

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*



Visokošolski program Geodezija,  
Smer za prostorsko informatiko

Kandidatka:

**Mateja Dupin**

# **Vpis stavbe v kataster stavb z vpisom zemljišča pod stavbo v zemljiški kataster**

**Diplomska naloga št.: 281**

**Mentor:**

viš. pred. dr. Miran Ferlan

**Somentor:**

Miran Brumec

Ljubljana, 27. 11. 2008

## **POPRAVKI – ERRATA**

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

## **IZJAVA O AVTORSTVU**

Podpisana **MATEJA DUPIN** izjavljam, da sem avtorica diplomske naloge z naslovom:  
**»VPIS STAVBE V KATASTER STAVB Z VPISOM ZEMLJIŠČA POD STAVBO V  
ZEMLJIŠKI KATASTER«.**

Izjavljam, da se odpovedujem vsem materialnim pravicam iz dela za potrebe elektronske  
separatoteke FGG.

Ljubljana, . 2008

---

(podpis)

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

<b>UDK:</b>	<b>347.235:528.44(043.2)</b>
<b>Avtor:</b>	<b>Mateja Dupin</b>
<b>Mentor:</b>	<b>viš. pred. dr. Miran Ferlan</b>
<b>Somentor:</b>	<b>Miran Brumec</b>
<b>Naslov:</b>	<b>Vpis stavbe v kataster stavb z vpisom zemljišča pod stavbo v zemljiški kataster</b>
<b>Obseg in oprema:</b>	<b>86 str., 13 pregl., 14 graf., 11 sl., 15 pril.</b>
<b>Ključne besede:</b>	<b>Zemljiški kataster, kataster stavb, vpis stavbe, izdelava elaborata, zemljišče pod stavbo</b>

### **Izvleček**

Ob uvedbi novega koordinatnega sistema se je spremenila tudi izdelava elaboratov geodetskih storitev. Diplomaska naloga predstavlja način izdelave elaborata vpis zemljišča pod stavbo v zemljiški kataster in vpis stavbe v kataster stavb, kot ga predpisuje Zakon o evidentiranju nepremičnin ter novi Pravilnik o vpisih v kataster stavb. Predstavljena je tudi izdelava elaborata za vpis zemljišča pod stavbo, katerega je potrebno izdelati v primeru, ko zemljišče pod stavbo še ni evidentirano.

V diplomski nalogi so opisani podatki, ki se shranjujejo v posameznih evidencah ter povezava katastra stavb z ostalimi zbirkami podatkov. Predstavljeni so elaborati geodetskih storitev v katastru stavb, ki jih izdeluje geodetsko podjetje. Podrobno je prikazana tudi praktična izdelava elaborata s programskim orodjem GEOS7.

## **BIBLIOGRAPHIC – DOCUMENTALISTIC INFORMATION**

**UDC:** 347.235:528.44(043.2)  
**Author:** Mateja Dupin  
**Supervisor:** sen. lect. dr. Miran Ferlan  
**Co-supervisor:** Miran Brumec  
**Title:** Registering of Building into the Building Cadastre together with Registering of the Area of the Building into the Land Cadastre  
**Notes:** 86 p., 13 tab., 14 graph., 11 fig., 15 ann.  
**Key words:** Land Cadastre, Building Cadastre, Building Recording, making expert's detailed report, Area of the Building

### **Abstract**

The Republic of Slovenia has established a new national coordinate system as part of the European Spatial Reference System. As a consequence, the procedure for making expert's detailed report for geodetic services has been changed as well. This Graduation Thesis describes the procedure for making expert's detailed report for registering the area of a building into Land Cadastre and recording the building into the Building Cadastre according to Real Estate Registration Act and new Rules on Building Cadastre Registration.

Therefore, first part of the Thesis depicts legal issues and guidelines for making the expert's detailed report for registering the area of the building when building area is not recorded yet.

Second part of the thesis describes further description of data, stored in different national evidences. On the other hand, the research shows connection between Building Cadastre with other national databases/evidences. Nowadays, survey companies are obligated by the law to produce standardized expert's detailed reports considering the Building Cadastre services, which are also presented in the Thesis.

Last part of the research shows practical work methods for making expert's detailed report for registering the area of the building into Land Cadastre and recording the building into the Building Cadastre inside the GEOS7 software environment.

## **ZAHVALA**

Za pomoč pri nastajanju diplomske naloge se iskreno zahvaljujem mentorju dr. Miranu Ferlanu in somentorju Miranu Brumcu. Hvala tudi vsem v kolektivu LGB d.o.o., ki so mi bili v veliko moralno podporo in mi omogočili izdelavo diplomske naloge.

**KAZALO VSEBINE**

<b>1</b>	<b>UVOD.....</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>NEPREMIČNINSKE EVIDENCE .....</b>	<b>2</b>
<b>2.1</b>	<b>Kataster stavb.....</b>	<b>2</b>
<b>2.2</b>	<b>Sprememba zakonodaje .....</b>	<b>3</b>
<b>2.2.1</b>	<b>Razlogi za uvedbo novega zakona .....</b>	<b>4</b>
<b>2.2.2</b>	<b>Zemljiški kataster .....</b>	<b>4</b>
<b>2.2.3</b>	<b>Kataster stavb.....</b>	<b>4</b>
<b>2.2.4</b>	<b>Register nepremičnin .....</b>	<b>5</b>
<b>2.3</b>	<b>Zemljiška knjiga.....</b>	<b>6</b>
<b>3</b>	<b>RELACIJE MED ZEMLJIŠKIM KATASTROM IN KATASTROM STAVB TER POVEZAVE Z DRUGIMI ZBIRKAMI PODATKOV .....</b>	<b>8</b>
<b>3.1</b>	<b>Podatki v katastru stavb.....</b>	<b>8</b>
<b>3.1.1</b>	<b>Katastrski podatki.....</b>	<b>9</b>
<b>3.1.1.1</b>	<b>Številka stanovanja ali poslovnega prostora .....</b>	<b>16</b>
<b>3.2</b>	<b>Podatki zemljiškega katastra .....</b>	<b>17</b>
<b>3.3</b>	<b>Podatki registra nepremičnin .....</b>	<b>19</b>
<b>3.4</b>	<b>Povezava katastra stavb z drugimi evidencami .....</b>	<b>21</b>
<b>3.4.1</b>	<b>Povezava katastra stavb z zemljiškim katastrom .....</b>	<b>21</b>
<b>3.4.2</b>	<b>Povezava katastra stavb z registrom prostorskih enot.....</b>	<b>22</b>
<b>3.4.3</b>	<b>Povezava katastra stavb z zemljiško knjigo .....</b>	<b>22</b>
<b>3.4.4</b>	<b>Povezava katastra stavb z registrom nepremičnin .....</b>	<b>23</b>
<b>3.4.5</b>	<b>Medsebojna povezava evidenc .....</b>	<b>23</b>
<b>4</b>	<b>ELABORAT ZA VPIS STAVBE V KATASTER STAVB, ZA SPREMEMBO PODATKOV KATASTRA STAVB IN ZA EVIDENTIRANJE STAVBE.....</b>	<b>27</b>
<b>4.1</b>	<b>Vpis stavbe v kataster stavb.....</b>	<b>27</b>
<b>4.1.1</b>	<b>Elaborat za vpis stavbe v kataster stavb.....</b>	<b>29</b>

<b>4.2</b>	<b>Evidentiranje stavbe.....</b>	<b>30</b>
<b>4.2.1</b>	<b>Elaborat za evidentiranje stavbe.....</b>	<b>30</b>
<b>4.3</b>	<b>Sprememba podatkov v katastru stavb .....</b>	<b>30</b>
<b>4.3.1</b>	<b>Vrste sprememb podatkov v katastru stavb .....</b>	<b>31</b>
<b>4.3.2</b>	<b>Elaborat spremembe podatkov katastra stavb .....</b>	<b>32</b>
<b>4.4</b>	<b>Evidentiranje sprememb v katastru stavb na podlagi pravnomočne sodne odločbe ali sodne poravnave .....</b>	<b>32</b>
<b>5</b>	<b>EVIDENTIRANJE STAVBE V KASTASTRU STAVB IN ZEMLJIŠČA POD STAVBO V ZEMLJIŠKEM KASTASTRU .....</b>	<b>33</b>
<b>5.1</b>	<b>Izdelava elaborata za vpis zemljišča pod stavbo .....</b>	<b>33</b>
<b>5.2</b>	<b>Uporaba koordinatnega sistema D96/TM v zemljiškem katastru .....</b>	<b>34</b>
<b>5.2.1</b>	<b>Modeli transformacij.....</b>	<b>36</b>
<b>5.2.2</b>	<b>Obdelava podatkov v programu GEOS7 .....</b>	<b>39</b>
<b>5.3</b>	<b>Vsebina elaborata za vpis zemljišča pod stavbo .....</b>	<b>40</b>
<b>5.3.1</b>	<b>Naslovna stran .....</b>	<b>40</b>
<b>5.3.2</b>	<b>Skica.....</b>	<b>40</b>
<b>5.3.3</b>	<b>Prikaz sprememb .....</b>	<b>41</b>
<b>5.3.4</b>	<b>Izračun površine parcele in površine zemljišča pod stavbo .....</b>	<b>42</b>
<b>5.4</b>	<b>Digitalni podatki v zemljiškem katastru za evidentiranje zemljišča pod stavbo 42</b>	
<b>5.5</b>	<b>Izdelava elaborata za vpis stavbe v kataster stavb.....</b>	<b>49</b>
<b>5.5.1</b>	<b>Vsebina obrazcev elaborata katastra stavb .....</b>	<b>50</b>
<b>5.5.1.1</b>	<b>K-0: Ovitek elaborata.....</b>	<b>50</b>
<b>5.5.1.2</b>	<b>K-1: Povezava z zemljiškim katastrom in registrom prostorskih enot, podatki o upravnih aktih .....</b>	<b>50</b>
<b>5.5.1.3</b>	<b>K-2: Lega in oblika stavbe .....</b>	<b>51</b>
<b>5.5.1.4</b>	<b>K-3N: Načrt stavbe.....</b>	<b>52</b>
<b>5.5.1.5</b>	<b>K-3P: Podatki o stavbi in delih stavb .....</b>	<b>53</b>
<b>5.5.1.6</b>	<b>K-4: Načrt dela stavbe.....</b>	<b>54</b>
<b>5.5.2</b>	<b>Zapisnik .....</b>	<b>54</b>
<b>5.5.3</b>	<b>Vprašalnik .....</b>	<b>55</b>



<b>6</b>	<b>OBDELAVE STAVBE V PROGRAMU GEOS7 .....</b>	<b>59</b>
<b>6.1</b>	<b>Obdelava stavb .....</b>	<b>60</b>
<b>6.1.1</b>	<b>Kreiranje in urejanje stavbe .....</b>	<b>60</b>
<b>6.2</b>	<b>Vnos atributov stavbe .....</b>	<b>62</b>
<b>6.3</b>	<b>Slike načrtov .....</b>	<b>63</b>
<b>6.4</b>	<b>Koordinate GK, TM .....</b>	<b>64</b>
<b>6.5</b>	<b>Parcelna številka .....</b>	<b>64</b>
<b>6.6</b>	<b>Vnos atributov o delu stavbe.....</b>	<b>65</b>
<b>6.6.1</b>	<b>Pregledna tabela.....</b>	<b>67</b>
<b>6.7</b>	<b>Obdelava slik v programu GEOS7.....</b>	<b>68</b>
<b>6.8</b>	<b>Izdelava elaborata v programu Word.....</b>	<b>69</b>
<b>7</b>	<b>DIGITALNI PODATKI V KATASTRU STAVB.....</b>	<b>70</b>
<b>7.1</b>	<b>Izmenjevalni format - XML .....</b>	<b>70</b>
<b>7.1.1</b>	<b>Podatki tlorisa stavbe v D96/TM - &lt;TLORISO_ETRS_GML&gt; in v D48/GK - &lt;TLORIS_GML&gt; koordinatnem sistemu .....</b>	<b>71</b>
<b>7.1.2</b>	<b>Podatki o centroidu stavbe v D96/TM - &lt;TLORISO_ETRS_GML&gt; in v D48/GK - &lt;TLORIS_GML&gt; koordinatnem sistemu.....</b>	<b>72</b>
<b>7.1.3</b>	<b>Podatki o stavbi - &lt;KST_XML&gt;.....</b>	<b>73</b>
<b>7.1.4</b>	<b>Podatki o delih stavbe - &lt;KDS_XML&gt;.....</b>	<b>75</b>
<b>7.1.5</b>	<b>Podatki o povezavi stavbe z zemljiškim katastrom - &lt;KZK_XML&gt; .....</b>	<b>77</b>
<b>7.1.6</b>	<b>Podatki o prostorih v delu stavbe po namenu uporabe &lt;KPR_XML&gt;.....</b>	<b>78</b>
<b>7.1.7</b>	<b>Podatki o lastnikih delov stavb - &lt;KLS_XML&gt;.....</b>	<b>79</b>
<b>7.2</b>	<b>Format grafičnih prikazov iz obrazcev za vpis v kataster stavb .....</b>	<b>80</b>
<b>8</b>	<b>ZAKLJUČEK.....</b>	<b>83</b>

**VIRI**

**PRILOGE**

## KAZALO GRAFIKONOV

Grafikon 1: Nepremičninske evidence in medsebojna povezava .....	2
Grafikon 2: Povezava katastra stavb z drugimi zbirkami podatkov .....	8
Grafikon 3: Vrste podatkov v katastru stavb .....	9
Grafikon 4: Podatki katastra stavb .....	10
Grafikon 5: Identifikacijske oznake v katastru stavb .....	11
Grafikon 6: Podatki zemljiškega katastra .....	18
Grafikon 7: Povezava katastra stavb in zemljiškega katastra .....	21
Grafikon 8: Povezava katastra stavb in registra nepremičnin .....	23
Grafikon 9: Povezava ZKnj - ZK - KS .....	24
Grafikon 10: Vpis stavbe v kataster stavb .....	29
Grafikon 11: Vpis zemljišča pod stavbo ter povezava postopkov .....	34
Grafikon 12: Podatki vprašalnika .....	55
Grafikon 13: Evidentiranje podatkov o nepremičnini v evidenco registra nepremičnin .....	56
Grafikon 14: Vnos atributov .....	59

## KAZALO SLIK

Slika 1: Prikaz okna za kreiranje in urejanje stavbe .....	60
Slika 2: Prikaz okna za vnos podatkov o stavbi .....	62
Slika 3: Določitev statusa stavbe .....	63
Slika 4: Določitev podatka o naselju.....	63
Slika 5: Prikaz izbire koordinatnega sistema .....	64
Slika 6: Prikaz okna za vnos parcelne številke .....	65
Slika 7: Prikaz okna za vnos podatkov o delu stavbe .....	65
Slika 8: Prikaz okna za določitev podatka o naslovu dela stavbe .....	66
Slika 9: Prikaz okna za vnos podatka o lastništvu dela stavbe .....	67
Slika 10: Prikaz okna za vnos namenske rabe prostora .....	67
Slika 11: Prikaz okna pregledne tabele delov stavb.....	67

## KAZALO PREGLEDNIC

Preglednica 1: Prikaz TMP datotek .....	42
Preglednica 2: Vsebina datoteke TMP.PKV .....	44
Preglednica 3: Vsebina datoteke TMP.POV .....	45
Preglednica 4: Vsebina datoteke TMP.ZKV .....	46
Preglednica 5: Vsebina datoteke TMP.MEJ .....	47
Preglednica 6: Vsebina datoteke TMP.RSP .....	48
Preglednica 7: Vsebina datoteke TMP.DED .....	48
Preglednica 8: <KST_XML> .....	74
Preglednica 9: <KDS_XML> .....	76
Preglednica 10: <KZK_XML> .....	77
Preglednica 11: <KPR_XML> .....	78
Preglednica 12: <KLS_XML> .....	79
Preglednica 13: Vsebina indeksne datoteke z atributi .....	82

**KAZALO PRILOG**

PRILOGA A: Skica

PRILOGA B: Prikaz sprememb

PRILOGA C: Izračun površin

PRILOGA D: Obrazec K-0

PRILOGA E: Obrazec K-1

PRILOGA F: Obrazec K-2

PRILOGA G: Obrazec K-2

PRILOGA H: Obrazec K-3N

PRILOGA I: Obrazec K-3N

PRILOGA J: Obrazec K-3N

PRILOGA K: Obrazec K-3N

PRILOGA L: Obrazec K-3P

PRILOGA M: Obrazec K-3P

PRILOGA N: Obrazec K-3P

PRILOGA O: Obrazec K-3P

## 1 UVOD

Nepremičnine na območju Republike Slovenije evidentira Geodetska uprava Republike Slovenije (geodetska uprava) v treh nepremičninskih evidencah. To so zemljiški kataster, kataster stavb in register nepremičnin.

Z rednimi vpisi podatkov o nepremičninah v kataster stavb in zemljiški kataster se sočasno vzdržuje register nepremičnin. Vpisi nepremičnin in njihovih lastništev se vpisuje v javno knjigo, t. j. zemljiška knjiga, ki jo vodi zemljiškoknjižno sodišče.

Nepremičnina je zemljišče s pripadajočimi sestavinami. Zemljišče je zemljiška parcela, ki se evidentira v zemljiškem katastru. Pripadajoče sestavine zemljišč so stavbe in deli stavb, ki se evidentirani v katastru stavb. (Zakon o evidentiranju nepremičnin – ZEN (Uradni list RS, št. 47/2006 in 65/2007 - Odločba US, 2. člen)).

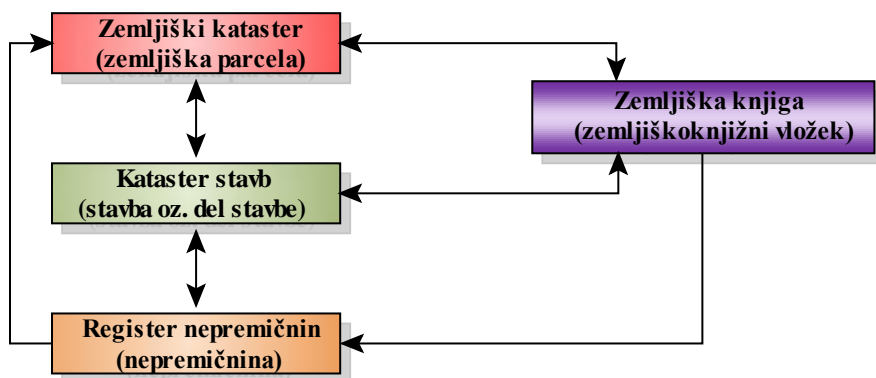
Za evidentiranje nepremičnine v zemljiški kataster in kataster stavb je potreben upravni postopek, ki se izvede na geodetski upravi, na osnovi katerega se izda odločba ali sklep. Podatki, ki se evidentirajo v katastru stavb in zemljiškem katastru, se praviloma pridobijo iz elaboratov geodetskih storitev. Geodetska podjetja izdelujejo zemljiškokatastrske elaborate in elaborate katastra stavb kot geodetske storitve.

V današnjem času je zelo pomembno, da so nepremičnine pravilno urejene in vodene v uradnih evidencah.

S sprejetjem ZEN-a in Pravilnika o vpisih v kataster stavb – Pravilnik KS (Uradni list RS, št. 22/2007) so nastale spremembe pri izvajanju geodetskih storitev in pri izdelavi posameznih elaboratov. Diplomaska naloga ima poudarek na evidenci katastra stavb in povezavah z ostalimi evidencami nepremičnin. Podrobneje je predstavljena izdelava elaborata vpis stavbe v kataster stavb z vpisom zemljišča pod stavbo.

## 2 NEPREMIČNINSKE EVIDENCE

ZEN določa, da evidence o nepremičninah vzpostavi, vodi in vzdržuje geodetska uprava. Podatki o nepremičninah se evidentirajo v zemljiškem katastru, katastru stavb in registru nepremičnin. Geodetska uprava posreduje podatke o nepremičninah v zemljiški knjigi.



Grafikon 1: Nepremičninske evidence in medsebojna povezava

### 2.1 Kataster stavb

Kataster stavb je temeljna evidenca o stavbah in o delih stavb, v kateri se vodijo identifikatorji (identifikacijske oznake stavbe in delov stavbe) in podatki o fizičnih lastnostih stavb in delov stavb.

Sestavljen je iz zadnjih vpisanih podatkov o stavbah in delih stavb. V sklopu katastra stavb se kot zbirka listin vodijo listine, na podlagi katerih so bili opravljeni posamezni vpisi, načrti in podatki, navedeni pred zadnjimi vpisanimi podatki.

Osnova za vzpostavitev evidence katastra stavb je bila postavljena s sprejemom Zakona o evidentiranju nepremičnin, državne meje in prostorskih enot - ZENDMPE (Uradni list RS, št. 52/2000, 87/2002) leta 2000. ZENDMPE je določal, da je kataster stavb temeljna evidenca podatkov o stavbah, ki vsebuje podatke o stavbah in delih stavb.

Zakonodaje, na podlagi katerih se je določal vpis stavbe v kataster stavb skozi zgodovino:

- ZENDMPE – ne velja od 24. 11. 2006,
- Stanovanjski zakon – SZ (Uradni list RS št. 18/1991) – ne velja od 14. 10. 2003,
- Stanovanjski zakon – SZ – 1 (Uradni list RS št. 69/2003),
- Stvarnopravni zakonik - SPZ (Uradni list RS, št. 87/2002),
- Pravilnik o vpisih v kataster stavb (Ur. L. RS, št. 15/2002), prenehal veljati 27. 3. 2007.

Kataster stavb se je vzpostavil zaradi potrebe po:

- enotnem vodenju vseh stavb v prostoru,
- urejenem prometu z vsemi nepremičninami,
- zagotavljanju pravne varnosti pri prenosu nepremičnin in varovanje lastništva,
- vrednotenju nepremični,
- obdavčitvi nepremičnin.

## **2.2 Sprememba zakonodaje**

V letu 2006 je ZENDMPE nadomestil ZEN, ki je bil sprejet v Državnem zboru RS 21. 4. 2006, objavljen v Uradnem listu RS št. 47/2006 9. 5. 2006, uporabljati pa se je začel 24. 11. 2006.

ZEN je sistemski zakon, ki na področju nepremičnin ureja evidentiranje vseh nepremičnin v RS in prinaša spremembe postopkov.

Zakon zagotavlja poenostavitev in pocenitev postopkov tako za lastnike nepremičnin kot tudi za vodenje in vzdrževanje teh podatkov, obenem pa ne zmanjšuje pravne varnosti lastnine, ki jo zagotavlja zemljiška knjiga.



### **2.2.1 Razlogi za uvedbo novega zakona**

Za sprejetje ZEN-a je več razlogov. Eden izmed razlogov se je pokazal v kakovosti in uporabnosti podatkov, predvsem podatkov zemljiškega katastra glede na potrebe in zahteve uporabnika. Z zakonom o geodetski dejavnosti se je pri urejanju mej delo geodeta razdelilo na dva dela, da bi se zmanjšali zaostanki. Prvi del – storitev, opravi geodetsko podjetje, drugi del pa je upravni postopek, ki ga izvede geodetska uprava. Praksa je pokazala, da so še vedno dolgotrajni upravni in administrativni postopki. V obdobju uporabe ZENDMPE so se v katastru stavb v okviru več projektov vzpostavili podatki o stavbah in delih stavb, vendar ti podatki niso zajeti v celoti, da bi bilo moč razpolagati za širšo nadaljnjo uporabo.

Temeljne novosti novega zakona se kažejo predvsem v poenostavitvah postopkov, odpravi pomanjkljivosti obstoječega sistema ter vzpostavitvi celovitega nepremičninskega sistema.

### **2.2.2 Zemljiški kataster**

Z uvedbo novega zakona se spremembe v zemljiškem katastru poznajo na poenostavitvah obstoječih postopkov in uvedbi nekaterih novosti, kot npr. uvedba bonitiranja zemljišč, postopka nove izmere, evidentiranja zemljišča pod stavbo, možnost hitrejšega, istočasnega evidentiranja sprememb v zemljiškem katastru in katastru stavb na podlagi skupnega elaborata geodetske storitve, ... Poenostavitev postopkov se predvsem doseže tako, da se deli postopkov ne podvajajo, jasneje je definiran obseg postopka ter kdo so stranke v postopku. V primeru, da je stranka neaktivna v postopku se smatra, da se stranka strinja in ne zavira ali ustavi upravnega postopka. Geodetsko podjetje, ki odgovarja za strokovno pravilno in zakonito izvedbo geodetske storitve in izdelavo elaborata, ima pomembnejšo vlogo pri izvedbi storitve.

### **2.2.3 Kataster stavb**

Razlog za spremembe na področju katastra stavb se je pokazal v vodenju vzpostavljene evidence katastra stavb v praksi. Glavne spremembe so:

- koncept vodenja in vzpostavitve evidence katastra stavb (vpisi, vzdrževanje),

- spremembe podatkov katastra stavb (podatkovni model katastra stavb vsebuje le bistvene podatke o stavbi in delu stavbe, ostali podatki se vpišejo v register nepremičnin),
- poenostavitev postopkov prvega vpisa,
- poenostavitve pri spremembah posameznih podatkov, delitev, združitvah delov stavb (zakon definira postopke in pogoje, po katerih se lahko spreminjajo posamezni podatki v evidenci, kot npr. sprememba št. stavbe, sprememba površine, lege,...).

#### **2.2.4 Register nepremičnin**

Eden izmed ciljev ZEN-a je bil vzpostavitev sistema evidence nepremičnin na način, da bodo zagotovljeni popolni in kakovostni podatki o nepremičninah prek upravnih postopkov na pobudo lastnikov in države oziroma lokalnih skupnosti.

Register nepremičnin je evidenca podatkov o dejanskem stanju nepremičnin, ki v evidenčnem smislu vzpostavlja nepremičnino (zemljišče s pripadajočimi sestavinami - stavba ali deli stavbe), ter zagotavlja uporabo podatkov o nepremičninah za namene prostorskega razvoja, davčne politike in izvajanja statističnih opazovanj.

Podatki registra nepremičnin:

- parcele iz evidence zemljiškega katastra,
- stavbe in deli stavb iz evidence katastra stavb,
- podatki iz registra prostorskih enot,
- centralnega registra prebivalstva,
- podatki iz zemljiške knjige,
- podatki iz poslovnega registra Slovenije,
- evidence trga nepremičnin,
- popisa nepremičnin,
- vprašalnikov, ki jih izpolni lastnik, uporabnik, najemnik, upravnik,
- zbirke podatkov občin,
- drugih javnih zbirk podatkov.

Podatki se pridobivajo tudi z interpretacijo strokovnih geodetskih podlag (iz aeroposnetkov in podobno) in terenskimi ogledi.

Register nepremičnin je javna evidenca, na voljo vsem uporabnikom, seveda ob upoštevanju določil o varovanju osebnih podatkov.

Vzpostavitev registra nepremičnin je pomembna tako za uporabnike kot državo, saj je register nepremičnin določen kot odprt večnamenski sistem, ki omogoča, da različni uporabniki s svojimi predpisi in v skladu s svojimi nameni dopolnjujejo njegovo vsebino tako, da določijo dodatne podatke, ki se o nepremičninah vodijo.

### **2.3 Zemljiška knjiga**

Zemljiška knjiga je javna knjiga, namenjena vpisu in javni objavi podatkov o pravicah na nepremičninah in pravnih dejstvih v zvezi z nepremičninami (ZZK-1, 1/1). Zemljiško knjigo vodi zemljiškooknjižno sodišče, ki odloča o vpisih, opravlja vpise v glavno knjigo in vodi zbirko listin.

Glavni načeli zemljiške knjige sta načelo javnosti in načelo zaupanja v zemljiško knjigo. Vsi vpisi v zemljiško knjigo so javni, pod zakonskimi pogoji pa so tudi javne vse listine, na podlagi katerih so bili opravljeni vpisi. Podatki v zemljiški knjigi so vredni zaupanja, kar pomeni, da kdor v pravnem prometu ravna pošteno in se zanese na podatke o pravicah, ki so zapisani v zemljiški knjigi, ne sme zaradi tega trpeti škodljivih posledic. Zemljiškooknjižno sodišče odloča o vpisih in opravlja vpise po vrstnem redu, ki je odvisen od vrstnega reda prejetih predlogov oziroma listin, na podlagi katerih odloča in izvede vpis.

V zemljiško knjigo se vpisujejo stvarne pravice na nepremičninah:

- lastninska pravica,
- hipoteka, zemljiški dolg,
- služnostna pravica,
- pravica stvarnega bremena,

- stavbna pravica.

