

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 študij geodezije,
Prostorska informatika

Kandidatka:
Alenka Šifrar

Analiza izvedbe parcelacije in lastninskega stanja državnih in občinskih cest na primeru občine Medvode

Diplomska naloga št.: 834

Mentor:
doc. dr. Anka Lisec

Somentor:
viš. pred. mag. Samo Drobne

Ljubljana, 2010

STRAN ZA POPRAVKE, ERRATA

Stran z napako

Vrstica z napako

Namesto

Naj bo

IZJAVA O AVTORSTVU

Skladno s 27. členom Pravilnika o diplomskem delu UL Fakultete za gradbeništvo in geodezijo,

Podpisana ALENKA ŠIFRAR izjavljam, da sem avtorica diplomske naloge z naslovom:
**»ANALIZA IZVEDBE PARCELACIJE IN LASTNINSKEGA STANJA
DRŽAVNIH IN OBČINSKIH CEST NA PRIMERU OBČINE MEDVODE«.**

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

Noben del tega zaključnega dela ni bil uporabljen za pridobitev strokovnega naziva ali druge strokovne kvalifikacije na tej ali na drugi univerzi ali izobraževalni inštituciji.

Ljubljana, 10. 5. 2010

(podpis kandidatke)

BIBLIOGRAFSKO – DOKUMENTACIJSKA STRAN IN IZVLEČEK

UDK:	347.235:528.44(043.2)
Avtor:	Alenka Šifrar
Mentor:	doc. dr. Anka Lisec
Somentor:	viš. pred. mag. Samo Drobne
Naslov:	Analiza izvedbe parcelacije in lastninskega stanja državnih in občinskih cest na primeru občine Medvode
Obseg in oprema:	88 str., 10 pregl., 28 sl.
Ključne besede:	parcelacija, ureditev meje, dolžinski objekt, javna cesta, lastninska pravica, zemljiški kataster, zemljiška knjiga

Izvleček

V diplomski nalogi obravnavamo problematiko neurejenosti evidentiranja in ureditve lastninskega stanja zemljiških parcel pod osjo državnih in občinskih cest. V uvodnem delu je predstavljen postopek parcelacije dolžinskih objektov kot pogoj za ureditev lastništva parcel državnih in občinskih cest. Na kratko so predstavljena geodetska dela, kamor uvrščamo naloge geodetskega podjetja in vlogo geodetske uprave pri postopku ureditve meje in parcelacije ter tudi nadaljnje korake za ureditev lastništva v zemljiški knjigi, ki je v pristojnosti sodišča. Na primeru občine Medvode smo analizirali lastništvo zemljiških parcel dolžinskega objekta (cest) po podatkih zemljiškega katastra, in sicer na osnovi dveh metod. Najprej smo izbrali zemljišča na osnovi podatkov o lastništvu, kjer smo predhodno pripravili nabor lastnikov, ki se smatrajo kot nosilci javnega dobra za primer cest (država, občina ipd.), ter tako določili odseke javnih cest, ki so v javni lasti. Pri drugem pristopu smo s presekom podatkovnih slojev osi dolžinskih objektov (državnih in občinskih cest) z grafičnim delom zemljiškega katastra dobili zemljiške parcele pod osmi javnih cest. Za ta zemljišča smo analizirali lastnike zemljišč in določili delež javnih in zasebnih zemljišč. Kljub omejitvam obeh metodoloških pristopov, kot so nepopolnost podatkov o lastništvu zemljiškega katastra, pozicijska natančnost zemljiškokatastrskega prikaza itd., smo ugotovili, da je lastništvo na študijskem območju relativno dobro urejeno za višje kategorije cest (državne, regionalne ceste), medtem ko je stanje za javne ceste nižjega reda po uradni klasifikaciji veliko slabše.

BIBLIOGRAPHIC – DOCUMENTALISTIC INFORMATION

- UDC:** 347.235:528.44(043.2)
- Author:** Alenka Šifrar
- Supervisor:** Assist. Prof. Anka Lisec, PhD
- Co supervisor:** Sen. Lect. Samo Drobne, MSc
- Title:** The analysis of land subdivision implementation and property rights on the state and municipality roads for the case of the municipality of Medvode
- Notes:** 88 p., 10 tab., 28 fig.
- Key Words:** land subdivision, determining boundaries, longitudinal object, public road, property right, land cadastre, land register

Abstract

This diploma thesis discusses the problematic disarray of the registration and regulation of the ownership of plots of the state and municipality roads. The introduction presents the division of longitudinal objects into parcels as a condition for regulating the property rights of state and municipality roads. Land surveying and mapping is briefly presented, including the tasks and role of the land surveying companies and mapping authority in the procedure of determining boundaries and land subdivision, and also their role in the additional procedures for regulating the property rights in the land register, which is regulated by the court. We have used two methods for analyzing the property rights of longitudinal objects (roads) on the example of the land cadastre data in the municipality of Medvode. Firstly, we have selected the parcels based on the ownership data by preselecting the owners who have a public interest in roads (the state, the municipality, etc.), so we could determine road sections which are considered public property. The second method involved intersecting the data layers of the axes of longitudinal objects (state and municipality roads) with the graphical part of the land cadastre, which resulted in the ownership data for the parcels on the axis of public roads. The owners of these roads have been analysed to determine the ratio between the public and private parcels on the axis of public roads. Despite the limitations of both methodologies, such as the incompleteness of the data on ownership from the land cadastre and its positional accuracy, we have been able to determine for the study area that the ownership regulation is satisfactory for higher category roads (state and regional roads), but much worse for lower category of roads according to the official classification.

ZAHVALA

Zahvaljujem se mentorici doc. dr. Anki Lisec in somentorju viš. pred. mag. Samu Drobnetu za vse nasvete in usmeritve pri nastajanju diplomske naloge in vsemu kolektivu Fakultete za gradbeništvo in geodezijo za pridobljeno znanje. Posebna zahvala gre tudi sošolkam in sošolcem za vso pomoč pri študiju in za nepozabna študentska leta.

Zahvaljujem se tudi sodelavcem podjetja Geograd za vse delovne izkušnje in praktično znanje.

Nazadnje se zahvaljujem še moji družini za vsa leta moralne in finančne podpore tekom šolanja ter prijateljicam in prijateljem, ki so mi tako ali drugače pomagali pri diplomi.

KAZALO VSEBINE

1 UVOD.....	1
2 METODOLOGIJA IN MATERIALI.....	3
2.1 Študijsko območje	4
2.2 Viri podatkov	4
2.2.1 Zemljiški kataster	5
2.2.1.1 Grafični zemljiškokatastrski podatki	7
2.2.1.2 Položajna natančnost zemljiškokatastrskega prikaza	7
2.2.2 Zbirni kataster gospodarske javne infrastrukture	9
2.2.2.1 Prometna infrastruktura	10
2.2.3 Ortofoto	11
3 POSTOPEK UREDITVE LASTNINSKEGA STANJA ZEMLJIŠČ JAVNIH CEST	13
3.1 Javne ceste	13
3.1.1 Državne ceste.....	14
3.1.2 Občinske ceste	15
3.1.2.1 Lokalne in mestne ceste.....	16
3.1.2.2 Javne poti	17
3.1.2.3 Občinske kolesarske poti	17
3.2 Splošno o parcelaciji dolžinskih objektov	17
3.2.1 Vris že obstoječega dolžinskega objekta	18
3.2.2 Parcelacija novozgrajenega dolžinskega objekta	18
3.2.3 Zakoličenje dolžinskega objekta	19
3.2.4 Ureditev mej javnih cest	20
3.3 Postopek parcelacije državne ali občinske ceste in vloga geodetskega podjetja.....	21
3.3.1 Javno naročilo za parcelacijo državne in občinske ceste.....	21
3.3.2 Vloga geodetskega podjetja pri parcelaciji dolžinskega objekta.....	23
3.3.2.1 Naročilo podatkov	23
3.3.2.2 Predizmera	24
3.3.2.3 Vabljenje lastnikov	24
3.3.2.4 Terensko delo	26
3.3.2.4.1 Tehnični pogoji za posamezne dolžinske objekte	26
3.3.2.4.2 Zapisnik mejne obravnave in parcelacije	28
3.3.2.4.3 Označitev meje v naravi	29
3.3.2.4.4 Izdelava elaborata geodetske storitve	30

3.4 Upravni postopek evidentiranja parcelacije na geodetski upravi.....	32
3.4.1 Zahtevek za evidentiranje ureditve meje in parcelacije na geodetski upravi.....	32
3.4.2 Pregled elaborata na geodetski upravi	33
3.4.3 Izjava lastnikov in ustna obravnava	34
3.4.4 Odločba geodetske uprave	35
3.5 Postopek ureditve lastninskega stanja zemljišč dolžinskega objekta.....	36
3.5.1 Postopek prenosa lastninske pravice.....	36
3.5.1.1 Vrednotenje zemljišča.....	37
3.5.1.2 Prenos lastninske pravice na podlagi pravnega posla	38
3.5.1.2.1 Nakup nepremičnine	38
3.5.1.2.2 Menjava nepremičnin.....	40
3.5.1.2.3 Razlastitev	40
3.5.1.2.4 Prenos lastninske pravice na podlagi zakonskih določil.....	42
3.5.2 Postopek ureditve statusa javnega dobrega.....	42
3.5.3 Postopek vpisa lastninske pravice v zemljiško knjigo	43
3.5.3.1 Vrste vpisov v zemljiško knjigo.....	45
3.5.3.2 Zemljiškoknjižni postopek.....	47
4 ANALIZA LASTNINSKEGA STANJA DRŽAVNIH IN OBČINSKIH CEST V OBČINI MEDVODE.....	49
4.1 Priprava podatkov	49
4.2 Analiziranje lastninskega stanja državnih in občinskih cest.....	50
4.2.1 Metoda izbiranja parcel po lastnikih	52
4.2.1.1 Regionalna cesta I. in II. reda	55
4.2.1.2 Lokalne in mestne ceste	62
4.2.1.3 Javne poti	64
4.2.2 Metoda preseka sloja gospodarske javne infrastrukture z zemljiškim prikazom.....	68
4.2.2.1 Presek sloja GJI z zemljiškokatastrskim prikazom brez brisanja parcel	72
4.2.2.1.1 Regionalna cesta I. in II. reda	72
4.2.2.1.2 Lokalne, mestne ceste ter javne poti	73
4.2.2.3 Metoda preseka sloja GJI s slojem DKN z brisanjem in dodajanjem parcel.....	76
4.2.3 Primerjava obeh metod analize lastninskega stanja zemljišč javnih cest in poti	77
5 ZAKLJUČEK.....	81
VIRI	85

KAZALO PREGLEDNIC

Preglednica 1: Površina javnih parcel za regionalno cesto I. in II. reda.....	58
Preglednica 2: Zemljišča v javni in zasebni lasti za del regionalne ceste I. in II. reda v občini Medvode	60
Preglednica 3: Raba zemljišč, ki spadajo v kategorijo lastnikov – javnega dobra/splošne rabe v občini Medvode po podatkih zemljiškega katastra	67
Preglednica 4: Prikaz lastnikov - javnega dobra/splošne rabe za javne ceste v občini Medvode	68
Preglednica 5: Javne in zasebne parcele za regionalno cesto I. in II. reda	72
Preglednica 6: Javne in zasebne parcele lokalne in mestne ceste.....	74
Preglednica 7: Javne in zasebne parcele po brisanju oziroma upoštevanju ustreznih parcel ...	76
Preglednica 8: Javne in zasebne ceste za lokalne in mestne ceste ter javne poti po kriterijih izločanja oziroma upoštevanja ustreznih parcel	77
Preglednica 9: Primerjava števila in površine zemljiških parcel v javni lasti za ceste in poti v občini Medvode po prvi in drugi metodi (z upoštevanjem kriterijev).....	78
Preglednica 10: Primerjava rezultatov prve in druge metode (z upoštevanjem kriterijev) – število in površina parcel javnih cest in poti v javni lasti za regionalne ceste I. in II. reda	78

KAZALO SLIK

Slika 1: Prikaz pokritosti z DOF050 v Sloveniji (Spletni pregledovalnik PROSTOR, 2010).	11
Slika 2: Javna cesta na ravnem terenu z jarkom na levi strani in z bankino na desni (povzeto po Ferlan, 2005)	26
Slika 3: Javna cesta z varovalno ograjo (povzeto po Ferlan, 2005).....	26
Slika 4: Javna cesta z objektom v vkopu (povzeto po Ferlan, 2005).....	27
Slika 5: Javna cesta z jarkom v nasipu (povzeto po Ferlan, 2005)	27
Slika 6: Cesta v naselju na levi strani z bankino in na desni s pločnikom (povzeto po Ferlan, 2005)	27
Slika 7: Prikaz državnih in občinskih cest v občini Medvode	51
Slika 8: Prikaz parcel lastnikov – javno dobro/splošna raba skupaj z državnimi in občinskimi cestami v občini Medvode po podatkih zemljiškega katastra.....	54
Slika 9: Regionalna cesta I. in II. reda	55
Slika 10: Regionalna cesta I. reda (odsek 1)	56
Slika 11: Regionalna cesta II. reda (odsek 2).....	57
Slika 12: Prikaz parcelacije in neurejenega lastninskega stanja za del regionalne ceste I. in II. reda	59
Slika 13: Prikaz javnih in zasebnih parcel za del regionalne ceste I. in II. reda.....	60
Slika 14: Prikaz odseka regionalne ceste I. reda pred parcelacijo	61
Slika 15: Prikaz odseka regionalne ceste I. reda po predlagani parcelaciji	61
Slika 16: Odsek lokalne in mestne ceste v občini Medvode.....	62
Slika 17: Prikaz terenske skice za odsek lokalne in mestne ceste (Elaborat, 2006)	63
Slika 18: Primer javne poti v občini Medvode	64
Slika 19: Skica terenske meritve za odsek javne poti (Elaborat, 2008)	65
Slika 20: Posamezna raba parcel lastnikov - javnega dobra/ splošne rabe po podatkih zemljiškega katastra	66
Slika 21: Prikaz presekov različnih kategorij cest z zemljiškokatastrskim prikazom	69
Slika 22: Prikaz neuskkljenosti zemljiškega katastra in osi ceste	70
Slika 23: Most na regionalni cesti I. reda pred in po brisanju parcel.....	71
Slika 24: Dolžinski objekt nima pripadajoče parcele v zemljiškem katastru	71
Slika 25: Prikaz kriterija, kjer je potrebno upoštevati parcelacijska zemljišča.....	71

Slika 26: Prikaz primera krožnega križišča na regionalni cesti I. in II. reda.....	73
Slika 27: Presek lokalne in mestne ceste z zemljiškokatastrskim prikazom z dodanima parcelama.....	75
Slika 28: Presek javne poti z zemljiškokatastrskim prikazom	75

1 UVOD

Zemljiški kataster spada v Sloveniji med temeljne evidence nepremičnin, ki vsebuje podatke o zemljiščih ter tudi o lastnikih teh zemljišč. Pomemben del zemljiškega katastra predstavlja poleg opisnih podatkov grafični del, kar lahko danes, ko razpolagamo z digitalnimi podatki in orodji geografskih informacijskih sistemov, uporabljamo za podlago pri prikazu in analiziranju lastništva na zemljiščih izbranega območja. V naši državi so podatki zemljiškega katastra povezani z zemljiško knjigo, ki vsebuje podatke o pravicah in pravnih dejstvih na zemljiščih oziroma nepremičninah. Ti dve javni evidenci sta medsebojno odvisni in povezani, skladnost njihovih podatkov pa je ocenjena na več kot 90 % (Vugrin, 2009).

Lastninska pravica je stvarna pravica in pomeni imeti stvar v posesti, jo uporabljati in z njo razpolagati po svoji volji, toda v mejah, ki jih določa pravni red posamezne države. Poseben primer na področju stvarnih pravic predstavljajo zemljišča oziroma nepremičnine, kjer moramo zaradi lastnosti nepremičnin (kot je nepremičnost) pravno varnost nosilca stvarnih pravic zagotoviti posredno preko evidenc oziroma registrov, ki so jih poznale že prve civilizacije. Zemljišča oziroma nepremičnine namreč predstavljajo pomembno dobrino v vsaki družbi, zato je urejeno lastništvo (in pravno varstvo drugih stvarnih pravic) nad nepremičninami izrednega pomena za splošno blaginjo in razvoj. Urejeno pravno stanje nepremičnin, kar zahteva urejeno stanje v evidencah oziroma registrih nepremičnin, je danes pomembno tako za zasebno kot javno lastnino.

V diplomski nalogi smo se osredotočili na problem neurejenosti lastninske pravice na zemljiščih, ki služijo javnemu dobru, in sicer na primeru javnih cest. Gradnja (tudi obnova) cestne infrastrukture predstavlja tipičen primer javnega dobra, ki zahteva urejeno lastninsko stanje na zemljiščih pod površinami cest. V primeru, da ta zemljišča niso javno dobro oziroma v lasti države, občine ali druge skupnosti, ki deluje v javnem interesu, lahko le te pridobijo potrebna zemljišča s prenosom lastninske pravice bodisi v obliki kupoprodaje ali pa z razlastitvijo in na podlagi drugih zakonskih določil.

Posebnost pridobivanja zemljišč za ceste, kar velja praviloma tudi za preostale dolžinske objekte (poti, ulice itd.), temelji na predhodni spremembi meja zemljiški parcel v obliki parcelacije, ki jo v tem primeru poznamo tudi kot posebno obliko parcelacije – parcelacija dolžinskih objektov. Pri parcelaciji dolžinskih objektov spreminjamo meje obstoječih zemljiških parcel in na ta način pripravimo osnovo za nadaljnji odkup ali drugačno pridobitev pravice do uporabe zemljišč oziroma dolžinskega objekta. V Sloveniji je predvsem zaradi preteklega družbenega sistema, ko je bila lastnina na zemljiščih omejena in evidentiranje stvarnih pravic na njih ni bilo prednostno, veliko cestnih odsekov, kjer lastništvo ni urejeno in so zemljišča še v zasebni lasti. Parcelacija dolžinskih objektov se tako izvaja pri novogradnji dolžinskih objektov kot pri že obstoječih dolžinskih objektih, ki še niso evidentirani v zemljiškem katastru. V nalogi se bomo osredotočili na že obstoječe dolžinske objekte, ki jim je potrebno urediti mejo in izvesti postopek parcelacije.

Osnovni namen diplomske naloge je analiza lastninskega stanja zemljišč, po katerih potekajo javne cest za primer občine Medvode. V prvem delu naloge so predstavljena geodetska dela, ki jih opravi geodetsko podjetje, upravni postopki geodetske uprave ter vloga zemljiškoknjžnega sodišča pri izdaji sklepa o vpisu lastninske pravice v zemljiško knjigo za primer parcelacije in pridobivanja zemljišč v javno dobro pri dolžinskih objektih. Analizo lastninskega stanja zemljišč javnih cest smo izvedli na dva načina. Najprej smo izbrali zemljišča na osnovi podatkov o lastništvu, kjer smo predhodno pripravili nabor lastnikov, ki se smatrajo kot nosilci javnega dobra za primer cest (država, občina itd.), ter tako določili odseke (javnih) cest, ki so v javni lasti. Pri drugem pristopu smo s presekom podatkovnih slojev osi dolžinskih objektov (državnih in občinskih cest) z grafičnim delom zemljiškega katastra dobili zemljiške parcele pod osmi javnih cest. Za ta zemljišča smo analizirali lastnike zemljišč in določili delež javnih in zasebnih zemljišč.

2 METODOLOGIJA IN MATERIALI

Osnovni namen diplomske naloge je analizirati lastninsko stanje zemljišč, po katerih potekajo dolžinski objekti, in sicer za primer državnih in občinskih cest za izbrano študijsko območje. V praksi se je namreč izkazalo, da v naši državi veliko državnih in občinskih cest še vedno poteka po zasebnih zemljiščih. Država, občine in druge javne institucije imajo običajno denar za zgraditev ceste, na ureditev lastninskega stanja pa največkrat čakajo več let. Pogosto se pri tem pojavi tudi problem sklenitve pravnega posla, kamor uvrščamo nakup in menjavo, saj je težko doseči dogovor z lastniki zemljišč, v tem primeru pa se lahko institucije poslužujejo tudi postopka razlastitve, ki lahko traja več let. Problem neurejenega lastništva javnih cest lahko povzroči veliko težav, saj lastnik zemljišča ceste na primer ne dovoli rekonstrukcije ceste, lahko pride tudi do zapore ceste itd. Taki in podobni primeri dokazujejo, kako pomemben je postopek ureditve lastništva na zemljiščih javnih cest in javne rabe na sploh.

Cilj diplomske naloge je pregledati urejenost lastninskega stanja zemljišč dolžinskih objektov za primer državnih in občinskih cest na študijskem območju ter predlagati rešitve za različne primere. Kadar je na zemljišču, po katerem poteka dolžinski objekt, neurejeno lastninsko stanje, se državi ali občini predlaga, da se odloči za postopek ureditve meje in parcelacije tega dolžinskega objekta ter za ureditev lastništva v zemljiški knjigi. S parcelacijo dolžinskega objekta za potrebe ureditve lastninskega stanja se pojavi dodatna težava majhnih novih zemljiških parcel, na kar opozarjamo tudi v diplomski nalogi. V tem primeru bi predlagali postopek parcelacije v obliki združitve majhnih zemljiških parcel. Na ta način bi lahko država ali občina imeli veliko boljšo osnovo za gospodarjenje z zemljiškimi parcelami in objekti.

Analiza lastninskega stanja zemljišč državnih in občinskih cest temelji na podatkih zemljiškega katastra, ki smo jih pridobili na Geodetski upravi Republike Slovenije. Podatki zajemajo prikaze zemljiških parcel ter podatke o lastnikih parcel za 15 katastrskih občin, ki obsegajo območje občine Medvode. Glede na to, da so po nekaterih ocenah (Vugrin, 2009) podatki o lastništvu zemljiškega katastra 90 % in več usklajeni z zemljiško knjigo, smo se odločili, da analizo izvajamo na osnovi podatkov zemljiškega katastra. Analizo urejenosti

lastninskega stanja državnih in občinskih cest smo izvedli na dva načina. Pri prvem načinu smo določili zemljišča, ki so v lasti države, občine in drugih javnih institucij, in sicer tako, da smo najprej določili lastnike državnih in občinskih cest, ki se lahko smatrajo kot lastniki javnega dobra (država, občina ipd.). Pri drugem načinu smo na osnovi preseka osi dolžinskega objekta z zemljiškokatastrskim prikazom v okolju GIS (geografski informacijski sistem) analizirali lastnike zemljišč pod osmi državnih in občinskih cest.

2.1 Študijsko območje

Za študijsko območje smo izbrali občino Medvode, ki meji na Mestno občino Ljubljana in je od slovenskega glavnega mesta oddaljena 12 km. Ob sotočju rek Save in Sore je središče občine ter je tudi pomembno stikališče cest, ki vodijo proti Ljubljani, Gorenjski in mednarodnemu letališču Jožeta Pučnika. Skozi občino poteka tudi železniška proga Ljubljana-Jesenice-Avstrija. Ustanovljena je bila leta 1994 in se razteza na površini 78,5 km², kjer živi v 31 naseljih 15.068 prebivalcev (Občina Medvode, 2010).

Občina Medvode obsega 15 katastrskih občin, za katere smo opravili analizo lastninskega stanja zemljišč.

2.2 Viri podatkov

V diplomski nalogi smo uporabljali podatke prostorskih podatkovnih baz, ki povezujejo lokacijske in opisne podatke o pojavih v prostoru. Za nas so bile pomembne naslednje baze:

- zemljiški kataster,
- zbirni kataster gospodarske javne infrastrukture,
- ortofoto.

2.2.1 Zemljiški kataster

Zemljiški kataster je temeljna evidenca podatkov o zemljiščih in je povezan z zemljiško knjigo (ZEN, 2006). »Povezuje stvarne pravice na nepremičninah – zemljiščih, ki jih vodi zemljiška knjiga, z lokacijo v prostoru – umesti lastnino v prostor, oziroma prostor poveže z lastnikom« (Spletni pregledovalnik PROSTOR, 2010).

Zemljiški kataster sestavljajo zadnji vpisani podatki o zemljiščih in zbirke listin in podatkov. V zbirki listin so elaborati in druge listine, na podlagi katerih so bili opravljeni posamezni vpisi ter načrti in podatki, vpisani pod zadnjimi vpisanimi podatki. Zbirka listin se hrani v fizični in elektronski obliki. Ločimo dve vrsti podatkov, opisne in grafične podatke.

Med opisne podatke zemljiškega katastra uvrščamo (ZEN, 2006):

- identifikacijsko oznako parcele,
- mejo zemljiške parcele,
- površino zemljiške parcele,
- podatke o lastniku,
- podatke o upravljavcu,
- dejansko rabo,
- zemljišče pod stavbo,
- boniteto zemljišč.

Za razumevanje in uporabo podatkov zemljiškega katastra moramo poznati osnovne pojme:

- katastrska občina,
- zemljiška parcela,
- meja parcele,
- zemljiškokatastrska točka,
- površina parcele,
- podatek o lastništvu parcele.

Katastrska občina je osnovna enota za vodenje podatkov v zemljiškem katastru (ZEN, 2006).

Zemljiška parcela je osnovna enota zemljiškega katastra in predstavlja strjeno zemljišče, ki leži znotraj ene katastrske občine ter je v zemljiškem katastru evidentirana z mejo in označena z identifikacijsko oznako (ZEN, 2006).

Meja parcele je sestavljena iz več daljic, ki so med seboj povezane v zaključen poligon. V zemljiškem katastru je evidentirana s koordinatami zemljiškokatastrskih točk (ZEN, 2006).

Zemljiškokatastrska točka je točka, ki ima koordinate določene v državnem koordinatnem sistemu. Za njih se vodijo ravninske koordinate, ki jih nadalje delimo na numerične in grafične, ter višinske koordinate. Numerične koordinate so določene z meritvami v državnem koordinatnem sistemu (ETRS89/TM in D48/GK) in se uporabljajo za vodenje zemljiškokatastrskega načrta, medtem ko grafične koordinate predstavljajo lego zemljiškokatastrske točke v zemljiškokatastrskem prikazu in se uporabljajo za vzdrževanje tega. Višinska koordinata zemljiškokatastrske točke je višina, ki se določi z meritvami v državnem višinskem koordinatnem sistemu, če metoda izmere to omogoča (Pravilnik o urejanju mej ter spreminjanju in evidentiranju podatkov v zemljiškem katastru, 2007). Poleg koordinatnega sistema D48/GK se od 1. 1. 2008 za evidenco zemljiškega katastra uporablja tudi novi koordinatni sistem ETRS89/TM. (Ravnihar in Mozetič, 2007).

Površina parcele se izračuna iz ravninskih koordinat zemljiškokatastrskih točk, ki določajo mejo zemljiške parcele (ZEN, 2006).

V diplomski nalogi nas predvsem zanimajo podatki o lastnikih, ki se vodijo v zemljiškem katastru in naj bi bili usklajeni z zemljiško knjigo. Zemljiški kataster in zemljiška knjiga sta sicer ločeni evidenci, vendar sta odvisni druga od druge in med seboj povezani. Podatki o lastnikih zemljiškega katastra se osvežujejo glede na podatke centralnega registra prebivalstva, sodnega registra in drugih evidenc, povezanih s spremembami lastništva (ZEN, 2006), medtem ko se podatki v evidenci zemljiške knjige posodablajo na podlagi sklepa o vpisu zemljiškoknjžnega sodišča. Ta začne s postopkom vpisa v zemljiško knjigo bodisi po uradni dolžnosti, na podlagi pravnomočne odločbe sodišča, državnega organa ali vpisa geodetskih podatkov, bodisi na predlog predlagatelja (ZZK-1, 2003). Vse to so razlogi, da so podatki dvotirni, vendar je bila skladnost podatkov o lastnikih med zemljiško knjigo in

zemljiškim katastrom ocenjena na 90 % in več (Vugrin, 2009), zato smo se odločili za uporabo podatkov o lastništvu iz zemljiškega katastra.

