

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*



Interdisciplinarni podiplomski študij
prostorskega in urbanističnega
planiranja

Kandidatka:

Marijana Vugrin

Analiza lastninskega stanja kot del strokovne podlage za prostorsko načrtovanje

Magistrska naloga št. 60

Mentor:

izr. prof. dr. Anton Prosen

Ljubljana, 12. 1. 2010

Univerza
v Ljubljani

Fakulteta
*za gradbeništvo
in geodezijo*

**ODDELEK ZA
GEODEZIJO**

*Interdisciplinarni podiplomski
studij prostorskega in
urbanističnega planiranja
IPŠPUP*



MARIJANA VUGRIN, univ. dipl. inž. geod.

**Analiza lastninskega stanja kot del strokovne podlage
za prostorsko načrtovanje**

Magistrska naloga števil.: 60 ipšpup

**The Analysis of Land Ownership as Part of an Expert Basis
for Spatial Planning**

Master of Science Thesis No.: 60 ipšpup

Mentor:
izr. prof. dr. Anton Prosen

Predsednik komisije:
prof. dr. Andrej Pogačnik

Član:
prof. dr. Ivo Lavrač

Članica:
doc. dr. Anka Lisec

Ljubljana, januar 2010

II Vugrin, M. 2009. Analiza lastninskega stanja kot del strokovne podlage za prostorsko načrtovanje.

Mag. d. – Podiplomski študij. Ljubljana, UL, FGG, Interdisciplinarni podiplomski študij prostorskega in urbanističnega planiranja

STRAN ZA POPRAVKE

IZJAVA O AVTORSTVU

Podpisana **MARIJANA VUGRIN** izjavljam, da sem avtorica magistrske naloge z naslovom:
**»ANALIZA LASTNINSKEGA STANJA KOT DEL STROKOVNE PODLAGE ZA
PROSTORSKO NAČRTOVANJE«.**

Kranj, 19. oktober 2009

IZJAVE O PREGLEDU DELA

Delo so si ogledali:

- izr. prof. dr. Anton Prosen, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo, Oddelek za geodezijo, Katedra za prostorsko planiranje,
- prof. dr. Ivo Lavrač, Univerza v Ljubljani, Ekonomska fakulteta, Katedra za ekonomsko teorijo in politiko,
- doc. dr. Anka Lisec, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo, Oddelek za geodezijo, Katedra za geoinformatiko in katastre nepremičnin.

BIBLIOGRAFSKO – DOKUMENTACIJSKA STRAN IN IZVLEČEK

UDK: 347.235:711(043.3)

Avtor: Marijana Vugrin

Mentor: izr. prof. dr. Anton Prosen

Naslov: Analiza lastninskega stanja kot del strokovne podlage za prostorsko načrtovanje

Obseg in oprema: 160 str., 49 slik, 6 pril. (53 str.)

Ključne besede: etažna lastnina, kataster stavb, lastninska pravica, parcela, prostorsko načrtovanje, register nepremičnin, obligacijske pravice, strokovna podlaga, stopnja zaupanja, stvarna bremena, stvarne pravice, služnost, stavbna pravica, zastavna pravica, zaznambe, zemljiški dolg, zemljiški kataster, zemljiškokatastrski načrt, zemljiškokatastrski prikaz, zemljiška knjiga.

Izvleček

V magistrskem delu je opredeljena nova vrsta strokovne podlage za prostorsko načrtovanje - Analiza lastninskega stanja prostora. Ker je lastnina opredeljena že kot ustavna kategorija, je pomembno, kakšen lastninski koncept ima država in da le-ta vpliva tako na obliko kot vsebino strokovne podlage. V okviru naloge je opredeljen tudi lastninski koncept Republike Slovenije, na podlagi katerega so predstavljene stvarne in druge pravice na zemljiščih, ki se vodijo v zemljiški knjigi. Te pravice so za planski akt neopredeljive, če jih ne moremo locirati v prostor. Povezovalni člen med prostorom in pravicami je evidenca zemljiškega katastra oziroma del te evidence – zemljiškokatastrski prikaz. Lastnosti zemljiškokatastrskega prikaza so v nalogi opredeljene kot stopnja zaupanja lociranja podatkov na zemljiškokatastrskem prikazu. To predstavlja nov pristop v prostorskem načrtovanju. Analiza lastninskega stanja je sestavljena iz nabora stvarnih in drugih pravic, povezanih z lastninskim stanjem, ki so umeščene na zemljiškokatastrski prikaz, in iz opredelitve stopnje zaupanja tega lociranja. V magistrski nalogi je prikazana izdelava te analize za raven izvedbenega prostorskega akta lokalne skupnosti in za raven posamezne prostorske ureditve državnega ali lokalnega pomena. Poleg pravic, zabeleženih v zemljiški knjigi, ki so predmet analize, so podane tudi osnovne značilnosti in posebnosti geodetskih evidenc ter pravilna uporaba podatkov teh evidenc. Kot tuje izkušnje na tem področju je preučeno stanje v Avstriji in na Hrvaškem.

BIBLIOGRAPHIC DOCUMENTALISTIC INFORMATION**UDC:** 347.235:711(043.3)**Author:** Marijana Vugrin**Supervisor:** Assoc. prof. dr. Anton Prosen**Title:** The Analysis of Land Ownership as Part of an Expert Basis for Spatial Planning**Notes:** 160 p., 49 pict., 6 ann. (53 p.)**Keywords:** annotation, appurtenant burden, building cadastre, easement, expert basis, floor ownership, land cadastre, land cadastre graphical presentation, land cadastre map, land registry, level of trust, lien, material right, obligatory right, ownership, parcel, real estate registry, spatial planning, trust deeds.**Abstract:**

In this master's thesis, a new kind of expert basis for spatial planning is defined – the Analysis of land ownership. The ownership concept of a State in the space in spatial planning is of big importance, since property is already stated as a constitutional category. In the framework of the thesis, the ownership concept in our country is presented. Based on ownership concept, material and other rights on land are presented, which are evidenced in the land registry. These rights are undefineable for the spatial planning act, if they can not be allocated in the space. The linkage between the space and rights related to the land is the evidence of land cadastre, more exactly, a part of these evidences – the cadastral graphical presentation. In the thesis the quality of the cadastral graphical presentation is defined as a level of trust to allocate data on the cadastral graphical presentation itself. This presents a new approach in spatial planning. The analysis of land ownership consists of a set of material and other rights related to the land, that are located on the cadastral graphical presentation and the level definition of the level location's trust. In the master thesis, the analysis has been implemented for the level of a local community spatial cut and for the level of separate spatial arrangements on the state and local level. In addition to presented rights stated in the land registry, which are the subject of the analysis, basic characteristics and specialties of surveying records are also given, which are also the subject of the analysis, since appropriate data interpretation influences the quality of the analysis. As examples of foreign experiences in this field, Austrian and Croatian approaches are presented.

Mami Mici in Atu Ferencu, ki sta me naučila, da moram prižigat luč in ne preganjat teme!

Če bi mojo magistrsko nalogo primerjali s sliko, ki jo sestavljaš iz posameznih delčkov in bi bili delčki različno obarvani glede na to, kdo jih je postavil v sliko, bi bila moja magistrska naloga najbolj pisana stvar na svetu. Zato hvala vsem, ki ste prispevali svoj delček, da je nastala ta slika. Vendar pa bi kljub vsemu na sliki prevladovali predeli enake barve in ljudem, ki so prispevali te koščke v sliko, bi se rada posebej zahvalila.

Mami Mici, ki je v času mojega študija prevzela večino mojih obveznosti v družini in domu kot nekaj normalnega, ne da bi jo sploh prosila za to, in mi tako prihranila marsikatero neprespano noč.

Atu Ferencu, ki mi je bil vedno zgled v tem, kako je, če imaš resnično rad svoj poklic in mi je s tem nudil neprecenljivo moralno podporo.

Tomotu, Matevžu in Tjaši, ki so se sprijaznili, da sem bila najprej študentka in šele nato žena in mama.

Profesorju Prosenu, ki je prepoznal mojo željo po študiju in me »prisilil«, da sem se vpisala na IPŠPUP ter je bil kot moj mentor vedno na razpolago, ko sem ga potrebovala.

Mojim Digidatkom, ki so mi kot najboljši prijatelji vedno stali ob strani, prevzeli včasih del mojih obveznosti, poslušali moje tarnanje in mi pomagali pri iskanju odgovorov med študijem in pri sami magistrski nalogi. Še posebej pa Nuši, s katero sva prebili veliko časa ob bučnih strokovnih debatah, povezanih s planiranjem in lastništvom.

Še enkrat hvala in obljubim vam, tudi vi lahko računate name!

KAZALO VSEBINE

| | | |
|----------|---|-----------|
| 1 | UVOD | 1 |
| 2 | STROKOVNE PODLAGE ZA PROSTORSKO NAČRTOVANJE | 6 |
| 2.1 | Zakonske opredelitve strokovnih podlag | 7 |
| 2.2 | Odvisnost strokovnih podlag od prostorskega akta | 9 |
| 2.3 | Področja, ki so obravnavana v strokovnih podlagah | 10 |
| 2.3.1 | Analiza naravnih danosti | 11 |
| 2.3.2 | Sistem naselij in oskrbnih funkcij | 12 |
| 2.3.3 | Varstvo kulturne dediščine | 13 |
| 2.3.4 | Ohranjanje narave | 14 |
| 2.3.5 | Varstvo okolja | 15 |
| 2.3.6 | Kmetijstvo | 16 |
| 2.3.7 | Gozdarstvo | 19 |
| 2.3.8 | Komunalna opremljenost | 20 |
| 2.3.9 | Prometna infrastruktura | 21 |
| 2.3.10 | Bilance rabe površin | 22 |
| 2.3.11 | Analiza vizualno ambientalnega stanja | 22 |
| 2.3.12 | Ostale analize in prikazi | 23 |
| 2.4 | Pomen strokovnih podlag za prostorsko načrtovanje | 23 |
| 3 | ANALIZE LASTNINSKEGA STANJA V PLANSKIH AKTIH AVSTRIJE IN HRVAŠKE | 25 |
| 3.1 | Avstrija | 25 |
| 3.1.1 | Prostorsko načrtovanje v Avstriji | 25 |
| 3.1.2 | Strokovne podlage v prostorskem načrtovanju v Avstriji | 26 |
| 3.1.3 | Analiza lastninskega stanja v Avstriji | 27 |
| 3.2 | Hrvaška | 29 |
| 3.2.1 | Prostorsko načrtovanje na Hrvaškem | 29 |
| 3.2.2 | Strokovne podlage v prostorskem načrtovanju na Hrvaškem | 31 |
| 3.2.3 | Vhodni podatki za analizo lastninskega stanja na Hrvaškem | 32 |

| | | |
|------------------|--|-----------|
| 3.2.4 | Analize lastninskega stanja v planskih aktih Hrvaške | 35 |
| 4 | LASTNINSKO STANJE PROSTORA | 36 |
| 4.1 | Lastnina, druge stvarne in obligacijske pravice ter zakonske omejitve | 36 |
| 4.1.1 | Lastnina – lastninska pravica | 37 |
| 4.1.1.1 | Lastnina kot absolutna in neomejena pravica (francoski model) | 38 |
| 4.1.1.2 | Omejitev lastnine v javnem interesu (nemški model) | 39 |
| 4.1.1.3 | Državna lastnina | 40 |
| 4.1.1.4 | Družbena lastnina | 41 |
| 4.1.1.5 | Lastninski koncept v republiki Sloveniji | 44 |
| 4.1.2 | Etažna lastnina | 46 |
| 4.1.3 | Druge stvarne pravice | 50 |
| 4.1.3.1 | Zastavna pravica | 51 |
| 4.1.3.2 | Zemljiški dolg | 53 |
| 4.1.3.3 | Služnost | 54 |
| 4.1.3.3.1 | Stvarna služnost | 55 |
| 4.1.3.3.2 | Osebna služnost | 58 |
| 4.1.3.3.3 | Neprava stvarna služnost | 60 |
| 4.1.3.4 | Pravica stvarnega bremena | 62 |
| 4.1.3.5 | Stavbna pravica | 63 |
| 4.1.4 | Obligacijske pravice, povezane z nepremičninami | 67 |
| 4.1.4.1 | Predkupna pravica | 70 |
| 4.1.5 | Zakonsko opredeljene omejitve na nepremičninah | 71 |
| 4.1.5.1 | Zaznambe | 71 |
| 4.1.5.2 | Zakonsko opredeljene omejitve na nepremičninah, ki se ne vpisujejo v zemljiško knjigo | 73 |
| 4.2 | Geodetske evidence kot povezovalni člen med lastnino in prostorom | 74 |
| 4.2.1 | Zemljiški kataster | 75 |
| 4.2.2 | Kataster stavb | 78 |
| 4.2.3 | Zbirni kataster gospodarske javne infrastrukture | 84 |
| 4.2.4 | Register nepremičnin | 87 |

| | | |
|------------------|---|------------|
| 5 | ANALIZA LASTNINSKEGA STANJA ZA PROSTORSKO NAČRTOVANJE NA LOKALNI RAVNI | 92 |
| 5.1 | Vsebina strokovne podlage | 94 |
| 5.1.1 | Vsebina analize lastninskega stanja kot strokovna podlaga za izdelavo občinskega prostorskega načrta | 96 |
| 5.1.1.1 | Nabor stvarnih in drugih pravic, povezanih z lastninskim stanjem, lociran na zemljiškokatastrski prikaz | 97 |
| 5.1.1.1.1 | Nabor nosilcev lastninske pravice na zemljišču | 99 |
| 5.1.1.1.2 | Nabor služnosti in stavbnih pravic | 108 |
| 5.1.1.1.3 | Nabor etažne lastnine in pripadajočih zemljišč | 111 |
| 5.1.1.1.4 | Nabor drugih stvarnih pravic | 112 |
| 5.1.1.1.5 | Nabor javnega dobra | 114 |
| 5.1.1.1.6 | Nabor drugih zaznamb | 116 |
| 5.1.1.1.7 | Nabor predkupnih pravic | 118 |
| 5.1.1.1.8 | Nabor drugih obligacijskih pravic | 119 |
| 5.1.1.2 | Stopnja zaupanja v lociranje pravic v prostor na osnovi zemljiškokatastrskega prikaza | 119 |
| 5.1.1.2.1 | Spremembe podatkov v evidenci zemljiškega katastra | 120 |
| 5.1.1.2.2 | Oblikovanje območij enake stopnje zaupanja | 121 |
| 5.1.2 | Vsebina analize lastninskega stanja kot strokovna podlaga za izdelavo posamezne prostorske ureditve državnega ali lokalnega pomena | 123 |
| 5.2 | Oblika strokovne podlage | 125 |
| 5.2.1 | Tekstovni del strokovne podlage | 125 |
| 5.2.1.1 | Tekstovni del strokovne podlage za občinski prostorski načrt | 125 |
| 5.2.1.2 | Tekstovni del strokovne podlage za izdelavo posamezne prostorske ureditve državnega ali lokalnega pomena | 127 |
| 5.2.2 | Pregledni sezname in grafični prikazi | 128 |
| 5.3 | Viri za pridobitev potrebnih podatkov | 128 |
| 5.4 | Postopki priprave podatkov | 129 |
| 5.5 | Predlagane normativne spremembe | 129 |
| 5.6 | Uporabnost pri prostorskem planiranju | 132 |

| | | |
|----------|------------------|------------|
| 6 | ZAKLJUČEK | 135 |
| 7 | POVZETEK | 138 |
| 8 | SUMMARY | 143 |

VIRI

PRILOGE

Priloga A: Razporeditev posameznih skupin lastnikov znotraj lokalne skupnosti

Priloga B: Analiza po posameznih skupinah lastnikov

Priloga C: Razporeditev solastnine

Priloga D: Zemljišča v upravljanju državnih upravljavcev

Priloga E: Podatki za oblikovanje območij enake stopnje zaupanja

Priloga F: Območja enake stopnje zaupanja v lociranje pravic v prostor preko zemljiškokatastrskega prikaza

KAZALO SLIK

| | | |
|-----------|---|----|
| Slika 1: | Primer strokovne podlage – rast in padanje števila prebivalcev iz Strategije prostorskega razvoja Občine Ajdovščina (IPŠPUP; Seminar II) | 12 |
| Slika 2: | Primer strokovne podlage – razporeditev območij ohranjanja narave - kartografski prikaz iz Strategije prostorskega razvoja Občine Ajdovščina (IPŠPUP; Seminar II) | 15 |
| Slika 3: | Primer strokovne podlage – razporeditev podrobnejše dejanske rabe – kartografski prikaz iz Strategije prostorskega razvoja Občine Ajdovščina (IPŠPUP, Seminar II) | 17 |
| Slika 4: | Primer strokovne podlage - razporeditev podrobnejše dejanske rabe – komentar prikaza iz Strategije prostorskega razvoja Občine Ajdovščina (IPŠPUP, Seminar II) | 18 |
| Slika 5: | Pripadnost parcele 130/1 različnim posestnim listom (44 in 460) in s tem različnim posestnikom | 33 |
| Slika 6: | Načrt istega območja v zemljiškem katastru (večja slika zgoraj) in zemljiški knjigi (manjša slika spodaj) | 34 |
| Slika 7: | Prikaz razmerja med zasebno in družbeno lastnino v Jugoslaviji | 42 |
| Slika 8: | Primer vpisa lastnika v listu B zemljiškooknjižnega izpiska | 46 |
| Slika 9: | Vpis zemljišča pod stavbo in stavbe v zemljiško knjigo v listu A zemljiškooknjižnega vloška | 48 |
| Slika 10: | Vpis skupnih prostorov stavbe v etažni lastnini v zemljiško knjigo | 49 |
| Slika 11: | Vpis posameznega lastniškega dela v etažni lastnini v zemljiško knjigo | 49 |
| Slika 12: | Primer vpisa lastnika v zemljiško knjigo na zemljišču, ki pripada stavbi v etažni lastnini | 50 |
| Slika 13: | Primer vpisa zastavne pravice v listu C3 zemljiškooknjižnega izpiska | 52 |
| Slika 14: | Primer vpisa stvarne služnosti pri služēci nepremičnini v listu C2 zemljiškooknjižnega izpiska | 56 |
| Slika 15: | Primer oznake za služēčo parcelo v oddelku A1 lista A zemljiškooknjižnega izpiska | 57 |
| Slika 16: | Primer vpisa gospodujoče parcele kot poočidbe v oddelku A2 zemljiškooknjižnega izpiska | 57 |

| | |
|--|-----|
| Slika 17: Primer oznake za služečo parcelo v oddelku A1 lista A zemljiškoknjižnega izpiska | 58 |
| Slika 18: Primer vpisa osebne služnosti v listu C1 zemljiškoknjižnega izpiska | 60 |
| Slika 19: Primer vpisa neprave stvarne služnosti v listu C1 zemljiškoknjižnega izpiska | 61 |
| Slika 20: Primer vpisa stvarnega bremena v korist osebe v listu C1 zemljiškoknjižnega izpiska | 63 |
| Slika 21: Primer vpisa imetnika stavbne pravice v listu B zemljiškoknjižnega izpiska | 65 |
| Slika 22: Primer vpisa identifikatorja stavbne pravice v oddelku A1 zemljiškoknjižnega izpiska | 65 |
| Slika 23: Primer vpisa obremenitve parcele s stavbno pravico v listu C2 zemljiškoknjižnega izpiska | 66 |
| Slika 24: Primer vpisa oznake, da je parcela obremenjena s stavbno pravico v oddelku A1 zemljiškoknjižnega izpiska | 66 |
| Slika 25: Primeri vpisa različnih obligacijskih pravic v listu C1 zemljiškoknjižnega izpiska | 69 |
| Slika 26: Lociranje lastnine v prostor | 76 |
| Slika 27: Zemljiškokatastrski prikaz (črna barva) in zemljiškokatastrski načrt (rdeča barva) za isto območje. | 77 |
| Slika 28: Prikaz rdeče obarvanih stavbnih parcel na načrtu grafične izmere | 81 |
| Slika 29: Prikaz oštevilčbe stavbnih parcel na zemljiškokatastrskem prikazu | 82 |
| Slika 30: Prikaz razmerja med parcelo in objektom gospodarske javne infrastrukture | 85 |
| Slika 31: Določitev nepremičnine v registru nepremičnin | 89 |
| Slika 32: Podatki registra nepremičnin, vezanih na zemljišče in del stavbe | 90 |
| Slika 33: Nabor stvarnih in drugih pravic na zemljiščih | 98 |
| Slika 34: Skupine lastnikov iz strokovne podlage »Analiza lastniškega stanja« | 101 |
| Slika 35: Nabor stvarnih in drugih pravic – Nosilci lastninske pravice na zemljišču | 104 |
| Slika 36: Upravljalci državnega in lokalnega premoženja | 105 |
| Slika 37: Izsek iz dela strokovne podlage »Služnosti in stavbne pravice« | 109 |
| Slika 38: Nabor stvarnih in drugih pravic – Služnosti in stavbne pravice | 109 |
| Slika 39: Nabor stvarnih in drugih pravic – Etažna lastnina in pripadajoča zemljišča | 112 |
| Slika 40: Izsek iz dela strokovne podlage »Druge stvarne pravice« | 113 |
| Slika 41: Izsek iz dela strokovne podlage Javno dobro | 115 |

| | |
|---|-----|
| Slika 42: Nabor stvarnih in drugih pravic – Javno dobro | 116 |
| Slika 43: Nabor stvarnih in drugih pravic – Druge zaznambe | 117 |
| Slika 44: Nabor stvarnih in drugih pravic – Predkupne pravice | 118 |
| Slika 45: Nabor stvarnih in drugih pravic – Druge obligacijske pravice | 119 |
| Slika 46: Prikaz lokacije zemljiškokatastrskih točk glede na pripadnost razredu lokacijske natančnosti | 122 |
| Slika 47: Prikaz odstopanj za posamezno parcelo | 124 |
| Slika 48: Osnova za določitev identičnih točk na digitalnem ortofotu in zemljiškokatastrskem prikazu | 124 |
| Slika 49: Tekstovni del strokovne podlage | 126 |

XVI Vugrin, M. 2009. Analiza lastninskega stanja kot del strokovne podlage za prostorsko načrtovanje.

Mag. d. – Podiplomski študij. Ljubljana, UL, FGG, Interdisciplinarni podiplomski študij prostorskega in urbanističnega planiranja

1 UVOD

Če vprašate pravnega strokovnjaka, kaj pomeni izraz parcela, vam bo odgovoril, da je to stvar, na katero se veže lastninska pravica, da je ta pravica zabeležena v zemljiški knjigi in se lahko povezuje z drugimi pravicami in obveznostmi. Nikoli pa vam ne bo odgovoril, da je to zemljišče, kjer stoji vaša hiša, na robu zavarovanega območja in je od prvega oskrbovalnega centra oddaljeno deset kilometrov ter po namenski rabi spada v območje stavbnih zemljišč.

Če vprašate prostorskega načrtovalca, kaj pomeni izraz parcela, vam bo odgovoril, da je to element katastrskega načrta, na katerem je potrebno prikazati vse lastnosti prostora in načrtovati bodoče ureditve ter da je večkrat čudne oblike. Poudaril bo, da jih je v Sloveniji preveč in da včasih nimajo prave povezave z realnim prostorom. Nikoli pa vam ne bo odgovoril, čigava je in da se nanjo vežejo določene pravice.

In če primerjate oba odgovora, lahko takoj ugotovite, da sta to dva svetova, ki se med seboj težko razumeta. Slednje predstavlja poglobitveni problem prostorskega načrtovanja v Sloveniji, ki je v nalogi vsaj delno rešen z definiranjem nove strokovne podlage.

Ker je nosilec prostorskega načrtovanja prostorski in ne pravni strokovnjak, je to eden od razlogov, da je lastnina kot element prostorskega načrtovanja zanemarjena, kar ima lahko neprijetne posledice za uveljavljanje planskih določil v prostoru.

Če torej kot prostorski strokovnjaki poskušamo upoštevati lastnino nepremičnin pri oblikovanju planskih določil, takoj spoznamo, da lastnina nepremičnine ni absolutna pravica ravnanja z nepremičnino brez vseh omejitev. V Republiki Sloveniji je lastninska pravica omejena že z ustavnimi določili. To dejstvo se v prostorskem načrtovanju obravnava kot absolutno in se zato lastniški vidik pri izdelavi planskih aktov v dobršnem delu zanemarja. V praksi se dogaja, da po sprejetju planskih aktov lastnina, druge stvarne pravice, obligacijske pravice, zakonske pravice ali zakonske omejitve na nepremičnini onemogočajo ali pa vsaj ovirajo izvajanje določil ali omejitev, ki izvirajo iz sprejetih planskih aktov.

Torej, če smo lastniki zemljišča, to še ne pomeni, da s tem zemljiščem lahko počnemo, kar želimo. Velja tudi obratno, če je na zemljišču, katerega lastniki smo, s planskim aktom predpisano določeno ravnanje, lahko še vedno omejujemo ali oviramo izvajanje predpisanih postopkov. V primeru lastnine nepremičnine smo priča svojevrstnemu paradoksu: **kar je naše, ni absolutno naše, izvrševanje določil, ki jih predpisujejo planski akti nad našo lastnino, pa lahko oviramo ravno zato, ker je zemljišče naše.**

Velik korak k rešitvi problema, ki izvira iz zgornjih trditev, je poznavanje lastninskega stanja nepremičnin na območju, ki mu s planskim aktom predpišemo določen način rabe. S tem lahko bistveno izboljšamo izvedljivost določil planskih aktov.

Izvedljivost prostorskih aktov bi bila bolj učinkovita, če bi poznali lastninsko stanje nepremičnin in to upoštevali pri prostorskem načrtovanju. Toda takoj se pojavi vprašanje, kako upoštevati lastninsko stanje prostora, saj še vedno planiramo po »sliki prostora«, ki v večini primerov ni identična realnemu prostoru. Obstaja namreč problem lociranja lastninske pravice v prostor in obratno. Vemo, lastnik katere parcele smo (poznamo parcelno številko), ne vemo pa, kje natančno je le-ta locirana v prostoru, in ne znamo določiti, komu pripada določeno zemljišče v naravi.

Temeljna izhodišča, na katerih temelji opisana raziskava, so oblikovana na podlagi rezultatov raziskovalnih in izvedbenih projektov. Temeljna izhodišča naloge so:

- prostorsko planiranje je interdisciplinarni proces, ki je kvaliteten, če upošteva vse vidike prostora, tudi lastninskega,
- lastninska pravica ni absolutna pravica,
- nosilec lastninske pravice lahko omejuje izvajanje določil planskih aktov in
- lociranje lastninske pravice v prostor je problematično in zahteva poznavanje značilnosti zemljiškega katastra.

Zastavljeni cilji, ki naj bi bili doseženi:

- poznavanje stanja na področju analize lastniškega stanja za potrebe prostorskega planiranja v Avstriji in na Hrvaškem ter njegovo upoštevanje pri nadaljnjem delu kot primer dobre prakse,

- definiranje različnih lastninskih stanj, stvarnopravnih pravic, obligacijskih pravic ter zakonskih pravic na nepremičninah, ki lahko ovirajo izvajanje določil planskih aktov,
- prikaz uporabnost podatkov javnih evidenc, ki jih vodi geodetska uprava, pri izdelavi analize lastninskega stanja,
- definiranje strokovne podlage »Analiza lastninskega stanja« (vsebine, oblike),
- definiranje neskladij med zemljiškokatastrskim prikazom in stanjem v naravi ter priprava rešitve za pravilno uporabo zemljiškokatastrskega prikaza,
- predstavitev morebitne potrebne normativne spremembe za uvedbo strokovne podlage in
- izdelava dela strokovne podlage »Analiza lastninskega stanja« po definirani vsebini.

Hipotezi, na katerih sloni raziskovalno delo, sta:

- **Lastniška struktura nepremičnin bistveno vpliva na uspešno izvajanje določil planskih aktov.** Predvidevamo, da se določila planskih aktov lažje izvajajo na območjih z enostavno lastniško strukturo. S poznavanjem lastniškega stanja na zemljiščih se lahko ob planiranju rabe prostora ali posegov v prostor izognemo predelom s heterogeno lastniško strukturo ali predelom, kjer veljajo različne stvarnopravne omejitve. V kolikor se jim ne moremo izogniti, jih vsaj poznamo in lahko predvidevamo njihov vpliv na izvajanje določil planskih aktov.
- **Poznavanje zakonitosti zemljiškokatastrskih prikazov in njihovo upoštevanje pri izdelavi planskih aktov pomeni manjše tveganje pri izvajanju določil planskih aktov.** V kolikor je znana pozicijska in vsebinska natančnost zemljiškokatastrskih prikazov, lahko predvidevamo pravilno umestitev podatkov v prostor ali pa smo seznanjeni s tem, da obstoječi prikazi temu ne zadoščajo in bo potrebna izboljšava le-teh (lahko tudi nova katastrska izmera) pred izvajanjem določil planskih aktov.

Uporabljena je deskriptivna metoda. Podatki za analizo lastninskega stanja študijskega območja so pridobljeni iz javnih nepremičninskih evidenc. Ob tem smo proučili zakonske podlage, ki so temelj teh evidenc oz. vplivajo na vpis nepremičnin v te evidence.

Lastninsko stanje in druge stvarnopravne pravice, obligacijske pravice ter druge zakonske pravice in omejitve na nepremičninah, ki se pojavljajo na območju Republike Slovenije, bodo

glede na svoje možne vplive pri prostorskem razvoju kategorizirane. Kategorizacija vpliva bo izvedena na podlagi sklepanj ob analizi stanja na nepremičninah, ki bodo predstavljale vzorec za proučevanje.

Upoštevane bodo pojavne oblike lastninskega stanja, drugih stvarnopravnih pravic, obligacijskih pravic ter zakonskih pravic in omejitev na nepremičninah, ki jih določa veljavna zakonodaja. Dodatno bodo obravnavane v stvarnosti navzoče neizvedene spremembe pretekle pravne ureditve in tudi ostala nastala neskladja v javnih evidencah.

Pri raziskovanju stanja zemljiškokatastrskih prikazov bo uporabljena retrospektivna deskriptivna metoda, saj na določitev lastnosti posameznih zemljiškokatastrskih prikazov vpliva njihov nastanek in vse spremembe, ki so se dogajale v evidenci zemljiškega katastra do danes. Ravno tako je retrospektivna deskriptivna metoda uporabljena pri določanju posameznih poimenovanj lastnikov.

Naloga je razdeljena v tri sklope. Prvi sklop predstavljata poglavji 2 in 3. Drugo poglavje je pregled stanja na področju strokovnih podlag v pretekli in sedanji zakonodaji na področju prostorskega planiranja v Sloveniji z opisom vsebine nekaterih poglavitnih strokovnih podlag in poskusom definiranja termina strokovna podlaga. Tretje poglavje prikazuje obravnavo lastninskega stanja pri prostorskem planiranju Avstrije in Hrvaške, držav s podobno zgodovinsko osnovo na področju evidentiranja lastništva.

Drugi sklop naloge v četrtem poglavju predstavlja lastninski koncept na območju naše države in kratek opis temeljnih lastninskih konceptov evropskih držav, ki so vplivali na oblikovanje slovenskega lastninskega koncepta. V tem poglavju so tudi opisane stvarnopravne in druge pravice in prikazana njihova evidentiranost v zemljiški knjigi. Poglavje je zaključeno z analizo geodetskih evidenc, ki so osnova za povezovanje prostora s stvarnopravnimi in drugimi pravicami.

Peto poglavje predstavlja tretji sklop naloge. V njem je definirana analiza lastninskega stanja prostora kot primer nove strokovne podlage na ravni izvedbenega akta lokalne skupnosti in

posamezne prostorske ureditve državnega ali lokalnega pomena. Predlagani so vsebina, oblika, viri podatkov, pa tudi predlogi normativnih sprememb.

V prilogah so dodani prikazi posameznih delov analize.

2 STROKOVNE PODLAGE ZA PROSTORSKO NAČRTOVANJE

Tako v strokovni literaturi, ki obravnava metodologijo prostorskega načrtovanja, kakor v zakonodaji (pretekli in sedanji), je celovita prostorska analiza ali vsaj prikaz stanja prostora začetni korak prostorskega načrtovanja. Osnovo za celovito prostorsko analizo ali za prikaz stanja v prostoru podajajo inventarizacije posameznih sestavin prostora, prostorske analize in prognoze, ki jih tako v strokovni literaturi kot v pravnih podlagah prostorskega načrtovanja imenujemo strokovne podlage. Le-te so »v prostorskem planiranju vsaj tako pomembne kot sam plan« (Marušič, 2005).

Vsebino strokovnih podlag lahko definiramo samo, če poznamo pomen tega termina. Enotne definicije strokovnih podlag prostorskega načrtovanja ni. Razlog za to je različna vsebina in oblika gradiv in velika količina podatkov, ki so potrebni za izdelavo posameznega prostorskega akta. Poleg tega je tudi od vrste prostorskega akta odvisno, kakšne podatke potrebujemo za njegovo izdelavo. Posamezni strokovnjaki in nekateri normativni predpisi jih opredeljujejo tako široko in zapleteno, da le-te izgubljajo svoje bistvo.

Če izhajamo iz samega termina »strokovne podlage«, potem lahko sklepamo, da so le-te temelj vsega, kar se dogaja v postopku prostorskega načrtovanja. Izraz »strokoven« pa pomeni, da morajo biti vsebine, ki tvorijo ta temelj, izdelane na podlagi dejstev, potrjenih s strani strokovnjakov, ki obravnavano področje obvladajo.

Kakovostno pripravljene strokovne podlage pomenijo dobro osnovo za izdelavo prostorskega akta, kar seveda ne pomeni, da je prostorski akt kvaliteten in sprejemljiv, če sloni na dobrih strokovnih podlagah. »Nobena odločitev o ustrezni prostorski ureditvi ne sme biti sprejeta brez predhodno izdelanih strokovnih podlag« (Lavrenčič, 2003, str. 6). Velja pa obratno, da slabo pripravljene strokovne podlage ne omogočajo izdelave kvalitetnih prostorskih aktov.

Strokovne podlage pokažejo, kaj se dogaja s prostorom:

- kakšen je prostor,
- kako so razporejene entitete v prostoru,
- zakaj so tako razporejene in

- kakšni so pojavi in procesi, ki so privedli do take razporejenosti.

Na podlagi strokovnih podlag torej prostorski načrtovalci odkrivajo, spoznavajo in razumejo prostor, kakršen je bil in je. »Prostorski plan je torej kompromis med strokovnostjo, zakonodajo in politiko« (**Burkeljca**, (ur.), 2003, str. 73) in prav kvalitetne strokovne podlage omogočajo prostorskemu načrtovalcu zmanjševati vpliv slednjih dveh na izdelavo prostorskega načrta.

Ker pa za potrebe izdelave kvalitetnih prostorskih aktov prostorski načrtovalci potrebujejo tudi razumevanje prostora, kakršen naj bi bil, lahko med strokovne podlage prištevamo tudi vizije in projekcije, ki temeljijo na razvojnih možnostih prostora (**Pogačnik**, 2000).

2.1 Zakonske opredelitve strokovnih podlag

Zakonske podlage prostorskega načrtovanja v preteklosti in danes definirajo strokovne podlage kot obvezni del prostorskih planov. Poimenovanja, vsebina in oblike strokovnih podlag so odvisne od razmer v času, v katerem je bila sprejeta zakonodaja.

Če preučimo trenutno veljavno zakonodajo na področju prostorskega načrtovanja, ugotovimo, da so prikaz stanja prostora in strokovne podlage, na katerih temeljijo rešitve prostorskega načrtovanja, obvezne priloge vsakega prostorskega akta (**Zakon o prostorskem načrtovanju**, 2007, 19. člen).

Podobna določila, kot jih obravnava sedaj veljavni zakon, lahko zasledimo tudi v Zakonu o urejanju prostora (**ZUreP-1**, 2002), ki je bil temeljni pravni akt na tem področju v obdobju od 2003 do 2007. Ta zakon celo v sedmem členu definira, kaj naj bi bile strokovne podlage, in sicer:

- predpisi o lastnostih in zmogljivostih prostora in okolja,
- analize lastnosti in zmogljivosti prostora in okolja,
- strokovna dognanja o lastnostih in zmogljivostih prostora in okolja,
- analize razvojnih možnosti,

- pogoji in usmeritve za razvoj posameznih dejavnosti v prostoru, opredeljene v razvojnih in drugih dokumentih,
- analize medsebojnih učinkov posameznih dejavnosti v prostoru,
- geodetski podatki,
- statistični podatki in
- drugo.

Tudi Zakonu o urejanju prostora (**ZUreP**, 1984), ki je bil temeljni akt v letih od 1984 do 2003, definira, kaj so strokovne podlage. Kot temelj prostorskega planiranja obravnava strokovne podlage in evidence. Strokovne podlage so (**Zakon o urejanju ...**, 1984):

- analize možnosti družbenega razvoja,
- raziskave o naravnih lastnostih prostora ter o razvojnih možnostih v prostoru,
- študije o naravnih lastnostih prostora ter o razvojnih možnostih v prostoru,
- projekti o naravnih lastnostih prostora ter o razvojnih možnostih v prostoru ter
- možne alternative oziroma variante rešitve z ocenami ekonomskih, ekoloških in drugih posledic.

Kot temeljno povezovalno evidenco za prostorsko planiranje zakon navaja register prostorskih enot. Ostale evidence deli na (**Zakon o urejanju ...**, 1984):

- geodetske evidence in
- druge evidence samoupravnih organizacij in skupnosti.

Geodetske evidence vsebujejo podatke o (**Zakon o urejanju ...**, 1984):

- naravnih lastnostih prostora,
- dejanski rabi prostora,
- predpisanem varovanju prostora,
- omejitvah pri posegih v prostor.

Zakon o urbanističnem planiranju, ki je bil sprejet leta 1967 in je veljal do leta 1984, je določal, da so urbanistični program, urbanistični načrt, zazidalni načrti in urbanistični red osnova za urejanje, graditev, komunalno opremljanje, varstvo družbenih prostorskih koristi ...

Urbanistični program je bil določen kot podlaga za ostale tri prostorske akte. Urbanistični program je vseboval (**Zakon o urbanističnem ...**, 1967):

- dokumentacijo o družbenem razvoju mest in naselij,
- dokumentacijo o ekonomskem razvoju mest in naselij,
- funkcije mest in naselij,
- zmogljivosti mest in naselij,
- grafično dokumentacijo, ki se nanaša na vodnogospodarsko ureditev, prometno omrežje ter
- energetska omrežje in porazdelitev namenske rabe s prikazom zavarovanih območij.

Za izdelavo posameznih vsebin urbanističnega programa je bilo potrebno pridobiti strokovne podlage, ki jih zakon definira kot »podatke, ki so potrebni za izdelavo« (**Zakon o urbanističnem ...**, 1967, 10. člen).

Če primerjamo določila posameznih zgoraj naštetih zakonskih podlag, lahko zaključimo, da vse obravnavane zakonske podlage »priznavajo« pomembnost strokovnih podlag za prostorsko načrtovanje. Praktična izdelava le-teh je bila odvisna od vplivov »družbenih procesov, ki bolj ali manj neposredno vplivajo na prostor. Med najpomembnejšimi so pritiski zasebnih interesov, uveljavljanje javnega interesa, delovanje po sektorjih« (**Zavodnik Lamovšek**, 2001, str. 5).

2.2 Odvisnost strokovnih podlag od prostorskega akta

Vsebina strokovnih podlag je odvisna od (**Ivanič et. al.**, 2008):

- nivoja prostorskega akta,
- vrste prostorskega akta,
- območja, za katerega se izdeluje prostorski akt.

Strokovne podlage za mednarodno ali državno prostorsko načrtovanje, kakor tudi za strateško načrtovanje na lokalni ravni, prikazujejo posplošeno stanje prostora. Kartografski prikazi so v

merilih, ki omogočajo pozicioniranje vsebine dokaj grobo, od 100 do 500 m. Pri izvedbenih prostorskih aktih je vsebina podrobnejša in lociranje vsebine v prostor natančnejše.

Strokovne podlage za degradirana območja so vsebinsko drugačne od strokovnih podlag, ki so potrebne za izdelavo prostorskih aktov na območjih, kjer prevladujejo zaščitena območja ohranjanja narave in kulturne dediščine.

Strokovne podlage, njihova oblika in vsebina morajo biti določene glede na cilj, ki ga želimo doseči. V trenutku, ko se pojavi potreba po izdelavi prostorskega akta, moramo začeti razmišljati o vrsti in vsebini strokovnih podlag in o virih podatkov, ki jih potrebujemo za izdelavo le-teh. Potrebno je »dati prednost strokovnosti, tako kot tudi pravilni in racionalni razdelitvi nalog in vrednot« (Pavan, 1996, str. 22).

2.3 Področja, ki so obravnavana v strokovnih podlagah

Strokovne podlage obravnavajo različna področja, ki so pomembna za prostor kot celoto. Pri obravnavanju strokovnih podlag, tako v strokovni literaturi kot pri izdelavi le-teh za konkretne prostorske akte, naletimo predvsem na naslednje (**Priporočila za izdelavo strokovnih podlag ...**, 2004):

- analizo naravnih danosti,
- sistem naselij in oskrbnih funkcij,
- varstvo kulturne dediščine,
- ohranjanje narave,
- varstvo okolja,
- kmetijstvo,
- gozdarstvo,
- komunalno opremljenost,
- prometno infrastrukturo,
- bilance rabe površin,
- analizo vizualno ambientalnega stanja ter
- ostale analize in prikaze.

Del teh strokovnih podlag predstavljajo izdelki, ki jih posamezni upravljavci prostora vodijo kot svoje evidence ali kartografske podlage. Večina teh se danes že nahaja na digitalnih medijih. Za lažji dostop do teh podatkov obstaja metapodatkovni sistem za obveščanje o razpoložljivih prostorskih podatkih in njihovo izmenjavo – Centralna evidenca prostorskih podatkov. Evidenca obsega preko štiristo opisov baz prostorskih podatkov posameznih resorjev (**Spletne strani Geodetske uprave RS**, 2008).

Področja strokovnih podlag se nanašajo na elemente prostora, ki jih upravljajo posamezni nosilci planiranja ali skupine le-teh in procesi, s katerimi človek zadovoljuje svoje potrebe (**Prosen**, 1993).

2.3.1 Analiza naravnih danosti

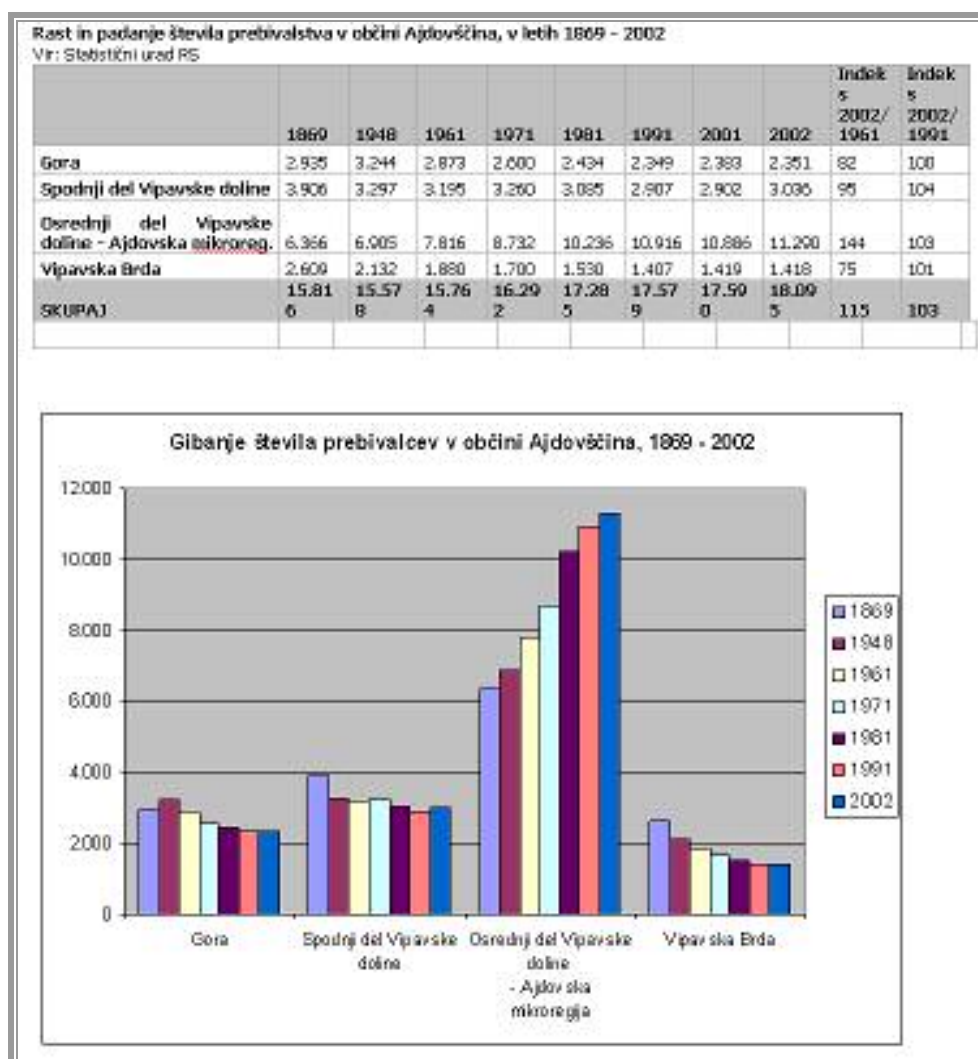
Strokovne podlage, ki jih lahko uvrščamo v to kategorijo, so dokumenti, ki obravnavajo fizične lastnosti prostora. K naravnim danostim uvrščamo »tla, vodo in zrak ter spremljajoče, z njimi povezane pojave« (**Pogačnik**, 1999, str. 73). To so dokumenti (**Koželj**, 2006):

- o podatkih reliefnih značilnostih obravnavanega območja,
- o geoloških podatkih za obravnavano območje v povezavi s seizmičnimi podatki in podatki o zemeljskih plazovih,
- o hidroloških podatkih obravnavanega območja (**Spletne strani Agencije Republike Slovenije za okolje – Vode**, 2009),
- o klimatskih podatkih obravnavanega območja (**Spletne strani Agencije Republike Slovenije za okolje – Podnebne spremembe**, 2009),
- o podatkih pedološke sestave tal obravnavanega območja ter
- o podatkih pokrovnosti tal obravnavanega območja.

Strokovne podlage, ki obravnavajo naravne danosti, predstavljajo za prostorskega načrtovalca naravne okvire in obenem tudi fizične omejitve za umestitev posameznih dejavnosti v prostor (**Černe**, 2005).

2.3.2 Sistem naselij in oskrbnih funkcij

Strokovne podlage, ki jih lahko uvrščamo v to kategorijo, so dokumenti, ki obravnavajo podatke, ki se vežejo na poselitev (Slika 1).



Slika 1: Primer strokovne podlage – rast in padanje števila prebivalcev iz Strategije prostorskega razvoja Občine Ajdovščina (IPŠPUP; Seminar II)

Fig. 1: An example of expert basis – growth and decline of the population from Spatial planning strategy of Ajdovščina ((IPŠPUP; Seminar II)

To so dokumenti (**Velikonja**, 2007):

- o lokaciji naselij in njihovi medsebojni povezanosti,

- o statusu posameznih naselij glede oskrbnih in storitvenih funkcij,
- o tipologiji naselij,
- o značaju naselij glede na stopnjo urbanizacije,
- o prebivalcih naselij, njihovi spolni, starostni, izobrazbeni strukturi,
- o naravnem gibanju prebivalstva,
- o mehanskem gibanju prebivalstva, itn.

Strokovne podlage, ki obravnavajo sistem naselij in oskrbnih funkcij, predstavljajo za prostorskega načrtovalca temelj, na katerem gradi umestitev posameznih dejavnosti v prostor (Ažman Momirski (ur.), Fikfak (ur.), 1999).

2.3.3 Varstvo kulturne dediščine

Strokovne podlage, ki jih lahko uvrščamo v to kategorijo, so dokumenti, ki obravnavajo »posebnosti iz preteklih obdobij« (Pogačnik, 2006, str. 179), kot so posamezne stavbe ali skupine stavb, naselbinska območja, arheološka najdišča, oblikovana narava in kulturna krajina. To so dokumenti (Spletne strani Ministrstva za kulturo, 2009):

- sektorske zakonodaje s področja kulturne dediščine,
- nacionalnih programov s tega področja,
- o lokaciji kulturne dediščine,
- o ohranjenosti kulturne dediščine,
- o privlačnosti za turizem, kulturne dejavnosti, rekreacijo,
- o omejitvah za umestitev drugih dejavnosti v prostor, itn.

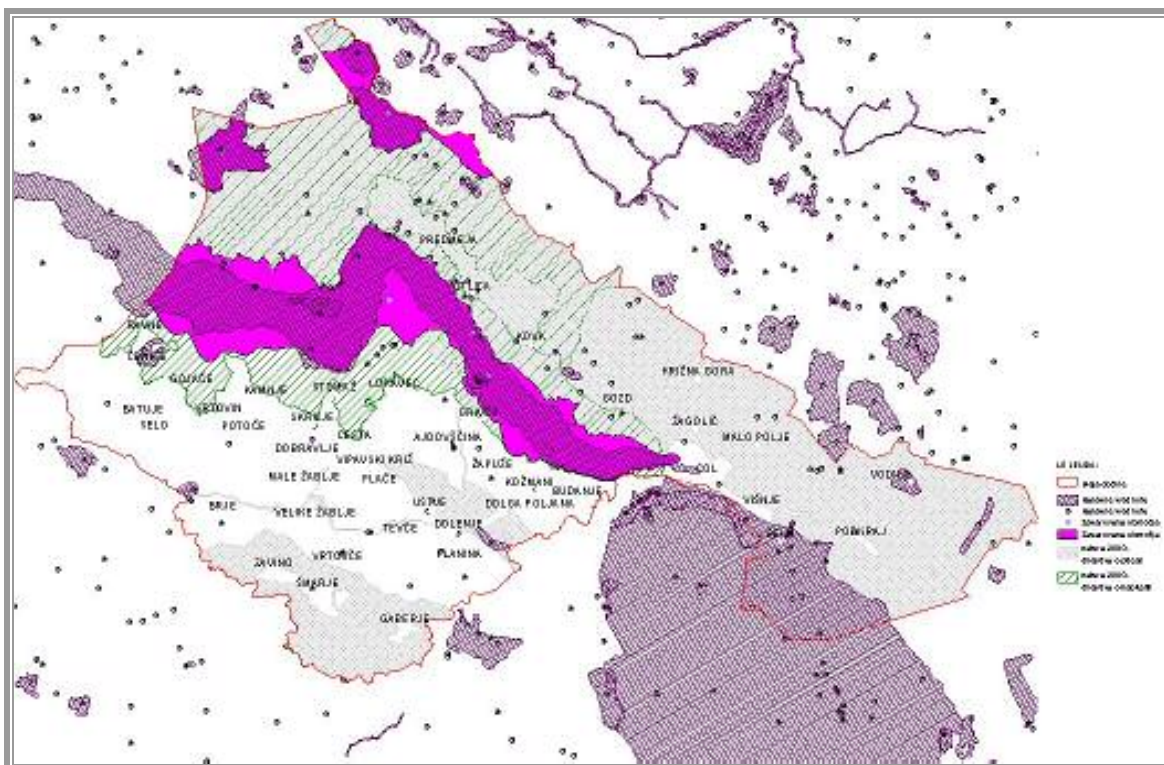
Strokovne podlage, ki obravnavajo varstvo kulturne dediščine, predstavljajo za prostorskega načrtovalca pregled omejitev pri umestitvi posameznih dejavnosti v prostor, kakor tudi prikaz potencialnih lokacij razvoja posameznih dejavnosti (turizem, družbene dejavnosti, itn.).

2.3.4 Ohranjanje narave

Tretjino ozemlja Republike Slovenije predstavljajo ozemlja, ki so vezana na določene pravne režime ohranjanja narave. Strokovne podlage, ki jih uvrščamo v področje ohranjanja narave, so dokumenti, ki obravnavajo biotsko raznovrstnost, krajinsko pestrost, rastlinski in živalski svet, habitatne tipe, razgiban relief, geološke posebnosti (Slika 2). To so dokumenti (**Spletne strani Agencije Republike Slovenije za okolje – Narava**, 2009):

- sektorske zakonodaje s področja ohranjanja narave,
- nacionalnih programov s tega področja,
- o varstvu rastlinskih in živalskih vrst,
- o lokaciji in vsebini naravnih vrednot ter varstvenih režimih na teh lokacijah,
- o lokaciji, lastnostih in varstvenih režimih podzemnih jam,
- o lokaciji in vsebini Nature 2000 in varstvenih režimih na teh lokacijah,
- o lokacijah, vrstah in varstvenih režimih na zavarovanih območjih ter
- o lokacijah, vrstah in varstvenih režimih na ekološko pomembnih območjih.

Strokovne podlage, ki obravnavajo ohranjanje narave, predstavljajo za prostorskega načrtovalca tako pregled omejitev pri umestitvi posameznih dejavnosti v prostor, kakor tudi prikaz potencialnih lokacij razvoja posameznih dejavnosti, ki jih je mogoče umestiti v prostor z minimalnim vplivom na spreminjanje stanja zaščitenih naravnih danosti (**Ogrin**, 1996).



Slika 2: Primer strokovne podlage – razporeditev območij ohranjanja narave - kartografski prikaz iz Strategije prostorskega razvoja Občine Ajdovščina (IPŠPUP; Seminar II)

Fig. 2: An example of expert basis – distribution of areas for natural preservation – map view form Spatial planning strategy of Ajdovščina (IPŠPUP; Seminar II)

2.3.5 Varstvo okolja

Strokovne podlage s področja varstva okolja so namenjene predvsem zmanjšanju negativnih vplivov, ki jih povzročajo različni pritiski na okolje. To so dokumenti (**Spletne strani Agencije Republike Slovenije za okolje – Varstvo okolja**, 2009):

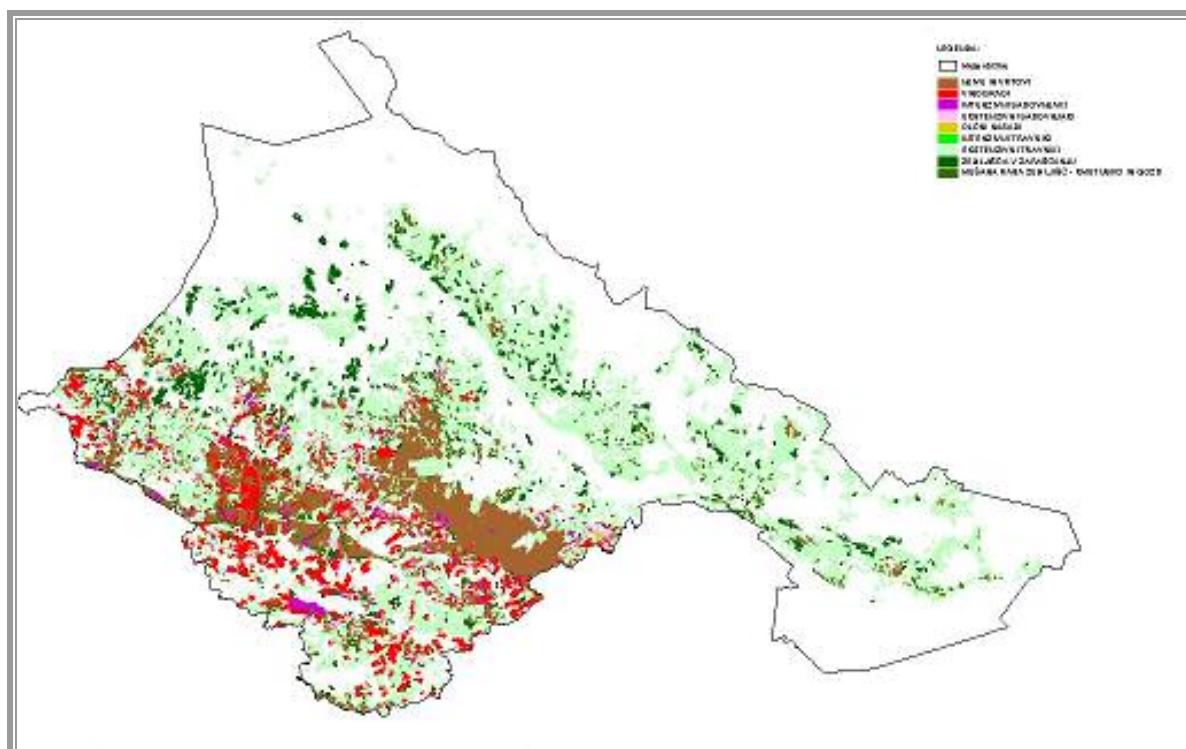
- sektorske zakonodaje s področja varstva okolja,
- nacionalnih programov s tega področja,
- o ohranitvi naravnega vira tal pred fizičnim uničenjem in onesnaževanjem ter ohranitvi ravnovesja med njimi in ostalimi deli ekosistema,
- o lokacijah virov sevanja in tveganjih za škodljive učinke na človeka in živo naravo,

- o onesnaževanju voda, o lokacijah in vrstah industrijskih naprav, ki povzročajo onesnaževanje voda ter o lokacijah in vrstah čistilnih naprav,
- o virih onesnaževanja okolja s hrupom (vrste in lokacije), o meritvah in o monitoringu hrupa ter
- o ravnanju z odpadki, o lokacijah zbirališč in objektov za predelavo le-teh in o poteh prevažanja odpadkov.

Strokovne podlage, ki obravnavajo varstvo okolja, predstavljajo za prostorskega načrtovalca smernice »k izboljšanju kakovosti življenja in socialne blaginje z urejanjem okolja, ki ga obremenitve z našim bivanjem in ravnanjem ne smejo slabšati« (Turk, 2004, str. 60).

2.3.6 Kmetijstvo

Strokovne podlage, ki jih lahko uvrščamo v to kategorijo, so dokumenti, ki obravnavajo podatke, vezane na kmetijsko rabo tal in socialno strukturo podeželja. Del strokovnih podlag s tega področja bi lahko uvrstili med naravne danosti in del med strokovne podlage, ki se vežejo na poselitev. Obenem lahko te strokovne podlage povežemo tudi s strokovnimi podlagami s področja varstva kulturne dediščine, ohranjanja narave in varstva okolja (Prosen, 2003).



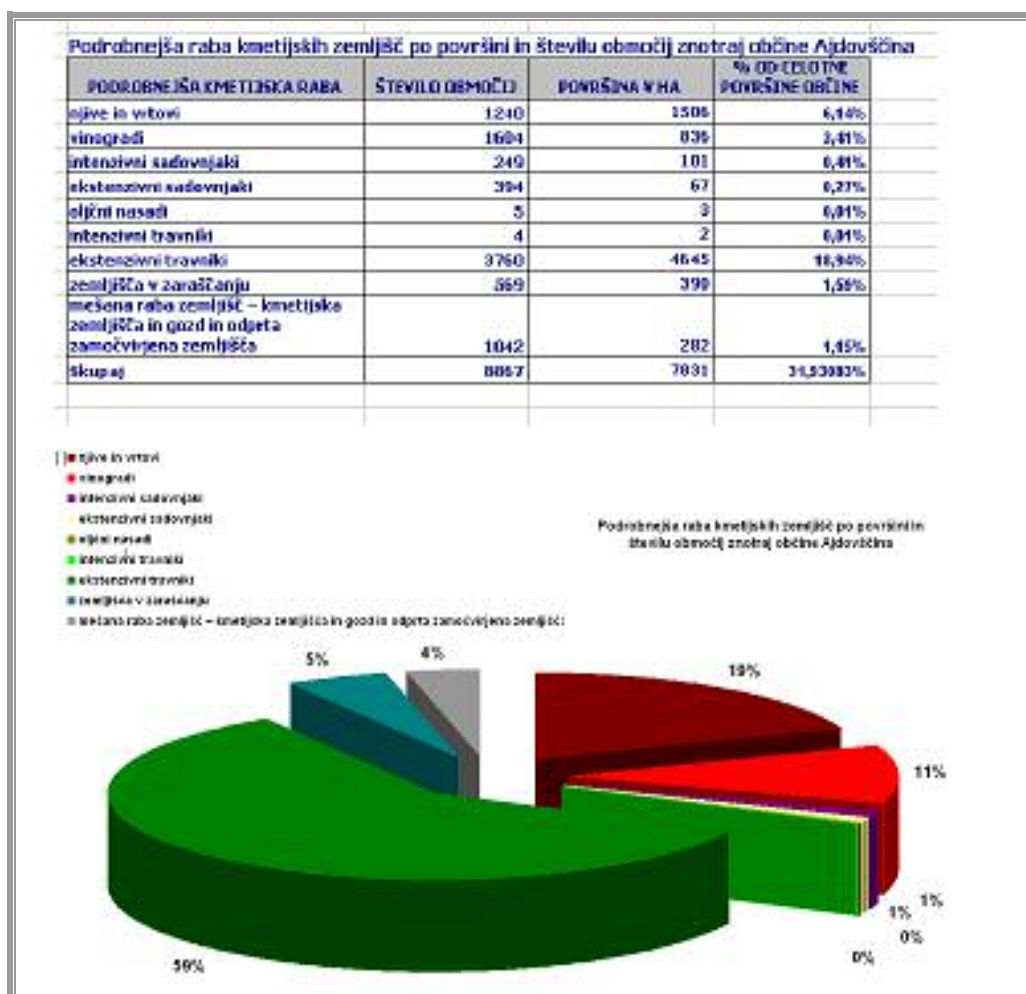
Slika 3: Primer strokovne podlage – razporeditev podrobnejše dejanske rabe – kartografski prikaz iz Strategije prostorskega razvoja Občine Ajdovščina (IPŠPUP, Seminar II)

Fig. 3: An example of expert basis – distribution of detailed current land use - map view from Spatial planning strategy of Ajdovščina (IPŠPUP, Seminar II)

Če obravnavamo to kategorijo samostojno, pa jo sestavljajo dokumenti (**Spletne strani Ministrstva za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano Republike Slovenije, 2009**):

- sektorske zakonodaje s področja kmetijstva,
- nacionalnih programov s tega področja,
- o dejanski podrobnejši kmetijski rabi - lokaciji in vrsti (Slika 3 in 4),
- o lokaciji in vrsti najboljših kmetijskih zemljišč,
- o obsegu in lokaciji kmetijskih zemljišč, ki pripadajo zaščitenim kmetijam,
- o lokaciji kmetij,
- o obsegu kmetijskih gospodarstev.
- o lastniški strukturi kmetijskih zemljišč,
- o lokaciji območij, ki so v upravljanju Sklada kmetijskih zemljišč in gozdov Republike Slovenije (**Spletne strani Sklada kmetijskih zemljišč in gozdov, 2009**),
- o prostorski razporeditvi kmečkega prebivalstva,

- o prebivalcih ruralnih naselij, njihovi spolni, starostni, izobrazbeni strukturi (**Spletne strani Kmetijsko gozdarske zbornice Slovenije, 2009**),
- o prikazu prostorskih operacij na kmetijskih zemljiščih,
- o lokacijah delov kmetijskih naselij in kmetijske krajine, ki jo je potrebno ohranjati,
- o vplivu prometnic na izrabo kmetijskega prostora in
- o prenovi in razvoju vasi.



