in prostorskih enot
ZKN	Zakon o katastru nepremičnin
ZPS	zemljišče pod stavbo

1 UVOD

Zbiranje, hranjenje in vzdrževanje podatkov je v današnjih časih nepogrešljivo. Na podlagi kakovostnih podatkov lahko sprejemamo boljše odločitve, učinkovito rešujemo probleme, izboljšujemo procese in smo splošno bolj informirani. Med drugimi so pomembni podatki o nepremičninah. Z njimi nadzorujemo prostorski razvoj in načrtujemo posege v prostor, preverjamo legalnost objektov, omogočamo pravilno obdavčenje nepremičnin, imamo pregled nad nepremičninskimi posli na trgu in mnogo več.

Za začetek sodobnega evidentiranja nepremičnin na našem ozemlju štejemo že cesarski patent, s katerim je 23. decembra 1817 Franc I. izdal ukaz za izvedbo stabilnega katastra v avstrijskih deželah. Takrat je bilo evidentiranje zemljišč namenjeno zgolj za odmero davka, že konec 19. stoletja je kataster s povezavo z zemljiško knjigo dobil pomembno pravno vlogo, danes pa lahko s sodobno tehnologijo dosežemo tudi širšo uporabo. S franciscejskim katastrom iz začetka 19. stoletja smo dobili podlago za postopen razvoj zemljiškega katastra v tako imenovani večnamenski kataster. Pomembno prelomnico na področju razvoja katastrov v Sloveniji predstavlja uvedba katastra stavb, ki je omogočil katastrski vpis stavb in je glavna tema diplomske naloge. Začetki katastra stavb segajo v leto 2000, ko je dobil pravno podlago v Zakonu o evidentiranju nepremičnin, državne meje in prostorskih enot (ZENDMPE, 2000). Od tedaj Geodetska uprava RS vodi in vzdržuje to evidenco ter trajno arhivira elaborate katastrskih vpisov stavb (Slak in sod., 2019).

Vse do 4. 4. 2022, ko se je začel uporabljati Zakon o katastru nepremičnin (v nadaljnjem besedilu: ZKN, 2021), je bil kataster stavb ločena evidenca od zemljiškega katastra. ZKN (2021) med drugim daje pravno osnovo za vzpostavitev, vodenje in vzdrževanje katastra nepremičnin, to je združena evidenca zemljiškega katastra in katastra stavb. Opredeljuje pa tudi pravila vzdrževanja evidence državne meje, registra prostorskih enot in registra naslovov. ZKN (2021) je naslednik Zakona o evidentiranju nepremičnin (ZEN, 2006).

S sprejetjem novega zakona je prišlo do precejšnjih sprememb na področju katastrskega vpisa stavb. Največja prilagoditev je bila potrebna ravno pri vpisu stavb v kataster zaradi združitve zemljiškega katastra in katastra stavb v enotno evidenco. Tudi same definicije stavb in temeljnih lastnosti stavb so se spremenile. Stavbo sedaj definira tloris stavbe, v nasprotju s prejšnjim zakonom, ko jo je definiralo zemljišče pod stavbo (v nadaljevanju: ZPS). Nov pojem neposredna bližina meje je postopku vpisovanja stavbe v nekaterih primerih vsilil še ureditev meje. V kataster se je začela evidentirati stavbna pravica in služnost. Vse to in še več je spremenilo postopek vpisa stavbe v kataster in prineslo nove izzive geodetski stroki.

Za zagotavljanje izvajanja nalog po ZKN (2021) in vzdrževanje podatkov katastra nepremičnin se je vzporedno z novo zakonodajo vzpostavil Informacijski sistem kataster (ISK). Pooblašeni geodeti, sodni izvedenci geodetske stroke in pooblašeni projektanti v ISK pridobivajo podatke katastra nepremičnin in povezanih evidenc, ki jih potrebujejo za izvedbo inženirskega dela katastrskih postopkov. Prav tako se v sistemu katastrske postopke objavi in se izdelane elaborate odda v vpogled Geodetski upravi RS. Zaposleni na Geodetski upravi RS vodijo upravni del katastrskih postopkov. (e-prostor, 2023) Vlaganje zahtevkov za evidentiranje podatkov o nepremičninah na Geodetsko upravo RS je postalo zgolj

elektronsko, razen če zakon ne določa drugače. Dokumente s podpisi je potrebno oddati v skenirani obliki, izvirnike pa mora geodetsko podjetje hraniti najmanj pet let (Lisec, 2022).

Vredno je omeniti, da je bilo prehodno obdobje po uveljavitvi ZKN občutno problematično, kar se med drugim odraža tudi na forumih (GEOblog, 2023). Izvajalci geodetskih storitev so se bili primorani naučiti praktično vse znova. Geodetska uprava RS je sicer nudila izobraževanje geodetski stroki, a je bilo le to v mnogih neučinkovito. Informacijski sistem kataster ni bil v celoti pripravljen za široko uporabo v zadostnem času. Prav tako je bila migracija podatkov izvedena z zamudo, to je 28. 6. 2022, in ne do 3. 4. 2022, kot to predpisuje 138. člen ZKN (2021). Zaradi teh dejavnikov se je potrebovalo veliko časa, da se je elaborate začelo uspešno pripravljati in oddajati s strani geodetskih podjetij, ter da jih je Geodetska uprava RS pregledala in izdala odločbe. Z uveljavitvijo novega zakona je posledično nastala tudi škoda, tako geodetskim podjetjem in sodnim izvedencem, kot tudi investitorjem in kupcem / prodajalcem nepremičnin (Kovač, 2022).

Ravno zaradi teh izzivov nas v nalogi zanima, kakšne spremembe je prinesel ZKN (2021) pri vpisu stavbe v kataster nepremičnin. Pri tem smo se predvsem osredotočili na konkretne izzive vpisa stavbe v kataster nepremičnin, ki jih je povzročila nova zakonodaja.

1.1 Cilji naloge in teze

Namen naloge je preučiti postopek katastrskega vpisa ter vsebine elaboratov za vpis stavbe v kataster nepremičnin, kot to določa Zakon o katastru nepremičnin (ZKN, 2021). Sam zakon prinaša na tem področju več sprememb, kar je tudi glavni motiv diplomske naloge. Analizi zakonskega okvirja bo sledil pregled primera elaborata vpisa stavbe v kataster, ki smo ga pridobili na Geodetski upravi RS. Tako imenovani vzorčen primer bo služil kot podlaga in primerjava za analizo izbranih primerov iz prakse. Vsi izbrani primeri vpisa stavbe v kataster so iz lastne prakse. Elaborate sem izdeloval sam, pod nadzorom pooblaščenega geodeta, kar je pomembno za poznavanje vsebine in izzivov konkretnih primerov. Cilj naloge je torej tudi prepoznati zaplete ter posebnosti, ki se pojavijo pri izdelavi elaborata vpisa stavbe v kataster po ZKN (2021) in za njih predlagati rešitve.

Na podlagi preučitve zakonskega okvirja in analize elaboratov bomo v razpravi izpostavili novosti in izzive, ki jih v zvezi s katastrskim vpisom stavb prinaša novi zakon. Pri tem smo oblikovali dve hipotezi, ki se glasita:

- **Povezava stavbe in parcele preko tlorisa stavbe prinaša potrebo po novi pravni ureditvi glede lastništva stavbe.**
Obrazložitev: nova vrsta povezave stavbe in parcele (tloris stavbe) pomeni, da se večkrat soočamo s seganjem stavbe v sosednje parcele, zapletenimi preseki tlorisov stavb ter določevanjem območij služnosti/stavbnih pravic.
- **Vpis stavbe v kataster nepremičnin zahteva predhodno ugotavljanje poteka parcelnih mej za parcele, na katerih stoji stavba.**
Obrazložitev: Nove določbe ZKN (2021) zahtevajo preverjanje neposredne bližine parcelne meje in v praksi pogosto pomeni obvezno ureditev parcelne meje ob vpisu stavb v kataster nepremičnin.

1.2 Struktura naloge

Naloga je sestavljena iz petih poglavij. Prvo poglavje je uvod, v katerem se kratko predstavi začetke katastra in evidentiranja stavb, novosti, ki jih je prinesel Zakon o katastru nepremičnin (ZKN, 2021) ter zakaj je vpis stavbe v kataster v Sloveniji potreben.

Drugo poglavje je namenjeno kratki predstavitvi zakonskega okvirja. Bistvo tega poglavja ni podrobna predstavitev zakonodaje, temveč pojasnitev glavnih zakonskih določil, ter predstavitvi temeljnih podatkov o stavbi in delih stavb, ki so ključni za razumevanje vsebine naloge. Poudarek je tudi na posebnostih evidentiranja stavbe in njenih delov. V tem poglavju je predstavljen tudi vzorčni primer elaborata za vpis stavbe v kataster nepremičnin, izdelan na Geodetski upravi RS.

V tretjem poglavju so podrobneje opisane metode in materiali, ki se jih obravnava in uporabi v analitičnem delu.

Četrto poglavje je namenjeno predstavitvi rezultatov analize primerov iz prakse in je glavni del naloge. Na koncu poglavja je razprava, v kateri povzamemo ugotovitve in na širše govorimo o vpisu stavb v kataster ter izzivih pri tem po veljavni zakonodaji.

V zadnjem, petem poglavju nalogo sklenemo s širšim povzetkom in zaključimo z glavnimi ugotovitvami.

»Ta stran je namenoma prazna.«

2 METODE IN »MATERIALI«

Diplomsko delo je razdeljeno na dva dela. V prvem delu smo preučili novosti zakonodaje, ki jih prinaša ZKN (2021) s podzakonskimi predpisi na področju katastrskega vpisa stavbe v povezavi z določevanjem tlorisa stavbe oziroma povezave stavbe z zemljiško parcelo. Za predstavitev zakonodaje smo uporabili opisno metodo.

V drugem delu smo problematiko obravnavali na temelju študije izbranih primerov iz prakse. Kriterij za izbor študije primerov je bil, da je primer iz lastne prakse in se nanaša na tematiko, ki jih naslavlja hipotezi. Z analizo primerov smo namreč želeli preveriti pravilnost domnev, ki smo jih oblikovali v začetku naloge. Za samo nalogo smo morali omejiti število obravnavanih primerov, skupaj smo izbrali osem primerov in sicer:

- **Študijski primer 1**, ki obravnava vpis dveh stavb v kataster nepremičnin, kjer se tlorisa prekrivata in stavbi ležita na več parcelah istega lastnika.
- **Študijski primer 2**, ki obravnava vpis sprememb podatkov o katastrsko vpisani stavbi po ZEN (2006) v kataster nepremičnin zaradi spremenjenega tlorisa po dozidavi, kjer tloris stavbe leži na več parcelah istega lastnika.
- **Študijski primer 3**, ki obravnava vpis sprememb podatkov o katastrsko vpisani stavbi po ZEN (2006) v kataster nepremičnin zaradi spremenjenega tlorisa in notranje preureditve prostorov (delitev dela stavbe), kjer tloris stavbe poteka po parcelni meji in tudi posega v sosednje parcele.
- **Študijski primer 4**, ki obravnava vpis krajne vrstne stavbe v kataster nepremičnin, kjer je tloris stavbe delno ukrivljen in prav tako poteka po parcelni meji.
- **Študijski primer 5**, ki obravnava vpis sprememb podatkov o katastrsko vpisani stavbi po ZEN (2006) v kataster nepremičnin zaradi spremenjenega tlorisa po dozidavi, kjer stavba sega v sosednje parcele.
- **Študijski primer 6**, ki obravnava vpis treh samostoječih stavb v kataster nepremičnin za namen pridobivanja uporabnih dovoljenj.
- **Študijski primer 7**, ki obravnava vpis dvostanovanjske stavbe v kataster nepremičnin, kjer se izvaja tudi parcelacija po poteku tlorisa stavbe.
- **Študijski primer 8**, ki obravnava vpis sprememb podatkov o katastrsko vpisani stavbi po ZEN (2006) v kataster nepremičnin zaradi spremenjenega tlorisa stavbe po dozidavi, kjer je stavba v bližini neurejenega dela parcelne meje.

Primere smo predstavili tako grafično s skicami situacije, kjer smo za kartografski prikaz uporabili veljavni topografski ključ in določila aktualnih navodil (Navodila za izpolnitev obrazcev Priloge 5 Pravilnika o vodenju katastra nepremičnin, 2022), kot tudi opisno za podrobno predstavitev posamičnih

primerov vpisa stavb v kataster nepremičnin. Kot že omenjeno, je vsak izbran primer namenjen ponazoritvi posameznih posebnosti pri izvedbi postopka vpisa stavbe v kataster po Zakonu o katastru nepremičnin (ZKN, 2021). Posebnosti se analizira in predstavi z:

- vhodnim problemom,
- pristopom in rešitvijo.

Samo situacijo, to je vhodni problem, in predlog rešitve smo pripravili s programsko rešitvijo GeoProX. Slovenskim podjetjem, ki se ukvarjajo z izvajanjem katastrskih postopkov, je nepogrešljiva ena izmed dveh programskih rešitev. GeoProX in GEOS10 sta do danes edini programski rešitvi, ki geodetom omogočata pripravo oddajnih datotek skladno z ZKN (2021) in podzakonskimi akti. V tej diplomski nalogi smo primere analizirali z uporabo programa GeoProX. Izbira programske opreme za izvedbo katastrskega postopka vsebinsko ne pomeni nobene razlike. Podatke smo pridobili v geodetskem podjetju, kjer sem sodeloval pri katastrskih postopkih kot študent (študentsko delo), in vsebujejo tako uradne podatke katastra nepremičnin, ki smo jih pridobili preko e-portala na Geodetski upravi RS, kot podatke lastne geodetske izmere. Z namenom varovanja osebnih podatkov so na skicah imena strank v postopku izmišljena. Prav tako ni prikazanega podatka o katastrski občini, v kateri se je postopek izvedel.

Na koncu predstavitve rezultatov analize izbranih primerov smo izvedli sintezo, v kateri povzamemo vse ugotovitve. V razpravi smo dodali še lastna stališča in predvsem izpostavili najbolj pereče izzive iz prakse, ki jih po našem mnenju zakonodaja in podzakonski predpisi ne naslavlja dovolj podrobno za nedvoumno izvedbo v praksi.

3 KLJUČNE ZAKONSKE SPREMEMBE ZA KATASTRSKI VPIS STAVBE

Potreba po vpisu stavb v kataster je v zadnjih letih vse večja. Obveznost vpisa novih stavb v kataster se je v Sloveniji začela leta 2003, ko je v veljavo stopil Zakon o graditvi objektov (ZGO-1, 2002). Obvezen je postal vpis za vse nove stavbe, za katere je bilo potrebno pridobiti gradbeno dovoljenje, in za vse tiste, za katere se je pridobivalo uporabno dovoljenje. Za vpis že stoječih stavb takrat ni bilo eksplicitnih razlogov, razen ob vpisu etažne lastnine. Leta 2006 smo dobili Zakon o evidentiranju nepremičnin (ZEN, 2006), ki je v 81. členu spet navajal obveznost vpisa vseh novih stavb v kataster stavb. Z dopolnitvijo 81. člena ZEN leta 2018 (ZEN-A, 2018) se je dodala še obveznost vpisa v kataster stavb za vse stavbe, ki niso evidentirane v Registru nepremičnin (REN). Leto 2018 je tudi leto, ko je bil uveljavljen Gradbeni zakon (GZ, 2017), ko je uporabno dovoljenje dobilo večji pomen. S sprejetjem ZKN (2021) je obveznost vpisa stavbe v kataster ostala po večini nespremenjena. Glavni razlogi vpisa stavbe v kataster so danes torej: izgradnja nove stavbe, ko geodetska uprava ugotovi, da stavba ni evidentirana in bi morala biti, pridobivanje uporabnega dovoljenja in pridobivanje odločbe o legalizaciji stavbe. Nove stavbe brez uporabnega dovoljenja ne morejo pridobiti niti hišne številke. Za promet nepremičnin in bančne kredite je legalen objekt z uporabnim dovoljenjem pogoj. Starejših stavb, ki v kataster nepremičnin še niso vpisane, je ogromno, zato na tem področju geodetsko stroko čaka še veliko dela. Največja sprememba na področju evidentiranja stavb v Sloveniji, ki jo prinaša Zakon o katastru nepremičnin (ZKN, 2021), je združitev zemljiškega katastra in katastra stavb v enotno evidenco.

Z vidika katastrskega vpisa stavbe pa je ena pomembnejših sprememb opredelitev tlorisa stavbe kot predmet povezave s parcelo in s tem določitve območja urejenih lastninskih razmerij na zemljišču, ki pripada stavbi, in na stavbi. Glede na definicijo nepremičnine po Stvarno pravnem zakoniku (SPZ, 2002), bi namreč morala lastniška razmerja med stavbo in parcelo že v preteklosti biti urejena glede na maksimalen obris stavbe. Kot je navajal 24. člen ZEN (2006), je zemljišče pod stavbo navpična projekcija preseka stavbe z zemljiščem na ravnino. S tem je bila povezava stavbe, to je njenega maksimalnega obsega) z zemljiščem v katastru neusklajena z definicijo nepremičnine po SPZ (2002). Stavbna pravica je pravica imeti zgrajeno zgradbo nad ali pod tujo nepremičnino (1. odstavek 256. člena SPZ). Poznamo tudi načelo povezanosti zemljišča in objekta, ki narekuje, da vse, kar je po namenu trajno spojeno ali je trajno na nepremičnini, nad ali pod njo, je sestavina nepremičnine. Torej, če najbolj izpostavljen del stavbe oziroma maksimalni obris stavbe sega nad ali pod tujo nepremičnino, mora lastnik stavbe imeti urejeno stavbno pravico ali služnost, v nasprotnem primeru je poligon tlorisa stavbe na sosednji parceli tudi sestavina sosednje parcele. Dosedanja določila ZEN (2006) glede povezave stavbe s parcelo je bilo nujno uskladiti z definicijo nepremičnine po SPZ (2002) in zato je tloris postal nosilec povezave stavba parcela in s tem določevalec lastninskih odnosov. Tloris stavbe je opredeljen v 23. členu ZKN (2021), problematika pa je izpostavljena tudi pri obrazložitvi tega člena pri predlogu zakona (Predlog Zakona o katastru nepremičnin, 2019).

Druga velika novost ZKN (2021), ki je relevantna tudi pri katastrskem postopku katastrskega vpisa stavbe in njenega dela, je neposredna bližina parcelne meje. Namen vpeljave tega pojma je izogibanje nevednega določevanja točk oboda stavbe na sosednjih parcelah. Če se v postopku v kataster nepremičnin dodaja katastrske točke, ki so v neposredni bližini meje in določajo tloris stavbe, je po novem zakonu potrebna ureditev meje.

Pomembna novost je nadalje nov katastrski postopek določitve območja stavbne pravice ali območja služnosti. Do sedaj sta bili stavbna pravica ali služnost zavedena zgolj v zemljiški knjigi sta bili vezani na zemljiško parcelo. Po določilih ZKN (2021) je možno določiti območje stavbne pravice ali služnosti, ki lahko leži tudi na delu parcele ali na več parcelah, in se naknadno vpiše v zemljiško knjigo. Določitev omenjenega območja je za takšne namene nadomestilo parcelacijo, v izogib drobljenju parcel. Območje stavbne pravice na primer določajo točke, ki imajo enake atribute kot točke, ki določajo tloris stavbe ali sestavino dela stavbe. Tudi v teh primerih je prav tako potrebno upoštevati neposredno bližino meje.

Lastnik stavbe, ki ima stavbo, katastrsko vpisano po ZKN (2021), delno na tuji parceli, bo imel dokončno urejeno lastninsko razmerje šele ko bo na območju tlorisa stavbe na tuji parceli imel v zemljiško knjigo vpisano stavbno pravico ali služnost ali pa bo ustrezno parcelno preoblikoval zemljiško parcelo. To je tudi eden od pogojev za pridobivanje odločbe o legalizaciji ali uporabnega dovoljenja. Za tiste, ki imajo stavbo katastrsko vpisano po ZEN (2006), veljajo v tem pogledu milejša določila. Vseeno lahko stopajo v postopek legalizacije, čeprav imajo na parceli stavbo določeno neskladno s SPZ (2002).