2.2.1.1 Grafični zemljiškokatastrski podatki

Geografsko lokacijo zemljiške parcele prikažemo z:

- zemljiškokatastrskimi prikazi,
- zemljiškokatastrskimi načrti.

Zemljiškokatastrski prikaz predstavlja sliko oblike in medsebojne lege parcel in pokriva celotno območje države. Neposredno se ne sme uporabljati za ugotavljanje poteka meje po podatkih zemljiškega katastra, vendar pa se lahko uporablja za prikaz drugih podatkov, na primer v geografskih informacijskih sistemih ali za druge namene; dodati je potrebno opozorilo, da je prikaz parcelnih mej zgolj informativen. Zemljiškokatastrski načrt obstaja le za območja, kjer so se meje parcel evidentirale s koordinatami zemljiškokatastrskih točk s predpisano natančnostjo v državnem koordinatnem sistemu (ZEN, 2006).

Zemljiškokatastrski prikaz smo v preteklosti imenovali digitalni katastrski načrt – DKN in je nastal iz analognih zemljiškokatastrskih načrtov, ki so jih skenirali, vektorizirali in transformirali. Digitalni katastrski načrt je moral biti izdelan za območje celotne katastrske občine v državnem koordinatnem sistemu. Meje katastrske občine so morale biti usklajene z mejami sosednjih katastrskih občin, vendar so to naredili le vizualno, zato je zanesljivost podatkov tu običajno slabša. Uskladiti je bilo potrebno tudi opisne podatke z grafičnimi ter vzpostaviti evidenco vseh elaboratov in zemljiškokatastrskih točk (Ferlan, 2005).

2.2.1.2 Položajna natančnost zemljiškokatastrskega prikaza

Položajna natančnost zemljiškokatastrskih prikazov je odvisna od položajne natančnosti katastrskega načrta, ki je bil vir za izdelavo, in od vseh postopkov prenosa parcelnih mej iz analogne v digitalno obliko (skeniranje, vektorizacija, translacija). Kakšna je položajna

natančnost analognih katastrskih načrtov, ki so bili osnovni vir podatkov digitalnega zemljiškega katastra, je odvisno od (Spletni preglednik PROSTOR, 2010):

- merila in način izdelave,
- vzdrževanja.

Z upoštevanjem merila in predpisane grafične natančnosti risanja, ki je znašala 0,2 mm, se lahko določi tudi stopnja generalizacije grafičnega prikaza.

Glede na načine izdelave katastrskega načrta ločimo:

- načrte grafične izmere,
- načrte numerične izmere.

Od načina izdelave pa so potem odvisen tudi načini vzdrževanja katastrskih načrtov (zemljiškokatastrskega prikaza), in sicer poznamo (Ferlan, 2005):

- koordinatni,
- metoda z vklopom (grafični vklop),
- koordinatni z vklopom (vsebuje elemente prve in druge metode).

Pri koordinatni metodi se evidentirajo in vpišejo spremembe pri obstoječih zemljiškokatastrskih točkah, ki določajo spremenjene meje parcel, ter dodajajo nove zemljiškokatastrske točke, ki določajo nove meje parcel. Tiste obstoječe dele meje, ki se navezujejo na spremenjene točke, je potrebno popraviti. Tudi zemljiškokatastrske točke, ki ne določajo več delov mej, je potrebno ukiniti in njihova številka se ne sme več pojaviti.

Metoda z vklopom se uporabi, ko na terenu izvajamo lokalno izmero in imamo v tem primeru grafične koordinate, ki nimajo določenih koordinat v državnem koordinatnem sistemu s predpisano natančnostjo. Te moramo zato s translacijo in rotacijo grafično vklopiti na zemljiškokatastrski prikaz.

Položajna natančnost zemljiškokatastrskega prikaza je ocenjena glede na (Spletni pregledovalnik PROSTOR, 2010):

1. kakovost vklopa v državni koordinatni sistem s pomočjo transformacijskih točk,

2. ujemanje po transformaciji s pomočjo kontrolnih točk,
3. zemljiškokatastrske točke.

Rezultati so realna števila in predstavljajo standardni odklon položajev točk v metrih. Kadar podatka ni ali je vrednost enaka 0, je to območje numerične izmere (priloga A).

2.2.2 Zbirni kataster gospodarske javne infrastrukture

Drugi člen Zakona o urejanju prostora (ZUreP-1, 2002) določa, da so gospodarska javna infrastruktura omrežja, neposredno namenjena izvajanju gospodarskih javnih služb s področja prometa, energetike, komunalnega gospodarstva, upravljanja z vodami in gospodarjenja z drugimi vrstami naravnega bogastva ali varstva okolja, kakor tudi druga omrežja in objekti v javni rabi. Gospodarska javna infrastruktura je državnega in lokalnega pomena. Tudi Zakon o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt, 2007) opredeljuje podobno definicijo, saj so gospodarska javna infrastruktura objekti ali omrežja, ki so namenjeni opravljanju gospodarskih javnih služb skladno z zakonom ter tista gospodarska infrastruktura, ki je kot taka določena z zakonom ali odlokom lokalne skupnosti, kakor tudi drugi objekti in omrežja v splošni rabi. Zakon o graditvi objektov (ZGO-1-UPB1, 2004) govori o objektu gospodarske javne infrastrukture in jih uvršča med inženirske objekte.

Podatki o objektih ali omrežjih gospodarske javne infrastrukture se evidentirajo v temeljni evidenci nepremičnin, ki jo imenujemo Zbirni kataster gospodarske javne infrastrukture (ZK GJI). V zbirnem katastru se vodijo podatki, kot so:

- prometna infrastruktura (ceste, železnice, letališča, pristanišča),
- energetska infrastruktura (infrastruktura za prenos in distribucijo električne energije, zemeljskega plina, toplotne energije, nafte in naftnih derivatov),
- komunalna infrastruktura (vodovod, kanalizacija, odlagališča odpadkov),
- vodna infrastruktura,
- infrastruktura za gospodarjenje z drugimi vrstami naravnega bogastva ali varstva okolja ter drugi objekti v javno korist (elektronske komunikacije).

Podatki so vodeni na enoten način za celotno območje Slovenije. Potrebno je voditi podatke o vrsti in tipu objekta, geolokaciji, identifikacijski podatki objekta in podatki o lastniku objekta. Osnovni namen zbirnega katastra je prikaz zasedenosti prostora z objekti gospodarske javne infrastrukture, kar nam omogoča varnejše izvajanje posegov v prostor in bolj smotrno urejanje prostora (Spletni pregledovalnik PROSTOR, 2010).

2.2.2.1 Prometna infrastruktura

Ceste in objekte cestne infrastrukture se v Zbirnem katastru gospodarske javne infrastrukture evidentirajo s točkami, linijami in poligoni. Evidenca se vodi v državnem koordinatnem sistemu. Natančnost določitve položaja objekta je izražena s srednjim pogreškom meritve, ki je bila uporabljena za določitev koordinat točke ali lomov linije ali lomov meje poligona.

Za našo nalogo so pomembni podatki o oseh cest ter sloju križišč na državnih in občinskih cestah. Za sloj križišč na državnih cestah je značilno, da predstavlja vse točke križišč na državnih cestah, na katere je potrebno pripeti vse ceste (občinske in gozdne ceste). Sloj križišč občinskih cest predstavlja vse točke križišč posamezne občine, na katere je potrebno pripeti vse ceste (gozdne ceste ter vse nove občinske ceste).

Sloj križišč v Zbirnem katastru gospodarske javne infrastrukture je trenutno razdeljen v dve skupini, in sicer:

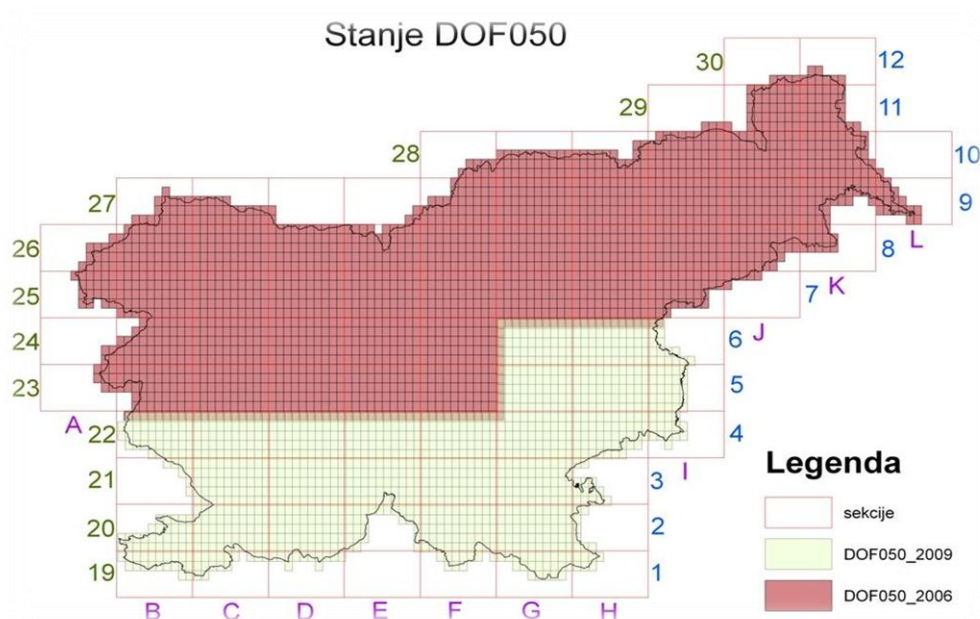
- usklajena križišča (podpisana), ki predstavlja vsa podpisana in usklajena križišča (iz elaborata za usklajevanja neskladij med občinskimi in gozdnimi cestami) med občino in Zavodom za gozdove ter vsa podpisana križišča med dvema sosednjima občinama,
- ostala usklajena križišča, ki predstavlja vsa ostala že usklajena križišča v določeni občini ter vse končne točke občinskih cest.

Za občino Medvode velja, da so bila križišča že usklajena in dodana v sloj križišč z dnem 23. 12. 2009 (Spletni pregledovalnik PROSTOR, 2010).

2.2.3 Ortofoto

Ortofoto je aeroposnetek, ki je z upoštevanjem podatkov o reliefu in absolutni orientaciji aeroposnetka, transformiran iz centralne v ortogonalno projekcijo. Pri tem so odstranjeni vplivi razgibanosti terena ter vpliv optike aerofotoaparata oziroma kamere in njegovega nagiba, zato so mersko primerljivi z linijskimi kartami. Aeroposnetki so rezultat fotografiranja iz zraka. Od leta 2006 se za zajem aerofotogrametričnih podatkov v Sloveniji uporablja profesionalni veliko-formatni digitalni aerofotoaparat, saj omogoča hkrati zajem v barvni tehniki v vidnem delu svetlobnega spektra in v bližje-infrardečem spektru. Na podlagi aeroposnetka se izdelujejo poleg ortofotov še digitalni model reliefa (DMR), ortofoto pa se uporablja tudi pri vektorskem zajemu topografskih in drugih podatkov.

V Sloveniji smo s črno belimi ortofoti leta 2001 prvič pokrili celotno območje države, medtem ko je bila država leta 2006 prvič pokrita z barvnimi in barvnimi infrardečimi ortofoti. Ti so izdelani v Gauss-Krügerjevi projekciji in državnem koordinatnem sistemu D48, medtem ko so ortofoti iz leta 2009, ki obstajajo le za južni del države (slika 1), izdelani v prečni Mercatorjevi projekciji ter v državnem koordinatnem sistemu D96/TM. V Sloveniji se načrtuje vzdrževanje ortofotov v ciklu 2 do 4 let (Spletni pregledovalnik PROSTOR, 2010).



Slika 1: Prikaz pokritosti z DOF050 v Sloveniji (Spletni pregledovalnik PROSTOR, 2010)

Ortofoto se uporablja kot bazični sloj v rešitvah geografskih informacijskih sistemov, za kar smo ga uporabili tudi v naši nalogi. Ortofoto lahko uporabljajo pri postopkih prostorskega planiranja, za planiranje geodetskih del na terenu, za dopolnitev informacij klasičnih topografskih načrtov, za osnovo transformacije digitalnih katastrskih načrtov v Gauss-Krügerjevo projekcijo itd. (Spletni pregledovalnik PROSTOR, 2010).

Tehnične lastnosti ortofota - DOF050 so (Spletni pregledovalnik PROSTOR, 2010):

- enota izdelave: 2250×3000 m; 1 list TTN5,
- ločljivost: 0,5×0,5 m,
- orientacija: državni koordinatni sistem D48; Gauss-Krügerjeva projekcija ali državni koordinatni sistem D95/TM; prečna Mercatorjeva projekcija,
- vir zajema: ciklično aerosnemanje;
- dolžina talnega intervala (DTI- srednja velikost slikovnega elementa na tleh): 0,50 m.

V nadaljevanju so najprej predstavljena geodetska dela, ki jih opravi geodetsko podjetje, upravni postopki geodetske uprave ter vloga zemljiškoknjižnega sodišča pri izdaji sklepa o vpisu lastninske pravice v zemljiško knjigo za primer parcelacije in pridobivanja zemljišč pri dolžinskih objektih. Sledi prikaz rezultatov analize lastninskega stanja cestnih zemljišč. Najprej so predstavljeni rezultati analize zemljišč za predhodno izbran nabor lastnikov, ki se smatrajo kot lastniki javnega dobra (država, občina ipd.) – v našem primeru cest. Sledi predstavitev rezultatov analize lastnikov za zemljišča, ki jih sekajo osi državnih in občinskih cest v občini Medvode.

3 POSTOPEK UREDITVE LASTNINSKEGA STANJA ZEMLJIŠČ JAVNIH CEST

3.1 Javne ceste

Po Zakonu o javnih cestah (ZJC–UPB1, 2006) so javne ceste prometne površine splošnega pomena za cestni promet, ki jih lahko vsakdo prosto uporablja na način in pod pogoji, določenimi s predpisi, ki urejajo javne ceste in varnost prometa na njih. Javne ceste predstavljajo javno dobro, zato na njih na primer ni mogoče pridobiti lastninske pravice s priposestvovanjem.

Po Zakonu o javnih cestah so sestavni deli javne ceste (ZJC-UPB1, 2006):

- cestno telo (nasip in voziščna konstrukcija),
- cestni objekti (mostovi, viadukti, podvozi, nadvozi, prepusti, galerije, podporne in oporne konstrukcije, podhodi in nadhodi),
- naprave za odvodnjavanje ceste (odvodni jarki, koritnice, plitve in globoke drenaže, vtočni in revizijski jaški, prepusti, kanalizacija, vodnjaki, ponikalnica itd.),
- brežine ceste (naravna ali zgrajena nagnjena površina zemljišča ob cestnem telesu),
- cestni svet (največ 2 m 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 sveta z napravami za odvodnjavanje in brežinami ceste oziroma pri avtocestah od varovalne ograje, ter zračni prostor nad voziščem v višini 7 m od najvišje točke vozišča),
- prometne površine zunaj vozišča, kot so: počivališča, parkirišča, avtobusna postajališča in obračališča, prostori in objekti za tehtanje in nadzor prometa,
- 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.

Javne ceste delimo na državne, ki so v lasti Republike Slovenije, in občinske ceste v lasti občin.

Merila za kategorizacijo javnih cest določa 11. člen Uredbe o merilih za kategorizacijo javnih cest (1997). Posamezna kategorija javnih cest mora izpolnjevati merila povezovalnih funkcij in prometno-tehničnih lastnosti, ki se nanašajo na prostor, ki ga cesta povezuje, na družbeno-gospodarski 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.

3.1.1 Državne ceste

Državna cesta je definirana po ZJC–UPB1 (2006) kot kategorizirana javna cesta, ki je namenjena prometnemu povezovanju regij ter pomembnejših naselij v državi in z enakimi v sosednjih državah. Prav tako je namenjena prometnemu povezovanju pokrajin znotraj države ter prometnemu povezovanju pomembnejših naselij znotraj pokrajine. Če na taki cestni povezavi ni zgrajena obvozna cesta mimo naselja, je sestavni del državne ceste tudi njen del, ki poteka skozi naselje. Med državne ceste uvrščamo:

- avtoceste,
- hitre ceste,
- glavne ceste I. in II. reda ter
- regionalne ceste I., II. in III. reda.

Avtocesta je namenjena daljinskemu prometu motornih vozil in je sestavni del avtocestnih povezav s sosednjimi državami. Njen sestavni del predstavljajo tudi posebej zgrajeni priključki nanjo (ZJC–UPB1, 2006).

Po ZJC-UPB1 (2006) je hitra cesta rezervirana za promet motornih vozil, ki s svojimi prometno-tehničnimi elementi omogoča hitro odvijanje daljinskega prometa med najpomembnejšimi središči regionalnega pomena. Navezuje se na avtoceste v državi in na cestni sistem sosednjih držav in njen sestavni del so tudi posebej zgrajeni priključki nanjo.

Glavna cesta I. reda je namenjena prometnemu povezovanju med pomembnejšimi središči regionalnega pomena in se navezuje na ceste enake ali višje kategorije v državi in na cestni sistem sosednjih držav ter njen sestavni del so tudi posebni priključki nanjo, če so zgrajeni. Glavna cesta II. reda je namenjena prometnemu povezovanju med središči regionalnega pomena in navezovanju prometa na državne ceste enake ali višje kategorije ter njen sestavni del so tudi posebni priključki nanjo, če so zgrajeni (ZJC–UPB1, 2006).

Regionalna cesta I. reda je namenjena prometnemu povezovanju pomembnejših središč lokalnih skupnosti in navezovanju prometa na državne ceste enake ali višje kategorije. Njen sestavni del so tudi posebni priključki nanjo, če so zgrajeni. Regionalna cesta II. reda je namenjena prometnemu povezovanju središč lokalnih skupnosti in navezovanju prometa na državne ceste enake ali višje kategorije. Regionalna cesta III. reda je namenjena prometnemu povezovanju središč lokalnih skupnosti, za državo pomembnih turističnih (turistične ceste) in obmejnih območij ter mejnih prehodov z državnimi cestami enake ali višje kategorije, kadar po predpisanih merilih za kategorizacijo ne doseže višje kategorije (ZJC–UPB1, 2006).

V Občini Medvode potekata od državnih cest regionalna cesta I. in II. reda.

3.1.2 Občinske ceste

V občini Medvode obravnavamo tudi občinske ceste, ki so kategorizirane javne ceste, namenjene povezovanju naselij v občini z naselij v sosednjih občinah ali povezujejo naselja, dele naselja, naravne ter kulturne znamenitosti, posamezne objekte in podobno v občini. Občinske ceste so kategorizirane na lokalne ceste ter javne poti (ZJC–UPB1, 2006). Kdaj je cesta kategorizirana kot lokalna cesta in kdaj kot javna pot določa Uredba o merilih za kategorizacijo javnih cest (1997), ki obravnava tudi podkategorije lokalnih cest. V občini Medvode smo obravnavali:

- lokalne ceste,
- mestne ceste ter
- javne poti.

Uredbe o merilih za kategorizacijo javnih cest (1997) določa tudi merila za razmejitev med lokalnimi cestami in javnimi potmi. Občinska cesta mora izpolnjevati naslednja merila, da je kategorizirana kot lokalna cesta:

- zbirna prometna funkcija ceste: združevanje prometa z javnih poti s ciljem njegovega združenega in neprekinjenega vodenja do cest enake ali višje kategorije,
- širina vozišča in cestišča: najmanj en prometni pas z razširitvami za izogibanje vozil; širina enosmerne vozišča mora znašati najmanj 3 m, z obojestranskimi bankinami širine najmanj 0,5 m ali pločniki, tako da znaša skupna širina cestišča najmanj 4 m,
- utrjenost 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.

3.1.2.1 Lokalne in mestne ceste

Lokalna cesta 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 (ZJC–UPB1, 2006).

Po Uredbi o merilih za kategorizacijo javnih cest (1997) lokalne ceste v naseljih, ki imajo uveden ulični sistem, razvrstimo v naslednje podkategorije:

- glavne mestne ceste, ki so kot nadaljevanje državnih cest skozi mesto namenjene prometnemu povezovanju mestnih območij in četrti,
- zbirne mestne ceste ali zbirne krajevne ceste, ki so namenjene zbiranju in navezovanju prometnih tokov iz posameznih območij ali četrti mest in delov naselij na ceste višje kategorije,
- mestne ceste ali krajevne ceste, ki so kot nadaljevanje cest višje kategorije namenjene dostopu do zaključenih prostorskih enot v posameznih območjih ali četrtih mest in delih naselij.

3.1.2.2 Javne poti

Javna pot je namenjena povezovanju naselij in delov naselij v občini in ne izpolnjuje predpisanih meril za lokalno cesto ali pa je namenjena samo določenim vrstam udeležencev v prometu, kot so krajevne in vaške ceste ali poti, poti za pešce, kolesarje, jezdece, gonjače itd. (ZJC-UPB1, 2006).

3.1.2.3 Občinske kolesarske poti

Občinske kolesarske poti se kategorizirajo kot javne poti za kolesarje in so namenjene prometu kolesarjev v občini in med njimi (Uredba o merilih za kategorizacijo javnih cest, 1997).

3.2 Splošno o parcelaciji dolžinskih objektov

Parcelacija je definirana kot postopek združitve in/ali delitev zemljiških parcel. Združitev parcel pomeni oblikovanje ene parcele iz dveh ali več parcel, medtem ko gre pri delitvi parcel za oblikovanje dveh ali več parcel iz ene ali več parcel (ZEN, 2006). Parcele, ki se delijo ali združujejo, morajo imeti enako pravno stanje glede lastninskih in drugih stvarnih pravic ter izpolnjevati določene fizične pogoje, in sicer biti morajo v isti katastrski občini, imeti najmanj eno skupno mejo, imeti istega lastnika ter biti enako obremenjene (to ni pogoj, vendar pa nastopijo druge pravne posledice) in imeti enake služnosti (Ferlan, 2005).

V nalogi nas zanima predvsem postopek parcelacije za cesto, ki spada med dolžinske objekte, in kamor uvrščamo tudi poti, ulice, jezera, zemljišča pod železnico itd. Parcelacija dolžinskih objektov se od običajne parcelacije razlikuje zaradi velikosti območja parcelacije, načina pridobivanja zemljišč za gradnjo oziroma pridobivanja lastninske pravice nad zemljišči. Zahtevo za storitev parcelacije pri gradnji novega objekta ali pri rekonstrukciji starega objekta vložiti investitor dolžinskega objekta ali njegov pooblaščenec, medtem ko za zajem starega objekta v zemljiški kataster zahtevo za vložitev parcelacije vložijo vladni organ, občina ali njihov pooblaščenec (Ferlan, 2005).

Pri parcelaciji dolžinskih objektov, v našem primeru za ceste, nastopajo naslednji primeri (Ferlan, 2005):

- Pri vrisu že obstoječega dolžinskega objekta, ki še ni bil evidentiran v zemljiškem katastru, se objektu določi gradbena parcela glede na zemljiški kataster in predpisane tehnične pogoje.
- Pri novogradnji dolžinskega objekta se meje določajo v katastrskih postopkih, vendar se meje objekta najprej prenesejo iz načrta gradbenih parcel v naravo po Zakonu o graditvi objektov (ZGO-1, 2002) ter skladno s tehničnimi predpisi.
- Pri rekonstrukciji obstoječega dolžinskega objekta se meje parcel prav tako prenašajo iz načrta gradbenih parcel in z upoštevanjem predpisanih tehničnih pogojev.

3.2.1 Vris že obstoječega dolžinskega objekta

V praksi se velikokrat zgodi, da država ali občina zgradi neko cesto, vendar takrat ne opravi postopka parcelacije in ureditve meje ter zato nima urejenega lastništva ceste. V tem primeru mora kasneje opraviti vris že obstoječega dolžinskega objekta. S sklenitvijo pogodbe o izvedbi javnega naročila z državo, če gre za državno cesto, in z občino, če gre za občinsko cesto, geodetsko podjetje opravi postopek ureditve meje in parcelacije dolžinskega objekta. Pri določitvi dolžinskega objekta mora upoštevati tehnične pogoje, ki določajo, kaj mora pripadati le-temu. Stranke v primeru soglašanja z mejo in parcelacijo podpišejo zapisnik. V primeru nesoglasja postopka parcelacije ne moremo opraviti, razen če se parcelacija ceste izvaja po aktu državnega organa ali organa samoupravne lokalne skupnosti, potem se postopek parcelacije lahko opravi brez soglasja lastnikov parcel.

3.2.2 Parcelacija novozgrajenega dolžinskega objekta

Pri novo zgrajenem dolžinskem objektu se je v preteklosti (študijski primeri) pripravil lokacijski načrt, ki je državni, če gre za državno cesto, ali lokalni, če je cesta v lasti občine, s topografsko in katastrsko vsebino. Izdelati se mora tudi katastrski elaborat za predviden poseg

v prostor z grafično in pisno vsebino. V grafičnem delu je v katastrskem načrtu vrisan poseg v prostor oziroma gradbena parcela, v pisnem delu so navedene uporabljene parcele ter podatki, kot so parcele s katastrsko kulturo in razredom, površine parcel prevzete iz zemljiškega katastra, površine parcele potrebne za izgradnjo objekta ter lastnike parcel prevzete iz zemljiške knjige (Ferlan, 2005).

Na načrtu lahko prikažemo, katere parcele gredo v odkup, zamenjavo ali razlastitev tako, da naredimo vklop gradbene parcele v katastrske podatke. Iz zakoličbenega načrta lego gradbene parcele prenesemo v naravo. Prenos gradbenih parcel na teren je sestavljen iz upravnega in tehničnega dela. Upravni del je pravzaprav potreben za pričetek postopka in mora imeti zagotovljeno pravno podlago za izvedbo parcelacije dolžinskega objekta. Geodet nato na podlagi zakoličbenega načrta prenese koordinate lomnih točk gradbene parcele na teren ter izdela elaborat parcelacije in ureditve meje, ki je osnova za evidentiranje sprememb v uradnih evidencah (zemljiškem katastru).

Geodetska uprava po pregledu elaborata, kot prilogi zahtevka za evidentiranje sprememb v zemljiškem katastru, in njegovi ustreznosti izda odločbe o novih mejah. Tehnični del mora biti predhodno izveden zaradi pridobitve zemljišč za gradnjo. Če za območje, kjer bo gradnja novega dolžinskega objekta, obstaja lokacijski načrt, se parcelacija izvede skladno z načrtom gradbenih parcel, ki so prikazane na lokacijskem načrtu. Kadar ta ne obstaja, vendar obstaja občinski red kot izvedbeni akt, potem se parcelacija izvede skladno z načrtom gradbenih parcel, ki so podlaga za izdajo gradbenega dovoljenja. Tehnične elemente zakoličbe objekta se pripravi iz zakoličbenega načrta in je sestavljen iz koordinat lomnih točk gradbene parcele in grafičnega prikaza lomnih točk dolžinskega objekta na katastrskem načrtu. Izdela se v ustreznem merilu, ki je odvisen od podrobnosti dolžinskega objekta (Ferlan, 2005).

