

Univerza  
v Ljubljani  
Fakulteta  
*za gradbeništvo  
in geodezijo*

*Jamova 2  
1000 Ljubljana, Slovenija  
telefon (01) 47 68 500  
faks (01) 42 50 681  
fgg@fgg.uni-lj.si*



**VISOKOŠOLSKI  
STROKOVNI ŠTUDIJ  
PRVE STOPNJE  
TEHNIČNO  
UPRAVLJANJE  
NEPREMIČNIN**

Kandidatka:

**MAJA MAHNE**

## **MOŽNOST VZPOSTAVITVE 3 D KATASTRA V SLOVENIJI**

Diplomska naloga št.: **3**

## **POSSIBILITIES OF ESTABLISHING OF 3D CADASTRE IN SLOVENIA**

Graduation thesis No.: **3**

**Mentor:**  
viš. pred. dr. Miran Ferlan

**Predsednik komisije:**  
viš. pred. mag. Samo Drobne

Ljubljana, 2011

## **STRAN ZA POPRAVKE, ERRATA**

<b>Stran z napako</b>	<b>Vrstica z napako</b>	<b>Namesto</b>	<b>Naj bo</b>
-----------------------	-------------------------	----------------	---------------

**IZJAVA O AVTORSTVU**

Podpisana **MAJA MAHNE** izjavljam, da sem avtorica diplomske naloge z naslovom **»MOŽNOSTI VZPOSTAVITVE 3D KATASTRA V SLOVENIJI«**.

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

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

Koper, december 2011

Maja Mahne

## **BIBLIOGRAFSKO-DOKUMENTACIJSKA STRAN Z IZVLEČKOM**

<b>UDK</b>	<b>349.414(497.4)(043.2)</b>
<b>Avtorica</b>	<b>Maja Mahne</b>
<b>Mentor</b>	<b>viš. pred. dr. Miran Ferlan, univ. dipl. inž. geod.</b>
<b>Naslov</b>	<b>Možnosti za vzpostavitev 3D katastra v Sloveniji</b>
<b>Obseg in oprema</b>	<b>38 str., 26 sl.</b>
<b>Ključne besede</b>	<b>kataster, 3D kataster stavb, vzpostavitev, evidentiranje</b>

### **Izveček**

V diplomski nalogi so prikazane razmere in osnovni principi upravljanja nepremičnin v 3D okolju, ter evidentiranje lastninskih ter drugih stvarnih pravic v svetu in v Sloveniji. Izhajajoč iz obstoječe zakonodaje glede upravljanja z nepremičninami bodo predstavljeni in sistematično prikazane oblike lastnine in problemi povezani z njenim evidentiranjem in možnostmi prehoda iz 2D v 3D okolje registriranja nepremičnin.

**BIBLIOGRAPHIC-DOCUMENTALISTIC INFORMATION**

<b>UDK</b>	<b>349.414(497.4)(043.2)</b>
<b>Author</b>	<b>Maja Mahne</b>
<b>Supervisor</b>	<b>Sen. Lect. Miran Ferlan, Ph. D., B. Sc. Geo</b>
<b>Title</b>	<b>Possibilities of establishing of 3D cadastre in Slovenia</b>
<b>Notes</b>	<b>38p., 26 fig.</b>
<b>Key words</b>	<b>cadastre, 3D building cadastres, implementation, registrations</b>

**Abstract**

The diploma thesis presents the circumstances and the basic principles of property management in a 3D environment, and the recording of property and other rights in the world and in Slovenia. Based on the existing legislation concerning the management of real estate will be presented and systematically recorded forms of property. The problems associated with it is registration and possibilities of transition from 2D to 3D registration of real estate environment.

*ZAHVALA*

*Za podporo v času študija,  
se zahvaljujem vsem in vsakomur posebej.*

**KAZALO VSEBINE**

<b>1 UVOD</b> .....	<b>1</b>
<b>1.2 Cilji in namen diplomske naloge</b> .....	<b>2</b>
<b>2 ZEMLJIŠKI KATASTER IN KATASTER STAVB V SLOVENIJI</b> .....	<b>3</b>
<b>2.1 Zakonske osnove</b> .....	<b>3</b>
<b>2.1.1 Kataster stavb</b> .....	<b>7</b>
<b>2.1.2 Register nepremičnin</b> .....	<b>9</b>
<b>2.1.3 Gospodarska javna infrastruktura</b> .....	<b>11</b>
<b>3 OD 2D DO 3D EVIDENTIRANJA</b> .....	<b>13</b>
<b>4 DEFINIRANJE 3D STVARNIH PRAVIC</b> .....	<b>14</b>
<b>4.1 Cilji</b> .....	<b>15</b>
<b>4.2 Pregled zakonodaje držav, ki imajo v svojem pravnem sistemu omogočeno 3D registracijo nepremičnin</b> .....	<b>15</b>
<b>4.2.1 Švedska</b> .....	<b>15</b>
<b>4.2.2 Nemčija</b> .....	<b>16</b>
<b>4.2.3 Avstrija</b> .....	<b>18</b>
<b>4.2.4 Izrael</b> .....	<b>18</b>
<b>4.2.5 Švica</b> .....	<b>20</b>
<b>4.3 Evidentiranje etažne lastnine (Slovenija, Češka, Madžarska, Poljska)</b> .....	<b>20</b>
<b>4.3.1 Ostali javni registri v Sloveniji</b> .....	<b>21</b>
<b>4.3.2 Lastništvo nepremičnin</b> .....	<b>21</b>
<b>5 3D PROSTOR</b> .....	<b>22</b>
<b>6 POTREBA PO 3D KATASTRU</b> .....	<b>25</b>
<b>7 PRIMERI IZ PRAKSE</b> .....	<b>28</b>
<b>7.1 Prvi primer - podhod</b> .....	<b>28</b>
<b>7.2 Drugi primer – stavba preko druge parcele</b> .....	<b>31</b>
<b>7.3. Tretji primer</b> .....	<b>32</b>
<b>7.4 Možne rešitve</b> .....	<b>33</b>
<b>8 ZAKLJUČEK</b> .....	<b>36</b>
<b>9 LITERATURA IN VIRI</b> .....	<b>37</b>

## **KAZALO SLIK**

<b>Slika 1: Prikaz izravnane meje (vir: <a href="http://www.t-g.si/izravnava-meje/">www.t-g.si/izravnava-meje/</a>) .....</b>	<b>5</b>
<b>Slika 2: Zemljiškokatastrski prikaz (vir: <a href="http://www.e-prostor.gov">www.e-prostor.gov</a>).....</b>	<b>5</b>
<b>Slika 4: Stanje pod katastrskim načrtom, ki ga klasični katastrski načrt ne prikazuje. Z modro barvo je prikazana stavba 340, ki v večini leži pod Slovensko cesto. ....</b>	<b>9</b>
<b>Slika 5: Primer objekta v nemški zakonodaji (konstrukcijski element) .....</b>	<b>17</b>
<b>Slika 6: Primer objekta v nemški zakonodaji.....</b>	<b>17</b>
<b>Slika 7: Primeri objekta iz nemške zakonodaje.....</b>	<b>17</b>
<b>Slika 8 Prostorska delitev parcele na 2D katastrskem načrtu.....</b>	<b>19</b>
<b>Slika 9: Katastrski načrt - Švica.....</b>	<b>20</b>
<b>Slika 10: Primer prikaza stavbe nad cestiščem (stavba 364).....</b>	<b>23</b>
<b>Slika 11: Karlovška cesta – prikaz katastrskega načrta s stavbami .....</b>	<b>23</b>
<b>Slika 12: Karlovška cesta – parcele .....</b>	<b>24</b>
<b>Slika 13: Natančnejši katastrski prikaz s katastrom stavb – Karlovška cesta - stavba 364 ..</b>	<b>24</b>
<b>Slika 14: 2D klasični katastrski načrt s prikazom katastra stavb (rdeča).....</b>	<b>25</b>
<b>Slika 15: Stanje pod katastrskim načrtom, ki ga klasični katastrski načrt ne prikazuje (modra).....</b>	<b>26</b>
<b>Slika 16: Stanje pod katastrskim načrtom, prerez (modra). Primer uporabe programa AutoCad. ....</b>	<b>26</b>
<b>Slika 17: Stanje pod katastrskim načrtom. Vijolično je obarvana nestanovanjska raba prostora, zeleno je obarvana skupna raba. Primer uporabe programa AutoCad. ....</b>	<b>27</b>
<b>Slika 18: Vhod v podhod Ajdovščina.....</b>	<b>28</b>
<b>Slika 19: Terenske meritve iz elaborata zemljiškega katastra (parcelacija in sprememba vrste rabe) .....</b>	<b>29</b>
<b>Slika 20: Podhod Ajdovščino – slika s terena.....</b>	<b>29</b>
<b>Slika 21: Stavbi 339 in 340 v katastrski občini Ajdovščina. Stavbi sta vsaka zase na katastrskem načrtu, vendar v resnici zelo povezani (pod cestiščem).....</b>	<b>30</b>
<b>Slika 22: Prikaz balkona, ki seže na drugo parcelo – Tomšičeva ulica 6 .....</b>	<b>31</b>
<b>Slika 23: Prikaz balkona, ki seže na drugo parcelo z drugačnega zornega kota .....</b>	<b>31</b>
<b>Slika 24: Primer prikaza balkona, ki sega na drugo parcelo ter katastrski načrt stavb 452 in 458– Tomšičeva ulica.....</b>	<b>32</b>



---

<b>Slika 25: Karlovška cesta – prikaz stavbe nad voziščem.....</b>	<b>32</b>
<b>Slika 26: Prikaz parcele 153/2 in na njej pripadajočo stavbo 364 v KO 1728 Ljubljana mesto (vir: <a href="http://www.e-prostor.gov">www.e-prostor.gov</a>) .....</b>	<b>33</b>

## **KAZALO PRILOG**

<b>PRILOGA A: Elaborat katastra stavb.....</b>	<b>A</b>
<b>PRILOGA B: Sklep o katastru stavb (Geodetska uprava RS).....</b>	<b>B</b>
<b>PRILOGA C: Odločba o parcelaciji iz leta 1996 (GURS) .....</b>	<b>C</b>
<b>PRILOGA D: Elaborat zemljiškega katastra o parcelaciji, spremembi vrste rabe, evidentiranja zemljišča pod stavbo .....</b>	<b>D</b>
<b>PRILOGA E: Odločba za parcelacijo, spremembo vrste rabe in evidentiranja zemljišča pod stavbo (GURS) .....</b>	<b>E</b>
<b>PRILOGA F: Obvestilo za parcelacijo, spremembo vrste rabe in evidentiranja zemljišča pod stavbo (GURS).....</b>	<b>F</b>
<b>PRILOGA G: Potrdilo o parceli (GURS) .....</b>	<b>G</b>



## 1 UVOD

Zemlja je podlaga za vse človeške aktivnosti. Iz nje dobivamo hrano za preživetje, zavetišča, kjer prebivamo, in je obsežen prostor za delo in rekreacijo. Je več kot to, kajti brez nje verjetno ne bi obstajali. Viri, s katerimi razpolagamo, so omejeni in niso večni. Zemljišče ima v pravnem pomenu različne opredelitve in je zelo drugačno od drugih dobrin. Med temi opredelitvami je pomembno dejstvo, da je Zemlja nepremičnina in da je večna. Zemljišče ne more biti uničeno v pravnem pomenu besede, kar pomeni, da ne more biti izgubljeno in obratno, ne more biti na novo ustvarjeno. Zemljišče je kontinuum ali nepretrgana zveza in če vključimo tudi vodo, pokriva celotno Zemljo (Ferlan, 2005).

V povezavi z zemljiško knjigo, ki varuje stvarne pravice in druge pravice na nepremičninah, pa katastrski sistem predstavlja celovito evidenco o nepremičninah. Šele, ko so lastninske pravice na stavbah, njihovih delih in zemljiščih zabeležene v zemljiški knjigi, je premoženje lahko kapital. Če ni katastrskega sistema, tudi trg z nepremičninami ne deluje (Janežič, 2005).

Večina držav ali tudi samo določene regije držav so razvile iz obstoječih katastrskih sistemov popolnoma svoj katastrski sistem, zato se pojavljajo med posameznimi katastri velike razlike. Evropa loči tri glavne katastrske sisteme, ki temeljijo na Nemškem, Francoskem in Angleškem sistemu. Lahko pa poudarimo, kaj so različni katastrski sistemi večinoma podedovali:

- popise zemljišč,
- prostorski položaj zemljišč kot geo-referencirane katastrske načrte,
- administrativno/pravno komponento (Oosterom, 2005).

Katastrske sisteme lahko ločimo glede na sisteme ki delujejo kot register listin (Francoski) ali kot registracijo pravnega naslova (Nemški, Angleški). Nekateri katastrski sistemi so imeli za osnovo katastrske izmere fiksne meje nasproti splošnim mejam, enim je osnova za nastanek katastra pomenila uspešno orodje za pobiranje davkov, drugi so bili narejeni na pravni osnovi (Ferlan, 2005).

Če je bila včasih glavna naloga administriranja z zemljišči vodenje zemljiškega katastra za upravljanje sistema obdavčenja, je danes z njim povezana predvsem določitev lastništva ter drugih stvarnih pravic na zemeljskem površju (Ferlan, 2007).

Administriranje z zemljišči ima danes bolj celovit pristop. Upravljanje z zemljišči je pomemben način izrabe zemljišč, ki je povezan s prepletanjem družbenih, gospodarskih in okoljskih dejavnikov (Williamson, 2005). Tako se predvsem v urbanem okolju pokaže, da je potrebno posodobiti sistem za upravljanje z zemljišči in ga izboljšati, da bo zmožen ustrezno upravljati tudi s tretjo dimenzijo. Samo zemljišče (zemljiška parcela) namreč ni dovolj prožno za podporo številnim kompleksnim gradbenim objektov (gospodarska infrastruktura, podzemnih transportnih

povezav in trgovin, tuneli, nadvozi, izkop mineralnih surovin...) ali drugih interesov v prostoru (kulturna dediščina, vodni viri ali druge omejitve,...).

Povečan interes za 3D katastrsko registracijo je povzročil tudi porast vrednosti zemljišč, že omenjena prepletena gradnja objektov eden vrh drugega ter tudi možnosti na področjih 3D planiranja, 3D GIS-ov<sup>1</sup>, kar naredi 3D način registriranja tehnološko stvarnega (Stoter, 2004).

## 1.2 Cilji in namen diplomske naloge

Namen naloge je obravnavanje raziskav in razvoja 3D katastra in katastra stavb v Sloveniji ter drugih držav, opis in rešitve omenjenih primerov za upravljanje prostorskih podatkov. Cilj je predvsem opredelitev problema, kjer je vzpostavitev 3D katastra potrebna in ugotoviti, kakšne so zakonske možnosti za takšno vzpostavitev, tako v Sloveniji in s prikazanimi primeri tudi drugod po svetu.

Izbrani primeri so na treh območjih v centru Ljubljane: podhod Ajdovščina, Tomšičeva ulica ter stavba nad Karlovško cesto v Trnovem. Vsak od primerov je zelo specifičen in prikazuje potrebo po 3D evidentiranju določenih objektov v zemljiškem katastru ustrezna predstavitev v katastru stavb.

Naloga je razdeljena na sedem poglavij. V uvodnem je predstavljen pojem Zemlje in pravic na zemljišču. V drugem poglavju je predvsem predstavljen kataster, kataster stavb, register nepremičnin in gospodarska javna infrastruktura ter njihove osnove in razlage osnovnih pojmov, za lažje razumevanje nadaljevanja in tridimenzionalnega evidentiranja.

V tretjem poglavju je obravnava trirazsežne predstavitve prostorskih objektov. V četrtem poglavju se poglobim pri definiranju 3D stvarnih pravic in primerjava 3D evidentiranja v različnih državah in pri nas ter se v petem poglavju podrobneje osredotočim na 3D prostor, kot sam in kakšne je njegova praksa.

V šestem poglavju se soočim z dejansko potrebo po 3D evidentiranju in v sedmem poglavju prikažem primere, ki so pri nas vse pogostejši.

V zaključki je povzet namen 3D katastra ter vsebina naloge. Opisane so težave pri vzpostavitvi in temeljne smernice za nadaljnji razvoj.

---

<sup>1</sup> GIS – geografsko informacijski sistem

## **2 ZEMLJIŠKI KATASTER IN KATASTER STAVB V SLOVENIJI**

### **2.1 Zakonske osnove**

Za uspešno delovanje katastra, je potrebno upoštevati Zakon o evidentiranju nepremičnin (ZEN, 2006), ki je bil sprejet aprila, kjer je določeno:

»Ta zakon ureja evidentiranje nepremičnin, državne meje in prostorskih enot, postopek urejanja in spreminjanja meje zemljiških parcel, postopek vpisa podatkov o stavbah in delih stavb v kataster stavb ter vpisa njihovih sprememb, register nepremičnin, izdajanje podatkov in druga vprašanja, povezana z evidentiranjem nepremičnin, državne meje in prostorskih enot.«

Evidentiranje nepremičnin po tem zakonu obsega vzpostavitev, vodenje in vzdrževanje zemljiškega katastra, katastra stavb in registra nepremičnin.

Zakon opredeljuje še pojme nepremičnina (je zemljišče s pripadajočimi sestavinami), zemljišče (je zemljiška parcela, ki je evidentirana v zemljiškem katastru) in pripadajoče sestavine zemljišč (so stavbe in deli stavb, ki so evidentirani v katastru stavb).

Zemljiški kataster je temeljna nepremičninska evidenca o zemljiščih, pri čemer je najmanjša enota v pravnem prometu z zemljišči zemljiška parcela. To je strnjeno zemljišče z evidentirano mejo in določeno številko, ki leži znotraj katastrske občine ter pripada istim lastnikom. Pravno varovanje nepremičnin v njihovem obsegu glede na evidenco zemljiškega katastra, zagotavlja zemljiška knjiga.

Za povečanje učinkovitosti katastrskega sistema Geodetska uprava Republike Slovenije (GURS) uporablja prostorski informacijski sistem, ki vzdržuje geometrijo in topologijo parcel. Pravni status katastrskih mej se vzdržuje v 2D<sup>2</sup> prostorskem informacijskem sistemu, pri čemer se mejne točke vodene v državnem koordinatnem sistemu (X,Y,Z) pri čemer se vertikalna dimenzija (Z) vodi kot podatek geodetske izmere le administrativno. Glede na stvarno pravni zakonik lastninska pravica ni omejena z vertikalno dimenzijo, ne glede na to kako pomembna je, in se tudi ne odraža v informacijskem sistemu. Uporaba prostora nad in pod površino zemljišča, je dovoljena tretjim osebam. Dovoljena je ne glede na to kako visoko ali globoko se uporablja zemljišče, pač smiselno glede na to kako lastnik uporablja objekt. Potreba samostojne rabe prostora pod in nad površino zemljišča je v urbanem okolju zelo aktualna in tretja dimenzija postaja pomemben faktor evidentiranja nepremičnin.

---

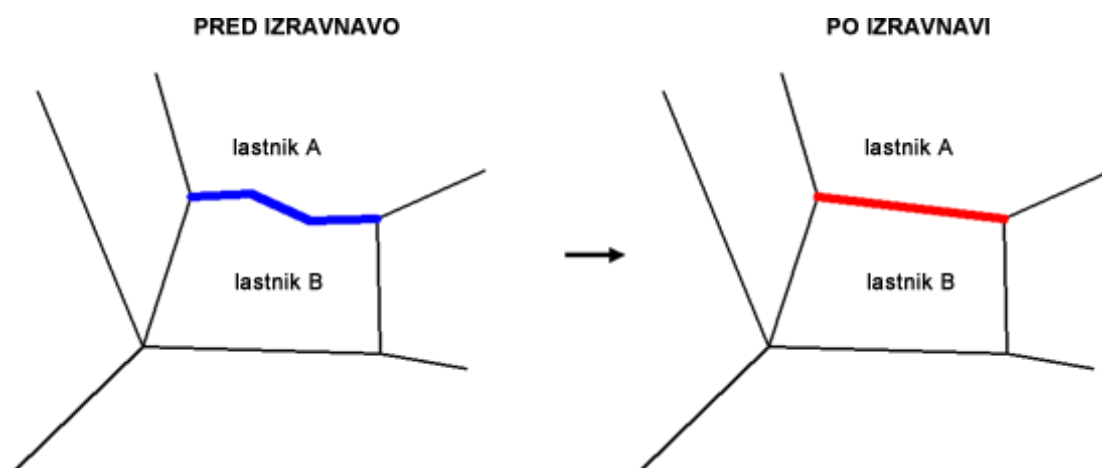
<sup>2</sup> 2D – dvodimenzionalen, dvorazsežen, ravninski

V zemljiškem katastru se vodijo naslednji podatki:

- identifikacijska oznaka parcele,
- meja,
- površina,
- lastnik,
- upravljavec,
- dejanska raba,
- zemljišče pod stavbo,
- boniteta zemljišča,
- povezave z registrom prostorskih enot, katastrom stavb in zemljiško knjigo.

