

Univerza  
v Ljubljani  
Fakulteta  
*za gradbeništvo  
in geodezijo*

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



Univerzitetni program Geodezija,  
smer Prostorska informatika

Kandidat:

**Borut Hojnik**

## **Ureditev lastniškega stanja zemljskih parcel in statrusa javnega dobra za občinske ceste**

**Diplomska naloga št.: 738**

**Mentor:**

izr. prof. dr. Anton Prosen

**Somentor:**

asist. dr. Marjan Čeh

Ljubljana, 27. 2. 2008

## **IZJAVA O AVTORSTVU**

Podpisani **BORUT HOJNIK** izjavljam, da sem avtor diplomske naloge z naslovom: »**UREDITEV LASTNIŠKEGA STANJA ZEMLJIŠKIH PARCEL IN STATUSA JAVNEGA DOBRA ZA OBČINSKE CESTE**«.

Izjavljam, da prenašam vse materialne avtorske pravice v zvezi z diplomsko nalogo na UL, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo.

Ljubljana, 4.2.2008

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

**UDK:** 347.235:351.711:711.73(043.2)  
**Avtor:** Borut Hojnik  
**Mentor:** izr. prof. dr. Anton Prosen  
**Somentor:** asist. dr. Marjan Čeh  
**Naslov:** Ureditev lastniškega stanja zemljiških parcel in statusa javnega  
dobra za občinske ceste  
**Obseg in oprema:** 85 str., 10 pregl., 29 sl.  
**Ključne besede:** občinske ceste, javno dobro, lastninska pravica, zemljiški kataster,  
zemljiška knjiga

### **Izvleček**

Diplomska naloga obravnava problematiko evidentiranja občinskih cest kot dela grajenega javnega dobra lokalnega pomena v zemljiškem katastru in zemljiški knjigi. Na podlagi analize veljavne zakonodaje je predstavljen pravilen način evidentiranja občinskih cest in napake, ki se pojavljajo v stvarnosti. Zakonska določila tako določajo, da mora imeti vsaka občinska cesta dodeljeno odgovarjajočo parcelo, katere lastnik je občina. V zemljiški knjigi mora biti poleg pravilnega lastništva naveden tudi status javnega dobra, ki se ga posamezni parceli dodeli z zaznambo. Na podlagi vedenja o pravilnem načinu evidentiranja so s pomočjo ustreznega prostorskega modela grafično in opisno predstavljeni posamezni primeri neskladij. Primeri so smiselno uvrščeni v skupine, ki podajajo kategorijo urejenosti. Za vsako skupino je podan postopek ureditve, ki privede do urejenega stanja evidenc zemljiškega katastra in zemljiške knjige na področju občinskih cest, kot narekuje zakonodaja.

## BIBLIOGRAPHIC-DOCUMENTALISTIC INFORMATION

**UDC:** 347.235:351.711:711.73(043.2)  
**Author:** Borut Hojnik  
**Supervisor:** Assoc. Prof. Dr. Anton Prosen  
**Cosupervisor:** Assist. Dr. Marjan Čeh  
**Title:** Land parcels property regulation and regulation of public good status for local community roads  
**Notes:** 85 p., 10 tab., 29 fig.  
**Key words:** local community roads, public good, right of ownership, land cadastre, land book

### Abstract

The topic of this degree deals with the problematic of registering the local community roads as public good regarding the land cadastre and land book. Analyzing the present legislation the correct way of local community roads registration was established and the common mistakes were pointed out. By legislation every local community road must be assigned with its own parcel owned by the local community. This ownership must be presented correctly in the land book as well as public good status assigned with a notice. The degree proceeds with the establishment of the proper geographical model, which is descriptively and graphically introducing individual cases of irregularity. These cases are logically arranged into groups representing different levels of correctness. In the end the solution process for each group is given and that leads to accurate registering into the land cadastre and land book according to the legislation.

## **ZAHVALA**

Zahvaljujem se somentorju asist. dr. Marjanu Čehu za potrpežljivo usmerjanje pri nastajanju tega dela, osebju Fakultete za gradbeništvo in geodezijo za pridobljeno znanje in prijazen študij, Mestni občini Maribor in podjetju Nigrad za pomoč pri pridobivanju podatkov potrebnih za izdelavo diplomske naloge.

Zahvaljujem se tudi vsem sošolcem, ki so se izkazali z veliko mero kolegialnosti in prijateljstva, kar je sam študij naredilo prijeten, študentska leta pa zabavna in nepozabna.

Prav posebej pa se zahvaljujem moji Tini, staršem in sestricam ter babici za vse, kar je lepega in pomembnega v življenju.

## KAZALO VSEBINE

<b>1.</b>	<b>UVOD</b>	<b>1</b>
<b>2.</b>	<b>OPREDELITEV OSNOVNIH POJMOV</b>	<b>3</b>
<b>2.1</b>	<b>Javno dobro</b>	<b>3</b>
<b>2.1.1</b>	<b>Vrste javnega dobra</b>	<b>3</b>
<b>2.1.2</b>	<b>Splošna raba</b>	<b>4</b>
<b>2.1.3</b>	<b>Posebna raba</b>	<b>5</b>
<b>2.2</b>	<b>Javne ceste</b>	<b>5</b>
<b>2.2.1</b>	<b>Sestavni deli javne ceste</b>	<b>6</b>
<b>2.2.2</b>	<b>Občinske ceste</b>	<b>6</b>
<b>2.2.2.1</b>	<b>Lokalne ceste</b>	<b>7</b>
<b>2.2.2.2</b>	<b>Javna pot</b>	<b>7</b>
<b>2.2.2.3</b>	<b>Občinska kolesarska pot</b>	<b>8</b>
<b>2.2.2.4</b>	<b>Merila za kategorizacijo občinskih cest</b>	<b>8</b>
<b>3.</b>	<b>ANALIZA VELJAVNE ZAKONODAJE IN IZKUŠNJE PRAVNE SLUŽBE</b>	<b>9</b>
<b>3.1</b>	<b>Zakonske osnove</b>	<b>9</b>
<b>3.1.1</b>	<b>Zakon o graditvi objektov</b>	<b>10</b>
<b>3.1.2</b>	<b>Zakon o javnih cestah</b>	<b>11</b>
<b>3.2</b>	<b>Neurejeno stanje javnih evidenc na področju javnega dobra</b>	<b>11</b>
<b>3.2.1</b>	<b>Evidentiranje lastninske pravice nad javnim dobrim v zemljiški knjigi in zemljiškem katastru</b>	<b>11</b>
<b>3.2.2</b>	<b>Zaznamba javnega dobra v zemljiški knjigi kot opredeljuje zakon</b>	<b>12</b>
<b>3.2.3</b>	<b>Evidentiranje javnega dobra v praksi</b>	<b>12</b>
<b>3.3</b>	<b>Opredelitev urejenega stanja kot ga narekuje trenutna zakonodaja</b>	<b>14</b>

<b>4.</b>	<b>PREDSTAVITEV PROSTORSKEGA MODELA STVARNOSTI</b>	<b>15</b>
4.1	Natančnost prostorskih podatkov	16
4.2	Digitalni ortofoto	17
4.2.1	Razpoložljivost ortofota in njegove tehnične karakteristike	18
4.2.2	Uporabnost DOF pri reševanju obravnavane problematike	19
4.3	Pregledni sloj kategoriziranih cest	19
4.3.1	Usklajenost preglednega sloja kategoriziranih cest s stvarnim stanjem	19
4.3.2	Uporabnost preglednega sloja kategoriziranih cest pri reševanju obravnavane problematike	20
4.4	Zemljiški kataster	20
4.4.1	Položajna natančnost digitalnih katastrskih načrtov	21
4.4.2	Uporabnost zemljiškega katastra pri reševanju obravnavane problematike	22
4.5	Zemljiška knjiga	22
4.5.1	Temeljna načela zemljiške knjige	23
4.5.2	Predmet vpisa v zemljiško knjigo	23
4.5.3	Elektronska zemljiška knjiga	24
4.5.4	Uporabnost podatkov zemljiške knjige pri reševanju obravnavane problematike	25
<b>5.</b>	<b>ANALIZA STANJA</b>	<b>26</b>
5.1	Analiza parcel vrste rabe cesta in pot v zemljiškem katastru	26
5.1.1	Predstavitev parcel vrste rabe cesta ali pot po posameznih lastnikih	26
5.2	Primerjava DKN in DOF	29
5.2.1	Pravilna interpretacija DOF - prepoznavanja cest in poti	32
5.2.2	Problem natančnosti posameznih digitalnih katastrskih načrtov	34
5.2.2.1	Upoštevanje natančnosti posameznih digitalnih katastrskih načrtov pri obravnavi grajenega javnega dobra – občinske ceste	36
5.2.3	Problem evidentiranja prostora v več nivojih	37
5.2.3.1	Izkušnje tujih držav na področju evidentiranja več nivojskih situacij	40

<b>5.3</b>	<b>Združevanje posameznih primerov v skupine glede na sorodnost bodoče obravnave</b>	<b>43</b>
<b>5.4</b>	<b>Vzpostavitev seznama cestnih odsekov glede na kategorijo urejenosti s pomočjo preglednega sloja kategoriziranih cest</b>	<b>45</b>
<b>5.4.1</b>	<b>Način določitve in pripisa kategorije urejenosti posameznemu primeru</b>	<b>45</b>
<b>6.</b>	<b>POSTOPKI UREDITVE</b>	<b>49</b>
<b>6.1</b>	<b>Postopek ureditve lastništva</b>	<b>49</b>
<b>6.1.1</b>	<b>Parcelacija dolžinskega objekta – določitev odgovarjajoče parcele obravnavani občinski cesti</b>	<b>50</b>
<b>6.1.2</b>	<b>Vrednotenje zemljišča</b>	<b>52</b>
<b>6.1.3</b>	<b>Prenos lastninske pravice na podlagi pravnega posla</b>	<b>55</b>
<b>6.1.3.1</b>	<b>Nakup ali menjava zemljišča</b>	<b>55</b>
<b>6.1.3.2</b>	<b>Razlastitev</b>	<b>56</b>
<b>6.1.4</b>	<b>Prenos lastninske pravice na podlagi zakonskih določil</b>	<b>58</b>
<b>6.2</b>	<b>Postopek ureditve statusa javnega dobra</b>	<b>58</b>
<b>6.2.1</b>	<b>Postopek dodelitve statusa javnega dobra</b>	<b>58</b>
<b>6.2.2</b>	<b>Preverjanje upravičenosti dodelitve in pravilnosti vpisa statusa javnega dobra</b>	<b>59</b>
<b>7.</b>	<b>POSTOPKI UREDITVE ZA POSAMEZNO SKUPINO PRIMEROV</b>	<b>60</b>
<b>7.1</b>	<b>Ureditev grajenega javnega dobra – občinske ceste za parcele v lasti občine</b>	<b>60</b>
<b>7.1.1</b>	<b>Primer občinske ceste v lasti Mestne občine Maribor</b>	<b>61</b>
<b>7.2</b>	<b>Ureditev grajenega javnega dobra – občinske ceste za parcele v lasti osebe javno dobro</b>	<b>63</b>
<b>7.2.1</b>	<b>Primer občinske ceste v lasti osebe javno dobro</b>	<b>64</b>
<b>7.3</b>	<b>Ureditev grajenega javnega dobra – občinske ceste za parcele, kjer je kot lastnik vpisana družbena lastnina ali pravni predhodniki</b>	<b>66</b>
<b>7.3.1</b>	<b>Primer občinske ceste v lasti osebe družbena lastnina v splošni rabi</b>	<b>66</b>



<b>7.4</b>	<b>Ureditev grajenega javnega dobra – občinske ceste za parcele v lasti Republike Slovenije</b>	<b>68</b>
<b>7.4.1</b>	<b>Primer občinske ceste v lasti Republike Slovenije</b>	<b>69</b>
<b>7.5</b>	<b>Ureditev grajenega javnega dobra – občinske ceste za parcele v lasti pravnih ali fizičnih oseb</b>	<b>71</b>
<b>7.5.1</b>	<b>Primer občinske ceste v lasti fizične osebe</b>	<b>71</b>
<b>7.6</b>	<b>Ureditev grajenega javnega dobra za občinske ceste, ki v zemljiškem katastru nimajo evidentiranih odgovarjajočih parcel ali pa so te neustrezno evidentirane</b>	<b>73</b>
<b>7.6.1</b>	<b>Primer občinske ceste, ki v zemljiškem katastru nima evidentirane ustrezne parcele</b>	<b>73</b>
<b>7.7</b>	<b>Ureditev grajenega javnega dobra – občinske ceste za več nivojske primere</b>	<b>78</b>
<b>7.7.1</b>	<b>Primer več nivojskega križanja občinskih cest</b>	<b>79</b>
<b>7.8</b>	<b>Ureditev grajenega javnega dobra – občinske ceste v primeru parcel rabe cesta ali pot, po katerih ne poteka cesta ali pot</b>	<b>79</b>
<b>7.8.1</b>	<b>Primer parcele rabe pot in pridobljenim statusom javnega dobra, po kateri ne poteka občinska cesta</b>	<b>80</b>
<b>8.</b>	<b>ZAKLJUČEK</b>	<b>82</b>
<b>VIRI</b>		<b>84</b>

## KAZALO PREGLEDNIC

Preglednica 1: Zaključki primerjave DKN in DOF ob upoštevanju različnega lastništva nad zemljiškimi parcelami po katerih potekajo občinske ceste	31
Preglednica 2: Predstavitev skupin, kjer posamezna skupina predstavlja kategorijo urejenosti občinskih cest.	44
Preglednica 3: Podatki, ki jih je potrebno pripisati posameznemu primeru v določeni skupini	47
Preglednica 4: Zemljiško katastrski izpis za primer občinske ceste v lasti Mestne občine Maribor	61
Preglednica 5: Zemljiško katastrski izpis za primer občinske ceste v lasti osebe javno dobro	64
Preglednica 6: Zemljiško katastrski izpis za primer občinske ceste v lasti osebe v splošni rabi	67
Preglednica 7: Zemljiško katastrski izpis za primer občinske ceste v lasti Republike Slovenije	69
Preglednica 8: Zemljiško katastrski izpis za primer občinske ceste v lasti fizične osebe	71
Preglednica 9: Zemljiško katastrski izpis za primer občinske ceste, ki v zemljiškem katastru nima evidentirane odgovarjajoče parcele	74
Preglednica 10: Zemljiško katastrski izpis za parcelo rabe cesta in vknjiženim statusom javnega dobra po kateri ne poteka občinska cest	80

## KAZALO SLIK

Slika 1: Del lista B iz zemljiškoknjižnega izpisa.	13
Slika 2: Del lista B iz zemljiškoknjižnega izpisa.	13
Slika 3: Del lista B iz zemljiškoknjižnega izpisa.	13
Slika 4: Del lista B iz zemljiškoknjižnega izpisa.	14
Slika 5: Prikaz parcel vrste rabe cesta in pot znotraj treh katastrskih občin Mestne občine Maribor.	27
Slika 6: Prikaz parcel vrste rabe cesta in pot znotraj treh katastrskih občin Mestne občine Maribor glede na lastniško stanje.	28
Slika 7: Položajna natančnost zemljiško katastrskih točk po posameznih delih katastrskih občin in primerjava DKN z DOF.	37
Slika 8: Most nad reko Dravo in nadvoz nad cesto, tržnico in parkiriščem.	39
Slika 9: Prikaz parcel, kot so evidentirane v digitalnem katastrskem načrtu in predstavitev njihovega dejanskega obsega.	39
Slika 10: Gabba stadion	42
Slika 11: Katastrski načrt s prikazano projekcijo prostorskih parcel.	42
Slika 12: Primer 3D geometrije prostorskih parcel in 2.5D katastrskega načrta.	42
Slika 13: Del cestnega oseka, ki v zemljiškem katastru nima zabeležene odgovarjajoče parcele.	46
Slika 14: Način določitve parcele cestnemu telesu glede na tehnične specifikacije.	51
Slika 15: Občinska cesta v lasti Mestne občine Maribor	61
Slika 16: Zemljiško knjižni izpis za primer občinske ceste v lasti Mestne občine Maribor.	62
Slika 17: Občinska cesta v lasti osebe javno dobro	64
Slika 18: Zemljiško knjižni izpis za primer občinske ceste v lasti v lasti osebe javno dobro.	65
Slika 19: Občinska cesta v lasti osebe v splošni rabi	66
Slika 20: Zemljiško knjižni izpis za primer občinske ceste v lasti osebe v splošni rabi.	68
Slika 21: Občinska cesta v lasti Republike Slovenije	69
Slika 22: Zemljiško knjižni izpis za primer občinske ceste v lasti v lasti Republike Slovenije.	70
Slika 23: Občinska cesta v lasti fizične osebe.	71
Slika 24: Zemljiško knjižni izpis za primer občinske ceste v lasti v lasti fizične osebe.	72

Slika 25: Občinska cesta, ki v zemljiškem katastru nima evidentirane odgovarjajoče parcele	73
Slika 26: Zemljiško knjižni izpis za primer občinske ceste, ki v zemljiškem katastru nima evidentirane odgovarjajoče parcele.	78
Slika 27: Več nivojski primer	79
Slika 28: Parcela vrste rabe pot, ki ima vknjižen status javnega dobra, vendar po parceli ne poteka občinska cesta.	80
Slika 29: Zemljiško knjižni izpis za parcelo rabe pot in vknjiženim statusom javnega dobra, po kateri ne poteka občinska cesta.	81



## 1. UVOD

Javno dobro kot pojem lahko pogosto zasledimo, vendar v literaturi ni enotne opredelitve, kaj dejansko predstavlja. Splošno mnenje javno dobro opisuje kot površine in stvari v skupni rabi, ki jih lahko vsi koristimo pod enakimi pogoji. S takšnim opisom se le težka zadovoljimo, še z večjo težavo pa sprejmemo vsa pravna vprašanja, ki se navezujejo na ureditev javnega dobra, saj to iz pravnega vidika ni natančno definirano. Posebej pereč problem predstavlja lastninska pravica nad javnim dobrim, ki je opredeljena z več zakoni. Kljub temu pa lahko ugotovimo, da kot lastnik javnega dobra mora nastopati država oziroma lokalna skupnost. Slednje je ključnega pomena za ureditev stanja javnih evidenc na tem področju.

Diplomska naloga obravnava ureditev statusa javnega dobra lokalnega pomena za občinske ceste v javnih evidencah. Z nalogo je predstavljen postopek iskanja zemljišč, ki so oziroma niso opravičena do tega statusa, postopek ureditve zemljišč iz lastninskega vidika in postopek vpisa oziroma izbrisa statusa javnega dobra na obravnavanem zemljišču.

Iz strani širše množice glavno težavo predstavljajo zemljišča, po katerih potekajo kategorizirane občinske ceste, vendar le - ta niso v lasti občine. Zaradi množičnosti takih primerov si lahko predstavljamo, da je ureditev lastniškega stanja občinskih cest pereč problem, ki je potreben obravnave. Prav tako bi ureditev grajenega javnega dobra lokalnega pomena imela za posledico nastavitve evidence javnega dobra, kar je osnova za izboljšanje sposobnosti upravljanja, razpolaganja in načrtovanja z nepremičninami v občini.

Diplomska naloga je razdeljena na pet ključnih poglavij in jo lahko smatramo kot osnovo za dejansko izvedbo projekta ureditve grajenega javnega dobra – občinske ceste. Najprej so predstavljeni osnovni pojmi, na katere naletimo pri obravnavi. V nadaljevanju je predstavljena analiza trenutne zakonodaje, s katero so podana določila, ki definirajo želeno stanje. Sledi predstavitev prostorskega modela stvarnosti in njegova primerjava z evidenco zemljiškega katastra in zemljiške knjige. Na podlagi slednjega so predstavljena različna problemska področja oziroma skupine posameznih primerov, ki jih družijo enaka nadaljnja obravnava. Ta je predstavljena v zadnjem delu diplomske naloge, kjer so podani postopki ureditve, njihovo

zaporedje v posameznem primeru in dejanski primeri neurejenosti na področju Mestne občine Maribor.

## **2. OPREDELITEV OSNOVNIH POJMOV**

Diplomska naloga obravnava grajeno javno dobro lokalnega pomena – občinske ceste. V sklopu obravnave je potrebno natančno pojasniti in opredeliti pomen javnega dobra in definirati značilnosti občinskih cest.

### **2.1 Javno dobro**

V obdobju po II. Svetovni vojni pa vse do leta 1991 se pojem javno dobro ni uporabljal, temveč je bil nadomeščen z izrazi kot so »dobrine v splošni rabi, splošno ljudsko premoženje, družbena lastnina, javna imovina, javni svet,...«.

Pojem javno dobro je bil ponovno vpeljan z Ustavo Republike Slovenije leta 1991 in je opredeljen kot stvar, ki jo v skladu z njenim namenom ter ob enakih pogojih lahko uporablja vsakdo. Katera stvar je javno dobro in pod kakšnimi pogoji se jo lahko uporablja, določa zakon. Javno dobro torej predstavlja dobrine, ki so namenjene splošni in enakopravni uporabi, ki je skladna s predpisi, po katerih se te dobrine lahko uporabljajo. Gre za anonimno uporabo, ki je dovoljena vsem, vendar pri tem nihče ne sme uporabljati javnega dobra na način, ki bi lahko vse druge izključil ali jim uporabo otežil (Berden, 2002). Poseben pomen je tako potrebno pripisati dostopnosti in stanju javnega dobra, ki mora biti takšno, da dejansko lahko služi svojemu namenu.

#### **2.1.1 Vrste javnega dobra**

Javno dobro se deli glede na nastanek na naravno in grajeno javno dobro. Grajeno javno dobro je rezultat človekovega poseganja v prostor, naravno javno dobro pa je posledica naravnih dogodkov. Kot primer lahko navedemo, da je cesta grajeno javno dobro, vodotok pa naravno javno dobro.



Na tem mestu je smiselno predstaviti pojem javne infrastrukture, za katero velja, da je neposredno namenjena izvajanju gospodarskih javnih služb na področju komunalnega in vodnega gospodarstva, varstva okolja, energetike, prometa in zvez. Objekti javne infrastrukture in zemljišča, na katerih so grajeni objekti, so grajeno javno dobro.

Glede na vrsto rabe javno dobro delimo v naslednje kategorije (Virant, 1996):

- a) Stvari v splošni rabi (javno dobro v ožjem smislu), ki jih dalje delimo na:
  - morsko javno dobro (obalno morje in vodno zemljišče)
  - vodno javno dobro (naravni vodotoki, naravna jezera, naravni izviri, javni vodnjaki, vodna zemljišča,...)
  - cestno javno dobro (javne ceste in pripadajoči cestni objekti)
  - zračno javno dobro
  - javne površine, ki jih ne prištevamo med cestno javno dobro (javni trgi, parki, javna otroška igrišča, površine za pešce,...)

- b) Objekti in naprave, namenjene izvajanju javnih služb

Na področju gospodarskih javnih služb so to oskrbovalni sistemi, pristaniški sistemi in naprave, letališki objekti in naprave, ... Na področju negospodarskih javnih služb pa so to stavbe in oprema muzejev, bolnišnic, šol, muzejev,...

- c) Stvari, nujno potrebne za delovanje državnih organov in organov lokalne skupnosti  
Sem uvrščamo predvsem zgradbe, kjer organi javne uprave delujejo (vladna palača, zapor,...) in premičnine, ki so nujno potrebne za izvajanje njihovih funkcij.

### **2.1.2 Splošna raba**

Splošna raba pomeni, da ima vsak posameznik pravico uporabljati stvar v skladu z določenim namenom ali na običajen način. Pomembno je, da se z rabo ne onemogoči dostopnosti vsem subjektom, ki imajo za to interes. Splošna raba je začasna in anonimna. Uporabnik s svojo rabo drugim ne sme onemogočiti vsebinsko enake rabe. Dovoljene pa so omejitve splošne rabe zaradi varstva javnega reda in varnosti uporabnikov samih. (Krisper Kramberger, 1998)

Dostopnost javnega dobra vsakomur pa ne pomeni neomejene rabe. Splošna raba je različna glede na naravo in namen posameznega javnega dobra. Uporaba na posameznem javnem

dobrem se spreminja tudi s tehničnim napredkom in organizacijo življenja na določenem območju. Tako v primeru ceste ni mogoče določiti splošne definicije splošne rabe ceste, ker je splošna raba odvisna od tega, za kakšno cesto gre.

### **2.1.3 Posebna raba**

Posebna raba presega obseg splošne rabe, ko se stvar uporablja v drug namen, kot je bil določen v aktu o razglasitvi, ali pa jo uporabljajo drugi uporabniki, ki niso bili predvideni v tem aktu. Posebna raba, kadar gre za cesto je, npr. postavitve kioskov, avtomatov za pijačo, plakatiranja, zvočnega oglaševanja,....

V primeru posebne rabe mora zainteresirana oseba pridobiti posebno dovoljenje ali pogodbo (npr. Direkcija za ceste RS lahko pogodbeno odda površine ob cestah za spremljajoče dejavnosti, npr. bencinske črpalke).

## **2.2 Javne ceste**

Zakon o javnih cestah (ZJC, UL RS št. 29/1997) opredeljuje javne ceste kot površine splošnega pomena za cestni promet, ki jih lahko vsak prosto uporablja na način in pod pogoji, določenimi s predpisi, ki urejajo javne ceste in varnost prometa na njih.