3.2.3 Zakoličenje dolžinskega objekta

Zakoličba se izvede pred začetkom gradnje novega objekta pod pogoji, določenimi v gradbenem dovoljenju. Zakoličenje izvaja geodet in pri tem je lahko prisoten tudi pooblaščen predstavnik občine. Geodet mora pisno obvestiti občinsko upravo tiste občine, na kateri leži zemljišče za nameravano gradnjo, o kraju in datumu zakoličenja vsaj osem dni pred izvedbo.

Izdela tudi poseben zakoličbeni načrt o zakoličenju objekta, na podlagi katerega je omogočeno zakoličenje objekta skladno s pogoji gradbenega dovoljenja. Ta načrt podpišeta odgovorni geodet in izvajalec, lahko pa tudi pooblaščen predstavnik občine, če je pri zakoličenju navzoč. Pri zakoličenju objekta lahko pride tudi do položajnih in/ali višinskih razlik med dejanskim stanjem terena in med stanjem po gradbenem dovoljenju, če so te razlike tako velike, da ne bi mogli izpolniti pogojev iz gradbenega dovoljenja, potem se zakoličenje objekta ne sme opraviti brez soglasja tistega upravnega organa za gradbene zadeve, ki je izdal gradbeno dovoljenje. Takrat je naloga upravnega organa za gradbene zadeve, da v aktu o soglasju določi dodatne pogoje v zvezi z ugotovljenimi razlikami ali pa zahtevo za izdajo soglasja z odločbo zavrne. V tem drugem primeru izvajalec ne sem začeti z gradnjo, dokler investitor ne pridobi spremenjenega gradbenega dovoljenja (ZGO-1-UPB1, 2004).

Po končani gradnji dolžinskega objekta se glede na stanje v naravi izvede dokončna katastrska izmera. To se stori v primeru, ko pride do odstopanj med predvidenim in dejanskim stanjem. Pri izmeri dolžinskih objektov poleg prenosa gradbene parcele v naravo upoštevamo še tehnične pogoje za posamezne dolžinske objekte. Ker elaborat o prenosu gradbene parcele na teren ne predstavlja dokončnih sprememb v zemljiškem katastru zaradi odstopanja med projektom in dejanskim stanjem, je potrebno v tem primeru še izvesti ureditev meje in prikazati parcelacijo zemljišč na obodu gradbene parcele. Razlike med odkupljeno in uporabljeno površino za potrebo izgradnje objekta se izračunajo. Elaborat ureditve meje in parcelacije se odda na geodetsko upravo, ki ga pregleda in če je skladen, izda odločbo in obvestilo o površinah parcel. Sledi sklenitev pogodb za odkup ali zamenjavo ter prepis lastniškega stanja v zemljiški knjigi (Ferlan, 2005).

3.2.4 Ureditev mej javnih cest

Zakon o evidentiranju nepremičnin, državne meje in prostorskih enot (ZENDMPE, 2000) v 46. členu prve alineje določa, da morajo biti pred izvedbo delitve parcel urejene meje parcele, ki se jih dotika nova meja, ki nastane z delitvijo, torej so se urejali vsi preseki bodočega objekta z že obstoječimi katastrskimi mejami (tromeje). Postopek so poenostavili z Zakonom o spremembah in dopolnitvah zakona o javnih cestah (ZJC-B, 2005), v 15a. členu peta alineja

pravi, da se ne glede na 46. člen Zakona o evidentiranju nepremičnin, državne meje in prostorskih enot (Uradni list RS, št. 52/00, 37/02 – odločba US, 87/02 in 44/03 – odločba US) pri določitvi mej javne ceste po tem zakonu določijo in s trajnimi mejniki zamejičijo samo horizontalni lomi meje javne ceste.

S sprejetjem Zakona o evidentiranju nepremičnin (ZEN, 2006) so postopek še nekoliko bolj poenostavili, saj 49. člen druge alineje pravi »če pri parcelaciji dveh ali več sosednjih parcel novi deli mej parcel ležijo na premici in se stikajo, ni treba urejati delov mej, ki se jih novi deli mej dotikajo v stikališčih«. Torej se urejajo le horizontalni lomi dolžinskega objekta.

3.3 Postopek parcelacije državne ali občinske ceste in vloga geodetskega podjetja

3.3.1 Javno naročilo za parcelacijo državne in občinske ceste

Zakon o javnem naročanju (ZJN-2, 2006) določa obvezna ravnanja naročnikov in ponudnikov pri javnem naročanju blaga, storitev in gradenj, kamor spada tudi naročanje storitve parcelacije dolžinskega objekta, v našem primeru za državne ali občinske ceste. Poznamo več postopkov javnega naročanja, za katerega se odločimo je odvisno od vrednosti predmeta javnega naročila. Naročnik tako izvede javno naročanje po postopkih:

1. odprt postopek,
2. postopek s predhodnim ugotavljanjem sposobnosti,
3. konkurenčni dialog,
4. postopek s pogajanji brez predhodne objave,
5. postopek s pogajanji po predhodni objavi,
6. postopek zbiranja ponudb po predhodni objavi,
7. postopek zbiranja ponudb.

Kadar je vrednost storitve enaka ali višja od 10.000 evrov in nižja od 40.000 evrov, potem se javno naročanje izvede po postopku zbiranja ponudb. Če je vrednost storitve enaka ali višja od 40.000 evrov in nižja od 137.000 evrov, se izvede javno naročanje po postopku zbiranja ponudb po predhodni objavi ali kateremkoli drugem postopku od točke 1 do 5, medtem ko se

pri vrednostih storitev, ki je višja od 137.000 evrov, izvede po postopkih od točke 1 do 5 navedene v prejšnjem odstavku.

Na portalu javnih naročil je naročnik dolžen objaviti obvestilo o javnem naročilu in razpisni dokumentaciji, vključno z njenimi spremembami in dopolnitvami. Razpisna dokumentacija vsebuje (ZJN-2, 2006):

- povabilo k oddaji ponudbe,
- navodilo ponudnikom za izdelavo ponudbe,
- pogoji za ugotavljanje sposobnosti in navodila o načinu dokazovanje sposobnosti ponudnika,
- splošni in posebni pogoji, ki bodo sestavni del pogodbe,
- za predpripravo predračuna z navodilom o izpolnitvi,
- morebitna finančna ali druga zavarovanja.

Javno naročilo lahko vsebuje tudi druge listine, ki so potrebne pri izdelavi ponudbe glede na predmet naročanja. Ponudniki imajo prost dostop in vpogled na portal javnih naročil. Naročnik določi tudi rok, in sicer datum in uro, do kdaj morajo biti ponudbe predložene, v objavi in razpisni dokumentaciji. Ponudniki lahko svojo ponudbo predložijo osebno, po pošti, po faksu ali z uporabo elektronskih sredstev. Ob prejemu ponudbe naročnik napiše datum in uro prispetja ponudbe ter izroči ponudniku potrdilo o prejemu. Ponudniki morajo izpolnjevati tudi določene pogoje, da lahko sodelujejo v postopku ter te pogoje dokazujejo z listinami, ki jih morajo priložiti ponudbi. Naročnik mora izvesti javno naročilo tako, da z njim zagotovi gospodarno in učinkovito porabo javnih sredstev in uspešno doseže cilje svojega delovanja, ki so določeni s predpisi in urejajo porabo proračunskih in drugih javnih sredstev. Naročnik po pregledu in ocenjevanju ponudb sprejme odločitve o oddaji naročila in svojo odločitev tudi obrazloži in navede ugotovitve in razloge zanjo. O svoji odločitvi mora naročnik obvestiti ponudnike. Tisti ponudnik, ki ni bil izbran, lahko vloži pri naročniku zahtevo za dodatno obrazložitev odločitve o oddaji naročila, če ta odločitev ne vsebuje razlogov za zavrnitev ponudbe tega ponudnika in prednosti sprejete ponudbe v razmerju do ponudnika, in sicer 5 dni od dneva prejema odločitve naročnika. Naročnik mora poslati ponudniku dodatno obrazložitev odločitve najkasneje v 5 dneh od prejema zahteve. Tega mu ni potrebno storiti delno ali v celoti, če bi bilo to v nasprotju s predpisi, bodisi bi s tem razkril poslovno

skrivnost ponudnika, bodisi bi sporočeni podatki vplivali na pošteno konkurenco med ponudniki ali drugimi udeleženci v postopku. Od dneva prejema dodatne obrazložitve odločitve o oddaji naročila teče rok za vložitev zahtevka za revizijo. Komisiji, pristojni za revizijo postopkov oddaje naročil, pa je naročnik dolžen izročiti vse podatke.

Naročnik izdelava tudi poročilo o oddaji naročila v pisni obliki, ki mora vsebovati podatke:

- o imenu in naslovu naročnika, predmetu in vrednosti naročila,
- o imenih izbranih kandidatov ali ponudnikov in razloge za njihovo izbiro ter razvrstitev ponudb tako, da je razvidno katera najbolj ustreza postavljenim merilom,
- o imenih zavrnjenih kandidatov ali ponudnikov in razloge za njihovo zavrnitev,
- o razlogih za zavrnitev neobičajno nizkih ponudb,
- o imenu uspešnega ponudnika in razloge za izbiro njegove ponudbe.

3.3.2 Vloga geodetskega podjetja pri parcelaciji dolžinskega objekta

3.3.2.1 Naročilo podatkov

V primeru, da je bilo geodetsko podjetje izbrano za izvedbo parcelacije dolžinskega objekta - državne ali občinske ceste, mora geodetsko podjetje najprej pripraviti vse potrebne podatke. Geodetsko podjetje pridobi zemljiškokatastrske podatke na geodetski upravi. Ti podatki predstavljajo zadnje vpisane podatke o zemljiščih ter zbirke listin in podatkov o historičnem pregledu sprememb in so potrebni za uspešno izvedbo geodetske storitve ter se naročijo za širše območje. Evidenco zemljiškega katastra danes v Sloveniji sestavljata grafični in opisni del. V grafični obliki so zemljiškokatastrski prikazi, ki smo jih včasih imenovali digitalni katastrski načrti – DKN, in grafično prikazujejo meje parcel in parcelnih delov ter parcelne številke. Opisni podatki predstavljajo podatke o lastnikih parcel in drugih osebah, ki sodelujejo v postopku ureditve meje in parcelacije, ter o njihovem stalnem prebivališču pri sodišču oziroma drugih organih, pristojnih za vodenje teh podatkov. V primeru, da so bile na tem območju že kdaj opravljene meritve, pridobi geodet iz območne geodetske uprave poleg grafičnega in opisnega dela zemljiškega katastra tudi elaborate predhodnih meritev. Geodet podatke pregleda, da ugotovi, na katerih območjih so bile opravljene predhodne meritve in iz

kakšnih geodetskih mrež so izhajali predhodni geodeti, tako da lahko pravilno pripravi izhodišče za nadaljnje delo.

3.3.2.2 Predizmera

Za predizmero oziroma predhodno meritev se geodet odloči, če oceni, da je to potrebno. Izvedel jo bo, če ne pozna dovolj terena ali če ni dovolj seznanjen s kakovostjo in stanjem katastrskih načrtov in drugih podatkov zemljiškega katastra. Predizmero lahko opravi geodet brez sodelovanja lastnikov na kraju samem, vendar je sodelovanjem lastnikov pri odkrivanju mej in drugih točk detajla včasih dobrodošla.

Lastniki zemljišč so dolžni dovoliti dostop na svoje zemljišče geodetu, ki se izkaže z geodetsko izkaznico. Ta mora poiskati temeljne geodetske točke (državno geodetsko mrežo), na osnovi katerih so bile določene v preteklosti koordinate zemljiškokatastrskih točk in posneti detajl na obravnavanem območju, ki je bil posnet že v preteklosti. Kadar elaborat predhodne izmere ne obstaja, geodet izhaja iz podatkov digitalnega zemljiškega katastra in posname detajle na območju obravnave. Z odkrivanjem in preverjanjem položaja in natančnosti mej zemljiških parcel, ki so obdelane v predhodnih elaboratih ali po podatkih digitalnega zemljiškega katastra, s preverjanjem geodetske mreže in morda še kakšnih drugih elementov v prostoru, bo geodet ugotovil potek in zanesljivost katastrske meje. Na ta način si bo pripravil tudi osnovo za postopek ureditve meje in za nadaljnjo parcelacijo. V elaboratu ureditve meje in parcelacije mora biti navedeno, kateri zemljiškokatastrski podatki so bili uporabljeni za ugotovitev poteka mej zemljiških parcel ter kakšna je stopnja položajne natančnosti teh podatkov. Sklic na predhodne meritve se izvede preko navedbe IDPOS-a elaborata predhodne meritve v zapisniku.

3.3.2.3 Vabljenje lastnikov

Geodetsko podjetje mora vabiti na mejno obravnavo in parcelacijo lastnike parcel, katerih meja se ureja in parcelira ter lastnike sosednjih parcel vsaj osem dni pred izvedbo obravnave. Stranke v postopku so tisti lastniki parcel, ki so vpisani v zemljiški knjigi. Za zemljišča,

katerih lastnik je Republika Slovenija ali samoupravna lokalna skupnost in pri zemljiščih, ki so javno dobro v upravljanju Republike Slovenije ali samoupravne lokalne skupnosti, so stranke upravljavci teh nepremičnin (ZEN, 2006).

V vabilu je potrebno navesti geodetsko podjetje, ki bo izvajalo storitev, naročnika storitev, kakšen postopek se bo izvajal, na katerih parcelah, datum in uro izvajanja postopka. Doda se tudi pooblastilo, s katerim lahko lastnik zemljišča, ki se ne more udeležiti postopka, pooblasti drugo osebo. Vabilo mora vsebovati tudi opozorilo glede zakonitih posledic izostanka z mejne obravnave in parcelacije (ZUP-UPB2, 2006).

V primeru, da se lastnik na mejni obravnavi in parcelaciji zglaši, kljub temu da ni bil vabljen osem dni prej, se šteje, da je bil pravilno vabljen. Za tiste lastnike, ki se ne udeležijo postopka ureditve meje in parcelacije, mora geodetsko podjetje z dokazilom dokazati, da so bili pravilno vabljeni. To dokazujejo z vročilnico ali s fotokopijo pošne knjige, kjer je naveden ime in priimek lastnika ter njegovo stalno prebivališče. Vsebovati mora tudi vrsto in številko dokumenta ter žig oddane pošte z datumom oddanega vabila (ZEN, 2006).

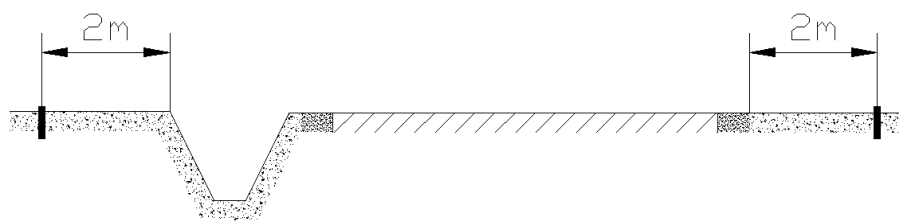
Če je lastnik sosednje parcele neznan ali umrl, geodetsko podjetje dobi vabilo nazaj po pošti. Njihova naloga je poiskati dediča oziroma dediče za umrlim lastnikom, da njih povabi na mejno obravnavo in parcelacijo. Na sodišče dajo poizvedbo, če je že izdan sklep o dedovanju. V primeru, da je oseba neznan ali umrla, dediči pa niso znani, potem lahko geodetsko podjetje predlaga geodetski upravi, da postavi začasnega zastopnika. To je lahko le oseba, ki ima osebne lastnosti in sposobnosti varovati premoženjske in druge pravice neznanega ali umrlega lastnika parcele (ZEN, 2006).

3.3.2.4 Terensko delo

3.3.2.4.1 Tehnični pogoji za posamezne dolžinske objekte

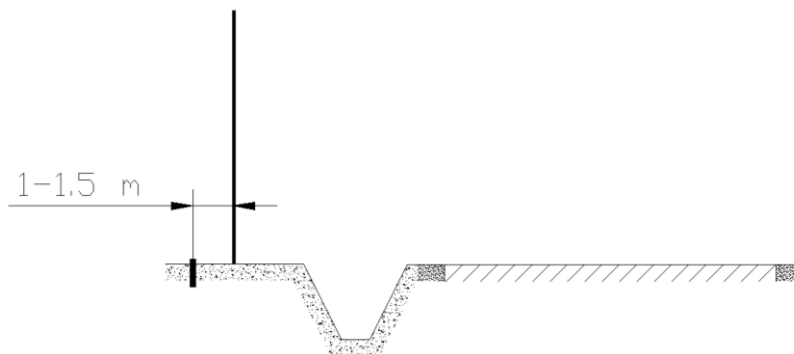
Za že obstoječe ali na novozgrajene dolžinske objekte je predpisana tehnična specifikacija, ki jo morajo upoštevati geodeti pri ureditvi meje in parcelaciji ter projektanti pri določanju gradbene parcele.

- V primeru, da poteka javna cesta na ravnem terenu, se mejno znamenje postavi vsaj 2 m od zunanjega roba bankine oziroma zunanjega dela jarka (slika 2).



Slika 2: Javna cesta na ravnem terenu z jarkom na levi strani in z bankino na desni (povzeto po Ferlan, 2005)

- Pri javni cesti z varovalno ograjo se mejno znamenje postavi vsaj od 1 – 1,5 m od zunanjega roba varovalne ograje (slika 3).



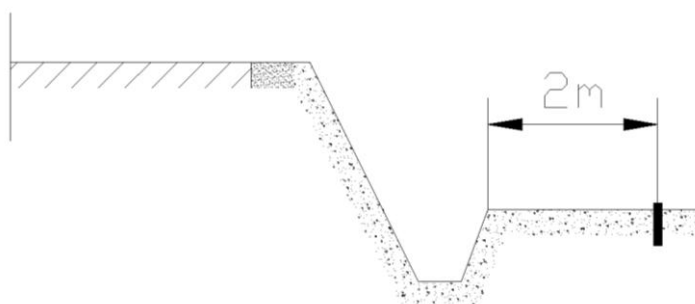
Slika 3: Javna cesta z varovalno ograjo (povzeto po Ferlan, 2005)

- Pri javni cesti v vkopu je potrebno določiti na vrhu brežine točko porušitve in nato od te točke postaviti mejno znamenje vsaj 2 m stran (slika 4).



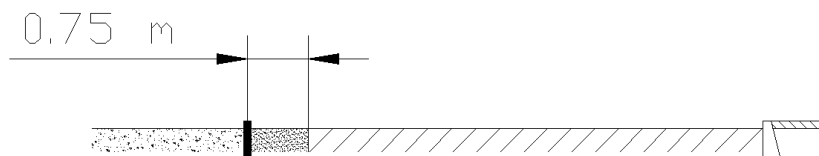
Slika 4: Javna cesta z objektom v vkopu (povzeto po Ferlan, 2005)

- Za javno cesto v nasipu se mejno znamenje postavi vsaj 2 m od zunanjšega roba jarka (slika 5).



Slika 5: Javna cesta z jarkom v nasipu (povzeto po Ferlan, 2005)

- Za javno cesto v naselju se postavi mejno znamenje za 0,75 m od zunanjšega roba cestišča ter v primeru, ko imamo postavljen pločnik se mejno znamenje postavi takoj za pločnikom (slika 6).



Slika 6: Cesta v naselju na levi strani z bankino in na desni s pločnikom (povzeto po Ferlan, 2005)

3.3.2.4.2 Zapisnik mejne obravnave in parcelacije

Geodet lahko pred začetkom mejne obravnave in parcelacije pripravi osnutek zapisnika parcelacije in mejne obravnave, tako da vpiše vanj:

- parcelno številko parcele, za katero se bo meja urejala in parcelirala, in ime katastrske občine,
- kraj in čas začetka izvedbe postopka parcelacije in mejne obravnave,
- ime in priimek geodeta, ki vodi mejno obravnavo in parcelacijo,
- osebe, ki so vabljene na mejno obravnavo in parcelacijo. Za fizične osebe, navede ime, priimek, naslov stalnega prebivališča in leto rojstva, medtem ko za pravne osebe navede ime oziroma firmo in naslov sedeža.

Na začetku postopka parcelacije in mejne obravnave je potrebno ugotoviti, katere vabljene osebe so prisotne. Zapisnik mora vsebovati natančen potek in vsebino v postopku opravljenih dejanj in danih izjav. Geodet mora zapisnik voditi tako, da je iz njega mogoče nedvoumno ugotoviti, pri katerih dejanjih so bili posamezni udeleženci prisotni in kaj so izjaviti. Navesti mora, kateri udeleženci soglašajo s predlagano mejo in kateri udeleženci so pokazali svojo mejo, ker s predlagano mejo ne soglašajo. Mejo geodet navede s parcelno številko, ki jo meja določa, del meje pa s parcelno številko sosednjih parcel, če to ni iz zapisnika nedvoumno jasno, se priloži skica ali več skic. Geodet mora na mejni obravnavi in parcelaciji posebej opozoriti in v zapisnik navesti:

- katere pokazane meje se razlikujejo od meje po podatkih zemljiškega katastra,
- da je udeležence na mejni obravnavi, ki so pokazali mejo, ki se razlikuje od meje po podatkih zemljiškega katastra, opozoril, da take meje ni možno v zemljiškem katastru evidentirati kot urejene,
- da se šteje, da se udeleženci strinjajo s predlagano mejo, če niso pokazali svoje pokazane meje, tudi če na mejni obravnavi s predlagano mejo ne soglašajo,
- podatke oziroma dejansko stanje v naravi, na podlagi katerih je določil predlagano mejo, če se pokazane meje ne razlikujejo od parcelne meje po podatkih zemljiškega katastra,
- soglasja lastnikov s potekom parcelacije (če ne obstaja načrt parcelacije).

Preden udeleženec podpiše zapisnik mejne obravnave, mu ga mora geodet prebrati. Udeleženec lahko podpiše le svojo prisotnost na mejni obravnavi, vendar mora biti iz zapisnika razvidno, kje je bil prisoten. Podpišejo tudi soglasje s parcelacijo. Ker lahko elaborat ureditve meje in elaborat parcelacije izdelamo v enotnem elaboratu, lahko vodimo en zapisnik, ki vsebuje elemente obeh postopov (Pravilnik o urejanju mej ter spreminjanju in evidentiranju podatkov v zemljiškem katastru, 2007).

Soglasja lastnikov v primeru parcelacije, ki se izvaja na podlagi akta državnega organa ali organa samoupravne lokalne skupnosti (tak akt mora vsebovati načrt parcelacije), ni potrebno (ZEN, 2006). Kadar se parcelacija izvaja brez načrta parcelacije, je soglasje lastnika parcele, ki se parcelira, obvezno. To soglasje je možno dobiti na dva načina:

1. lastnik parcele je vložnik zahteve za evidentiranje parcelacije,
2. lastnik poda izjavo o strinjanju s parcelacijo ob seznanitvi s potekom parcelacije na terenu.

Soglasje mora biti v obeh primerih izkazano v pisni obliki, lahko tudi v okviru zapisnika. V prvem primeru lahko pridobi soglasje lastnika že upravljavec grajenega javnega dobra v obliki pooblastila za vložitev zahteve za evidentiranje parcele, medtem ko v drugem primeru soglasje pridobi geodetsko podjetje. Če je soglasje lastnika pridobljeno, se parcelacija in evidentiranje parcelacije lahko izvede, drugače pa ne (Vprašanja in odgovori s predavanj Ljubljana, Maribor, 2008).

3.3.2.4.3 Označitev meje v naravi

Meje zemljiških parcel lahko označimo v naravi z mejniki. Označujemo lome parcelnih mej, razen ko je razdalja med dvema mejnikoma daljša, potem postavimo mejnik na linijo med tema dvema mejnikoma na vsakih 500 m. Način označitve meje parcele se označi na skici, ki je sestavni del elaborata ureditve meje in parcelacije. Mejniki so lahko kvadratne oblike velikosti 10×10 cm, okrogle oblike s premerom najmanj 2 cm in največ 10 cm, križ velikosti 5×5 cm, ki je vklesan v naravni kamen ali grajen objekt ali druga nazorna označba (Pravilnik o urejanju mej ter spreminjanju in evidentiranju podatkov v zemljiškem katastru, 2007).

3.3.2.4.4 Izdelava elaborata geodetske storitve

Pravilnik o urejanju mej ter spreminjanju in evidentiranju podatkov v zemljiškem katastru (2007) določa, da se elaborati izdelajo v A4 formatu z oštevilčenimi stranmi. Vsaka stran mora imeti tudi navedeno oznako, pod katero geodetsko podjetje vodi geodetsko storitev.

Sestavine elaborata so:

- naslovna stran elaborata,
- skica,
- prikaz sprememb,
- izračun površine parcele,
- digitalni podatki.

Izračun površine je sestavina elaborata samo, če je za posamezen elaborat določeno s tem pravilnikom (Pravilnik o urejanju mej ter spreminjanju in evidentiranju podatkov v zemljiškem katastru, 2007).

Elaborat ureditve meje poleg sestavin naštetih zgoraj vsebuje še zapisnik mejne obravnave. V primeru, da se stranke niso udeležile mejne obravnave, moramo priložiti dokazilo, da so bile stranke pravilno vabljene. Sestavina tega elaborata je tudi izračun površine parcele, če je meja urejena ali če izračun površine parcele zahteva stranka, kljub temu da je urejen le del meje. Elaborat parcelacije poleg sestavin elaborata vsebuje tudi izračun površine novih parcel. Če je elaborat parcelacije izdelan samo za namen združitve parcel, skica ni nujno sestavina elaborata parcelacije.

Naslovna stran elaborata ima naslednjo vsebino (Pravilnik o urejanju mej ter spreminjanju in evidentiranju podatkov v zemljiškem katastru, 2007):

- naziv geodetskega podjetja in številko dovoljenja za opravljanje geodetskih storitev,
- vrsta geodetske storitve,
- podatki o naročniku geodetske storitve,
- šifra in naziv katastrske občine ter številke parcel v postopku,
- oznaka, pod katero geodetsko podjetje vodi geodetsko storitev,
- ime, priimek, podpis in žig odgovornega geodeta,

- datum potrditve elaborata geodetske storitve,
- številka rezervacije novih parcelnih števil in novim zemljiškokatastrskih točk,
- oznaka, ali so podatki posredovani na geodetsko upravo po elektronski pošti,
- skupno število strani elaborata.

Naslovna stran elaborata ureditve meje in elaborata parcelacije vsebuje tudi podatek o imenu, priimku in številki geodetske izkaznice geodeta, ki je izvedel postopek za izdelavo elaborata, in podatek o številki geodetske izkaznice odgovornega geodeta.

Skica vsebuje podatke o (Pravilnik o urejanju mej ter spreminjanju in evidentiranju podatkov v zemljiškem katastru, 2007):

- mejah parcel,
- parcelnih številkah,
- zemljiškokatastrskih točkah,
- mejnikih,
- frontih (izmerjenih razdaljah med zemljiškokatastrskimi točkami in izmerjenih razdaljah med zemljiškokatastrskimi točkami in drugimi stalnimi točkami v naravi),
- lastnikih parcel,
- topografski vsebini, če je to potrebno za nazornejši prikaz poteka mej,
- opis skice.

V opisu skice se navede:

- šifra in ime katastrske občine,
- približno merilo skice,
- datum zaključka izdelave skice,
- legenda, če je to potrebno zaradi uporabe simbolov in dodatnih barv,
- podatki, ki so bili uporabljeni za ugotovitev poteka meje po podatkih zemljiškega katastra,
- kdo je pokazal posamezno pokazano mejo, če je več pokazanih mej,
- številko prostorskega akta, če se je parcelacija izvajala po tem aktu.