Kako zakon definira posamezne pojme (ZEN – 1)?

- Meja parcele - določajo jo daljice, ki so med seboj povezane v zaključen poligon. Krajišča daljic so zemljiškokatastrske točke, ki imajo koordinate v državnem koordinatnem sistemu. Meja razmejuje zemljišče parcele od zemljišča ene ali več sosednjih parcel. Tako ima parcela eno samo mejo (izjemi: parcela z otoki drugih parcel, parcela iz več geometrijsko nepovezanih poligonov).
- Del meje parcele je ena ali več daljic, ki omejujejo parcelo in niso povezane v zaključen poligon. Krajišča daljic so zemljiškokatastrske točke. Del meje parcele razmejuje zemljišče parcele od zemljišča ene ali več parcel.
- Urejena meja se evidentirana v zemljiškem katastru na podlagi:
  - dokončnega upravnega akta ali
  - pravnomočne sodne odločbe.
- Koordinate zemljiškokatastrskih točk morajo biti določene s predpisano natančnostjo. Urejena meja se ureja v postopku ureditve meje. Urejeni meji se lahko v postopku urejanja meje vedno natančneje določijo koordinate zemljiškokatastrskih točk.

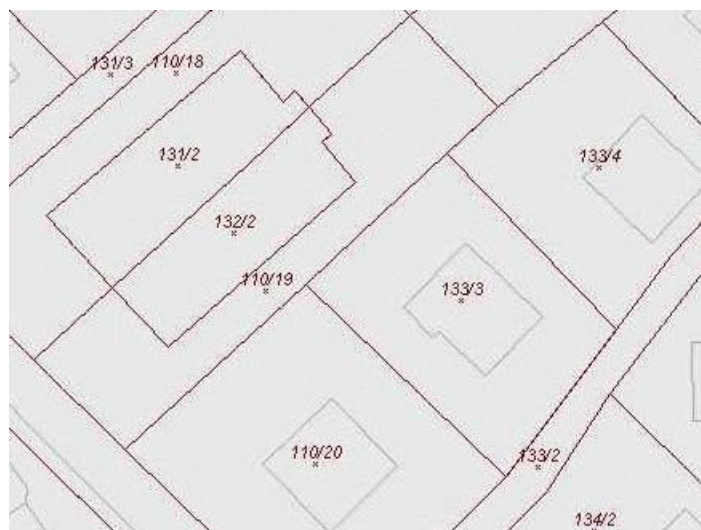


**Slika 1: Prikaz izravnane meje (vir: [www.t-g.si/izravnavo-meje/](http://www.t-g.si/izravnavo-meje/))**

V zemljiškokatastrskem načrtu so prikazane meje parcel in zemljišča pod stavbo, ki so evidentirani:

- s koordinatami zemljiškokatastrskih točk,
- s predpisano natančnostjo in
- so v državnem koordinatnem sistemu.

V zemljiškokatastrskem prikazu (predstavlja ga slika spodaj -oblike in medsebojne lege parcel - DKN) so predstavljene ostale meje parcel (glede na pojem zemljiškokatastrski načrt) in zemljišč pod stavbo in se ne smejo neposredno uporabljati za ugotavljanje poteka meje po podatkih zemljiškega katastra. Uporablja se za prikaz v geografskih informacijskih sistemih ali drugod z opozorilom, da je prikaz mej informativen.



**Slika 2: Zemljiškokatastrski prikaz (vir: [www.e-prostor.gov](http://www.e-prostor.gov))**



- Meja po podatkih zemljiškega katastra je meja, ki jo ugotovi geodet na podlagi zadnjih vpisanih podatkov iz zbirke listin zemljiškega katastra z upoštevanjem natančnosti teh podatkov.
- Predlagana meja je meja, ki jo geodetsko podjetje predlaga v elaboratu ureditve meje. Predlagana meja se ne sme bistveno razlikovati od meje po podatkih zemljiškega katastra. Upošteva se natančnost zemljiškega katastra.
- Pokazana meja je meja, ki jo pokažejo ali opišejo lastniki parcel.
- Urejena parcela je tista parcela, ki ima na podlagi urejene meje (v celoti) izračunano površino iz koordinat zemljiškokatastrskih točk.
- Za zemljiškokatastrske točke se vodijo ravninske in višinske koordinate. Ravninske koordinate so numerične in grafične. Numerične koordinate so določene z meritvami v državnem koordinatnem sistemu. Grafične koordinate so določene z lego v zemljiškokatastrskem prikazu. Višina zemljiškokatastrske točke se določi z meritvami v državnem višinskem koordinatnem sistemu, če metoda izmere to omogoča. Koordinate zemljiškokatastrskih točk se vodijo v metrih in se zaokrožijo na dve decimalni mesti.

Natančnost koordinat zemljiškokatastrskih točk je definirana kot daljša polos standardne elipse zaupanja v koordinati točke. Če so koordinate zemljiškokatastrskih točk pridobljene z meritvami na terenu, mora biti natančnost enaka ali boljša od štirih centimetrov. Če so koordinate zemljiškokatastrskih točk pridobljene iz ortofoto načrtov, mora biti natančnost koordinat zemljiškokatastrskih točk enaka ali boljša od enega metra. Številka zemljiškokatastrske točke je sestavljena iz šifre katastrske občine in zaporedne številke v okviru katastrske občine. Na meji katastrskih občin se točke oštevilčijo v vsaki katastrski občini posebej. Številka ukinjene zemljiškokatastrske točke se ne sme ponovno uporabiti.

- Mejniki so v naravi označene zemljiškokatastrske točke. Mejniki so lahko postavljeni tudi posredno, kjer jih v naravi ni mogoče ali ni dovoljeno postaviti neposredno (državna meja). Posredno se postavijo na zemljišču lastnika, ki posredno označbo zahteva ali soseda, ki soglaša (24. člen pravilnika). Njihov vidni del je lahko:
  - kvadratne oblike velikosti 10 x 10 cm,
  - okrogle oblike s premerom najmanj 2 cm in največ 10 cm,
  - križ velikosti 5 x 5 cm, vklesan v naravni kamen ali grajen objekt, ali
  - druga nazorna označba, ki nedvoumno označuje položaj zemljiškokatastrske točke na terenu.

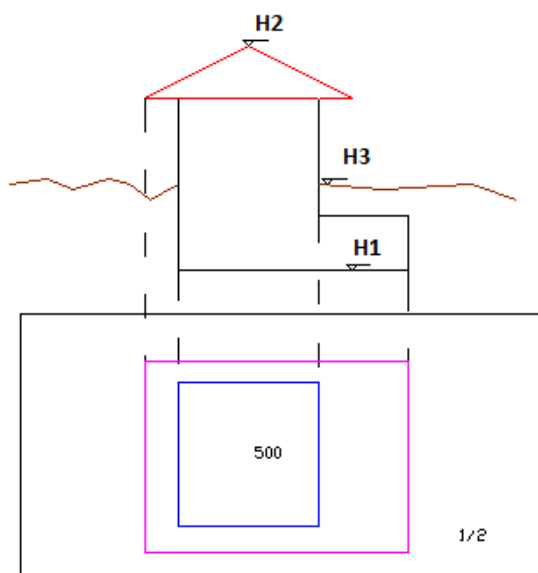
- Zemljišče pod stavbo je navpična projekcija preseka stavbe z zemljiščem na ravnino ter se evidentira s koordinatami v državnem koordinatnem sistemu, s površino zemljišča pod stavbo in z identifikacijsko oznako stavbe.
- Boniteta zemljišča je proizvodna sposobnost zemljišč, ki se vodi na parcelo v obliki bonitetnih točk. Boniteta zemljišča se vodi le za kmetijska ali gozdna zemljišča (glede na podatke o dejanski rabi zemljišč) (Ferlan, 2005).

### 2.1.1 Kataster stavb

Kataster stavb je temeljna evidenca podatkov o stavbah in se povezuje z zemljiškim katastrom in zemljiško knjigo. V katastru stavb se evidentirajo podatki o stavbah in delih stavb.

Stavba je objekt, v katerega lahko človek vstopi in je namenjen njegovemu stalnemu ali začasnemu prebivanju, opravljanju poslovne in druge dejavnosti ali zaščiti ter ga ni mogoče prestaviti brez škode za njegovo substanco.

Posamezen del stavbe je prostor oziroma skupina prostorov v stavbi, ki se lahko samostojno pravno ureja. Kot del stavbe se v katastru stavb evidentirajo tudi skupni deli (ZEN).



**Slika 3: Prikaz katastra stavb - modra parcela je zemljišče pod stavbo. Največji obseg stavbe - magentna) je tloris stavbe in v črni barvi je parcela na kateri stoji celotna stavba. Posamezna zemljišča morajo biti v lasti enega lastnika ali v solastništvu.**

Kataster stavb vodi tudi tekstualne podatke o vrsti zgradbe, datumu izgradnje, komunalnih priključkih, hišni številki, ter tudi o karakterističnih višinah stavbe (H1, H2, H3<sup>3</sup>), ki pa zadostujejo le za predstavitev stavbe v 3D prostoru. Posamezni deli stavbe (stanovanja, skupni deli,...) so grafično predstavljeni po nadstropjih s svojimi identifikatorji (številka dela stavbe). Torej imamo stavbe prikazane po posameznih nivojih (layer-jih<sup>4</sup>) v 2.5D prostoru. Karakteristične višine ne zadostujejo za podrobno predstavitev stavbe po posameznih etažah, ker se ne vodijo podatki o višinah posameznih etaž. Z 2.5D predstavitvijo posameznih delov stavbe se zagotavlja enolična identifikacija posameznega dela ter vzporedno določitev lastninske pravice na posameznem delu stavbe. Tako vodeni podatki predstavljajo zagotovilo izključno zavarovanje lastninske pravice. Nadgradnja stavb z višinami po posameznem nadstropju, bi lahko pomenila rekonstrukcijo hiše v 3D<sup>5</sup> prostoru.

Z zemljiškim katastrom in katastrom stavb imamo v Sloveniji dokaj zanesljivo podane rešitve nad zemeljskim površjem. Za vse primere gradenj in reševanje stvarnopravnih pravic pod zemeljskim površjem ter tudi komplicirane situacije nad zemeljskim površjem, pa trenutno nimamo ustreznih tehničnih rešitev prikazov in tudi ne-pravnih rešitev (glej slika 4).

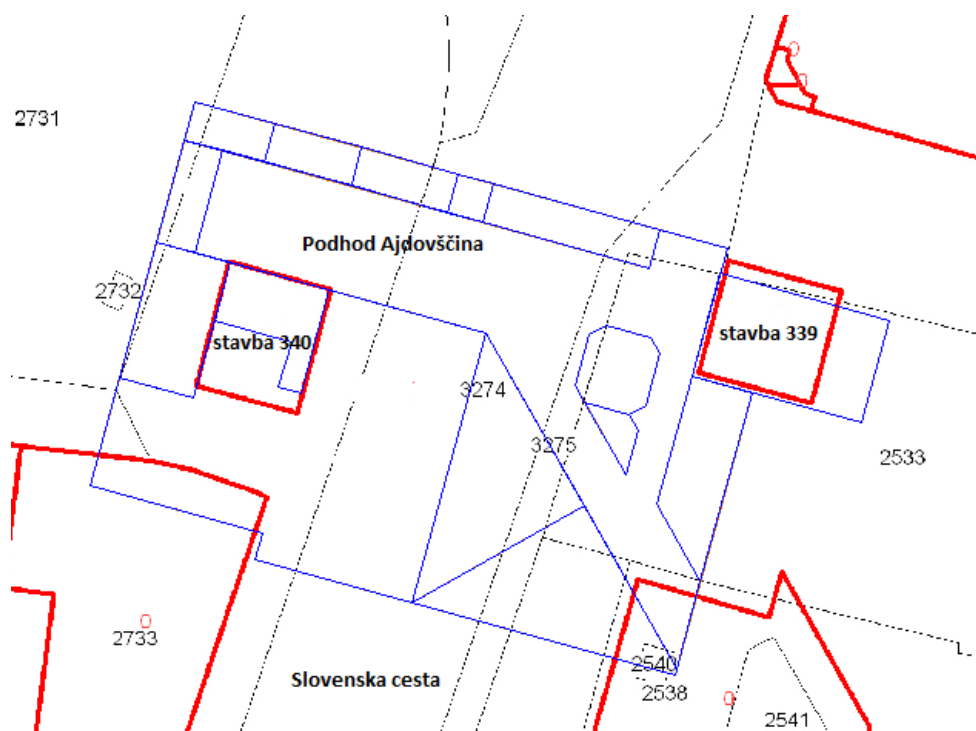
Vpis stavbe v kataster stavb se lahko izvede, ko je stavba v taki gradbeni fazi, da je mogoče izmeriti površine in pridobiti druge potrebne podatke (vir: [www.e-prostor.gov](http://www.e-prostor.gov))

---

<sup>3</sup> H1 – najnižji del stavbe, H2 – najvišji del stavbe, H3 – višina, na kateri navadno vstopimo v stavbo

<sup>4</sup> Layer - sloj

<sup>5</sup> 3D – tridimenzionalen, trirazsežen, prostorski



**Slika 4: Stanje pod katastrskim načrtom, ki ga klasični katastrski načrt ne prikazuje. Z modro barvo je prikazana stavba 340, ki v večini leži pod Slovensko cesto.**

### 2.1.2 Register nepremičnin

Register nepremičnin se je vzpostavil kot večnamenska zbirka podatkov o nepremičninah, ki se vodi zaradi zagotavljanja podatkov, ki odražajo dejansko stanje nepremičnin v naravi. Kot nepremičnina je opredeljeno zemljišče, ki se kot parcela vodi v zemljiškem katastru ter stavbe in deli stavb (sestavine zemljišča), ki se vodijo v katastru stavb. Namen vzpostavitve registra nepremičnin je zagotavljanje dejanskih podatkov o nepremičninah neglede na podatke, ki so vpisani v obeh javnih katastrih. Register nepremičnin je opredeljen kot javna evidenca.

Za sam register, ki je računalniško voden, je pomembno kako so posamezne nepremičnine določene – identificirane (*oziroma sestavljene*) v prostoru. Posameznim nepremičninam se določi identifikator, ki je lahko:

- parcelna številka,
- parcelna številka in številka stavbe,
- številka stavbe ali
- številka dela stavbe.

Identifikacijska številka nepremičnine je določena na sledeč način (ZEN):

- parcela brez stavbe – kot nepremičnina se določi parcela;
- parcela s stavbo (ena ali več stavb) a stavba ni v etažni lastnini - kot nepremičnina se določi parcela s stavbo;
- parcela s stavbo in stavba je v etažni lastnini - kot nepremičnine se določijo posamezni deli stavb;
- parcela s stavbo na kateri obstaja stavbna pravica - kot samostojni nepremičnini se določita parcela, ki je obremenjena s stavbno pravico, in stavba, ki jo ima v lasti imetnik stavbne pravice;
- stavba leži na več parcelah različnih lastnikov - kot nepremičnine se določijo parcele, na katerih je zgrajena stavba, in stavba brez zemljišča.

Podatki o nepremičninah v registru nepremičnin

Podatki o nepremičninah, ki se evidentirajo v registru nepremičnin, so (ZEN):

- identifikacijska številka nepremičnine;
- lastnik nepremičnine (EMŠO ali ID iz poslovnega registra);
- uporabnik nepremičnine (EMŠO ali ID iz poslovnega registra);
- najemnik nepremičnine (EMŠO ali ID iz poslovnega registra);
- upravljavec nepremičnine (ID iz poslovnega registra);
- lega in oblika nepremičnine;
- površina nepremičnine;
- dejanska raba nepremičnine;
- boniteta zemljišča;
- številka stanovanja ali poslovnega prostora;
- drugi podatki o nepremičninah, ki so pridobljeni z vprašalnikom.

Podatki za register nepremičnin se prevzamejo iz zemljiškega katastra, katastra stavb, zemljiške knjige, registra prostorskih enot, centralnega registra prebivalstva, poslovnega registra Slovenije, iz zbirk podatkov samoupravnih lokalnih skupnosti ter iz javnih in drugih zbirk podatkov.

Če geodetska uprava ugotovi, da podatki o nepremičninah, evidentirani v registru nepremičnin, ne ustrezajo dejanskemu stanju, jih lahko pridobi z metodami in tehnikami inventarizacije prostora (terenski ogled, geodetska izmera in interpretacija strokovnih geodetskih podlag). (Ferlan, 2007)

### **2.1.3 Gospodarska javna infrastruktura**

Zemljiški kataster in kataster stavb sta osnovni evidenci o nepremičninah v prostoru. Gospodarska javna infrastruktura (GJI) pa je bila do sedaj kot nepremičninska evidenca ves čas premalo prisotna, čeprav predstavlja veliko premoženje v lasti države, občin in tudi privatnih oseb. GJI uvrščamo med nepremičnine oziroma med sestavine zemljišča, če dosledno upoštevamo Stvarnopravni zakonik (SPZ).

Kataster gospodarske javne infrastrukture je bil do sprejetja Zakona o urejanju prostora (Ur.l. RS, št. 110/2002) zapostavljen del geodetske dejavnosti in je bil prepuščen podjetjem ter včasih zagnanosti posameznikov. Podjetja, ki upravljajo s komunalnimi vodi pa so po svoje uredila ali pa sploh ne področje evidentiranja komunalnih vodov in zato imamo danes toliko oblik Katastra gospodarske javne infrastrukture, kolikor je podjetij, ki se s tem ukvarjajo. Ker je GJI veliko, je že nekaj nastala potreba po njenem enotnem evidentiranju in standardiziranju.

#### **Zgodovinski pregled evidentiranja gospodarske javne infrastrukture**

Kataster gospodarske javne infrastrukture (KGJI) ali po starem Kataster komunalnih naprav (KKN) je bil vzpostavljen glede na Zakon o Katastru komunalnih naprav (ZKKN, Ur.l. SRS, št.26/74 in 42/86) in je bil urejen podobno kot danes. Sam kataster komunalnih naprav je nastajal v podjetjih, ki so upravljala ali gradila komunalno infrastrukturo, vodil pa se je zbirni kataster na Geodetski upravi. Zbirni kataster v resnici ni imel pravne funkcije zbirnega katastra, saj so se vodi in naprave evidentirali v preglednih načrtih 1:5000 in niso bili nikoli priznani kot uradni. Imeli so le funkcijo preglednega katastra - grafični pregled komunalnih naprav (GPKN). Njegova uporabna vrednost, kakor tudi ažurnost, pa je bila odvisna od vlaganja posameznih občin v ta del evidence.

Osnova za vzdrževanje zbirnega katastra komunalnih naprav za območje občine je bil Pravilnik o izdelavi in vzdrževanju katastra komunalnih naprav (UL- SRS 76). Pravilnik je določal tudi minimalne vsebine katastra komunalnih naprav, ki so ga morale voditi posamezne komunalne organizacije in so ga nekateri v komunalnih podjetjih imenovali obratni kataster.

V zbirnem katastru komunalnih naprav, ki ga je vodila takrat občinska geodetska uprava in v katastrih komunalnih naprav vodenih v ustreznih komunalnih in drugih organizacijah, so se evidentirali podatki:

- o primarnem in sekundarnem omrežju vodovoda, kanalizacije, plina, tekočih goriv, elektrike, javne razsvetljave, telefona in telegrafa ter toplovoda;
- o pripadajočih objektih komunalnih vodov;
- o ulicah, javnih cestah in trgih ter njihovo opremljenostjo;
- o podzemnih in nadzemnih cisternah, ki vsebujejo zdravju škodljive snovi;

- 
- o drugih komunalnih objektih kot so. zelene površine, drenaže, industrijski vodi, vodi za potrebe mestnega prometa, terciarni komunalni vodi, itd.

Tako je nastal po vzgledu zemljiškega katastra Operat katastra komunalnih naprav, ki je imel grafičen in pisni del. Njegovo spreminjanje in dodajanje novih komunalnih naprav je potekalo preko elaborata, ki je bil pridobljen z geodetsko izmero in priloženo skico. V grafičnem delu operata se je s pomočjo geodetske izmere in skice naredila situacija komunalnega voda ali objekta, v pisnem delu pa so bile podrobno opisane tehnične značilnosti vodov in naprav, ki so bile običajno vzete kar iz projektne dokumentacije. Geodetska izmera je potekala pred zasutjem določene naprave (*kar pa je postalo pravilo šele kasneje*).

Čeprav je bil kataster komunalnih naprav glede na zakonodajo zelo ambiciozno zastavljen, je bil v praksi odvisen od sredstev občine, ki mu jih je leta namenila, ter od geodetov samih, ki so imeli včasih premalo posluha za izgradnjo takšnega sistema ali niso imeli ustreznih sredstev. Tako so podatki o komunalnih vodih v tem obdobju shranjeni neorganizirano na različnih analognih ali digitalnih medijih in običajno nedostopni uporabnikom (Ferlan, 2007).