Slika 4: Primer strokovne podlage - razporeditev podrobnejše dejanske rabe – komentar prikaza iz Strategije prostorskega razvoja Občine Ajdovščina (IPŠPUP, Seminar II)

Fig. 4: An example of expert basis – distribution of detailed current land use – commentar of map view form Spatial planning strategy of Ajdovščina (IPŠPUP, Seminar II)

Strokovne podlage, ki obravnavajo kmetijstvo, predstavljajo za prostorskega načrtovalca smernice, kako umestiti kmetijske dejavnosti v prostor, jih povezati z ostalimi dejavnostmi in ob tem upoštevati tako razvojne kot varstvene elemente planiranja (**Glück in Magel**, 1993). Predvsem je potrebno strokovne podlage s področja kmetijstva oblikovati s strani sektorskih strokovnjakov kot tudi dojemati s strani prostorskih načrtovalcev kot celostno urejanje podeželja. Samo na tak način lahko izdelamo kakovostne strokovne podlage in posledično kakovostne planske akte. Spremembe morajo biti prepoznane tako na eni kot na drugi strani, kjer posledično povzročijo spremembe (**Barbič**, 2005).

2.3.7 Gozdarstvo

Približno 60% ozemlja Slovenije pokriva gozd, zato jo upravičeno imenujemo tudi deželo gozdov. Ravno zato so strokovne podlage, povezane z gozdom, tako pomembne (**Mlinšek**, 2004). Strokovne podlage s področja gozdarstva so dokumenti (**Spletna strani Zavoda za gozdove Slovenije**, 2009):

- sektorske zakonodaje s področja gozdarstva,
- nacionalnega gozdnega programa,
- o gozdnogospodarskih enotah, gozdnogojitvenih načrtih in lovskoupravljavskih načrtih,
- o lastniški strukturi gozdov,
- o lesni zalogi po posameznih lokacijah,
- o prirastku gozdov,
- o lokacijah in vrstah motenj, ki so povzročile posek gozdov,
- o lokaciji varovalnih gozdov,
- o lokaciji in vrsti gozdnih rezervatov,
- o gozdu kot prostoru za šport in rekreacijo (**Jeršič**, 1999),
- o gozdu kot prostoru za turizem (**Marinko**, 1995) in
- o požarni ogroženosti gozdov.

Strokovne podlage, ki obravnavajo gozdarstvo, predstavljajo osnovo za zagotavljanje zadostnih in ustreznih površin gozdov, njihove razporeditve in vključevanje drugih dejavnosti kot so npr. šport, rekreacija in turizem na območja, ki jih le-ti pokrivajo.

2.3.8 Komunalna opremljenost

Strokovne podlage, ki jih lahko uvrščamo v to kategorijo, so dokumenti, ki obravnavajo podatke, ki se vežejo na obstoječo in planirano komunalno infrastrukturo na področju oskrbe s pitno vodo, kanalskega sistema, oskrbe z električno energijo, zemeljskega plina, daljinskega ogrevanja, odvoza odpadkov, omrežij telefonije, kabelske televizije in javne razsvetljave (**Kos Grabar et al.**, 2008). To so dokumenti:

- sistemskih zakonov, ki obravnavajo zgoraj naštetá področja, vendar bi »glede njihovih opredelitev težko rekli, da so medsebojno konsistentni« (**Rakar**, 2004, str. 9),
- o podatkih zbirnega katastra gospodarske javne infrastrukture (**Mlinar et al.**, 2006),
- o podatki obratnih katastrov gospodarskih javnih služb,
- o analizi vodnih virov, o njihovi lokaciji in razpoložljivi količini vode,
- o vrstah odplak, o lokacijah obstoječih in možnih čistilnih naprav ter o vrstah le-teh,
- o lokacijah in vrstah greznic in o območjih, kjer ni možna priključitev na kanalski sistem ter vzrokih za tako stanje,
- o lokaciji obstoječega nizkonapetostnega električnega omrežja in o možnih priključkih nanj,
- o obstoječih in planiranih malih vodnih in vetrnih elektrarnah, o njihovih kapacitetah in povezanosti z obstoječim in planiranim omrežjem,
- o lokaciji omrežja plinovoda, regulatorskih postaj in plinohramov,
- o omrežju daljinskega ogrevanja, o lokacijah in vrstah vira ogrevanja,
- o lokacijah mest zbiranja odpadkov (individualni kontejnerji, ekološki otoki), o lokacijah komunalnih deponij in večjih zbirnih centrov ter o njihovih kapacitetah,
- o omrežjih fiksne telefonije, kabelske televizije in o lokacijah anten za mobilno telefonijo,
- o pokritosti prostora s signali mobilne telefonije,
- o vrsti javne razsvetljave, o lokaciji sistema javne razsvetljave in o pokritosti prostora z javno razsvetljavo,
- o sistemu javnih površin (vrsti, obsegu in lokaciji), kamor poleg cest uvrščamo ulice, trge, zelene površine, pokopališča, otroška in športna igrišča, parkirišča ter ostali javni prostor naselij (**Černe**, 2009) ter

- o načinu vzdrževanja in čiščenja javnih površin.

Strokovne podlage, ki obravnavajo komunalno opremljenost, predstavljajo osnovo za »oblikovanje strokovnih dognanj o prostoru in oblikovanje strokovnih rešitev za načrtovane prostorske ureditve« (Kos Grabar et al., 2008, str. 827). Značilno za te strokovne podlage je torej, da vsebujejo podatke o obstoječem in bodočem stanju, ki je v tesni povezavi z rezultati, ki jih dajejo druge strokovne podlage (sistem naselij in oskrbnih funkcij, varstvo okolja, itn).

2.3.9 Prometna infrastruktura

Čeprav je prometna infrastruktura del gospodarske javne infrastrukture, se v večini primerov podatki o njej obravnavajo kot samostojne strokovne podlage. Vzrok za to je na eni strani pomembnost prometnih poti za migracije prebivalstva, oblikovanje sistema naselij in lokacij oskrbnih funkcij (Gruev, 2003), na drugi strani pa drugačna pravna ureditev zemljišč, po katerih poteka prometna infrastruktura (Vugrin, 2005), kot pri ostalih javnih infrastrukturah. Strokovne podlage s tega področja so dokumenti:

- sektorske zakonodaje z obravnavanega področja,
- o podatkih banke cestnih podatkov in zbirnega katastra gospodarske javne infrastrukture,
- o določitvi kategorizacije cest,
- o prometni dostopnosti, obremenitvah posameznih prometnic, stalne in občasne migracije po njih,
- o ostalih vrstah prometne infrastrukture in lokaciji njihovih omrežij,
- o vrsti in lokaciji spremljajočih objektov,
- o prometni varnosti, kritičnih prometnovarnostnih točkah,
- o lokacijah parkirišč in območjih, zaprtih za motorni promet,
- o organizaciji javnega prometa (Harvey, 2000), vrsti javnega prometa, dostopnosti in lokaciji poteka le-tega skupaj s spremljajočimi objekti,
- o vplivih na fizične strukture naselij, vidne značilnosti, identiteto krajine, kulturno dediščino, naravno dediščino, vodno okolje, tla, kmetijstvo, gozdarstvo (Mejač (ur.), 1994).

Za strokovne podlage, ki obravnavajo prometno infrastrukturo, je enako kot za strokovne podlage s področja komunalne opremljenosti značilno, da vsebujejo podatke o obstoječem in bodočem stanju ter jih je potrebno obravnavati skupaj s strokovnimi podlagami, ki obravnavajo ostala področja (**Mušič**, 1994).

2.3.10 Bilance rabe površin

Strokovne podlage, ki jih lahko uvrščamo v to kategorijo, so dokumenti, ki obravnavajo podatke o sedanji rabi prostora, naravnih virih in prostorskih rezervah (**Bovha in Foški**, 2005). To so dokumenti:

- o namenski rabi po trenutno veljavnem prostorskem aktu,
- o podatkih dejanske rabe zemljišč in vrst rabe zemljišč iz zemljiškega katastra,
- o podatkih o lokaciji in vrsti stavb iz katastra stavb,
- o izvedenih podatkih iz bilance stanja, kot so površina posamezne rabe na prebivalca, na kmetijo, itn.

Za bilanco rabe površin črpamo podatke tudi iz dokumentov, ki so navedeni kot vsebina drugih strokovnih podlag (**Pogačnik**, 2007).

2.3.11 Analiza vizualno ambientalnega stanja

Strokovne podlage, ki jih lahko uvrščamo v to kategorijo, so dokumenti, ki obravnavajo inventarizacijo in valorizacijo vidnega okolja (**Koblar**, 1994). Namenjene so ohranitvi ali nagraditvi vidne podobe na eni strani in odstranitvi ali prekrivanju degradiranega okolja na drugi strani. Predvsem so te strokovne podlage pomembne za planiranje na lokalni ravni (**Fister**, 1993).

2.3.12 Ostale analize in prikazi

V to skupino uvrščamo nabor drugih podatkov, strokovne analize in kartografske prikaze, ki jih vsebinsko ne moremo vključiti v strokovne podlage, ki so navedene v predhodnem besedilu.

V tem razdelku lahko obravnavamo tudi analizo lastninskega stanja (**Magel**, 2004), ki v dosedanjih strokovnih podlagah ne nastopa kot enoten dokument, ampak kot skupek razpršenih posebnih strokovnih analiz, brez medsebojne povezanosti in brez vplivov premoženjsko pravne zakonodaje. Tako lahko v posameznih konkretnih prostorskih aktih zasledimo prostorske podlage, ki parcialno obravnavajo (**Sklep o začetku priprave OPPN za terme Benedikt**, 2007):

- prikaze gradbenih parcel na vrsto lastnine,
- prikaze parcel in objektov s statusom javno dobro,
- lastniško strukturo na kmetijskih zemljiščih in podobno.

Ostale analize in podlage nastopajo kot strokovne podlage predvsem pri planiranju na izvedbeni ravni ali pri prostorskem načrtovanju na specifičnih območjih.

2.4 Pomen strokovnih podlag za prostorsko načrtovanje

»Naša družba se močno zaveda hudih posledic samovolje in nekulturnosti v prostoru, pogoste prevlade ožjih nad širšimi interesi in kratkoročnih vidikov nad dolgoročnimi« (**Mušič**, 1980, str. 19). In prav kakovostne strokovne podlage, ki posegajo na vsa področja, ki vplivajo na prostor, zmanjšujejo ali celo onemogočajo samovoljo, prevlado ožjih interesov in kratkoročnih rešitev.

Seveda se moramo zavedati, da kljub zavesti o pomembnosti kakovostnih strokovnih podlag ter želji prostorskih načrtovalcev in nosilcev urejanja prostora, da pri pripravi prostorskih načrtov razpolagajo z njimi, le-te vedno niso dosegljive. Razlogi zato so:

- omejenost sredstev, ki so namenjena za izdelavo prostorskih načrtov,
- nedosegljivost podatkov v primerni obliki za izdelavo posameznih strokovnih podlag in
- nepoznavanje celovite problematike prostorskega načrtovanja s strani pripravljavcev prostorskih načrtov.

Strokovne podlage so temelj prostorskega načrtovanja in moramo tako tudi pristopati k izdelavi le-teh.

3 ANALIZE LASTNINSKEGA STANJA V PLANSKIH AKTIH AVSTRIJE IN HRVAŠKE

Ozemlje Slovenije je zgodovinsko povezano z državami, ki so nastale na ozemlju, ki je nekoč pripadalo avstroogrski monarhiji. Na območju le-te se je lastninsko stanje prostora lahko analiziralo na osnovi podatkov zemljiške knjige in zemljiškega katastra. Upoštevanje podatkov lastninskega stanja v prostorskem načrtovanju je zato nujno pregledati v okoljih, ki slonijo na enakih zgodovinskih temeljih, kot jih ima naša država na področju vodenja podatkov o lastništvu.

Kot primerljivi državi sta izbrani Avstrija in Hrvaška. Stanje na Hrvaškem je zanimivo tudi zaradi enakega lastninskega koncepta, ki sta ga imeli Hrvaška in Slovenija v času od konca druge svetovne vojne pa do osamosvojitve Slovenije – koncepta družbene lastnine.

Primere dobre prakse teh dveh držav bi najlaže prenesli v okvire naših rešitev, »čeprav ne obstaja idealni model, ki bi ga lahko posnemali povsod, model mora biti viden v svojem okolju, le tako so prepoznane vse možnosti in tveganja« (Arbter, 2001, str. 100).

3.1 Avstrija

3.1.1 Prostorsko načrtovanje v Avstriji

Avstrija kot zvezna država ima tri ravni oblasti - zvezno, regionalno in lokalno - in tako lahko o planiranju govorimo na teh treh ravneh. Posebnost Avstrije je, da ne obstaja zakonodaja s področja prostorskega planiranja na nacionalni ravni in tudi ne vladna inštitucija na zvezni ravni, ki bi skrbelo za prostorsko planiranje na ostalih ravneh in ga koordinirala (Arbter, 2001).

Prostorsko planiranje na zvezni ravni je omejeno na oblikovanje sektorske zakonodaje, ki posega v prostor (trgovina, promet, vode, gozdarstvo, rudarstvo, itn.) in na sektorsko planiranje na državni ravni.

Akti in planski inštrumenti, ki se uvrščajo na regionalno raven, so:

- programi prostorskega planiranja na deželni ravni,
- sektorski programi prostorskega planiranja na deželni ravni,
- programi prostorskega planiranja na ravni regije in
- sektorski programi prostorskega planiranja na regionalni ravni.

Prostorsko načrtovanje na lokalni ravni je obravnavano v lokalnem razvojnem planu, načrtu rabe tal in regulacijskem planu (**Umweltbundesamt**, 2009).

Posebnost avstrijskega prostorskega načrtovanja je obstoj Avstrijske konference za prostorsko načrtovanje (OROK), ki na ravni usklajevanja in dogovarjanja povezuje državo, dežele in občine, kakor tudi strokovne avtoritete s področja prostorskega načrtovanja in sektorskega načrtovanja. Deluje preko zasedanj in delovnih teles; čeprav njene odločitve niso zavezujoče, ampak samo priporočene, jih večina upošteva in spoštuje (**OROK**, 2009).

Čeprav ni enotnih pravil na področju prostorskega načrtovanja v Avstriji na zveznem nivoju, lahko vseeno govorimo o urejenem sistemu. Posamezne dežele in lokalne skupnosti upoštevajo smernice Avstrijske konference za prostorsko planiranje in poskušajo v svoj prostor implementirati najboljše izkušnje. Tak sistem planiranja je manj tog in tako odprt tudi za pozitivne izkušnje in dosežke stroke. V Avstriji se za potrebe planiranja na vseh nivojih uporabljajo tako imenovane mreže neformalnega sodelovanja (**Arbter**, 2001).

3.1.2 Strokovne podlage v prostorskem načrtovanju v Avstriji

Strokovne podlage predstavljajo predvsem sektorska zakonodaja in sektorski plani na eni strani in urejene zbirke podatkov na drugi strani, ki pa so poenotene za celotno državo.

Področje sektorskega planiranja se izvaja na zvezni in regionalni ravni. Določila sektorskega planiranja se strogo upoštevajo pri prostorskem načrtovanju posameznih območij tako znotraj planskih dokumentov na lokalni kot na regionalni ravni (**Kanonier**, 2004).

Sektorsko planiranje na zvezni ravni je usmerjeno predvsem na področja trgovine, prometa, vodnih virov, gozdarstva in rudarstva. Na regionalni ravni sektorski plani kot strokovne podlage urejajo naslednja področja:

- promet,
- stanovanjsko politiko,
- industrijo,
- turizem,
- zelene površine,
- vodne vire,
- odlagališča odpadkov,
- športne objekte in
- nakupovalne centre.

Glede na našeta področja lahko ugotavljamo, da sektorji s svojimi določili nudijo prostorskemu planiranju na eni strani podporo, na drugi strani pa ga omejujejo.

Pomanjkljivost velikega vpliva sektorskih politik na prostorsko planiranje, ki ga opažajo tudi v Avstriji, je nepoznavanje in neupoštevanje teritorialnih zakonitosti.

3.1.3 Analiza lastninskega stanja v Avstriji

Avstrija že razpolaga z združenimi podatki, ki lahko predstavljajo temelj analize lastninskega stanja na zemljiščih oziroma na nepremičninah. Ti podatki se nahajajo v bazi nepremičnin.

Baza nepremičnin vsebuje podatke:

- o lokaciji nepremičnine in o fizičnih lastnostih nepremičnine,
- o stvarnopravnih in obligacijskih pravicah na nepremičnini,
- o vrednosti nepremičnine.

Za vodenje in vzdrževanje zgoraj naštetih podatkov so zadolžene tri različne institucije.

Zvezna geodetska uprava, ki spada pod Ministrstvo za delo in gospodarstvo, vodi podatke o lokaciji in fizičnih lastnostih nepremičnine. Ministrstvo za pravosodje vodi in vzdržuje

podatke o stvarnopravnih in obligacijskih pravicah na nepremičnini. Za podatke o vrednosti nepremičnine skrbi Ministrstvo za finance ((**Mansberger** in **Muggenhuber**, 2004).

Baza nepremičnin je oblikovana tako, da je možna povezljivost z ostalimi prostorskimi podatki, ki so potrebni za izvajanje prostorskega načrtovanja preko orodij GIS.

Poleg te prednosti, ki jo ima Avstrija (uporaba skupne nepremičninske baze), pa lahko prepoznamo še eno in sicer, da je umeščanje stvarnih pravic v prostor možno z veliko stopnjo zaupanja. Digitalni katastrski načrti, ki pokrivajo celotno območje Avstrije, niso izdelani po enakem principu kot naš zemljiškokatastrski prikaz, ampak imajo lastnosti zemljiškokatastrskega načrta. Tako stanje je rezultat koordinatnega vzdrževanja in graditve zveznega zemljiškokatastrskega načrta preko mozaičnih postopkov. Začetki nastavitve digitalnega katastra po tej metodi so iz sredine 60-ih let prejšnjega stoletja. Uspeh te metode izdelave digitalnih katastrskih načrtov je bil v Avstriji možen zaradi daljšega časovnega in finančno obsežnejšega projekta pretvorbe načrtov v digitalno obliko (**Ernst**, 2000).

Torej so podatki o lastninskem stanju na parcelo natančno dosegljivi v vsakem trenutku in jih je možno z uporabo GIS orodij uporabiti za izvajanje različnih prostorskih analiz in seveda tudi za izdelavo analize lastninskega stanja prostora. Podatki o lastninskem stanju pa so obvezna osnova tako pri izdelavi katastra regionalnega razvoja, namenske rabe zemljišč kot tudi pri izdelavi planskih aktov, povezanih z območji naravnih in drugih nesreč (**Mansberger** in **Muggenhuber**, 2004).

Analize lastninskega stanja, kot je v nadaljevanju naloge predlagana na ravni občinskih prostorskih načrtov za slovenski prostor, ni na območju Avstrije nikjer normativno opredeljena. Lastninska pravica v Avstriji je nedotakljiva, tako da bi pričakovali, da je lastninsko stanje eden pomembnejših delov prikaza stanja prostora, na podlagi katerega se izvaja prostorsko načrtovanje. Vendar ni tako, razlog za tako stanje je, da je omejitev možna v javno korist, kjer tako določa zakon, in da v Avstriji uspešno izvajajo prostorske ukrepe za doseganje javne koristi.

Namenska raba zemljišč ali plan coniranja, kot jo poimenujejo v Avstriji, pa je prevzet kot osnova za oblikovanje analize lastninskega stanja prostora kot dela strokovne podlage za izdelavo posamezne prostorske ureditve državnega ali lokalnega pomena.

Vsebinsko ima plan coniranja dve različni funkciji, in sicer:

- regulativno funkcijo: prikaz stvarnopравnih in drugih pravic na nepremičnini in
- razvojno funkcijo: prikaz planirane rabe (namenske), ki ni nujno enak dejanski uporabi parcel.

Pri definiranju analize lastninskega stanja prostora kot dela strokovne podlage za izdelavo posamezne prostorske ureditve državnega ali lokalnega pomena smo upoštevali regulativno funkcijo.

3.2 Hrvatska

3.2.1 Prostorsko načrtovanje na Hrvaškem

Področje prostorskega načrtovanja je urejeno z Zakonom o prostorskem urejanju in gradnji (2007), ki pravi, da »prostorsko načrtovanje kot interdisciplinarna dejavnost pomeni institucionalno in tehnično obliko trajnostnega upravljanja s prostorom, ki temelji na oceni razvojnih možnosti v okviru lastnosti prostora, zahtev po zaščiti prostora in ohranjanju kakovosti prostora« (**Zakon o prostornom uredenju i gradnji**, 2007, 2. člen, 24. točka).

Prostorsko načrtovanje je razdeljeno v štiri faze (**Suske in Venn**, 2006):

- spremljanje stanja v prostoru,
- izdelava dokumentov prostorskega urejanja,
- sprejemanje dokumentov prostorskega urejanja in
- izvajanje vsebine, določene v dokumentih prostorskega urejanja.

Planiranje se izvaja na treh ravneh, in sicer:

- državni,

- regionalni in
- lokalni.

Dokumenti prostorskega urejanja na državni in regionalni ravni se pojmujejo kot strateški dokumenti, dokumenti prostorskega urejanja na lokalnem nivoju pa kot strateški in izvedbeni (**Ministarstvo zaščite okolija, prostornog uređenja i graditeljstva**, 2009).

Dokumenti prostorskega urejanja so:

- na državni ravni:
 - strategija prostorskega razvoja,
 - program prostorskega urejanja Republike Hrvaške in
 - prostorski plani območij posebnega pomena (nacionalni parki, naravni parki in ostala območja, določena v Strategiji prostorskega razvoja);
- na regionalni ravni:
 - prostorski plani županij in prostorski plan Zagreba ter
 - prostorski plani območij posebnega pomena, določeni s plani na regionalni ravni;
- na lokalni ravni:
 - prostorski plani mest ali občin (strateški dokument),
 - urbanistični plan urejanja in
 - podrobni plan urejanja.

Kot obvezna vsebina dokumentov na regionalni in lokalni ravni so tudi strokovne podlage, na katerih temeljijo prostorske rešitve (**Zakon o prostornom uređenju i gradnji**, 58. člen).

Normativna ureditev na področju prostorskega načrtovanja na Hrvaškem je nova, saj je bil zakon sprejet v letu 2007, tako da je večina prostorskih načrtov, ki trenutno veljajo na območju Hrvaške, nastala na podlagi starega zakona. Ureditev, ki jo določa nov zakon, je podobna kot je bila v Sloveniji pred sprejetjem nove zakonodaje. Posebnost na področju prostorskega načrtovanja predstavljajo prostorski plani za območja posebnega pomena, katerih cilj je razvoj območij posebnega pomena ob pogojih zaščite naravnih danosti na teh območjih.

3.2.2 Strokovne podlage v prostorskem načrtovanju na Hrvaškem

V predhodni zakonodaji se termin strokovne podlage ni uporabljal, ampak je bila vsebina, ki ustreza strokovnim podlagam, predpisana v izhodiščih za izdelavo prostorskih načrtov (**Pravilnik o sadržaju, mjerilima ...**, 19984. člen). Prostorski načrt je moral upoštevati:

- osnovne podatke o prostoru,
- določila prostorskih načrtov na višji ravni,
- prostorske vire, razvojne možnosti,
- demografske in gospodarske podatke ter prostorske kazalce.

V zakonsko definiranih načelih prostorskega urejanja so bile podane zahteve po racionalni rabi dobrin, zaščiti prostora nasploh, še posebej pa kulturne in naravne dediščine, usklajevanju različnih interesov, itn. Torej, če je potrebno upoštevati ta načela, potem je treba imeti strokovne podlage s posameznega področja, ki lahko zagotovijo izvajanje teh načel. Za dostop do dodatnih informacij o prostoru naj bi bilo poskrbljeno z vzpostavitvijo informacijskega sistema o prostoru (**Pegan**, 2006).

Sedaj veljavni zakon predpisuje obvezne strokovne podlage (**Zakon o prostornom uređenju i gradnji**, 2007, 78. člen) in sicer:

- sociološko,
- demografsko,
- ekonomsko,
- ekološko,
- graditeljsko,
- hortikulturno,
- estetsko in
- druge.

Med predpisanimi strokovnimi podlagami ni analize lastninskega stanja, niti je ni bilo možno zaslediti v pregledu planskih aktov, ki so bili izdelani na podlagi stare zakonodaje (**Ministarstvo zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva**, 2009).

3.2.3 Vhodni podatki za analizo lastninskega stanja na Hrvaškem

Hrvaška je leta 2003 zaĉela s projektom Ureĉena zemlja, preko katerega poskuša povezati podatke zemljiške knjige in zemljiškega katastra. Konĉni cilj tega projekta je vzpostavitev katastra nepremiĉnin, ki bo omogoĉil uporabnikom podatkov hiter dostop do kakovostnih podatkov o nepremiĉninah (**Ureĉena zemlja**, 2009).

Stanje podatkov o nepremiĉninah v javnih evidencah je zelo slabo. Zemljiški kataster in zemljiška knjiga sta usklajena v samo dvajsetih katastrskih obĉinah, v 40 katastrskih obĉinah pa to usklajevanje Ńele poteka. Vseh katastrskih obĉin na Hrvaškem je 3345. Usklajevanje podatkov v veĉini primerov pomeni soĉasno izvajanje nove izmere in nastavitve zemljiške knjige.

Razlike v podatkih med zemljiško knjigo in zemljiŃkim katastrom se pojavljajo pri:

- oŃtevilĉbi parcel,
- obliki parcel,
- povrŃini parcel in
- lastniŃtvu parcel.

Posebnost, ki nastopa v zemljiŃkem katastru, je lastniŃtvo, vezano na parcelni del (vrsto rabe). Tako lahko parcela pripada dvema posestnima listoma, torej dvema posestnikoma, in to ne kot solastnina. Lastnik, zaveden v zemljiŃki knjigi, pa je lahko celo tretja oseba (Slika 5).

Preglednik katastarskih podataka

DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
Područni ured za katastar SPLIT
Ured / Ispostava VIS
Katastarska općina Komiža / MBR 332755

NIJE JAVNA ISPRAVA

Podaci o katastarskim česticama Stanje podataka na dan 07.03.2008

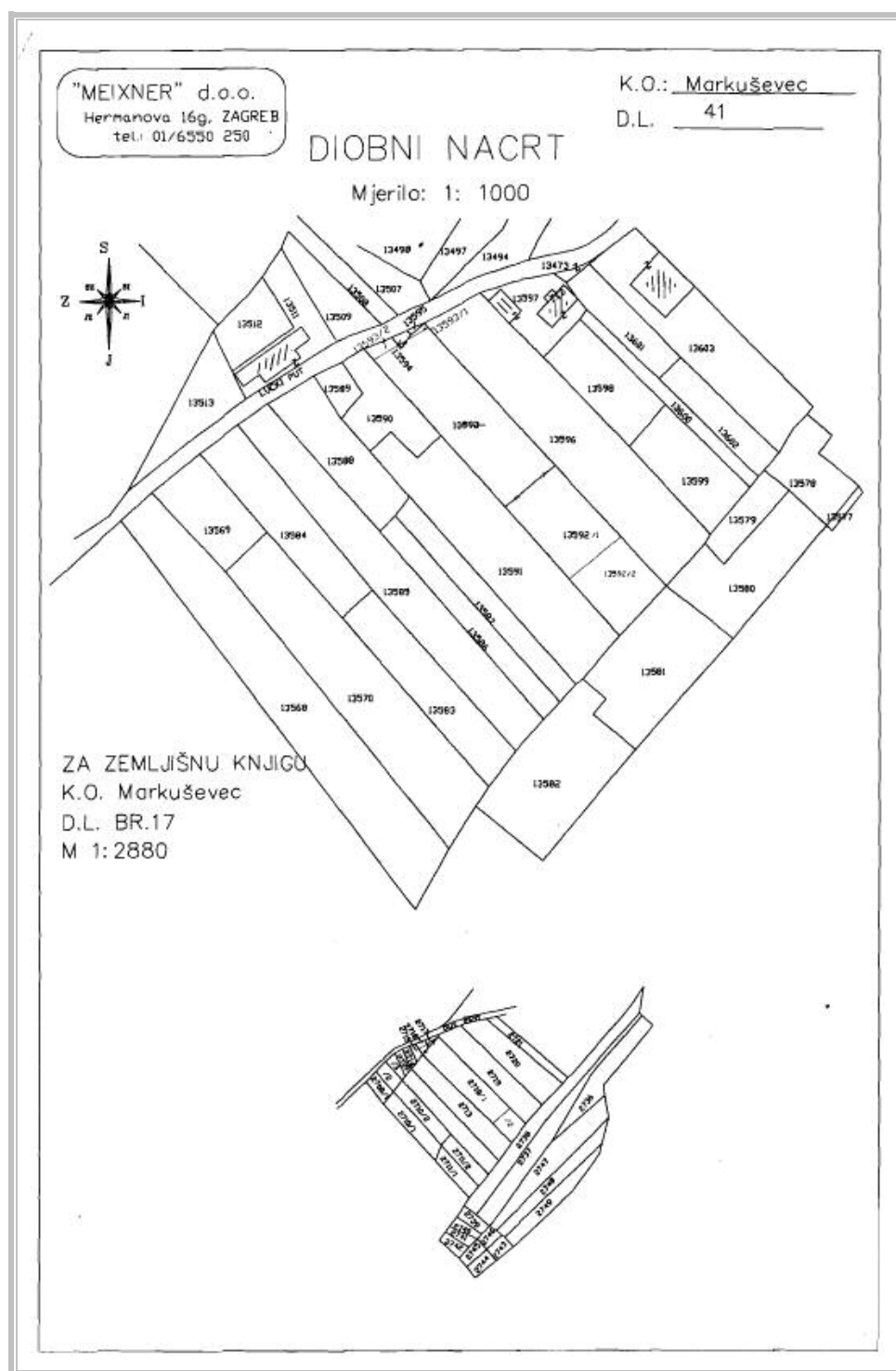
| ZGR | Dio | Broj katast. čestice | Broj pos. lista | Rudina / naziv katastarske čestice | Katastarska kultura | Površina stavke / m2 | Broj D.I. kat. plana |
|-------------------------------------|-------|----------------------|-----------------|------------------------------------|---------------------|----------------------|----------------------|
| D | 130/1 | | 44 | VRH GOSPE | VINOGRAD | 360 | 10 |
| D | 130/1 | | 44 | VRH GOSPE | PAŠNJAK | 1.800 | 10 |
| D | 130/1 | | 460 | VRH MUSTERA | VOČNJAK | 125 | 10 |
| D | 130/1 | | 460 | VRH MUSTERA | PAŠNJAK | 600 | 10 |
| Ukupna površina katastarske čestice | | | | | | 2.885 | |

Slika 5: Pripadnost parcele 130/1 različnim posestnim listom (44 in 460) in s tem različnim posestnikom

Fig. 5: The land parcel 130/1 belongs to different ownership cadastral extract (44 and 460) and therefore to different owners

Na nekaterih območjih je razhajanje med zemljiško knjigo in zemljiškim katastrom tako veliko, da se vodijo v okviru geodetske uprave dvojni načrti (Slika 6) – načrti stanja katastra in načrti stanja zemljiške knjige (Vugrin et al., 2008).

Podatki o nepremičninah, ki bi jih lahko uporabili kot vhodne podatke za analizo lastninskega stanja, ne dosegajo kakovostne ravni. Poleg razhajanja med zemljiško knjigo in zemljiškim katastrom se tudi tu srečujemo s problemom umeščanja lastnine v prostor. Hrvaška izvaja digitalizacijo katastrskih načrtov in večina ozemlja je že pokrita z njimi, vendar pa še nista izdelana enoten sloj in metoda vzdrževanja digitalnih podatkov. V okviru nacionalnega projekta Uređena zemlja bodo predlagane tudi rešitve za vzdrževanje digitalnih katastrskih načrtov.



Slika 6: Naĉrt istega obmoĉja v zemljiškem katastru (veĉja slika zgoraj) in zemljiški knjigi (manjša slika spodaj)

Fig. 6: Map of the same area in the land cadastral (top of the graphic) and in the land registry (bottom of graphic)

3.2.4 Analize lastninskega stanja v planskih aktih Hrvaške

Analiza lastninskega stanja kot strokovna podlaga prostorskih aktov ni predpisana in tudi v izdelanih planskih aktih ne obstaja. Planski akti se ne ozirajo na omejitve, ki jih povzroča lastninsko stanje. Seveda pri izvedbi določil planskih aktov velikokrat pride do situacij, ki upočasnijo ali celo onemogočijo izvajanje le-teh.

Značilno za Hrvaško je, da se določila planskih aktov dosledno izvajajo pri kontroli geodetskih postopkov. Na stavbnih zemljiščih ni mogoče izvesti parcelacije brez parcelacijskega dovoljenja, ki ga izda Urad za prostor. Torej imajo dobro urejen inštrument nadzora, kakovost podatkov, nad katerimi se izvaja nadzor, pa je porazna. To pomeni, da opravljajo strog nadzor nad izvajanjem določil planskih aktov, ki pa se lahko izvaja na nepravilni lokaciji.

Pri analiziranju lastninskega stanja na Hrvaškem lahko ugotovimo, da ni dobre prakse, ki bi jo lahko uporabili pri naših rešitvah. So pa posamezni postopki, ki skrbijo za izvajanje določil planskih aktov v zakonodaji, dobro opredeljeni in se tudi izvajajo (DGU, 2008).

4 LASTNINSKO STANJE PROSTORA

Pri opredelitvi lastninskega stanja nepremičnin na določenem območju takoj naletimo na problem, ki izvira iz dvotirnosti javnih evidenc, ki opredeljujejo lastnino (**Kos**, 2002). Na eni strani imamo zemljiški kataster, ki opredeljuje z načrtom ali prikatom parcelnega stanja razporeditev lastnine v prostoru, na drugi strani pa zemljiško knjigo, ki opredeljuje določene pravice na teh istih parcelah. Prostorski strokovnjaki dokaj dobro razumejo razporeditev lastnine v prostoru, je pa njihovo znanje pogosto šibko na področju pomena pravic in omejitev, ki se nanašajo na parcele. Medtem ko za pravno stroko pomeni parcela samo nosilca pravic, slednja o povezavi te pravice s prostorom sploh ne razmišlja.

Na načelni ravni, ki jo definirajo zakoni s področja urejanja nepremičnin, so zadeve jasne in tako Zakon o zemljiški knjigi (**ZZK-1**, 2003 in spremembe) kakor Zakon o evidentiranju nepremičnin (**ZEN**, 2006 in spremembe) poleg opredelitve svoje osnovne vsebine navajata tudi medsebojno povezljivost in odvisnost. Žal pri obravnavi stvarnega prostora pravna in prostorska stroka dojemata prostor vsaka s svojega zornega kota in včasih lahko rečemo, da je njun odnos do prostora docela diametralen.

Ko se opredeljuje lastninsko stanje prostora, je treba poznati vsa možna stanja, vse možne pravice, ki vplivajo na lastnino in jo omejujejo (**Jerovšek**, 2003). V trenutku, ko je nabor le-teh znan, pa jim je treba dati prostorsko razsežnost in obravnavati lastninsko stanje prostora kot neločljivo celoto (**Kos**, 1993) – **pravice lociramo v prostor**.

4.1 Lastnina, druge stvarne in obligacijske pravice ter zakonske omejitve

Lastnina nepremičnine ni absolutna pravica brez omejitev (**Krisper-Kramberger**, 1998). Torej, če smo lastniki zemljišča, to še ne pomeni, da s tem zemljiščem lahko počnemo, kar hočemo, in obratno, če je na zemljišču, katerega lastniki smo, predpisano določeno ravnanje, lahko še vedno omejujemo ali oviramo izvajanje predpisanih postopkov. V primeru lastnine nad nepremičnino smo priča svojevrstnemu paradoksu: kar je naše, ni absolutno naše; izvrševanje določil različnih predpisov nad našo lastnino pa lahko oviramo ravno zato, ker je

zemljišče naše. Zato je potrebno, da pri obravnavanju lastninskega stanja, poleg lastninske pravice na nepremičnini in nosilca te pravice, poznamo tudi vse omejitve, ki posegajo na področje lastnine oziroma pravice razpolaganja z nepremičnino.

4.1.1 Lastnina – lastninska pravica

Lastnina je »pravno primarna pravica do stvari in vseh koristi, ki jih ta daje« (**Humar et al.**, 1999, str. 163). Če smo lastniki neke stvari, imamo torej pravico posedovanja te stvari, pravico uporabe in uživanja le-te, s stvarjo lahko neomejeno razpolagamo in lahko izključimo vsakogar, da bi na njej uveljavljal pravice, ki pripadajo lastniku.

Razmerje lastnika do stvari je v celoti pogojeno z lastninskim konceptom posamezne države in s političnim sistemom. Vsa obravnavana razmerja so osredotočena na lastnino nepremičnin in odnos med javnim in zasebnim v smislu vpliva javne koristi na zasebno lastnino.

V danem trenutku lahko za potrebe razumevanja razmerja lastnika do stvari obravnavamo dva temeljna lastninska koncepta, in sicer:

- lastnina je absolutna in neomejena pravica (francoski model),
- lastnina je v javnem interesu omejena (nemški model).

Poleg tega pa moramo, zaradi stanja v preteklosti in razumevanja lastninskega koncepta naše države, obravnavati še dva, in sicer :

- državno lastnino in
- družbeno lastnino.

Značilnosti vseh naštetih lastninskih konceptov lahko srečamo v odnosu do lastnine v naši državi ali lahko zasledimo vsaj njihov vpliv na uveljavljeni koncept v Sloveniji.

4.1.1.1 Lastnina kot absolutna in neomejena pravica (francoski model)

Dejstvo, da je lastnina absolutna in neomejena pravica, je podana predvsem v razmerju do javne koristi, ki omejuje privatno lastnino (**Hyman**, 1993). Za državo, kjer je osnova tako imenovani francoski model, je značilno, da javna korist ne more omejevati zemljišč v privatni lasti. V kolikor bi na zemljišču obstajali objekti, ki služijo v javno korist ali bi zemljišče samo imelo take značilnosti, mora država ali lokalna skupnost pridobiti tako zemljišče v svojo last in šele nato lahko zemljišče služi izvajanju javne koristi (**Virant**, 1995).

Pridobitev zemljišča v last države ali lokalne skupnosti lahko poteka s pomočjo pravnega posla ali razlastitve. Čeprav govorimo, da je lastnina absolutna in neomejena, se lastninska pravica lahko odvzame pod pogoji, ki jih določa zakon. Lastniku je torej onemogočeno, da bi ostal lastnik zemljišča (tudi, če bi bila to njegova želja), kjer prevladuje javna korist nad drugimi koristmi. (**Zakon o urejanju prostora**, 2002, 3. razdelek).

Zemljišča, ki imajo status javnega dobra, so tudi izvzeta iz pravnega prometa. Država ali lokalna skupnost je njihov lastnik, ne more pa prosto razpolagati z njimi. V bistvu so po tem modelu država in lokalne skupnosti edine, pri katerih je del lastnine omejen v javnem interesu. Zato na ravni državne lastnine (ravno tako pri lokalnih skupnostih) ločimo pravo državno lastnino, kjer veljajo enaka pravila, kot pri zasebni lastnini, in »namembnostno lastnino« (**Virant**, 1996, str. 311), ki jo lahko označimo kot javno lastnino.

Tak princip je uveljavljen tudi pri nas, kadar hočemo na zemljišču uveljaviti status grajenega javnega dobra. Zemljišča, ki imajo status grajenega javnega dobra, morajo biti v lasti države ali lokalne skupnosti. Prehod v last države ali lokalne skupnosti je možen, enako kot v francoskem pravu, preko pravnega posla ali z razlastitvijo (**Tratnik**, 2009). Ko je zemljišču z odločbo določen status grajenega javnega dobra, država ali lokalna skupnost ne moreta prosto razpolagati s tem zemljiščem, dokler se ta status ne ukine (**Zakon o graditvi objektov**, 2004, 22. člen).

4.1.1.2 Omejitev lastnine v javnem interesu (nemški model)

Da je lastnina omejena v javnem interesu, pomeni, »da je lastnik dolžan upoštevati družbeno funkcijo lastnine« (Virant, 1996, str. 312). To pomeni, da je dolžan trpeti omejitve na svoji lastnini, ki izvirajo iz dejstva, da je uporaba zemljišča v javnem interesu.

Za državo, kjer je osnova takoimenovani nemški model, je značilno, da lahko javna korist omejuje pravice na zemljišču v zasebni lasti. Lastnik zemljišč, ki se jih uporablja v javnem interesu, je lahko kdorkoli: država, lokalna skupnost ali zasebnik. Posledično lahko ta zemljišča tudi menjajo lastnika, se obremenijo, torej niso izvzeta iz pravnega prometa (Anderheiden et. al. (ur.), 2002).

Za obremenitev teh zemljišč v javnem interesu je značilna natančno podana vsebina omejitve, ki je določena s posebnim pravnim aktom. Za uresničevanje določil tega pravnega akta je zadolžen poseben organ, ki v imenu skupnosti uveljavlja javni interes in s tem povezane omejitve na lastnini.

V kolikor ne obstaja več razlog, da se zemljišče uporablja v javnem interesu, prenehajo omejitve na zemljišču in lastnik ga lahko uporablja brez prejšnjih omejitev.

Tak princip je uveljavljen tudi pri nas v primerih, ko javnega interesa ne izvršujemo preko grajenega javnega dobra. Večinoma je tak princip uveljavljen:

- kadar na zemljišču za izvrševanje javnega interesa zadostuje služnost v javno korist (**Energetski zakon**, 2007, 52. člen),
- kadar se javni interes izkazuje skozi določitev nekaterih vrst naravnega dobra (**Zakon o varstvu okolja**, 2002, 16. člen),
- kadar gre za objekte kulturne ali naravne dediščine (**Zakon o varstvu kulturne ...**, 2008, 1. in 2. člen).

Pri nekaterih vrstah naravnega dobra in kadar za rabo stvari, ki ima status grajenega javnega dobra ali naravnega javnega dobra, ni nujno potrebno zemljišče, na katerem se nahaja stvar, se pri nas uporabljajo principi nemškega modela (**Virant**, 1994).

4.1.1.3 Državna lastnina

Pojem državne lastnine poznamo tudi danes, ko državo obravnavamo kot enega izmed lastnikov (**Zakon o stvarnem premoženju ...**, 2007, 1. člen). Za razumevanje različnih konceptov lastništva je pomembno poznavanje pojma državne lastnine kot prevladujoče lastnine zemljišč v državi. Tak koncept lastništva zasledimo po drugi svetovni vojni v večini vzhodnoevropskih držav in seveda tudi v Jugoslaviji.

Že med drugo svetovno vojno, predvsem pa po njej, je država pridobila v last zemljišča s postopki (**Prinčič**, 1994):

- konfiskacije,
- nacionalizacije in
- agrarne reforme.

Državna lastnina na območju Federativne ljudske republike Jugoslavije je bila poimenovana kot »splošno ljudsko premoženje« (**Leskovic**, 1960). Za državno lastnino je bilo značilno, da država izvršuje vse pravice in dolžnosti, ki izvirajo iz naslova lastnine. Te pravice in dolžnosti izvršuje država preko državnih organov. Država je svojo lastnino poimenovala tudi kot »posredno družbeno lastnino. Tu je narod posredno, preko države, lastnik proizvodnih sredstev« (**Finžgar**, 1968, str. 16). Paradoks državne lastnine v Jugoslaviji v tem obdobju je, da je država na eni strani večinski lastnik zemljišč, na drugi strani pa kot nosilec oblasti izdaja tudi zakonske akte, ki opredeljujejo vsebino pravic in dolžnosti, ki izvirajo iz lastninske pravice.

Državna lastnina v zgoraj opisani obliki je na območju Federativne ljudske republike Jugoslavije in s tem tudi na ozemlju Slovenije obstajala do sprejetja Ustavnega zakona 1953, ki uvede pojem družbene lastnine.

V listu B zemljiške knjige še danes zasledimo kot lastnika Splošno ljudsko premoženje (**Vugrin et. al.**, 2005). V praksi se velikokrat ta naziv lastnika enači z javnim dobrim, kar pa ne drži. Zemljišče, kjer je kot lastnik v listu B podana oseba Splošno ljudsko premoženje, lahko pridobi status državnega grajenega javnega dobra samo, če se na njem nahaja objekt, ki je grajeno javno dobro, podobno kot vse parcele v državni lasti (**Zakon o graditvi objektov**, 2004, 213. člen).

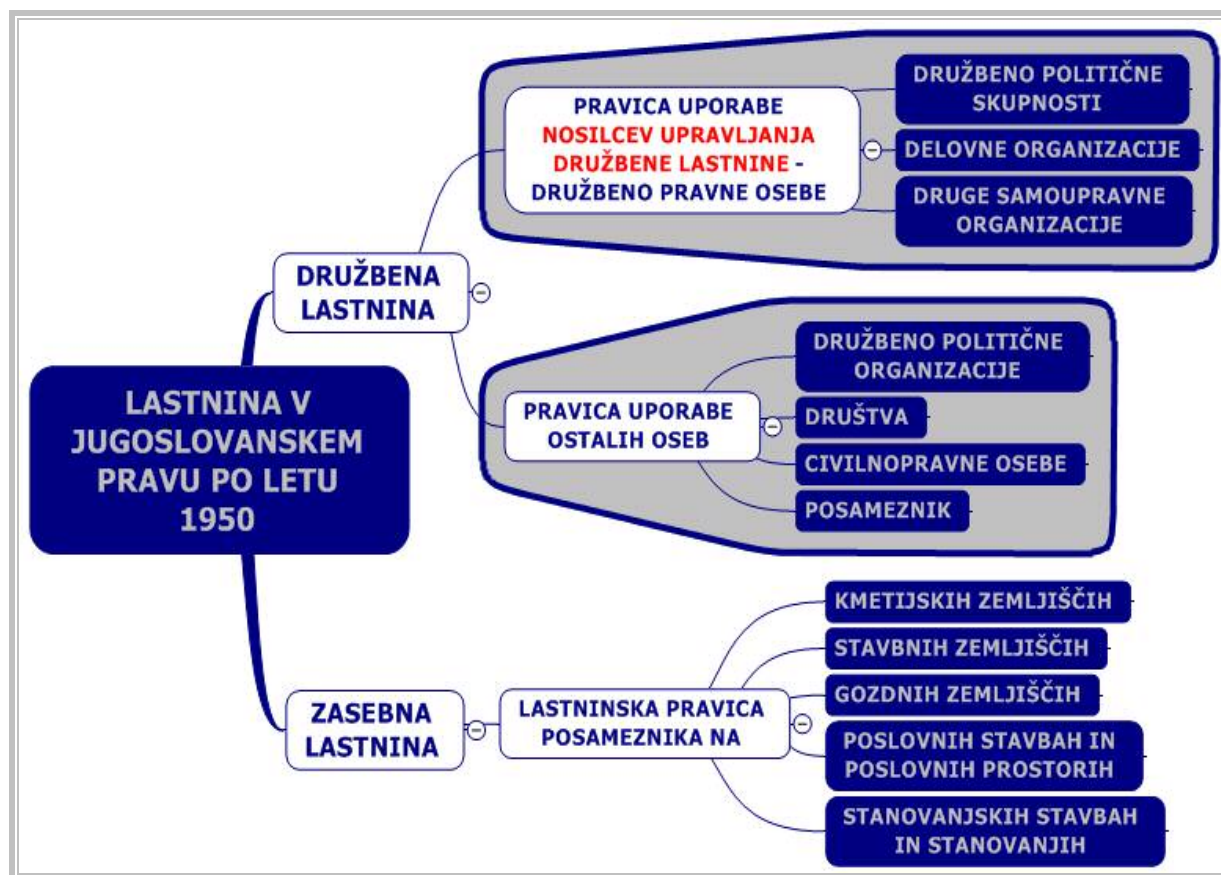
4.1.1.4 Družbena lastnina

Teoretiki, ki predstavljajo fenomen družbene lastnine, so si enotni v trditvi, da je pravna narava družbene lastnine sporna. Del strokovne javnosti jo obravnava kot lastninsko kategorijo, drugi del pa kot nelastninsko kategorijo (**Finžgar**, 1968).

Če jo obravnavamo kot nelastninsko kategorijo, izhajamo iz dejstva, da gre pri družbeni lastnini za družbena sredstva, ki imajo določen namen. »Družbena lastnina je to, kar pripada družbi kot celoti, kar ni last posameznika, niti last posameznih organizacij družbene skupnosti« (**Finžgar**, 1972, str. 19).

Če družbeno lastnino obravnavamo kot lastninsko kategorijo, potem je to posebna oblika lastninske pravice (**Sajovic**, 1976).

Ne glede na način obravnavanja družbene lastnine je za analizo lastniške strukture pomembno dejstvo, da se oseba Družbena lastnina še vedno pojavlja kot lastnik v listu B zemljiške knjige. Pomembno je razumevanje dodelitve pravice uporabe družbene lastnine, kakor tudi način lastninjenja posamezne nepremičnine po sprejemu tovrstne zakonodaje v Republiki Sloveniji (**Bohinc et. al.**, 1992). Poznavanje principov lastninjenja je pomembno pri konkretnem urejanju nepremičnin in do neke mere tudi pri izdelavi državnega prostorskega načrta in občinskih podrobnejših prostorskih načrtov.



Slika 7: Prikaz razmerja med zasebno in družbeno lastnino v Jugoslaviji

Fig. 7: Presentation of relations between private and social ownership in Yugoslavia

Družbena lastnina je nasprotje individualne (zasebne) lastnine. Tudi pri njej govorimo o pravno urejenih razmerjih. Lahko jo opredelimo kot premoženje, ki je namenjeno za zadovoljevanje potreb družbe in se upravlja in uporablja na način, ki so ga določali takrat veljavni ustava in zakoni (Finžgar, 1979).

Družbeno lastnino so upravljale družbeno pravne osebe (Sajovic, 1974):

- družbenopolitične skupnosti (država, republika, občina),
- delovne organizacije (temeljne organizacije združenega dela - TOZD, itn.) in
- druge samoupravne organizacije (samoupravne interesne skupnosti - SIS, itn.).

Družbeno pravne osebe niso imele zemljišč v lasti, ampak so jih upravljale. Upravljanje pa je pomenilo, da so lahko imele:

- pravico uporabe na zemljišču,
- pravico rabe zemljišča in
- pravico razpolaganja z zemljiščem.

Upravljanje je pooblastilni izraz za izvajanje rabe, uporabe in razpolaganja (**Bohinc**, 1987). Pomen uporabe, rabe in razpolaganja je enak, kot ga uporabljamo pri opredeljevanju vsebin stvarnih pravic.

Pri vpisu družbene lastnine v zemljiško knjigo je bila izpostavljena potreba po vpisu upravljavca družbene lastnine. Tako se je za potrebe vpisov upravljavca družbene lastnine uveljavil termin »pravica uporabe«, ki je združeval vse lastnosti upravljanja in ne samo uporabe.

Na posameznih zemljiščih, tako imenovanih fondih sredstev, se je na podlagi republiških zakonov predpisala posebna raba zemljišč, ne glede nato, ali so bila zemljišča v zasebni lasti ali v družbeni lastnini. S tem je bil določen enoten režim rabe določene vrste dobrine. Tistim zemljiščem, ki so bila v družbeni lastnini in so pripadala posameznemu fondu sredstev, se je določil imetnik pravice uporabe, ki je bil lahko družbeno pravna oseba, lahko pa tudi (**Sajovic**, 1987):

- družbenopolitična organizacija,
- društvo,
- civilnopravna oseba ali
- posameznik.

Lastninsko upravljavske režime na zemljiščih posameznih fondov so urejali naslednji zakoni (**Finžgar**, 1979):

- Zakon o kmetijskih zemljiščih,
- Zakon o gozdovih,
- zakoni s področja stanovanjskega gospodarstva,
- zakoni s področja urejanja prostora,
- Zakon o rudarstvu,
- Zakon o vodah.

Pravni režimi so bili uvedeni za:

- stvari v splošni rabi (vode, javne ceste, morske in rečne obale, morsko dno, rude),
- stavbna zemljišča,
- kmetijska zemljišča,
- gozdove in gozdna zemljišča,
- pašnike in ledine,
- poslovne stavbe,
- stanovanjske hiše ter
- poslovne prostore in stanovanja.

Glede na to, v kateri fond je bila uvrščena nepremičnina, lahko govorimo o vrsti družbene lastnine in jo je tako potrebno tudi obravnavati v postopkih zemljiškoknjižne ureditve.

Pripadnost nepremičnine posameznemu fondu je kasneje predstavljala osnovo za privatizacijo.

4.1.1.5 Lastninski koncept v Republiki Sloveniji

Pravica do zasebne lastnine je v Ustavi Republike Slovenije podana kot ena izmed človekovih pravic. Torej lahko govorimo, da je to ena izmed najvišje uvrščenih pravic (**Ustava Republike Slovenije**, 1991, 33. člen). Glede na to dejstvo bi lahko sklepali, da je lastninska pravica absolutna in je omejena samo z enako pravico druge osebe. To sklepanje lahko ovržemo z nadaljnjim preučevanjem ustavnih določil, saj se že v naslednjem poglavju ustave pojavijo omejitve.

V 67. členu ustave je določeno, da mora biti pridobivanje in uživanje lastnine opredeljeno z zakonom, ki bo zagotavljal uresničevanje gospodarske, socialne in ekološke funkcije lastnine. Čeprav smo lastniki zemljišča, ga torej ne smemo posedovati, uporabljati, uživati in z njim razpolagati po svoji volji, če obstaja zakon, ki nam to omejuje zaradi gospodarskih, socialnih ali ekoloških potreb drugih oseb.

V 69. členu ustave je določilo, ki omogoča omejevanje človekove pravice do skrajnih možnosti - do odvzema te pravice. Poudariti je treba, da je ta omejitev možna samo v javno korist in da mora biti ta možnost opredeljena v posebnem zakonu.

Ustava Republike Slovenije postavlja omejitve še v določilih 71. člena, kjer določa, da se lahko z določili zakonov določi posebne pogoje za uporabo zemljišč zaradi smotrnega izkoriščanja le-teh. Poleg tega pa ta člen daje osnovo za državne intervencije na gorskih in hribovitih območjih (Ude, 2003).

Zakon, ki danes v Sloveniji definira pojem lastninske pravice in posledično pojem lastninske pravice na nepremičnini ter pojem nepremičnine, je Stvarnopravni zakonik (SPZ, 2002 in spremembe). Le-ta je temeljni zakon v Republiki Sloveniji, ki ureja to področje.

Glede lastninske pravice zakon določa, da je lastninska pravica »pravica imeti stvar v posesti, jo uporabljati in uživati na najobsežnejši način ter z njo razpolagati. Omejitve uporabe, uživanja in razpolaganja lahko določi samo zakon.« (Stvarnopravni zakonik, 2002, 37. člen).

Glede nepremičnine zakon določa, da je nepremičnina »prostorsko odmerjen del zemeljske površine, skupaj z vsemi sestavinami« (Stvarnopravni zakonik, 2002, 18. člen).

V povezavi teh dveh določil stvarnopravnega zakonika torej lahko povzamemo, da pomeni lastninska pravica na nepremičnini imeti nepremičnino z vsemi njenimi sestavinami (kar je pod zemeljsko površino in nad njo z njo povezano) v posesti, jo uporabljati in uživati na najobsežnejši način ter z njo razpolagati. Vse morebitne omejitve posesti, uporabljanja, uživanja in razpolaganja pa morajo biti določene v zakonih (Juhart et al., 2004).

Lastninska pravica nad posamezno nepremičnino je razvidna v zemljiški knjigi, ki je javna knjiga, namenjena vpisu in javni objavi podatkov o pravicah na nepremičninah. V Republiki Sloveniji je za pridobitev lastninske pravice na nepremičnini »potreben še razpolagalni pravni posel in pridobitni način (vpis v zemljiško knjigo)« (Tratnik in Vrenčur, 2005, str. 6). Torej, če govorimo o lastninski pravici v smislu, ki je obravnavan v tej nalogi, govorimo o lastniku

zemljišča, ki je vpisan v listu B zemljiške knjige (Slika 8) (**Elektronska zemljiška knjiga**, 2008). Vpis v zemljiško knjigo v Republiki Sloveniji zagotavlja tudi pravno varnost nosilcu vpisane pravice.

| List B | | | | | |
|----------------------|-----------------|-------------|---------------------------------------|-------|----------|
| Podatki o lastnikih: | | | | | |
| št. | lastnik | s. roj./id. | naslov | delež | povezave |
| 1/1 | Občina Hrastnik | V | POT VITKA PAVLIČA 5, 1430 Hrastnik | 1/1 | |

Slika 8: Primer vpisa lastnika v listu B zemljiškoknjžnega izpiska

Fig. 8: A case of owner inscription in the B folio of a land registry ledger

Glede na določila ustave in stvarnopravnega zakonika lahko torej ugotovimo, da lahko slovenski lastninski koncept uvrstimo v nemški model, vendar ne v celoti. Nemški model ustreza možnosti omejevanja lastninske pravice v javnem interesu, ki ga definira že Ustava Republike Slovenije in tradicijski sistem stvarnega prava, ki za prikaz lastništva nad nepremičnino zahteva vpis v javno knjigo.

Na področju definiranja grajenega javnega dobra je pogoj za določitev le-tega, da je zemljišče predhodno v lasti države ali lokalne skupnosti, kar pa je značilno za francoski model, ki dopušča omejitve v javnem interesu samo pri državni lastnini.

4.1.2 Etažna lastnina

Etažna lastnina je oblika lastnine, ki opredeljuje lastništvo nad posameznimi deli stavbe, ki so ločeni od preostalih delov in se samostojno uporabljajo, ter skupno lastnino vseh lastnikov delov stavb na skupnih prostorih in zemljiščih, povezanih s stavbo. Lahko bi jo definirali kot posebno obliko lastnine (**Juhart et al.**, 2004).

Etažna lastnina (kakor tudi stavbna pravica, ki bo obdelana v nadaljevanju) predstavlja izjemo od načela povezanosti zemljišča z vsemi njegovimi sestavinami. Če ima stavba več delov in na njej ni vzpostavljena etažna lastnina, potem so vsi deli te stavbe v lasti lastnika parcele. Če je parcela v solasti, velja enako razmerje na vsakem posameznem delu stavbe, kot je na zemljišču. Po vzpostavitvi etažne lastnine so deli stavb razdeljeni v:

- stanovanjske dele stavb,
- nestanovanjske dele stavb in
- skupne prostore.

Stanovanjski in nestanovanjski deli predstavljajo samostojno funkcionalno celoto, ki je primerna za samostojno uporabo in je tudi predmet samostojnega razpolaganja v pravnem prometu z nepremičninami (**Zakon o evidentiranju ...**, 2006, 71. člen).

Skupni prostori so deli, namenjeni skupni rabi vseh lastnikov delov, ki predstavljajo samostojno funkcionalno celoto – solastnina (skupna lastnina) vseh etažnih lastnikov. Torej je lastnina na skupnih prostorih neločljivo povezana z lastnino na posameznih delih in se ji ni mogoče odpovedati (**Stvarnopravni zakonik**, 2002, 105. člen).

V določenih primerih obstajajo tudi takoimenovani posebni skupni prostori. Le-ti imajo enako značilnost kot skupni prostori, vendar niso v skupni rabi vseh etažnih lastnikov posamezne zgradbe, ampak samo nekaterih.

Enako kot za lastnino na skupnih prostorih velja tudi za zemljišča, na katerih stoji stavba in za zemljišča, ki so povezana s stavbo (funkcionalna zemljišča) (**Stvarnopravni zakonik**, 2002, 105. člen).