V prikazu sprememb se prikažejo meje in parcelne številke iz zemljiškokatastrskega prikaza in predlagane spremembe zemljiškokatastrskega prikaza po izvedeni geodetski storitvi. Obsegati mora tako veliko območje, kot ga obsegajo parcele v postopku z vsemi sosednjimi parcelami. Obstoječe parcele se prikažejo v črni barvi, spremenjene meje in parcelne številke pa v rdeči. Urejene meje se prikažejo z debelo črno črto in predlagane meje z modro debelo črto (Pravilnik o urejanju mej ter spreminjanju in evidentiranju podatkov v zemljiškem katastru, 2007).

Izračun površine parcele se naredi, če se uredi ali spremeni meja parcele ali če se uredi del meje parcele in izračun površine zahteva lastnik parcele. Površina parcele se izračuna iz numeričnih koordinat zemljiškokatastrskih točk. Če nimamo na voljo zemljiškokatastrskih točk (numeričnih koordinat), potem se izračuna površina iz grafičnih koordinat lomnih točk parcelne meje. Geodet mora v elaboratu navesti, na kakšen način je izračunal površine parcel.

Digitalni podatki vsebujejo podatke za evidentiranje sprememb v zemljiškem katastru. Katere vrste digitalnih podatkov se uporabljajo in njihov način zapisa, objavi geodetska uprava na svojih spletnih straneh. Ti podatki so priloženi k elaboratu na digitalnem prenosnem mediju, lahko se jih tudi pošlje geodetski upravi po elektronski pošti. Podatki morajo biti na geodetski upravi tisti dan, ko je vložena zahteva za uvedbo upravnega postopka evidentiranja podatkov v zemljiškem katastru. Če jih ne prejme, potem pošlje geodetskemu podjetju poziv, da jih v določenem roku predloži. V primeru, da jih še vedno ne dobijo, pa pozove stranko na dopolnitev elaborata (Pravilnik o urejanju mej ter spreminjanju in evidentiranju podatkov v zemljiškem katastru, 2007).

3.4 Upravni postopek evidentiranja parcelacije na geodetski upravi

3.4.1 Zahtevek za evidentiranje ureditve meje in parcelacije na geodetski upravi

Naročnik oziroma stranka lahko pooblasti geodetsko podjetje, da v njenem imenu vloži zahtevo za evidentiranje urejene meje ter parcelacije na geodetski upravi. Geodetsko podjetje

ali geodet ne sme izdelati elaborata ureditve meje in parcelacije, če v postopku urejanja meje in parcelacije sodeluje kot stranka. Postopka urejanja meje in parcelacije ne sme izvajati geodet, odgovorni geodet, pa ne sme potrditi elaborata, če v postopku ureditve meje in parcelacije sodeluje kot stranka osebe, ki je z njim v krvnem sorodstvu v ravni vrsti do vštetega drugega kolena ali, če je z njo v zakonski zvezi ali zunaj zakonski zvezi, ali registrirani istospolni partnerski skupnosti oziroma, če kot stranka nastopa pravna oseba, katere družbenik, zakoniti zastopnik ali pooblaščenec je oseba, ki je z njima v krvnem sorodstvu v ravni vrsti do vštetega drugega kolena ali, če je z njo v zakonski zvezi ali zunajzakonski zvezi ali registrirani istospolni partnerski skupnosti (ZEN, 2006).

3.4.2 Pregled elaborata na geodetski upravi

Geodetske uprava po prejemu zahteve za evidentiranje urejene meje in uvedbo upravnega postopka evidentiranja parcelacije najprej preizkusi, ali elaborat ureditve meje in parcelacije vsebuje vse predpisane sestavine in, ali podatki o meji, novih delih mej in o parcelah omogočajo evidentiranje v zemljiškem katastru. Preveri tudi, ali je bila lastniku parcele, katere meja se ureja in parcelira, in lastnikom sosednjih parcel, ki so na dan izvedbe mejne obravnave in parcelacije kot lastniki vpisani v zemljiško knjigo, zagotovljena možnost udeležbe v mejni obravnavi. Kadar elaborat ureditve ne vsebuje vseh predpisanih sestavin, geodetska uprava pozove vlagatelja, da v roku dopolni elaborat. Če tega ne stori, se zahteva s sklepom zavrže. Geodetska uprava s sklepom zavrže zahtevo tudi če (ZEN, 2006):

- je ni vložila upravičena oseba,
- je v teku upravni ali sodni postopek parcelacije, ali če že teče postopek evidentiranja urejene meje ali sodni postopek ureditve meje.

Geodetska uprava z odločbo zavrne če (ZEN, 2006):

- elaborata ureditve meje in parcelacije ni izdelalo geodetko podjetje, ki izpolnjuje pogoje za opravljanje geodetskih storitev,
- je elaborat ureditve meje in parcelacije kot odgovorni geodet podpisala oseba, ki ne izpolnjuje pogojev za odgovornega geodeta za izvajanje geodetskih storitev,

- je elaborat parcelacije in mejne obravnave izvedlo geodetsko podjetje, ali je postopek parcelacije in mejne obravnave izvedel geodet, ali je elaborat parcelacije in ureditve meje potrdil odgovorni geodet v nasprotju s tem zakonom,
- podatki o meji, novih delih mej in parcelah ne omogočajo evidentiranja v zemljiškem katastru,
- ni zagotovljena udeležba vseh lastnikov, katerih meja se ureja in parcelira,
- parcelacija ni izvedena v skladu z aktom državnega organa ali organa samoupravne lokalne skupnosti, kadar se izvede na podlagi tega akta,
- niso izpolnjeni drugi predpisani pogoji za izdajo odločbe o ureditvi meje in parcelacije.

3.4.3 Izjava lastnikov in ustna obravnava

Če geodetska uprava s sklepom ne zavrže ali z odločbo ne zavrne zahteve za evidentiranje urejene meje in uvedbo evidentiranja parcelacije, potem povabi lastnike, ki niso bili prisotni na mejni obravnavi in parcelaciji, da se izjavijo o tem, ali se strinjajo s potekom predlagane meje. Vabila se jim vroči po določbah Zakona o splošnem upravnem postopku najmanj 8 dni prej. Vabilu k izjavi o strinjanju s potekom predlagane meje je potrebno priložiti kopijo skice iz elaborata ureditve meje in lastnike posebej obvestiti, kje in kdaj si lahko ogledajo ta elaborat, ter jih opozoriti na pravne posledice, če se ne bodo izjavili o poteku predlagane meje. V primeru, da se lastnik v 15 dneh od dneva vročitve vabila k izjavi o strinjanju s potekom predlagane meje ne izjavi, čeprav mu je bilo vabilo vročeno pravilno, se šteje, da se strinja s potekom predlagane meje (ZEN, 2006).

Geodetska uprava opravi ustno upravo v uradnih prostorih za tiste lastnike, ki so pokazali svojo mejo in se s predlagano mejo niso strinjali. Vabljeni je potrebno opozoriti na pravne posledice, če se ustne obravnave ne bodo udeležili. Kadar se ustne obravnave ne udeleži lastnik, ki se ne strinja s potekom predlagane meje, potem se šteje, da se strinja s potekom predlagane meje. Lastniki se lahko na geodetski upravi sporazumejo o poteku meje in če je ta drugačen od poteka predlagane meje, potem se meja uredi na podlagi soglasja lastnikov, vendar meja ne sme odstopati od meje po podatkih zemljiškega katastra. To mejo se opiše

oziroma prikaže v zapisnik ustne obravnave. Geodetska uprava naloži lastnikom, da pri geodetskem podjetju naročijo spremembo oziroma dopolnitev elaborata ureditve meje in določi se tudi rok za predložitev tega elaborata na geodetsko upravo. Če na ustni obravnavi ostane meja še vedno sporna, potem geodetska uprava pozove lastnika, da v 30 dneh od vročitve oziroma prejema poziva začne sodni postopek ureditve meje na pristojnem sodišču. Poziv se vroči na ustni obravnavi ali posebej, vendar je potrebno v obeh primerih opozoriti stranke na pravne posledice, ki nastanejo z uvedbo sodnega postopka. Poziv se vroča po Zakonu o splošnem upravnem postopku. Če se sodni postopek ne začne v roku 30 dni, potem se smatra, da lastniki soglašajo s potekom predlagane meje. V primeru, da se v tem roku sproži sodni postopek, se postopek evidentiranja urejene meje s sklepom prekine. Če se sodni postopek ureditve meje ustavi ali če se predlog za sodno določitev meje zavrže ali zavrne, se postopek evidentiranja urejene meje nadaljuje in se kot urejena meja evidentirana predlagana meja. Postopek evidentiranja urejene meje se ustavi s sklepom, ko sodišče odloči o njeni ureditvi (ZEN, 2006).

3.4.4 Odločba geodetske uprave

Geodetska uprava izda odločbo glede na zahtevo za evidentiranje urejene meje. V njej se navedejo parcela, katere meja se evidentira kot urejena, in sosednje parcele. Doda se tudi grafični prikaz evidentirane meje z označenimi zemljiškokatastrskimi točkami ter vpisanimi parcelnimi številkami. Na podlagi dokončne odločbe geodetske uprave o evidentiranju urejene meje se meja v zemljiškem katastru vpiše kot urejena. Odločba o evidentiranju urejene meje se vroči lastniku parcele, katere meja se je evidentirala, in lastnikom sosednjih parcel ter vlagatelju zahteve, kadar ta ni lastnik parcele (ZEN, 2006).

Geodetska uprava odloči tudi o zahtevi za uvedbo upravnega postopka evidentiranja parcelacije z odločbo. V njej navede parcelne številke ukinjene oziroma ukinjenih parcel in parcelne številke nove oziroma novih parcel. Obvezna priloga odločbe je grafični prikaz parcel, ki prikazuje stanje parcel po opravljeni parcelaciji in nove zemljiškokatastrske točke. Na podlagi dokončne odločbe o evidentiranju parcelacije se v zemljiškem katastru vpiše nov del meje nove parcele kot urejen del meje. V primeru, ko se elaborat ureditve meje in elaborat

parcelacije izvede v enotnem elaboratu, takrat je tudi odločba enotna in vsebuje sestavine odločbe o evidentiranju urejene meje in odločbe o evidentiranju parcelacije (ZEN, 2006).

3.5 Postopek ureditve lastninskega stanja zemljišč dolžinskega objekta

Vsak dolžinski objekt (v našem primeru državna ali občinska cesta) bi moral biti evidentiran v zemljiškem katastru in vpisan v zemljiško knjigo. Postopek pravne ureditve državne ali občinske ceste delimo na:

- postopek ureditve lastninskega stanja,
- postopek ureditve statusa javnega dobrega.

S prvim postopkom dosežemo, da se zemljiške parcele, po katerih že ali še bo potekala državna ali občinska cesta, pridobijo v last države ali občine, z drugim postopkom pa v zemljiško knjigo opravimo zaznambo vpisa statusa javnega dobrega.

3.5.1 Postopek prenosa lastninske pravice

S postopkom ureditve lastništva zemljišč dolžinskega objekta (ceste) prenesemo lastninsko pravico zemljiških parcel, po katerih bo ali že poteka dolžinski objekt (cesta), v last države, občine ali druge javne institucije, pristojne za vzdrževanje oziroma upravljanje cest.

Lastninska pravica je stvarna pravica, ki nosilca upravičuje, da ima stvar v posesti, jo uporablja in uživa na najobsežnejši način in z njo razpolaga. Omejitve uporabe, uživanja in razpolaganja z njo lahko določi samo zakon (Stvarnopravni zakonik, 2002). Lastninsko pravico nad zemljiščem lahko država ali občina pridobi bodisi s pravnim poslom bodisi na podlagi zakonskih določil.

3.5.1.1 Vrednotenje zemljišča

Pri pridobitvi lastninske pravice na podlagi pravnega posla je največkrat treba predhodno določiti vrednost nepremičnine. Predmet ocenjevanja je zemljišče, vključno z njegovimi sestavinami, in pritikline. Predvsem nas zanima, kateri dejavniki vplivajo na vrednost nepremičnin in kolikšen je njihov vpliv.

Poznamo administrativne in tržne metode vrednotenja nepremičnin; razlika je v načinu določanja dejavnikov in njihovega vpliva na vrednost nepremičnine. Pri prvi metodi zakon oziroma podzakonski akt določa, kateri dejavniki vplivajo na vrednost nepremičnine in kolikšen je njihov vpliv. Pri tržnih metodah vrednotenja nepremičnin velja, da šele na podlagi analize trga nepremičnin lahko ugotovljamo, kateri dejavniki vplivajo na vrednost nepremičnine in v kolikšni meri. S tržno metodo vrednotenja nepremičnin lahko izvajamo posamično ali množično vrednotenje nepremičnin. Pri posamičnem vrednotenju nepremičnin cenilec oceni po naročilu stranke nepremičnino na zahtevani datum vrednotenja. Za ocenjevanje tržne vrednosti nepremičnin cenilec pridobi vse potrebne podatke o nepremičnini in trgu nepremičnin iz dokumentov in drugih virov. Njegova ocena vrednosti je dober približek dejanski vrednosti nepremičnine. Za razliko od posamičnega vrednotenja se pri množičnem vrednotenju nepremičnin na podlagi manjšega števila podatkov o nepremičnini in trgu nepremičnin oceni kriterije za vrednotenje nepremičnin. Na podlagi teh kriterijev se potem, na točno določen datum vrednotenja, oceni vrednost skupine nepremičnin, ki so na primer predmet obdavčenja. Takšna ocena vrednosti je slabši približek dejanski vrednosti nepremičnine (Šubic Kovač, 2005).

V Sloveniji je bil uveljavljen individualni oziroma posamični način vrednotenja nepremičnin, ki je dolgotrajen, zelo podroben, usmerjen samo na eno nepremičnino ter povezan z višjimi stroški ugotavljanja vrednosti, zato ni direktno primeren za množično vrednotenje. S sprejetjem Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin (ZMVN, 2006) so razvili sistem množičnega vrednotenja nepremičnin. Tak sistem z ustrežno pravno podlago za njegovo uveljavitev je bil nujno potreben za zagotovitev metode, ki omogoča množično vrednotenje nepremičnega premoženja na podlagi tržnih vrednosti za različne javne namene in s tem omogoča izvajanje primerne davčne in prostorske politike na področju nepremičnin,

zagotavlja preglednost trga nepremičnin, spodbuja posodabljanje evidentiranja podatkov o nepremičninah ter omogoča uporabo podatkov o trgu nepremičnin in ocenjenih tržnih vrednostih tudi širšemu krogu zasebnih uporabnikov za druge namene (npr. zavarovanje posojil in druga zastava nepremičnin, najemi). Množično vrednotenje nepremični omogoča ocenjevanje večjega števila nepremičnin, sicer so ocenjene vrednosti manj natančne, ker uporabi manj podatkov kot posamični način vrednotenja (Berden, Mitrovič in Pogorelčnik, 2006), zato se v primeru pravnega prometa praviloma uporablja le informativno.

3.5.1.2 Prenos lastninske pravice na podlagi pravnega posla

Država ali občina lahko pridobi lastninsko pravico na določenem zemljišču s pravnim poslom, in sicer z nakupom, zamenjavo ali razlastitvijo.

3.5.1.2.1 Nakup nepremičnine

Lastninska pravica na nepremičnini se običajno prenaša s kupoprodajno pogodbo, obstajajo tudi drugi pravni posli, kot je na primer sklep sodišča, darilna pogodba itd. Pri kupoprodajni pogodbi se prodajalec zaveže, da bo kupcu izročil nepremičnino, tako da bo ta na njej pridobil lastninsko pravico. Kupec se zaveže, proti prenosu lastninske pravice na nepremičnino, prodajalcu plačati dogovorjeno kupnino.

Pogodbeni stranki morata pred sklenitvijo kupoprodajne pogodbe pridobiti potrdilo o tem, da na zemljišču, ki je predmet pogodbe, predkupna pravica ne obstaja. Potrdilo na zahtevo kupca ali prodajalca izda pristojni občinski upravni organ. V primeru, da pristojni občinski organ ugotovi, da na tem zemljišču predkupna pravica obstaja, potem zahtevo za izdajo potrdila z odločbo zavrne. Kadar pa je zahteva pravilno vložena in v 30 dneh pristojni upravni organ ne izda potrdila ali odločbe, potem se smatra, da na zemljišču predkupna pravica ne obstaja (Zakon o stavbnem zemljišču, 1997).

Za prenos lastninske pravice sta torej potrebna 2 pravna posla (Juhart in sod., 2004):

1. obligacijski (zavezovalni) pravni posel: prodajna pogodba, s katero se prodajalec oziroma trenutni imetnik pravic zaveže proti plačilu kupca nanj prenesti lastninsko pravico, kar storit tako, da se mu zaveže prenesti zemljiškoknjižno dovolilo.

Zemljiškoknjižno dovolilo je prodajalčeva izrecna nepogojna izjava, čigar pravica se prenaša, spreminja, obremenjuje ali preneha, da dovoljuje vpis prenosa v zemljiško knjigo v korist pridobitelja. Zemljiškoknjižno dovolilo je lahko napisano kar v prodajni pogodbi in mora biti notarsko overjeno (Stvarnopravni zakonik, 2002).

Sama prodajna pogodba ne potrebuje overbe, le pisna mora biti. Tudi ni predpisana notarska oblika, razen če vsebuje zemljiškoknjižno dovolilo.

2. stvarnopravni (razpolagalni) pravni posel: izročitev zemljiškoknjižnega dovolila kupcu. Kupec se bo z njim lahko vpisal v zemljiški knjigi kot lastnik in šele takrat dejansko pridobil lastninsko pravico na nepremičnini.

3.5.1.2.1.2 Predkupna pravica

Država ali občina ima predkupno pravico na nezazidanem stavbnem zemljišču, na katerem je s prostorskim izvedbenim načrtom predvidena gradnja objektov javne infrastrukture, objektov za potrebne zdravstva, socialnega varstva, šolstva, znanosti, kulture, športa in javne uprave ter socialnih in neprofitnih stanovanj.

O nameravani prodaji takega zemljišča in pogojih prodaje mora lastnik zemljišča, na katerem obstaja predkupna pravica, pisno obvestiti predkupnega upravičenca, torej državo ali občino.

O ponudbi se mora predkupni upravičenec izjaviti v 30 dneh po prejemu obvestila. Izjavo o uveljavitvi predkupne pravice države da vlada, medtem ko izjavo o uveljavitvi predkupne pravice za občino da pristojni občinski organ. Zaznamba predkupne pravice se v zemljiški knjigi opravi na predlog predkupnega upravičenca. Če pride do spremembe prostorskega izvedbenega načrta, lahko predlog za izbris zaznambe poleg predkupnega upravičenca

predlaga tudi lastnik zemljišča. V primeru, da lastnik zemljišče, na katerem je v zemljiški knjigi zaznamovana predkupna pravica, proda v nasprotju z določbami tega zakona, je posel ničen (ZKZ, 1997).

3.5.1.2.2 Menjava nepremičnin

Pri menjavi nepremičnine se zamenja lastništvo nad določeno nepremičnino med dvema ali več osebami bodisi za enakovredno nepremičnino, v primeru neenakovrednosti med nepremičninami pa se razlike izravnavajo z doplačili. Med pogodbenimi strankami se sklene menjalna pogodba. Pogledati se mora ali obstaja na zemljiščih predkupna pravica in če ta ne obstaja, se skleneta dva pravna posla, enako kot pri prodaji nepremičnine. Prvi je obligacijski pravni posel, ki je v tem primeru menjalna pogodba, kar pomeni, da se lastnik parcele zaveže, da bo prenesel lastninsko pravico na drugega lastnika ter obratno. Sledi še stvarnopravni posel, kjer lastnik zemljišča izroči zemljiškoknjižno dovolilo s katerim bo zamenjal zemljišče in obratno.

3.5.1.2.3 Razlastitev

Po Zakonu o stavbnih zemljiščih (ZSZ, 1997) se lahko lastninska ali druga stvarna pravica na nepremičnini v javno korist odvzame ali omeji proti nadomestilu v naravi ali proti plačilu odškodnine. Razlastitev je dopustna le v primeru, da javne koristi določene z zakonom, ni mogoče doseči na drugačen način. Javna korist je izkazana, če je razlastitev predvidena za namen, ki je določen z zakonom ali če je razlastitev nepremičnine potrebna zaradi gradnje objektov javne infrastrukture, ali objektov za potrebe obrambe, kadar tako gradnjo določa prostorski izvedbeni načrt. Razlastitev v korist države ali občine je dovoljena tudi zaradi gradnje za potrebe zdravstva, socialnega varstva, šolstva, znanosti, kulturnem športa in javne uprave ter socialnih in neprofitnih stanovanj, kadar tako gradnjo določa prostorski izvedbeni načrt in če pristojni občinski organ ali vlada posebej ugotovi, da je gradnja predvidenega v javno korist. Odločbo o ugotovitvi javne koristi se vroči imetnikom zemljiškoknjižnih pravic. Dokončno odločbo je dovoljeno izpodbijati s pritožbo v upravnem sporu.

Razlastitev je dovoljena le v korist države ali občine (razlastitveni upravičenec) in o njej odloča sodišče v nepravdnem postopku. Razlastitveni upravičenec mora najmanj 30 dni pred vložitvijo predloga za razlastitev lastniku poslati pisno ponudbo o odkupu nepremičnine ali za sporazumno omejitve lastninske ali druge stvarne pravice oziroma ga mora seznaniti s podatki o nepremičnini, ki jo ponuja v zameno. Ta predlog mora obsegati naslednje listine o nepremičnini, za katero se predlaga razlastitev:

- izris iz zemljiškega katastra,
- izpisek iz zemljiške knjige,
- prostorski izvedbeni načrt,
- ponudbo razlastitvenega upravičenca,
- pravnomočno odločbo o ugotovitvi javne koristi,
- cenitev.

V postopku za razlastitev se lahko uporabi samo cenitev, ki jo je izdelal sodni cenilec z visokošolsko izobrazbo. Višina odškodnine za odvzeto nepremičnino je odvisna od vrednosti nepremičnine in stroškov povezanih z razlastitvijo. Upošteva se vrednost odvzete nepremičnine v času izdaje sklepa o začetku razlastitve postopka. Sodišče izda pisni sklep o začetku razlastitvenega postopka. Zoper sklepa pritožba ni dovoljena. V zemljiški knjigi se zaznamuje začetek razlastitvenega postopka. Po izdaji sklepa lastnik z nepremičnino ne sme razpolagati in jo bistveno spreminjati, izvaja lahko samo 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 odloči, da razlaščenec nepremičnino izroči v posest razlastitvenemu upravičencu ali gospodarski javni službi. Sodišče odloči o predhodni izročitvi nepremičnine v posest na zahtevo in pod pogojem, da razlastitveni upravičenec razlaščencu plača akontacijo odškodnine, ki znaša najmanj 75 % vrednosti nepremičnine, ugotovljene s cenitvijo. Naloga sodišča je, če predlogu za razlastitev ugodi, da odloči tudi o nadomestni nepremičnini ali o odškodnini, ki pripada razlaščencu, o drugih obveznostih razlastitvenega upravičenca in razlaščenca ter o pravicah in obveznosti ostalih udeležencev v postopku. V 30 dneh po plačilu odškodnine oziroma prevzetju nadomestne nepremičnine mora razlaščenec izročiti odvzeto nepremičnino v posest razlastitvenemu upravičencu.

3.5.1.2.4 Prenos lastninske pravice na podlagi zakonskih določil

Zakon o lastninjenju nepremičnin v družbeni lastnini (ZLN DL, 1997) določa osnovo za prenos lastninske pravice, in sicer 4. člen tega zakona določa, da nepremičnine, na katerih ima pravico uporabe Republika Slovenija, postanejo lastnina Republike Slovenije. Vpis lastninske pravice se opravi na predlog. Kadar je pravica uporabe na nepremičnini vpisana v zemljiško knjigo v korist Republike Slovenije, se vpis lastninske pravice opravi po uradni dolžnosti. Enako velja tudi za nepremičnine, za katere ima pravico uporabe občina ali mesto. Tudi tu se vpis lastninske pravice v zemljiško knjigo opravi na predlog ali po uradni dolžnosti, če je nepremičnina že vpisana v zemljiško knjigo v korist občine ali mesta.

3.5.2 Postopek ureditve statusa javnega dobrega

Po Zakonu o graditvi objektov (ZGO-1-UPB1, 2004) predstavlja grajeno javno dobro zemljišča, ki so namenjena takšni splošni rabi, kot jo glede na namen njihove uporabe določa zakon oziroma predpis, ki je izdan na podlagi tega zakona, in na njih zgrajeni objekti, če so namenjeni splošni uporabi. Grajeno javno dobro državnega pomena je grajeno javno dobro, ki sodi v omrežje gospodarske javne infrastrukture državnega pomena in javna površina na njih, medtem ko je grajeno javno dobro lokalnega pomena, grajeno javno dobro, ki sodi v omrežje gospodarske javne infrastrukture lokalnega pomena in javna površina na njih, ter objekti ali njihovi deli, katerih uporaba je pod enakimi pogoji namenjena vsem. Sem uvrščamo ceste, ulice, trge, pasaže in druge javne prometne površine lokalnega pomena, tržnice, igrišča, parkirišča, pokopališča, parke, zelenice, športne in rekreacijske površine in podobno.

Objekt ali del objekta, ki je lahko grajeno javno dobro, pridobi status grajenega javnega dobrega državnega pomena z ugotovitveno odločbo, ki je na podlagi sklepa Vlade RS po uradni dolžnosti izda pristojno ministrstvo ali pridobi status grajenega javnega dobrega lokalnega pomena z ugotovitveno odločbo, ki jo na podlagi sklepa pristojnega občinskega organa po uradni dolžnosti izda pristojna občinska uprava. Vlada RS ali pristojni občinski organ izda sklep na zahtevo, ki jo vložijo pristojni resorni minister ali župan. Priložiti je potrebno tudi navedbo določbe zakona oziroma predpisa, v katerem je podlaga, da lahko

določena vrsta objekta oziroma njegovega dela pridobi status grajenega javnega dobra, ustrezen zemljiškokatastrski načrt z vrisanimi objekti, ki je izdelan skladno z geodetskimi predpisi in uporabno dovoljenje, kadar je to predpisano.

Ugotovitvena odločba o pridobitvi statusa grajenega javnega dobra poleg sestavin za pisno odločbo predpisane z ZUP-UPB2 (2006) mora v izreku vsebovati številko parcele oziroma parcel in katastrske občine, na območju katere je bil zgrajen objekt ali del objekta, ki je pridobil status grajenega javna dobra državnega ali lokalnega pomena. Pristojno resorno ministrstvo ali pristojna občinska uprava pošlje pravnomočno ugotovitveno odločbo o pridobitvi statusa grajenega javnega dobra pristojnemu sodišču, da ta po uradni dolžnosti vpiše v zemljiško knjigo zaznambo o javnem dobru.

3.5.3 Postopek vpisa lastninske pravice v zemljiško knjigo

Zemljiška knjiga je javna knjiga, ki je namenjena vpisu in javni objavi podatkov o pravicah in pravnih dejstvih na nepremičninah, ki so pomembni za pravni promet z nepremičnino. Zemljiško knjigo vodi zemljiškoknjižno sodišče. Sestavljena je iz glavne knjige in zbirke listin. V glavno knjigo se vpisujejo podatki o pravicah na nepremičninah in pravnih dejstvih v zvezi z nepremičninami, medtem ko zbirko listin tvorijo listine, na podlagi katerih je bil opravljen vpis v glavno knjigo (ZZK-1, 2003).