Javne ceste delimo na državne in občinske, glede na potek v prostoru pa na ceste v naselju in ceste zunaj naselja.

Javne ceste so površine splošnega pomena in so grajene javno dobro. Cesto smatramo za javno, ko se razvrsti in izroči v promet. Ceste pridobijo javni značaj s sprejetjem pravnih aktov, na podlagi katerih je mogoče sestaviti celovit popis cestnega javnega dobra v državi. (Virant, 1996)

### **2.2.1 Sestavni deli javne ceste**

Javno cesto sestavljajo (ZJC, UL RS št. 29/1997):

- cestno telo (nasip in voziščna konstrukcija);
- cestni objekti (mostovi, viadukti, podvozi, nadvozi, prepusti, predori, galerije, podporne in oporne konstrukcije, podhodi in nadhodi);
- naprave za odvodnjavanje cest (jarki, koritnice, plitve in globoke drenaže, jaški, prepusti, kanalizacija itd.);
- brežine cest (naravno nastale ali zgrajene nagnjene površine zemljišča ob cestnem telesu);
- cestni svet (največ 2 metra širok zemljiški pas, merjen od črte, ki jo sestavljajo na podlagi predpisov o projektiranju javnih cest in njihovih elementov določene končne točke prečnega profila cestnega telesa z napravami za odvodnjavanje in brežinami; ceste oziroma pri avtocestah od varovalne ograje, ter zračni prostor nad voziščem v višini 7 metrov od najvišje točke vozišča);
- prometne površine zunaj vozišča (npr. počivališča, obračališča, avtobusna postajališča; itd.);
- površine za pešce in kolesarje na cestišču ceste;
- priključki na cesto v širini cestnega sveta;
- prometna signalizacija in prometna oprema;
- cestne naprave in druge ureditve, namenjene varnosti prometa, zaščiti ceste ter zemljišč in objektov vzdolž ceste pred vplivi prometa na njej;
- naprave za evidentiranje prometa;
- zemljišča, objekti in naprave, ki jih je investitor pridobil ali izgradil za opravljanje rednega vzdrževanja ceste ali za opravljanje spremljajočih dejavnosti ob cesti.

### **2.2.2 Občinske ceste**

Občinska cesta je kategorizirana javna cesta, namenjena povezovanju naselij v občini z naselji v sosednjih občinah ali povezuje naselja, dele naselja, naravne ter kulturne znamenitosti, posamezne objekte in podobno v občini. (ZJC, UL RS št. 29/1997)

Občinske ceste delimo na lokalne ceste in javne poti. Lokalne ceste pa se v naseljih lahko razvrščajo v več podkategorij, ki so določene z merili za kategorizacijo javnih cest.

Kategorizacija ali sprememba javne ceste se določi s prostorskim planom občine. Občine v skladu z 21. členom Zakona o lokalni samoupravi gradijo in vzdržujejo lokalne javne ceste, javne poti, rekreacijske in druge javne površine, urejajo promet v občini ter opravljajo naloge občinskega redarstva.

### **2.2.2.1 Lokalne ceste**

Lokalna cesta, s skrajšano oznako LC, je občinska cesta, ki povezuje naselja v občini z naselji v sosednjih občinah ali naselja in dele naselij v občini med seboj in je pomembna za navezovanje prometa na javne ceste enake ali višje kategorije (Uredba o merilih za kategorizacijo javnih cest, UL RS št. 49/1997).

Lokalne ceste v naseljih z uličnim sistemom glede na Uredbo o merilih za kategorizacijo javnih cest delimo na naslednje kategorije:

- glavne mestne ceste, s skrajšano oznako LG, so nadaljevanje državnih cest skozi naselje in so namenjene prometnemu povezovanju mestnih območij in četrti,
- zbirne mestne ceste ali zbirne krajevne ceste, s skrajšano oznako LZ, so namenjene zbiranju in povezovanju prometnih tokov iz posameznih območij ali četrti mest in delov naselij na ceste višje kategorije,
- mestne ceste ali krajevne ceste, s skrajšano oznako LK, so namenjene dostopu do zaključenih prostorskih enot v posameznih območjih ali četrtih mest in delih naselij.

### **2.2.2.2 Javna pot**

Javna pot, s skrajšano oznako JP, je z Uredbo o merilih za kategorizacijo javnih cest opredeljena kot občinska cesta, ki ne izpolnjuje določenih minimalnih elementov za lokalno cesto ali pa je namenjena samo določenim vrstam udeležencev v prometu (krajevne in vaške ceste ali poti, poti za pešce, kolesarje, jezdece, gonjače in podobne).

### **2.2.2.3 Občinska kolesarska pot**

Občinska kolesarska pot, s skrajšano oznako KJ, je javna pot za kolesarje, namenjena prometu kolesarjev v občini in med njimi.

### **2.2.2.4 Merila za kategorizacijo občinskih cest**

Merila za kategorizacijo občinskih cest so navedena v 11. členu Uredbe o merilih za kategorizacijo javnih cest. Merila povezovalnih funkcij in prometno tehničnih lastnosti, ki jih mora izpolnjevati posamezna kategorija javnih cest, se nanašajo na prostor, ki ga cesta povezuje, na družbenogospodarski in upravno teritorialni pomen naselij, ki jih cesta povezuje, na prometni pomen ceste po vrsti in strukturi prometa, ter na potek ceste v prostoru glede na naselja.

Dodatno pa Uredba o merilih za kategorizacijo javnih cest v 9. členu navaja merila za razmejitev med lokalnimi cestami in javnimi potmi. Merila, ki jih mora izpolnjevati lokalna cesta so:

- zbirna prometna funkcija ceste: združevanje prometa z javnih poti s ciljem njegovega združevanja in neprekinjenega vodenja do cest enake ali višje kategorije ,
- širina vozišča in cestišča: najmanj en prometni pas z razširitvami za izogibanje vozil; Širina enosmernega vozišča mora biti najmanj 3 metre, z obojestranskimi bankinami širine najmanj 0.5 metra ali pločniki, tako da skupna širina cestišča znaša najmanj 4 metre,
- urejenost vozišča: v makadamski ali boljši izvedbi z utrjenostjo vozišča za osne obremenitve vozil najmanj 6 ton.

Občinske ceste, ki ne izpolnjujejo teh meril, se kategorizirajo kot javne poti.

### **3. ANALIZA VELJAVNE ZAKONODAJE IN IZKUŠNJE PRAVNE SLUŽBE**

Javno dobro kot pojem je bil ves čas prisoten v pravni teoriji in literaturi, čeprav po drugi svetovni vojni ni bil opredeljen kot ustavni termin in so ga nadomeščali izrazi kot so: dobrine v splošni rabi, družbena lastnina v splošni rabi ... Pojem se je torej vedno uporabljal, čeprav njegov pomen nikoli ni bil jasno definiran. Veljavna zakonodaja sicer obravnava javno dobro, vendar je le - to nesistematično opredeljeno.

Tudi v slovenski strokovni literaturi ni enotne opredelitve, kaj je javno dobro. Najpogosteje se srečujemo z naslednjimi opredelitvami pojmov:

- Javno dobro so dobrine ali storitve, ki omogočajo uveljavljanje javnega interesa
- Javno dobro so dobrine, namenjene skupni rabi
- Javno dobro so stvari ali dobrine, namenjene javni lasti
- Javno dobro so stvari ali dobrine, do katerih je zagotovljen enak dostop

Po zgoraj navedenih definicijah je javno dobro lahko stvar, dobrina ali storitev. Če se omejimo na definiranje problema, kaj je javno dobro skozi zorni kot zgornje trditve, je javno dobro pravzaprav lahko vse, seveda v odvisnosti od tega, kaj pojmujeemo kot stvar, dobrino ali storitev. Če hočemo torej ugotoviti bistvo javnega dobra, moramo izhajati iz drugega dela opredelitev javnega dobra, in sicer iz pojmov: uveljavljanje javnega interesa, skupna raba, javna last in zagotovljen enak dostop. Povzemanje navedenih trditev nas privede do spoznanja, da pojem javnega dobra lahko pojmujeemo v širšem in ožjem smislu. Javno dobro v širšem smislu so stvari, dobrine in storitve, namenjene splošni rabi, izvajanju javnih služb in delovanju organov javne uprave. Javno dobro v ožjem smislu pa so le stvari, namenjene splošni rabi, rabi vsakogar pod enakimi pogoji (Virant, 1996).

#### **3.1 Zakonske osnove**

Trenutno javno dobro urejajo sledeči predpisi:

- Zakon o javnih cestah (ZJC, UL RS št. 29/1997)

- Zakon o graditvi objektov (ZGO-1, UL RS št. 102/2004)
- Zakon o zemljiški knjigi (ZZK, UL RS št. 58/2003)
- Zakon o železniškem prometu (ZZeP, UL RS št. 92/1999)
- Zakon o letalstvu (Zlet, UL RS št. 18/2001)
- Zakon o vodah (ZV-1, UL RS št. 67/2002)
- Zakon o varstvu okolja (ZVO-1, UL RS št. 41/2004)

Za obravnavo grajenega javnega dobra – občinske ceste sta ključna predvsem Zakon o graditvi objektov in Zakon o javnih cestah. V nadaljevanju bo obravnava grajenega javnega dobra omejena na lokalni nivo.

### **3.1.1 Zakon o graditvi objektov (ZGO-1, UL RS št. 102/2004)**

Zakon opredeljuje grajeno javno dobro kot zemljišča, namenjena takšni splošni rabi, kot jo, glede na namen njihove uporabe, določa zakon oziroma predpis, izdan na podlagi zakona in na njih zgrajeni objekti, če so namenjeni splošni rabi. Prav tako določa, da je grajeno javno dobro lokalnega pomena grajeno javno dobro, ki sodi v omrežje gospodarske javne infrastrukture lokalnega pomena in javna površina na njih, kakor tudi objekti ali deli objektov, katerih uporaba je pod enakimi pogoji namenjena vsem, kot so cesta, ulica, trg, pasaža in druga javna prometna površina lokalnega pomena, tržnica, igrišče, parkirišče, pokopališče, park, zelenica, športna oziroma rekreacijska površina in podobno.

V 21. členu zakon podaja postopek pridobitve statusa grajenega javnega dobra. Status grajenega javnega dobra lokalnega pomena se pridobi z ugotovitveno odločbo, ki jo na podlagi sklepa pristojnega občinskega organa po uradni dolžnosti izda pristojna občinska uprava. Sklep se izda na zahtevo župana. Zahtevi mora biti priložena navedba določbe zakona oziroma predpisa, v katerem je podlaga, da lahko določena vrsta objekta oziroma njegovega dela pridobi status grajenega javnega dobra, uporabno dovoljenje, kadar je to predpisano in ustrezen zemljiško-katastrski načrt z vrisanim objektom, izdelan v skladu z geodetskimi predpisi. Ugotovitvena odločba o pridobitvi statusa grajenega javnega dobra mora poleg sestavin, ki so z zakonom o splošnem upravnem postopku predpisane za pisno odločbo, v izreku vsebovati tudi navedbo številke parcele oziroma parcel in katastrske občine, na katere

območju je zgrajen objekt oziroma del objekta, ki je pridobil status grajenega javnega dobra lokalnega pomena. Končni korak predstavlja dostava pravnomočne ugotovitvene odločbe o pridobitvi statusa grajenega javnega dobra pristojnemu sodišču, ki po uradni dolžnosti vpiše v zemljiško knjigo zaznambo o javnem dobrem.

### 3.1.2 **Zakon o javnih cestah (ZJC, UL RS št. 29/1997)**

Zakon podaja, da so javne ceste javno dobro in so izven pravnega prometa. Na njih ni mogoče pridobiti lastninske pravice s priposestovanjem ali drugih stvarnih pravic. Na javni cesti je mogoče pridobiti služnost za napeljevanje vodovoda in kanalizacije, električnih, telefonskih in telegrafskih napeljav, plinovodov ter podobnih objektov in naprav javnega pomena.

13. člen zakona opredeljuje sestavne dele javne ceste in določilo, da mora biti zemljišče na katerem je zgrajena javna cesta vpisano v zemljiško knjigo kot javno dobro v lasti države za državno cesto ali kot javno dobro v lasti občine za občinsko cesto. To pomeni, da mora cesta, ki je opravičena do statusa grajenega javnega dobra, imeti odgovarjajočo parcelo katere lastnik je občina ali država in mora biti kot taka vpisana tako v zemljiški kataster kot v zemljiško knjigo.

## 3.2 **Neurejeno stanje javnih evidenc na področju javnega dobra**

V nadaljevanju so predstavljene napake, ki se pojavljajo pri evidentiranju v javnih evidencah in pravilen način evidentiranja.

### 3.2.1 **Evidentiranje lastninske pravice nad javnim dobrim v zemljiški knjigi in zemljiškem katastru**

Zakon o javnih cestah določa, da mora biti javna cesta vpisana v zemljiško knjigo kot javno dobro v lasti države za državno cesto ali kot javno dobro v lasti občine za občinsko cesto. Po pregledu zemljiške knjige pa lahko ugotovimo, da se kot lastniki nad nepremičninami, ki so upravičene do statusa grajenega javnega dobra pojavljajo sledeče osebe:

- Republika Slovenija,



- občina,
- javno dobro,
- družbena lastnina v splošni rabi,
- pravni predhodniki (predhodniki določene občine),
- pravne in fizične osebe.

Trenutno neurejeno stanje je posledica nedoslednosti pri vpisovanju v javne evidence in napak v samem postopku evidentiranja. V okviru diplomske naloge so predstavljeni postopki ureditve lastninske pravice nad grajenim javnim dobrim lokalnega pomena glede na predhodnega lastnika.

Na tem mestu pa je vredno opozoriti na tiste postopke, kjer je mogoč prepis lastninske pravice na podlagi predloga, ki se sklicuje na Zakon o lastninjenju nepremičnin v družbeni lastnini (ZLN DL, UL RS št. 44/1997), ki določa, da nepremičnine, na katerih ima pravico uporabe občina ali mesto, postanejo lastnina preoblikovane občine ali mesta z dnem uveljavitve tega zakona.

### **3.2.2 Zaznamba javnega dobra v zemljiški knjigi kot opredeljuje zakon**

Zaznamba je glavni vpis oziroma izbris pravnih dejstev, za katera je z zakonom določeno, da se vpisujejo v zemljiško knjigo. Pravna dejstva so pomembna predvsem pri prodaji nepremičnine. Kot zaznamba se v zemljiško knjigo vpiše tudi status javnega dobra. Vpis se izvrši na podlagi dokončne odločbe pristojnega organa. Zaznamba javnega dobra mora obsegati tudi podatek o vrsti javnega dobra (npr. grajeno oziroma naravno vodno dobro, cesta in podobno).

### **3.2.3 Evidentiranje javnega dobra v praksi**

Zemljiška knjiga kot temeljna evidenca o stvarnopравnih pravic obravnava javno dobro različno. Vpis javnega dobra v zemljiško knjigo naj bi se v skladu z veljavno zakonodajo naredil kot zaznamba na vložku, v praksi pa se javno dobro vpisuje kot lastnik v listu B ali pa

je še vedno kot lastnik vpisana družbena lastnina v splošni rabi, kar ni v skladu z zakonom. (Vugrin, 2005)

## List B

Podatki o lastnikih:

št.	lastnik	s. roj./id.	naslov	delež	povezave
1/1	V SPLOŠNI RABI	V	Maribor, 2000 Maribor - dostava	1/1	

*Slika 1: Del lista B iz zemljiškoknjžnega izpisa (Elektronska zemljiška knjiga, 2.12. 2007)*

## List B

Podatki o lastnikih:

št.	lastnik	s. roj./id.	naslov	delež	povezave
1/1	Javno dobro	V	(naslov ni podan)	1/1	

*Slika 2: Del lista B iz zemljiškoknjžnega izpisa (Elektronska zemljiška knjiga, 2.12. 2007)*

## List B

Podatki o lastnikih:

št.	lastnik	s. roj./id.	naslov	delež	povezave
1/1	Grajeno javno dobro korist Mestna občina Maribor	V	Ulica herija Staneta 1, 2000 Maribor - dostava	1/1	

*Slika 3: Del lista B iz zemljiškoknjžnega izpisa (Elektronska zemljiška knjiga, 2.12. 2007)*

## List B

### Podatki o lastnikih:

št.	lastnik	s. roj./id.	naslov	delež	povezave
2/1	Mestna občina Maribor	V	Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor - dostava	1/1	

### Spremembe pri lastnikih:

Ime lastnika: Mestna občina Maribor

št.	Dn.	vloženo	tip	besedilo vpisa
1	6790/2001	13.06.2001	vknižba	Na podlagi pogodbe o neodplačnem prenosu nepremičnin, št. 464-29/96-0600/10-vp/4 z dne 15.05.1996 se vknjiži lastninska pravica.
2	6790/2001	13.06.2001	zaznamba	Na podlagi pogodbe o neodplačnem prenosu nepremičnin, št. 464-29/96-0600/10-vp/4 z dne 15.05.1996 se zaznamuje javno dobro - ceste.

Slika 4: Del lista B iz zemljiškoknjižnega izpisa (Elektronska zemljiška knjiga, 2.12. 2007)

Na zgornjih slikah so deli zemljiškoknjižnih izpiskov iz elektronske zemljiške knjige. Vsi prikazujejo vpis občinske ceste v zemljiški knjigi. Prvi trije vpisi so napačni. Lastnik ne more biti ne oseba v splošni rabi ne javno dobro in ne grajeno javno dobro v korist Mestne občine Maribor. S četrto sliko je prikazan pravilen vpis lastninske pravice in statusa javnega dobra.

### 3.3 Opredelitev urejenega stanja kot ga narekuje trenutna zakonodaja

Z analizo trenutne zakonodaje pridobimo informacije o pravilnem načinu evidentiranja grajenega javnega dobra – občinske ceste. Le - to mora biti evidentirano na sledeči način:

- vsaki občinski cesti mora biti dodeljeno odgovarjajoče zemljišče,
- vsaka občinska cesta mora imeti znanega lastnika, ki je lahko le občina,
- status javnega dobra mora biti dodeljen vsaki javni cesti,
- status javnega dobra mora biti vpisan v zemljiško knjigo kot zaznamba.

Na podlagi natančno opredeljenega zelenega končnega stanja lahko s pomočjo ustrezno vzpostavljenega podatkovnega modela določimo nepravilnosti, ki se pojavljajo v stvarnosti.

#### **4. PREDSTAVITEV PROSTORSKEGA MODELA STVARNOSTI**

Namen prostorskega modela je opis preteklosti, sedanjosti in prihodnosti obstoječega prostora oziroma dela stvarnosti. S prostorskim modelom poskušamo pravilno, natančno in sodobno ponazoriti realnost, vendar pa model vedno predstavlja le skrbno posplošitev in poenostavitev zaznane in interpretirane stvarnosti. Prostorski model predstavimo s prostorskimi podatki, ki so osnova za pridobitev različnih informacij o prostoru, na podlagi katerih sprejemamo odločitve glede načrtovanja, uravnavanja in spremljanja posegov v prostor. Prostorske podatke lahko opredelimo kot podatke o različnih lastnostih, vedenju in odnosih med prostorskimi objekti, katerih lokacija je podana v enotnem položajnem sistemu.

V splošnem lahko ločimo med fizičnimi in abstraktnimi objekti geografskega prostora. Podatki o fizičnih objektih so pridobljeni z opazovanji in meritvami, ki podajajo približek lokacije v okviru lokalnih in regionalnih razdelitev, ki so ustvarjene ali izbrane s pomočjo opazovalnega ali merskega postopka. Fizične objekte delimo na tiste z določenimi mejami in nedoločenimi mejami. Ceste in poti uvrščamo med objekte z določenimi mejami, saj imajo ostre meje, katerih lokacijo je mogoče izmeriti v okviru omejitev ločljivosti oziroma občutljivosti meritev. Lokacije objektov z nedoločenimi mejami ni mogoče natančno izmeriti. Sem uvrščamo reke, morja, gore, itd.

Objekte, ki so ustvarjeni zgolj v človeškem umu, uvrščamo med abstraktne objekte. Ker ljudje, denimo, ustvarjajo in določajo pravne objekte z nedvoumnimi opredelitvami, je znanje o lastnostih in lokacijah pravnih objektov natančno in popolno glede na predvideno uporabo. Primer abstraktnih objektov so pravni objekti, kot je, denimo, zemljiška posest (parcels). Za nepredmetne objekte je jasna predstavitev natančne lokacije možna in nujno potrebna v okvirih namembnosti. (Šumrada, 2005)

Diplomska naloga je osredotočena na ceste in cestam pripadajoče parcele. Za vzpostavitev prostorskega modela, ki bo podlaga za odkrivanje nepravilnosti in kasnejšo ureditev lastniškega stanja občinskih cest je smiselno uporabiti naslednje podatkovne sklope:

- digitalni ortofoto (DOF),
- pregledni sloj kategoriziranih cest

- zemljiški kataster,
- zemljiška knjiga.

Pri izbiri podatkov je ključna preučitev metapodatkov, ki uporabnikom podajajo pomembne informacije o sestavi, vsebini, vrednosti, kakovosti, zgodovini, organizaciji, dostopnosti in možni uporabi.

#### **4.1 Natančnost prostorskih podatkov**

Podatki o kakovosti so za uporabnike navadno odločujoči, ker opredeljujejo primernost zbirke podatkov za določeno uporabo. Kakovost podatkov je skupek značilnosti in lastnosti zbirke podatkov, ki podpirajo njeno sposobnost, da zadovolji izraženi niz zahtev. Podatki o kakovosti torej določajo uporabnost in lahko preprečijo neprimerno uporabo podatkov in s tem ekonomsko škodo. Podatkovne prostorske analize potrebujejo zanesljive podatke za izvedbo kvalitetnih informacij. Za jasno razpoznavanje posameznih podatkovnih nizov morajo biti na razpolago zadostni metapodatki. Obvezni del metapodatkov je tudi poročilo o kakovosti podatkov, ki mora vedno spremljati dejanske podatke. Poročilo o kakovosti prostorskih podatkov se podobno kot metapodatki nanaša na določen podatkovni niz in mora biti skladno z mednarodnim in slovenskim standardom o kvaliteti podatkov (SIST ISO 19113:2003). Podajati mora osnovne informacije o treh preglednih opisnih in petih osnovnih merljivih standardnih elementih, ki so naslednji:

- Namen podaja osnovni cilj sestave in izdelave prostorskega podatkovnega niza.
- Uporaba se lahko podaja kot opis predhodne uporabe prostorskega podatkovnega niza ali podniza.
- Poreklo podaja zgodovino podatkovnega niza ali podniza v smislu odgovornega proizvajalca, tehničnega opisa izvornih materialov in izvedenih obdelav.
- Osnovni elementi so kvantitativni pokazatelji kvalitete prostorskega podatkovnega niza ali podniza, ki se nadalje delijo tudi na več podelementov. Po mednarodnem standardu za kvaliteto prostorskih podatkov so elementi kakovosti naslednji:

1. Položajna natančnost je kakovostni parameter, ki prikazuje točnost prostorskega položaja v geografskem podatkovnem nizu ali podnizu.
2. Tematska natančnost je kakovostni parameter, ki prikazuje točnost opisnih atributov v geografskem podatkovnem nizu ali podnizu.
3. Časovna natančnost je kakovostni parameter, ki prikazuje točnost časovnih zapisov v geografskem podatkovnem nizu ali podnizu.
4. Logična usklajenost je kakovostni parameter, ki prikazuje stopnjo strukturne celovitosti določenega podatkovnega niza.
5. Popolnost je kakovostni parameter, ki prikazuje razliko med dejanskim podatkovnim nizom in njegovo opredelitvijo.

Pregledni podatki o elementih kakovosti prostorskih podatkov morajo biti podani v poročilu o kakovosti in hkrati v standardnih metapodatkovnih shemah. Dostopni morajo biti neodvisno od samih podatkov. (Šumrada, 2005)

#### **4.2 Digitalni ortofoto**

Digitalni ortofoto, ki ga poznamo tudi pod kratico DOF, je izdelan iz letalskih fotografij cikličnega aerosnemanja in je nepogrešljiv in bogat vir topografskih podatkov za uporabo na najrazličnejših področjih. Ortofoto je skeniran aeroposnetek, ki je z upoštevanjem centralne projekcije posnetka in modela reliefa, transformiran v državni koordinatni sistem. Izdelek je v metričnem smislu enak linijskemu načrtu ali karti. Izdelan je z digitalnimi postopki na osnovi modela reliefa z gostoto 5 m.

Uporabljamo ga predvsem kot podlago za različne prostorske aplikacije. Nadomešča vektorske podatke tam, kjer ustrezni niso na voljo, ali pa jih dopolnjuje kot rastrska podlaga v geolociranih prostorskih bazah. Dejstvo je, da kakovosti ortofota ne moremo homogeno opredeliti glede na en list karte, zato tudi ne moremo posplošeno govoriti o njegovi pozicijski natančnosti.

Digitalni model višin (DMV) je v procesu izdelave ortofota potreben za opredelitev horizontalnega položaja rastrskega slikovnega elementa (piksla). Natančnost DMV tako neposredno vpliva na pozicijsko natančnost DOF.