Za vpis etažne lastnine se odpre poseben vložek, ki ga sestavljajo osnovni vložek in podvložki. V osnovni vložek se vpisujejo vsi skupni deli, v podvložke pa ostali deli stavbe (**Tratnik in Vrenčur**, 2006). Identifikatorje stavb in delov stavb določi geodetska uprava in se vodijo v katastru stavb, od koder se prevzemajo v zemljiško knjigo (**Zakon o evidentiranju ...**, 2006, 73. člen). Pred uvedbo katastra stavb se je etažna lastnina vodila samo v zemljiški knjigi, in sicer v takoimenovani E-knjigi in je tudi etažne načrte hranila

zemljiška knjiga (**Finžgar**, 1994). V kolikor so bili dani pogoji, je geodetska uprava po uradni dolžnosti, v skladu z 94. členom Zakona o evidentiranju nepremičnin, državne meje in prostorskih enot (**ZENDMPE**, 2000) in v skladu z 135. členom Zakona o evidentiranju nepremičnin (**ZEN**, 2006) prenesla podatke E-knjige v kataster stavb.

| List A | | | | |
|--------------------------|--------------|----------|--|----------|
| Oddelek A1 | | | | |
| Podatki o nepremičninah: | | | | |
| št. | nepremičnina | številka | opis | povezave |
| 2 | parcela | 520 | Gregorčičeva ulica 2, | |
| 3 | parcela | 519 | 6330 Piran - Pirano Gregorčičeva ulica 2, | |
| 4 | stavba | 86.ES | 6330 Piran - Pirano Gregorčičeva ulica 2, | |
| | | | 6330 Piran - Pirano | |

Slika 9: Vpis zemljišča pod stavbo in stavbe v zemljiško knjigo v listu A zemljiškknjižnega vložka

Fig. 9: Inscription in land registry of land under the building and of the building in the A folio of the land registry ledger

V zemljiški knjigi se pri vpisovanju etažne lastnine pojavljajo različne variante vpisovanja zemljišč pod stavbo, ostalih povezanih zemljišč, skupnih delov in posameznih delov (Slika 9). Posamezni deli se povsod vpisujejo v podvložke. Številka podvložka je oznaka, ki jo določa zemljiška knjiga in je sestavljena iz številke glavnega vložka in poddelilke (**Elektronska zemljiška knjiga**, 2008). Poddelilka podvložka ni identična številki dela stavbe, ki ga določa geodetska uprava (Slika 10 in 11).

| | | | | |
|--------------------------|---|----------|---|---------------|
| Katastrska občina: | 2630 PIRAN | | | |
| Vložek št.: | 1567/1, etažna lastnina, ID stavbe: 86 | | | |
| Usklajenost vložka: | je usklajen z ročno vodeno zemljiško knjigo | | | |
| | | | | |
| Plombe NI PLOMB. | | | | |
| | | | | |
| List A | | | | |
| | | | | |
| Oddelek A1 | | | | |
| Podatki o nepremičninah: | | | | |
| št. | nepremičnina | številka | opis | povezave |
| 10 | del stavbe | 1.E | skupni deli stavbe, ozn. z rumeno barvo | iz zap.št.: 2 |

Slika 10: Vpis skupnih prostorov stavbe v etažni lastnini v zemljiško knjigo

Fig. 10: Common room inscription in land registry for buildings at floor ownership

| | | | | |
|--------------------------|---|----------|--|---------------|
| Katastrska občina: | 2630 PIRAN | | | |
| Vložek št.: | 1567/2, etažna lastnina, ID stavbe: 86 | | | |
| Usklajenost vložka: | je usklajen z ročno vodeno zemljiško knjigo | | | |
| | | | | |
| Plombe NI PLOMB. | | | | |
| | | | | |
| List A | | | | |
| | | | | |
| Oddelek A1 | | | | |
| Podatki o nepremičninah: | | | | |
| št. | nepremičnina | številka | opis | povezave |
| 3 | del stavbe | 2.E | poslovni prostor v pritl., ozn. s črno barvo | iz zap.št.: 2 |

Slika 11: Vpis posameznega lastniškega dela v etažni lastnini v zemljiško knjigo

Fig. 11: Land registry inscription of a specific ownership part at floor ownership

Za analizo lastninskega stanja, ki je obravnavana v okviru te naloge, je pomembno lastništvo zemljišča. V listu B zemljiškknjižnega vložka, kjer je vpisano zemljišče pod stavbo in pripadajoča zemljišča k stavbi, se pojavljajo kot lastniki »vsakokratni lastniki podvložkov« ali

»vsakokratni lastniki delov stavb Dunajske ceste 51« in podobne izpeljanke besedne zveze »vsakokratni lastnik« (Slika 12).

| List B | | | | |
|----------------------|--|-------------|-------------------|-------|
| Podatki o lastnikih: | | | | |
| št. | lastnik | s. roj./id. | naslov | delež |
| 1/1 | v korist vsakokratnega lastnika podvložka 1567/1 | V | (naslov ni podan) | 1/1 |
| 2/1 | v korist vsakokratnega lastnika podvložka 1567/2 | V | (naslov ni podan) | 1/1 |

Slika 12: Primer vpisa lastnika v zemljiško knjigo na zemljišču, ki pripada stavbi v etažni lastnini

Fig. 12: A case of land ownership inscription in land registry for floor ownership

Če je stavba v etažni lastnini, to torej pomeni, da so posamezni deli stavbe, ki ne predstavljajo skupnih delov, enote v pravnem prometu. Za poimenovanje te enote (številko dela stavbe) je odgovorna geodetska uprava, podatki o stvarnopравnih pravicah na teh delih so v pristojnosti zemljiške knjige.

Pri analizi lastništva zemljišč je podatek, da je lastnik zemljišča »vsakokratni etažni lastnik« pokazatelj, da je to zemljišče, na katerem stoji večstanovanjska stavba v etažni lastnini ali zemljišče, ki je nujno potrebno za uporabo te stavbe.

4.1.3 Druge stvarne pravice

V skladu s stvarnopравnim zakonikom obstajajo poleg lastninske pravice in etažne lastnine kot njene posebne izpeljanke, še (**Stvarnopравni zakonik**, 2002, 2. člen):

- zastavna pravica,
- zemljiški dolg,
- služnost,
- pravica stvarnega bremena in

- stavbna pravica.

Vse te pravice omejujejo lastninsko pravico, vendar je zanje značilno, da do te omejitve pride v večini primerov po volji imetnika lastninske pravice, torej lastnika. Lastnik torej lahko za katerikoli namen omeji svojo lastninsko pravico, razen v primerih, ko je z zakonom določena prepoved te omejitve ali kadar pride do omejitve pravice zaradi javne koristi (**Juhart et al.**, 2004).

4.1.3.1 Zastavna pravica

Zastavna pravica je pravica na tuji nepremičnini, ki je namenjena zavarovanju terjatev. V kolikor terjatve niso pravočasno poravnane, se izvede poplačilo zastavnega upnika skupaj z vsemi stroški in obrestmi iz vrednosti zastavljene nepremičnine (**Stvarnopravni zakonik**, 2002, 128. člen). Za zastavno pravico se tako v strokovni literaturi kot v vsakdanjem življenju pojavlja naziv hipoteka (**Tratnik in Vrenčur**, 2005).

Značilnosti zastavne pravice (**Tratnik**, 2006):

- Obremenitev z zastavno pravico velja za celotno nepremičnino z vsemi njenimi sestavinami in plodovi, dokler se le-ti ne ločijo od nepremičnine (ni možna obremenitev samo dela parcele).
- Možno pa je izvesti obremenitev samo na deležu nepremičnine (v kolikor imamo solastnino na parcelah znotraj vložka, lahko obremenimo samo enega od solastniških deležev brez pristanka ostalih solastnikov).
- Zastavitelj ohrani posest in nemoteno uporabo zastavljene nepremičnine.
- Vpisuje se v zemljiško knjigo.

Glede na nastanek zastavne pravice ločimo (**Tratnik in Vrenčur**, 2006):

- Zastavno pravico na podlagi pravnega posla, ki jo imenujemo tudi pogodbeni hipoteka. Ta pravica tuje osebe je vzpostavljena po volji imetnika lastninske pravice in prevladuje po številu in vrednostih zastavitve med zastavnimi pravicami na območju Republike Slovenije.

- Zastavno pravico na podlagi sodne odločbe, ki jo imenujemo tudi prisilna hipoteka. Ta pravica tuje osebe nastane s pravnomočno sodno odločbo v postopku izvršbe ali pri zavarovanju, ki je posledica notarskega zapisa, v katerem je dolžnik (lastnik nepremičnine) pristal na njegovo neposredno izvršljivost.
- Zastavno pravico na podlagi zakona, ki jo imenujemo tudi zakonita hipoteka. Ta pravica tuje osebe nastane pri delitvi solastnine in pri dedovanju. Med zastavnimi pravicami na območju Republike Slovenije se ne pojavlja pogosto.

Zastavna pravica se vpisuje v list C3 zemljiškoknjižnega vložka (Slika 13). Zapis je sestavljen iz (**Elektronska zemljiška knjiga**, 2008):

- vrste pravice (zastavna pravica ali hipoteka),
- naziva imetnika pravice,
- višine glavnice,
- valute, v kateri je glavnica izražena,
- morebitne valorizacije,
- pogodbenih obresti,
- zapadlosti terjatve in
- podatka o idealnem deležu, ki je obremenjen, če ni obremenjena celotna nepremičnina.

| List C ₃ - Hipoteke | | | | | | |
|---|---|-------------------|----------------------|------------------|------------------|--|
| zap.št. 1: skupna hipoteka | | | | | | |
| parc.št.: 110/1.5 , 110/2.5 , 110/3.5 , 151.5 , 152.5 sovložek: KO HRASTNIK- 6 (glavni) , 472 | | | | | | |
| št. terjatve | znesek, valuta | valoriz. klavzula | obr. mera datum zač. | datum zapadlosti | datum izbrisa | |
| 1. | .424.847.000,00 SIT | | ni podana % od | ni podana | | |
| 2. | .424.847.000,00 SIT | | ni podana % od | ni podana | | |
| 3. | .74.176.517,40 SIT | | ni podana % od | ni podana | | |
| Podatki o upniku in zastavitelju: | | | | | | |
| Zastavitelj: | Občina Hrastnik, Pot Vitka Pavliča 5, 1430 Hrastnik | | | | pridob. št.: 2/1 | |
| Zastavitelj: | REPUBLIKA SLOVENIJA, (naslov ni podan) | | | | pridob. št.: 1/1 | |
| Upnik št. 1: | SKB Banka d.d.Ljubljana, Ajdovščina 4, 1000 Ljubljana - dostava | | | | | |

Slika 13: Primer vpisa zastavne pravice v listu C3 zemljiškoknjižnega izpiska

Fig. 13: A case of lien inscription in the C3 folio of a land registry ledger

Podatek o parcelah, na katerih se nahaja zastavna pravica, je eden od podatkov, ki ga bi bilo potrebno obravnavati v analizi lastninskega stanja prostora.

4.1.3.2 Zemljiški dolg

Zemljiški dolg je pravica na tuji nepremičnini, ki služi poplačilu upnika za določen denarni znesek iz vrednosti nepremičnine (**Stvarnopravni zakonik**, 2002, 192. člen). Zemljiški dolg je nova stvarna pravica, ki je na področje stvarnega prava v Republiki Sloveniji uvedena s sprejetjem stvarnopravnega zakonika (**SPZ**, 2002). Zemljiškoknjižni dolg lahko ustanovi:

- lastnik nepremičnine ali
- hipotekarni upnik, ki spremeni hipoteko v zemljiški dolg v soglasju z lastnikom.

Lastnik nepremičnine na podlagi predpisanega notarskega zapisa poda zemljiškoknjižni predlog za vknjižbo zemljiškoknjižnega dolga v zemljiško knjigo. Sodišče sočasno s sklepom o dovolitvi vknjižbe zemljiškoknjižnega dolga izda tudi zemljiškoknjižno pismo.

Zemljiškoknjižna sodišča morajo voditi posebno evidenco izstavljenih zemljiškoknjižnih pisem (**Vrenčur**, 2005).

Vrsta zemljiškoknjižnega pisma, postopek vknjižbe zemljiškoknjižnega dolga, postopek izdaje, vsebine in oblike zemljiškoknjižnega pisma, evidenca izdanih pisem in razveljavitev le-teh je podana v Pravilniku o zemljiškoknjižnem pismu.

Zastavna pravica se vpisuje v evidenčni list C3 zemljiškoknjižnega vložka. Zapis je sestavljen iz (**Elektronska zemljiška knjiga**, 2008):

- vrste pravice (zemljiški dolg),
- imetnika pravice (vsakokratni upravičeni imetnik zemljiškoknjižnega pisma),
- nepremičnine, na katero se zemljiški dolg nanaša (če se ne nanaša na celoten ZKV) in
- maksimalnega zneska zemljiškoknjižnega dolga.

Podatek o parcelah, na katerih se nahaja zemljiški dolg, je eden od podatkov, ki ga je potrebno obravnavati v analizi lastninskega stanja prostora. Vendar se je treba zavedati, da vpis zemljiškooknjižnega dolga še ne pomeni, da je s tem že vzpostavljena pravica druge osebe na nepremičnini »de facto«, saj je lahko zemljiškooknjižno pismo še vedno v rokah lastnika nepremičnine. Zemljiškooknjižni dolg pomeni potencialno obremenitev nepremičnine in je zato ta podatek pomemben za izvedbo lastninske analize na izbranem območju.

4.1.3.3 Služnost

Služnost je pravica uporabljati tujo nepremičnino ali pravica zahtevati od lastnika nepremičnine, da dopusti določena dejanja na nepremičnini (**Stvarnopravni zakonik**, 2002, 210. člen). Poznamo (**Juhart et al.**, 2004):

- stvarne služnosti (povezava med dvema nepremičninama – gospodujočo in služečo),
- osebne služnosti (povezava med služečo nepremičnino in osebo) in
- neprave stvarne služnosti (po vsebini je stvarna služnost, ki se ustanovi v korist osebe).

Služnosti delimo tudi na (**Tratnik in Vrenčur**, 2006):

- pritrtilne služnosti – lastnik služeče nepremičnine mora nekaj trpeti, na primer služnost poti čez parcelo in
- zanikovalne služnosti – lastnik služeče nepremičnine mora nekaj dopustiti, na primer služnost razgleda, ki ne dopušča gradnje objektov na parceli, ki bi imetniku pravice onemogočili razgled.

Služnosti se delijo tudi na:

- odplačne in
- neodplačne služnosti.

Služnost omejuje lastninsko pravico. Služnost je izvedena »iz lastninske pravice kot temeljne pravice stvarnega prava« (**Reich**, 2006, str. 9), zato so tudi omejitve, ki izhajajo iz služnosti, omejujoče za zemljišče, na katerem je zavedena ta pravica, za ti. služeče zemljišče, na

katerem je zavedena ta pravica. Podatek o služnosti na parceli je zato zelo pomemben pri izdelavi analize lastninskega stanja.

4.1.3.3.1 Stvarna služnost

Stvarna služnost je pravica lastnika ene nepremičnine, da v njeno korist izvršuje določena dejanja na drugi nepremičnini ali zahteva od lastnika druge nepremičnine, da opusti določene pravice na svoji nepremičnini (**Stvarnopравни zakonik**, 2002, 213. člen). Pri stvarni služnosti govorimo o razmerju med dvema nepremičninama in posledično o razmerju med vsakokratnimi lastniki teh dveh nepremičnin (**Reich**, 2006). V razmerju med nepremičninama govorimo o:

- Gospodujoči nepremičnini – »nepremičnini, v katero korist obstaja stvarna služnost na nepremičnini drugega lastnika« (**Humar et al.**, 1999, str. 93). Gospodujoča nepremičnina, pravzaprav njen vsakokratni lastnik, ima torej določene pravice, ki so definirane z vsebino služnosti na neki drugi nepremičnini. Ta druga nepremičnina služi gospodujoči nepremičnini.
- Služeči nepremičnini - »nepremičnina, na kateri sme lastnik gospodujočega zemljišča izvrševati stvarno služnost« (**Humar et al.**, 1999, str. 427). Služeča nepremičnina, pravzaprav njen vsakokratni lastnik, mora dopuščati določene pravice, ki so definirane z vsebino služnosti neki drugi nepremičnini. Ta druga parcela »gospoduje« nad služečo nepremičnino.

Stvarna služnost nastane (**Tratnik in Vrenčur**, 2005):

- na podlagi pravnega posla, ki je lahko pogodba ali oporoka;
- na podlagi sodne ali upravne odločbe; na podlagi sodne odločbe nastane v primeru določitve nujne poti, delitve stvari v solastnini in v nekaterih drugih primerih, na primer, če sodišče ugodi tožbenemu zahtevku; na podlagi upravne odločbe nastane v primeru prostorskih operacij (komasacije) ali v primeru služnosti v javno korist (razlastitvi podobnega ukrepa po prostorski zakonodaji in drugih sektorskih zakonih);
- na podlagi zakona, če so izpolnjeni pogoji, ki jih določa zakon; trenutno na podlagi zakona nastane stvarna služnost s priposestvom (**Juhart et al.**, 2004) .

Po vrstah delimo stvarne služnosti na poljske in hišne. Poljske služnosti so pravice, ki izvirajo iz zemljišča. Delimo jih na potne, vodne, pašne, gozdne in ostale poljske. Hišne služnosti so povezane s stavbo, ki pripada zemljišču. Med hišne služnosti štejemo npr.: naslanjati svoje poslopje na tuje, odvajati kapnico na tuje zemljišče, zgraditi balkon nad sosedovim zračnim prostorom, stavba ne sme odzemanjati svetlobe prostoru na sosedovem zemljišču itn. (Tratnik et. al., 2007).

| List C ₂ - Drugi vpisi | | | | |
|---|-----------|------------|--|---|
| Podatki o drugih vpisih: | | | | |
| parc.št.: 1823/3 | | | | |
| Gospodujoče parcele: 1819 , (vložek 1600) | | | | |
| zap.št. | št. | vloženo | tip vpisa | besedilo vpisa |
| 1 | 7635/2004 | 02.06.2004 | Vknjižba pridobitve stvarne služnosti | Na podlagi akta o oblikovanju etažne lastnine z dne 15.4.2004, odločbe GURS, Območne geodetske uprave Maribor o določitvi identifikatorjev, št. 90332-00070/2004, z dne 9.4.2004, odločba UE Maribor, št. 327-47/02-300 z dne 6.12.2002 se vknjiži služnost hoje in dovoza v korist parc.št. 1819 te k.o. |

Slika 14: Primer vpisa stvarne služnosti pri služeči nepremičnini v listu C2 zemljiškknjižnega izpiska

Fig. 14: A case of appurtenant easement inscription in the C2 folio of a land registry ledger

Stvarna služnost se vpisuje v evidenčni list C2 zemljiškknjižnega vložka (Slika 14) pri služeči nepremičnini. Zapis je sestavljen iz (Elektronska zemljiška knjiga, 2008):

- vrste pravice (stvarna služnost, služnost itn.),
- vpisa vsebine služnosti iz pogodbe o ustanovitvi služnosti in
- opisa prostorske meje služnosti, če se ta nanaša samo na del nepremičnine.

V oddelku A1 lista A istega zemljiškknjižnega vložka se v rubriki *povezave* vpiše oznaka, da ima nepremičnina status služeče nepremičnine (Slika 15).

List A

Oddelek A1

Podatki o nepremičninah:

| št. | nepremičnina | številka | opis | povezave |
|-----|--------------|----------|------|-------------------------|
| 1 | parcela | 208/2 | | |
| 2 | parcela | 214/3 | | |
| 3 | parcela | 216 | | |
| 4 | parcela | 217 | | |
| 5 | parcela | 218 | | |
| 6 | parcela | 273 | | |
| 7 | parcela | 274 | | |
| 9 | parcela | 279/1 | | služeča |
| 11 | parcela | 299 | | |
| 12 | parcela | 300 | | |
| 13 | parcela | 302 | | |
| 14 | parcela | 303 | | |
| 15 | parcela | 304 | | |
| 17 | parcela | 275/2 | | iz zap.št.: 9 |
| 19 | parcela | 279/4 | | iz zap.št.: 10; služeča |

Slika 15: Primer oznake za služečo parcelo v oddelku A1 lista A zemljiškknjižnega izpiska

Fig 15: A case of a notice of easement on land parcel in easing entry in the A1 section of the A folio of land registry ledger

Pri gospodujoči parceli se opravi poočitev po uradni dolžnosti (**Zakon o zemljiški knjigi**, 2003, 114. člen). Vsebina služnosti je pri gospodujoči parceli vpisana v oddelku A2 lista A (Slika 16).

Oddelek A2

Spremembe podatkov o nepremičninah:

| nepremičnina | št. | Dn | vloženo | izvor | besedilo vpisa |
|--------------|-----|-----------|------------|----------|---|
| 1819 | 1 | 7635/2004 | 02.06.2004 | pripis | Na podlagi akta o oblikovanju etažne lastnine z dne 15.4.2004, odločbe GURS, Območne geodetske uprave Maribor o določitvi identifikatorjev, št. 90332-00070/2004, z dne 9.4.2004, odločbe UE Maribor, št. 327-47/02-300 z dne 6.12.2002 se odpisuje parc.št. 1819 v sl.št. 1600 te k.o. |
| | 2 | 7635/2004 | 02.06.2004 | poočitev | Na podlagi akta o oblikovanju etažne lastnine z dne 15.4.2004, odločbe GURS, Območne geodetske uprave Maribor o določitvi identifikatorjev, št. 90332-00070/2004, z dne 9.4.2004, odločbe UE Maribor, št. 327-47/02-300 z dne 6.12.2002 se vključi služnost hoje in dovoza v korist parc.št. 1819 te k.o. |

Slika 16: Primer vpisa gospodujoče parcele kot poočidbe v oddelku A2 zemljiškknjižnega izpiska

Fig 16: A case of dominant parcel inscription in the A2 section of the land registry ledger

V oddelku A1 istega vložka se v rubriko *povezave* vpiše oznaka, da ima nepremičnina status gospodujoče nepremičnine (Slika 17).

List A

Oddelek A1

Podatki o nepremičninah:

| št. | nepremičnina | številka | opis | povezave |
|-----|--------------|----------|------|--|
| 1 | parcela | 243/1 | | iz vl. št. 42 |
| 2 | parcela | 243/2 | | iz vl. št. 42 |
| 3 | parcela | 244/2 | | iz vl. št. 42 |
| 4 | parcela | 244/1 | | iz vl. št. 42 |
| 5 | parcela | 244/3 | | iz vl. št. 42 |
| 6 | parcela | 244/4 | | iz vl. št. 42 |
| 7 | parcela | 249/2 | | iz vl. št. 42 |
| 8 | parcela | 249/3 | | iz vl. št. 42 |
| 9 | parcela | 249/4 | | iz vl. št. 42 |
| 10 | parcela | 256/3 | | iz vl. št. 42 |
| 11 | parcela | 256/4 | | iz vl. št. 42 |
| 12 | parcela | 256/5 | | iz vl. št. 42 |
| 13 | parcela | 256/7 | | iz vl. št. 42 |
| 14 | parcela | 254/3 | | iz vl. št. 42; gospodujoča (vl. št. 36; vl. št. 79) |
| 15 | parcela | 254/4 | | iz vl. št. 42; gospodujoča (vl. št. 36; vl. št. 79; vl. št. 472) |
| 16 | parcela | 254/5 | | iz vl. št. 42; gospodujoča (vl. št. 472) |
| 17 | parcela | 258 | | iz vl. št. 42 |

Slika 17: Primer oznake za služečo parcelo v oddelku A1 lista A zemljiškoknjižnega izpiska
 Fig 17: A case of servient parcel notice in the A1 section of the A folio of the land registry ledger

Podatka o služečih in gospodujočih parcelah sta podatka, ki ju je treba obravnavati v analizi lastninskega stanja prostora. Podatek o služeči parceli nam posreduje informacije o omejitvah na zemljišču, podatek o gospodujoči parceli pa o njenih dodatnih možnostih.

4.1.3.3.2 Osebna služnost

Osebna služnost je pravica osebe na tuji nepremičnini (**Stvarnopravni zakonik**, 2002, 227. člen). Pri osebnih služnostih gre za odnos med služečo nepremičnino in osebo, v korist katere je ustanovljena služnostna pravica. Oseba, ki ima na nepremičnini osebno služnost, ima pravico uporabljati le-to v skladu z vsebino, ki je definirana v služnosti (**Juhart et al.**, 2004). Pri osebni služnosti »obstaja samo služna stvar« (**Tratnik et. al.**, 2007), ne pa tudi

gospodujoča, in prav to je razlika med osebnimi in stvarnimi služnostmi. Osebna služnost za fizične osebe lahko traja do imetnikove smrti, pri pravnih osebah pa je njeno trajanje omejeno do največ trideset let (**Stvarnopravni zakonik**, 2002, 227. člen).

Osebne služnosti so (**Tratnik in Vrenčur**, 2005):

- Užitek, ki daje pravico uporabljati in uživati tujo nepremičnino v najširšem obsegu tako, da lastnik nepremičnine ostaja samo lastnik. Oseba, ki ima to stvarno pravico na nepremičnini (užitkar) uživa tudi vse plodove (donose) le-te, prevzema za čas užitka vsa stvarna bremena in javne dajatve v zvezi s to nepremičnino, lahko jo da v najem ali zakup, obenem pa je dolžna za čas užitka nepremičnino vzdrževati kot dober gospodar. Stroške izboljšav na nepremičnini nosi lastnik nepremičnine.
- Raba, ki daje pravico uporabljati tujo stvar. Po vsebini je podobna užitku, le da imetnik te pravice ne more uživati le-te in ne more nepremičnine dati v najem ali zakup.
- Služnost stanovanja je pravica uporabljati tuje stanovanje ali njegov del. Uporablja ga lahko imetnik te pravice in njegovi družinski člani. K tej pravici spada tudi pravica uporabe skupnih prostorov.

Osebna služnost lahko nastane na podlagi pravnega posla ali sodne odločbe.

Osebna služnost se vpisuje v evidenčni list C1 zemljiškoknjžnega vložka (Slika 18) pri služeči nepremičnini. Zapis je sestavljen iz (**Elektronska zemljiška knjiga**, 2008):

- vrste pravice (užitek, raba itn),
- podatkov o pridobitelju in
- podatka o dnevu prenehanja pravice, če je le-ta ustanovljena za določen čas.

Tudi podatek o osebnih služnostih na parcelah je eden od podatkov, ki ga je treba obravnavati v analizi lastninskega stanja prostora.

| List C ₁ - Druge pravice | | | | |
|--|-------------------------------------|--------------|----------------------------|--|
| Podatki o imetnikih pravic: | | | | |
| zap.št. | imetnik | s. roj./iđl. | naslov | povezave |
| 1/1 | ZAVOD ZA IZGRADNJO MARIBORA p.o. | V | Slovenska 40, 2000 Maribor | |
| Spremembe pri imetnikih pravic: | | | | |
| ime imetnika pravice: ZAVOD ZA IZGRADNJO MARIBORA p.o. | | | | |
| pare.št.: 1949/1 | | | | |
| zap.št. | št. | vloženo | tip vpisa | besedilo vpisa |
| 1 | uskladitev | | zaznamba | Vloženo 3.6.1994, dn št. 4156/94 Na podlagi kupoprodajne pogodbe z dne 25.4.1994 v zvezi s sklepom registra Okrožnega sodišča v Ljubljani z dne 27.5.1974, sklepom registra Okrožnega sodišča v Ljubljani z dne 17.3.1978, št. Srg 95/78 ter v zvezi s sklepom registra Temelnjega sodišča v Ljubljani z dne 7.9.1979, št. Srg 1069/79 se vključi imetnik pravice uporabe. |

Slika 18: Primer vpisa osebne služnosti v listu C1 zemljiškoknjižnega izpiska

Fig 18: A case of private easement inscription in the C1 folio of the land registry ledger

4.1.3.3 Neprava stvarna služnost

Neprava stvarna služnost je pravica, ki je po svoji vsebini stvarna služnost, ustanovljena pa je v korist neke osebe. Pri nepravi stvarni služnosti ne obstaja gospodujoča nepremičnina, ampak služnostni upravičenec, ki je določen s svojim nazivom (**Stvarnopravni zakonik**, 2002, 226. člen). Neprava stvarna služnost se uporablja predvsem pri služnostnih pogodbah za izgradnjo gospodarske javne infrastrukture v primerih, ko služnostni upravičenec nima pogojev za ustanovitev prave stvarne služnosti (**Vrenčur**, 2008). Nekateri upravljavci državne gospodarske infrastrukture so si v svojih sektorskih zakonih podrobneje definirali pravice, ki izvirajo iz neprave stvarne služnosti (**Energetski zakon (uradno prečiščeno besedilo)**, 2007, 19. člen).

Neprava stvarna služnost lahko nastane na podlagi (**Vrenčur**, 2008) :

- javne listine (pravnomočna sodna odločba, notarski zapis o ustanovitvi služnosti) in
- zasebne listine (pogodba o ustanovitvi služnosti).

| List C ₁ - Druge pravice | | | | |
|--|----------------------|-------------|--|--|
| Podatki o imetnikih pravic: | | | | |
| zap.št. | imetnik | s. roj./id. | naslov | povezave |
| 1/1 | Elektro Maribor d.d. | V 5231698 | Vetrinjska ulica 2, 2000 Maribor - dostava | |
| Spremembe pri imetnikih pravic: | | | | |
| ime imetnika pravice: Elektro Maribor d.d. | | | | |
| pare.št.: 1357 | | | | |
| zap.št. | št. | vloženo | tip vpisa | besedilo vpisa |
| 1 | 15849/2007 | 14.11.2007 | vknižba | Na podlagi pogodbe o ustanovitvi služnosti z dne 19.10.2007 se vknjiži služnostna pravica položitve zemeljskega srednje napetostnega SN kablovoda in dostopa za vzdrževanje in odpravljanje okvar na zgrajenem kablovodu |

Slika 19: Primer vpisa neprave stvarne služnosti v listu C1 zemljiškoknjižnega izpiska

Fig. 19: A case of special appurtenant easement inscription in the C1 folio of the land registry ledger

Neprava stvarna služnost se ponavadi vpisuje v evidenčni C1 list zemljiškoknjižnega vložka (Slika 19) pri služeči nepremičnini. Zapis je sestavljen iz (**Elektronska zemljiška knjiga**, 2008):

- vrste pravice (užitek, raba itn.),
- podatkov o pridobitelju,
- vpisa vsebine služnosti iz pogodbe o ustanovitvi služnosti in
- podatka o dnevu prenehanja pravice, če je le-ta ustanovljena za določen čas.

Podatek o nepravi stvarni služnosti je eden od podatkov, ki ga je treba obravnavati v analizi lastninskega stanja prostora. Glede na to, da se neprave stvarne služnosti ustanavljajo predvsem za potrebe gospodarske javne infrastrukture, lahko s prikazom tega podatka izvemo, kje imamo urejene zadeve med lastniki zemljišč in upravljavci infrastrukture, kar je osnova za odločanje o posegih v prostor zaradi novogradnje, razširitve ali rekonstrukcije infrastrukture (Vrenčur, 2009).

4.1.3.4 Pravica stvarnega bremena

Stvarno breme je pravica, ki zavezuje lastnika obremenjene nepremičnine k bodočim dajatvam ali storitvam (**Stvarnopravni zakonik**, 2002, 249. člen). Jamstvo za izpolnitev teh obveznosti je obremenjena nepremičnina. Izpolnjevanje te pravice je lahko:

- v obliki naturalij: »Če si upravičenec izgovori realno breme glede sadovnjaka, mora lastnik obremenjene nepremičnine obrati sadje in ga izročiti upravičencu.« (**Tratnik in Vrenčur**, 2005, str. 244),
- v obliki denarnega zneska (periodično plačevanje) in
- v obliki določenih opravil, npr. spremljanje pri obiskih zdravnika, priprava dnevnih obrokov itn.

Stvarno breme je lahko opredeljeno za določen čas, ne more pa biti s stvarnim bremenom opredeljena enkratna izvedba določenega dejanja, ampak vedno govorimo o periodičnih zadevah. Lahko je ustanovljeno v korist osebe ali v korist vsakokratnega lastnika določene nepremičnine.

Pravica stvarnega bremena lahko nastane:

- na podlagi pravnega posla: izročilna pogodba, preuzitna pogodba ali druga posebna listina (**Avsec**, 2009),
- na podlagi zakona - pri etažni lastnini za stroške upravljanja in rezervni sklad (**Stvarnopravni zakonik**, 2002, 120. člen).

Pravica stvarnega bremena se vpiše v list C (ponavadi v list C1) zemljiškoknjižnega vložka, v katerem se nahaja obremenjena nepremičnina (Slika 20). V kolikor je pravica vezana na vsakokratnega lastnika določene parcele, se v listu A2 vpiše tudi ta podatek pri gospodujoči parceli (**Elektronska zemljiška knjiga**, 2008).

| List C ₁ - Druge pravice | | | | |
|--|-----------------|-------------|---------------------------------|--|
| Podatki o imetnikih pravic: | | | | |
| zap.št. | imetnik | s. roj./ld. | naslov | povezave |
| 1/1 | Avsenik Marjana | V | Gorenje 8, 4000 Kranj - dostava | |
| Spremembe pri imetnikih pravic: | | | | |
| ime imetnika pravice: Avsenik Marjana | | | | |
| pare.št.: 872/1, 872/2, 873/1, 873/4, 873/5, 885, 1091/94, 1091/95, 1091/101, 1169, 1226, 1246, 1251 | | | | |
| zap.št. | št. | vloženo | tip vpisa | besedilo vpisa |
| 1 | uskladitev | | vknjižba | Vl. 19.6.1939, Dn. št. 1260 Temeljem prisojila z dne 10.6.1939, O 443/37-14 se vknjiži služnost stanovanja, užitka stare domačije, stvarno breme preživitka in poboljška v števi denarno rento letno 1.000 din v korist Marjane Avsenik, Gorenje 8. |

Slika 20: Primer vpisa stvarnega bremena v korist osebe v listu C1 zemljiškoknjižnega izpiska

Fig 20: A case of appurtenant burden inscription in favour of a person in the C1 folio of the land registry ledger

Podatek o parcelah, obremenjenih s stvarnim bremenom, je eden od podatkov, ki ga je treba obravnavati v analizi lastninskega stanja prostora, predvsem ko se analiza izvaja za potrebe občinskih podrobnejših prostorskih načrtov.

4.1.3.5 Stavbna pravica

Stavbna pravica je pravica imeti v lasti zgradbo na tuji nepremičnini (**Stvarnopravni zakonik**, 2002, 256. člen). Stavbna pravica v bistvu pomeni da »na mesto pravega, naravnega zemljišča, na katerem zgradba dejansko stoji, stopi »umetno«, fiktivno zemljišče« (**Juhart et al.**, 2004, str. 1015). Taka razlaga omogoča razumevanje obstoja različnih vrst zgradb, ki podajajo osnovo za oblikovanje stavbne pravice. V strokovni literaturi in praksi zasledimo naslednje primere zgradb, ki definirajo stavbno pravico:

- stavbe, kot jih definira Zakon o evidentiranju nepremičnin (ZEN, 2006) na, nad ali pod zemljiščem,
- objekti, ki jih definiramo kot objekte gospodarske infrastrukture (most, tunel, bazen, zajetje itn., celo cesta),

- omrežja, ki jih definiramo kot omrežja gospodarske infrastrukture (vodovodno omrežje, plinovod itn.),
- površine, ki služijo določenemu namenu (otroško igrišče, športno igrišče, itn.),
- zgoraj naštetih objekti s pripadajočim zemljiščem za njihovo uporabo in vzdrževanje ter
- del parcele (ali cela parcela), kjer bo **mogoče** zgrajen eden od zgoraj navedenih objektov.

Značilnost stavbne pravice je (**Tratnik et. al.**, 2007):

- da je časovno omejena (do 99 let),
- da je prenosljiva,
- da jo je možno obremeniti z zastavno pravico,
- da je možno na stavbi, za katero je bilo pridobljeno gradbeno dovoljenje na podlagi stavbne pravice, uvesti etažno lastnino,
- da bremeni celotno nepremičnino (parcelo) in
- da imamo na eni parceli lahko več stavbnih pravic.

Ravno slednja trditev zopet prikazuje različno razumevanje urejanja stanja v prostoru s strani pravne stroke in prostorskih strok. Stavbna pravica nima svojega prostorskega prikaza in v primeru obstoja več stavbnih pravic na eni nepremičnini (parceli), ni možno ugotoviti, ali gre mogoče za prekrivanje le-teh. Pravna stroka predlaga za rešitev tega problema pred ustanovitvijo stavbne pravice predhodno parcelacijo nepremičnine, kar pa vedno ni mogoče, niti ni smiselno.

Stavbna pravica lahko nastane na podlagi pravnega posla, in sicer (**Juhart et al.**, 2004):

- na podlagi pogodbe o ustanovitvi stavbne pravice med lastnikom nepremičnine – parcele in bodočim imetnikom stavbne pravice,
- na podlagi ustanovitve lastniške stavbne pravice – lastnik parcele postane tudi imetnik stavbne pravice in
- na podlagi oporoče.

Za vpis stavbne pravice se v zemljiški knjigi odpre nov vložek, pri katerem se kot lastnik v listu B (Slika 21) vpiše imetnik stavbne pravice (**Tratnik in Vrenčur**, 2005).

| List B | | | | | |
|--|--|-------------|--|---|----------|
| Podatki o lastnikih: | | | | | |
| št. | lastnik | s. roj./id. | naslov | delož | povezave |
| 2/1 | HYPO LEASING podjetje za financiranje d.o.o. | V 5834163 | Dunajska cesta 117, 1000 Ljubljana - dostava | 1/1 | |
| 1/1 | REPUBLIKA SLOVENIJA | V 5854814 | Gregorčičeva 20, Ljubljana, 1000 Ljubljana - dostava | 1/1 | |
| Spremembe pri lastnikih: | | | | | |
| Ime lastnika: HYPO LEASING podjetje za financiranje d.o.o. | | | | | |
| št. | Dn. | vloženo | tip | besedilo vpisa | |
| 1 | 5156/2006 | 24.08.2006 | vkrajzba | Na podlagi pogodbe o ustanovitvi stavbne pravice št. 3311-06-236037 z dne 11.08.2006 se vkrajzi lastninska pravica za imetnika stavbne pravice. | |

Slika 21: Primer vpisa imetnika stavbne pravice v listu B zemljiškknjižnega izpiska

Fig. 21: A case of a building holder right inscription in the B folio of the land registry ledger

Stavbna pravica dobi svoj identifikator - številko parcele, na kateri se nahaja, s končnico SP. Na primer, če imamo parcelo 3553 in je na njej ustanovljena stavbna pravica, dobi stavbna pravica oznako 3553.SP. V listu A1 zemljiškknjižnega vložka, ki je bil odprt za vpis stavbne pravice, se vpiše identifikator le-te (Slika 22). V rubriki povezave je izpisana številka zemljiškknjižnega vložka, kjer se nahaja nepremičnina, na kateri je ustanovljena stavbna pravica, in oznaka, da je gre stavbno pravico (**Elektronska zemljiška knjiga**, 2008).

| List A | | | | |
|--------------------------|-----------------|----------|------|--|
| Oddelek A1 | | | | |
| Podatki o nepremičninah: | | | | |
| št. | nepremičnina | številka | opis | povezave |
| 1 | stavbna pravica | 3553.SP | | iz vl. št. 4337; ima stavb. pr. (vl. št. 4337) |
| 2 | stavbna pravica | 3554.SP | | iz vl. št. 4337; ima stavb. pr. (vl. št. 4337) |
| 3 | stavbna pravica | 3555.SP | | iz vl. št. 4337; ima stavb. pr. (vl. št. 4337) |
| 4 | stavbna pravica | 3556.SP | | iz vl. št. 4337; ima stavb. pr. (vl. št. 4337) |

Slika 22: Primer vpisa identifikatorja stavbne pravice v oddelku A1 zemljiškknjižnega izpiska

Fig. 22: A case of identification inscription of building rights in the A1 section of the land registry ledger

| List C ₂ - Drugi vpisi | | | | |
|--|-----------|------------|-------------------------------------|---|
| Podatki o drugih vpisih: | | | | |
| parc.št.: 3553 | | | | |
| Obremenjena s stavbno pravico: 3553.SP , (vložek 4338) | | | | |
| zap.št. | št. | vloženo | tip vpisa | besedilo vpisa |
| 1 | 5156/2006 | 24.08.2006 | Vknjižba pridobitve stavbne pravice | Na podlagi pogodbe o ustanovitvi stavbne pravice št. 3311-06-236037 z dne 11.08.2006 se vknjiži stavbna pravica 3553.SP na parc.št. 3553 k.o. Murska Sobota za potrebe izgradnje ekonomske šole Murska Sobota, v korist imetnika: HYPO LEASING podjetje za financiranje d.o.o., Dunajska cesta 117, Ljubljana, matična številka 5834163. Stavbna pravica je ustanovljena do 16.10.2018. |

Slika 23: Primer vpisa obremenitve parcele s stavbno pravico v listu C2 zemljiškoknjižnega izpiska

Fig 23: A case of parcel burden with building right in the C2 folio of the land registry ledger

V osnovnem vložku, kjer se nahaja nepremičnina, ki je obremenjena s stavbno pravico, je ta obremenitev podana v listu C2 (Slika 23). V oddelku A1 istega vložka se ob parceli, ki je obremenjena s stavbno pravico, v rubriki *povezave* nahaja vložek, kjer je vpisana stavbna pravica in tekst »obremenjena s stavbno pravico« (Slika 24).

| List A | | | | |
|--------------------------|--------------|----------|------|---|
| Oddelek A1 | | | | |
| Podatki o nepremičninah: | | | | |
| št. | nepremičnina | številka | opis | povezave |
| 9 | parcela | 3555/1 | | iz zap.št.: od 1 do 4; obremenjena s stavb. pravico |
| 10 | parcela | 3555/2 | | na iz zap.št.: od 1 do 4; obremenjena s stavb. pravico |
| 11 | parcela | 3555/3 | | na iz zap.št.: od 1 do 4; obremenjena s stavb. pravico |
| 12 | parcela | 3555/4 | | na iz zap.št.: od 1 do 4; obremenjena s stavb. pravico |
| | | | | na |

Slika 24: Primer vpisa oznake, da je parcela obremenjena s stavbno pravico v oddelku A1 zemljiškoknjižnega izpiska

Fig 24: A case of a notification, which indicates that the parcel is burdened with a building right in the A1 section of the land registry ledger

Podatek o parcelah, ki so obremenjene s stavbno pravico, je eden od podatkov, ki ga je treba obravnavati v analizi lastninskega stanja prostora. V primeru stavbne pravice imamo na isti lokaciji dve lastništvi: lastnika zemljišča in lastnika stavbne pravice.

4.1.4 Obligacijske pravice, povezane z nepremičninami

Če pri stvarnih pravicah govorimo, da le-te obravnavajo odnos posameznika do stvari, pa pri obligacijskih pravicah obravnavamo razmerje med dvema ali več osebami. Obligacijsko pravico bi lahko razložili kot obveznost, ki nastopi med upravičencem in zavezancem (Toplišek, 2004). Stvarne pravice so točno določene in številčno omejene, medtem ko nastopa na področju obligacijskih razmerij prosto oblikovanje teh razmerij. Zemljiškoknjižno pravo ne bi preneslo vpisovanja vseh pravic v zemljiško knjigo, zato je z Zakonom o zemljiški knjigi (ZZK – 1, 2003) določeno, katere obligacijske pravice se lahko vpisujejo v zemljiško knjigo, saj so bistvenega pomena za obravnavanje nepremičnin: » je glede na njihovo pravno naravo pomembno, da se publicirajo v zemljiški knjigi« (Tratnik in Vrenčur, 2005, str. 270).

Obligacijske pravice, ki se vpisujejo v zemljiško knjigo, so (Zakon o zemljiški knjigi, 2003, 13. člen):

- pravica prepovedi odtujitve oziroma obremenitve,
- zakupna ali najemna pravica,
- predkupna pravica,
- odkupna pravica,
- posebna pravica uporabe javnega dobra in
- druge pravice, za katere zakon določa, da se vpišejo v zemljiško knjigo.

Vpis teh pravic v zemljiško knjigo je možen, ni pa obvezen. Podatek o nepremičninah, na katere se nanašajo določene obligacijske pravice, je eden od podatkov, ki ga je treba obravnavati v analizi lastninskega stanja prostora. Problem, ki nastopa v teh primerih, pa je, da vpis teh pravic v zemljiško knjigo ni obvezen in zato, kljub upoštevanju danih podatkov, v analizi lastninskega stanja ne dobimo popolnih podatkov.

V kolikor obligacijska pravica, ki je po zakonu lahko vpisana v zemljiško knjigo, ni vpisana, novi lastnik zemljišča ni zavezan k izpolnjevanju te pravice, razen, če ni s posebnimi predpisi določeno drugače.

Obligacijske pravice se v zemljiško knjigo vpisujejo v list C1 (Slika 25), enako kot osebne služnosti. Zapis je sestavljen iz (**Elektronska zemljiška knjiga**, 2008):

- podatka o imetniku pravice,
- podatka o parceli, ki je osnova za izvedbo te pravice,
- podatka o dokumentu, na podlagi katerega je pravica nastala,
- opisa pravice.

Za analizo lastninskega stanja kot strokovno podlago za izdelavo občinskega prostorskega načrta je med obligacijskimi pravicami, zabeleženimi v zemljiški knjigi, ena najpomembnejših prav predkupna pravica, oziroma bi bila, če bi obstajala obveza vpisa te pravice v zemljiško knjigo.

| List C ₁ - Druge pravice | | | | |
|---|---|-------------|-----------------------|---|
| Podatki o imetnikih pravic: | | | | |
| zap.št. | imetnik | s. roj./id. | naslov | povezave |
| 3/1 | Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano v Ljubljani | V | (naslov ni podan) | 1 |
| zap.št. | imetnik | s. roj./id. | naslov | povezave |
| 3/1 | Anat d.o.o., storitve in trgovina | V 1563777 | Kajuhova 1, 4260 Bled | 2 |
| zap.št. | imetnik | s. roj./id. | naslov | povezave |
| 1/1 | Jadralni klub Pirat | V | (naslov ni podan) | 3 |
| Spremembe pri imetnikih pravic: | | | | |
| ime imetnika pravice: Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano v Ljubljani parc.št.: 819 , 61/1.S , 62.S , 63.S | | | | |
| zap.št. | št. | vloženo | tip vpisa | besedilo vpisa |
| 1 | uskladitev | | vknjižba | Vlož. dne 19.12.1991, Dn.št. 1435/1991 Na podlagi kupoprodajne pogodbe z dne 22.5.1991 in pogodbe o povnitvi sredstev za nakup nepremičnin z dne 13.11.1991 se vknjiži prepoved odtujitve za dobo 15 let. |
| ime imetnika pravice: Anat d.o.o., storitve in trgovina parc.št.: 112/2 | | | | |
| zap.št. | št. | vloženo | tip vpisa | besedilo vpisa |
| 1 | 329/2002 | 05.03.2002 | vknjižba | Na podlagi dogovora o predkupni pravici z dne 19.12.2001 se vknjiži predkupna pravica za nakup kletnih prostorov v posl. stavbi, stoječi na parc. št. 112/2 in 112/7 te k.o. v skupni izmeri 128,48 m ² , v naravi kurilnica s pripadajočim stopniščem ter prostor za cisterno ter trgovino Vezenine v pritličju poleg lokala v izmeri 109,30 m ² na parc. št. 112/7, vl. št. 666 te k.o. ter skladiščni prostori kuhinje na parc. št. 112/2 te k.o. pri 975/1000 VBS Hiša d.o.o. |
| ime imetnika pravice: Jadralni klub Pirat parc.št.: 1593/2 , 1593/3 , 1593/5 | | | | |
| zap.št. | št. | vloženo | tip vpisa | besedilo vpisa |
| 1 | uskladitev | | vknjižba | Vloženo dne 25.3.1997, Dn. št. 622/97 Na podlagi pogodbe z dne 25.10.1994 in dodatka z dne 4.2.1997, se vknjiži zakupna pravica nepremičnin za dobo 90 let. |

Slika 25: Primeri vpisa različnih obligacijskih pravic v listu C1 zemljiškoknjižnega izpiska

Fig. 25: Cases of various obligatory rights inscription in the C1 folio of the land registry ledger

4.1.4.1 Predkupna pravica

Predkupna pravica je opredeljena kot primer prodaje s posebnimi dogovori (**Obligacijski zakonik (uradno prečiščeno besedilo)**, 2007, 507. člen). Ločimo (Vovk, 2009):

- pogodbeno predkupno pravico in
- zakonito predkupno pravico.

V pogodbeni predkupni pravici se lastnik nepremičnine zavezuje, da bo imetnika te pravice obvestil o nameri prodaje nepremičnine, pogojih prodaje in mu ponudil odkup po teh pogojih. Pogodbena predkupna pravica doseže publicitetni učinek z vpisom v zemljiško knjigo, kar pomeni, da v primeru, da se ta obligacijska pravica ne vpiše v zemljiško knjigo, morebitni novi lastnik nepremičnine ne sme trpeti posledic neizvrševanja te pravice (**Tratnik in Vrenčur**, 2009).

Predkupna pravica je pri nas zagotovljena po zakonu:

- za občine za nepremičnine na celotnem območju poselitve in območjih obstoječe in bodoče infrastrukture (**Zakon o urejanju prostora**, 2002, 85. člen),
- za solastnika, kmeta, zakupnika, kmetijsko organizacijo, Sklad kmetijskih zemljišč na kmetijskih zemljiščih, gozdovih ali kmetiji (**Zakon o kmetijskih zemljiščih (uradno prečiščeno besedilo)**, 2003, 23. člen),
- za državo na zavarovanih območjih, za katere je sprejet zakon o zavarovanju (**Zakon o ohranjanju narave (uradno prečiščeno besedilo)**, 2004, 84. člen),
- za državo na spomeniku državnega pomena in na nepremičninah, ki so v njenem vplivnem območju (**Zakon o varstvu kulturne dediščine**, 2008, 62. člen),
- za državo na vodnih zemljiščih (**Zakon o vodah**, 2002, 22. člen), za občine na naravnem vodnem javnem dobru lokalne skupnosti (**Zakon o vodah**, 2002, 16. člen),
- za solastnike (**Stvarnopravni zakonik**, 2002, 66. člen) in etažne lastnike v stavbi z omejenim številom delov (**Stvarnopravni zakonik**, 2002, 124. člen) in
- za najemnike za nedoločen čas, občino, občinske stanovanjske sklade in republiški stanovanjski sklad za stanovanja, na katerih je bila možna v preteklosti stanovanjska pravica (**Stvarnopravni zakonik**, 2002, 176. člen).

Pri zakoniti predkupni pravici za zaščito te pravice vpis v zemljiško knjigo ni obvezen, saj je njen publicitetni učinek že dosežen z zakonom, ki jo opredeljuje (Vovk, 2009). Tako lahko v skladu z Zakonom o urejanju prostora občina sprejme odlok, v katerem določi območje, kjer lahko uveljavlja predkupno pravico in mora biti to območje tako natančno določeno, da je meje tega območja mogoče prikazati v zemljiškem katastru, kar pomeni, da mora obstajati nedvoumen nabor parcel, kjer občina lahko uveljavlja to pravico (**Zakon o urejanju prostora**, 2002, 85. člen).

Ker torej z zakonom opredeljena pravica ni zabeležena v zemljiški knjigi in je občina dolžna izdajati potrdila, da na določeni parceli ne uveljavlja predkupne pravice, bi občina morala voditi interno evidenco parcel, na katerih ima predkupno pravico, in njena vsebina bi morala biti obravnavana v analizi lastninskega stanja.

4.1.5 Zakonsko opredeljene omejitve na nepremičninah

Zakonsko opredeljene omejitve na premočnine lahko delimo na:

- pravna dejstva, za katere zakon določa, da se vpisujejo kot zaznambe v zemljiško knjigo na podlagi zakonskih določil (**Zakon o zemljiški knjigi**, 2003, 22. člen),
- ostale omejitve, ki jih določajo zakoni in se ne vpisujejo v zemljiško knjigo.

4.1.5.1 Zaznambe

Zaznamba je glavni vpis v zemljiško knjigo, s katerim se zaznamujejo dejstva, za katere zakon določa, da se vpišejo v zemljiško knjigo (**Zakon o zemljiški knjigi**, 2003, 63. člen). Nekatere zaznambe obravnavajo osebne lastnosti imetnika pravic, druge pa so pomembne tako za promet z nepremičninami kakor tudi za izdelavo analize lastninskega stanja.

Zaznambe, ki obravnavajo osebne lastnosti, se razlikujejo glede na to, ali se v njih obravnavajo lastnosti fizičnih ali pravnih oseb. Pri fizičnih osebah imamo zaznambo odvzema

poslovne sposobnosti, zaznambo podaljšanja roditeljske pravice, zaznambo začetka postopkov za prej omenjene pravice in zaznambo mladoletnosti. Pri pravnih osebah uvrščamo med zaznambe osebnih stanj zaznambo stečaja (**Tratnik in Vrenčur**, 2005).

Zaznambe osebnih stanj so pomembne pri obravnavanju konkretne nepremičnine, stanje zaznamb osebnih stanj je pomembno pri izdelavi občinskih podrobnih prostorskih načrtov ali pri izdelavi državnega lokacijskega načrta, saj vpliva na neposredno izvršljivost prostorskih načrtov. Za analizo lastninskega stanja kot strokovno podlago za izdelavo občinskega prostorskega načrta je podatek o teh zaznambah preveč podroben.

Ostale zaznambe lahko združimo v naslednje skupine, za katere veljajo določena enaka pravila za obravnavo (**Zakon o zemljiški knjigi**, 2003):

- zaznamba vrstnega reda,
- zaznamba odpoklica terjatve ali hipotekarne tožbe,
- zaznamba spora ali izbrisa tožbe ali vložitve tožbe za izpodbijanje vpisa,
- zaznamba izvršbe in stečaja,
- zaznamba neposredne izvršljivosti notarskega zapisa,
- zaznamba prepovedi odtujitve in obremenitve,
- zaznamba izrednega pravnega sredstva,
- zaznamba javnega dobra,
- zaznamba razlastitvenega postopka,
- zaznamba nadhipoteke ali skupne hipoteke,
- zaznamba zavrnitve vpisa ali nepravnomočnosti sklepa o dovolitvi vpisa,
- zaznamba o pomoti,
- zaznamba nepremičnega spomenika in
- zaznamba zaščitene kmetije.

Vse te zaznambe so pomembne pri obravnavanju konkretne nepremičnine, torej v primerih spreminjanja stvarnopravnih pravic in izvedbenih prostorskih aktov. Za analizo lastninskega stanja kot strokovno podlago za izdelavo občinskega prostorskega načrta so pomembne naslednje zaznambe (**Tratnik**, 2009):

- zaznamba prepovedi odtujitve in obremenitve,

- zaznamba javnega dobra,
- zaznamba razlastitvenega postopka,
- zaznamba nepremičnega spomenika in
- zaznamba zaščitene kmetije.

Vsa ta pravna dejstva vplivajo na izvajanje določil prostorskih aktov, zato je treba že v fazi izdelave prostorskega plana poznati njihove lokacije in jih vključiti v analizo lastninskega stanja.

4.1.5.2 Zakonsko opredeljene omejitve na nepremičninah, ki se ne vpisujejo v zemljiško knjigo

Posamezni sektorski zakoni določajo v prostoru omejitve, ki izhajajo iz ustavne opredelitve lastnine, in sicer, da mora biti omogočeno uresničevanje gospodarske, socialne in ekološke funkcije lastnine (**Ustava Republike Slovenije**, 67. člen).

Problem teh določil je, da preko zemljiške knjige ni viden njihov publicitetni učinek. V sistemu prostorskega načrtovanja so te omejitve sistemsko zajete s podajanjem smernic in mnenj nosilcev prostorskega načrtovanja (**Zakon o prostorskem načrtovanju**, 2007, 2. člen). Torej so le-te dosegljive prostorskim načrtovalcem skozi druge strokovne podlage.

Problem, ki nastopa kljub sistemski rešitvi, je:

- da vsi nosilci urejanja prostora ne podajajo smernic in
- da je lokacija teh smernic v prostor zaradi nepoznavanja zakonitosti zemljiškokatastrskih načrtov včasih dvomljiva.

Prav zaradi slednje trditve je potrebno, da je del analize lastninskega stanja kot strokovne podlage usmerjen v lociranje pravic in omejitev v prostor.

4.2 Geodetske evidence kot povezovalni člen med lastnino in prostorom

Geodetski evidenci, ki povezujeta lastnino in prostor, sta (**Spletne strani Geodetske uprave Republike Slovenije, 2009**):

- zemljiški kataster in
- kataster stavb.

Kot pomožni geodetski evidenci, ki se v svoji vsebini dotikata problematike povezanosti prostora s stvarnopravnimi pravicami, imata pa samo status »tehnične evidence«, nastopata še (**Spletne strani Geodetske uprave Republike Slovenije, 2009**):

- zbirni kataster gospodarske javne infrastrukture in
- register nepremičnin.

Te geodetske evidence v osnovi povezujejo:

- lastninsko pravico zemljišč s prostorom,
- etažno lastnino s prostorom,
- gospodarsko javno infrastrukturo s prostorom in
- stavbe z zemljišči in preko zemljišč z lastninsko pravico (pravno formalno stanje).

Register nepremičnin kot najmlajša geodetska evidenca omogoča povezavo stavb in delov stavb z lastninsko pravico, ki pa ni pravno formalno urejena v zemljiški knjigi.

Poleg tega služijo zgoraj naštetih evidence (predvsem zemljiški kataster) za vzpostavitev povezave med ostalimi prostorskimi podatki in lastnino. Kljub temu, da stroka in tudi dnevna politika velikokrat izražata mnenje o slabih in neučinkovitih geodetskih podlagah, so te edine povezovalke njihovih podatkov s prostorom in predvsem z lastništvom prostora.

Samoumevno se tako posamezniku kot strokovni javnosti zdi, da se za določene postopke, ki jih izvajajo, poučijo o izvedbi le-teh (npr. izpolnitev davčnih napovedi, izpolnitev raznih vlog za subvencije itn.), nikakor pa se jim ne zdi potrebno, da bi se poskušali poučiti o lastnostih geodetskih evidenc in iz njih izvirajočih geodetskih podlag ali poiskali za pravilno uporabo strokovno pomoč.

4.2.1 Zemljiški kataster

Celotno ozemlje Republike Slovenije je lastniško razdeljeno. Kako poteka lastniška razdelitev ozemlja Slovenije, je razvidno v evidenci zemljiškega katastra.

»Zemljiški kataster je temeljna evidenca podatkov o zemljiščih. Zemljiški kataster se povezuje z zemljiško knjigo.« (**Zakon o evidentiranju nepremičnin**, 2006, 4. člen)

Tako **Zakon o evidentiranju nepremičnin (ZEN, 2006)** kot **Zakon o zemljiški knjigi (ZZK-1, 2003)** predstavljata zemljiško knjigo in zemljiški kataster kot dve ločeni javni evidenci, ki sta odvisni druga od druge in med seboj povezani. Zemljiški kataster je temeljna evidenca o zemljiščih tudi zato, ker »je edina uradna evidenca, ki povezuje stvarne pravice na nepremičninah z lokacijo v prostoru – locira lastnino v prostor oziroma prostor poveže z lastnikom« (**Grilc, Logar, Vugrin, 2006**, str. 3). Zemljiški kataster daje lastninskemu stanju prostorsko razsežnost.

V zemljiški knjigi je vpisan lastnik parcele oziroma nosilec pravic na parceli. Parcelo umestimo v prostor preko podatkov zemljiškega katastra (parcelo najdemo v grafičnem delu zemljiškega katastra) in jo na podlagi teh podatkov umestimo v prostor (Slika 26).

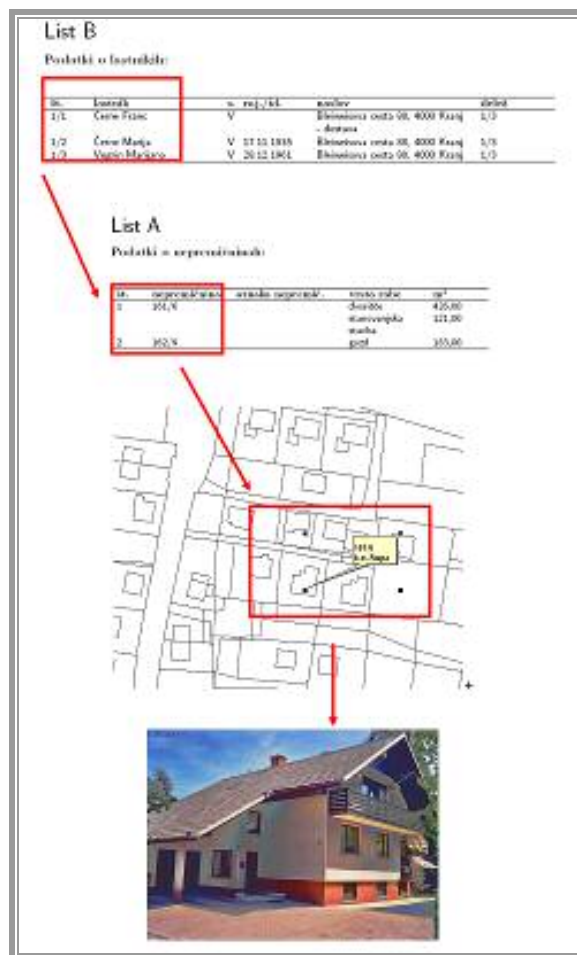
Na ravni podatkov o lastništvu zemljišč imamo z dvema evidencama (zemljiškim katastrom in zemljiško knjigo) definirano dvotirnost, enako stanje velja tudi za podatke, ki se vodijo v zemljiškem katastru. Tu ločimo opisne podatke in grafične podatke. Opisni in grafični podatki se vodijo ločeno.

Opisni podatki, ki se vodijo v zemljiškem katastru, so (**Zakon o evidentiranju nepremičnin, 2006**, 13. člen) :

- identifikacijska oznaka parcele (parcelna številka),
- status meje parcele in status parcele (urejena meja, urejena parcela),
- zemljiškokatastrske točke (identifikator, koordinate, metoda določitve, status),
- površina parcele,

- dejanska raba parcele,
- vrsta rabe parcele (do 21. aprila 2011),
- zemljišče pod stavbo,
- boniteta zemljišča,
- lastnik in
- upravljavec.

Za vse naštetih podatke je zemljiški kataster izvorna evidenca, razen za podatek o lastniku parcele. Podatek o lastniku je prevzet iz zemljiške knjige (**Elektronska zemljiška knjiga**, 2008).



Slika 26: Lociranje lastnine v prostor

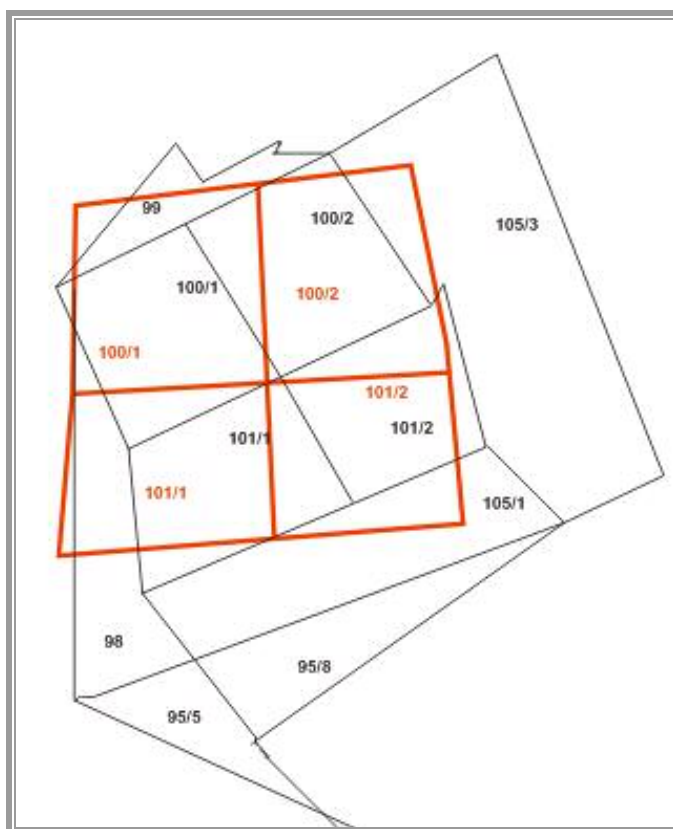
Fig. 26: Property allocation into the space

Grafične podatke zemljiškega katastra ločimo na (**Zakon o evidentiranju nepremičnin**, 2006, 13. člen):

- zemljiškokatastrski prikaz in
- zemljiškokatastrski načrt.

Zemljiškokatastrski prikaz pokriva celotno območje države in predstavlja **sliko** oblike in medsebojne lege parcel.

Zemljiškokatastrski načrt ne pokriva celotnega območja države, ampak obstaja samo za območja, kjer se nahajajo parcele, katerih meje so evidentirane s koordinatami zemljiškokatastrskih točk s predpisano natančnostjo.



Slika 27: Zemljiškokatastrski prikaz (črna barva) in zemljiškokatastrski načrt (rdeča barva) za isto območje.