V Sloveniji je vzpostavljena elektronska zemljiška knjiga, katere glavna knjiga se vodi v centralni bazi zemljiške knjige Republike Slovenije tako, da se vpisujejo in vzdržujejo vsi podatki, ki se vpisujejo v glavno knjigo pri vsakem od zemljiškoknjižnih sodišč. Zemljiškoknjižni vložek je sestavljen iz evidenčnih listov A, B in C. Evidenčni list A je sestavljen iz dveh oddelkov. V prvega se vpišejo nepremičnine, ki sestavljajo zemljiškoknjižni vložek, po zaporednih številkah. Vpišejo se tudi povezave iz katerih vložkov se je nepremičnina pripisala ali odpisala. V drugi oddelek se vpišejo spremembe glede nepremičnin. Sem štejemo spremembe podatkov z odpisi in prepisi, zaznambe dejstev in poočitev pravic ter služnosti, bremena itd. V evidenčni list B se vpiše lastninska pravica na tistih nepremičninah, ki so vpisane v listu A, in zaznamujejo se tudi dejstva, ki se nanašajo na

določenega imetnika lastninske pravice in vplivajo na razpolaganje z nepremičninami. Imetnika lastninske pravice se v primeru, da gre za fizično osebo navede ime, priimek, rojstni datum, naslov ter za pravne osebe ime podjetja, matično številko ter naslov. List B je razdeljen na dva oddelka, in sicer vsebuje podatke o lastniku in o spremembah. Evidenčni list C je razdeljen na tri dele, in sicer C1, C2 in C3. V list C1 se vpisujejo pravice v korist tretjih oseb, sem spadajo služnostna pravica, pravica stvarnega bremena, zakupna pravica (doba zakupa ni krajša od enega leta) ter predkupna in odkupna pravica, prepoved odsvojitve in obremenitve. V list C2 se vpisujejo drugi vpisi, kot je na primer stvarna služnost ter v list C3 se vpisuje zastavna pravica (Ferlan, 2005).

Za samo delovanje zemljiške knjige so pomembna njena temeljna načela, ki so (ZZK-1, 2003):

- načelo javnosti (vsi vpisi v zemljiški knjigi so javni),
- začetek učinkovanja vpisov (vpisi pravic in pravnih dejstev začnejo učinkovati od trenutka, ko je zemljiškooknjižno sodišče prejelo predlog za vpis oziroma listino na podlagi katere o vpisu odloča po uradni dolžnosti),
- publiciteti učinki vpisov (ker je podatek vpisov pravic in pravnih dejstev javno objavljen, se smatra, da je poznan vsakomur),
- oblikovalni učinki vpisov (stvarnopravne pravice na nepremičninah se pridobijo ali prenehajo s trenutkom začetka učinkovanja vpisa v zemljiško knjigo, razen če zakon določa drugače),
- načelo zaupanja v zemljiško knjigo (vsakdo se lahko sklicuje na podatke v zemljiški knjigi, saj naj bi bil lastnik nepremičnine ta, ki je vpisan v zemljiško knjigo, razen če vpisa na predlog ne opravi, vendar potem nosi sam posledice take opustitve),
- načelo pravnega prednika (vpisi so dovoljeni v korist osebe, v katere korist učinkuje listina, ki je podlaga za vpis; vpis lahko učinkuje proti osebi, ki je v zemljiško knjigo vpisana kot imetnik pravice),
- načelo vrstnega reda (o vpisih zemljiškooknjižno sodišče odloča po vrstnem redu, ki se določi od trenutka, ko je zemljiškooknjižno sodišče prejelo predlog za vpis oziroma ko je prejelo listino, ki je podlaga za vpis po uradni dolžnosti).

3.5.3.1 Vrste vpisov v zemljiško knjigo

Zemljiška knjiga je namenjena vpisu stvarnih in nekaterih obligacijskih pravic. Vanjo se vpišejo (Ferlan, 2005):

- nepremičnine (zemljiška parcela, del stavbe),
- stvarne pravice (lastninska pravica, hipoteka, zemljiški dolg, služnostna pravica, pravica stvarnega bremena in stavbna pravica),
- obligacijske pravice (pravica prepovedi odsvojitve in obremenitve, zakupna in najemna pravica, predkupna pravica in druge),
- imetniki pravice (fizična ali pravna oseba),
- pravna dejstva (glede nepremičnine oziroma imetnika pravice na nepremičnini).

Poznamo različne vrste vpisa, in sicer glavne vpise kamor uvrščamo:

- vknjižba,
- predznamba,
- zaznamba,

ter pomožna vpisa:

- poočitev,
- plomba.

Vknjižba je glavni vpis, s katerim se doseže oziroma izkaže pridobitev oziroma prenehanje pravice, ki se vpisuje v zemljiško knjigo. Potrebno je imeti listine, ki so podlaga s katerimi se dovoli vknjižba pravic v glavno knjigo. To so lahko (Ferlan, 2005):

- zasebne listine, ki vsebujejo zemljiškoknjižno dovolilo za predlagano vknjižbo,
- listine sestavljene v obliki notarskega zapisa, ki vsebujejo zemljiškoknjižno dovolilo za predlagano vknjižbo,
- pravnomočne sodne odločbe,
- pravnomočni sklep o dedovanju,
- druge pravnomočne oziroma dokončne odločbe sodišča ali drugega državnega organa, oziroma druge listine sestavljene v obliki notarskega zapisa.

ZJC-UPB1 (2006) določa, da mora biti javna cesta vpisana v zemljiško knjigo kot javno dobro v lasti države za državno cesto in kot javno dobro v lasti občine za občinsko cesto. V zemljiško knjigo je potrebno vpisati tudi služnost in posebne pravice uporabe, če obstajata na parcelah javnih cest.

Predznanba je glavni vpis, ki učinkuje pod pogojem, da se opraviči. Listinam manjka pravni temelj, in sicer ali na zemljiškoknjižnem dovolilu podpis ni overjen ali pa odločba še ni pravnomočna (ZZK-1, 2003).

Zaznanba je glavni vpis, s katerim se opravi vpis oziroma izbris pravnih dejstev, za katere zakon določa, da se vpisujejo v zemljiško knjigo. Pravna dejstva so pomembna pri prodaji nepremičnin, kamor uvrščamo zaznanbo osebnih stanj, zaznanbo vrstnega reda, zaznanbo spora, zaznanbo razlastitvenega postopka, zaznanba javnega dobrega itd. Pri zaznambi razlastitvenega postopka zemljiškoknjižno sodišče odloči po uradni dolžnosti, na podlagi obvestila upravnega organa, ki je izdal odločbo o začetku razlastitvenega postopka. Obvestilu mora biti priložena odločba o začetku razlastitvenega postopka. V tej zaznambi se mora navesti razlastitvenega organa, datum in opravilno številko odločbe ter podatke o razlastitvenemu upravičencu. Zaznanba javnega dobra nepremičnine se opravi na podlagi dokončne odločbe pristojnega organa o določitvi statusa javnega dobra tej nepremičnini, razen če zakon za posamezno vrsto javnega dobra določa, da je podlaga za vpis zaznanbe javnega dobra pravnomočna odločba. Zaznanba javnega dobra mora vsebovati tudi podatek o vrsti javnega dobra na primer grajeno oziroma naravno vodno dobro, javna cesta in podobno (ZZK-1, 2003).

Poočitev je pomožni vpis in z njim se v zemljiško knjigo vpisujejo spremembe podatkov o nepremičnini iz zemljiškega katastra, spremembe podatkov o imetnikih pravic iz registra prebivalcev ali se označijo povezave med posameznimi vpisi zaradi boljše preglednosti samih zapisov (ZZK-1, 2003).

Plomba je prav tako pomožni vpis, s katerim se javno objavi o začetku zemljiškoknjižnega postopka na določeni nepremičnini, vendar zemljiškoknjižno sodišče o vpisu še ni odločalo.

Zemljiškoknjižno sodišče vpiše plombo po uradni dolžnosti, na podlagi prejema zemljiškoknjižnega predloga ali listine (ZZK-1, 2003).

3.5.3.2 Zemljiškoknjižni postopek

Postopek vpisa v zemljiško knjigo se prične bodisi po uradni dolžnosti, na podlagi pravno močne odločbe sodišča, državnega organa ali vpisa geodetskih podatkov, bodisi na predlog predlagatelja. Začetek zemljiškoknjižnega postopka se javno objavi s plombo. Predlog za vpis poda predlagatelj, ki je lahko fizična ali pravna oseba, v pisni obliki ali na posebnem obrazcu. Odda se na vložišču, kjer se zabeleži dan, ura in minuta prispetja predloga, skupaj s prilogami k predlogu, obvezna je taksa ter oznaka, da je to zemljiškoknjižni predlog. Zemljiškoknjižno sodišče presodi o ustreznosti zemljiškoknjižnega predloga ter v primeru neizpolnjenih pogojev s sklepom naloži predlagatelju dopolnitev oziroma popravilo predloga in določi tudi rok oddaje. Če predlog ustreza zemljiškoknjižnemu sodišču, ta s sklepom dovoli vpis v zemljiško knjigo. V 15 dneh od prejema sklepa se je možno pritožiti na sklep (Ferlan, 2005).

4 ANALIZA LASTNINSKEGA STANJA DRŽAVNIH IN OBČINSKIH CEST V OBČINI MEDVODE

4.1 Priprava podatkov

Z geodetske uprave smo pridobili za vseh 15 katastrskih občin, ki so v občini Medvode, digitalne katastrske podatke.

V navedenih datotekah so opisni podatki o lastnikih:

- VK1.DAT (naslov o lastnikih je šifriran ali pa ne),
- VK1_N.DAT (razširjena verzija datoteke VK1.DAT, saj je v njej podan naslov in pošta v besedilni obliki),
- VK4.DAT (naslovi so nešifrirani in smo jo povezali z VK1.DAT),
- VK5.DAT (podatki o posestnih listih),
- VK6.DAT (podatki o parcelah oziroma parcelnih delih).

Struktura podatkov posamezne datoteke je nazorneje predstavljena v prilogi B. Vsaka od datotek vsebuje različne podatke, ki smo jih preko enoličnih identifikatorjev združili v programu Access ter jih pretvorili v datoteke *.dbf in jih uvozili v programsko okolje ArcMap. Za grafični prikaz podatkov zemljiškega katastra smo potrebovali tudi podatkovne sloje oziroma grafično predstavitev zemljiških parcel, na katere se vežejo opisni podatki zemljiškega katastra, kjer so vsebovani podatki o parcelnih številkah, šifrah katastrskih občin, površinah parcel itd. Preglednici lastnikov in opisnih podatkov zemljiškokatastrskega prikaza lahko združimo preko enoličnega identifikatorja, ki je v našem primeru šifra katastrske občine in parcelna številka.

Pri pregledu združenih preglednic se je izkazalo, da podatki zemljiškega katastra niso popolni, saj na primer obstajajo zemljiške parcele, ki nimajo podatka o lastniku in obratno. Torej obstaja v zemljiškokatastrskem prikazu parcela, v opisnih podatkih pa zanjo ni navedenega lastnika. Prav tako tudi opisni podatki niso skladni z grafiko, ker so v njih navedeni lastniki,

ki imajo v lasti parcelo, ki je ni v zemljiškokatastrskem prikazu. Za zemljiške parcele, ki obstajajo v zemljiškokatastrskem prikazu in v zemljiškem katastru nimajo podatka o lastniku, smo pri združevanju preglednic dobili prazna polja pri podatkih o lastnikih. Podobno smo za tiste lastnike, ki nimajo pripadajoče parcele v zemljiškokatastrskem prikazu, izgubili opisne podatke pri združevanju preglednic (opisnih podatkov) grafičnega prikaza in podatkov o lastnikih zemljiškega katastra. Razlogov, zakaj pride do neskladnosti podatkov je več, veliko težavo pa predstavlja tudi nedoslednost pri ukinjanju parcel oziroma pri nastajanju novih parcel. Opazili smo namreč, da pride do teh napak največkrat pri parcelacijah (na primer parcela 350 bi morala biti ukinjena, saj sta s parcelacijo nastali dve novi parceli 350/1 in 350/2).

4.2 Analiziranje lastninskega stanja državnih in občinskih cest

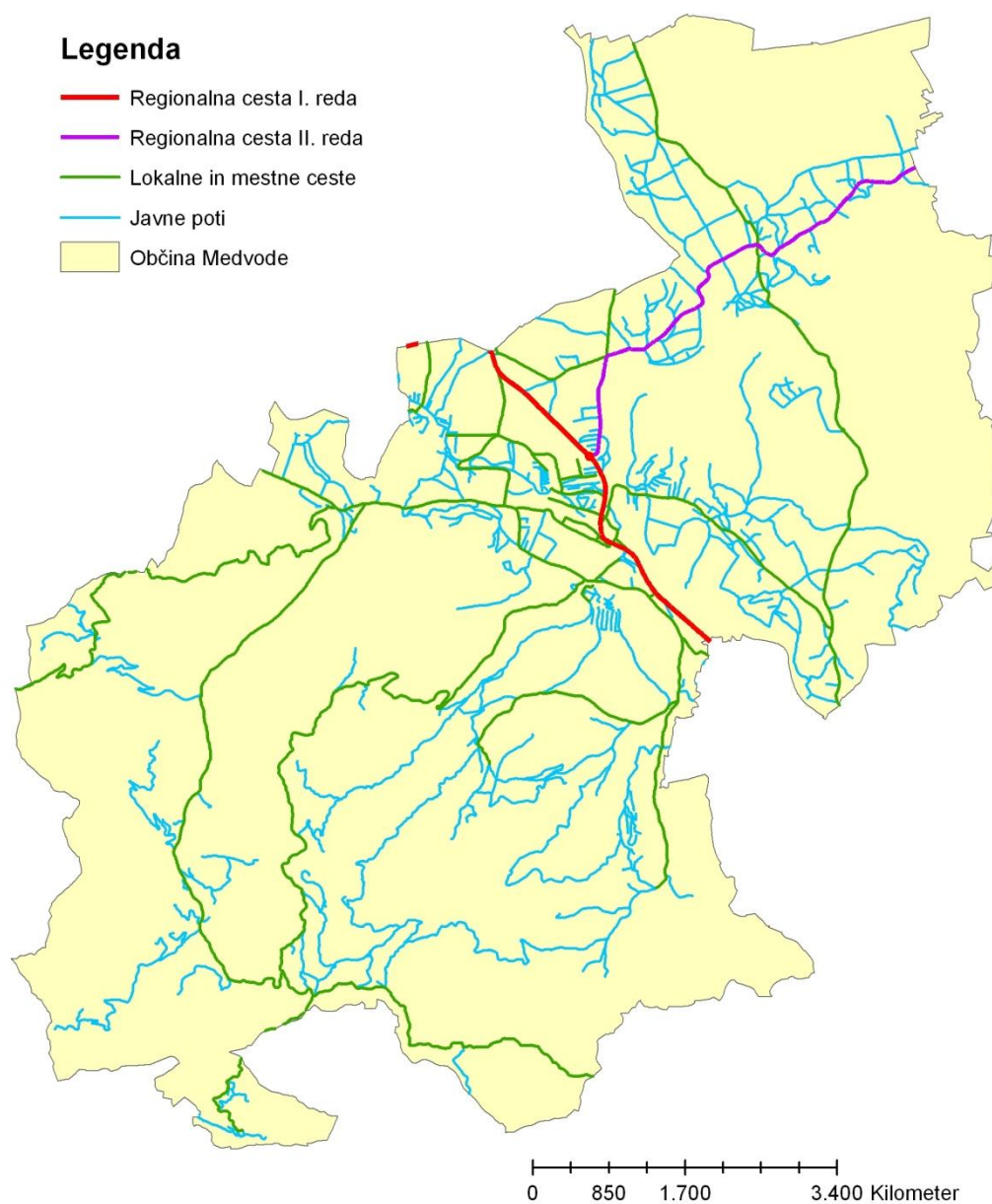
Analiziranje lastništva zemljišč državnih in občinskih cest v občini Medvode smo opravili na podlagi dveh metod:

1. metoda izbiranja parcel, katerih lastnik je država oziroma občina (ali druga javna institucija),
2. metoda preseka sloja gospodarske javne infrastrukture (osi cest) z zemljiškokatastrskim prikazom.

Pri prvi metodi, na podlagi izbire lastnikov po podatkih zemljiškega katastra, pridobimo zemljišča, na katerih ima lastninsko pravico država, občina ali druga javna institucija. Ker imajo država, občina in druge javne institucije v lasti poleg cest in poti tudi druge površine (gozdne, zelene, vodne, njivske itd.), smo si v analizi oziroma izločanju tako izbranih parcel pomagali tudi s podatki o rabi zemljiških parcel, ki smo jo pridobili iz podatkovne baze zemljiškega katastra. Pri drugi metodi pridobimo zemljišča, ki so pod osmi državnih in občinskih cest, s presekom podatkovnega sloja gospodarske javne infrastrukture (cest) in zemljiškokatastrskega prikaza. Tako določene zemljiške parcele smo dodatno pregledali in izločili parcele, ki očitno ne spadajo k zemljiščem javnih cest in dodali tiste parcele, za katere je razvidno, da so bile parcelirane za namen razširitve javne ceste.

Študijsko območje analize so dolžinski objekti javnih cest in poti v občini Medvode (slika 7):

- regionalna cesta I. reda,
- regionalna cesta II. reda,
- lokalne ceste,
- javne poti,
- mestne ceste,
- gozdne poti.



Slika 7: Prikaz državnih in občinskih cest v občini Medvode

Odločili smo se, da bomo podrobneje analizirali regionalne ceste I. in II. reda, lokalne ceste skupaj z mestnimi cestami in javne poti. Izpustili smo analizo gozdnih poti. Slika 7 prikazuje različne kategorije cest, tako državne kot občinske, v občini Medvode. Regionalna cesta I. reda povezuje pomembnejša središča lokalnih skupnosti, in sicer Ljubljano s Kranjem oziroma Ljubljano s Škofjo Loko, medtem ko regionalna cesta II. reda povezuje Ljubljano z Vodiciami. Lokalne ceste skupaj z mestnimi cestami povezujejo naselja in dele naselij v občini z naselji v sosednjih občinah. Enako funkcijo imajo tudi javne poti, le da so nižje kategorije.

V nadaljevanju diplomske naloge bomo najprej uporabili za analizo lastništva metodo izbiranja parcel po lastnikih, ki so nosilci javnega dobra/splošne rabe. Sledi analiza lastništva po metodi preseka podatkovnega sloja gospodarske javne infrastrukture (osi cest) z zemljiškokatastrskim prikazom ter na koncu primerjava obeh metod med seboj.

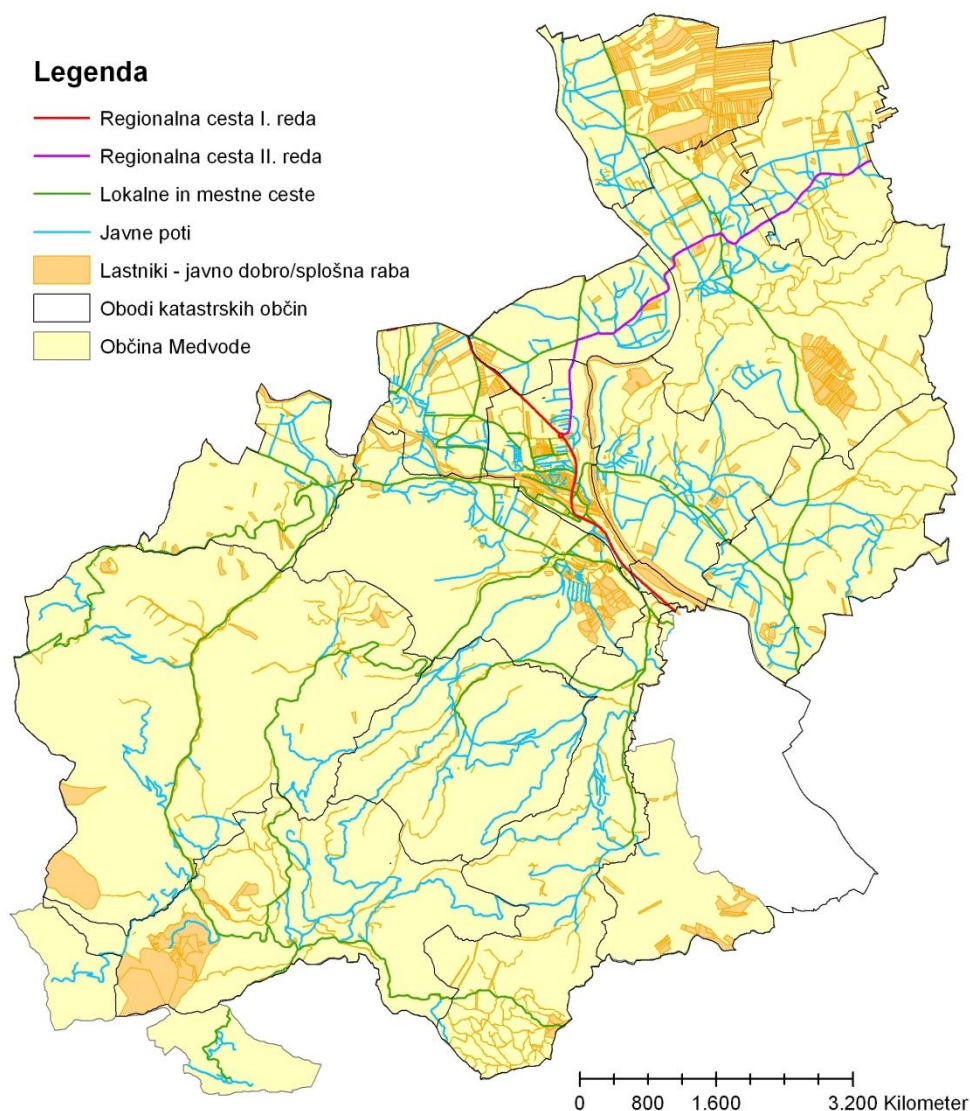
4.2.1 Metoda izbiranja parcel po lastnikih

Pri prvi metodi smo izbirali tiste lastnike, ki so nosilci javnega interesa dolžinskega objekta. Na osnovi pregleda lastnikov/solastnikov zemljiških parcel na območju analize smo v to skupino lastnikov uvrstili naslednje lastnike (v nadaljevanju to skupino lastnikov navajamo kot »lastniki – javno dobro/splošna raba«):

- REPUBLIKA SLOVENIJA,
- OBČINA MEDVODE,
- OBČINA ŠKOFLJICA,
- OBČINA ŠMARTNO PRI LITIJI, } Druge občine
- MESTO LJUBLJANA,
- OBČINA LJUBLJANA ŠIŠKA, } Mesto Ljubljana in občina Ljubljana Šiška
- JAVNO DOBRO,
- JAVNO DOBRO V LASTI REPUBLIKE SLOVENIJE,
- D.L. V SPLOŠNI RABI,
- DL V SPLOŠNI RABI,
- DRUŽBENA LAST.V SPLOŠ.RABI,
- NEPREMIČNINA V SPLOŠNI RABI, } Družbena lastnina v splošni rabi

- CESTNO PODJETJE LJUBLJANA,
 - REPUBLIŠKA UPRAVA ZA CESTE,
 - KRAJEVNA SKUPNOST MEDVODE,
 - KRAJEVNA SKUPNOST PIRNIČE,
 - KRAJEVNA SKUPNOST PRESKA,
 - KRAJEVNA SKUPNOST SENICA,
 - KRAJEVNA SKUPNOST SMLEDNIK,
 - KRAJEVNA SKUPNOST SORA,
 - KRAJEVNA SKUPNOST SP. PIRNIČE,
 - KRAJEVNA SKUPNOST TRNOVEC-TOPOL,
 - KRAJEVNA SKUPNOST VAŠE-GORIČANE,
- } Krajevne skupnosti

Pravilno vpisan lastnik v zemljiški knjigi in s tem tudi v opisnih podatkih zemljiškega katastra bi moralo biti javno dobro v lasti Republike Slovenije za državne ceste in javno dobro v lasti občine za občinske ceste (ZJC-UPB-1, 2006). Zakaj se v bazi zemljiškega katastra pojavijo tako številne različice lastnikov cest, obstaja več razlog. Eden izmed njim je ta, da je Občina Medvode dokaj mlada občina in je pred njenim nastankom spadala pod Občino Ljubljana Šiška. Včasih so tudi namesto izraza javno dobro uporabljali druge izraze, recimo družbena lastnina v splošni rabi ali nepremičnina v splošni rabi. Kljub vsem tem razlogom bi država oziroma občina lahko uredila vpise v zemljiško knjigo, vendar se običajno to uredi šele, ko se na tistem delu ureja meja in izvaja postopek parcelacije. Na sliki 8 so prikazani lastniki – javnega dobra/splošne rabe skupaj z različnimi kategorijami javnih cest na območju občine Medvode. S slike je vidno tudi, da velik delež cest in poti, ki so zavedene v zemljiškem katastru, spada v kategorije cest nižjega reda, ki v analizo niso bile vključene (gozdne ceste). Prav tako opazimo, da imajo lastniki – javnega dobra/splošne rabe v lasti poleg cestnih površin in poti tudi ostale zemljiške parcele.



Slika 8: Prikaz parcel lastnikov – javno dobro/splošna raba skupaj z državnimi in občinskimi cestami v občini Medvode po podatkih zemljiškega katastra

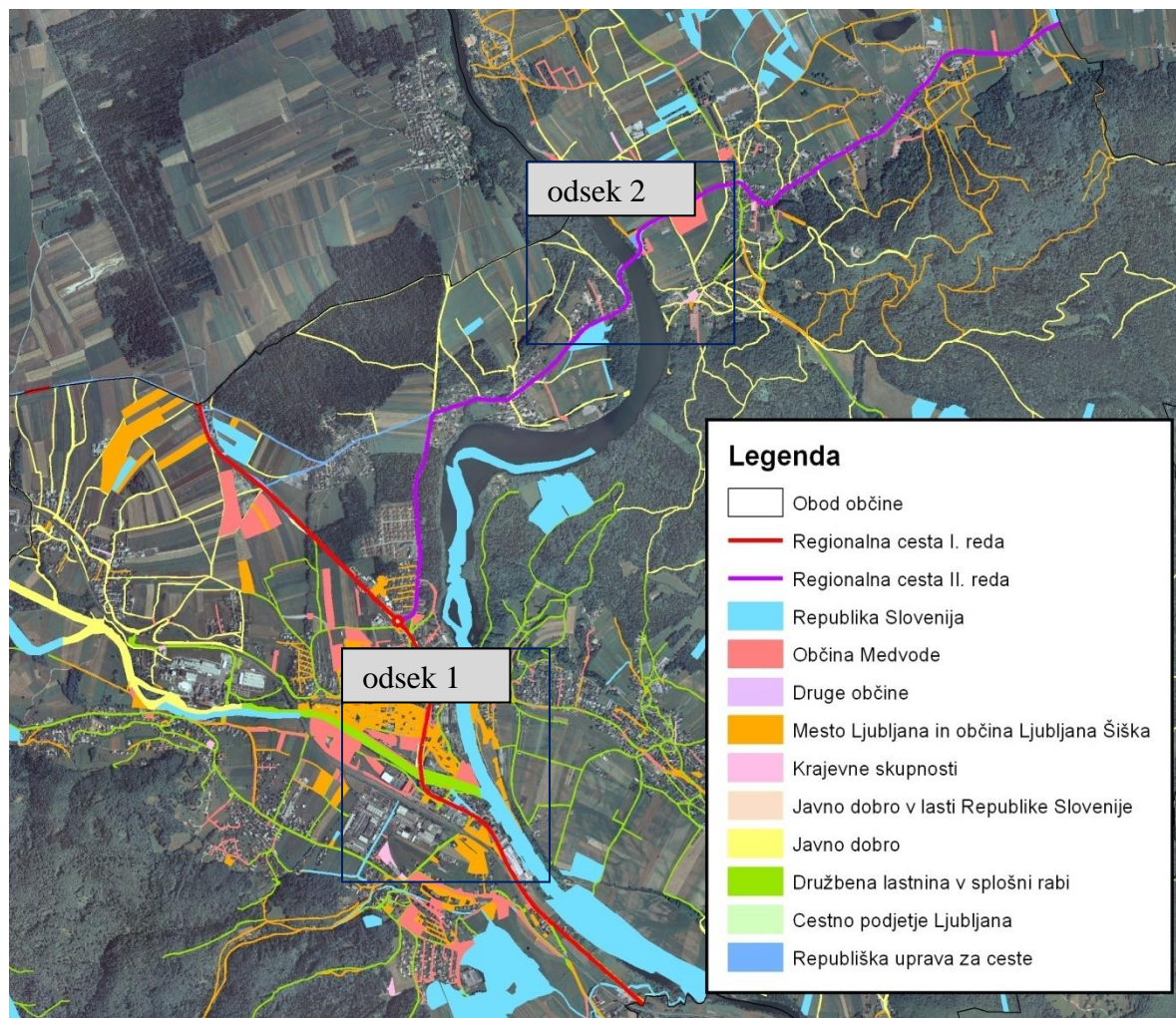
Pri analiziranju lastništva na osnovi zbiranja lastnikov po podatkih zemljiškega katastra smo pregledali lastništvo zemljiških parcel (v lasti države, občine in drugih javnih institucij) na območjih različnih kategorij cest:

- na območju regionalne ceste I. in II. reda,
- na območju lokalnih in mestnih cest,
- na območju javnih poti.