Pomembno je omeniti tudi, da kadar tloris stavbe sega preko (urejene) meje, na presečišču tlorisa z mejo nastane točka. Točko, ki predstavlja krajišče daljice, ki razmejuje parcele (tj. krajišče meje), pa je, po določilih ZKN (2021), potrebno označiti, kar predstavlja v praksi pogosto velik izziv.

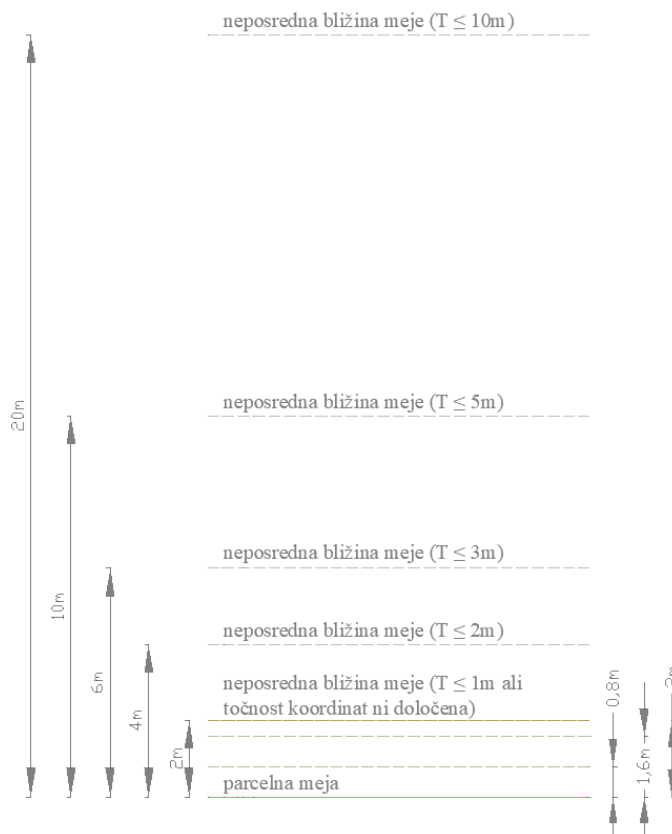
V nadaljevanju nekoliko podrobneje predstavljamo novosti, ki jih v povezavi z vpisom stavb v kataster nepremičnin prinaša ZKN (2021) in jih naslavljamo v našem delu.

3.1 Neposredna bližina meje

V katastrskem postopku vpisovanja stavbe in dela stavbe se v kataster nepremičnin vpiše tloris stavbe, za katerega je potrebno preveriti pogoj neposredne bližine meje. Zakon pravi, da

če poligon tlorisa stavbe poteka po meji parcele ali v neposredni bližini meje parcele, mora biti meja parcele določena s točnostjo višjo od 1 m, če meja parcele ni urejena (4. odstavek 93. člena ZKN).

Kriteriji za določitev neposredne bližine meje parcele so določeni v 31. členu Pravilnika o vodenju podatkov katastra nepremičnin (2022). Neposredna bližina meje se določa za vsak del meje posebej. Enaka je dvakratniku ocenjene položajne točnosti obstoječega dela meje parcele. Če je položajna točnost koordinat točk daljice parcelne meje različna, se položajna točnost dela meje določi z linearno interpolacijo položajne točnosti točk, ki določata krajišči daljice. V primeru, da položajna točnost obstoječe meje ni določena, mora biti razdalja med novo mejo ali stavbo in obstoječo mejo večja od 2 m. Če točka daljice meje nima določene točnosti koordinat in je bila koordinata določena z numeričnimi metodami izmere in na podlagi izmere izdelani načrti, se šteje, da je neposredna bližina meje na teh območjih določena z dvakratno grafično natančnostjo merila načrta. Za načrte v merilu 1 : 1000 je neposredna bližina meje določena z 0,8 metra, za načrte v merilu 1 : 2000 je enaka 1,6 metra, za načrte v merilu 1 : 2500 pa 2 metra. Na sliki 1 so prikazane predpisane vrednosti neposredne bližine delov mej glede na točkam določene položajne točnosti v katastru nepremičnin iz šifrant (manjkajo točnosti do 25 m, do 50 m in točnosti boljše od 1 m).



Slika 1: Predpisane vrednosti neposredne bližine glede na šifrant položajne točnosti koordinat katastrskih mejnih točk (lastna grafična predstavitev)

Ni pa se nujno zanašati zgolj na podatke o točnosti, ki so zavedeni v katastru nepremičnin. Če je možno na podlagi podatkov iz zbirke listin ugotoviti položajno točnost koordinat točk meje parcele, lahko določimo neposredno bližino meje z dvakratnikom ugotovljene položajne točnosti. Kadar lahko ugotovimo položajno točnost točk meje boljše od 1 metra, nam parcelne meje ni potrebno urejati in smo še vedno v skladju s 4. odstavkom 93. člena ZKN. V primeru, ko se ob upoštevanju podatkov iz zbirke listin izvede koordinatni vklop tlorisa stavbe, se po potrebi grafično prilagodi tudi okolica, tako da se ohranijo izračunana medsebojna razmerja med tlorisom stavbe in mejo parcele. Točkam meje parcele se popravijo koordinate in se jim določi nova šifra točnosti, brez da urejamo parcelno mejo. Geodet, v okviru izvedene analize arhivskih podatkov, v strokovnem poročilu poda obrazložitev, s katero zagotovi zadostno dejansko točnost (GEOblog, 2023: ID2963).

3.2 Podatki o stavbi in delu stavbe v katastru nepremičnin

Stavbe, ki jih vpisujemo v kataster nepremičnin so opredeljene v ZKN (2021). Zakon jih definira kot pokrite objekte, v katere se lahko vstopi in so namenjeni bivanju, opravljanju dejavnosti ali zaščiti, ki jih ni mogoče prestaviti brez škode za njihovo substanco.

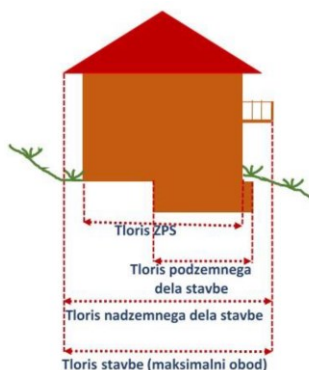
V kataster nepremičnin evidentiramo zgolj stavbe, ne pa gradbeno inženirskih objektov in drugih gradbenih posegov. Edini gradbeno inženirski objekt, ki ga zakon obravnava kot stavbo je elektrarna. Posameznih objektov kulturne dediščine, kot so umetniška in podobna obeležja, ki so izvedena kot stavbe, nepokrita prezentirana arheološka najdišča in ruševine, ki so kulturna dediščina, ne vpisujemo v kataster nepremičnin. Vsaka stavba ima oziroma dobi svojo identifikacijsko številko stavbe. Številka

stavbe je sestavljena iz šifre katastrske občine in številke, določene znotraj katastrske občine. Vsaka stavba ima vsaj en del stavbe. Del stavbe je funkcionalna celota prostorov v stavbi, primerna za samostojno uporabo. Če je na stavbi vzpostavljena etažna lastnina, so skupni prostori opredeljeni kot splošni ali posebni skupni deli v lasti vsakokratnih etažnih lastnikov. Deli stavb naj bi bili oblikovani po lastniškem principu in le izjemoma po rabi posameznih prostorov (Priporočila za vpis tipskih stavb, 2022).

Podatki, ki se vodijo v katastru nepremičnin so opredeljeni v 11. členu ZKN. V naslednjih podpoglavjih bodo opisani glavni podatki o stavbi in podatki o delih stavbe, in kaj je pri evidentiranju posameznih podatkov pomembno.

3.2.1 Tloris stavbe

Tloris stavbe je definiran kot navpična projekcija zunanjšega obrisa celotne stavbe na ravnino. Posebej se določi tudi tloris nadzemnega dela stavbe, ki je navpična projekcija zunanjšega obrisa nadzemnega dela stavbe na ravnino, tloris podzemnega dela stavbe, ki je navpična projekcija zunanjšega obrisa podzemnega dela stavbe na ravnino, in tloris zemljišča pod stavbo, ki je navpična projekcija preseka stavbe z zemljiščem na ravnino (slika 2). Grafični podatki o tlorisih iz tega odstavka se v katastru nepremičnin modelirajo kot poligoni (prvi odstavek 23. člena ZKN, 2021).



Slika 2: Oblikovanje tlorisa stavbe (Vir: Priporočila za vpis tipskih stavb, 2022)

Tloris stavbe je torej maksimalni obris stavbe. Zajeti mora skrajne točke napušča strehe (brez žlebov), balkonov in teras, podzemnih delov (zunanje stene), nadstreškov nad vhodi (če niso montažni) in skrajne točke zunanjih stopnic, ki so gradbena sestavina stavbe (Priporočila za vpis tipskih stavb, 2022). Iz tega razloga je lahko tloris stavbe precej kompleksnejši oblik kot tloris zemljišča pod stavbo, ki se je v kataster nepremičnin vpisoval po predhodnem zakonu (ZEN, 2006).

Tretji odstavek 23. člena ZKN narekuje, da če stavba stoji na več parcelah, se tloris stavbe na vsaki parceli, na kateri stoji stavba določi s svojim poligonom. Daljice, ki določajo tloris stavbe, in daljice, ki določajo mejo parcele so lahko skupne. Prav tako se površina tlorisa stavbe shrani za vsako parcelo posebej.

Ko tloris stavbe seka parcelno mejo, se na preseku določi točka. ZKN (2021) določa, da morajo biti vse urejene točke na parcelni meji označene in imeti določene koordinate v referenčnem državnem

koordinatnem sistemu. Del meje, ki ga tloris stavbe seka, mora biti predhodno urejen ali se istočasno uredi.

3.2.2 Etaže

Pojem etaža je v slovenskem slovarju knjižnega jezika definirana kot del stavbe med dvema stropoma.

ZKN (2021) etažo definira kot prostor med dvema zaporednima stropnima konstrukcijama ali med zadnjo stropno konstrukcijo in streho, pri čemer se pohodne terase glede na konstrukcijo lahko štejejo kot etaže, kot prva etaža pa se šteje prostor med tlemi in prvo stropno konstrukcijo (3. člen ZKN).

Etaža se modelira s poligonom etaže, številko etaže ter višino tal in višino etaže. Poligon etaže je navpična projekcija zunanjega obrisa etaže na ravnino. Etaže se oštevilčijo od najnižje etaže v stavbi navzgor. Posebej se določi etaža, ki je pritlična. Višina etaže je razdalja od tal do stropa. Višina tal etaže je nadmorska višina tal etaže. Bruto tlorisna površina stavbe je vsota bruto površin vseh etaž stavbe. (prvi odstavek 25. člena ZKN).

Če ima etaža različne višine, se upošteva prevladujoča višina. Enako velja za nadmorsko višino etaže. Če ima stavba medetaže, se štejejo kot svoje etaže (Pravilnik o vodenju katastra nepremičnin, 2022).

3.2.3 Višinske kote

V katastru nepremičnin evidentiramo tri višinske kote stavbe, ki so obrazložene v 13. členu Pravilnika o vodenju katastra nepremičnin (2022), in sicer:

- najnižja višinska kota stavbe (H1),
- najvišja višinska kota stavbe (H2),
- karakteristična višina stavbe (H3).

Najnižja višinska kota stavbe je višina tlaka v prvi etaži. H1 lahko praviloma enačimo z nadmorsko višino 1. etaže.

Najvišja višinska kota stavbe je najvišja višina strehe ali zidanega dela stavbe. Glede na pravilnik, bi morali izmeriti višinsko koto zidanega dimnika, če je le ta najvišji del stavbe.

Karakteristična višina stavbe je višina terena ob glavnem vhodu v stavbo glede na površje zemljišča.

3.2.4 Evidentirane letnice

Za stavbo se shranjujejo tudi podatki o letu izgradnje, letu obnove fasade in letu obnove strehe. Leto obnove fasade je leto ko je bila obnovljena več kot polovica fasade na stavbi, leto obnove strehe pa leto, ko je bila zamenjana več kot polovica strešne kritine ali več kot polovica njene nosilne konstrukcije (Priporočila za vpis tipskih stavb, 2022). Pravila za določevanje leta izgradnje so napisana v 26. členu ZKN. Leto izgradnje stavbe je leto pridobitve gradbenega dovoljenja. Za stavbe brez uporabnega dovoljenja je podatek o letu izgradnje stavbe leto, ko je bila stavba zgrajena. V primeru rekonstrukcije stavbe ali prizidave pa je podatek o letu izgradnje stavbe leto, ko je bila izvedena rekonstrukcija stavbe

ali prizidava. To pomeni, da se podatek o dejanskem letu izgradnje, v primeru rekonstrukcije ali prizidave, izgubi.

Za del stavbe se shranjuje podatek o letu obnove inštalacij in letu obnove oken. Podatek o letu obnove inštalacij se določi kot leto, ko sta bili v delu stavbe zamenjani ali obnovljeni najmanj dve glavni inštalaciji (voda, kanalizacija, elektrika, ogrevanje). Podatek o letu obnove oken pa se določi kot leto, ko je bila na delu stavbe zamenjana ali obnovljena več kot polovica oken (Priporočila za vpis tipskih stavb, 2022).

3.2.5 Dejanska raba, prostori in površina dela stavbe

V katastru nepremičnin se zbirajo in shranjujejo podatki o vrsti prostorov v stavbi. Možne vrste prostorov so odvisne od dejanske rabe dela stavbe. V prilogi 2 Pravilnika o načinu vodenja podatkov katastra nepremičnin (2022) najdemo opise vrst dejanskih rab dela stavbe, opise prostorov ter njihovo minimalno površino in povezavo (šifre) dejanske rabe delov stavb na klasifikacijo vrst objektov CC-SI. V njem je določenih osem skupin dejanskih rab, in sicer:

- stanovanjska raba,
- gostinska raba,
- poslovna in upravna raba,
- trgovska raba in storitvene dejavnosti,
- raba za promet in izvajanje elektronskih komunikacij,
- industrijska raba in skladišča,
- raba splošnega družbenega pomena in
- druga nestanovanjska raba.

V vsaki skupini so opredeljene podrobnejše dejanske rabe. Katera vrsta prostora se lahko veže na posamezno dejansko rabo dela stavbe, je določeno z dokumentom Podrobnejši način merjenja prostorov, izračun neto tlorisne površine dela stavbe in površine prostorov ter način določitve uporabne površine dela stavbe in prostornine rezervoarjev in silosov (priloga 3 Pravilnika o vodenju podatkov katastra nepremičnin, 2022). Vrste prostorov, ki se na primer lahko določijo pri stanovanjski rabi so:

- bivalni prostor (sem spada dnevna soba, kuhinja, soba, kopalnica, stranišče, notranje stopnice, hodnik, predsoba...),
- garaža (zaprt prostor, namenjen parkiranju vozila),
- garažni parkirni prostor (odprt prostor, namenjen parkiranju vozila),
- shramba, sušilnica, pralnica (se ne nahaja v kleti),
- klet (nebivalni prostor, ki se nahaja v kletni ali pritlični etaži),
- tehnični prostor (prostor, kjer se nahaja strojna oprema, komunikacijska oprema...),
- odprta terasa, balkon, loža (sem spadajo tudi zunanje stopnice),
- zaprta terasa, balkon, loža,
- prostor z omejeno uporabo (višina stropa je manjša od 1,6 m),
- nedokončan prostor.

Seštejejo se vsi istovrstni prostori znotraj dela stavbe. Seštevek mora dosegati minimalno površino določeno v pravilniku (npr. bivalni prostor 10 m²). V kolikor jo ne, površino tega prostora prištejemo k površini prostora, ki ima najbolj podobno uporabo.

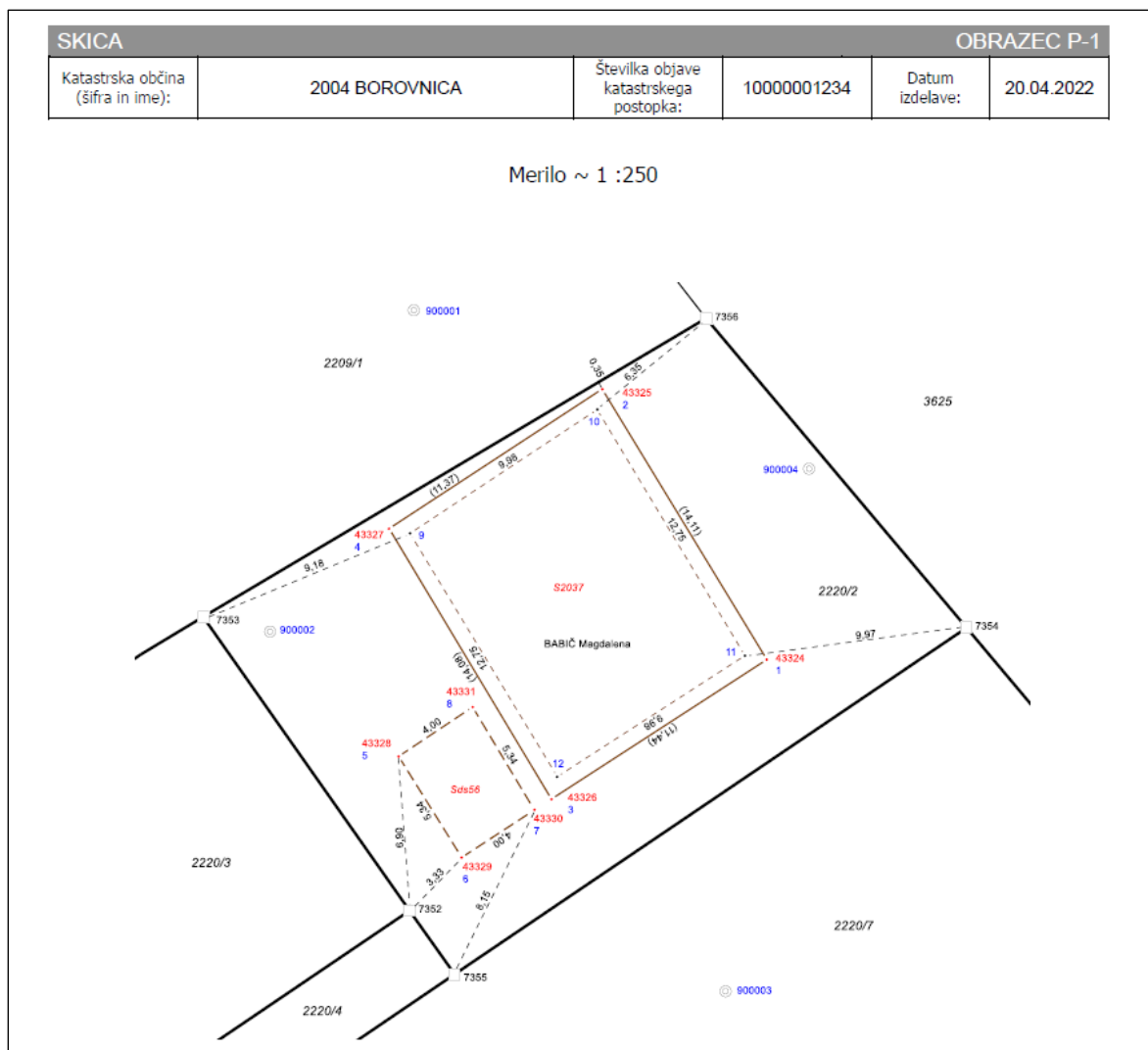
Pri stanovanjski rabi je obvezno izpolnjen prostor bivalni prostor oziroma nedokončan prostor, kadar evidentiramo stavbo, ki ni dokončana. Ko so prostori končani je potreben vpis sprememb, kjer se pravilno razvrsti vrste prostorov.

Površine stopnišča se določi tako, da se izračuna površina prostora, ki ga stopnice zavzemajo v vsaki etaži, v kateri se stopnice nahajajo. Torej, ko imamo stopnišče, ki vodi iz ene etaže v drugo, se površina stopnic prišteje k vsaki etaži, če se stopnice ne prekrivajo z drugim prostorom v etaži.

Seštevek vseh površin prostorov je neto tlorisna površina. Dobimo tudi uporabno površino. V uporabno površino se vtevajo le določene vrste prostorov (Priporočila za vpis tipskih stavb, 2022).