### 3 OD 2D DO 3D EVIDENTIRANJA

Za zapisovanje lastninskih pravic in zakonsko predpisanih omejitev na zemljiščih se običajno uporablja sistem evidentiranja, ki temelji na ravninskih parcelah. V primerih, ko se na eno zemljišče in stavbo na njem navezuje en lastnik, tak 2D<sup>6</sup> sistem ustrezno prikazuje podatke o pravnem statusu na nepremičninah. Z naraščanjem potreb po zemljiščih prihaja do povečanega interesa za uporabo prostora tudi pod površjem in nad njim. Na območjih rudnikov, tunelov, mostov, podhodov in strnjenih mestnih predelov, kjer so večstanovanjske stavbe in stavbe, ki segajo na tuje zemljišče, je prisotna tako imenovana večkratna uporaba prostora. Na eno parcelo se nanaša več različnih imetnikov pravic. Lastnina je položena ena nad drugo; v tem smislu označujemo takšne primere kot zapletene primere. V katastrskem načrtu, ki prikazuje meje parcele in obris stavbe, jih je težko predstaviti.

Razvoj katastra je zato usmerjen k trirazsežni predstavitvi zapletenih primerov zgradb, ki jih vključimo v obstoječi tlorisni kataster. Vendar enostavne programske rešitve, ki bi omogočala vzdrževanje trirazsežnih podatkov in njihove topologije skupaj z grafičnimi tlorisnimi podatki in z opisnimi podatki, še ni.

Prav tako v številnih državah lastninske pravice teoretično segajo od središča Zemlje proti nebu in niso vertikalno omejene. S prekrivanjem različnih pravic pod in nad površjem parcele se tlorisna rešitev glede obravnave pravic izkaže za neustrezno, zato se ukvarjajo s spreminjanjem katastrskega sistema za prikazovanje večslojne uporabe prostora in podporo zapisovanju pravic. Ponekod uveljavljajo vertikalno omejeno pravico do etažne lastnine in stavbno pravico, drugod opredeljujejo pravico uporabe na določeni globini ali višini.

Pojem etažne lastnine na delih stavb poznamo že od leta 1958 (Zakon o nacionalizaciji najemnih zgradb in gradbenih zemljišč, Uradni list FLRJ št. 52/58). Stavbna pravica pa je v slovenski zakonodaji nov pojem in pomeni imeti v lasti zgradbo, ki je lahko na, nad ali pod tujim zemljiščem, pri čemer velja časovna omejitev 99 let. Pride do različnega lastninskega položaja nad zemljiščem, ki še vedno ostane lastniku in objektom, ki je last druge fizične ali pravne osebe. Stavbna pravica pomeni odstopanje od tradicionalnega pravila, kar je zgrajeno na zemljišču je od zemljišča. Glede na to, da v Sloveniji vodimo evidenco podatkov o stavbah ločeno od zemljiškega katastra, bi bilo za vzdrževanje odnosov stavb nad površjem in pod njim s parcelami na površju potrebno vključiti 3D2 stavbe v tlorisni zemljiški kataster. Na takšen način katastrski sistem zagotavlja boljši vpogled v pravne in resnične situacije nad in pod površjem (Janežič, 2005).

---

<sup>6</sup> 2D – dvodimenzionalen, dvorazsežen, ravninski



#### 4 DEFINIRANJE 3D STVARNIH PRAVIC

Največji problem povzroči definiranje 3D pravic. Potrebno je poudariti, da je 3D stvarne pravice možno najti povsod v svetu z razvitim katastrskim sistemom. Ker so že sami katastrski sistemi zelo različni, je težko ustrezno definirati sam pojem 3D pravic, ker se že zakonodaja med državami zelo razlikuje ali pa takšne definicije preprosto nimajo. Najpogostejša oblika 3D pravic je etažna lastnina. Vendar pa so se v letih uporabe 3D pravic razvili novi pravni sistemi z novimi oblikami, ki so jih pogojevale potrebe družbe.

Poznan je koncept, ki temelji na Katastru 2014 (Kaufmann, 1998), kjer je osnovna enota pravni objekt

in je leta povezan s fizičnim zemljiškim objektom - parcelo. Kar pomeni, da so pravni interesi pravice ali omejitve povezani z določenim območjem ali točko zemeljske površine (prostorsko dimenzijo), za razliko od fizičnega modela, kjer je parcela osnovni zemljiški objekt. Interesi niso vezani na eno parcelo, ampak interesi prekrivajo različne lastnine in prostorske dimenzije.

V bistvu so vse nepremičnine v 3D prostoru. 3D vidik nepremičnin pa ne obravnavale dejanski-fizični obseg posamezne nepremičnine, ampak razmejitev posameznih pravic na njej (Paulsson, 2008).

S samo mejo se določali lastninska pravica ali razmejitev v nepremičnine za posamezni lastniški del, kjer pa je lahko vključena skupna lastnina ter način upravljanja. Tri glavne oblike so trenutno v svetu najbolj pogoste:

1. 2D katastrski model, kjer se lahko prepletajo s podmnožicami 3D katastrskega modela – hibridni katastrski sistem,
2. 3D model, ki lahko vzdržuje pravne in fizične 3D objekte. Parcela postane »volumska parcela« - popoln 3D kataster,
3. neodvisna 3D pravica (Nordijske države, Paulsson, 2008) in
4. klasična etažna lastnina (lastnina, skupna lastnina, solastnina, najem).

Poznamo še posredno lastništvo nad nepremičninami, ki je pogosto v nordijskih državah kot združenja ali družbe, ki delujejo kot stanovanjske zadrage nad katerimi so možne različne podeljene pravice kot najem, služnosti, a jih ni mogoče deliti v lastniške deleže. Osnovne oblike 3D pravic so privzete iz narodne perspektive. (Paulsson, 2008).

Neodvisna 3D pravica nastopi, ko je volumen prostora razdeljen in ločen od ostale posesti. Pogosto je to večja gradbena enota, ki vključuje različne dejavnosti več manjših stanovanj, pisarn itd. Prav tako se pogosto uporablja za objekte in infrastrukturo, ko si delijo lastnino v globino tako, da so različne enote v globino lastniško pripadajo različnim lastnikom: kot so železniški predori, podzemna parkirišča itd.

Slovenska zakonodaja ima glede stvarnih pravic definicijo tako stvari, nepremične in premične stvari kot tudi vseh ostalih stvarnih pravic (Stvarnopravni zakonik, 2002 ...). V Nordijskih državah (Švedska) pa nimajo niti definicije nepremičnine, ki je le opisno podana kot zemljišče, ki je deljeno na posamezne posesti (Paulsson, 2008). Etažna lastnina, podobno kot jo poznamo v Sloveniji, je v svetu bolj običajna.

#### **4.1 Cilji**

Cilji naloge so prikazati temeljna načela na področju 3D lastninskih pravic, s preučevanjem teh sistemov, kjer je poseben poudarek na upravljanju s 3D objekti.

To je lahko posebej zanimivo za države v procesu razvoja zakonodaje, ki omogoča 3D lastninske pravice. Kakšna je zakonodaja v razvitih državah; kakšne težave so doživeli z uporabo 3D sistemov upravljanja z nepremičninami; Kaj so ključni dejavniki, ki jih je potrebno upoštevati pri razvoju sistema za 3D lastninske pravice?

#### **4.2 Pregled zakonodaje držav, ki imajo v svojem pravnem sistemu omogočeno 3D registracijo nepremičnin**

##### **4.2.1 Švedska**

Zahteve za 3D razdelitev posesti, je obstajala zelo dolgo, pri čemer se je posvečalo največ časa razdelitvi lastnine v stavbah različnim lastnikom. Lastnina nad posameznim stanovanjem ni možna, tako je Švedska izbrala indirektn način lastništva nad posameznim stanovanjem preko najemno-lastniškega odnosa posebnih stanovanjskih združenj. Najemno-lastniško razmerje predstavlja delež kapitala v stanovanjskem združenju in ne lastnino na sami zgradbi ali zemljišču. Posebno pereč problem pa so bili veliki gradbeni objekti, ki so imeli več lastnikov, več načinov financiranja gradnje, z več dejavnostmi v zgradbi (stanovanjska, poslovna, trgovska ...) in z veliko konkurenco pri uporabi zemljišč. Nova švedska zakonodaja omogoča 3D registracijo nepremičnin od leta 2004. Glavni cilj zakonodaje je bil, da se temeljni koncept registracije iz 2D ne sme spremeniti, saj so primeri 3D registracije omejeni. Merila za ustanavljanje za 3D posesti (Valstad, 2005):

- lastninska pravica mora biti trajna,
- pravni naslov mora biti neodvisen od (zemljišča) posesti in mora biti ločeno prenosljive, brez hkratnega prenosa zemljišča,
- 3D posest mora postati objekt za pridobitev kredita, možnost pridobiti informacije o pravicah na posesti morajo pridobiti vsi,
- nova pravila naj bi, kolikor je mogoče biti v skladu z obstoječimi načeli zemljiške zakonodaje.

3D posest je zakonodajno opredeljena kot posestna enota, ki je v celoti omejena tako horizontalno in vertikalno. Mora oblikovati zaprt prostor in se nanaša na določeno zgradbo. Lahko vsebuje le večje enote, najmanj 5 stanovanjskih enot, če je stavba namenjena za stanovanja. Ne obstaja posebna zakonodaja za 3D obliko posesti, ampak je minimalno dopolnjen osnovni zakon.

Ustanovitev 3D posesti je dovoljeno le, če se stavba prilagodi za stanovanjski namen in če je zagotovljeno zanj eno ustrezno uporabo. Da bi se izognili praznim enotam v zračnem prostoru se 3D posest mora nanašati na resnično gradnjo. Ker je morala 3D posest za stanovanjske namene vsebovati vsaj pet stanovanjskih enot, pomeni, da nova zakonodaja ne predvideva možnosti za ustvarjanje posameznih stanovanj, kar je prepuščeno bodočnosti.

#### 4.2.2 Nemčija

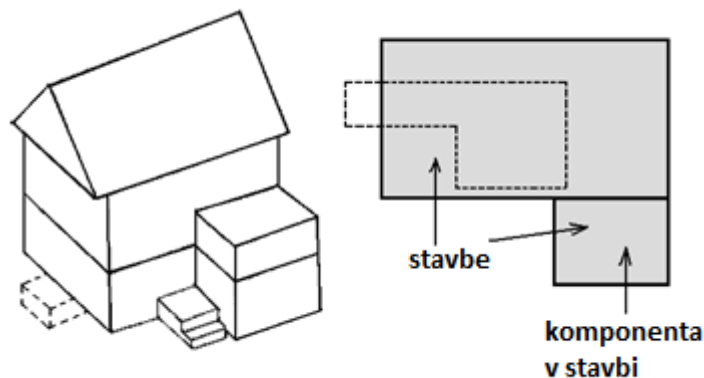
Lastništvo nad zemljišči je regulirano s civilnim zakonikom (BürgerlichesGesetzbuch iz leta 1900). Nepremičninska zakonodaja je na splošno enotna za vse dežele, kjer je možno le 2D lastništvo. Civilni zakonik do leta 1951 ni poznal lastništva na delih stavbe in je vse lastniške pravice združil na zemljišču, kjer je bila zgrajena stavba. Stavba je bila kot bistveni del zemljišča pripadala izključno le lastniku tega zemljišča, tako, da na stavbah in na posameznih stanovanjih ni obstajala neodvisna lastnina. Možnost lastnine na posameznih stanovanjih je bila ustanovljena šele z zakonom o etažni lastnini iz leta 1951. Zakon ureja ustrezno uradno delitev zemljišča z dejanji delitvijo stavbe na posamezna stanovanja, v posamezne ne-stanovanjske prostore ali površine kot lastniški del ali delno lastništvo in na skupno lastništvo skupnih zemljišč ali zgradb.

Zajem in predstavitev v ALKIS –u ima sledeče podatke:

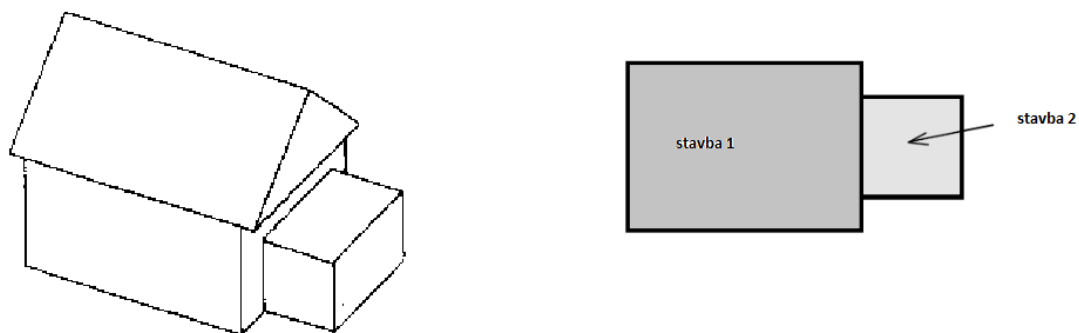
- stavba je stalno zgrajena zgradba, njena določitev je zaradi pomena kot nepremičnine nujna in služi namenu osnovnih informacij v zemljiškem katastru. Razločevanje znotraj stavbe (npr. v zgradbi z navpično členitvijo) so posamezni deli oblikovani kot "gradbene komponente". Podzemne komponente niso del območja gradnje;
- konstrukcijski element – je del značilnosti stavbe, a v nasprotju s stavbo ima določene odklonske in posebne značilnosti. Ta element se vedno nahaja znotraj konture stavbe, razen če je pod zemeljsko površino;
- posebne gradbene linije –potek linije strehe.

Z zakonom je tako omogočeno lastništvo nad delom stavbe, prvenstveno za namen stanovanja, lahko pa tudi za drugo uporabo. Omogočena je izvedba etažne lastnine v starih, novih ali najemnih stavbah. Omogočeno je pridobiti hipoteko nad posameznimi deli ali s konsenzom vseh lastnikov tudi služnosti, zemljiški dolg ali priznati druge interese na zemljišču. Razlika v

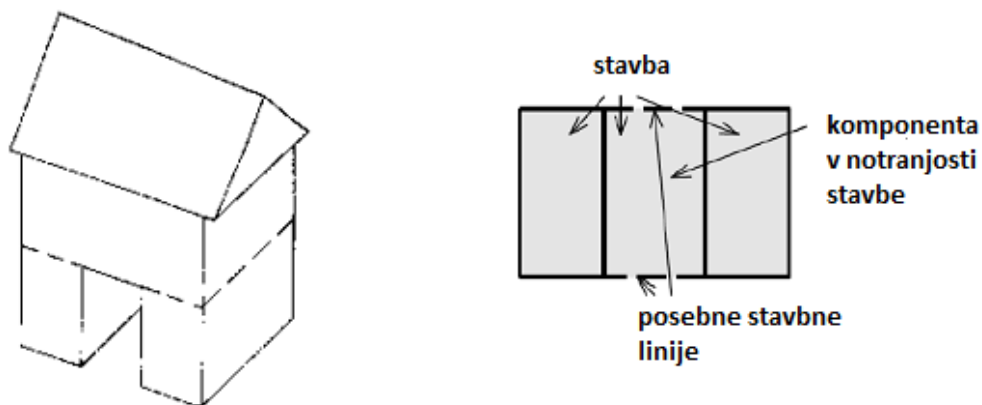
konceptu med etažno lastnino in enostanovanjskimi hišami je v tem, da hiša predstavlja aktualni objekt, etažna lastnina pa individualen del stavbe in skupno lastnino.



Slika 5: Primer objekta v nemški zakonodaji (konstrukcijski element)



Slika 6: Primer objekta v nemški zakonodaji



Slika 7: Primeri objekta iz nemške zakonodaje

Primerov je še kar nekaj.

#### 4.2.3 Avstrija

Tudi za Avstrijo velja pravilo pri zgradbah glede na rimsko pravo »superficies solo cedit«. Kar pomeni lastnik zemljišča je lastnik zgradbe. Pravilo se razširi tudi na novo vzpostavitev stavbe na lastnikovem zemljišču. Izjema so »superredifilati«, kar pomeni imeti stavbo na tujem zemljišču.

Lastništvo nad etažno lastnino ureja Kondominij zakona iz leta 2002. V primeru etažne lastnine so lastnik nepremičnine ali stavbe, ki ima izključno pravico do uporabe določenih enot v stavbi (stanovanje, trgovina ...) in za uporabo skupaj z drugimi solastniki tudi skupne prostore. Tako vzpostavljena nepremičninska, enota se lahko proda, pridobi hipoteko ali deduje.

Največ dve osebi sta lahko lastnika etažne lastnine, ki tako tvorita solastniški odnos z enakimi deleži (13. člen Wohnungseigentumsgesetz 2002). Glede na to dejstvo, obstajajo seveda posebna pravila ob smrti enega izmed solastnikov: v odsotnosti posebnih predpisov, preživeli partner avtomatično postane lastnik deleža pokojnega partnerja. Od pokojnega partnerja dediči imajo pravico do polovice od poštene tržne vrednosti enote. Partnerja stanovanja se lahko dogovorita, da lahko druga oseba prevzame delež partnerja.

Glede celotne stavbe, se lahko solastniki dogovorijo ali ustanovijo pravila glede odnosov in pogojev za življenje v hiši (sporazum = pogodba), ki je zato zavezujoči za bodoče lastnike. 3D lastnina se še v bodočnosti ne predvideva (Ferlan, 2011).

#### 4.2.4 Izrael

Zanimiv pristop k razvoju 3D katastra je v Izraelu. Izrael je država, ki se srečuje z velikim porastom prebivalstva. Na površini 22 tisoč km<sup>2</sup> se je v 10 letih povečalo prebivalstvo s 4 na 6 milijonov. Zato se srečujejo z vedno intenzivnejšo izrabo prostora in s prepleteno strukturo lastništva, kar je sprožilo razvoj 3D katastra. Cilj njihove raziskave je registracija prostora nad površjem in pod njim ter večslojni 3D kataster, ki bi nadomestil 2D grafični prikaz parcel (Janežič, 2006). Raziskave in razvoj so bile prvotno usmerjene na registracijo pravic na zemljiščih v treh dimenzijah. Projekt ima interdisciplinarni pristop. Vključuje pravni, tehnični in organizacijski vidik. Enota za zemljišče je parcela. Lastništvo nad zemljišči je definirano od središča zemlje in do ozračja nad zemljiščem. Lastništvo zajema tudi vse sestavine na površju zemljišča. Iz tega vidika so želeli pravno in katastrsko rešitev, ki bi naj pravice delila na različne nivoje (Ferlan, 2011).

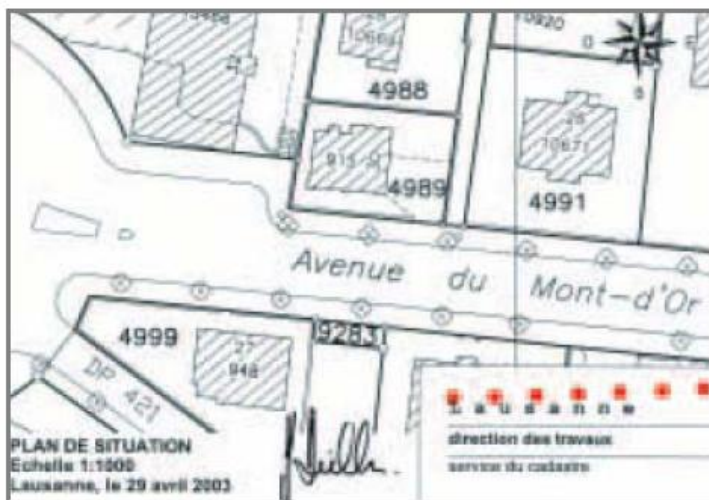
Pravna ureditev (Zemljiški zakon iz leta 1969) tega ne predvideva. Zahteve in iniciative so postale, da se 2D katastrski sistem spremeni v 3D kataster. Prostorski vpis naj bi temeljil na naslednjih prioiročilih:

- ohranitev lastnine brez omejitve lastninske pravice (razlastitev v javnem interesu je možna),



#### 4.2.5 Švica

V katastrskem sistemu v Švici so zbrani podatki katastrske izmere in podatki o lastništvu. Katastrska izmera sestoji iz položajnih in višinskih meritev ter iz oblike in vsebine parcele. Rezultat so katastrski načrti, kot jih prikazuje slika 9, povezani s podatki o lastništvu.



**Slika 9: Katastrski načrt - Švica**

Večina katastrskih podatkov je v digitalni obliki. Nahajajo se v osmih tematskih slojih: oslonilne točke, ki zagotavljajo osnovni državni koordinatni sistem, površje (stavbe, ceste, hidrologija), objekti, kot so mostovi, vrtine in obzidja, višinska predstava, topografska imena, lastništvo, komunalni vodi ter administrativne enote.

Stavbe so lahko zajete topografsko, fotogrametrično ali z uporabo GPS tehnologije. Zahteva se natančen obris stavbe kakor tudi položaj kablov, vodov in ostalih morebitnih pojavov. Trirazsežnih katastrskih objektov ne načrtujejo. Njihov pristop temelji na kakovostnem zagotavljanju podatkov o višinah in obrisih, ki jih uporabniki lahko uporabijo za izdelavo 3D modelov.