Ortofoto kot izdelek v obliki rastrske slike je v opredeljenem oziroma znanem enotnem merilu in se ga ponavadi geometrično enači z vektorsko karto istega merila. Mejno planimetrično natančnost predstavlja velikost piksla v ortofotu, ki za merilo 1 : 5000 znaša 0,5 m (napaka znaša 2 piksla). Vendar je to le projektirana velikost, ki jo lahko poljubno spreminjamo z merilom fotografije in geometrično ločljivostjo skeniranja. Najbolj kritični element predstavlja digitalni model višin (DMV). Če bi želeli doseči enotno planimetrično natančnost ortofota v merilu 1 : 5000 ± 1 m, bi morali izpolniti zelo visoke zahteve natančnosti vhodnih višinskih podatkov. Najlažje se tej natančnosti približamo na pretežno ravnem in odprtem terenu, kjer se tudi metoda avtomatskega zajema DMV dobro obnese. Zelo problematična so gozdna, gosto poseljena in gorata območja. Številni posegi v prostor, ki se kažejo predvsem ob prometnicah (useki, nasipi ipd.), morajo biti vključeni v digitalni model višin, ravno tako kot druge posebnosti terena. Ortofoto je izključno dvorazsežni izdelek. Zelo pomembno je, da uporabnik pravilno interpretira vsebino, ki jo prikazuje ortofoto. (Kosmatin Fras, 2004)

#### **4.2.1 Razpoložljivost ortofota in njegove tehnične karakteristike**

DOF je sistemski izdelek Geodetske uprave Republike Slovenije. Osnovni vir za izdelavo so posnetki cikličnega aerosnemanja Slovenije (CAS). V letu 2006 je bilo celotno območje Slovenije posneto z digitalno kamero in tako je bil narejen barvni ortofoto z resolucijo 0,5 m (DOF050), bližnje infrardeči barvni ortofoto z resolucijo 1,0 m (DOF100IR), ter 491 listov barvnega ortofota z resolucijo 0,25 m (DOF025). Po naročilu je mogoča izvedba ortofota v drugih merilih npr. 1:1000, kar je praksa predvsem v večjih mestih. Ortofoto bi se naj vzdrževal v ciklu 4 let, v odvisnosti od števila sprememb v prostoru.

Tehnične karakteristike DOF5:

- Enota izdelave: 2250m x 3000m
- Orientacija: državni koordinatni sistem; Gauss Kruegerjeva projekcija
- Viri zajema: CAS (starost posnetkov do dve leti)

- Resolucija (velikost piksla) v naravi: 0,5 x 0,5 m (pri merilu 1:5000)

#### **4.2.2 Uporabnost DOF pri reševanju obravnavane problematike**

DOF prikazuje dejansko stanje v nekem trenutku in podaja pregleden prikaz prostorske situacije. Pri obravnavi cestnega omrežja predstavlja vir, na podlagi katerega je mogoče določiti potek posamezne ceste ali poti, njen položaj in širino v posameznem predelu. Vsi naštetih podatki so ključni za določitev približnih pripadajočih zemljišč oziroma za odkrivanje lastniških neskladij.

#### **4.3 Pregledni sloj kategoriziranih cest**

Pregledni sloj kategoriziranih cest je sestavljen iz grafičnega in podatkovnega dela. Grafični del tvorijo linijski objekti, ki predstavljajo cestne odseke in točkovni objekti, ki predstavljajo posamezne centroide križišč. V okviru podatkovnega dela so navedeni podatki, ki opisujejo cestne odseke in podajajo njihovo identifikacijo v obliki zaporedne številke. Vsak cestni odsek v državi mora biti enolično določen. Med ostalimi podatki pa so glede na obravnavano temo pomembni predvsem podatki o kategorizaciji posamezne ceste in dolžine oziroma stacionaže odsekov. Pri vzpostavitvi preglednega sloja kategoriziranih cest predstavlja vir digitalni ortofoto merila 1:5000, podatki, pridobljeni s terenskim ogledom in podatki, ki so bili prevzeti iz obstoječih podatkovnih zbirk.

##### **4.3.1 Usklajenost preglednega sloja kategoriziranih cest s stvarnim stanjem**

Pregledni sloj kategoriziranih cest mora biti usklajen s stvarnim stanjem, vendar zaradi neažurnega posodabljanja in napak pri prvotnem zajemu podatkov prihaja do sledečih odstopanj:

- javne ceste niso evidentirani,
- javne ceste ali njihovi odseki niso položajno točno določeni,
- javne ceste niso pravilno kategorizirani.



Pri obravnavi občinskih cest je v podatkovni model smiselno vključiti kar se da popolne podatke in se tako izogniti dodatnim težavam pri nadaljnji obravnavi. Zato moramo v primeru preglednega sloja kategoriziranih cest pridobljene podatke pred uporabo pregledati in uskladiti s stvarnim stanjem.

#### **4.3.2 Uporabnost preglednega sloja kategoriziranih cest pri reševanju obravnavane problematike**

Pregledni linijski sloj kategoriziranih cest služi kot osnova pri različnih podatkovnih zbirkah, ki opisujejo ceste in cestna omrežja. V primeru določanja urejenosti lastništva nad posameznim odsekom ceste in pravilnosti določitve statusa javnega dobra pregledni linijski sloj kategoriziranih cest predstavlja idealno osnovo za pripis podatkov urejenosti nad posameznim odsekom oziroma delom oseka. Prav tako pa je pri obravnavi lastniškega stanja javnih cest pomemben podatek o kategoriji ceste oziroma podatek, ali je cesta kategorizirana kot državna ali občinska, saj prav kategorija posredno določa lastnika.

#### **4.4 Zemljiški kataster**

Zemljiški kataster je uradna evidenca podatkov o zemljišč, kjer je zemljišče opredeljeno z zemljiško parcelo. Povezuje stvarne pravice, ki so navedene v zemljiški knjigi z lokacijo v prostoru. Vsi podatki zemljiškega katastra na območju Republike Slovenije so enotno definirani s šifro katastrske občine in z identifikatorjem podatka znotraj katastrske občine.

Zemljiška parcela je osnovna enota zemljiškega katastra. Predstavlja strnjeno zemljišče, ki leži znotraj posamezne katastrske občine. V zemljiškem katastru je evidentirana z mejo parcele in označena s parcelno številko. Meje parcel so daljice, ki tvorijo zaključen poligon in razmejujejo zemljišče parcele od sosednjih parcel. V zemljiškem katastru se meja evidentira s koordinatami zemljiško katastrskih točk v državnem koordinatnem sistemu.

Zemljiški kataster je sestavljen iz zadnjih vpisanih podatkov o zemljiščih, ki se vodijo kot baza podatkov in zbirke listin. V zbirki listin so hranjeni dokumenti, na podlagi katerih so bili

opravljeni posamezni vpisi v bazo podatkov zemljiškega katastra. Delimo ga na grafični in podatkovni del.

V zemljiškem katastru se vodijo za vsako parcelo naslednji podatki:

- parcelna številka,
- meja,
- površina,
- lastnik,
- upravljavec državnega ali lokalnega premoženja,
- raba,
- podatki, ki predstavljajo povezavo z registrom prostorskih enot, katastrom stavb in zemljiško knjigo (številka zemljiško knjižnega vložka).

Grafični del zemljiškega katastra predstavljajo podatki, ki so na kartografskih podlagah. Enota vodenja podatkov je katastrska občina v povezavi z listom načrtov. Danes grafični del zemljiškega katastra predstavlja digitalni katastrski načrt (DKN), ki prikazuje meje parcel in parcelnih delov ter parcelne številke. Podatki so v državnem koordinatnem sistemu.

#### **4.4.1 Položajna natančnost digitalnih katastrskih načrtov**

Položajna natančnost digitalnega katastrskega načrta je odvisna od natančnosti katastrskega načrta, ki je bil vir za izdelavo in od vseh postopkov prenosa iz analogne v digitalno obliko. Natančnost analognega katastrskega načrta določata merilo, način izdelave in vzdrževanja. Stopnjo generalizacije grafičnega prikaza dobimo z upoštevanjem merila in predpisane grafične natančnosti risanja, ki je 0,2 mm. Glede na način izdelave katastrskega načrta ločimo načrte grafične izmere in načrte numerične izmere. Prav od tega pa je odvisno vzdrževanje načrtov.

Metode vzdrževanja:

- metoda z vklopom (za vnos sprememb v katastrski načrt so potrebne oslonilne točke),
- koordinatni način (načrt je izdelan v državnem koordinatnem sistemu in vse spremembe se vnesejo na podlagi merjenih in izračunanih koordinat),

- koordinatni način z vklopom (metoda z vklopom in koordinatni način se uporabljata hkrati).

Položajna natančnost digitalnega katastrskega načrta je ocenjena glede na:

- kakovost vklopa v državni koordinatni sistem s pomočjo transformacijskih točk,
- ujemanje po transformaciji s pomočjo transformacijskih točk,
- ujemanje zemljiškokatastrskih točk.

Dobljene vrednosti so realna števila, ki predstavljajo standardni odklon položajev točk v metrih. Podatki o natančnosti digitalnih katastrskih načrtov za posamezno območje so na razpolago na Geodetski upravi Republike Slovenije, dostopni pa so tudi preko spleta.

Natančnost katastrskih načrtov je podrobneje opisana v poglavju 5.2.2. Natančnost posameznih digitalnih katastrskih načrtov.

#### **4.4.2 Uporabnost zemljiškega katastra pri reševanju obravnavane problematike**

Zemljiški kataster je uradna evidenca podatkov, ki opredeljujejo in opisujejo posamezne parcele. V okviru obravnavane problematike predstavlja podatkovni sloj, ki podaja ključne podatke kot so položaj, oblika in raba. V povezavi z zemljiško knjigo vodi tudi podatek o lastništvu nad določenim zemljiščem.

#### **4.5 Zemljiška knjiga**

Zemljiška knjiga je javna knjiga, kar pomeni, da so javni vsi vpisi in podatki o pravicah in pravnih dejstvih na nepremičninah, ki so pomembni za pravni promet z nepremičnino.

Zemljiška knjiga je v pristojnosti Vrhovnega sodišča Republike Slovenije, vodi pa se na okrajnih sodiščih. Predstavlja uradno evidenco stvarnih pravic nad nepremičninami. Podatek o lastnikih se sicer vodi tudi v zemljiškem katastru, kjer pa je podatek le informativen.

Uradni podatek se vodi izključno v Zemljiški knjigi. Zemljiška knjiga in zemljiški kataster morata biti usklajena, vendar zaradi napak in neažurnega posodabljanja prihaja do razlik. V

primeru razhajanja se kot uradni podatek o lastništvu upošteva podatek iz zemljiške knjige. Povezava evidenc poteka preko zaporedne številke zemljiškoknjižnega vložka.

Zemljiška knjiga je sestavljena iz glavne knjige in zbirke listin. Glavna knjiga je namenjena vpisu podatkov o pravicah na nepremičninah in pravnih dejstvih v zvezi z nepremičninami, za katere zakon določa, da se vpišejo v zemljiško knjigo. Zbirko listin tvorijo listine, na podlagi katerih je bil opravljen vpis v glavno knjigo (ZZK, UL RS št. 58/2003).

#### **4.5.1 Temeljna načela zemljiške knjige**

Za zemljiško knjigo veljajo sledeča temeljna načela (Ferlan, 2005):

1. Načelo javnosti – pomeni, da so vsi vpisi v zemljiško knjigo javni in da je vsak, ki se dobroverno zanese na popolnost in pravilnost podatkov zemljiške knjige, tudi pravno zaščiten proti vsakomur.
2. Načelo konstitutivnega učinka vpisa – pomeni, da se stvarne pravice na nepremičninah pridobijo oziroma prenehajo s trenutkom začetka učinkovanja vpisa v zemljiško knjigo.
3. Načelo vrstnega reda – pomeni, da sodišče v primeru hkratnega prejetja več predlogov za vpis oziroma listin, ki so podlaga za vpis po uradni dolžnosti, imajo ti vpisi isti vrstni red in ta red se zaznamuje.
4. Načelo zaupanja v zemljiško knjigo temelji na javnosti zemljiške knjige in pomeni, da se lahko vsakdo sklicuje, da se zanese na podatke zemljiške knjige.
5. Načelo pravnega prednika – pomeni, da so vpisi dovoljeni v korist osebe, v katere korist učinkuje listina, ki je podlaga za vpis in seveda velja tudi obratno. Vpis lahko učinkuje proti osebi, ki je v zemljiški knjigi vpisana kot imetnik pravice.

#### **4.5.2 Predmet vpisa v zemljiško knjigo**

V zemljiško knjigo se vpisuje:

- Nepremičnine:
  1. zemljiška parcela
  2. objekt (stavba ali gradbeni inženirski objekt) oziroma njegov posamezni del, če zakon določa, da je lahko samostojen predmet stvarnih pravic.

- Stvarne pravice:
  1. lastninska pravica,
  2. hipoteka,
  3. zemljiški dolg,
  4. služnostna pravica,
  5. pravica stvarnega bremena,
  6. stavbna pravica.
- Obligacijske pravice:
  1. pravica prepovedi odsvojitve in obremenitve,
  2. zakupna in najemna pravica,
  3. predkupna pravica in druge.
- Imetniki pravice:
  1. fizična oseba,
  2. pravna oseba.
- In pravna dejstva:
  1. glede nepremičnine oziroma
  2. imetnika pravic na nepremičnini

#### **4.5.3 Elektronska zemljiška knjiga**

Zemljiška knjiga se vodi v klasični in elektronski obliki. Od leta 2000 poteka postopna digitalizacija zemljiške knjige in njena uskladitev s podatki iz centralne baze zemljiškega katastra. Uskladitev omenjenih evidenc pomeni prepis podatkov iz zemljiškega katastra v zemljiško knjigo, ko gre za podatke, katerih izvorna evidenca je zemljiški kataster (identifikator, vrsta rabe, površina,...) in obratno, ko je izvorna evidenca zemljiška knjiga (zemljiškoknjižni vložek, lastniki,...).

Dostop do elektronske zemljiške knjige je mogoč preko spletne aplikacije, kjer lahko uporabnik pridobi podatke o določeni nepremičnini.

#### **4.5.4 Uporabnost podatkov zemljiške knjige pri reševanju obravnavane problematike**

Zemljiška knjiga predstavlja uradno evidenco stvarnih pravic nad nepremičninami, med katere sodi tudi lastninska pravica. Prav podatek o lastniku pa je ključen v postopku ureditve grajenega javnega dobra – občinske ceste. Glede na zakonske določbe bi moral biti v zemljiški knjigi kot zaznamba zabeležen tudi podatek o javnem dobrem, vendar je to v praksi redko pravilno urejeno.

## **5. ANALIZA STANJA**

Analiza stanja na področju grajenega javnega dobra – občinske ceste predstavlja pregled zemljiškega katastra, primerjavo le - tega s stvarnim stanjem in določitev posameznih nepravilnosti, ki jih je potrebno obravnavati.

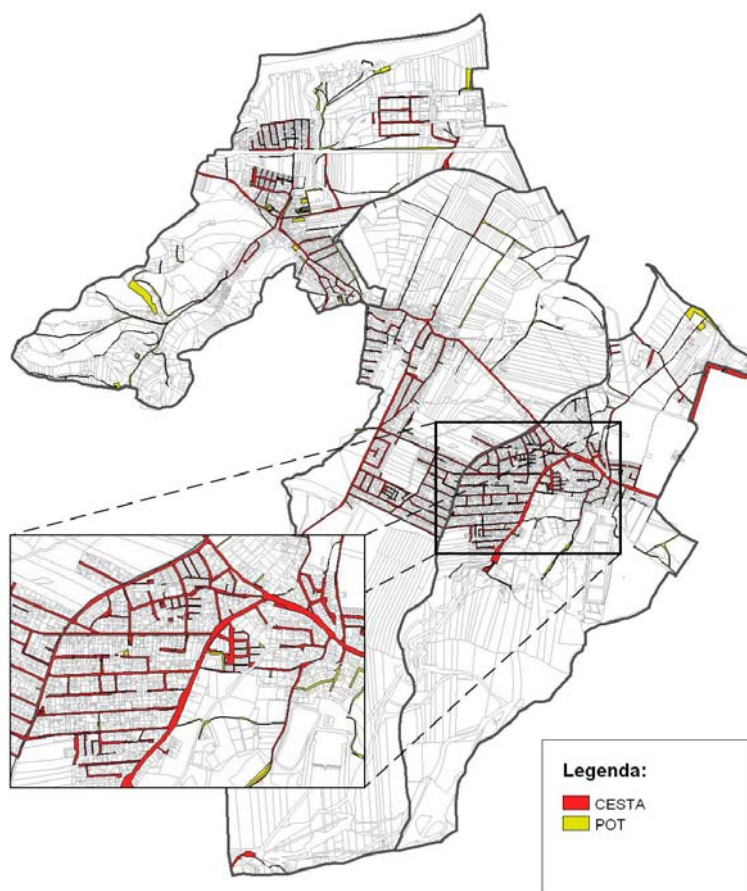
Rezultati analize so tako posamezni neurejeni primeri, ki jih je potrebno razporediti v skupine glede na sorodnost bodoče obravnave. V isto skupino so smiselno uvrščeni tisti primeri, pri katerih se bo stanje uredilo z enakim oziroma podobnim postopkom.

### **5.1 Analiza parcel rabe cesta ali pot v zemljiškem katastru**

Analiza zemljiškega katastra pomeni pregled podatkov posameznih zemljišč, na katerih je zabeležena raba cesta ali pot. Pridobljene informacije takšnega pregleda predstavljajo analizo same evidence zemljiškega katastra in ne primerjave le - te s stvarnim stanjem. Cilj analize je predstavitev parcel rabe cesta ali pot in njihova razporeditev v skupine glede na različno lastniško stanje. Rezultati bodo podali osnovni pregled nad obravnavano problematiko in služili kot pomoč pri nadaljnjem delu.

#### **5.1.1 Predstavitev parcel vrste rabe cesta ali pot po posameznih lastnikih**

Določitev in prikaz parcel vrste rabe cesta ali pot, ki jih razporedimo v skupine po posameznih lastnikih, lahko izvedemo s poljubnim GIS programskim orodjem. Na začetku je smiselno na podlagi opisnih podatkov zemljiškega katastra identificirati vse parcele rabe cesta ali pot in pridobljene podatke prikazati kot nov podatkovni sloj. Primer takšne poizvedbe prikazuje *Slika 5*, na kateri so prikazane parcele rabe cesta ali pot znotraj treh katastrskih občin Mestne občine Maribor.



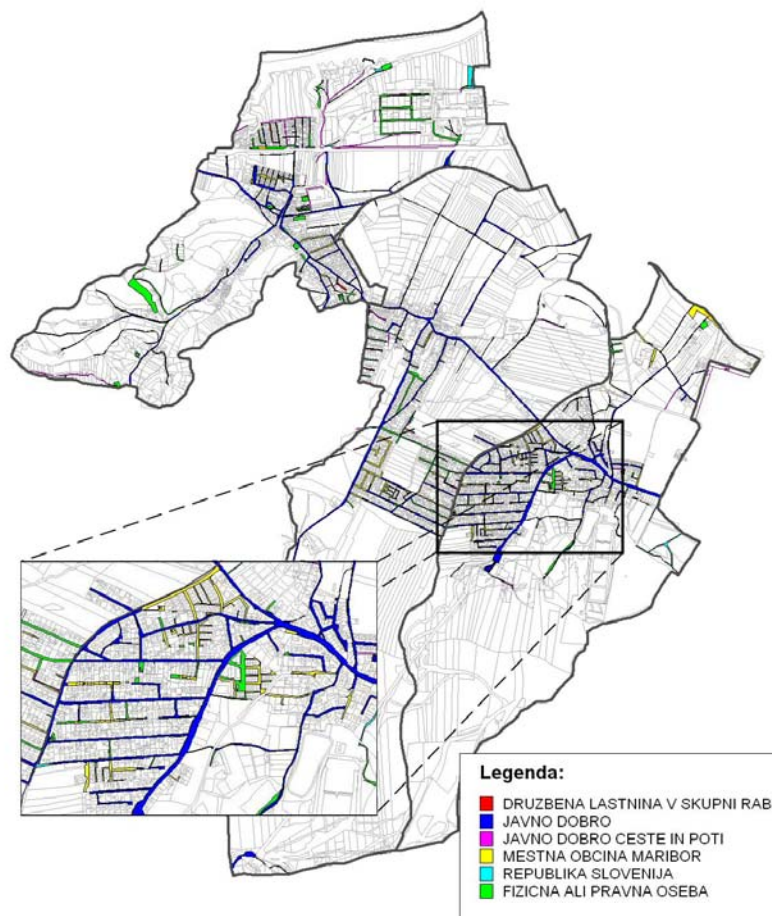
*Slika 5: Prikaz parcel rabe cesta ali pot znotraj treh katastrskih občin Mestne občine Maribor*

Postopek se nadaljuje z razporeditvijo parcel v skupine glede na lastništvo. Ponovno ustvarimo novi podatkovni sloj. Ugotovimo lahko, da so osebe, ki nastopajo kot lastniki parcel rabe cesta ali pot sledeči:

- Občina
- Republika Slovenija
- Javno dobro
- Javno dobro v lasti občine (npr.: Javno dobro v lasti Mestne občine Maribor)
- Pravni predhodniki (npr.: Občina Tabor, ki je eden od predhodnikov Mestne občine Maribor)
- Družbena lastnina v skupni rabi
- Fizične in pravne osebe



Grafičen prikaz skupin lastnikov na primeru treh katastrskih občin Mestne občine Maribor prikazuje *Slika 6*, kjer so navedene le osebe, ki se na omenjenem področju pojavljajo kot lastniki parcel vrste rabe cesta ali pot.



*Slika 6: Prikaz parcel rabe cesta ali pot znotraj treh katastrskih občin Mestne občine Maribor glede na lastniško stanje*

Zakon o javnih cestah določa, da je lastnik občinske ceste ali poti lahko le občina, kar pomeni, da je lastništvo v vseh ostalih primerih nepravilno in ga je potrebno urediti. Zaradi zgodovine evidentiranja javnega dobra v zemljiški knjigi in zemljiškem katastru se kot lastnik pojavlja tudi javno dobro, javno dobro v lasti Republike Slovenije in javno dobro v lasti občine. Pri navedenih primerih gre večinoma le za nepravilen vpis javnega dobra kot lastnika in ne kot zaznambe v zemljiški knjigi, čeprav je do lastništva nad parcelo opravičena občina ali država. Podobno velja za parcele, kjer je kot lastnik zabeležena družbena lastnina ali družbena lastnina v skupni rabi. Družbena lastnina je bila kot nosilec pravne lastnine ukinjena in ne bi smela nastopati kot lastnik oziroma bi lastništvo moralo biti preneseno na občino ali državo.

Do napak pri prenosu lastništva je prihajalo tudi pri združevanju več občin. Zaradi teh napak so ponekod kot lastniki zemljišč še vedno navedeni pravni predhodniki določenih občin.

Pridobljeni podatkovni sloj parcel rabe cesta ali pot, razporejenih v skupine glede na lastništvo, je uporaben pri nadaljnji obravnavi, kjer se po posameznih cestnih odsekih preverja ustreznost zemljiške strukture, saj grafična predstavitev lastniškega stanja v naprej opozarja na nepravilnosti.

## 5.2 Primerjava DKN in DOF

DOF podaja pregleden prikaz prostorske situacije. Pri obravnavi cestnega omrežja predstavlja vir, na podlagi katerega je mogoče določiti potek določene ceste ali poti, njen položaj in širino v posameznem predelu. Glede na navedeno lahko s primerjavo DKN in DOF določimo tiste parcele, po katerih potekajo občinske ceste in ugotovimo, ali so le te pravilno evidentirane v zemljiškem katastru. Kot pomoč lahko uporabimo podatkovni sloj parcel rabe cesta in pot, razporejenih v skupine glede na lastništvo, ki predstavlja pregledno predstavitev podatkov o parcelah rabe cesta ali pot in njihovih lastnikih.

V teku grafične primerjave smo odkrili sledeče primere sovpadanja oziroma razlikovanja med DKN in DOF:

### 1. *Parcele rabe cesta ali pot sovpadajo z dejanskim stanjem (DOF)*

To so zemljišča, ki so položajno točna in se podatki zemljiškega katastra (grafični del) ujemajo z DOF. Lastništvo nad temi zemljišči pripada različnim osebam.

### 2. *Parcele rabe cesta ali pot ne sovpadajo z dejanskim stanjem (DOF)*

Gre za parcele, ki so evidentirane kot ceste ali poti, vendar po njih ne poteka cesta ali pot. Kot lastniki nad temi zemljišči ponovno nastopajo različne osebe. Vzroki za neskladja so sledeči:

- zemljišča so bila v preteklosti odmerjena z namenom izgradnje ceste ali poti, vendar ceste ali poti niso bile zgrajene na tem mestu,
- uporaba cest in poti je bila opuščena,
- nenatančnost katastrskih načrtov.

3. *Parcele sovpadajo z dejanskim stanjem (DOF), vendar niso rabe cesta ali pot*

To so zemljišča, ki so položajno točna in se podatki zemljiškega katastra (grafični del) ujemajo z DOF. Lastništvo nad temi zemljišči pripada različnim osebam.