3.3 Vzorčni elaborat vpisa stavbe in delov stavbe Geodetske uprave RS

Preden se lotimo izbranih primerov iz prakse, predstavljamo elaborat, ki ga je pripravila Geodetska uprava RS kot primer pravilno izdelanega elaborata po ZKN (2021). Celoten vzorčni elaborat je med prilogami te diplomske naloge (Priloga A). Na sliki 3 je prikazana skica vzorčnega primera, ki je skladna z določili 46. člena Pravilnika o vodenju podatkov katastra nepremičnin (2022).



Slika 3: Skica vzorčnega elaborata vpisa stavbe (vir: Geodetska uprava RS)

V postopku tega vzorčnega elaborata se v kataster vpisuje stavba in del stavbe 2073 ter sestavina dela stavbe 56. Poglejmo kaj vse lahko razberemo iz skice. Točke, ki imajo številke napisane z modro barvo so detajlne, z rdečo so dodane točke v katastru, s črno pa ostale točke v katastru. Tloris predmetne stavbe je določen s štirimi dodanimi točkami in ima obliko pravokotnika. Sklepamo lahko, da je najbolj izpostavljen del stavbe kar streha. Grafično je prikazan tudi tloris zemljišča pod stavbo. Sestavina dela stavbe (ID 56) ima prav tako obliko pravokotnika.

Parcelna številka 2220/2, na kateri stoji predmetna stavba, je v celoti urejena. To pomeni, da neposredne bližine meje ni potrebno določati. Tloris stavbe 2037 je s točko 43325 najbližje meji, in sicer za 35 centimetrov.

Na skici so prikazane kontrolne mere. Zemljišče pod stavbo ter sestavina dela stavbe imata izmerjene dolžine stranic, medtem ko ima tloris stavbe prikazano razdaljo iz koordinat. Izmerjene so bile tudi dolžine od obstoječih mejnikov do točk zemljišča pod stavbo ter točk sestavina dela stavbe. Na skici je potrebno prikazati stojiščne točke oziroma izmeritvene geodetske točke z določenimi koordinatami v državnem koordinatnem sistemu D96/TM. Prikaže se tudi ime in priimek lastnikov parcel v postopku.

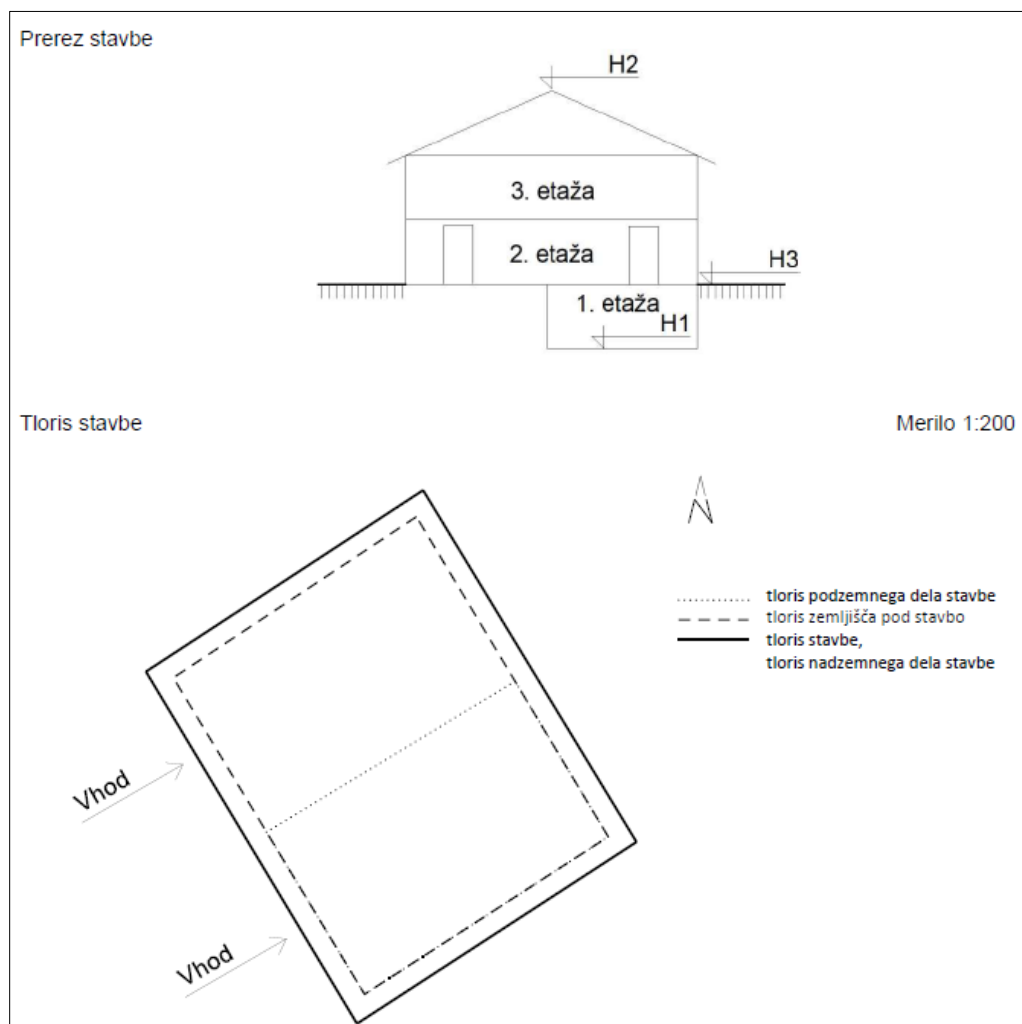
V strokovnem poročilu so prikazani podatki o GNSS izmeri, tahimetrični zapisnik, podatki kontrolnih merenj, seznam spremenjenih, dodanih in brisanih točk katastra nepremičnin, navedba katastrskih postopkov in uporabljeni arhivski podatki. Zadnje poglavje strokovnega poročila je namenjeno analizi položajni točnosti katastrskih točk, v katerem se opredelimo do neposredne bližine meje parcele in analizira položajna točnost dodanih in spremenjenih točk. V analizi točnosti se v tem vzorčen primeru pojasni, da tloris stavbe ne sega v sosednje parcele.

Podatki o stavbi so navedeni v obrazcih za stavbo, kot predstavljeno v preglednici 1:

Preglednica 1: Podatki v obrazcih za vpis stavbe v kataster nepremičnin

OBRAZEC	Podatki
S-1 Podatki o stavbi	Povezava stavbe s parcelo, naslov stavbe, višinske kote stavbe, število etaž, število pritlične etaže, leto izgradnje.
S-2 Načrt stavbe	Prerez stavbe (prikazane etaže in višinske kote stavbe), tloris podzemnega dela stavbe, tloris zemljišča pod stavbo, tloris stavbe in tloris nadzemnega dela stavbe.
S-3 Etažni načrt	Nadmorska višina tal in višina do stropa posamezne etaže, prerez stavbe in tloris etaže (prikazani deli stavbe v etaži).
S-4 Podatki o delih stavbe	Številka dela stavbe, številka stanovanja/poslovnega prostora, dejanska raba dela stavbe, površina dela stavbe in naslov dela stavbe.
S-5 Prostori in površina	Vrsta prostora in površina prostorov za posamezni del stavbe.
S-6 Sestavina dela stavbe	Identifikacijska oznaka sestavina dela stavbe, številka dela stavbe, številka parcele, površina območja sestavine dela stavbe in vrsta sestavine dela stavbe.
S-7 Preštevilčba	Navedejo se številke stavb in številke delov stavb pred in po preštevilčbi. Preštevilčba številc stanovanj in številc poslovnih prostorov se prikaže tako, da se navedejo številke stanovanj in številke poslovnih prostorov pred in po preštevilčbi.
S-9 Podatki o stavbi in delu stavbe, ki se spreminjajo z zahtevo brez elaborata	Podatke v obrazcu S-9 posreduje vlagatelj postopka za vpis stavbe ali kateri drug lastnik stavbe/dela stavbe. Priključki stavbe (elektrika, kanalizacija, plin, vodovod), leto obnove strehe, leto obnove fasade, višina etaž, material nosilne konstrukcije, leto obnove inštalacij, leto obnove oken.
S-10 Prikaz sprememb za stavbe	Skica prikaza sprememb, na katerem je z rdečo prikazan potek tlorisa vpisane stavbe ter njeni deli stavbe.

Stavba iz obravnavanega vzorčnega elaborata ima tri etaže. Prva etaža je podzemna, druga etaža je pritlična, tretja etaža je v prvem nadstropju. Stavba torej ima tloris podzemnega dela stavbe. Tloris nadzemnega dela stavbe in tloris stavbe sta v tem primeru enaka (slika 4).



Slika 4: Načrt vzorčne stavbe – obrazec S2 (vir: Geodetska uprava RS)

Stavba ima dva dela. Dejanska raba dela stavbe 1 je stanovanje, ki se nahaja v prvi in drugi etaži. Del stavbe 2 ima dejansko rabo trgovski del stavbe in se nahaja v drugi in tretji etaži. Položaj glavnega vhoda za vsak del je prikazan na sliki 4.

4 REZULTATI

V tem poglavju podrobno predstavljamo vsebine izbrane primerov vpisa stavbe iz lastne prakse. Pri vsakem primeru izpostavljam določene posebnosti in izzive, ki jih naslavljamo v uvodnem delu naloge pri pregledu zakonodaje, predlagamo tudi rešitve. Namen tega dela ni predstaviti celotnega elaborata ampak se osredotočamo na vsebinske izzive vpisa stavbe v kataster nepremičnin po ZKN (2021).

4.1 Izbrani primeri vpisa stavbe in delov stavbe v kataster nepremičnin

Opomba: skice niso v merilu.

4.1.1 Študijski primer 1

V prvem primeru gre za vpis dveh stavb istega lastnika, katerih strehe se rahlo prekrivajo (slika 5).

Parcele na katerih ležita obe stavbi imajo istega lastnika. V takšnih primerih je optimalna rešitev združitev parcel, če lastnik parcel temu ne nasprotuje. Pogoj za združitev parcel je enako lastništvo, ter da parcele nimajo stvarnih bremen oz. da imajo enaka stvarna bremena. Z združitvijo se izognemo potrebi po urejanju mej zaradi neposredne bližine in morebitnih presekih tlorisa z mejo, hkrati pa doprinesemo k manjši razdrobljenosti parcel.

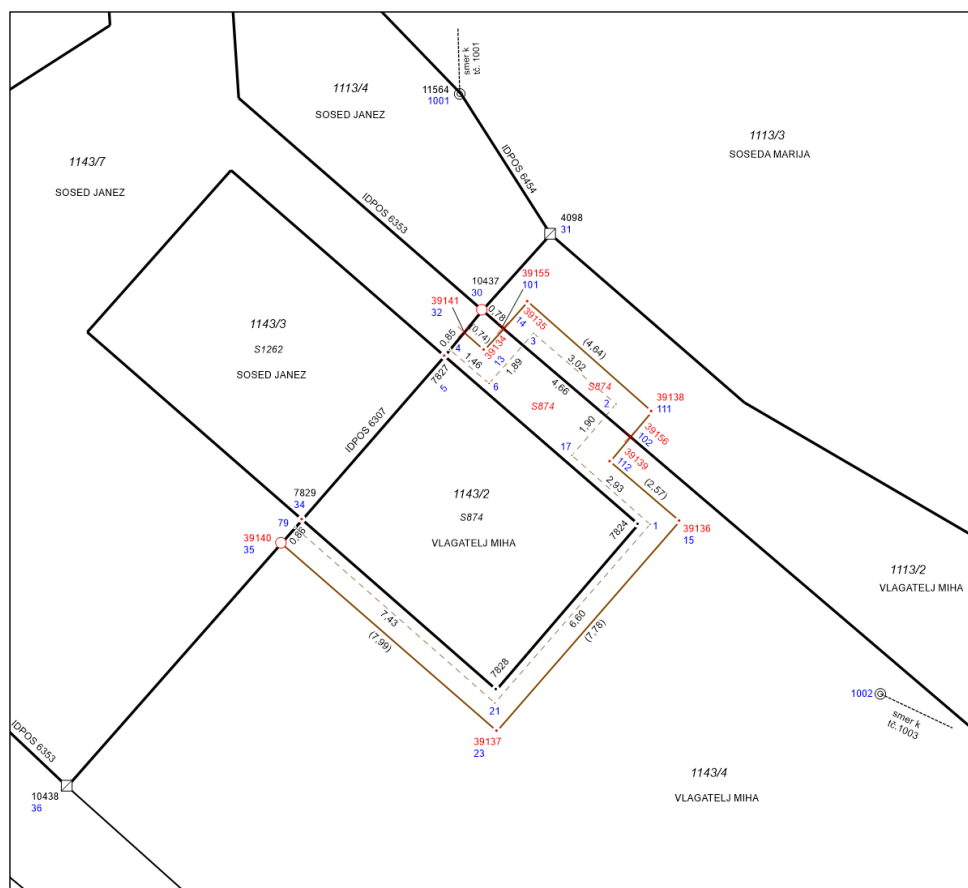
V predmetnem postopku se združijo parcele 263/3, 263/4, 226/13, 226/14 in 226/4. Obcestnih parcel 226/14 in 263/4, ki sta urejeni, ni bilo potrebno združiti, ampak se je to storilo na naročnikovo željo. Geodet je v takem primeru dolžan odstraniti mejnike, ki v naravi označujejo brisane točke. Novonastala parcela 226/15 ni v celoti urejena.

V delih, kjer je tloris stavb najbližje meji, so ti deli meje urejeni. Kjer je meja urejena, neposredne bližine ni potrebno določati. Na skici so deli meje, ki so urejeni odebeljeni in označeni z napisom IDPOS 6652, kar je identifikacijska številka postopka, s katerim je meja postala urejena.

Za severno stavbo S238 je obstajal posebej označen tloris (ZPS*). Le-tega smo pri vpisovanju stavbe dolžni brisati. Točke 108101, 108102, 108104 in 108105, ki so namenjene zgolj prikazovanju tlorisa zemljišča pod stavbo, se torej brišejo.

4.1.2 Študijski primer 2

V tem postopku se izvaja vpis sprememb podatkov o stavbi in delu stavbe 874, ki ima dejansko rabo enostanovanjske hiše (slika 6).



Slika 6: Študijski primer 2 – skica (lastna grafična predstavitev)

Leta 2012 se je v katastrskem postopku določilo zemljišče pod stavbo in vpisala stavba in del stavbe. V istem postopku se je izvedla parcelacija po poteku zemljišča pod stavbo. Vsi deli mej, ki potekajo po ali se sekajo s tlorisom stavbe, so urejeni, tako da ureditev meje ni potrebna. V tem primeru, podobno kot pri prvem, želimo združiti parcele, in sicer parcelne številke 1143/2, 1143/4 in 1113/2. Ker so na parcelah različna stvarna bremena in je pravni status parcel različen, to ni možno.

Predmetna stavba je dvojček. Izdelala se je fasada in prizidal vetrolov, medtem ko pri zahodnem dvojčku ni prišlo do sprememb. Zaradi fasade se je zemljišče pod stavbo »odebelilo« za približno 25 cm. Prav tako je potek zemljišča pod stavbo spremenil prizidan vetrolov. To pomeni da parcela 1143/2 v naravi z nobeno točko ne predstavlja zemljišča pod stavbo, kot ga je prvotno. Ker je na parceli vknjižena služnost stanovanja, ki traja do smrti imetnika, parcele ni mogoče brisati oziroma združevati. Parcela 1113/2 pa ima vknjiženo stvarno služnost, to je nujno pot, zato je prav tako ni mogoče združevati.

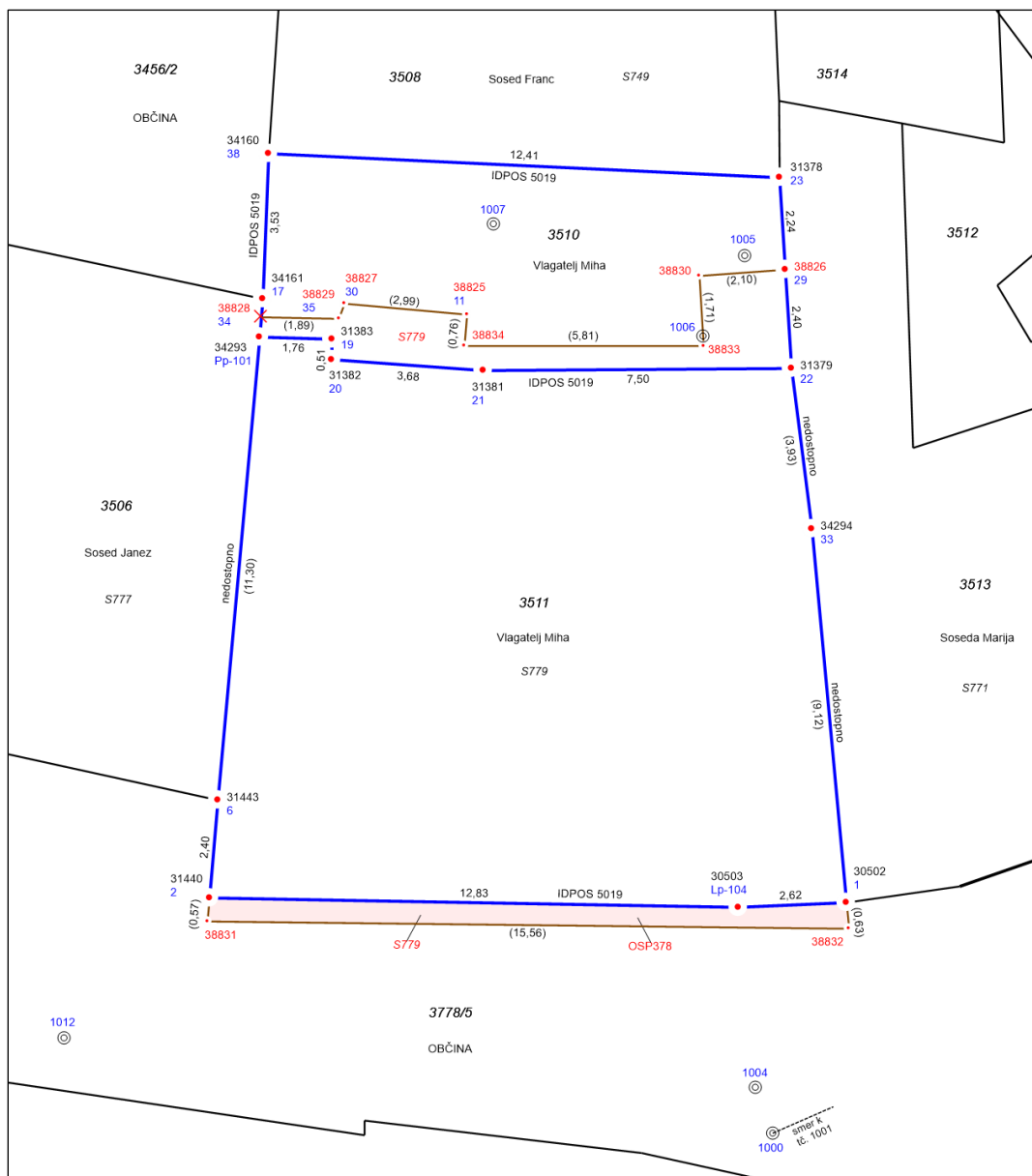
Tloris stavbe 874 predstavlja streho in prizidan nadstrešek vetrolova. Tloris poteka po delu meje med točkami 39140 – 7829 – 7827 – 39141 in seka del meje med točkama 10437 – 4103 (točka ni vidna na skici) v dveh točkah. Vse točke tlorisa, ki so na parcelni meji morajo imeti določeno vrsto mejnika, torej

označene v naravi. Z mejniki so se torej označile točke 39140, 39141, 39155 in 39156. Prav tako se je izvedla označitev točk 10438, 7829, 7827 in 10437, saj so bile na teh delih meje dodane točke tlorisa stavbe.

V neto tlorisno površino se je prištel površina vetrolova, ki se doda v bivalni prostor. Izdelal se je etažni načrt, čigar površina iz koordinat predstavlja bruto tlorisno površino, saj je stavba enoetažna. Letnica izgradnje stavbe se je glede na 4. odstavek 26. člena ZKN spremenila na 2023. Stavba s postopkom pridobi status katastrskega vpisa po ZKN.

4.1.3 Študijski primer 3

V tem primeru obravnavamo vpis stavbe 779, ki je vrstna stavba in je v neposredni bližini parcelne meje, ki še ni urejena (slika 7).