Fig. 27: Land cadastral graphic presentation (black) in land cadastral map (red) for the same area

Lociranje lastninskega stanja v prostor je na informativni ravni, ki zadošča za izdelavo strateških prostorskih aktov in pogojno tudi za izdelavo občinskih prostorskih načrtov, danes dokaj enostavno. Z izdelavo enotnega sloja parcel za območje celotne države v digitalni obliki je bila pripravljena osnova za povezavo med lastnikom in ostalimi prostorskimi podatki. Toda v trenutku, ko hočemo prostor obravnavati podrobneje, enotni sloj parcel zaradi svojih lastnosti ni brezpogojno uporaben (**Grilc, Logar, Vugrin, 2006**).

Enotni sloj parcel, ki smo ga v preteklosti poimenovali digitalni katastrski načrti (DKN) in ga danes imenujemo zemljiškokatastrski prikaz, je nastal iz klasičnih katastrskih načrtov s pomočjo tehnik skeniranja, vektorizacije, transformacije, usklajevanja meja katastrskih občin in usklajevanja podatkov med pisnim in grafičnim delom evidence zemljiškega katastra. (**Portal Prostor - Zemljiški kataster, 2009**). Klasični katastrski načrti, ki so bili vključeni v omenjeni proces, so izvorno nastali v različnih časovnih obdobjih in bili izdelani z različnimi metodami v različnih merilih. Metode vzdrževanja posameznih načrtov so se razlikovale, lahko celo trdimo, da imamo različne metode vzdrževanja v različnih obdobjih znotraj istega načrta (**Mlakar, 1986**). Čeprav govorimo o enotnem sloju parcel, to še ne pomeni, da je ta sloj kakovostno enoten. Vse, kar je v tem sloju enotnega, je zveznost, ki jo pred pretvorbo v digitalno obliko nismo poznali. Na nov medij smo torej prenesli ves slovenski grafični in koordinatni kataster z vsemi značilnostmi in s tem v enoten sloj podedovali zelo raznoliko dediščino, ki jo moramo pri uporabi le-tega dobro poznati in jo upoštevati (**Logar, 2002**).

4.2.2 Kataster stavb

Sestavina nepremičnine je tudi stavba. Lokacijo ter lastnosti stavb in njenih delov vodi Geodetska uprava v evidenci katastra stavb. »Kataster stavb je temeljna evidenca podatkov o stavbah. Kataster stavb se povezuje z zemljiško knjigo.« (**Zakon o evidentiranju nepremičnin, 2006, 4. člen.**)

Enako kot pri zemljiščih imamo tudi pri stavbah dve ločeni javni evidenci, ki sta odvisni druga od druge in med seboj povezani. Paradoks, ki nastopa pri tej povezanosti je, da nosilec

podatka o lastništvu ni stavba, ampak njen del. Ta paradoks lahko enostavno pojasnimo z določili Stvarnopravnega zakonika (**SPZ**, 2002) in definicijo stavbe v skladu z Zakonom o evidentiranju nepremičnin (**ZEN**, 2006).

»Vse, kar je po namenu trajno spojeno ali je trajno na nepremičnini, nad ali pod njo, je sestavina nepremičnine, razen če zakon določa drugače« (**Stvarnopravni zakonik**, 2002, 8. člen). Edini izjemi, ki odstopata od tega pravila, sta etažna lastnina in stavbna pravica. V kolikor ni ustanovljena etažna lastnina ali stavbna pravica, je vse, kar se nahaja na, nad ali pod zemljiščem v lasti lastnika zemljišča. Torej je stavba, kjer ni uvedena etažna lastnina ali če leta ni zgrajena na podlagi stavbne pravice, v lasti lastnika zemljišča (**Juhart et al.**, 2004). Obstoj stavbe, ki ni v etažni lastnini, je v zemljiški knjigi zaveden samo kot zemljišče pod stavbo (od začetka uporabe Zakona o evidentiranju nepremičnin (**ZEN**), 2006) ali pa kot vrsta rabe zemljišč iz skupine vrst rabe zemljišč pod gradbenimi objekti (stanovanjska stavba, poslovna stavba, garaža, gospodarsko poslopje, porušen objekt, funkcionalni objekt, stavbišče, stanovanjska stavba – stavbišče). Stavba je zavedena kot del zemljišča. Lastninska pravica nad stavbo v tem primeru ni predmet vpisa v zemljiško knjigo. Če je uvedena etažna lastnina, ki je v stvarnopravnem zakoniku (**SPZ**, 2002) definirana kot lastnina posameznega dela stavbe in solastnina skupnih delov, je lastništvo vezano na del stavbe. V skladu z zgoraj navedenimi določili je oblikovana tudi definicija stavbe v katastru stavb. »Stavba je objekt, v katerega lahko človek vstopi in je namenjen njegovemu stalnemu ali začasnemu prebivanju, opravljanju poslovne ali druge dejavnosti ali zaščiti in ga ni mogoče prestaviti brez škode za njegovo substanco. Stavba ima en del ali več delov« (**Zakon o evidentiranju nepremičnin**, 2006, 71. člen). Ker ima vsaka stavba vsaj en del, je torej lastninska pravica pri stavbah lahko vezana na del stavbe.

Zemljiškemu katastru pripisujemo pomanjkljivosti zaradi časa njegovega nastanka, ki sega v prvo polovico 19. stoletja (Franciscejski kataster za Kranjsko je bil izdelan v letih od 1818 do 1869), zato bi pričakovali, da je kataster stavb kot nova evidenca brez pomanjkljivosti in predstavlja enotno stanje na celotnem ozemlju Slovenije. Vendar pa žal ni tako.

Nastanek evidence katastra stavb je utemeljen na podlagi naslednjih potreb (**Novšak**, 2004):

- pravni varnosti lastnikov delov stavb dodati prostorsko dimenzijo v enotni evidenci,

- postaviti osnovo v javnih evidencah za sistem obdavčitve stavbnega fonda in
- prikazati zasedenost prostora s stavbnim fondom.

Zaradi prikaza zasedenosti prostora s stavbnim fondom ne bi bilo treba nastavljanje nove evidence ob doslednem vpisovanju podatkov o vrsti rabe zemljišč v zemljiški kataster. V zemljiškem katastru je sicer zabeležena lokacija stavbe, presek stavbe s terenom, ne pa njen maksimalen obseg (nadstrešnice, balkoni, itn.) in tudi ne višina ali globina stavbe. Poleg tega je tudi namembnost stavbe podana preko podatka o vrsti rabe zemljišča. Zemljiška knjiga je prevzemala ta podatek in tako je zmotno veljalo, da se stavbe vodijo tudi v zemljiški knjigi kot samostojna kategorija.

Kljub zakonskim obvezam (**Zakon o zemljiškem katastru**, 1974, 37. člen), ki so nalagale evidentiranje sprememb vrste rabe zemljišč zaradi izgradnje stavb, se ti postopki niso izvajali ne s strani države (obveznost revizije vrst rabe zemljišč) ne s strani lastnika zemljišča in tako večina stavb, zgrajenih po drugi svetovni vojni predvsem s strani individualnih investitorjev, v zemljiškem katastru ni bila evidentirana.

Zemljiški kataster z vzdrževano vsebino na ravni vrst rab in v povezavi z zemljiško knjigo bi lahko nudil podporo za sistem obdavčitve stavbnega fonda, dokler ne naletimo na etažno lastnino. Deli stavb, ki jih uvaja etažna lastnina, niso nujno v lasti lastnika zemljišča. Poleg tega lega in oblika dela stavbe nikakor nista razvidni iz podatkov, ki jih nudi zemljiški kataster.

Na podlagi navedenih dejstev je bil, in je še, glavni razlog za nastavitev katastra stavb etažni lastnini podati prostorsko dimenzijo (**Grilc**, 2004).

Če govorimo o izvoru ideje o vzpostavitvi katastra stavb na območju današnje države, moramo začeti z nastavitvijo zemljiškega katastra za to območje. V takratnih katastrskih načrtih so bile parcele razdeljene na:

- zemljiške parcele in
- stavbne parcele.



Slika 28: Prikaz rdeče obarvanih stavbnih parcel na načrtu grafične izmere

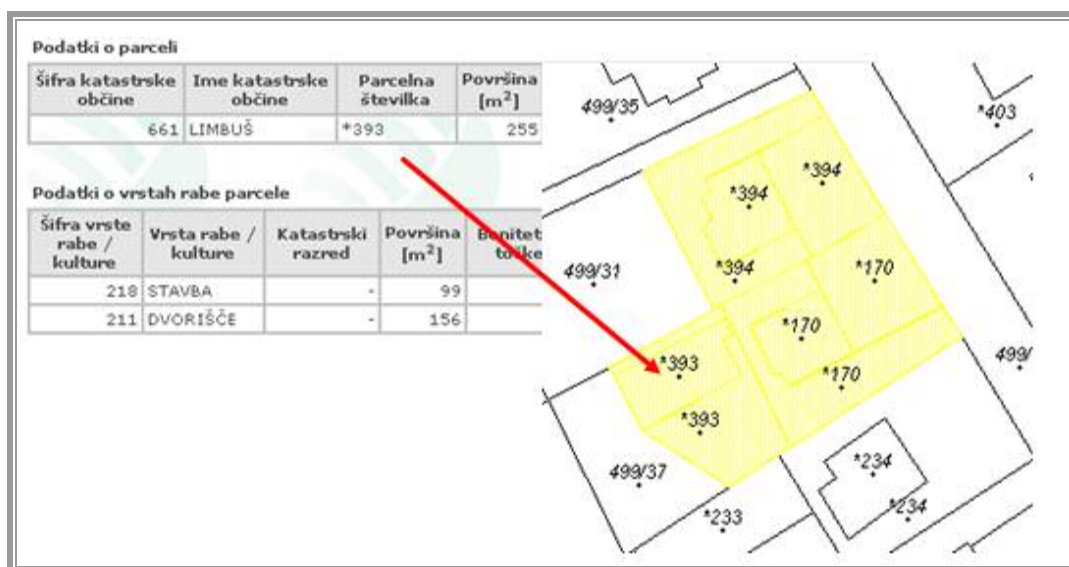
Fig 28: Presentation of red colored building parcels on a graphical measurement map

Oštevilčba posameznih parcel je potekala ločeno znotraj katastrske občine. Zemljiške parcele so bile označene z arabskimi številkami kot cela števila ali kot ulomki. Stavbne parcele (stavbišča) so bile oštevilčene s piko in arabskimi številkami. Kasneje so tudi stavbne parcele lahko pridobile obliko ulomka s piko. Stavbna parcela – stavbišče je lahko predstavljala tloris stavbe ali pa tloris stavbe in njeno funkcionalno zemljišče. Poleg razlike v oštevilčbi je nastopala razlika tudi v prikazovanju na katastrskih načrtih (**Mlakar**, 1986). Stavbne parcele so bile rdeče obarvane (Slika 28). Tak način oštevilčevanja parcel obstaja na posameznih območjih Slovenije še danes (Slika 29). Stavbne parcele so sestavljale ločen nabor parcel.

V zemljiški knjigi so bile stavbne parcele vpisane enako kot zemljiške, le da so bile parcele, na katerih so se nahajale stavbe ob odprtju vložka, vedno vpisane na začetku, sledile so jim zemljiške parcele.

Zemljiški kataster in zemljiška knjiga sta lahko pokrivala podatke o nepremičninah s področja lokacije, vrste in lastništva stavb, ki so bile obravnavane kot celota, nista pa mogla zagotoviti evidentiranja in pravne varnosti v primeru etažne lastnine (**Finžgar**, 1968). Želje po ureditvi etažne lastnine, torej po uvedbi fizičnega dela stavbe kot ene izmed osnovnih enot v prometu z nepremičninami, in njeno evidentiranje v javnih evidencah lahko zasledimo na ozemlju naše države že v komentarjih Občega avstrijskega državljankega zakona iz leta 1912. Zakonska

podlaga za ureditev etažne lastnine je bila za območje Jugoslavije podana z Zakonom o lastnini na delih stavb iz leta 1959. Kasneje je to področje prešlo v pristojnost republik (Finžgar, 1994).



Slika 29: Prikaz oštevilčbe stavbnih parcel na zemljiškokatastrskem prikazu

Fig 29: Presentation of building parcel numbers on a land cadastre graphical presentation

Hiše v etažni lastnini so se vpisovale v posebno zemljiško knjigo E – Etažna lastnina. Za vsako zemljišče s stavbo v etažni lastnini se je v knjigi E odprl zemljiškoknjižni vložek (Dmitrovič, 1990). Etažne načrte je shranjevala zemljiška knjiga. Tak način vodenja podatkov o delih stavb je bil v veljavi do leta 1995. S sprejetjem novega zakona o zemljiški knjigi in ustreznega podzakonskega akta se začne evidentiranje etažne lastnine v podvložke. (Pravilnik o vodenju zemljiške knjige, 1995, 8. člen). Zaradi velike količine neurejenih lastninskih razmerij in maloštevilnih postopkov urejanja etažne lastnine na celotnih večstanovanjskih stavbah, je bil leta 1999 sprejet tako imenovani interventni zakon (Zakon o posebnih pogojih za vpis lastninske pravice na posameznih delih stavbe v zemljiško knjigo, 1999), ki je omogočal vpis samo na delu stavbe brez reševanja razmerij na skupnih prostorih in pripadajočih zemljiščih. Zakon je ostal v veljavi do leta 2004. Interventni zakon je pomenil prvi korak do povezave zemljiške knjige in geodetske uprave na področju etažne lastnine (Zakon o posebnih pogojih za vpis lastninske pravice na posameznih delih stavbe v zemljiško knjigo (uradno prečiščeno besedilo), 2003, 4. člen, 13. točka). Do tedaj

so obstajali le posamezni etažni načrti s podatki o posamezni stavbi, zbirnega prikaza zasedenosti prostora s stavbami in grafičnega lociranja stvarnih pravic v prostoru pa ni bilo. Predpogoj za vpis v zemljiško knjigo po tem zakonu so bili naslednji postopki na strani geodetske stroke (**Novšak, 2004**):

- odmera stavbišča,
- izdelava etažnega načrta za posamezen del stavbe (lahko lastnik, če je obstajala listina s podatki o površini dela, ali pa projektivno podjetje),
- preizkus in potrditev etažnega načrta,
- določitev identifikacijskih števil stavbi in delom stavb,
- evidentiranje stavbe in delov stavbe v “evidenco o stavbah” in
- evidentiranje “solastnikov “ na stavbišču v zemljiškem katastru.

Z uvedbo Zakona o evidentiranju nepremičnin, državne meje in prostorskih enot (**ZENDMPE, 2000**) je bil uveden kataster stavb. Zakonska podlaga za povezavo med stavbo, delom stavbe, prostorom in pravicami nad deli stavb je bila s tem pripravljena.

Leta 2006 je bil sprejet Zakon o evidentiranju nepremičnin, ki ureja področje katastra stavb. Kataster stavb kot nova evidenca vsebuje podatke iz različnih časovnih in različno kvalitetnih virov, npr.:

- podatke iz posebne E-zemljiške knjige,
- podatke, vpisane v zemljiško knjigo na podlagi Pravilnika o vodenju zemljiške knjige,
- podatke, vpisane v zemljiško evidenco stavb in kataster stavb po interventnem zakonu,
- podatke, pridobljene skozi redne postopke katastra stavb in
- podatke, pridobljene z množičnim zajemom iz različnih virov, ki obravnavajo stavbe (**Grilc et al., 2003**).

Podatki, ki se vodijo v katastru stavb, so (**Zakon o evidentiranju nepremičnin, 2006, 73. člen**):

- identifikacijska oznaka (številka stavbe in dela stavbe ter šifra in ime katastrske občine),
- upravljavec,
- lega in oblika,
- površina,

- dejanska raba,
- številka stanovanja ali poslovnega prostora,
- lastnik (prevzet podatek iz zemljiške knjige),
- podatki o povezavi z registrom prostorskih enot,
- podatki o povezavi z zemljiškim katastrom in
- podatki o povezavi z zemljiško knjigo.

Lega stavbe je podana v grafičnem delu katastra stavb, ostali podatki se vodijo v atributnem delu.

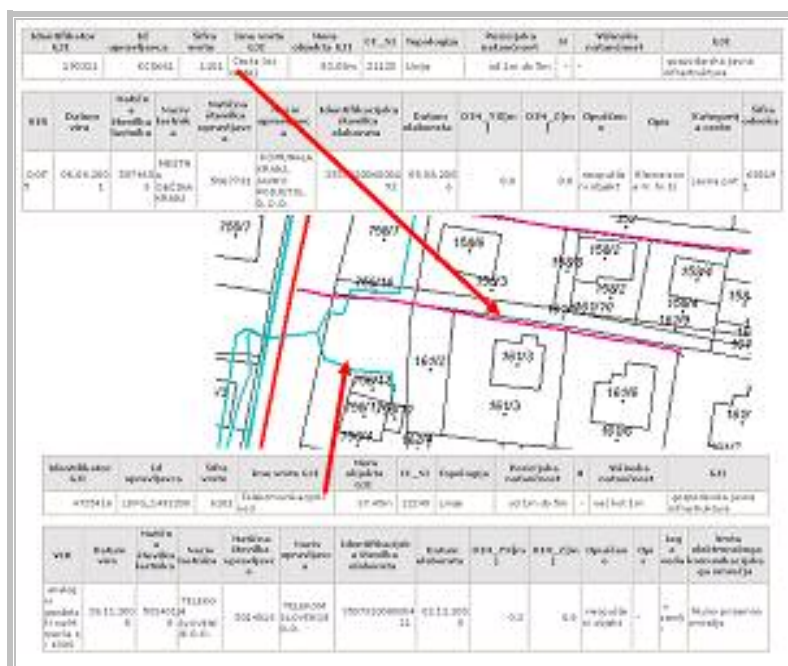
Podatki katastra stavb neposredno niso vključeni v lastniško strukturo prostora, kakor jo obravnava ta naloga, vendar njihova povezanost z zemljiškim katastrom vpliva na izdelavo le-te. In za dober rezultat je pomembno poznavanje podatkov teh evidenc.

4.2.3 Zbirni kataster gospodarske javne infrastrukture

Zbirni kataster gospodarske javne infrastrukture predstavlja temeljno nepremičninsko evidenco v Sloveniji, v kateri se evidentirajo objekti gospodarske javne infrastrukture (**Portal Prostor - Zbirni kataster gospodarske javne infrastrukture**, 2009).

V zbirnem katastru se vodijo podatki o (**Mlinar et al.**, 2006):

- prometni infrastrukturi,
- energetske infrastrukturi,
- komunalni infrastrukturi,
- vodni infrastrukturi,
- infrastrukturi za gospodarjenje z naravnim bogastvom,
- infrastrukturi za varstvo okolja in
- drugih objektih v javni rabi.



Slika 30: Prikaz razmerja med parcelo in objektom gospodarske javne infrastrukture

Fig 30: Presentation of relation between a parcel and public infrastructure

Objekti in omrežja gospodarske javne infrastrukture so podlaga za določitev posebnega statusa zemljišč, po katerem potekajo (Slika 30). V skladu z definicijo grajenega javnega dobra so sicer omrežja in objekti gospodarske javne infrastrukture grajeno javno dobro lokalnega ali državnega pomena (**Zakon o graditvi objektov (uradno prečiščeno besedilo) 2004, 2. člen**), toda status grajenega javnega dobra se podeljuje zemljiščem, po katerih omrežja potekajo, in ne objektom in omrežjem. Razlog za to je, da so se evidence objektov in omrežij gospodarske javne infrastrukture vedno vodile kot tehnične evidence in niso nikoli imele nadgraditve v kakršnikoli zbirki, ki bi opredeljevala stvarne pravice na objektih in omrežjih (Vugrin et al., 2005).

Tako je bil definiran kataster komunalnih naprav kot predhodnik zbirnega katastra, enako velja za zbirni kataster, kakor je bil definiran ob nastanku. Če govorimo o tako imenovanih »obratnih katastrih«, pa ti predstavljajo neke vrste interne evidence gospodarskih javnih služb ali drugih subjektov, ki so zadolženi za vse naloge v zvezi s posameznim »obratnim« katastrom.

Opredelevanje stvarnih pravic nad objekti in omrežji gospodarske javne infrastrukture, ki so vpisani v zbirni kataster, bi lahko imelo svojo pravno podlago v obstoječih določilih Zakona o zemljiški knjigi (**ZZK – 1**, 2003). »Nepremičnine, ki se vpisujejo v zemljiško knjigo, so: objekt oziroma njegov posamezen del, če zakon določa, da je lahko samostojen predmet stvarnih pravic« (**Zakon o zemljiški knjigi**, 2003, 11. člen, 2. točka 2. odstavek.). Zakon sicer določa, da sta predmet vpisa pravic samo parcela in del stavbe, vendar bi novela zakona lahko opredelila tudi objekte in omrežja gospodarske infrastrukture kot samostojni predmet stvarnih pravic. V kolikor to ne bi bilo mogoče vnesti v novelo zakona, pa že obstoječi zakon določa, da »če na zemljiški parceli stoji objekt, ki ni samostojen predmet stvarnih pravic in ki se evidentira v katastru s svojim identifikacijskim znakom, se pri zemljiški parceli pooči tudi ta podatek« (**Zakon o zemljiški knjigi**, 2003, 12. člen, 4. odstavek.). Vsak objekt ali omrežje ima v zbirnem katastru svoj identifikator in v listu A2 bi lahko bili podani identifikatorji objektov in omrežij, ki stojijo na posamezni parceli. Ta možnost ni bila nikoli izkoriščena.

Razloga za to sta:

- preobremenitev zemljiške knjige s podatki, ki so za večino uporabnikov nerazumljivi,
- identifikator objekta ali omrežja se tvori avtomatsko na podlagi pravil, ki so lastna GIS orodjem, in se spreminja brez postopkov, ki bi ohranjali stanje pred spremembo.

Rešitev, ki se napoveduje v prihodnje, je transformacija zbirnega katastra v nepremičninsko evidenco, ki bo imela tako tehnični kot stvarnopравни del. Če postavimo paralelo s parcelami, bo zbirni kataster za objekte in omrežja gospodarske javne infrastrukture obenem zemljiški kataster in zemljiška knjiga.

Današnje stanje prenaša lastnost objekta ali omrežja, da je grajeno javno dobro, na zemljišče in se to na zemljišču evidentira kot zaznamba javnega dobra. Torej v primeru, ko objekta ali omrežja ni več, status grajenega javnega dobra na zemljišču nima več pravne podlage. Zato so podatki o legi objektov in omrežij gospodarske javne infrastrukture v pripravi pregleda lastniške strukture pomembni pokazatelji upravičenosti statusa grajenega javnega dobra na zemljišču.

Evidenca stvarnopravnih pravic nad objekti in omrežji ne obstaja, posredno lahko pridobimo ta podatek preko podatkov o služnosti v zemljiški knjigi. Služnost, povezana z objekti in

omrežji gospodarske infrastrukture, po veljavni zakonodaji pomeni samo opredelitev obremenitve na zemljišču (Tratnik et al., 2007) in ne, kot zmotno razmišlja večina prostorskih strokovnjakov in investorjev, tudi neke vrste evidentiranje lastništva nad objekti in omrežji gospodarske infrastrukture. V skladu z določili stvarnopravnega zakonika so objekti in omrežja v lasti lastnika zemljišča preko služnosti. Služnostni upravičenec jih lahko zgradi, vzdržuje, plačuje lastniku zemljišča odškodnino itn. Stanje je boljše v primeru ustanovitve stavbne pravice, vendar se še vedno opredeljuje lastništvo nad stavbno pravico in ne nad objekti in omrežji.

Podobno kot pri zaznambi javnega dobra so podatki o legi objektov in omrežij gospodarske javne infrastrukture v pripravi pregleda lastniške strukture pomembni za:

- določevanje parcel, kjer bi morala biti ustanovljena služnost in
- določevanje parcel, kjer bi bilo možno služnost ukiniti zaradi prenehanja obstoja omrežij in objektov gospodarske javne infrastrukture.

Zbirni kataster gospodarske javne infrastrukture je nosilec podatka o zasedenosti prostora in je kot tak že del strokovnih podlag (ali bi vsaj moral biti) s področja komunalne in prometne infrastrukture. V analizi lastninskega stanja nam ti podatki pomenijo kontrolni mehanizem pri prikazovanju parcel, ki so obremenjene s služnostjo.

4.2.4 Register nepremičnin

Glede na to, da zemljiški kataster, kataster stavb in zbirni kataster gospodarske infrastrukture vsebujeta vse podatke o sestavinah nepremičnin, zemljiška knjiga pa podatke o pravicah na teh nepremičninah, se postavlja vprašanje: Zakaj potrebujemo novo evidenco? Odgovor na to vprašanje je, da našete evidence ne prikazujejo dejanskega stanja na področju nepremičnin in da podatki, ki jih vodimo v teh evidencah, prikazujejo posamezne sestavine nepremičnine in ne nepremičnino kot celoto (Obveščanje o poskusnem izračunu vrednosti ..., 2009). To sta poglobljena razloga za uvedbo nove evidence.

Register nepremičnin je definiran kot »večnamenska zbirka podatkov o nepremičninah na območju Republike Slovenije, ki se nastavi in vodi zaradi zagotavljanja podatkov, ki odražajo dejansko stanje nepremičnin v naravi« (**Zakon o evidentiranju nepremičnin**, 2006, 96. člen). Je evidenca, ki vsebuje podatke o vseh nepremičninah na območju Republike Slovenije, in sicer o (**Spletne strani Geodetske uprave Republike Slovenije**, 2009):

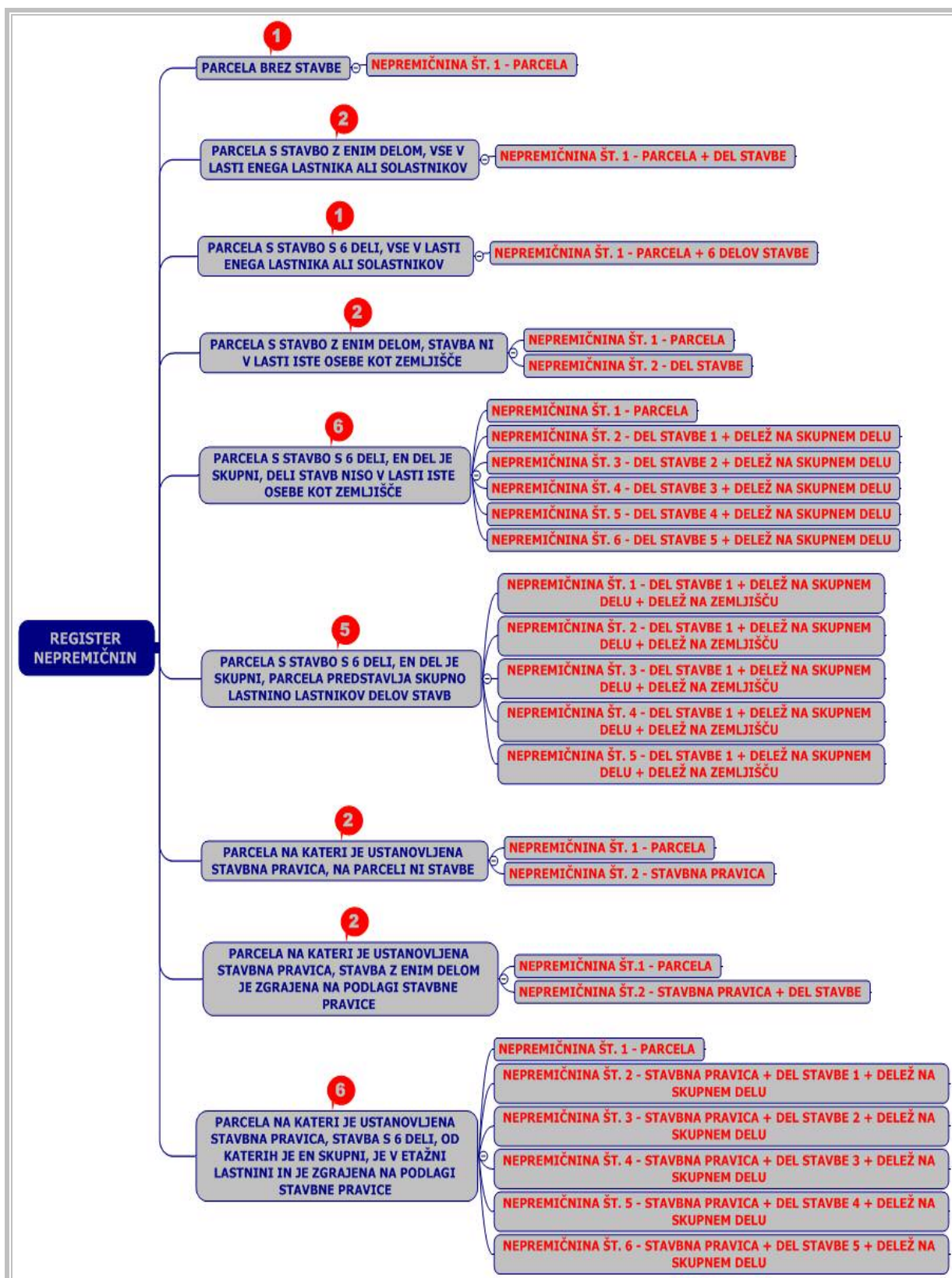
- zemljiščih, evidentiranih v zemljiškem katastru,
- stavbah in delih stavb, evidentiranih v katastru stavb,
- lastnikih,
- vseh ostalih nepremičninah, ki še niso evidentirane v zemljiškem katastru in katastru stavb.

Podatki so torej prevzeti iz zemljiškega katastra in katastra stavb ter dopolnjeni s podatki popisa nepremičnin, centralnega registra prebivalstva in poslovnega registra.

Definicija nepremičnine po zakonu o evidentiranju nepremičnin je: »Nepremičnina je zemljišče s pripadajočimi sestavinami. Zemljišče je parcela, ki je evidentirana v zemljiškem katastru. Pripadajoče sestavine so stavbe in deli stavb, ki so evidentirani v katastru stavb.« (**Zakon o evidentiranju nepremičnin**, 2006, 2. člen)

Definicija nepremičnine v registru nepremičnin je enaka, le da ta operira s parcelo, stavbo in delom stavbe samo kot z vhodnimi podatki za sestavo nepremičnine. Torej je potrebno nepremičnino sestaviti iz obstoječih podatkov, skladno z definicijo nepremičnine (**Obveščanje o poskusnem izračunu vrednosti ...**, 2009).

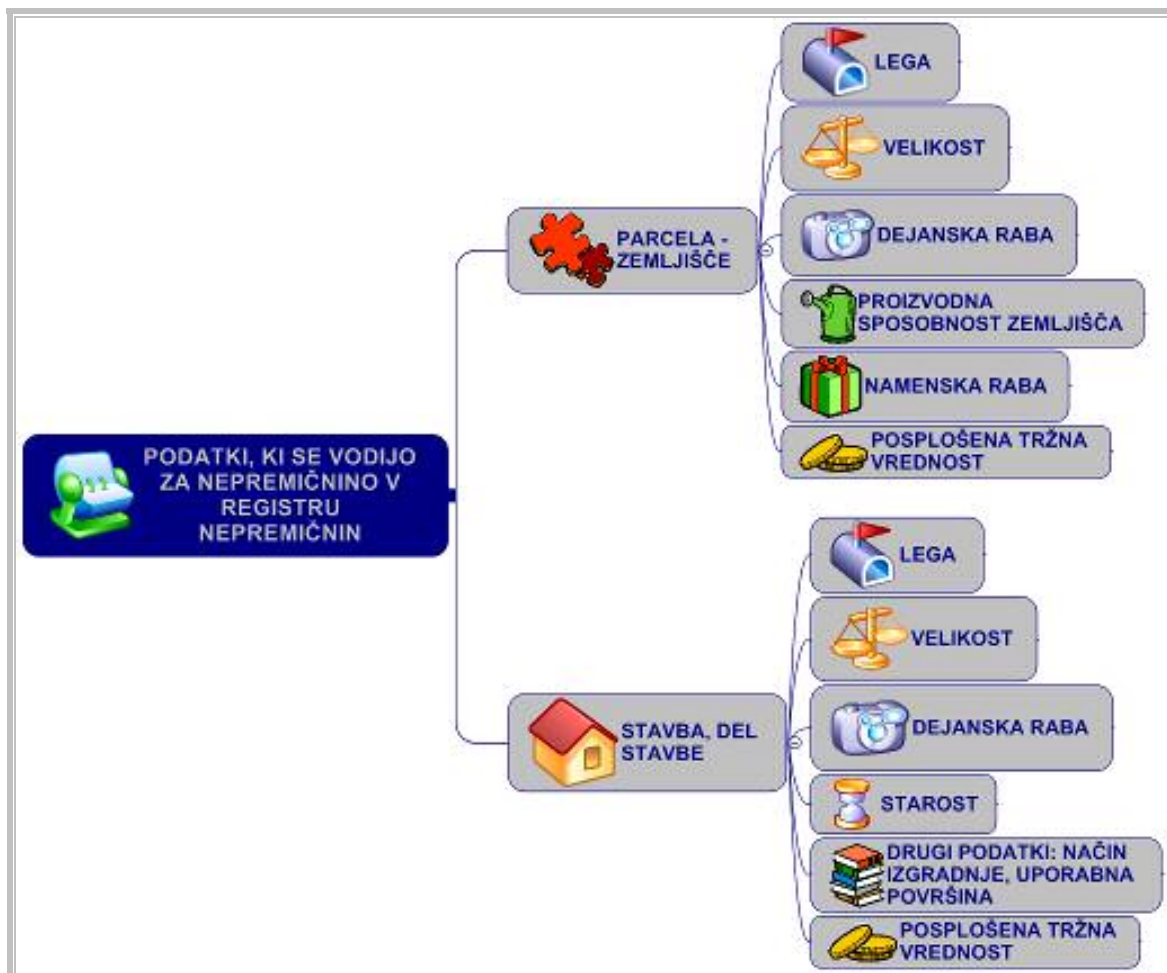
Oblikovanje nepremičnin po principu lastništva pomeni, da je vse, kar je znotraj ene parcele, v dejanski (ne stvarnopravni) lasti ali solasti istih oseb, ena nepremičnina. Če imamo na primer stavbo s šestimi deli in eden od teh delov predstavlja skupni prostor, zemljišče, na katerem stoji stavba, pa ni v lasti lastnikov posameznih delov, potem je ta stavba v registru nepremičnin podana kot šest nepremičnin. Eno nepremičnino predstavlja zemljišče – parcela, pet nepremičnin pa je sestavljenih iz posameznega dela in pripadajočega deleža na skupnih prostorih (Slika 31).



Slika 31: Določitev nepremičnine v registru nepremičnin

Fig 31: Formatting of the real estate in the Register of real estate

Register nepremičnin naj bi prikazoval stanje lastništva nepremičnin v prostoru z dejanskimi podatki, ki bi jim bila dodana še ena komponenta, ki je pomembna za načrtovalce in uporabnike prostorskih podatkov. Ta dodatek je posplošena vrednost nepremičnin (Slika 32).



Slika 32: Podatki registra nepremičnin, vezanih na zemljišče in del stavbe

Fig 32: Real estate data bound to a parcel and part of a building in the Registry of real estate

Podatek o posplošeni tržni vrednosti je določen glede na (Smodiš, 2008):

- model vrednotenja,
- lokacijo nepremičnine,
- podatke o nepremičnini.

Dodatni vir za pridobitev dejanskih podatkov o nepremičninah je bil popis nepremičnin, ki je uvedel zbiranje podatkov o stavbah in delih stavb na podlagi razgrnitve podatkov, ki so se

nahajali v katastru stavb, in s potrjevanjem, spreminjanem in dopolnjevanjem teh podatkov preko popisnih obrazcev. Podatki so bili dopolnjeni tudi na podlagi podatkov, ki so jih imele lokalne skupnosti v svojih evidencah za odmero nadomestila za stavbna zemljišča (**Metodologija popisa nepremičnin**, 2006).

Register nepremičnin predstavlja evidenco, ki smo jo že dolgo potrebovali. Razpoložljivost podatkov o nepremičninah iz te evidence bi lahko pomenila lažjo dostopnost in kakovostno izboljšanje pri uporabi prostorskih podatkov za izdelavo prostorskih aktov in lociranju posegov v prostor. Zadeva je sprejemljiva na teoretični ravni, pri praktični uporabi je potrebno vedeti naslednje:

- da so podatke evidence polnili iz različnih virov,
- da vsi podatki, ki jih uvajajo v register nepremičnin, vsebujejo določene specifičnosti in neskladja iz izvornih evidenc,
- da večina podatkov o lastnostih stavb in delov stavb izvira iz izjav različnih oseb (lastnikov, najemnikov, upravnikov, tretjih oseb) in ne iz podatkov, pridobljenih v upravnem ali sodnem postopku,
- da je bilo med ljudmi zakoreninjeno prepričanje, da se evidenca nastavlja za potrebe obdavčitve in
- da se uvaja nov pojem v geodetske evidence, in sicer nepremičnina, ki je oblikovana po principu lastništva (Slika 31).

Pri uporabi podatkov registra nepremičnin se je treba zavedati zgoraj navedenih dejstev in ga v skladu z njimi tudi uporabljati. Obstaja pa dvom o korektni uporabi podatkov glede na izkušnje, ki jih ima geodetska stroka že z uporabo podatkov uveljavljenih evidenc tako pri laični kot pri strokovni javnosti. Glede na težave in kritike, ki se pojavljajo pri uporabi zemljiškokatastrskega prikaza, bodo problemi pri uporabi podatkov registra nepremičnin najverjetneje še večji.

Za potrebe analize lastninskega stanja lahko iz Registra nepremičnin pridobimo podatek, na katerih zemljiščih se nahajajo stavbe, ki dejansko niso v lasti lastnikov zemljišč in niso v etažni lastnini.

5 ANALIZA LASTNINSKEGA STANJA ZA PROSTORSKO NAČRTOVANJE NA LOKALNI RAVNI

Celovita analiza prostora mora obravnavati prostor iz vseh možnih zornih kotov, ki lahko vplivajo na kvalitetno načrtovanje prostorskega razvoja in izvedbo prostorskega načrta. Vidik, ki je bil do sedaj v izvedenih prostorskih načrtih obravnavan površno ali je bil v nekaterih primerih celo zanemarjen, je lastniško stanje območja, za katerega se izdeluje prostorski načrt.

Prva hipoteza, ki jo naloga poskuša potrditi ali zavreči, je, da lastniška struktura bistveno vpliva na uspešno izvajanje določil planskih aktov. Torej, da ima lastniška struktura vpliv na fazo izvedbe. Postavlja se torej vprašanje, zakaj je potrebno že v fazi planiranja, ki si prizadeva najbolj primerno izrabiti prostor, uvajati omejitve, ki izvirajo s področja izvedbe in ne s področja načrtovanja. Ali je analiza lastninskega stanja res potrebni del strokovne podlage v prostorskem načrtovanju?

Odgovor je pritrdilen, če vzamemo za izhodišče strokovno literaturo ali veljavno zakonodajo. Povsod je opredeljen prikaz stanja prostora kot podlaga za prostorsko planiranje. In del tega stanja prostora je tudi lastnina, čeprav ponavadi ni izrecno opredeljena. Seveda za samo zadovoljitev zakonskih določil ne potrebujemo tako obširne analize lastninskega stanja, kot je definirana v nadaljevanju. Podobno velja tudi za opredelitev stanja prostora v strokovni literaturi.

Poglavitni vzroki za definiranje analize lastninskega stanja kot dela strokovne podlage za prostorsko načrtovanje v prikazanem obsegu so:

- nedefinirani cilji zemljiške politike na nivoju države in lokalnih skupnosti,
- inštrumenti za doseganje ciljev so okorni in časovno dolgotrajni (**Vmesno poročilo o delu vladne delovne skupine ...**, 2009),
- zakonodaja, ki je podlaga za izvajanje prostorskih ukrepov, je na eni strani ohlapna, na drugi strani pa pretirano definira določene zahteve (**Zakon o urejanju prostora**, 2002),
- pojem javne koristi nikoli ne more biti tako jasno definiran, da bi ga lahko nedvoumno interpretirali (**Zakon o urejanju prostora**, 2002),

- lokalne in državne oblasti se teh inštrumentov ne poslužujejo, ker zmanjšujejo njihovo popularnost,
- izvajanje prostorskih ukrepov pri državljanih Slovenije ima negativno konotacijo glede na razmere v polpretekli zgodovini (**Prinčič**, 1994).

Analiza lastninskega stanja v obsegu, kot je definirana v nadaljevanju, ne bi bila smiselna ob dobro definiranih in izvajanih prostorskih ukrepih. V razmerah, kakršne so v naši državi, pa je nujno potrebna.

Lastninska pravica nad nepremičnino je zabeležena kot pravica v javni evidenci, zemljiški knjigi, in dobi svojo identiteto šele, ko je projicirana v stvarni prostor – naravo. Povezovallec med »pravico« na eni strani in »prostorom« v naravi na drugi strani je evidenca zemljiškega katastra. Zaradi neustrezne uporabe podatkov zemljiškega katastra v planskih aktih prihaja do težav pri izvajanju določil planskih aktov.

Če torej povzamemo navedeno problematiko, lahko ugotovimo, da je za prostorsko načrtovanje pomembno:

- kdo je lastnik zemljišča,
- kakšne omejitve, ki izvirajo iz stvarnih, obligacijskih in zakonskih določil, nastopajo na teh zemljiščih,
- kako je lastnina evidentirana v zemljiškem katastru in
- kakšna je kvaliteta zemljiškokatastrskih prikazov, ki se uporabljajo v prostorskem načrtovanju.

In prav to so vprašanja, na katera odgovarja analiza lastninskega stanja, zato bi morala biti leta obvezna strokovna podlaga za načrtovanje prostorskih ureditev, če bi hoteli spoznati prostor, ki ga urejamo kot celoto.

V nadaljevanju je predstavljena analiza lastninske strukture po sledečih sklopih:

- vsebina strokovne podlage,
- oblika prostorske podlage:
 - tekstualni del,

- seznamami in grafični prikazi,
- viri za pridobitev podatkov,
- postopki priprave podatkov,
- predlagane normativne spremembe in
- uporaba pri prostorskem planiranju.

Najobsežnejši del predstavlja poglavje, ki obravnava vsebino prostorskih podlag. Glede na to, da nastopajo največje razlike med prikazom vsebine v občinskem prostorskem načrtu in posameznimi prostorskimi ureditvami državnega in lokalnega pomena, je vsebina le-teh obravnavana ločeno. Znotraj vsebine za posamezno vrsto prostorskih aktov je posebej obravnavan nabor podatkov, ki se jih prikazuje in analizira ter stopnja zaupanja v umeščanje teh podatkov v prostor. Rezultati posameznega dela analize lastninskega stanja so prikazani v prilogah k nalogi. Kot enota obdelave (študijsko območje) je izbrana lokalna skupnost poimenovana Občina PRIMER, ki prikazuje stanje majhne slovenske občine na področju lastninskih podatkov. Podatki so realni, prevzeti iz zemljiškega katastra in zemljiške knjige, ime lokalne skupnosti je izmišljeno.

Preko naštetih sklopov je v nadaljevanju opisana osnova za izdelavo strokovne podlage, ki pa se bo seveda morala nadgrajevati in dopolnjevati v skladu s potrebami stroke in razvojem javnih evidenc.

5.1 Vsebina strokovne podlage

Analiza lastninskega stanja kot strokovna podlaga za prostorsko načrtovanje naj bi bila razdeljena na dva dela:

- nabor stvarnih in drugih pravic, povezanih z lastninskim stanjem, umeščenih na zemljiškokatastrski prikaz,
- stopnja zaupanja v umeščanje pravic v prostor preko zemljiškokatastrskega prikaza.

Nabor stvarnih in drugih pravic, povezanih z lastninskim stanjem, pomeni nabor vseh podatkov, ki jih lahko pridobimo iz obstoječih javnih evidenc in imajo vpliv na izvedbo

določil prostorskih aktov. V okviru definiranja tega nabora izhajamo izključno iz obstoja teh podatkov in se ne omejujemo z dejstvom, da določenih podatkov ne moremo pridobiti v zbirni obliki, ampak samo kot analogni podatek za posamezno nepremičnino. Od kod črpati podatke in na kakšen način, je predstavljeno v poglavju 5.3 (Viri za pridobitev potrebnih podatkov) te naloge.

Kot je bilo v uvodnih poglavjih že prikazano, je zemljiški kataster edini povezovalc, ki nabor stvarnih in drugih pravic, povezanih z lastninskim stanjem, lahko umesti v prostor. Če konkretiziramo zadevo, je ta povezovalc zemljiškokatastrski prikaz. Zaradi lastnosti zemljiškokatastrskega prikaza, lociranje v realni prostor preko le-tega ne zagotavlja enake kakovosti lociranja na vseh območjih Republike Slovenije. Zato je obvezni in pomembni del strokovne podlage dokument o stopnji zaupanja v lociranje pravic v prostor preko zemljiškokatastrskega prikaza.

Pomembno je poudariti, da večina prostorskih načrtovalcev ne ve, kaj je pravzaprav zemljiškokatastrski prikaz. Obravnavajo ga kot eno izmed geodetskih podlag, na katero je treba na parcelo natančno opredeliti posamezne planirane elemente. Kako natančno in pravilno je parcela umeščena v prostor, se ne sprašujejo, ampak jemljejo njeno lego in obliko kot absolutno. Problem nastopi v trenutku, ko se planski akt začne uporabljati. Lokacija parcele, ki je opredeljena kot del neke enote urejanja prostora, lahko v naravi predstavlja čisto drugačno lokacijo.

Če zagovarjamo stališče, da je prostorsko načrtovanje interdisciplinarno področje, potem morajo strokovnjaki, ki izdelujejo strokovne podlage, in izdelovalci planov samo vedeti, da zemljiškokatastrskemu prikazu ne gre popolnoma zaupati in da je potrebno pred vsakim umeščanjem v prostor o tem povprašati geodetskega strokovnjaka in mu tako dati pravilno mesto v procesu prostorskega načrtovanja.

Ker v večini primerov geodetski strokovnjak ni vključen v procese prostorskega načrtovanja, obstaja kot edina možnost za rešitev tega problema strokovna podlaga, ki bi služila kot osnova umeščanju v prostor. To strokovno podlago pa mora izdelati geodetski strokovnjak.

Najlaže je sicer pokazati na geodetsko službo in poudariti, da geodetske podlage ne dosegajo zadovoljive kakovostne ravni. Drugo dejstvo je, da država ne premore sredstev za izvedbo novih meritev za več kot dve tretjini njenega ozemlja, kajti samo tako bi lahko imeli geodetske podlage, s katerimi bi lahko enostavno zagotovili zakonsko določilo »da je njihove meje možno določiti v naravi in prikazati v zemljiškem katastru« (**Zakon o prostorskem načrtovanju**, 2007, 20. člen, 3. točka).

Če smo kritični do ostalih strok, ki nastopajo v procesu prostorskega načrtovanja, moramo biti tudi do geodetske stroke. Glavna njena pomanjkljivost je, da zgodovinsko pogojenih problemov zemljiškokatastrskih prikazov ne zna izraziti dovolj glasno in enostavno, ampak se zateka v ozko strokovno pojasnevanje problemov sama sebi.

Kako podroben je nabor pravic, obravnavan v analizi lastninskega stanja, in kakšna je vsebina dela strokovne podlage, ki podaja stopnjo zaupanja lociranja pravic v prostor, je odvisno od vrste prostorskega akta, za katerega se izdeluje strokovna podlaga. V nalogi sta obravnavani:

- Analiza lastninskega stanja kot strokovna podlaga za izdelavo občinskega prostorskega načrta.
- Analiza lastninskega stanja kot strokovna podlaga za izdelavo posamezne prostorske ureditve državnega ali lokalnega pomena (v okviru sedaj veljavne zakonodaje sta to državni prostorski načrt in občinski podrobni prostorski načrt).

Na ravni občinskega prostorskega načrta analiza lastninskega stanja prikazuje združene podatke, na ravni posamezne ureditve državnega ali lokalnega pomena pa obravnava posamezne podatke o lastnini.

5.1.1 Vsebina analize lastninskega stanja kot strokovna podlaga za izdelavo občinskega prostorskega načrta

Značilno za to strokovno podlago je, da prikazuje podatke na parcelo natančno, vendar so podatki, ki so prikazani, združeni v skupine. Če govorimo na primer o nosilcih lastninske pravice, nas zanimajo parcele v lasti fizičnih oseb in ne parcele v lasti Marijane Vugrin. Če

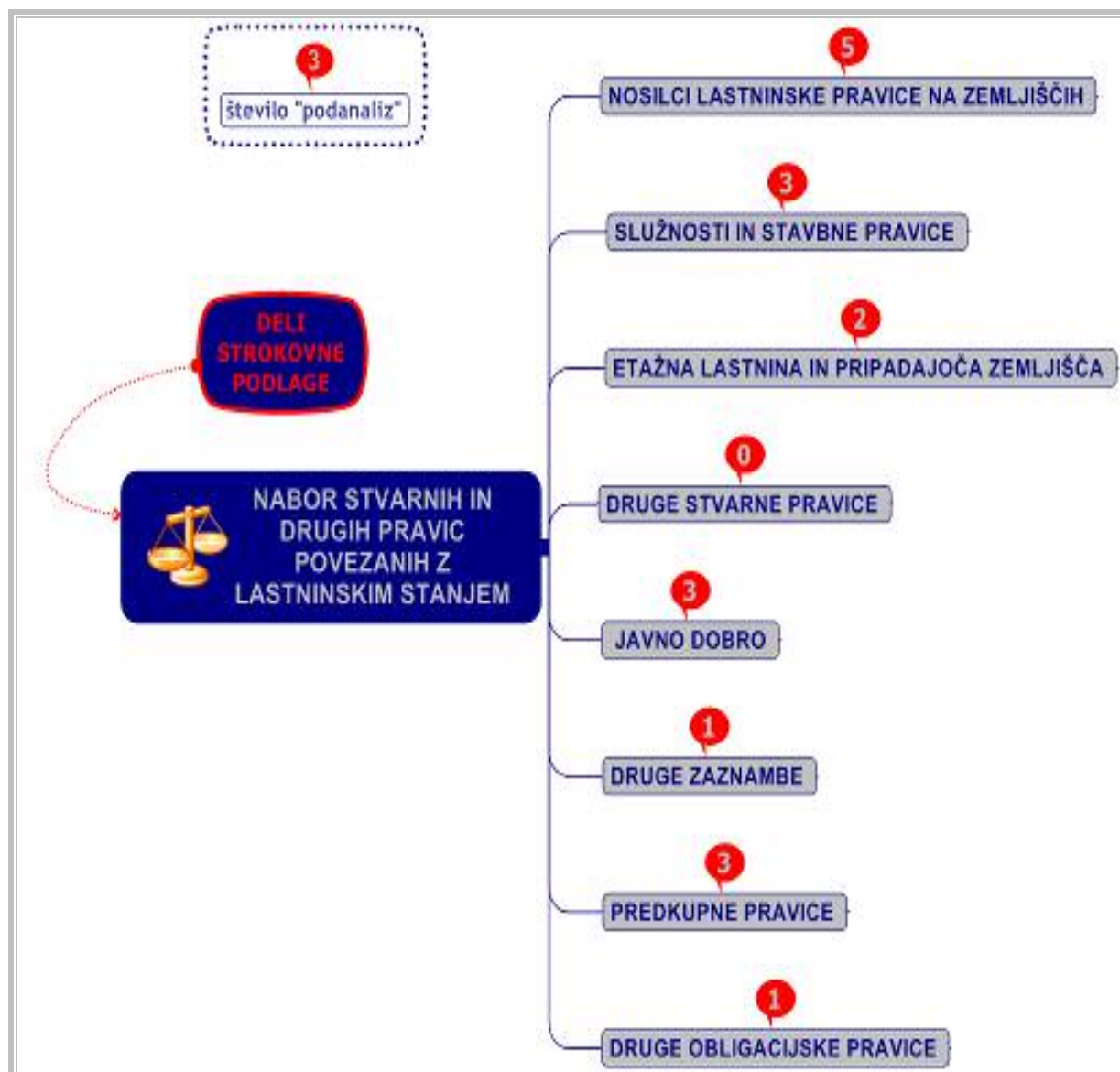
govorimo o služnostih, nas zanima, katere parcele so podvržene tej pravici, ne pa vsebina te pravice in kdo je upravičenec. Nabor stvarnih in drugih pravic, povezanih z lastninskim stanjem, smo oblikovali na predpostavki, da tako združeni podatki zadoščajo prostorskemu načrtovalcu kot osnova za izvajanje njegovih nalog. Ta predpostavka izhaja iz preučitve ostalih strokovnih podlag za izdelavo občinskega prostorskega načrta.

Če so podatki vezani na parcelo, je potreben podatek, kako natančno je ta parcela umeščena v prostor. Torej, koliko lahko zaupamo podatkom zemljiškokatastrskega prikaza? Za to raven planskih aktov zadostuje, če lahko prikažemo za območje, za katerega se bo izdeloval planski akt, razrede kvalitete zemljiškokatastrskega prikaza in s tem načrtovalcem prostora posredujemo informacijo, s kolikšno gotovostjo lahko obravnavajo določene podatke, ki jih bodo pridobili z analizo lastništva.

Poudariti je treba, da ta del strokovne podlage ne služi samo analizi lastništva, ampak **vsem vsebinam strokovnih podlag in prostorskega akta, ki se vežejo na podatek o parceli.**

5.1.1.1 Nabor stvarnih in drugih pravic, povezanih z lastninskim stanjem, lociran na zemljiškokatastrski prikaz

Predlagana vsebina te strokovne podlage je razdeljena na osem delov. Osnova za oblikovanje delov so skupine pravic in pravnih dejstev, obdelanih v četrtem poglavju naloge, ki se vežejo na zemljišče in se vodijo v zemljiški knjigi. Pri posameznih pravicah ali pravnih dejstvih smo izpostavili tiste, ki so za prostorsko načrtovanje bolj pomembni, in jih obravnavali kot samostojne dele strokovne podlage. Tako imamo na primer zaznambe, ki jih obravnavamo kot dve skupini. V prvo smo uvedli javno dobro, v drugo pa ostale zaznambe. Seveda je vedno možna razširitev nabora, če se v praksi pokaže potreba po dodatnih podatkih.



Slika 33: Nabor stvarnih in drugih pravic na zemljiščih

Fig 33: A set of property and other rights referring to the land

Deli strokovne podlage nosijo naslednje nazive (Slika 32):

- nosilci lastninske pravice na zemljiščih,
- služnosti in stavbne pravice,
- etažna lastnina in pripadajoča zemljišča,
- druge stvarne pravice,
- javno dobro,
- druge zaznambe,

- predkupne pravice in
- druge stvarne pravice.

Znotraj posameznih delov strokovne podlage smo oblikovali takoimenovana podpoglavja ali podanalize, ki so izpeljanke iz prej definiranih delov osnovne analize.

5.1.1.1.1 Nabor nosilcev lastninske pravice na zemljišču

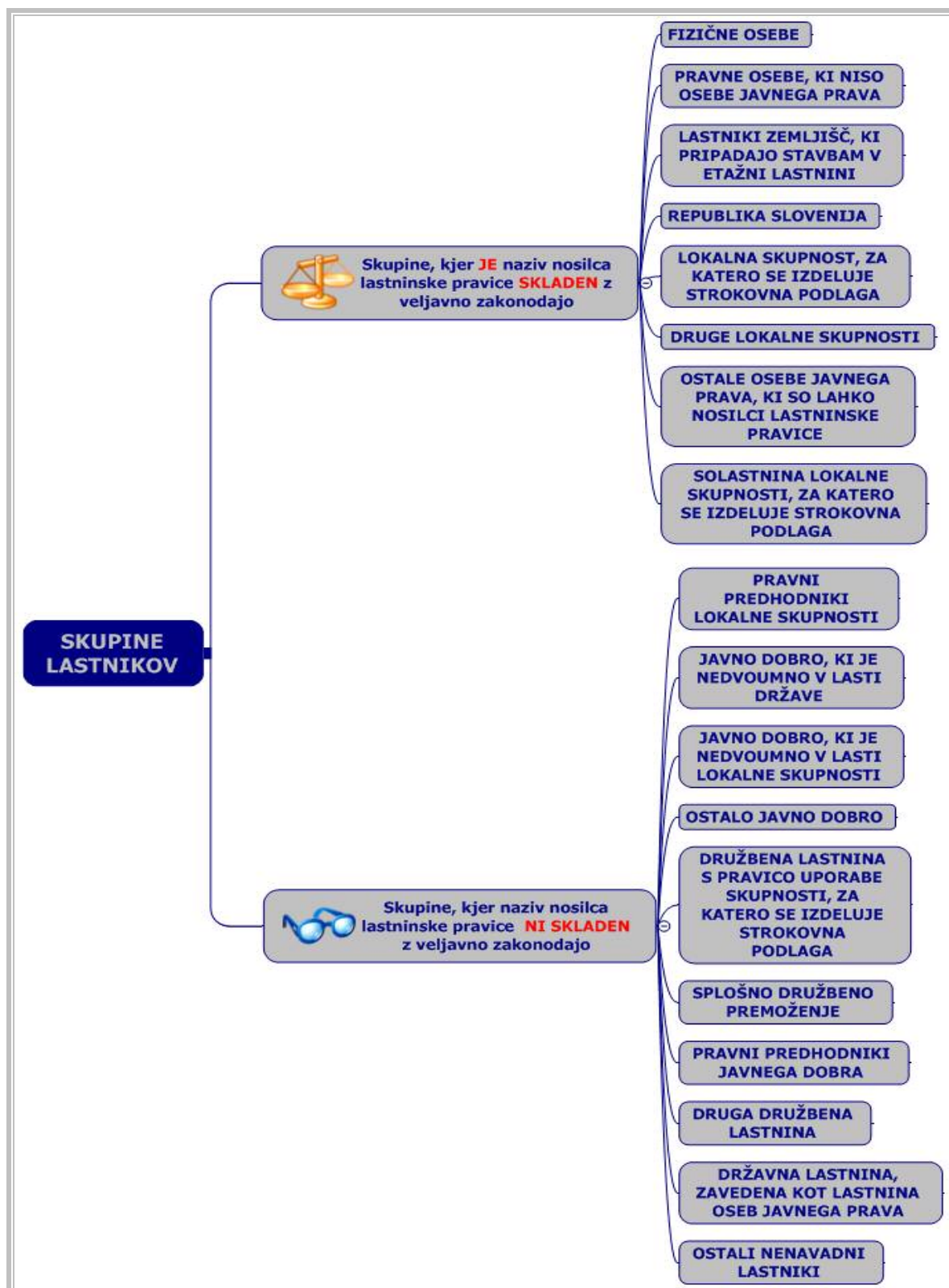
Prvi podatek, ki ga je potrebno umestiti v prostor, je lastnik zemljišča. Za potrebe občinskega prostorskega načrta iz seznama vseh lastnikov na danem območju oblikujemo skupine lastnikov. V kolikor bi podatki o nazivu nosilca lastninske pravice na določeni nepremičnini odražali popolno skladnost z veljavno zakonodajo, bi imeli teh skupin bistveno manj. Ker pa ni tako, moramo oblikovati tudi skupine, v katerih se nahajajo lastniki, katerih poimenovanje ni v skladu s sedaj veljavno zakonodajo. Zaradi različnih pravnih podlag, po katerih bi morale priti do njihovega preimenovanja, jih enostavno ne moremo priključiti sedaj veljavnim skupinam lastnikov (**Koželj**, 1990) in jih je zato potrebno prikazati posebej (Slika 34).

Skupine lastnikov, ki jih oblikujemo, so (**Grilc et.al.**, 2008):

- fizične osebe (npr. Marijana Vugrin),
- pravne osebe, ki niso osebe javnega prava (npr. Digi data d.o.o., Luz d.d., Hypo leasing d.d.),
- lastniki zemljišč, ki pripadajo stavbam v etažni lastnini (npr. Vsakokratni etažni lastnik, V korist vsakokratnega etažnega lastnika stavbe z naslovom Šorlijeva ulica 39) (**Černe, Grilc, Vugrin**, 2006),
- Republika Slovenija,
- lokalna skupnost, za katero se izdeluje strokovna podlaga (npr. Mestna občina Maribor),
- druge lokalne skupnosti (npr. občina Slovenska Bistrica),
- ostale osebe javnega prava, ki so lahko nosilci lastninske pravice,
- solastnina lokalne skupnosti, za katero se izdeluje strokovna podlaga (npr. Marijana Vugrin in Mestna občina Kranj, vsak do 1/2),

- pravni predhodniki lokalne skupnosti (krajevne skupnosti, lokalna skupnost, iz katere je nastala nova lokalna skupnost, za katero se izdeluje strokovna podlaga, npr. Mestna občina Kranj na območju občine Naklo),
- javno dobro, ki je nedvoumno v lasti države (npr. javno dobro v lasti RS, javno dobro – železniška infrastruktura),
- javno dobro, ki je nedvoumno v lasti lokalne skupnosti (npr. javno dobro v lasti občine Piran),
- ostalo javno dobro (javno dobro, javno dobro – ceste in pota),
- družbena lastnina s pravico uporabe lokalne skupnosti, za katero se izdeluje strokovna podlaga (družbena lastnina v uporabi občine Piran),
- splošno družbeno premoženje,
- pravni predhodniki javnega dobra (npr. v splošni rabi, družbena lastnina v splošni rabi),
- druga družbena lastnina (npr. družbena lastnina s pravico uporabe OZD Sava, družbena lastnina, družbena lastnina po nacionalizaciji),
- državna lastnina, zavedena kot lastnina oseb javnega prava (npr. Sklad kmetijskih zemljišč in gozdov, Ministrstvo za šolstvo in šport) in
- ostali nenavadni lastniki (npr. občinski ljudski odbor, Podravska banovina).

V primeru solastnine uvrstimo zemljišča v skupino, ki pomeni za lokalno skupnost večje tveganje. To pa ne velja, ko gre za solastnino lokalne skupnosti. Takrat nepremičnino uvrstimo v skupino, ki predstavlja nepremičnine lokalne skupnosti.



Slika 34: Skupine lastnikov iz strokovne podlage »Analiza lastniškega stanja«

Fig. 34: Groups of owners from the expert basis »Analyses of land ownership«

Razporeditev posamezne skupine lastnikov znotraj lokalne skupnosti, za katero se izdeluje strokovna podlaga, umestimo v prostor s pomočjo podatkov zemljiškokatastrskega prikaza (Priloga A). Nato izdelamo analizo (Slika 35) po posameznih skupinah lastnikov (Priloga B):

- površina zemljišč, ki jih imajo v lasti (pravno formalna – površina iz atributnega dela in ne grafična),
- število parcel, ki jih imajo v lasti,
- faktor razdrobljenosti lastnine in
- število in površina delov parcel, ki jih imajo v lasti, po vrsti rabe.