Tlorisne prikaze stavb uporabljajo za izgradnjo in predstavitev 3D modelov mestnih stavb za potrebe prostorskega načrtovanja, turizma, kmetijstva, za zaščito okolja, požarno varnost, za potrebe javne uprave.

#### 4.3 Evidentiranje etažne lastnine (Slovenija, Češka, Madžarska, Poljska)

Avtorica J. Stoter (2002) med drugim navaja raziskave srednjeevropskih držav, kamor uvršča Madžarsko, Češko in Slovenijo, ki se ukvarjajo s študijo katastra kot zmožnost za registriranje etažne lastnine (Janežič, 2006).

V Sloveniji vodimo dve evidenci: zemljiški kataster in kataster stavb (oboje vodi Geodetska uprava Republike Slovenije). Grafični del katastra stavb predstavljajo fotogrametrično zajeti

obrasi stavb. Podatki o delih stavb so za evidentiranje etažne lastnine prikazani na načrtih, ki so analogni ali skenirane rastrske podobe. Deli stavb niso opredeljeni s koordinatami vogalnih točk.

S posodobitvijo zemljiškega katastra, katastra stavb in registracije lastnikov so se leta 1996, podobno kot pri nas, ukvarjali tudi na Poljskem (Janežič, 2006).

#### **4.3.1 Ostali javni registri v Sloveniji**

Ostali registri, ki se obvezno povezujejo na evidenco nepremičnin v Sloveniji predstavljajo:

- register prostorskih enot,
- register hišnih števil,
- masovno vrednotenje nepremičnin,
- register prebivalstva in
- register pravnih oseb.

#### **4.3.2 Lastništvo nepremičnin**

V splošnem lastniški deleži na parcelo, ki v povezavi s 3D katastrom je poudarek pogosto postavljen na tehnična vprašanja, medtem ko je 3D lastnina povezana s pravnim vprašanjem. Za opis pravnega objekta je bolj primeren 3D kataster, kot 3D lastnina. Zdi se, da je težko najti primerno splošno opredelitev za 3D lastnino. Obstaja več različnih definicij in opisov 3D nepremičnine v literaturi. Nizozemski raziskovalci so opredelili 3D lastnino kot enota količina prostora, na katerega je oseba upravičena skupaj s sestavinami in s stvarnimi pravicami. S to definicijo bi tradicionalna parcela lahko bila tudi 3D enota premoženja, brez vprašanj o tretji razsežnosti. Njihov izraz za tovrstno premoženje je stratificirana <sup>7</sup> lastnina na nivojih, kjer več uporabnikov uporablja omejeno količino prostora v treh dimenzijah nameščeni ena vrhu drugega ne s površino parcele ali mejami parcele (Paulsson, 2007).

V švedski zakonodaji o 3D lastnosti, je 3D lastnina opredeljena kot lastnina enote, ki je kot celota omejena tako vodoravno kot vertikalno. Vendar je taka opredelitev primerna le za švedski tip 3D premoženja, vendar je preveč ozek za mednarodno veljavne definicije, saj je zakonodaja, ki omogoča oblikovanje 3D premoženja, nima opredelitve kot celoto. Drugi izraz za opisovanje 3D delitve lastnosti je »zračni prostor«.

---

<sup>7</sup>Stratifikacija-nastajanje, oblikovanje plasti, platenje



## 5 3D PROSTOR

V ruralnem okolju bi težko našli potrebo, kjer bi lahko upravičili prehod iz 2D evidentiranja objektov v 3D prostor. Kjer pa se izvaja hiter razvoj, ki povzroči tudi intenzivnejšo izrabo zemljišč pa lahko hitro naštejemo primere, kjer situacija pogojuje evidentiranje objektov v 3D prostoru. K hitremu in intenzivnemu razvoju evidentiranja 3D objektov lahko še prištejemo razgibano arhitekturo, ki je vedno bolj pogosta. Situacije, kjer bi bilo 3D evidentiranje objektov in pravic potrebno za boljše predstavitve, lahko na kratko predstavimo s primeri, ki ne izhajajo samo iz slovenske prakse, ampak jih je možno najti vsepovsod:

- gradnja objektov, ki so kot različne konstrukcije izvedene na vrhu druge kot so podhodi, viadukti,... Pomembni so predvsem primeri, kjer se prepletajo privatna lastnina in javno dobro;
- evidentiranje stavb in delov stavb v katastru stavb, kjer je včasih težko evidentirati in v načrtih prikazati skupne ali lastniške dele (slika 10);
- gospodarska javna infrastruktura, ki je lahko izvedena pod ali nad zemljo, kjer je potrebno ustrezno upoštevati lastništvo po kateri le-ta poteka. Istočasno pa infrastruktura tudi ni vedno javna (kanalizacija, vodovod, plinovod,...) ampak tudi privatna (telekomunikacije);
- druge stvarne pravice (stavbna pravica, služnost), ki se evidentirajo na zemljiščih ali stavbah zapisane v zemljiški knjigi in bi se lahko glede na zajem lokacije prikaza le tudi na katastrskih načrtih ali tudi na 3D prikazih (služnosti v 3D objektih);
- zgodovinski spomeniki (Ferlan, 2011).

Naštete načine gradnje ali evidentiran je že obstoječih objektov je le delno mogoče opredeliti kot tipično katastrske objekte, ki jih lahko prikažemo na 2D katastrskem načrtu ter jim s tem, ko smo določili njihov identifikator ustvarimo ustrezen pogoj za vpis v zemljiški kataster in zemljiško knjigo. Vse naštete situacije imajo skupno, da jim le tretja dimenzija določa pravilni pravni status. Razen stavb in delov stavb tudi ni pravno formalnih pravil za registriranje (2D ali 3D) pravnega statusa.

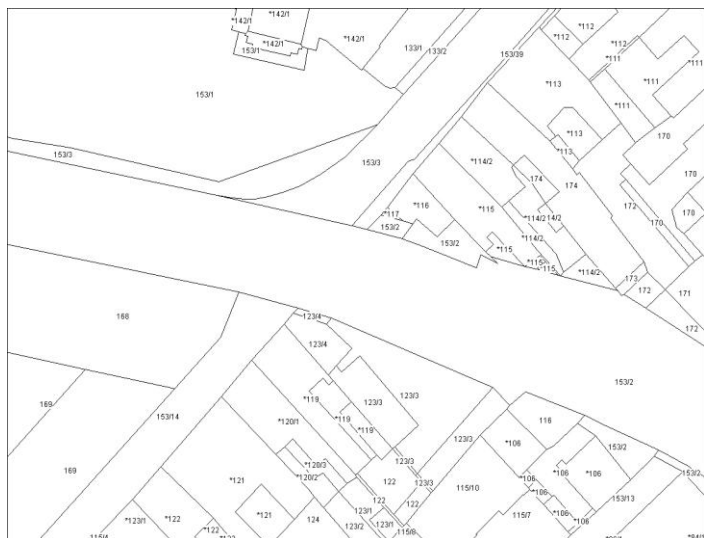
Edini pravi objekt, od naštetih, ki se ga lahko ustrezno prikaže na katastrskem prikazu je obris zgradbe, ki ga slovenska zakonodaja (ZEN-1) definira kot zemljišče pod stavbo. Kataster se sooča z omejitvami trenutnih možnosti vpisa, možnosti da se registrirajo prostorsko kompleksne lastnine. Poleg tega želi kataster zagotoviti trajnostne, enotno in učinkovito registracijo tudi v prihodnosti in s tem boljše načine, da se uspešneje uredijo – evidentirajo naštete 3D situacije (Ferlan, 2011).



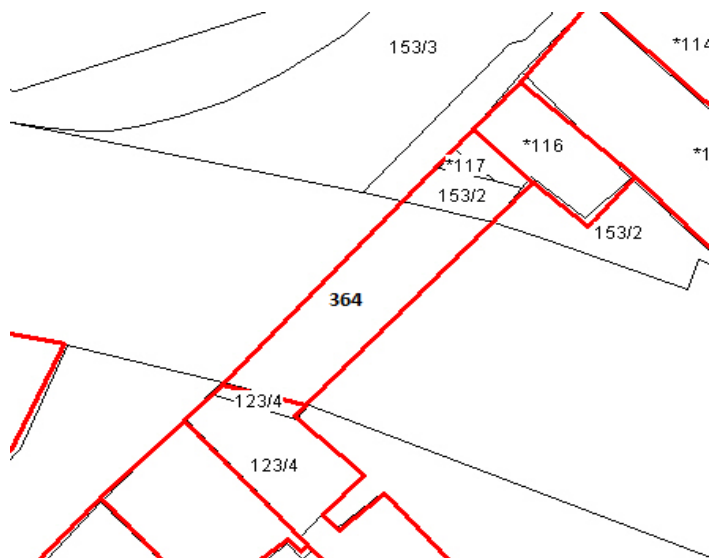
**Slika 10: Primer prikaza stavbe nad cestiščem (stavba 364)**



**Slika 11: Karlovška cesta – prikaz katastrskega načrta s stavbami**



Slika 12: Karlovška cesta – parcele



Slika 13: Natančnejši katastrski prikaz s katastrom stavb – Karlovška cesta - stavba 364

## 6 POTREBA PO 3D KATASTRU

Trenutno se vse, tudi zapleteni katastrski primeri prikazujejo izključno v 2D prikazih na katastrskih načrtih, ter dodatno opisno, s prikazanimi pravnimi razmerji nad posameznimi objekti. Zato 3D rešitve tudi niso potrebne s strogo pravnega ter tudi katastrskega vidika. Osnovni namen katastra je zagotoviti pravno varnost v zvezi z nepremičninami. To pomeni da zahteva po 3D katastru mora biti manj zapletena, prepoznavna ter evidentiranje posameznih objektov v prostoru široko dostopno. Trenutna dostopnost registracije v 3D razmerah je slaba, saj se strokovnjaki evidentiranja nepremičnin (notarji, nepremičninski agent, geodeti) ne zavedajo kaj lahko prinese 3D stanje, kaj šele širša javnost in tudi ne-katastrski strokovnjaki (npr. načrtovalci in izvajalci), ki so jim evidence nepremičnin v grafični in pisni obliki osnova za njihovo dejavnost.

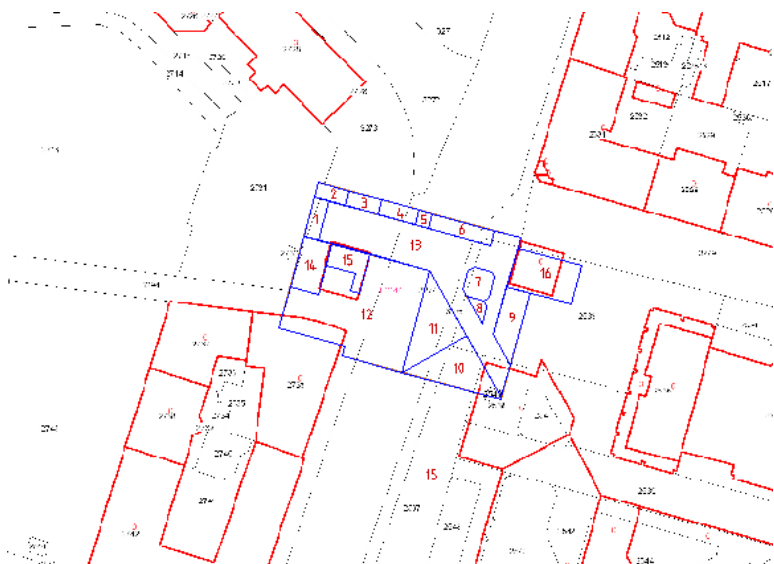
Zato je predvsem upravičena zahteva ali predvidena možnost pridobiti informacijo, ali da tudi obstaja potreba za boljši vpogled v 3D-situacije, boljšo dostopnost do registracije v zapletenih 3D razmerah ter boljšo pravno varnost za nepremičnine.

Izhodišča so predvidene potrebe po izboljšavi 3D registracije moramo gledati ob upoštevanju obstoječe registracije na eni strani in tehnološke možnosti na drugi strani. S primerom prikazanim s sedanje prakse (slika9) lahko prikažemo zapletenost evidentiranja 3D položaja. Katastrske potrebe in ambicije so opisane tudi možne rešitve. Te rešitve so kritike tako iz katastrskega vidika in tehničnega vidika. To vodi v koncept najbolj optimalna rešitev za 3D kataster.

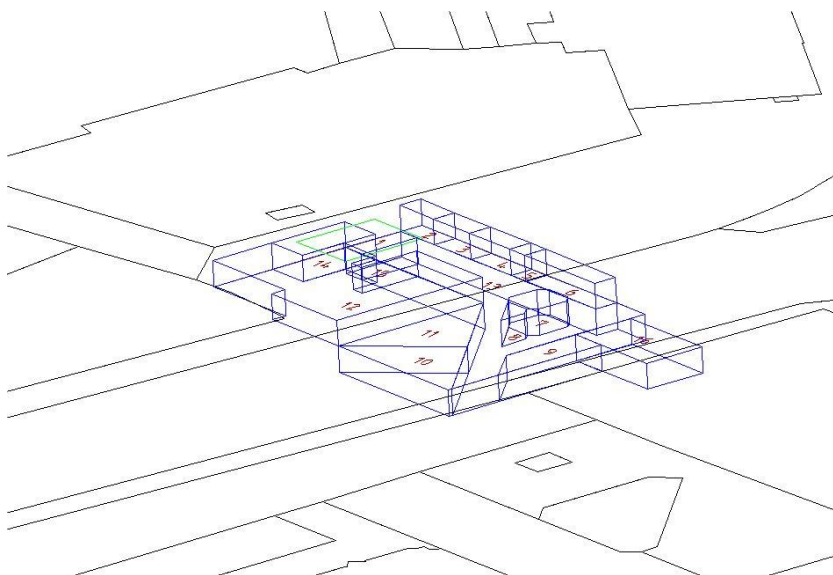
Prikazani bodo trije primeri, za katere obstaja upravičena možnost za vzpostavitev 3D katastra.



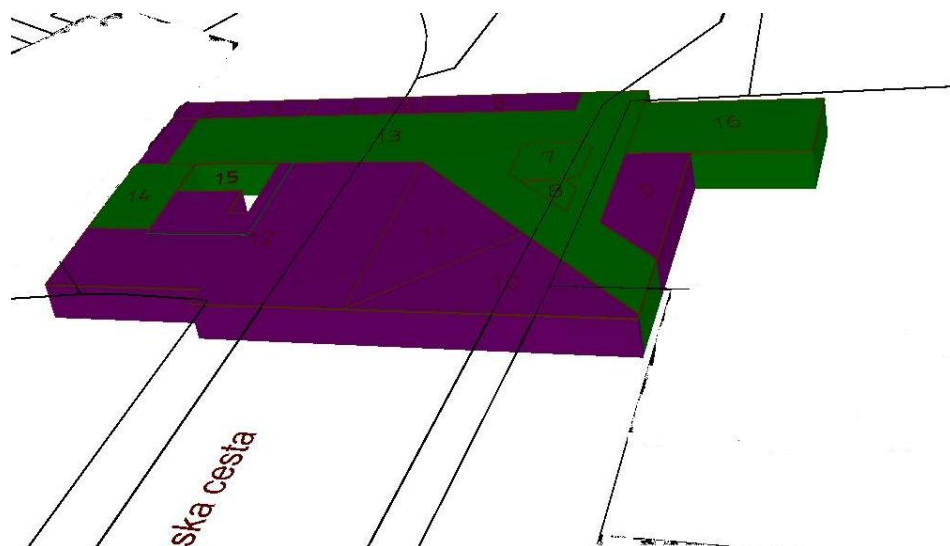
Slika 14: 2D klasični katastrski načrt s prikazom katastra stavb (rdeča)



**Slika 15: Stanje pod katastrskim načrtom, ki ga klasični katastrski načrt ne prikazuje (modra)**



**Slika 16: Stanje pod katastrskim načrtom, prerez (modra). Primer uporabe programa AutoCad.**



**Slika 17: Stanje pod katastrskim načrtom. Vijolično je obarvana nestanovanjska raba prostora, zeleno je obarvana skupna raba. Primer uporabe programa AutoCad.**

## 7 PRIMERI IZ PRAKSE

Praktična primera, ki v realnem svetu nista osamljena, prikazujejo (sliki zgoraj – 13 in 14) .Iz zemljiškega katastra in katastra stavb je izvzet izsek, ki prikazuje aktualno stanje katastrskega načrta. Slika 15 pa prikazuje podzemno stanje objekta-stavbe, ki ima javne in zasebne površine in slika 16 je presek. Celoten objekt, ki je bil zgrajen pred 30letmi, leži pod množico parcel (in stavb), ki so v javni ali zasebni lasti.

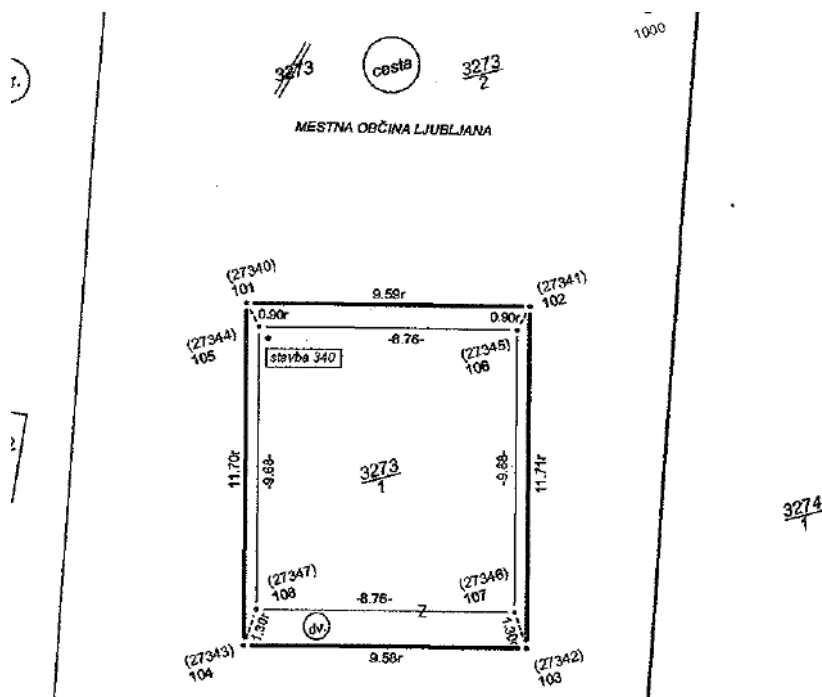
### 7.1 Prvi primer - podhod

Ta primer je iz centra Ljubljane in sicer podhod Ajdovščina, v katastrski občini Ajdovščina (1725). Stavba preko druge parcele.



**Slika 18: Vhod v podhod Ajdovščina**

Med prilogami (priloga D) je elaborat zemljiškega katastra iz katerega je razvidno, da je bila pred kratkim urejena le ena parcela in sicer parcela 3273/1 v katastrski občini 1725 Ajdovščina. Stavba, ki dejansko pripada parceli je 340, površina le te je 1642 m<sup>2</sup> (podatki so iz elaborata katastra stavb, ki sem ga pridobila na Geodetski upravi Republike Slovenije, v Ljubljani). Površina parcele, na kateri stavba stoji je 112 m<sup>2</sup> (podatek pridobljen iz odločbe o parcelaciji predhodne parcele 3273, v kateri se ugotovijo spremembe in nastaneta dve parceli – 3273/1 in 3273/2, v Ljubljani, 11.2.2011). Parcela 3273/1 ima dve vrsti rabe – dvorišče, ki meri 27 m<sup>2</sup> in zemljišče pod stavbo, ki meri 85 m<sup>2</sup> – kot prikazuje slika 19.



Slika 19: Terenske meritve iz elaborata zemljiškega katastra (parcelacija in sprememba vrste rabe)



Slika 20: Podhod Ajdovščina – slika s terena

Že iz podatkov zgoraj je jasno, da je na parceli, ki meri le  $112 \text{ m}^2$ , stavba, ki ima kar nekajkrat večjo površino –  $1642 \text{ m}^2$ . Torej gre za primer, ki ni vsakdanji in običajnemu človeku, ki rad „brska“ po podatkih Geodetske uprave Republike Slovenije ali pa enostavno samo po Zemljiški knjigi in bi rad pridobil nekatere podatke, se pri takem primeru „ustavi“ in zagotovo si postavi kar



nekaj vprašanj. Tako sem tudi sama naletela na to „težavo“, ki je dejansko rešljiva, vendar je potrebno kar nekaj sprememb, o katerih bom pisala v naslednjem poglavju.

Postavljajo pa se vprašanja – zakaj sta stavbi 340 in 339 (to je stavba čez cesto) dejansko ločeni? Zakaj se stavbi ne združita v eno samo stavbo? ...Kajti v stavbo 340 vstopimo, gremo v podhod in na drugi strani ceste – torej v stavbo 339 vstopimo, ko hočemo ven iz podhoda. Najverjetneje je ta primer „nereshljiv“, ker sta parceli jasno ločeni (ločuje ju cesta), vendar „tako zelo povezani“.