4. *Cesta ali pot v zemljiškem katastru nima evidentirane pripadajoče parcele*

Cesta ali pot v zemljiškem katastru nima zabeležene pripadajoče parcele, kar ponavadi pomeni, da seka več večjih parcel, katerim je pripisana različna raba in so v lasti različnih oseb.

5. *Širina parcele v zemljiškem katastru ne odgovarja dejanskemu stanju (DOF)*

To so parcele, ki so sicer predstavljajo določene ceste ali poti, vendar so preozke ali preširoke glede na dejansko stanje.

6. *Primer mostu, nadvoza, podvoza, tunela, podhoda, ...*

To so površine, ki niso evidentirane zaradi nezmožnosti več nivojskega evidentiranja cest in poti.

Glede na težavnost nadaljnje obravnave in samega prepoznavanja posameznih primerov, lahko sklepamo, da bodo najenostavneje določljivi primeri, kjer so zemljišča posameznih cest pravilno določena. Težave, ki jih lahko pričakujemo pa bodo vezane predvsem na zmožnost prepoznavanja cestnega telesa, na natančnost posameznih katastrskih načrtov ali na nezmožnost evidentiranja cest in poti, če le - te potekajo nad ali pod parcelo ali objektom, ki mora biti prav tako evidentiran.

*Preglednica 1: Zaključki primerjave DKN in DOF ob upoštevanju različnega lastništva nad zemljiškimi parcelami po katerih potekajo občinske ceste*

	<b>LASTNIŠTVO</b>	<b>RABA CESTA ALI POT</b>	<b>LOKACIJA V DKN ODGOVARJA DOF</b>	<b>OPOMBE</b>
1.	Občina	Da	Da	
2.	Občina	Da	Ne	
3.	Občina	Ne	Da	
4.	Javno dobro	Da	Da	
5.	Javno dobro	Da	Ne	
6.	Javno dobro	Ne	Da	
7.	Pravni predhodniki	Da	Da	
8.	Pravni predhodniki	Da	Ne	
9.	Pravni predhodniki	Ne	Da	
10.	Republika Slovenija	Da	Da	
11.	Republika Slovenija	Da	Ne	
12.	Republika Slovenija	Ne	Da	
13.	Družbena lastnina	Da	Da	
14.	Družbena lastnina	Da	Ne	
15.	Družbena lastnina	Ne	Da	
16.	Fizična ali pravna oseba	Da	Da	
17.	Fizična ali pravna oseba	Da	Ne	
18.	Fizična ali pravna oseba	Ne	Da	
19.				Most, nadvoz, ...
20.				Širina ceste ali poti v zemljiškem katastru ne odgovarja dejanski širini ceste
21.				Cesta ali pot v zemljiškem katastru nima evidentirane parcele

### **5.2.1 Pravilna interpretacija DOF - prepoznavanja cest in poti**

Pri analizi daljinsko zaznanih podob prepoznavamo najrazličnejše predmete, ki so lahko naravni ali umetni, točkovni, linijski ali ploskovni. Interpretacija daljinsko zaznanih podob je bolj zapletena od vsakodnevnega opazovanja naše okolice, saj opazovanje iz ptičje perspektive ustvari drugačno predstavo. Ob upoštevanju drugačnega merila in odsotnosti lahko prepoznavnih podrobnosti je razumljivo, da je včasih nemogoče določiti znane predmete. Opazovanje razlik med predmeti in njihovo okolico vključuje primerjavo glede na enega ali več osnovnih elementov. (Oštir, 2006)

V nadaljevanju so predstavljeni elementi interpretacije v povezavi s prepoznavanjem cest in poti na DOF posnetkih:

#### *1. Ton*

Ton opisuje svetlost ali barvo predmetov na podobi in je glavni element za ločevanje med različnimi predmeti in pojavi. V primeru cest in poti lahko ugotovimo, da so le-te svetlo sivih tonov, ki so kontrastni glede na okolico.

#### *2. Oblika*

Oblika podaja oris posameznih predmetov. Ceste in poti prepoznamo kot podolgovate površinske podobe z ostrimi robovi, ki odražajo človeško dejavnost.

#### *3. Velikost*

Velikost elementov na podobi je povezana z merilom. Pri interpretaciji je pomembna tako absolutna velikost kot tudi relativna. Absolutna omogoči natančno določitev predmeta, zelo pomembno za interpretacijo pa je določiti tudi relativno velikost glede na druge predmete na podobi. Pri prepoznavanju velikosti cest in poti gre predvsem za pravilno določitev njihove širine, ki je pri naši obravnavi pomembna zaradi potrditve ustreznosti pripadajoče parcele.

#### 4. *Tekstura*

Tekstura je značilna razporeditev in frekvenčno spreminjanje na posameznih območjih podobe. Ločimo grobo in mehko spreminjanje teksture. Grobe teksture vsebujejo znatno spreminjanje svetlosti, ki se menja na majhnih razdaljah. Pri mehkih oziroma gladkih pa se toni le malo spreminjajo. Mehke teksture so praviloma posledica enakomernih, gladkih površin, recimo asfaltnih cest.

#### 5. *Vzorec*

Vzorec pomeni prostorsko razporeditev predmetov, ki jih lahko vidimo (ponavljanje tonov in tekstur).

Pri prepoznavanju cest obstaja možnost interpretacije na podlagi vzorca, kadar gre za kolovoz ali slabšo makadamsko cesto, saj v tem primeru vzorec podajata dve vzporedni liniji. V nekaterih primerih pa tvori vzorec tudi nek del cestnega omrežja, kar je opazno predvsem v strnjenih naseljih, kjer ceste tvorijo bolj ali manj pravilno mrežo.

#### 6. *Povezava*

Povezava upošteva medsebojna razmerja med opazovanim predmetom in drugimi prepoznanimi predmeti ali pojavi v njegovi okolici.

Tako lahko na primeru cest in poti opazimo povezavo med posameznimi objekti in cestami, saj je do večine objektov mogoč dostop po cesti ali poti.

Glavno težavo pri interpretaciji cest in poti na DOF posnetkih predstavlja njihova zakritost, kjer gre večinoma za ceste in poti, ki potekajo skozi gozd. V nekaterih primerih lahko sklepamo, kako potekajo, večinoma pa je to nemogoče in je potrebno nastalo situacijo reševati s pregledom drugih dopolnilnih podatkov (projektne dokumentacija, geodetski posnetki, banka cestnih podatkov) ali s terenskim ogledom.

Pri interpretaciji cest in poti na podlagi DOF posnetkov predstavlja veliko prednost izkušnost operaterja in njegovo poznavanje terena obdelave.

### **5.2.2 Problem natančnosti posameznih digitalnih katastrskih načrtov**

Nastanek zemljiškega katastra v Sloveniji sega v prvo polovico 19. stoletja. Podatki so bili sprva pridobljeni z grafično metodo, sčasoma pa so se uveljavile sodobnejše metode, ki podajajo kvalitetnejše rezultate.

V preteklem desetletju je bil izveden obširen projekt pretvorbe katastrskih načrtov na območju Slovenije v digitalno obliko. S transformacijo v državni koordinatni sistem je bil vzpostavljen neprekinjen vektorski sloj zemljiškega katastra (digitalni katastrski načrt). Pri podajanju ocene kakovosti katastrskega načrta lahko govorimo o ažurnosti podatkov in položajni natančnosti. Osnovna mera položajne natančnosti je razlika položaja točke, evidentirane v digitalnem zemljiškem katastru, in njenega pravega položaja v naravi, kjer sta obe izmerjeni v istem koordinatnem sistemu (Ocena natančnosti podatkov zemljiškega katastra, 2003). V nadaljevanju se je smiselno omejiti le na položajno natančnost katastrskih načrtov, saj ažurnost zemljiškega katastra iz vidika urejenosti grajenega javnega dobra – občinske ceste pravzaprav obravnavamo.

Položajna natančnost digitalnega katastrskega načrta je odvisna od natančnosti katastrskega načrta, ki je bil vir za izdelavo in od vseh postopkov prenosa parcelnih mej iz analogne v digitalno obliko. Natančnost analognega katastrskega načrta določata merilo, način izdelave in način vzdrževanja. Stopnjo generalizacije grafičnega prikaza podaja merilo in predpisana grafična natančnost risanja, ki je 0,2 mm. Katastrski načrti so lahko izdelani na podlagi grafične ali numerične izmere. Metode vzdrževanja katastrskih načrtov so odvisne od njihove izdelave in so sledeče:

#### *1. Metoda z vklopom*

Za vnos sprememb v katastrska načrt so potrebne oslonilne točke za vklop

#### *2. Koordinatna metoda*

Načrt je izdelan v državnem koordinatnem sistemu in vse spremembe se vnesejo na podlagi merjenih in izračunanih koordinat.

### 3. *Koordinatna metoda z vklopom*

Uporabljata se obe metodi hkrati; koordinatna metoda in metoda z vklopom

Pri ocenjevanju položajne natančnosti nas zanima predvsem natančnost glede na državni koordinatni sistem. Če želimo sloj zemljiškega katastra prekrivati z drugimi sloji, je za kvalitetno prekritje pomembna natančnost glede na državni koordinatni sistem. Položajna natančnost digitalnih katastrskih načrtov glede na državni koordinatni sistem je ocenjena na tri načine:

- Položajna natančnost, ocenjena glede na ujemanje po transformaciji s pomočjo transformacijskih točk
- Položajna natančnost, ocenjena glede na ujemanje po transformaciji s pomočjo kontrolnih točk
- Položajna natančnost, ocenjena na podlagi zemljiškokatastrskih točk

Položajno natančnost tako opisujejo trije atributi, ki so realna števila in predstavljajo standardni odklon položajev točk v metrih.

Podatke o kakovosti digitalnih katastrskih načrtov zagotavlja Geodetska uprava Republike Slovenije, dosegljivi pa so tudi preko spleta. Podatki so podani v obliki razpredelnice, v kateri so opisane posamezne katastrske občine oziroma njihovi deli. Podatki, ki se nanašajo na posamezno katastrsko občino oziroma njen del, so:

- šifra katastrske občine,
- šifra dela katastrske občine ,
- ime katastrske občine,
- ime območne geodetske uprave,
- merilo,
- način vzdrževanja,
- srednji pogrešek na transformacijskih točkah v metrih,
- srednji pogrešek na kontrolnih točkah v metrih,
- srednji pogrešek na zemljiškokatastrskih točkah v metrih,



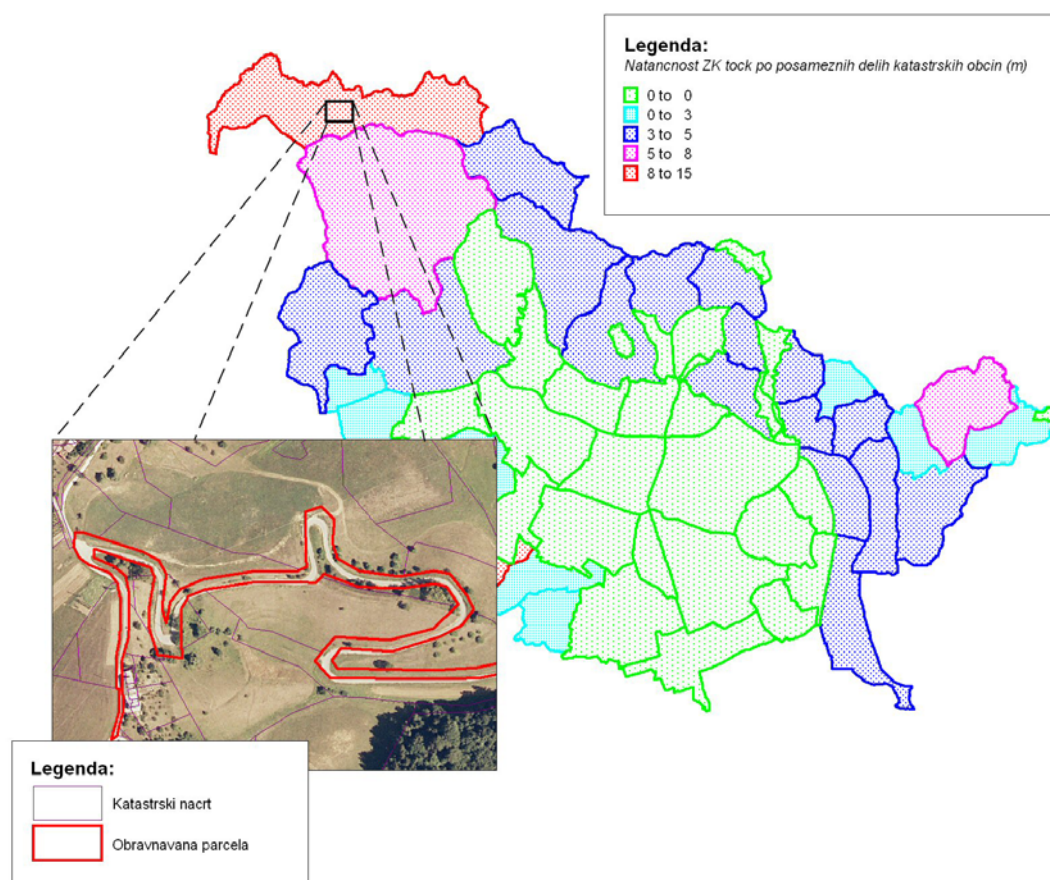
Če podatka ni, ali pa so vrednosti enake nič, pomeni, da je to območje numerične izmere in v postopkih izdelave digitalnih katastrskih načrtov ni bila uporabljena transformacija. (Ocena kakovosti digitalnih katastrskih načrtov, 2007).

### **5.2.2.1 Upoštevanje natančnosti posameznih digitalnih katastrskih načrtov pri obravnavi grajenega javnega dobra – občinske ceste**

Z namenom odkrivanja nepravilnosti na področju grajenega javnega dobra – občinske ceste primerjamo DKN in DOF. Oba podatkovna sloja sta opredeljena v državnem koordinatnem sistemu, vendar glede na tega dosejata različno stopnjo položajne natančnosti. Položajna natančnost DOF je tako odvisna predvsem od ustreznosti uporabljenega digitalnega modela reliefa (slabša natančnost na hribovitih področjih), medtem ko je položajna natančnost DKN odvisna od načina izmere, vzdrževanja izvirnega katastrskega načrta in vseh postopkov v teku njegove digitalizacije. Navedeno je potrebno upoštevati, saj lahko naletimo na primer, kjer DKN in DOF nista skladna, vendar to ne pomeni, da cesta ali pot nima evidentiranega odgovarjajočega zemljišča.

Za potrebe primerjave DKN in DOF je smiselno ustvariti podatkovni sloj, s katerim predstavimo položajne natančnosti posameznih katastrskih občin oziroma njihovih delov. S tem omogočimo enostavnejše poizvedovanje po natančnosti posameznega predela med samo primerjavo.

Predstavitev podatkovnega sloja, ki podaja položajno natančnost zemljiško katastrskih točk posamezne katastrske občine oziroma njenega dela na primeru Mestne občine Maribor predstavlja *Slika 7*. V spodnjem levem kotu iste slike pa je prikazana primerjava DKN in DOF kot izsek iz katastrske občine z najslabšo položajno natančnostjo. Opazimo lahko premik DKN glede na DOF. To pomeni, da cesta sicer ima evidentirano odgovarjajočo parcelo, vendar je le - ta zaradi slabše natančnosti premaknjena.



Slika 7: Položajna natančnost zemljiško katastrskih točk po posameznih delih katastrskih občin in primerjava DKN z DOF

### 5.2.3 Problem evidentiranja prostora v več nivojih

V zemljiškem katastru so registrirane parcele, njihovi deli in stavbe. Vsi naštetih objekti so definirani v 2D prostoru. Stavbe so podrobneje evidentirane z evidenco katastra stavb, ki omogoča vodenje položajnih in opisnih podatkov o posameznem delu stavbe. Na podlagi podatkov katastra stavb lahko tako ugotovimo vertikalni položaj posamezne enote.

V prostoru pa se vedno pogosteje pojavljajo več nivojske situacije, ki so vezane na zahtevnejše objekte in širša območja. Pri prekrivanju ne gre le za več nivojsko situacijo znotraj ene parcele, ampak za prekrivanje različno velikih površin z različno vrsto rabe. Za uspešen poseg na to področje so ključne evidence, ki bodo omogočale 3D opis lege posameznih objektov in površin. Pravilna opredelitev višinskega položaja oziroma višinske topologije je zelo pomembna zaradi upravljanja s prostorom in pravic, ki so vezane na

posamezno prostorsko enoto. Rešitev je smiselno iskati v nadgradnji obstoječega zemljiškega katastra v 3D kataster.

Pri obravnavi grajenega javnega dobra – občinske ceste se pojavi potreba po evidentiranju objektov v več nivojih v naslednjih primerih:

- Cesta ali pot pod površjem (tunnel)
- Cesta ali pot nad površjem (most, nadvoz)
- Objekt nad cesto ali potjo (npr.: stavba nad cesto ali potjo)
- Objekt pod cesto ali potjo (npr.: podhod)

V nadaljevanju je predstavljen več nivojski primer na območju Mestne občine Maribor. Situacija je opisana s pomočjo fotografije (*Slika 8*) in izseka iz DKN. Na fotografiji lahko prepoznamo most nad reko Dravo, ki se nadaljuje v nadvoz nad tržnico, cesto in parkiriščem. Predstavljeno situacijo je smiselno razdeliti na več posamičnih primerov:

#### 1. *Most nad reko Dravo*

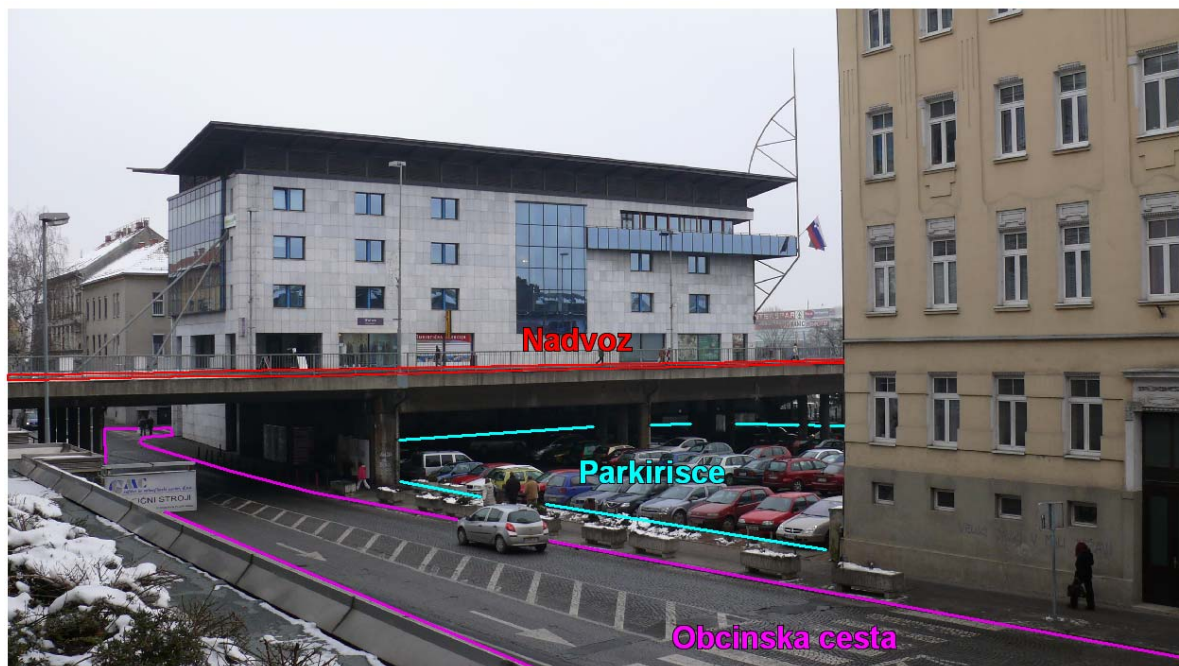
V zemljiškem katastru je tam, kjer poteka most, sicer zabeležena parcela, vendar je le - ta del vodnega zemljišča in ne podaja informacije o mostu kot objektu.

#### 2. *Nadvoz nad parkiriščem in tržnico*

Nadvoz ima evidentirano parcelo. S tem pa ni evidentirano celotno zemljišče parkirišča in tržnice. V takšnem primeru sicer lahko dodelimo status grajenega javnega dobra parceli, na kateri je definiran nadvoz, parceli, na katerih se nahajata tržnica in parkirišče, pa ostaneta nepopolno evidentirani. Dodatno težavo bi lahko predstavljalo različno lastništvo nad zemljiščem pod objektom in samim objektom (npr.: nadvoz v lasti občine, parkirišče v privatni lasti). *Slika 9* prikazuje parcelo v zemljiškem katastru in dejanski obseg zemljišča.

#### 3. *Nadvoz nad cesto*

V primeru več nivojskega križanja cest je kot celota evidentirana le ena cesta. Parcela druge ceste pa je deljena in na delu, kjer se prekrivata. Podoben primer nastopi pri križanju cest in železnic.



Slika 8: Most nad reko Dravo in nadvoz nad cesto, tržnico in parkiriščem.



Slika 9: Prikaz parcel, kot so evidentirane z DKN (levo) in predstavitev njihovega dejanskega obsega (desno).

Ugotovimo lahko, da so lokalne ceste in poti različno evidentirane. V vseh primerih prihaja do nepopolne evidence posameznih parcel in objektov. Glede na obravnavano problematiko lahko kot ustrezno evidentirane prepoznamo tiste ceste in poti, ki imajo določeno odgovarjajočo parcelo, vse ostale primere pa zabeležimo kot neustrezne ter seznam uporabimo v prihodnosti, ko bo njihova situacija rešljiva. Pri iskanju rešitve se je smiselno ozirati na obstoječe študije in izkušnje tujih držav, ki so predstavljene v nadaljevanju.

### **5.2.3.1 Izkušnje tujih držav na področju evidentiranja več nivojskih situacij**

Zemljiški kataster se je skozi čas spreminjal. Spremembe so bile posledica razvoja družbe, njenih potreb in tehničnega napredka. V preteklosti so nepremičnine večinoma predstavljala zemljišča na površju, ki jih je mogoče opredeliti v dveh dimenzijah. Z vse hitrejšim tehničnim razvojem in koncentracijo prebivalstva znotraj urbanih področij pa se vse pogosteje soočamo z rabo prostora pod in nad površjem. V primeru rabe prostora pod in nad površjem je potrebno zagotoviti ustrezno evidentiranje novo nastalih prostorskih enot, ki bo odražalo dejansko stanje. To lahko dosežemo z nadgradnjo obstoječega zemljiškega katastra v 3D kataster. V nadaljevanju so podane teoretične rešitve in izkušnje tujih držav, ki so se že soočile z obravnavanim problemom.

Med različnimi modeli 3D katastra največ obeta celosten 3D kataster, ki so ga z raziskovalno študijo opredelili na nizozemski tehniški univerzi Delft. V celostnem 3D katastru osnovne enote ne predstavlja 2D parcela temveč 3D volumen, na katerega so vezane pravice in omejitve. Celosten 3D kataster lahko vzpostavimo na dva načina. Prvi način predstavlja nadgradnjo 2D parcel s tretjo dimenzijo. Tako dobimo parcele, ki niso vertikalno omejene in jih lahko enačimo z obstoječimi 2D parcelami in 3D parcele, ki so omejene iz vseh strani. Drugi način vzpostavitve celostnega 3D katastra pa predstavlja 3D kataster, kjer so vse nepremičnine evidentirane kot 3D parcele. Vse lastnosti, pravice in omejitve so vezane le na natančno določljive in izmerjene volumne. Vzpostavitev 3D katastra tako pomeni pretvorbo evidence zemljiškega katastra celotnega okolja v 3D obliko. Glade na zgodovino evidentiranja nepremičnin in trenutno stanje lahko trdimo, da ustrežnejšo in lažjo rešitev predstavlja prvi način, pri katerem obstaja povezava z obstoječim postopkom evidentiranja. Evidentiranja 3D situacij na podoben način že lahko zasledimo v nekaterih državah. V nadaljevanju sta podana opisa situacij v Avstraliji in na Norveškem.

V zvezni državi Queensland (Avstralija) je mogoče evidentirati parcele s 3D geometrijo. Zraven osnovnih parcel, ki niso vertikalno omejene poznajo štiri tipe parcel s 3D informacijo:

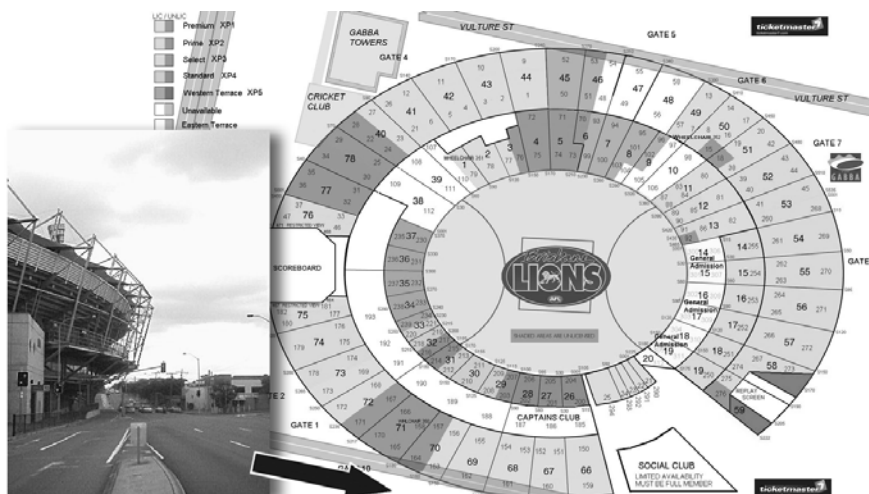
- parcele z omejitvami (restricted parcels),
- stavbna parcela (building parcele),
- prostorske parcele (volumetric parcels),

- parcele, ki ostanejo po določitvi stavbnih in prostorskih parcel (remainder parcels).