V zemljiško knjigo je mogoče vpogledati na vseh okrajnih sodiščih, kjer je vpogled brezplačen, vpogled pa je možen in plačljiv tudi preko interneta.

V zemljiško knjigo mora biti vpisana vsaka nepremičnina, vanjo se vpiše tudi vsaka sprememba lastništva ali drugih pravic.

Zemljiška knjiga je sestavljena iz glavne knjige in zbirke listin.

Glavna knjiga se vodi ločeno za posamezne katastrske občine. Glavno knjigo lahko sestavlja ena ali več knjig, v katerih so vpisane nepremičnine, pravice glede nepremičnin, imetniki teh nepremičnin in pravna dejstva. V zbirki listin se nahajajo dokumenti, na podlagi katerih se opravi vpis v zemljiško knjigo (pogodbe, sklepi o dedovanju, odločbe upravnih organov, odločbe sodnih organov, ...).

Vsaka nepremičnina se vpiše v svoj zemljiškoknjižni vložek. Zemljiškoknjižni vložek je sestavljen iz popisnega lista – A, lastninskega lista – B in bremenskega lista – C.

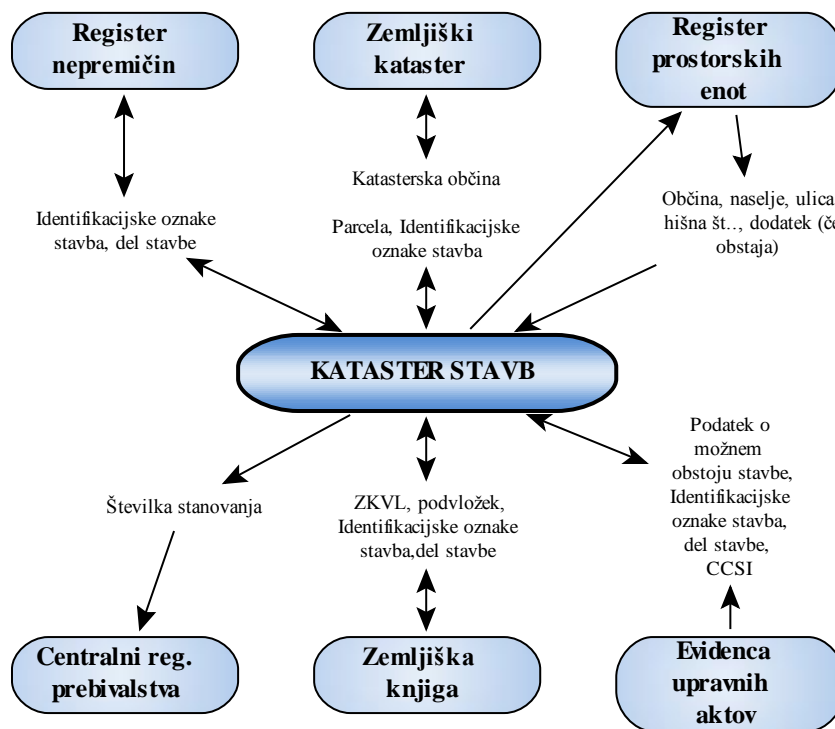
**Popisni list** – A vsebuje podatek o katastrski občini, ime sodišča, številko vložka. Ima dva dela A1 in A2. V listu A1 so vpisane parcele s površino in vrsti rabe, stavbe, v listu A2 pa so zavedene odločbe, na podlagi katerih so se parcele spreminjale, delile ...

**Lastninski list** – B vsebuje vse lastnike (bivše in sedanje) in pravni temelj, na podlagi katerega so dobili lastninsko pravico.

**Bremenski list** – C vsebuje vsa bremena (hipoteke, služnostne pravice – osebne, stvarne, pravice stvarnega bremena, ...).

### 3 RELACIJE MED ZEMLJIŠKIM KATASTROM IN KATASTROM STAVB TER POVEZAVE Z DRUGIMI ZBIRKAMI PODATKOV

ZEN določa, da se zadnji vpisani podatki zemljiškega katastra, katastra stavb in registra nepremičnin vodijo kot zbirka podatkov in se izkazujejo z identifikacijsko oznako parcele, stavbe oziroma dela stavbe ali nepremičnine (5. člen). Podatki posameznih evidenc ter povezave med njimi so predstavljene v naslednjem poglavju.



Grafikon 2: Povezava katastra stavb z drugimi zbirkami podatkov

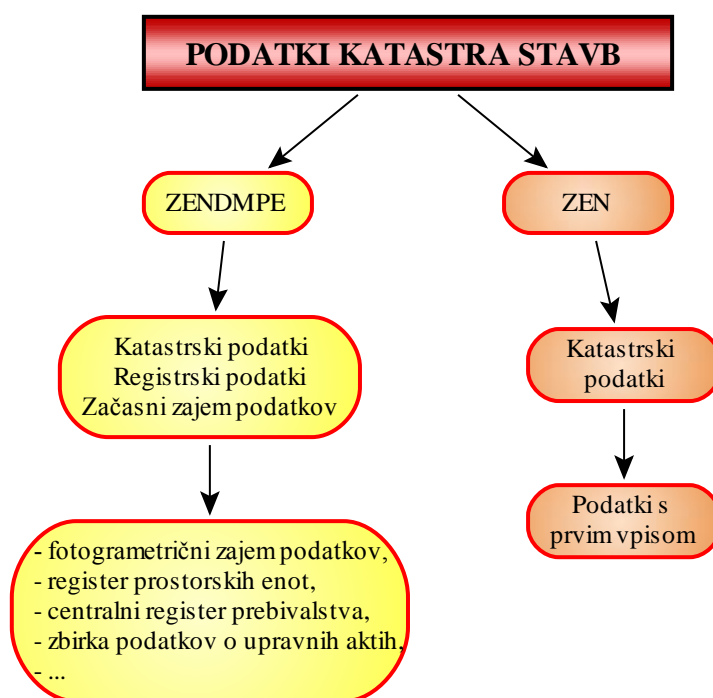
#### 3.1 Podatki v katastru stavb

V katastru stavb se evidentirajo podatki o stavbah in delih stavb. Do sedaj se je praktično vodila dvojna evidenca podatkov o stavbah, katastrski in registrski podatki. Po popisu nepremičnin, ki se je v Sloveniji izvajal leta 2007, pa se v evidenci katastra stavb vodijo samo

še katastrski podatki, ostali podatki o nepremičninah pa se evidentirajo v novem registru nepremičnin.

Katastrski podatki se v kataster stavb vzpostavijo in vzdržujejo na zahtevo stranke, ki je lahko investitor gradnje, lastnik parcele, na kateri stoji stavba, imetnik stavbne pravice, lastnik ali uporabnik stavbe ali dela stavbe ali upravnik stavbe. Katastrski podatki se pridobijo s prvim vpisom stavbe v kataster stavb.

Registrski podatki pa so se prevzeli iz drugih evidenc, ali jih je geodetska uprava pridobila sama.



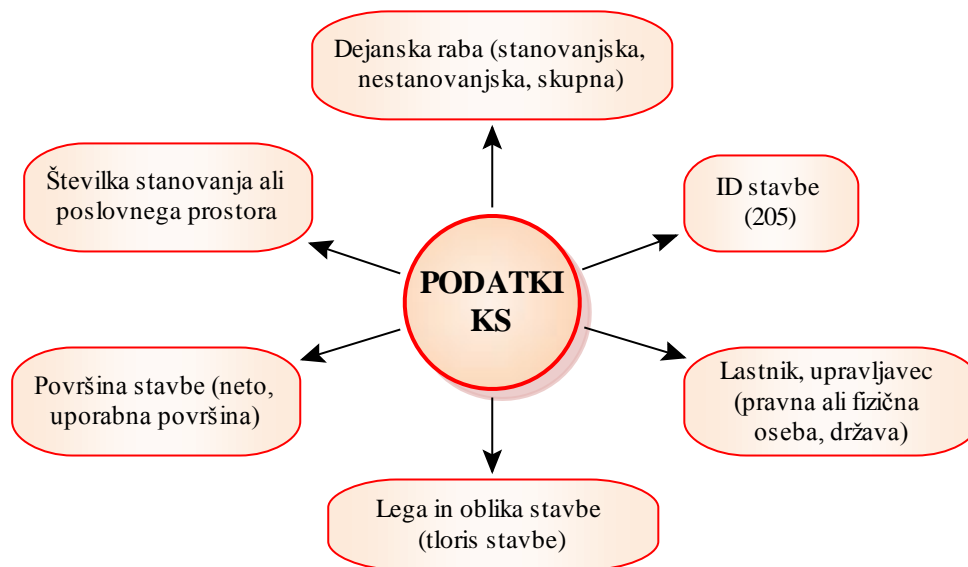
Grafikon 3: Vrste podatkov v katastru stavb

### 3.1.1 Katastrski podatki

Katastrski podatki so:

- identifikacijska oznaka,

- lastnik,
- upravljavec,
- lega in oblika,
- površina,
- dejanska raba,
- številka stanovanja ali poslovnega prostora (ZEN, 73. člen).



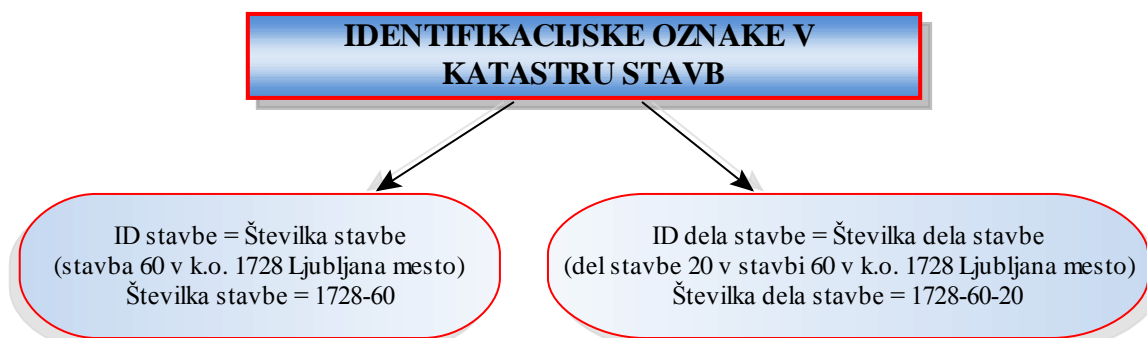
**Grafikon 4: Podatki katastra stavb**

Natančnejšo opredelitev podatkov v katastru stavb določa Pravilnik KS.

#### ❖ *Identifikacijska oznaka stavbe in dela stavbe*

Identifikacijska številka stavbe (številka stavbe) se določi v okviru katastrske občine in se izpisuje s šifro katastrske občine. Identifikacijska številka dela stavbe pa se izpisuje s šifro katastrske občine, številko stavbe in številko dela stavbe.

V primeru združitve in delitve stavbe ali dela stavbe se že obstoječe identifikacijske številke ukinejo, novim stavbam oziroma novim delom stavbe pa se določijo nove številke. Številke, ki so se brisale, se ne smejo znova uporabiti. Pri dozidavi ali nadzidavi stavbe se številke stavbe ne spremenijo.



**Grafikon 5: Identifikacijske oznake v katastru stavb**

❖ ***Lastnik stavbe ali dela stavbe, upravljavec***

Tako kot pri zemljiškem katastru se tudi v katastru stavb vodi podatek o lastniku, ki se pridobi iz zemljiške knjige. O lastniku stavbe ali dela stavbe se navede ime in priimek lastnika, naslov stalnega bivališča, datum rojstva, državljanstvo in EMŠO. V primeru, da je lastnik firma, pa se poda ime firme, naslov sedeža in matična številka firme.

❖ ***Upravljavec***

Če je lastnik stavbe ali dela stavbe Republika Slovenija, se v kataster stavb vpiše, kateri organ upravlja s stavbo ali delom stavbe.

❖ ***Legra in oblika stavbe ali dela stavbe***

Legra in obliko stavbe določajo tloris stavbe, višina stavbe in število etaž v stavbi.

Tloris stavbe je navpična projekcija zunanjih obrisov stavbe na vodoravno ravnino, ki je določena s točkami v državnem koordinatnem sistemu. Višina stavbe je razlika med nadmorsko višino najvišje točke stavbe in nadmorsko višino najnižje točke stavbe. Število etaž pa je zaporedje števil, ki se označuje od najnižje etaže v stavbi navzgor.

Legra in obliko dela stavbe določata številka etaže in tloris dela stavbe, ki je navpična projekcija zunanjih obrisov dela stavbe na vodoravno površino etaže.



### ❖ *Površina stavbe ali dela stavbe*

Površino stavbe ali dela stavbe se določi kot neto tlorisno površino, za posamezne dele stavbe pa se določi tudi uporabna površina delov stavbe. Pravilnik o vpisih v kataster stavb določa, da se površina izračuna iz merskih podatkov v skladu s slovenskim standardom SIST ISO 9836 Standardi za lastnosti stavb – Definicija in računanje indikatorjev površine in prostornine. Površina se izrazi v m<sup>2</sup>, zaokrožena na dve decimalni mesti.

Površina stavbe se določi kot vsoto površin posameznih delov stavbe. **Neto tlorisna površina** je površina med navpičnimi elementi, ki omejujejo prostor in se določi za vsako etažo posebej. Etaže so lahko nadstropja, ki so v celoti ali delno pod terenom, nadstropja nad terenom, podstrešja, terase, strešne terase, površine tehničnih in skladiščnih prostorov.

Neto tlorisna površina se ne ugotavlja za vzdrževalne rove, za prostore, ki so znotraj prezračevalnih streh ter strehe, po katerih se hodi samo med vzdrževanjem. Površina prostorov se računa s svetlimi dimenzijami dokončane stavbe v višini tal, ne upoštevajoč robove, pragove in podobno. Pokrite tlorisne površine, ki niso zaprte z vseh strani do polne višine (npr. lože) ali so samo delno zaprte in nimajo elementov, ki omejujejo prostor, se določijo z navpično projekcijo zunanlega roba krova. Površine, na katerih se višina etaže v enem talnem nivoju spreminja (npr. velike dvorane), se računajo posebej.

V neto tlorisno površino so vključeni tudi elementi, ki jih je mogoče demontirati, kot npr. predelne stene, cevi, kanali za napeljave, niso pa vključene površine konstrukcijskih elementov, okenskih in vratnih odprtih ter niš v elementih, ki omejujejo prostor.

V katastru stavb se vodi tudi podatek o **uporabni površini dela stavbe** in o površini prostorov, ki pripadajo delom stavbe glede na namen uporabe. Uporabna površina dela stavbe je vsota površin prostorov, ki pripadajo delu stavbe in se uporabljajo za enak namen kot del stavbe. V uporabno površino stanovanja so vštetni vsi prostori, ki so namenjeni za bivanje – kuhinja, kopalnica, stranišče, dnevni prostor, predsoba, spalnica, kabinet.

Površina prostorov, ki pripadajo delom stavbe glede na **namen uporabe**, je površina tistih prostorov, ki sicer pripadajo delu stavbe, a ne spadajo v uporabno površino dela stavbe. Ti

prostori imajo drug namen uporabe kot je osnovni namen in uporaba dela stavbe. V uporabno površino stanovanja niso vštetih prostori kot so klet, garaža, balkon, terasa ali atrij in drugi skupni prostori stavbe.

Poleg uporabne površine deli standard SIST ISO 9836 neto tlorisno površino še v:

- tehnično površino,
- komunikacijsko površino.

Tehnična površina je neto tlorisna površina prostorov, v katerih so tehnične inštalacije:

- inštalacije in cevi za odvod odpadne vode,
- inštalacije za oskrbo z vodo,
- sistemi za ogrevanje in toplovod,
- plinske inštalacije in inštalacije za tekočine,
- inštalacije za oskrbo z električnim tokom, generatorji,
- sistemi za prezračevanje, klimatizacijo in hlajenje,
- telefonska centrala,
- dvigala, tekoče stopnice in transporterji,
- druge centralne inštalacije.

Komunikacijska površina je neto tlorisna površina prostorov za komunikacijo znotraj stavbe (npr. površina stopniščnih jaškov, hodnikov, notranjih klančin, čakalnic, požarnih stopnišč). V to kategorijo površin so na vsaki etaži vključene tudi neto tlorisne površine jaškov za dvigala in tlorisne površine vgrajenih premičnih naprav za komunikacijo (npr. tekoče stopnice).

#### ❖ *Dejanska raba stavbe ali dela stavbe*

V katastru stavb se vodijo tudi podatki o dejanski rabi stavbe, ki je prilagojena ustrezni klasifikaciji vrste objektov, raba se določi glede na pretežni namen uporabe stavbe. Podrobnejšo delitev dejanske rabe dela stavbe določa geodetska uprava z metodološkim navodilom, s katerim se uporablja veljavna klasifikacija vrste objektov ter razvrstitev vrste prostorov glede na namen uporabe. Dejanska raba dela stavbe je prilagojena CC-SI

klasifikaciji objektov katero določa Uredba o uvedbi in uporabi enotne klasifikacije vrst objektov in o določitvi objektov državnega pomena (Uradni list RS, št. 33/03).

Dejanska raba dela stavbe se opredeli na:

- stanovanjska raba,
- nestanovanjska raba,
- skupna raba.

**Stanovanjski del stavbe** ali stanovanje je del stavbe, ki se uporablja izključno samo za bivanje, za bivanje in opravljanje dejavnosti, za počitek in rekreacijo ali za bivanje v času sezonskih del, je nenaseljeno, vendar gradbeno ustrezno stanovanje.

Stanovanjski zakon - SZ-1 (Uradni list RS, št. 69/2003) določa, da je stanovanje skupina prostorov namenjenih za trajno bivanje, ki so funkcionalna celota, praviloma z enim vhodom, ne glede na to ali so prostori v stanovanjski stavbi ali drugi stavbi. K stanovanju se štejejo tudi drugi ločeni pomožni prostori, kot so kleti, drvarnice, garaže, terase in lože, balkoni (4. člen).

Po CC–SI klasifikaciji se stanovanjski del stavbe opredeli tudi glede na vrsto rabe prostorov:

- Enostanovanjske stavbe (CC-SI 111) so samostojno stoječe enodružinske hiše, vile, atrijske hiše, vrstne hiše, počitniške hiše in podobno,
- Večstanovanjske stavbe (CC-SI 112) so dvo in večstanovanjske samostoječe stavbe z dvema ali več stanovanji, stanovanjski bloki, stolpiči, stolpnice in podobno ter oskrbovana stanovanja ,
- Stanovanjske stavbe za posebne namene (CC-SI 113) so stavbe, namenjene začasnemu reševanju stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb, stavbe za bivanje starejših, študentov, otrok, kot so dijaški in študentski domovi, delavski domovi, domovi za starejše, domovi za terapevtske skupine, zavetišča za brezdomce, domovi za skupnosti ter druge stavbe, namenjene za izvajanje socialnih programov, ki vključujejo bivanje.

**Nestanovanjski del stavbe** je namenjen opravljanju dejavnosti ali hranjenju materialnih dobrin in se ne uporablja za bivanje. Uporablja se samo za opravljanje dejavnosti, za

hranjenje materialnih dobrin, za opravljanje dejavnosti in hranjenje materialnih dobrin ter ni v uporabi, a je sklop gradbeno ustreznih prostorov.

Podrobnejšo določitev dejanske rabe za nestanovanjske dele stavb se določi po metodologiji, ki jo določa klasifikacija:

- gostinska raba (CC-SI 121),
- upravna in pisarniška raba (CC-SI 122),
- trgovska dejavnost in druge storitvene dejavnosti (CC-SI 123),
- raba za promet in izvajanje elektronskih komunikacij (CC-SI 124),
- industrijska raba in skladišča (CC-SI 125),
- raba splošnega družbenega pomena (CC-SI 126),
- druga nestanovanjska raba (C-SI 127) (kmetijska raba, raba za verske obrede in pokopališke stavbe, kulturni spomeniki, druga nestanovanjska raba, ki ni uvrščena drugje).

Prostori v **skupni uporabi** v večstanovanjski stavbi in stanovanjski stavbi za posebne namene so:

- stopnišče,
- vetrolov,
- skupni hodniki,
- kolesarnice,
- pralnice,
- sušilnice,
- skupne kleti,
- zaklonišča,
- delavnice za hišnike,
- hišniška stanovanja,
- prostori za odlaganje odpadkov,
- drugi prostori, ki so namenjeni skupni rabi etažnih lastnikov (dovozi, ...) (SZ - 1, 5. člen).

### 3.1.1.1 Številka stanovanja ali poslovnega prostora

ZEN določa, da se stanovanjske enote in poslovni prostori oštevilčijo v okviru stavbe in se fizično označijo pred vpisom stavbe ali dela stavbe v kataster stavb. Številke stanovanj in poslovnih prostorov se določijo za vse dele stavbe, ki pripadajo stanovanjski enoti in poslovnemu prostoru (80. člen).

Natančnejšo označevanje stanovanj in poslovnih prostorov določa Uredba o označevanju stanovanj in poslovnih prostorov (Uradni list RS 63/2006), ki določa številke stanovanj in poslovnih prostorov in njihovih sprememb.

Oznako številka stanovanja ali poslovnega prostora sestavljata številka stavbe brez številke katastrske občine in številka stanovanja ali poslovnega prostora. Gradbeno ločeni prostori, ki pripadajo stanovanju ali poslovnemu prostoru nosijo oznako, ki je sestavljena iz številke stanovanja in poslovnega prostora in dodatka v obliki črke. Oznaka je sestavljena iz napisa »Stavba«, ki leži pred številko stavbe, glede na vrsto stanovanjske enote napis »Stanovanje« ali »Bivalna enota«; če je označen poslovni prostor, pa napis »Poslovni prostor« (3. člen).

#### ❖ Oblika in velikost oznake za stanovanje

Stavba	<b>XXX</b>
Stanovanje	<b>YY</b>

XXX – petmestna številka stavbe v okviru katastrske občine

YY – trimestna številka stanovanj v okviru stavbe

Primer oznake stanovanja številka 12 v stavbi številka 112

Stavba	<b>112</b>
Stanovanje	<b>12</b>

- ❖ Oblika in velikost oznake za gradbeno ločen prostor, ki pripada stanovanju

Stavba <b>XXX</b> Stanovanje <b>YYA</b>
--

XXX - petmestna številka stavbe v okviru katastrske občine

YY - trimestna številka stanovanja v okviru stavbe

A - dodatek A, B, C in podobno

Primer oznake kleti, ki pripada stanovanju številka 12 v stavbi številka 112

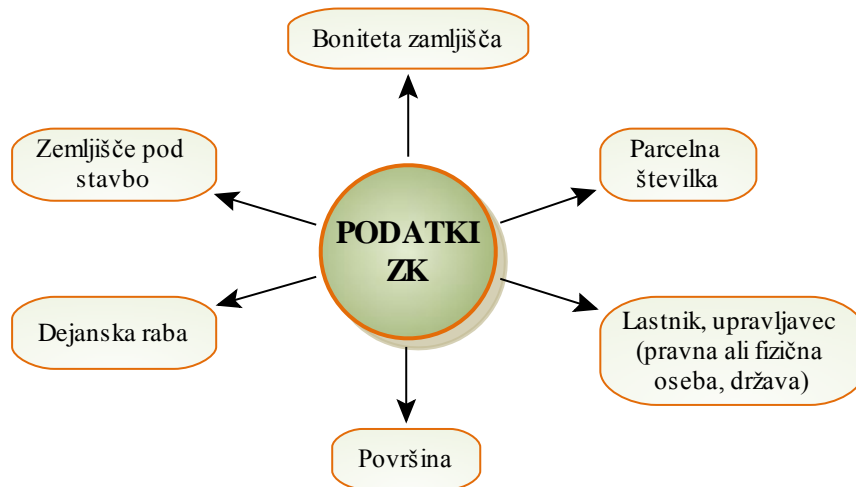
Stavba <b>112</b> Stanovanje <b>12A</b>
--

### 3.2 Podatki zemljiškega katastra

Zemljiški kataster se vodi za celotno območje države. Sestavljen je iz zadnjih vpisanih podatkov o zemljiščih in iz zbirke listin. Osnovne enota zemljiškega katastra je zemljiška parcela (parcela). Parcela je strnjeno zemljišče, ki leži znotraj ene katastrske občine in je evidentirana z mejo in označena z identifikacijsko oznako.

V zemljiškem katastru se vodijo naslednji podatki:

- identifikacijska oznaka parcele,
- meja,
- površina,
- lastnik,
- upravljavec,
- dejanska raba,
- zemljišče pod stavbo,
- boniteta zemljišča (ZEN, 17. člen).



**Grafikon 6: Podatki zemljiškega katastra**

#### ❖ *Identifikacijska oznaka parcele*

Identifikacijska oznaka parcele se imenuje parcelna številka, ki se določa glede na šifro vsake katastrske občine posebej. Ob nastanku nove parcele geodetska uprava določi parcelno številko, ukinjeno parcelno številko pa se ne sme znova uporabiti.

#### ❖ *Meja in površina parcele*

Meja parcele se evidentira s koordinatami zemljiškokatastrskih točk, ki so določene v državnem koordinatnem sistemu. Površina parcele je izračunana iz ravninskih koordinat zemljiškokatastrskih točk, ki določajo mejo. Če lastnik zahteva, da se urejena meja označi v naravi, jo geodet označi z mejniki.

#### ❖ *Podatki o lastniku*

Podatki o lastniku se pridobijo iz zemljiške knjige in se osvežijo glede na podatke centralnega registra prebivalstva, sodnega registra ter ostalih evidenc. Podatki, ki se vodijo o lastniku, so naslednji:

- če je lastnik fizična oseba:
  - ime in priimek,
  - naslov stalnega prebivališča,
  - datum rojstva,

- državljanstvo,
- enotna matična številka občana,
- če je lastnik pravna oseba:
  - ime oziroma firma,
  - naslov sedeža pravne osebe,
  - matična številka.

V zemljiški kataster se vpisuje tudi podatek o smrti fizične osebe oziroma o prenehanju pravne osebe.

#### ❖ *Upravljavec*

Za zemljišča, ki so v lasti Republike Slovenije, se v zemljiški kataster evidentira upravljavca, to je organ oziroma subjekt, ki v skladu s predpisi upravlja s to lastnino.

#### ❖ *Podatek o dejanski rabi zemljišč*

V zemljiškem katastru se ločijo kmetijska, gozdna, vodna, neplodna in pozidana zemljišča.

#### ❖ *Zemljišče pod stavbo*

Zemljišče pod stavbo se v zemljiškem katastru evidentira s koordinatami točk v državnem koordinatnem sistemu, s površino zemljišča pod stavbo in identifikacijsko oznako stavbe.

#### ❖ *Boniteta zemljišča*

Boniteta zemljišč se vodi za parcelo. Za parcele, ki niso uvrščene med kmetijska ali gozdna zemljišča, se vodi boniteta zemljišča v vrednosti nič (0).

### **3.3 Podatki registra nepremičnin**

Register nepremičnin je evidenca, v kateri se vodijo podatki o nepremičninah na območju Republike Slovenije, ki odražajo dejansko stanje nepremičnin v naravi. Nepremičnina je največkrat zemljišče, zemljišče s stavbo, stavba ali del stavbe.



Za namene evidentiranja podatkov o nepremičninah pa nepremičnine podrobneje določa ZEN:

- nepremičnina je zemljišče, ki je evidentirano v zemljiškem katastru,
- stavba ali del stavbe, ki je evidentirana v katastru stavb,
- vse nepremičnine, ki še niso evidentirane.

Podatki o nepremičninah, ki se evidentirajo v registru nepremičnin:

- identifikacijska številka nepremičnine (se izkazuje s številko parcele in številko stavb in delov stavb),
- lastnik nepremičnine,
- uporabnik nepremičnine,
- najemnik nepremičnine,
- upravljavec nepremičnine,
- lega in oblika nepremičnine,
- površina nepremičnine,
- dejanska raba nepremičnine,
- boniteta zemljišča,
- številka stanovanja ali poslovnega prostora,
- podatki pridobljeni z vprašalnikom (ZEN, 98. člen).

Za lastnika, uporabnika, najemnika in upravljavca nepremičnine se v registru nepremičnin vodijo podatki o osebnem imenu in enotna matična številka, v primeru podjetij pa se navede identifikacijska številka iz poslovnega registra.

Geodetska uprava pridobi podatke o nepremičninah iz zemljiškega katastra, katastra stavb, zemljiške knjige, registra prostorskih enot, centralnega registra prebivalstva, poslovnega registra Slovenije, javnih ter drugih zbirk podatkov. Če podatki o nepremičnini ne ustrezajo dejanskemu stanju, se lahko pridobijo podatki z vprašalnikom iz 103. člena ZEN – a, ali z metodami in tehnikami inventarizacije.