Za pomoč pri izboru študijskih območij smo si pomagali s podatkovnim slojem GJI (ceste).

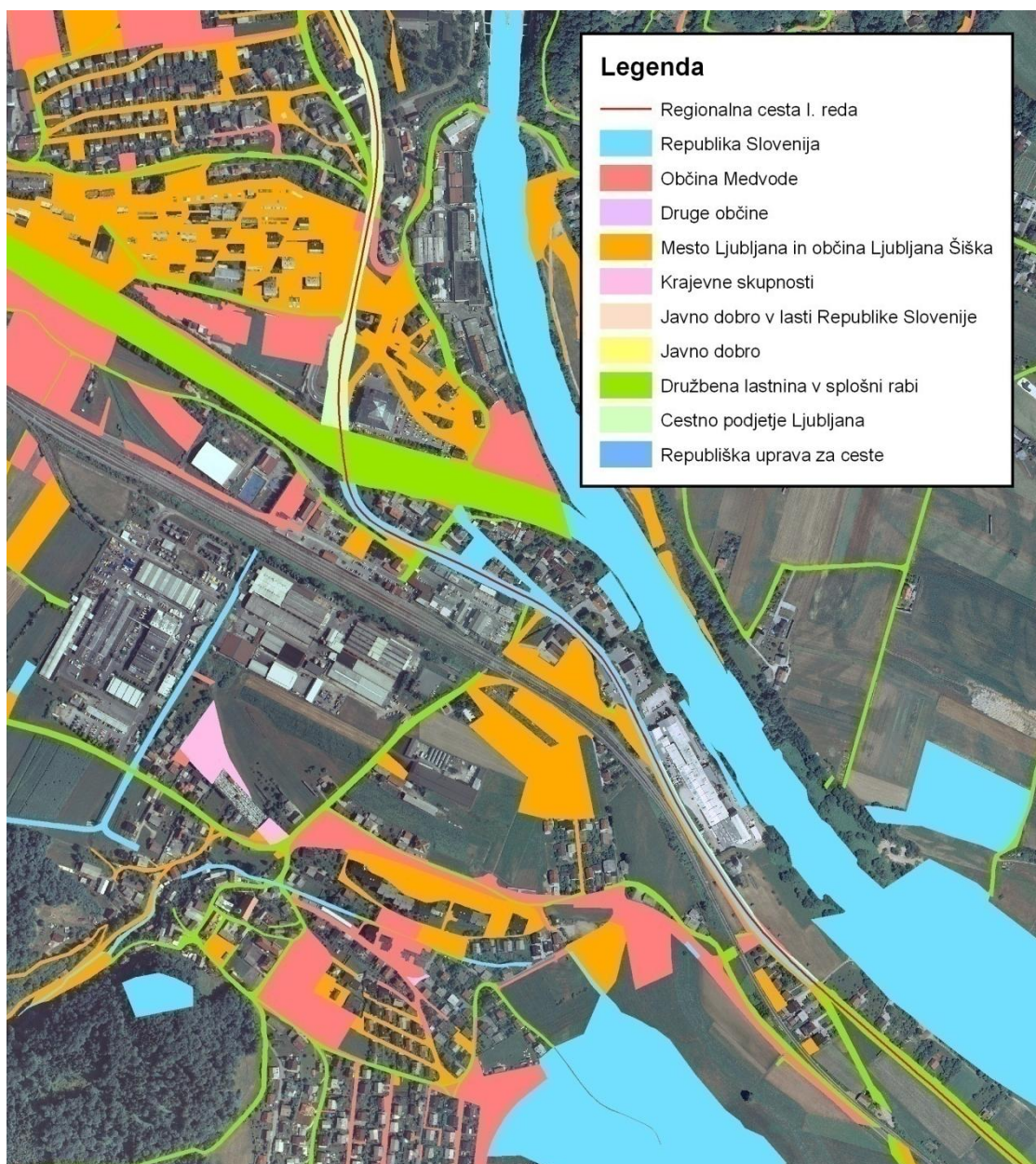
4.2.1.1 Regionalna cesta I. in II. reda

Pri regionalnih cestah I. in II. reda smo pregledali celotno traso cest v občini. Slika 9 prikazuje traso regionalne ceste I. in II. reda v občini, v nadaljevanju pa se osredotočamo na posamezne zanimive odseke teh dveh kategorij cest v povezavi z lastništvom zemljišč.



Slika 9: Regionalna cesta I. in II. reda

S slike 9 je razvidno, da imajo lastniki – javnega dobra/splošne rabe v lasti poleg cest in poti tudi druga zemljišča, kot so vodne, pozidane, njivske, gozdne, zelene in druge površine. Dobro se opazijo vodne površine v lasti Republike Slovenije desno od regionalne ceste I. reda.



Slika 10: Regionalna cesta I. reda (odsek 1)

Pri dolžinskih objektih (cestah) z mostovi lahko opazimo, da je most izvzet iz lastništva dolžinskega objekta (ceste). Parcela pod njim pripada dolžinskemu objektu (reke Sore) in je v lasti države (slika 10). Podoben primer je tudi na sliki 11, kjer je most čez reko Savo v lasti lastnika, ki se lahko šteje med lastnike, ki deluje v javno korist. Pri mostovih so vpisani upravljavci, ki skrbijo za vzdrževanje mostov.



Slika 11: Regionalna cesta II. reda (odsek 2)

Za regionalno cesto I. reda je po podatkih zemljiškega katastra največja površina zemljiških parcel v občini Medvode, v lasti Cestnega podjetja Ljubljana (34 %), sledijo ji Republiška uprave za ceste (27 %), Republika Slovenije (16 %) in družbena lastnina v splošni rabi (12 %). Največje število parcel je v lasti Občine Ljubljana Šiška, sledi ji Cestno podjetje Ljubljana, ter družbena lastnina v splošni rabi.

Za regionalno cesto II. reda velja, da največje površine pripadajo Republiki Sloveniji (56 %), kategorijam družbene lastnine v splošni rabi (35 %) in javnega dobra (5 %). Glede na število zemljiških parcel največ parcel spada v kategorijo družbene lastnine v splošni rabi in lastništvo Republike Slovenije. Rezultati te analize so predstavljeni v preglednici 1.

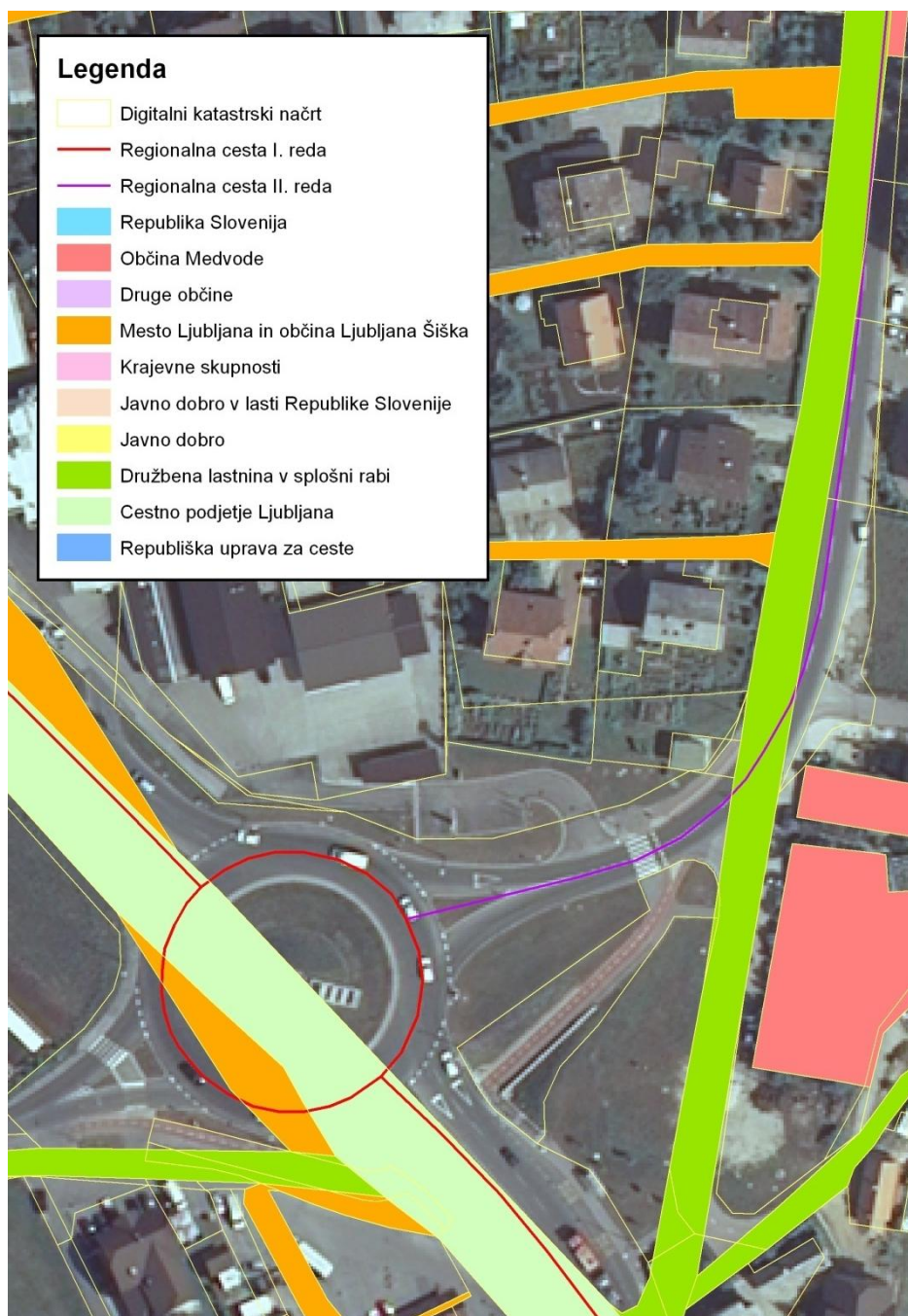
Preglednica 1: Površina javnih parcel za regionalno cesto I. in II. reda

LASTNIK	Regionalna cesta I. reda		Regionalna cesta II. reda	
	Število parcel	Površina parcel [m ²]	Število parcel	Površina parcel [m ²]
Republika Slovenija	9	12.921	52	30.340
Občina Medvode	5	511	2	943
Druge občine	-	-	-	-
Občina Ljubljana Šiška	20	6544	2	33
Krajevne skupnosti	-	-	-	-
Javno dobro v lasti Republike Slovenije	-	-	5	795
Javno dobro	1	2528	13	2645
Družbena lastnina v splošni rabi	10	9712	127	19.028
Cestno podjetje Ljubljana	18	27.481	-	-
Republiška uprava za ceste	3	21.952	5	99
Skupaj	66	81.649	206	53.883

Opazimo, da za nekatere dele odsekov obravnavane kategorije cest, lastniki niso iz skupine, ki smo jih določili kot lastnike parcel javnega dobra/splošne rabe. Slednje najverjetneje pomeni, da lastništvo ni urejeno in je lastnik ali fizična oseba ali druga pravna oseba. V primerih opravljene parcelacije dolžinskega objekta in neurejenega lastninskega stanja lahko velja:

- da država ali občina bodisi še ni odkupila bodisi zamenjala zemljiške parcele (oziroma izvršila razlastitve),
- da država ali občina ni pridobila lastnine nad zemljiško parcelo na podlagi zakona,
- da še ni bil izveden prepis lastništva v zemljiški knjigi.

Na sliki 12 lahko vidimo, da je postopek parcelacije že bil izveden, vendar ni urejeno lastništvo in vpis javnega dobra/splošne rabe. Na primeru krožnega križišča smo pregledali, na katerih parcelah je potrebno urediti lastninsko stanje in jih grafično prikazali na sliki 13, medtem ko smo jih opisno predstavili v preglednici 2.



Slika 12: Prikaz parcelacije in neurejenega lastninskega stanja za del regionalne ceste I. in II. reda



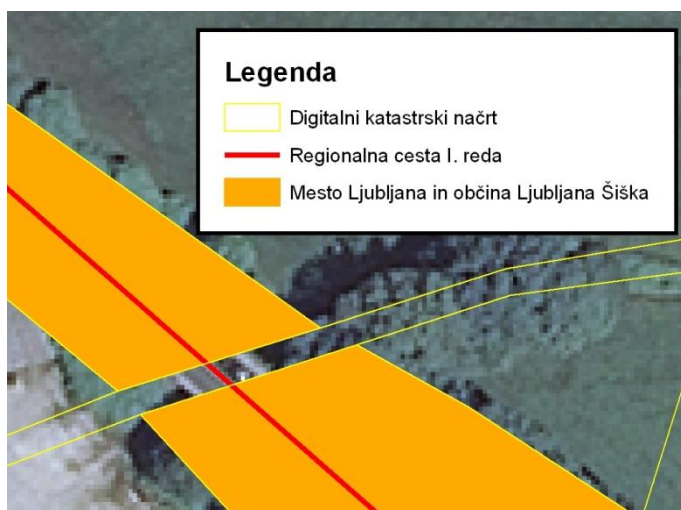
Slika 13: Prikaz javnih in zasebnih parcel za del regionalne ceste I. in II. reda

Preglednica 2: Zemljišča v javni lasti za del regionalne ceste I. in II. reda v občini Medvode

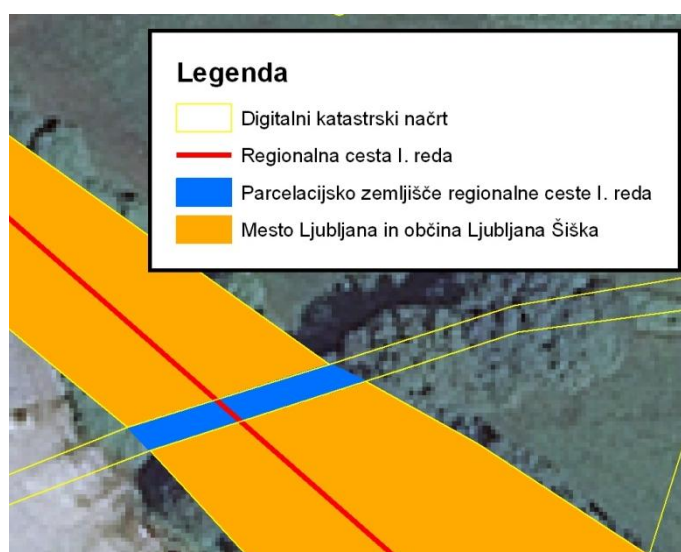
KATEGORIJA JAVNE CESTE	ŠTEVILO PARCEL	POVRŠINA ZASEBNIH PARCEL [m ²]
Regionalna cesta I. reda	5	10.778
Regionalna cesta II. reda	8	725

Za naveden primer je potrebno za regionalno cesto I. reda prepisati lastninsko stanje v zemljiški knjigi za 5 parcel, katerih površina znaša 10.778 , medtem ko je prepis lastništva v zemljiški knjigi za regionalno cesto II. reda potrebno urediti za 8 parcel.

Glede na to, da smo pri prvi metodi izbrali za lastnike dolžinskega objekta le lastnike – javnega dobra/splošne rabe, bi morali za celotno traso posamezne ceste poiskati zemljiške parcele v zasebni lasti in v primeru izvedene parcelacije izračunati, koliko parcel in kolikšna površina je teh parcel, ki bi jo morala država le še lastniško urediti. V tistih primerih, kjer parcelacija ni opravljena, bi se morala država najprej odločiti za parcelacijo obstoječega dolžinskega objekta. Na sliki 14 je odsek regionalne ceste I. reda, iz katere je razvidno, da del ceste ni bil parceliran, zato bi predlagali rešitev za izvedbo parcelacije. Taka novo nastala parcela je pripravljena za odkup ali zamenjavo med državo in med fizično ali pravno osebo (slika 15).



Slika 14: Prikaz odseka regionalne ceste I. reda pred parcelacijo



Slika 15: Prikaz odseka regionalne ceste I. reda po predlagani parcelaciji

4.2.1.2 Lokalne in mestne ceste

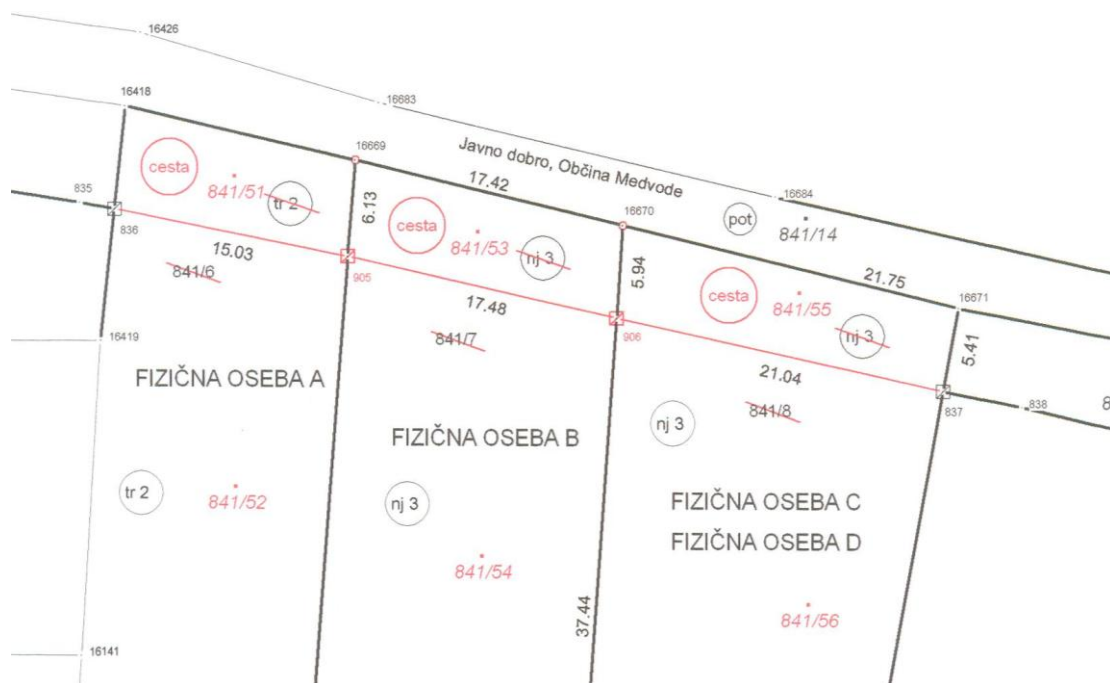
V nadaljevanju smo opravili analizo lastninskega stanja za odsek lokalne in mestne ceste, za katero je bil na terenu izveden postopek ureditve meje in parcelacije, ki se je izvajal v dveh delih. Prvič se je izvajal postopek ureditve meje in parcelacije leta 2003, vendar zaradi nestrinjanja lastnikov zemljišč s parcelacijo, nismo mogli izvesti postopka za vse parcele. Parcelacije namreč ne smemo izvesti, če se lastniki ne strinjajo z njo, razen v primeru, če se parcelacija izvaja po aktu državnega organa ali organa samoupravne lokalne skupnosti in za tak akt mora obstajati načrt parcelacije (ZEN, 2006). Tri leta kasneje je potekala dopolnitev elaborata ureditve meje in parcelacije, kar prikazuje slika 17.



Slika 16: Odsek lokalne in mestne ceste v občini Medvode

S slike 16 je razvidno, da je bila parcelacija vzdolž ceste na izbranem območju tehnično izvedena, toda lastništvo najverjetneje še ni bilo urejeno za parcele, ki so po podatkih zemljiškega katastra v zasebni lasti. Da bi ugotovili vzrok za tako stanje, smo preverili

postopke parcelacije dolžinskega objekta na tem območju in morebitne zaznambe (ali lastništvo) v zemljiški knjigi.



Slika 17: Prikaz terenske skice za odsek lokalne in mestne ceste (Elaborat, 2006)

Geodet je izvedel tehnični del postopka parcelacije in ureditve meje na terenu, zbral podpise lastnikov, ki so soglašali s parcelacijo in ureditvijo meje in izdelal ter oddal elaborat parcelacije in ureditve meje na geodetsko upravo. Ta je po pregledu le-tega izdala odločbo. Moramo še poudariti, da se je leta 2006 meja zemljiške parcele urejala po ZENDMPE (2000), kjer je bilo potrebno urejati tudi tromeje. S sprejetjem ZEN (2006), je potrebno urediti le mejo med cesto in fizičnimi oziroma pravnimi osebami. Tako se izognemo morebitnim sporom glede meje med fizičnimi oziroma pravnimi osebami.

V elektronski zemljiški knjigi smo pregledali, za parcele 841/51, 841/53 in 841/55, podatke o lastnikih (list B) in druge vpise, kamor se vpisujejo zaznambe in preostali vpisi zemljiške knjige (list C2). Tako smo ugotovili, da je v primeru fizične osebe A še vedno vpisan isti lastnik kot leta 2006, in da je v listu C2 vpisana zaznamba spora. Fizična oseba B je parcelo prodala Občini Medvode in ta se je vpisala kot lastnik na zemljišče 841/53 v zemljiški knjigi.

Za parcelo 841/55 sta na podlagi pravnomočnega sklepa o dedovanju pridobili lastninsko pravico fizični osebi C in D.

4.2.1.3 Javne poti

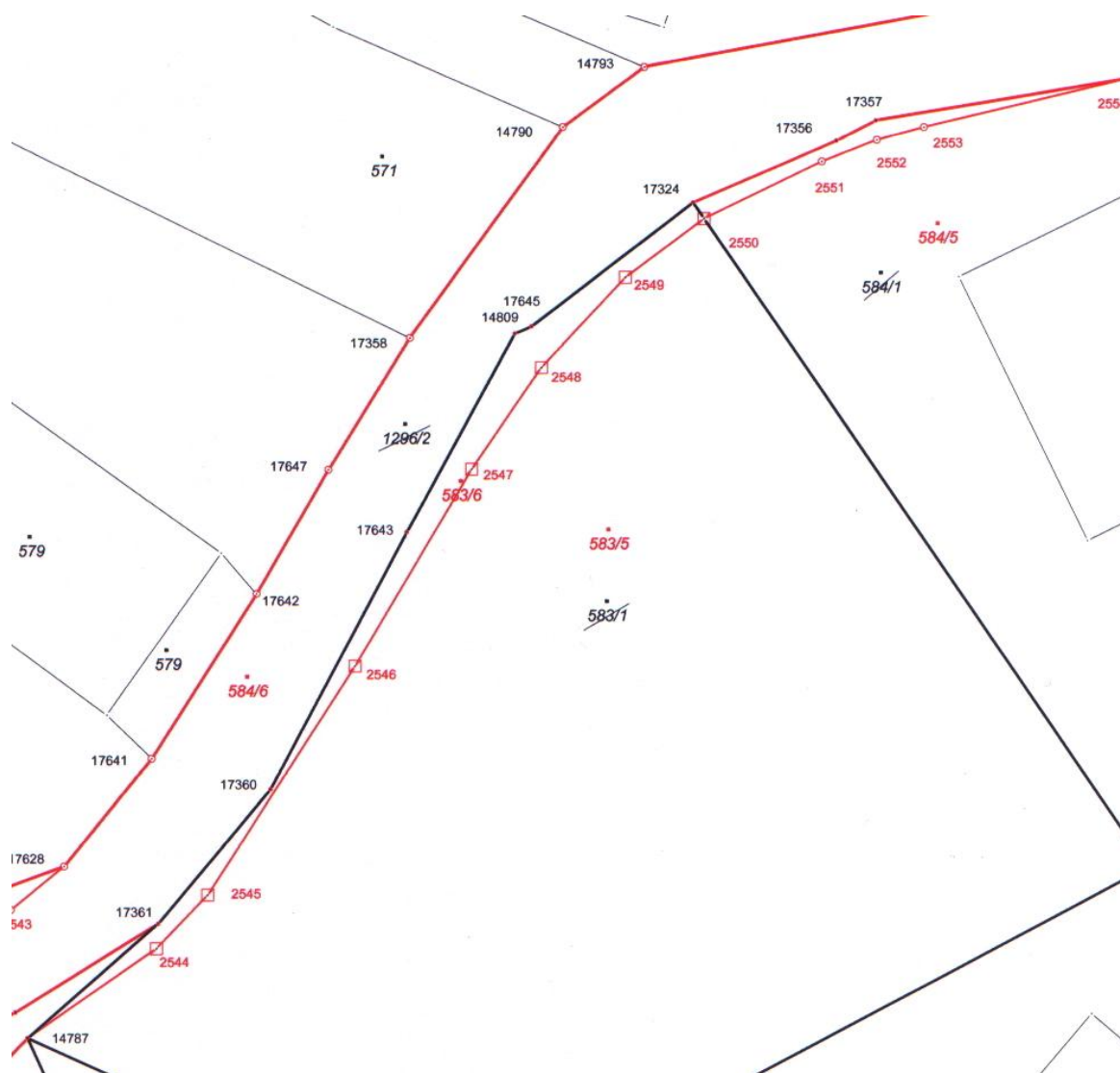
Tudi pri javni poti smo pregledali lastninsko stanje na primeru, za katerega smo imeli vpogled v dokumentacijo tehnične izvedbe na terenu. Po naročilu Občine Medvode smo leta 2008 izvajali postopek ureditve meje in parcelacije na prikazani javni poti (slika 18). Na posameznih odsekih je bilo potrebno le urediti mejo dolžinskega objekta, medtem ko je bilo potrebno v primeru posega javnega v zasebno ali obratno opraviti postopek parcelacije. Take na novo nastale parcele, so pripravljene za odkup ali zamenjavo.