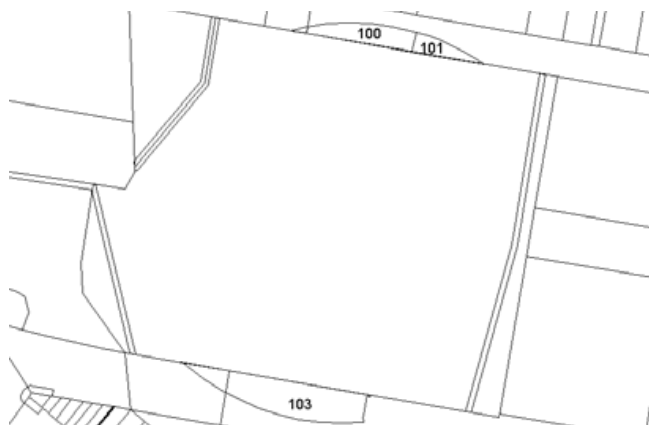
Parcele z omejitvami so določljive z enakimi postopki kot standardne parcele, dodana je le informacija o vertikalni omejitvi. Na stavbne parcele so vezani podatki o stavbah, kar je podobno katastru stavb v Sloveniji. Stavba je tako lahko deljena na več delov, ki so ustrezno položajno in opisno evidentirani. Prostorske parcele so definirane s točkami v prostoru, ki določajo mejne površine posamezne parcele. Točke morajo, kolikor je mogoče, sovpadati z obstoječimi objekti, mejne površine in njihovi robovi pa morajo biti matematično določljivi. Posamezna prostorska parcela lahko seka več ostalih parcel. Projekcije prostorskih parcel so lahko grafično prikazane na osnovnem katastrskem sloju, vendar tvorijo ločen podatkovni sloj. Vsaki parceli je dodeljen podatek o površini projekcije na osnovni nivo in podatek o prostornini. Prostorske parcele ni mogoče prikazati v interaktivnem 3D okolju, saj se načrti vodijo kot skenirane podobe.

Osnovo za vzpostavitev opisanega sistema registracije nepremičnin v zvezni državi Queensland predstavlja ustrezna zakonodaja. Iz pravnega vidika je tako mogoče pravice in omejitve povezati s katero koli prostorsko enoto, ki jo lahko opredelimo kot zaključeno celoto. Kot pomanjkljivost pa lahko izpostavimo odsotnost ustrezno vodenih podatkov, ki opisujejo 3D geometrijo in bi omogočali različne prostorske poizvedbe.

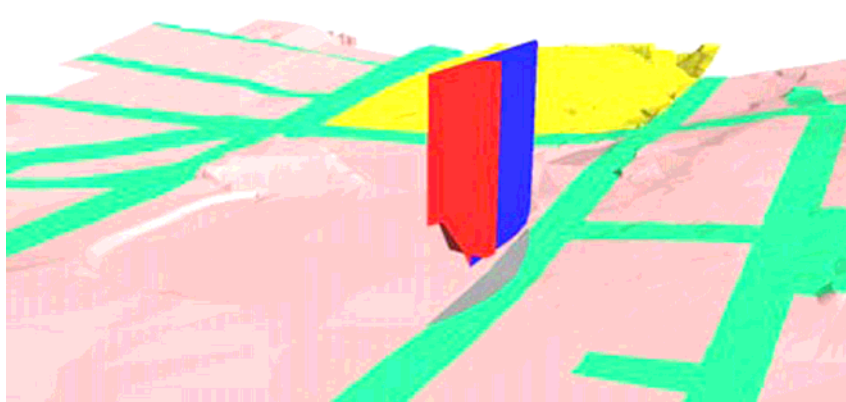
Pridobljeni podatki sicer omogočajo vzpostavitev ustrezne podatkovne baze, vendar ta za zdaj še ne obstaja. V nadaljevanju je prikazan primer dveh prostorskih parcel na primeru Gabba stadiona. (Stoter, Oosterom, Ploeger, Aalders, 2004)



Slika 10: Gabba stadion – objekt sega nad cesto (Stoter., Oosterom, Ploeger, Aalders, 2004).



Slika 11: Katastrski načrt s prikazano projekcijo prostorskih parcel (Stoter., Oosterom, Ploeger, Aalders, 2004).



Slika 12: Primer 3D geometrije prostorskih parcel in 2.5D katastrskega načrta (projekcija katastrskega načrta na model reliefa) (Stoter., Oosterom, Ploeger, Aalders, 2004).

Podoben sistem obstaja v mestu Oslo na Norveškem, kjer je mogoče registrirati tri vrste 3D lastnine:

- objekti pod površjem (podzemne garaže, nakupovalna središča, tuneli),
- objekti na stebrih ali objekti, ki so od površja ločeni na kakršni koli drugačen način,
- objekti na stebrih nad vodno površino.

Parcele objektov pod in nad površjem so prikazane v zemljiškem katastru kot projekcija na osnovni nivo. Dodane so jim identifikacijske številke. Tako je parcelni številki, ki identificira parcelo pod površjem pripisano število 300, parcelni številki, ki identificira parcelo nad površjem pa število 601 do 900. Izgradnja in registracija podzemne 3D lastnine je mogoča z dovoljenjem lastnika parcele na površju. Pri 3D lastnini nad površjem mora biti omogočena raba na površju. To pomeni, da lahko registriramo objekt kot 3D lastnino le v primeru, ko dopuščamo izrabo prostora pod objektom. 3D lastnina večinoma ni registrirana na podlagi dejansko izvedenih meritev, temveč na podlagi projekta. V elaboratu, potrebnem za registracijo nepremičnine, so podane ključne točke parcel z višinskimi koordinatami tal in stropa, kar omogoča izračun prostornine. V katastrski podatkovni bazi se vodijo le opisni podatki o posamezni nepremičnini, podatki o 3D geometriji pa so navedeni le v elaboratu. (Valstad, 2003)

### **5.3 Združevanje posameznih primerov v skupine glede na sorodnost bodoče obravnave**

Z analizo zemljiškega katastra, preučitvijo trenutnega lastniškega stanja lokalnih cest in poti ter primerjavo DKN in DOF smo pridobili informacijo o pravilnosti oziroma nepravilnosti evidentiranja občinskih cest v zemljiškem katastru. V okviru navedenega smo določili vse mogoče primere (*Preglednica 1*), ki so oziroma niso pravilno evidentirani. Glede na sorodnost bodoče obravnave lahko te primere razporedimo v posamezne skupine in podskupine, ki so predstavljene z naslednjo tabelo (*Preglednica 2*).

Posebej velja opozoriti na zemljišča, ki odgovarjajo posameznim občinskim cestam, vendar nimajo zabeležene rabe cesta ali pot. Ta zemljišča lahko obravnavamo kot ustrezna, saj je z



Zakonom o evidentiranju nepremičnin (ZEN, UL RS št. 47/2006) določa, da bo geodetska uprava pet let po sprejetju navedenega zakona izbrisala podatke, ki opisujejo vrsto rabe posameznih zemljišč. Zakon je bil sprejet leta 2006.

*Preglednica 2: Predstavitev skupin, kjer posamezna skupina predstavlja kategorijo urejenosti občinskih cest.*

<b>SKUPINA</b>	
<p style="text-align: center;"><u>SKUPINA 1</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Občinske ceste potekajo po odgovarjajočih parcelah.</li> <li>• Kot lastnik je navedena občina ali javno dobro.</li> <li>• Položaj parcele v DKN sovpada z DOF.</li> </ul>	<u>1.A</u>
	<u>1.B</u>
	<u>2.A</u>
<p style="text-align: center;"><u>SKUPINA 2</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Občinske ceste potekajo po odgovarjajočih parcelah.</li> <li>• Kot lastnik je navedena Republika Slovenija, pravni predhodniki, družbena lastnina v skupni rabi, pravne ali fizične osebe.</li> <li>• Položaj zemljišča v DKN sovpada z DOF.</li> </ul>	<u>1.A</u> Cesta ali pot ima evidentirano odgovarjajočo parcelo, katere lastnik je občina.
	<u>1.B</u> Cesta ali pot ima evidentirano odgovarjajočo parcelo, katere lastnik je oseba javno dobro.
	<u>2.A</u> Cesta ali pot ima evidentirano odgovarjajočo parcelo, katere lastnik je oseba družbena lastnina ali pravni predhodniki.
<p style="text-align: center;"><u>SKUPINA 3</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Cestam in potem niso dodeljene ustrezne parcele ali pa po parcelah rabe cesta ali pot ne poteka cesta ali pot.</li> </ul>	<u>2.B</u> Cesta ali pot ima evidentirano odgovarjajočo parcelo, katere lastnik je Republika Slovenija.
	<u>2.C</u> Cesta ali pot ima evidentirano odgovarjajočo parcelo, katere lastnik je pravna ali fizična oseba.
	<u>3.A</u> Cesta ali pot v zemljiškem katastru nima evidentirane parcele ali pa je le to neustrezno evidentirano (preozko, preširoko).
	<u>3.B</u> Več nivojski primeri (most, podvoz, ...)
	<u>3.C</u> Po parcelah rabe cesta ali pot ne poteka cesta ali pot.

Skupine in podskupine predstavljajo kategorije urejenosti občinskih cest. Za posamezno kategorijo lahko določimo enoten postopek ureditve. To pomeni, da se bodo vsi primeri, ki so uvrščeni v neko skupino oziroma podskupino urejali v podobnem postopku. S pravilno razporeditvijo primerov v skupine in podskupine nadaljnje delo naredimo enostavnejše in bolj učinkovito.

## **5.4 Vzpostavitev seznama cestnih odsekov glede na kategorijo urejenosti s pomočjo preglednega sloja kategoriziranih cest**

Vhodne podatke pri vzpostavitvi seznama cestnih odsekov in njihovih delov glede na njihovo urejenost predstavljajo DKN, DOF, pregledni sloj kategoriziranih cest in sloj parcel rabe cesta ali pot, razporejenih v skupine glede na lastništvo. Posamezni podatkovni sloji imajo sledečo vlogo:

### *1. DOF*

- Podaja dejanski potek in širino ceste ali poti

### *2. Pregledni sloj kategoriziranih cest*

- Določa kategorijo ceste.
- Predstavlja osnovni sloj za lociranje posameznih primerov in pripis potrebnih podatkov.

### *3. DKN*

- Podaja trenutno strukturo in položaj zemljišč ter podatek o lastništvu nad temi zemljišči

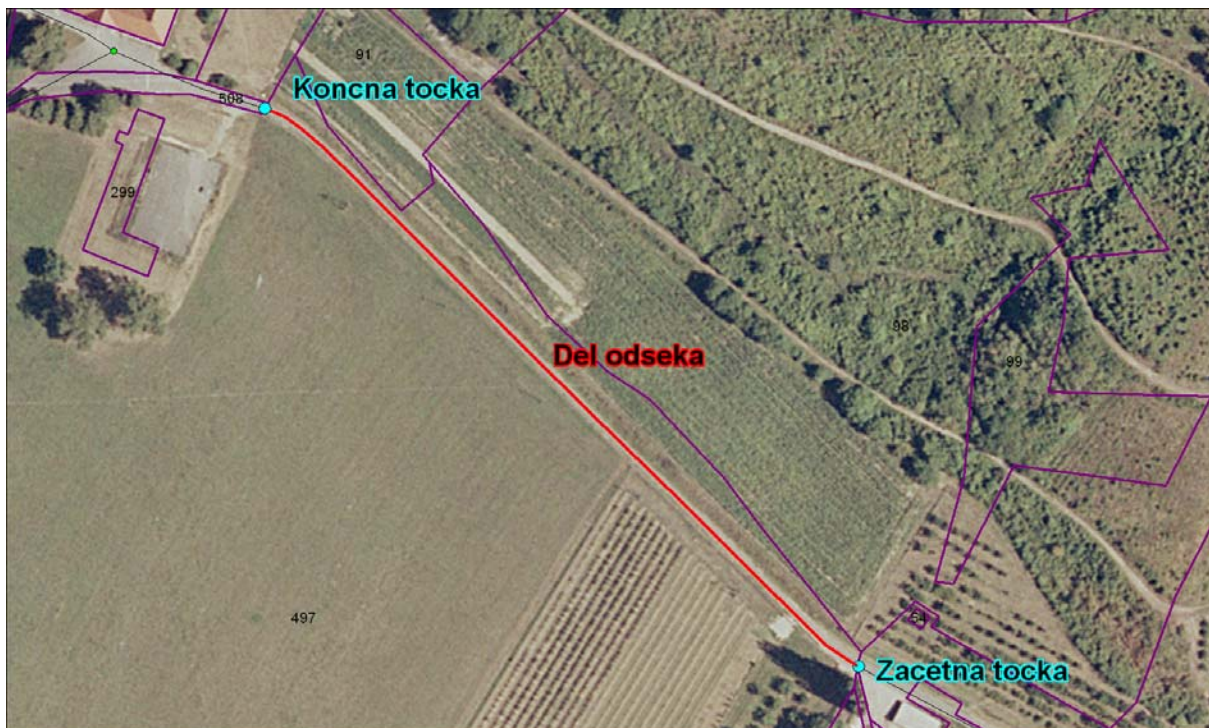
### *4. Sloj parcel rabe cesta ali pot, razporejenih v skupine glede na lastništvo*

- Služi kot pomoč, saj nazorno predstavlja zemljišča vrste rabe cesta ali pot po posameznih lastnikih.

### **5.4.1 Način določitve in pripisa kategorije urejenosti posameznemu primeru**

Način določitve in pripisa kategorije urejenosti posameznemu primeru zaradi množice različnih vhodnih podatkov in zapletenosti obravnavane problematike dela ni mogoče avtomatizirati. Avtomatizacija bi zagotovo pomenila dodatne zaplete in nepravilne rezultate. GIS orodja so tako samo pomagala pri delu strokovnjaka, ki s pomočjo vseh razpoložljivih podatkov in lastno interpretacijo določa različne kategorije urejenosti lokalnih cest in poti na posameznem delu cestnih odsekov.

Pri iskanju posameznih primerov predstavlja osnovno enoto obravnave cestni odsek. Zaradi preglednosti in učinkovitosti dela je smiselno, da je postopek določitve naravnano tako, da se zmeraj pregleda celoten cestni odsek na obravnavanem območju naenkrat. Posamezne primere na nekem odseku določimo z začetno in končno točko na liniji, ki grafično predstavlja pregledni sloj kategoriziranih cest. Točki sta tako opredeljeni s številko odseka in stacionažo do točke. Posamezni primeri so torej položajno definirani z začetno in končno točko ter linijo, ki sledi cesti ali poti in ju povezuje. Glede na kategorijo urejenosti posameznega dela cestnega odseka moramo pridobiti podatke, ki so potrebni za izpeljavo postopka ureditve. *Preglednica 3* navaja, katere podatke je potrebno zabeležiti pri določeni kategoriji urejenosti, *Slika 13* pa prikazuje dejanski primer določitve dela cestnega odseka, ki ga je potrebno urediti.



*Slika 13: Del cestnega odseka, ki v zemljiškem katastru nima zabeležene odgovarjajoče parcele. Obravnavani del odseka je določen z začetno in končno točko.*

*Preglednica 3: Podatki, ki jih je potrebno pripisati posameznemu primeru v določeni skupini*

SKUPINA	PODATKI
<u>1.A</u> Parcela, kjer je kot lastnik navedena občina.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kategorija ceste</li> <li>• Kategorija urejenosti (skupina)</li> <li>• Parcelna številka zemljišča</li> </ul>
<u>1.B</u> Parcela, kjer je kot lastnik navedeno javno dobro ali javno dobro v lasti občine.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kategorija ceste</li> <li>• Kategorija urejenosti (skupina)</li> <li>• Parcelna številka zemljišča</li> </ul>
<u>2.A</u> Parcela, kjer je kot lastnik navedena družbena lastnina v skupni rabi ali pravni predhodniki.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kategorija ceste</li> <li>• Kategorija urejenosti (skupina)</li> <li>• Parcelna številka zemljišča</li> </ul>
<u>2.B</u> Parcela, kjer je kot lastnik navedena Republika Slovenija.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kategorija ceste</li> <li>• Kategorija urejenosti (skupina)</li> <li>• Parcelna številka parcela</li> </ul>
<u>2.C</u> Parcela, kjer je kot lastnik navedena pravna ali fizična oseba.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kategorija ceste</li> <li>• Kategorija urejenosti (skupina)</li> <li>• Parcelna številka parcela</li> </ul>
<u>3.A</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Cesta ali pot v zemljiškem katastru nima evidentiranega parcela ali pa je le to neustrezno evidentirano (preozko, preširoko).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kategorija ceste</li> <li>• Kategorija urejenosti (skupina)</li> <li>• Parcelne številke zemljišč, ki bodo udeležene pri določitvi novega parcela občinski cesti</li> </ul>
<u>3.B</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Več nivojski primeri (most, podvoz, ...)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kategorija ceste</li> <li>• Kategorija urejenosti (skupina)</li> <li>• Parcelne številke zemljišč, ki so trenutno navedena na območju več nivojskega primera.</li> <li>• Vrsta več nivojskega primera (most, nadvoz, ...)</li> </ul>
<u>3.C</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Po parcelah rabe cesta ali pot ne poteka cesta ali pot.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kategorija urejenosti (skupina)</li> <li>• Parcelna številka parcela</li> </ul>

Tako dobimo zbirko podatkov, s katero so smiselno opisani posamezni primeri neskladij. Ta zbirka predstavlja osnovo za ureditev trenutnega stanja, saj posredno določa postopke ureditve, ki se morajo izvesti v posameznem primeru.

Izjema pri določanju posameznih primerov neskladij so parcele rabe cesta ali pot, po katerih ne potekajo občinske ceste. Razliko glede na ostale skupine predstavlja odsotnost preglednega sloja kategoriziranih cest, kar pomeni, da moramo parcele obravnavati ločeno od ostalih

skupin, saj jih ne moremo vezati na posamezni cestni odsek. Iskane parcele določimo tako, da iz množice vseh parcel rabe cesta ali pot izločimo tiste, ki smo jih obravnavali pri pregledu sloja kategoriziranih cest nekega območja. Obravnava parcel vrste rabe cesta ali pot, po katerih ne potekajo občinske ceste, je pomembna zaradi verjetnosti obstoja statusa javnega dobra, ki v takšnem primeru ni upravičen in ga je potrebno odvzeti.

## **6. POSTOPKI UREDITVE**

Z analizo zakonodaje smo ugotovili in določili, kako bi grajeno javno dobro – občinske ceste morale biti evidentirano in v čigavi lasti bi morale biti. To pomeni, da smo določili urejeno stanje, ki ga želimo vzpostaviti. Glede na določene cilje smo z analizo stanja lahko določili dele cestnih odsekov, ki niso pravilno evidentirani.

Postopki ureditve predstavljajo prehod med predhodno določenimi primeri neskladja in končnim urejenim stanjem. Postopek je odvisen od kategorije urejenosti oziroma skupine, v kateri se nahaja primer, ki ga obravnavamo. Znotraj celotnega postopka se za posamezen primer izvajajo le tisti deli, ki smiselno privedejo do končnega urejenega stanja.

V splošnem lahko postopek ureditve grajenega javnega dobra - občinske ceste razdelimo na postopek ureditve lastniškega stanja in postopek ureditve statusa javnega dobra. S postopkom ureditve lastniškega stanja dosežemo pravilno lastniško stanje parcel, po katerih potekajo občinske ceste, kar pomeni, da parcele pridobimo v last občine. S postopkom ureditve statusa javnega dobra pa v zemljiško knjigo z zaznambo vpišemo status javnega dobra.

### **6.1 Postopek ureditve lastništva**

S postopkom ureditve lastništva se pridobi parcele, po katerih potekajo občinske ceste v občinsko last. V okviru postopka je potrebno občinskim cestam dodeliti odgovarjajoče parcele in ugotoviti, pod kakšnimi pogoji jih je mogoče pridobiti v last občine.

Zemljišča, po katerih potekajo občinske ceste in niso v lasti občine, je smiselno določati predhodno, cestam in potem, ki nimajo evidentiranih odgovarjajočih zemljišč, pa le ta določimo s postopkom parcelacije.

Prenos lastninske pravice v korist občine je odvisen od trenutnega lastništva nad zemljiščem in se ga lahko izvede na podlagi pravnega posla ali zakonskih določil. Pri prenosu lastninske

pravice na podlagi pravnega posla moramo v nekaterih primerih predhodno izvesti vrednotenje zemljišča.

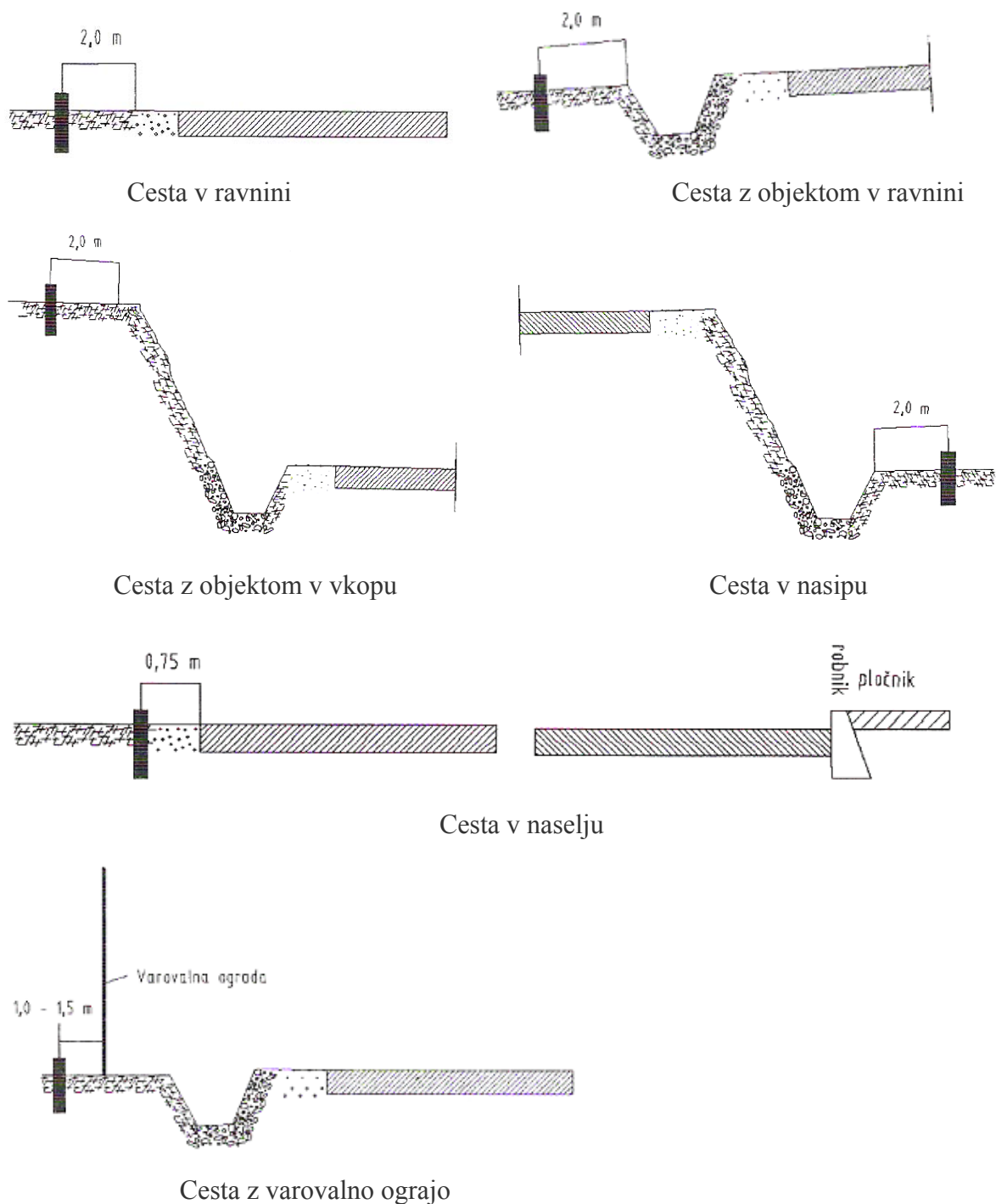
### **6.1.1 Parcelacija dolžinskega objekta – določitev odgovarjajoče parcele obravnavani občinski cesti**

Določitev odgovarjajoče parcele obravnavani cesti ali poti izvedemo kot parcelacijo dolžinskega objekta, s katero označujemo parcelacijo zemljišč, ki so običajno v javni rabi. Parcelacija dolžinskega objekta se izvede pri novogradnji objektov ali evidentiranju zemljišč pod dolžinskimi objekti, ko ti še niso evidentirani v zemljiškem katastru in zemljiški knjigi. Glede na obravnavano problematiko je v nadaljevanju opisan postopek parcelacije obstoječe ceste ali poti.