### 3.4 Povezava katastra stavb z drugimi evidencami

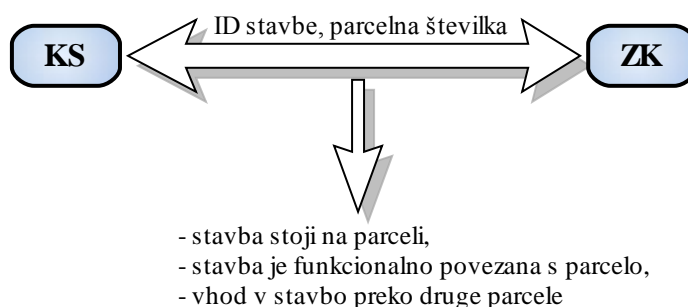
Z evidentiranjem nepremičnin v zemljiški kataster, kataster stavb, register nepremičnin ter z vpisom nepremičnine v zemljiško knjigo, se pridobijo podatki o nepremičninah. V katastru stavb se vodijo podatki za povezavo z registrom prostorskih enot, zemljiškim katastrom in zemljiško knjigo, na osnovi izpolnjenega vprašalnika pa se pridobijo tudi ostali podatki o nepremičninah.

#### 3.4.1 Povezava katastra stavb z zemljiškim katastrom

Podatek za povezavo med zemljiškim katastrom in katastrom stavb je parcelna številka. Vpis stavbe se nanaša na tiste parcele, ki so v zemljiškem katastru evidentirane kot zemljišče pod stavbo, katerega obris se ne razlikuje od tlorisa stavbe, ki je v elaboratu katastra stavb. Stavba lahko stoji na eni ali več parcel.

Če se zemljišče pod stavbe ne evidentira v zemljiški kataster, se v kataster stavb vpiše parcelna številka, ki je s stavbo funkcionalno povezana – se pravi, kjer ima stavba vhod oziroma izhod.

Vhod v stavbo je lahko tudi preko druge parcele. Tako se v kataster stavb vpiše parcelna številka, na kateri je vhod oziroma izhod v stavbo.



**Grafikon 7: Povezava katastra stavb in zemljiškega katastra**

### 3.4.2 Povezava katastra stavb z registrom prostorskih enot

Hišne številke se pod pogoji, ki jih določajo predpisi, določijo stanovanjskim in poslovnim stavbam, ki so namenjene stalnemu ali začasnemu bivanju oziroma opravljanju poslovne in druge dejavnosti. Ob določitvi hišne številke stavbi se vodi tudi podatek o njenem naslovu - ime naselja in ime ulice. Hišna številka je praviloma numerična (12), lahko pa ima tudi dodatek k hišni številki, se pravi, da ima alfanumerično oznako (12a).

V kataster stavb se zavede hišna številka, ki je že evidentirana v registru prostorskih enot. Če stavba nima določene hišne številke, se mora vložiti zahteva za določitev hišne številke na geodetski upravi. Zahtevo lahko vloži investitor gradnje, lastnik parcele, na kateri stoji stavba ali je z njo povezana, imetnik stavbne pravice, lastnik stavbe ali dela stavbe, uporabnik stavbe ali dela stavbe ali upravnik. V primeru, da stavba še ni evidentirana v katastru stavb, je potrebno poleg zahteve za določitev hišne številke vložiti še zahtevo za vpis stavbe v kataster stavb.

Dve stavbi ne smeta imeti iste hišne številke. V takem primeru je potrebno napako odpraviti v sodelovanju z geodetsko upravo in lastnikom oziroma upravljavcem stavbe še pred dokončanjem izdelave elaborata katastra stavb.

### 3.4.3 Povezava katastra stavb z zemljiško knjigo

Povezava evidence katastra stavb in zemljiške knjige je številka zemljiškoknjižnega vložka oziroma podvložka, v katerem je v zemljiški knjigi vpisana stavba oziroma del stavbe. Zemljiškoknjižni vložek za vpis *etažne lastnine*<sup>1</sup> je poseben vložek, ki je sestavljen iz glavnega vložka in toliko podvložkov, kolikor je posameznih delov v etažni lastnini.

---

<sup>1</sup>**SPZ, 105. člen**(1) Etažna lastnina je lastnina posameznega dela zgradbe in solastnina skupnih delov.

(2) Posamezni del zgradbe mora predstavljati samostojno funkcionalno celoto, primerno za samostojno uporabo, kot so zlasti stanovanje, poslovni prostor ali drug samostojen prostor. K posameznemu delu v etažni lastnini lahko spadajo tudi drugi individualno odmejeni prostori, če so del nepremičnine v solastnini etažnih lastnikov.

(3) Skupni deli zgradbe so drugi deli, namenjeni skupni rabi etažnih lastnikov, in zemljišče, na katerem stoji zgradba. Med skupne dele lahko spadajo tudi druge nepremičnine.

(4) Solastnina vseh etažnih lastnikov na skupnih delih je neločljivo povezana z lastnino na posameznem delu. Solastnini na skupnih delih se ni mogoče odpovedati.

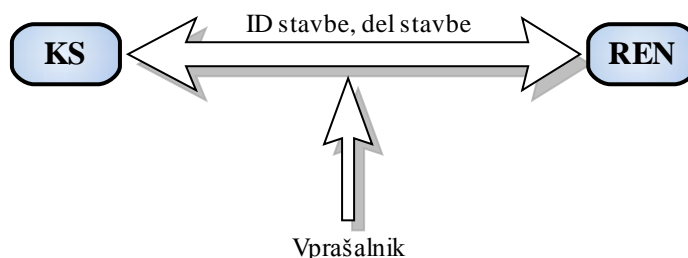
(5) Nihče od solastnikov ne more zahtevati delitve solastnine na skupnih delih.

Osnovni vložek etažne lastnine je po strukturi enak kot ostali zemljiškooknjižni vložki, v katerega se vpišejo zemljiške parcele, ki so povezane s stavbo. Skupni deli stavbe se vpišejo v poseben podvložek, ki se odpre pri vložku, v katerega je vpisana parcela, na kateri stoji stavba. V lastninski list B osnovnega vložka se vpiše solastnina vsakokratnih etažnih lastnikov z označbo številke podvložka, v katerem je zapisano lastništvo posameznega dela stavbe.

V kataster stavb se prevzamejo podatki o lastnikih posameznih delov stavbe in zemljišča, če so ti vpisani v zemljiškooknjižne vložke v zemljiški knjigi.

#### 3.4.4 Povezava katastra stavb z registrom nepremičnin

Na osnovi izpolnjenega vprašalnika, ki je obvezna vsebina elaborata se podatki prenesejo v register nepremičnin. Podatki, ki so pridobljeni z vprašalnikom in se evidentirajo v registru nepremičnin, so opisani v poglavju 5.5.3.



Grafikon 8: Povezava katastra stavb in registra nepremičnin

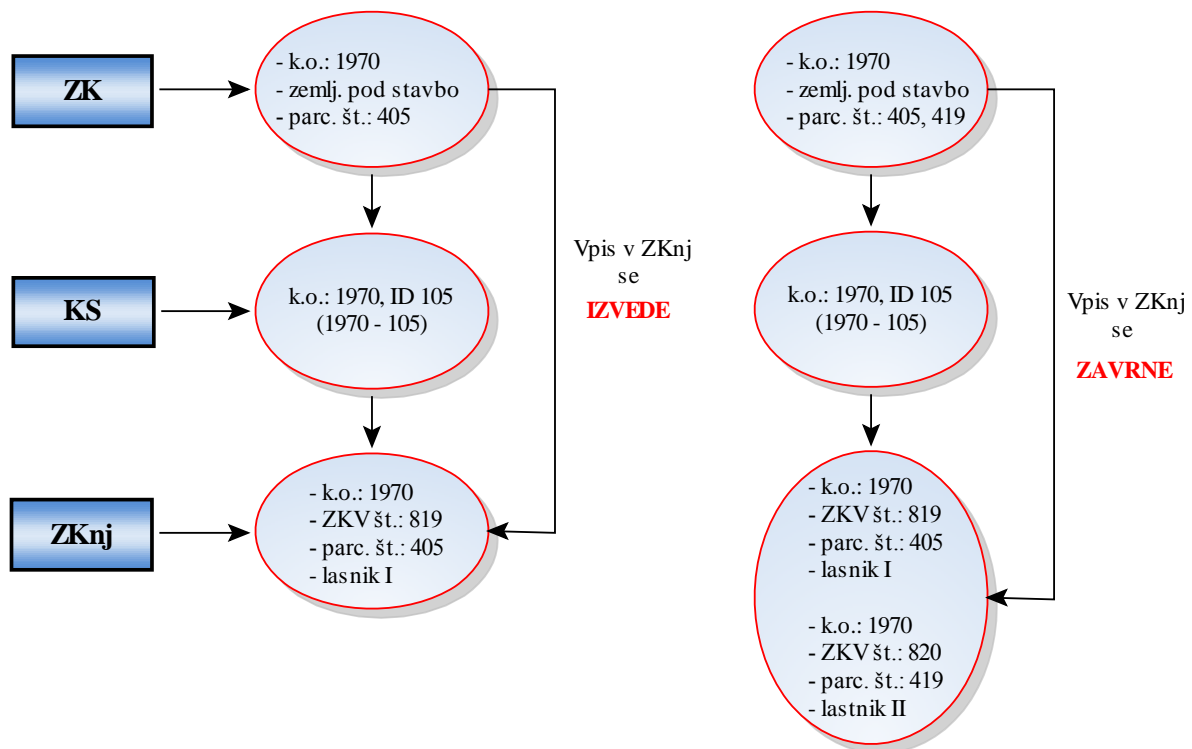
#### 3.4.5 Medsebojna povezava evidenc

V predhodnih poglavjih so predstavljene relacije med posameznimi evidencami. Za evidentiranje podatkov o nepremičninah v zemljiško knjigo se pridobiva podatke iz zemljiškega katastra in katastra stavb, kar predstavlja povezavo med evidencami. Povezava nepremičnine, evidentirane v zemljiški knjigi in katastru (zemljiški kataster, kataster stavb), je identifikacijski znak nepremičnine. Identifikacijski znak zemljišča je šifra katastrske občine in

parcelna številka, ki je vpisana v zemljiški kataster. Identifikacijski znak stavbe ali delov stavb je identifikacijska številka, ki je evidentirana v katastru stavb.

Poseben primer evidentiranja stavbe v evidenco katastra stavb je, če stavba leži na dveh ali več parcelah različnih lastnikov.

Po 81. ali 64. členu ZEN – a je vpis stavbe v kataster stavb, ki leži na dveh ali več parcelah različnih lastnikov možen. V kataster stavb se vpišejo vsi lastniki parcel, na kateri stoji stavba, zemljiška knjiga pa ne more evidentirati ene stavbe v dveh zemljiškoknjžnih vložkih. V takem primeru mora geodetsko podjetje stranko pravilno poučiti in ji svetovati, tako da bo možno stavbo evidentirati v kataster stavb in zemljiško knjigo.



Grafikon 9: Povezava ZKnj - ZK - KS

Za razjasnitev problema smo se obrnili tudi na e – upravo, ki nam je posredovala odgovor:

Moje vprašanje:

"Pozdravljeni!

*V kataster stavb se lahko evidentira stavba, ki stoji na dveh ali več parcelah. V primeru, da so zemljišča v lasti različnih lastnikov, je evidentiranje stavbe v kataster stavb vseeno možen, ustavi pa se pri vpisu v zemljiško knjigo, kajti zemljiška knjiga ne more evidentirati ene stavbe v dveh zemljiškooknjižnih vložkih. Primer: Stavba stoji na dveh parcelah različnih lastnikov, različna zemljiškooknjižna vložka. Investitor gradnje stavbe ima stavbno pravico na tuji parceli, katero lastnik noče prodati. Ali se bo stavba lahko evidentirala v zemljiški knjigi? Kaj storiti v tem primeru in kakšna je naloga geodetskega podjetja? Zakaj se lahko izvede evidentiranje stavbe v takih primerih, če ni mogoč vpis v zemljiško knjigo? Za odgovor se v naprej zahvaljujem, Lp "*

Odgovor organa:

"Spoštovani,

*Naloga geodetskega podjetja je, da ob prejemu naročila povpraša stranko, kakšen je njen končni cilj (ponavadi je to vpis v zemljiško knjigo) in da ji zna svetovati.*

*Vpis v kataster stavb v primeru stavbe, ki leži na dveh parcelah različnih lastnikov, je možen, vendar bo tako, kot ste že sami ugotovili, tako stavbo nemogoče vpisati v zemljiško knjigo. Pri tem sta morebitni možnosti rešitve situacije dve:*

*- če je možno, se stavbo razdeli na dve stavbi*

*ali pa*

*- se pred vpisom stavbe v zemljiško knjigo uredi lastništvo zemljišča pod stavbo.*

*Zakon o evidentiranju nepremičnin dopušča evidentiranje takih stavb v kataster stavb, saj ima stranka možnost urediti lastništvo na zemljišču tudi po vpisu stavbe v kataster stavb in pred vložitvijo predloga za vpis stavbe v zemljiško knjigo (ustanovitev etažne lastnine). Vpis v*

*kataster stavb pomeni evidentiranje dejanskega stanja objekta na terenu. Na določenih stavbah, ki so evidentirane v katastru stavb, pa nikoli ne bo ustanovljena etažna lastnina.*

*Kot omenjeno na začetku – naloga geodetskega podjetja pa je, da zna stranki svetovati in jo usmerjati h končnemu cilju (vpis v zemljiško knjigo).*

*Za informacije glede vpisa v zemljiško knjigo vas prosimo, da se obrnete na pristojno zemljiškoknjižno sodišče.*

*Lep pozdrav, Ema Pogorelčnik, Geodetska uprava RS*

*Želimo vam prijetno uporabo portala e-uprava še naprej. "*

## **4 ELABORAT ZA VPIS STAVBE V KATASTER STAVB, ZA SPREMEMBO PODATKOV KATASTRA STAVB IN ZA EVIDENTIRANJE STAVBE**

V katastru stavb se evidentirajo podatki o stavbah in delih stavb na podlagi elaboratov za vpis podatkov v kataster stavb, ki jih izdelata geodetsko podjetje ali podjetje, ki izdeluje projektno dokumentacijo.

Geodetske storitve za izdelavo elaboratov v katastru stavb, katere določa ZEN so naslednje:

- storitev vpis stavbe in delov stavb v kataster stavb,
- storitev sprememba podatkov vpisa v kataster stavb,
- storitev evidentiranja stavbe,
- storitev evidentiranja sodnih odločb na področju katastra stavb.

### **4.1 Vpis stavbe v kataster stavb**

Upravni postopek vpisa stavbe v kataster stavb se uvede na zahtevo investitorja gradnje, lastnika parcele, na kateri stoji stavba, ali je z njo povezana, imetnika stavbne pravice, lastnika stavbe ali dela stavbe, uporabnika stavbe ali dela stavbe ali upravnika stavbe (vlagatelj zahteve za vpis stavbe) (ZEN, 81. člen).

Če je bila stavba zgrajena pred uveljavitvijo Zakona o graditvi objektov – ZGO-1 (Uradni list RS, št. 102/2004) in ima več delov, lahko zahtevo za vpis stavbe v kataster stavb poda pravna oseba, ki izkaže pravni interes. V primeru, ko ima stavba samo en del stavbe, pa lahko zahtevo za vpis stavbe v kataster stavb vloži lastnik zemljišča, na katerem stavba stoji ali imetnik stavbne pravice.

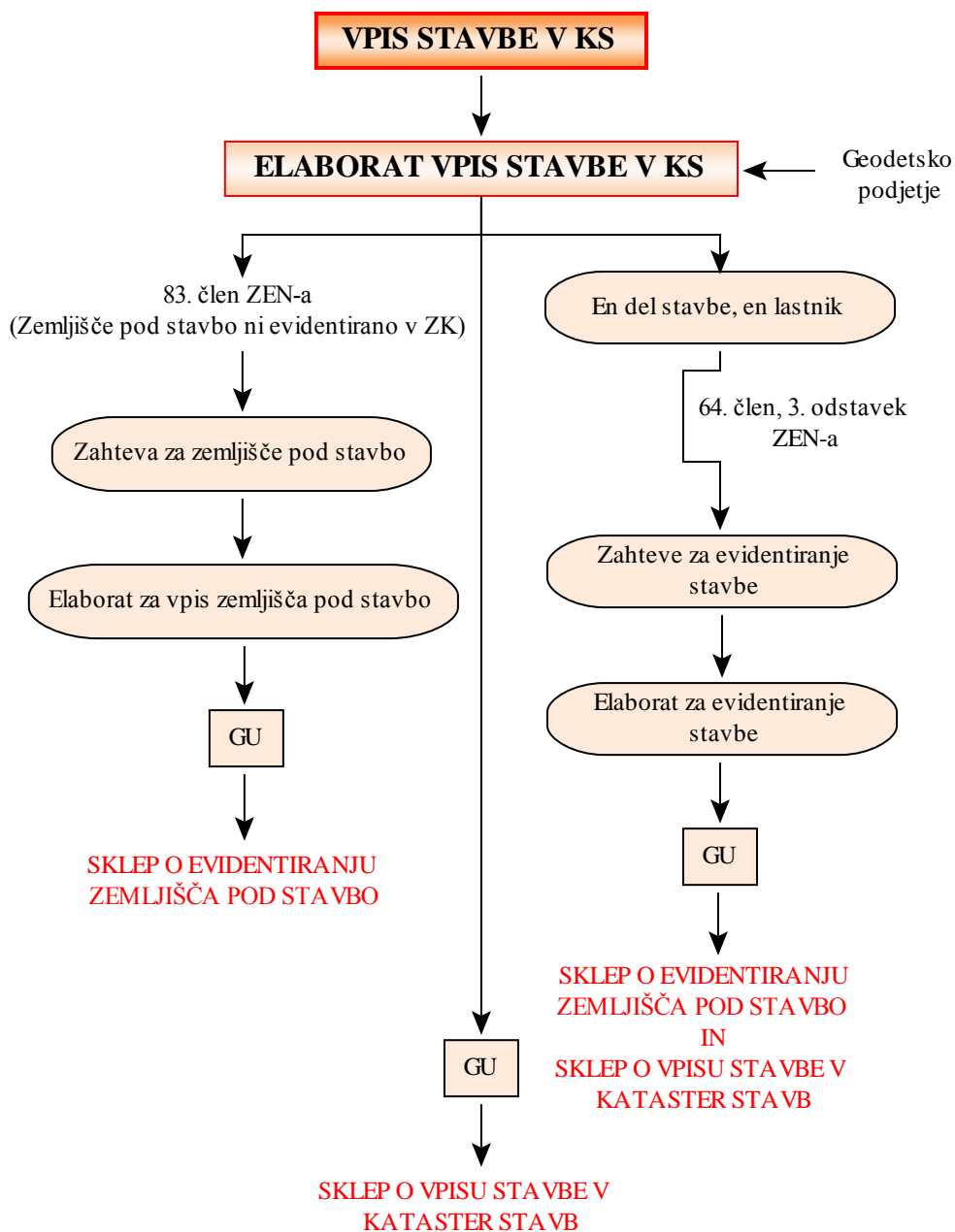
V kataster stavb so bili po Zakonu o posebnih pogojih za vpis lastninske pravice na posameznih delih stavbe v zemljiško knjigo (Uradni list RS, št. 47/03) vpisani posamezni deli stavbe. Vpis stavbe v kataster stavb se v tem primeru prav tako izvrši po določbah, ki jih določa ZEN.



Zahteva za vpis stavbe se lahko vloži, ko je stavba v taki gradbeni fazi, da je možno izmeriti neto tlorisno ter uporabno površino stavbe in površine prostorov, glede na namen uporabe. V primeru novogradnje je investitor gradnje dolžan vložiti zahtevo za vpis stavbe v kataster stavb najpozneje v tridesetih dneh po izvedbi vseh zaključnih gradbenih del. Če se stavba začne uporabljati pred dokončanjem vseh gradbenih del, mora investitor gradnje vložiti zahtevo ob začetku uporabe stavbe ali dela stavbe ter pred prvo prijavo stalnega prebivališča ali sedeža pravne osebe v stavbi.

Ob vpisu stavbe se evidentirajo vsi deli stavbe. Do vpisa stavbe v zemljiško knjigo lahko vlagatelj vloži novo zahtevo za vpis stavbe z novim elaboratom za vpis stavbe, čeprav je bil že izdelan elaborat za vpis stavbe v kataster stavb in oddan na geodetsko upravo. Če stavba ali del stavbe izpolnjuje pogoje za evidentiranje in ni vpisana v kataster stavb, lahko geodetska uprava pozove investitorja gradnje, da v treh mesecih vloži zahtevo za vpis stavbe. V primeru, da se investitor gradnje ne odzove pozivu, geodetska uprava sama poskrbi, da se izdela elaborat za vpis stavbe v kataster stavb.

Geodetska uprava na podlagi zahteve vlagatelja in elaborata za vpis stavbe v kataster stavb odloči o zahtevi. Če zahteva in elaborat za vpis stavbe v kataster stavb izpolnjujeta vse predpisane pogoje, izda geodetska uprava o vpisu poseben sklep in stavbo ter dele stavbe vpiše v kataster stavb.



Grafikon 10: Vpis stavbe v kataster stavb

#### 4.1.1 Elaborat za vpis stavbe v kataster stavb

Vsebina elaborata za vpis stavbe v kataster stavb je sestavljena iz obrazcev:

- obrazec K-0: ovitek elaborata,

- obrazec K-1: povezava z zemljiškim katastrom in registrom prostorskih enot, podatki o upravnih aktih,
- obrazec K-2: lega in oblika stavbe,
- obrazec K-3N: načrt stavbe,
- obrazec K-3P: podatki o stavbe in delih stavbe.

Sestavni del elaborata je tudi vprašalnik iz 103. člena ZEN-a (vprašalnik), s katerim se pridobijo podatki za stanovanjske in nestanovanjske stavbe in zapisnik obravnave.

## **4.2 Evidentiranje stavbe**

V primeru ko zemljišče pod stavbo ni evidentirano v zemljiškem katastru mora vlagatelj zahteve za vpis stavbe vložiti še zahtevo za evidentiranje zemljišča pod stavbo na podlagi 64. člena ZEN-a. (82. člen ZEN).

### **4.2.1 Elaborat za evidentiranje stavbe**

Elaborat za evidentiranje stavbe je sestavljen iz vsebine elaborata za vpis zemljišča pod stavbo in elaborata za vpis stavbe v kataster stavb. Elaborat za evidentiranje stavbe se izdelava v primeru, ko ima stavba en del in enega lastnika, največkrat so to enodružinske hiše. Na ta način se pospeši in poenostavi postopek za evidentiranje stavbe. Pri tem postopku zapisnik obravnave ni obvezna sestavina elaborata.

## **4.3 Sprememba podatkov v katastru stavb**

Upravni postopek spremembe podatkov v katastru stavb se lahko izvedejo, če je stavba vpisana v kataster stavb in če so lastniki stavbe vpisani v zemljiško knjigo. Zahteva za spremembo podatkov se mora po ZEN-u vložiti najkasneje v tridesetih dneh po izvedeni spremembi v stavbi ali delu stavbe. Vlagatelj je lahko lastnik, imetnik stavbne pravice ali upravnik stavbe.

Geodetsko podjetje ali projektant izdelava elaborat spremembe podatkov katastra stavb in opravi obravnavo z lastnikom stavbe ali dela stavbe.

V primeru, da spremembe podatkov vplivajo na zemljišče pod stavbo, je potrebno poleg elaborata spremembe podatkov v katastru stavb izdelati še elaborat za vpis zemljišča pod stavbo.

Geodetska uprava lahko ugotovi, da so na stavbi ali delu stavbe nastale spremembe in te niso evidentirane v katastru stavb, zato lahko pozove vlagatelja, da v treh mesecih vloži zahtevo za spremembo podatkov v katastru stavb.

#### **4.3.1 Vrste sprememb podatkov v katastru stavb**

Spremembe podatkov v katastru stavb lahko nastanejo, ko se spremeni številka, lega, oblika ali površina stavbe ali dela stavbe, dejanska raba, številka stanovanja ali poslovnega prostora, združitev ali delitev stavbe ali dela stavbe, vpis novega dela stavbe in izbris stavbe ali dela stavbe.

- ❖ *Številka stavbe ali dela stavbe* se lahko spremeni ob preštevilčenju, združitvi ali delitvi stavbe ali dela stavbe.
- ❖ *Lega in oblika stavbe ali dela stavbe* se spremeni, če je prišlo do spremembe tlorisa, višine ali števila etaž v stavbi ali delu stavb. Zaradi spremembe oblike stavbe ali dela stavbe pa nastane tudi sprememba *površine*.
- ❖ *Sprememba dejanske rabe* nastane, če se spremeni več kot polovica rabe stavbe.
- ❖ *Številke stanovanj ali poslovnih prostorov* se lahko spremenijo zaradi lažje preglednosti in urejenosti označitve. Spremembo lahko zahtevajo lastniki stavbe ali pa upravnik, prav tako se lahko številka spremeni zaradi lastništva dela stavbe.
- ❖ *Združitev* se izvede v primeru dveh ali več stavb istega lastnika v novo stavbo. Enako velja za združitev dveh ali več delov stavb v nov del stavbe.. Pri *delitvi* stavbe ali delov stavb istega lastnika pa nastanejo nove stavbe ali novi deli stavbe.
- ❖ *Vpis novega dela stavbe* v kataster stavb je potrebno storiti v primeru, če se zgradi en ali več novih delov stavb na stavbi, ki je že vpisana v kataster stavb.

- ❖ *Izbris stavbe ali dela stavbe* iz katastra stavb se izvrši, če se stavba ali del stavbe poruši oziroma fizično odstrani. Izbris lahko zahteva lastnik parcele, lastnik stavbe ali dela stavbe, državni organ ali lokalna skupnost.

#### **4.3.2 Elaborat spremembe podatkov katastra stavb**

Elaborat spremembe podatkov katastra stavb vsebuje naslednje obrazce:

- obrazec K-0: ovitek elaborata,
- obrazec K-1: povezava z zemljiškim katastrom in registrom prostorskih enot, podatki o upravnih aktih,
- obrazec K-5G: spremembe grafičnih podatkov o stavbi in delih stavbe,
- obrazec K-5P: spremembe opisnih podatkov o stavbi in delih stavbe,
- zapisnik obravnave,
- vprašalnik ,
- obrazec K-4: načrt dela stavbe (ni obvezna sestavina elaborata, le v primeru nedvoumne določitve delov stavbe v stavbi).

Poleg navedenih obrazcev je sestavina elaborata spremembe podatkov katastra stavb še Primerjalni seznam preštevilčbe delov stavbe. Na seznamu se prikaže staro in novo stanje oštevilčenja delov stavb. Tako je lažje ugotoviti, kateri deli stavbe so se preštevilčili.

#### **4.4 Evidentiranje sprememb v katastru stavb na podlagi pravnomočne sodne odločbe ali sodne poravnave**

Elaborat za evidentiranje sprememb v katastru stavb na podlagi pravnomočne sodne odločbe ali sodne poravnave vsebuje sestavine elaborata za vpis stavbe v kataster stavb ali sestavine elaborata sprememb podatkov katastra stavb. Zapisnik obravnave nadomesti pravnomočna sodna odločba ali sodna poravnava.

## **5 EVIDENTIRANJE STAVBE V KATASTRU STAVB IN ZEMLJIŠČA POD STAVBO V ZEMLJIŠKEM KATASTRU**

Za vpis stavbe v kataster stavb je potrebno izdelati elaborat za vpis stavbe v kataster stavb. Strokovna podlaga za uvedbo upravnega postopka vpisa stavbe v kataster stavb je elaborat vpisa stavbe v kataster stavb, ki ga izdelata geodetsko podjetje ali projektant. V primeru, ko vlagatelj vloži zahtevo za vpis stavbe v kataster stavb in zemljišče pod stavbo ni evidentirano v zemljiškem katastru, mora vložiti še zahtevo za določitev zemljišča pod stavbo na podlagi 64. člena ZEN – a (ZEN, 83. člen). Geodetsko podjetje izdelata dva elaborata, elaborat za vpis zemljišča pod stavbo in elaborat za vpis stavbe v kataster stavb.