Slika 7: Študijski primer 3 – skica (lastna grafična predstavitev)

Ker tloris stavbe poteka v neposredni bližini parcelne meje, oziroma po njej ali celo čez njo, jo je potrebno urediti. Večina točk je predhodno imelo upravni status MUP, to je ureditev parcelne meje po zakonodaji iz leta 1974, in točnost koordinat do 1 m. Glede na predhodne elaborate meja parcele 3511 poteka po steni stavbe 779 (ZPS), meja parcele 3510 pa po ograji in steni sosednje stavbe 749.

Tloris stavbe 779 pokriva celotno parcelo 3511 s površino 187 m², na parceli 3510 ima površino 13 m² in je unija tlorisa strehe, balkona ter terase, na parceli 3778/5 ima površino 8 m² in predstavlja tloris strehe. Parcelna številka 3510 je v lasti vlagatelja. Parcela 3778/5 je občinska, kar pomeni, da je za lastnika priporočljivo, da si na območju tlorisa stavbe na tej parceli uredi stavbno pravico ali služnost, opcijsko pa bi bilo mogoče izvesti tudi parcelacijo in odkupiti del sedanje parcele. Na zahtevo lastnika oziroma vlagatelja se je izvedel katastrski postopek določitve območja stavbne pravice. Poligon območja stavbne pravice 378 se je vpisal v začasni podatkovni sloj katastra nepremičnin. Ko se stavbna pravica vpiše v zemljiško knjigo, se bodo podatki iz začasnega sloja prepisali v kataster nepremičnin (Vugrin, 2023).

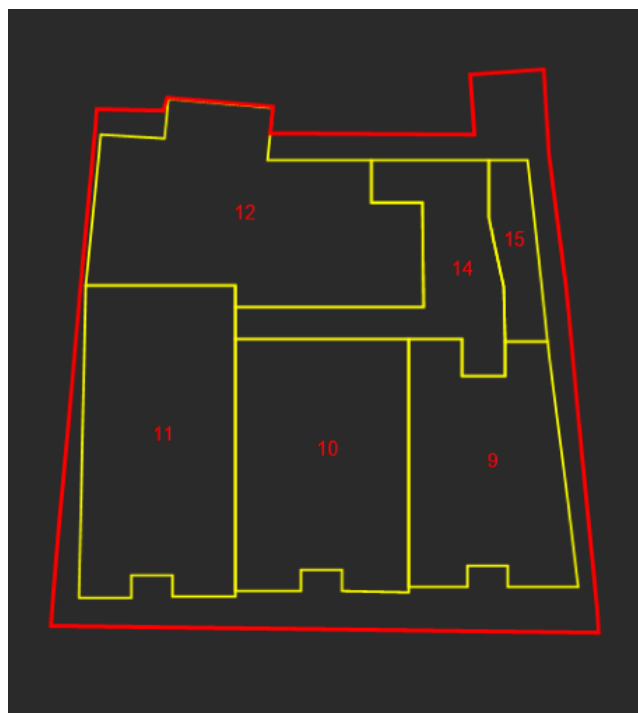
Kot smo videli že v drugem primeru, je potrebno označiti (materializirati) točke tlorisa, ki so na parcelni meji. V tem primeru sta to točki 38826 in 38828.

Obravnavani primer je nadalje dober zgled delitve stavbe na več delov za pripravo etažne lastnine. Stavba ima deset stanovanj in en poslovni del stavbe.

Deli stavbe					
Del stavbe	Dejanska raba	Status	Površina prostorov	Površina načrtov	Razlika
1	stanovanje	S	23,6	23,6	
2	poslovni del stavbe	N	99,8	99,8	
4	skupni komunikacijski prostor	N	34,7	34,7	
5	stanovanje	D	33,8	33,8	
6	stanovanje	D	33,8	33,8	
7	stanovanje	D	32,7	32,7	
8	stanovanje	D	24,5	24,5	
9	stanovanje	D	29,6	29,6	
10	stanovanje	D	30,2	30,2	
11	stanovanje	D	33,6	33,6	
12	stanovanje	D	33,7	33,7	
13	stanovanje	D	60,0	60,0	
14	skupni komunikacijski prostor	D	41,6	41,6	
15	tehnični prostor	D	5,7	5,7	

Slika 8: Študijski primer 3 - deli stavbe (lastna grafična predstavitev)

Na sliki 8 vidimo dele stavbe glede na njihovo dejansko rabo, njihov status (nespremenjeno, spremenjeno ali dodano), površino prostorov, površino načrtov in razliko med njima, ki mora znašati nič. Pri prvem vpisu so bili določeni trije deli stavbe, in sicer stanovanje v enostanovanjski stavbi, poslovni del stavbe in skupni komunikacijski prostor. Dela stavbe 2 in 4 se v obravnavanem postopku nista spremenila. Del stavbe 1 se je razdelil na več stanovanj. To smo storili tako, da smo spremenili dejansko rabo dela stavbe 1 ter dodali potrebne dele stavbe. Vsakemu delu stavbe, ki ima dejansko rabo stanovanje, se določi številko stanovanja oziroma številko poslovnega prostora, če ima del stavbe dejansko rabo poslovnega prostora.



Slika 9: Študijski primer 3 - etažni načrt četrte etaže (lastna grafična prestavitev)

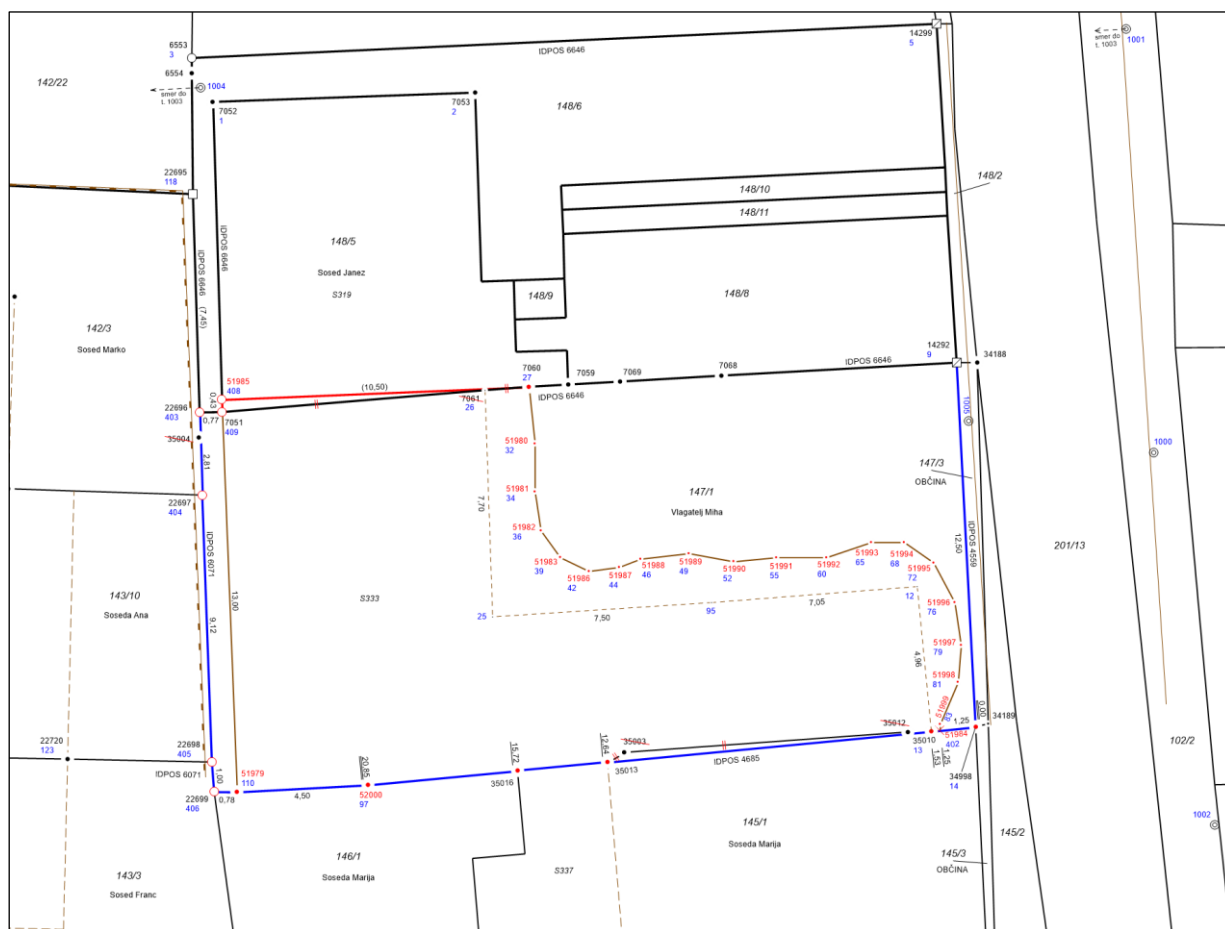
Stavba ima 5 etaž. Na sliki 9 vidimo tloris stavbe z rdečo povezavo in etažni načrt 4. etaže z rumeno povezavo. Meja med deli stavb se določi po sredini stene. Vsaki etaži se določi nadmorska višina tal, višino etaže od tal do stropa in ali je etaža pritlična (slika 10).

Etaže				
Številka etaže	Nadmorska višina	Višina etaže	Pritlična etaža	Status
1	293,1	2,6	Ne	S
2	295,9	3,0	Da	S
3	299,4	2,7	Ne	S
4	302,7	2,4	Ne	S
5	305,5	2,4	Ne	D

Slika 10: Študijski primer 3 – etaže (lastna grafična prestavitev)

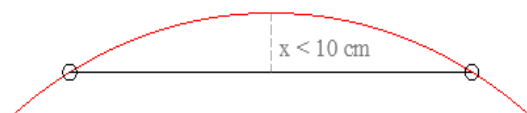
4.1.4 Študijski primer 4

Vpis krajne vrstne stavbe S333, ureditev in izravnava meje. Posebnost tega študijskega primera je oblika tlorisa stavbe (slika 4).



Slika 11: Študijski primer 4 – skica (lastna grafična prestavitev)

V tem primeru, je namreč najbolj izpostavljen del tlorisa stavbe med drugim ukrivljen balkon. V katastru nepremičnin krivuljo predstavimo z lomljeno črto, torej tetivo, ki aproksimira krivuljo. Želimo si, da bi bila aproksimacija čim točnejša, a hkrati krivulje nečemo določiti s prevelikim številom točk. Lahko se držimo napotka, da je razdalja med točkami takšna, da vrednost x ne doseže vrednosti 10 centimetrov, kjer rdeča krivulja na sliki 12 predstavlja dejanski potek krivulje.



Slika 12: Študijski primer 4 - aproksimacija krivulje (lastna grafična prestavitev)

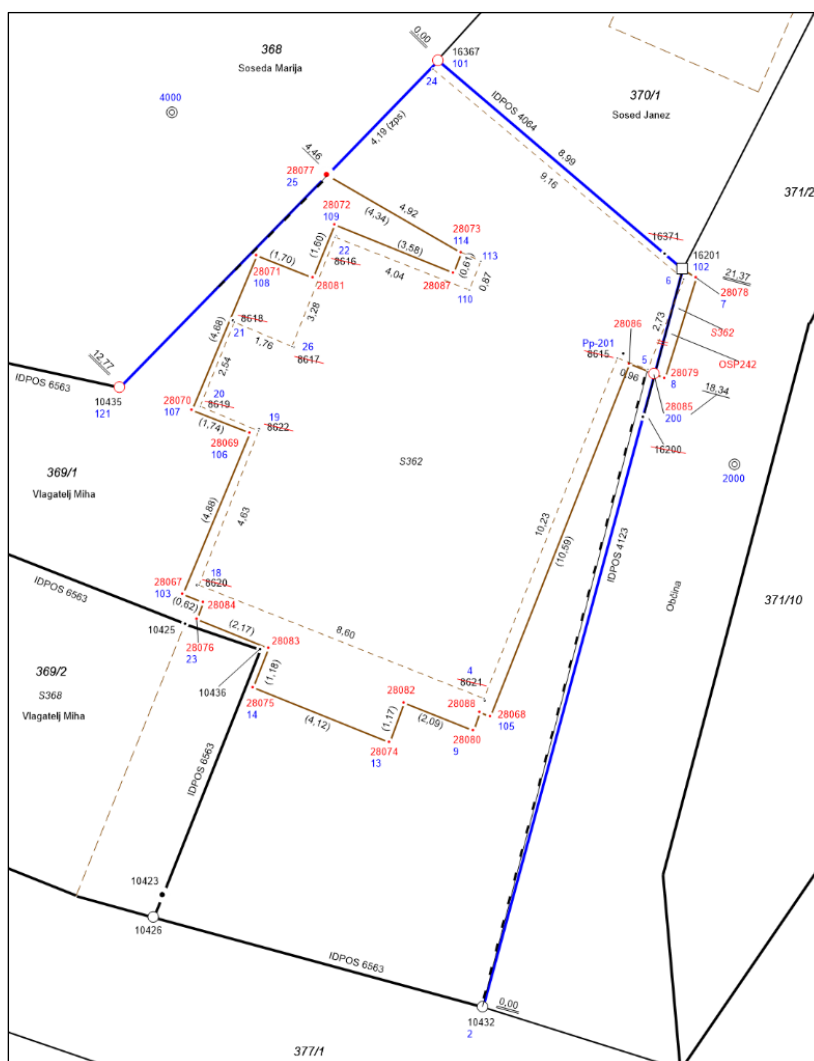
Tloris stavbe poteka po parcelni meji in v njeni neposredni bližini, zato jo je bilo potrebno predhodno urediti.

Ugotovljeno je bilo, da je leta 2015 z IDPOS 6646 bila storjena napaka. S tem predhodnim elaboratom se je med drugim uredila točka 7051, ki naj bi predstavljala parcelno mejo in stik zemljišča pod stavbo med stavbama 319 in 333. Točka je bila določena napačno, zato smo v postopku izvedli izravnavo meje na točko 51985.

Potek zemljišča pod stavbo S319 smo z izravnavo popravili. Prav je, da popravimo tudi njen grafični podatek tloris zemljišča pod stavbo. V nasprotnem primeru bo obstajal presek med grafičnimi podatki tlorisov zemljišč pod stavbo obeh stavb, ki sicer ni vsebinska napaka, je pa fizično nemogoč pojav. Če to storimo S319 ohrani status nespremenjeno, kar pomeni, da za to ni potrebnega dodatnega katastrskega postopka.

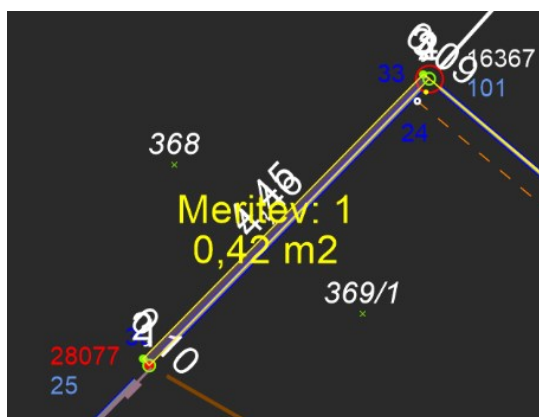
4.1.5 Študijski primer 5

Primer se nanaša na vpis sprememb stavbe 362 in njenih delov. Zaradi neposredne bližine meje, je bila potrebna delna ureditev parcelne meje. Točke zemljišča pod stavbo se brišejo. Stavba je trostanovanjska in ima pet delov stavbe, in sicer tri stanovanja, skupni komunikacijski prostor ter shrambo.



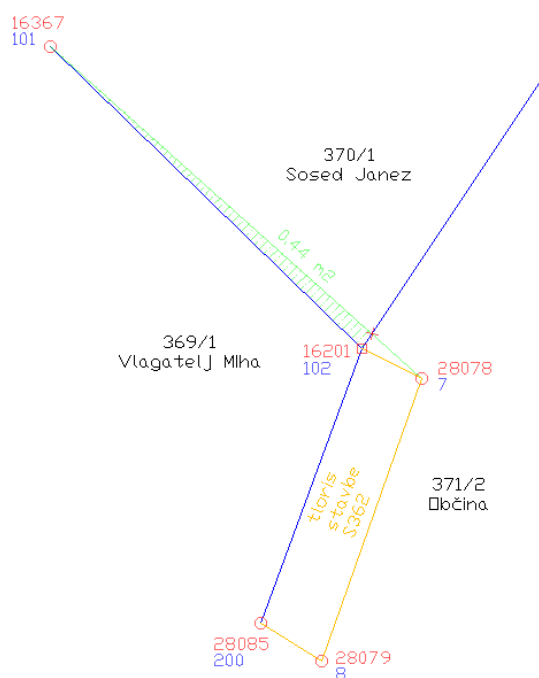
Slika 13: Študijski primer 5 – skica (lastna grafična predstavitev)

Najprej pogledimo tloris stavbe v točkah 28077 in 16367, ki sta točki na meji s parcelo 368. Točka 28077 je vogal stavbe, točka 16367 pa kovinski klin, ki leži pod slemenom strehe. V naravi streha gleda čez parcelno mejo za približno 10 cm (slika 14). Tloris stavbe 362 se na parcelni številki 368 ne prikazuje, ker je njegova površina enaka 0,42 m², kar se zaokroži na 0 m². V katastru so vpisani poligoni tlorisov stavb, ki imajo površino zaokroženo na najmanj 1 m² (ZKN, 2021).



Slika 14: Študijski primer 5 - situacija 1 (lastna grafična predstavitev)

Del meje, ki meji s parcelo 370/1 in občinsko parcelo 371/2, je prikazan na sliki 15. Zelena barva predstavlja dejanski potek strehe. Na parceli 370/1 tloris stavbe tvori poligon, katerega površina se zaokroži na 0 m², zato se ga ne vpiše v kataster. Na parceli 371/2 tloris stavbe tvori poligon s površino 1 m². Točka 16201 je star betonski mejnik. Presek tlorisa stavbe s parcelno mejo je na sliki 15 označen s križcem. Ker je razdalja med presekom in betonskim mejnikom 7 cm, se ni ustvarilo nove točke na parcelni meji, temveč se je za povezavo tlorisa stavbe uporabilo kar betonski mejnik. S tem se je izognilo dodajanju točke v kataster, ki bi bila preblizu že obstoječi točki. Hkrati se je ohranila korektna točnost.