Postopek parcelacije dolžinskega objekta se razlikuje od običajnih parcelacij zaradi velikosti območja parcelacije, načina pridobivanja parcel oziroma pridobivanja lastninske pravice nad zemljišči. Zajem obstoječega objekta v zemljiški kataster lahko zahteva vladni organ, občina ali od njih pooblaščen oseba. Parcelacijo lahko izvaja samo geodetsko podjetje, ki upošteva pravila za izmero v zemljiškem katastru. V primeru obstoječega objekta, ki nima evidentiranega odgovarjajočega zemljišča, je potrebno postopek parcelacije združiti s postopkom mejne obravnave. Tako določimo nove parcele in vzpostavimo nove meje, ki obveljajo kot dokončne.

Geodetsko podjetje mora pred izvedbo parcelacije pridobiti ustrezne podatke zemljiškega katastra in zemljiške knjige. Na podlagi podatkov zemljiškega katastra geodetsko podjetje oziroma odgovoren geodet predvidi potek in zahtevnost bodoče parcelacije. Zemljiško knjižni podatki podajajo informacijo o lastnikih parcel. Na postopek parcelacije in mejne obravnave morajo biti vabljeni vsi lastniki, na katere bodoča parcela meji ali se jih dotika v eni točki. Lastniki morajo biti vabljeni vsaj osem dni pred izvedbo postopka, lahko pa se tej možnosti odpovedo. V primeru neudeležbe posameznega lastnika, je potrebno predložiti pisno potrdilo, da je bil lastnik pravilno obveščen o času obravnave na terenu.

Parcelacija obstoječe ceste ali poti se izvede s katastrsko izmero, ki odraža dejansko stanje na terenu. Pri izmeri je potrebno upoštevati tudi tehnične pogoje za posamezne dolžinske objekte, ki so podani v nadaljevanju:



Slika 14: Način določitve parcele cestnemu telesu glede na tehnične specifikacije (Ferlan, 2005)



S postopkom se izvede ureditev mej in prikaže parcelacija zemljišč na obodu gradbene parcele. V zapisniku se navedejo vse pripombe lastnikov zemljišč, ki se upoštevajo v postopku odkupa.

V teku postopka lahko pride do spora med lastniki glede meje stare parcele. Kljub temu se postopek parcelacije lahko nadaljuje. Nove lastniške meje nastale s parcelacijo se zamejničijo na presekah s katastrskimi mejami. Po končanem sporu se vzpostavijo morebitne nove meje z vsemi popravki parcelacije v naravi, kot jih je določila ali geodetska uprava ali sodišče. V zapisniku mejne obravnave morajo biti podani vzroki spora, v skici pa prikazane in opisane meje ter način in zanesljivost katastrske izmere.

Elaborat parcelacije mora zraven splošnih podatkov vsebovati še:

- dokončno parcelacijsko dovoljenje pristojnega organa,
- načrt, ki prikazuje novo stanje za izvedbo parcelacije,
- zapisnik parcelacije,
- skica parcelacije,
- seznam geodetskih točk s koordinatami in seznam izmerjenih zemljiško katastrskih točk s koordinatami,
- kartiranje v ustreznem merilu,
- katastrski načrt s spremembami,
- izračun površin parcel.

Z oddajo enotnega elaborata mejne obravnave in parcelacije geodetski upravi se objekt evidentira kot novo katastrsko in zemljiškoknjižno stanje. (Ferlan, 2005)

### **6.1.2 Vrednotenje zemljišča**

Parcele, po katerih potekajo občinske ceste, je potrebno pridobiti v last občine. To lahko storimo s pravnim poslom ali na podlagi zakonskih določil. Za pridobitev lastninske pravice na podlagi pravnega posla je v nekaterih primerih potrebno predhodno vrednotenje nepremičnine.

Pri ocenjevanju vrednosti nepremičnin je predmet ocenjevanja zemljišče, vključno z njegovimi sestavinami, in pritikline. V splošnem je pomembno, kateri faktorji vplivajo na vrednost nepremičnin in kolikšen je njihov vpliv.

Vrednost nepremičnine lahko določimo z administrativnimi ali tržnimi metodami vrednotenja. Pri administrativnih metodah vrednotenja nepremičnin zakon oziroma podzakonski akt določa, kateri faktorji vplivajo na vrednost nepremičnine in kolikšen je njihov vpliv ne glede na dogajanje na trgu nepremičnin. Za tržne metode vrednotenja nepremičnin pa velja, da šele na podlagi analize trga nepremičnin lahko ugotovljamo, kateri faktorji vplivajo na vrednost nepremičnine in v kolikšni meri. Administrativnim metodam vrednotenja nepremičnin je dogajanje na trgu nepremičnin tuje.

S tržno metodo vrednotenja lahko izvajamo posamično ali množično vrednotenje nepremičnin. Pri posamičnem vrednotenju nepremičnin pooblaščen oseba po naročilu stranke vrednoti nepremičnino na zahtevani datum vrednotenja. Iz dokumentov in drugih virov ter z ogledom nepremičnine pridobi vse potrebne podatke o nepremičnini in trgu nepremičnin za ocenjevanje njene tržne vrednosti. Njegova ocena vrednosti je zato dober približek dejanski vrednosti nepremičnine.

Pri množičnem vrednotenju nepremičnin se na podlagi manjšega števila podatkov o nepremičnini in trgu nepremičnin oceni kriterije za vrednotenje nepremičnin. Na podlagi teh kriterijev se na točno določen datum vrednotenja oceni vse nepremičnine, ki so na primer predmet obdavčenja. Taka ocena vrednosti je slabši približek dejanski vrednosti nepremičnine.

Proces ocenjevanja tržne vrednosti nepremičnine predstavlja določitev verjetne tržne vrednosti na podlagi primerjave s primerljivimi nepremičninami, ki so bile vrednotene v preteklosti. Pri tem je potrebno upoštevati teoretična spoznanja, ustrezno veljavno zakonodajo in veljavna pravila na področju vrednotenja nepremičnin. (Šubic Kovač, 2005)

Vrednotenje zemljišč, po katerih potekajo občinske ceste, ni opredeljeno s predpisom, ki bi obravnaval to problematiko. Zato lahko v postopku vrednotenja naletimo na določene težave,

ki so vezane predvsem na predmet ocenjevanja in množičnost primerov, ki so potrebni obravnave.

Predmet ocenjevanja je zemljišče z njegovimi sestavinami in pritiklinami. To pomeni, da bi v primeru zemljišč, po katerih potekajo ceste, morali vrednotiti zemljišče, cesto in komunalne ter energetske vode, če le - ti obstajajo v okviru ocenjevanega zemljišča. Navedeno seveda ni sprejemljivo, saj ne moremo trditi, da so sestavine, ki ne predstavljajo golega zemljišča v lasti lastnika zemljišča, če to ni občina. Smiselno bi bilo, da se v takšnih primerih vrednoti le golo zemljišče.

Naslednjo težavo predstavlja veliko število zemljišč, ki jim je potrebno določiti vrednost. V Republiki Sloveniji je uveljavljen sistem individualnega vrednotenja, ki je namenjen ocenjevanju tržne vrednosti posamične nepremičnine, kjer je potrebno upoštevati zelo natančno izdelane kriterije. Tak način vrednotenja je dolgotrajen, podroben, usmerjen na eno nepremičnino in povezan z višjimi stroški ugotavljanja vrednosti. Rešitev predstavlja množično vrednotenje, torej ocenjevanje vrednosti večjemu številu zemljišč istočasno. Razlik med obema metodama v teoretičnih podlagah ni, saj se tudi pri množičnem vrednotenju nepremičnin upoštevajo sodobni, mednarodno uveljavljeni pristopi tržnega vrednotenja. Z metodo množičnega vrednotenja so ocenjene vrednosti sicer manj natančne, a je metoda stroškovno bistveno bolj učinkovita od individualnega tržnega vrednotenja posamične nepremičnine, kar opravičuje manjšo natančnost. Poleg tega kot prednost metode lahko omenimo tudi njeno objektivnost, saj z enakim načinom vrednotenja večjega števila nepremičnin na isti datum omogoča primerljivost podatkov o vrednosti med posameznimi nepremičninami. Množično vrednotenje nepremičnin torej pomeni ocenjevanje večjega števila nepremičnin na določen dan z uporabo standardnih postopkov in modelov, določenih s pomočjo statističnih ocen vpliva trga, medtem ko je individualno vrednotenje ocenjevanje točno določene nepremičnine na določen dan. Vendar tudi metoda množičnega vrednotenja nepremičnin upošteva principe tržnega ocenjevanja vrednosti, zato je rezultat množičnega vrednotenja bolj ali manj natančna ocena tržne vrednosti nepremičnine, odvisno od kakovosti modelov. Pravno podlago za množično vrednotenje nepremičnin v Republiki Sloveniji predstavlja Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin. Temeljni cilj zakona je uveljaviti pravno podlago za uvedbo sistema množičnega vrednotenja nepremičnin v Republiki

Sloveniji, ki bo omogočil ugotavljanje tržnih vrednosti nepremičnin za različne upravne in druge javne namene, za katere je treba določiti vrednosti večjemu številu nepremičnin istočasno. (Berden, Mitrovič, Pogorelčnik, 2006)

### **6.1.3 Prenos lastninske pravice na podlagi pravnega posla**

Občina lahko lastninsko pravico nad določenim zemljiščem pridobi z nakupom, menjavo ali razlastitvijo. Vsi trije načini predstavljajo pravni posel, s katerim med občino in trenutnim lastnikom nastane s pogodbo opredeljena zaveza. Trenutni lastnik se zavezuje, da bo občini izročil nepremičnino in ji omogočil pridobitev lastninske pravice na njej, občina pa zanjo plača dogovorjeno ceno. Dogovorjena cena je lahko cena, določena z uradnim vrednotenjem ali cena, ki jo določi občina.

Pred začetkom postopka pridobitve lastninske pravice nad obravnavanimi nepremičninami je potrebno preveriti, ali obstajajo pisne kupoprodajne ali menjalne pogodbe overjene pri notarju, na podlagi katerih lahko sklepamo, da je bil pravni posel sklenjen v preteklosti.

#### **6.1.3.1 Nakup ali menjava zemljišča**

Nakup nepremičnine pomeni, da prodajalec izroči lastništvo nad nepremičnino v last kupca v zameno za dogovorjeno ceno. Menjava nepremičnin pomeni zamenjavo lastništva nad določenimi nepremičninami med dvema ali več osebami, kjer ni nujno da so za nepremičnine določene enake vrednosti, saj se lahko razlike izravnavajo z doplačilom.

Prodajna ali menjalna pogodba, katere predmet je nepremičnina, ima določene specifične lastnosti in je pravni posel obligacijskega in stvarnega prava. Pri sestavi pogodbe je potrebno upoštevati zakonske osnove, ki urejajo ta razmerja.

V pogodbi morajo biti navedeni točni podatki o nepremičnini, ki je predmet prodaje ali več nepremičninah, ki so predmet menjave. Zapisani morajo biti podatki o pogodbenih strankah, ki so ime in priimek, stalni naslov, EMŠO in davčno številko, če gre za fizično osebo ali naziv in sedež podjetja, matično številko in davčno številko, če je pogodbeni stranka pravna oseba.

S pogodbo se stranki dogovorita in s tem ustrezno zaščitita svoj pravni položaj. Navedeni morajo biti tudi roki in način plačila kupnine, datumu izročitve posesti nepremičnine ter trenutek, ko kupec na prodani nepremičnini pridobi lastninsko pravico. Listina, na podlagi katere občina doseže vpis lastninske pravice v zemljiško knjigo na svoje ime, je prodajna ali menjalna pogodba, na kateri je podpis prodajalca notarsko overjen. Notarska overitev prodajalčevega podpisa ni pogoj za veljavnost pogodbe, mora pa biti ta pogoj izpolnjen za vpis lastninske pravice v zemljiško knjigo v korist kupca.

Nepremičnina, ki je predmet nakupa ali menjave, mora biti v prodajni pogodbi opisana s podatki, s katerimi se vpisuje v zemljiško knjigo. Če je predmet prodaje zemljišče, ki je že vpisano v zemljiško knjigo, morajo biti v pogodbi navedeni podatki o parcelni številki, katastrski občini, številki zemljiškoknjižnega vložka, površini in splošni vrsti rabe, kot je vpisano v zemljiški knjigi.

### **6.1.3.2 Razlastitev**

Lastninska pravica kot ustavno zagotovljena pravica se ne povezuje samo z drugimi človekovimi pravicami, temveč tudi s temeljnimi svoboščinami. Poseg v zasebno lastnino je hkrati tudi poseg v temeljne svoboščine, ki so določene v veljavni ustavi. Zato predstavlja razlastitev zadnjo možnost, ki jo država ali občina uporablja pri pridobivanju zemljišč. Lastninska ali druga stvarna pravica na nepremičnini se v javno korist lahko odvzame ali omeji proti nadomestilu v naravi ali proti plačilu odškodnine. Razlastitev je dopustna, če javne koristi, določene z zakonom, ni mogoče doseči na drugačen način. Razlastitev je dovoljena v korist občine ali države (razlastitveni upravičenec). O razlastitvi odloča sodišče v nepravdnem postopku. Javna korist je izkazana, če je razlastitev predvidena za namen, ki je določen z zakonom. Odločba o ugotovitvi javne koristi se vroči imetniku zemljiško knjižnih pravic. Dokončno odločbo je dovoljeno izpodbijati s tožbo v upravnem sporu. Za odvzeto nepremičnino mora razlastitveni upravičenec lastniku zagotoviti drugo enakovredno nepremičnino ali plačati odškodnino. Odškodnina za odvzeto nepremičnino obsega vrednost nepremičnine in stroške povezane z razlastitvijo. Višina odškodnine za odvzeto nepremičnino se določi po vrednosti, ki jo ima nepremičnina v času izdaje sklepa o začetku razlastitvenega postopka. Če sodišče predlogu za razlastitev ugodi, mora odločiti tudi o nadomestni

nepremičnini ali o odškodnini, ki pripada razlaščenca, o drugih obveznostih razlastitvenega upravičenca in razlaščenca ter o pravicah in obveznostih ostalih udeležencev postopka.

Razlaščenec mora odvzeto nepremičnino izročiti v posest razlastitvenemu upravičencu v 30 dneh po plačilu odškodnine oziroma po prevzemu nadomestne nepremičnine. Razlastitveni upravičenec mora najmanj 30 dni pred vložitvijo predloga za razlastitev lastniku poslati pisno ponudbo za odkup nepremičnine ali za sporazumno omejitev lastninske ali druge stvarne pravice oziroma ga mora seznaniti s podatki o nepremičnini, ki jo ponuja v zamenjavo.

Postopek za razlastitev se začne na predlog razlastitvenega upravičenca. Predlog mora obsegati naslednje listine o nepremičnini, za katero se predlaga razlastitev:

- izris katastrskega načrta (mapna kopija),
- izpisek iz zemljiške knjige,
- prostorski izvedbeni načrt,
- člene zakona o stavbnih zemljiščih,
- pravnomočno odločbo o ugotovitvi javne koristi,
- cenitev.

V postopku za razlastitev se lahko uporabi samo vrednotenje, ki jo je izdelal sodni cenilec, ki ima visokošolsko izobrazbo.

O začetku razlastitvenega postopka sodišče izda pisni sklep. Pritožba zoper sklep ni dovoljena. Začetek razlastitvenega postopka se zaznamuje v zemljiški knjigi. Po izdaji sklepa iz prejšnjega člena lastnik z nepremičnino ne sme razpolagati in je ne sme bistveno spremeniti. Na nepremičnini je dopustno izvajati le redna vzdrževalna dela. Če bi lahko nastala večja materialna škoda, ali če je zaradi koristi večjega števila prebivalcev na določenem območju neizogibno potrebno, lahko sodišče še pred pravnomočnostjo sklepa o odvzemu ali omejitvi lastninske pravice.

Sodišče odloči o predhodni izročitvi nepremičnine v posest na zahtevo in pod pogojem, da razlastitveni upravičenec razlaščenca plača akontacijo odškodnine, ki znaša najmanj 75% vrednosti nepremičnine, ugotovljene z vrednotenjem. Pritožba zoper sklep, s katerim je predhodna izročitev v posest dovoljena, ne zadrži izvršbe. (Šubic Kovač, 2005)

#### **6.1.4 Prenos lastninske pravice na podlagi zakonskih določil**

Prenos lastninske pravice na podlagi zakonskih določil je mogoč, ko obravnavamo parcele, po katerih potekajo občinske ceste in so v lasti pravnih predhodnikov ali pa je kot lastnik navedena družbena lastnina v skupni rabi. Osnovo za prenos lastninske pravice predstavlja Zakon o lastninjenju nepremičnin v družbeni lastnini (ZLNNDL, UL RS št. 44/1997), ki v 5. členu določa, da nepremičnine, na katerih ima pravico uporabe občina ali mesto, postanejo lastnina preoblikovane občine ali mesta z dnem njegove uveljavitve. Vpis lastninske pravice se opravi na predlog.

Na tam mestu velja opozoriti, da isti zakon, torej Zakon o lastninjenju nepremičnin v družbeni lastnini določa, da ima parcela, na kateri je zgrajen objekt, ki ga lahko prepoznamo kot grajeno javno dobro lokalnega pomena, pridobljen status javnega dobra, če je z dnem uveljavitve Zakona o lastninjenju nepremičnin v družbeni lastnini imela na njem pravico uporabe občina.

### **6.2 Postopek ureditve statusa javnega dobra**

V teku postopka ureditve statusa grajenega javnega dobra lokalnega pomena obravnavamo dve vrsti parcel. Pri prvi vrsti gre za zemljišča, ki izpolnjujejo pogoje za pridobitev statusa grajenega javnega dobra lokalnega pomena in je tega potrebno urediti. Pri drugi vrsti zemljišč pa le - ta že imajo evidentiran status javnega dobra in je v teku postopka potrebno preveriti upravičenost dodelitve statusa in pravilnost vpisa v uradne evidence.

#### **6.2.1 Postopek dodelitve statusa javnega dobra**

Postopek dodelitve statusa javnega dobra posameznemu zemljišču ureja Zakon o graditvi objektov (ZGO, UL RS št. 110/2002). Zakon določa pogoje in način obravnave, kar je razloženo v nadaljevanju.

Temeljno za postopek dodelitve statusa javnega dobra je dokazilo, da ima predlagatelj pravico razpolagati z obravnavano parcelo. Kot dokazilo velja izpisek iz zemljiške knjige, kjer je kot lastnik parcele navedena občina. V primeru, da občina ne razpolaga z dokazilom o pravici razpolaganja in se ugotovi, da je lastnik ali solastnik objekta oziroma dela objekta, ki naj bi pridobil status grajenega javnega dobra, posameznik ali oseba zasebnega prava, lahko pristojni občinski organ izda sklep, da občina takšno nepremičnino odkupi ali pa jo pridobi v last po postopkih o razlastitvi.

Zahtevo za dodelitev statusa javnega dobra parceli, po kateri poteka občinska cesta mora vložiti župan. V takšni zahtevi mora biti navedena določba zakona oziroma predpisa, v katerem je podlaga, da lahko določena zemljišče pridobi status grajenega javnega dobra, priložiti pa se ji mora tudi ustrezen geodetski načrt s prikazom parcele, izdelan v skladu z geodetskimi predpisi in dokazilo, da ima predlagatelj pravico razpolagati z zemljiščem, ki naj bi skupaj z zgrajenim objektom na njem pridobilo status javnega dobra. Na podlagi zahteve pristojni občinski organ izda sklep o pridobitvi statusa grajenega javnega dobra. Pridobitev statusa je potrjena z odločbo pristojne občinske opravne, na podlagi katere pristojno sodišče v zemljiško knjigo po uradni dolžnosti vpiše zaznambo o javnem dobrem.

Izjemo predstavljajo zemljišča, pri katerih je v zemljiški knjigi kot lastnik navedena družbena lastnina ali splošno ljudsko premoženje, saj se v tem primeru šteje, da ima zemljišče, na katerem je zgrajen objekt pridobljen status, če je z dnem uveljavitve Zakona o lastninjenju nepremičnin v družbeni lastnini imela na njem pravico uporabe občina.

### **6.2.2 Preverjanje upravičenosti dodelitve in pravilnosti vpisa statusa javnega dobra**

S postopkom preverjamo upravičenost dodelitve statusa javnega dobra parcelam, ki jim je v preteklosti ta status že bil dodeljen. V primeru ugotovitve, da parcele niso upravičena do statusa, je tega potrebno odvzeti. V nadaljevanju je potrebno preveriti pravilnost vpisa javnega dobra, ki mora biti vpisan kot zaznamba v zemljiški knjigi. Pravilnost oziroma nepravilnost vpisa statusa grajenega javnega dobra lokalnega pomena je razložena v poglavju 3.2 Neurejeno stanje javnih evidenc na področju javnega dobra.



## **7. POSTOPKI UREDITVE ZA POSAMEZNO SKUPINO PRIMEROV**

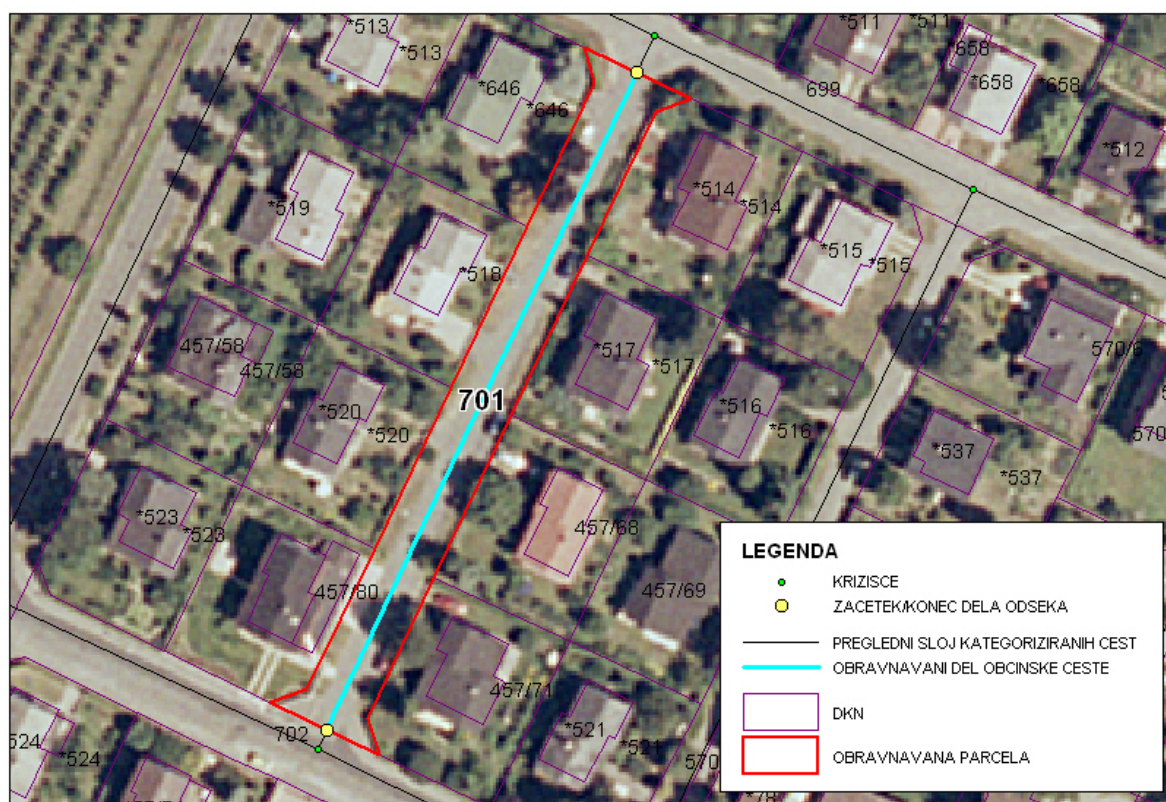
Za posamezno skupino primerov lahko določimo enoten način ureditve lastniškega stanja in statusa javnega dobra. V nadaljevanju so z dejanskimi primeri predstavljene posamezne skupine in postopki, ki jih je potrebno uporabiti za njihovo ureditev.

Vsaka skupina je predstavljena z značilnim primerom, ki je podan z grafičnim in opisnim delom. Grafični del predstavlja položajno določitev primera na podlagi DKN, DOF in preglednega sloja kategoriziranih cest, opisni del pa tvorijo zemljiško katastrski in zemljiško knjižni izpisi za parcele, ki so vpletene v postopek ureditve.

### **7.1 Ureditev grajenega javnega dobra – občinske ceste za parcele v lasti občine**

Zemljišča, po katerih potekajo občinske ceste so že v lasti občine, kar pomeni, da je lastništvo urejeno. Ali ima parcela dodeljen status grajenega javnega dobra preverimo z zemljiško knjižnim izpisom. V primeru, da status ne obstaja, tega dodelimo s postopkom, ki je opisan v poglavju 6.2 Postopek ureditve statusa javnega dobra.