**Slika 21: Stavbi 339 in 340 v katastrski občini Ajdovščina. Stavbi sta vsaka zase na katastrskem načrtu, vendar v resnici zelo povezani (pod cestniščem).**

Postavlja pa se mi še eno, zelo pomembno vprašanje. Zakaj je bila stavba 340 (nedavno nazaj) katastrsko (po katastru stavb) urejena, stavba 339 pa ne? Iz podatkov GURS je tudi razvidno, da je stavba 340 urejena, stavba 339 neurejena, čeprav gre pri obeh za isti ali podoben primer.

Zelo zanimivo pa je tudi dejstvo, da je poleg tega, kar je iz prilog razvidno, da je parcela 3273/1, vključno s stavbo 340 urejena, pa zemljiškknjižni izpis še ni urejen. Namreč – parcela, ki obstoja (3273/1), v zemljiški knjigi še ni možnost najti. Tukaj pričam in dokazujem to, da sta zemljiška knjiga in zemljiški kataster še zelo neuskklajena, ter da bi bilo nujno potrebno ti dve še, tako povezani evidenci čim boljše uskladiti, če ne celo združiti. Kar pa ni novo dejstvo. S tem se „borimo“ že mnoga leta.

Ustavila bi se še pri eni „malenskosti“, pri kateri nisem natančno razumela, zakaj je izvajalec v elaboratu zemljiškega katastra, kjer se je evidentirala parcelacija in sprememba vrste rabe, označil v parceli poleg stavbe še vrsto rabe – dvorišče (prikazuje slika 19)? Ali ne bi bilo tam bolje dati kaj drugega – saj gre vendar za površino javnega dobrega, dvorišče pa človek takoj pojmuje s stanovanjsko hišo ali objektom v zasebni lasti.

## 7.2 Drugi primer – stavba preko druge parcele

Drugi primer je tudi v centru Ljubljane (Tomšičeva ulica številki 4 in 6) in je predvsem v tem poseben, da je se stavba dotika zemljišča točno s tako površino, kot je parcela dejansko velika.

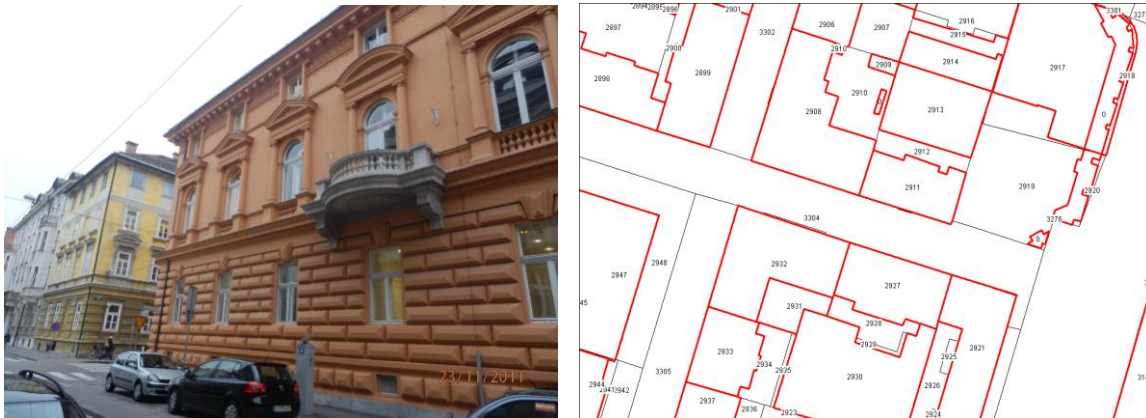
Kje se postavlja problem v tem primeru? Stavba ima balkone, ki so kar krepko ven iz stavbe, torej sežejo že na drugo parcelo, vendar v zraku. Slike 22, 23 in 24 prikazujejo ta primer.



**Slika 22: Prikaz balkona, ki seže na drugo parcelo – Tomšičeva ulica 6**



**Slika 23: Prikaz balkona, ki seže na drugo parcelo z drugačnega zornega kota**



**Slika 24: Primer prikaza balkona, ki sega na drugo parcelo ter katastrski načrt stavb 452 in 458 – Tomšičeva ulica**

Primer je na parcelah 2911 (stavba 452) in 2908 (438) v katastrski občini Ajdovščina 1725. Parceli in stavbi sicer nista urejeni, vendar je po podatkih Geodetske uprave Republike Slovenije (pridobljeno na spletu) jasno razvidno, da gre za primer, ki nujno potrebuje 3D evidentiranje stavbe.

Edina možnost, da se pravilno predstavi pravna situacija, je prikaz v 3D prostoru (kot 3D stavba).

### 7.3. Tretji primer

Ta primer je tudi v Ljubljani in sicer na Karlovški cesti. Skoraj vsak, ki se pelje po tej cesti, ne spregleda stavbe, ki je dejansko nad voziščem (kot prikazuje slika spodaj).



**Slika 25: Karlovška cesta – prikaz stavbe nad voziščem**

Stavba stoji na parceli 153/2 v katastrski občini 1728 Ljubljana mesto. Ta stavba je tudi primer, da bi bilo nujno potrebno prikazati v 3D prostoru, kajti primer ni vsakdanji. Slika spodaj (slika 26) prikazuje parcelo 153/2 (z zelenim polnilom), z rdečo obrobo je pa prikazana stavba 364, ki

stoji nad Karlovško cesto. Takšno sliko si lahko interpretiramo samo tako, kot da bi sredi ceste stala stavba, kar tudi dejansko drži, samo, da ni na cesti, vendar je nad cesto. Takih primerov je danes vedno več. Stavba stoji na isti parceli, kot leži cesta, kar se na katastrskem načrtu ne vidi, vendar se na digitalnem ortofotu to opazi. Evidenca ni urejena niti v zemljiški knjigi, ker stavba ni vpisana v kataster stavb.



**Slika 26: Prikaz parcele 153/2 in na njej pripadajočo stavbo 364 v KO 1728 Ljubljana mesto (vir: [www.e-prostor.gov](http://www.e-prostor.gov))**

#### 7.4 Možne rešitve

Najprej če omenim problem, ki je ključnega pomena, zakaj se 3D kataster še ne more vzpostaviti v naši državi. Naš »ploskovni kataster« je evidenca, ki ima omejitve. Novi in stari objekti so umeščeni v prostor tako, da bi bilo bolj smiselno upoštevati njihovo lego in izhodiščno raven zemeljske površine. Sedanji podatki - 2D, ki jih trenutno zagotavljata kataster stavb in zemljiški kataster ne zadoščajo za kakovostno obravnavo. Višinsko komponento sicer vodimo, vendar ni izdelane prave platforme, v kateri bi jo lahko prikazovali (objekt je lahko zgrajen čez mejo – recimo samo v zračnem prostoru).

Stavbna pravica že »napoveduje« možnosti o 3D evidentiranju, pri čemer naj bi šlo za pravico imeti v lasti zgrajeno zgradbo nad ali pod tujo nepremičnino (Stvarno pravni zakonik). Stavbna pravica v zemljiški knjigi lahko samo tekstualno zemljiškokatastrski prikaz, ne more pa zamenjati grafičnega prikaza.

Najbolj ustrezna rešitev bi bila sprememba zakonodaje Zakona o evidentiranju nepremičnin (2006), Pravilnika o vpisih v kataster stavb (2009) ter Pravilnik o urejanju mej ter spreminjanju in evidentiranju podatkov v zemljiškem katastru, morda bi bil tudi zelo pomemben nov pristop pri izvajalcih, ki bi »morali« spremeniti način meritev in izdelave elaborata.

Pojavlja se pa vedno natančnejša potreba po opredelitvi evidentiranja koordinat točk tlorisa in višin stavbe. Glede na ZEN lahko ugotovimo, da je ena nepremičnina zemljiška parcela z vsem, kar je z njo trajno spojeno. Ta zakon namreč določa, da je parcela enota zemljiškega katastra, ki je opredeljena kot strnjeno zemljišče znotraj ene katastrske občine in je v zemljiškem katastru označeno s svojo parcelno številko (7. člen ZEN). Stvar pa se lahko zaplete, ker je lahko nepremičnina tudi posamezno stanovanje ali drug samostojen prostor v etažni lastnini, ki pa ne stoji nujno na eni parceli. Tukaj spet prikazujemo prednost 3D evidentiranja.

V Zakonu o evidentiranju nepremičnin (2006) je v 73. členu zapisano, kateri podatki se v kataster stavb za stavbo ali del stavbe vpisujejo in ker nas najbolj zanimata lega in oblika, je v Pravilniku o vpisih v kataster stavb (2007) v 13. členu razloženo, kako v obrazcu K-2 opredeljujmo lego in obliko. Torej:

- V obrazec K-2 lega in oblika stavbe se vpišejo podatki o tlorisu stavbe, koordinatah točk tlorisa, višinah stavbe in številu etaž.
- Tloris stavbe je navpična projekcija zunanjih obrisov stavbe nad in pod zemljiščem na vodoravno ravnino. Tloris se izdelava v merilu 1:200, 1:500 ali 1:1000, glede na preglednost vsebine. Merilo, v katerem je tloris izdelan, mora biti v obrazcu K-2 navedeno. Označi se smer proti severu. Točke na obodu tlorisa se oštevilčijo za vsako stavbo posebej.
- Koordinate točk tlorisa morajo biti določene v državnem koordinatnem sistemu in izražene v metrih ter zaokrožene na dve decimalni mesti.
- Za stavbo se vpišejo višina stavbe, nadmorska višina najnižje točke stavbe (H1) in nadmorska višina najvišje točke stavbe (H2) ter karakteristična višina stavbe (H3).
- Nadmorska višina najnižje točke stavbe (H1) je višina tlaka v prvi etaži. Nadmorska višina najvišje točke stavbe (H2) je najvišja višina strehe ali zidanega dela stavbe.
- Karakteristična višina stavbe (H3) je višina terena praviloma ob vhodu v stavbo in označuje lego stavbe glede na površino zemljišča.
- Višina stavbe je razlika med nadmorsko višino najvišje točke stavbe (H2) in nadmorsko višino najnižje točke stavbe (H1).

- Podatki o višinah se prikažejo na navpičnem prerezu stavbe. Višine morajo biti izražene v metrih ter zaokrožene na dve decimalni mesti.
- Število etaž je skupno število vseh etaž v stavbi. Medetaže se štejejo kot etaže.
- Nadmorske višine najnižje točke stavbe, najvišje točke stavbe in karakteristične točke stavbe morajo biti določene v višinskem koordinatnem sistemu, ki je predpisan v zemljiškem katastru.

V četrti točki zgoraj omenjenega člena je dovolj dobro »razloženo«, da so višine stavb (H1, H2 in H3) absolutno premalo, da bi lahko govorili o 3D katastru, sploh, ko gre za večstanovanjsko stavbo. Potrebovali bi najmanj višine za vsako etažo posebej.

Problem pa ni samo v višinah in v izmerjenih podatkih, ki jih geodeti na terenu pridobi; vendar je problem tudi v izmenjevalnem formatu. Če ponovno pogledamo v Pravilnik o vpisih v kataster stavb (2007 in 2009). Iz 9. člena je razvidno, da izdelovalec elaborata odda elaborat v analogni in digitalni obliki, za kar je digitalni elaborat sestavljen iz XML izmenjevalnih datotek, ter rastrskih slik grafičnih prikazov iz obrazcev za vpis v kataster stavb.

## 8 ZAKLJUČEK

Mnoge države po svetu, še posebej pa v urbanem okolju, pesti pomanjkanje prostih zemljišč za nadaljnji razvoj. Tako se je pojavilo veliko zanimanje za gradnjo objektov, ki se lahko nahajajo pod ali nad zemeljskim površjem, ki pa lahko tudi presegajo fizične meje zemljišč parcel. Sočasno pa se je pojavil problem ustreznega registriranja takšnih nepremičnin v zemljiškem katastru in varovanja lastninske pravice v zemljiški knjigi. Fizični model zemljiškega katastra, ki predstavlja upravljanje s katastrskimi podatki je običajno predstavljen v dvodimenzionalnem prostoru. Če moderna tehnologija omogoča predstavitev objektov v treh dimenzijah, pa je večja težava pravni sistem, ki se počasneje prilagaja in spreminja. Posamezne, predvsem nordijske države, že imajo način, kako registrirati nepremičnine v nivojih kot ustrezni obliki 3D registracije. Tudi slovenski sistem katastra stavb ima elemente 3D registracije. Vendar pa večina zakonodaj ne opredeljuje nepremičnine kot tridimenzionalni objekt.

Za sedanjí sestavi katastra in katastra stavb v Sloveniji je razvidno, da se že pojavlja potreba po dopolnitvi evidence o stavbah. Razlogov je več, saj je večkratna in večnamenska izraba prostora, vsak dan bolj kompleksna. Zgradbe se prepletajo ena čez drugo, lastništvo se vse bolj meša, stavbe se gradijo nad ali pod cestiščem, oblike so vse bolj nenavadne,... Zajem podatkov tako postaja zahtevnejši, zato je podrobnejša evidenca vsak dan bolj potrebna.

Za širšo uporabo sicer še naprej zadošča 2D evidentiranje, ker se ob spreminjanju ravni površja teže zagotavlja podatkovna doslednost, vendar za zdaj še ne moremo izdelati popolnega 3D prikaza stavbe, s tem pa ne pridobimo prave predstave o stanju na terenu. Zato tudi v Sloveniji vse bolj razmišljamo o vzpostavitvi 3D evidentiranja, sploh za nekatere specifične primere, zlasti pri podzemnih objektih, vendar bi bilo za te rešitve ključno spremeniti zakonsko ureditev.

Glavni razlog za vzpostavitev 3D katastra, je večkratna in tudi večnamenska izraba prostora, ko gre za težko razumljivo zgrajeno stavbo, ter ko gre za stavbo z več lastniki, ki se prepleta v več slojih. V obstoječem tlorisnem načinu prikaza in z opredeljenimi stvarnimi pravicami jih lahko le delno prikazujemo in predstavimo.

Za 3D prikaz težko razumljivih primerov so odgovorni geodeti, ki evidentirajo dejansko stanje na terenu in pridobljene podatke vnašajo v katastrski sistem. Pomembno je, da je lega zgradbe identificirana v sistemu zemljiškega katastra in je grafično povezljiva z zemljiškim katastrom.

»Pri bazi katastra stavb je treba upoštevati njeno vključitev v informacijski sistem prostora, zagotoviti je treba možnost za optimalne povezave z drugimi evidencami in zlasti njeno ažurnost« (Rijavec, 2009).

## 9 LITERATURA IN VIRI

ALKIS. 2011.

[http://www.kreis-euskirchen.de/geoinfo/Kreis\\_EU\\_Gebaeudeerfassung.pdf](http://www.kreis-euskirchen.de/geoinfo/Kreis_EU_Gebaeudeerfassung.pdf) (pridobljeno 28.11.2011)

Ferlan M. 2005. Evidentiranje nepremičnin. Ljubljana, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo.

Ferlan M. 2007. Geodetske evidence glede na zakon o evidentiranju nepremičnin, gradivo za strokovni izpit. Ljubljana, Inženirska zbornica Slovenije. Spletna stran (URL):

[http://www.izs.si/fileadmin/dokumenti/strokovni\\_izpiti/msgeo/GEODETSKE\\_EVIDENCE.pdf](http://www.izs.si/fileadmin/dokumenti/strokovni_izpiti/msgeo/GEODETSKE_EVIDENCE.pdf) (pridobljeno, 10.8.2011)

Ferlan M. 2011. 3D kataster v Sloveniji (neobjavljen članek), Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo.

Geodetska uprava RS.

<http://prostor3.gov.si/javni/javniVpogled.jsp?rand=0.7331056451930749#> (pridobljeno, 20.11.2011)

Geodetska uprava RS. Kataster stavb.

[http://e-prostor.gov.si/index.php?id=106&no\\_cache=1&tx\\_simpltabs\\_pi1\(tab\)=232#tabs](http://e-prostor.gov.si/index.php?id=106&no_cache=1&tx_simpltabs_pi1(tab)=232#tabs) (pridobljeno 9.11.2011)

Geodetska uprava RS. Zemljiško – katastrski prikaz.

[http://www.google.si/imgres?q=zemlji%C5%A1kokatastrski+prikaz&um=1&hl=sl&client=firefox-a&hs=y2z&sa=N&rls=org.mozilla:sl:official&biw=1280&bih=579&tbn=isch&tbnid=4\\_O6bs42iiUcjM:&imgrefurl=http://prostor.gov.si/](http://www.google.si/imgres?q=zemlji%C5%A1kokatastrski+prikaz&um=1&hl=sl&client=firefox-a&hs=y2z&sa=N&rls=org.mozilla:sl:official&biw=1280&bih=579&tbn=isch&tbnid=4_O6bs42iiUcjM:&imgrefurl=http://prostor.gov.si/) (pridobljeno 19.10.2011)

Janežič H. 2005. Možnosti vzpostavitve 3D katastra stavb, Diplomaska naloga, Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo.

Kaufmann J. 1998. Kataster 2014. Switzerland.

<http://www.fig.net/cadastre2014/translation/c2014-slovenian.pdf> (pridobljeno, 24.3.2011)



Oosterom P., Stoter J., Lemmen C. 2005. Modelling of 3D Cadastral Systems, Delft University of Technology, The Netherlands.

[http://www.gdmc.nl/publications/2005/3D\\_cadastral\\_systems.pdf](http://www.gdmc.nl/publications/2005/3D_cadastral_systems.pdf) (pridobljeno, 16.8.2011).

Paulsson J. 2008. 3D Property – Types of Rights and Management Factors, Integrating Generations, Stockholm, Sweden, FIG Working Week.

Paulsson J. 2007. 3D Property Rights, analysis of Key Factors Based on International Experience, Sweden, Royal Institute of Technology (KTH).

Peres N., Benhamu M. 2009. 3D Cadastre GIS – Geometry, Topology and Other Technical Considerations, Israel, FIG Working Week.

[http://www.gdmc.nl/3DCadastres/literature/3Dcad\\_2009\\_03.pdf](http://www.gdmc.nl/3DCadastres/literature/3Dcad_2009_03.pdf) (pridobljeno, 18.8.2011)

Rijavec U. 2009. 3D kataster stavb – pogoj za vstop v tretje tisočletje. Geodetski vestnik 53/4.

Shoshani U. Benhamu M., Goshen E., Denekamp., Bar R. 2005. A Multi Layers 3D Cadastre in Israel: A Research and Development Project Recommendation; FIG Working Week, Egypt.

Spletna stran (URL): [http://www.gsdidocs.org/gsdiconf/GSDI-8/papers/ts\\_06/ts06\\_03\\_shoshani\\_etal.pdf](http://www.gsdidocs.org/gsdiconf/GSDI-8/papers/ts_06/ts06_03_shoshani_etal.pdf) (pridobljeno, 18.8.2011)

Stoter J., Oosterom P., Ploeger H., Aalders H. 2004. Conceptual 3D Cadastral Model Applied in Several Countries, The Netherlands. Spletna stran (URL):

[http://www.gdmc.nl/3DCadastres/literature/3Dcad\\_2004\\_03.pdf](http://www.gdmc.nl/3DCadastres/literature/3Dcad_2004_03.pdf) (pridobljeno, 18.8.2011).

Telekomunikacija in geodezija.

<http://t-g.si/izravnava-meje/> (pridobljeno, 12.10.2011)

Valstad T. 2005. 3D Cadastres in Europe, Conference on Cadastral Infrastructure, Colombia.

Zakon o katastru komunalnih naprav (ZKKN), Uradni list RS št. 26/74 in 42/86.

Zakon o evidentiranju nepremičnin. 2006.

<http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?urlid=200647&stevilka=2024> (pridobljeno, 26.6.2011)

Zakon o evidentiranju nepremičnin (ZEN), Uradni list RS, št. 47/2006 in 65/2007.

**PRILOGA A: ELABORAT KATASTRA STAVB**

6103

<b>Vrsta geodetske storitve</b>	<b>VPIS STAVBE V KATASTER STAVB</b>
<b>Vrsta spremembe</b>	

<b>Katastrska občina</b>	<b>1725 - AJDOVŠČINA</b>
<b>Številka stavbe</b>	<b>340</b>

**Podjetje, ki je elaborat izdelalo**

<b>Ime in naslov podjetja</b>	<b>Matična številka podjetja</b>
<b>ING-Geodetski inženjerski biro, Ljubljana, ul. ... 43, 1000 Ljubljana</b>	<b>2144742</b>

**Elaborat potrjuje**

<b>Ime in priimek</b>	<b>Datum</b>	<b>Žig in podpis odgovorne osebe</b>
<b>... u.d.i.geod.</b>	<b>17.12.2009</b>	<b>univ.dipl.in2.geod. IZS</b>

<b>Podatki posredovani po elektronski pošti</b>	<b>DA</b>	<b>NE</b>
---	-----------	-----------

<b>Ta elaborat ima 8 strani</b>
---------------------------------

**Povezava z zemljiškim katastrom in  
registrom prostorskih enot, podatki o upravnih aktih**

**Obrazec K-1**

Številka stavbe: 1725 - 340	Datum: 17.12.2009
-----------------------------	-------------------

**Podatki o parcelah**

Sifra katastrske občine	Ime katastrske občine	Parcela	Opis povezave stavb in parcele
1725	AJDOVŠČINA	3273/1	Stavba stoji na parceli. Zemljišče pod stavbo je evidentirano v zemljiškem katastru.