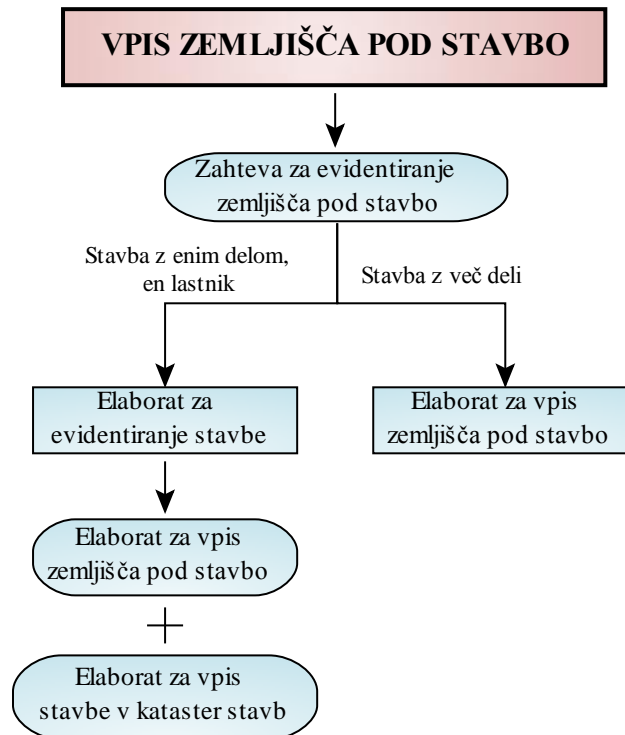
### **5.1 Izdelava elaborata za vpis zemljišča pod stavbo**

Zemljišče pod stavbo se v zemljiškem katastru evidentira v postopku določitve zemljišča pod stavbo. Geodetsko podjetje na zahtevo vlagatelja izdelata elaborat za vpis zemljišča pod stavbo. Zahtevo za uvedbo postopka evidentiranja zemljišča pod stavbo poda lastnik zemljišča, imetnik stavbne pravice ali investitor gradnje. Če na zemljišču stoji večstanovanjska stavba, lahko zahtevo vložijo tudi lastnik ali uporabnik stavbe ali dela stavbe ali upravnik stavbe. Zahtevi za uvedbo postopka za evidentiranje zemljišča pod stavbo je potrebno priložiti elaborat za vpis zemljišča pod stavbo.

Na željo lastnika, da se zemljišče pod stavbo evidentira kot nova parcela, je potrebno izdelati skupni elaborat, ki je sestavljen iz vsebine elaborata vpis zemljišča pod stavbo in elaborata parcelacije.

Če vlagatelj zahteva evidentiranje zemljišča pod stavbo, ki je v lasti enega lastnika in ima stavba en del stavbe, je potrebno zahtevi za evidentiranje zemljišča pod stavbo priložiti elaborat za evidentiranje stavbe. Pogoji, da je stavba v lasti enega lastnika pomeni, da je stavba v celoti enega lastnika lahko pa tudi več oseb, ki imajo pravico na nerazdeljeni stvari (solastniki – deleži so določeni, skupni lastniki – deleži niso določeni). Ker se lastništvo

nanaša na stavbo, se lahko elaborat za evidentiranje stavbe izdela tudi v primeru, ko stavba, ki je v lasti enega lastnika, stoji na dveh ali več zemljiščih, ki so v lasti različnih lastnikov. Geodetska uprava na podlagi elaborata evidentiranje stavbe izvede upravni postopek evidentiranja zemljišče pod stavbo v zemljiški kataster ter hkrati vpis stavbe v kataster stavb.



**Grafikon 11: Vpis zemljišča pod stavbo ter povezava postopkov**

Po podani zahtevi za evidentiranje zemljišča pod stavbo lahko geodetsko podjetje izvede storitev vpis zemljišča pod stavbo. Po predhodni pripravi podatkov, pridobljenih iz geodetske uprave se opravijo meritve na terenu.

## 5.2 Uporaba koordinatnega sistema D96/TM v zemljiškem katastru

S 1. januarjem se je v Republiki Sloveniji začel uvajati novi koordinatni sistem D96/TM. Po zakonu morajo biti vse spremembe in koordinate zemljiškokatastrskih točk določene v D96/TM koordinatnem sistemu. Geodetska uprava vodi te koordinate in koordinate v koordinatnem sistemu D48/GK, izračunane z uporabo modela transformacij (ZEN,139. člen).

Pravilnik o urejanju mej ter spreminjanju in evidentiranju podatkov v zemljiškem katastru – Pravilnik ZK (UR št. 8, 29.1. 2007) določa pogoje ter način določanja in vodenja ZK točk v koordinatnem sistemu D96/TM in izračun ZK točk v D48/GK.

Pravilnik ZK določa, da se v zemljiškokatastrskem prikazu grafično prikažejo meje parcel in zemljišč pod stavbo z numeričnimi koordinatami zemljiškokatastrskih točk, ki so določene v D96/TM. (Pravilnik ZK, 1. ods. 31. člena) Prav tako se v zemljiškokatastrskem načrtu prikažejo samo meje parcel in meje zemljišč pod stavbo, ki imajo koordinate zemljiškokatastrskih točk določene v D96/TM s predpisano natančnostjo (Pravilnik ZK, 33. člen).

Natančnost koordinat zemljiškokatastrskih točk, katere so pridobljene z meritvami na terenu je definirana kot daljša polos standardne elipse zaupanja ravninskih koordinat, ki mora biti enaka ali krajša od štirih centimetrov. V primeru, da so zemljiškokatastrske točke pridobljene iz ortofoto načrtov pa mora biti njihova natančnost enaka ali boljša od enega metra (Pravilnik ZK, 35. člen).



Operativno izvajanje izmer v novem koordinatnem sistemu za geodetske storitve (Blaž Mozetič, 2008, 6)

Ker se zemljiškokatastrski prikaz vodi v veljavnem državnem koordinatnem sistemu, je potrebno koordinate zemljiškokatastrskih točk, določene v D96/TM sistemu transformirati v koordinatni sistem D48/GK. Transformacija se izvede z uporabo modela transformacije. Prav tako pa je potrebno zemljiškokatastrske točke določene v D48/GK koordinatnem sistemu



transformirati v D96/TM z uporabo transformacijskih parametrov, ki jih določi geodet na podlagi izvedenih meritev.

Geodetska uprava ima na svojih internetnih straneh objavljene transformacijske parametre za transformacijo med koordinatnima sistemoma D96/TM - D48/GK ter obratno:

- državni parametri,  
in
- regionalni parametri:
  - a) razdelitev Slovenije na 3 transformacijska območij,
  - b) razdelitev Slovenije na 7 transformacijskih območij,
  - c) razdelitev Slovenije na 24 transformacijskih območij.

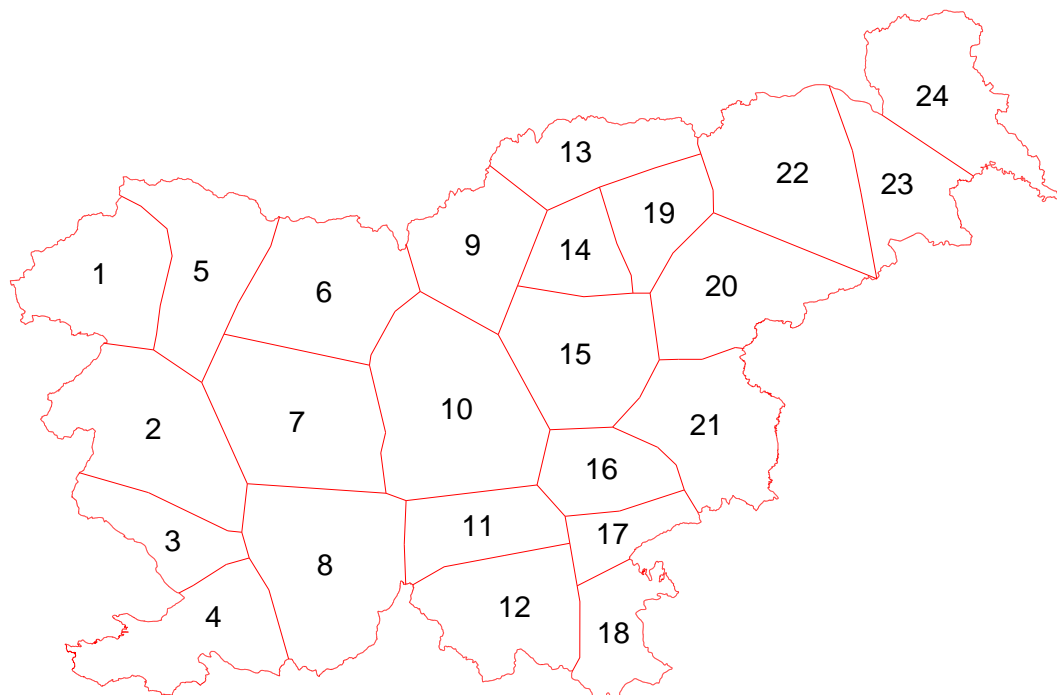
### 5.2.1 Modeli transformacij

Za transformacijo koordinat zemljiškokatastrskih točk se uporabi 4-parametrična transformacija iz koordinatnega sistema D48/GK v koordinatni sistem ETRS89/TM in obratno. Glede na zahtevano natančnost transformiranih koordinat uporabimo pri transformaciji transformacijske parametre različne nivoje natančnosti transformiranih koordinat:

- regionalni,
- lokalni,
- detajlni parametri.

**Regionalni parametri** so izračunani iz koordinat ETRS točk, ki imajo z izmero določene koordinate v obeh sistemih. Slovenija je razdeljena na 24 regij, natančnost transformiranih koordinat v posamezni regiji je boljša od 25 cm. Transformacijo z uporabo regionalnih parametrov se uporablja v naslednjih primerih:

- pri transformaciji zemljiškokatastrskih točk, ki so določene na podlagi ortofoto načrtov, geodetskih načrtov ali topografskih načrtov, iz koordinatnega sistema D48/GK v D96/TM,
- pri transformaciji koordinat zemljiškokatastrskih točk iz koordinatnega sistema D96/TM v D48/GK za grafični vklop v zemljiškokatastrski prikaz.

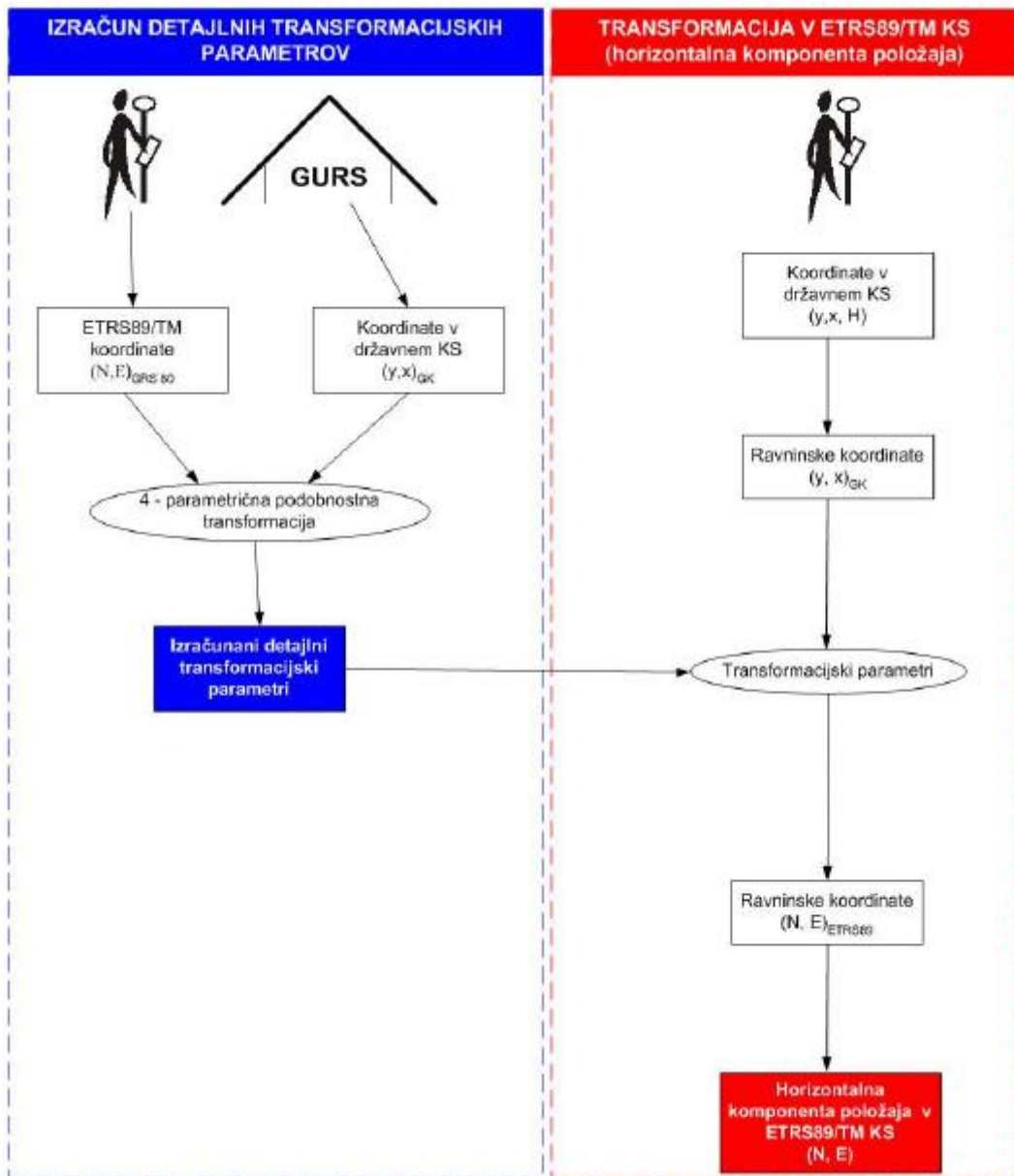


Razdelitev Slovenije na območje regionalnih parametrov (Geodetska uprava RS, 2007, 26)

**Lokalni parametri** se uporabljajo za enake namene kot regionalni parametri, v primerih, ko se ugotovi, da regionalni parametri na določenem območju ne omogočajo transformacije koordinat z zadostno natančnostjo. Geodet določi lokalne parametre iz koordinat točk temeljnih geodetskih mrež, katere koordinate so določene v obeh sistemih.

**Detajlni parametri** so določeni iz koordinat zemljiškokatastrskih točk, katere so določene z izmero v obeh sistemih. Uporabljajo se v primerih, ko je zahtevana zelo velika natančnost transformacije, to so:

- izračun površine parcele, ki ima evidentirano mejo s koordinatami zemljiškokatastrskih točk v obeh sistemih,
- označitev meje, ki je evidentirana s koordinatami zemljiškokatastrskih točk v D48/GK,
- priprava obstoječih arhivskih podatkov za uporabo v novem koordinatnem sistemu.



Model 4 – parametrične podobnostne transformacije za transformacije koordinat ZK točk iz koordinatnega sistema D48/GK v D96/TM oziroma obratno (Geodetska uprava RS, 2007, 28)

Namesto 4 – parametrične transformacije se lahko uporablja tudi 7 – parametrična transformacija, katere namen in način uporabe je enak kot pri 4 – parametrični transformaciji. Razlikujeta se le po številu veznih točk za izračun transformacijskih parametrov (4 – parametrična transformacija potrebuje vsaj 2 vezni točki, 7 – parametrična transformacija pa vsaj 3 vezne točke, ki imajo dane koordinate v obeh koordinatnih sistemih).

## 5.2.2 Obdelava podatkov v programu GEOS7

Po podani zahtevi za evidentiranje zemljišča pod stavbo lahko geodetsko podjetje izvede storitev vpis zemljišča pod stavbo. Po predhodni pripravi podatkov, pridobljenih iz geodetske uprave se opravijo meritve na terenu.

Na terenu se je za določitev zemljišča pod stavbo uporabila kombinirana metoda izmere, kar pomeni, da so se koordinate točk izmeritvene mreže določile z GNSS metodo izmere, koordinate detajlnih točk in zemljiškokatastrskih točk pa s klasično metodo izmere. Z GNSS metodo izmere določene koordinate točk služijo za navezavo klasičnih meritev na koordinatni sistem D96/TM. Z uporabo te metode smo direktno dobili TM koordinate točk izmeritvene mreže, vogali objekta pa so bili izmerjeni na klasični način.

Zaradi novega uvajanja koordinatnega sistema in predvsem ob upoštevanju določb 31. člena Pravilnika ZK se je spremenil tudi način dela v programu GEOS7. Spremenjena in prilagojena je vsebina programa GEOS7, ki se uporablja za izdelavo elaboratov v zemljiškem katastru.

Program GEOS7 je nadgradnja programa GEOS6, ki je dobil precej vsebinskih sprememb, katere zajemajo novosti, modifikacije ukazov in interne optimizacije. Program nam že pri odpiranju novega primera ponuja možnost izbora v katerem koordinatnem sistemu (ETRS (TM ali GK)) lahko obdelujemo primer. Z izborom ETRS sistema se lahko vnesejo koordinate točk, ki so določene v D96/TM koordinatnem sistemu.

V primeru, ko so na razpolago samo koordinate točk v D96/TM koordinatnem sistemu se lahko grafični vklop izvede na več načinov:

- direkten prehod v papirčkovo metodo z ročnim vklopom,
- samo s transformacijo direktno iz D96/TM koordinatnega sistema v D48/GK koordinatni sistem oziroma v grafični sistem,
- najprej s transformacijo v D48/GK koordinatni sistem in eventualno naknadno še ročno s papirčkovo metodo.

### **5.3 Vsebina elaborata za vpis zemljišča pod stavbo**

Vsebino elaborata za vpis zemljišča pod stavbo določa Pravilnik ZK. Oblika elaborata za vpis zemljišča pod stavbo mora biti izdelana v formatu A4 z oštevilčenimi stranmi.

Vsebino elaborata za vpis zemljišča pod stavbo sestavljajo:

- naslovna stran elaborata,
- skica,
- prikaz sprememb,
- izračun površine zemljišča pod stavbo in površine preostalega dela parcele,
- digitalni podatki.

#### **5.3.1 Naslovna stran**

Vsebina naslovne strani elaborata za vpis zemljišča pod stavbo vsebuje podatke:

- vrsta geodetske storitve,
- podatki o naročniku postopka,
- katastrska občina, ki je izpisana s šifro in imenom ter parcelne številke v postopku,
- ime in priimek odgovornega geodeta ter njegov podpis z žigom, ki potrjuje elaborat,
- naziv geodetskega podjetja in številka dovoljenja za opravljanje geodetskih storitev,
- številka rezervacije novih parcel in novih zemljiškokatastrskih točk,
- datum potrditve elaborata,
- označba, če so digitalni podatki posredovani po elektronski pošti,
- skupno število vseh strani elaborata.

#### **5.3.2 Skica**

Skica je sestavni del elaborata za vpis zemljišča pod stavbo. 18. člen Pravilnika ZK določa, katere podatke mora vsebovati skica za vse geodetske storitve, ki se izvajajo po ZEN - u. Na skici so prikazane meje parcel, parcelna številka in številka zemljiškokatastrskih točk,

mejniki, izmerjene razdalje, podatki o lastnikih in topografska vsebina, če je potrebno za nazornejši prikaz poteka mej parcel.

Na skici elaborata za vpis zemljišča pod stavbo se vsako stanje po opravljeni geodetski storitvi – novo stanje prikaže v rdeči barvi. Zemljišče pod stavbo je navpična projekcija preseka stavbe z zemljiščem na ravnino, ki je prikazana v rdeči barvi. Zemljiškokatastrske točke so prikazane v oklepajih, nove pa morajo biti izrisane v rdeči barvi in jih je toliko kolikor ima objekt vogalov. Kot izmerjene razdalje med novimi zemljiškokatastrskimi točkami se prikažejo horizontalne razdalje, to so razdalje med posameznimi stranicami objekta. V skico se vpiše ime in priimek lastnika obravnavane parcele in sosednjih parcel ali ime oziroma firmo, če je lastnik pravna oseba. V skici se prikažejo parcelne številke za vsako prikazano parcelo in za zemljišče pod stavbo. V primeru, da lastnik ne zahteva nove parcelne številke za zemljišče pod stavbo, ima zemljišče pod stavbo isto parcelno številko kot preostali parcelni del, uporabi pa se topografski znak pripadnosti. Za nazornejši prikaz meje parcel se lahko v skico vrišejo tudi ograje med posameznimi parcelami. Na skici, kjer je vrisano zemljišče pod stavbo se vpiše identifikacijska številka stavbe, ki se evidentira v katastru stavb (npr.: stavba 1550).

Vsebina skice je tudi opis skice, v katerem so navedeni podatki o katastrski občini, približno merilo skice, datum zaključka izdelave skice ter ime in priimek geodeta, ki je izdelal skico. Vsi ti podatki so navedeni v glavi skice.

### **5.3.3 Prikaz sprememb**

Obvezna vsebina elaborata je prikaz sprememb obstoječega stanja zemljiškokatastrskega prikaza. Prikažejo se samo spremembe, ki so se na obravnavani parceli dogajale. V prikazu sprememb v postopku določitve zemljišča pod stavbo se meja zemljišča pod stavbo prikaže v rdeči barvi. Prikazane morajo biti tudi meje sosednjih parcel in parcelne številke.

### 5.3.4 Izračun površine parcele in površine zemljišča pod stavbo

Pri določitvi zemljišča pod stavbo je potrebno izračunati površino zemljišča pod stavbo in površino preostale parcele. Površino zemljišča pod stavbo se izračuna iz numeričnih koordinat zemljiškokatastrskih točk, površina preostale parcele pa je izračunana kot razlika med staro in novo parcelo. V elaboratu se mora navesti, na kakšen način je bila izračunana površina obeh parcel. Pri izračunu površin parcel je zelo pomembno, da so vse površine izračunane v istem koordinatnem sistemu – v D48/GK ali D96/TM.

### 5.4 Digitalni podatki v zemljiškem katastru za evidentiranje zemljišča pod stavbo

Za evidentiranje sprememb v zemljiškem katastru mora geodetsko podjetje poleg izdelanega elaborata posredovati na geodetsko upravo tudi podatke v digitalni obliki. Digitalni podatki so priloženi na digitalnem mediju (disketa) in morajo biti posredovani na geodetsko upravo najkasneje tisti dan, ko je vložena zahteva za uvedbo upravnega postopka. Navodilo Vrste digitalnih podatkov in način zapisa določa navodilo št. 00703-9/2007-2 z dne 19. 12. 2007, ki je bilo objavljeno 19. 12. 2007 na spletni strani geodetske uprave. Navodilo se je začelo uporabljati 1. 1. 2008 za izdelavo elaboratov geodetskih storitev.

Ob upoštevanju zahtev, ki jih določa navodilo, se je tudi spremenil zapis izmenjevalnih datotek za evidentiranje zemljišča pod stavbo. Digitalni podatki pri določitvi zemljišča pod stavbo se zapisujejo v osmih TMP datotekah, katere zapis določa navodilo.

**Preglednica 1: Prikaz TMP datotek**

Ime datoteke	Opis datoteke
<i>TMP.HAD</i>	Splošni podatki
<i>TMP.PKV</i>	Datoteka centroidov
<i>TMP.PLV</i>	Datoteka povezav
<i>TMP.POV</i>	Podatki o parcelah
<i>TMP.ZKV</i>	Podatki o zemljiškokatastrskih točkah
<i>TMP.MEJ</i>	Podatki o urejenih mejah
<i>TMP.RSP</i>	Podatki o Relacija Stavba Parcela
<i>TMP.DED</i>	Podatki o sledljivosti parcel

### ❖ *TMP.HAD*

V datoteki TMP.HAD so splošni podatki o elaboratu. Obvezni podatki, ki se zajamejo v datoteki TMP.HAD so:

- ime upravne občine,
- ime katastrske občine
- šifra katastrske občine,
- številka det. lista,
- številka vloge
- IDPOS,
- ime geodetske uprave,
- naslov geodetske uprave,
- območje katastra (numerični, grafični).

#### Primer:

LJUBLJANA

Poljansko predmestje

1727

2007-0209

72123007

LJUBLJANA

Cankarjeva ulica 1/III, 1000 LJUBLJANA

NUMERICNI

### ❖ *TMP.PKV*

TMP. PKV je datoteka s podatki o centroidih parcel in parcelnih delih. Novi podatek, ki se zapiše v TMP. PKV datoteki je podatek o številki stavbe za vrste rabe stanovanjska stavba, poslovna stavba, gospodarsko poslopje, garaža, funkcionalni objekt, spomenik, porušen objekt, stavbišče, stavba, stanovanjska stavba – stavbišče, zemljišče pod stavbo, nerazčiščeno – stavbno zemljišče, če obstaja v katastru stavb. V primeru, da stavba ni vpisana v kataster stavb, ostane polje STA\_STEV prazno.



Preglednica 2: Vsebina datoteke TMP.PKV

IME POLJA	POZICIJA	TIP PODATKA	OPIS
SIFKO	1-4	4C	Šifra katastrske občine
PARCST	5-13	9C	Oznaka parcele (zem., st. parcela), št, parcele
SIFKUL	14-16	3C	Šifra vrste rabe
RAZ	17	1C	Katastrski razred
POV	18-25	8C	Ploščina parcele
YCEN	26-34	9N2	Y centroida
XCEN	35-43	9N2	X centroida
STA_STEV	44-48	5N	Št. stavbe iz katastra stavb za šifre vrste rabe 201, 202, 203, 204, 205, 206, 217, 218, 219, 220, 299
DELO	49	1C	Delo (N, B, D, S)

Primer:

1727002170003220000003521462648.10100903.8701066D

1727002170003211000000195462627.63100932.6901066S

❖ *TMP.PLV*

TMP.PLV je datoteka povezav.

ID

YGK XGK

YGK XGK

...

END

...

END

END

Primer:

0

462674.00 100846.60

462674.19 100844.60

END

❖ **TMP.POV**

TMP.POV je datoteka z opisnimi podatki parcel oziroma parcelnih delov. V TMP. POV datoteki, so zapisana tudi bonitete zemljišča, ki se tvorijo v zapis na osnovi datoteke dedovanja – TMP. DED. V primeru, ko zemljišče ni kmetijska ali gozdna raba, se zapiše v datoteko vrednost 0.

**Preglednica 3: Vsebina datoteke TMP.POV**

IME POLJA	POZICIJA	TIP PODATKA	OPIS
SIFKO	1-4	4C	Šifra katastrske občine
PARCST	5-13	9C	Oznaka parcele (zem., st. parcela), št, parcele
SIFKUL	14-16	3C	Šifra vrste rabe
RAZ	17	1C	Katastrski razred
POV	18-25	8C	Ploščina
PL	26-30	5C	Št. posestnega lista
ZKV	31-37	7C	Oznaka zemljiškknjižnega vložka
MAPL	38-41	4C	Oznaka lista načrta
SIFKULS	42-44	3C	Šifra statistične rabe
NAC	45	1C	Oznaka nacionalizacije
UREJENA	46	1C	Urejenost (0 – neurejena, 1 – urejena)
IDPOS	47-54	8C	IDPOS
STSP	55-59	5C	Št. spremembe
NSIFKUL	60-62	3C	Nova vrsta rabe
NRAZ	63	1C	Nov katastrski razred
NPOV	64-71	8C	Nova ploščina
NPL	72-76	5C	Nov posestni list
NZKV	77-83	7C	Nov zemljiškknjižni vložek
NMAPL	84-87	4C	Nova oznaka lista
NUREJENA	88	1C	Nova urejenost (0 – neurejena, 1 – urejena)
NOPOMBA	89-104	16C	Opomba
BON	105-107	3N	Boniteta zemljišča
NBON	108-110	3N	Nova boniteta zemljišča
DELO	111	1C	Delo (N, B, D, S)

Primer:

17270021700032110000037160040000400 00050000172123007000002110000001950040000400 00000

S

1727002170003

0000072123007000002200000035210040000400 00000

D

❖ **TMP.ZKV**

TMP.ZKV je datoteka o podatkih zemljiškokatastrskih točkah

**Preglednica 4: Vsebina datoteke TMP.ZKV**

IME POLJA	POZICIJA	TIP PODATKA	OPIS
SIFKO	1-4	4C	Šifra katastrske občine
TOCKA	5-10	6C	Št. zemljiškokatastrske točke
YGK	11-19	9N2	Y v GK projekciji
XGK	20-28	9N2	X v GK projekciji
H	29-35	7N2	Nadmorska višina H
METYX	36-37	2C	Metoda določitve Y in X, natančnost
UPRAVNO	38	1C	Upravni status (delno urejena - 0, točka vrste rabe - 8, urejena - 9)
IDPOS	39-46	8C	IDPOS
DATUM	47-54	8C	Datum (LLLLMMDD)
OPOMBE	55-70	16C	Opombe
Y	71-79	9N2	Lokacijski Y
X	80-88	9N2	Lokacijski X
DELO	89	1C	Delo (N, B, D, S)
YTM	90-98	9N2	YTM
XTM	99-107	9N2	XTM
METH	108-109	2N	Metoda določitve H (ni podatki - 0, izvorna višina - 11, uporaba modela geoida - 12, transformirana višina - 13)
GDAYX	110	1N	Geodetski datum (ni podatka - 0, Datum D96 - 1, ...)
V_MEJNIKA	111	1N	Vrsta mejnika (ni podatka - 0, naravni kamen - 1, betonski mejnik - 2, mejnik s kovinskim sidrom - 3, kovinski čep ali klin - 4, vklesan križ - 5, na terenu označena ZK točka - 6)

**Primer:**

1727003506462630.70100935.15 290.30918911260072007062716  
 1727003507462668.37100929.73 290.34918911260072007062720  
 1727003508462669.39100910.29 291.1391891126007200706278  
 1727003509462669.01100910.26 289.9591891126007200706279  
 1727003510462673.79100845.01 290.4091891126007200706275  
 1727003511462630.45100851.26 290.68918911260072007062714

462630.70100935.15D462259.76101421.591110  
 462668.37100928.73D462297.43101415.171110  
 462669.39100910.29D462298.45101396.731110  
 462669.01100910.26D462298.07101396.701110  
 462673.79100845.01D462302.85101331.451110  
 462630.45100851.26D462259.51101337.701110

1727003512462627.55100891.48 290.0791891126007200706274	462627.55100891.48D462256.61101377.921110
1727003513462631.64100891.77 290.38918911260072007062717	462631.64100891.77D462260.70101378.211110
1727003514462630.63100905.79 290.38918911260072007062718	462630.63100905.79D462259.69101392.231110
1727003515462626.56100905.43 290.0891891126007200706273	462626.56100905.43D462255.62101391.871110
1727003516462625.31100928.90 290.20918911260072007062721	462625.31100928.90D462254.37101415.341110
1727003517462631.00100929.20 290.22918911260072007062722	462631.00100929.20D462260.06101415.641110

### ❖ *TMP.MEJ*

TMP. MEJ je datoteka urejenih mej, v kateri so shranjene vse spremembe atributov povezane z mejami. Če se meje pri izvajanju storitve niso nič spreminjale, je datoteka prazna.