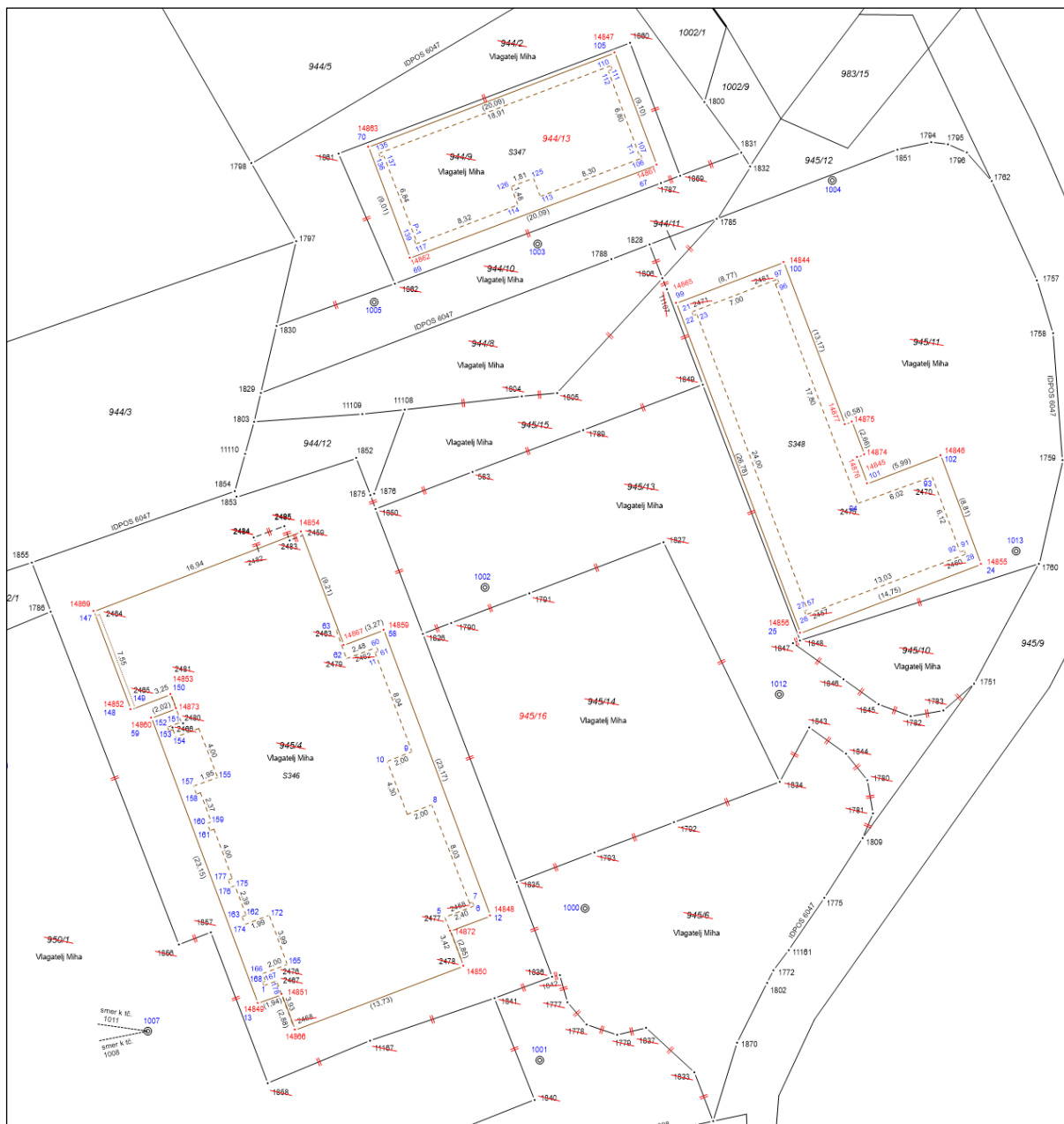


Slika 15: Študijski primer 5 - situacija 2 (lastna grafična predstavitev)

Tloris predmetne stavbe se parcelni meji približa v točkah 28071, 28075, 28076 in 28083, z vsemi za približno 20 centimetrov. Parcela 369/1, na kateri stavba stoji, je v celoti urejeni, zato bližina tlorisnih točk ne predstavlja problema.

4.1.6 Študijski primer 6

Vpis treh objektov v kataster stavb, za katera se pridobiva uporabno dovoljenje (slika 16).



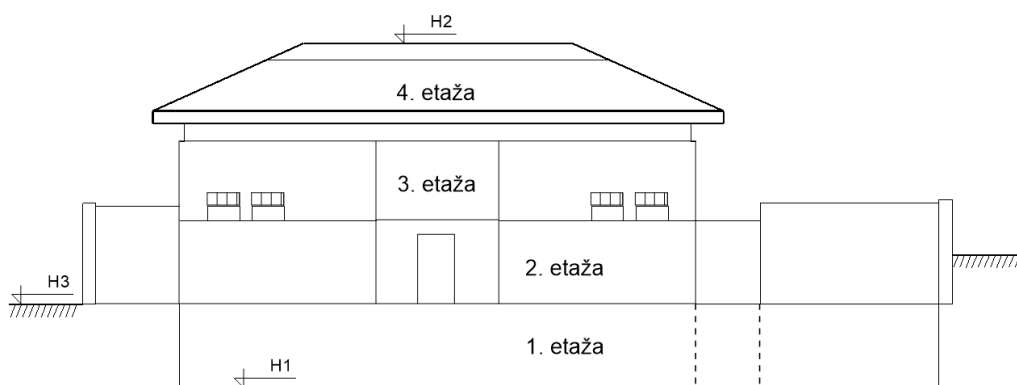
Slika 16: Študijski primer 6 – skica (lastna grafična predstavitev)

Z lastnikom je bilo dogovorjeno, da se parcele združijo v izogib urejanju mej. Po vpisu stavb se bo izvedla še parcelacija, kjer se bo združena parcela smiselno razdelila, po želji lastnika. Prvi cilj je bil v čim krajšem času vpisati stavbe v kataster nepremičnin, za namen pridobivanja uporabnih dovoljenj. Pri vpisovanju in obdelavi podatkov je bilo pomembno, da se je upoštevala gradbena dokumentacija. Torej tiste površine, ki so bile prikazane v načrtih, se vključijo tudi v del stavbe. Površine prostorov so v

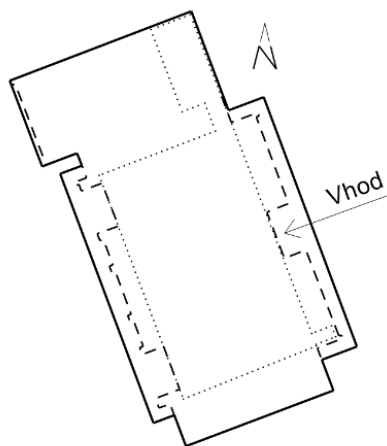
dejanskem stanju minimalno odstopale od gradbenih načrtov. Vlagatelj je želel evidentirati še kapelico, ki leži na parceli 945/6, a se mu je obrazložilo, da takšnih stavb ne vpisujemo v kataster nepremičnin. Točke v katastru, ki so predstavljale tlorise zemljišča pod stavbo pri registrskem vpisu, se brišejo. Dodajo se točke, ki predstavljajo tloris stavb.

4.1.6.1 Zahodna stavba S346

Zahodni objekt S346 je po dejanski rabi enostanovanjska stavba. Gre za velik objekt s 1200,3 m² neto tlorisne površine, od tega 815,9 m² uporabne površine (bivalni prostor), 244,5 m² kleti, 72,1 m² odprte terase oziroma balkona in 67,8 m² prostora z omejeno uporabo v mansardi. Stavba ima 4 etaže (slika 17).



Slika 17: Študijski primer 6, S346 – prerez stavbe (lastna grafična predstavitev)



..... tloris podzemnega dela stavbe
 - - - - - tloris zemljišča pod stavbo
 ————— tloris stavbe,
 tloris nadzemnega dela stavbe

Slika 18: Študijski primer 6, S346 - načrt stavbe (lastna grafična predstavitev)

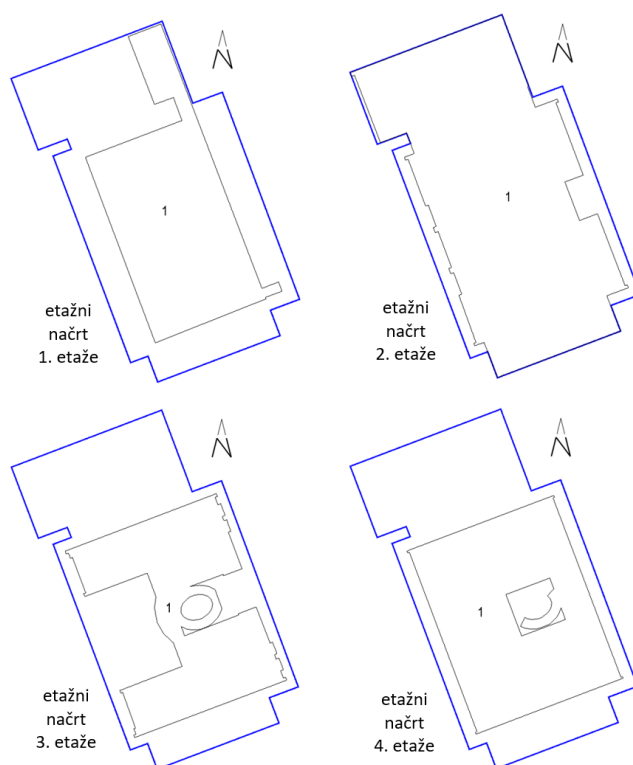
Prva etaža hkrati predstavlja tloris podzemnega dela stavbe (slika 18). Ima bruto tlorisno površino 291,4 m² in površino prostorov 244,5 m², ki se v prostore celotno vpiše kot klet, saj je pod površjem terena. Nadmorska višina etaže je 379,1 m. Višina od tal do stropa je 3 m.

Druga etaža je pritlična. Ima nadmorsko višino 382,5 m in je enaka H3 karakteristični višini. Višina etaže je 3 m. Etaža ima glavni vhod dela stavbe. Bruto tlorisna površina je enaka 553,0 m², površina

prostorov pa 473,6 m². V etaži se nahaja odprta letna kuhinja s površino 44,9 m² in dve terasi, obe s površino 7,6 m². Terasi in letno kuhinjo s skupno površino 60,1 m² se vpiše kot odprta terasa, ostali prostori so bivalni.

Tretja etaža je prvo nadstropje stavbe. Nadmorska višina etaže je 385,8 m, višina je enaka 2,8 m. Bruto tlorisna površina etaže je enaka 251,4 m². Površina iz prostorov je enaka 191,4 m², od tega je 179,3 m² bivalni prostor in 12,1 m² odprt balkon. V tej etaži imamo nekaj zračnega prostora. Na zahodni strani je odprtina nad dnevnim prostorom v drugi etaži. Na vzhodni strani je prav tako odprtina, kjer se nahajajo spiralne stopnice. Po stopnicah lahko pridemo iz druge etaže vse do četrte etaže. Zato so celotne stopnice zajete v tretji etaži, medtem ko so v četrti etaži zajete le stopnice, ki vodijo iz tretje v četrto etažo (slika 19).

Četrta etaža je mansarda. Nadmorska višina etaže je 389,0 m. Pri mansardah se vpiše najvišja višina od tal do stropa, ki je v tem primeru enaka 3,3 m. V etaži višina stropa pade tudi pod 1,6 m. Površino, kjer je strop visok pod 1,6 m štejemo med prostor z omejeno uporabo, kateri se ne šteje v uporabno površino. Četrta etaža ima 223,0 m² bivalnega prostora (od tega je 6 m² stopnic) in 67,8 m² prostora z omejeno uporabo.

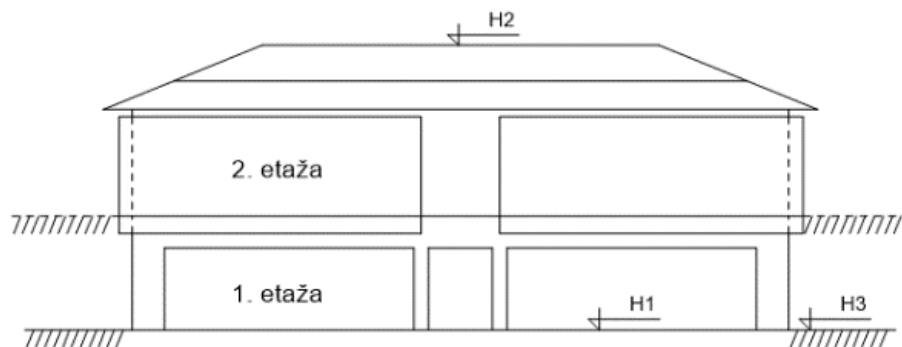


Slika 19: Študijski primer 6, S346 - etažni načrti stavbe (lastna grafična predstavitev)

4.1.6.2 Severna stavba S347

Severni objekt S347 je dvoetažen (slika 20). Po gradbenem dovoljenju je dovoljena dejanska raba stavbe pomožni kmetijski objekt z možnostjo dodatnega stanovanja. Vlagatelj je želel, da ima stavba stanovanjsko dejansko rabo. Edina smiselna odločitev je bila, da je prva etaža pomožni kmetijski del

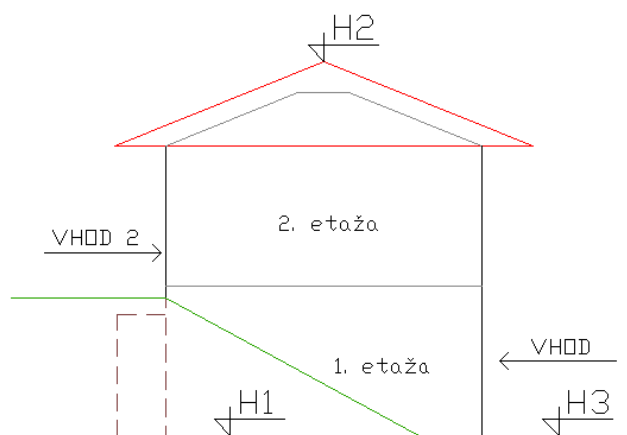
stavbe, druga etaža pa stanovanje v enostanovanjski stavbi. Tako bo pridobivanje uporabnega dovoljenja možno.



Slika 20: Študijski primer 6, S347 - prerez stavbe (lastna grafična prestavitev)

Pri določevanju tlorisov za S347 smo naleteli na zaplet, ki ni pojasnjen v ZKN (2021), niti v Pravilniku o vodenju podatkov katastra nepremičnin (2022). Nikjer ni podrobnih pravil, kako se določa podzemni tloris.

Kot je razvidno iz slike 21, sta višini H1 in H3 enaki. To v večini primerov pomeni, da podzemni tloris ne obstaja. Karakteristična višina H3 je nadmorska višina pred glavnim vhodom v stavbo. Teren je pod naklonom in del stavbe je vkopan v teren. Del prve etaže, ki sega izven tlorisa zemljišča pod stavbo, je edini del stavbe ki ima strop pod površjem. Stavba je vkopana v teren iz treh strani (južni del je celotno nad površjem). Ni pa jasno, ali naj za podzemni tloris določim celotno prvo etažo, samo del s stropom nad površjem, del ki je vkopan v zemljo, ali naj podzemnega tlorisa sploh ne določamo. Predvidevali smo, da je podzemni tloris potrebno določiti, a ni jasnih pravil, kako.



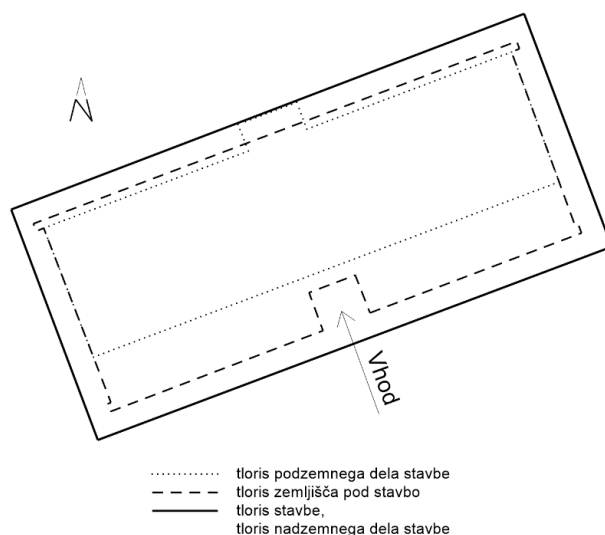
Slika 21: Študijski primer 6, S347 - prerez stavbe zahod-vzhod (lastna grafična prestavitev)

Odgovor na dilemo smo zasledili na GEOblogu (2023: ID2651 in ID2985). Slika 22 ponazarja podoben primer našemu. Odgovor je takšen, da tloris podzemnega dela stavbe zajema v naravi vkopan del stavbe, če je le ta vkopan iz več kot ene strani. Slika 23 je torej končen prikaz tlorisov naše stavbe. To pomeni, da je na terenu potrebno izmeriti, kje se vkopan del začne. Spet lahko postavimo vprašanje, kako določiti tloris podzemnega dela stavbe, če je stavba na eni strani bolj vkopana kot na drugi, ali če je vkopana iz

točno dveh strani. Po dosednji logiki bi v takih primerih tlorisu določili trikotniško obliko. Nejasno je tudi za koliko mora biti stavba vkopana v teren. Ali pomeni, da je etaža podzemna, če je njena nadmorska višina za 0,1 metra manjša kot višina terena? Pri določanju podzemnega dela stavbe in nivoja terena zaenkrat ni enotnega navodila. Ker je vsak primer unikaten in je lahko določitev podzemnega dela stavbe kompleksna, se odločitev prepušča strokovni presoji pooblaščenih inženirjev.



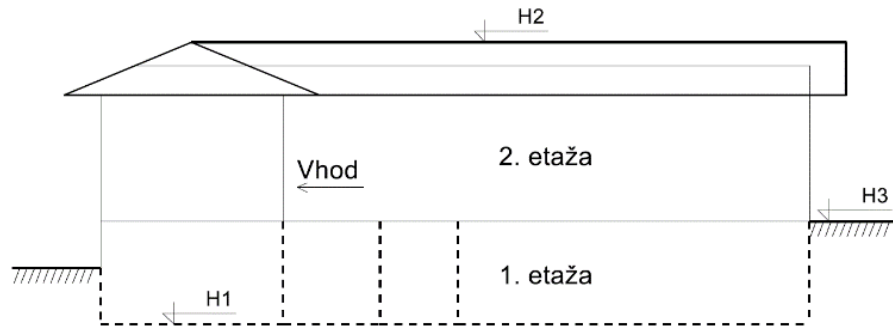
Slika 22: Določitev podzemnega tlorisa (vir: GEOblog, 2023: ID2985)



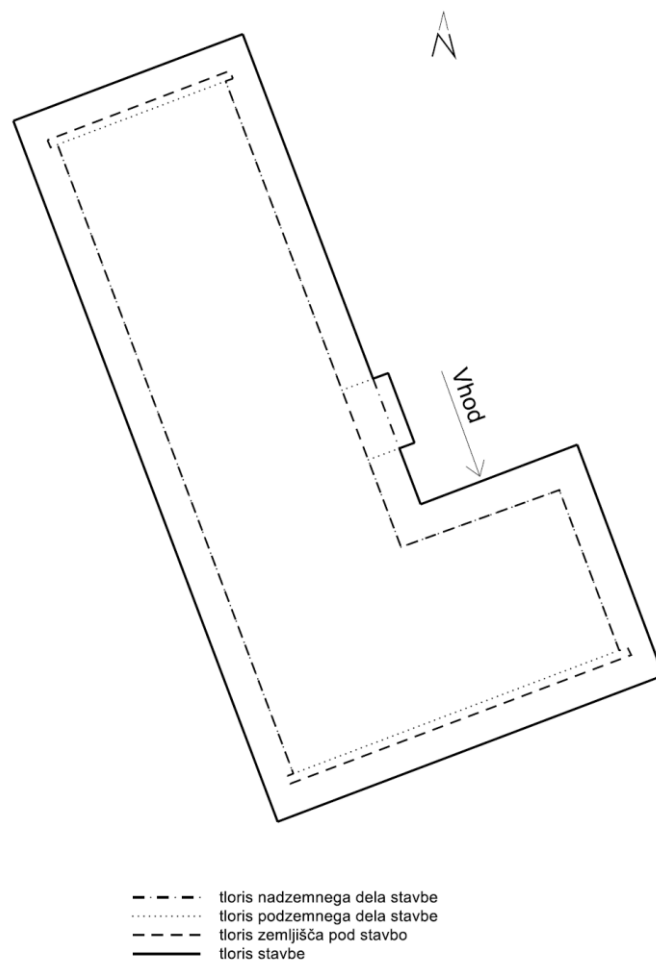
Slika 23: Študijski primer 6, S347 - načrt stavbe (lastna grafična predstavitev)

4.1.6.3 Vzhodna stavba S348

Vzhodni objekt S348 ima en del stavbe z dejansko rabo pomožni kmetijski del. Ima dve etaži. Prva etaža je podzemna, druga etaža je pritlična. Stavba je primer, kjer podzemni tloris sega izven nadzemnega tlorisa. Tloris nadzemnega dela torej ni enak tlorisu, saj je tloris unija nadzemnega in podzemnega dela.



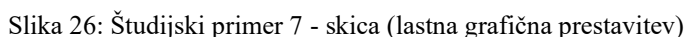
Slika 24: Študijski primer 6, S348 - prerez stavbe (lastna grafična prestavitev)



Slika 25: Študijski primer 6, S348 - načrt stavbe (lastna grafična prestavitev)

4.1.7 Študijski primer 7

Primer obravnava vpis stavbe in njenega dela skupaj s parcelacijo (slika 26).