**Podatki o naslovu**

Občina	Naselje	Ulica	Hišna številka	Dodatek k hišni številki
Ljubljana	Ljubljana	Podhod Ajdovščina	1	

**Podatki o upravnih aktih**

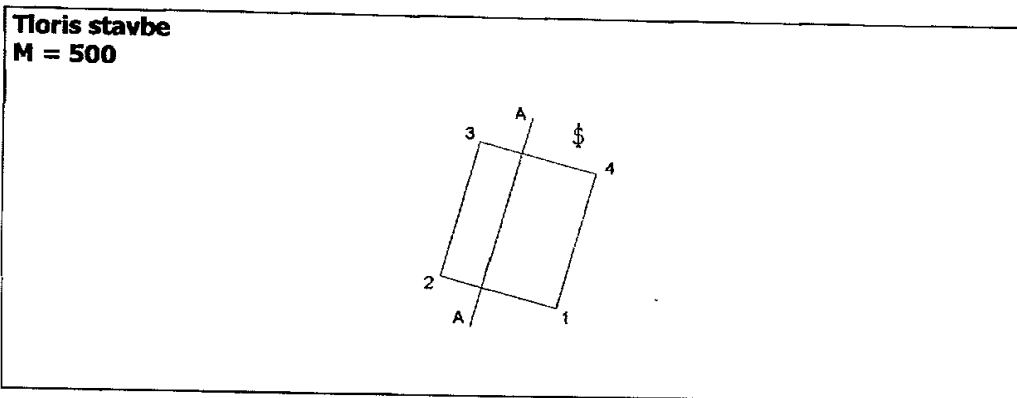
--

(vrsta upravnega akta; številka in datum izdaje; ime organa, ki ga je izdal; podatek o vrsti objekta)

**Lega in oblika stavbe**

**Obrazec K-2**

Številka stavbe: 1725 - 340	Datum: 17.12.2009
-----------------------------	-------------------



**Koordinate točk tlorisa v metrih**

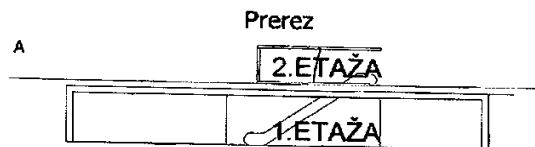
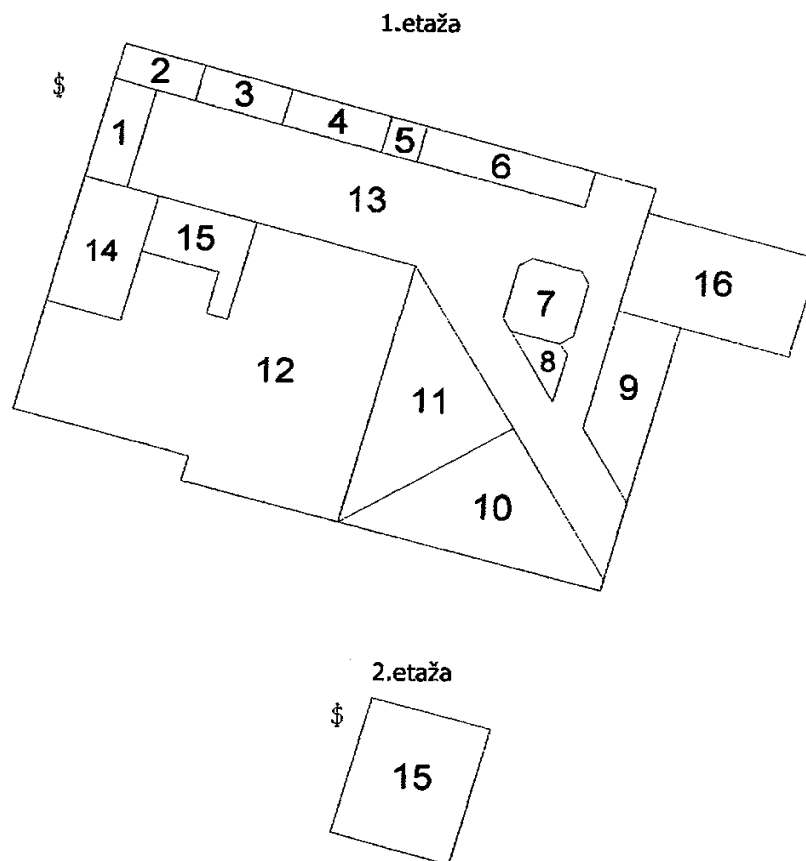
Številka	Y	X	Številka	Y	X
1	461632.13	101707.47	3	461625.98	101721.30
2	461622.89	101710.01	4	461635.23	101718.77

**Višine stavbe nadmorska višina v metrih**

<b>Višina stavbe</b>	<b>8.20</b>	Navpičen prerez stavbe:
višina najnižje točke stavbe	<b>H1</b> 292.30	
višina najvišje točke stavbe	<b>H2</b> 300.50	
karakteristična višina	<b>H3</b> 297.38	
<b>Število etaž</b>	<b>2</b>	

**Načrt stavbe****Obrazec K-3N**

Številka stavbe: 1725 - 340	Datum: 17.12.2009
-----------------------------	-------------------

**Značilni prerezi stavbe****M=500****Tlorisi delov stavbe po etažah****M=500**

**Podatki o stavbi in delih stavbe**

**Obrazec K-3P**

Številka stavbe: 1725 - 340	Datum: 17.12.2009
-----------------------------	-------------------

**Površine delov stavbe**

Številka dela stavbe	Uporabna površina dela stavbe (m <sup>2</sup> )	Namen uporabe prostora	Površina prostora glede na namen uporabe (m <sup>2</sup> )	Neto tlorisna površina dela stavbe (m <sup>2</sup> )
1	27.95			27.95
2	17.48			17.48
3	20.56			20.56
4	22.75			22.75
5	7.74			7.74
6	36.66			36.66
7	30.70			30.70
8	9.86			9.86
9	53.30			53.30
10	116.70			116.70
11	116.70			116.70
12	416.90			425.79
13				455.71
14				51.40
15				131.45
16				117.25

**Podatki o stavbi in delih stavbe** **Obrazec K-3P**

Številka stavbe: 1725 - 340	Datum: 17.12.2009
-----------------------------	-------------------

Številka dela stavbe	St. stanovanja ali poslovnega prostora	Površina (m <sup>2</sup> )	Dejanska raba dela stavbe	Št. etaže	Občina	Naselje	Ulica	Hišna številka, dodatek k HS
1	1	27.95	1230104 nestanovanjska	1	Ljubljana	Ljubljana	Podhod Ajdovščina	1
2	2	17.48	1230104 nestanovanjska	1	Ljubljana	Ljubljana	Podhod Ajdovščina	1
3	3	20.56	1230104 nestanovanjska	1	Ljubljana	Ljubljana	Podhod Ajdovščina	1
4	4	22.75	1230104 nestanovanjska	1	Ljubljana	Ljubljana	Podhod Ajdovščina	1
5	5	7.74	1230104 nestanovanjska	1	Ljubljana	Ljubljana	Podhod Ajdovščina	1
6	6	36.66	1211202 nestanovanjska	1	Ljubljana	Ljubljana	Podhod Ajdovščina	1
7	7	30.70	1230104 nestanovanjska	1	Ljubljana	Ljubljana	Podhod Ajdovščina	1
8	8	9.86	1230104 nestanovanjska	1	Ljubljana	Ljubljana	Podhod Ajdovščina	1
9	9	53.30	1230104 nestanovanjska	1	Ljubljana	Ljubljana	Podhod Ajdovščina	1
10	10	116.70	1230104 nestanovanjska	1	Ljubljana	Ljubljana	Podhod Ajdovščina	1
11	11	116.70	1230104 nestanovanjska	1	Ljubljana	Ljubljana	Podhod Ajdovščina	1
12	12	425.79	1230104 nestanovanjska	1	Ljubljana	Ljubljana	Podhod Ajdovščina	1
13		455.71	13 skupna raba	1	Ljubljana	Ljubljana	Podhod Ajdovščina	1
14		51.40	13 skupna raba	1	Ljubljana	Ljubljana	Podhod Ajdovščina	1
15		131.45	13 skupna raba	2,1	Ljubljana	Ljubljana	Podhod Ajdovščina	1
16		117.25	13 skupna raba	1	Ljubljana	Ljubljana	Podhod Ajdovščina	1

## Podatki o stavbi in delih stavbe

## Obrazec K-3P

Številka stavbe: 1725 - 340	Datum: 17.12.2009
-----------------------------	-------------------

Površina stavbe po dejanski rabi delov stavbe	
Stanovanjska raba	Skupna raba
886.19	755.81

Dejanska raba stavbe	
NESTANOVANJSKA	Skupna površina stavbe (m <sup>2</sup> )
	1642.00


## Lastniki / upravljavci dela stavbe

Številka dela stavbe	Ime Priimek Firma	Lastnik Uporabnik Upravljavec	Datum rojstva Matična številka	Državljanstvo	Naslov
1	MESTNA OBČINA LJUBLJANA	Uporabnik	<del>5074025</del>		MESTNI TRG 1, 1000 LJUBLJANA
2	BONČA JOŽE	Uporabnik	<del>15.3.1944</del>	Slovensko	ŠIŠENSKA CESTA 19, 1000 LJUBLJANA
2	KUKOVIČ MARIJA	Uporabnik	<del>22.8.1939</del>	Slovensko	BRILEJEVA ULICA 9, 1000 LJUBLJANA
3	ANDOLŠEK FRANC	Uporabnik	-		NA BREZNO 33, 1351 BREZOVICA
4	BELIČ MAJDA	Uporabnik	<del>25.04.1919</del>		ROŽNA DOLINA CESTA V 25A, 1000 LJUBLJANA
5	POPOVIČ MARINKA	Uporabnik	<del>6.7.1954</del>	Slovensko	ZBILJE 71, 1215 MEDVODE
6	FINK NEVENKA	Uporabnik	-		FINK NEVENKA
7	KPL d.d.	Uporabnik	5015405		TIBILISJSKA ULICA 61, 1000 LJUBLJANA
8	KPL d.d.	Uporabnik	5015405		TIBILISJSKA ULICA 61, 1000 LJUBLJANA
9	JUKIČ WILFAN IVO	Uporabnik	9.10.1961	Slovensko	STAGNE 12, 4290 TRŽIČ
10	VOLNA d.o.o.	Uporabnik	<del>5024722</del>		LETALIŠKA CESTA 34, 1000 LJUBLJANA
11	TEKSTIL d.d.	Uporabnik	<del>5006415</del>		LETALIŠKA CESTA 34, 1000 LJUBLJANA



12	TKANINA d.d.	Uporabnik	5515840	WOLFOVA ULICA 10A, 1000 LJUBLJANA
13	Vsi imetniki lastninske pravice delov stavb v tej stavbi	Uporabnik	Glej navedbe pri posameznih lastnikih	Glej navedbe pri posameznih lastnikih
14	Vsi imetniki lastninske pravice delov stavb v tej stavbi	Uporabnik	Glej navedbe pri posameznih lastnikih	Glej navedbe pri posameznih lastnikih
15	Vsi imetniki lastninske pravice delov stavb v tej stavbi	Uporabnik	Glej navedbe pri posameznih lastnikih	Glej navedbe pri posameznih lastnikih
16	Vsi imetniki lastninske pravice delov stavb v tej stavbi	Uporabnik	Glej navedbe pri posameznih lastnikih	Glej navedbe pri posameznih lastnikih


## PRILOGA B: SKLEP O KATASTRU STAVB (GEODETSKA UPRAVA RS)

  
REPUBLIKA SLOVENIJA

MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR  
GEODETSKA UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE  
OBMOČNA GEODETSKA UPRAVA LJUBLJANA

SKLEP JE PRAVNOMOČEN

Datum: 8.5.2011  
Podpis: [Signature]



Številka dokumenta : 02132-00984/2010-2 Ime katastrske občine : AJDOVŠČINA  
Datum izdaje : 19.04.2011 Šifra katastrske občine : 1725  
Številka stavbe : 1725-340

Geodetska uprava Republike Slovenije – Območna geodetska uprava Ljubljana izdaja na podlagi 30. člena Zakona o geodetski dejavnosti – ZgeoD-1 (Uradni list RS, št. 77/2010) in petega odstavka 84. člena Zakona o evidentiranju nepremičnin – ZEN (Uradni list RS, št. 47/2006 in 65/2007 - Odločba US) na zahtevo, ki jo je vložila stranka

~~MOL, MESTNI TRG 1, 1000 LJUBLJANA,~~

v postopku za VPIS STAVBE V KATASTER STAVB naslednji

### SKLEP

1. Stavba s številko 1725-340 z naslovom **LJUBLJANA, PODHOD AJDOVŠČINA 1**, ki je povezana s parcelo 1725-3273/1 v katastrski občini 1725 AJDOVŠČINA, se vpiše v kataster stavb.
2. Stavbi in delom stavbe se določijo številke, površine in dejanska raba, delom stavbe pa tudi številka stanovanja ali poslovnega prostora, kot je razvidno iz spodnje tabele.

Številka dela stavbe	Številka stanovanja ali poslovnega prostora	Neto tlorisna površina dela stavbe (v m <sup>2</sup> )	Dejanska raba dela stavbe
1725-340-1	1	27.95	1230104-nestanovanjska
1725-340-2	2	17.48	1230104-nestanovanjska
1725-340-3	3	20.56	1230104-nestanovanjska
1725-340-4	4	22.75	1230104-nestanovanjska
1725-340-5	5	7.74	1230104-nestanovanjska
1725-340-6	6	36.66	1211202-nestanovanjska
1725-340-7	7	30.70	1230104-nestanovanjska
1725-340-8	8	9.86	1230104-nestanovanjska
1725-340-9	9	53.30	1230104-nestanovanjska
1725-340-10	10	116.70	1230104-nestanovanjska
1725-340-11	11	116.70	1230104-nestanovanjska
1725-340-12	12	425.79	1230104-nestanovanjska
1725-340-13	/	455.71	13-skupna raba
1725-340-14	/	51.40	13-skupna raba
1725-340-15	/	131.45	13-skupna raba
1725-340-16	/	117.25	13-skupna raba
SKUPAJ NETO TLORISNA POVRŠINA STAVBE		1642.00 m <sup>2</sup>	
DEJANSKA RABA STAVBE		1230104-NESTANOVANJSKA	

3. Stroškov postopka ni.

**Obrazložitev:**

V uvodu navedena stranka je po pooblaščenju podjetja Biro barin d.o.o., Ljubljanska cesta 43, 1236 Trzin, dne 07.06.2010 na Območni geodetski upravi LJUBLJANA vložila **zahtevo za vpis stavbe v kataster stavb** z naslovom LJUBLJANA, PODHOD AJDOVŠČINA 1, ki je povezana s parcelo 1725-3273/1 v katastrski občini 1725 AJDOVŠČINA.

Zahtevi je bil priložen elaborat, ki ga je po določbah Zakona o evidentiranju nepremičnin - ZEN (Uradni list RS, št. 47/2006 in 65/2007 - Odločba US) in Pravilnika o vpisih v kataster stavb (Uradni list RS, št. 22/2007 in 32/2009) izdelalo geodetsko podjetje ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~. Elaborat je dne 17.12.2009 potrdil odgovorni GEODET ~~Jane Podbošek~~ univ. diplomirani geod.

Geodetska uprava je v skladu z 81. in 84. členom ZEN preizkusila zahtevo in ugotovila:

- da je zahtevo podal MOL, MESTNI TRG 1, 1000 LJUBLJANA, ki je lastnik parcele na kateri stavba stoji oz. je z njo povezana;
- da je zahtevi priložen elaborat, ki vsebuje vse predpisane sestavine, kot jih predpisuje Pravilnik o vpisih v kataster stavb v 20.členu;
- da podatki o stavbi in delih stavbe omogočajo vpis stavbe v kataster stavb.

Geodetska uprava je ugotovila, da elaborat za vpis stavbe v kataster stavb izpolnjuje vse pogoje iz 84. člena ZEN, zato se zahtevi za vpis stavbe v kataster stavb ugodí.

Stavbi, ki je povezana s parcelo 1725-3273/1 v katastrski občini 1725 AJDOVŠČINA, in ima naslov LJUBLJANA, PODHOD AJDOVŠČINA 1, je bila določena številka stavbe 1725-340 v katastrski občini 1725 AJDOVŠČINA. Iz elaborata za vpis stavbe v kataster stavb so bile prevzete številke, površine in dejanska raba delov stavb, številke stanovanj ali poslovnih prostorov ter površina in dejanska raba stavbe, kot je razvidno iz izreka tega sklepa.

Na podlagi zahteve in zahtevi priloženega elaborata je Geodetska uprava lahko v celoti ugotovila dejansko stanje. Zato je upravni organ odločil v skrajšanem ugotovitvenem postopku, kot to določa 1. in 2. točka 1. odstavka 144. člena Zakona o splošnem upravnem postopku - ZUP (Uradni list RS, št. 24/2006 - u.p.b. in nasl.).

V postopku niso nastali stroški, zato je upravni organ odločil, kot je navedeno v 3. točki izreka tega sklepa.

Takse prosto po 1. točki 23.člena Zakona o upravnih taksah – ZUT (Uradni list RS, št. 106/2010-u.p.b. in nasl.).

**Pouk o pravnem sredstvu:**

Zoper ta sklep je dovoljena pritožba v roku 15 dni od njegovega prejema. O pritožbi odloča Ministrstvo za okolje in prostor, Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana. Pritožbo se izroči neposredno ali pošlje po pošti Območna geodetska uprava Ljubljana, CANKARJEVA CESTA 1, 1000 Ljubljana.

Na naslovu te območne geodetske uprave se lahko poda pritožba tudi ustno na zapisnik. Če je pritožba poslana priporočeno po pošti, se šteje, da je prispela pravočasno, če je oddana po pošti

zadnji dan pritožbenega roka. Za pritožbo je treba plačati upravno takso po tarifni številki 2 Zakona o upravnih taksah - ZUT (Uradni list RS št. 106/2010-u.p.b. in nasl.) v znesku 15,49 EUR.

Do vpisa stavbe v zemljiško knjigo lahko vlagatelj zahteve za vpis stavbe, skladno z 7. odstavkom 81. člena ZEN, vloži novo zahtevo za vpis stavbe v kataster stavb, ki ji mora priložiti nov elaborat za vpis stavbe v kataster stavb.

Upravno takso za pritožbo v znesku 15,49 EUR se lahko plača:

- z nakazilom na račun št. 01100-1000315637, sklic št. 11 25127-7111002-00002011
- v gotovini, s plačilno kartico ali kreditno kartico (Activa, American Express, Diners, Eurocard/Mastercard, Visa) v sprejemnih pisarnah območnih geodetskih uprav.

Če bo upravna taksa za pritožbo plačana na račun št. 01100-1000315637, je potrebno pritožbi priložiti potrdilo o plačilu upravne takse, in sicer:

- plačilni nalog BN 02, obdelan s strani banke oz. pošte ali
- izpisek razčlenitve prometa denarnih sredstev v breme računa Uprave za javna plačila RS ali banke ali
- spletno potrdilo o opravljenem plačilu (Klik, Abanet, SKBnet,...), iz katerega sta razvidna datum in ID plačila.

Pripravila: ~~Irena Gorar~~

*Irena Gorar*



~~Irena Gorar~~  
Vodja sektorja za nepremičnine

*Irena Gorar*

Vročiti:

- ~~REPUBLIKA SLOVENIJA, UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE, GEODETSKA UPRAVA, Ljubljana, ul. Štefana Čada 49, SI-1000~~
- dokumentarno gradivo, tu

## PRILOGA C: ODLOČBA O PARCELACIJI IZ LETA 1996 (GURS)

ZA GEODETSKO UPRAVO

REPUBLIKA SLOVENIJA, MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR  
GEODETSKA UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE  
OBMOČNA GEODETSKA UPRAVA LJUBLJANA, IZPOSTAVA LJUBLJANA

5008-137

Številka: 453/17 - 1/96 - 67  
Datum: 31. 1. 1996

skl. 413B/96  
K.O.: 1725 AJDOVŠČINA

Geodetska uprava Republike Slovenije izdaja na podlagi 4. člena Zakona o prevzemu državnih funkcij, ki so jih do 31. 12. 1994 opravljali organi občin (Ur. list RS št. 29/95) v zvezi s 5. odstavkom 11. člena Zakona o organizaciji in delovnem področju ministrstev (Ur. list RS št. 71/94) v zadevi zemljiškega katastra lastniku - uporabniku

- ~~METALKA TRGOVINA~~
- ✓ PARMOVA ULICA 14, 61000 LJUBLJANA
- ~~METALKA TRGOVINA~~
- DALMATINOVA ULICA 2, 61000 LJUBLJANA
- ~~METALKA TRGOVINA~~
- ✓ DALMATINOVA ULICA 2, 61000 LJUBLJANA
- ~~METALKA TRGOVINA~~
- ✓ DALMATINOVA ULICA 2, 61000 LJUBLJANA
- ~~METALKA TRGOVINA~~
- ✓ DALMATINOVA ULICA 2, 61000 LJUBLJANA

**O D L O Č B O**

V zemljiškem katastru se ugotovijo in evidentirajo naslednje spremembe katastrskih podatkov:

Katastrska občina: AJDOVŠČINA (šifra:1725)

PL	ZKV	STANJE PRED SPREMEMBO					STANJE PO SPREMEMBI								
		št. parcele	vrsta rabe	kat. r.	površina		št. parcele	vrsta rabe	kat. r.	površina					
77	100	23/14	DVORIŠČE		12	45	✓ 2533	DVORIŠČE			12	28			
77	100	* 824	NEPLODNO		5	62	✓ 2535	POSTLSTAV.			5	60			
Skupaj:						18	07	Skupaj:						17	88

Razlika v površini: 

-	-	19
---	---	----

Vse parcelne številke v stanju pred spremembo so ukinjene, ker so v celotni katastrski občini parcele v stanju po spremembi na novo oštevilčene od 2001 naprej.