Slika 18: Primer javne poti v občini Medvode

Slika 19 prikazuje del odseka dolžinskega objekta, za katerega smo imeli na voljo dokumentacijo o postopku parcelacije in ureditev meje. Kot lahko vidimo, je bilo potrebno v

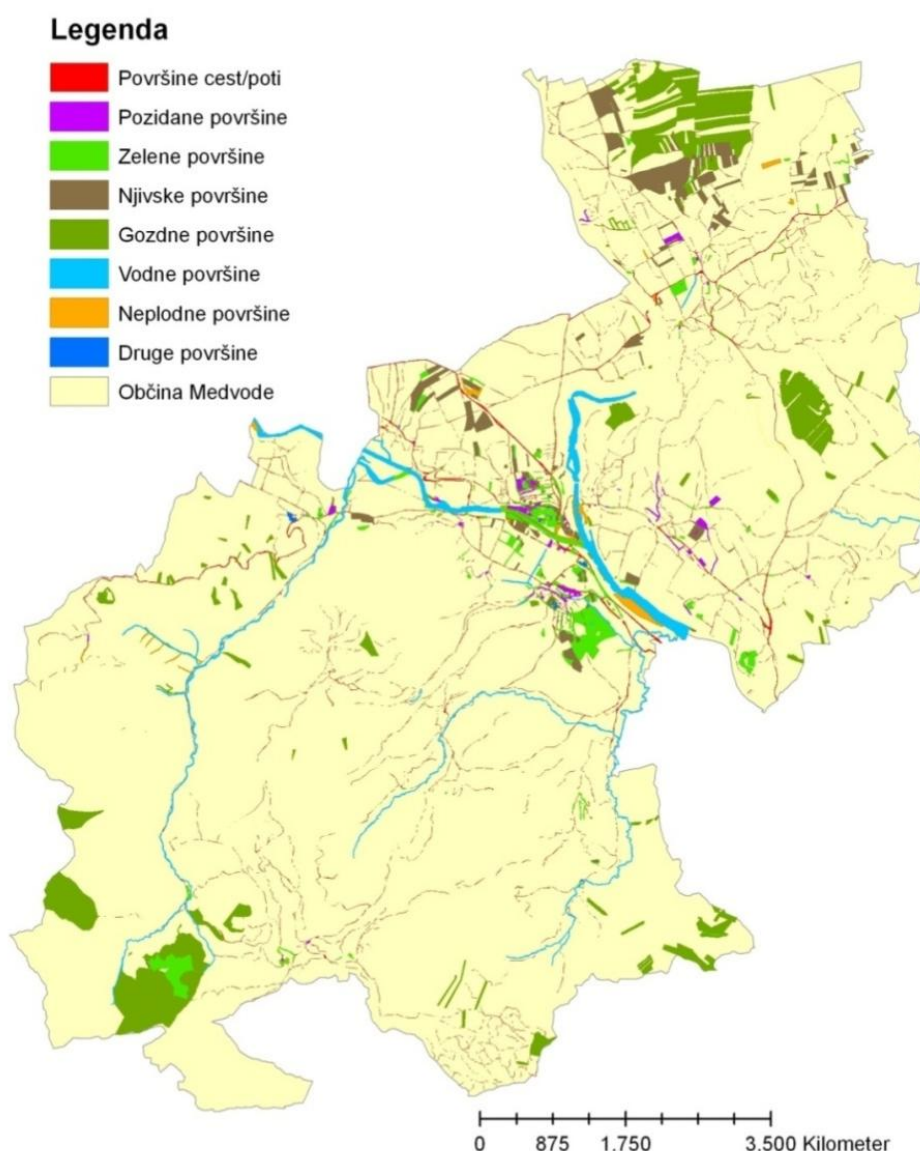
večini primerov le urejati mejo, medtem ko je bilo potrebno za nekaj delov parcelirati parcele za namen razširitve dolžinskega objekta. Skica terenske meritve je narejena po ZEN (2006), saj vidimo, da se urejajo le horizontalni lomi med cesto in javnimi parcelami.



Slika 19: Skica terenske meritve za odsek javne poti (Elaborat, 2008)

Nova naselja oziroma območja intenzivne gradnje imajo na študijskem območju v večini primerov boljše urejeno tudi zemljiško-knjižno stanje cest, medtem ko so neurejena stanja navzoča na območjih manj intenzivne gradnje.

V analizo smo naknadno vključili rabo po podatkih zemljiškega katastra, saj smo opazili, da imajo lastniki – javnega dobra/splošne rabe v lasti tudi površine, kot so pozidane, njivske, gozdne in druge površine. Tako smo pri analizi zemljišč po rabi za kategorijo lastništva javno dobro/splošna raba pridobili podatke, ki so grafično prikazani na sliki 20. Pozidane površine predstavljajo stanovanjske in poslovne stavbe, gospodarska poslopja, garaže ter njim pripadajoča parkirišča in dvorišča. Med zelene površine smo uvrstili travnike, pašnike, zelenice in parke ter ekstenzivne sadovnjake ter med vodne površine vodotoke in močvirja. Druge površine predstavljajo igrišča, pokopališča in spomeniki.



Slika 20: Posamezna raba parcel lastnikov - javnega dobra/splošne rabe po podatkih zemljiškega katastra

Opisno so podatki predstavljeni v preglednici 3, ki prikazuje število in velikost parcel katerih lastniška kategorija spada v skupino lastnikov – javnega dobra/splošne rabe. Kot lahko opazimo, je po površini zemljiških parcel delež gozdnih površin največji (42 %), sledijo jim površine cest in poti (21 %), njivske površine (14 %) in zelene površine (11 %). Največ parcel po številu vsebujejo površine cest in poti, saj pri parcelaciji dolžinskega objekta nastanejo nove, praviloma majhne zemljiške parcele. Do združitve teh parcel ne pride, saj morajo biti izpolnjeni določeni pogoji, kot so, da mora biti isti lastnik za vse parcel, ležati morajo v isti katastrski občini itd. Torej bi po postopku parcelacije, kjer bi pridobili parcele za cesto in po ureditvi lastništva v zemljiški knjigi, morali postopek parcelacije izvesti še enkrat in združiti majhne parcele v eno parcelo. Pri tem velja poudariti, da je analiza rabe zemljišč le informativnega značaja, saj se te kategorije katastrske rabe ne vzdržujejo več.

Preglednica 3: Raba zemljišč, ki spadajo v kategorijo lastnikov – javnega dobra/splošne rabe v občini Medvode po podatkih zemljiškega katastra

VRSTA RABE	ŠTEVILO PARCEL	VELIKOST PARCEL [m ²]
Površine cest/poti	1722	1.442.663
Pozidane površine	291	134.746
Zelene površine	515	735.127
Njivske površine	340	941.258
Gozdne površine	424	2.844.488
Vodne površine	180	584.953
Neploidne površine	49	93.895
Druge površine	7	9320
Skupaj	3528	6.786.450

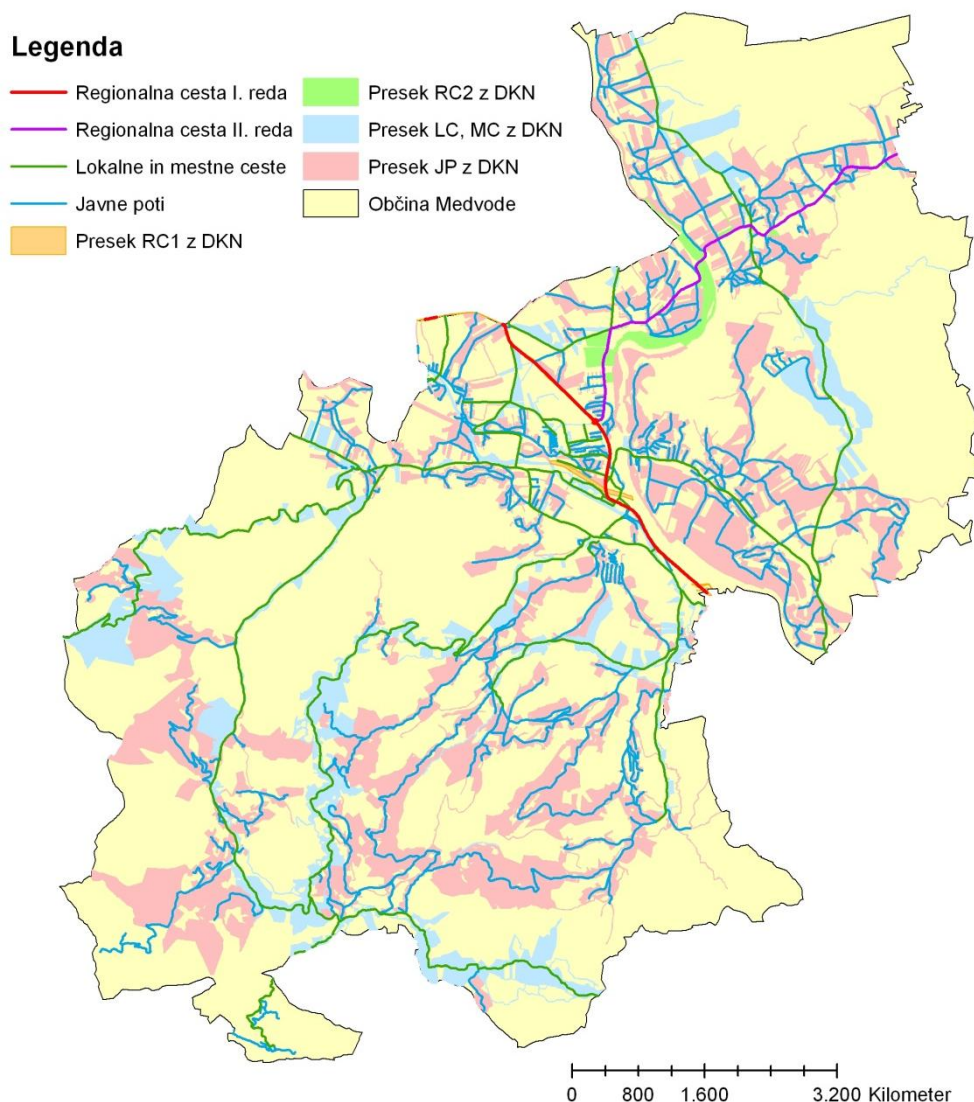
V nadaljevanju si bomo pogledali, koliko parcel in kolikšna površina javnih cest in poti je porazdeljene med posamezne lastnike – javnega dobra/splošne rabe za celotno območje občine. Iz preglednice 4 je razvidno, da je za največje število parcel kot lastnik podatek družbena lastnina v splošni rabi, sledi ji Občina Ljubljana Šiška in javno dobro. Glede na največjo površino parcel je kot lastnik zaveden družbena lastnina v splošni rabi (32 %), sledi ji javno dobro (31 %) in Občina Ljubljana Šiška (24 %). Moramo tudi poudariti, da za rabo ceste/poti ni navedenih zasebnih lastnikov, ampak samo javni.

Preglednica 4: Prikaz lastnikov - javnega dobra/splošne rabe za javne ceste v občini Medvode

LASTNIK	DRŽAVNE IN OBČINSKE CESTE V OBČINI MEDVODE	
	Število parcel	Površina parcel [m ²]
Republika Slovenija	92	67.038
Občina Medvode	273	70.708
Druge občine	1	500
Občina Ljubljana Šiška	468	346.664
Krajevne skupnosti	12	1773
Javno dobro v lasti Republike Slovenije	5	795
Javno dobro	337	442.358
Družbena lastnina v splošni rabi	519	457.829
Cestno podjetje Ljubljana	3	21.087
Republiška uprava za ceste	12	33.911
Skupaj	1722	1.442.663

4.2.2 Metoda preseka sloja gospodarske javne infrastrukture z zemljiškim prikazom

Pri drugi metodi smo na podlagi presekov podatkovnih slojev gospodarske javne infrastrukture (ceste, ločeno za različne kategorije) s podatkovnim slojem zemljiškokatastrskega prikaza v okolju geografskih informacijskih sistemov (GIS) analizirali lastnike zemljišč, ki so pod osmi cest po podatkih GJI in zemljiškega katastra.



Slika 21: Prikaz presekov različnih kategorij cest z zemljiškokatastrskim prikazom

Opombe: RC1...regionalna cesta I. reda
RC2...regionalna cesta II. reda
LC, MC...lokalne in mestne ceste
JP...javne poti
DKN...digitalni katastrski načrt

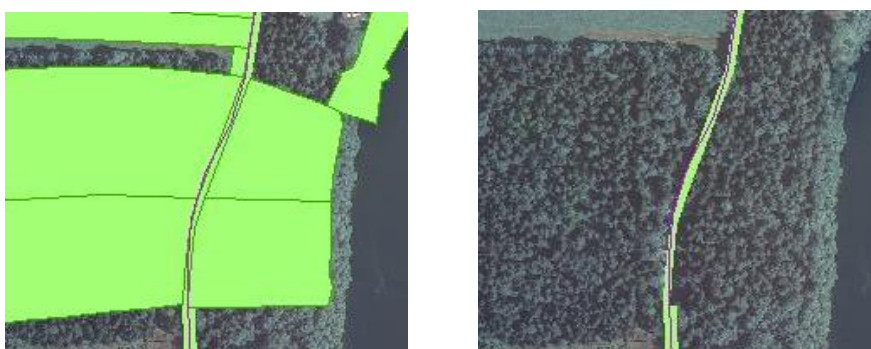
S slike 21 lahko vidimo, da s presekom zemljiškokatastrskega prikaza in osi cest dobimo zelo širok nabor zemljiških parcel, ki se smatrajo, da so pod osmi državnih in občinskih cest. Razlog je lahko tudi v položajni natančnosti podatkovnih slojev (npr. zamik), zato smo najprej izvedli analizo lastnikov zemljišč pod osmi cest brez izločevanja parcel. Zaradi ugotovitev, da se na ta način izberejo tudi zemljiške parcele, ki evidentno niso parcele pod

osmi GJI (cest), smo se odločili, da za analizo lastninskega stanja parcel pod osmi cest na območju občine izločimo take parcele.

Pri prvem načinu smo določili, koliko je parcel v javni in zasebni lasti po posameznih kategorijah cest in za vse javne ceste v občini Medvode. Enako smo storili tudi pri drugem načinu, le da smo v slednjem primeru najprej določili kriterije, po katerih smo izločevali oziroma dodali potrebne parcele:

- izločimo parcele, po katerih ne poteka dolžinski objekt, vendar cesta ima pripadajočo parcelo v zemljiškem katastru,
- izločimo parcele, ki predstavljajo vodna zemljišča, železniške nadvoze itd.,
- ne izločimo parcel, po katerih poteka dolžinski objekt in nima pripadajoče parcele v zemljiškem katastru,
- ne izločimo parcel iz katerih je razvidno, da so bile parcelirane za cesto oziroma, če opazimo, da niso bile zajete jih ročno dodamo.

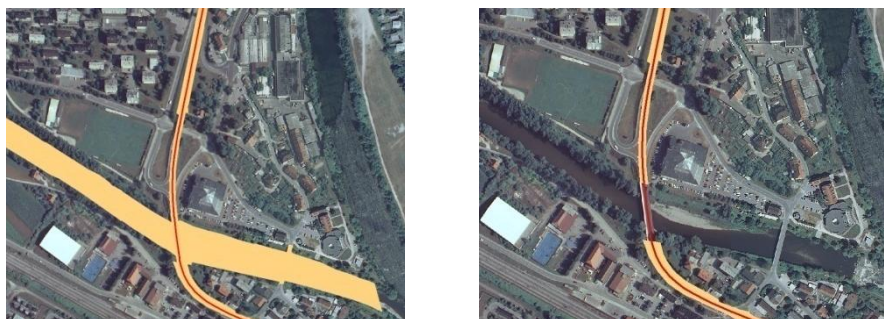
Na sliki 22 vidimo, da zaradi položajne natančnosti zemljiškega katastra in osi gospodarske javne infrastrukture (cest) zajamemo s presekom tudi sosednje parcele dolžinskega objekta. Pod osjo gospodarske javne infrastrukture (cest) vidimo, da ima le-ta v katastru pripadajoče parcele, zato lahko v tem primeru brišemo sosednje parcele.



Slika 22: Prikaz neuskladenosti zemljiškega katastra in osi ceste

Pri mostovih, železniških nadvozih in podobnih objektih gre za posebne primere, saj zemljiški kataster uporablja nivojsko lastništvo le v primeru katastra stavb. Torej je lahko v podatkih zemljiškega katastra vpisan na parceli le lastnik vodotoka ali ceste, ne pa oba. Pri tem ne

veljajo napisana pravila, vendar naj bi se vpisal tisti lastnik, ki ima večje pristojnosti (slika 23).



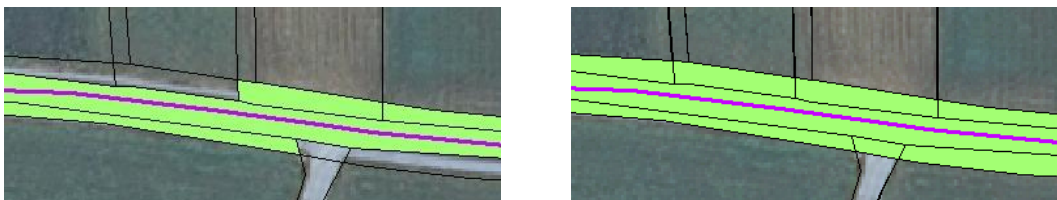
Slika 23: Most na regionalni cesti I. reda pred in po brisanju parcel

Slika 24 prikazuje javno pot, ki nima v zemljiškem katastru pripadajoče parcele in zato moramo glede na kriterije, ki smo jih določili, upoštevati parcele, po katerih poteka os ceste.



Slika 24: Dolžinski objekt nima pripadajoče parcele v zemljiškem katastru

V primeru, ko je razvidno, da je bila izvršena parcelacija za namen širitve oziroma ureditve mej dolžinskega objekta, smo te parcele dolžni upoštevati (slika 25).



Slika 25: Prikaz kriterija, kjer je potrebno upoštevati parcelacijska zemljišča

4.2.2.1 Presek sloja GJI z zemljiškokatastrskim prikazom brez brisanja parcel

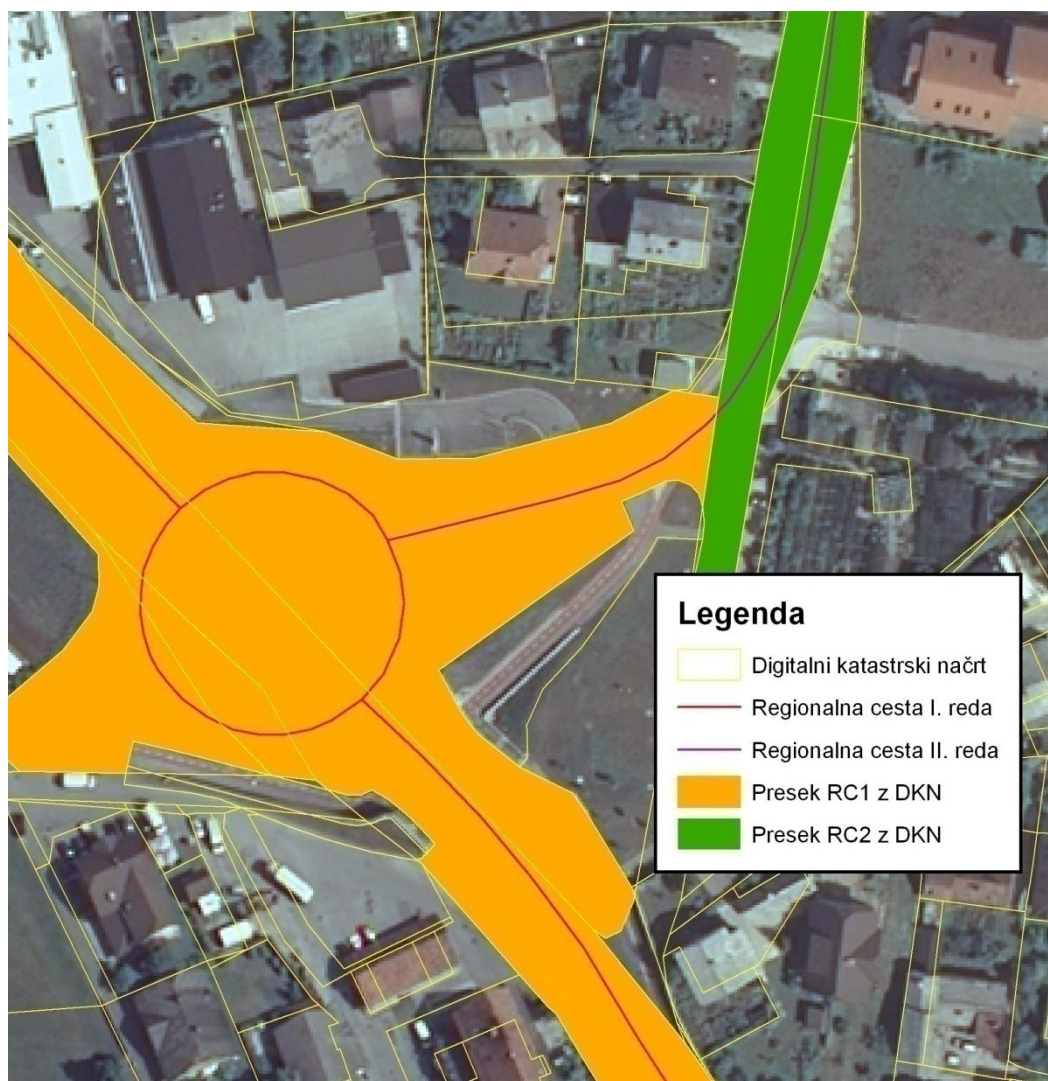
4.2.2.1.1 Regionalna cesta I. in II. reda

V preglednici 5 so predstavljeni rezultati preseka sloja osi regionalne ceste I. in II. reda z zemljiškokatastrskim prikazom brez upoštevanja kriterijev za brisanje oziroma dodajanje zemljiških parcel. Kot lahko vidimo, dobimo za regionalno cesto II. reda veliko število parcel, ki so v javni lasti (61 %). Tako veliko število parcel je posledica parcelacij parcel z namenom razširitve cestnega telesa. Število parcel za regionalno cesto I. reda je bistveno manjše glede na regionalno cesto II. reda in jih je prav tako več kot polovica v javni lasti (64 %). Po kazalniku površine parcel je pri regionalni cesti I. reda kar 76 % površin v javni lasti, medtem ko za regionalno cesto II. reda velja, da je delež zasebnih parcel večji od deleža javnih parcel. Tak rezultat je posledica metode presekov dveh podatkovnih slojev, saj zaradi položajne natančnosti teh dveh slojev prihaja do zajetja parcel, ki so za našo analizo brezpredmetni.

Preglednica 5: Javne in zasebne parcele za regionalno cesto I. in II. reda

KATEGORIJA JAVNE CESTE	JAVNE PARCELE		ZASEBNE PARCELE		SKUPAJ	
	Število	Površina [m ²]	Število	Površina [m ²]	Število	Površina [m ²]
Regionalna cesta I. reda	14	96.130	8	29.754	22	125.884
Regionalna cesta II. reda	116	54.627	74	455.403	190	510.030

V nadaljevanju smo si podrobneje pogledali primer krožnega križišča, ki smo ga obravnavali že pri prvi metodi. S slike 26 vidimo, da z metodo preseka sloja osi cest GJI s slojem zemljiškokatastrskega prikaza ne zajamemo vseh parcel. Gre za majhne parcele, ki so nastale s parcelacijo z namenom ureditve zemljiškega in lastniškega stanja dolžinskega objekta.



Slika 26: Prikaz primera krožnega križišča na regionalni cesti I. in II. reda

Opombe: RC1...regionalna cesta I. reda
RC2...regionalna cesta II. reda
DKN...digitalni katastrski načrt

4.2.2.1.2 Lokalne, mestne ceste ter javne poti

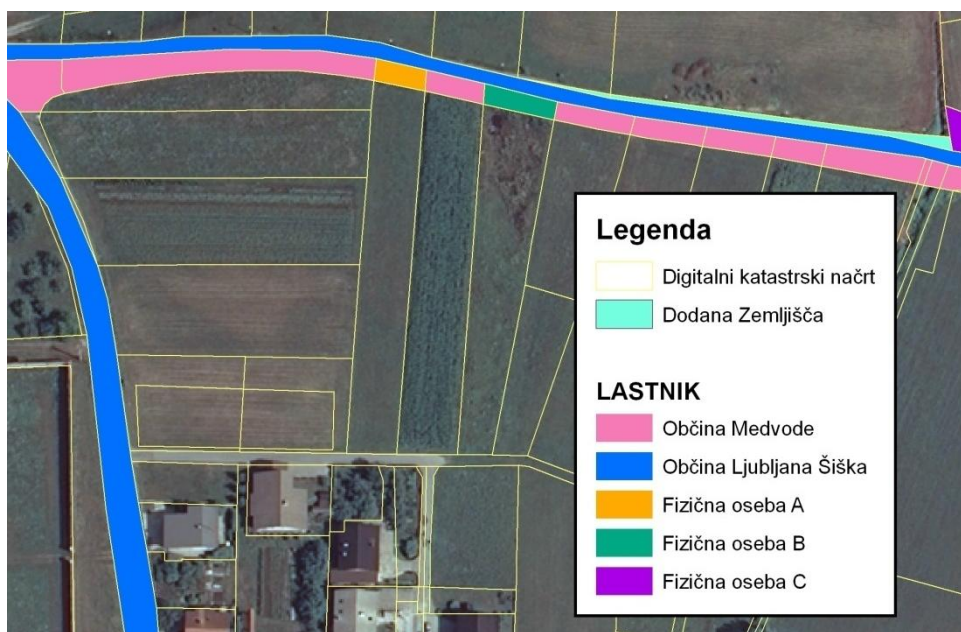
Postopek analize po drugem pristopu analize lastništva zemljiških parcel pod osmi javnih cest smo opravili tudi za lokalne in mestne ceste ter javne poti. Opisna predstavitev rezultatov preglednice 6 prikazuje, da je delež števila zemljiških parcel v javni lasti 21 %, kar velja tako za lokalne in mestne ceste kot javne poti. Podobno velja tudi pri površinah, saj 11 % površin predstavljajo parcele v javni lasti. Tudi v tem primeru se pojavijo enaki problemi kot pri javnih cestah višje kategorije (zajetje velikih ne-cestnih površin), vendar je pri lokalnih in

mestih cestah ter javnih poteh ta problem še bolj izrazit (nižja kategorija cest, manj intenzivna gradnja, slabša ureditev podatkov zemljiškega katastra).