**Preglednica 5: Vsebina datoteke TMP.MEJ**

IME POLJA	POZICIJA	TIP PODATKA	OPIS
SIFKO	1-4	4C	Šifra katastrske občine
IDPOS	5-12	8C	IDPOS
PARCELA_DESNO	13-21	9C	Desna parcela
PARCELA_LEVO	22-30	9C	Leva parcela
TOCKA_A	31-36	6C	Začetna zemljiškokatastrska točka
TOCKA_B	37-42	6C	Končna zemljiškokatastrska točka
DELO	43	1C	Delo (N, B, D, S)

### ❖ *TMP.RSP*

Datoteka TMP.RSP predstavlja povezave oziroma relacije med stavbo in parcelo ali več parcel. V primeru, da imamo novo stavbo, ki stoji na parceli s staro parcelno številko, se zapiše v polje relacija D (relacija obstaja) in v polje status D (dodaj relacijo). Če pa se parcelna številka parcele, na kateri že stoji stavba, spremeni (npr.: parcelacija), določimo najprej relacijo D in status B (brisano) in nato še določimo stavbi novo parcelno številko status D. Za stavbe, ki ne obstajajo več, se zapiše v polje relacija D in status B.

**Preglednica 6: Vsebina datoteke TMP.RSP**

IME POLJA	POZICIJA	TIP PODATKA	OPIS
SIFKO	1-4	4C	Šifra katstrske občine
PARCST	5-13	9C	Oznaka parcele (zem., st. parcela), št, parcele
STA_STEV	14-19	6C	Št. stavbe iz katastra stavb za šifre vrste rabe (201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 217, 218, 219, 220, 299)
RELACIJA	20	1C	Relacija (obstaja – D, sicer prazno)
STATUS	21	1C	Status (dodaj relacijo – D, briši relacijo – B, nespremenjena relacija N)

Primer:

1727002170003001066DD

❖ **TMP.DED**

Datoteka TMP.DED predstavlja zapis med starim in novim stanjem parcel oziroma sprememb, ki so se izvedle na obravnavani parceli.

**Preglednica 7: Vsebina datoteke TMP.DED**

IME POLJA	POZICIJA	TIP PODATKA	OPIS
SIFKO	1-4	4C	Šifra katastrske občine
IDPOS	5-12	8C	IDPOS
ST_POLY	13-18	6C	Št. poligona
POVRSINA	19-26	8C	Ploščina
PARCST_STARA	27-35	9C	Stara parcela
PARCST_NOVA	36-44	9C	Nova parcela
FAKTOR	45-48	4C2	Faktor preračuna med grafično in atributno ploščino parcele

Datoteka se uporabi za pripis preračunane bonitete na parcelo. Princip izračuna dedovanja je identičen principu preračunu bonitet, zato je to praktično isti postopek, ki daje oba rezultata - bonitete in dedovanje.

Za avtomatiziran preračun dedovanja in bonitet je v primerih obdelave podatkov za izdelavo zemljiškokatastrskega prikaza nujno ohranjati tudi staro grafično stanje parcel in parcelnih delov.

Primer:

172274063008000001000029290108200720108200721.00

## **5.5 Izdelava elaborata za vpis stavbe v kataster stavb**

Geodetsko podjetje izvede rezervacijo podatkov o stavbi, ki se bo evidentirala v kataster stavb na geodetsko upravo. Rezervacija mora vsebovati podatek o katastrski občini, kjer stavba stoji, podatek o centroidu stavbe, parcelni številki zemljišča, na kateri stavba stoji in število delov, ki jih bo imela obravnavana stavba. Za stavbo, ki nima določene hišne številke, mora vlagatelj poleg zahteve za vpis stavbe v kataster stavb vložiti še zahtevo za določitev hišne številke.

Pred začetkom izdelave elaborata geodet preveri, ali so stanovanja in poslovni prostori že označeni. V primeru, da obstajajo številke stanovanj in poslovnih prostorov, se ti prevzamejo za nadaljnjo obdelavo elaborata. V postopku izdelave elaborata za vpis stavbe v kataster stavb mora geodetsko podjetje ali projektant opraviti obravnavo ali seznanitev z investitorjem gradnje ali lastnikom stavbe oziroma lastniki delov stavb (ZEN, 82. člen). Obravnava lahko poteka za vse stranke hkrati ali pa za vsako stranko posebej.

Za vse stavbe, ki so bile zgrajene po uveljavitvi ZGO–1, se izvede obravnava. Geodet ali projektant je dolžan pokazati predlog elaborata za vpis stavbe v kataster stavb oziroma primerjati razdelitve delov stavbe v elaboratu za vpis stavbe in stanja v naravi. Investitor gradnje ali lastnik ima možnost, da poda pripombe glede pokazanega predloga. Če se na obravnavi ugotovi, da se predlog elaborata za vpis stavbe v kataster stavb ne ujema z dejanskim stanjem v naravi, se mora elaborat popraviti in ga ponovno predstaviti strankam.

Geodetsko podjetje ali projektant izvede seznanitev za stavbe, ki so bile zgrajene pred uveljavitvijo ZGO–1. Pri seznanitvi se vsebino elaborata za vpis stavbe v kataster stavb objavi

na oglasni deski v stavbi ali razgrne v prostorih upravnika stavbe. Seznanitev traja v določenem roku, to je najmanj 15 dni.

Geodetsko podjetje ali projektant izdelava elaborat za vpis stavbe v kataster stavb na podlagi predpisov, ki jih določa Pravilnik KS. Elaborat je sestavljen iz ovitka elaborata in obrazcev, ki se izdelajo na A4 formatu, vse strani elaborata morajo biti oštevilčene. Elaborat se izdelava v analogni in digitalni obliki.

### **5.5.1 Vsebina obrazcev elaborata katastra stavb**

Obrazci elaborata so sestavljeni z vsebino, ki jo določa pravilnik. Vsak obrazec elaborata mora obvezno vsebovati podatek o številki stavbe in datum izdelave elaborata ter šifro katastrske občine.

#### **5.5.1.1 K-0: Ovitek elaborata**

Ovitek elaborata mora biti izdelan na formatu A3. Podatki, ki se vpišejo v obrazec K-0 so naslednji:

- vrsta elaborata (elaborat za vpis stavbe v KS, elaborat sprememb ....),
- katastrska občina, ki se vpiše s šifro in imenom katastrske občine,
- številka stavbe (poleg številke stavbe se vpiše tudi šifra katastrske občine),
- ime in naslov podjetja, ki je elaborat izdelalo in matična številka podjetja,
- ime in priimek odgovornega geodeta, ki potrdi elaborat s svojo identifikacijsko številko, žigom, podpisom ter datumom potrditve elaborata,
- skupno število vseh strani elaborata, prva stran je obrazec K-0.

#### **5.5.1.2 K-1: Povezava z zemljiškim katastrom in registrom prostorskih enot, podatki o upravnih aktih**

Podatki stavbe, ki se povezujejo z zemljiškim katastrom:

- šifra in ime katastrske občine,

- parcelna številka zemljišča in opis povezave stavbe in parcele (ali stavba stoji na, pod ali nad katero je oziroma je funkcionalno povezana – streha sega nad parcelo).

Povezava podatkov z registrom prostorskih enot, to so podatki o naslovu stavbe:

- občina, naselje, ulica, hišna številka in dodatek k hišni številki.

Če stavba nima določene hišne številke, je potrebno ob naročilu postopka vložiti vlogo na Geodetsko upravo za določitev hišne številke.

Podatki o upravnih aktih:

- številka in datum uporabnega ali gradbenega dovoljenja ter ime organa, ki ga je izdal,
- številka in datum dokazila, da ima stavba uporabno dovoljenje po prvem odstavku, 197. člena ZGO-1 ter ime organa, ki ga je izdal,
- navedba vrste objekta po CCSI klasifikaciji.

Najpogosteje se v praksi od naročnika storitve pridobi podatek samo o eni vrsti upravnega akta. Navedba podatka o upravnem aktu v elaboratu je zaželena, ni pa obvezna. Če tak upravni akt obstaja, je priporočljivo, da se vpiše, saj se s tem že ob vpisu stavbe v kataster stavb izključi možnost črne gradnje. Vpis stavbe v kataster stavb brez ustreznih dovoljenj pa ne pomeni njene legalizacije (ZEN, 9. ods. 81. člena).

### **5.5.1.3 K-2: Lega in oblika stavbe**

V obrazcu K-2 se vpišejo podatki o tlorisu stavbe, koordinatah točk tlorisa, višinah stavbe in številu etaž.

**Tloris stavbe** je navpična projekcija zunanjih obrisov stavbe nad in pod vodoravno ravnino in se lahko izdela v merilu 1:200, 1:500 in 1:1000. Merilo tlorisa mora biti v obrazcu navedeno, izbere se ga glede na preglednost grafičnega prikaza. Obvezno se označi smer proti severu. Poleg oblike tlorisa, se v grafičnem prikazu prikažejo tudi številke in položaj točk. Koordinate



točk tlorisa se izpišejo v seznam ter morajo biti določene v državnem koordinatnem sistemu in sicer v metrih zaokrožene na dve decimalni mesti (Pravilnik KS, 13. člen).

**Višina stavbe** se prikaže s tremi nadmorskimi višinami izražene v metrih na dve decimalni mesti natančno. Višine predstavljajo najnižjo točko stavbe (H1 – višina tlaka v prvi etaži), najvišjo točko stavbe (H2 – najvišja višina strehe ali zidanega dela stavbe) ter karakteristično višino stavbe (H3 – višina terena, po navadi pri vhodu stavbe). Višina stavbe je razlika med višino najvišje in najnižje točke stavbe (H1 – H2). Vsi podatki o višinah se tudi prikažejo v navpičnem prerezu stavbe, kjer se označi posamezna višina.

**Podatek o številu etaž** pa predstavlja skupno število vseh etaž v stavbi, kjer se medetaže prav tako smatrajo za etaže.

#### 5.5.1.4 K-3N: Načrt stavbe

Obrazec načrt stavbe vsebuje grafične prikaze o značilnem prerezu stavbe (eden ali več) ali tridimenzionalnem načrtu stavbe in tlorise delov stavb po etažah. V prerezu stavbe se prikaže tudi vhod v stavbo, posamezne etaže in medetaže pa se oštevilčijo z zaporednimi številkami od najnižje ležeče etaže navzgor. V vsakem načrtu mora biti označena smer proti severu in navedeno merilo, v katerem je načrt izdelan.

Grafični prikazi za vsako etažo posebej predstavljajo tlorise delov stavb. Deli stavb so v vsaki etaži prikazani med seboj ločeno in morajo biti oštevilčeni. Del stavbe, ki se razteza v več etaž je oštevilčen z isto številko v vseh etažah. V praksi je priporočljivo uporabljati oštevilčenje delov stavb tako, da se prvo oštevilčijo stanovanjski deli od prvega stanovanja v najnižji etaži do zadnjega stanovanja v najvišji etaži, nato se oštevilčijo nestanovanjski deli in še na koncu skupni prostori. V primeru, da ima stavba več vhodov, se zaradi lažje preglednosti oštevilčijo deli stavb najprej v prvem vhodu od najnižje etaže do najvišje etaže, nato se v drugem vhodu oštevilčenje delov stavb nadaljuje in tako do zadnjega vhoda (npr.: prvi vhod ima številke delov stavb od 1 do 50, drugi vhod ima od 51 do 100, ...).

### 5.5.1.5 K-3P: Podatki o stavbi in delih stavb

Obrazec K-3P vsebuje naslednje opisne podatke o:

- površinah delov stavb,
- ostalih podatkih delih stavb,
- površini stavbe po dejanski rabi delov stavb,
- dejanski rabi stavbe,
- skupni površini stavbe,
- lastnikih, uporabnikih in upravljalcih dela stavbe.

Površina delov stavb se deli na uporabno površino, površino glede na namen uporabe prostora in na neto tlorisno površino. V obrazcu mora biti naveden namenski uporabni prostor, če je ta v delu stavbe. Površine delov stavb so prikazane za vsak posamezni del stavbe, ki je oštevilčen in se določijo z upoštevanjem Pravilnika KS. Neto tlorisna površina dela stavbe je enaka površini dela stavbe, ki se je določala po zakonih ZENDMPE. Neto tlorisna površina dela stavbe ni nujno enaka seštevku uporabne površine in vsoti površin prostorov glede na namen uporabe. V delu stavbe so lahko tudi tehnični prostori, kot so npr. delavnica, garderoba, stopnišča v stanovanju, nedokončani prostori, katerih površin se ne evidentira kot posebej opredeljene površine. Površine tehničnih prostorov so prikazane samo v neto tlorisni površini dela stavbe.

Ostali podatki, ki so navedeni v obrazcu K-3P o stavbi in delu stavb, so dejanska raba dela stavbe, številka stanovanja ali poslovnega prostora, številka etaže in naslov stavbe ali dela stavb. Dejanska raba stavbe ali dela stavbe se določi v skladu CC-SI klasifikacije in je ponazorjena s sedem mestno šifro. Vsakemu delu stavbe se določi številka stanovanja ali poslovnega prostora. Stanovanja ali poslovni prostori se oštevilčijo z zaporedno številko v okviru stavbe. V obrazec se napišejo tudi številke etaže za vsak del stavbe. Podatek o številki etaže pove, v kateri etaži leži del stavbe in sicer na način, da se kot prva vpiše številka vodilne etaže, nato pa se navedejo ostale etaže. Podatek o naslovu dela stavbe je sestavljen iz imena občine, imena naselja, imena ulice in hišne številke ter dodatka k hišni številki. Za dele stavbe, ki imajo dejansko rabo skupna raba, se ne vpiše podatek o naslovu.

O lastnikih, uporabnikih in upravljalcih dela stavbe se vpišejo v obrazec naslednji podatki:

- za fizične osebe se vpiše njihovo ime in priimek, državljanstvo, datum rojstva, naslov stalnega prebivališča,
- za pravne osebe se navede ime oziroma firma, matična številka, naslov sedeža firme.

#### **5.5.1.6 K-4: Načrt dela stavbe**

Obrazec načrt dela stavbe se izdelava na željo stranke ali v primeru, ko je nujno zaradi nedvoumne določitve delov stavb in ni obvezna sestavina elaborata za vpis stavbe v kataster stavb. Načrt dela stavbe se izdelava za vsak del stavbe posebej ali po etažah, prikazani morajo biti vsi prostori, ki pripadajo posameznemu delu stavbe. V primeru, da je del stavbe sestavljen iz prostorov v več etažah, se prostori prikažejo v vsaki etaži posebej.

V načrtu dela stavbe se zidovi med prostori prikažejo z dvojno ali enojno črto. Če se prikažejo z dvojno črto, se senčijo. Zidovi med posameznimi deli stavb se označijo tako, da se senčijo najmanj 30% temneje kot ostali zidovi ali pa se prikažejo z dvakrat debelejšo črto kot zidovi med ostalimi prostori. Mere prostorov se kotirajo in izrazijo v metrih, zaokroženo na dve decimalni mesti. Debeline zidov se ne kotirajo (Pravilnik KS, 16. člen).

#### **5.5.2 Zapisnik**

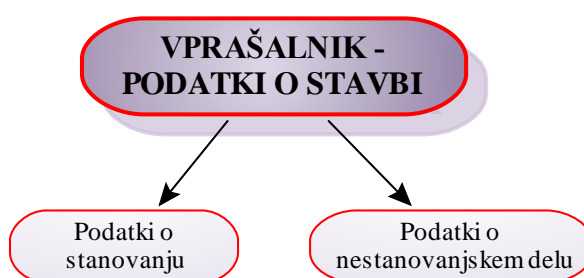
Ko geodetsko podjetje ali projektant izdelava elaborat za vpis stavbe v kataster stavb, je dolžan pokazati lastniku stavbe ali dela stavbe predlog elaborata. To stori na obravnavi, kjer se vodi tudi zapisnik obravnave. V zapisniku mora biti navedeno ime geodetskega podjetja ali projektanta, podatki o naročniku, katera storitev se izvaja ter ime in priimek osebe, ki vodi potek obravnave in zapisnik. Prav tako je v zapisniku naveden kraj in čas obravnave, opis poteka obravnave, seznam vabljenih in morebitne pripombe strank. Obravnava je končana, ko je podpisan zapisnik s strani vseh vabljenih v postopku in osebe, ki je vodila obravnavo in zapisnik.

Za objekte, ki so bili zgrajeni pred uveljavitvijo ZGO-1, ni potreben zapisnik obravnave temveč mora elaborat vpis stavbe v kataster stavb vsebovati izjavo o seznanitvi, ki jo napiše geodetsko podjetje ali projektant (ZEN-člen 146 /3).

V primeru evidentiranja zemljišča pod stavbo, ki je v lasti enega lastnika in ima stavba samo en del, je potrebno izdelati elaborat za evidentiranje stavbe. 22. člen Pravilnika KS določa sestavine elaborata evidentiranja stavbe, to je vsebina elaborata za vpis zemljišča pod stavbo in posamezne sestavine elaborata za vpis stavbe. Zapisnik obravnave v tem postopku ni potreben.

### 5.5.3 Vprašalnik

Pri izdelavi elaborata za vpis stavbe v kataster stavb je obvezna sestavina elaborata izpolnjen vprašalnik – obrazec E, katerega vsebino določa 103. člen ZEN - a. Na podlagi izpolnjenega vprašalnika se tako zbirajo podatki, ki so potrebni za vzpostavljanje evidence registra nepremičnin. Z vprašalnikom se pridobivajo podatki o stavbi in vseh delih stavbe. Število izpolnjenih obrazcev vprašalnika za dele stavbe (2E – Stanovanje ali/in 3E – Nestanovanjski del) mora biti enako številu delov stavbe v stavbi, ki se evidentira. Za skupne prostore se obrazce vprašalnika ne izpolnjuje.

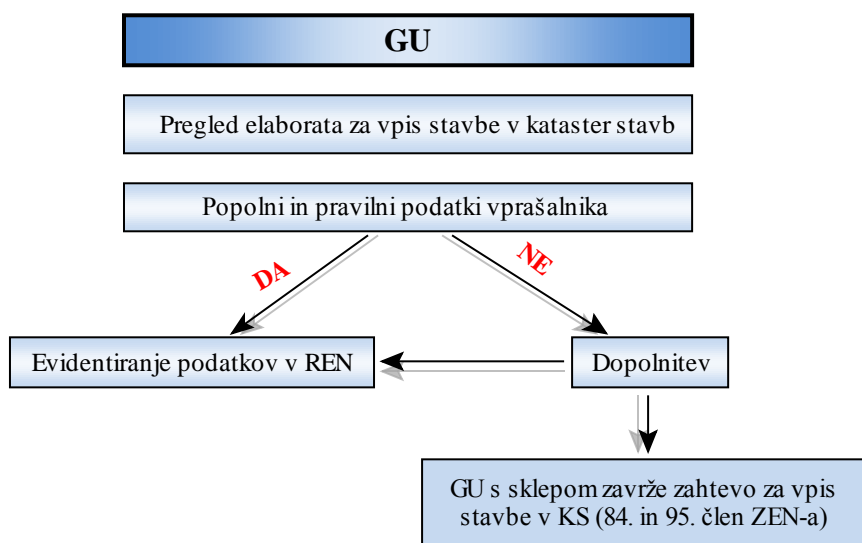


**Grafikon 12: Podatki vprašalnika**

Obrazce vprašalnika, kot obvezno vsebino elaborata za vpis stavbe v kataster stavb, lahko izpolni lastnik stavbe ali dela stavbe, investitor gradnje, imetnik stavbne pravice, uporabnik stavbe ali dela stavbe, upravnik, upravljavec, najemnik in geodetsko podjetje ali projektant. Pri izpolnjevanju vprašalnikov mora biti geodetsko podjetje ali projektant pazljiv, da so

pravilno izpolnjeni podatki o katastrski občini, ID stavbe in ID dela stavbe, potrditev posredovanih podatkov pa mora biti potrjena s podpisom in datumom izpolnjevanja.

Geodetska uprava ob prejemu elaborata za vpis stavbe v kataster stavb preveri ali elaborat vsebuje tudi vprašalnike in, ali so pravilno in popolno izpolnjeni obrazci.



**Grafikon 13: Evidentiranje podatkov o nepremičnini v evidenco registra nepremičnin**

Pri vpisovanju podatkov v obrazce vprašalnikov se uporablja velike tiskane črke, številke brez vodilnih ničel in desno poravnane (izjema EMŠO in matična številka) ter znak križec (X) v polja, kjer so ponujeni odgovori.

Z vprašalnikom se za stanovanjske in nestanovanjske stavbe zberejo naslednji podatki:

- številka etaže,
- leto zgraditve,
- obnova strehe in fasade,
- material nosilne konstrukcije,
- dvigalo,
- vrsta ogrevanja,
- priključki za vodovod, elektriko, telefon, kanalizacijo, plin, kabelsko omrežje in druga omrežja,

- tip stavbe.

Za stanovanjske dele stavbe se pridobijo še naslednji podatki:

- skupna lastnina stanovanja (npr. hišniško stanovanje),
- MŠ upravnika,
- vhod v stavbo,
- število etaž,
- kuhinja, kopalnica, stranišče,
- število sob,
- drugi prostori (delavnica, garderoba, stopnišče, podstrešje, ...),
- obnova oken, inštalacij,
- klima,
- počitniška raba stanovanja,
- število sob in površin izključno za uporabljanje dejavnosti,
- vrsta najema,
- atrij,
- število parkirnih mest.

Za nestanovanjske dele stavbe pa se zberejo podatki:

- skupna last (npr. zaklonišče),
- matična številka upravnika,
- lega v stavbi,
- obnovljena okna in inštalacije,
- atrij,
- število parkirnih mest,
- obloge sten tal,
- obdelava stropa,
- dodatna izolacija,
- izložbeno okno,
- vhod z ulice,

- klima,
- svetla višina, razdalja med nosilnimi elementi, prostornina.

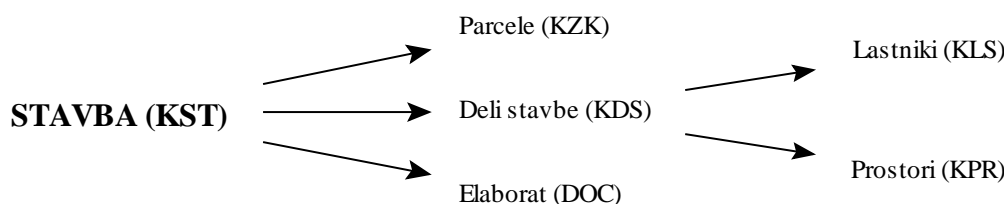
## 6 OBDELAVE STAVBE V PROGRAMU GEOS7

Kot že omenjeno je program GEOS7 nadgradnja programa GEOS6. Zaradi novega načina shranjevanja podatkov v XML formatu in vnašanja podatkov, ki jih predpisuje ZEN ter Pravilnik o vpisu v KS, je veliko novosti in sprememb v modulu STAVBE2.

STAVBE2 obstajajo kot programski modul v GEOS7 in kot samostojen program. Kot njegov predhodnik STAVBE je program STAVBE2 namenjen za obdelavo atributov in izdelavo elaborata za kataster stavb. V programu so zajeti predpisani XML formati in obrazci za izdelavo elaboratov v katastru stavb, ki jih določi geodetska uprava.

Razlika med modulom in programov STAVBE2 je v tem, da program ne vsebuje risarskega okolja za risanje načrtov, ki so potrebni za izdelavo elaboratov katastra stavb. Program omogoča samo vnos že pripravljenih slik etažnih načrtov. Tako je potrebno izdelati načrte etaž v drugih risarskih orodjih in jih nato vnesti v program STAVBE2. Slike so lahko tudi v drugih formatih, npr. BMF, GIF, JPG, WMF in ne samo v TIFF formatu. V programu GEOS7 pa se shranijo v TIFF format.

V obdelavi posamezne stavbe se določijo potrebni atributi, ki se upoštevajo pri shranjevanju v predpisane formate in pri izdelavi elaborata katastra stavb. Vnos atributov je voden po principu hierarhije dialogov.



Grafikon 14: Vnos atributov



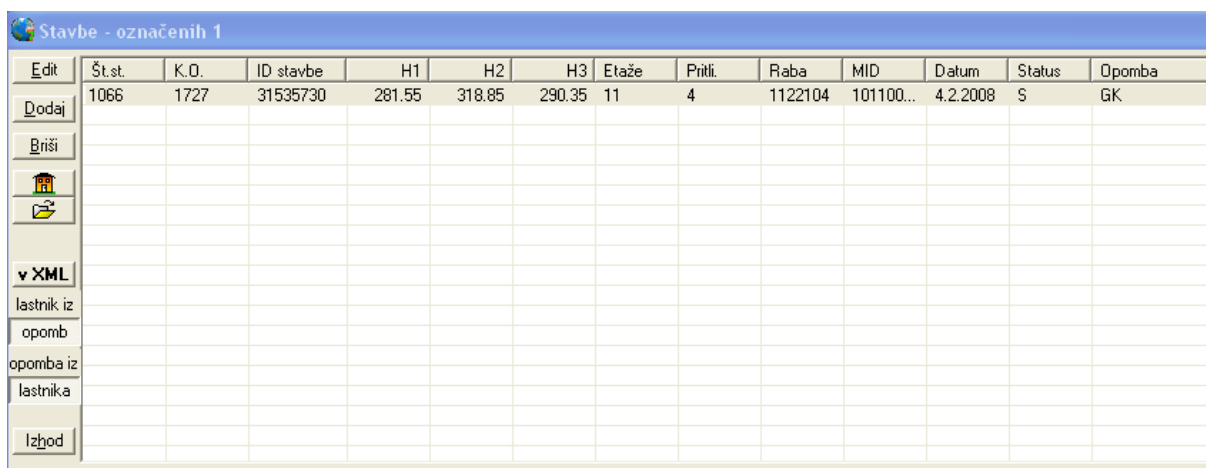
Shranjevanje vnesenih atributov stavbe se izvede v vsakem pripadajočem dialogu z ukazom "Shrani". Podatki stavbe pa se dejansko trajno shranijo na disk pri shranjevanju celega primera v zapis STA in XML datoteke. Med izdelavo elaborata oziroma vnašanjem atributov stavbe v program je priporočljivo podatke večkrat shraniti. XML datoteka je pomembna za izvoz podatkov na geodetsko upravo.



STAVBE2 lahko bere vse stare formate (KST, RST, ...), predpisan XML in lasten STA format, podatki o stavbi pa se shranjujejo samo v XML in STA datoteke.