**Obrazložitev:**

V skladu s pogodbo z Mestom Ljubljana, Ljubljana, Mestni trg 1, in Ministrstvom za okolje in prostor - Geodetsko upravo republike Slovenije, Ljubljana, Kristanova ulica 1, pod številko P-169/92 z dne 18.11.1992, je ~~Geodetska uprava republike Slovenije, Ljubljana, Šaranovičeva ulica 12~~, kot pooblaščen delovna organizacija, v skladu s 24., 26. in 27. členom Zakona o zemljiškem katastru (Ur. list SRS št. 16/74 in št. 42/86), zaradi obnove zemljiškega katastra opravil od maja do oktobra 1993 novo zemljiškokatastrsko izmero in klasifikacijo na parcelah, ki so navedene v izreku te odločbe.

Ugotovitev in zamejničenje posestnih meja v izreku navedenih parcel je bilo opravljeno na podlagi 14. člena Zakona o zemljiškem katastru v postopku, ki je predpisan z Navodilom za ugotavljanje in zamejničenje posestnih meja parcel (Ur. list SRS št. 2/76 in št. 6/87), kar je razvidno iz zapisnikov mejnougovoritvenega postopka.

Meje med različnimi vrstami rabe so bile ugotovljene po dejanskem stanju in v skladu z določili Pravilnika o vodenju vrst rabe zemljišč v zemljiškem katastru (Ur. list SRS št. 41/82).

Katastrske razrede je določil agronom v skladu z določili Pravilnika za katastrsko klasifikacijo zemljišč (Ur. list SRS št. 28/79).

Površine parcel v stanju po spremembi so izračunane na podlagi ugotovljenih mej.

Podatki nove zemljiškokatastrske izmere so bili v skladu z 20., 21. in 22. členom Zakona o zemljiškem katastru javno razgrnjeni v času od 08. 01. 1996 do 12. 01. 1996 na Geodetskem zavodu Slovenije, Ljubljana, Šaranovičeva ul. 12. O razgrnitvi so bile stranke obveščene na krajevno običajen način z javnim razglasom. Stranka se razgrnitve ni udeležila.

#### Pouk o pravnem sredstvu:

Zoper to odločbo je dovoljena pritožba v roku 15 dni od njenega prejema. Pritožba se vloži pisno ali ustno na zapisnik pri Geodetski upravi republike Slovenije, Območna geodetska uprava Ljubljana, Izpostava Ljubljana, Cankarjeva cesta 1/III, 61000 Ljubljana. O pritožbi odloči Ministrstvo za okolje in prostor, Župančičeva ulica 6, Ljubljana. Pritožbo je treba kolkovati po tar. št. 2 Zakona o upravnih taksah, 220,00 SIT.



Po pooblastilu direktorja GURS  
[Signature], dipl.inž.geod.

#### Odločbo vročiti:

- ~~REPUBLIKA SLOVENIJA, GEODETSKA UPRAVA, LJUBLJANA~~
- ~~REPUBLIKA SLOVENIJA, GEODETSKA UPRAVA, LJUBLJANA~~
- ~~REPUBLIKA SLOVENIJA, GEODETSKA UPRAVA, LJUBLJANA~~
- ~~REPUBLIKA SLOVENIJA, GEODETSKA UPRAVA, LJUBLJANA~~
- ~~REPUBLIKA SLOVENIJA, GEODETSKA UPRAVA, LJUBLJANA~~

#### Po pravnomočnosti odločbe:

- Okrajno sodišče v Ljubljani, Zemljiška knjiga v Ljubljani
- Arhiv - tu

ODLOČBA JE PRAVNO MOČNA  
Ljubljana, dne 26. 4. 96  
[Signature]

Pl 77

5008

Okrajno sodišče v Ljubljani, zemljiškoknjižni referent ~~XXXXXX~~, je v zemljiškoknjižni zadevi, začetni po uradni dolžnosti, dne 31.7.1996

15. Okt. 1996

Dn. št. 4138/96

S K L E N I L O

I.

Na podlagi odločbe GURS Ljubljana št. 453/17-1/96 z dne 31.1.1996 se pri nepremičnini vl. št. 100 k.o. Ajdovščina

o d r e j a

vpis preoštevilčenja parcel:

parc. 23/14 dvorišče 1245 m<sup>2</sup>  
v

parc. 2533 dvorišče 1228 m<sup>2</sup> ✓

parc. 824 neplodno 562 m<sup>2</sup>  
v

parc. 2535 stavb. s posl. stavbo 560 m<sup>2</sup> ✓

II.

V zbirko listin se vzamejo zgoraj navedene listine.

Oproščeno plačila takse po tar. št. 17/c in 18/č-4 ZST.

PRAVNI POUK:

Zoper sklep o vpisu se lahko vloži pri tem sodišču ugovor v osmih dneh od dneva vročitve sklepa v dveh izvodih.

0./dostaviti

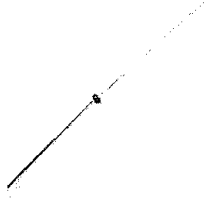
1. GURS, Izpostava Ljubljana
2. RHIP, Izpostava Ljubljana Center
3. MBE, Izpostava Center
4. ~~Metalka MBE, Farnova 14, Lj~~

~~Metalka Eastopstava, Holding, Dalmatinova 2, Lj.~~

~~Metalka Commerce, Lj, Dalmatinova 2~~

~~Metalka Trading, Lj, Dalmatinova 2~~

~~Metalka Tugovins, Lj, Dalmatinova 2~~



zemljiškoknjižni referent I:  
~~.....~~ l.r.



Ta prepis je soglasen z izvirnikom

Dne 31. 2. 99 76

Podpis pristojnega  
delavca podpisca:



**PRILOGA D: ELABORAT ZEMLJIŠKEGA KATASTRA O PARCELACIJI, SPREMEMBI VRSTE RABE, EVIDENTIRANJA ZEMLJIŠČA POD STAVBO**

6103

geodetske storitve, svetovanje in inženiring d.o.o.  
 [redacted]  
 id, za dđv: 612045004  
 [redacted]  
 [redacted]  
 [redacted]

**ELABORAT ZEMLJIŠKOKATASTRSKE MERITVE**

Postopek  
**PARCELACIJA, SPREMEMBA VRSTE RABE, EVIDENTIRANJE ZEMLJIŠČA POD STAVBO, VPIS STAVBE V KATASTER STAVB**

Lastnik  
 [redacted]

Naročnik  
 [redacted]

Številka naročila	Katastrska občina	<b>1725 - AJDOVŠČINA</b>
[redacted]	Obstoječe parcele	<b>3273</b>
	Nove parcele	<b>3273/1, 3273/2</b>
	Nove ZK točke	<b>27340 - 27347</b>
Začasni IDPOS		<b>90044-10</b>

**VSEBINA ELABORATA**

Št. sklopa	Vsebina	Št. delov sklopa	Št. listov	Opombe
1	Pooblastilo postopek		1	
/	Vabila – povratnice		/	
/	Zapisnik postopka - obvestilo		/	
2	Skica terenske meritve		1	
3	Katastrski načrt s spremembami		1	
4	Določitev površin parcel		1	
5	Seznam koordinat		1	
6	Disketa		/	
	Izjave		/	
PRILOGA				

Elaborat vsebuje 5 strani.

Postopek izvedel	Elaborat izdelal	Geodetsko podjetje
Dne 31.03.2010	Dne 21.05.2010	[redacted]
[redacted] univ. dipl. inž. geod. I.Z.S.	[redacted] [redacted]	[redacted] [redacted] geodetske storitve, svetovanje in inženiring d.o.o.
[redacted] univ. dipl. inž. geod.	[redacted]	univ. dipl. inž. geod.
Identifikacijska številka pri IZS: [redacted]		dovoljenje za izvajanje geodetskih storitev pri Geodetski upravi RS pod zaporedno številko: [redacted]

geodetske storitve, svetovanje in inženiring d.o.o.  
~~Ljubljanska cesta 43, 1226 Trzin~~

6103

111

Pooblastilo za izvedbo in oddajo postopkov

**PARCELACIJA, SPREMEMBA VRSTE RABE, EVIDENTIRANJE  
ZEMLJIŠČA POD STAVBO, VPIS STAVBE V KATASTER STAVB**

Številka: ~~Biro Darina~~ /2009/066

Katastrska občina: AJDOVŠČINA


Datum: 22.04.2010

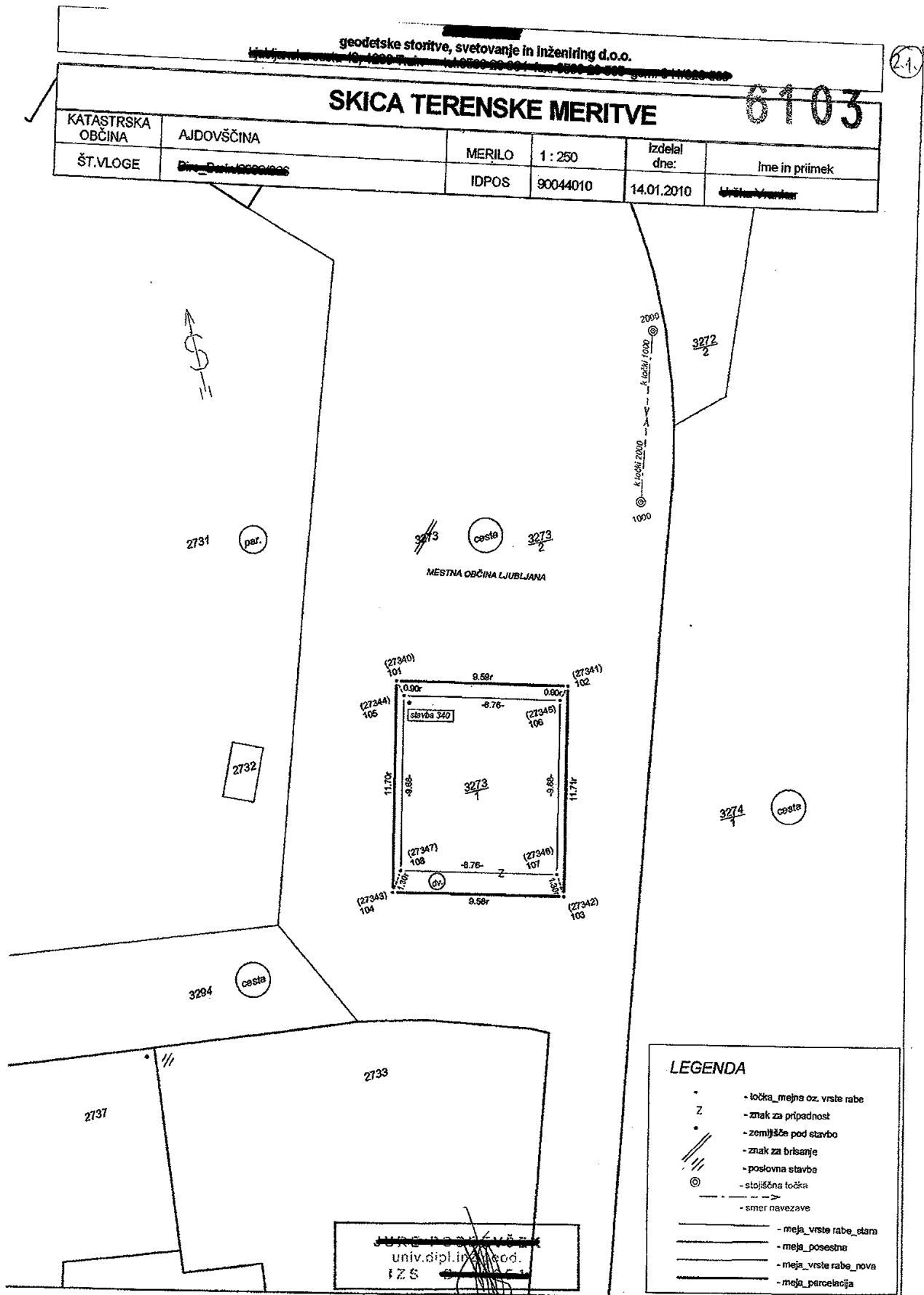
Lastnik:	<del>_____</del>
Za parcelo-e št.	3273

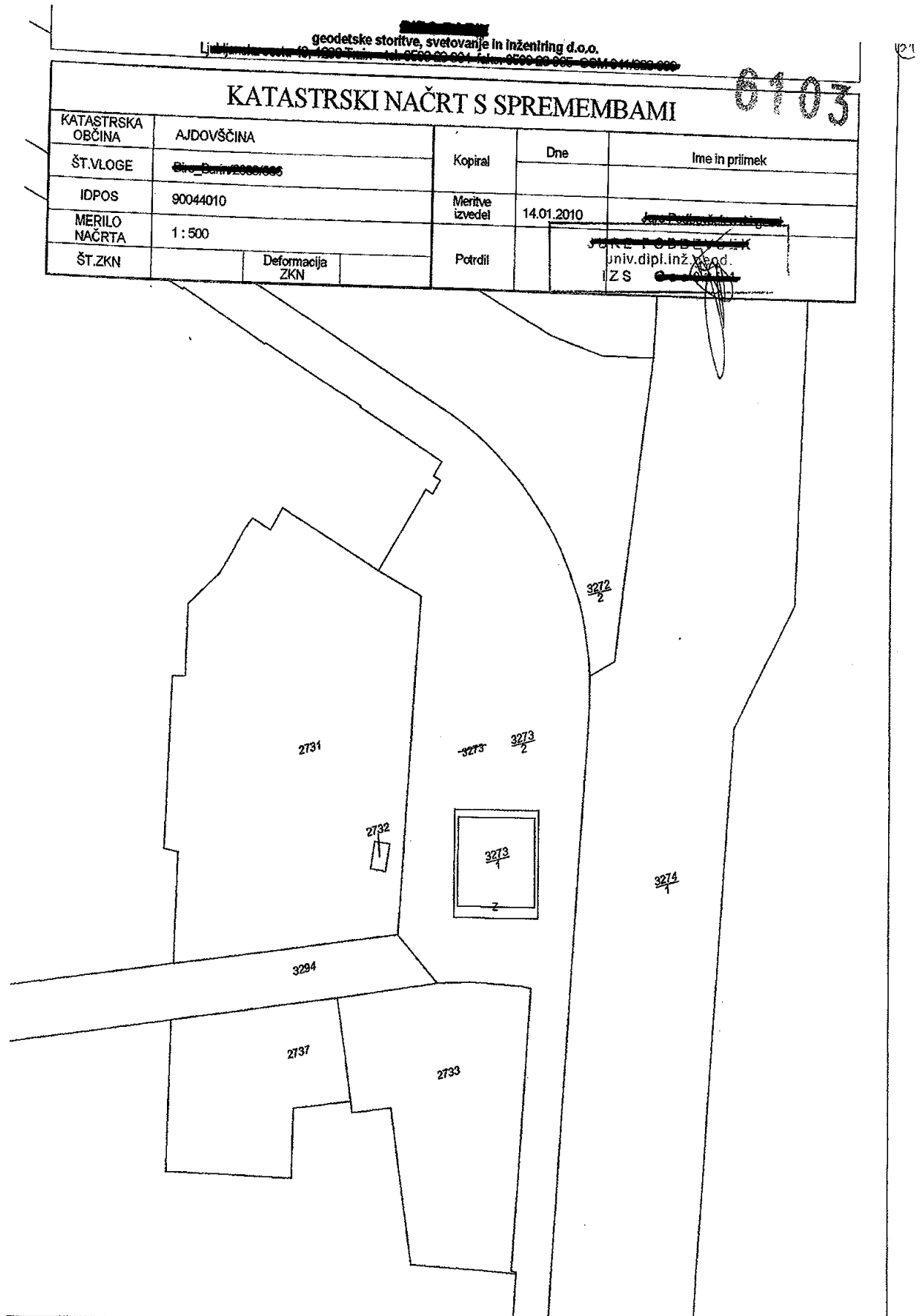
Spodaj podpisani lastnik-i dovoljujem-o izvedbo navedenega postopka in pooblaščam podjetje ~~\_\_\_\_\_~~ geodetske storitve, svetovanje in inženiring d.o.o., ~~Ljubljanska cesta 43, 1226 Trzin~~, da v mojem imenu vloži zahtevek za izvedbo postopkov na pristojno geodetsko izpostavo ter prevzame in opravi ustrezne uskladitve elaborata.

Pooblaščenec:  
~~\_\_\_\_\_~~ geodetske storitve, svetovanje in inženiring d.o.o.,  
~~Ljubljanska cesta 43,~~  
~~1226 Trzin~~

Podpis lastnika:

Ime in Priimek	Podpis stranke
<del>_____</del>	<del>_____</del> 





DOLOČITEV POVRŠIN PARCEL

K.O.: AJDOVŠČINA\_1725  
 IDPOS: 90044-10

del. št.: ~~XXXXXXXXXXXX~~

6103


4.1.

ZKV	Staro stanje				Novo stanje					Opombe
	Št. parcele	Bontičeta	Vrsta rabe	Površina m2	Št. Parcele	Izračun površine	Zaokroženo m2	Bontičeta	Vrsta rabe	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1262	3273	.	cesta	2174	3273/1	84,81	85			
					3273/1	27,46	27	z.pod st.	85	Iz ETRS koordinat
					3273/2	2174 - 85 - 27	2061	dv.	27	Iz ETRS koordinat
			$\Sigma =$	2174				cesta	2062	odšteto
								$\Sigma =$	2174	$\Delta = 0$

Trzin, 14.01.2010

str. 1

Podpis:

  
 UNIV. LJUBLJANA  
 UNIV. INŽ. GEOD.  
 IZS

SEZNAM KOORDINAT  
I. stran

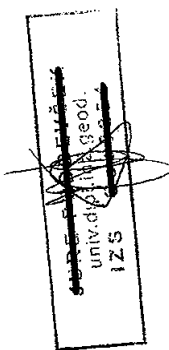
K.O.: AJDOVŠČINA  
Vloga: ~~B1000000000000~~

Šifra	Trak	Y100	X100	H	Mez. Vrsta	Idr.Š.	Datum	Dob.	Opomba	Prizbuh	Neget	MIL.Šifra	Vrsta
1725	27340	0.00	0.00	297.39	91	9	90044010	D	101	461625.98	101721.30	11	I
1725	27341	0.00	0.00	297.40	91	9	90044010	D	102	461632.13	101715.27	11	I
1725	27342	0.00	0.00	297.40	91	9	90044010	D	103	461632.13	101707.47	11	I
1725	27343	0.00	0.00	297.38	91	9	90044010	D	104	461626.17	101720.42	11	I
1725	27344	0.00	0.00	297.38	91	8	90044010	D	105	461632.06	101708.77	11	I
1725	27345	0.00	0.00	297.38	91	8	90044010	D	106	461632.06	101708.77	11	I
1725	27346	0.00	0.00	297.39	91	8	90044010	D	107	461632.06	101708.77	11	I
1725	27347	0.00	0.00	297.38	91	8	90044010	D	108	461632.06	101708.77	11	I

Bio Binn d.o.o. © GEOS 7

6703

67.



univ. d. g. geod. IZS

Št. listine: 14.01.2010 / Zvezni list / K.O.: 1725 A/DGOVSCINA  
 Vrsta: ~~.....~~

Lastništvo:

PL:1262-~~MECENA - ODČENA - LUBI JANA, 1/1~~  
~~LOUBELJANI, MESENA IRO 17 - 1000 LUBELJANA~~

6103

STANJE PRED SPREMEMBO			Vrsta rabe	Raz Bon	urejena-U
ŠtPL	Št.ZKV	Parcela			Površina m2
1262	01262	3273	Cesta	0 00	2174

Skupaj: 2174

STANJE PO SPREMEMBI			Vrsta rabe	grafika-G, ZK-TM/GK, urejena-U	Raz Bon	Površina m2
ŠtPL	Št.ZKV	Parcela				
1262	01262	3273/1	Zemljišče pod stavbo	0 00		85 TM U
1262	01262	3273/1	Dvorišče	0 00		27 TM U
1262	01262	3273/2	Cesta	0 00		2062 G

Skupaj: 2174

Razlika: 2174 - 2174 = 0 m2

Brisane parcele: 3273

## PRILOGA E: ODLOČBA ZA PARCELACIJO, SPREMEMBO VRSTE RABE IN EVIDENTIRANJA ZEMLJIŠČA POD STAVBO (GURS)



REPUBLIKA SLOVENIJA

MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR

GEODETSKA UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE  
OBMOČNA GEODETSKA UPRAVA LJUBLJANA

K.o.: 1725 Ajdovščina  
IDPOS: 6103

Številka dokumenta: ~~02112-1552/2010-4~~  
Datum izdaje: 11.02.2011

Geodetska uprava Republike Slovenije, Območna geodetska uprava Ljubljana izdaja na podlagi 30. člena Zakona o geodetski dejavnosti - ZGeoD-1 (Uradni list RS, št. 77/2010) na zahtevo, ki jo je vložila stranka

~~MOL - OBN, Adamič - Lendrova nabrežja 2, 1000 Ljubljana~~

v postopku EVIDENTIRANJA PARCELACIJE IN ZEMLJIŠČA POD STAVBO naslednje

### ODLOČBO

ODLOČBA JE PRAVNO MOČNA

Datum: 4.3.2011  
Podpis: [Podpis]

1. V katastrski občini 1725 Ajdovščina se v postopku evidentiranja parcelacije ugotovijo naslednje spremembe:

ukinjene parcele	nove parcele
3273	3273/1, 3273/2

2. Grafični prikaz stanja parcel po opravljeni parcelaciji z označenimi zemljiškokatastrskimi točkami in vpisanimi parcelnimi številkami je obvezna priloga temu aktu.