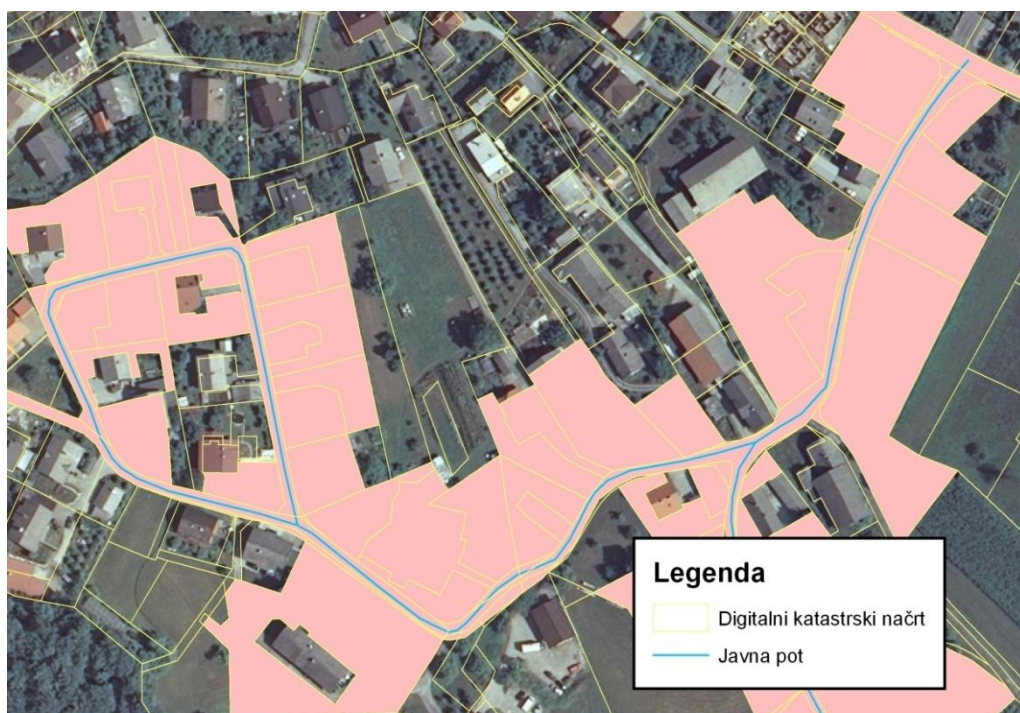
Preglednica 6: Javne in zasebne parcele lokalne in mestne ceste

KATEGORIJA JAVNE CESTE	JAVNE PARCELE		ZASEBNE PARCELE		SKUPAJ	
	Število	Površina [m ²]	Število	Površina [m ²]	Število	Površina [m ²]
Lokalne in mestne ceste	553	934.332	1239	5.113.589	1792	6.047.921
Javne poti	1037	1.853.070	4892	16.385.766	5929	18.238.836

Tudi za lokalne in mestne ceste ter javne poti smo si ogledali enake odseke kot pri prvi metodi. Opazili smo, da bi bilo potrebno za analizo lastništva pod osmi cest v primeru lokalne in mestne ceste upoštevati dodatni zemljiški parceli (slika 27). Za primer analize lastništva pri javnih poteh je potrebno brisanje odvečnih parcel (slika 28). To so glavni razlogi, da smo se osredotočili na analizo lastništva po metodi preseka podatkovnega sloja GJI s podatkovnim slojem zemljiškokatastrskega prikaza, kjer smo upoštevali kriterije za izločanje parcel oziroma upoštevanje ustreznih parcel. Na ta način pričakujemo, da bomo dobili dobre rezultate, ki jih bomo lahko primerjali s prvo metodo, kjer smo predhodno izbirali lastnike javnega dobra/splošne rabe ter nato na osnovi podatka o lastništvu izbrali zemljiške parcele javnih cest.



Slika 27: Presek lokalne in mestne ceste z zemljiškokatastrskim prikazom z dodanima parcelama



Slika 28: Presek javne poti z zemljiškokatastrskim prikazom

4.2.2.3 Metoda preseka sloja GJI s slojem DKN z brisanjem in dodajanjem parcel

Preglednica 7: Javne in zasebne parcele po brisanju oziroma upoštevanju ustreznih parcel

KATEGORIJA JAVNE CESTE	JAVNE PARCELE		ZASEBNE PARCELE		SKUPAJ	
	Število	Površina [m ²]	Število	Površina [m ²]	Število	Površina [m ²]
Regionalna cesta I. reda	60	82.085	15	10.700	75	92.785
Regionalna cesta II. reda	189	52.529	38	9022	227	61.551

Ko primerjamo preglednico 7 s preglednico 5, kjer nismo uporabili kriterija za izločevanje oziroma dodajanje zemljiških parcel, opazimo, da se je z uporabo kriterijev število parcel pod osmi cest za regionalno cesto I. reda povečalo za 71 % in površina zmanjšala za 36 %, medtem ko se je število parcel za regionalno cesto II reda povečalo za 16 % in površina zmanjšala za 88 %. Razlogi za take rezultate so, da s presekom sloja GJI s slojem zemljiškokatastrskega prikaza ne zajamemo majhnih parcel, ki so nastale s parcelacijo za namen razširitve dolžinskega objekta, zato jih je bilo potrebno ročno izbrati. Od tod večje število parcel dolžinskega objekta. Pri površinah zemljiških parcel pod osmi cest pa za oba odseka ceste opazimo zmanjšanje, saj smo prvotno s presekom slojev zajeli tudi velike poligone vodnih površin. Z brisanjem odvečnih in dodajanjem ustreznih parcel smo pridobili bolj realne rezultate glede števila parcel, površine parcel in lastništva parcel pod osmi državnih in občinskih cest. Po tej metodi imajo regionalne ceste I. reda 80 % zemljiških parcel v javni lasti oziroma 88 % glede na površino. Tudi večina parcel regionalne ceste II. reda je v javni lasti (83 %), katerih površina znaša glede na celoto 85 %.

Na podoben način smo analizirali ceste nižje kategorije, in sicer lokalne in mestne ceste ter javne poti. Pri lokalnih in mestnih cestah se je število parcel z upoštevanjem kriterijev za izključevanje in dodajanje zemljiških parcel zmanjšalo za 64 %. Prav tako se je zmanjšala površina izbora zemljiških parcel za kar 85 %. Pri javnih poteh dobimo podoben rezultat, saj se prav tako zmanjša število parcele za 79 % oziroma površina izbranih parcel za 72 %.

Preglednica 8: Javne in zasebne ceste za lokalne in mestne ceste ter javne poti po kriterijih izločanja oziroma upoštevanja ustreznih parcel

KATEGORIJA JAVNE CESTE	JAVNE PARCELE		ZASEBNE PARCELE		SKUPAJ	
	Število	Površina [m ²]	Število	Površina [m ²]	Število	Površina [m ²]
Lokalne in mestne ceste	392	453.131	253	431.517	645	884.648
Javna pot	581	930.689	660	4.186.557	1241	5.117.246

Pri lokalnih in mestnih cestah je delež javnih parcel pod osmi cest 61 % oziroma 51 % površin parcel glede na vse izbrane parcele pod osmi cest v občini. Za javno pot znaša delež parcel v javni lasti 47 % in predstavlja 18 % površine tako določenih zemljiških parcel pod osmi javnih poti. Podatek o površini parcel nam da splošno oceno, vendar moramo vedeti, da ne predstavlja samo parcel dolžinskega objekta. Pojavljajo se namreč odseki lokalnih in mestnih cest ter javnih poti, kjer cestno telo nima pripadajoče cestne parcele v zemljiškem katastru, temveč poteka po drugih rabah parcel in tako zajamemo velike poligone, ki jih na osnovi uporabljenih kriterijev nismo mogli upoštevati.

4.2.3 Primerjava obeh metod analize lastninskega stanja zemljišč javnih cest in poti

V primeru prve metode smo izbirali zemljiške parcele javnih cest in poti glede na lastnike – javnega dobra/splošne rabe in upoštevali rabo parcel po podatkih zemljiškega katastra, ki jo predstavljajo ceste in poti. Na ta način smo določili zemljiške parcele javnih cest in poti po podatkih rabe zemljiškega katastra, katerih lastništvo spada ali ne spada v kategorijo javnega dobra/splošne rab in se smatrajo, da lastništvo ni urejeno. Z drugo metodo smo analizirali lastništvo zemljiških parcel za predhodno izbrane zemljiške parcele na osnovi preseka zemljiškokatastrskega prikaza in sloja cest GJI (osredotočili se bomo na drugi pristop, ko smo vključili kriterije za izključitev in vključitev zemljiških parcel v nabor parcel pod osmi javnih cest in poti). Kot lahko vidimo iz preglednica 9, smo pri prvi metodi dobili za 41 % več zemljiških parcel javnih cest in poti v primerjavi z drugo metodo. Na osnovi primerjave rezultatov prve in druge metode smo ugotovili, da do tega pride zaradi izločitve gozdnih cest iz analize pri drugi metodi, kjer smo upoštevali kategorije javnih cest v občini Medvode.

Površina parcel pri prvi metodi je določena na osnovi podatkov o rabi in lastništvu po podatkih zemljiškega katastra in je za 5 % manjša od rezultatov pridobljenih z drugo metodo.

Preglednica 9: Primerjava števila in površine zemljiških parcel v javni lasti za ceste in poti v občini Medvode po prvi in drugi metodi (z upoštevanjem kriterijev)

VRSTA METODE	ŠTEVILO PARCEL	VELIKOST PARCEL [m ²]
I. metoda	1722	1.442.663
II. metoda	1222	1.518.434

Ko primerjamo prvo metodo z drugo le za zemljiške parcele v javni lasti in se omejimo za primer regionalne ceste I. reda, lahko vidimo, da je pri prvi metodi število parcel dolžinskega objekta v javni lasti za 10 % več kot pri drugi metodi, medtem ko je površina parcel dolžinskega objekta le za 0,5 % manjša pri prvi metodi. Za primer regionalne ceste II. reda pa se izkaže, da je pri prvi metodi število parcel dolžinskega objekta v javni lasti za 8 % večje, prav tako velja za površino parcel v javni lasti, ki je pri prvi metodi večje za 2,5 %.

Preglednica 10: Primerjava rezultatov prve in druge metode (z upoštevanjem kriterijev) – število in površina parcel javnih cest in poti v javni lasti za regionalne ceste I. in II. reda

VRSTA METODE	Regionalna cesta I. reda		Regionalna cesta II. reda	
	Število parcel	Površina parcel [m ²]	Število parcel	Površina parcel [m ²]
I. metoda	66	81.703	206	53.883
II. metoda	60	82.085	189	52.529

Na koncu lahko na podlagi analiz lastninskega stanja zemljiških parcel javnih cest in poti po drugi metodi opozorimo, da bi morala država urediti lastništvo na regionalni cesti I. in II. reda v občini Medvode na 53 zemljiških parcelah (17 % zemljiških parcel pod osmi državnih cest), katerih površina po podatkih zemljiškega katastra znaša 19.722 (13 % površin zemljiških parcel pod osmi državnih cest). Občina bi morala nadalje za lokalne in mestne ceste ter javne poti urediti lastništvo na 913 parcelah (48 % zemljiških parcel pod osmi občinskih cest in poti), kar predstavlja kar 77 % površin v nalogi določenih zemljiških parcel pod osmi občinskih cest in poti. Poudariti moramo, da bi bila površina zemljišč pri lokalnih cestah in mestnih poteh v primeru izvedbe parcelacij že obstoječega dolžinskega objekta manjša, saj na

podlagi uporabljene metodologije določevanja zemljišč pod osmi cest in kriterijev za vključevanje oziroma izločevanje zajamemo celotne površine, po katerih poteka cesta, če ni z zamikom mogoče identificirati zemljiško parcelo, ki določa cesto oziroma pot v zemljiškem katastru.

Pri prvi metodi lahko komentiramo le podatke o javnih parcelah, ne pa tudi analizo lastništva po zasebnih parcelah.

5 ZAKLJUČEK

Pri prvi metodi analize urejenosti lastninskega stanja zemljišč javnih cest in poti smo na podlagi predhodnega izbora lastnikov, ki smo jih poimenovali lastniki – javnega dobra/splošne rabe določili zemljiške parcele v občini Medvode, ki so v javni lasti. S pomočjo podatka o katastrski rabi zemljišč (ceste, poti itd.) smo si nadalje pomagali pri analizi lastništva zemljiških parcel javnih cest in poti za celotno občino Medvode. Pri tej metodi smo naredili podrobnejšo analizo lastninskega stanja za regionalno cesto I. in II. reda, za odseka lokalne in mestne ceste ter javne poti in splošno za javne ceste v občini Medvode. Pri drugi metodi smo se analize urejenosti lastništva zemljiških parcel javnih cest in poti lotili na obraten način, saj smo na podlagi presekov podatkovnega sloja cest GJI s slojem zemljiškokatastrskega prikaza določili parcele pod osjo dolžinskega objekta in s tem tudi lastnike parcel teh zemljišč po podatkih zemljiškega katastra. Analizo lastništva smo izvedli za vse kategorije javnih cest v občini, razen za gozdne ceste, saj smo jih izključili iz obravnave.

Tako prva kot druga metoda imata prednosti in pomanjkljivosti. Pri prvi metodi pridobimo le podatke o lastnikih – javnega dobra/splošne rabe in podatke o rabi (cesta, pot) po podatkih zemljiškega katastra. Ta način analize urejenosti lastninskega stanja cest in poti je zelo hiter, vendar tudi pomanjkljiv, saj ne zajame parcel, ki so v lasti fizičnih ali drugih pravnih oseb. Pri prvi metodi smo lahko določili le lastništvo parcel v javni lasti, medtem ko bi morali za analizo drugih zemljiških parcel, tako kot pri drugi metodi, določiti kriterije za dodajanje parcel, ki pripadajo cestnemu zemljišču. Slabost te metode je tudi, da ne omogoča analize po različnih kategorijah cest, tako smo morali ročno zajeti zemljiške parcele, da smo lahko izvedli analizo lastništva po posameznih lastnikih na regionalni cesti I. in II. reda.

Pri drugi metodi pridobimo s presekom sloja gospodarske javne infrastrukture s slojem zemljiškokatastrskega prikaza podatke o lastništvu parcel (javne, zasebne) za parcele pod osmi cest in poti. Prednost metode je v tem, da lahko relativno enostavno določimo, koliko parcel pod osmi javnih cest in poti je v javni lasti in koliko v zasebni. Zaradi položajne

(ne)natančnosti (predvsem) zemljiškega katastra pridobimo s presekom podatkovnega sloja cest GJI tudi zemljiške parcele, ki ne pripadajo dolžinskemu objektu, zato smo dodatno določili kriterije, s katerimi smo opredelili, katere parcele je potrebno odstraniti iz izbora zemljišč pod osmi cest na osnovi enostavnega preseka podatkovnih slojev in katere je potrebno dodatno vključiti v izbor. Ta metoda ima prednosti tudi pri analiziranju lastništva posameznih kategorij cest, vendar je precej ročnega in zamudnega dela pri brisanju oziroma dodajanju zemljiških parcel prvotnemu izboru, ki ga določimo na osnovi preseka osi cest z zemljiškokatastrskim prikazom.

Pri pregledu dolžinskih objektov v občini Medvode smo naleteli na primere, ki so parcelacijsko urejeni, vendar še niso opravljeni prepisi v zemljiški knjigi. Obstajajo tudi območja, kjer dolžinski objekti nimajo pripadajoče parcele v zemljiškem katastru, kar velja zlasti za javne ceste nižje kategorije in na območjih manj intenzivne gradnje. Na dveh primerih, za katere smo imeli na voljo elaborat parcelacije in ureditve meje, smo obravnavali lokalno in mestno cesto (1) ter javno pot (2). Za te primere smo lastninsko stanje ter morebitne druge vpise (zaznambe) preverili v zemljiški knjigi. Ugotovili smo, da je bila v več primerih zaznamba sklepa o dedovanju, v enem primeru je bila tudi zaznamba spora itd. Zaradi teh vpisov (npr. zaznamb) v zemljiški knjigi ali zaradi nesodelovanja lastnikov parcel pri odkupu ali zamenjavi, se država ali občina ne more vpisati kot lastnik na parcele dolžinskega objekta. Poleg tega se pri postopku parcelacije lahko pojavi problem, da se lastniki parcel ne strinjajo s parcelacijo, kadar se ta ni izvajala po aktu državnega organa ali organa samoupravne lokalne skupnosti (obstaja parcelacijski načrt) in v tem primeru se postopka parcelacije ne sme izvesti.

Dodatno bi radi opozorili na problem, ko država ali občina postane lastnica majhnih parcel, ki so nastale v postopku parcelacije dolžinskega objekta. Na tem mestu predlagamo postopek parcelacije (združitve) teh zemljiških parcel. Za združitev parcel morajo biti izpolnjeni določeni pogoji (isti lastnik parcel, ležati morajo v isti katastrski občini, biti morajo enako obremenjene itd.). Postopka parcelacije (združitve parcel) lastniško urejenega dolžinskega objekta se navadno ne izvede, saj gre za dodatne stroške lastnika, zato bi bilo smotno, da se že ob javnem naročilu za ureditev meje in parcelacije dolžinskega objekta lastnik dogovori z

izvajalcem za postopek parcelacije po ureditvi lastninskega stanja vseh parcel ceste. Na ta način bi imela občina in država večjo preglednost nad podatki javnih cest.

VIRI

Literatura:

Berden, B., Mitrovič, D., Pogorelčnik, E. 2006. Zakon o evidentiranju nepremičnin in zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin. Geodetski vestnik 50, 2: 304, 307-308.

http://www.geodetski-vestnik.com/50/2/gv50-2_300-309.pdf (15. 2. 2010)

Elaborat, 2006. Elaborat ureditve meje in parcelacije. IDPOS 0619700, ŠIFKO 1976.
Geograd d.o.o., Ljubljana.

Elaborat, 2008. Elaborat ureditve meje in parcelacije. IDPOS 06258000, ŠIFKO 1976.
Geograd d.o.o., Ljubljana.

Ferlan, M. 2005. Evidentiranje nepremičnin. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo: 121-131, 141-152, 228-234.

Juhart, M., Berden, A., Keresteš, T., Rijavec, V., Tratnik, M., Vlahek, A., Vrenčur, R. 2004. Stvarnopravni zakonik s komentarjem. Ljubljana, GV založba: 219, 228, 242-243, 247.

Ravnihar, F., Mozetič, B. 2007. Tehnično navodilo za uporabo novega koordinatnega sistema v zemljiškem katastru. Geodetski vestnik 51, 3:619-620.

www.geodetski-vestnik.com/51/3/gv51-3_619-620.pdf (20. 2. 2010)

Šubic Kovač, M. Upravljanje nepremičnin: 7-8.

http://www.izs.si/fileadmin/dokumenti/strokovni_izpiti/msgeo/Upravljanje_nepremicnin.pdf
(15. 2. 2010)

Vugrin, M. 2009. Analiza lastninskega stanja kot del strokovne podlage za prostorsko načrtovanje. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo: 129.

Pravne podlage:

Pravilnik o urejanju mej ter spreminjanju in evidentiranju podatkov v zemljiškem katastru.
UL RS št. 8/2007: 720-723.

SPZ. Stvarnopravni zakonik, UL RS št. 87/2002: 9560-9564.

Uredba o merilih za kategorizacijo javnih cest. UL RS št. 49/1997: 4216-4217.

ZEN. Zakon o evidentiranju nepremičnin, RS št. 47/2006: 5029-5038.

ZENDMPE. Zakon o evidentiranju nepremičnin, državne meje in prostorskih enot, UL RS št. 52/2000: 6928.

ZGO1-UPB-1. Zakon o graditvi objektov (uradno prečiščeno besedilo), UL RS št. 102/2004: 12359, 12363-12364, 12373-12374.

ZGO-1B. Zakon o spremembah in dopolnitvah zakona o graditvi objektov, UL RS št. 126/2007: 12359, 12363-12364, 12373.

ZJC-B. Zakon o spremembah in dopolnitvah zakona o javnih cestah, UL RS št. 92/2005: 9395.

ZJC-UPB1. Zakon o javnih cestah (uradno prečiščeno besedilo), UL RS št. 33/2006: 3498, 3500-3502.

ZJN-2. Zakon o javnem naročanju, UL RS št. 128/2006: 14017-14039.

ZLNDL. Zakon o lastninjenju nepremičnin v družbeni lastnini, UL RS št. 44/1997: 3996.

ZMVN. Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin, UL RS št. 50/2006: 5329-5331.

ZPNačrt. Zakon o prostorskem načrtovanju, UL RS št. 33/2007.

ZSZ. Zakon o stavbnih zemljiščih, UL RS št. 44/1997: 3992-3994.

ZUP-UPB2, Zakon o splošnem upravnem postopku (uradno prečiščeno besedilo), UL RS št. 24/2006.

ZUreP-1. Zakon o urejanju prostora, UL RS št. 110/2002.

ZZK-1. Zakon o zemljiški knjigi, UL RS št. 58/2003: 6717-6718, 6735.

Spletne strani na medmrežju:

Občina Medvode. Spletna stran občine Medvode.

<http://www.medvode.si> (17. 2. 2010)

Spletni pregledovalnik PROSTOR. Ministrstvo za okolje in prostor, Geodetska uprava Republike Slovenije.

<http://e-prostor.gov.si/> (17. 2. 2010)

Opis podatkov o lastnikih iz zemljiškega katastra. Ministrstvo za okolje in prostor, Geodetska uprava Republike Slovenije.

<http://www.gu.gov.si/fileadmin/gu.gov.si/pageuploads/podatki/zk/izmenformatiokt2007.pdf>
(17. 2. 2010)

Vprašanja in odgovori s predavanj Ljubljana, Maribor (oktober, november 2008). Ministrstvo za okolje in prostor, Geodetska uprava Republike Slovenije.

http://www.gu.gov.si/si/publikacije_in_izobrazevanja/izobrazevanje/let_2008 (7. 3. 2010)

Priloga A:

Šifra KO	Del KO	Ime KO	OGU/Geodetska pisarna	Merilo	Način vzdrževanja	Natančnost transformacije	Natančnost kontrolnih točk	Natančnost. ZK točk
1752	1	STANEŽIČE	LJUBLJANA	1000	koordinatni z vklopom	0	0	0
1752	2	STANEŽIČE	LJUBLJANA	2880	metoda z vklopom	3,8	2,3	6,86592
1967	1	MOŠE	LJUBLJANA	2880	metoda z vklopom	3,68	5,22	5,24292
1968	1	HRAŠE	LJUBLJANA	2880	metoda z vklopom	3,29	3,61	3,57077
1970	1	SMLEDNIK	LJUBLJANA	2880	metoda z vklopom	2,73	3,1	2,86592
1971	1	ZBILJE	LJUBLJANA	2880	metoda z vklopom	2,7	2,78	3,73942
1972	1	SENICA	LJUBLJANA	1000	koordinatni z vklopom	0	0	0
1972	2	SENICA	LJUBLJANA	2880	metoda z vklopom	4,06	4,65	3,85364
1973	1	MEDVODE	LJUBLJANA	1000	koordinatni z vklopom	0	0	0
1973	2	MEDVODE	LJUBLJANA	2880	metoda z vklopom	0,81	8,12	3,70416
1974	1	ZGORNJE PIRNIČE	LJUBLJANA	1000	koordinatni z vklopom	0	0	0
1974	2	ZGORNJE PIRNIČE	LJUBLJANA	2880	metoda z vklopom	3,35	5,41	6,44741
1974	3	ZGORNJE PIRNIČE	LJUBLJANA	2880	metoda z vklopom	5,08	3,36	0
1975	1	SPODNJE PIRNIČE	LJUBLJANA	1000	koordinatni z vklopom	0	0	0
1975	2	SPODNJE PIRNIČE	LJUBLJANA	2880	metoda z vklopom	4,14	4,09	3,731
1976	1	PRESKA	LJUBLJANA	1000	koordinatni z vklopom	0	0	0
1976	2	PRESKA	LJUBLJANA	2880	metoda z vklopom	3,97	6,94	6,74927
1977	1	SORA	LJUBLJANA	2880	metoda z vklopom	3,26	5,02	3,98795
1978	1	STUDENČICE	LJUBLJANA	2880	metoda z vklopom	4,23	4,71	12,59476
1979	1	ŽLEBE	LJUBLJANA	2880	metoda z vklopom	1,3	1,66	3,84902
1980	1	TOPOL	LJUBLJANA	2880	metoda z vklopom	2,12	1,91	4,15356
1981	1	GOLO BRDO	LJUBLJANA	2880	metoda z vklopom	2,45	2,11	5,76683

Priloga B:

Datoteka VK1.DAT (datoteka oseb)

V primeru, da je naslov šifriran velja:

pozicija	tip podatka	opis polja
1	N	oznaka datoteke (=1)
2-14	C	EMŠO
15-17	N	šifra občine
18-20	N	šifra naselja
21-24	N	šifra ulice
25-27	N	hišna številka
28-28	C	dodatek k hišni številki
29-31	N	šifra krajevne skupnosti
32-35	N	številka pošte
36-95	C	priimek in ime (naziv)
96	C	status osebe (2-umrl, 3-pogrešan oz. neznan)
97-104	N	MID naslova (ulice oz. naselja)
105-112	N	MID hišne številke (v primeru, da so podatki izdani iz centralne baze, sicer vsebuje ničle)

V primeru, da naslov ni šifriran velja:

pozicija	tip podatka	opis polja
1	N	oznaka datoteke (=1)
2-14	C	EMŠO - nepravi
15-17	N	polje za fiktivno občino (=999)
18	N	šifra, kdo je podelil nešifriran naslov (0-izpostava GU, 1-izpostava DURS)
19-20	N	šifra GU , v kateri je bil podeljen fiktivni naslov
21-23	N	šifra države
24-27	N	zaporedna številka naslova v okviru države
28-35	N	ničle
36-95	C	priimek in ime (naziv)
96	C	status osebe (2-umrl, 3-pogrešan oz. neznan)
97-112	N	ničle

Datoteka VK1_N.DAT (razširjena verzija VK1.DAT)

pozicija	tip podatka	opis polja
1-112		enako kot je opisano za VK1.DAT
113-192	C	tekst naslova v obliki : naselje, naslov; poštna številka in naziv pošte

Datoteka VK4.DAT (nešifrirani naslovi)

pozicija	tip podatka	opis polja
1	N	oznaka datoteke (=4)
2-4	N	polje za fiktivno občino (=999)
5	N	šifra, kdo je podelil nešifriran naslov (0-izpostava GU, 1-izpostava DURS)
6-7	N	šifra GU , v kateri je bil podeljen fiktivni naslov
8-10	N	šifra države
11-14	N	zaporedna številka naslova v okviru države
15-81	C	tekst naslova

Šifra GU, šifra države ter zaporedna številka naslova fiktivne EMŠO predstavljajo povezavo z datoteko oseb (VK1.DAT). Če imajo različne osebe isti naslov, je zaželeno, da je zapis v datoteki naslovov samo eden (vsi imajo enako šifro GU, enako šifro države ter enako zaporedno številko tako v datoteki oseb, kot tudi v datoteki naslovov).

Datoteka VK5.DAT (datoteka posestnih listov)

pozicija	tip podatka	opis polja
1	N	oznaka datoteke (=5)
2-5	N	šifra katastrske občine
6-10	N	številka PL
11	N	oznaka za lastništvo (0 - privatna, 1 - družbena)
12-18		številka spremembe
:12-15	N	letnica
:16-18	N	številka
19-31	C	EMŠO
32-44		delež
:32-37	N	števec
:38-44	N	imenovalec
45	N	oznaka za lastnika (0-lastnik, 1-ni lastnik)
46	N	oznaka za uživalca (0-uživalec, 1-ni uživalec)
47	N	vrsta lastnine (0 - določen delež, ni 0 - izračunan idealni delež)
48-55	C	IDPOS

Datoteka VK6.DAT (datoteka parcel oz. parcelnih delov):

pozicija	tip podatka	opis polja
1	N	oznaka datoteke (=6)
2-5	N	šifra KO
6-14		parcelna številka
:6	N	oznaka za stavbno parcelo (0-zemljiška, 1 - stavbna)
:7-10	N	števec parc. številke
:11-14	N	imenovalec parc. številke
15-19	N	številka PL
20-26	C	zemljiškoknjižni vložek, z vodilnimi ničlami
27-33		številka spremembe
:27-30	N	letnica
:31-33	N	številka
34	N	oznaka za nacionalizacijo (0-ni nacionalizirano, 1-nacionalizirano)
35-42	N	površina
43-45	N	bonitetne točke
46-48	N	šifra vrste rabe
49	N	katastrski razred
50-53	C	detajlni list (mapni list)
54-61	C	IDPOS
62	N	urejenost (1-urejena, 0-neurejena)
63-67	N	Številka stavbe – samo pri vrsti rabe 220
68-76	N	YCEN, 6 znakov, decimalna pika in dve decimalki
67-85	N	YCEN, 6 znakov, decimalna pika in dve decimalki