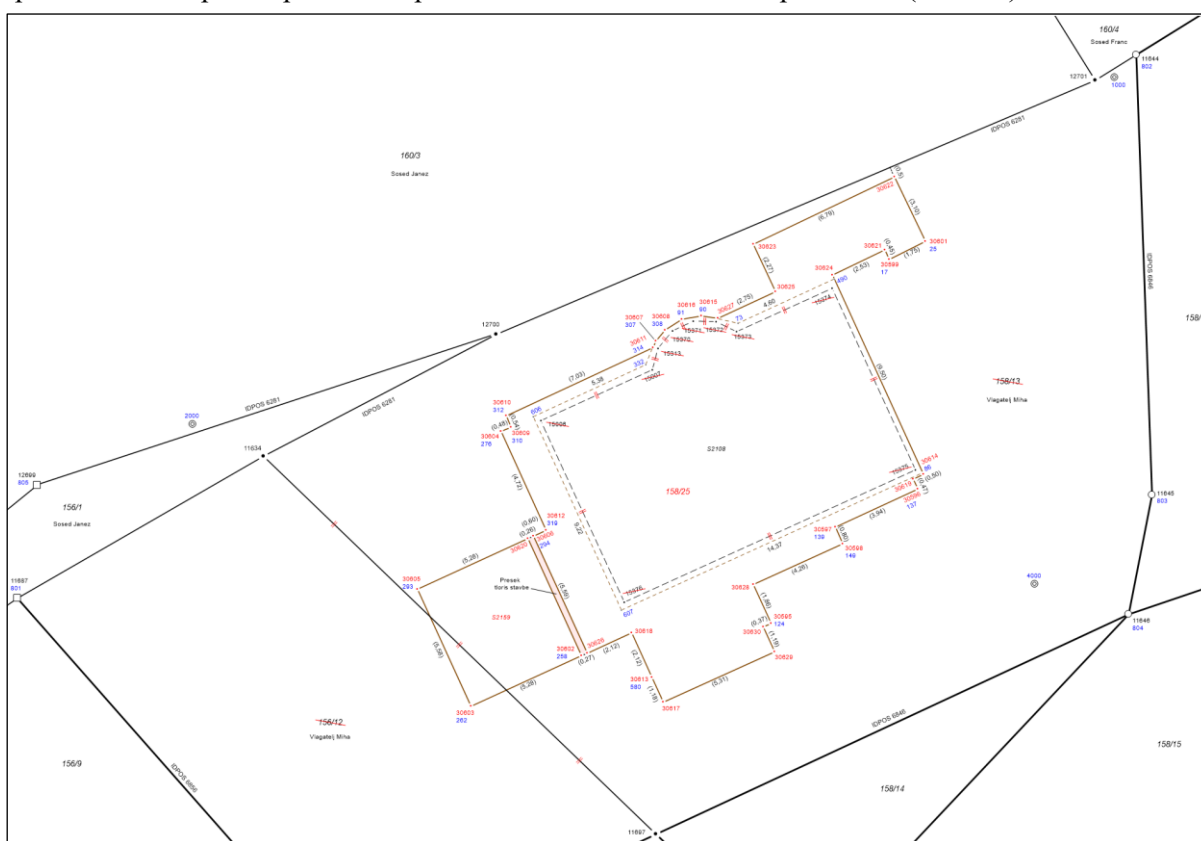


Vse točke, ki ležijo na parcelni meji je potrebno označiti. Če bi meja potekala po vogalih stavbe, bi lahko točke 42999, 43000, 43001, 43002, 43003, 43004, 43005 in 43006 preprosto označili kot vrsto mejnika 7 - vogal stavbe. Po ZKN (2021) ni smiselno parcelirati po poteku zemljišča pod stavbo, saj bi stavba ležala na več parcelah. Zato se parcelira po poteku tlorisa stavbe. Nastala je dilema, kako bi se našteje točke označile in če je res potrebno v tla zabijati kovinske čepe ali mejnike s kovinskim sidrom. V 37. členu Pravilnika o vodenju podatkov katastra nepremičnin (2022) je navedeno, da je vidni del mejnika v naravi med drugimi lahko druga nazorna označba, ki nedvoumno in trajno označuje položaj točke v naravi. Ali bi lahko vogal strehe zadovoljeval navedenim pogojem? Preko foruma GEOblog smo dobili odgovor na vprašanje, ali lahko točki določimo vrsto mejnika 8 (ograja, škarpa ali druga nazorna označba) in je pri tem mišljen vogal strehe, ali je potrebno točko projicirati na tla in zabiti

mejniki druge vrste. Iz Geodetske uprave RS so odgovorili, da se omenjena označba, v primeru, ko je vogal strehe na meji parcele in meji tlorisa stavbe, lahko uporabi. Odgovor se je objavil tudi v Bazi znanja pod zaporedno številko 55. Za navedene točke se je torej uporabila vrsta mejnika 8 – Ograja, škarpa ali druga nazorna označba. Vogali streh so bili izmerjeni že v predizmeri, za točke se je uporabila nadmorska višina detajlnih točk.

4.1.8 Študijski primer 8

Primer vključuje vpis sprememb podatkov o stavbi in delu stavbe, vpis stavbe in dela stavbe ter parcelacijo. Stavba S2108 je bila vpisana po prejšnjem zakonu (ZEN, 2006). Ker so se na stavbi izvedle prizidave in s tem se je spremenila razsežnost stavbe v prostoru, je moral lastnik v postopku legalizacije sprememb tudi vpisati spremembe podatkov o stavbi v katastru nepremičnin (slika 27).



Slika 27: Študijski primer 8 – skica (lastna grafična predstavitev)

Najprej si oglejmo stanje s parcelnimi mejami. Da smo se izognili presekom tlorisa s parcelno mejo, smo združili parceli 156/12 in 158/13, saj izpolnjujeta pogoje združitve. Severni del novonastale združene parcele 158/25 je neurejen. Točke 11634, 12700 in 12701 (severni del meje) imajo upravni status tehnična ter niso imele določenih točnosti koordinat. To pomeni da ima del meje 11634 – 12700 – 12701, glede na položajno točnost zavedeno v katastru nepremičnin, neposredno bližino meje 2 metra. Tloris stavbe S2108 je v neposredni bližini parcelne meje, kar praviloma pomeni, da je mejo potrebno urediti. Ker je Sosed Janez zahteven, smo se želeli ogniti postopku ureditve meje. V okolici smo posneli mejnike in preračunali arhivski elaborat IDPOS 6281. Na podlagi teh podatkov se je lahko izvedel koordinatni vklop in ugotovil točnejši položaj neurejenih točk. Kot je obrazloženo v komentarju objave na GEOBlogu (2023) pod ID številko 2963, ni potrebno urejati meje, če je mogoče na podlagi podatkov

iz zbirke listin določiti točnost točk meje parcele, ki je višja od 1 m, ne glede na to, kakšni podatki o položajni točnosti so zavedeni v katastru nepremičnin. Točkam meje parcele se določi nova šifra točnosti in po potrebi popravijo koordinate. V našem primeru smo za omenjene točke ugotovili, da je točnost koordinat zagotovo boljša od 50 cm. Da izpolnjujemo pogoj, ki je naveden v 93. členu ZKN, 4. odstavek:

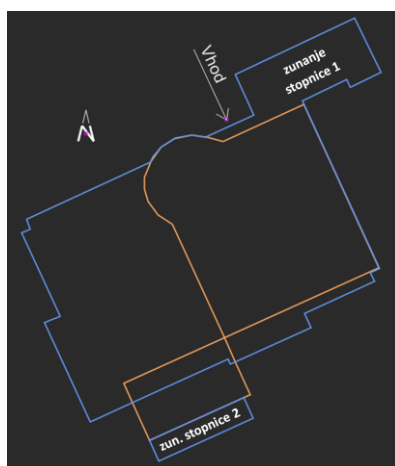
(4) Če poligon tlorisa stavbe poteka po meji parcele ali v neposredni bližini meje parcele, mora biti meja parcele določena s točnostjo višjo od 1 m, če meja parcele ni urejena,

je zadostno, da neurejenim točkam določimo šifrant točnosti 20 – do 1 m ob 65% intervalu zaupanja. Po potrebi popravimo koordinate, tako da smo v skladju s 30. členom Pravilnika o vodenju podatkov katastra nepremičnin, kar v našem primeru ni potrebno. Točkam smo spremenili šifrant točnosti in geodetski datum, ostale lastnosti smo pustili nespremenjene (slika 28). V strokovnem poročilu smo zagovarjali točnost omenjenih točk in prikazali transformacijske podatke. Zagotovili smo, da tloris stavbe ne sega v sosednjo parcelo.

Lastnosti	
Točnost koordinat:	20 - do 1 m ob 65% intervalu zaupanja (T ≤ 1 m)
Upravni status:	4 - Tehnična
Geodetski datum:	1 - D96
Model transformacije:	0 - ni podatka
Metoda določitve:	77 - Homogenizacija
Vista mejnika:	0 - ni podatka

Slika 28: Študijski primer 8 - lastnosti točk (lastna grafična predstavitev)

Pri pripravi elaborata za vpis stavbe, smo bili v komunikaciji z odgovornim arhitektom, ki je izdelal načrte obstoječega stanja stavbe. V načrtih so bile vključene tudi zunanje stopnice in njihova površina, kar je pomenilo, da jih evidentiramo kot element stavbe (Slika 29). Na sliki 29 sta prikazana obrisa podzemnega tlorisa (oranžna barva) in nadzemnega tlorisa (modra barva). Stavba ima 3 etaže. Prva etaža je kletna, druga je pritlična in tretja je mansardna. Celotna prva etaža se je določila kot podzemna, saj je vkopana v teren. Zunanje stopnice pa spadajo k nadzemnemu tlorisu.

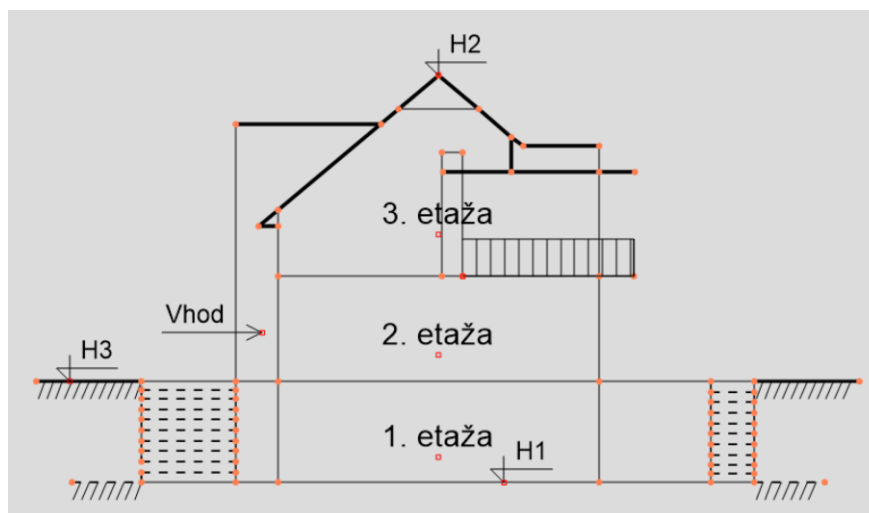


Slika 29: Študijski primer 8 - tloris nadzemnega in podzemnega dela stavbe (lastna grafična predstavitev)

Površine stopnišča se določi tako, da se izračuna površina prostora, ki ga stopnice zavzemajo v vsaki etaži, v kateri se stopnice nahajajo. Torej, ko imamo stopnišče, ki vodi iz ene etaže v drugo, se površina stopnic prišteje k vsaki etaži, če se stopnice ne prekrivajo z drugim prostorom v etaži. Pri računanju

površin stopnišč je potrebno biti pozoren, saj geodeti na takšen način dvakrat štejemo isto površino, medtem ko projektanti arhitekture tega ne počnejo. Iz tega razloga pride tudi do razlik med končno skupno površino prostorov v načrtih in vpisanih katastrskih podatkih, kar se je zgodilo tudi v konkretnem študijskem primeru.

Zunanje stopnice se obravnava drugače kot notranje, saj ne vodijo iz ene etaže v drugo, ampak iz terena v zgornjo etažo. Torej v našem primeru sodijo zunanje stopnice samo v drugo etažo. Stopnišča v notranjih prostorih spadajo v bivalni prostor, medtem ko zunanja stopnišča štejemo kot odprto teraso, kar ne sodi med uporabno površino.



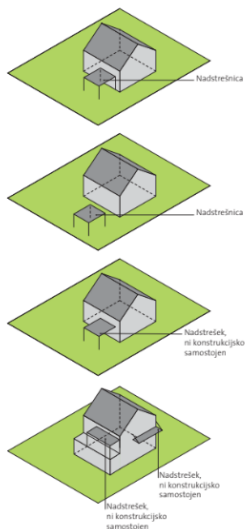
Slika 30: Študijski primer 8 - prerez stavbe (lastna grafična prestavitev)

V višini pritličja se nahaja terasa z nadstrešnico. Glede na določila Tehnične smernice TSG-V-006-2022, se nadstrešnica, ki se dotika glavne stavbe in je konstrukcijsko samostojna, klasificira kot svoj objekt (slika 31).

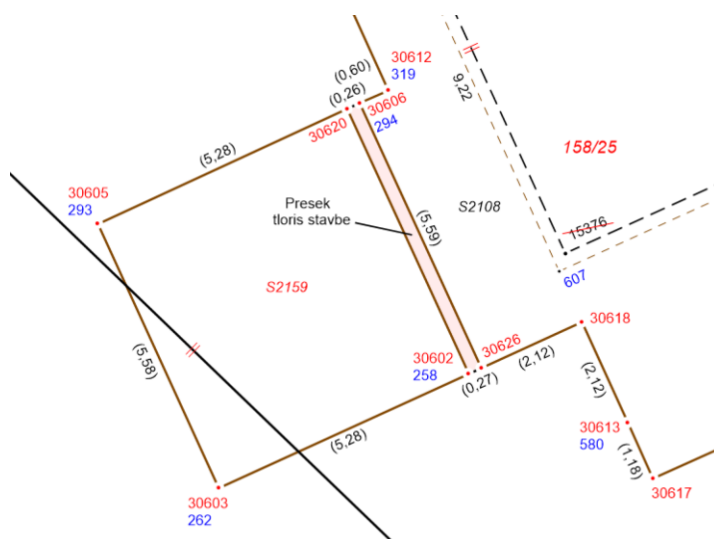
- (6) Samostojno se klasificira in razvršča tudi **nadstrešnica**, ki se dotika druge stavbe. Pri tem ni pomembno, ali se fizično (vrata stavbe) oziroma funkcionalno povezuje z glavno stavbo. Samostojno klasificiranje in razvrščanje nadstrešnice je omejeno na dotikanje na sosednje stavbe samo z dveh strani. Tako na primer ni mogoče samostojno klasificirati nadstrešnice, ki se postavi znotraj atrija in bi se druge stavbe dotikala s treh ali več strani. Pri tem mora biti še vedno konstrukcijsko samostojna. Če se vpenja v objekt, se obravnava kot nadstrešek in je del objekta. Če se nadstrešnica postavi na oporni zid, pri tem ne gre za dva objekta, temveč postaneta nadstrešnica in oporni zid stavba, ki se obravnava kot celota. Sam oporni zid je del konstrukcije (zunanji zid) te stavbe in se ne klasificira ali razvršča ločeno.

Slika 31: Pravila klasificiranja in razvrščanja (vir: Tehnična smernica TSG-V-006, 2022)

Pomembno je, da ločimo med nadstrešnico in nadstreškom. Razlika je prikazana na sliki 32.



Slika 32: nadstrešnica in nadstrešek (vir: Tehnična smernica TSG-V-006, 2022)



Slika 33: Študijski primer 8 - skica 2 (lastna grafična predstavitev)

Ker nadstrešnica ni konstrukcijsko povezana s stanovanjsko stavbo, se je evidentirala kot samostojna stavba. Nadstrešku se določi dejanska raba *terasa*, *balkon*, *loža*. Nastal je presek tlorisov stavbe, saj streha stanovanjske stavbe sega čez nadstrešnico.

4.2 Sklepne ugotovitve in razprava

V nalogi smo obravnavali osem študijskih primerov. Pri vsakem primeru lahko povzamemo naslednje ugotovitve:

- **Prvi študijski primer:** združitev parcel je uporabno orodje pri postopku vpisa stavbe v kataster nepremičnin, saj se s tem lahko izognemo nastajanju morebitnih presekov tlorisa stavbe s parcelno mejo in morebitni potrebi ureditve meje zaradi neposredne bližine meje. Elegantno je, da tloris stavbe stoji samo na eni parceli. Pogoj za združitev parcel je enako pravno stanje glede lastninske in drugih stvarnih pravic. Ker po ZKN (2021) horizontalno razsežnost stavbe definira tloris stavbe, ki predstavlja maksimalni obris stavbe, je možno da se srečamo s prekrivanjem več tlorisov oziroma preseki tlorisov. S prejšnjim zakonom to ni bilo mogoče.
- **Drugi študijski primer:** v nekaterih primerih združitev parcel, zaradi neenakega pravnega stanja parcel, ni mogoča, čeprav bi situacijo izboljšala in olajšala upravljanje nepremičnin z vidika pripadajočih zemljišč stavbi. Tloris stavbe je v takih primerih potrebno določiti na vsaki parceli posebej. Točke, ki nastanejo zaradi preseka tlorisa s parcelno mejo, ki mora biti urejena, je potrebno označiti z mejniki. Pred uvedbo ZKN (2021) se je pogosto v praksi izvajalo parcelacije tako imenovanih zemljišč pod stavbo (ZPS), kar pa je predstavljalo odstopanje od Stvarnopravnega zakonika glede določitve pripadajočega zemljišča stavbi. Takšne parcele bi bilo potrebno, ob vpisu sprememb podatkov o stavbi, spremeniti in jih po potrebi na novo določiti po poteku tlorisa stavbe. Takšnih parcel v nekaterih primerih ni možno brisati oziroma spreminjati, kar lahko pomeni pravne zaplete in nevšečnosti. Delne rešitve, a zapletene, lahko vidimo v služnostni pravici ali stavbni pravici.
- **Tretji študijski primer:** tloris stavbe lahko poteka po parcelni meji. Takšna parcelna meja mora biti urejena in določena z ustrezno točnostjo. ZKN (2021) sicer pravno dopušča, da je lahko takšna parcelna meja določena s točnostjo do 1 metra, vendar to ni smiselno. Vsak geodet bo točke tlorisa stavbe določil s točnostjo do 10 cm, in če tloris stavbe poteka po parcelni meji, mora biti tudi parcelna meja določena z enako položajno točnostjo. Pri tretjem študijskem primeru tloris stavbe stoji na treh parcelah, izmed katerih ena ni v lasti naročnika. Za lastnika stavbe je priporočljivo, da si na takšni parceli uredi stavbno pravico ali služnost, saj bo le tako imel pravno urejena lastniška razmerja. Tretji študijski primer je nadalje zanimiv zgled delitve stavbe na več delov za pripravo etažne lastnine.
- **Četrty študijski primer:** ko se srečamo z ukrivljenimi tlorisi stavb, je pomembno, da ohranimo korektno razmerje med točno aproksimacijo krivulje in majhnim številom točk, s katerimi jo določimo. V četrtem študijskem primeru nadalje vidimo, da tloris stavbe, enako kot v tretjem, delno poteka po parcelni meji. Zaradi neposredne bližine meje je bila potrebna ureditev. Tokrat stavba stoji na eni parceli. Ko opazimo, da so geodeti v prejšnjih postopkih storili napako, je prav, da jo poskusimo popraviti.
- **Peti študijski primer:** v katastru nepremičnin se na parceli določi poligon tlorisa stavbe, ki ima površino zaokroženo na najmanj 1 m². Pogost pojav je lahko, da tloris stavbe sega na sosednje

parcele s površino, ki je manjša od 0,5 kvadratnega metra. To po zakonskih določilih pomeni, da se tlorisa stavbe na tisti parceli ne določi. Če je možno, se poskušamo izogibati dodajanju točk na parcelnih mejah, ki bi bile zelo blizu drugim točkam parcelnih mej. Pri tem moramo ostati znotraj korektne položajne točnosti.