3. Stroškov postopka ni.

SKLEP JE PRAVNO MOČEN

in

Datum: 4.3.2011  
Podpis: [Podpis]

SKLEP

1. V zemljiškem katastru se na parceli 3273/1 za stavbo 1725-340 v katastrski občini 1725 Ajdovščina evidentira zemljišče pod stavbo s površino 85 m<sup>2</sup>.

2. Stroškov postopka ni.

#### Obrazložitev:

V uvodu navedena stranka je (po pooblaščenju ~~MOL - OBN, Adamič - Lendrova nabrežja 2, 1000 Ljubljana~~) dne 7.6.2010 na Območni geodetski upravi Ljubljana vložila zahtevo za uvedbo postopka evidentiranja parcelacije parcele 3273 in zemljišča pod stavbo na parceli 3273 v katastrski občini 1725 Ajdovščina.

Zahtevi je bil priložen elaborat, ki ga je, po določbah Zakona o evidentiranju nepremičnin - ZEN (Uradni list RS, št. 47/2006 in 65/2007 - Odločba US), Pravilnika o urejanju mej ter spreminjanju in evidentiranju podatkov v zemljiškem katastru (Uradni list RS, št. 8/2007 in 26/2007) in Pravilnika o



vpisih v kataster stavb (Uradni list RS, št. 22/2007 in 32/2009), izdelalo geodetsko podjetje ~~DIPLO~~ ~~Trzin z dovoljenjem za opravljanje geodetskih storitev. Elaborat je potrdil odgovorni geodet ~~Jan Droboušek, univ. dipl. inž. geod.~~~~

#### Obrazložitev odločbe:

Navedbe glede parcel in zemljiško katastrskih točk v nadaljevanju se nanašajo na katastrsko občino 1725 Ajdovščina, v kolikor katastrska občina ni posebej navedena.

V skladu z določili 48. člena ZEN se postopek evidentiranja parcelacije uvede na zahtevo lastnika parcele. Geodetska uprava je z vpogledom v elektronsko zemljiško knjigo ugotovila, da je MOL - ORN, ki je vložil zahtevo, lastnik parcele 3273.

V nadaljevanju je bilo ugotovljeno, da je bil zahtevi priložen ustrezen elaborat, katerega vsebino predpisujeta ZEN in Pravilnik o urejanju mej ter spreminjanju in evidentiranju podatkov v zemljiškem katastru.

Iz elaborata je razvidno, da so kot stranke v postopku sodelovali:

parcele	lastniki oz. upravljavci parcel
3273	<del>MOL - ORN, Adamič - Lendrovo naborežje 2, 1000 Ljubljana</del>

Geodetska uprava je opravila preizkus vloge po 51. in 160. členu ZEN in ugotovila, da ni razlogov za zavrženje oz. zavrnitev.

Parcelacija se je izvedla na zahtevo in pod pogoji, ki jih je navedel lastnik predmetne parcele.

Geodetska uprava je preverila, ali podatki o novih delih mej in parcelah omogočajo njeno evidentiranje ter ugotovila, da je ta pogoj izpolnjen.

V skladu s 1. odstavkom 52. člena ZEN je geodetska uprava o zahtevi za uvedbo upravnega postopka evidentiranja parcelacije in zemljišča pod stavbo odločila v skrajšanem ugotovitenem postopku.

Za postopek vpisa spremembe podatkov o vrsti rabe, kulturi in razredu bo izdano obvestilo po dokončnosti te odločbe.

V upravnem postopku niso nastali stroški postopka v smislu določil 113. člena Zakona o splošnem upravnem postopku - ZUP (Uradni list RS, št. 24/2006-u.p.b. in nasl.).

Odločba je izdana na podlagi 52. člena ZEN in 118. člena ZUP.

Po dokončnosti te odločbe bo geodetska uprava evidentirala nov del meje kot urejen del meje v zemljiškem katastru in izdala obvestilo o površinah novih parcel.

#### Obrazložitev sklepa:

Zahteva je bila vložena v skladu z določili iz 64. člena ZEN. Vlagatelj je v zahtevi navedel, da jo vlaga kot lastnik zemljišča. Geodetska uprava ugotavlja, da je zahtevo vložila upravičena oseba ter, da podatki v elaboratu omogočajo evidentiranje zemljišča pod stavbo v zemljiškem katastru.

Iz elaborata so bile v zemljiški kataster prevzete koordinate navpične projekcije preseka stavbe z zemljiščem na ravnino, površina zemljišča pod stavbo ter povezava s številko stavbe.

Na podlagi zahteve in njej priloženega elaborata je geodetska uprava lahko v celoti ugotovila dejansko stanje in odločila v skrajšanem ugotovitenem postopku, kot to določa 1. odstavek 144. člena ZUP.

V postopku niso nastali stroški, zato je upravni organ odločil, kot je navedeno v izreku sklepa.

Ta sklep je izdan na podlagi 5. odstavka 65. člena ZEN in 118. člena ZUP.

Po dokončnosti sklepa bo geodetska uprava v zemljiškem katastru evidentirala zemljišče pod stavbo in spremembo podatka o vrsti rabe, katastrski kulturi in katastrskem razredu. O izvedenih spremembah bo geodetska uprava izdala obvestilo.

Taksa za vlogo po tarifni številki 1 Zakona o upravnih taksah - ZUT (Uradni list RS, št. 106/2010-u.p.b.) v znesku 3,55 € in za odločbo po tarifni številki 3 ZUT v znesku 14,18 € je plačana.

**Pouk o pravnem sredstvu:**

Zoper to odločbo in sklep je dovoljena pritožba v roku 15 dni od prejema. O pritožbi odloča Ministrstvo za okolje in prostor, Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana. Pritožbo se izroči neposredno ali pošlje po pošti Območni geodetski upravi Ljubljana, Cankarjeva cesta 1, Ljubljana. Na naslovu te območne geodetske uprave se lahko poda pritožba tudi ustno na zapisnik. Če je pritožba poslana priporočeno po pošti, se šteje, da je prispela pravočasno, če je oddana na pošto zadnji dan pritožbenega roka. Za pritožbo je potrebno plačati upravno takso po tarifni številki 2 Zakona o upravnih taksah - ZUT (Uradni list RS, št. 106/2010-u.p.b.) v znesku 15,49 €.

Taksa se lahko plača z nakazilom na račun št. SI56 0110 0100 0315 637, sklic št. 11 25127-7111002-00002011 ali v pristojni geodetski pisarni oziroma Območni geodetski upravi (v gotovini ali s plačilno/kreditno kartico Activa, American Express, Diners, Eurocard/Mastercard, Visa). Če bo taksa plačana z nakazilom, je potrebno pritožbi priložiti potrdilo o plačilu upravne takse (plačilni nalog BN02, obdelan s strani banke/pošte ali izpisek razčlenitve prometa denarnih sredstev v breme računa Uprave za javna plačila RS ali banke ali spletno potrdilo o opravljenem plačilu (Klik, Abanet, SKBnet, Bankanet, ...), iz katerega sta razvidna datum in ID plačila).

Priloga: Grafični prikaz.

Postopek vodi: ~~Janca Dular~~  
Svetovalec II



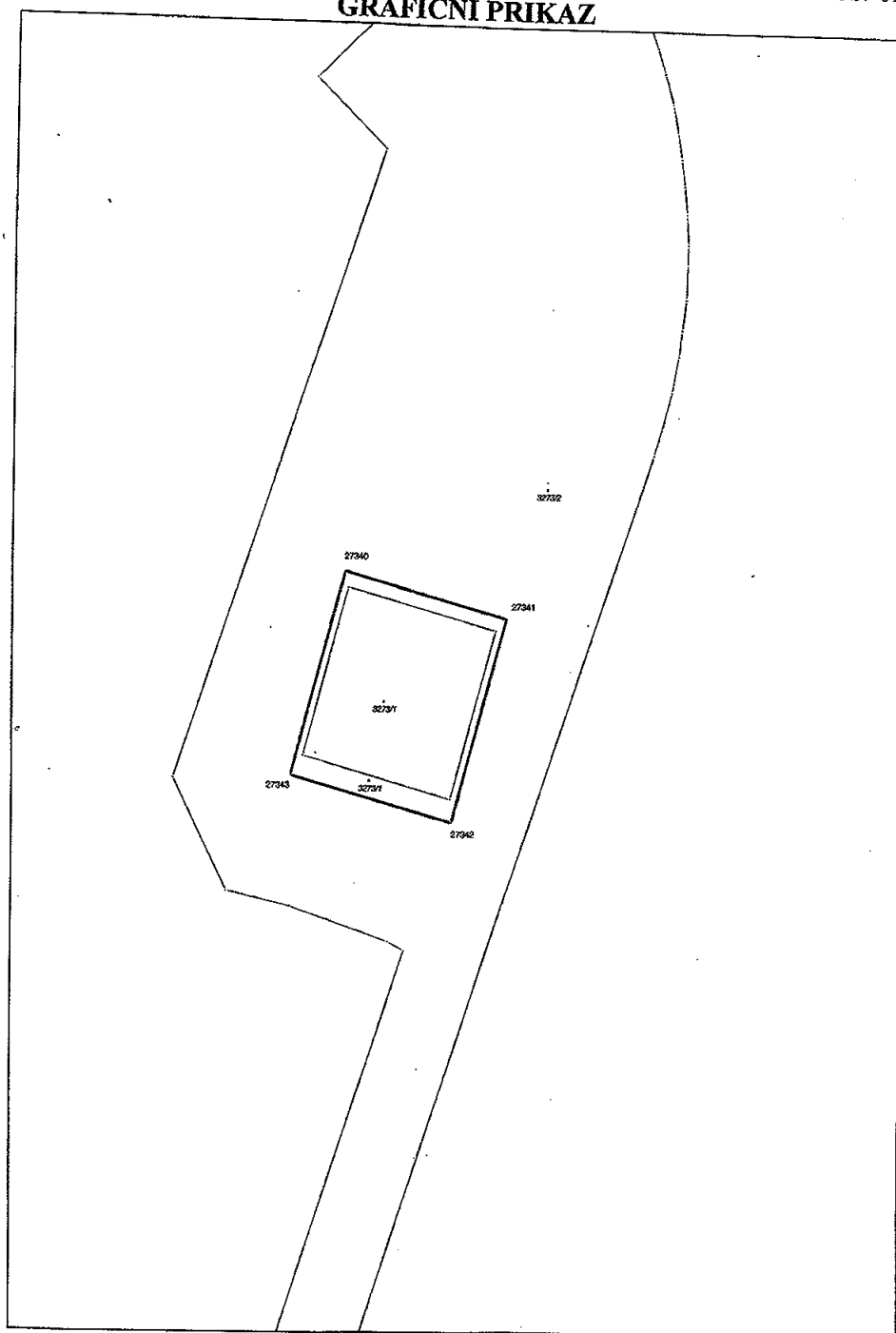
Igor Perpar  
Vodja sektorja za nepremičnine



Vročiti:

- ~~MOE - ORN, Adamič - Banka za obsevanje, 2, 1000 Ljubljana, osebno~~
- Dokumentarno gradivo, tu

PRILOGA k odločbi št. 02112-1532/2010-4

K.o.: 1725 Ajdovščina  
IDPOS: 6103**GRAFIČNI PRIKAZ**Cankarjeva cesta 1, SI-1000 Ljubljana, Slovenija  
telefon: 01 241 78 00, telefaks: 01 241 78 20, [www.gu.gov.si](http://www.gu.gov.si), e-pošta: [ogu.gulj@gov.si](mailto:ogu.gulj@gov.si)

## PRILOGA E: OBVESTILO ZA PARCELACIJO, SPREMEMBO VRSTE RABE IN EVIDENTIRANJA ZEMLJIŠČA POD STAVBO (GURS)



REPUBLIKA SLOVENIJA

MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR

GEODETSKA UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE  
OBMOČNA GEODETSKA UPRAVA LJUBLJANA

K.o.: 1725 Ajdovščina  
IDPOS: 6103

Številka dokumenta: ~~02112-1532/2010-5~~  
Datum izdaje: - 7 -03- 2011

Geodetska uprava Republike Slovenije, Območna geodetska uprava Ljubljana izdaja na podlagi 30. člena Zakona o geodetski dejavnosti - ZGeoD-1 (Uradni list RS, št. 77/2010) po uradni dolžnosti in na zahtevo stranke

~~MOI - OPR, Adamič, Ljudovo nabrežje 2, 1000 Ljubljana~~

v postopku VZDRŽEVANJA ZEMLJIŠKEGA KATASTRA naslednje

### OBVESTILO

V zemljiškem katastru v katastrski občini 1725 Ajdovščina so bile evidentirane naslednje spremembe:

Stanje pred spremembo:

Štev.PL	Parcela	VR / ZPS	Kat.r.	Bonit.toč.	Površ. m2	Parcela je
1262	3273	cesta		0	2 174	-
<b>Skupaj:</b>					<b>2 174</b>	

Stanje po spremembi:

Štev.PL	Parcela	VR / ZPS	Kat.r.	Bonit.toč.	Površ. m2	Parcela je
1262	3273/1	dvorišče		0	27	urejena
1262	3273/1	zemljišče pod stavbo		0	85	urejena
1262	3273/2	cesta		0	2 062	-
<b>Skupaj:</b>					<b>2 174</b>	

(PL - posestni list, VR - vrsta rabe, ZPS - zemljišče pod stavbo, Kat.r. - katastrski razred)

ukinjene parcele	nove parcele
3273	3273/1, 3273/2

#### Obrazložitev:

V uvodu navedena stranka je (po pooblaščenju ~~DR. RABNIK~~) dne 7.6.2010 na Območni geodetski upravi Ljubljana vložila zahtevo za uvedbo postopka evidentiranja parcelacije in zemljišča pod stavbo ter vpisa spremembe podatkov o vrsti rabe, kulturi in razredu za parcelo 3273 v katastrski občini 1725 Ajdovščina.

Zahtevi je bil priložen elaborat, ki ga je, po določbah Zakona o evidentiranju nepremičnin - ZEN (Uradni list RS, št. 47/2006 in 65/2007 - Odločba US), Pravilnika o urejanju mej ter spreminjanju in evidentiranju podatkov v zemljiškem katastru (Uradni list RS, št. 8/2007 in 26/2007), Pravilnika o vodenju vrst rabe zemljišč v zemljiškem katastru (Uradni list SRS, št. 41/1982, 52/2000-ZENDMPE in 47/2006-ZEN), izdelalo geodetsko podjetje ~~Geodetsko podjetje~~, Trzin z dovoljenjem za opravljanje geodetskih storitev. Elaborat je potrdil odgovorni geodet ~~J. RABNIK~~, univ.dipl.inž.geod..

Navedbe glede parcel in zemljiško katastrskih točk v nadaljevanju se nanašajo na katastrsko občino 1725 Ajdovščina, v kolikor katastrska občina ni posebej navedena.

V skladu z določili 160. člena ZEN se vpis spremembe vrste rabe, katastrske kulture in razreda opravi na zahtevo lastnika parcele.

V nadaljevanju je bilo ugotovljeno, da je bil zahtevi priložen ustrezen elaborat.

Geodetska uprava je preverila, ali podatki v elaboratu omogočajo evidentiranje sprememb podatkov vrste rabe, katastrske kulture in razreda v zemljiškem katastru ter ugotovila, da je ta pogoj izpolnjen.

Geodetska uprava je po preverjanju pogojev za zavrženje oz. zavrnitev zahteve ugotovila, da le-ti niso izpolnjeni, zaradi česar je opravila spremembo vpisa podatka o vrsti rabe, katastrski kulturi in razredu.

Sprememba podatkov je bila v evidenco zemljiškega katastra vpisana dne:       - 7 -03- 2011

Ostale spremembe so bile evidentirane na podlagi odločbe in sklepa št. 02112-1532/2010-4, ki sta postala dokončna dne       04 -03- 2011

To obvestilo je izdano na podlagi 1. odstavka 132. člena in 10. odstavka 160. člena ZEN.

Obvestilo pripravil: ~~Janez Dular~~  
Svetovalec II

Poslati navadno:

1. ~~MOL - ORN, Adamič - Landrovo nabore 2, 1000 Ljubljana~~
2. Okrajno sodišče - Zemljiška knjiga

Odložiti v:

3. Dokumentarno gradivo, tu



## PRILOGA G: POTRDILO O PARCELI (GURS)



Republika Slovenija

Stran 1 od 1

Številka potrdila: 357-01/2011-141238  
Datum izdelave potrdila: 20.07.2011

Transakcijska številka: 1200037232938

MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR, GEODETSKA UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE izdaja na podlagi 4. odstavka 115. člena Zakona o evidentiranju nepremičnin (Uradni list RS, št. 47/2006 in 65/2007 - Odločba US) in Pravilnika o vrstah in vsebini potrdil iz zbirke geodetskih podatkov ter o načinu izkazovanja podatkov (Uradni list RS, št. 22/2007) naslednje

### POTRDILO O PARCELI

**Parcela: katastrska občina 1725 AJDOVŠČINA številka parcele 3273/1**

#### Podatki o parceli

Površina	Urejena	Številka ZKVL*	Občina, Naselje	Datum zadnje spremembe
112 m <sup>2</sup>	DA	01262	Ljubljana, Ljubljana	07.03.2011

#### Podatki o vrstah rabe parcele

Šifra vrste rabe / zem. pod stavbo	Vrsta rabe / zem. pod stavbo	Katastrski razred	Površina	Št. stavbe	Katastrski dohodek
220	ZEM.POD ST.	-	85 m <sup>2</sup>	340	0 €
211	DVORIŠČE	-	27 m <sup>2</sup>	-	0 €
					0 €

#### Boniteta parcele

Površina	Boniteta
112 m <sup>2</sup>	0

#### Podatki o dejanski rabi parcele

Šifra dejanske rabe	Dejanska raba	Površina
3000	Pozidano zemljišče	112 m <sup>2</sup>

#### Podatki o stavbah povezanih s parcelo

katastrska občina 1725 AJDOVŠČINA številka stavbe 340

#### Podatki o upravljavcu parcele

Naziv	Sedež	Matična številka	Status
MESTNA OBČINA LJUBLJANA	Ljubljana, Mestni trg 1	5874025	Začasni

#### Podatki o lastništvu

Priimek in ime / Naziv	Občina / Naselje / Ulica	Letnica rojstva* / Matična številka	Delež	Datum zadnje spremembe
MESTNA OBČINA LJUBLJANA	Ljubljana, Ljubljana, Mestni trg 1	5874025	1/1	04.10.2005

Takse prosto po 29. točki 28. člena Zakona o upravnih taksah - ZUT (Uradni list RS, št. 106/2010-u.p.b.).

Za pojasnila o podatkih na potrdilu za katastrsko-občino 1725 AJDOVŠČINA je pristojna OGU LJUBLJANA, CANKARJEVA CESTA 1, 1000 LJUBLJANA, tel: (01) 241 78 01, faks: (01) 241 78 20.

\* ZKVL - zemljiško-knjižni vložek oziroma podvložek

\* ZnsK plus (+) pred letnico rojstva pomeni, da je oseba preminula

Vse pravice kopiranja in razmnoževanja pridržane, © Geodetska uprava RS

Vir podatkov: Geodetska uprava Republike Slovenije, stanje na dan: 19.07.2011

Potrdilo pripravil/a  
**Branimir Dužnjak**

žig