## 6.1 Obdelava stavb

Ker smo predhodno izdelali elaborat vpis zemljišča pod stavbo, prevzamemo obris zidov stavbe, ki je vrisan v zemljiškem katastru za tloris stavbe, ki jo obravnavamo. Paziti moramo, da je tloris stavbe res obris zunanjih obrisov stavbe. Upoštevati moramo tudi na zunanje obrise balkonov, lož in pa tudi kleti. Obris stavbe, ki je evidentiran v zemljiškem katastru lahko popravimo, tako, da bo obris stavbe ustrezal za vpis v kataster stavb.

### 6.1.1 Kreiranje in urejanje stavbe



Edit	Št.st.	K.O.	ID stavbe	H1	H2	H3	Etaže	Pritl.	Raba	MID	Datum	Status	Opomba
Dodaj	1066	1727	31535730	281.55	318.85	290.35	11	4	1122104	101100...	4.2.2008	S	GK
Briši													
													
													
<b>v XML</b>													
lastnik iz													
opomb													
opomba iz													
lastnika													
Izhod													

Slika 1: Prikaz okna za kreiranje in urejanje stavbe

Ko imamo narejen tloris stavbe, sprožimo v meniju "Stavbe" ukaz "Obdelava", kjer se v listi prikaže stavba, ki jo trenutno obdelujemo. Če imamo več stavb, so vse stavbe v listi

razporejene po vrstnem redu številke stavbe. Ko imamo že vnesene podatke o stavbi, lahko v tem meniju razberemo podatke o stavbi, ki smo jih vnesli v program. Ti podatki so: številka stavbe, šifra katastrske občine, ID stavbe, višine (H1, H2, H3), število etaž, pritlična etaža, dejanska raba, MID, datum obdelave, status stavbe.

Z ukazom "Edit" lahko popravljamo obstoječe podatke o stavbi, z ukazom "Dodaj" pa vnašamo nove podatke. Z označitvijo poljubnega števila stavb lahko z ukazom "Briši" izbrišemo stavbe iz baze, ki smo si jih izbrali. Prav tako lahko to naredimo pri shranjevanju v XML format, kjer se shranijo samo označene stavbe. Pri tem se ponudi ime, ki je sestavljeno iz šifre katastrske občine in številke stavbe, v primeru shranjevanja več stavb, pa ime prve stavbe.

Vnos podatkov za stavbe se izvede z ukazoma "Dodaj" ali "Naloži", kjer se podaja možnost za vnos podatkov stavb v STA, XML formatu in KST, RST datotek. Ukaz "Naloži" se uporablja, ko želimo uporabiti podatke o stavbi, ki smo jih predhodno naročili na geodetski upravi. Format datotek STA je lasten format modula STAVBE2, kjer so shranjeni vsi podatki, XML pa je predpisan izmenjevalni format. Formati KST in RST so stari izmenjevalni formati katastra stavb, ki so veljali do uvedbe ZEN-a.

Izdelava elaborata za vpis stavbe v kataster stavb z modulom STAVBE2 se začne z gumbom "Dodaj" ali "Naloži". Tako v programu odpremo XML datoteko, ki vsebuje podatke o stavbi, katere smo pridobili na geodetski upravi. Sledi vnos podatkov o stavbi in delih stavb v posameznih dialogih programa STAVBE2:

- vnos podatkov o stavbi,
- transformacija koordinat obrisa stavbe,
- vnos parcelne številke,
- vnos podatkov o delu stavbe,
- vnos podatka o naslovu stavbe,
- vnos podatka o lastništvu dela stavbe,
- izdelava slike načrtov,
- Izdelava WORD obrazca.

## 6.2 Vnos atributov stavbe

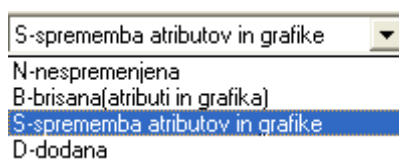
Slika 2: Prikaz okna za vnos podatkov o stavbi

Z ukazoma "Dodaj" ali "Edit" preidemo v dialog z atributi stavbe. Tu se začne vnos podatkov o stavbi: ID stavbe, vse tri višine stavbe, datum zajema podatkov, status stavbe, število etaž, vhod v stavbo oziroma pritlična etaža, dejanska raba, MID naselja.

Identifikator stavbe se prevzame iz podatkov, ki jih pridobimo iz geodetske uprave. Za določitev dejanske rabe stavbe se nam ponudi na izbiro lista CCSI klasifikacija, kjer izberemo ustrežno rabo stavbe.

Določiti je potrebno status stavbe, kjer lahko izbiramo med:

- N – nespremenjena,
- B – brisana (atributi in grafika),
- S – sprememba atributov in grafike,
- D – dodana.



**Slika 3: Določitev statusa stavbe**

Pred obdelavo stavbe moramo vedno izvesti rezervacijo podatkov o stavbi na geodetski upravi. Ker že imamo obstoječe podatke, ki so evidentirani v bazi katastra stavb na geodetski upravi, je status stavbe vedno S – sprememba atributov in grafike. Enako velja tudi pri podatkih o delih stavbe, ki jih pridobimo iz geodetske uprave.

Podatek o naselju in občini, kjer se nahaja stavba vnesemo s pritiskom na gumb "?MID?". Tu se določi MID naselja, vendar moramo predhodno v polje zapisati iskan tekst naselja, npr.: Ljubljana.

NA_MID	Naselje	Občina
10110084	Ljubljana	Ljubljana

**Slika 4: Določitev podatka o naselju**

Lista v desnem zgornjem delu okna Podatki stavbe prikazuje vse obstoječe parcele in dele stavb, skupaj z lastniki in prostori. Z gumbom "Edit" ali dvojnimi klikom miške na parcelo ali dele stavb lahko popravljamo označene parcele ali dele stavb, prav tako lahko tudi dodamo novo parcelo in nov del stavbe. Dodajanje novih lastnikov in prostorov je možno samo v dialogu za del stavbe ali v tabeli delov stavb. Za shranjevanje vnesenih podatkov se vedno uporabi ukaz "Shrani", za shranjevanje vseh podatkov o stavbi na disk pa gumb disketa (STA datoteka).

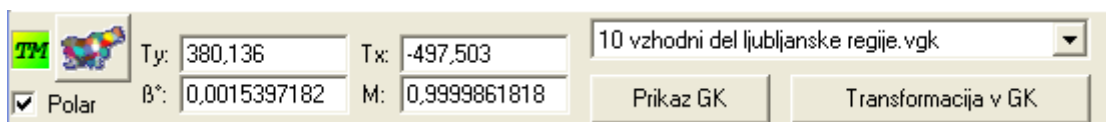
### 6.3 Slike načrtov

Ukaz "Slike" je namenjen izboru obstoječih slik, ki predstavljajo posamezen načrt. Slike so lahko v BMP, GIF, JPG, TIFF in WMF formatu. Prav tako mora biti slika narejena v pravilni gostoti pik (300 dpi) in kreirana za pravilno merilo (npr. 1:500). V listo se naložijo izdelani

načrti tlorisa stavbe, prerezov in načrtov etaž, kjer je tudi pregled nad izbranimi slikami. V programu GEOS7 lahko kreiramo slike direktno v TIFF formatu z ustreznimi imeni.

## 6.4 Koordinate GK, TM

Novost modula STAVBE2, ki je vgrajen v GEOS7, je transformacija koordinat v D48/GK ali D96/TM koordinatni sistem, odvisno od tega, v katerem koordinatnem sistemu obdelujemo stavbo. Po 1. 1. 2008 morajo biti vse koordinate tlorisa stavbe določene v D96/TM koordinatnem sistemu. Zaradi shranjevanja podatkov v XML format, kjer se zapišejo koordinate tlorisa stavbe v obeh koordinatnih sistemih, je potrebno izvesti transformacijo. V programu GEOS7 so nastavljeni parametri transformacije, ki so bili objavljeni s strani geodetske uprave. Izberemo si transformacijsko območje (24 regij), program sam izračuna transformacijo, gumb "Prikaz GK" pa omogoča tekstualni prikaz koordinate tlorisa stavbe v D96/TM in D48/GK koordinatnem sistemu. Izpis koordinat v obrazec K2 elaborata prikaže samo TM koordinate tlorisa stavbe, GK koordinate pa so vidne tudi v XML formatu.

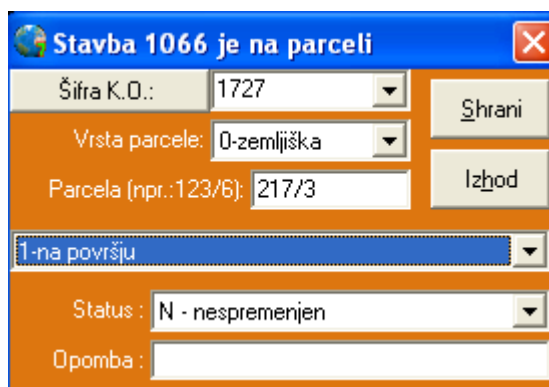


Slika 5: Prikaz izbire koordinatnega sistema

## 6.5 Parcelna številka

Vpisati je potrebno še številko parcele, na kateri stavba leži. V primeru, da stavba stoji na več parcelah, se vpišejo vse parcele, na katerih stavba stoji. Določimo vrsto parcele (zemljiška) ter status parcele (N, B, S, D). Označiti je potrebno tudi, kje je vhod stavbe. Na razpolago so tri možnosti:

1. na površju,
2. pod površjem (vhod na parceli),
3. nad površjem (vhod je iz druge stavbe na tej parceli).



Šifra K.O.: 1727

Vrsta parcele: 0-zemljiška

Parcela (npr.:123/6): 217/3

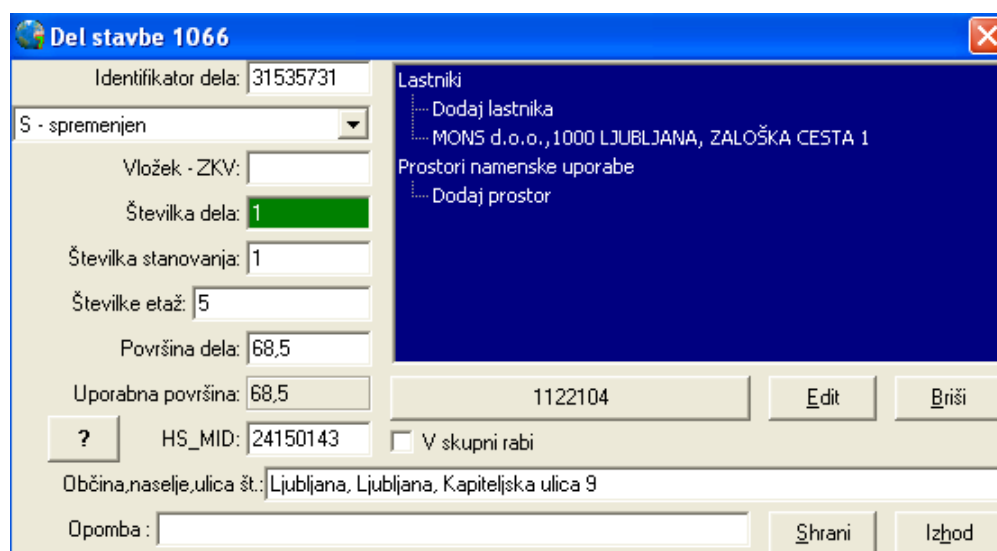
na površju

Status: N - nespremenjen

Opomba:

Slika 6: Prikaz okna za vnos parcelne številke

## 6.6 Vnos atributov o delu stavbe



Identifikator dela: 31535731

S - spremenjen

Vložek - ZKV:

Številka dela: 1

Številka stanovanja: 1

Številke etaž: 5

Površina dela: 68,5

Uporabna površina: 68,5

HS\_MID: 24150143

Občina,naselje,ulica št.: Ljubljana, Ljubljana, Kapiteljska ulica 9

Opomba:

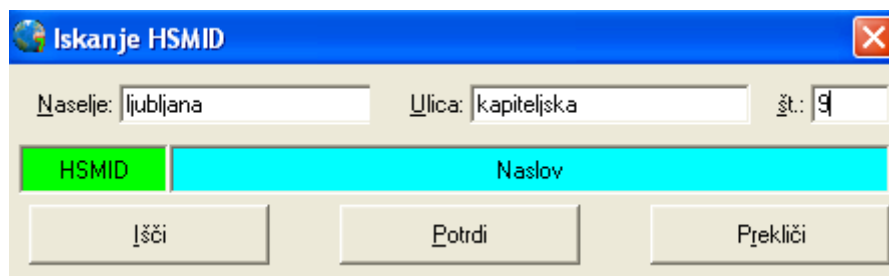
Slika 7: Prikaz okna za vnos podatkov o delu stavbe

V dialogu Del stavbe so tudi nastale določene spremembe za vnos podatkov, ki jih predpisuje ZEN. Poleg atributov dela stavbe se vpisujejo podatki o lastniku in prostori namenske rabe. Najprej se vpišejo podatki o delu stavbe, ki je v obdelavi; to so: identifikator dela stavbe, status dela stavbe, številka dela, številka stanovanja, število etaž (vnesemo vse številke etaž, v katerih se nahaja ta del stavbe, na prvem mestu pa je vedno številka etaže, kjer je glavni vhod v ta del). Podatek o površini se vpiše kot neto tlorisna površina, uporabna površina pa se samodejno preračuna iz razlike med celotno površino in vsoto površin pripadajočih prostor delu stavbe. Delu stavbe je potrebno določiti dejansko rabo (stanovanjska, nestanovanjska ali skupna raba), kjer spet izbiramo med ponujeno CCSI klasifikacijo. Za dele stavbe, ki so v

skupni rabi, določimo lastništvo oziroma uporabo posameznih delov stavb, ki niso v skupni rabi vseh lastnikov. Stavba ima lahko več skupnih delov, vendar lastniki oziroma uporabniki teh skupnih delov niso vsi lastniki v stavbi. Vsakemu posameznemu skupnemu delu stavbe se določi lastnik oziroma uporabnik. Npr.: hodnike v eni etaži, ki so v skupni uporabi, lahko uporabljajo samo lastniki tistih delov stavbe, ki so v isti etaži.

Hišno številko oziroma podatek o naslovu stavbe morajo imeti vse stavbe, ki imajo določeno dejansko rabo stanovanjska ali poslovni prostor.

Podatek HSMID (podatek o naslovu dela stavbe) se lahko poišče v bazi naslovov, ki je nameščena v moduli STAVBE2. Z ukazom '?' se poišče HSMID, tako da se vnese ime naselja ali ulice in hišno št. Če HSMID obstaja, se naslov samodejno izpiše, v nasprotnem primeru pa je potrebno prevzeti podatke, pridobljene iz geodetske uprave.



Slika 8: Prikaz okna za določitev podatka o naslovu dela stavbe

Po shranitvi vnesenih podatkov o delu stavbe lahko nadaljujemo z vnosom lastništva za vsak posamezni del stavbe. V dialogu z atributi za lastnika se vnese EMŠO fizične osebe ali pa matično številko firme. V primeru fizične osebe se v izdelanemu elaboratu (WORD oblika) izpiše datum rojstva, za firme pa vnesena matična številka. Pri izdelavi elaborata vpis stavbe v kataster stavb se za vsak del stavbe opredeli, ali je navedena oseba lastnik (če je že vpisana v zemljiško knjigo, kot lastnik dela stavbe), upravljavec (del stavbe je v lasti države) ali uporabnik (še ni vpisan v zemljiško knjigo). V primeru vpisa stavbe v kataster stavb se navede uporabnika.

**Lastnik dela 1**

EMŠD:  Status: D - dodan 2 Uporabnik

Shrani

Lastnik\_naslov: Ljubljana, Ljubljana, Kapiteljska ulica 9

Opomba:

Izhod

Slika 9: Prikaz okna za vnos podatka o lastništvu dela stavbe

V primeru, ko ima del stavbe prostore namenske rabe, je potrebno vpisati podatek o njihovi površini in izbrati njegov opis. To storimo v dialogu z atributi za prostor. Vnese pa se lahko tudi neuporabna površina dela stavbe, kjer je višina stropa manjša od 1,6 m ( $H < 1,6$ ), to so mansarde ali nedokončani prostori, pa tudi prostori, ki niso nikjer opredeljeni (stopnišče v stanovanjski hiši, garderobe, ...).

**Prostor za del 1**

1-Odprta terasa

Shrani

Površina(m2):

Status: D - dodan

Izhod

Slika 10: Prikaz okna za vnos namenske rabe prostora

### 6.6.1 Pregledna tabela

ID	Št.d.	Št.st.	ZKV	A(m2)	Uporabna A(...)	Hsmid	Raba	Delj	Etaža	Status	Opomba
31535731	1	1		68.50	68.50	24150143	1122104		5	S	
31535732	2	2		53.15	53.15	24150143	1122104		5	S	
31535733	3	3		57.75	57.75	24150143	1122104		5	S	
31535734	4	4		57.55	57.55	24150143	1122104		5	S	
31535735	5	5		56.70	56.70	24150143	1122104		5	S	
31535736	6	6		57.95	57.95	24150143	1122104		5	S	
31535737	7	7		70.75	65.65	24150143	1122104		6	S	
31535738	8	8		55.40	50.40	24150143	1122104		6	S	
31535739	9	9		60.15	55.15	24150143	1122104		6	S	
31535740	10	10		59.85	54.85	24150143	1122104		6	S	
31535741	11	11		59.05	54.05	24150143	1122104		6	S	
31535742	12	12		61.20	58.00	24150143	1122104		6	S	
31535743	13	13		126.15	121.15	24150143	1122104		7	S	
31535744	14	14		60.30	55.30	24150143	1122104		7	S	
31535745	15	15		60.00	55.00	24150143	1122104		7	S	
31535746	16	16		134.00	125.80	24150143	1122104		7	S	
31535747	17	17		147.20	105.50	24150135	1122104		6	S	
31535748	18	18		76.65	59.90	24150135	1122104		6	S	
31535749	19	19		138.00	105.55	24150135	1122104		6	S	
31535750	20	20		143.80	105.50	24150135	1122104		6	S	

Slika 11: Prikaz okna pregledne tabele delov stavb



Program nam nudi tudi celoten pregled nad vsemi vnesenimi podatki v tabeli, ki je v dialogu stavbe. Ukaz "Obdelava – Tabela" odpre dialog, kjer so prikazani vsi deli stavbe v tabeli z vsemi pripadajočimi podatki. Deli, ki so v skupni rabi, se obarvajo rdeče, tako so ločeni lastniški in skupni deli (zaradi preglednosti). Za vsak označen del stavbe se v tabelah prikažejo podatki o vseh pripadajočih lastnikih in prostorih. V tabeli je možno brisanje, popravljanje in dodajanje delov stavbe na tistem delu, ki je aktiven. Prav tako se lahko kopira označene lastnike in prostore na označene dele stavbe.

## 6.7 Obdelava slik v programu GEOS7

Iz dialoga stavbe z ukazom "Risanje" se zamenja režim delovanja programa. Tako preidemo v novi meni, kjer se izrisujejo etažni načrti. Vsi ukazi, ki so dosegljivi, so namenjeni predvsem za obdelavo načrtov (oprema za risanje linij, krogov, znakov, blokov, teksta in rastra). Vsak načrt se samodejno shrani pri menjavi tipov načrtov. Program omogoča avtomatski izris tlorisa stavbe z oznakami točk in znakom za sever (ukaz Stavba/Tloris). Ukaz Stavba/Prerez doda v načrt poenostavljena prereza stavbe (prerez za etaže in prikaz višin stavbe). Na začetku se najprej ponudi načrt STAVBA in že narisani tloris obrisa stavbe z označenimi točkami in znakom za sever. V tem tipu načrta je potrebno zaradi kreiranja elaborata v programu WORD upoštevati naslednjo organizacijo nivojev:

- nivo se imenuje TLORIS in je namenjen za sliko tlorisa stavbe (je fiksni in vedno prvi),
- 2. nivo je namenjen za prerez stavbe (ime nivoja mora vsebovati PREREZ),
- nivo in naslednji nivoji so namenjeni za etaže (ime nivoja mora vsebovati ETAŽA ali ETAZA),
- nivo za etažami je namenjen za prerez stavbe s prikazom višin stavbe (ime nivoja mora vsebovati TEREN).

Vrstni red nivojev ne vpliva na prikaz načrtov v elaboratu. Načrti naj bodo vedno razporejeni po vrstnem redu etaž. Vsak nivo v bistvu predstavlja določen tip načrta, ki se posebej izriše skupaj z naslovom nivoja. Imena nivojev za etaže načrtov so sestavljena iz številke etaže, ki mora biti na začetku imena in besede etaža ali etaza. Vsak načrt etaže mora vsebovati tudi

tekst s številkami delov stavb. To je predvsem pomembno zaradi avtomatizacije izpisa vseh etaž za posamezen del stavbe.

V istem dialogu, kjer se obdelujejo načrti stavbe, se kreirajo iz vseh načrtov slike TIFF z ustreznimi imeni (Stavba/TIFF), katere je potrebno oddati v digitalni obliki na Geodetsko upravo.

## **6.8 Izdelava elaborata v programu Word**

Ko so vneseni vsi podatki o stavbi in delu/ih stavb, ki je v obdelavi, se lahko kreira Word dokument za elaborat. Paziti je potrebno, da so vsi podatki, ki se izpišejo v elaboratu, enaki podatkom, ki se zapišejo v XML format. Z ukazom "Elaborat–WORD", ki je v dialogu za stavbe se kreira elaborat, predhodno pa je potrebno izbrati pravilni obrazec za kreiranje elaborata. To so obrazci K0-4 (vpis stavbe v kataster stavb) in K5 (sprememba podatkov v katastru stavb), ki jih je objavila geodetska uprava na svojih internetnih straneh. Ko program konča z obdelavo elaborata, se dokument uredi in natisne.

## 7 DIGITALNI PODATKI V KATASTRU STAVB

Po končani obdelavi stavbe v programu GEOS7 in izdelavi elaborata vpis stavbe v kataster stavb je potrebno shraniti oziroma pripraviti vse podatke o stavbi na disketo, ki je del elaborata. Digitalni elaborat je sestavljen iz XML izmenjevalnih datotek in rastrskih slik grafičnih prikazov iz obrazcev za vpis v kataster stavb.

### 7.1 Izmenjevalni format - XML

Struktura formata XML za izmenjavo podatkov katastra stavb je:

```
<KS_XML>  
+ <TLORISI_ETRS_GML>  
+ <TLORISI_GML>  
+ <CENTROIDI_ETRS_GML>  
+ <CENTROIDI_GML>  
+ <KST_XML>  
+ <KDS_XML>  
+ <KZK_XML>  
+ <KPR_XML>  
+ <KLS_XML>  
</KS_XML>
```

Razlaga vsebine posameznih oznak:

- <KS\_XML> (koren datoteke za ostale podatke in ne vsebuje lastnih podatkov),
  - <TLORISI\_ETRS\_GML> (koordinate tlorisa v stavbe v D96/TM koordinatnem sistemu),
  - <TLORISI\_GML> (koordinate tlorisa stavbe v D48/GK koordinatnem sistemu),
  - <CENTROIDI\_ETRS\_GML> (koordinate centroida stavbe v D96/TM koordinatnem sistemu),
  - <CENTROIDI\_GML> (koordinate centroida stavbe v D48/GK koordinatnem sistemu),

- <KST\_XML> (podatki o stavbi),
- <KDS\_XML> (podatki o delu stavbe),
- <KZK\_XML> (podatki o parcelah pod stavbo),
- <KPR\_XML> (podatki o prostorih, ki pripadajo delu stavbe),
- <KLS\_XML> (podatki o lastnikih delov stavb).

Vsi podatki, ki so vneseni za stavbo v obdelavi, se zapišejo v zgoraj navedene datoteke. Ime XML datoteke je sestavljeno iz šifre katastrske občine in številke stavbe, katere podatki so v izmenjalnih datotekah ter končnice.

Primer:

172701066.XML

Razlaga primera:

1727 – šifra katastrske občine (z vodilnimi ničlami)

01066 – številka stavbe v okviru katastrske občine (z vodilnimi ničlami)

XML – končnica datoteke je vedno XML

### 7.1.1 Podatki tlorisa stavbe v D96/TM - <TLORISO\_ETRS\_GML> in v D48/GK - <TLORIS\_GML> koordinatnem sistemu

V tem zapisu se izpišejo vse koordinate tlorisa objekta v D96/TM in D48/GK koordinatnem sistemu.

Primer zapisa XML tlorisa stavbe v D96/TM koordinatnem sistemu:

```
<TLORISI_ETRS_GML>  
<gml:featureMember>  
<gurs:GU_REPSTAVBE.API_STAVBE_WFS.TLORIS_ETRS fid="">  
<gurs:SID>31535730</gurs:SID>  
<gurs:GEOMETRY>  
<gml:Polygon srsName="http://www.opengis.net/gml/srs/epsg.xml#0">  
<gml:outerBoundaryIs>  
<gml:LinearRing>
```

```
<gml:coordinates decimal="." cs="," ts="">462302.77,101331.49 462259.43,101337.74
462253.61,101425.62 462257.60,101425.89 462257.87,101421.94 462297.35,101415.21
462298.37,101396.77 462297.99,101396.74 462302.77,101331.49</gml:coordinates>
</gml:LinearRing>
</gml:outerBoundaryIs>
</gml:Polygon>
</gurs:GEOMETRY>
</gurs:GU_REPSTAVBE.API_STAVBE_WFS.TLORIS_ETRS>
</gml:featureMember>
</TLORISI_ETRS_GML>
```

Primer zapisa XML tlorisa stavbe v D48/GK koordinatnem sistemu:

```
<TLORISI_GML>
<gml:featureMember>
<gurs:GU_REPSTAVBE.API_STAVBE_WFS.TLORIS fid="">
<gurs:SID>31535730</gurs:SID>
<gurs:GEOMETRY>
<gml:Polygon srsName="http://www.opengis.net/gml/srs/epsg.xml#0">
<gml:outerBoundaryIs>
<gml:LinearRing>
<gml:coordinates decimal="." cs="," ts="">462673.79,100845.01 462630.45,100851.26
462624.63,100939.14 462628.62,100939.41 462628.89,100935.46 462668.37,100928.73
462669.39,100910.29 462669.01,100910.26 462673.79,100845.01</gml:coordinates>
</gml:LinearRing>
</gml:outerBoundaryIs>
</gml:Polygon>
</gurs:GEOMETRY>
</gurs:GU_REPSTAVBE.API_STAVBE_WFS.TLORIS>
</gml:featureMember>
</TLORISI_GML>
```

### 7.1.2 Podatki o centroidu stavbe v D96/TM - <TLORISO\_ETRS\_GML> in v D48/GK - <TLORIS\_GML> koordinatnem sistemu

Zapis prikazuje koordinate centroida stavbe v D96/TM in D48/GK koordinatnem sistemu.

Primer zapisa XML podatkov centroida stavbe v D96/TM koordinatnem sistemu:

```
<CENTROIDI_ETRS_GML>
<gml:featureMember>
<gurs:GU_REPSTAVBE.API_STAVBE_WFS.CENTROID_ETRS fid="">
```

```
<gurs:SID>31535730</gurs:SID>  
<gurs:GEOMETRY>  
<gml:Point srsName="http://www.opengis.net/gml/srs/epsg.xml#0">  
<gml:coordinates decimal="." cs="," ts=" ">462282.93,101383.76</gml:coordinates>  
</gml:Point>  
</gurs:GEOMETRY>  
</gurs:GU_REPSTAVBE.API_STAVBE_WFS.CENTROID_ETRS>  
</gml:featureMember>  
</CENTROIDI_ETRS_GML>
```

Primer zapisa XML podatkov centroida stavbe v D48/GK koordinatnem sistemu:

```
<CENTROIDI_GML>  
<gml:featureMember>  
<gurs:GU_REPSTAVBE.API_STAVBE_WFS.CENTROID fid="">  
<gurs:SID>31535730</gurs:SID>  
<gurs:GEOMETRY>  
<gml:Point srsName="http://www.opengis.net/gml/srs/epsg.xml#0">  
<gml:coordinates decimal="." cs="," ts=" ">462653.95,100897.27</gml:coordinates>  
</gml:Point>  
</gurs:GEOMETRY>  
</gurs:GU_REPSTAVBE.API_STAVBE_WFS.CENTROID>  
</gml:featureMember>  
</CENTROIDI_GML>
```

### 7.1.3 Podatki o stavbi - <KST\_XML>

Znotraj te označbe so podatki o ID stavbe, šifra katastrske občine, višine stavbe, število etaž, pritlična etaža, dejanska raba stavbe, podatek o naselju, datum obdelave, status stavbe.

V preglednici so predstavljena posamezna polja v <KST\_XML>, v katerih so podatki o stavbi, ki so vneseni v program.