- **Šesti študijski primer:** pri vpisovanju stavbe v kataster nepremičnin, je koristno analizirati gradbeno dokumentacijo, sploh v primerih legalizacij in pridobivanja uporabnih dovoljenj. Iz načrtov lahko razberemo, kaj vse je element stavbe. Lahko tudi ugotovimo, ali dejansko stanje ni skladno z načrti. Pri izdelovanju etažnih načrtov in računanju površin prostorov je pomembno pravilno določiti v katero etažo sodijo stopnice in koliko površine v vsaki etaži zasedajo. Določevanje podzemnega tlorisa je lahko problematično, najbolj kadar teren ni raven – obravnavani primer je jasno odprl to dilemo. Tloris je unija nadzemnega in podzemnega dela stavbe, a določitev podzemnega dela stavbe ni vedno nedvoumna.
- **Sedmi študijski primer:** primer je zanimiv, ker se postopku vpisa stavbe v kataster nepremičnin pridruži parcelacija. Ugotovili smo, da ko izvajamo parcelacijo po poteku tlorisa stavbe, lahko za označitev točk uporabimo vrsto mejnika 8 – *Ograja, škarpa ali druga nazorna označba*, in pri tem mislimo vogal strehe.
- **Osmi študijski primer:** primer, ki ilustrira, da če je mogoče na podlagi podatkov iz zbirke listin določiti točnost točk meje parcele, ki je višja od 1 metra, ni obvezno urediti meje zaradi neposredne bližine, ne glede na to, kakšni podatki o točnosti so zavedeni v katastru nepremičnin. Točkam popravimo koordinate in določimo ustrezno šifro točnosti, vse v sklopu postopka vpisa stavbe in delov stavbe. Pri tem se upoštevajo pravila koordinatnega vklopa. Zunanje stopnice štejemo kot vrsto prostora *odprta terasa, balkon, loža* in jih upoštevamo pri zgornji etaži. Objekte, ki so konstrukcijsko in funkcionalno samostojni praviloma evidentiramo kot posamezno stavbo. Pri tem mislimo tudi nadstrešnice, ki se dotikajo stavbe. Določimo jim dejansko rabo *terasa, balkon, loža* ali *garažno parkirno mesto*, odvisno za kaj je namenjeno. Nadstreški, ki so konstrukcijsko povezani s stavbo, so element stavbe.

Hipotezi, ki smo postavili na začetku diplomske naloge, lahko na podlagi analize zakonodaje in obravnavanih študijskih primerov potrdimo. Kot smo ugotovili, je opredelitev tlorisa stavbe kot predmet povezave stavbe s parcelo ustvarilo novo, širše področje urejanja pravno lastninskih razmerij. Z drugimi besedami to pomeni, da se večkrat soočamo s seganjem (tlorisa) stavbe v sosednje parcele, preseki tlorisov stavb, določevanjem stavbnih pravic / služnosti in s potrebo po ureditvi meje zaradi nove zahteve urejanja parcelne meje, če je stavba v tako imenovani neposredni bližini parcelne meje. Pri vsakem postopku vpisa stavbe in delov stavbe je potrebno predhodno preveriti položaj tlorisa stavbe glede na parcelno mejo in tako zagotoviti, da tloris stavbe dejansko stoji na parcelah, na katerih je s postopkom določen. Ko se tloris stavba nahaja v območju neposredne bližine neurejene parcelne meje, praviloma mejo uredimo. V posebnih primerih takšne meje ni potrebno urediti. Če je mogoče na podlagi arhivskih podatkov s koordinatnim vklopom ugotoviti parcelno mejo s točnostjo višjo od 1 metra, parcelne meje na primer ni potrebno urediti. Točkam se določi nova šifra točnosti. Postopek vpisa stavbe in delov stavbe je s sprejetjem ZKN (2021) zagotovo postal kompleksnejši. Dobra lastnost novega zakona je, da lahko več katastrskih postopkov združimo v skupen elaborat in se tako vsi postopki

zaključijo istočasno. S prejšnjimi zakoni se je ločevalo postopke za vpis podatkov v zemljiški kataster in postopke za vpis podatkov v kataster stavb.

V diplomskem delu bi lahko obravnavali še več primerov in izpostavili še več izzivov vpisa stavbe v kataster nepremičnin, ampak želeli smo razumno omejiti število primerov in v ospredje postaviti pogoste probleme ter za njih predstaviti predloge rešitev. V nobenem izmed primerov nismo obravnavali določevanja sestavine dela stavbe. Sestavina dela stavbe je prav tako nov pojem, ki lahko pomeni parkirno mesto ali atrij in je vezan na del stavbe in se določa predvsem pri etažnih lastninah. S tem nadomestimo parcelacijo, ki je do sedaj služila za takšne namene. Z letom 2024 se naj bi uvedle še gradbene parcele, katerih položaj bo določil odgovorni projektant, geodet pa jih bo moral umestiti v prostor in evidentirati v kataster nepremičnin. Uredila naj bi se tudi povezava katastra nepremičnin z zemljiško knjigo, predvsem z namenom podpreti določevanje območij služnosti in območij stavbne pravice (Vugrin, 2023).

Zakon o katastru nepremičnin (ZKN, 2021) in Pravilnik o vodenju podatkov katastra nepremičnin (2022) bi bilo koristno nekoliko nadgraditi, glede na predstavljene izzive. Nekatera določila so namreč dokaj ohlapna, pomanjkljiva ali celo nerazumna. Izvajalci geodetskih storitev so se primorani zanesti na medsebojne dogovore in dodatna pojasnila poiskati drugje, na raznih forumih. Za pravilno izvajanje katastrskih postopkov je potrebno veliko znanja. Opazil sem, da je za nekatere informacije potrebno veliko prebrskati in povprašati. Potrebne informacije bi morale biti lahko dostopne, enotne ter nesporne. Komuniciranje med geodeti je dobro in celo nujno, ampak lahko hitro pride do širjenja napačnih informacij, zato je potrebno biti previden pri iskanju odgovorov na izzive pri izvajanju katastrskih postopkov.

Na podlagi ugotovljenega, izpostavljamo nekatere zakonske določbe, ki se zdijo nesmiselne oziroma potrebne spremembe:

- obvezno označevanje točk, kjer nastane presek tlorisa stavbe s parcelno mejo, je pogosto nesmiselno;
- v primeru rekonstrukcije stavbe ali prizidave se podatek o dejanskem letu izgradnje v katastru nepremičnin izgubi, kar je slabo z vidika kakovosti podatkov;
- po trenutnih navodilih o načinu izračuna površin stopnic, štejemo isto površino dvakrat, to je v obeh nadstropjih, kar pomeni neskladja površin z gradbeno dokumentacijo in splošno nepravo neto tlorisno površino stavbe;
- iz dosedanje prakse je dokaj nejasno, kako določiti podzemni tloris, zato bi moral zakonodajalec ta pravila bolj jasno določiti;
- določevanje neposredne bližine glede na položajne točnosti točk zavedene v katastru nepremičnin je nesmiselno – če imajo točke dela parcelne meje neznano položajno točnost, je neposredna bližina meje enaka 2 m, v nasprotnem primeru je dvakratnik položajne točnosti (slika 1).

»Ta stran je namenoma prazna.«

5 ZAKLJUČEK

Vpis stavbe in njenih delov v kataster stavb je postal pomemben katastrski postopek, saj je pogoj za začetek uporabe novih gradenj in je potreben za vstop stavb na trg nepremičnin.

V nalogi smo obravnavali izbrane novosti, ki jih prinaša novi Zakon o katastru nepremičnin (ZKN, 2021) na področje vpisa stavb v kataster nepremičnin, predvsem v povezavi z določevanjem razsežnosti stavbe v prostoru in povezave stavbe z zemljiškimi parcelami. Namen naloge je bil na podlagi primerov iz prakse prikazati trenutne pojave in zaplete, ki se pojavljajo pri vpisu stavb v kataster nepremičnin. Z izbranim vzorcem vpisa stavb lahko dobimo dober občutek, kako postopek izvesti in pripraviti elaborat. V nalogi nismo veliko govorili o upravnem delu katastrskega postopka, ampak smo se osredotočili na vsebinske izzive kot predstavljeno v začetku naloge.

Na podlagi analize zakonodaje in študije izbranih primerov iz prakse smo potrdili v začetku naloge oblikovane domneve, in sicer (i) da povezava stavbe in parcele preko tlorisa stavbe prinaša potrebo po novi pravni ureditvi glede lastništva stavbe, kar se še posebej izpostavlja v primerih, kjer je stavba katastrsko vpisana po ZENDMPE (2000) ali ZEN (2006), ter (ii) da zahteva vpis stavbe v kataster nepremičnin praviloma predhodno ugotavljanje poteka parcelnih mej za parcele, na katerih stoji stavba, pogosto v praksi pomeni, da se postopku vpisu stavbe v kataster nepremičnin pridruži tudi postopek ureditve parcelne meje.

Novosti, ki jih prinaša ZKN (2021) glede vpisa stavb v kataster nepremičnin pa je še več in v nalogi smo obravnavali le nekaj od teh. Za geodetsko stroko je bistveno, da vsi izvajalci vpisujejo stavbe po enotni »formuli«. To pomeni, da v primeru, ko bi isto stavbo vpisovali različni geodeti, bi nastali praktično enaki elaborati in xml datoteke. Vsekakor to ni lahka naloga. Vsaka stavba je unikatna in prinaša drugačne izzive. Geodet mora vsak izziv rešiti kar se da korektno in hkrati zadovoljiti potrebe naročnika, če je to mogoče. Zato so pomembni dogovori znotraj stroke. Pomembno vlogo pri uvedbi sprememb v praksi ima zagotovo GEOBlog, ki je platforma namenjena ravno vprašanjem geodetskih izvajalcev, ko ne vedo kako pristopiti različnim problemom. Naloga geodeta je, da pozna zakonodajo, upošteva priporočila priskrbljena iz strani ministrstva ter Geodetske uprave RS in se udeležuje izobraževanj. Izkazalo pa se je, da podzakonski akti ne določajo dovolj podrobno pravil vpisa stavbe v kataster nepremičnin, zato smo odgovore na izzive iskali tudi na drugih strokovnih forumih. Izkazalo se je, da je za geodeta nepogrešljivo tudi spremljanje vsebin GEOBloga in postavljanje vprašanj, ko na njemu ne zasledi potrebnih odgovorov. Dober vir informacij je nadalje Baza znanja. Kljub dokaj sporadični organizaciji pa se bomo na ta način morda le približali enotnemu evidentiranju stavb in splošno izvajanju katastrskih postopkov. Niso pa pomembni le dogovori znotraj stroke, ampak tudi komunikacija z odgovornimi projektanti ter pravniki v primerih pridobivanja uporabnih dovoljenj in postopkov legalizacij. Vsekakor pa je treba v prihodnje sistematično oblikovati pravila in dobre prakse, po katerih se naj ravnaajo vsi geodeti.

»Ta stran je namenoma prazna.«

VIRI

e-prostor. 2023. Spletna stran storitev e-prostor. Ljubljana: Geodetska uprava RS.
<https://www.e-prostor.gov.si> (Pridobljeno 15. 7. 2023.)

GEOBlog. 2023. Spletni forum. Gospodarsko interesno združenje geodetskih izvajalcev (GIZ GI).
<https://www.geovrata.si/geoblog/namizje/> (Pridobljeno 15. 5. 2023.)

GZ. 2017. Gradbeni zakon. Uradni list RS, št. 61/2017, 72/2017 – popr., 65/2020, 15/2021 – ZDUOP in 199/2021 – GZ-1.

Kovač, B. 2022. Civilna iniciativa za zmanjšanje škode nastale zaradi uveljavitve ZKN. Geodetski vestnik 66, 4: 576-577.

Lisec, A. 2022. Evidence in katastri nepremičnin. Gradiva s predavanj. Ljubljana: Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo.

Navodila za izpolnitev obrazcev Priloge 5 Pravilnika o vodenju katastra nepremičnin. 2022. Ljubljana, Geodetska uprava RS.

Pravilnik o vodenju podatkov katastra nepremičnin. Uradni list RS, št. 41/2022.

Predlog Zakona o katastru nepremičnin. 2019. Ljubljana, Geodetska uprava RS.

Priporočila za vpis tipskih stavb. 2022. Ljubljana: Geodetska uprava RS.

Slak, J., Triglav, J., Boldin, D., Mavec, M., Fonda, M. 2019. Dediščina katastrov na Slovenskem. Digitalni arhiv zemljiškega katastra, katastra stavb in državnih prostorskih načrtov. Ljubljana, Geodetska uprava RS: 100 str.

SPZ. 2002. Stvarnopravni zakonik. Uradni list RS št. 87/2002, 91/2013 in 23/2020.

Tehnična smernica TSG-V-006. 2022. Razvrščanje objektov, Ljubljana: Ministrstvo za okolje in prostor: 190 str. https://www.gov.si/assets/ministrstva/MNVP/Dokumenti/Graditev/TSG-V-006_2022_razvrscanje_objektov.pdf (Pridobljeno 15. 7. 2023)

Vugrin, M. 2023. Območja stvarne služnosti in stavbe pravice kot predmeti vpisa v kataster nepremičnin. Gradiva s predavanj. Inženirska zbornica Slovenije.

Vzorčni elaborat, Vpis stavbe in delov stavbe. 2022. Geodetska uprava RS.
https://www.gov.si/assets/organi-v-sestavi/GURS/Dokumenti/Zakonodaja-dokumenti/ZKN/Vzorčni_elaborati/vzorčni-elaborat-Vpis-stavbe-in-delov-stavbe_ver10-A.pdf
(Pridobljeno 13. 4. 2023.)

ZEN. 2006. Zakon o evidentiranju nepremičnin. Uradni list RS št. 47/2006, 65/2007 – odl. US, 79/2012 – odl. US, 61/2017 – ZAID, 7/2018, 33/2019 in 54/2021 – ZKN.

ZEN-A. 2018. Zakon o spremembah in dopolnitvah Zakona o evidentiranju nepremičnin. Uradni list RS št. 7/2018.

ZENDMPE. 2000. Zakon o evidentiranju nepremičnin, državne meje in prostorskih enot. Uradni list RS št. 52/2000, 87/2002 – SPZ in 47/2006 – ZEN.

ZGO-1. 2002. Zakon o graditvi objektov. Uradni list RS, št. 102/04 – uradno prečiščeno besedilo, 14/2005 – popr., 92/2005 – ZJC-B, 93/2005 – ZVMS, 111/2005 – odl. US, 126/2007, 108/2009, 61/2010 – ZRud-1, 20/2011 – odl. US, 57/2012, 101/2013 – ZDavNepr, 110/2013, 22/2014 – odl. US, 19/2015, 61/2017 – GZ in 66/2017 – odl. US.

ZKN. 2022. Zakon o katastru nepremičnin. Uradni list RS, št. 54/2021.

PRILOGA A VZORČNI ELABORAT VPISA STAVBE IN DELOV STAVBE V KATASTER NEPREMIČNIN

Vir: geodetska uprava RS

NASLOVNA STRAN ELABORATA

OBRAZEC N

Geodetsko podjetje d.o.o.

Elektronski podpis

Katastrska občina (<i>šifra in ime</i>):	2004 BOROVNICA	
Vrsta katastrskega postopka	Identifikatorji nepremičnin (<i>parcela, stavba, del stavbe</i>)	Številka objave katastrskega postopka
Vpis stavbe in delov stavbe	2004-2037	10000001234

Podjetje (ime, naslov sedeža in matična številka geodetsko podjetje/projektant/sodni izvedenec)	Geodetsko podjetje d.o.o. Ulica geodetov 25, 1000 Ljubljana MŠ: 1234567000	
Pooblaščen geodet/ pooblaščen projektant/sodni izvedenec (ime in priimek):	Janez Geodet, Geo0001	
Izjava o skladnosti celotnega elaborata*	/	
Imetnik pooblastila za bonitiranje zemljišč (ime in priimek, št. pooblastila)	/	

**Poda pooblaščen geodet, če sta del elaborata izdelala pooblaščen geodet in pooblaščen projektant*

VSEBINA ELABORATA**OBRAZEC V**

VSEBINA ELABORATA	Začetna stran v PDF	število strani
1. Obrazec N: Naslovna stran	1	1
2. Obrazec V: Vsebina elaborata	2	1
3. Obrazec I: Izjava vlagatelja zahteve	3	1
4. Obrazec P-1: Skica	4	1
5. Obrazec P-3: Strokovno poročilo	5	4
6. Obrazec S-1: Podatki o stavbi	9	1
7. Obrazec S-2: Načrt stavbe	10	1
8. Obrazec S-3: Etažni načrt	11	3
9. Obrazec S-4: Podatki o delih stavbe	14	1
10. Obrazec S-5: Prostori in površina	15	1
11. Obrazec S-6: Sestavina dela stavbe	16	1
12. Obrazec S-9: Podatki o stavbi in delu stavbe, ki se spreminjajo z zahtevo brez elaborata	17	2
13. Obrazec S-10: Prikaz sprememb za stavbe	19	1
Skupno število strani elaborata:		19

IZJAVA VLAGATELJA ZAHTEVE

OBRAZEC I

Lastnik nepremičnine:

Babič Magdalena

Pot na Malence 55a, Borovnica

(ime in priimek/naziv, naslov/sedež)

Vlagatelj zahteve: (ustrezno označi v kvadratu in če vlagatelj ni lastnik nepremičnine vpiši ime in priimek/naziv, naslov/sedež)

- ☒ lastnik ☐ pooblaščenec ☐ upravljavalec ☐ upravnik stavbe
☐ druga oseba, če tako tako določa zakon

(ime in priimek/naziv, naslov/sedež)

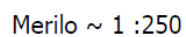
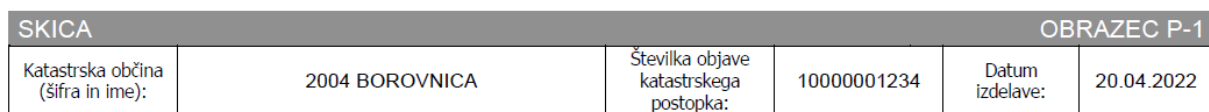
Katastrska občina (šifra in ime):	2004 BOROVNICA	
Vrsta katastrskega postopka	Identifikatorji nepremičnin (parcela, stavba , del stavbe)	Številka objave katastrskega postopka
Vpis stavbe in delov stavbe	2004-2037	10000001234
Podjetje	Geodetsko podjetje d.o.o. Ulica geodetov 25, 1000 Ljubljana	

Če zahteva ni vložena na podlagi zakona o katastru nepremičnin, vpišite pravno podlago za vložitev zahteve:

Podpisani vlagatelj zahteve se strinjam, da navedeno podjetje v mojem imenu vloži zahtevo z elaboratom za navedene katastrske postopke v informacijski sistem kataster.