Podatek o površini pridobimo kot seštevek površin posameznih parcel, ki jih lahko vežemo na lastnike iz posamezne skupine. Vedno moramo izhajati iz površine parcele, podane v opisnem delu, kajti ta je uradna in je tudi osnova v pravnem prometu z zemljišči.

Podatek o številu parcel dobimo kot vsoto vseh parcel, ki jih lahko vežemo na lastnike iz posamezne skupine.

Faktor razdrobljenosti lastnine pridobimo kot količnik med površino in številom parcel, ki jih lahko vežemo na lastnike iz posamezne skupine. Ta količnik nam predstavlja povprečno velikost parcele.

Vrsta rabe zemljišč je podatek, ki se bo v zemljiškem katastru vodil po sedaj veljavni zakonodaji samo še do leta 2011 (**Zakon o evidentiranju nepremičnin**, 2006, 160. člen). Razlog za to je nevdrževanost teh podatkov in nadomestitev teh podatkov z drugimi, vzdrževanimi podatki. Pri nekaterih rabah to drži, saj so res nadomeščene z boljšimi podatki. Katastrske kulture in razredi so nadomeščeni s kmetijsko rabo in bonitetnimi točkami, stanovanjske stavbe, poslovne stavbe, gospodarska poslopja, garaže in delno funkcionalna zemljišča pa z zemljiščem pod stavbo. Za vsa ostala zemljišča pa izgubljammo dober vir podatkov, predvsem to velja za naslednje vrste rabe:

- cesta,
- pot,
- železnica,

- dvorišče,
- parkirišče,
- odprto skladišče,
- zelenica,
- pokopališče,
- park in
- igrišče.

Zemljišča s temi vrstami rabe predstavljajo v veliki meri javne površine (z izjemo dvorišč in odprtih skladišč), za katere se v večini okolij ne vodijo podatki o njihovi lokaciji (tudi ploskovno vodenje cest ni nikjer predpisano).

Število in površino delov parcel po vrsti rabe pridobimo iz podatkov opisnega dela katastra, na podlagi podatka o parceli, ki pripada posamezni skupini lastnikov.

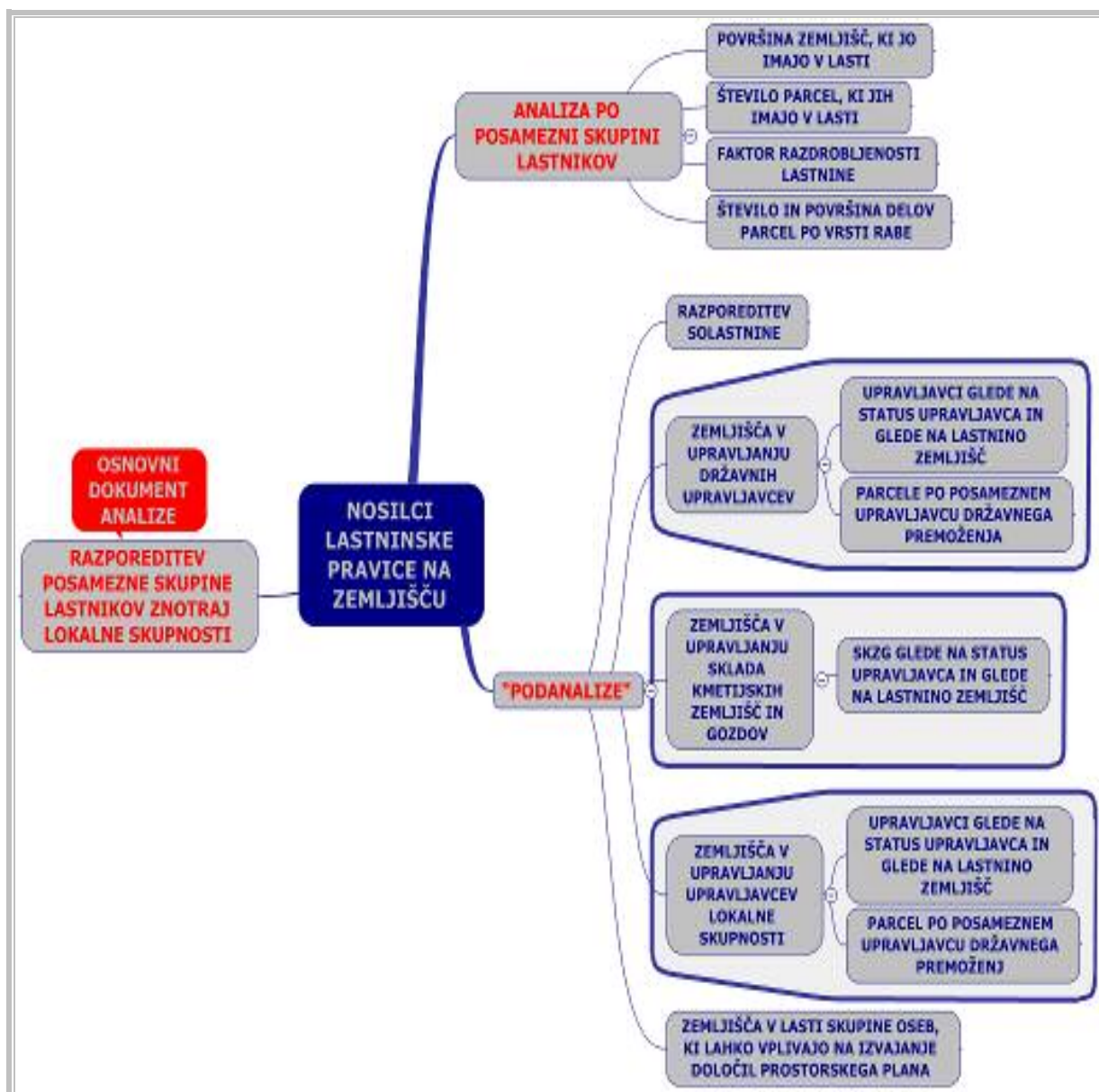
Kot podpoglavje nabora lastnikov izdelamo še (Slika 35):

- razporeditev solastnine (Priloga C),
- zemljišča v upravljanju državnih upravljavcev (Priloga D),
- zemljišča v upravljanju Sklada kmetijskih zemljišč in gozdov (Priloga D),
- zemljišča v upravljanju upravljavcev lokalne skupnosti in
- zemljišča v lasti skupine oseb, ki lahko vplivajo na izvajanje določil prostorskega plana.

Pomembno je vedeti ali je parcela v lasti enega lastnika ali več solastnikov, zato posebej prikažemo parcele:

- ki so v lasti enega lastnika,
- ki so v lasti dveh solastnikov,
- ki so v lasti treh do petih solastnikov,
- ki so v lasti šestih do desetih solastnikov,
- ki so v lasti več kot desetih solastnikov.

Poleg tega je potrebno izdelati seznam parcel, ki imajo največ lastnikov, s podatkom, koliko je le-teh (parcele zadnje skupine).



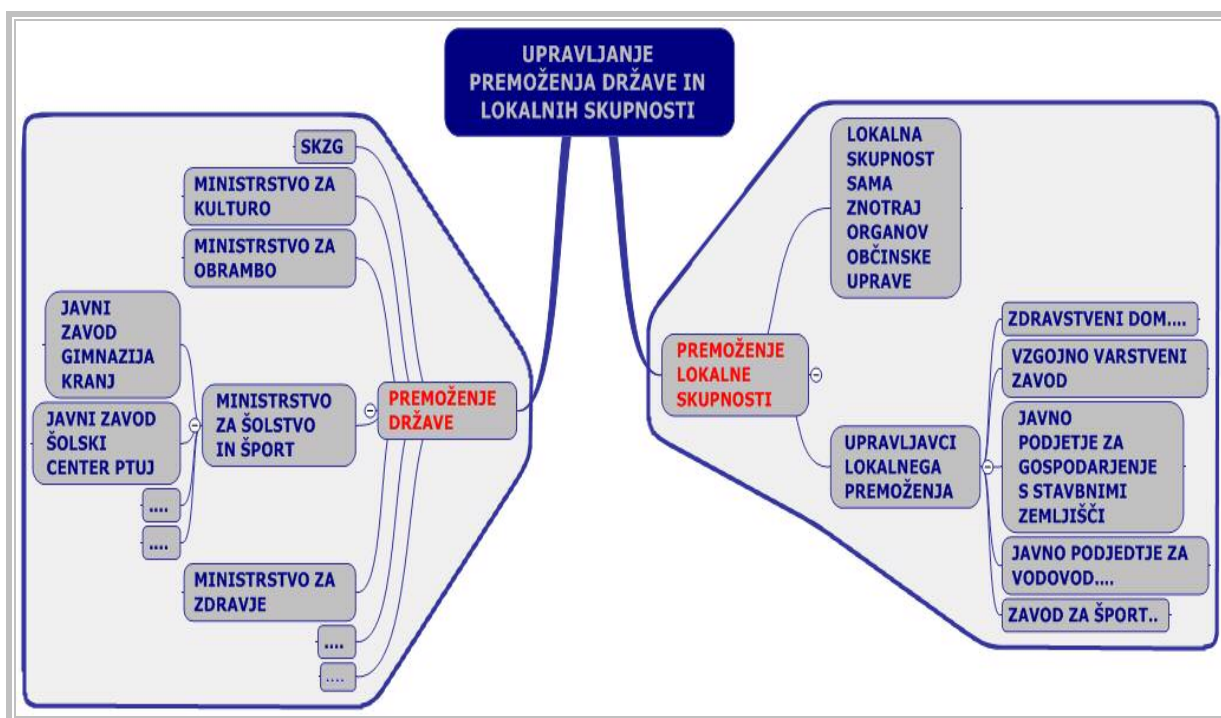
Slika 35: Nabor stvarnih in drugih pravic – Nosilci lastninske pravice na zemljišču

Fig 35: A set of property and other rights – holders of property right on land

Zemljišča, ki so v lasti Republike Slovenije, so v upravljanju državnih upravljavcev (Slika 36), ki s tem premoženjem ravnajo, kar pomeni, da ga pridobivajo, z njim razpolagajo in upravljajo (**Zakon o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin**, 2007, 3. člen). Samo upravljanje pa pomeni:

- skrb za pravno urejenost,
- skrb za dejansko urejenost,

- investicijsko vzdrževanje,
- oddajanje v najem,
- obremenjevanje in
- dajanje v uporabo.



Slika 36: Upravljalci državnega in lokalnega premoženja

Fig. 36: Managers of public property on a local and state level

Zemljišča v upravljanju državnih upravljalcev bi morala biti identična, kot jih prikazujemo v lastniški skupini Republike Slovenije in bi v okviru tega nabora lahko samo prikazali zemljišča, s katerimi ravna posamezni upravljaavec. Žal pa temu ni tako. Državni upravljalci so kot upravljalci vpisani na parcelah:

- v lasti Republike Slovenije in
- v lasti drugih oseb.

Poleg tega so vpisani kot upravljalci z različnim statusom, in sicer:

- Če je upravljaavec na posamezno nepremičnino vpisan na podlagi sklepa vlade, potem ima na tej nepremičnini status dokončnega upravljavca in je kot tak vpisan v zemljiški

kataster ali kataster stavb (v odvisnosti od tega ali je nepremičnina parcela ali del stavbe). Status dokončnega upravljavca lahko pridobi samo na zemljišču v lasti Republike Slovenije.

- Če upravljavec na posamezni nepremičnini ni določen s sklepom vlade, upravljavec pa s to nepremičnino ravna, potem se lahko vpiše v evidenco zemljiškega katastra na podlagi vloge kot začasni upravljavec. Status začasnega upravljavca ni omejen na zemljišča v lasti Republike Slovenije.

Del strokovne podlage, ki obravnava državne upravljavce, sestoji iz:

- prikaza in seznama parcel na območju lokalne skupnosti, kjer so vpisani upravljavci glede na status upravljavca in glede na lastnino zemljišča,
- prikaza in seznama parcel na območju lokalne skupnosti po posameznem upravljavcu državnega premoženja.

Upravljavec, ki ima status začasnega upravljavca z največjim številom zemljišč, je Sklad kmetijskih zemljišč in gozdov Republike Slovenije. Po sprejetju Zakona o skladu kmetijskih zemljišč in gozdov Republike Slovenije je Republika Slovenija s 1. januarjem 1993 postala zakonski lastnik, Sklad kmetijskih zemljišč in gozdov Republike Slovenije pa upravljavec (**Zakona o Skladu kmetijskih zemljišč in gozdov Republike Slovenije**, 1993, 14. člen):

- vseh kmetijskih zemljišč, kmetij in gozdov v družbeni lastnini, ki niso postali last Republike Slovenije oziroma občin po zakonu o zadrugah,
- kmetijskih zemljišč in gozdov, ki so jih temeljne organizacije kooperantov dobile v upravljanje na neodplačen način,
- vseh kmetijskih zemljišč, kmetij in gozdov, ki so postali last občin po drugih predpisih (ne po zakonu o zadrugah) in
- dela nezazidanih stavbnih zemljišč, za katerega ni veljavnega izvedbenega prostorskega akta ali ni bil izvršen odkup oz. prenos v sklad stavbnih zemljišč.

Poleg tega naj bi Sklad kmetijskih zemljišč in gozdov Republike Slovenije postal upravljavec vseh kmetijskih zemljišč, kmetij in gozdov, ki so postali last Republike Slovenije po drugih predpisih (ne po zakonu o zadrugah).

Sklad kmetijskih zemljišč je takrat oblikoval potencialni nabor teh parcel na podlagi podatkov zemljiškega katastra. Ta nabor je obsegal vse parcele, na katerih so se nahajale vrste rabe zemljišč, ki so spadale v katastrske kulture, in niso bile v lasti fizičnih oseb. V ta nabor so zato prišle tudi parcele, po katerih so potekale ceste, parcele, na katerih so bile zgrajene soseske večstanovanjskih stavb, zelenice in parkirišča podjetij in podobno, če niso imele urejenih podatkov o vrsti rabe zemljišč v zemljiškem katastru po dejanskem stanju. Z možnostjo vpisa državnih upravljavcev v zemljiški kataster po letu 2000 se je Sklad kmetijskih zemljišč in gozdov Republike Slovenije vpisal na vse te parcele, v kolikor so še obstajale v zemljiškem katastru, kot začasni upravljavec. S tem je sklad podal najširši nabor parcel v svojem potencialnem upravljanju. Skozi postopke ugotavljanja stanja na presečne datume, definirane v Zakonu o javnih skladih, se na parcele, kjer se ugotovi upravičenost upravljanja z njegove strani, vpisuje kot dokončni upravljavec (**Spletne strani Sklada kmetijskih zemljišč in gozdov**, 2009).

Del strokovne podlage, Zemljišča v upravljanju Sklada kmetijskih zemljišč in gozdov Republike Slovenije, sestoji iz prikaza in seznama parcel na območju lokalne skupnosti, kjer je vpisan Sklad kmetijskih zemljišč in gozdov Republike Slovenije:

- glede na status upravljavca (začasni, dokončni) in
- glede na lastnino teh zemljišč.

Premoženje lokalne skupnosti lahko upravlja sama lokalna skupnost ali pa njeni upravljavci (Slika 36). Upravljavci premoženja lokalne skupnosti so osebe javnega prava, ki jim je podeljeno upravljanje z akti lokalne skupnosti. Zemljišča v upravljanju upravljavcev bi morala predstavljati del zemljišč, ki so v lasti občine.

Del strokovne podlage, ki obravnava upravljavce lokalnih skupnosti, sestoji iz:

- prikaza in seznama parcel na območju lokalne skupnosti, kjer je vpisan upravljavec lokalnega premoženja glede na status upravljavca in glede na lastnino zemljišč, kjer so vpisani upravljavci,
- prikaza in seznama parcel na območju lokalne skupnosti po posameznem upravljavcu lokalnega premoženja.

Lokalno skupnost pri izdelavi plana zanima tudi koncentracija lastnine posameznih skupin oseb. Tako na primer (Vugrin et al., 2007):

- kje se nahajajo zemljišča v lasti podjetij, ki se ukvarjajo s turizmom,
- kje se nahajajo zemljišča v lasti bank in leasing hiš,
- kje se nahajajo zemljišča investorjev stanovanjskih kompleksov, itn.

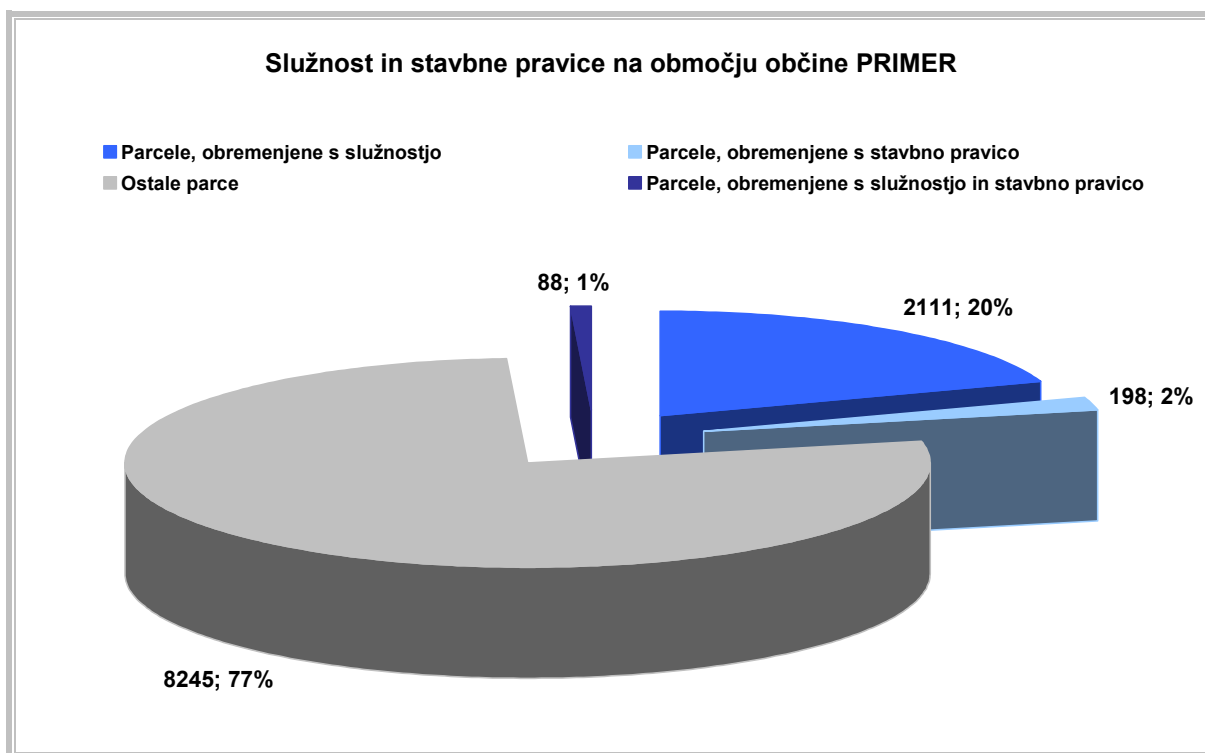
Za taka zemljišča lokalna skupnost predlaga izdelavo strokovnih podlag, povezanih z lastnino po enakih metodah, kot so opisane za ostale lastninske podatke.

5.1.1.1.2 Nabor služnosti in stavbnih pravic

V prostor je potrebno umestiti služnosti in stavbne pravice. Vsebina tega dela strokovne podlage je nabor parcel, na katerih se nahaja služnost ali stavbna pravica. V prostor jih umestimo s pomočjo podatkov zemljiškokatastrskega prikaza. V kolikor se na isti parceli nahaja več služnosti, podatek za potrebe te strokovne podlage zanemarimo. V kolikor se na isti parceli nahajata služnost in stavbna pravica, ta podatek prikažemo kot svojo kategorijo (Slika 37).

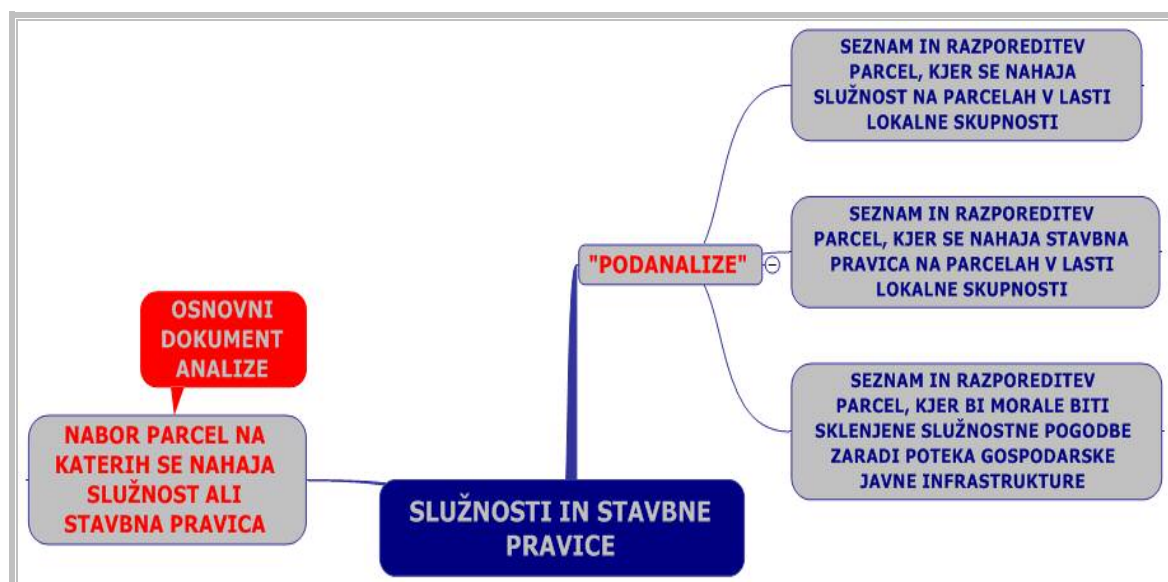
Kot podpoglavje nabora služnosti in stavbnih pravic izdelamo še (Slika 38):

- seznam in razporeditev parcel, kjer se nahaja služnost na parcelah v lasti lokalne skupnosti,
- seznam in razporeditev parcel, kjer se nahaja stavbna pravica na parcelah v lasti lokalne skupnosti in
- seznam in razporeditev parcel, kjer bi morale biti sklenjene služnostne pogodbe zaradi poteka gospodarske javne infrastrukture.



Slika 37: Izsek iz dela strokovne podlage »Služnosti in stavbne pravice«

Fig 37: An extract from the expert basis titled »Easement and building rights«



Slika 38: Nabor stvarnih in drugih pravic – Služnosti in stavbne pravice

Fig. 38: A set of property and other rights – Easements and building rights

Seznam in razporeditev parcel, kjer se nahaja služnost na parcelah v lasti lokalne skupnosti, je združitev dela podatkov iz nabora »Nosilci lastninske pravice na zemljišču« in tisti del nabora podatkov »Služnosti in stavbne pravice«, ki obravnava služnosti. Iz prvega nabora izberemo zemljišča oseb, ki jih lahko na nek način povežemo z lastništvom občine. Te so (Grilc et al., 2006):

- lokalna skupnost, za katero se izdeluje strokovna podlaga,
- solastnina lokalne skupnosti, za katero se izdeluje strokovna podlaga,
- pravni predhodniki lokalne skupnosti,
- javno dobro, ki je nedvoumno v lasti lokalne skupnosti,
- ostalo javno dobro,
- družbena lastnina s pravico uporabe lokalne skupnosti, za katero se izdeluje strokovna podlaga,
- pravni predhodniki javnega dobra (npr. V splošni rabi, Družbena lastnina v splošni rabi),
- druga družbena lastnina in
- ostali nenavadni lastniki (npr. občinski ljudski odbor, Podravska banovina).

Pri izdelavi seznama in razporeditve parcel, kjer se nahaja stavbna pravica na parcelah v lasti lokalne skupnosti, je postopek enak kot pri služnosti, le da tu izberemo tisti del nabora podatkov »Služnosti in stavbne pravice«, ki obravnava stavbno pravico.

V seznamu in razporeditvi parcel, kjer bi morale biti sklenjene služnostne pogodbe zaradi poteka gospodarske javne infrastrukture, prevzemamo kot vhodne podatke:

- del nabora podatkov »Služnosti in stavbne pravice«, ki obravnava služnosti,
- del podatkov iz nabora »Nosilci lastninske pravice na zemljišču«, ki jih lahko povežemo z lastnino lokalne skupnosti,
- potek infrastrukturnih omrežij s pozicijskim območjem in
- lokacijo infrastrukturnih objektov.

Vsebina tega podpoglavja je seznam in raspored parcel, ki niso povezane z lastnino lokalne skupnosti. Na njih se nahajajo objekti infrastrukture. To so parcele, kjer bi morale biti sklenjene služnostne pogodbe, vendar nimamo podatka, da bi bile.

Dodatno bi lahko pripravili še sezname in razporeditev parcel po vrsti služnosti (osebna, stvarna, neprava stvarna) ali seznam gospodujočih parcel.

5.1.1.1.3 Nabor etažne lastnine in pripadajočih zemljišč

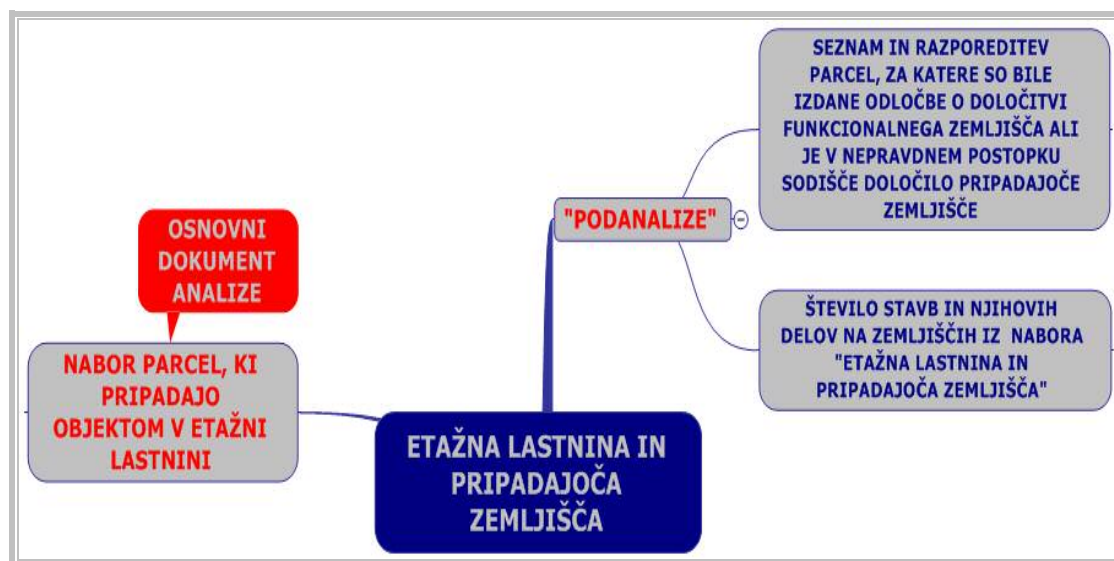
V prostor je potrebno umestiti podatke o zemljiščih, ki pripadajo stavbam, na katerih je uvedena etažna lastnina. Vsebina tega dela strokovne podlage je nabor parcel, na katerih se nahajajo stavbe v etažni lastnini in njim pripadajoča zemljišča. V prostor jih umestimo s pomočjo podatkov zemljiškokatastrskega prikaza in podatkov katastra stavb.

Iz nabora »Nosilci lastninske pravice na zemljišču« izberemo parcele, ki pripadajo vsakokratnim etažnim lastnikom. Tako dobimo nabor vseh parcel, ki pripadajo objektom v etažni lastnini, ki imajo za lastnika v listu B zemljiške knjige zavedeno lastništvo po tem principu. Vendar pri vpisovanju lastništva na zemljiščih, ki pripadajo stavbam, vedno ne velja ta princip, ker so kot lastniki zemljišča vpisani trenutni lastniki posameznih delov stavb (Vugrin et al., 2009).

V tem primeru je treba pridobiti podatke o stavbah v etažni lastnini iz katastra stavb in njim pripadajočih zemljiščih in dopolniti podatke. Zavedati pa se moramo, da podatki, ki jih prikazujemo znotraj tega nabora, nimajo vsi enake pravne veljave. Preko katastra stavb namreč pridobimo tudi podatke o stavbah, za katere je sicer izveden katastrski vpis, ni pa še urejeno lastništvo delov stavb in pripadajočih zemljišč v zemljiški knjigi.

Kot podpoglavje nabora »Etažna lastnina in pripadajoča zemljišča« izdelamo še (Slika 39):

- seznam in razporeditev parcel, za katere so bile izdane odločbe o določitvi funkcionalnega zemljišča ali je v nepravdnem postopku sodišče določilo pripadajoče zemljišče in
- seznam števila stavb in njihovih delov na zemljiščih iz nabora »Etažna lastnina in pripadajoča zemljišča«.



Slika 39: Nabor stvarnih in drugih pravic – Etažna lastnina in pripadajoča zemljišča

Fig. 39: A set of property and other rights – Separate floor ownership and functional area of a building

Če razpolagamo s podatki o parcelah, kjer je bilo določeno funkcionalno zemljišče ali pripadajoče zemljišče, jih v prostor umestimo s pomočjo podatkov zemljiškokatastrskega prikaza.

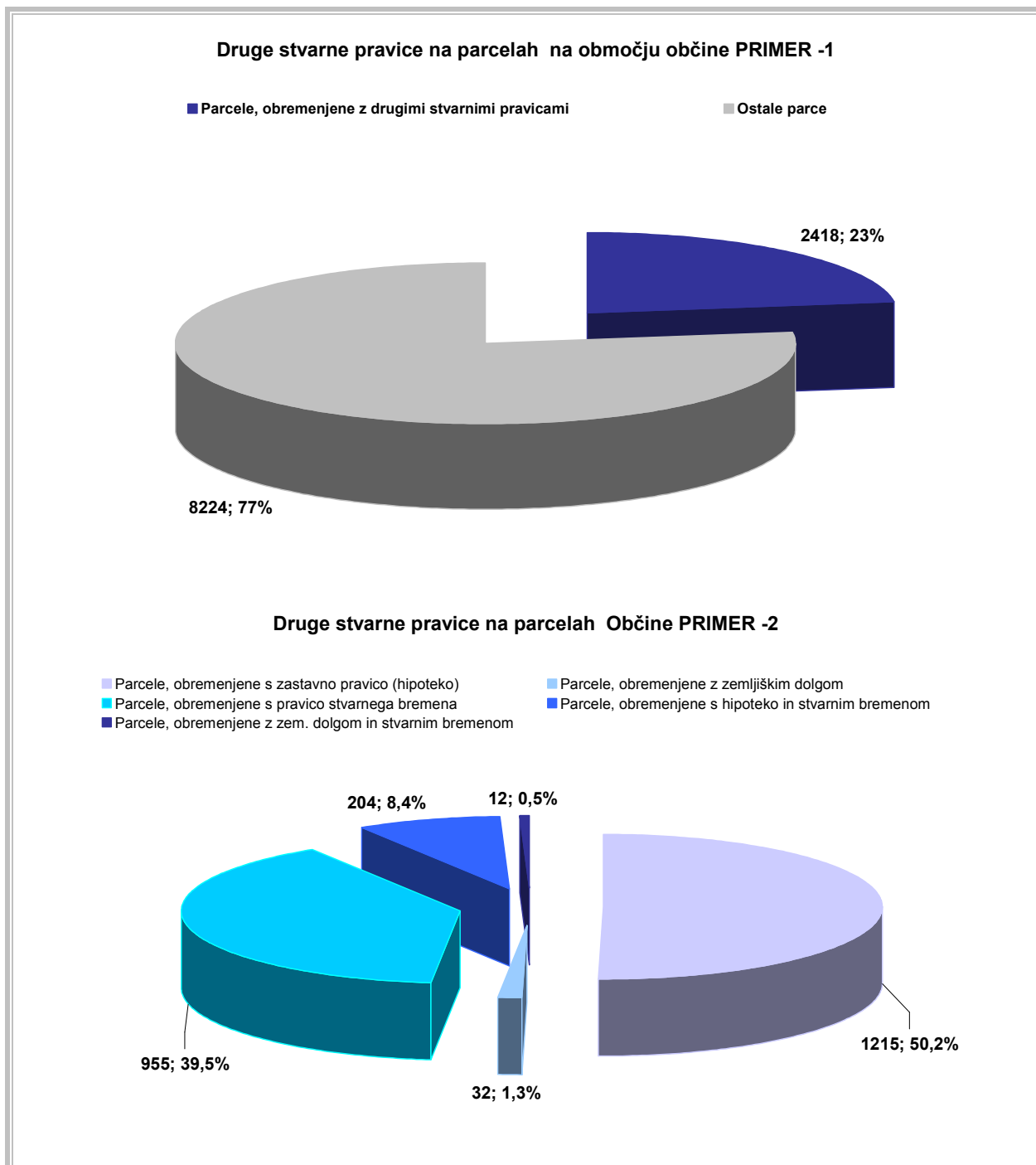
Pri številu stavb in njihovih delov oblikujemo razrede v skladu s klasifikacijo, ki je bila uporabljena v popisu nepremičnin (**Metodologija popisa nepremičnin**, 2006) in tako prikažemo parcele na zemljiškokatastrskem prikazu po pripadnosti posameznemu razredu:

- stavba z dvema stanovanjskima ali poslovnima deloma,
- stavba s tremi do petimi stanovanjskimi ali poslovnimi deli,
- stavba s šestimi do dvajsetimi stanovanjskimi ali poslovnimi deli,
- stavba z enaindvajsetimi do petdesetimi stanovanjskimi ali poslovnimi deli,
- stavba z več kot petdesetimi stanovanjskimi ali poslovnimi deli.

5.1.1.1.4 Nabor drugih stvarnih pravic

Druge stvarne pravice, ki še niso zajete v predhodnih naborih, so:

- zastavna pravica,
- zemljiški dolg,
- pravica stvarnega bremena.



Slika 40: Izsek iz dela strokovne podlage »Druge stvarne pravice«

Fig. 40: An extract from an expert basis titled »Other property rights«

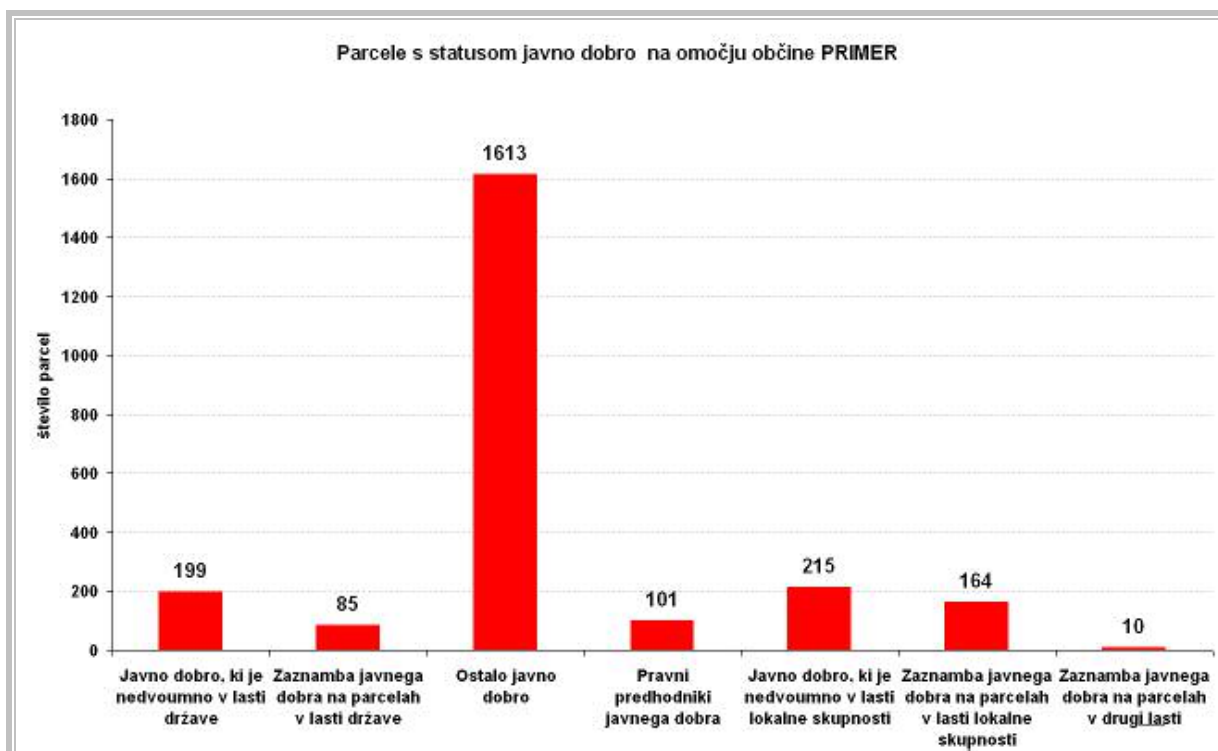
V prostor je treba locirati podatke o zemljiščih, ki so obremenjena z zastavno pravico, zemljiškim dolgom in pravico stvarnega bremena. V kolikor se na isti parceli nahaja več vrst stvarnih pravic, prikažemo ta podatek kot svojo kategorijo (Slika 40). V prostor jih umestimo s pomočjo podatkov zemljiškokatastrskega prikaza.

5.1.1.1.5 Nabor javnega dobra

V prostor je treba locirati podatke o zemljiščih, ki imajo status javnega dobra. Vsebina tega dela strokovne podlage je nabor in razporeditev parcel s tem statusom. V prostor jih umestimo s pomočjo podatkov zemljiškokatastrskega prikaza. Iz nabora »Nosilci lastninske pravice na zemljišču« izberemo parcele, ki so povezane s pojmom javno dobro:

- javno dobro, ki je nedvoumno v lasti države,
- javno dobro, ki je nedvoumno v lasti lokalne skupnosti,
- ostalo javno dobro in
- pravni predhodniki javnega dobra.

Temu naboru dodamo vse parcele, ki imajo status javnega dobra zaveden kot zaznambo v zemljiški knjigi (Slika 41).



Slika 41: Izsek iz dela strokovne podlage Javno dobro

Fig. 41: An extract from an expert basis titled Public good

Kot podglavje nabora «Javno dobro» izdelamo še (Slika 42):

- seznam in razporeditev parcel po načinu pridobitve podatka,
- seznam in razporeditev parcel po vrsti javnega dobra (naravno, grajeno),
- seznam in razporeditev parcel, ki bi morale biti opredeljene delno ali v celoti kot javno dobro po zakonu o cestah (**Zakon o javnih cestah (uradno prečiščeno besedilo)**, 2006, 13. člen).

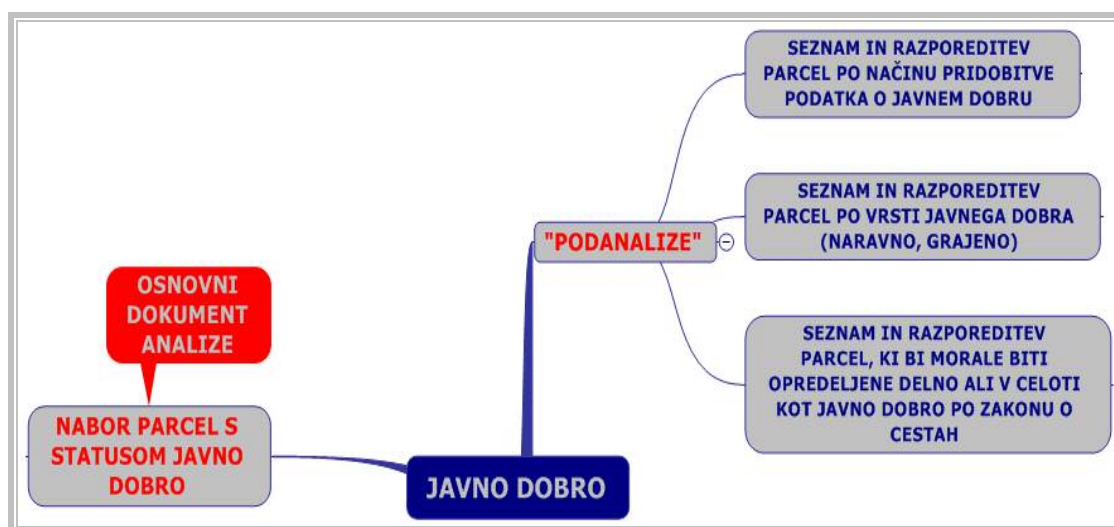
Seznam in razporeditev parcel po načinu pridobitve podatka vsebuje parcele iz osnovnega nabora, označene po pripadnosti posamezni osebi iz nabora »Nosilci lastninske pravice na zemljišču«, in parcele, ki imajo zaznambo javnega dobra v zemljiški knjigi, ločeno po lastništvu parcele.

Seznam in razporeditev parcel po vrsti javnega dobra vsebuje parcele iz osnovnega nabora, ločene glede nato, ali spadajo v naravno ali grajeno javno dobro.

V seznamu in razporeditvi parcel, ki bi morale biti opredeljene delno ali v celoti kot javno dobro po zakonu o cestah, kot vhodne podatke potrebujemo (Korošec in Vugrin, 2006):

- osnovni nabor parcel s statusom javno dobro in
- podatke o poteku kategoriziranih javnih cest.

Kot rezultat dobimo seznam parcel, ki so v celoti ali delno povezane z javnimi cestami, status javnega dobra pa na njih ni določen.



Slika 42: Nabor stvarnih in drugih pravic – Javno dobro

Fig. 42: A set of property and other rights – Public good

5.1.1.1.6 Nabor drugih zaznamb

V prostor je nadalje potrebno locirati podatke o zemljiščih, ki imajo zavedeno zaznambo v zemljiški knjigi. Vsebina tega dela strokovne podlage je nabor in razporeditev parcel z zaznambo:

- zaznamba vrstnega reda,
- zaznamba odpoklica terjatve ali hipotekarne tožbe,
- zaznamba spora ali izbrisa tožbe ali vložitve tožbe za izpodbijanje vpisa,
- zaznamba izvršbe in stečaja,
- zaznamba neposredne izvršljivosti notarskega zapisa,

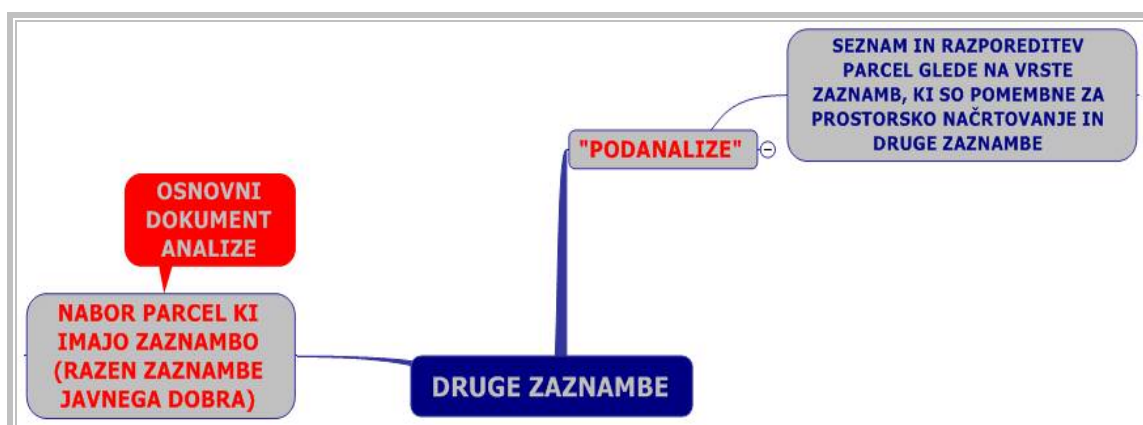
- zaznamba prepovedi odtujitve in obremenitve,
- zaznamba izrednega pravnega sredstva,
- zaznamba razlastitvenega postopka,
- zaznamba nadhipoteke ali skupne hipoteke,
- zaznamba zavrnitve vpisa ali nepravnomočnosti sklepa o dovolitvi vpisa,
- zaznamba o pomoti,
- zaznamba nepremičnega spomenika in
- zaznamba zaščitene kmetije.

V prostor jih umestimo s pomočjo podatkov zemljiškokatastrskega prikaza.

Kot podpoglavje nabora »Druge zaznambe« izdelamo seznam in razporeditev parcel glede na vrste zaznamb, ki so pomembne za prostorsko načrtovanje in druge zaznambe (Slika 43).

Pripravimo seznam in razpored parcel po naslednjem kriteriju:

- zaznamba nepremičnega spomenika,
- zaznamba zaščitene kmetije,
- zaznamba prepovedi odtujitve in obremenitve in
- ostale zaznambe.

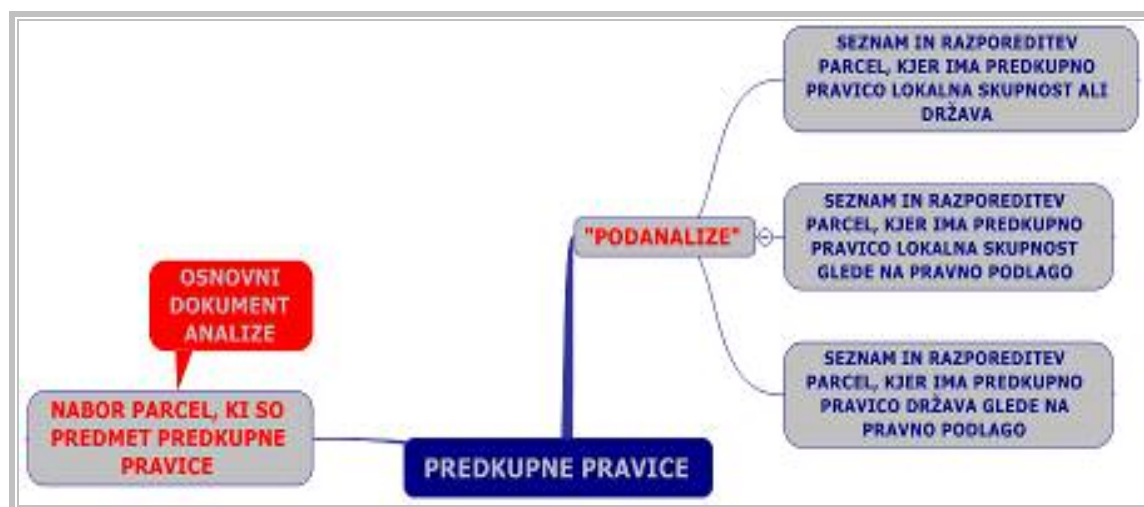


Slika 43: Nabor stvarnih in drugih pravic – Druge zaznambe

Fig. 43: A set of property and other rights – Other notes

5.1.1.1.7 Nabor predkupnih pravic

V prostor je potrebno locirati podatke o zemljiščih, ki so predmet predkupne pravice. Vsebina tega dela strokovne podlage je nabor in razporeditev parcel, ki so predmet predkupne pravice. V prostor jih umestimo s pomočjo podatkov zemljiškokatastrskega prikaza.



Slika 44: Nabor stvarnih in drugih pravic – Predkupne pravice

Fig. 44: A set of property and other rights – preemption rights

Kot podpoglavja nabora »Predkupne pravice« izdelamo (Slika 44):

- seznam in razporeditev parcel, kjer imata predkupno pravico lokalna skupnost ali država,
- seznam in razporeditev parcel, kjer ima predkupno pravico lokalna skupnost glede na pravno podlago in
- seznam in razporeditev parcel, kjer ima predkupno pravico država glede na pravno podlago.

Problem nepopolnosti te analize je, da predkupna pravica ni vedno vpisana v zemljiško knjigo.

5.1.1.1.8 Nabor drugih obligacijskih pravic

V prostor je potrebno locirati tudi podatke o zemljiščih, ki so povezana z naslednjimi obligacijskimi pravicami (Slika 45):

- zakupno pravico,
- najemno pravico,
- odkupno pravico in
- posebno pravico uporabe javnega dobra.

Vsebina tega dela strokovne podlage je nabor in razporeditev parcel, ki so predmet zgoraj naštetih obligacijskih pravic. V prostor jih umestimo s pomočjo podatkov zemljiškokatastrskega prikaza.

Kot podpoglavja nabora »Druge obligacijske pravice« izdelamo seznam in razporeditev parcel po posamezni obligacijski pravici.



Slika 45: Nabor stvarnih in drugih pravic – Druge obligacijske pravice

Fig. 45: A set of property and other rights – Other obligatory rights

5.1.1.2 Stopnja zaupanja v lociranje pravic v prostor na osnovi zemljiškokatastrskega prikaza

Stopnja zaupanja lociranja pravic na nepremičninah na osnovi zemljiškokatastrskega prikaza je odvisna od:

- vzdrževanosti podatkov javnih evidenc in
- kvalitete podatkov zemljiškokatastrskega prikaza.

Pri obravnavi vzdrževanosti podatkov se bomo v tem dokumentu omejili samo na podatke zemljiškokatastrskega načrta.

Del strokovne podlage, ki ga imenujemo stopnja zaupanja lociranja pravic v prostor preko zemljiškokatastrskega prikaza, je sestavljen iz:

- območij, kjer se predvidevajo spremembe podatkov v evidenci zemljiškega katastra in
- območij enake stopnje zaupanja v lociranje pravic v prostor preko zemljiškokatastrskega prikaza.

5.1.1.2.1 Spremembe podatkov v evidenci zemljiškega katastra

Pred začetkom izdelave strokovne podlage v celoti (tudi nabora), mora njen izdelovalec od geodetske uprave pridobiti podatke o tem, ali se v prihodnjem obdobju predvidevajo večje spremembe v zemljiškokatastrskem prikazu zaradi:

- vnosa elaboratov, ki pokrivajo večja območja (izmere cest, območij novih sosesk, pogodbenih in upravnih komasacij) in
- izboljšanja pozicijske natančnosti zemljiškokatastrskega prikaza.

V kolikor se bo to dogajalo, mora izdelovalec te strokovne podlage ta območja posebej označiti in kasneje tudi dopolniti strokovno podlago, če je to mogoče.

Spremembe, ki nastanejo na podlagi vnosa novih elaboratov, pomenijo:

- drugačen podatek o lokaciji parcel v prostoru,
- ukinitve parcelnih števil,
- določitev novih parcelnih števil,
- določitev novih vrst rab,
- določitev lokacije novih zemljišč pod stavbo,
- določitev novih površin in

- določitev novih zemljiškokatastrskih točk, ki vplivajo na kvaliteto zemljiškokatastrskih načrtov.

Spremembe, ki nastanejo na podlagi izboljšanja pozicijske natančnosti, pomenijo:

- spremembo oblike posamezne parcele,
- spremembo lege posamezne parcele in
- spremembo odstopanj med lokacijskimi koordinatami načrta in koordinatami, izmerjenimi v naravi.

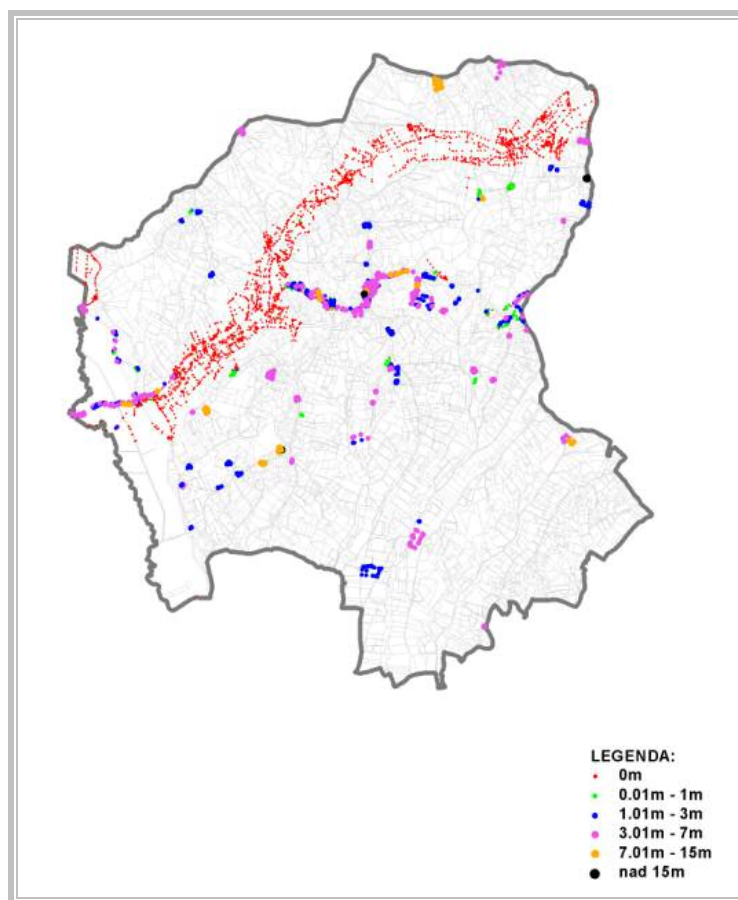
5.1.1.2.2 Oblikovanje območij enake stopnje zaupanja

Območja oblikujemo na podlagi podatkov (Priloga E):

- vrste katastra (koordinatni, grafični, numerično grafični),
- načina izmere - metode določitve zemljiškokatastrskih točk (polarna, fotogrametrična, itn.),
- izvornega merila katastrskega načrta (1 : 2880, 1 : 1440, 1 : 1000),
- metode vzdrževanja (koordinatna, metoda vzdrževanja z vklopom) in
- velikosti odstopanj med lokacijo zemljiškokatastrske točke na terenu in načrtu.

Odstopanja med lokacijo zemljiškokatastrske točke na terenu in načrtu združimo po velikosti v 6 razredov (Slika 46). Stopnja zaupanja je velika, če podatki, na podlagi katerih je določeno območje, ustrezajo naslednjim kriterijem:

- parcele se nahajajo na območju koordinatnega katastra,
- metoda določitve koordinat je polarna (če gre za točke pred uvedbo meritev v novem koordinatnem sistemu - GK koordinate) ali metoda terenske meritve z numeričnimi koordinatami (če gre za točke po uvedbi meritev v novem koordinatnem sistemu – ETRS89/TM ali D48/GK),
- izvorno merilo je 1:500, 1:1000 ali 1:2000,
- metoda vzdrževanja je koordinatna in
- odstopanja med lokacijo zemljiškokatastrske točke na terenu in načrtu ni.



Slika 46: Prikaz lokacije zemljiškokatastrskih točk glede na pripadnost razredu lokacijske natančnosti

Fig. 46: Presentation of land cadastral points locations based on classification of location accuracy

Stopnja zaupanja je minimalna, če podatki, na podlagi katerih določimo območje, ustrezajo naslednjim kriterijem:

- parcele se nahajajo na območju grafičnega katastra,
- metoda določitve koordinat je ortogonalna, presek ali ni znana,
- izvorno merilo je 1 : 2880 ali 1 : 5760,
- metoda vzdrževanja z vklopom in
- odstopanja med lokacijo zemljiškokatastrske točke na terenu in načrtu znašajo 15 m in več.

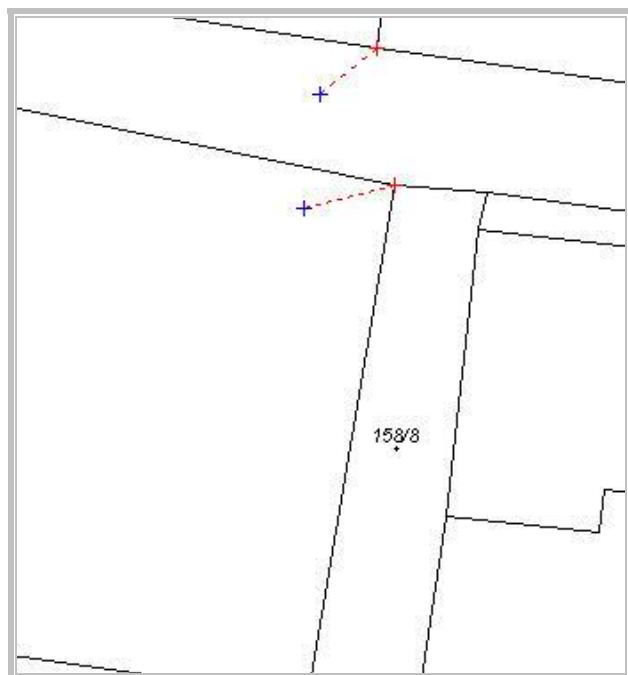
Območja z enako stopnjo zaupanja združujemo v zaključene celote (Priloga F). Za posamezno konkretno območje so lastnosti podane v tekstovnem delu strokovne podlage. Ponavadi je oblikovano pet vrst območij:

- **maksimalna stopnja zaupanja** – podatki so pravilno umeščeni v prostor,
- **visoka stopnja zaupanja** – lociranje v prostor je pravilno za potrebe vseh vrst planskih aktov,
- **sprejemljiva stopnja zaupanja** – lociranje v prostor je pravilno za potrebe izvedbenega akta lokalne skupnosti, ne pa tudi za izdelavo posamezne prostorske ureditve državnega ali lokalnega pomena,
- **nizka stopnja zaupanja** - lociranje v prostor je samo informativno in obstaja velika verjetnost napačne lokacije pravice v prostor na območju goste parcelacije,
- **nesprejemljiva stopnja zaupanja** – podatki so locirani v prostor z velikim zamikom, pred vsakim posegom v prostor je potrebna izvesti geodetske postopke za ureditev podatkov zemljiškega katastra ali pridobiti podatke zemljiškokatastrskih načrtov iz elaboratov sprememb, če le-ti obstajajo.

5.1.2 Vsebina analize lastninskega stanja kot strokovna podlaga za izdelavo posamezne prostorske ureditve državnega ali lokalnega pomena

Značilno za to strokovno podlago je, da prikazujemo podatke »na parcelo natančno« in ti podatki niso združeni v skupine.

Če govorimo na primer o nosilcih lastninske pravice, nas zanimajo parcele v lasti posamezne osebe, saj so postopki, ki se odvijajo, v nadaljevanju že povezani z konkretno osebo (odkupi, sklenitev služnostnih pogodb, itn.). Če govorimo o služnostih, nas zanima, katere parcele so podvržene tej pravici, kakor tudi vsebina te pravice in kdo je upravičenec za to pravico (upravičenec te pravice je že jutri lahko stranka v postopku). Nabor stvarnih in drugih pravic ostaja enak kot pri analizi lastninske pravice za izdelavo izvedbenega akta lokalne skupnosti.



Slika 47: Prikaz odstopanj za posamezno parcelo
Fig. 47: Presentation of deviations for individual parcels



Slika 48: Osnova za določitev identičnih točk na digitalnem ortofotu in zemljiškokatastrskem prikazu

Fig. 48: Basis for determination of identical points on a digital ortofoto and land cadastral graphical presentation

Pri podajanju podatka, s kakšno natančnostjo je ta parcela umeščena v prostor, v primeru te strokovne podlage ne zadostuje prikaz območij enake stopnje zaupanja v lociranje pravic v prostor preko zemljiškokatastrskega prikaza, ampak moramo za vsako posamezno parcelo pripraviti prikaz teh odstopanj (Slika 47).

Osnovni vir za to so zemljiškokatastrske točke na območjih, kjer le-te obstajajo. Če teh podatkov ni, pa je potrebno opraviti primerjavo med identičnimi točkami na digitalnem ortofotu in zemljiškokatastrskem prikazu (Slika 48) z upoštevanjem podatkov o vrsti katastra, načinu izmere, merilu in vrsti vklopa. Enako kot pri podlagi za občinske prostorske načrte je potrebno podati podatke o pričakovanih spremembah na zemljiškokatastrskem načrtu.

5.2 Oblika strokovne podlage

Strokovna podlaga sestoji iz tekstovnega dela, preglednih seznamov in grafičnih prikazov. Kartografski del s preglednimi seznamami je izdelan v digitalni (z GIS orodji) in analogni obliki kot sistem preglednih grafičnih prikazov.

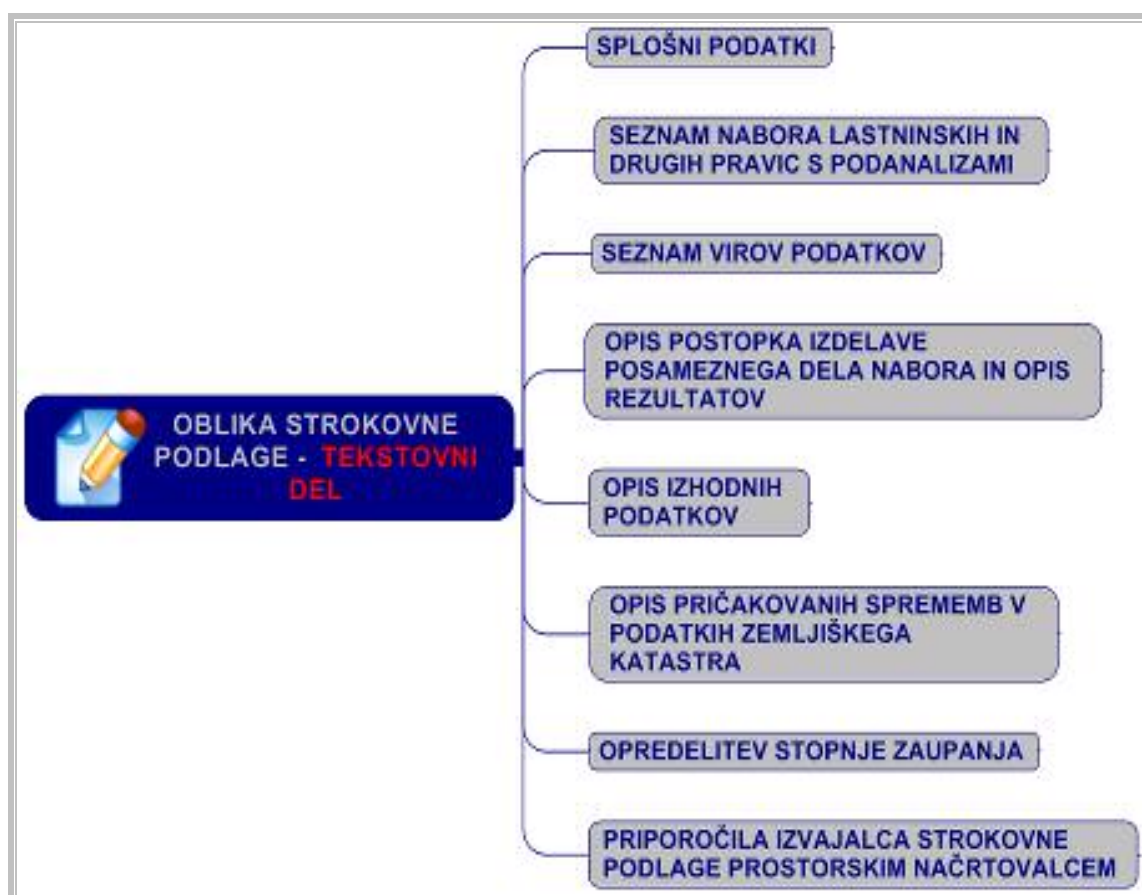
5.2.1 Tekstovni del strokovne podlage

5.2.1.1 Tekstovni del strokovne podlage za občinski prostorski načrt

V tekstovnem delu so v uvodu podani splošni podatki o območju, za katerega se izdeluje strokovna podlaga. Ti podatki so:

- število katastrskih občin,
- število parcel,
- število lastnikov,
- število zemljiškoknjižnih vložkov,
- število usklajenih vložkov z zemljiško knjigo,
- število stavb,
- število delov stavb,

- število objektov gospodarske javne infrastrukture po posamezni vrsti infrastrukture,
- dolžine omrežij gospodarske javne infrastrukture,
- število lastnikov,
- vrste katastra,
- merila katastrskih načrtov,
- povprečno odstopanje med lokacijo zemljiškokatastrske točke na terenu in načrtu,
- maksimalno odstopanje med lokacijo zemljiškokatastrske točke na terenu in načrtu.