### 7.1.1 Primer občinske ceste v lasti Mestne občine Maribor



Slika 15: Občinska cesta v lasti Mestne občine Maribor

Preglednica 4: Zemljiško katastrski izpis za primer občinske ceste v lasti Mestne občine Maribor (e-geocenter.com, 2.12.2007)

#### Podatki o parceli

Šifra KO	Ime KO	Parcela	Površina	ZKVL	Posestni list
676	PEKRE	701	1129	0868	868

#### Seznam vrst rabe

Šifra vrste rabe	Naziv VR	Razred	Površina
208	CESTA	0	1129

#### Seznam lastnikov na parceli

Naziv	Naslov	Delež
MESTNA OBČINA MARIBOR	MARIBOR, ULICA HEROJA STANETA 1	1/1

Okrajno sodišče v Mariboru  
Sodna ulica 14

ID: 07463543  
Izdan dne.: 02.12.2007 21:26:09  
Naročnik: boruthojnik@msn.com

## VPOGLED

Katastrska občina: PEKRE  
Vložek št.: 868  
Usklajenost vložka: je od 15.07.2004 usklajen z ročno vodeno zemljiško knjigo

Plombe NI PLOMB.

## List A

Oddelek A1

Podatki o nepremičninah:

št.	nepremičnina	oznaka nepremič.	vrsta rabe	m <sup>2</sup>	povezave
1	457/3		cesta	930,00	
3	697		cesta	3883,00	
4	698		cesta	1056,00	
5	699		cesta	1708,00	
6	700		cesta	739,00	
7	701		cesta	1129,00	
8	702		cesta	956,00	

## List B

Podatki o lastnikih:

št.	lastnik	s. roj./id.	naslov	delež	povezave
2/1	Mestna občina Maribor	V	Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor - dostava	1/1	

Spremembe pri lastnikih:

Ime lastnika: Mestna občina Maribor

št.	Dn.	vloženo	tip	besedilo vpisa
1	6790/2001	13.06.2001	vknižba	Na podlagi pogodbe o neodplačnem prenosu nepremičnin, št. 464-29/96-0600/10-vp/4 z dne 15.05.1996 se vknjiži lastninska pravica.
2	6790/2001	13.06.2001	zaznamba	Na podlagi pogodbe o neodplačnem prenosu nepremičnin, št. 464-29/96-0600/10-vp/4 z dne 15.05.1996 se zaznamuje javno dobro - ceste.

*Slika 16: Zemljiškoknjižni izpis za primer občinske ceste v lasti Mestne občine Maribor (Elektronska zemljiška knjiga, 2.12.2007)*

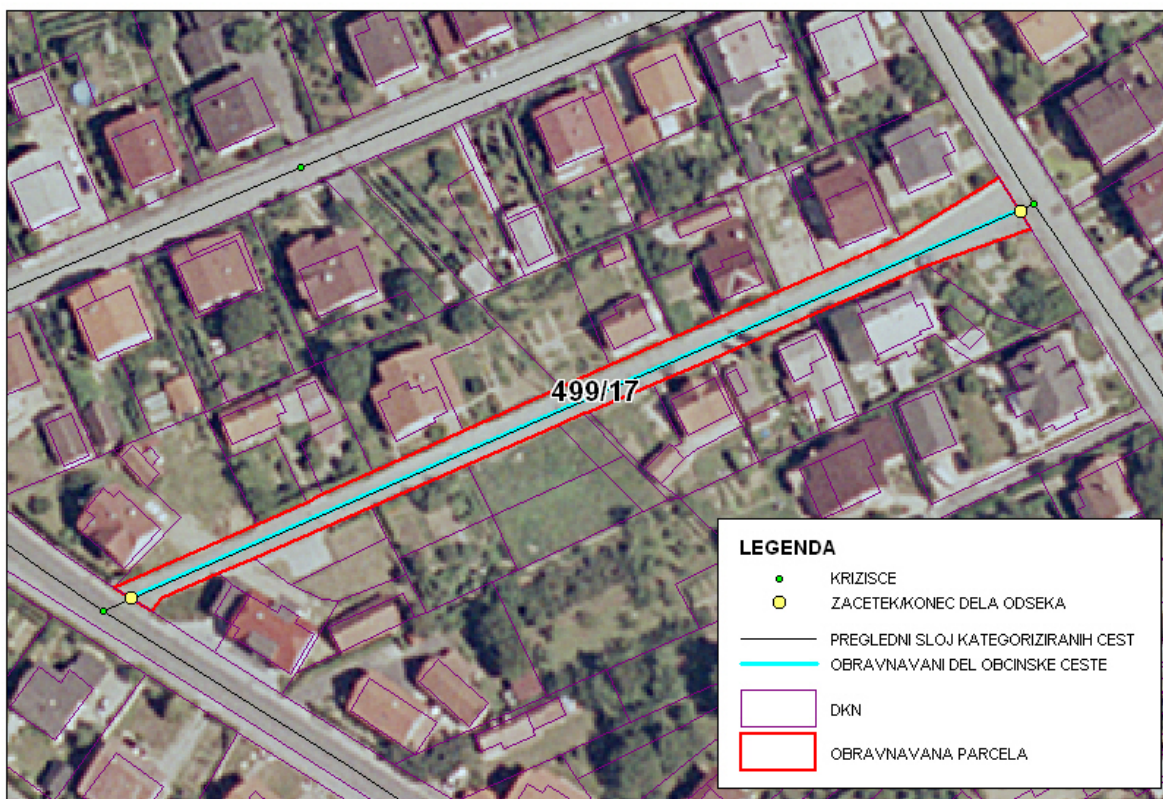
Predstavljena je občinska cesta na območju Mestne občine Maribor. Cesta ima dodeljeno odgovarjajočo parcelo, ki položajno odgovarja. Ugotovimo lahko, da je lastniško ustrezno

urejena, saj je kot lastnik navedena Mestna občina Maribor. Status javnega dobra je urejen in z zaznambo vpisan v zemljiško knjigo. Za parcelo torej lahko trdimo, da je lastniško pravilno urejena in ima pravilno in upravičeno dodeljen status javnega dobra.

## **7.2 Ureditev grajenega javnega dobra – občinske ceste za parcele v lasti osebe javno dobro**

Parcele so v lasti osebe javno dobro. Do nastale situacije je prišlo zaradi napačnega vpisa lastniškega stanja in statusa javnega dobra. Kot lastnik bi morala biti vpisana občina, status javnega dobra pa bi moral biti pridobljen z zaznambo v zemljiški knjigi. Za obravnavane parcele je mogoče, da so v preteklosti že bile pridobljene v last občine. Pravilen vpis lastništva in statusa javnega dobra je podan v poglavju 3.2 Neurejeno stanje javnih evidenc na področju javnega dobra. Urejeno stanje dosežemo s popravkom podatkov v zemljiški knjigi.

### 7.2.1 Primer občinske ceste v lasti osebe javno dobro



Slika 17: Občinska cesta v lasti osebe javno dobro

Preglednica 5: Zemljiško katastrski izpis za primer občinske ceste v lasti osebe javno dobro (e-geocenter.com, 2.12.2007)

#### Podatki o parceli

Šifra KO	Ime KO	Parcela	Površina	ZKVL	Posestni list
661	LIMBUŠ	499/17	1070	0842	842

#### Seznam vrst rabe

Šifra vrste rabe	Naziv VR	Razred	Površina
208	CESTA	0	1070

#### Seznam lastnikov na parceli

Naziv	Naslov	Delež
JAVNO DOBRO	, 0	1/1

Okrajno sodišče v Mariboru  
Sodna ulica 14

ID: 07463542  
Izdan dne.: 02.12.2007 21:22:57  
Naročnik: boruthojnik@msn.com

## VPOGLED

Katastrska občina: LIMBUŠ  
Vložek št.: 842  
Usklajenost vložka: je od 17.03.2005 usklajen z ročno vodeno zemljiško knjigo

Plombe NI PLOMB.

## List A

Oddelek A1

Podatki o nepremičninah:

št.	nepremičnina	oznaka nepremič.	vrsta rabe	m <sup>2</sup>	povezave
1	499/17		cesta	1070,00	

## List B

Podatki o lastnikih:

št.	lastnik	s. roj./id.	naslov	delež	povezave
1/1	Javno dobro	V	(naslov ni podan)	1/1	

Spremembe pri lastnikih:

Ime lastnika: Javno dobro

št.	Dn.	vloženo	tip	besedilo vpisa
1	uskladitev		vknjižba	Prepis podatkov iz centralne baze zemljiškega katastra z dne 27.12.1999.
2	uskladitev		vknjižba	Vloženo 16.3.2005, Dn. št. 3301/2005 Na podlagi pogodbe z dne 20.3.1973, št. 464-81/73-7/4 SO Maribor (Dn. št. 3449/73) ter 5. čl. ZLNDL (Ur. l. RS, št. 44/97 in 59/2001) se vknjiži lastninska pravica.

*Slika 18: Zemljiškknjižni izpis za primer občinske ceste v lasti v osebe javno dobro (Elektronska zemljiška knjiga, 2.12.2007)*

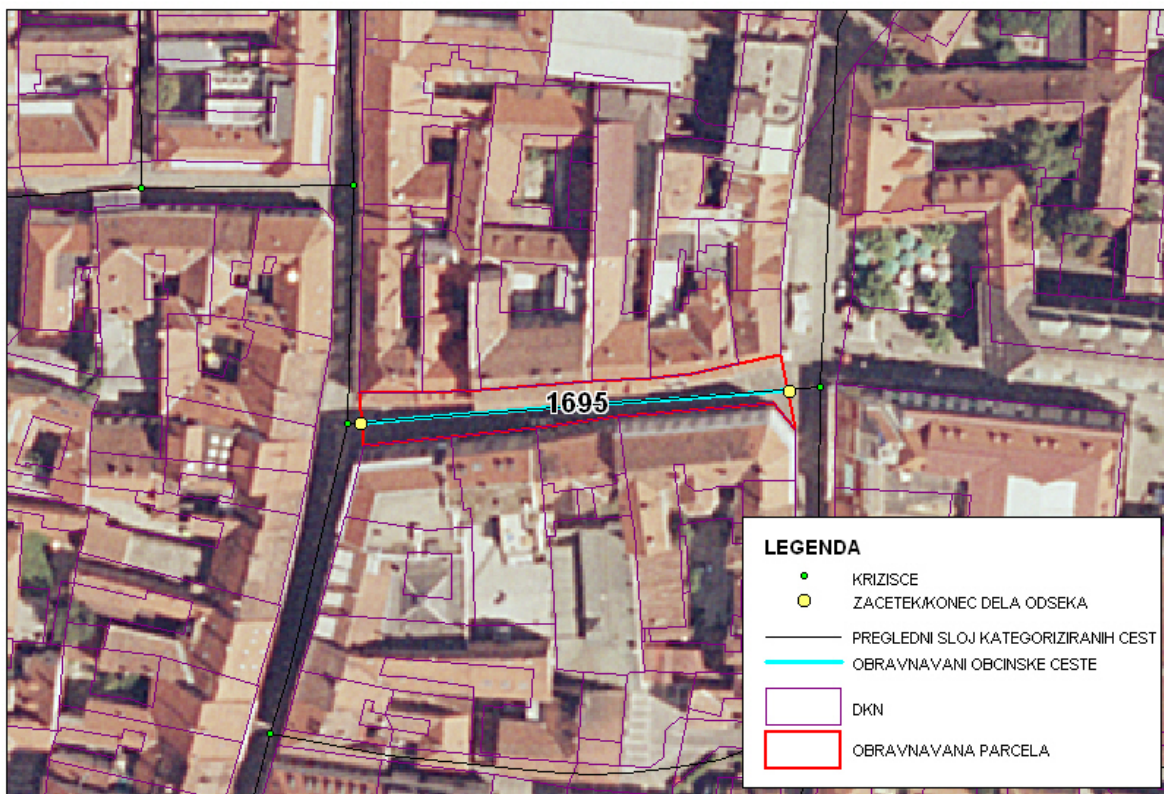
Občinska cesta na območju Mestne občine Maribor ima dodeljeno zemljišče, ki položajno odgovarja. Kot lastnik v zemljiški knjigi in zemljiškem katastru je navedena oseba javno dobro, kar ni ustrezno. Status javnega dobra ni pridobljen z zaznambo v zemljiški knjigi.

Glede na Zakon o lastninjenju nepremičnin v družbeni lastnini (ZLN DL, UL RS št. 44/1997) lahko sklepamo, da je v preteklosti kot lastnik parcele nastopala oseba družbena lastnina ali oseba v splošni rabi.

### 7.3 Ureditev grajenega javnega dobra – občinske ceste za parcele, kjer je kot lastnik vpisana družbena lastnina ali pravni predhodniki

Zemljišča lastniško uredimo s prenosom lastninske pravice na podlagi zakonskih določil. Za obravnavane parcele se smatra, da imajo pridobljen status javnega dobra, saj ima zemljišče, na katerem je zgrajen objekt pridobljen status, če je z dnem uveljavitve Zakona o lastninjenju nepremičnin v družbeni lastnini (ZLN DL) imela na njem pravico uporabe občina. Status javnega dobra se na podlagi ZLN DL z zaznambo vpiše v zemljiško knjigo.

#### 7.3.1 Primer občinske ceste v lasti osebe družbena lastnina v splošni rabi



Slika 19: Občinska cesta v lasti osebe družbena lastnina v splošni rabi

*Preglednica 6: Zemljiško katastrski izpis za primer občinske ceste v lasti osebe v splošni rabi (e-geocenter.com, 2.12.2007).*

Podatki o parceli

Šifra KO	Ime KO	Parcela	Površina	ZKVL	Posestni list
657	MARIBOR-GRAD	1695	754	0832	832

Seznam vrst rabe

Šifra vrste rabe	Naziv VR	Razred	Površina
208	CESTA	0	754

Seznam lastnikov na parceli

Naziv	Naslov	Delež
V SPLOŠNI RABI	, 0	1/1

Okrajno sodišče v Mariboru  
Sodna ulica 14

ID: 07463546  
Izdan dne.: 02.12.2007 21:36:00  
Naročnik: boruthojnik@msn.com

## VPOGLED

Katastrska občina: MARIBOR-GRAD  
Vložek št.: 832  
Usklajenost vložka: je od 09.11.2004 usklajen z ročno vodeno zemljiško knjigo

Plombe

List A

Oddelek A1

Podatki o nepremičninah:

št.	nepremičnina	oznaka nepremič.	vrsta rabe	m <sup>2</sup>	povezave
82	1695		cesta	754,00	



## List B

### Podatki o lastnikih:

št.	lastnik	s. roj./id.	naslov	delež	povezave
1/1	V SPLOŠNI RABI	V	Maribor, 2000 Maribor - dostava	1/1	

### Spremembe pri lastnikih:

Ime lastnika: V SPLOŠNI RABI

št.	Dn.	vloženo	tip	besedilo vpisa
1	uskladitev		vknižba	Prepis podatkov iz centralne baze zemljiškega katastra z dne 27.12.1999.
2	uskladitev		vknižba	Po poizvedovalnem zapisniku z dne 12.3.1973, št. Rz 731/72-714, se vknjiži v listu A vpisano zemljišče v splošni rabi.

*Slika 20: Zemljiškoknjižni izpis za primer občinske ceste v lasti osebe v splošni rabi (Elektronska zemljiška knjiga, 2.12.2007)*

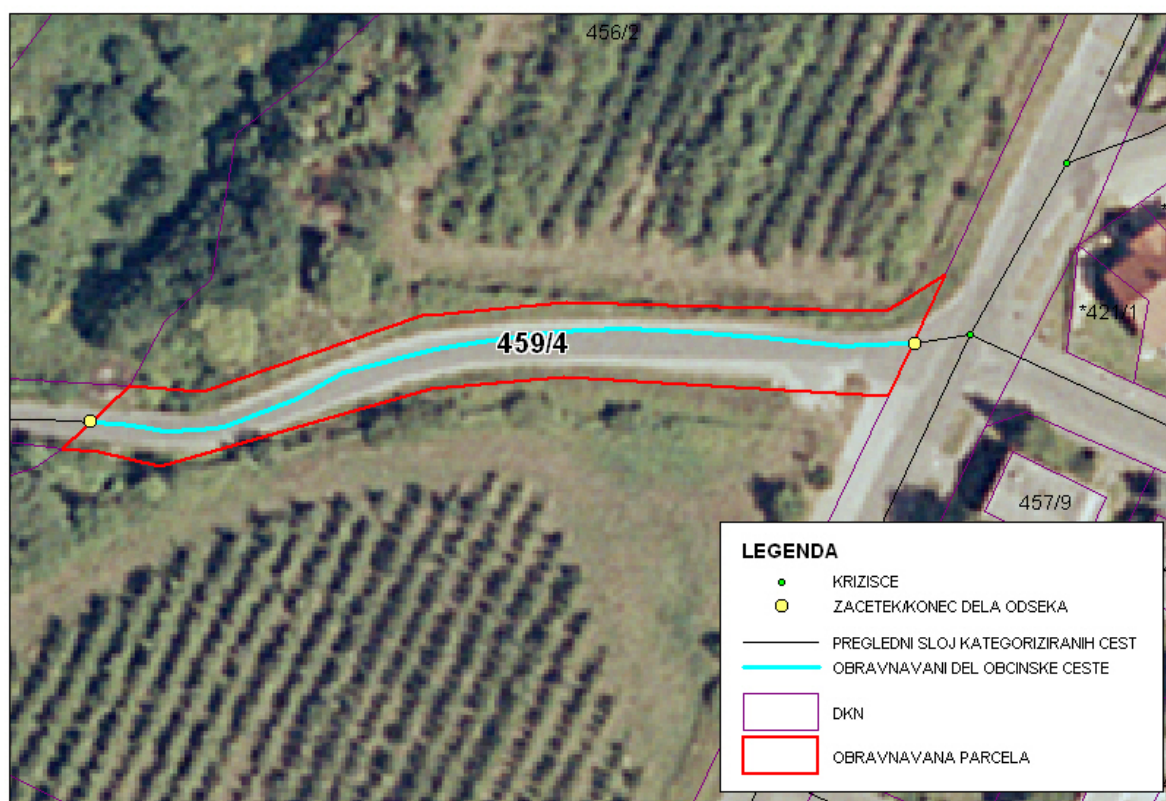
Občinska cesta na območju Mestne občine Maribor ima dodeljeno zemljišče, ki položajno odgovarja. Kot lastnik v zemljiški knjigi in zemljiškem katastru je navedena oseba v splošni rabi, kar ni ustrezno.

## 7.4 Ureditev grajenega javnega dobra – občinske ceste za parcele v lasti Republike Slovenije

Parcele, po katerih potekajo občinske ceste in so v lasti Republike Slovenije, predstavljajo posebno kategorijo urejanja. Lastniško stanje v takšnem primeru urejajo občine v dogovoru z Republiko Slovenijo. Zaradi obstoja parcel, ki so v lasti občine in po njih potekajo državne ceste, je smiselno razmišljati o menjavi navedenih parcel med občino in državo. Pogoj za izpeljavo menjave pa predstavlja analiza lastniškega stanja državnih cest v obravnavani občini. V okviru menjave lahko nastopijo tudi druge vrste parcel, ki bi morale biti občinske, a so državne in obratno.

V teku ureditve obravnavane skupine primerov uporabimo postopek vrednotenja zemljišč, na podlagi katerega se določijo menjalne vrednosti. Po izvršbi prenosa lastništva pod pogoji, kot jih določita občina in država je potrebno pridobiti status javnega dobra .

#### 7.4.1 Primer občinske ceste v lasti Republike Slovenije



Slika 21: Občinska cesta v lasti Republike Slovenije

Preglednica 7: Zemljiško katastrski izpis za primer občinske ceste v lasti Republike Slovenije (e-geocenter.com, 2.12.2007)

##### Podatki o parceli

Šifra KO	Ime KO	Parcela	Površina	ZKVL	Posestni list
676	PEKRE	459/4	929	0234	234

##### Seznam vrst rabe

Šifra vrste rabe	Naziv VR	Razred	Površina
208	CESTA	0	929

##### Seznam lastnikov na parceli

Naziv	Naslov	Delež
REPUBLIKA SLOVENIJA	LJUBLJANA, GREGORČIČEVA ULICA 20	1/1

Okrajno sodišče v Mariboru  
Sodna ulica 14

ID: 07463544  
Izdan dne.: 02.12.2007 21:29:08  
Naročnik: boruthojnik@msn.com

## VPOGLED

Katastrska občina: PEKRE  
Vložek št.: 234  
Usklajenost vložka: je od 20.11.2002 usklajen z ročno vodeno zemljiško knjigo

## Plombe

17619/2006	datum začetka ZK postopka: 04.12.2006 15:36	datum vpisa plombe: 05.12.2006
vrsta vpisa	vknjižba pridobitve zakupne pravice (za parcele: 459/1)	
sklep		
predlagatelj	Strašek Ivan, Bežjakova 125, Limbuš Gorjup Ivan, Ulica Vita Kraigherja 1, Maribor - dostava	

## List A

Oddelek A1

Podatki o nepremičninah:

št.	nepremičnina	oznaka nepremič.	vrsta rabe	m <sup>2</sup>	povezave
2	459/1		plantažni	25398,00	iz zap.st.: 1
3	459/4		sadovnjak cesta	929,00	iz zap.st.: 1

## List B

Podatki o lastnikih:

št.	lastnik	s. roj./id.	naslov	delež	povezave
1/1	Republika Slovenija	V	Gregorčičeva ulica 20, 1000 Ljubljana	1/1	

*Slika 22: Zemljiškoknjižni izpis za primer občinske ceste v lasti v lasti Republike Slovenije  
(Elektronska zemljiška knjiga, 2. 12. 2007)*

Primer prikazuje občinsko cesto na območju Mestne občine Maribor, ki ima dodeljeno odgovarjajoče zemljišče. Kot lastnik v zemljiški knjigi in zemljiškem katastru je navedena Republika Slovenija, kar ni ustrezno, saj gre za občinsko cesto.

## 7.5 Ureditev grajenega javnega dobra – občinske ceste za parcele v lasti pravnih ali fizičnih oseb

Parcele so v lasti fizičnih ali pravnih oseb. V last občine jih je potrebno pridobiti s pravnim poslom. Pred sklenitvijo pravnega posla mora biti določena vrednost obravnavanega zemljišča, ki je lahko podana s strani občine, dosežena z dogovorom ali določena z uradno cenitvijo. Po pridobitvi zemljišča v last občine se parceli dodeliti status javnega dobra.

### 7.5.1 Primer občinske ceste v lasti fizične osebe



Slika 23: Občinska cesta v lasti fizične osebe

Preglednica 8: Zemljiško katastrski izpis za primer občinske ceste v lasti fizične osebe  
(e-geocenter.com, 2. 12. 2007)

#### Podatki o parceli

Šifra KO	Ime KO	Parcela	Površina	ZKVL	Posestni list
676	PEKRE	713	769	0212	212

#### Seznam vrst rabe

Šifra vrste rabe	Naziv VR	Razred	Površina
208	CESTA	0	769

#### Seznam lastnikov na parceli

Naziv	Naslov	Delež
FIZIČNA OSEBA	,0	1/4
FIZIČNA OSEBA	,0	1/4
FIZIČNA OSEBA	,0	1/4
FIZIČNA OSEBA	,0	1/4

Okrajno sodišče v Mariboru  
Sodna ulica 14

ID: 07463548  
Izdan dne.: 02.12.2007 21:38:26  
Naročnik: boruthojnik@msn.com

### VPOGLED

Katastrska občina: PEKRE  
Vložek št.: 212  
Usklajenost vložka: je od 04.06.2002 usklajen z ročno vodeno zemljiško knjigo

Plombe NI PLOMB.