Preglednica 8: &lt;KST\_XML&gt;

Ime in opis polja	Obvezen podatek	Opomba	Primer
<b>STA_SID</b> (identifikator stavbe)	•	Za nove stavbe se določi ID stavbe znotraj izmenjevalne datoteke Za stavbe, ki že obstajajo v bazi katastra stavb, se prevzame ID stavbe iz baze	<b>31535730</b>
<b>SIF_KO</b> (šifra KOO)	•	Podatek se pridobi iz šifranta Geodetske uprave	<b>1727</b>
<b>STST</b> (številka stavbe)	•	Številka stavbe znotraj k. o. (prevzem iz rezervacije ali že evidentirane)	<b>1066</b>
<b>H1</b> (najnižja višina)	•	Merjen podatek	<b>281.55</b>
<b>H2</b> (najvišja višina)	•	Merjen podatek	<b>318.85</b>
<b>H3</b> (karakteristična višina)	•	Merjen podatek	<b>290.35</b>
<b>ST_ETAZ</b> (število etaž)	•	Skupno število vseh etaž v stavbi	<b>11</b>
<b>PR_ETAZA</b> (pritlična etaža)	•	Vhod v stavbo	<b>4</b>
<b>DR_SIF</b> (dejanska raba stavbe)	•	Predstavlja pretežno dejansko rabo stavbe	<b>1122104</b>
<b>NA_MID</b> (MID naselja)		Obvezen podatek o naselju, kjer ni naslova stavbe	<b>10110084</b>
<b>DAT_ZAJ</b> (datum zajema)	•	Datum zajema v obliki DD.MM.YYYY	<b>4.2.2008</b>
<b>OPOMBA</b> (opomba)		Če ni opombe, je prazen prostor	
<b>STATUS</b> (status spremembe)	•	N, B, S, D	<b>S</b>

Primer zapisa XML podatkov o stavbi:

```

<KST_XML>
<gml:featureMember>
<gurs:GU_REPSTAVBE.API_ST_WFS_NOV.NOV_KST fid="">
<gurs:STA_SID>31535730</gurs:STA_SID>
<gurs:SIF_KO>1727</gurs:SIF_KO>
<gurs:STST>1066</gurs:STST>
<gurs:H1>281.55</gurs:H1>
<gurs:H2>318.85</gurs:H2>
<gurs:H3>290.35</gurs:H3>
<gurs:ST_ETAZ>11</gurs:ST_ETAZ>
<gurs:PR_ETAZA>4</gurs:PR_ETAZA>

```

```
<gurs:DR_SIF>1122104</gurs:DR_SIF>  
<gurs:NA_MID>10110084</gurs:NA_MID>  
<gurs:DAT_ZAJ>4.2.2008</gurs:DAT_ZAJ>  
<gurs:OPOMBA />  
<gurs:STATUS>S</gurs:STATUS>  
</gurs:GU_REPSTAVBE.API_ST_WFS_NOV.NOV_KST>  
</gml:featureMember>  
</KST_XML>
```

#### 7.1.4 Podatki o delih stavbe - <KDS\_XML>

Znotraj te označbe so podatki o delih stavbe.

Primer zapisa XML podatkov o delih stavbe:

```
<KDS_XML>  
<gml:featureMember>  
<gurs:GU_REPSTAVBE.API_ST_WFS_NOV.NOV_KDS fid="">  
<gurs:STA_SID>31535730</gurs:STA_SID>  
<gurs:DST_SID>31535737</gurs:DST_SID>  
<gurs:STDST>7</gurs:STDST>  
<gurs:STSTAN>7</gurs:STSTAN>  
<gurs:POV_NE>70.75</gurs:POV_NE>  
<gurs:POV_UP>65.65</gurs:POV_UP>  
<gurs:DR_SIF>1122104</gurs:DR_SIF>  
<gurs:HS_MID>24150143</gurs:HS_MID>  
<gurs:ETAZA>6</gurs:ETAZA>  
<gurs:ZKVL />  
<gurs:OPOMBA />  
<gurs:STATUS>S</gurs:STATUS>  
</gurs:GU_REPSTAVBE.API_ST_WFS_NOV.NOV_KDS>  
</gml:featureMember>  
<KDS_XML>
```

V preglednici so predstavljena posamezna polja v <KDS\_XML>, v katerih so podatki o delih stavbe, ki so vneseni v program.



Preglednica 9: &lt;KDS\_XML&gt;

Ime in opis polja	Obvezen podatek	Opomba	Primer
<b>STA_SID</b> (identifikator stavbe)	•	Za nove stavbe se določi ID stavbe znotraj izmenjevalne datoteke Za stavbe, ki že obstajajo v bazi katastra stavb, se prevzame ID stavbe iz baze	<b>31535730</b>
<b>DST_SID</b> (identifikator dela stavbe)	•	Za nove dele stavbe se določi ID stavbe znotraj izmenjevalne datoteke Za dele stavbe, ki že obstajajo v bazi katastra stavb, se prevzame ID dela stavbe iz baze	<b>31535737</b>
<b>STDST</b> (številka dela stavbe)	•	Številka dela stavbe znotraj stavbe	<b>7</b>
<b>STSTAN</b> (številka stanovanja)		Obvezno pri stanovanjski ali poslovni rabi prostora	<b>7</b>
<b>POV_NE</b> (površina dela stavbe)	•	Podatek o neto tlorisni površini	<b>70.75</b>
<b>POV_UP</b> (uporabna površina dela stavbe)	•	Podatek o uporabni površini	<b>65.65</b>
<b>DR_SIF</b> (dejanska raba)	•	Dejanska raba dela stavbe	<b>1122104</b>
<b>HS_MID</b> (naslov stavbe)		Enolični ID hišne številke, obvezen podatek za stavbe, ki imajo naslov	<b>24150143</b>
<b>ETAZA</b> (številka etaže)	•	Številka etaže, kjer se del stavbe nahaja	<b>6</b>
<b>ZKVL</b> (zemljiškknjižni vložek)		Obvezni podatek samo, ko je lastnik dela stavbe vpisan v zemljiško knjigo	
<b>OPOMBA</b> (opomba)		Če ni opombe, je prazen prostor	
<b>STATUS</b> (status spremembe)	•	N, B, S, D	<b>S</b>

### 7.1.5 Podatki o povezavi stavbe z zemljiškim katastrom - <KZK\_XML>

Znotraj te označbe so podatki o povezavi stavbe z zemljiškim katastrom. Iz zapisa je razvidna parcelna številka, na kateri stavba leži ter povezava stavbe z zemljiščem.

V preglednici so predstavljena posamezna polja v <KZK\_XML>, v katerih so podatki o parcelni številki, na kateri stavba stoji oziroma je z njo povezana.

Preglednica 10: <KZK\_XML>

Ime in opis polja	Obvezen podatek	Opomba	Primer
<b>STA_SID</b> (identifikator stavbe)	•	Za nove stavbe se določi ID stavbe znotraj izmenjevalne datoteke Za stavbe, ki že obstajajo v bazi katastra stavb, se prevzame ID stavbe iz baze	<b>31535730</b>
<b>SIF_KO</b> (šifra katastrske občine)	•	Podatek se pridobi iz šifranta Geodetske uprave	<b>1727</b>
<b>VRP</b> (vrsta parcele)	•	Podatek i z zemljiškega katastra: 0 – zemljiška parcela 1 – stavbna parcela	<b>0</b>
<b>STEV</b> (števec parcelne številke)	•	Številka parcelne številke	<b>217</b>
<b>PODD</b> (poddelilka parcelne številke)	•	Če parcelna št. nima poddelilke se vpiše 0	<b>3</b>
<b>TIP_ZK</b> (vrsta povezave stavbe z navedeno parcelo)	•	1 – na površju 2 – pod površjem 3 – nad površjem	<b>1</b>
<b>OPOMBA</b>		Opombo je potrebno navesti, kadar je TIP_ZK 2 ali 3	
<b>STATUS</b> (status spremembe)	•	N, B, S, D	<b>N</b>

Primer zapisa XML podatkov o parcelni številki:

<KZK\_XML>

<gml:featureMember>

<gurs:GU\_REPSTAVBE.API\_ST\_WFS\_NOV.NOV\_KZK fid="">

```

<gurs:STA_SID>31535730</gurs:STA_SID>
<gurs:SIF_KO>1727</gurs:SIF_KO>
<gurs:VRP>0</gurs:VRP>
<gurs:STEV>217</gurs:STEV>
<gurs:PODD>3</gurs:PODD>
<gurs:TIP_ZK>1</gurs:TIP_ZK>
<gurs:OPOMBA />
<gurs:STATUS>N</gurs:STATUS>
</gurs:GU_REPSTAVBE.API_ST_WFS_NOV.NOV_KZK>
</gml:featureMember>
</KZK_XML>

```

### 7.1.6 Podatki o prostorih v delu stavbe po namenu uporabe <KPR\_XML>

Znotraj te označbe so podatki o prostorih namenske rabe v delu stavbe. V preglednici so predstavljena posamezna polja v <KPR\_XML>, v katerih so podatki o prostorih namenske rabe.

Preglednica 11: <KPR\_XML>

Ime in opis polja	Obvezen podatek	Opomba	Primer
<b>DST_SID</b> (identifikator dela stavbe)	•	Za nove stavbe se določi ID stavbe znotraj izmenjevalne datoteke Za stavbe, ki že obstajajo v bazi katastra stavb, se prevzame ID stavbe iz baze	<b>31535737</b>
<b>NAM_SIF</b> (šifra namena uporabe pripadajočih prostorov)	•	1 – odprta terasa 2 – zaprta terasa 3 – odprt balkon 4 – zaprt balkon 5 – odprta loža 6 – zaprta loža 7 – garaža 8 – drvarnica 9 – kurilnica 10 – klet, shramba 11 – sušilnica, pralnica	<b>6</b>
<b>POV_NE</b> (površina prostorov glede na namen uporabe)	•	Površina pripadajočih prostorov z istim namenom v okviru dela stavbe	<b>5.10</b>
<b>STATUS</b> (status spremembe)	•	N, B, S, D	<b>D</b>

Primer zapisa XML podatkov o prostorih namenske rabe:

```
<KPR_XML>
<gml:featureMember>
<gurs:GU_REPSTAVBE.API_ST_WFS_NOV.NOV_KPR fid="">
<gurs:DST_SID>31535737</gurs:DST_SID>
<gurs:NAM_SIF>6</gurs:NAM_SIF>
<gurs:POV_NE>5.10</gurs:POV_NE>
<gurs:STATUS>D</gurs:STATUS>
</gurs:GU_REPSTAVBE.API_ST_WFS_NOV.NOV_KPR>
</gml:featureMember>
</KPR_XML>
```

### 7.1.7 Podatki o lastnikih delov stavb - <KLS\_XML>

Znotraj te označbe se nahajajo podatki o lastnikih delov stavb.

V preglednici so predstavljena posamezna polja v <KLS\_XML>, v katerih so podatki o lastnikih stavbe.

Preglednica 12: <KLS\_XML>

Ime in opis polja	Obvezen podatek	Opomba	Primer
<b>DST_SID</b> (identifikator dela stavbe)	•	Za nove dele stavbe se določi ID stavbe znotraj izmenjevalne datoteke Za dele stavbe, ki že obstajajo v bazi katastra stavb, se prevzame ID dela stavbe iz baze	<b>31535731</b>
<b>EMSO</b> (enotna matična številka občana)	•	Enotna matična številka občana ali matična številka firme	<b>1192213</b>
<b>OPOMBA</b>		Opis lastništva	<b>MONS d.o.o., 1000 LJUBLJANA, ZALOŠKA CESTA 1</b>
<b>STATUS</b>	•	N, B, S, D	<b>D</b>

Primer zapisa XML podatkov o lastnikih:

```
<KLS_XML>
<gml:featureMember>
<gurs:GU_REPSTAVBE.API_ST_WFS_NOV.NOV_KLS fid="">
<gurs:DST_SID>31535731</gurs:DST_SID>
<gurs:EMSO>1192213</gurs:EMSO>
<gurs:OPOMBA>MONS d.o.o.,1000 LJUBLJANA,ZALOŠKA CESTA 1</gurs:OPOMBA>
<gurs:STATUS>D</gurs:STATUS>
</gurs:GU_REPSTAVBE.API_ST_WFS_NOV.NOV_KLS>
</gml:featureMember>
</KLS_XML>
```

## 7.2 Format grafičnih prikazov iz obrazcev za vpis v kataster stavb

Vse grafične prikaze oziroma prikaze obeh prerezov in tlorisov etaž se oddaja na geodetsko upravo kot rastrske slike v TIFF formatu. Vsebina grafičnih prikazov mora biti enaka, kot je v analognem elaboratu. Vsak grafični prikaz mora biti pravilno poimenovan zaradi vsebine risbe in branja v programu GEOS7.

### 1. Tloris stavbe v M 1:500, 1:200, 1:1000 (obrazec K-2)

Ime datoteke: aaaabbbbK2-1.tiff

Primer:

172701066K2-1.TIF

### 2. Navpični prerez stavbe (obrazec K-2)

Ime datoteke: aaaabbbbK2-2.tiff

Primer:

172701066K2-2.TIF

### 3. Načrt stavbe (obrazec K-3N)

Ime datoteke: aaaabbbbK3-c

Primer:

172701066K3-1.TIF - prikaz 1. etaže

172701066K3-2.TIF - prikaz 2. etaže  
172701066K3-3.TIF - prikaz 3. etaže  
172701066K3-4.TIF - prikaz 4. etaže  
172701066K3-5.TIF - prikaz 5. etaže  
172701066K3-6.TIF - prikaz 6. etaže  
172701066K3-7.TIF - prikaz 7. etaže  
172701066K3-8.TIF - prikaz 8. etaže  
172701066K3-9.TIF - prikaz 9. etaže  
172701066K3-10.TIF - prikaz 10. etaže  
172701066K3-11.TIF - prikaz 11. etaže  
172701066K3-12.TIF - značilni prerez stavbe

#### 4. Načrt dela stavbe (obrazec K-4)

Ime datoteke: aaaabbbbK4-ddd.tif – če je načrt stavbe izdelan za vsak del stavbe posebej  
aaaabbbbK4-ee.tif – če je načrt izdelan po etažah

Pomen imen datotek:

aaaa – šifra katastrske občine

bbbb – številka stavbe v okviru katastrske občine

c – številka slike

ddd – številka dela stavbe v okviru stavbe

ee – številka etaže

Grafični prikazi se zapišejo v vrstico indeksne datoteke z imenom INDEX.TXT. Ime indeksne datoteke sestavlja šifra katastrske občine in številka stavbe, npr.: 172701066\_index.txt.

**Preglednica 13: Vsebina indeksne datoteke z atributi**

Ime atributa	Dolžina zapisa	Opis
KO	4	Šifra katastrske občine
STST	5	Številka stavbe
STDST	3	Številka dela stavbe
ETAŽA	2	Številka etaže
IDPOS	10	Številka postopka (izvajalec pusti prazno)
DAT_ZAJ	8	Datum zajema (LLLLMMDD)
IME	19	Ime datoteke

**Primer:**

17270106600000 20080204172701066K2-1.tif  
 17270106600000 20080204172701066K2-2.tif  
 17270106600001 20080204172701066K3-1.tif  
 17270106600002 20080204172701066K3-2.tif  
 17270106600003 20080204172701066K3-3.tif  
 17270106600004 20080204172701066K3-4.tif  
 17270106600005 20080204172701066K3-5.tif  
 17270106600006 20080204172701066K3-6.tif  
 17270106600007 20080204172701066K3-7.tif  
 17270106600008 20080204172701066K3-8.tif  
 17270106600009 20080204172701066K3-9.tif  
 17270106600010 20080204172701066K3-10.tif  
 17270106600011 20080204172701066K3-11.tif  
 17270106600000 20080204172701066K3-12.tif

## 8 ZAKLJUČEK

S popisom nepremičnin, ki se je izvajal v letu 2006/07, so se pridobili določeni podatki o stavbah in delih stavb. Ti podatki, ki se sedaj pridobivajo z izpolnitvijo vprašalnika, so se pred sprejetjem Pravilnika KS zbirali v evidenci katastra stavb. S sprejetjem ZEN-a in Pravilnika KS so nastale spremembe pri evidentiranju nepremičnin. Zato se je tudi spremenila struktura podatkov, ki se zajemajo v evidenci katastra stavb. Na podlagi izdelanega elaborata vpis stavbe v kataster stavb, ki ga izdelata geodetsko podjetje se izvede upravni postopek vpis stavbe v kataster stavb.

Poglavitne spremembe, ki so nastale pri izdelavi elaborata po uveljavitvi ZEN-a:

- določitev TM koordinat tlorisa stavbe,
- določitev neto površine,
- določitev uporabne površine,
- določitev površin prostorov, ki imajo namensko rabo,
- zapis digitalnih podatkov v XML datoteko,
- izpolnitev vprašalnika.

Elaborat vpis stavbe v kataster stavb se izdelata s programom GEOS7, modul STAVBE2. Program ohranja prvotno zasnovo uporabe, vendar se je prilagodil novim potrebam vnašanja podatkov o stavbi in delov stavb, katere določa zakon, kar je tudi predstavljeno v diplomski nalogi. V modulu STAVBE2 pogrešam izračun oziroma podatek o neto površini celotne stavbe, ne samo prikaz površin po posameznih delih stavbe. Celotna neto površina stavbe je razvidna le pri izdelavi elaborata v Word obliki in v XML zapisu.

Geodetska uprava zahteva, da so točke tlorisa stavbe v katastru stavb prav tako kot v zemljiškem katastru podane v D96/TM koordinatnem sistemu. Program omogoča transformacijo točk iz enega v drug koordinatni sistem in omogoča avtomatski izpis TM koordinat točk tlorisa stavbe v obrazcu K-2. V XML datoteki pa so zapisane koordinate točk tlorisa stavbe v obeh koordinatnih sistemih.



Ob upoštevanju 13. člena Pravilnika KS, ki določa, da morajo biti koordinate točk tlorisa izražene v državnem koordinatnem sistemu, pa se navodilo geodetske uprave izjalovi. Veljavni koordinatni sistem v Republiki Sloveniji je še vedno koordinatni sistem D48/GK.

Z evidentiranjem stavbe v evidenco katastra stavb je potrebno v primerih, kjer ni evidentirano zemljišče pod stavbo, v zemljiškem katastru izvesti še storitev določitev zemljišča pod stavbo. V primeru stavbe z enim delom in enim lastnikom omogoča zakon storitev evidentiranje stavbe, kar pomeni izdelavo elaborata vpis stavbe v kataster stavb in vpis zemljišča pod stavbo v zemljiški kataster hkrati. S tem naj bi se prihranil čas evidentiranja nepremičnin in pa tudi stroški izdelave elaboratov.

ZEN dopušča evidentiranje stavbe v kataster stavb, ki stoji na dveh ali več parcelah različnih lastnikov. Problem se pojavi pri vpisu lastništev v zemljiško knjigo. V tem primeru je potrebno prvotno urediti lastništva na parcelah, kar pomeni da so na parcelah na katerih stoji stavba vpisani isti lastniki. Nato se lahko izvede združitev parcel. Združitev parcel je oblikovanje ene parcele iz dveh ali več parcel, ki imajo enako pravno stanje glede lastninske pravice (ZEN, 2 ods. 47. člena). Pri naročilu storitve vpis stavbe v kataster stavb, ko stavba stoji na dveh ali več parcelah različnih lastnikov, je naloga geodeta, da stranko pravilno usmeri oziroma informira tako, da bo stranki omogočen vpis lastništev v zemljiško knjigo brez težav.

Med opravljanem praktičnega dela na področju katastra stavb in med pisanjem diplomske naloge sem prišla do spoznanja, da se zakon in praktično delo oziroma izvajanje storitev med seboj dostikrat križajo. Predvsem mislim, da so v ZEN-u določeni členi oziroma pojmi, ki se nanašajo na kataster stavb obrazloženi zelo posplošeno. Veliko boljše bi bilo, da se pri pisanju zakonov upošteva mnenja izkušenih geodetov, ki opravljajo geodetske storitve.

## **VIRI**

### **UPORABLJENI VIRI**

#### **Zakoni in predpisi:**

Zakon o evidentiranju nepremičnin – ZEN. Uradni list RS št. 47/2006 in 65/2007 - Odločba US, 2. člen: 47.

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

Pravilnik o urejanju mej ter spreminjanju in evidentiranju podatkov v zemljiškem katastru. Uradni list RS, št. 8/2007 in 26/2007: 8.

Pravilnik o vpisih v kataster stavb. Uradni list RS, št. 22/2007: 22.

Stanovanjski zakon – SZ - 1. Uradni list RS, št. 69/2003, 18/2004: 69.

Zakon o zemljiški knjigi – ZZK – 1. Uradni list RS, št. 58/2003: 58.

Uredba o označevanju stanovanj in poslovnih prostorov. Uradni list RS, št. 63/2006: 63.

#### **Strokovne publikacije in učbeniki:**

Ferlan, M. 2003. Evidentiranje nepremičnin. Ljubljana, Inženirska zbornica Slovenije: str. 36 – 49.

Mozetič, B., Pogorelnik, E., Osvald, L. Š., Berden, B. 2008. Kataster stavb za projektante. Ljubljana, Izobraževalno središče za geomatiko: 38 str.

Pogorelnik, E. 2006. ZEN – KATASTER STAVB, Ljubljana, geodetska uprava RS: 18 str.

Berden, B., Mitrovič, D., Pogorelnik, E. 2006. Zakon o evidentiranju nepremičnin in zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin. Geodetski vestnik, letnik 50, št. 2: str 300 – 309.

Novšak, R., Osvald, L. Š., 2007. Kataster stavb, Ljubljana, Izobraževalno središče za geomatiko.

Brumec, M., 2008. Geodetske storitve v D96/TM, Poljče, Inženirska zbornica Slovenije.

Mozetič, B., 2008 Operativno izvajanje izmer v novem koordinatnem sistemu za geodetske storitve, Poljče, Inženirska zbornica Slovenije.

#### **Spletne strani:**

#### E – uprava:

<http://e-uprava.gov.si/e-uprava/dogodkiPrebivalci.euprava?zdid=1385&sid=1136> (25.2.2008)

<http://e-uprava.gov.si/e-uprava/dogodkiPrebivalci.euprava?sid=1168&zdid=1385> (22. 9. 2008)

#### GURS:

<http://www.gu.gov.si/fileadmin/gu.gov.si/pageuploads/novice/1.pdf> (22. 5. 2008)

[http://www.gu.gov.si/si/zakonodaja\\_in\\_dokumenti/](http://www.gu.gov.si/si/zakonodaja_in_dokumenti/) (11. 8. 2008)

[http://www.gu.gov.si/si/delovnapodrocja\\_gu/projekti\\_gu/nov\\_drzavni\\_koordinatni\\_sistem/](http://www.gu.gov.si/si/delovnapodrocja_gu/projekti_gu/nov_drzavni_koordinatni_sistem/) (11. 9. 2008)

[http://www.gu.gov.si/fileadmin/gu.gov.si/pageuploads/ogs/Navodila\\_GPS\\_v\\_ZK.pdf](http://www.gu.gov.si/fileadmin/gu.gov.si/pageuploads/ogs/Navodila_GPS_v_ZK.pdf) (18. 9. 2008)

[http://www.gu.gov.si/fileadmin/gu.gov.si/pageuploads/Veljavni\\_predpisi/ZEN/tehn\\_specifikacije\\_skica.PDF](http://www.gu.gov.si/fileadmin/gu.gov.si/pageuploads/Veljavni_predpisi/ZEN/tehn_specifikacije_skica.PDF) (13. 5. 2008)

[http://www.gu.gov.si/si/gradiva\\_in\\_izobrazevanje/seminar\\_zakon\\_o\\_evidentiranju\\_nepremicnin/](http://www.gu.gov.si/si/gradiva_in_izobrazevanje/seminar_zakon_o_evidentiranju_nepremicnin/) (10.7.2008)

[http://www.gu.gov.si/si/gradiva\\_in\\_izobrazevanje/permanentno\\_izobrazevanje/](http://www.gu.gov.si/si/gradiva_in_izobrazevanje/permanentno_izobrazevanje/) (4. 11. 2008)

#### SLONEP:

<http://www.slonep.net/subareas.html?lev0=1&lev1=7&lang=&lev2=25&lev3=2747> (19.9.2008)

#### LGB d.o.o.:

<http://www.lgb.si/> (7. 11. 2008)

<http://www.lgb.si/predpisi.htm> (7. 11. 2008)

<http://miranov.net/lgbforum/> (7. 11. 2008)

#### WIKIPEDIJA:

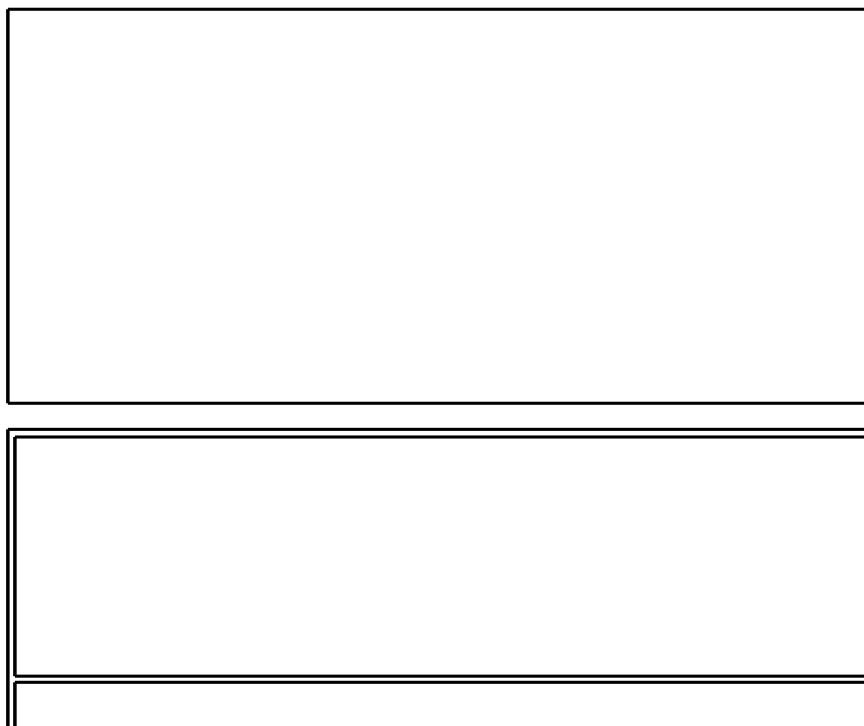
[http://sl.wikipedia.org/wiki/Zemlji%C5%A1ka\\_knjiga](http://sl.wikipedia.org/wiki/Zemlji%C5%A1ka_knjiga) (19. 9. 2008)

#### ZEIA d. o. o.:

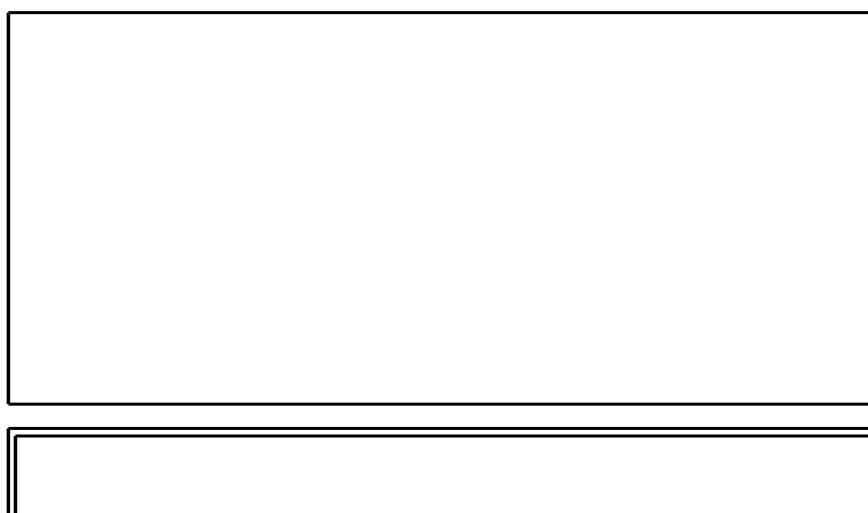
<http://www.zeia.si/>

## **PRILOGE**

### **PRILOGA A: Skica**



## **PRILOGA B: Prikaz sprememb**



## **PRILOGA C: Izračun površin**

### **STANJE PRED SPREMEMBO**

<u>ŠtPL</u>	<u>Št.ZKV</u>	<u>Parcela</u>	<u>Vrsta rabe</u>	<u>Razred</u>	<u>Površina m2</u>
400	00400	217/3	Dvorišče	-	3716
Skupaj:					3716

### **STANJE PO SPREMEMBI**

<u>ŠtPL</u>	<u>Št.ZKV</u>	<u>Parcela</u>	<u>Vrsta rabe</u>	<u>Razred</u>	<u>Površina m2</u>
400	00400	217/3	Dvorišče	-	195U
400	00400	217/3	Zemljišče pod stavbo	-	3521U
Skupaj:					3716

**Razlika: 3716 - 3716 = 0 m2**

Opomba: Površini urejenih parcel oziroma delov parcel sta izračunani iz zemljiškokatastrskih točk.