Slika 49: Tekstovni del strokovne podlage

Fig. 49: Text part of the expert basis

Potrebno je podati seznam delov nabora lastninskih in drugih pravic z opredeljenimi podanalizami. Sledi seznam virov podatkov z datumom prevzema podatkov iz javnih evidenc ali datumom zadnjega vzdrževanja drugih podatkov (npr. podatki zemljiškega katastra 12. maj

2009). Za posamezen nabor in podanalize je potrebno podati opis postopka izdelave in opis rezultata. Poleg tega je potrebno naštetih še:

- sezname posameznega nabora,
- grafične prikaze posameznega nabora in
- seznam datotek.

Sledi opis pričakovanih sprememb na zemljiškokatastrskem načrtu in opredelitev razredov stopnje zaupanja lociranja pravic v prostor preko zemljiškokatastrskega načrta.

Kot zaključek so podana priporočila izdelovalca strokovne podlage prostorskim načrtovalcem.

5.2.1.2 Tekstovni del strokovne podlage za izdelavo posamezne prostorske ureditve državnega ali lokalnega pomena

V tekstovnem delu so v uvodu podani splošni podatki o območju, za katerega se izdeluje strokovna podlaga. Nabor je nekoliko krajši kot pri strokovni podlagi za izvedbene akte lokalne skupnosti:

- število katastrskih občin in njihov obseg, ki je vključen v območje,
- število parcel,
- število lastnikov,
- število zemljiškoknjižnih vložkov,
- število usklajenih vložkov z ročno vodeno zemljiško knjigo,
- število stavb,
- število delov stavb,
- število lastnikov,
- vrste katastra,
- merila katastrskih načrtov,
- povprečno odstopanje med lokacijo zemljiškokatastrske točke na terenu in načrtu in
- maksimalno odstopanje med lokacijo zemljiškokatastrske točke na terenu in načrtu.

Ostali del tekstovnega dela je enak kot pri podlagi za izvedbeni akt lokalne skupnosti, razen opredelitve stopnje zaupanja lociranja pravic v prostor preko zemljiškokatastrskega načrta. Tu je potreben natančen opis za vsako parcelo.

Ravno tako mora biti na zaključku podano priporočilo izdelovalca strokovne podlage prostorskim načrtovalcem.

5.2.2 Pregledni seznam in grafični prikazi

Pregledni seznam in grafični prikazi so izdelani v poljubni obliki. Potrebno je zagotoviti preglednost in enostavno uporabo le-teh. Digitalna oblika mora biti izdelana po standardih, ki jih zahtevajo GIS orodja.

5.3 Viri za pridobitev potrebnih podatkov

Evidence, iz katerih so prevzeti podatki:

- zemljiški kataster,
- zemljiška knjiga,
- kataster stavb,
- zbirni kataster gospodarske javne infrastrukture,
- evidenca urejenosti cest v zemljiškem katastru in
- digitalni ortofoto.

Iz vseh evidenc je možno pridobiti podatke v digitalni obliki v predpisanih prenosnih formatih. Tako lahko pridobimo tudi podatke zemljiške knjige v informatizirani obliki (v predpisanih prenosnih formatih) za potrebe vzdrževanja lastnih evidenc. Vendar trenutno lahko pridobimo podatke samo za tiste osebe, ki so v zemljiško knjigo vpisane s pravo matično številko. Matična številka pa se vpisuje v zemljiško knjigo šele po sprejetju Zakona o zemljiški knjigi (**ZKK-1**, 2003), torej od leta 2003 naprej.

Zemljiška knjiga bi morala zagotoviti povezavo s centralnim registrom prebivalstva do 1. maja 2009 in s tem zagotoviti dodatne pogoje za pridobivanje podatkov v digitalni obliki, vendar se je ta datum prestavil na 1. maj 2011.

Pridobitev podatkov za izdelavo analize lastniškega stanja iz zemljiške knjige v digitalnih prenosnih datotekah danes ne bi smela biti problem, saj potrebujemo podatke za območje. To območje lahko definiramo s parcelami, zemljiškoknjižnimi vložki ali kar s katastrskimi občinami.

5.4 Postopki priprave podatkov

Podatke, pridobljene iz javnih evidenc, je potrebo pripraviti v obliki za nadaljnjo obravnavo. Dokler ni možno pridobiti podatkov zemljiške knjige v obliki prenosnih datotek za vse zemljiško knjižne vložke, izvajamo postopke, kjer je to mogoče, preko podatkov zemljiškega katastra. Podatke zemljiške knjige pa pridobivamo »ročno« preko interpretacije zemljiškoknjižnih vložkov.

Skladnost podatkov o lastnikih med zemljiško knjigo in zemljiškim katastrom je 90% in več, kar zadošča za uporabo teh podatkov pri izdelavi analize lastninskega stanja na nivoju izvedbenega akta lokalne skupnosti. Pri izvedbi analize lastninskega stanja za izdelavo posamezne prostorske ureditve državnega ali lokalnega pomena moramo vedno prevzemati podatke ročno in nato interpretirati vsebino zemljiškoknjižnih vložkov.

5.5 Predlagane normativne spremembe

Za pridobitev podatkov zemljiške knjige za potrebe izdelave prostorskih aktov ne obstajajo eksplicitna zakonska določila. Ker ti podatki do sedaj niso bili predmet strokovnih podlag in ker se dotikajo določenih pravic posameznikov, bi bilo potrebno pridobivanje in varstvo pridobljenih podatkov normativno urediti tako v določilih Zakona o prostorskem načrtovanju kot v določilih Zakona o zemljiški knjigi.

Zakon o prostorskem načrtovanju v poglavju Prostorski informacijski sistem in prikaz stanja v prostoru definira, da je »prikaz stanja prostora obvezna podlaga za pripravo prostorskih aktov. Pripravi se na podlagi podatkov iz prostorskega informacijskega sistema« (**Zakon o prostorskem načrtovanju**, 2007, 86. člen, 1. odstavek). Pri naštevanju, kaj je stanje prostora, navaja določene vrste podatkov, med katerimi ni stvarnopravnih in obligacijskih pravic, ki se vpisujejo v zemljiško knjigo, čeprav le-te tudi prikazujejo stanje prostora. Zato bi bilo potrebno opredeliti tudi te. Zaradi stalnega spreminjanja podatkov o teh pravicah ni smiselno prevzemati podatkov zemljiške knjige v informacijski sistem, ampak je potrebno vzpostaviti povezavo med njima. Za pravno podlago izvedbe te povezave in za uporabo teh podatkov do vzpostavitve povezave bi bilo potrebno spremeniti prvi odstavek 86. člena Zakona o prostorskem načrtovanju.

V tej spremembi bi morala biti analiza lastninskega stanja opredeljena kot del stanja prostora. Vir za izdelavo prikaza stanja ne bi smel biti samo prostorski informacijski sistem, ampak tudi zemljiška knjiga. Spremenjen prvi odstavek 86. člena naj bi se glasil:

(1) Prikaz stanja prostora je obvezna podlaga za pripravo prostorskih aktov. Pripravi se na podlagi podatkov iz prostorskega informacijskega sistema in **podatkov evidenc o stvarnopravnih in drugih pravicah na nepremičninah**.

Prikaz stanja prostora vsebuje zlasti:

1. prikaz dejanskega stanja v prostoru, ki vključuje prikaz stavbnih, kmetijskih, gozdnih, vodnih in drugih zemljišč,
2. prikaz varstvenih, zavarovanih, degradiranih, ogroženih in drugih območij, na katerih je na podlagi predpisov vzpostavljen poseben pravni režim,
3. prikaz s prostorskimi akti določenih območij namenske rabe,
- 4. analizo lastninskega stanja prostora.**

V tretjem odstavku 86. člena bi bilo potrebno dodati tudi določilo o stopnji zaupanja v lociranje pravic v prostor preko zemljiškokatastrskega prikaza. Sedaj veljavno določilo »se pripravijo tako natančno, da je možno njihovo mejo določiti v naravi in prikazati v

zemljiškem katastru« je nezadostno, še posebej če vemo, da se predpisani podatki določajo na zemljiškokatastrskih prikazih ali v postopku presekov vsebine z zemljiškokatastrskim prikazom. Spremenjen tretji odstavek 86. člena naj bi se glasil:

(3) Prikaz stanja prostora vsebuje grafični in tekstualni del in se ves čas posodablja in javno objavlja. Prikazi iz prvega odstavka tega člena se pripravijo tako natančno, da je možno njihovo mejo določiti v naravi ~~in prikazati v zemljiškem katastru~~. **Pri povezovanju teh podatkov s podatki zemljiškega katastra je potrebno upoštevati stopnjo zaupanja v lociranje pravic v prostor preko zemljiškokatastrskega prikaza.**

Z uvedeno spremembo v tretji odstavek 86. člena bi razširili tudi pomen četrtega odstavka. Določilo »Minister podrobneje predpiše vsebino, način priprave in uporabe prikaza stanja prostora« bi pomenilo, da je treba v podzakonskih aktih predpisati tudi vsebino, način priprave in uporabe tistega dela analize stanja prostora, ki govori o stopnji zaupanja v umeščanje pravic v prostor preko zemljiškokatastrskega prikaza.

Zakon o zemljiški knjigi v poglavju Zagotavljanje javnosti zemljiške knjige določa »da se osebam, ki podatke glavne knjige potrebujejo za vzdrževanje svojih informatiziranih evidenc, ti podatki posredujejo v informatizirani obliki« (**Zakon o zemljiški knjigi**, 2003, 198. člen, 3. odstavek, 1. točka). Če bi prostorski akt razumeli kot evidenco lokalne skupnosti, potem bi bila pravna podlaga že podana. Vendar pa ni jasno opredeljeno, kdaj govorimo o lastni evidenci - ali to pomeni, da lahko pridobi lokalna skupnost podatke samo o svojih nepremičninah ali lahko dobi podatke vseh nepremičnin na območju lokalne skupnosti. Da zadevo razjasnimo, bi bilo potrebno dodati točko 1A 3. odstavka 198. člena. 3. odstavek 198. člena naj bi se glasil:

(3) Minister, pristojen za pravosodje, lahko glede na izpolnjene tehnične in druge pogoje predpiše tudi:

1. da se osebam, ki podatke glavne knjige potrebujejo za vzdrževanje svojih informatiziranih evidenc, ti podatki posredujejo v informatizirani obliki,

1A. da se lokalni skupnosti, ki podatke glavne knjige potrebujejo za izdelavo prikaza stanja prostora pri izdelavi prostorskih aktov, ti podatki posredujejo v informatizirani obliki za območje planskega akta,

2. da se za izdajo rednih izpiskov iz informatizirane glavne knjige pooblastijo tudi drugi državni organi oziroma notarji.

S to določbo tudi ne bi bila kršena določila 199. člena zakona, ki govori o omejitvah dostopa do osebnih podatkov.

5.6 Uporabnost pri prostorskem planiranju

Analiza lastninskega stanja prinaša v prostorsko načrtovanje kot enega izmed osnovnih temeljev lastnino, ki je bila do sedaj problem izvajanja določil planskih aktov in nikakor ne problem prostorskega načrtovanja. Torej le-ta poskuša vpliv lastninskih in drugih z lastnino povezanih pravic odmakniti od izvedbe in jo vključiti v pripravo in izdelavo planskih aktov. Poleg tega zmanjšuje problem umeščanja določil prostorskih aktov v prostor. Če je znano, kakšna je stopnja zaupanja lociranja nekega podatka v prostor, potem se prostorski načrtovalec lažje odloča o lociranju posameznih elementov planiranja na zemljiškokatastrski prikaz. V kolikor pa kakovost zemljiškokatastrskih načrtov ne dopušča enolične umestitve v prostor, mora biti to dejstvo podano v tekstovnem delu planskega akta.

Kako je treba izdelati analizo lastninskega stanja, je v veliki meri odvisno od vrste planskega akta. Bolj izvedben je akt, bolj je potrebno poznati lastninsko stanje in lastnosti zemljiškokatastrskega prikaza.

Analiza lastninskega stanja je obsežna in za izdelavo zahtevna strokovna podlaga, zato je potrebno odgovoriti na vprašanje, kakšno dodano vrednost prinaša v prostorsko načrtovanje.

V splošnem se lahko na podlagi teh podatkov določijo težavna območja lokalne skupnosti, ki bi pri izvedbi posegov v prostor pomenila povečanje časovne in finančne komponente izvedbe.

Zaradi poznavanja razporeditve zemljišč v lasti lokalne skupnosti se umeščanje poteka gospodarske javne infrastrukture in grajenega javnega dobra lahko osredotoči na ta zemljišča. Obenem se lahko ugotavlja, kje se že obstoječi javni prostori nahajajo na zemljiščih v zasebni lasti in bo potrebno ta razmerja urediti.

Pri določanju območij izdelave občinskih podrobnejših prostorskih načrtov izbiramo lokacijo le-teh izven težavnih območij in s tem povečujemo njihovo izvedljivost.

Prostorske ureditvene pogoje oblikujemo tudi skozi prizmo lastniške strukture določenega območja.

Zavedati se moramo, da lociranje določenih posegov v prostor na pravo lokacijo bistveno zmanjša uporabo inštrumentov omejevanja lastninske pravice. Uporaba teh inštrumentov je v lokalni skupnosti neprijetljiv korak in veliko zadev ostaja odprtih in nedokončanih. Večina upravnih enot, ki pokriva območja manjših lokalnih skupnosti, še ni izvedla postopka razlastitve ali služnosti v javno korist po sedaj veljavni zakonodaji, čeprav je od sprejetja zakona, ki ureja to področje, minilo že sedem let.

Predvsem pa je pomembno, da skozi stopnjo zaupanja v lociranje pravic v prostor preko zemljiškokatastrskega prikaza pridobimo podatke, kje je potrebno predhodno urejanje zemljišč v geodetskih postopkih, preden začnemo s posegi v prostor, in kje so zadeve urejene ter velja maksimalna stopnje zaupanja.

Poleg tega je analiza lastniške strukture v povezavi z drugimi strokovnimi podlagami osnovni dokument pri planiranju porabe proračunskih sredstev lokalne skupnosti.

Že v uvodu v to poglavje je prikazano, da razmere, ki so danes prisotne na nivoju zemljiške politike in njenih inštrumentov v Sloveniji, podpirajo pojavljanje lastninskega vidika prostora že v fazi planiranja in potrebo po izdelavi strokovne podlage s tega področja. V kolikor bo prišlo do izboljšanja razmer na področju zemljiške politike, se bo vsebina strokovne podlage, ki obravnava lastništvo, lahko spremenila tudi na nivoju občinskega prostorskega načrta. To

pa zagotovo ne velja za nivo posameznih prostorskih ureditev državnega ali lokalnega pomena, saj le-ti izvirajo iz že zaznanih potreb v prostoru in je njihova izvedljivost še kako pomembna. To nam potrjuje tudi prikaz upoštevanja teh podatkov v sosedni Avstriji.

Analiza lastninskega stanja, ki obravnava stopnjo zaupanja v lociranje podatkov v prostor, pomeni tudi reakcijo na trditve:

- da ni dobrih geodetskih podlag in
- da prostorski načrtovalci ne znajo pravilno uporabljati geodetskih podlag.

Analiza lastninskega stanja podaja dodatna vedenja prostorskim načrtovalcem o geodetskih podlagah in jih obenem izobražuje o pravilni uporabi le-teh. Geodetska služba in stroka pa tako posredujeta vedenje o svojih evidencah navzven ter jasno in glasno sporočata, da zemljiškokatastrski prikaz ni enoten sloj po kakovosti, da mu ponekod lahko maksimalno zaupamo, ponekod pa moramo celo najti sredstva za izvedbo ponovnih meritev, preden bomo poskušali zadeve locirati v prostor. Analiza lastninskega stanja je osnova za skupen jezik prostorskih načrtovalcev in geodetske stroke.

6 ZAKLJUČEK

Prostorski načrtovalec mora obvladati vse razsežnosti prostora. Da pa lahko obravnava prostor kot celoto, mora razpolagati s čim širšim naborom podatkov, ki opisujejo dogajanje v prostoru. To lahko doseže samo, če so osnova njegovemu načrtovanju dobre strokovne podlage, ki obravnavajo posamezne segmente prostora in jih povezujejo med seboj.

Zaradi obsežnosti dela pri prostorskem načrtovanju prostorski načrtovalec ne more delovati sam, če hoče dosežati dobre rezultate. Prostorsko načrtovanje je skupinsko delo strokovnjakov različnih strok, ki jih imenujemo prostorski planerji. Tako kot je zemljiški kataster povezovalac stvarnega prostora in pravic, vezanih na prostor, in je pri prostorskem načrtovanju nenadomestljiv, tako velja tudi za geodetskega strokovnjaka. Geodetski strokovnjak v skupini prostorskih načrtovalcev je tisti, ki ve, kako povezati prostor s pravicami in omejitvami.

Hipotezi, ki sta bili predstavljeni v uvodu naloge, sta bili na osnovi raziskovalnega dela v celoti potrjeni.

S poznavanjem lastniškega stanja na zemljiščih se lahko ob planiranju rabe prostora ali posegov v prostor izognemo predelom s heterogeno lastniško strukturo ali predelom, kjer veljajo različne stvarnopravne omejitve. Če pa to ni mogoče, jih vsaj poznamo in lahko predvidevamo njihov vpliv na izvajanje določil planskih aktov.

Poznavanje zakonitosti zemljiškokatastrskih prikazov in njihovo upoštevanje pri izdelavi planskih aktov pomeni manjše tveganje pri izvajanju določil planskih aktov. Stopnja zaupanja v lociranje pravic v prostor preko zemljiškokatastrskih načrtov je dodana kakovost, ki je bila do sedaj popolnoma zanemarjena.

V okviru naloge je poleg predstavitve samih rezultatov raziskave predstavljen pregled stanja v Avstriji in na Hrvaškem na obravnavanem področju. Avstrijski model nam dokazuje s svojo že izgrajeno bazo nepremičnin, ki lahko v vsakem trenutku iz obstoječih podatkov poda osnovno lastninsko stanje in iz njega izpeljane analize, da je analiza lastninskega stanja res

osnova, ki je nujno potrebna v prostorskem planiranju, predvsem na področju posameznih prostorskih ureditev državnega in lokalnega pomena. Tak primer v Avstriji predstavljajo karte namenske rabe ali plani »coniranja«. Žal pa pregled stanja na Hrvaškem ni prinesel rezultatov, ki smo jih pričakovali. Zaradi slabe kakovosti in neusklajenosti podatkov zemljiškega katastra in zemljiške knjige analize lastninskega stanja ni možno izdelati, razen za 20 usklajenih katastrskih občin. Poudariti pa je potrebno, da je konceptualna rešitev združevanja zemljiške knjige in zemljiškega katastra v kataster nepremičnin zelo dobra.

Za lažje razumevanje obravnavane problematike so v nalogi opisane vse stvarnopravne in druge pravice, ki jih je možno za posamezno parcelo pridobiti iz zemljiške knjige. Tako je zbran celoten nabor pravic, ki jih mora prostorski planer upoštevati pri svojem delu.

Javne evidence, ki jih vodi geodetska uprava, so opisane s svojimi osnovnimi značilnostmi in predvsem tistimi posebnostmi, ki vplivajo na njihovo uporabo in so bile do sedaj večini prostorskih načrtovalcev neznane. Predstavljen je tudi register nepremičnin kot nova evidenca, vendar zaradi kompleksnosti njenih podatkov in strokovne zahtevnosti pri pravilni uporabi podatkov le-ti niso bili upoštevani pri izdelavi analize lastninskega stanja.

Analiza lastninskega stanja je v nalogi definirana :

- kot strokovna podlaga za izdelavo izvedbenega akta lokalne skupnosti in
- kot strokovna podlaga za izdelavo posamezne prostorske ureditve državnega ali lokalnega pomena.

Vsebina in oblika je pri obeh enaka, le da so podatki pri izvedbenem aktu lokalne skupnosti združeni, pri posameznih prostorskih ureditvah pa jih obravnavamo posamično. Definiran je nabor stvarnih in drugih pravic, povezanih z lastninskim stanjem, lociran na zemljiškokatastrski prikaz, ki ga sestavljajo naslednji deli:

- nosilci lastninske pravice na zemljiščih,
- služnosti in stavbne pravice,
- etažna lastnina in pripadajoča zemljišča,
- druge stvarne pravice,
- javno dobro,

- druge zaznambe,
- predkupne pravice in
- druge stvarne pravice.

Kot del analize je podana tudi stopnja zaupanja v lociranje pravic v prostor preko zemljiškokatastrskega prikaza, pri katerem veljajo enake razlike kot pri prej omenjenem. Pri izvedbenem aktu lokalne skupnosti oblikujemo območja enake stopnje zaupanja, pri posameznih prostorskih ureditvah obravnavamo vsako parcelo posebej.

Za uveljavitev strokovne podlage, ali bolje rečeno za pridobitev vseh potrebnih podatkov, bo potrebna sprememba Zakona o prostorskem načrtovanju in Zakona o zemljiški knjigi.

V okviru naloge, v prilogah, je izdelan primer dela strokovne podlage za fiktivnega lastnika Občino PRIMER. Podatki, ki so uporabljeni za izdelavo strokovne podlage, so prevzeti iz javnih evidenc in so realni podatki.

Rezultati magistrske naloge niso razrešili paradoksa lastnine pri prostorskem načrtovanju (kar je naše, ni absolutno naše; izvrševanje določil, ki jih definirajo planski akti nad našo lastnino, lahko oviramo ravno zato, ker je zemljišče naše), vendar so ga omilili. Podano in opisano izrazoslovje bo omogočalo lažje komuniciranje med posameznimi subjekti, ki so vključeni v prostorsko planiranje. Pri pregledu rezultatov analize pa je prostorskim načrtovalcem na voljo nabor možnih problemov, ki so povezani z lastnino v prostoru.

Z upoštevanjem določil za izdelavo analize lastniškega stanja, predstavljenih v tej nalogi, bo ta analiza oziroma tako oblikovana strokovna podlaga vsebovala vse potrebne parametre za vključitev v celovito analizo prostora. S tem bo analiza stanja prostora popolnejša, predvsem pa bo prispevala k večji izvedljivosti določil planskih aktov, ki bodo nastali na podlagi take analize.

7 **POVZETEK**

Strokovne podlage pri prostorskem načrtovanju imajo nalogo, da opišejo, kaj se dogaja s prostorom. Definirajo lastnosti prostora, kako so razporejene posamezne entitete prostora, zakaj so tako razporejeni ter kakšni so pojavi in procesi, ki so privedli do take razporejenosti. Strokovne podlage nam služijo tudi za prikaz scenarijev razvoja prostora, kadar govorimo o dokumentih, ki obravnavajo razvojne možnosti prostora.

Strokovne podlage, na katerih temeljijo rešitve prostorskega akta, so skoraj vedno obvezne priloge, le da jih posamezni normativni akti, ki so veljali v določenem obdobju za to področje, lahko poimenujejo različno. Vsebina strokovnih podlag ni odvisna samo od teme, ki jo obravnavajo, ampak tudi od ravni, vrste in območja prostorskega akta.

V strokovni literaturi, kakor tudi pri pregledu strokovnih podlag za specifične akte, se najpogosteje omenjajo analiza naravnih danosti, sistem naselij in oskrbnih funkcij, varstvo kulturne dediščine, ohranjanje narave, varstvo okolja, kmetijstvo, gozdarstvo, komunalna opremljenosti, prometna infrastruktura, bilance rabe površin in analiza vizualno ambientalnega stanja.

Čeprav lastninsko stanje tudi odgovarja na vprašanje, kaj se dogaja s prostorom, do sedaj niti v strokovni literaturi niti v normativnih aktih in tudi v praksi ne nastopa enoten dokument, ki bi obravnaval to področje. Zasledimo lahko le skupek razpršenih posebnih strokovnih analiz, brez medsebojne povezanosti in brez vplivov premoženjsko pravne zakonodaje.

Če vzpostavljamo analizo lastninskega stanja prostora, je potrebno najprej definirati lastninski koncept, ki velja za območje izdelave te analize.

Pravica do zasebne lastnine je v Sloveniji ena izmed najvišje razvrščenih pravic, saj je v Ustavi Republike Slovenije opredeljena kot ena izmed človekovih pravic. Ni pa definirana kot absolutna pravica, saj je omejena z dejstvom, da zemljišča ne smemo posedovati, uporabljati, uživati in z njim razpolagati po svoji volji, če obstaja zakon, ki nam to omejuje zaradi

gospodarskih, socialnih ali ekoloških potreb drugih oseb, čeprav smo lastniki zemljišča. Ustava Republike Slovenije celo določa, da je možno omejevanje te pravice do skrajnih možnosti. Možen je odvzem te pravice, vendar samo v primerih, ko je nedvoumno izkazan javni interes.

Temeljni zakon v Republiki Sloveniji, ki ureja področje lastnine, je Stvarnopravni zakonik. Slednji definira pojem lastninske pravice in posledično pojem lastninske pravice na nepremičnini. Lastninska pravica nad posamezno nepremičnino je razvidna v zemljiški knjigi, ki je javna knjiga, namenjena vpisu in javni objavi podatkov o pravicah na nepremičninah.

Pri opredelitvi lastninskega stanja prostora takoj naletimo na problem, ki izvira iz dvotirnosti javnih evidenc, ki opredeljujejo lastnino. Na eni strani imamo zemljiški kataster, ki opredeljuje z načrtom parcelnega stanja razporeditev lastnine v prostoru, na drugi strani pa zemljiško knjigo, ki opredeljuje določene pravice na teh istih parcelah. Na načelni ravni, ki jo definirajo zakoni s področja urejanja nepremičnin, so zadeve jasne in tako Zakon o zemljiški knjigi kakor Zakon o evidentiranju nepremičnin poleg opredelitve svoje osnovne vsebine navajata tudi medsebojno povezljivost in odvisnost. Žal pravna in prostorska stroka pri obravnavi stvarnega prostora dojemata prostor vsaka v svoji smeri.

Ko se opredeljuje lastninsko stanje prostora, je potrebno poznati vsa možna stanja in pravice, ki vplivajo na lastnino in jo omejujejo. V trenutku, ko je nabor le-teh znan, pa jim je potrebno dati prostorsko razsežnost in obravnavati lastninsko stanje prostora kot neločljivo celoto – **pravice so locirane v prostor.**

Pravice, ki vplivajo na lastnino in jo omejujejo, so stvarne pravice na nepremičninah, obligacijske pravice, ki se dotikajo nepremičnin in pravice glede nepremičnin, opredeljene z zakoni. Stvarne pravice so lastninska pravica, etažna lastnina, stavbna pravica, služnosti, zastavna pravica, zemljiški dolg in stvarna bremena. Med obligacijske pravice štejemo pravico prepovedi odtujitve oziroma obremenitve, zakupno ali najemno pravico, predkupno pravico, odkupno pravico, posebno pravico uporabe javnega dobra in druge obligacijske pravice, za katere zakoni določajo, da se vpišejo v zemljiško knjigo. Pravice glede nepremičnin, opredeljene z zakoni, se lahko vpišujejo v zemljiško knjigo kot pravna dejstva.

Sem spadajo zaznamba vrstnega reda, zaznamba odpoklica terjatve ali hipotekarne tožbe, zaznamba spora ali izbrisa tožbe ali vložitve tožbe za izpodbijanje vpisa, zaznamba izvršbe in stečaja, zaznamba neposredne izvršljivosti notarskega zapisa, zaznamba prepovedi odtujitve in obremenitve, zaznamba izrednega pravnega sredstva, zaznamba javnega dobra, zaznamba razlastitvenega postopka, zaznamba nadhipoteke ali skupne hipoteke, zaznamba zavrnitve vpisa ali nepravnomočnosti sklepa o dovolitvi vpisa, zaznamba o pomoti, zaznamba nepremičnega spomenika in zaznamba zaščitene kmetije.

Te pravice lahko povežemo s prostorom preko geodetskih evidenc. Geodetske evidence, ki locirajo pravice v prostor in jih s svojo vsebino tudi pomagajo razjasnjevati, so zemljiški kataster, kataster stavb, zbirni kataster gospodarske javne infrastrukture in register nepremičnin.

Sama izvedba umeščanja pravic v prostor in povezovanje z vsebinami drugih strokovnih podlag potekata preko zemljiškokatastrskega prikaza. Zemljiškokatastrski prikaz pokriva celotno območje države in predstavlja **sliko** oblike in medsebojne lege parcel.

Umestitev lastninskega stanja v prostor je na informativni ravni, ki zadošča za izdelavo strateških prostorskih aktov in pogojno tudi za izdelavo občinskih prostorskih načrtov, danes dokaj enostavna. Z izdelavo enotnega sloja parcel za območje celotne države v digitalni obliki (zemljiškokatastrski prikaz) je bila podana osnova za povezavo med lastnikom in ostalimi prostorskimi podatki. Toda v trenutku, ko hočemo prostor obravnavati podrobneje, enotni sloj parcel zaradi svojih lastnosti ni brezpogojno uporaben.

V ta namen je v okviru analize lastninske strukture kot njen poglavitni del definirana stopnja zaupanja v lociranje pravic v prostor preko zemljiškokatastrskega prikaza. Na podlagi vrste katastra (koordinatni, grafični, numerično grafični), načina izmere, izvirnega merila katastrskega načrta (1 : 2880, 1 : 1440, 1 : 1000), metode vzdrževanja (koordinatna, metoda vzdrževanja z vklopom) in velikosti odstopanj med lokacijo zemljiškokatastrske točke na terenu in načrtu se lahko določi stopnja zaupanja v lociranje pravic. Za namen prostorskih aktov na globalnejšem nivoju pa se tvorijo območja enake stopnje zaupanja. Le-te so:

- **maksimalna stopnja zaupanja** – podatki so pravilno umeščeni v prostor,
- **visoka stopnja zaupanja** – lociranje v prostor je pravilno za potrebe vseh vrst planskih aktov,
- **sprejemljiva stopnja zaupanja** – lociranje v prostor je pravilno za potrebe izvedbenega akta lokalne skupnosti, ne pa tudi za izdelavo posamezne prostorske ureditve državnega ali lokalnega pomena,
- **nizka stopnja zaupanja** - lociranje v prostor je samo informativno in obstaja velika verjetnost napačne lokacije pravice v prostor na območju goste parcelacije in
- **nesprejemljiva stopnja zaupanja** – podatki so locirani v prostor z velikim zamikom, pred vsakim posegom v prostor je potrebno izvesti geodeske postopke za ureditev podatkov zemljiškega katastra ali pridobiti podatke zemljiškokatastrskih načrtov iz elaboratov sprememb, če le-ti obstajajo.

Drugi del vsebine analize lastninskega stanja se ukvarja z vsebino posameznih pravic.

Obravnavani so:

- nosilci lastninske pravice na zemljiščih,
- služnosti in stavbne pravice,
- etažna lastnina in pripadajoča zemljišča,
- druge stvarne pravice,
- javno dobro,
- druge zaznambe,
- predkupne pravice in
- druge stvarne pravice.

Globina obdelave posameznih pravic je odvisna od vrste, območja in namena planskega akta, za katerega se izdeluje analiza lastninskega stanja.

Za uspešno izvajanje analize bo potrebno izvesti normativne spremembe na področju zemljiškonjižnega in prostorskega prava.

Če pogledamo stanje na področju analize lastninskega stanja v drugih državah, lahko ugotovimo, da obstaja analiza lastninskega stanja kot strokovna podlaga, kjer obstajajo

tehnične možnosti za dostop do združenih lastniških podatkov, kjer pa ne, so v prostorsko načrtovanje vključeni samo posamezni dostopni podatki. Tako lahko ugotavljamo, da je primer države, kjer se izvaja izdelava analize lastninskega stanja preko stalne baze nepremičnin, Avstrija. Na Hrvaškem, kot v analizo vključeni državi, pa se sistem šele vzpostavlja in je zaradi izredno slabega stanja lastniških podatkov izdelava take analize nesmiselna.

8 SUMMARY

Expert bases show the spatial current situation. They define it, how it is distributed, why is it distributed, and what phenomena and processes can occur that imply to such spatial distribution. Expert bases also show how space should appear when speaking of documents, which base on spatial development options.

Expert bases, on which spatial act solutions base, are almost always compulsory annexes – but individual normative acts that were valid in a certain era for this area can name them differently. The content of expert bases does not depend only on the subject it faces, but also on the level, type and area of the spatial act.

In expert literature, as also with examination of expert bases for concrete acts, the analysis of natural conditions, systems of residential areas and care functions, protection of cultural heritage, preservation of nature, agriculture, forestry, utility, transport infrastructure, land use balance and the analysis of visually ambient state are most commonly mentioned.

Even though ownership also defines special activities, nor expert literature nor normative acts, and nor in practice an unified document, that would treat the subject exists. Only traces of dispersed special expert analysis, without interlaced connection and without the property law impact can be found.

If we establish an spatial ownership analysis, an ownership concept must first be defined, which will be valid for the area this analysis bases on.

Personal ownership is one of the highest rated rights in Slovenia, as it is given as one of the essential human rights in the constitution. But it is not defined as an absolute right, as it is limited with the fact that, even though one owns land, he or she may not use it freely, if there is a law that prevents one to do so because of economical, social and ecological needs of

society. The constitution even states, that a limitation of this right is possible up to drastic levels. A withdrawal of the right is also possible, but only at public interest.

The core law in the Slovenian republic, that governs the area of ownership is the property right code. It defines the term of property rights and consequently the real estate property rights. Property rights for individual real estate can be seen in the land registry, a public registry, made for entry and public posting of data about real estate rights.

When defining ownership in space, a problem is faced immediately, which emerges from the duplication of public records that define property. The land cadastre on one side, which defines property by using a map of parcel state in distribution of spatial ownership, and the land registry on the other – which defines certain rights on these parcels. On a principle level, defined by laws about real estate editing, the matters are clear and so the land registry laws, as well as the real estate records laws, state that also their connection and dependency on each other beside defining their own basic content. Unfortunately, when working with »real« space, legal and spatial professions deal quite differently with space.

When defining spatial ownership, it is crucial that one knows every possible state and right that has impact on limiting property. The moment the set of these is complete, a spatial dimension needs to be added and ownership state of space must be defined as an inseparable whole – **the rights are placed into space.**

Rights which impact and limit property are real estate material, obligatory rights, which impact real estate and material rights defined by law. Material rights are ownership, floor ownership, building rights, easements, liens, trust deeds and property burdens.

Obligatory rights are the right to ban disposal or burdening, lease or rent right, emption buying rights, special rights for use of public good and other obligatory rights, for which the law states to be written in the land registry. Real estate rights defined by law can be written into the registry as legal facts. These are annotations of order, annotations of calling of claims or mortgage lawsuits, annotations of conflict or erasure of a lawsuit or pressing charges for abolishing an entry, annotations of execution and bankruptcy, annotations of direct

enforceability of a notary record, annotations of public good, annotations of an expropriation process, annotations of super mortgage or common mortgage, annotations of declining an entry or lack of legal force of decisions about allowing an entry, annotations about mistakes, annotations about real estate landmarks and annotations of protected farms.

These rights can be connected with space via geodetic records. These records, which locate rights into space and help understand their content, are the land cadastre, building cadastre, summary cadastre of public infrastructure and the real estate registry.

Concrete locating of rights into space and the connection with content of other expert bases works via the graphic land cadastre presentation. This presentation covers the whole area of the state and graphically shows the shape and mutual location of parcels.

The installation of ownership into space is on an informational level, which is sufficient for the production of strategic spatial acts and conditionally also for the production of municipal spatial plans, which is quite simple. With the production of a single layer of parcels for the whole state in a digital format (the graphical land cadastre presentation) the basis for connections between the owner and other spatial data was defined. As for a case of a detailed overview of space, the single layer is not unconditionally useful, as of its properties.

This is why the primary part of the land ownership analysis is defining a level of trust into locating rights into space via the graphical presentation. The level can be based on the type of cadastre (coordinate, graphical, numerically graphical), method of measurement, the source scale of the cadastre plan (1:2880, 1:1440, 1:1000), the methods of maintenance (coordinate method, maintenance method by insertion) and the level of deviation between the location of a land cadastre point on field and on map. For spatial acts on a global scale, equal levels of trust are created. These are:

- **maximum level of trust** – the data is located into space correctly,
- **high level of trust** – locating into space is correct for needs of all sorts of planning acts,

- **acceptable level of trust** – locating into space is correct for the needs of execution acts of a local community, but not for production of an individual spatial arrangement of a state or local importance,
- **low level of trust** – locating into space is only informative and there is a major chance of an incorrect location of rights into space in areas of thick parcel defining, and
- **unacceptable level of trust** – data is located into space with a big lag, every operation into space needs an execution of surveying processes for the arrangement of data from the land cadastre, or to obtain land cadastral map data from changed elaborates, if these exist.

The second part of the analysis content deals with individual rights.

These rights are discussed as:

- land ownership,
- easements and building rights,
- floor rights and functional land,
- other property rights,
- public good,
- other annotations,
- emptive buying rights and
- other obligatory rights..

The level of processing individual rights depends on the type, area and means of the planning act, which the analysis of land ownership is being made for.

For a successful implementation of the analysis, normative changes on the area of land registry and spatial law will have to be made.

If we inspect the current state on the field of land ownership analysis in other countries, we can find that wherever technical options for accessing aggregated ownership data exist, the analysis also exists as an expert basis. But where no such options exist, only individual accessible data is included. The conclusion is, that Austria is an example of a country, where

the analysis is being implemented via a permanent real estate base. In Croatia, however, the system is still being established, and because of an extremely bad state of ownership data, that kind of an analysis would be meaningless.

VIRI

Uporabljeni viri:

- Anderheiden, M. (ur.), Brugger, W. (ur.), Kirste, S. (ur.).** 2002. *Gemeinwohl in Deutschland, Europa und der Welt*. Baden- Baden, Namos Verlagsgesellschaft: 453 str.
- Arbter, R.** 2001. *The Austrian Spatial Planning System*. V: *Towards a New Role for Spatial Planning*. Paris, OECD: str. 92-104.
- Avsec, F.** 2009. *Pravni režimi kmetijskih zemljišč - promet in zakup kmetijskih zemljišč ter dedovanje zaščitenih kmetij*. V: *Gradivo seminarja Nepremičninsko pravo*. Ljubljana, Hotel Union, 3. marec 2009. Ljubljana, GV založba: 30 str.
- Ažman Momirski, L. (ur.), Fikfak, A. (ur.).** 1999. *Oblike prostorskega načrtovanja: od mestnega načrta do urejanja naselij*. Ljubljana, Fakulteta za arhitekturo: 102 str.
- Barbič, A.** 2005. *Izzivi in priložnosti podeželja*. Ljubljana, Fakulteta za družbene vede: 343 str.
- Bohinc, R.** 1987. *Lastnina in upravljanje*. Ljubljana, ČGP Delo - TOZD Gospodarski vestnik: 382 str.
- Bohinc, R. et al.** 1992. *Privatizacija na Slovenskem 1990 - 1992*. Ljubljana, Slovenski inštitut za management in Državna založba Slovenije: 349 str.
- Bovha, D., Foški, M.** 2005. *Geodezija in politika razvoja zemljišč*. V: 35. *Geodetski dan – Geodezija in upravljanje s prostorom*. Ljubljana, Dvorana Smelt, 10. november 2006. http://www.lgd.si/zgodovina/2005/geodan05/prezentacije/3_3_foski_bovha.pdf (22.6.2009).
- Burkeljca, M. (ur.).** 2003. *Strokovne podlage na področju usmerjanja poselitve : povzetek strokovnih posvetov na temo problematika priprave in sprejemanja prostorskih planskih aktov občin v letu 2002*. Ljubljana, Ministrstvo za okolje, prostor in energijo, Urad RS za prostorsko planiranje: 116 str.
- Černe, A.** 2005. *Strokovne analize v prostorskem planiranju*. *Znanstvena revija Dela* 29: 115-166.
- Černe, T., Grilc, M., Vugrin, M.** 2006. *Funkcionalno zemljišče objekta – travma ali priložnost*. V: *Kožar, A. (ur.). Zbornik 17. tradicionalno srečanje Poslovanje z nepremičninami država, državljani, stanovanja*. Portorož, Hotel Slovenija, 15. do 16. november 2006. Ljubljana, GZS - Gospodarska zbornica Slovenije: str. 71-85.
- Černe, T.** 2009. *Informacijski sistem za gospodarjenje z javnimi zelenimi površinami v urbanem okolju*. Magistrska naloga. Ljubljana. Univerza v Ljubljani, Fakulteta za

gradbeništvo in geodezijo, Oddelek za gradbeništvo, Podiplomski študij komunalne smeri: 228 str.

Dmitrovič, N. 1990. Priročnik o zemljiški knjigi z obrazci - 2. dopolnjena izdaja. Ljubljana, samozaložba: 326 str.

Ernst, J. 2000. Das BEV als Informationsquelle für die Raumplanung – großmaßstäbige Geodaten. 5. Symposium „Computergestützte Raumplanung“.

http://www.iemar.tuwien.ac.at/p2/support/demos/dkm/ernst_grossmassstab_beve_corp2000.pdf (1.7.2009)

Finžgar, A. 1968. Lastninska razmerja v Jugoslaviji. Ljubljana, Pravna fakulteta Univerze v Ljubljani: 148 str.

Finžgar, A. 1972. Stvarno pravo - lastnina. Ljubljana, Pravna fakulteta Univerze v Ljubljani: 305 str.

Finžgar, A. 1979. Družbena lastnina. Ljubljana, Časopisni zavod uradni list SR Slovenije: 106 str.

Finžgar, A. 1994. Lastnina na fizičnih delih stavb. Ljubljana, Uradni list Republike Slovenije: 115 str.

Fister, P. 1993. Arhitekturne krajine in regije Slovenije. Ljubljana, Ministrstvo za okolje in prostor, Zavod RS za prostorsko planiranje: 245 str.

Glück, A., Magel, H. 1993. Podeželje - vrt prihodnosti : nove možnosti. Komenda. Glavarjeva družba: 252 str.

Grilc, M. et al. 2003. Vzpostavitev katastra stavb - registrski podatki. Geodetski vestnik 47, 3: 193-214.

Grilc, M. 2004. Kataster stavb od ideje do realizacije. V: Gradivo Srečanja Primorskega geodetskega društva. Sežana, 22. april 2006: 107 f.

Grilc, M., Logar, M., Vugrin, M. 2006. Zemljiški kataster - edina evidenca, ki povezuje "prostor" z lastnikom. Ljubljana, Geodetska uprava R Slovenije: 62 f.

Grilc, M., Likozar, H., Marolt, N., Pesko, G., Vugrin, M. 2006. Grajeno javno dobro – ceste 1. faza. Raziskovalno razvojna naloga. Maribor, Mestna občina Maribor: 175 f.

Grilc, M., Marolt, N., Mesner, A., Pesko, G., Vugrin, M. 2008. Analiza lastniške strukture Mestne občine Maribor. Raziskovalno razvojna naloga. Maribor, Mestna občina Maribor: 150 f.

Gruev, M. 2003. Sodobno načrtovanje cestne infrastrukture. Urbani izziv 14, 1: 60-66.

- Harvey, J.** 2000. Urban Land Economics. London, Macmillan press ltd: 436 str.
- Humar, M. et al.** 1999. Pravni terminološki slovar. Ljubljana, Založba ZRC SAZU: str. 93, 163, 427.
- Hyman, D.N.** 1993. Public Finance – A Contemporary Application of Theorx to Policy. Orlando, The Dryden Press: 644 str.
- Ivanič, L., Kumer, A., Lenarčič, F., Prelog, M., Zakrajšek, F.** 2008. Zbirka predpisov o prostorskem načrtovanju in opremljanju zemljišč z uvodnimi pojasnili. Ljubljana, Nebra d.o.o.: 301 str.
- Jerovšek, T.** 2003. Varstvo javne koristi.V: Zbornik posveta IX dnevi javnega prava. Portorož, 18. do 20. junij 2003. Ljubljana. Inštitut za javno upravo pri Pravni fakulteti: str. 247-256.
- Jeršič, M.** 1999. Prostorsko planiranje rekreacije na prostem. Ljubljana. Ministrstvo za okolje in prostor, Urad za prostorsko planiranje: 135 str.
- Juhart, M. et al.** 2004. Stvarnopravni zakonik s komentarjem. Ljubljana. GV Založba: 1077 str.
- Kanonier, A.** 2004. Strategies for Protecting Environmental Quality in Spatial Planning Law of Austria. V: Miler, D. (ur.), de Roo, G. (ur.). Integrating City Planning and Environmental Improvement, Farnham, Ashgate Publishing, Ltd.: str. 55-70.
- Koblar, J.** 1994. Vplivi na vidne značilnosti, identiteto krajine in strukturo prostora. V: Mejač, Ž. (ur.). Presoja vplivov na okolje - Načrtovanje in izbor variant daljinskih cest s poudarkom na presojah vplivov na okolje - Mednarodni seminar. Portorož, 23. do 25. maj 1994. Ljubljana, Ministrstvo za okolje in prostor, Urad za prostorsko planiranje in Inštitut za krajinsko arhitekturo Biotehniške fakultete v Ljubljani: str. 11 – 14.
- Korošec, M., Vugrin, M.** 2006. Evidentiranost cest v zemljiškem katastru.V: Zbornik 8. Slovenski kongres o cestah in prometu. Portorož, Kongresni center Grand hotel Emona, 26. do 27. oktober 2006. Ljubljana, DRC: 12 str.
- Kos, D.** 1993. Racionalnost neformalnih prostorov. Ljubljana. Znanstvena knjižnica, Fakulteta za družbene vede: 264 str.
- Kos, D.** 2002. Praktična sociologija za načrtovalce in urejevalce prostora. Ljubljana, Fakulteta za družbene vede: 168 str.
- Kos Grabar, J. et al.** 2008. Uporaba podatkov o gospodarski javni infrastrukturi na področju prostorskega načrtovanja za občinsko raven. Geodetski vestnik 52, 4: 822-833.

Koželj, J. 2006. Urbanistična metodologija. Ljubljana. Fakulteta za arhitekturo.

[http://www.fa.uni-](http://www.fa.uni-lj.si/filelib/1_strani_predmetov/janez_kozelj/urbanisticna_metodologija/2007_08_naravnedanosti.pdf)

[lj.si/filelib/1_strani_predmetov/janez_kozelj/urbanisticna_metodologija/2007_08_naravnedanosti.pdf](http://www.fa.uni-lj.si/filelib/1_strani_predmetov/janez_kozelj/urbanisticna_metodologija/2007_08_naravnedanosti.pdf) (26.6.2009).

Koželj, S. 1990. Računovodski problemi v zvezi s transformiranjem dosedanjih družbenih podjetij. Ljubljana, Ekonomska fakulteta, CISEF -Center strokovnega izpopolnjevanja in svetovalne dejavnosti: 30 str.

Krisper - Kramberger, M. 1998. Javno dobro v novi pravni ureditvi. Pravna praksa 17, 4: 17-24.

Lavrenčič, V. 2003. Predgovor. V: Burkeljca, M. (ur.). Strokovne podlage na področju usmerjanja poselitve : povzetek strokovnih posvetov na temo problematika priprave in sprejemanja prostorskih planskih aktov občin v letu 2002. Ljubljana, Ministrstvo za okolje, prostor in energijo, Urad RS za prostorsko planiranje: str. 6-7.

Leskovic, S. 1960. Zemljiškoknjižna izvedba nacionalizacije. Ljubljana, Državni sekretariat za pravosodno upravo LRS: 40 str.

Logar, M. 2002. Evidentiranje sodno urejenih mej v zemljiškem katastru. Ljubljana, Pravna praksa – posebna priloga 10-11: 40 str.

Magel, H. 2004. Novi izzivi za izobraževanje na področju geodezije in geoinformatike. Geodetski vestnik 48, 4: 492-507.

Mansberger, R., Muggenhuber, G. 2004. Geo-Data Infrastructure for Land Management in Austria. V: TS10 – Geoinformation for the Public, FIG Working Week 2004, Athens, 22. do 27. maj 2004: str.1-13. www.fig.net/pub/athens (1.7.2009).

Marinko, T. 1995. Turizem v gozdnem prostoru. Ljubljana, Turistična zveza Slovenije: 143 str.

Marušič, J. 2005. Predlog novega zakona s svojimi določili negira strokovno delo na področju urejanja prostora. Trajekt – spletni portal za vzpodbujanje prostorske kulture. <http://www.trajekt.org/akcije> (26.6.2009).

Mejač, Ž. (ur.). 1994. Presoja vplivov na okolje – Načrtovanje in izbor variant daljinskih cest s poudarkom na presojah vplivov na okolje - Mednarodni seminar, Portorož, 23. do 25. maj 1994. Ljubljana, Ministrstvo za okolje in prostor, Urad za prostorsko planiranje in Inštitut za krajinsko arhitekturo Biotehniške fakultete v Ljubljani: 159 str.

Metodologija popisa nepremičnin - krovni dokument. 2006. Ljubljana, Geodetska uprava Republiki Slovenije: 61 f.

Obveščanje o poskusnem izračunu vrednosti nepremičnin ter razgrnitev podatkov o vrednostnih conah in vrednostnih ravneh (REN). 2009. Ljubljana, Geodetska uprava Republiki Slovenije: 128f.

Mlinar, J. et al. 2006. Vzpostavitev sistema evidentiranja gospodarske javne infrastrukture - ponoven izziv za geodezijo. Geodetski vestnik 50, 2: 238-247.

Mlakar, G. 1986. Kataster 1: zemljiški kataster in zemljiška knjiga. Ljubljana, Tehniška založba Slovenije: 141 str.

Mlinšek, D. 2004. Spoznanja o gozdu in gozdarjenju. V: Lah, A. (ur.). Sonaravno uravnoteženi razvoj Slovenije. Ljubljana, Svet za varstvo okolja Republike Slovenije: str. 103-104.

Mušič, V. 1994. Urbani razvoj kot kriterij za prostorsko načrtovanje daljinskih cest. V: Mejač, Ž. (ur.). Zbornik mednarodnega seminarja Presoja vplivov na okolje – Načrtovanje in izbor variant daljinskih cest s poudarkom na presojah vplivov na okolje. Portorož, 23. do 25. maj 1994. Ljubljana, Ministrstvo za okolje in prostor, Urad za prostorsko planiranje in Inštitut za krajinsko arhitekturo Biotehniške fakultete v Ljubljani: str.11-14.

Mušič, V. 1980. Urbanizem – bajke in resničnost. Ljubljana, Cankarjeva založba: 374 str.

Novšak, R. 2004. Kataster stavb. V: Gradivo Srečanja Primorskega geodetskega društva. Sežana, 22. april 2006: 87 f.

Ogrin, D. 1996. Dileme v načrtovanju za varstvo narave. V: Ogrin, D. (ur.). Zbornik posveta Varstvo narave zunaj zavarovanih območij. Ljubljana, 9. do 10. november 1995. Ljubljana, Urad za prostorsko planiranje Ministrstva za okolje in prostor in Inštitut za krajinsko arhitekturo Biotehniške Fakultete: str. 203–224.

Pavan, M. 1996. Demokratična politika okolja za boljšo Evropo. V: Ogrin, D. (ur.). Zbornik posveta Varstvo narave zunaj zavarovanih območij. Ljubljana, 9. – 10. november 1995. Ljubljana, Urad za prostorsko planiranje Ministrstva za okolje in prostor in Inštitut za krajinsko arhitekturo Biotehniške fakultete: str. 19–25.

Pegan, S. 2006. Osnove urbanističnega i graditeljskega zakonodavstva s tumačenjem stručnih pojmov. Zagreb, Sveučilište u Zagrebu, Arhitektonski fakultet: 148 str.

Pogačnik, A. 1999. Urbanistično planiranje. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo: 252 str.

Pogačnik, A. 2000. Urejanje prostora za tretje tisočletje. Ljubljana, Študentska založba: 178 str.

Pogačnik, A. 2006. Kako izdelamo prostorske načrte. Maribor, Obzorja: 297 str.

Pogačnik, A. 2007. Trajnostna raba tal kot planetarna obveza človeštva. Geodetski vestnik 51, 2: 215-225.

Prinčič, J. 1994. Povojne nacionalizacije v Sloveniji. Novo mesto, Tiskarna Novo mesto: 176 str.

Prosen, A. 1993. Sonaravno urejanje podeželskega prostora. Ljubljana, Katedra za prostorsko planiranje na Fakulteti za arhitekturo, gradbeništvo in geodezijo: 180 str.

Prosen, A. 2003. Urejanje podeželskega prostora: naloga integralnega ali sektorskega načrtovanja. Urbani izziv 14, 1: 32-40.

Rakar, A. 2004. Kataster gospodarske javne infrastrukture – nov naziv, stara miselnost, dodatni problemi. Geodetski vestnik 48, 1: 7-17.

Reich, H. 2006. Nepremičninsko pravo - III. del: Stvarne služnosti z vzorci pogodb in predlogov. Maribor, Inštitut za nepremičninsko pravo: 192 str.

Sajovic, B. 1974. O premoženjskem razmerju v samoupravnem pravnem sistemu. Ljubljana, Pravna fakulteta: 162 str.

Sajovic, B. 1976. Lastninska razmerja v samoupravnem pravnem sistemu. Ljubljana, Pravna fakulteta: 189 str.

Sajovic, B. 1987. Temelji družbeno - lastninskih in premoženjskih razmerij. Ljubljana, Univerza Edvarda Kardelja v Ljubljani - Pravna fakulteta: 317 str.

Smodiš, M. 2008. Postopek generalnega vrednotenja nepremičnin. Geodetski vestnik 52, 4: 716-727.

Suske, W., Venn, O. 2006. Natura 2000 i prostorno planiranje u Hrvatskoj. Zagreb, Državni zavod za zašitu prirode: 19 str.

Toplišek, J. 2004. Stvarno kazalo k obligacijskemu zakoniku s komentarjem. Ljubljana, GV založba: 164 str.

Tratnik, M. et al. 2007. Stavbna pravica in služnost, Maribor, Inštitut za nepremičninsko pravo: 234 str.

Tratnik, M. 2006. Zastavna pravica. Ljubljana, GV založba: 287 str.

- Tratnik, M.** 2009. Omejitev lastninske pravice po prostorski zakonodaji. V: Gradivo seminarja Nepremičninsko pravo. Ljubljana, Hotel Union, 3. marec 2009. Ljubljana, GV založba: 16. str.
- Tratnik, M., Vrenčur, R.** 2005. Nepremičninsko pravo - I. del: Zemljiškoknjižno pravo. Maribor, Inštitut za nepremičninsko pravo: 540 str.
- Tratnik, M., Vrenčur, R.** 2006. Nepremičninsko pravo - II. del: Priročnik za zemljiškoknjižne vpise. Maribor, Inštitut za nepremičninsko pravo: 431 str.
- Tratnik, M., Vrenčur, R.** 2009. Omejitev lastninske pravice in posebni pravni režimi na nepremičninah. Ljubljana, GV založba: 356 str.
- Turk, I.** 2004. Nacionalni program varstva okolja. V: Lah, A. (ur.). Sonaravno uravnoteženi razvoj Slovenije. Ljubljana, Svet za varstvo okolja Republike Slovenije: str. 59-61.
- Ude, L.** 2003. Lastninska pravica v ustavi Republike Slovenije. V: Zbornik posveta IX dnevi javnega prava. Portorož, 18. do 20. junij 2003. Ljubljana, Inštitut za javno upravo pri Pravni fakulteti: str. 123-132.
- Velikonja, P.** 2007. Analiza razvojnih možnosti Krasa - demografija, stanovanjsko gospodarstvo, kazalci zaposlitvenih možnosti in naselbinska mreža Kraškega okraja. Ajdovščina, Občina Komen: 87 str.
- Virant, G.** 1994. Pravni režim uporabe javnega dobra. Javna uprava 30, 3: 371-385.
- Virant, G.** 1995. Lastninski koncept javnega dobra v primerjalnem pravu in pri nas. Javna uprava 31, 3: 353-363.
- Virant, G.** 1996. Javno dobro. V: Šturm, L. (ur.). Upravni zbornik 1996. Izobraževanje in usposabljanje v javni upravi. Ljubljana, Inštitut za javno upravo pri Pravni fakulteti: str. 303-324.
- Vmesno poročilo o delu vladne delovne skupine za prostorske rešitve umeščanja prioriternih nacionalnih infrastrukturnih projektov s predlogi sklepov z dne 15. 7. 2009.** 2009. Ljubljana, Ministrstvo za okolje in prostor: 9 f.
- Vovk, D.** 2009. Predkupna pravica pri poslih z nepremičninami. V: Gradivo seminarja 3. Dnevi Občin in srečanje županov. Ptuj, 4. april 2009: 34 str.
- Vrenčur, R.** 2005. Moderne oblike zavarovanja plačil. Ljubljana, GV založba. 287 str.
- Vrenčur, R.** 2008. Neprave stvarne služnosti in služnosti v javno korist. V: Gradivo seminarja Zemljiškoknjižno pravo v praksi. Ljubljana, Hotel Union, 3. december 2008. Ljubljana, GV založba: 14 str.

- Vrenčur, R.** 2009. Nepremičnine pod posebnim pravnim režimom. V: Gradivo seminarja Nepremičninsko pravo. Ljubljana, Hotel Union, 3. marec 2009. Ljubljana, GV založba: 4. str.
- Vugrin, M.** 2005. Definiranje pojma javno dobro. Geodetski vestnik 49, 3: 416-423.
- Vugrin, M. et al.** 2005. Postopek za izdelavo ugotovitvene odločbe za pridobitev statusa grajeno javno dobro lokalnega pomena - raziskovalna naloga. Ljubljana, Digi data d.o.o., GZ Celje d.o.o., Igea d.o.o., LUZ d.d: 51 f.
- Vugrin, M. et al.** 2007. Analiza lastninskega stanja na območju občine Piran. Raziskovalno razvojna naloga. Piran, Občina Piran: 35 f.
- Vugrin, M. et al.** 2008. Analiza postoječeg stanja - poslovni procesi za katastar zemljišta. Zajednički informacijski sustav zemljišnih knjiga i katastra. Zagreb, Državna geodetska uprava: 154 f.
- Vugrin, M., Likozar, H., Marolt, N., Pesko, G.** 2009. Urejanje nepremičnin na območju mestnega jedra – ko Piran. Izvedbeni projekt. Piran, Občina Piran: 25 f.
- Zavodnik Lamovšek, A.** 2001. Ocena stanja in teženj v prostoru Republike Slovenije. Ljubljana, Ministrstvo za okolje, prostor in energijo: 55 str.

Zakoni in predpisi:

Energetski zakon (uradno prečiščeno besedilo) (EZ - UPB2). UL RS št. 320-01/98-7/12-27/2007: 1351.

Obligacijski zakonik (uradno prečiščeno besedilo) (OZ - UPB1). UL RS št. 310-09/91-1/39-97/2007: 4826.

Pravilnik o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova. NN RH št. 350-01/98-03/03-106/1998: 1324, NN RH št. 350-01/04-04/2002: 2863.

Pravilnik o vsebini in načinu vodenja zbirke podatkov o dejanski rabi prostora. UL RS št. 350-01-33/2003-9/2004: 415.

Stvarnopravni zakonik (SPZ). UL RS št. 720-01/01-13/3-87/2002: 4360, UL RS št. U-I-70/04-18-18/2007: 841.

Ustava Republike Slovenije. UL RS št. 001-02/89-2/75-33I/1991-I: 1409, UL RS št. 001-02/97-14/2-42/1997: 2341, UL RS št. 001-02/00-16/1-66/2000: 3052, UL RS št. 001-02/03-2/193-24/2003: 898, UL RS št. 001-02/04-19/2-6972004: 3091, UL RS št. 001-02/04-18/1-

69/2004: 3089, UL RS št. 001-02/04-20/1-69/2004: 3087, UL RS št. 001-02/06-21/1-68/2006: 2950.

Zakon o evidentiranju nepremičnin (ZEN). UL RS št. 720-02/00-3/6-47/2006: 2024, UL RS št. U-I-464/06-13-65/2007: 3564.

Zakon o graditvi objektov (uradno prečiščeno besedilo) (ZGO - 1 UPB1). UL RS št. 321-10/90-4/86-102/2004: 4398, UL RS št. 321-10/90-4/86-14/2005 popravek, UL RS št. U-I-286/04-46-120/2006: 5106.

Zakon o javnih cestah (uradno prečiščeno besedilo) (ZJC - UPB1). UL RS št. 321-10/91-7/26-33/2006: 1349, UL RS št. U-I-325/04-8-14/2005: 1358, UL RS št. 321-10/91-7/30-45/2008: 1988, UL RS št. 326-07/09-39/21-42/2009: 2038.

Zakon o kmetijskih zemljiščih (uradno prečiščeno besedilo) (ZKZ - UPB1). UL RS št. 720-03/89-1/70-55/2003: 2750.

Zakon o ohranjanju narave (uradno prečiščeno besedilo) (ZON - UPB2). UL RS št. 801-01/98-7/16-94/2004: 4233.

Zakon o posebnih pogojih za vpis lastninske pravice na posameznih delih stavbe v zemljiško knjigo (uradno prečiščeno besedilo) (ZPPLPS - UPB1). UL RS št. 720-02/99-2/6-47/2003: 2278.

Zakon o prostornom uredenju i gradnji. NN RH št. 350-01/07-01/01-76/2007: 2395, NN RH št. 350-01/09-01/01-38/2009: 832.

Zakon o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt). UL RS št. 800-01/06-8/1-33/2007: 1761.

Zakona o Skladu kmetijskih zemljišč in gozdov Republike Slovenije (ZSKZ). UL RS št. 720-03/91-4/6-10/1993: 432, UL RS št. U-I-78/93-68/1995: 3096, UL RS št. U-I-13/00-108/2001: 5520, UL RS št. U-I-151/01-15-33/2003: 1373, UL RS št. 720-03/91-4/81-91/2007: 4491, UL RS št. U-I-64/08-12-109/2008: 4701.