## List A

Oddelek A1

Podatki o nepremičninah:

št.	nepremičnina	oznaka nepremič.	vrsta rabe	m <sup>2</sup>	povezave
13	713		cesta	769,00	iz zap.št.: 12

## List B

Podatki o lastnikih:

št.	lastnik	s. roj./id.	naslov	delež	povezave
2/1	FIZIČNA OSEBA	V		1/4	
2/2	FIZIČNA OSEBA	V		1/4	
2/3	FIZIČNA OSEBA	V		1/4	
2/4	FIZIČNA OSEBA	V		1/4	

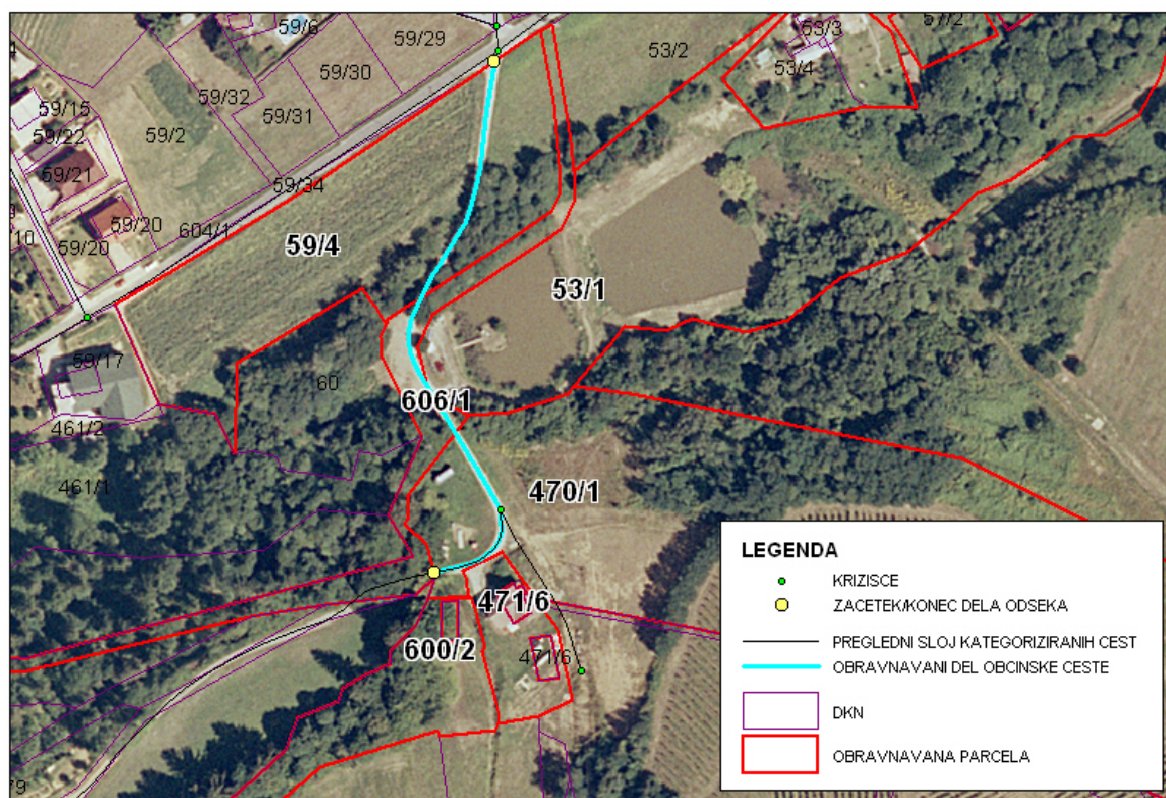
*Slika 24: Zemljiškoknjžni izpis za primer občinske ceste v lasti fizične osebe  
(Elektronska zemljiška knjiga, 2.12.2007)*

Občinska cesta na območju Mestne občine Maribor ima dodeljeno zemljišče, ki položajno odgovarja. Kot lastnik v zemljiški knjigi in zemljiškem katastru nastopa fizična oseba.

## 7.6 Ureditev grajenega javnega dobra za občinske ceste, ki v zemljiškem katastru nimajo evidentiranih odgovarjajočih parcel ali pa so te neustrezno evidentirane

Odgovarjajoče zemljišče ne obstaja. Izvesti je potrebno postopek parcelacije. V nadaljevanju se lahko pojavijo različne situacije, ki so vezane na lastništvo predhodnih zemljišč, torej se lahko novonastalo zemljišče pridobi v last občine s pravnim poslom ali pa se prepíše na podlagi zakonskih določil. Status javnega dobra na novo nastalem zemljišču ne obstaja, zato ga je potrebno dodeliti.

### 7.6.1 Primer občinske ceste, ki v zemljiškem katastru nima evidentirane ustrezne parcele



Slika 25: Občinska cesta, ki v zemljiškem katastru nima evidentirane odgovarjajoče parcele

*Preglednica 9: Zemljiško katastrski izpis za primer občinske ceste, ki v zemljiškem katastru nima evidentirane odgovarjajoče parcele (e-geocenter.com, 2. 12. 2007)*

**Podatki o parceli**

Šifra KO	Ime KO	Parcela	Površina	ZKVL	Posestni list
675	HRASTJE	600/1	6270	0520	520

**Seznam vrst rabe**

Šifra vrste rabe	Naziv VR	Razred	Površina
112	GOZD	3	6270

**Seznam lastnikov na parceli**

Naziv	Naslov	Delež
FIZIČNA OSEBA	, 0	1/1

**Podatki o parceli**

Šifra KO	Ime KO	Parcela	Površina	ZKVL	Posestni list
675	HRASTJE	53/1	23290	0520	520

**Seznam vrst rabe**

Šifra vrste rabe	Naziv VR	Razred	Površina
104	SADOVNJAK	2	23290

**Seznam lastnikov na parceli**

Naziv	Naslov	Delež
FIZIČNA OSEBA	, 0	1/1

**Podatki o parceli**

Šifra KO	Ime KO	Parcela	Površina	ZKVL	Posestni list
676	PEKRE	471/6	1099	1234	1234

**Seznam vrst rabe**

Šifra vrste rabe	Naziv VR	Razred	Površina
201	STANOVANJSKA STAVBA	0	86
203	GOSPODARSKO POSLOPJE	0	101
211	DVORIŠČE	0	912

**Seznam lastnikov na parceli**

Naziv	Naslov	Delež
FIZIČNA OSEBA	,0	1/2
FIZIČNA OSEBA	,0	1/2

**Podatki o parceli**

Šifra KO	Ime KO	Parcela	Površina	ZKVL	Posestni list
676	PEKRE	470/1	24510	1479	1479

**Seznam vrst rabe**

Šifra vrste rabe	Naziv VR	Razred	Površina
104	SADOVNJAK	3	24510

**Seznam lastnikov na parceli**

Naziv	Naslov	Delež
REPUBLIKA SLOVENIJA	LJUBLJANA, GREGORČIČEVA ULICA 20	1/1

**Podatki o parceli**

Šifra KO	Ime KO	Parcela	Površina	ZKVL	Posestni list
675	HRASTJE	606/1	3412	0489	489

**Seznam vrst rabe**

Šifra vrste rabe	Naziv VR	Razred	Površina
209	POT	0	3412

**Seznam lastnikov na parceli**

Naziv	Naslov	Delež
JAVNO DOBRO	, 0	1/1

**Podatki o parceli**

Šifra KO	Ime KO	Parcela	Površina	ZKVL	Posestni list
675	HRASTJE	59/4	8056	0418	418

**Seznam vrst rabe**

Šifra vrste rabe	Naziv VR	Razred	Površina
101	NJIVA	4	8056

**Seznam lastnikov na parceli**

Naziv	Naslov	Delež
FIZIČNA OSEBA	,0	2/32
FIZIČNA OSEBA	,0	15/32
FIZIČNA OSEBA	,0	15/32

Okrajno sodišče v Mariboru  
Sodna ulica 14

ID: 07463535  
Izdan dne.: 02.12.2007 21:03:12  
Naročnik: boruthojnik@msn.com

## VPOGLED

Katastrska občina: HRASTJE  
Vložek št.: 520  
Usklajenost vložka: je usklajen z ročno vodeno zemljiško knjigo

## List A

### Oddelek A1

#### Podatki o nepremičninah:

št.	nepremičnina	oznaka nepremič.	vrsta rabe	m <sup>2</sup>	povezave
39	600/1		gozd	6270,00	iz vl. št. 143
51	53/1		sadovnjak	23290,00	iz vl. št. 143
52	57/1		plantažni sadovnjak	12787,00	iz vl. št. 143



## List B

Podatki o lastnikih:

št.	lastnik	s. roj./id.	naslov	delež	povezave
2/1	FIZIČNA OSEBA	V		1/1	

### VPOGLED

Katastrska občina: PEKRE  
Vložek št.: 1234  
Usklajenost vložka: je od 03.09.2003 usklajen z ročno vodeno zemljiško knjigo

Plombe NI PLOMB.

## List A

Oddelek A1

Podatki o nepremičninah:

št.	nepremičnina	oznaka nepremič.	vrsta rabe	m <sup>2</sup>	povezave
2	471/6		stanovanjska stavba	86,00	iz zap.št.: 1; gospodujoča (vl. št. 1479)
			gospodarsko poslopje	101,00	
			dvorišče	912,00	

## List B

Podatki o lastnikih:

št.	lastnik	s. roj./id.	naslov	delež	povezave
1/1	FIZIČNA OSEBA	V		1/2	
1/2	FIZIČNA OSEBA	V		1/2	

### VPOGLED

Katastrska občina: PEKRE  
Vložek št.: 1479  
Usklajenost vložka: je usklajen z ročno vodeno zemljiško knjigo

## List A

### Oddelek A1

#### Podatki o nepremičninah:

št.	nepremičnina	oznaka nepremič.	vrsta rabe	m <sup>2</sup>	povezave
1	470/13		sadovnjak	2000,00	iz vl. št. 500; služeča
2	470/1		sadovnjak	24510,00	iz vl. št. 500; služeča

## List B

#### Podatki o lastnikih:

št.	lastnik	s. roj./id.	naslov	delež	povezave
2/1	Republika Slovenija	V 5854814	Gregorčičeva 20, 1000 Ljubljana - dostava	1/1	

## VPOGLED

Katastrska občina: HRASTJE  
Vložek št.: 489  
Usklajenost vložka: je od 05.10.2004 usklajen z ročno vodeno zemljiško knjigo

## List A

### Oddelek A1

#### Podatki o nepremičninah:

št.	nepremičnina	oznaka nepremič.	vrsta rabe	m <sup>2</sup>	povezave
28	606/1		pot	3412,00	

## List B

#### Podatki o lastnikih:

št.	lastnik	s. roj./id.	naslov	delež	povezave
1/1	Javno dobro	V	(naslov ni podan)	1/1	

#### Spremembe pri lastnikih:

Ime lastnika: Javno dobro

št.	Dn.	vloženo	tip	besedilo vpisa
1		uskladitev	vkknjizba	Prepis podatkov iz centralne baze zemljiškega katastra z dne 27.12.1999.
2		uskladitev	vkknjizba	Vloženo 5.10.2004, Dn. št. 13152/2004 Na podlagi 141 člena ZZK (Ur. l. RS št. 33/95) v zvezi z 247 členom ZZK-1 (Ur. l. RS, št. 58/2003), se vkknjizi javno dobro.

## VPOGLED

Katastrska občina: HRASTJE  
Vložek št.: 418  
Usklajenost vložka: je od 27.09.2001 usklajen z ročno vodeno zemljiško knjigo

Plombe NI PLOMB.

## List A

Oddelek A1

Podatki o nepremičninah:

št.	nepremičnina	oznaka nepremič.	vrsta rabe	m <sup>2</sup>	povezave
2	59/34		pot	271,00	iz zap.st.: 1; služeča
3	59/4		njiva	8056,00	iz zap.st.: 1; služeča

## List B

Podatki o lastnikih:

št.	lastnik	s. roj./id.	naslov	delež	povezave
1/1	FIZIČNA OSEBA			2/32	
1/2	FIZIČNA OSEBA			15/32	
1/3	FIZIČNA OSEBA			15/32	

*Slika 26: Zemljiškoknjižni izpis za primer občinske ceste, ki v zemljiškem katastru nima evidentirane odgovarjajoče parcele (Elektronska zemljiška knjiga, 2. 12. 2007)*

Primer prikazuje del občinske ceste, ki nima evidentirane odgovarjajoče parcele. *Slika 25* prikazuje del oseka občinske ceste in parcele, ki bodo sodelovale v postopku ureditve.

Predstavljeni so podatki za parcele, ki bodo v teku parcelacije spremenjene in parcele, ki bodo mejile na novo nastalo parcelo. Na podlagi zemljiško knjižnih izpisov lahko ugotovimo, da so parcele v lasti različnih oseb.

### 7.7 Ureditev grajenega javnega dobra – občinske ceste za več nivojske primere

V primeru več nivojskih situacij posamezne primere evidentiramo in opišemo problematiko. Pogoj za dokončno rešitev predstavlja posodobitev sistema evidentiranja zemljišč, ki bo omogočal več nivojsko evidenco prostora.

### 7.7.1 Primer več nivojskega križanja občinskih cest



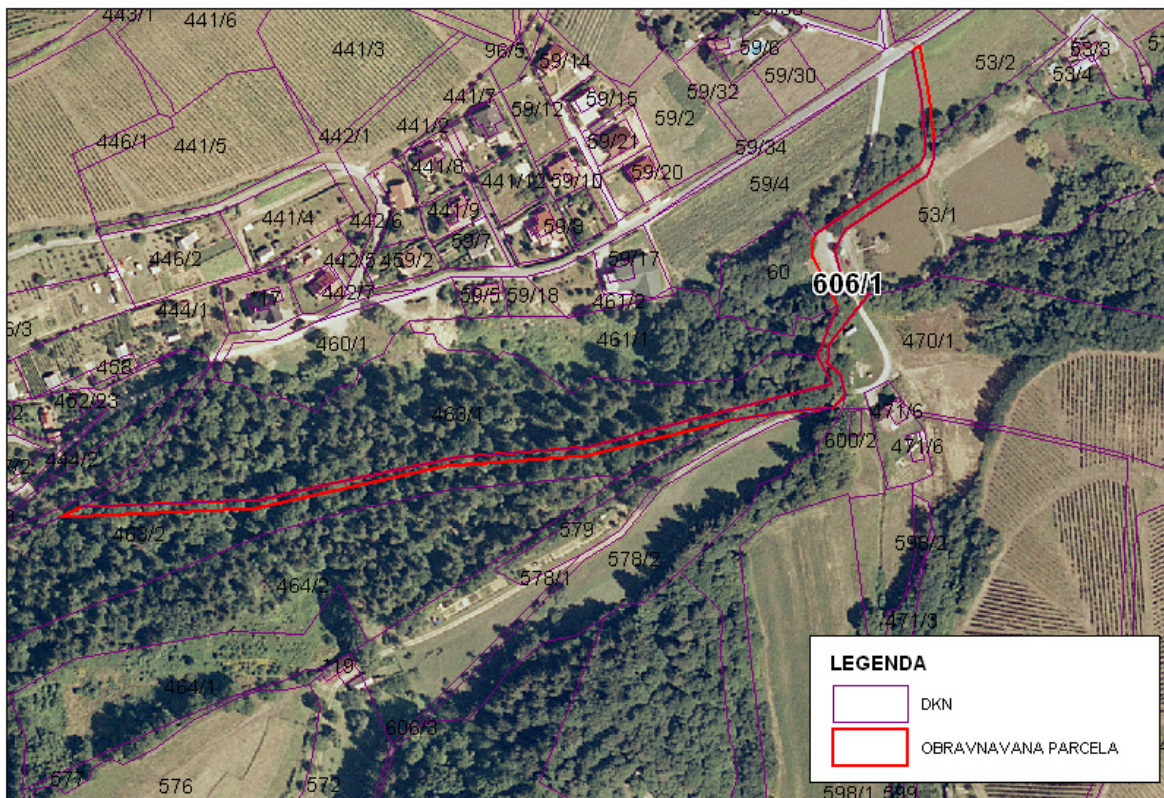
Slika 27: Več nivojski primer

Slika 27 prikazuje več nivojsko križanje občinskih cest, kjer posamezni deli občinskih cest niso evidentirani z odgovarjajočim zemljiščem.

### 7.8 Ureditev grajenega javnega dobra – občinske ceste v primeru parcel rabe cesta ali pot, po katerih ne poteka cesta ali pot

Za parcele, ki so v zemljiškem katastru zabeležena z rabo cesta ali pot, vendar po njih ne poteka občinska cesta, je potrebno preveriti namen njihove določitve in njihovo aktualnost. Če ugotovimo, da na zemljišču ni predvidena izgradnja občinske ceste ali drugega objekta javne infrastrukture, moramo preveriti ali ima zemljišče dodeljen status javnega dobra. V primeru obstoja statusa je le tega potrebno izbrisati. Postopek izbrisa poteka tako kot postopek pridobitve.

### 7.8.1 Primer parcele rabe pot in pridobljenim statusom javnega dobra, po kateri ne poteka občinska cesta



Slika 28: Parcela vrste rabe pot, ki ima vknjižen status javnega dobra, vendar po parceli ne poteka občinska cesta

Preglednica 10: Zemljiško katastrski izpis za parcelo rabe cesta in vknjiženim statusom javnega dobra po kateri ne poteka občinska cest (e-geocenter.com, 2. 12. 2007)

#### Podatki o parceli

Šifra KO	Ime KO	Parcela	Površina	ZKVL	Posestni list
675	HRASTJE	606/1	3412	0489	489

#### Seznam vrst rabe

Šifra vrste rabe	Naziv VR	Razred	Površina
209	POT	0	3412

#### Seznam lastnikov na parceli

Naziv	Naslov	Delež
JAVNO DOBRO	, 0	1/1

## VPOGLED

Katastrska občina: HRASTJE  
Vložek št.: 489  
Usklajenost vložka: je od 05.10.2004 usklajen z ročno vodeno zemljiško knjigo

### List A

Oddelek A1

Podatki o nepremičninah:

št.	nepremičnina	oznaka nepremič.	vrsta rabe	m <sup>2</sup>	povezave
28	606/1		pot	3412,00	

### List B

Podatki o lastnikih:

št.	lastnik	s. roj./id.	naslov	delež	povezave
1/1	Javno dobro	V	(naslov ni podan)	1/1	

Spremembe pri lastnikih:

Ime lastnika: Javno dobro

št.	Dn.	vloženo	tip	besedilo vpisa
1	uskladitev		vknižba	Prepis podatkov iz centralne baze zemljiškega katastra z dne 27.12.1999.
2	uskladitev		vknižba	Vloženo 5.10.2004, Dn. št. 13152/2004 Na podlagi 141 člena ZZK (Ur. l. RS št. 33/95) v zvezi z 247 členom ZZK-1 (Ur. l. RS, št. 58/2003), se vknjiži javno dobro.

*Slika 29: Zemljiškoknjižni izpis za parcelo rabe pot in vknjiženim statusom javnega dobra po kateri ne poteka občinska cesta (Elektronska zemljiška knjiga, 2. 12. 2007).*

S primerom je prikazana parcela vrste rabe cesta. Lastnik parcele je oseba javno dobro, kar ni ustrezno. Sklepamo lahko, da so v preteklosti parceli z vknjižbo hoteli dodeliti status javnega dobra.

## 8. ZAKLJUČEK

Diplomska naloga analizira problematiko ureditve grajenega javnega dobra za občinske ceste. V nalogi je tako predstavljena problematika javnega dobra, postopek ureditve lastniškega stanja in postopek pravilnega evidentiranja občinskih cest kot javnega dobra..

Osnovo za analizo obravnavane problematike predstavlja razjasnitev samega pojma javno dobro. Na tem mestu je potrebno izpostaviti množico zakonov, ki sicer obravnavajo javno dobro, vendar na nepregleden način. Zaradi navedenega bi bilo smiselno, da bi pravni strokovnjaki spisali nov predpis, ki bi v celoti in zaključeno obravnaval javno dobro.

Diplomsko nalogo sestavljata dva dela. Prvi del opisuje vzpostavitev zbirke podatkov, ki podajajo urejenost posameznih delov občinskih cest iz vidika javnih evidenc. Takšna zbirka podatkov predstavlja osnovo za dejansko ureditev obravnavane problematike. V drugem delu diplomske naloge so podani ključni postopki ureditve in njihovo zaporedje pri urejanju posameznih skupin primerov. S poznavanjem postopkov ureditve si lahko ustvarimo predstavo o obširnosti in problematičnosti ureditve določene skupine primerov. Na osnovi kakovostno vzpostavljene zbirke podatkov o urejenosti občinskih cest in poznavanja postopkov ureditve lahko izdelamo ustrezni časovni in ekonomski plan dejanskega projekta ureditve grajenega javnega dobra – občinske ceste. Diplomsko nalogo lahko smatramo kot navodila za izpeljavo celotnega postopka ureditve grajenega javnega dobra - občinske ceste, saj obravnava ključne točke ureditve kot so določitev in zbiranje ustreznih podatkov, pravilno interpretacijo podatkov in izolacijo primerov, potrebnih obravnave ter postopke ureditve.

Obravnava po postopkih, podanih z diplomsko nalogo, pripelje do pravilnega evidentiranja občinskih cest v zemljiškem katastru in zemljiški knjigi. V zemljiškem katastru se s postopki ureditve zabeležijo odgovarjajoče parcele za vse občinske ceste, v zemljiški knjigi pa se nad odgovarjajočimi parcelami vzpostavi ustrezno lastništvo in status javnega dobra. Z navedenim lahko vzpostavimo evidenco javnega dobra, ki pomeni osnovo za izboljšanje sposobnosti upravljanja, razpolaganja in načrtovanja z nepremičninami v občini.

Naslednja zelo pomembna zadeva, ki jo dosežemo z ureditvijo lastniškega stanja grajenega javnega dobra – občinske ceste pa je zadovoljstvo občanov, saj v ne malo primerih občinske ceste potekajo po zasebnih zemljiščih.

V primeru izvedbe projekta ureditve grajenega javnega dobra – občinske ceste pa lahko urejeno stanje vzdržujemo le s pravilno obravnavo novo zgrajenih objektov, ki jih je potrebno sproti pravilno evidentirati.



## VIRI

Berden, A., 2002. Javno pravni elementi lastninske pravice. *Pravnik*. 57, 9-10; 476.

Berden, B., Mitrovič, D., Pogorelčnik, E., 2006. Zakon o evidentiranju nepremičnin in zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin. *Geodetski vestnik*. 50, 2.

[http://www.geodetski-vestnik.com/50/2/gv50-2\\_300-309.pdf](http://www.geodetski-vestnik.com/50/2/gv50-2_300-309.pdf) (15.10.2007).

Drobne, S., Taljan Bučuk, E., 2003. Analiza izmerjenosti in zemljiškoknjižne ureditve državnih cest v Sloveniji: Strokovni posvet »Vloga geodezije pri načrtovanju, gradnji in vzdrževanju prometnic«. Gornja Radgona.

Elektronska zemljiška knjiga.

<http://portal.sodisce.si/vpogledi/zk.portal> (2. 12. 2007).

E-geocenter.

<http://www.e-geocenter.com.com/cbrgd/> (2. 12. 2007).

Ferlan, M., 2005. Evidentiranje nepremičnin. Ljubljana, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo: 146-152, 225-227.

Kosmatin Fras, M., Drobne, S., Gregorič, H., Oven J., 2006. Raziskava uporabe ortofota (DOF5) v praksi. *Geodetski vestnik*. 50, 2.

[http://www.geodetski-vestnik.com/50/2/gv50-2\\_258-269.pdf](http://www.geodetski-vestnik.com/50/2/gv50-2_258-269.pdf) (11.10.2007).

Krisper Kramberger, M. 1998. Javno dobro v novi pravni ureditvi. *Pravna praksa*. 17, 4; priloga str. I-VIII.

Ocena kakovosti digitalnih katastrskih načrtov. Spletne strani geodetske uprave Republike Slovenije.

[http://www.gu.gov.si/si/delovnapodrocja\\_gu/podatki\\_gu/zemljiski\\_kataster/ocena\\_kakovosti\\_digitalnih\\_katastrskih\\_nacrtov/](http://www.gu.gov.si/si/delovnapodrocja_gu/podatki_gu/zemljiski_kataster/ocena_kakovosti_digitalnih_katastrskih_nacrtov/) (5.10.2007).

Ocena natančnosti podatkov zemljiškega katastra. Geodetski vestnik. 47, 3.  
[http://www.geodetski-vestnik.com/47/3/gv47-3\\_337-342.pdf](http://www.geodetski-vestnik.com/47/3/gv47-3_337-342.pdf) (11.10.2007).

Oštir, K., 2006. Daljinsko zaznavanje. Ljubljana, Založba ZRC: 119-121.

Stoter, J., Oosterom, P., Ploeger, H., Aalders, H. 2004. Conceptual 3D Cadastral Model Applied in Several Countries. FIG Working Week, Athens.  
[http://www.fig.net/pub/athens/papers/ts25/TS25\\_1\\_Stoter\\_et\\_al.pdf](http://www.fig.net/pub/athens/papers/ts25/TS25_1_Stoter_et_al.pdf) (28.10.2007).

Šubic Kovač, M., Upravljanje nepremičnin: 6-9, 14.  
[http://www.izs.si/fileadmin/dokumenti/strokovni\\_izpiti/msgeo/Upravljanje\\_nepremicnin.pdf](http://www.izs.si/fileadmin/dokumenti/strokovni_izpiti/msgeo/Upravljanje_nepremicnin.pdf) (21.10.2007).

Šumrada, R., 2005. Tehnologija GIS. Ljubljana, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo: 80, 96, 97, 131.

Virant, G., 1996. Javno dobro. V: Šturm, L. (ur.). Upravni zbornik. Ljubljana, Inštitut za javno upravo: 303-323.

Vugrin, M., 2005. Definiranje pojma javno dobro. Geodetski vestnik. 49, 3.  
[http://www.geodetski-vestnik.com/49/3/gv49-3\\_416-423.pdf](http://www.geodetski-vestnik.com/49/3/gv49-3_416-423.pdf) (19.9.2007).

Valstad, T., 2003. The Oslo method – a practical approach to register 3D properties. FIG Working Week, Paris.  
<http://www.juritecture.net/3ddoc/101.doc> (28.10.2007).

Zakonodaja:

Uredba o merilih za kategorizacijo javnih cest. UL RS št. 49/1997. 2576.

Zakon o javnih cestah (ZJC). UL RS št. 33/2006. 1349.

Zakon o graditvi objektov (ZGO-1). UL RS št. 110/2002. 5387.

Zakon o zemljiški knjigi (ZZK). UL RS št. 58/2003. 2857.

Zakon o lastninjenju nepremičnin v družbeni lastnini (ZLNDL). UL RS št. 44/1997. 2418.

Zakon o evidentiranju nepremičnin (ZEN). UL RS št. 47/2006. 2024.

Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin (ZMVN). UL RS št. 50/2006. 2126.