## PRILOGA D: Obrazec K-0

### Obrazec K-0

**Vrsta elaborata VPIS STAVBE V KATASTER STAVB**

Katastrska občina	<b>1727 - Poljansko predmestje</b>
Številka stavbe	<b>1727 - 1066</b>

Podjetje, ki je elaborat izdelalo

Ime in naslov podjetja	Matična številka podjetja	Žig in podpis odgovorne osebe
LGB d.o.o.	<b>5075947000</b>	

Elaborat potrjuje

Ime in priimek	Datum	Žig in podpis odgovorne osebe
Mojca Novak, dipl. univ. inž. geod.	4.2.2008	

**Ta elaborat ima 100 strani**

## PRILOGA E: Obrazec K-1

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

**Obrazec K-1**

Številka stavbe:	1727 - 1066	Datum:	4.2.2008
------------------	-------------	--------	----------

### Podatki o parcelah

Šifra katastrske občine	Ime katastrske občine	Parcela	Opis povezave stavb in parcele
1727	POLJANSKO PREDMESTJE	217/3	Stavba stoji na parceli. Zemljišče pod stavbo je evidentirano v zemljiškem katastru.

### Podatki o naslovu

Občina	Naselje	Ulica	Hišna številka	Dodatek k hišni številki
Ljubljana	Ljubljana	Kapiteljska ulica	9	
Ljubljana	Ljubljana	Barvarska steza	6	
Ljubljana	Ljubljana	Barvarska steza	4	
Ljubljana	Ljubljana	Poljanski nasip	10	
Ljubljana	Ljubljana	Barvarska steza	8	

### Podatki o upravnih aktih

Gradbeno dovoljenje  
Številka: 3515-93/2003-142  
Datum: 15. 6. 2005  
RS Upravna enota Ljubljana, Izpostava Center  
Gradnja stanovanjsko poslovnega objekta Vila Urbana

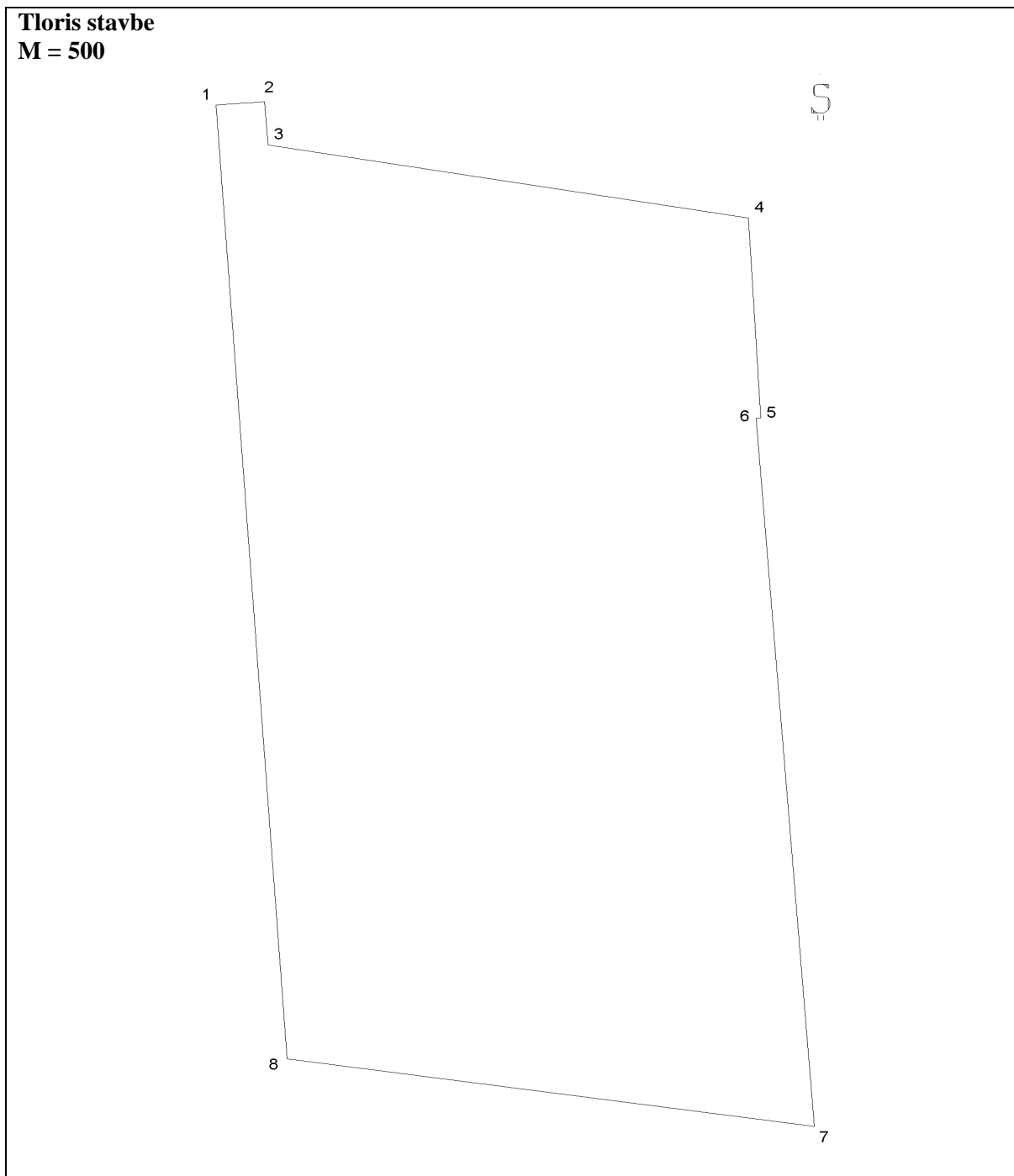


**PRILOGA F: Obrazec K-2**

**Obrazec K-2**

**Lega in oblika stavbe**

Številka stavbe:	1727 - 1066	Datum:	4.2.2008
------------------	-------------	--------	----------



## PRILOGA G: Obrazec K-2

**Lega in oblika stavbe**

**Obrazec K-2**

Številka stavbe:	1727 - 1066	Datum:	4.2.2008
------------------	-------------	--------	----------

### Koordinate točk tlorisa v metrih

Številka	E	N	Številka	E	N
1	462673.79	100845.01	5	462628.89	100935.46
2	462630.45	100851.26	6	462668.37	100928.73
3	462624.63	100939.14	7	462669.39	100910.29
4	462628.62	100939.41	8	462669.01	100910.26

### Višine stavbe nadmorska višina v metrih

<b>Višina stavbe</b>		<b>37.30</b>	Navpičen prerez stavbe:
višina najnižje točke stavbe	<b>H1</b>	281.55	
višina najvišje točke stavbe	<b>H2</b>	318.85	
karakteristična višina	<b>H3</b>	290.35	
<b>Število etaž</b>		<b>11</b>	

## PRILOGA H: Obrazec K-3N

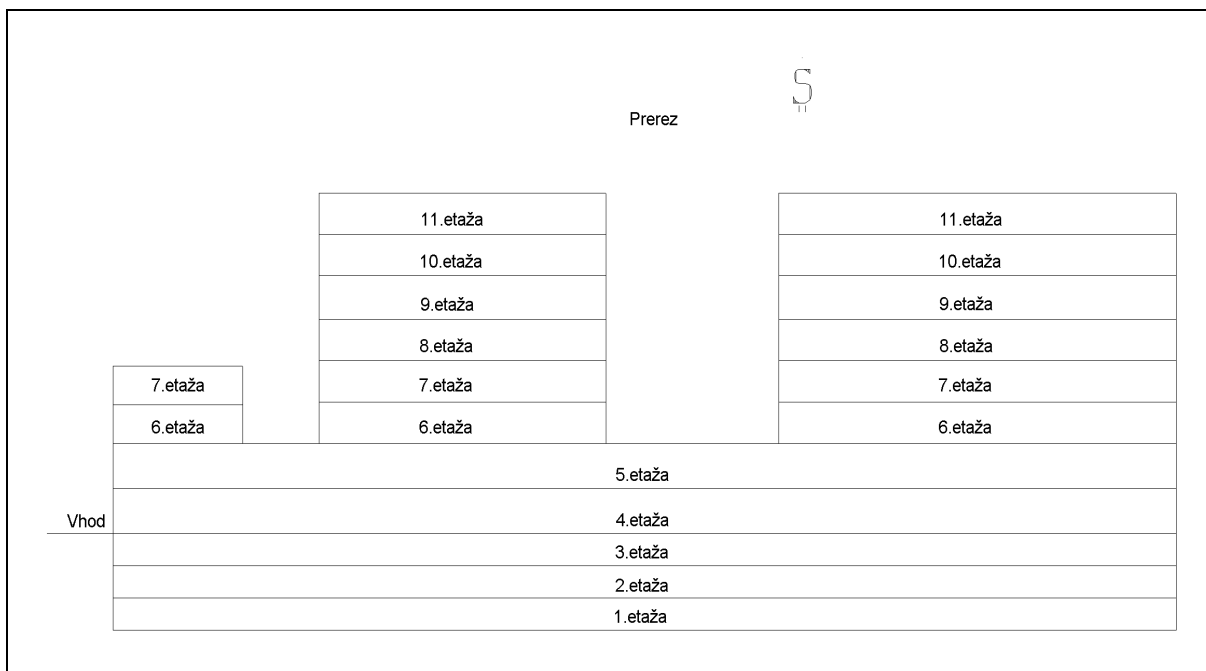
Načrt stavbe

Obrazec K-3N

Številka stavbe:	1727 - 1066	Datum:	4.2.2008
------------------	-------------	--------	----------

Značilni prerezi stavbe

M=500



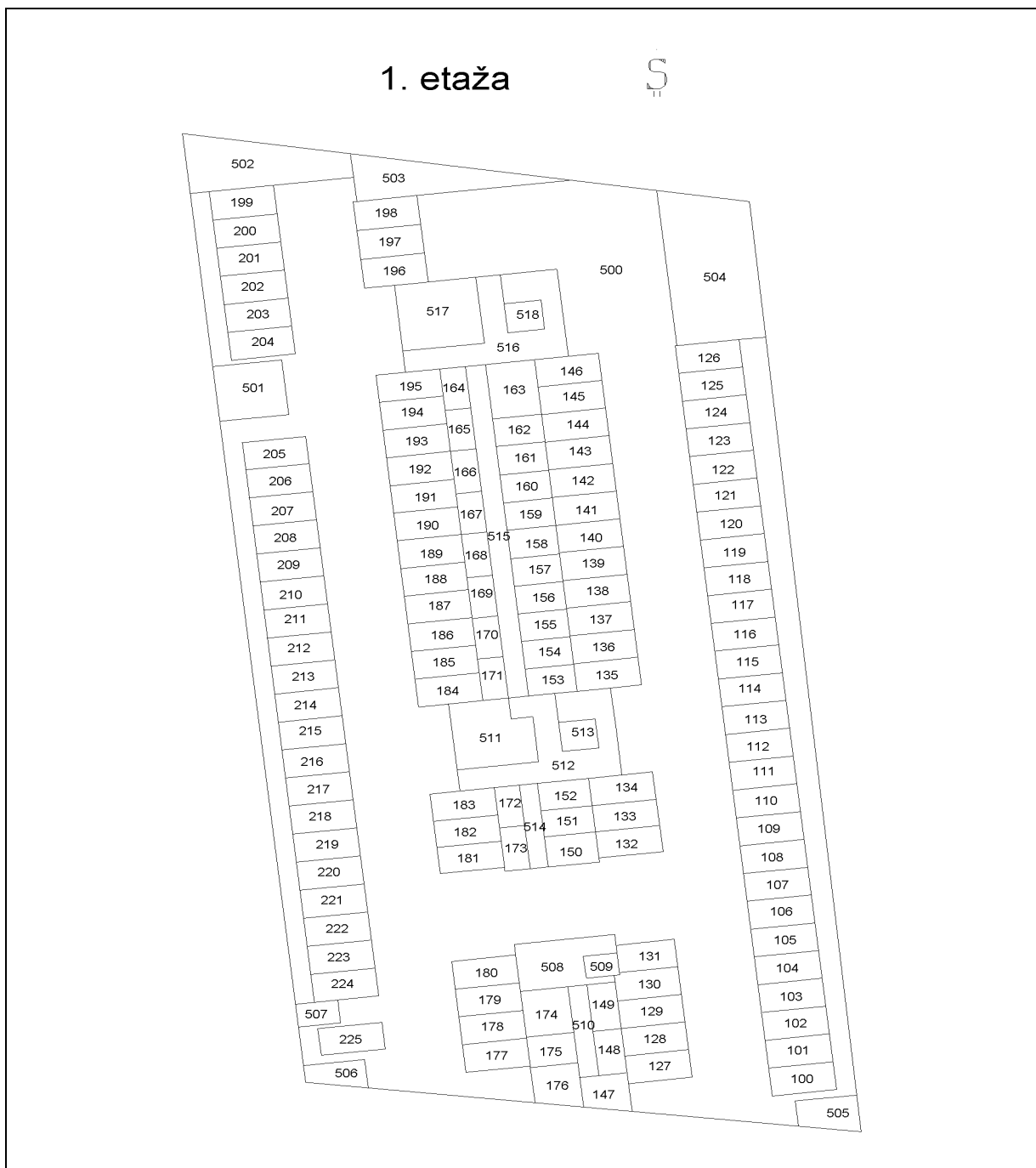
## PRILOGA I: Obrazec K-3N

Načrt stavbe

Obrazec K-3N

Številka stavbe:	1727 - 1066	Datum:	4.2.2008
------------------	-------------	--------	----------

Tlorisi delov stavbe po etažah  
M=500

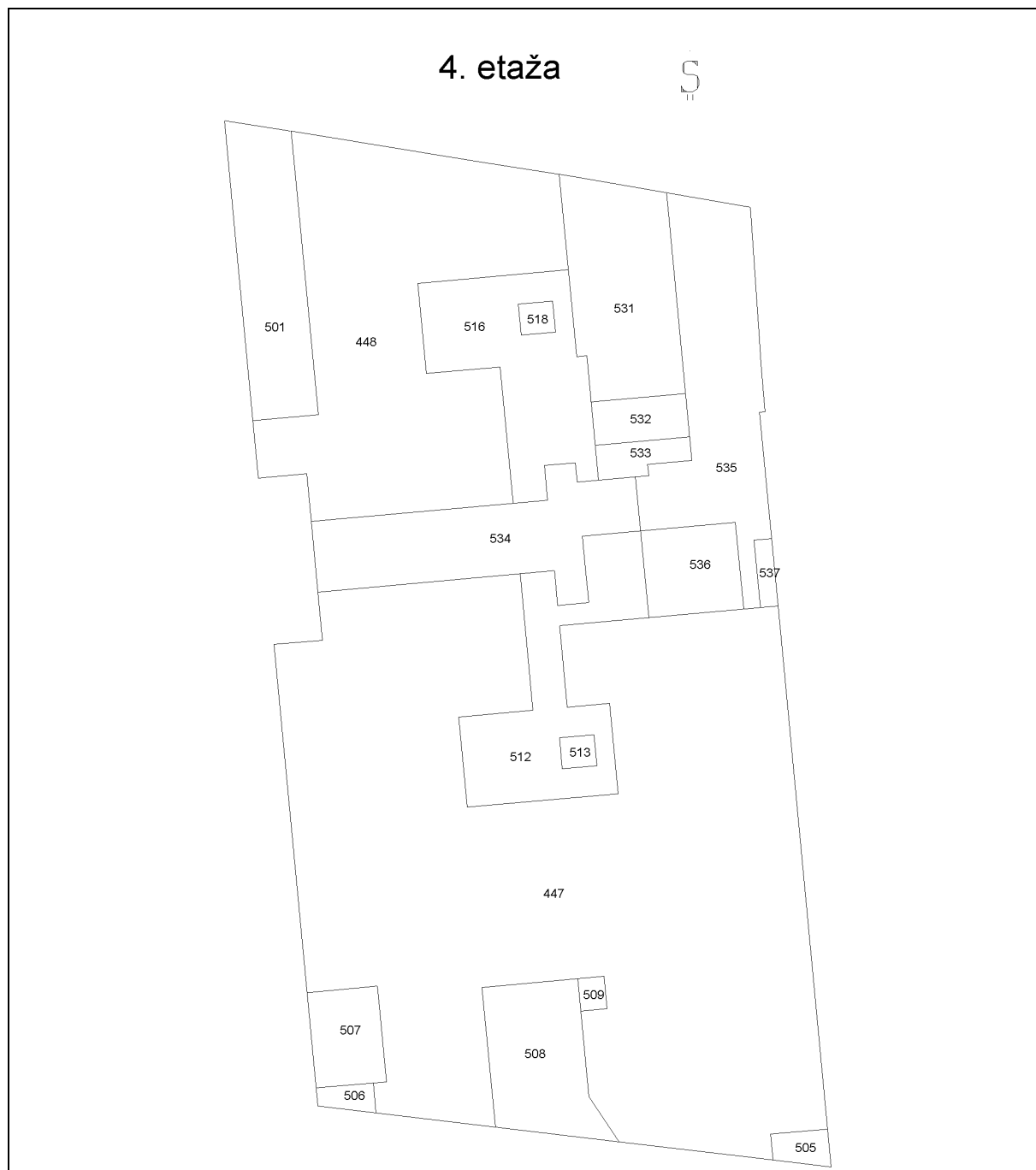


## PRILOGA J: Obrazec K-3N

Načrt stavbe

Obrazec K-3N

Številka stavbe:	1727 - 1066	Datum:	4.2.2008
------------------	-------------	--------	----------

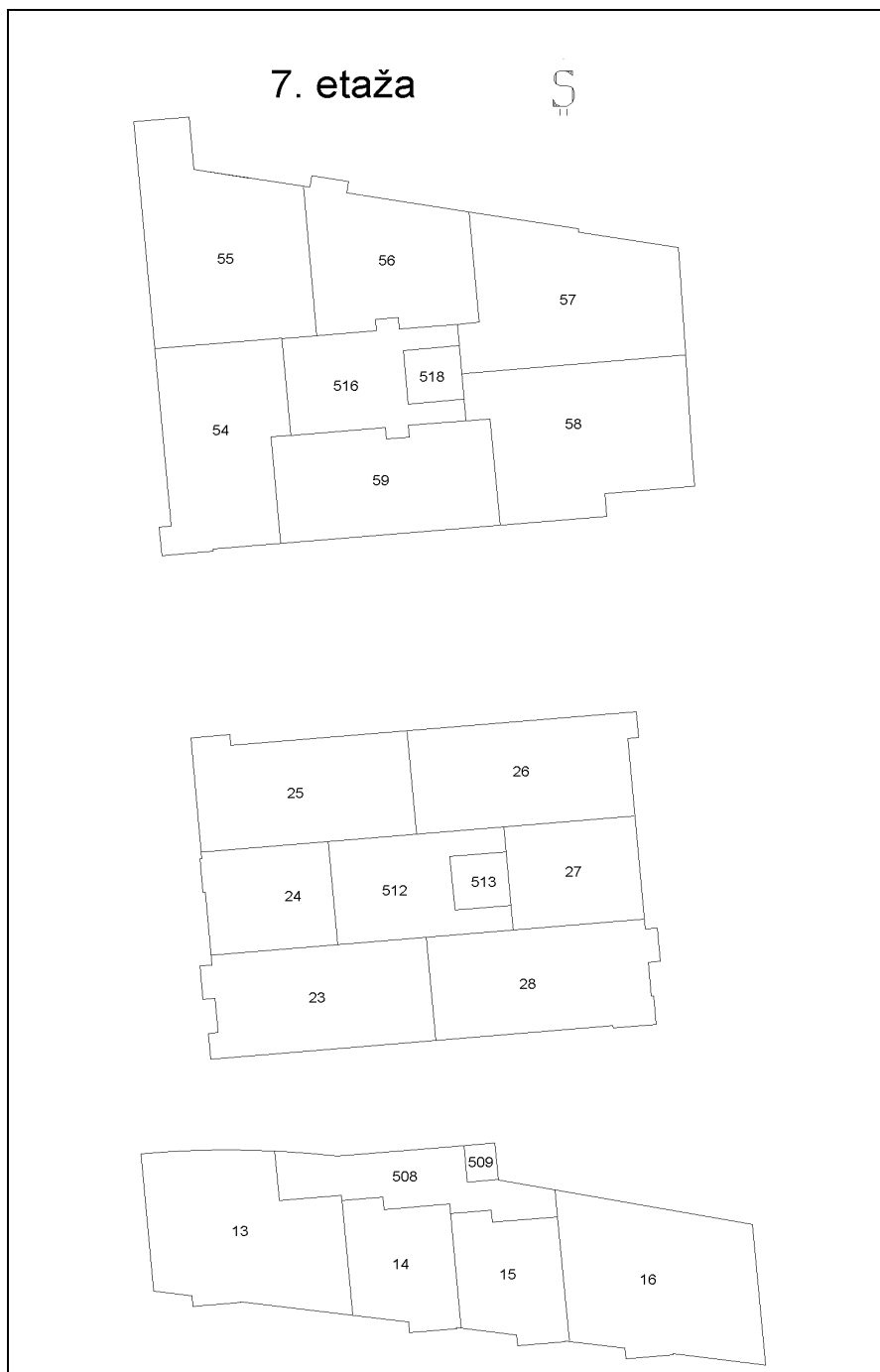


## PRILOGA K: Obrazec K-3N

Načrt stavbe

Obrazec K-3N

Številka stavbe:	1727 - 1066	Datum:	4.2.2008
------------------	-------------	--------	----------



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

Številka stavbe:	1727 - 1066	Datum:	4.2.2008
------------------	-------------	--------	----------

**Površine delov stavbe**

Površina dela stavbe = Uporabna površina dela stavbe + vsota površin prostorov glede na namen uporabe

Številka dela stavbe	Uporabna površina dela stavbe (m <sup>2</sup> )	Namen uporaba prostora	Površina prostora glede na namen uporabe (m <sup>2</sup> )	Neto tlorisna površina dela stavbe (m <sup>2</sup> )
1	68.50			68.50
2	53.15			53.15
3	57.75			57.75
4	57.55			57.55
5	56.70			56.70
6	57.95			57.95
7	65.65	6-Zaprta loža	5.10	70.75
8	50.40	6-Zaprta loža	5.00	55.40
9	55.15	6-Zaprta loža	5.00	60.15
10	54.85	6-Zaprta loža	5.00	59.85
11	54.05	6-Zaprta loža	5.00	59.05
12	58.00	3-Odprt balkon	3.20	61.20
13	121.15	6-Zaprta loža	5.00	126.15
14	55.30	6-Zaprta loža	5.00	60.30
15	55.00	6-Zaprta loža	5.00	60.00
16	125.80	6-Zaprta loža	5.00	
		3-Odprt balkon	3.20	134.00
17	105.50	1-Odprta terasa	41.70	147.20
18	59.90	1-Odprta terasa	16.75	76.65
19	105.55	1-Odprta terasa	33.45	139.00

## PRILOGA M: Obrazec K-3P

### Podatki o stavbi in delih stavbe

### Obrazec K-3P

Številka stavbe:	1727 - 1066	Datum:	4.2.2008
------------------	-------------	--------	----------

### Deli stavbe

Številka dela stavbe	Št. stanovanja ali poslovnega prostora	Površina (m <sup>2</sup> )	Dejanska raba dela stavbe	Št. etaže	Občina	Naselje	Ulica	Hišna številka, dodatek k HS
1	1	68.50	1122104 stanovanjska	5	Ig	Ig	Kapiteljska ulica	9
2	2	53.15	1122104 stanovanjska	5	Ig	Ig	Kapiteljska ulica	9
3	3	57.75	1122104 stanovanjska	5	Ig	Ig	Kapiteljska ulica	9
4	4	57.55	1122104 stanovanjska	5	Ig	Ig	Kapiteljska ulica	9
5	5	56.70	1122104 stanovanjska	5	Ig	Ig	Kapiteljska ulica	9
6	6	57.95	1122104 stanovanjska	5	Ig	Ig	Kapiteljska ulica	9
7	7	70.75	1122104 stanovanjska	6	Ig	Ig	Kapiteljska ulica	9
8	8	55.40	1122104 stanovanjska	6	Ig	Ig	Kapiteljska ulica	9
9	9	60.15	1122104 stanovanjska	6	Ig	Ig	Kapiteljska ulica	9
10	10	59.85	1122104 stanovanjska	6	Ig	Ig	Kapiteljska ulica	9



**PRILOGA N: Obrazec K-3P**

**Podatki o stavbi in delih stavbe**

**Obrazec K-3P**

Številka stavbe:	1727 – 1066	Datum:	4.2.2008
------------------	-------------	--------	----------

**Površina stavbe po dejanski rabi delov stavbe**

Stanovanjska raba	Nestanovanjska raba	Skupna raba
9049.51	8521.70	7713.24

<b>Dejanska raba stavbe</b>	<b>Skupna površina stavbe (m<sup>2</sup>)</b>
STANOVANJSKA	25284.45

**Lastniki / upravljavci dela stavbe**

Številka dela stavbe	Ime Priimek Firma	Lastnik Uporabnik Upravljavec	Datum rojstva Matična številka	Državljanstvo	Naslov
1	MC&MD d. o. o.	Uporabnik	1192213		ZALOŠKA CESTA 1, 1000 LJUBLJANA
2	MC&MD d. o. o.	Uporabnik	1192213		ZALOŠKA CESTA 1, 1000 LJUBLJANA
3	MC&MD d. o. o.	Uporabnik	1192213		ZALOŠKA CESTA 1, 1000 LJUBLJANA
4	MC&MD d. o. o.	Uporabnik	1192213		ZALOŠKA CESTA 1, 1000 LJUBLJANA
5	MC&MD d. o. o.	Uporabnik	1192213		ZALOŠKA CESTA 1, 1000 LJUBLJANA
6	MC&MD d. o. o.	Uporabnik	1192213		ZALOŠKA CESTA 1, 1000 LJUBLJANA
7	MC&MD d. o. o.	Uporabnik	1192213		ZALOŠKA CESTA 1, 1000 LJUBLJANA
8	MC&MD d. o. o.	Uporabnik	1192213		ZALOŠKA CESTA 1, 1000 LJUBLJANA
9	MC&MD d. o. o.	Uporabnik	1192213		ZALOŠKA CESTA 1, 1000 LJUBLJANA
10	MC&MD d. o. o.	Uporabnik	1192213		ZALOŠKA CESTA 1, 1000 LJUBLJANA
11	MC&MD d. o. o.	Uporabnik	1192213		ZALOŠKA CESTA 1, 1000 LJUBLJANA
12	MC&MD d. o. o.	Uporabnik	1192213		ZALOŠKA CESTA 1, 1000 LJUBLJANA

## PRILOGA O: Obrazec K-3P

### Podatki o stavbi in delih stavbe

### Obrazec K-3P

Številka stavbe:	1727 - 1066	Datum:	4.2.2008
------------------	-------------	--------	----------

531	Vsi imetniki lastninske pravice delov stavb v tej stavbi	Uporabnik	Glej navedbe pri posameznih lastnikih		Glej navedbe pri posameznih lastnikih
532	Vsi imetniki lastninske pravice delov stavb v tej stavbi	Uporabnik	Glej navedbe pri posameznih lastnikih		Glej navedbe pri posameznih lastnikih
533	Imetniki lastninske pravice delov stavb 450,454 v tej stavbi	Uporabnik	Glej navedbe pri posameznih lastnikih		Glej navedbe pri posameznih lastnikih
534	Imetniki lastninske pravice delov stavb 17 do 78 v tej stavbi	Uporabnik	Glej navedbe pri posameznih lastnikih		Glej navedbe pri posameznih lastnikih
535	Vsi imetniki lastninske pravice delov stavb v tej stavbi	Uporabnik	Glej navedbe pri posameznih lastnikih		Glej navedbe pri posameznih lastnikih
536	Imetniki lastninske pravice delov stavb 447 do 448,450,454 v tej stavbi	Uporabnik	Glej navedbe pri posameznih lastnikih		Glej navedbe pri posameznih lastnikih
537	Imetniki lastninske pravice delov stavb 447 do 448,450,454 v tej stavbi	Uporabnik	Glej navedbe pri posameznih lastnikih		Glej navedbe pri posameznih lastnikih