Zakon o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin (ZSPDPO). UL RS št. 411-01/06-87/1-14/2007: 600, UL RS št. U-I-294/07-16-55/2009: 2716.

Zakon o urbanističnem planiranju. UL SRS št. 350-14/67-16/1967: 119, UL SRS št. 350-14/72-27/1972: 255, UL SRS št. P 0100-245/78-8/1978: 470.

Zakon o urejanju prostora (ZUreP-1). UL RS št. 800-01/89-1/20-110/2002: 5386.

Zakon o urejanju prostora (ZUreP). UL RS št. 18/1984: 930.

Zakon o varstvu kulturne dediščine (ZVKD-1). UL RS št. 612-04/98-5/9-16/2008: 458, UL RS št. 610-01/08-2/21-123/2008: 5551.

Zakon o varstvu okolja (uradno prečiščeno besedilo) (ZVO – UPB1) UL RS št. 801-01/90-3/141-39/2006: 1682, UL RS št. 801-01/90-3/150-70/2008: 3026.

Zakon o vodah (ZV-1). UL RS št. 802-01/91-3/16: 67/2002: 3237, UL RS št. 802-01/91-3/24-57/2008: 2417.

Zakon o zemljiškem katastru (ZZKat). UL SRS št. 45-3/74-16/1974: 141, UL RS št. 45-4/86-42/1986: 1868.

Zakon o zemljiški knjigi (ZZK-1). UL RS št. 720-02/93-1/13-58/2003: 2857, UL RS št. 720-02/93-1/23-45/2008: 1985, UL RS št. 720-02-3/2009-16-28/2009: 1188.

Objave na medmrežju:

DGU - Državna geodetska uprava. <http://www.dgu.hr> (21.8.2008).

Elektronska zemljiška knjiga. <http://portal.sodisce.si/vpogledi/zk.portal> (1.8.2008 in 1.9.2009).

Ministarstvo zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva. <http://www.mzopu.hr/> (21.8.2008)

OROK. <http://www.oerok.gv.at> (15.9.2009).

Portal prostor – Zemljiški kataster. <http://prostor.gov.si/vstop/index.php?id=105> (27.6.2009).

Portal prostor - Zbirni kataster gospodarske javne infrastrukture.

<http://prostor.gov.si/vstop/index.php?id240> (27.6.2009).

Priporočila za izdelavo strokovnih podlag pri pripravi prostorskih aktov.

http://www.mop.gov.si/fileadmin/mop.gov.si/pageuploads/podrocja/prostor/pdf/navodila/priporocilo_podlage.pdf (9.8.2008).

Sklep o začetku priprave OPPN za terme Benedikt, 2007.

<http://www.benedikt.si/admin/arhiv/> (6.9.2009).

Spletne strani Agencije Republike Slovenije za okolje – Narava.

<http://www.arso.gov.si/narava/> (1.7.2009).

Spletne strani Agencije Republike Slovenije za okolje – Podnebne spremembe.

<http://www.arso.gov.si/podnebnem%20spremembe/> (1.7.2009).

Spletne strani Agencije Republike Slovenije za okolje – Varstvo okolja.

<http://www.arso.gov.si/varstvo%20okolja/> (1.7.2009).

Spletne strani Agencije Republike Slovenije za okolje – Vode.

<http://www.arso.gov.si/vode/> (1.7.2009).

Spletne strani Geodetske uprave Republike Slovenije. <http://www.gu.gov.si/> (1.7.2009).

Spletne strani Kmetijsko gozdarske zbornice Slovenije. <http://www.kgzs.si/> (3.7.2009).

Spletne strani Ministrstva za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano.

<http://www.mkgp.gov.si/> (1.7.2009).

Spletne strani Ministrstva za kulturo - Nepremična kulturna dediščina.

http://www.mk.gov.si/si/delovna_podrocja/kulturna_dediscina/nepremicna_kulturna_dediscina/ (1.7.2009).

Spletne strani Sklada kmetijskih zemljišč in gozdov (SKZG). [http://www.s-](http://www.s-kzg.gov.si/kzg1/prs_webdb.asp?id=0)

[kzg.gov.si/kzg1/prs_webdb.asp?id=0](http://www.s-kzg.gov.si/kzg1/prs_webdb.asp?id=0) (3.7.2009).

Spletne strani Zavoda za gozdove Slovenije. <http://www.zgs.gov.si/> (3.7.2009).

Umweltbundesamt. <http://www.umweltbundesamt.at/> (15.9.2009).

Uređena zemlja – nacionalni program sređivanja zemljišnih knjiga i katastra.

<http://www.uredjenazemlja.hr/cms/hr/home> (12.9.2009).

Ostali viri:

Mlakar, G. 1991. Kataster 2. Ljubljana, Zavod Republike Slovenije za šolstvo: 190 str.

Naprudnik, M. 1992. Urejanje prostora in varstvo okolja na Bavarskem. Maribor. Agencija za razvoj: 60.str.

Ogorelec, B. (ur.). 1994. Urejanje prostora in zemljiška politika v občinah : okrogla miza, Cankarjev dom, Ljubljana, 12. maj 1994. Ljubljana, Zveza društev urbanistov Slovenije: 86 str.

Pennington, M. 2004. Citizen Participation, the 'Knowledge Problem' and Urban Land Use Planning: An Austrian Perspective on Institutional Choice. Manufactured. Kluwer Academic Publishers. The Review of Austrian Economics, 17:2/3, str.: 213-231.

www.gmu.edu/rae/archives/VOL17_2-3 (1.7.2009).

Pogačnik, A. 1992. Urejanje prostora in varstvo okolja. Ljubljana. Mladinska knjiga: 179 str.

Premk, U. 2007. Nakup in prodaja nepremičnine. Ljubljana, Primath: 648 str.

Sajovic, B. 1993. Temelji lastninskopravnih razmerij. Ljubljana, Časopisni zavod uradni list SR Slovenije: 84 str.

Šubic Kovač, M. 1996. Ocenjevanje tržne vrednosti stavbnih zemljišč. Ministrstvo za pravosodje Republike Slovenije: 94. str.

Temeljotov Salaj, A. 2006. Odnos do nepremičnin in organizacijskega okolja. Ljubljana, Slovenski inštitut za revizijo: 183 str.

Toplišek, J. (Av. dodat. b). 2008. Zakon o graditvi objektov (ZGO-1) : (neuradno prečiščeno besedilo). Ljubljana : Uradni list Republike Slovenije: 229 str.

Zakoni in predpisi:

Navodilo o vsebini in metodologiji izdelave strokovnih podlag in prostorskih sestavin planskih aktov občin. UL SRS št. 350-8/80-20/1985: 941.

Pravilnik o vodenju zemljiške knjige. UL RS št. 713-5/95-77/1995: 3501.

Pravilnik o zemljiškem pismu. UL RS št. 071-29-3/02-15/2003: 593.

Stanovanjski zakon (SZ -1). UL RS št. 805-01/90-3/182-69/2003: 3312, UL RS št. P-31/06-4-9/2007: 404, UL RS št. U-I-70/04-18-18/2007: 841, UL RS št. 805-01/90-3/227-57/2008: 3938.

Uredba o načinu vpisa upravljavcev nepremičnin v zemljiški kataster in kataster stavb. UL RS št. 453-03/2002-1-22/2002: 900, UL RS št. 00719-88/2006/5-121/2006: 5176.

Uredba o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin. UL RS št. 00714-30/2007/17-84/2007: 4254, UL RS št. 00714-38/2007/5-94/2007: 4702, UL RS št. U-I-294/07-16-55/2009: 2716.

Zakon o evidentiranju nepremičnin, državne meje in prostorskih enot (ZENDMPE). UL RS št. 720-02/00-3/1-52/2000: 2447, UL RS št. U-I-74/01-15-32/2002: 1791, UL RS št. U-I-230/00-40-44/2003: 2135.

Zakon o katastru komunalnih naprav (ZKKN). UL SRS št. 45-1/74-26/1974: 286, UL SRS št. 45-1/86-42/1986: 1869.

Zakonom o lastnini na delih stavb. UL FLRJ št. 33-16/1959: 281.

Zakon o pravicah na delih stavb. UL SRS št. 465-9/76-19/1976: 912, UL RS št. 720-02/93-1/4-33/1995: 1589.

Zakon o prostornom uredenju – redakcijski pročiščeni tekst. NN RH št. 30/1994, 68/1998, 61/2000, 32/2002, 100/2004. <http://www.mzopu.hr/doc/22ZPUWEB-zv.pdf> (11.9.2009)

Zakona o spremembah in dopolnitvah Energetskega zakona (EZ-C) UL RS št. 320-01/98-7/14-70/2008: 3025.

Objave na medmrežju:

A Worldwide Comparison of Cadastral Systems - FIG-Commission 7 Cadastre and Land Management. <http://www.cadastraltemplate.org/> (21.8.2008).

BEV - Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen. <http://www.bev.gv.at> (21.8.2008)

Javni vpogledi v podatke nepremičnin. <http://prostor.gov.si/> (1.8.2008).

Ministarstvo pravosuđa. <http://www.pravosudje.hr/default.asp> (21.8.2008)

Planners Network for Central and South East Europe.

<http://www.planet-cense.net/> (21.8.2008)

Register predpisov Slovenije. <http://zakonodaja.gov.si/> (9.8.2008).

Spletne strani Davčne uprave Republike Slovenije. <http://www.durs.gov.si/> (4.7.2009).

Spletne strani Mestne občine Maribor. <http://www.maribor.si> (9.8.2008).

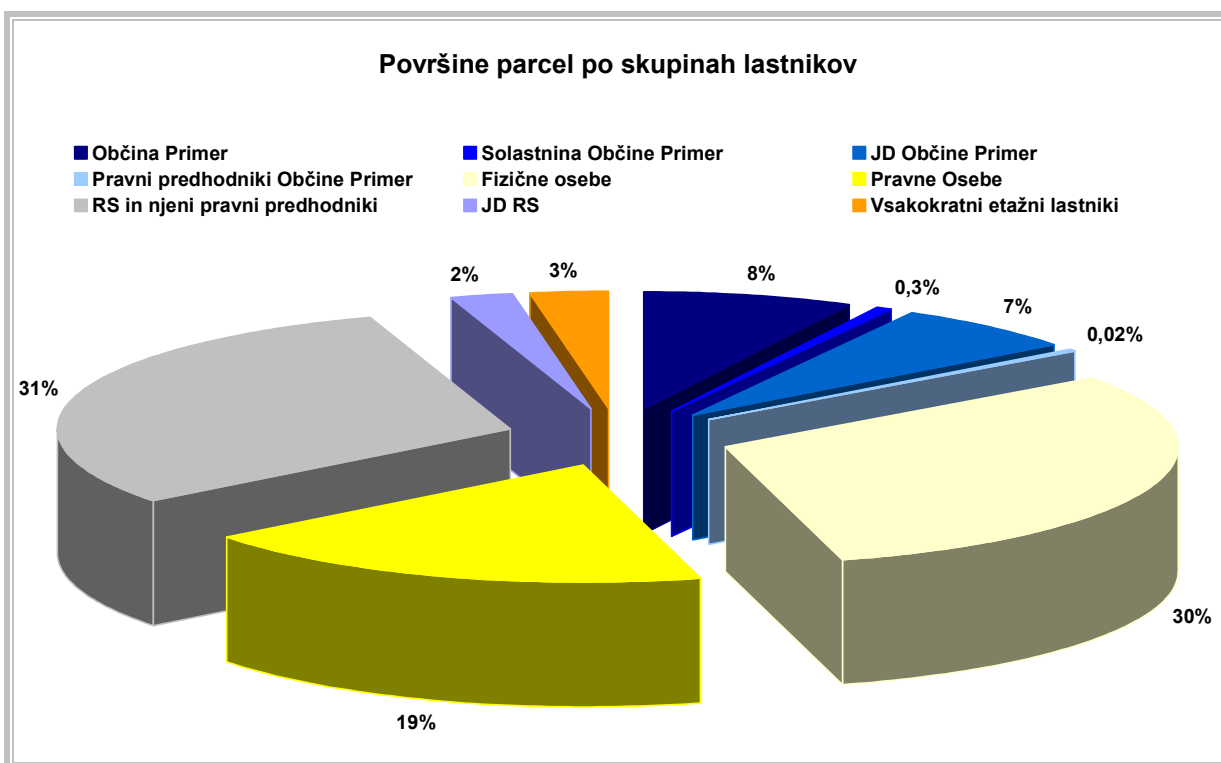
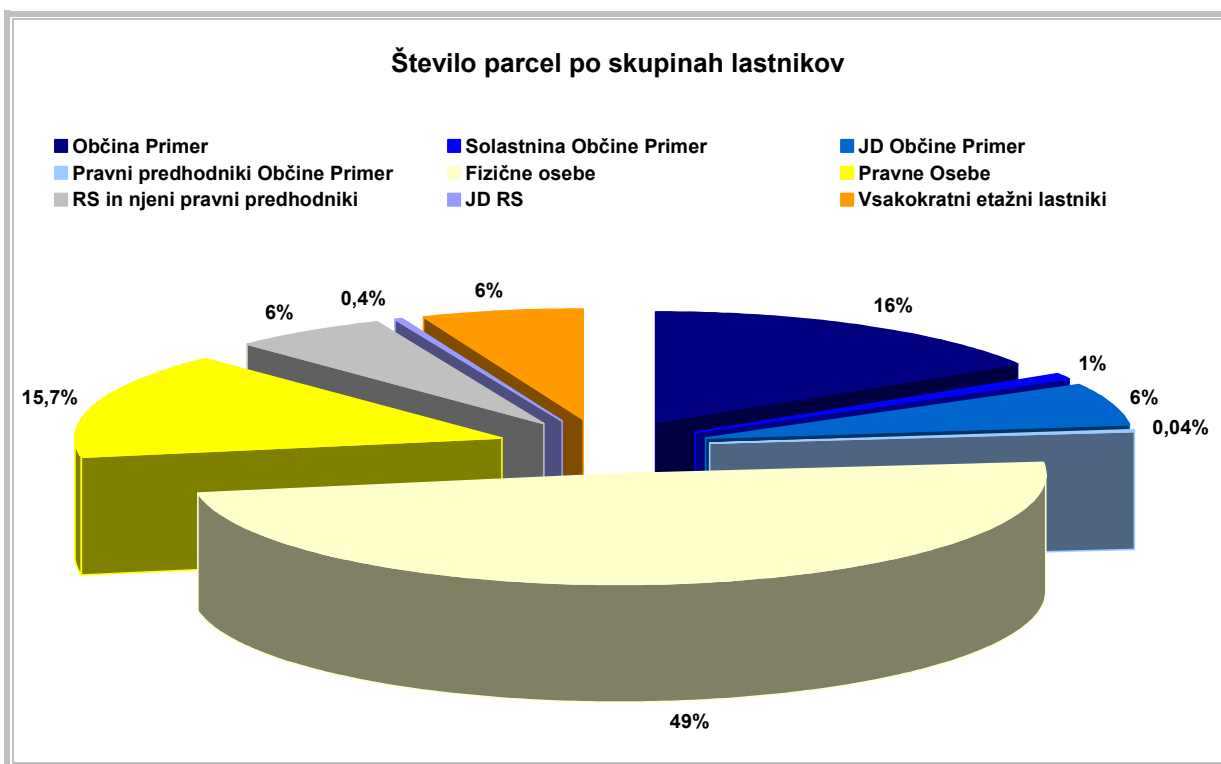
Spletne strani Ministrstva za okolje in prostor. <http://www.mop.gov.si/> (9.8.2008).

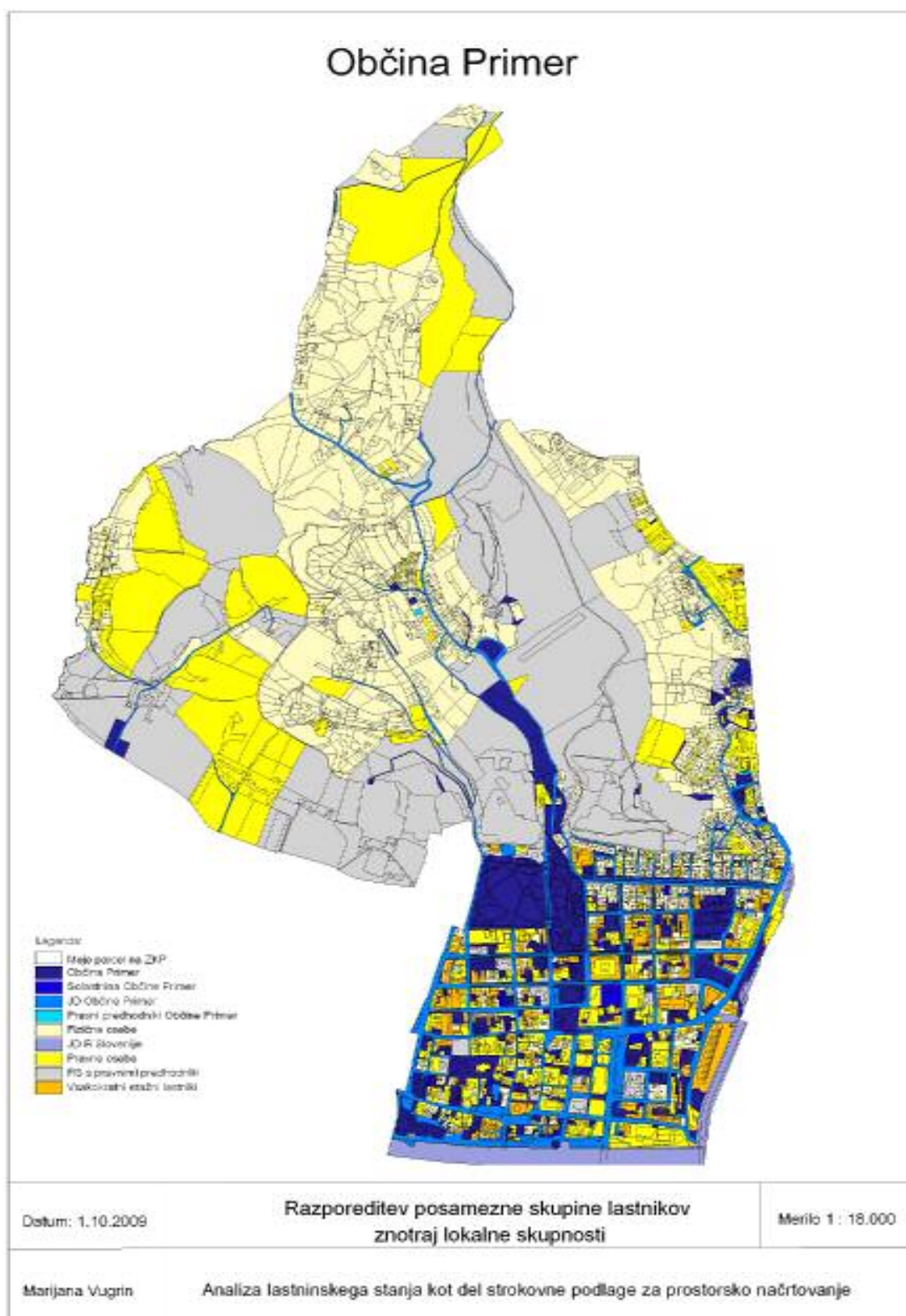
PRILOGA A:
RAZPOREDITEV POSAMEZNE SKUPINE LASTNIKOV ZNOTRAJ LOKALNE
SKUPNOSTI

Na območju občine Primer se nahaja 4.549 parcel v skupni površini 570,3859 ha. Nabor parcel je bil oblikovan dne **1. 10. 2009**. Lastniki so razvrščeni v 9 skupin, in sicer:

- parcele v lasti Občine Primer,
- parcele v solasti Občine Primer,
- parcele s statusom javno dobro lokalnega pomena,
- parcele v lasti pravnih predhodnikov Občine Primer,
- parcele v lasti fizičnih oseb,
- parcele v lasti pravnih oseb,
- parcele v lasti Republike Slovenije in njenih pravnih predhodnikov,
- parcele s statusom javno dobro državnega pomena in
- parcele v lasti vsakokratnih etažnih lastnikov.

| Skupine lastnikov | Število parcel | Površina parcel |
|----------------------------------|----------------|--------------------|
| Občina Primer | 739 | 43,4706 ha |
| Solastnina Občine Primer | 38 | 1,6897 ha |
| JD Občine Primer | 277 | 39,5009 ha |
| Pravni predhodniki Občine Primer | 2 | 0,1006 ha |
| Fizične osebe | 2.224 | 177,0070 ha |
| Pravne Osebe | 20 | 105,8196 ha |
| RS in njeni pravni predhodniki | 713 | 174,6329 ha |
| JD RS | 261 | 11,7822 ha |
| Vsakokratni etažni lastniki | 275 | 16,3714 ha |
| Skupaj | 4.549 | 570,3859 ha |





PRILOGA B:
ANALIZA PO POSAMEZNI SKUPINI LASTNIKOV

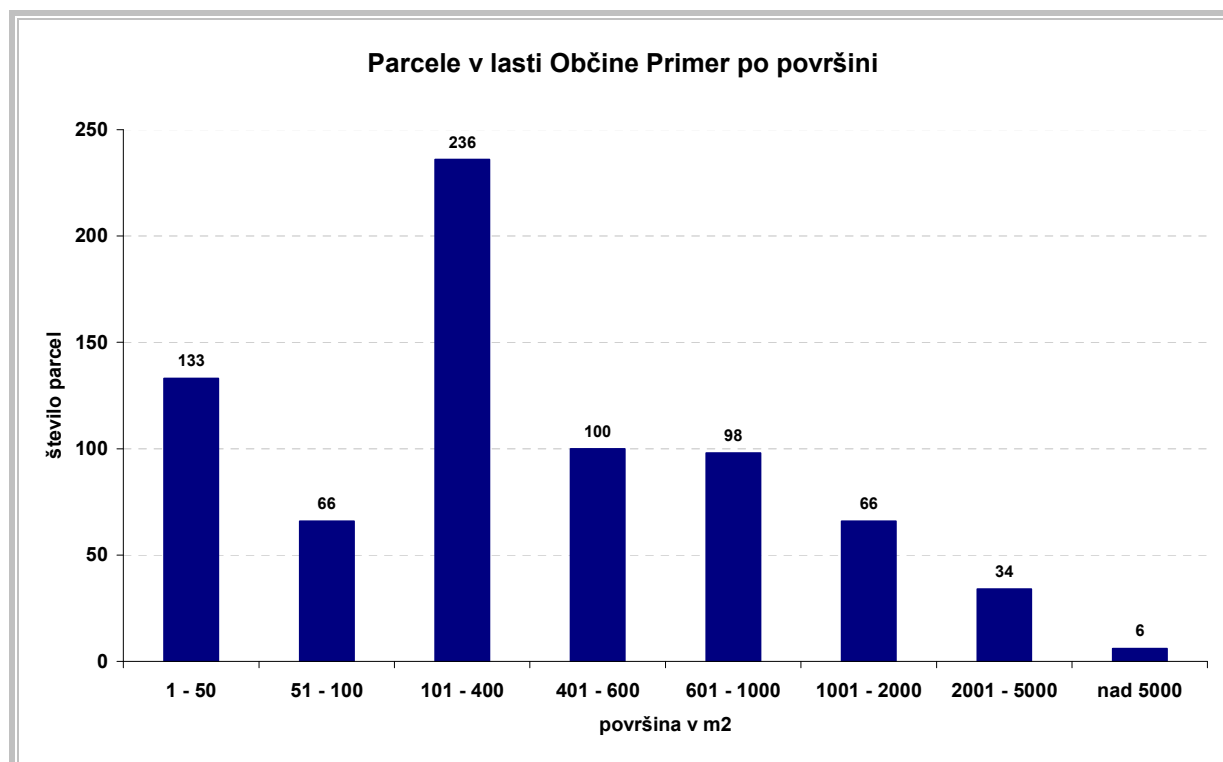
Parcele v lasti Občine Primer

Na območju Občine Primer imamo 739 parcel v skupni površini 43,4706 ha. Nabor parcel je bil oblikovan dne **1. 10. 2009**. Nahajajo se na 152 zemljiškoknjižnih vložkih.

Faktor razdrobljenosti lastnine za Občino Primer je 588 (povprečna velikost parcele je 588 m²).

Parcele so porazdeljene po razredih glede na površino. Oblikovanih je 8 razredov, in sicer:

| Razred | Površina (m ²) | Število |
|--------|----------------------------|---------|
| 1 | 1 - 50 | 133 |
| 2 | 51 - 100 | 66 |
| 3 | 101 - 400 | 236 |
| 4 | 401 - 600 | 100 |
| 5 | 601 – 1.000 | 98 |
| 6 | 1.001 – 2.000 | 66 |
| 7 | 2.001 – 5.000 | 34 |
| 8 | nad 5.000 | 6 |



Seznam desetih parcel z najmanjšo površino:

| Šifra ko | Ime ko | Številka parcele | Površina v m ² |
|----------|----------|------------------|---------------------------|
| 3501 | Primer I | 1146/2 | 4 |
| 3501 | Primer I | 1249 | 4 |
| 3501 | Primer I | 1009/2 | 7 |
| 3501 | Primer I | 1101/5 | 7 |
| 3501 | Primer I | 1789/4 | 7 |
| 3501 | Primer I | 1803 | 7 |
| 3501 | Primer I | 1920 | 8 |
| 3501 | Primer I | 777/4 | 8 |
| 3501 | Primer I | 1890 | 10 |

Seznam desetih parcel z največjo površino:

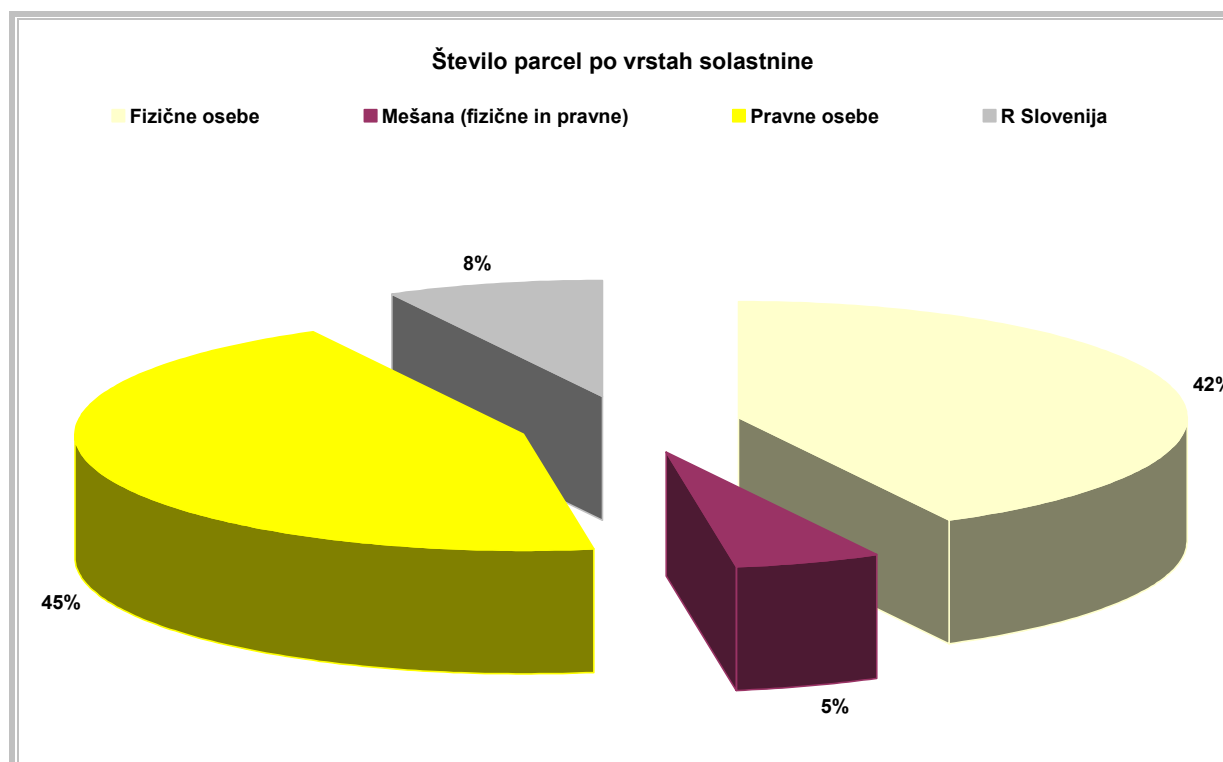
| Šifra ko | Ime ko | Številka parcele | Površina v m ² |
|----------|-----------|------------------|---------------------------|
| 3502 | Primer II | 443/3 | 4.210 |
| 3501 | Primer I | 539 | 4.437 |
| 3501 | Primer I | 538 | 4.679 |
| 3501 | Primer I | 47 | 4.970 |
| 3502 | Primer II | 441/4 | 5.207 |
| 3501 | Primer I | 44 | 6.245 |
| 3501 | Primer I | 1546 | 7.554 |
| 3502 | Primer II | 439/1 | 7.732 |
| 3501 | Primer I | 61 | 10.620 |
| 3502 | Primer II | 441/1 | 11.194 |

Parcele v solasti Občine Primer

Na območju Občine Primer se nahaja 38 parcel v skupni površini 1,6897 ha, katerih solastnik je Občina Primer. Nabor parcel je bil oblikovan dne **1. 10. 2009**. Nahajajo se na 30 zemljiškoknjižnih vložkih.

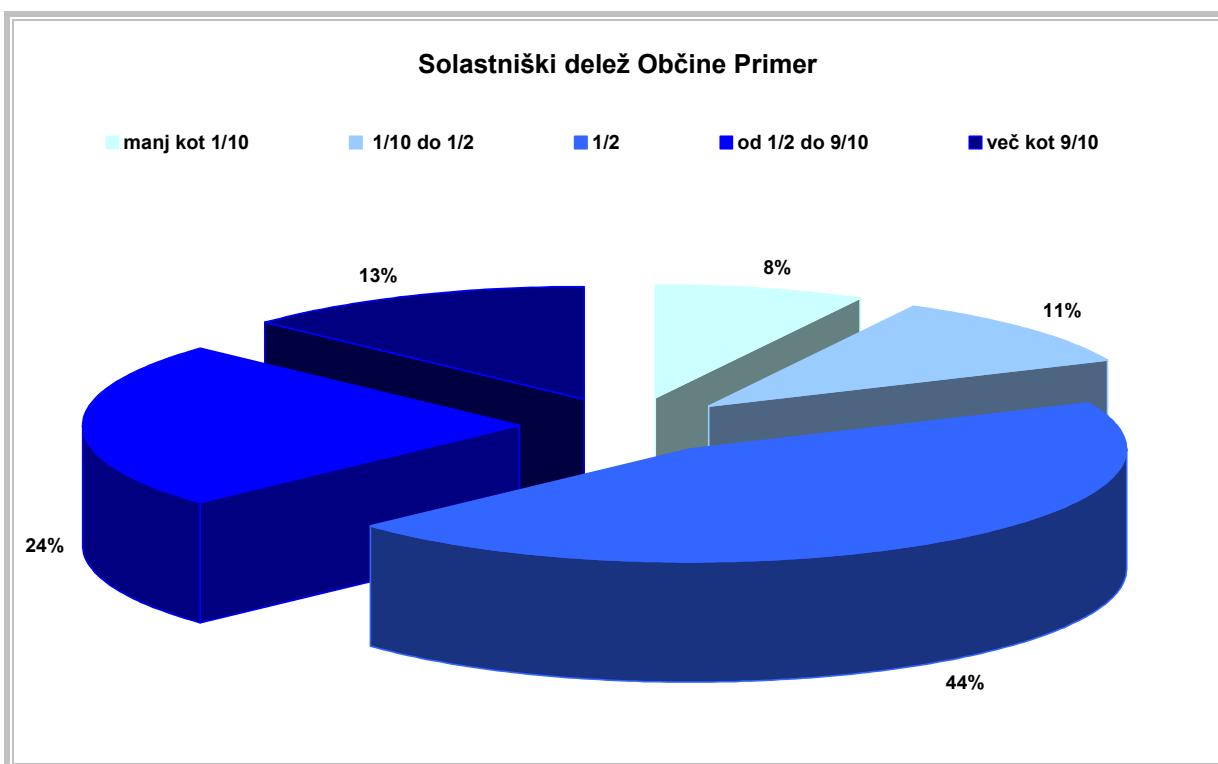
Občina Primer ima parcele v solasti s fizičnimi osebami, pravnimi osebami in Republiko Slovenijo. Dve parceli sta tudi v solasti med Občino Primer, fizično osebo in pravno osebo.

| Vrste solastnikov | Število parcel |
|----------------------------|----------------|
| Fizične osebe | 16 |
| Mešana (fizične in pravne) | 2 |
| Pravne osebe | 17 |
| R Slovenija | 3 |



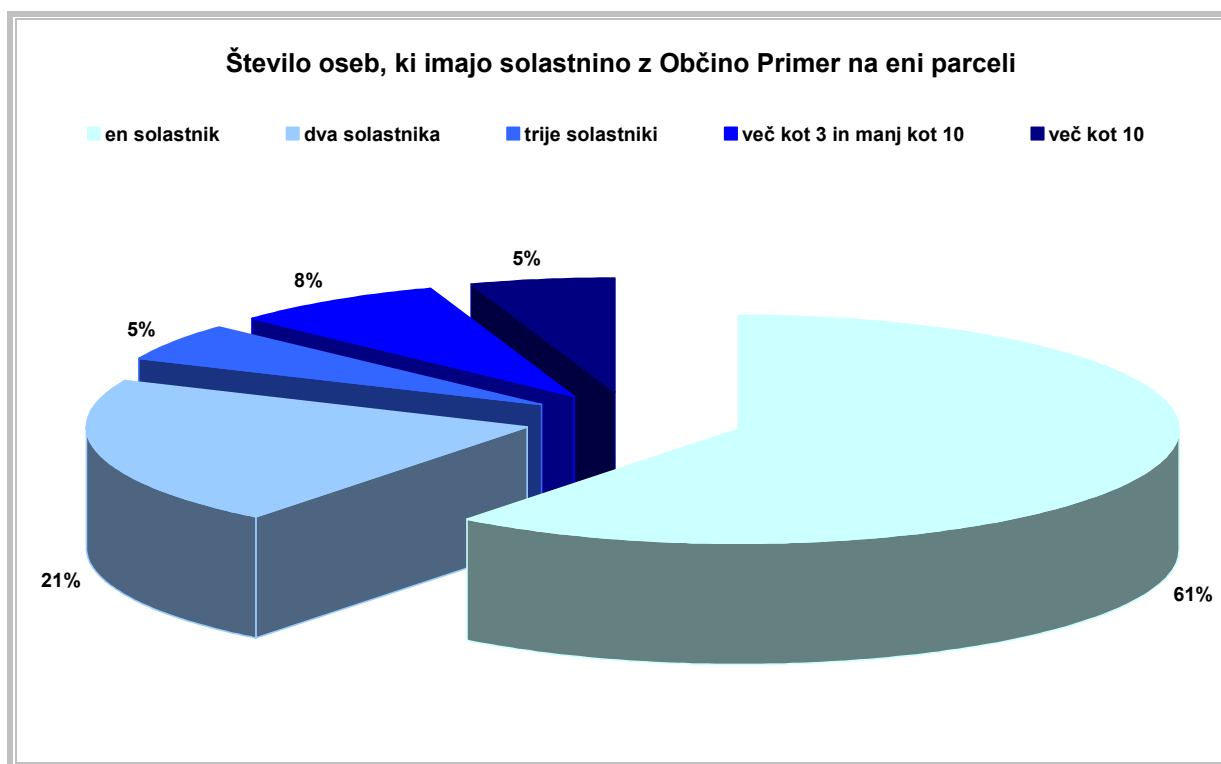
Glede na velikost solastninskega deleža Občine Primer so oblikovani razredi, in sicer po principu razdelitve na vpliv, ki ga delež le-te prinaša na nepremičnino.

| Razred | Solastniški delež Občine Primer | Število parcel |
|--------|---------------------------------|----------------|
| 1 | manj kot 1/10 | 3 |
| 2 | 1/10 do 1/2 | 4 |
| 3 | 1/2 | 17 |
| 4 | od 1/2 do 9/10 | 9 |
| 5 | več kot 9/10 | 5 |



Obvladovanje solastnine je odvisno od števila solastnikov na parceli. Oblikovani so razredi glede na število solastnikov, ki imajo parcele v solasti z Občino Primer.

| Razred | Število solastnikov | Število parcel |
|--------|--------------------------|----------------|
| 1 | en solastnik | 23 |
| 2 | dva solastnika | 8 |
| 3 | trije solastniki | 2 |
| 4 | več kot 3 in manj kot 10 | 3 |
| 5 | več kot 10 | 2 |



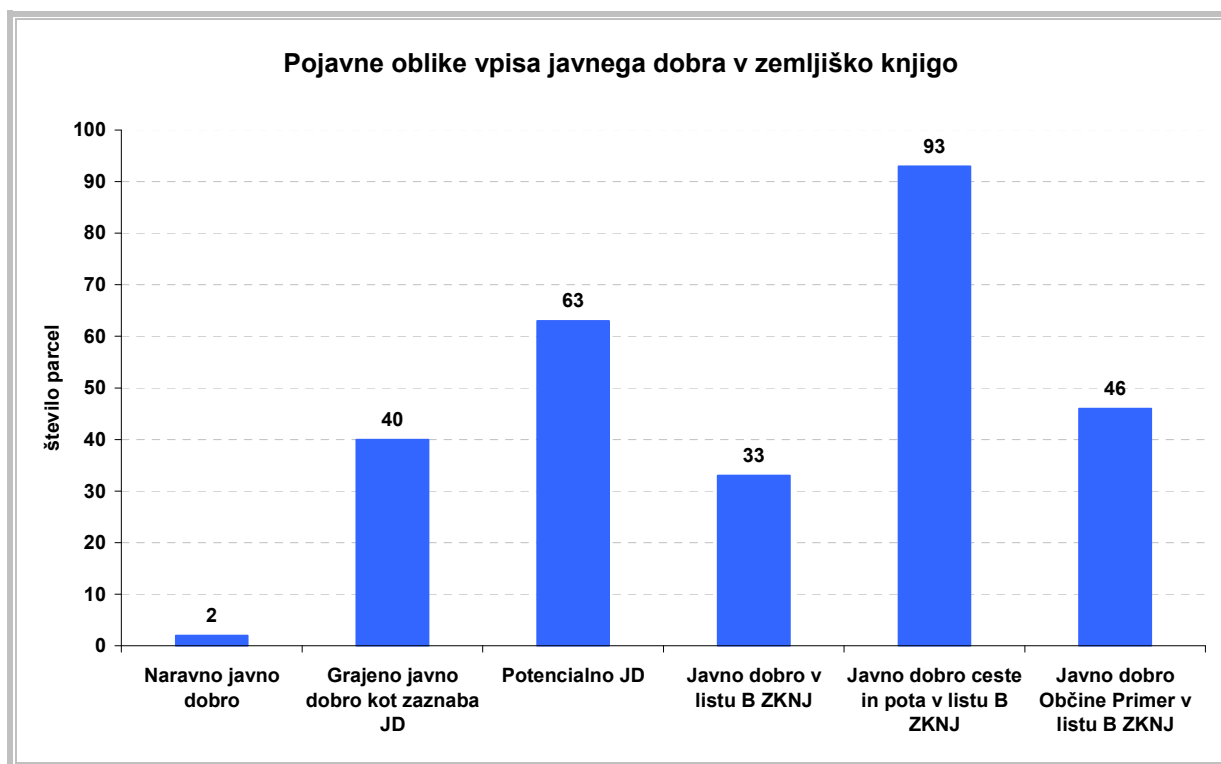
Faktor razdrobljenosti lastnine za solastnino Občine Primoreje je 445 (povprečna velikost parcele je 445 m²).

Parcele v lasti Občine Primer s statusom javno dobro

V nabor so vključene parcele, ki jih umeščamo v naravno in grajeno javno dobro. Na območju Občine Primer imamo 277 parcel v skupni površini 39,5009 ha. Nabor parcel je bil oblikovan dne **1. 10. 2009**. Nahajajo se na 61 zemljiškoknjižnih vložkih.

Osnova za dodelitev tega statusa je bil pregled teh parcel po zemljiški knjigi (ne samo prevzem podatkov iz zemljiškega katastra). Med temi parcelami sta dve parceli, ki imata status naravnega javnega dobra (priobalni celinski pas voda v skladu s 16. členom ZV – 1). Pri 38 parcelah je v zemljiški knjigi v listu C podana zaznamba grajenega javnega dobra (parki in nekaj lokalnih cest), pri ostalih 227 parcelah Javno dobro nastopa kot lastnik v listu B. Pri 63 parcelah ni možno ugotoviti (potencialno JD), ali je to javno dobro lokalnega ali državnega pomena, ker ni nobenega vpisa v zemljiški knjigi, ki bi to potrjeval, niti po njih ne potekajo državne ali lokalne ceste. Zato smo jih pogojno uvrstili v nabor parcel (potencialno JD) . Pri ostalih parcelah pa je javno dobro poimenovano kot:

- Javno dobro,
- Javno dobro ceste in pota,
- Javno dobro Občine Primer.



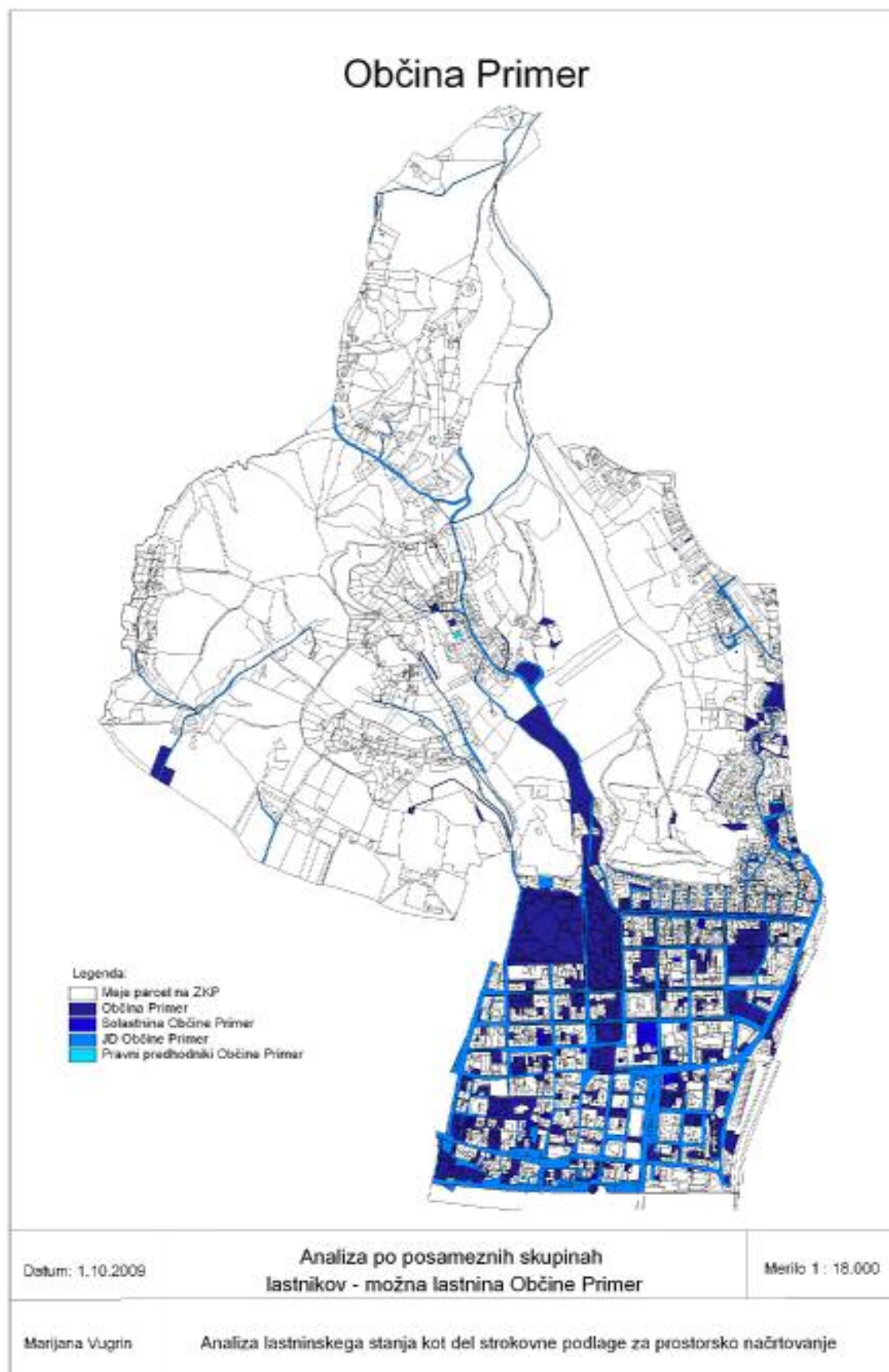
Faktor razdrobljenosti lastnine za Javno dobro Občine Primer je 1.426 (povprečna velikost parcele je 1.426 m²). Faktor razdrobljenosti lastnine je večji, kar je razumljivo, saj večina parcel v tej skupini pripada cestam in pri lastniško urejenih cestah praviloma nastopa ena parcela za eno kategorizirano lokalno cesto ali javno pot.

Parcele v lasti pravnih predhodnikov Občine Primer

Na območju Občine Primer se nahajata samo dve parceli v skupni površini 1.061 m², ki pripadata pravnim predhodnikom Občine Primer. Nabor parcel je bil oblikovan dne **1. 10. 2009**. Parceli se nahajata vsaka na svojem zemljiškoknjižnem vložku.

| Šifra ko | Ime ko | Številka parcele | Površina v m2 | ZKV | ZK lastnik |
|----------|-----------|------------------|---------------|------|-----------------------|
| 3502 | Primer II | 200/5 | 562 | 1011 | Okrajni ljudski odbor |
| 3502 | Primer II | 400/26 | 499 | 515 | KS Na livadi |

Parcele, ki so v lasti oseb, obravnavanih v prvih štirih skupinah, tvorijo nabor lastnine, s katerim na nek način upravlja Občina Primer. Zato so lokacije teh parcel po lastniški strukturi primerne za umestitev družbenih dejavnosti, grajenega javnega dobra in gospodarske javne infrastrukture. V nadaljevanju je grafično prikazana lokacija teh parcel.



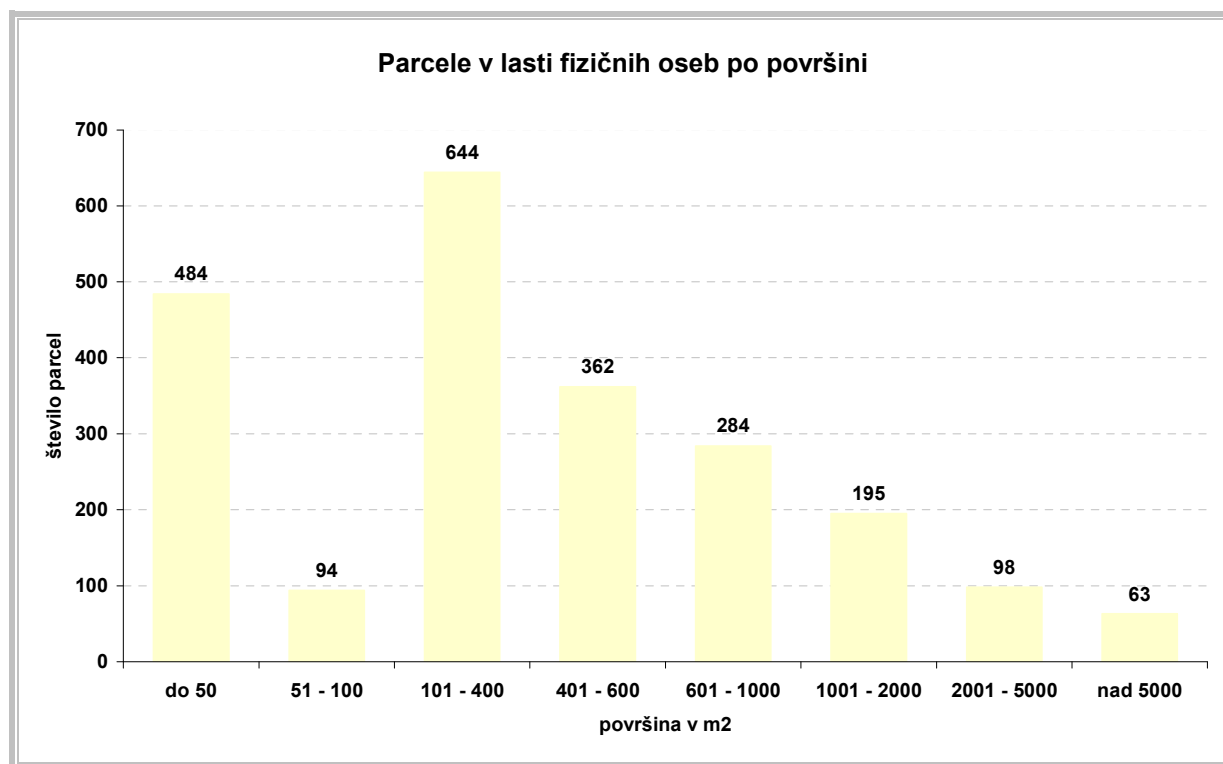
Parcele v lasti fizičnih oseb

Na območju Občine Primer imamo 2.224 parcel v skupni površini 177,0070 ha v lasti fizičnih oseb. Nabor parcel je bil oblikovan dne **1.10.2009**. Nahajajo se v 824 zemljiškoknjižnih vložkih. 972 parcel je v lasti ene osebe, 1.252 pa v solastnini (parcele v solasti z Občino Primer v ta nabor niso vključene). Če obravnavamo istovrstno solastnino kot enega lastnika, potem so parcele v lasti 672 različnih oseb.

Faktor razdrobljenosti lastnine fizičnih oseb je 796 (povprečna velikost parcele je 796 m²).

Parcele so porazdeljene po razredih glede na površino. Oblikovanih je 8 razredov, in sicer:

| Razred | Površina (m ²) | Število |
|--------|----------------------------|---------|
| 1 | 1 - 50 | 484 |
| 2 | 51 - 100 | 94 |
| 3 | 101 - 400 | 644 |
| 4 | 401 - 600 | 362 |
| 5 | 601 – 1.000 | 284 |
| 6 | 1.001 – 2.000 | 195 |
| 7 | 2.001 – 5.000 | 98 |
| 8 | nad 5.000 | 63 |



Največja parcela ima 2,9 ha, 24 parcel pa je večjih od 1 ha.

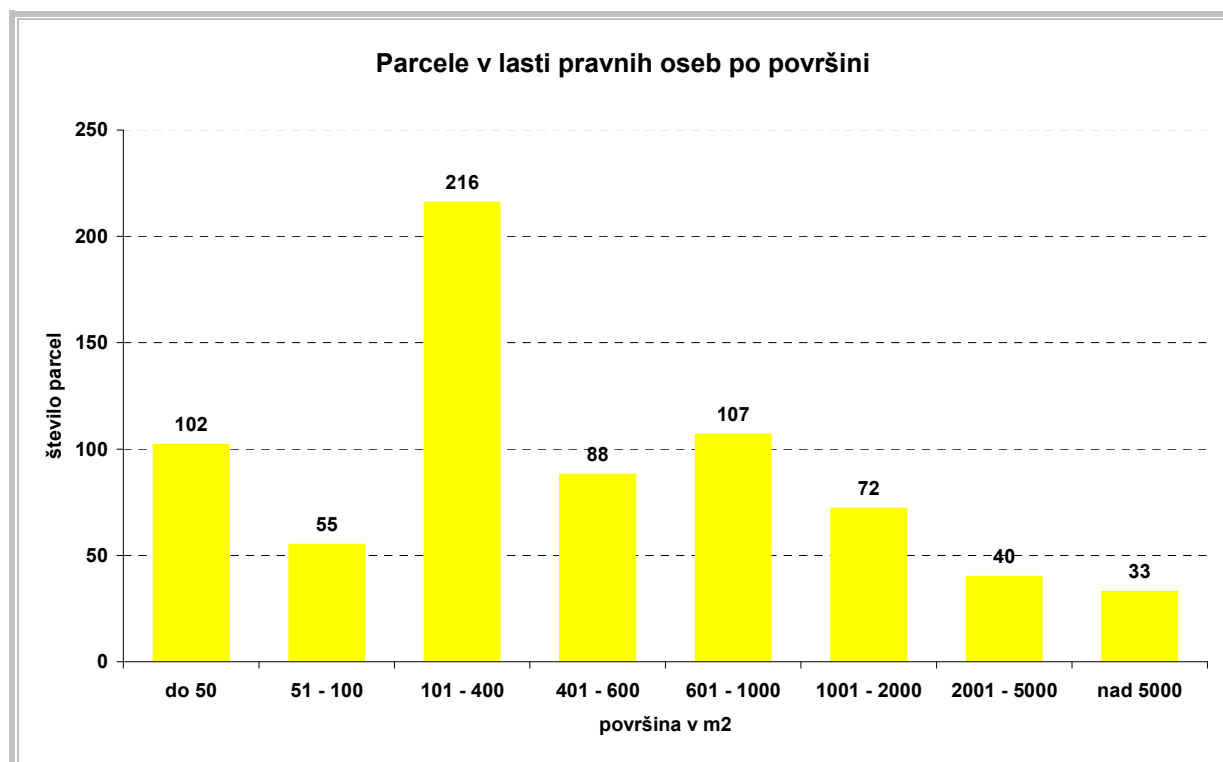
Parcele v lasti pravnih oseb

Na območju Občine Primer imamo 713 parcel v skupni površini 105,8196 ha v lasti pravnih oseb. Nabor parcel je bil oblikovan dne **1. 10. 2009**. Nahajajo se v 142 zemljiškoknjižnih vložkih. 588 parcel je v lasti ene pravne osebe, 125 pa v solastnini (parcele v solasti z Občino Primer v ta nabor niso vključene, ravno tako ne parcele v solasti s fizičnimi osebami). Če obravnavamo istovrstno solastnino kot enega lastnika, potem so parcele v lasti 99 različnih oseb.

Faktor razdrobljenosti lastnine pravnih oseb je 1.484 (povprečna velikost parcele je 1.484 m²).

Parcele so porazdeljene po razredih glede na površino. Oblikovanih je 8 razredov, in sicer:

| Razred | Površina (m ²) | Število |
|--------|----------------------------|---------|
| 1 | 1 - 50 | 102 |
| 2 | 51 - 100 | 55 |
| 3 | 101 - 400 | 216 |
| 4 | 401 - 600 | 88 |
| 5 | 601 – 1.000 | 107 |
| 6 | 1.001 – 2.000 | 72 |
| 7 | 2.001 – 5.000 | 40 |
| 8 | nad 5.000 | 33 |



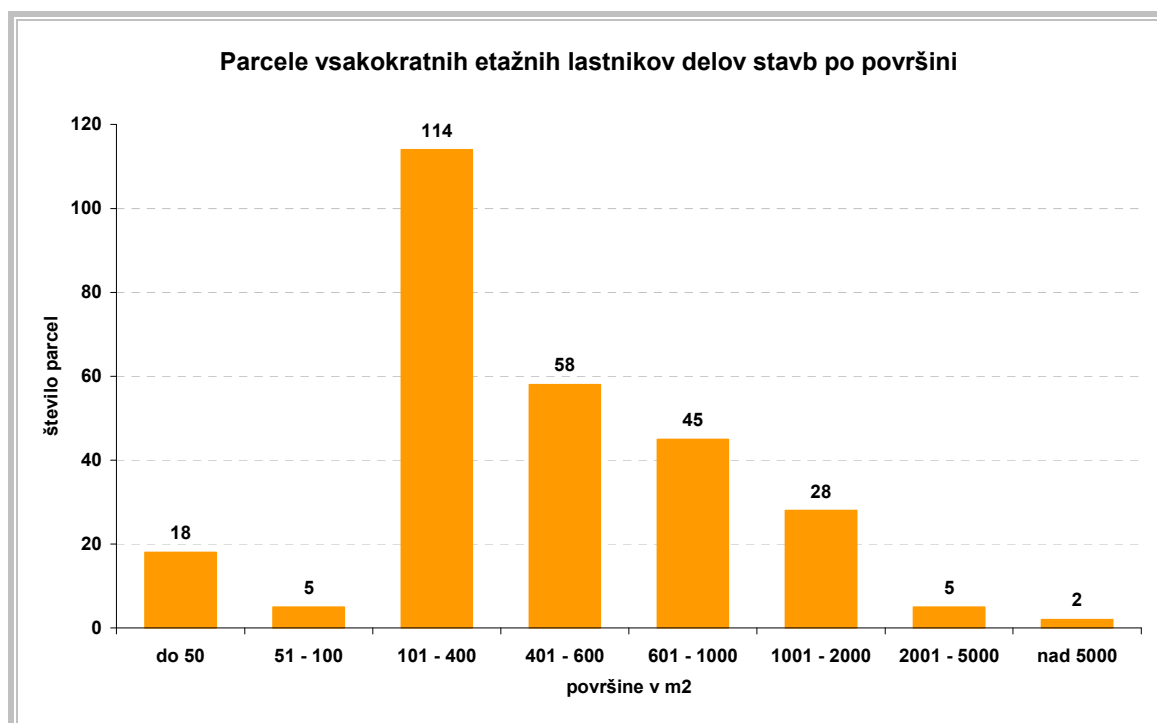
Največja parcela ima 11 ha, 22 parcel pa je večjih od 1 ha.

Parcele v lasti vsakokratnih lastnikov delov stavb v etažni lastnini

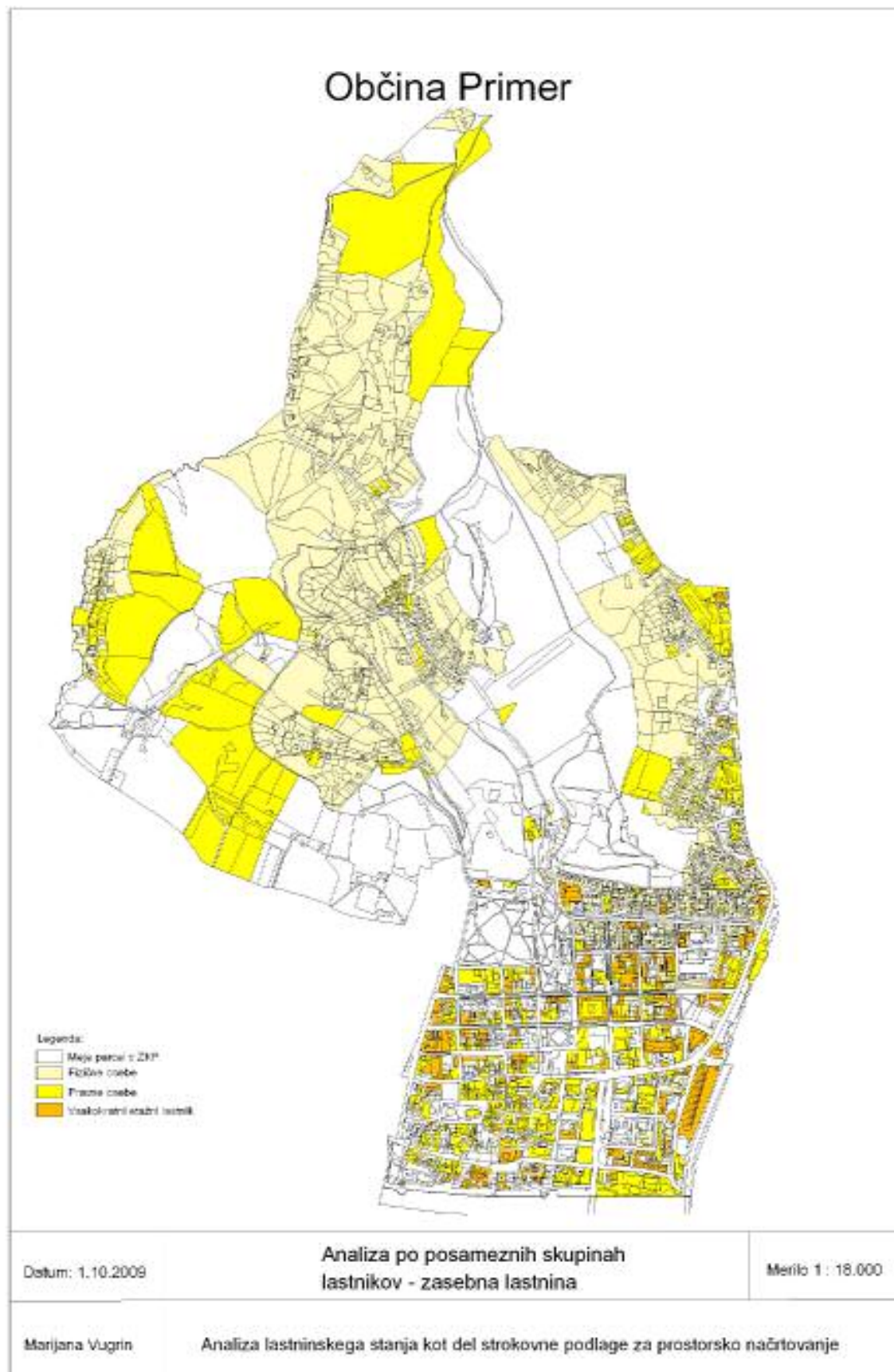
Na območju Občine Primer imamo 275 parcel v skupni površini 16,3714 ha v lasti vsakokratnih lastnikov delov stavb v etažni lastnini. Nabor parcel je bil oblikovan dne **1. 10. 2009**. Nahajajo se v 237 zemljiškoknjižnih vložkih.

Faktor razdrobljenosti lastnine na teh parcelah je 595 (povprečna velikost parcele je 595 m²). Parcele so porazdeljene po razredih glede na površino. Oblikovanih je 8 razredov, in sicer:

| Razred | Površina (m ²) | Število |
|--------|----------------------------|---------|
| 1 | 1 - 50 | 18 |
| 2 | 51 - 100 | 5 |
| 3 | 101 - 400 | 114 |
| 4 | 401 - 600 | 58 |
| 5 | 601 – 1.000 | 45 |
| 6 | 1.001 – 2.000 | 28 |
| 7 | 2.001 – 5.000 | 5 |
| 8 | nad 5.000 | 2 |



Največja parcela ima 1 ha 13 a in samo ta je večja od 1 ha.



Parcele v lasti Republike Slovenije in njenih pravnih predhodnikov

Na območju Občine Primer se nahaja 261 parcel v skupni površini 174,6329 ha v lasti Republike Slovenije in njenih pravnih predhodnikov. Nabor parcel je bil oblikovan dne **1. 10. 2009**. Nahajajo se v 156 zemljiškoknjižnih vložkih.