Datum: 20.4.2022

Podpis vlagatelja: Balne



STROKOVNO POROČILO				OBRAZEC P-3	
Katastrska občina (šifra in ime):	2004 BOROVNICA	Številka objave katastrskega postopka:	10000001234	Datum izdelave:	19.04.2022

1. PODATKI O DOLOČITVI KOORDINAT

Podatki o geodetski izmeri:

Splošni podatki	Podjetje: Geodetsko podjetje d.o.o.
	Datum izmere: 2022-04-14
Metoda izmere	Kombinirana (GNSS in klasična)
GNSS Izmera	Tip instrumenta in antene: Leica Rover RX1250/ATX1230
	Metoda: RTK
	Uporaba omrežja GNSS postaj: omrežje SIGNAL
	Uporaba omrežnih popravkov opazovanj: VRS
	Navezava na (najbližjo) GNSS postajo: /
	Obdelava GNSS opazovanj (če ni RTK navedi program): /
Klasična metoda	Tip instrumenta za klasično metodo: Leica TS09plus 3"
	Program za obdelavo: GeoPro X
Podatki o transformaciji	NE
	Smer: /
	Število izmerjenih veznih točk (vsaj 4): /
	Uporabljen program za transformacijo: /
Opombe	

PODATKI IZ INSTRUMENTA IN IZRAČUN KOORDINAT PRI RTK METODI IZMERE

Številka točke	Koordinate opazovanj			Koordinate sredine opazovanj			Datum merjenja	Čas merjenja	PD OP	Točnost določ. koord.		Višina antene [m]
	E [m]	N [m]	H [m]	E [m]	N [m]	H [m]				Hor. prec. [m]	Vert. prec. [m]	
900001	500773.471	85852.173	314.947	500773.456	85852.170	314.970	14.4.2022	08:21:35 - 08:22:04	1.5	0.009	0.018	2.000
	500773.441	85852.166	314.993				14.4.2022	10:25:11 - 10:25:41	1.7	0.017	0.025	2.000
900002	500757.607	85832.209	313.429	500757.609	85832.214	313.429	14.4.2022	08:23:26 - 08:23:56	1.5	0.007	0.013	2.000
	500757.611	85832.219	313.429				14.4.2022	10:26:27 - 10:26:57	1.7	0.010	0.015	2.000
900003	500771.887	85817.863	314.456	500771.889	85817.866	314.457	14.4.2022	08:26:01 - 08:26:30	1.3	0.007	0.012	2.000
	500771.891	85817.869	314.458				14.4.2022	10:27:34 - 10:28:05	1.5	0.009	0.012	2.000
900004	500790.419	85837.322	315.116	500790.423	85837.327	315.104	14.4.2022	08:28:00 - 08:28:29	1.6	0.009	0.015	2.000
	500790.427	85837.332	315.091				14.4.2022	10:29:09 - 10:29:38	1.7	0.018	0.027	2.000

STROKOVNO POROČILO				OBRAZEC P-3	
Katastrska občina (šifra in ime):	2004 BOROVNICA	Številka objave katastrskega postopka:	10000001234	Datum izdelave:	19.04.2022

TAHIMETRIČNI ZAPISNIK

Stojišče (Tahimetrija s poševnimi dolžinami)

KO	Številka točke	E	N	H	Višina inštrumenta	Opomba
8888	900003	500771.889	85817.866	314.457	1.650	

Orientacija stojišča (Srednji orientacijski kot: 0° 00' 01")

KO	Številka točke	Opazovana smer	Razdalja	Orientacijski kot	Utež	Popravek
8888	900002	315° 07' 43"	20.243	0° 00' 27"	1.000	0° 00' 26"
8888	900004	43° 36' 33"	26.875	359° 59' 36"	1.000	0° 00' 26"

Detajlne točke (Brez redukcije dolžin)

KO	Številka točke	Opazovana smer	Zenitna distanca	Poševna dolžina	Višina prizme	E	N	H
8888	1	346° 39' 50"	88° 25' 00"	14.608	1.500	500768.521	85832.075	315.011
8888	3	348° 44' 25"	88° 25' 00"	14.898	1.500	500768.981	85832.472	315.019
8888	6	10° 33' 48"	87° 46' 34"	9.067	1.500	500773.550	85826.772	314.959
8888	7	19° 57' 48"	87° 48' 32"	10.305	1.500	500775.405	85827.545	315.001
8888	11	21° 38' 32"	87° 53' 10"	10.824	1.500	500775.878	85827.920	315.006
8888	12	17° 23' 41"	87° 53' 11"	10.599	1.500	500775.056	85827.974	314.998

Stojišče (Tahimetrija s poševnimi dolžinami)

KO	Številka točke	E	N	H	Višina inštrumenta	Opomba
8888	900002	500790.423	85837.327	315.104	1.575	

Orientacija stojišča (Srednji orientacijski kot: 359° 58' 53")

KO	Številka točke	Opazovana smer	Razdalja	Orientacijski kot	Utež	Popravek
8888	900003	223° 36' 02"	26.875	0° 00' 07"	1.000	0° 01' 14"
8888	900001	311° 13' 08"	22.543	359° 57' 39"	1.000	0° 01' 14"

Detajlne točke (Brez redukcije dolžin)

KO	Številka točke	Opazovana smer	Zenitna distanca	Poševna dolžina	Višina prizme	E	N	H
8888	4	324° 47' 29"	91° 02' 51"	11.096	1.500	500784.023	85846.390	314.976
8888	5	325° 22' 11"	91° 16' 56"	9.905	1.500	500784.793	85845.473	314.957
8888	8	346° 57' 37"	90° 35' 54"	10.998	1.500	500787.938	85848.040	315.064
8888	9	354° 29' 39"	86° 54' 31"	13.378	1.500	500789.137	85850.623	315.900

Stojišče (Tahimetrija s poševnimi dolžinami)

KO	Številka točke	E	N	H	Višina inštrumenta	Opomba
8888	900004	500790.423	85837.327	315.104	1.655	

Orientacija stojišča (Srednji orientacijski kot: 359° 59' 58")

KO	Številka točke	Opazovana smer	Razdalja	Orientacijski kot	Utež	Popravek
8888	900003	223° 35' 05"	26.875	0° 01' 03"	1.000	0° 01' 05"
8888	900001	311° 11' 55"	22.543	359° 58' 52"	1.000	0° 01' 05"

STROKOVNO POROČILO**OBRAZEC P-3**

Katastrska občina (šifra in ime):	2004 BOROVNICA	Številka objave katastrskega postopka:	10000001234	Datum izdelave:	19.04.2022
--------------------------------------	----------------	--	-------------	--------------------	------------

Detajlne točke (Brez redukcije dolžin)

KO	Številka točke	Opazovana smer	Zenitna distanca	Poševna dolžina	Višina prizme	E	N	H
8888	2	41° 36' 42"	87° 30' 40"	21.999	1.700	500805.018	85853.760	316.014
8888	10	48° 52' 54"	87° 29' 47"	12.071	1.700	500799.508	85845.258	315.586

PODATKI KONTROLNIH MERJENJ

Zap. št.	Od - Do	Merjena	Reduc.	Iz koord.	Razlika	Dopust.	Kontrola
1	43328 - 43331	4,00	/	3,97	0,03	0,16	ok
2	43330 - 43331	5,34	/	5,34	0,00	0,16	ok
3	43328 - 43329	5,34	/	5,31	0,03	0,16	ok
4	43329 - 43330	4,00	/	3,89	0,11	0,16	ok
5	43327 - 7353	9,18	/	9,17	0,01	0,17	ok
6	10 (dt) - 7356	6,35	/	6,34	0,01	0,17	ok
7	11 (dt) - 7354	9,97	/	9,96	0,01	0,17	ok
8	43330 - 7355	8,15	/	8,16	-0,01	0,17	ok
9	43329 - 7352	3,33	/	3,31	0,02	0,16	ok
10	43328 - 7352	6,90	/	6,89	0,01	0,17	ok

SEZNAM TOČK KATASTRA NEPREMIČNIN S PODATKI TOČK PRED IN PO SPREMEMBI

Seznam dodanih točk

Šifra KO	Številka točke	Številka detajlne točke	Koordinate		Šifra			
			E	N	Točnost	Status točke	Način označitve	Model transf.
2004	43324	1	450738,88	86091,77	11	99	99	99
2004	43325	2	450731,55	86103,83	11	99	99	99
2004	43326	3	450729,28	86085,54	11	99	99	99
2004	43327	4	450722,03	86097,61	11	99	99	99
2004	43328	5	450722,46	86087,45	11	99	99	99
2004	43329	6	450725,27	86082,94	11	99	99	99
2004	43330	7	450728,52	86085,07	11	99	99	99
2004	43331	8	450725,77	86089,65	11	99	99	99

2. IZRAČUN POVRŠIN

/

STROKOVNO POROČILO			OBRAZEC P-3		
Katastrska občina (šifra in ime):	2004 BOROVNICA	Številka objave katastrskega postopka:	10000001234	Datum izdelave:	19.04.2022

3. UPORABLJENI PODATKI

Vrsta katastrskega postopka:	Vpis stavbe in delov stavbe
Navedba parcel/e, za katero je podana zahteva	2220/2
Navedba sosednjih parcel	2209/1, 2220/3, 2220/4, 2220/7, 3625

1. Pridobljeni podatki

Uporabljeni podatki iz zbirke listin	Parcelna številka	Uporabljen podatek z navedbo točk in oceno točnosti podatkov
KO 2004 IDPOS 7171	2220/2	Ureditev mej parcele 2220/2, točnost koordinat točk 7352, 7353, 7354, 7355 in 7356 je do 10 cm ob 65% intervalu zaupanja, mejniki v naravi obstajajo in odgovarjajo stanju v naravi.

4. ANALIZA TOČNOSTI KOORDINAT

V našem postopku vpisujemo tloris stavbe in sestavino dela stavbe. Po predhodnem elaboratu IDPOS 7171 so vse meje parcele 2220/2, na kateri stoji stavba, urejene, točnost koordinat točk 7352, 7353, 7354, 7355 in 7356 je do 10 cm ob 65% intervalu zaupanja.

Neposredna bližina meje parcele:

- 7352 – 7353: 20 cm
- 7353 – 7354: 20 cm
- 7354 – 7355: 20 cm
- 7355 – 7356: 20 cm
- 7356 – 7352: 20 cm

Tloris stavbe in sestavina dela stavbe ne segata preko meje parcele, od najbližje meje parcele sta oddaljena 35 cm.

PODATKI O STAVBI

OBRAZEC S-1

Številka stavbe	2004 - 2037	Datum: 19.04.2022
-----------------	-------------	-------------------

Podatek, s katero parcelo je stavba povezana

Katastrska občina (šifra in ime)	Parcela
2004 BOROVNICA	2220/2

Naslov stavbe

Občina	Naselje	Ulica	Hišna številka/dodatek k hišni številki
Borovnica	Borovnica	Pot na Malence	55a

Višinske kote stavbe

Najnižja višinska kota (H1)	307,1 m
Najvišja višinska kota (H2)	316,1 m
Karakteristična višinska kota (H3)	310,1 m

Podatki o etažah v stavbi

Število etaž	3
Številka pritlične etaže	2
Leto izgradnje	2022

Izjava geodetskega podjetja ali projektanta	Koordinate točk tlorisa stavbe je določil oziroma tloris stavbe je izdelal Janez Geodet, univ. dipl. inž. geod., ki izpolnjuje pogoje za pooblaščenega geodeta.
---	---

Izjavljam, da podatki izkazujejo dejansko stanje stavbe in delov stavbe v naravi.

Datum: 20. 4. 2022

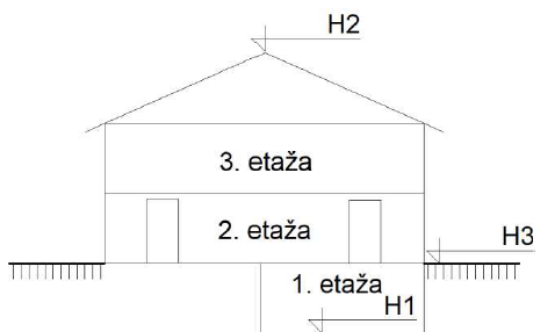
Podpis lastnika: Balvič

NAČRT STAVBE

OBRAZEC S-2

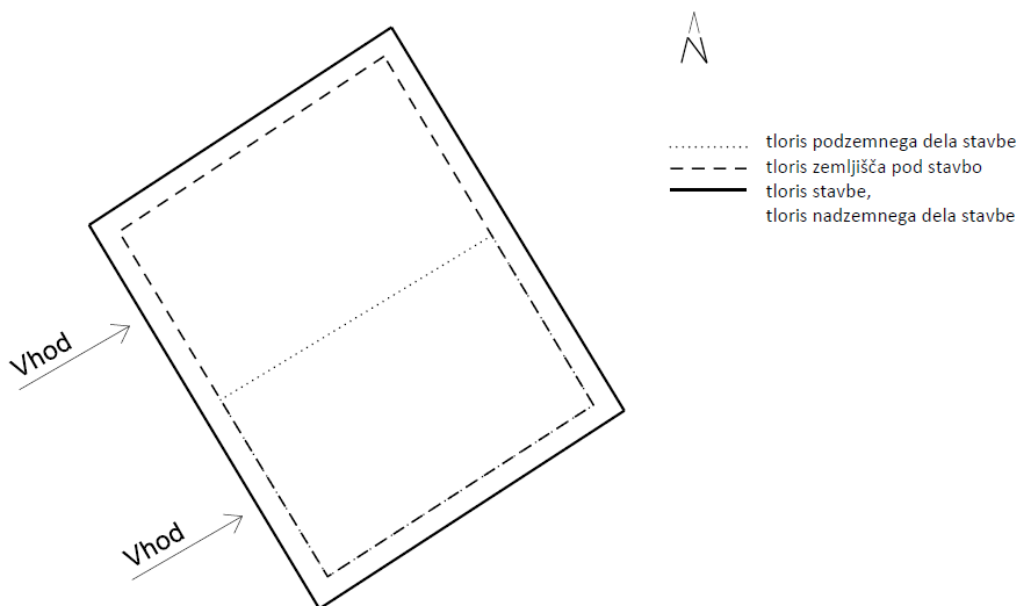
Številka stavbe	2004 - 2037	Datum: 20.4.2022
-----------------	-------------	------------------

Prerez stavbe



Tloris stavbe

Merilo 1:200

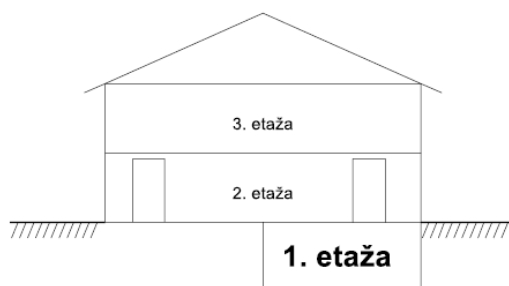


ETAŽNI NAČRT**OBRAZEC S-3**

Številka stavbe:	2004 - 2037	Datum: 19.04.2022
Številka etaže:	1	

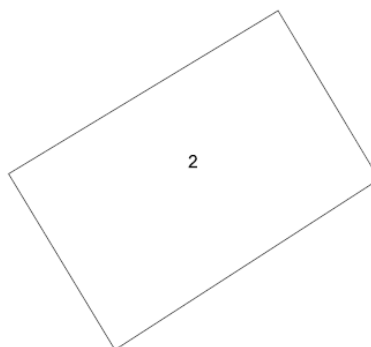
Višina tal	307,1 m
Višina etaže	2,2 m

Prerez stavbe



Tloris etaže

Merilo 1:200



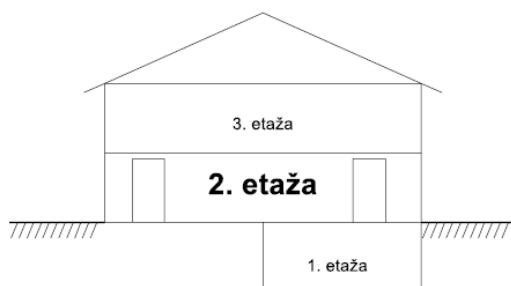
ETAŽNI NAČRT

OBRAZEC S-3

Številka stavbe:	2004 - 2037	Datum: 19.04.2022
Številka etaže:	2	

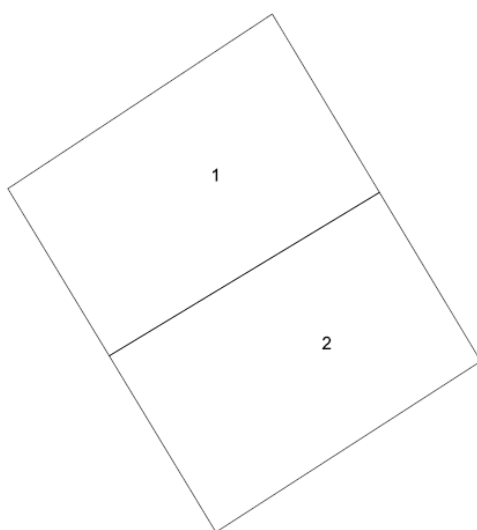
Višina tal	310,1 m
Višina etaže	2,2 m

Prerez stavbe



Tloris etaže

Merilo 1:200

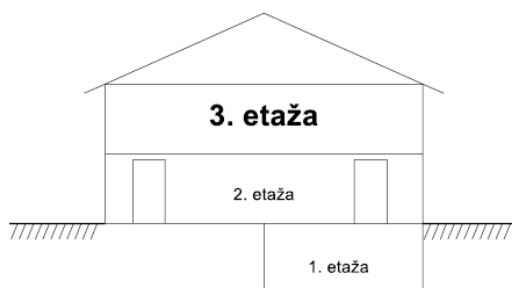


ETAŽNI NAČRT**OBRAZEC S-3**

Številka stavbe:	2004 - 2037	Datum: 19.04.2022
Številka etaže:	3	

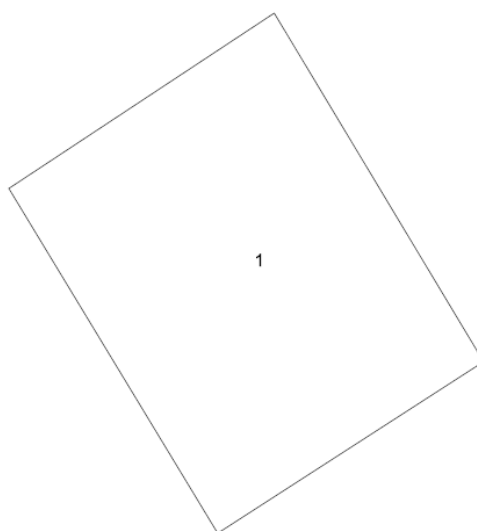
Višina tal	312,7 m
Višina etaže	2,2 m

Prerez stavbe



Tloris etaže

Merilo 1:200



PODATKI O DELIH STAVBE

OBRAZEC S-4

Številka stavbe:	2004 - 2037	Datum: 19.04.2022
------------------	-------------	-------------------

Številka dela stavbe	Številka stanovanja, poslovnega prostora	Številka etaže	Dejanska raba dela stavbe	Površina dela stavbe (m ²)	Naslov dela stavbe Ulica, hišna številka/dodatek k hišni številki
1	1	2, 3	2 - stanovanje	155,7	Pot na Malence 55a
2	2	1, 2	10 - trgovski del stavbe	120,6	Pot na Malence 55a

PROSTORI IN POVRŠINA**OBRAZEC S-5**

Številka stavbe:	2004 - 2037	Datum: 19.04.2022
------------------	-------------	-------------------

Številka dela stavbe	Vrsta prostora	Površina prostorov (m ²)
1	1 - bivalni prostor	135,5
	8 - shramba, sušilnica, pralnica	10,6
	10 - odprta terasa, balkon, loža	9,6
Površina dela stavbe		155,7

Številka dela stavbe	Vrsta prostora	Površina prostorov (m ²)
2	2 - lokal, prodajalna	62,0
	5 - proizvodni in skladiščni prostor	40,0
	14 - tehnični prostor	18,6
Površina dela stavbe		120,6

SESTAVINA DELA STAVBE

OBRAZEC S-6

Številka stavbe:	2004 - 2037	Datum: 19.04.2022
------------------	-------------	-------------------

Identifikacijska oznaka sestavine dela stavbe	Številka dela stavbe	Številka parcele	Površina območja sestavine dela stavbe (m ²)	Vrsta sestavine dela stavbe
Sds56	2	2220/2	21	2 - Parkirno mesto

Prikaz sestavine dela stavbe

Merilo 1:200



**PODATKI O STAVBI IN DELU STAVBE, KI SE
SPREMINJAJO Z ZAHTEVO BREZ ELABORATA****OBRAZEC S-9****Stavba**

Katastrska občina (šifra in ime)	Stavba
2004 BOROVNICA	2037

Naslov stavbe (občina, naselje, ulica, hišna številka, dodatek k hišni številki)

BOROVNICA, BOROVNICA, POT NA MALENCE 55A

Sprememba številke stanovanj in številke poslovnih prostorov

Številka dela stavbe	Številka stanovanja ali poslovnega prostora		Opombe
	Staro stanje	Novo stanje	

PriključkiElektrika: ☒ da neKanalizacija: ☒ da nePlin: ☒ da neVodovod: ☒ da ne**Obnove stavbe**Leto obnove strehe: Leto obnove fasade: **Višina etaže**Številka etaže: 1 višina etaže: 2,2 mŠtevilka etaže: 2 višina etaže: 2,2 m
3 2,2**Material nosilne konstrukcije**☒ 1 opeka

2 beton, železobetonski

3 kamen

4 les

5 kombinacija različnih materialov

6 kovinska konstrukcija

7 montažna gradnja

8 drug material

Tip položaja stavbe

- ☒ 1 samostoječa
2 krajna vrstna
3 vmesna vrstna

Del stavbe

Katastrska občina (šifra in ime)	Stavba	Del stavbe
2004 BOROVNICA	2037	1
2004 BOROVNICA	2037	2

MŠ ali EMŠO upravnika:

Dvigalo: da ☒ ne

Obnove dela stavbe

Leto obnove inštalacij: _____

Leto obnove oken: _____

Prostornina rezervoarjev in silosov: _____ m³

Podatki o osebi, ki je posredovala podatke:

Priimek / naziv: BABIČ

Ime: MAGDALENA

Datum izpolnjevanja: 14.4.2022

Podpis: Babič

2209/4

2209/1

3625

2220/2

2220/3

2220/4

2220/7

2224/8

S2037

Sds56