V to skupino smo uvrstili vsa zemljišča, katerih lastnik je Republika Slovenija in na njih ni zaznambe javnega dobra v zemljiški knjigi. Poleg tega se kot lastniki vpisani v zemljiško knjigo pojavljajo tudi upravljavci državnega premoženja (nepravilen vpis v zemljiško knjigo).

Le-ti so:

- Ministrstvo za obrambo Republike Slovenije,
- Družba za avtoceste Slovenije in
- Sklad kmetijskih zemljišč in gozdov Republike Slovenije.

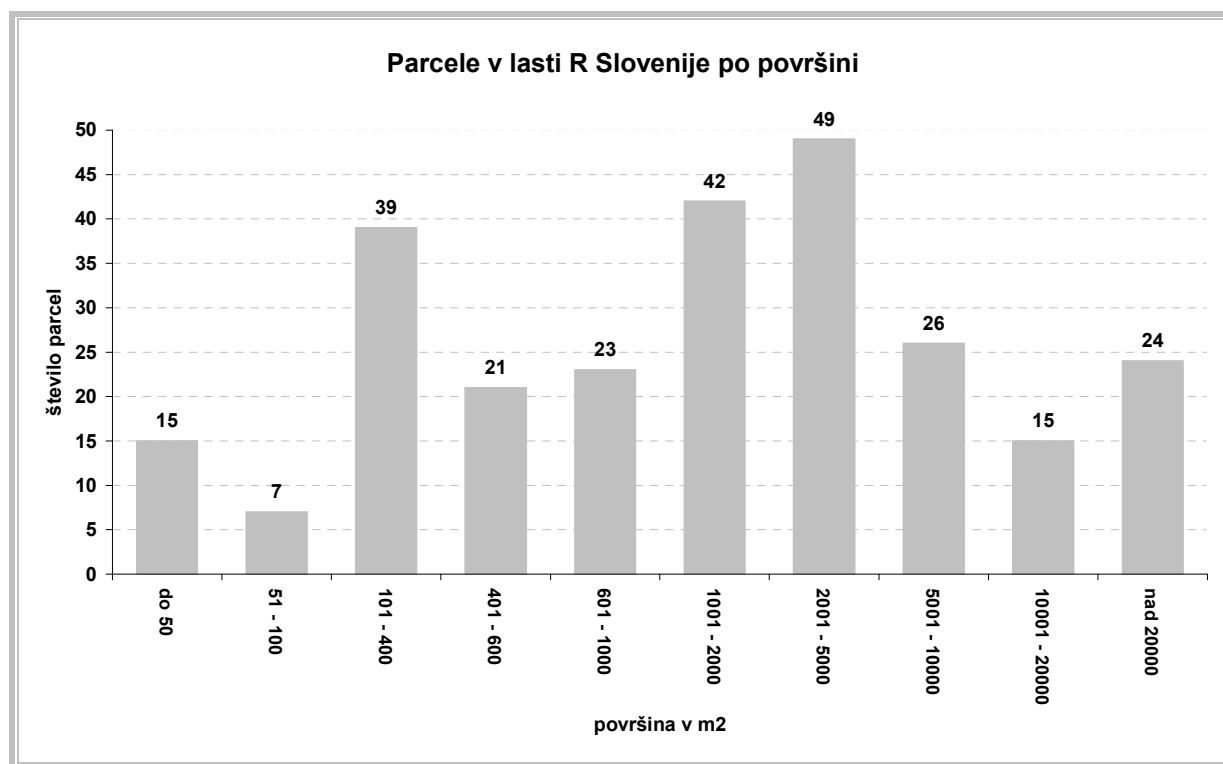
Kot pravne predhodnike Republike Slovenije pa smo v tem naboru obravnavali še:

- Ministrstvo za kmetijstvo ljudske Republike Slovenije,
- Skupnost za ceste Republike Slovenije,
- Skupnost cestnih podjetij SRS in
- Državni sekretariat za notranje zadeve.

Faktor razdrobljenosti lastnine Republike Slovenije je 6.691 (povprečna velikost parcele je 6.691 m²).

Parcele so porazdeljene po razredih glede na površino. Oblikovanih je 10 razredov, in sicer:

| Razred | Površina (m ²) | Število |
|--------|----------------------------|---------|
| 1 | 1 - 50 | 15 |
| 2 | 51 - 100 | 7 |
| 3 | 101 - 400 | 39 |
| 4 | 401 - 600 | 21 |
| 5 | 601 – 1.000 | 23 |
| 6 | 1.001 – 2.000 | 42 |
| 7 | 2.001 – 5.000 | 49 |
| 8 | 5.001 – 10.000 | 26 |
| 9 | 10.001 – 20.000 | 15 |
| 10 | nad 20.000 | 24 |



Največja parcela ima 13 ha. Tri parcele pa so večje od 10 ha.

Parcele s statusom javno dobro državnega pomena

Na območju Občine Primer imamo 20 parcel v skupni površini 11,7822 ha s statusom javno dobro državnega pomena. Nabor parcel je bil oblikovan dne **1. 10. 2009**. Nahajajo se v 4 zemljiškoknjižnih vložkih.

V to skupino smo uvrstili vsa zemljišča, ki so v listu B zemljiške knjige vpisana kot:

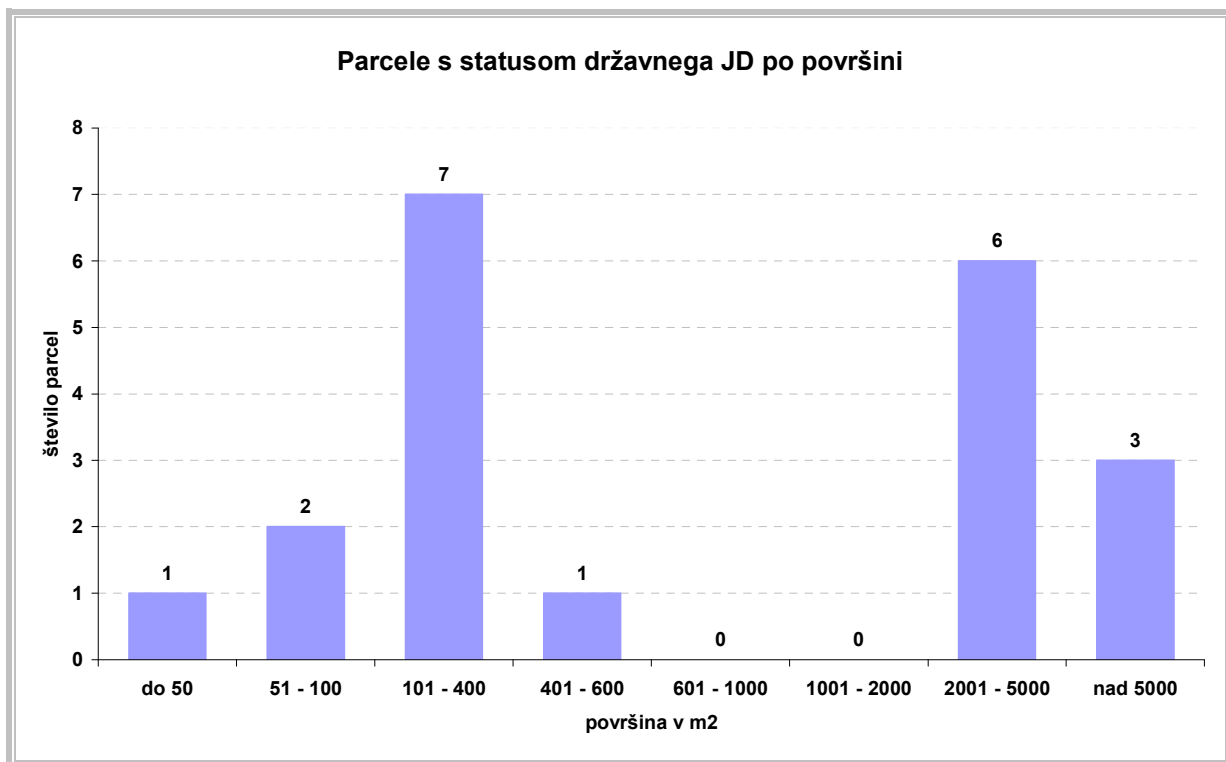
- Javno dobro – železniška infrastruktura,
- Javno dobro vode,
- Javno dobro ceste RS.

Javno dobro, ki nismo mogli natančno določiti, ali gre za državno ali lokalno javno dobro, je upoštevano pri lokalnem javnem dobru.

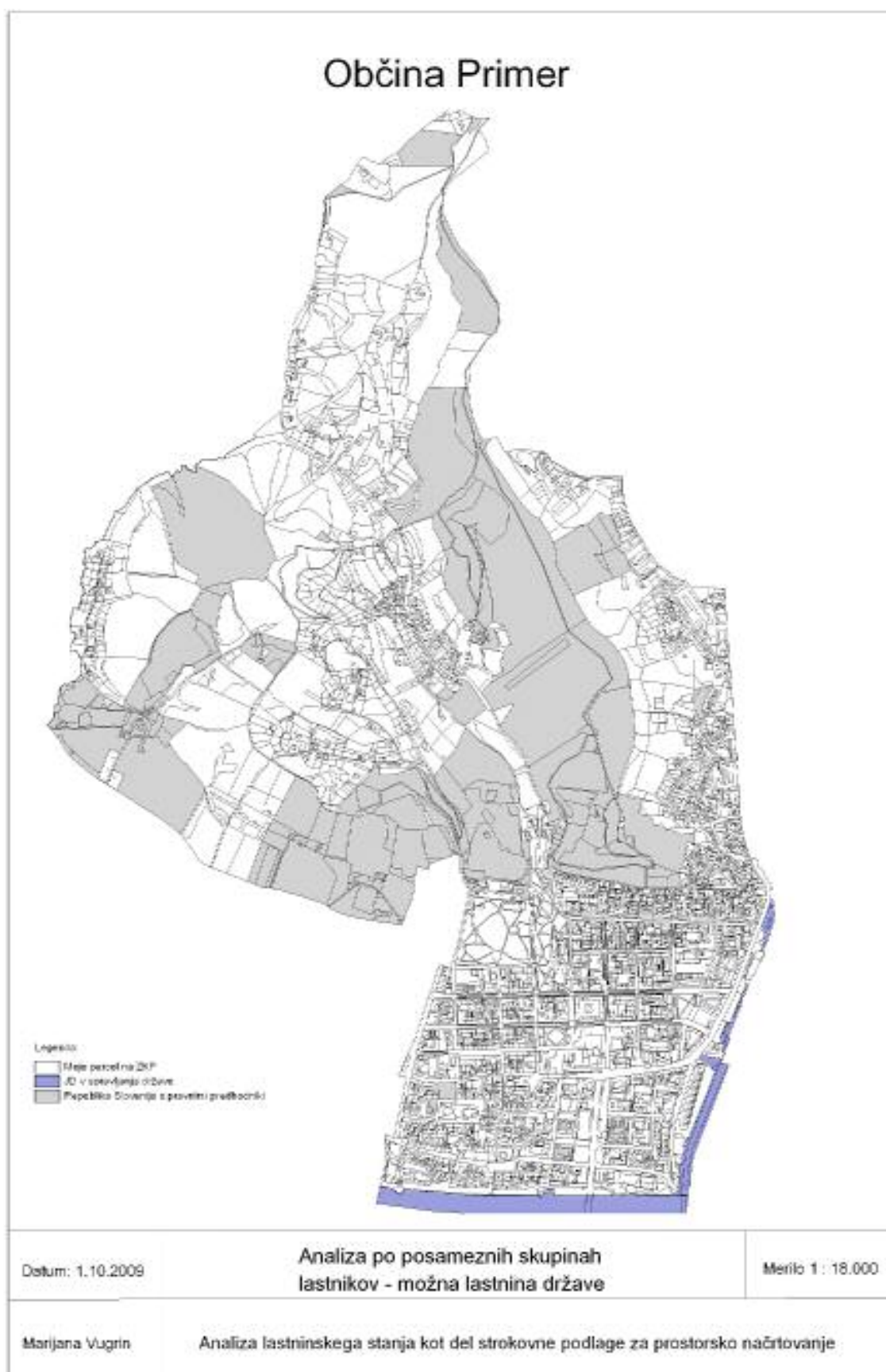
Faktor razdrobljenosti lastnine na teh parcelah je 5.891 (povprečna velikost parcele je 5.891 m²).

Parcele so porazdeljene po razredih glede na površino. Oblikovanih je 8 razredov, in sicer:

| Razred | Površina (m ²) | Število |
|--------|----------------------------|---------|
| 1 | 1 - 50 | 1 |
| 2 | 51 - 100 | 2 |
| 3 | 101 - 400 | 8 |
| 4 | 401 - 600 | 1 |
| 5 | 601 – 1.000 | 0 |
| 6 | 1.001 – 2.000 | 0 |
| 7 | 2.001 – 5.000 | 6 |
| 8 | 5.001 – 10.000 | 3 |

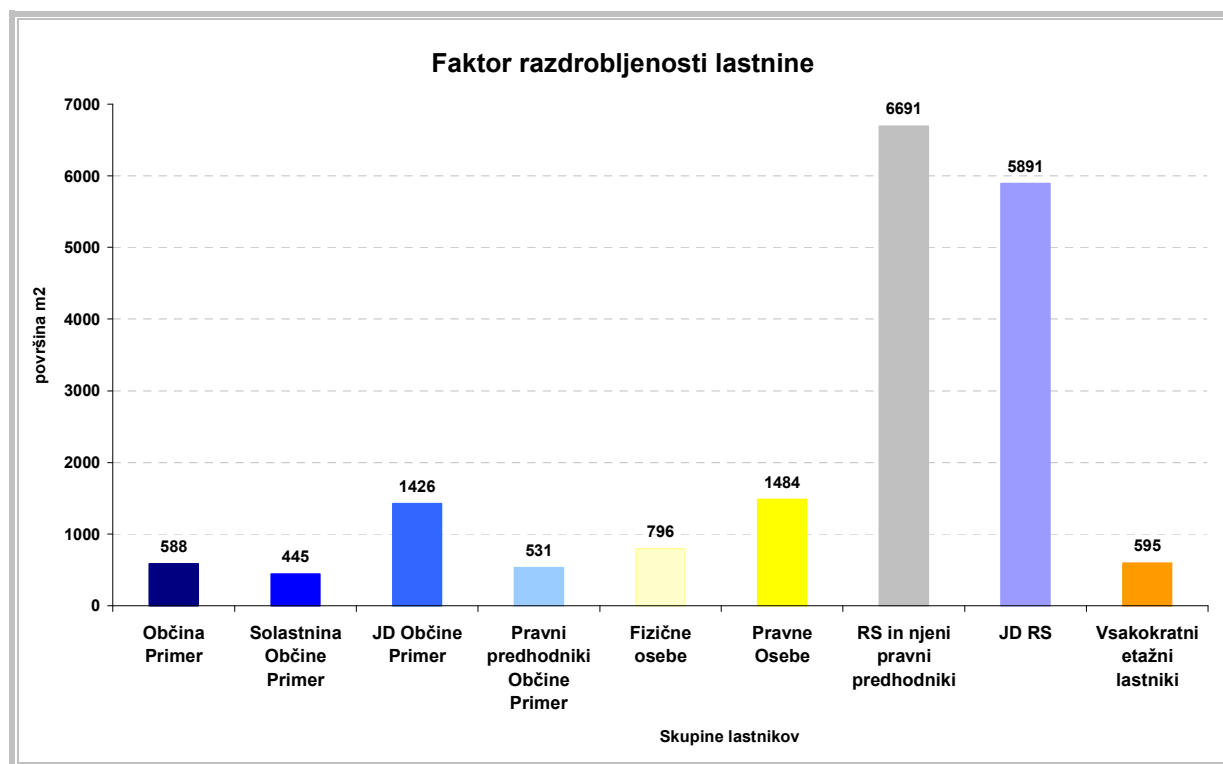


Največja parcela ima 82 ha (železniška proga čez celotno katastrsko občino Primer I). Dve parceli sta večji od 10 ha.



Pregled faktorja razdrobljenosti lastnine po posamezni skupini lastnikov nam pokaže, da je le-ta odvisen tudi od vrste lastnika na parcelah. Ko govorimo o zasebni lastnini in lastnini Občine Primer brez javnega dobra, je faktor nižji, medtem ko imajo parcele s statusom javno dobro in parcele v lasti države veliko višji faktor.

| Skupine lastnikov | Faktor (povprečna velikost parcele) |
|----------------------------------|-------------------------------------|
| Občina Primer | 588 |
| Solastnina Občine Primer | 445 |
| JD Občine Primer | 1.426 |
| Pravni predhodniki Občine Primer | 531 |
| Fizične osebe | 796 |
| Pravne Osebe | 1.484 |
| RS in njeni pravni predhodniki | 6.691 |
| JD RS | 5.891 |
| Vsakokratni etažni lastniki | 595 |



PRILOGA C:
RAZPOREDITEV SOLASTNINE

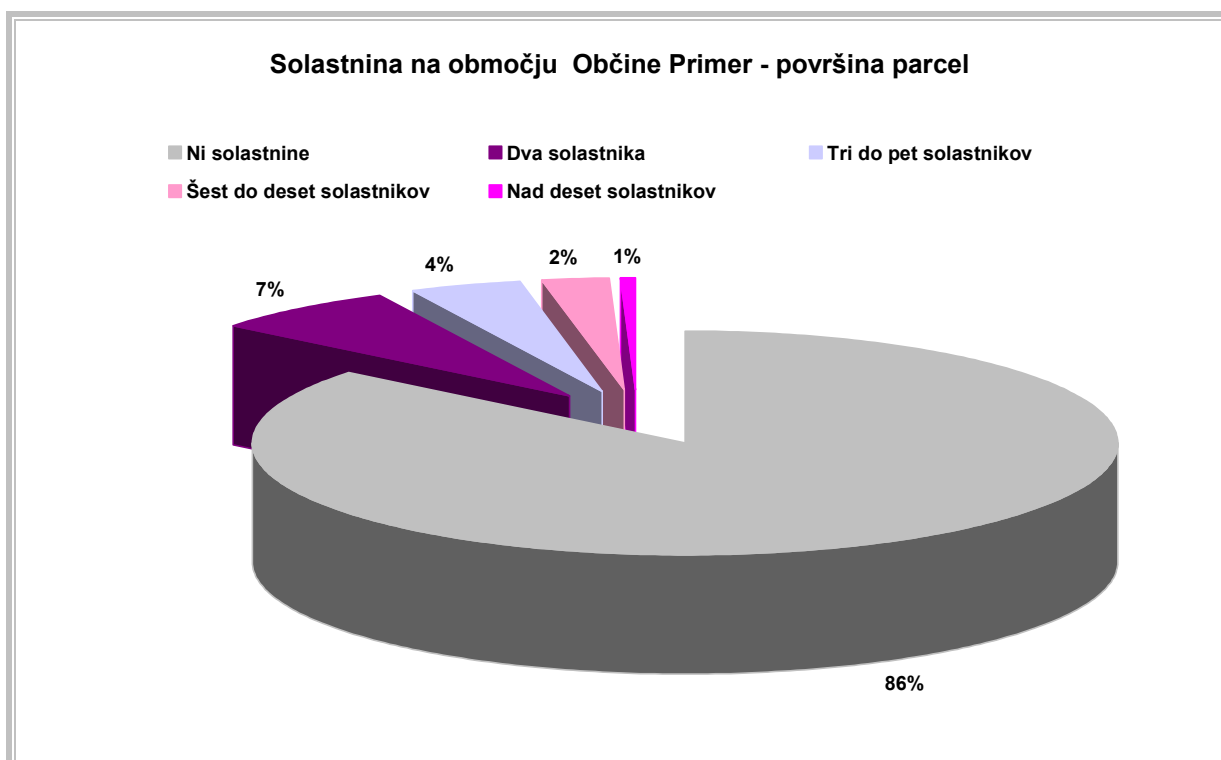
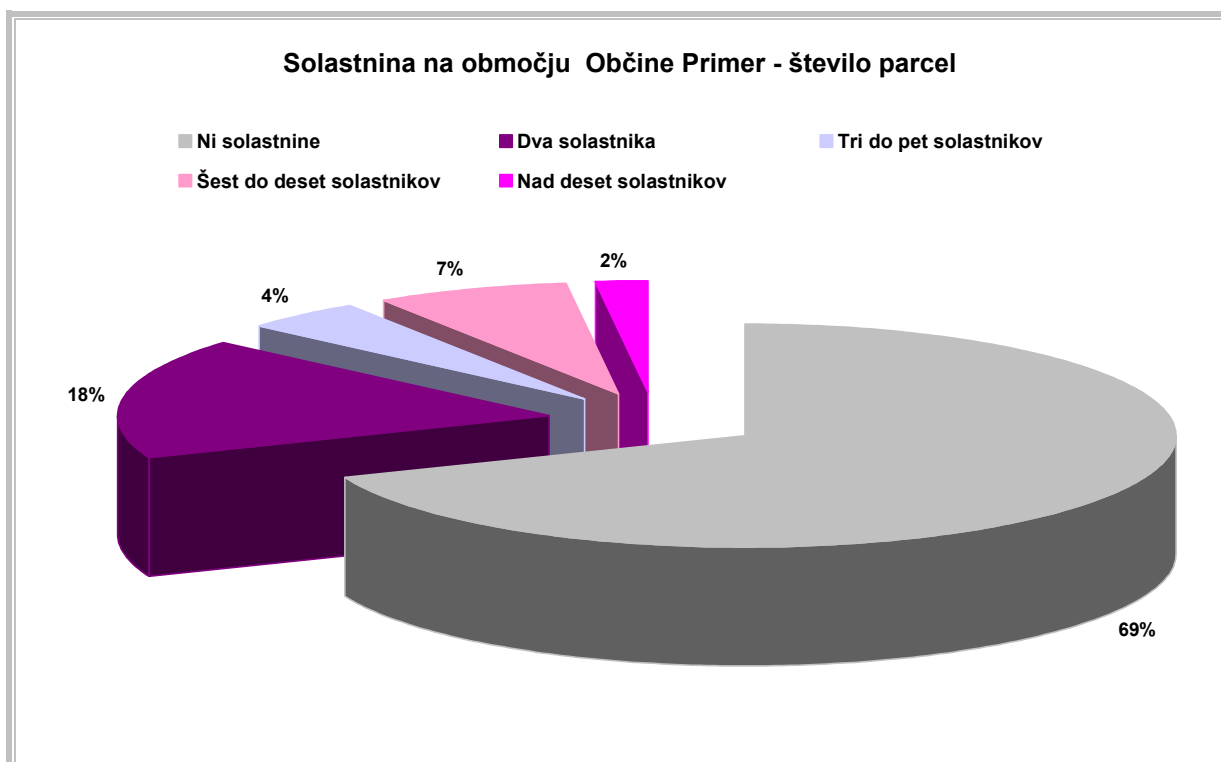
Na območju Občine Primer je 1.415 parcel v solastništvu v skupni površini 81,3591 ha.

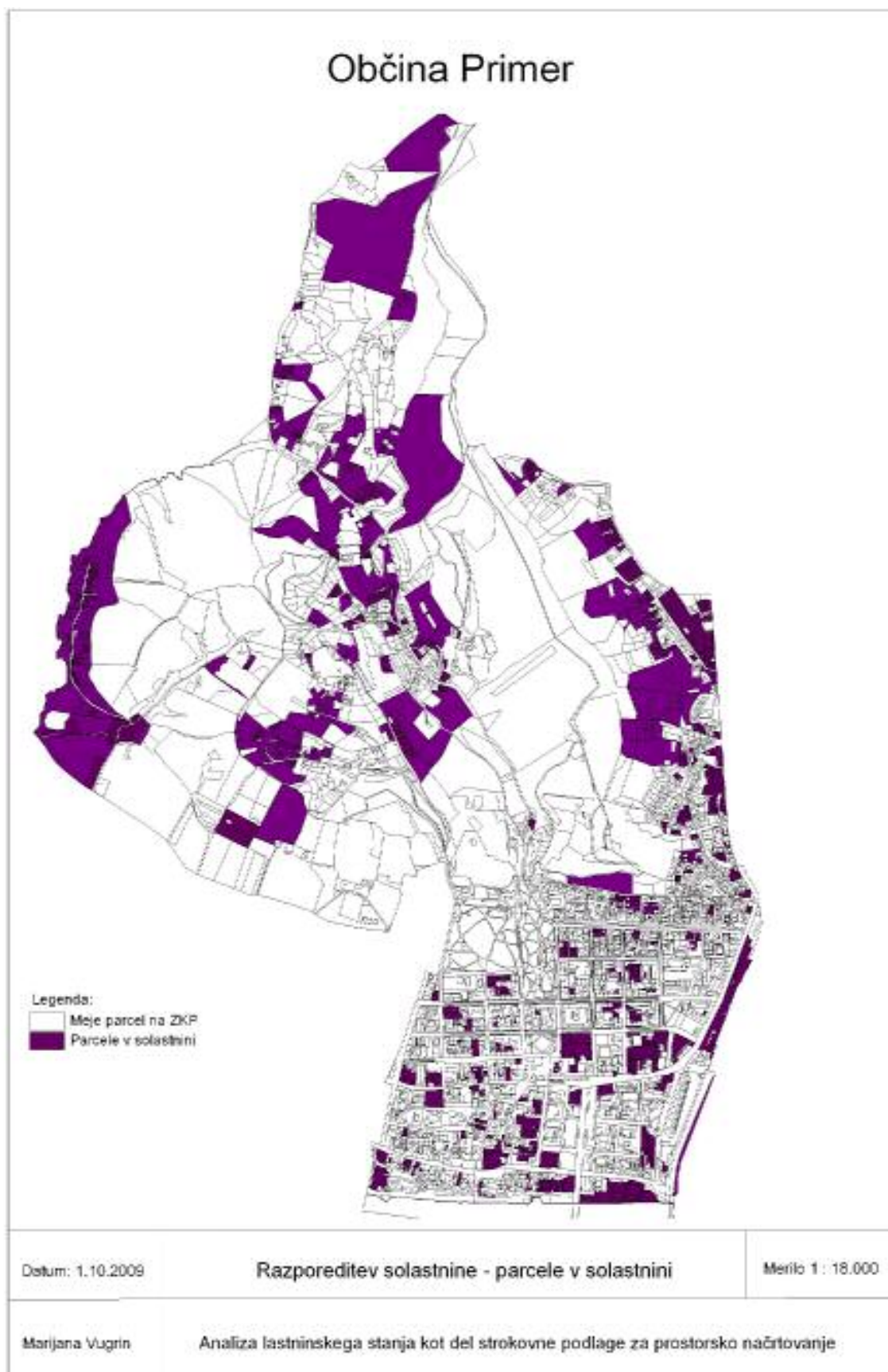
Nabor parcel je bil oblikovan dne **1. 10 2009**. Po številu solastnikov so parcele oblikovane v razrede. Obstajajo parcele:

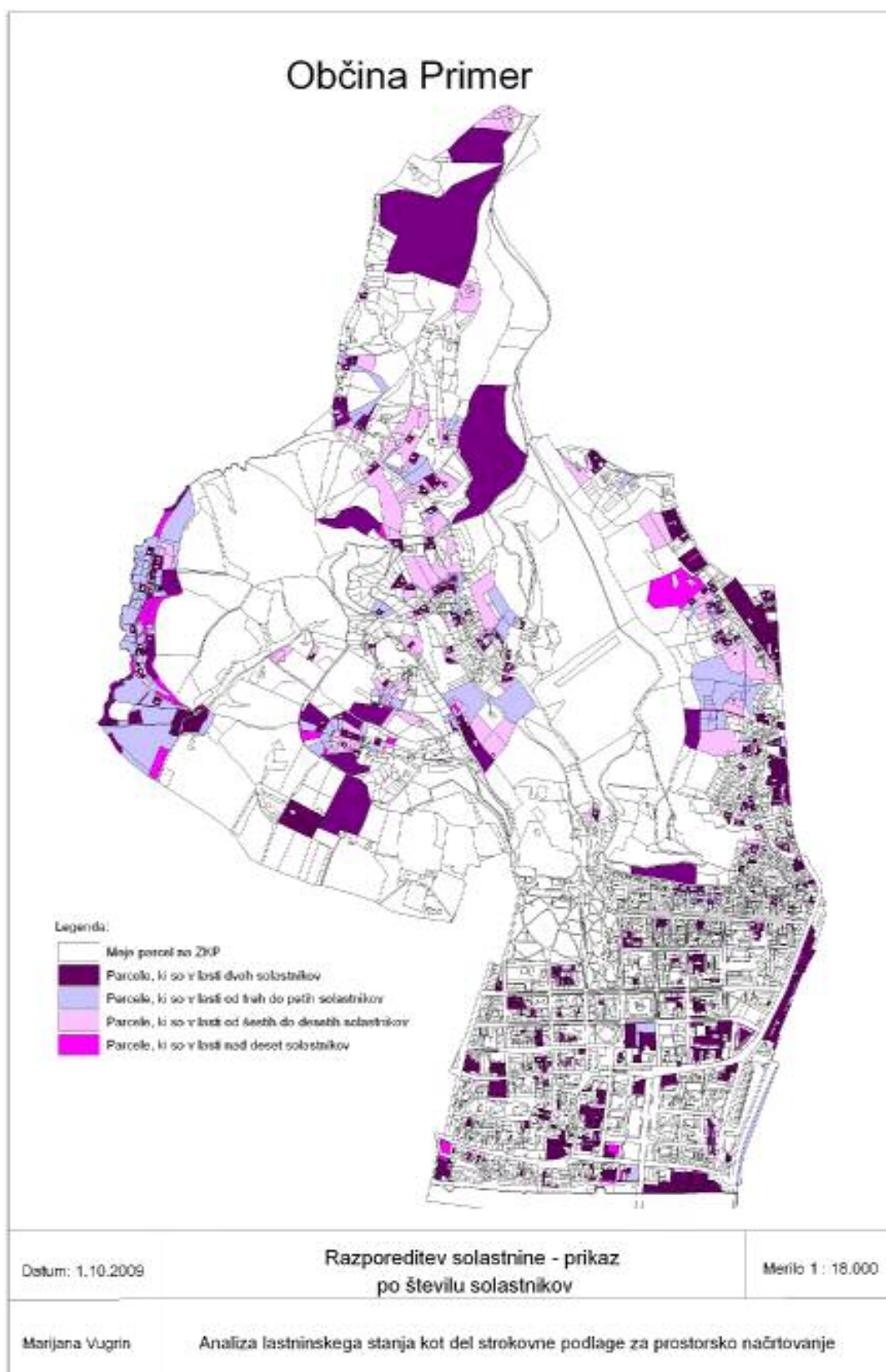
- ki so v lasti dveh solastnikov,
- ki so v lasti od treh do petih solastnikov,
- ki so v lasti od šestih do desetih solastnikov in
- ki so v lasti več kot desetih solastnikov.

Največje število solastnikov je 98. Veliko število solastnikov je na zemljiščih, kjer stojijo stavbe v etažni lastnini. To pa zato, ker so vsi lastniki delov stavb vpisani tudi kot lastniki na zemljišču - ni uveden naziv vsakokratni lastnik.

| Razred | Stanje solastnine | Število parcel | Površine parcel (ha) |
|--------|---------------------------|----------------|----------------------|
| 1 | Ni solastnine | 3.134 | 489,0304 |
| 2 | Dva solastnika | 799 | 40,9088 |
| 3 | Tri do pet solastnikov | 193 | 23,7244 |
| 4 | Šest do deset solastnikov | 335 | 13,2673 |
| 5 | Nad deset solastnikov | 88 | 3,4586 |







PRILOGA D:
ZEMLJIŠČA V UPRAVLJANJU DRŽAVNIH UPRAVLJAVCEV

Na območju Občine Primer se nahaja 277 parcel s skupno površino 185,3796 ha, kjer so vpisani upravljavci državnega premoženja. Nabor parcel je bil oblikovan dne **1. 10. 2009**.

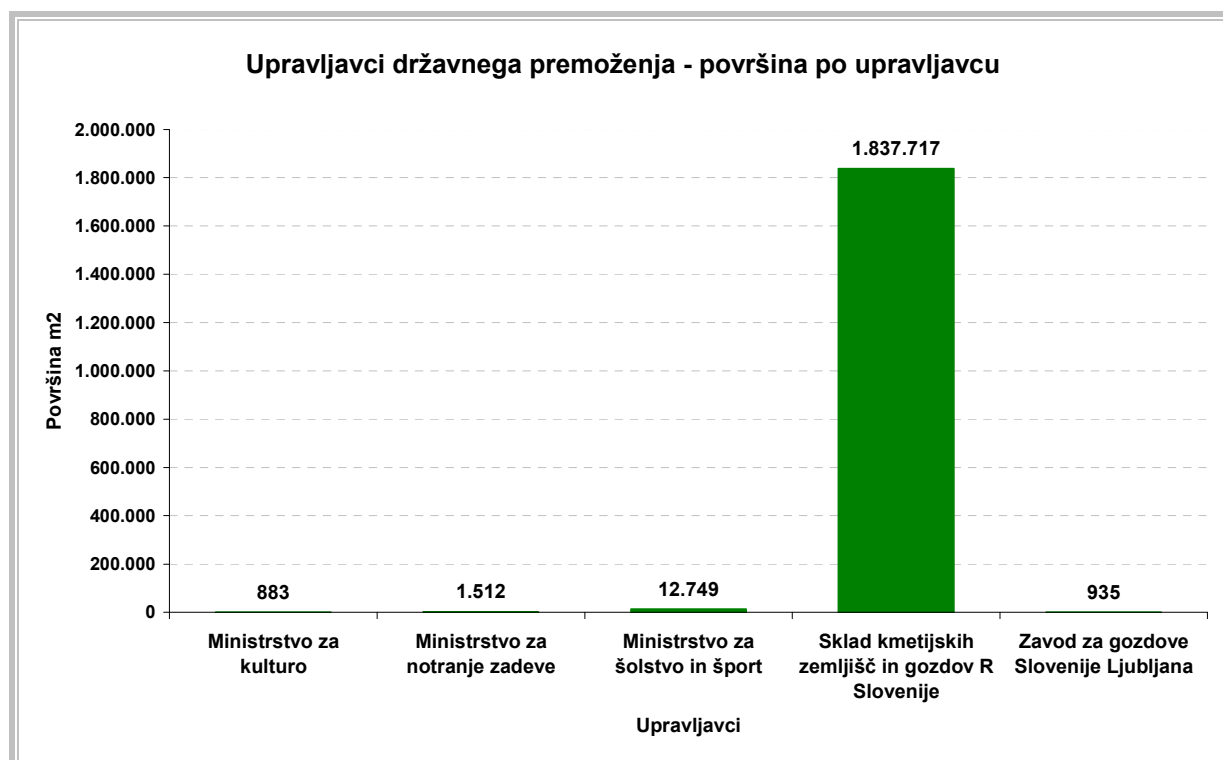
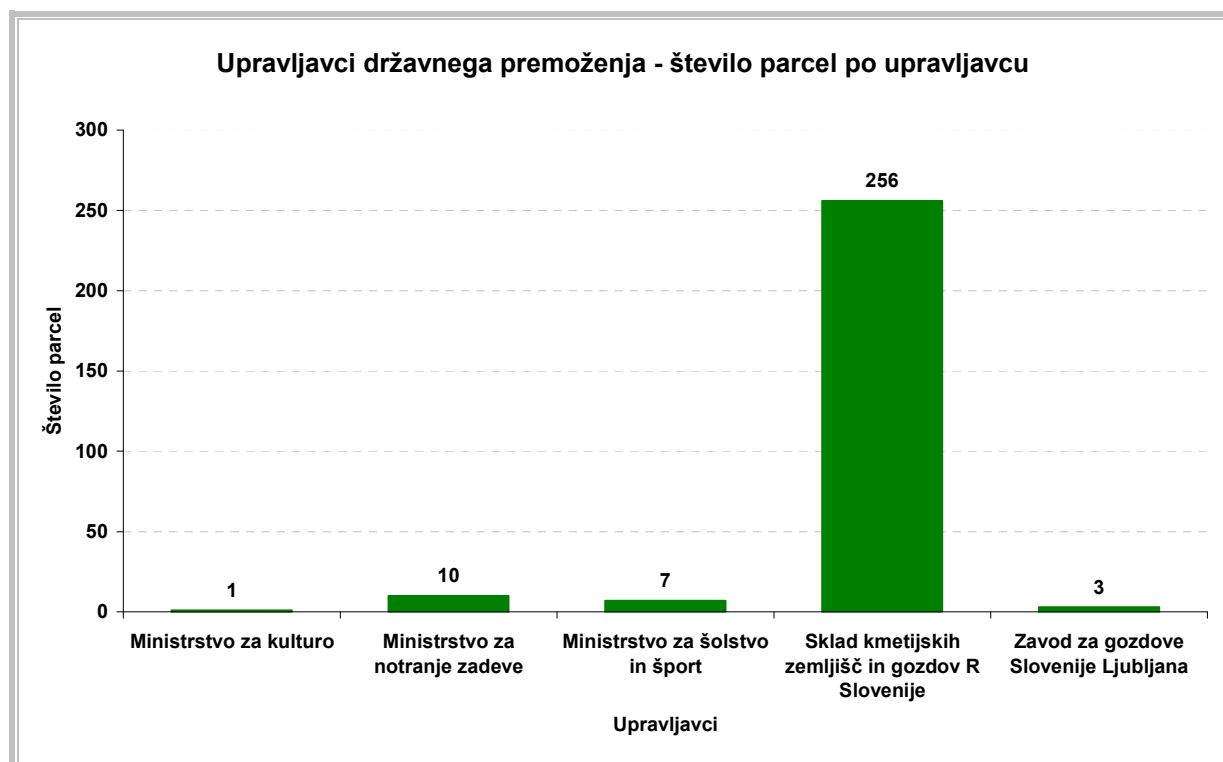
Vpisani so naslednji upravljavci:

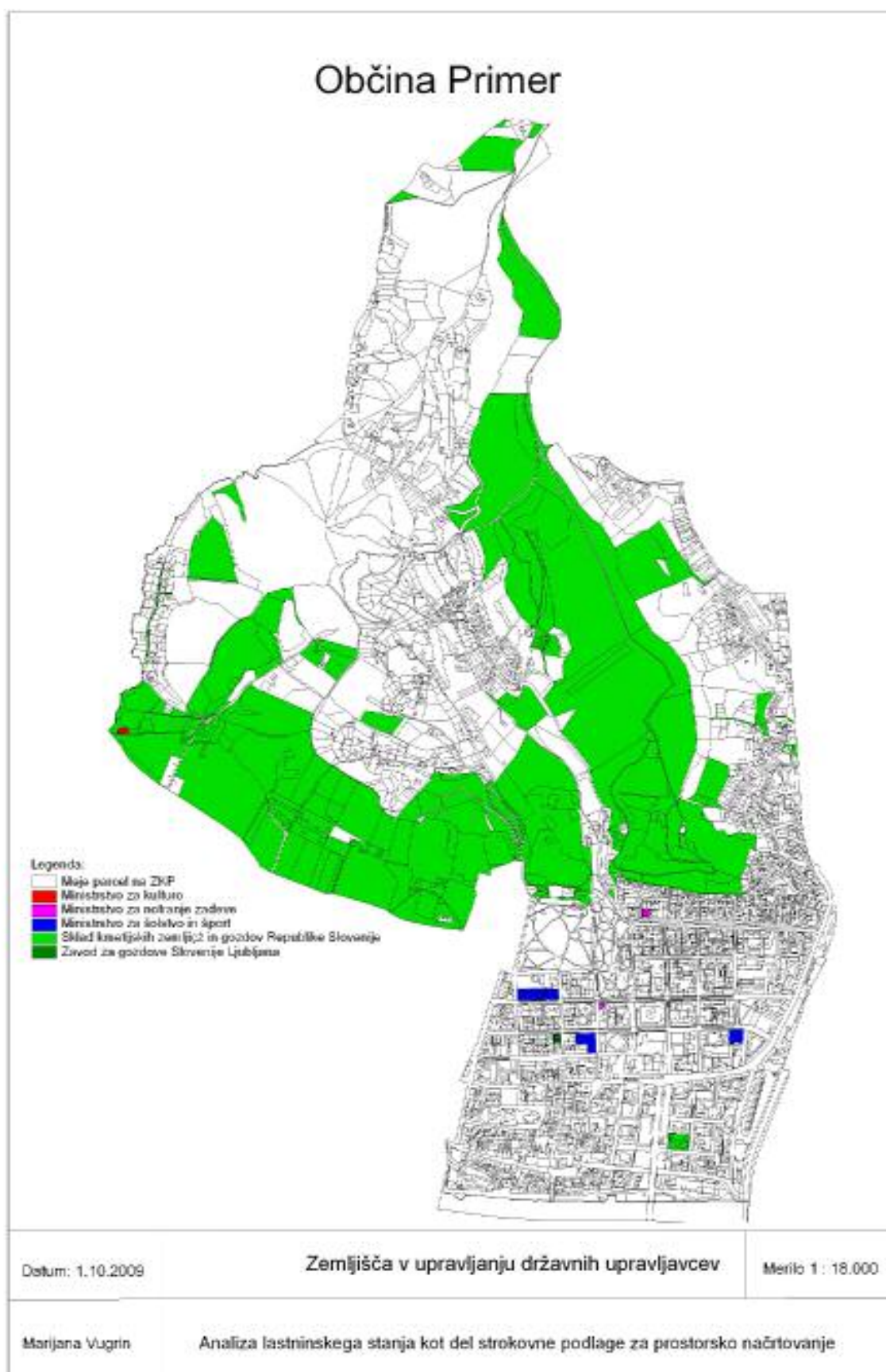
- Ministrstvo za kulturo Republike Slovenije,
- Ministrstvo za notranje zadeve Republike Slovenije,
- Ministrstvo za šolstvo in šport Republike Slovenije,
- Sklad kmetijskih zemljišč in gozdov Republike Slovenije in
- Zavod za gozdove Slovenije Ljubljana.

Na 39 parcelah imajo status dokončnega upravljavca (izdan sklep vlade), na ostalih 238 so upravljavci vpisani kot začasni upravljavci.

Upravljavec z začasnim statusom je vpisan na 59 parcelah, ki niso v lasti države (neskladje). 63 parcel v lasti Republike Slovenije in javnega dobra v lasti države nima vpisanega upravljavca.

| Upravljanje | Število parcel | Površina parcel (ha) |
|---|----------------|----------------------|
| Ministrstvo za kulturo Republike Slovenije | 1 | 883 |
| Ministrstvo za notranje zadeve Republike Slovenije | 10 | 1.512 |
| Ministrstvo za šolstvo in šport Republike Slovenije | 7 | 12.749 |
| Skład kmetijskih zemljišč in gozdov R Slovenije | 256 | 183.7717 |
| Zavod za gozdove Slovenije Ljubljana | 3 | 935 |





PRILOGA E:
PODATKI ZA OBLIKOVANJE OBMOČIJ ENAKE STOPNJE ZAUPANJA

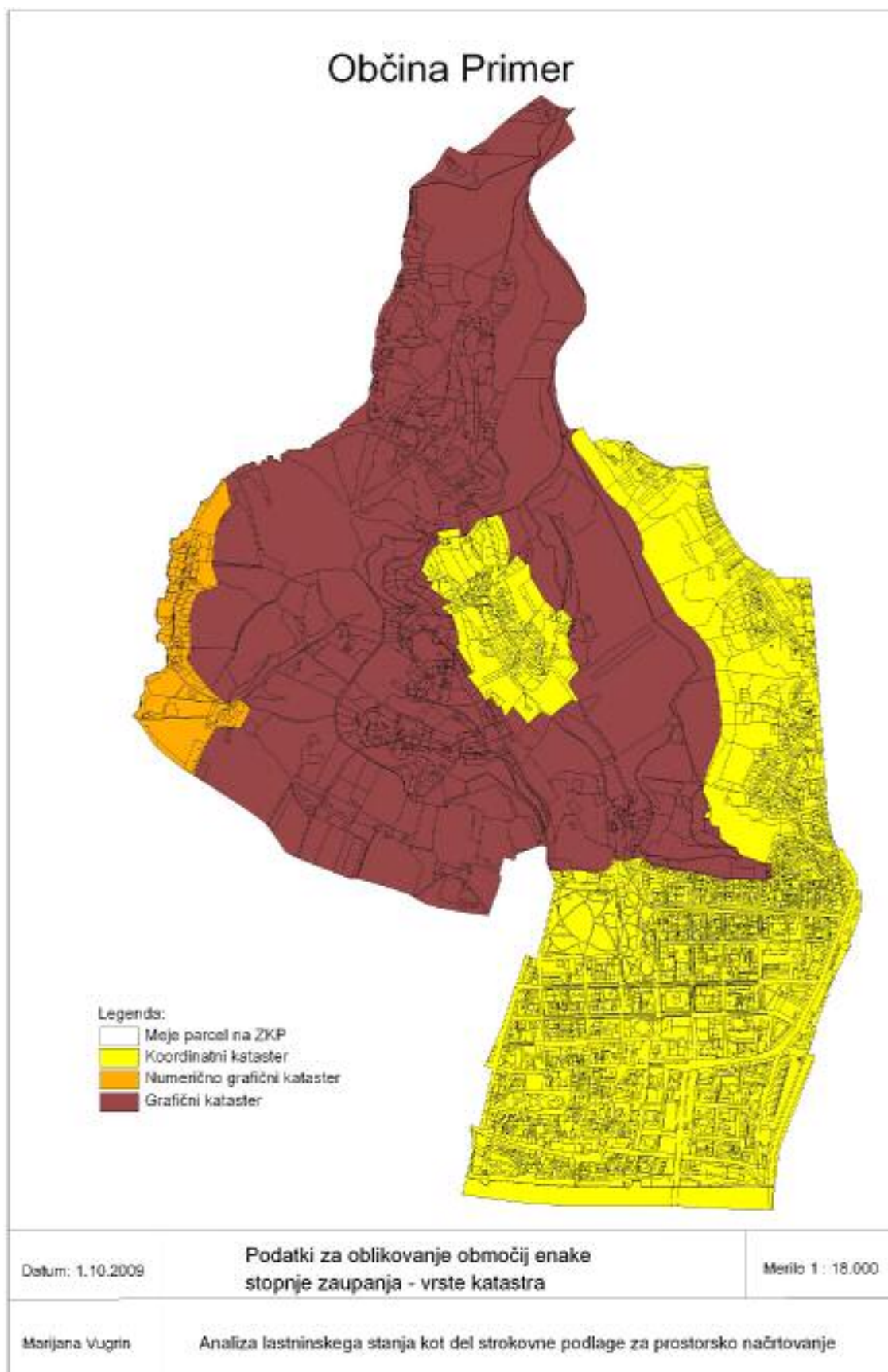
Podatki, ki so potrebni za oblikovanje enake stopnje zaupanja, so:

- vrste katastra,
- način izmere,
- izvorno merilo katastrskega načrta,
- metode vzdrževanja in
- velikost odstopanj med lokacijo točke na terenu in na načrtu.

Vrsta katastra

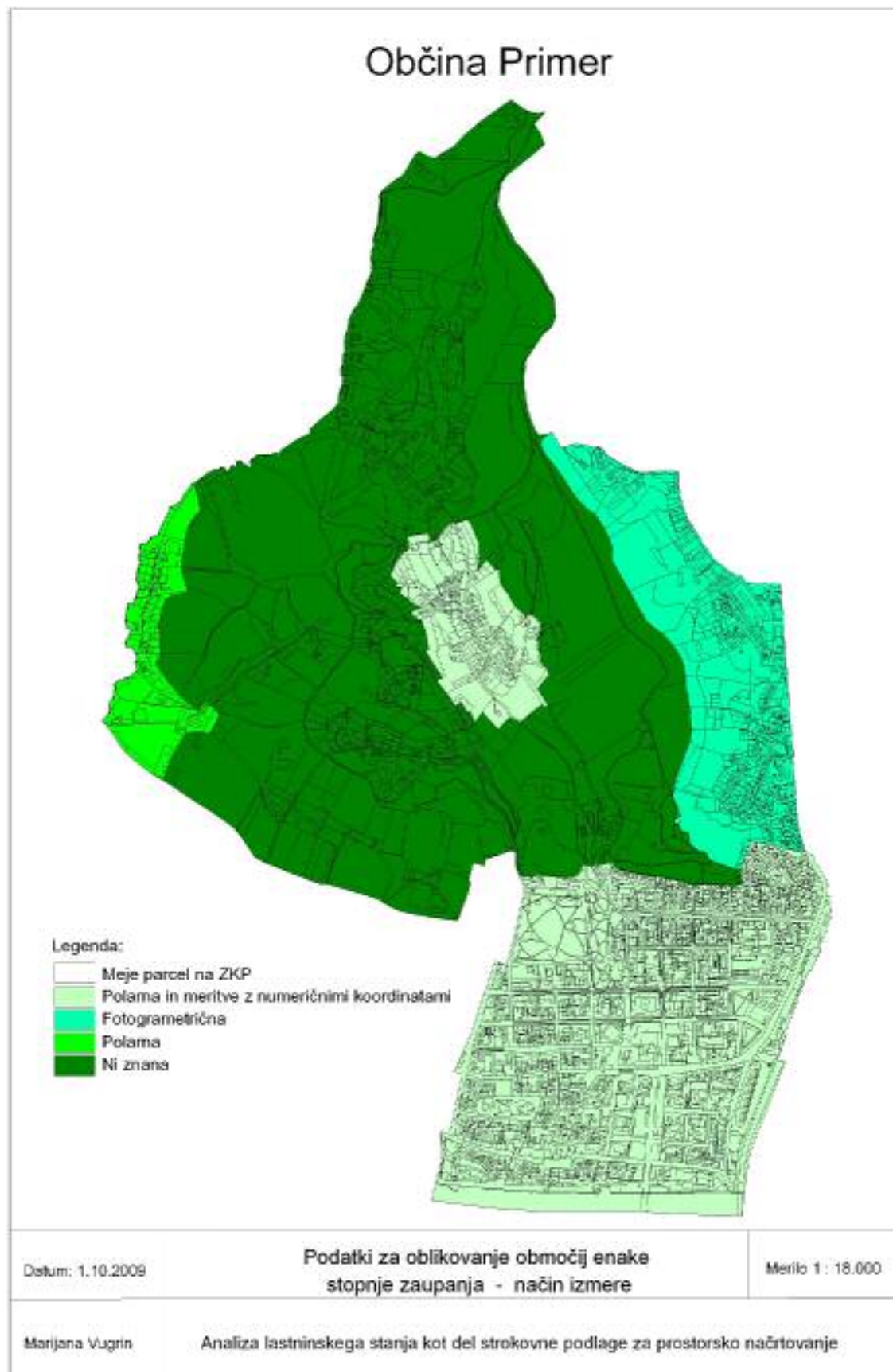
Območje Občine Primer pokrivata dve katastrski občini. To sta Primer I in Primer II.

Na območju katastrske občina Primer I je koordinatni kataster. Katastrska občina je sestavljena iz enega dela. Na območju katastrske občine Primer II imamo štiri dele katastrske občine, na dveh delih imamo koordinatni kataster, en del prekriva numerično grafični kataster in en del grafični kataster. Podatki, potrebni za določitev vrste katastra, so bili pridobljeni dne **1. 10. 2009.**



Način izmere

Na območju katastrske občine Primer I so ZK točke določene s polarno metodo in metodo terenske meritve z numeričnimi koordinatami . Na območju katastrske občine Primer II obstaja bolj heterogeno stanje. Prvo območje ima enako metodo določitve, kot je v občini Primer I, na drugem območju je bila izvedena fotogrametrična izmera, na tretjem območju je bila izvedena polarna metoda izmere in na četrtem delu metoda ni znana. Podatki, potrebni za določitev načina izmere, so bili pridobljeni dne **1. 10. 2009.**

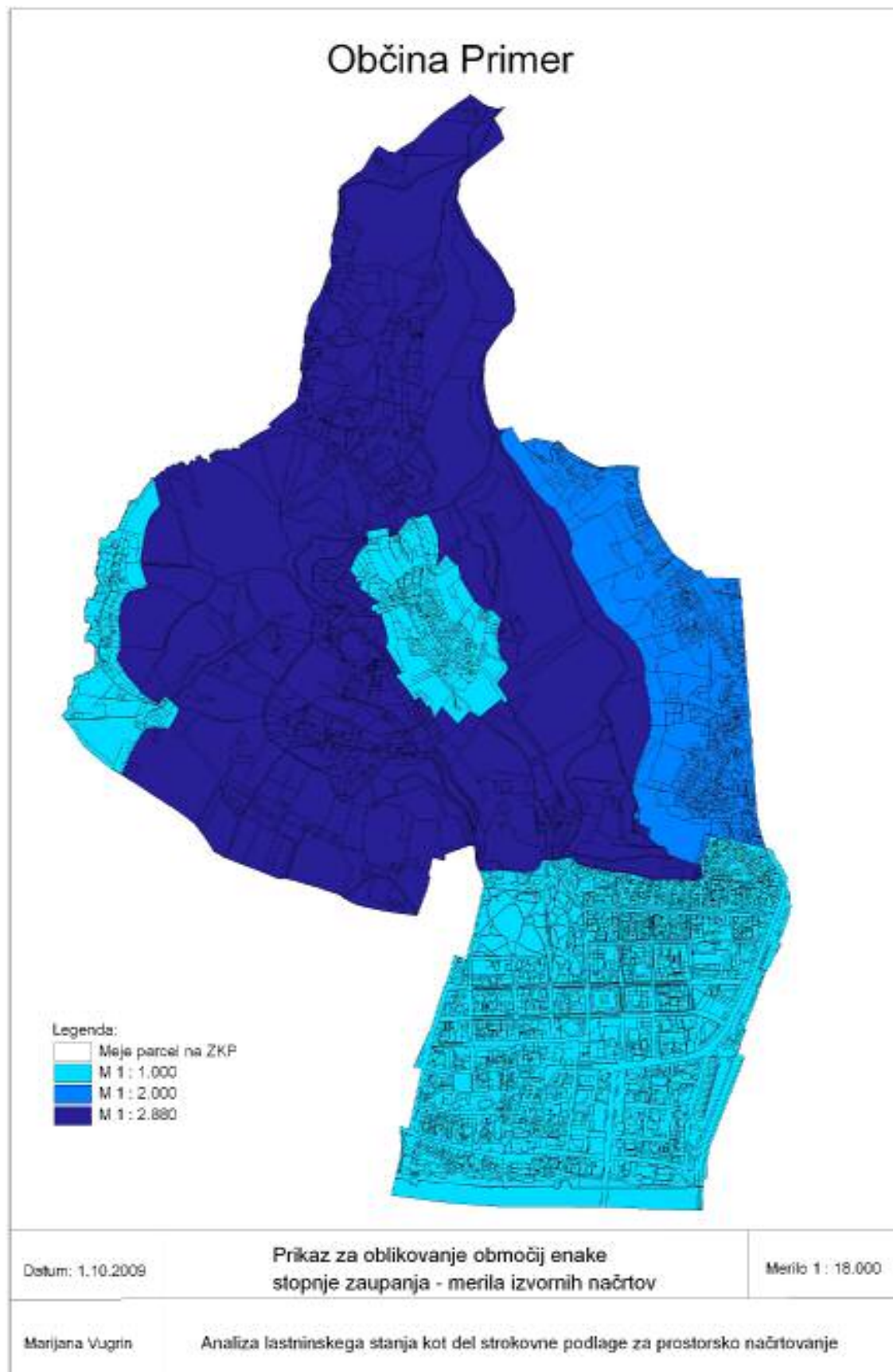


Izvorna merila katastrskih načrtov

Izvorni zemljiškokatastrski načrti so bili na območju katastrske občine Primer I v merilu 1 : 1000. Na območju katastrske občine Primer II imamo:

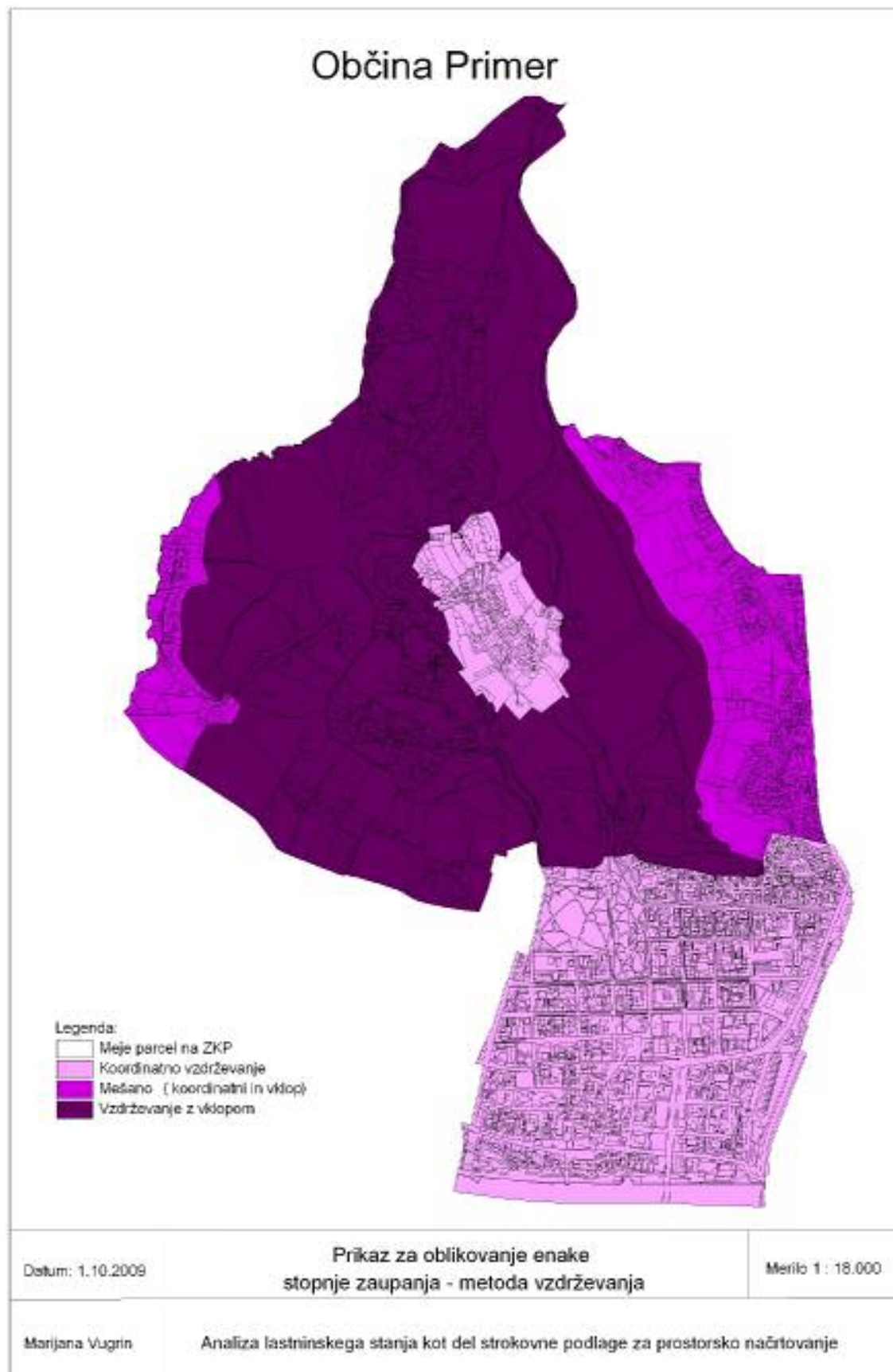
- merilo 1 : 1000,
- merilo 1 : 2000,
- merilo 1 : 2880.

Podatki, potrebni za določitev izvornega merila, so bili pridobljeni dne **1.10.2009**.



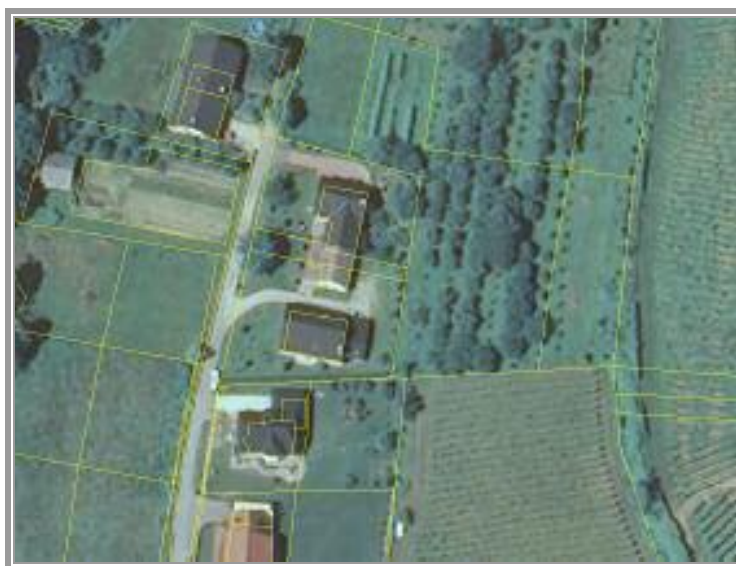
Metoda vzdrževanja

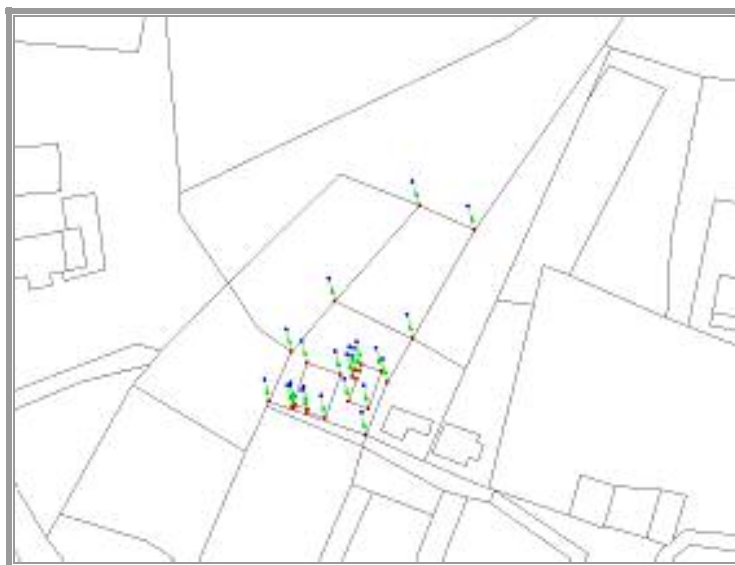
Vzdrževanje se na območju katastrske občine Primer I izvaja koordinatno, enako velja za del katastrske občine Primer II. Poleg tega je na območju katastrske občine Primer II tudi zaključeno območje vzdrževanja z vklopom. Na posameznih delih katastrske občine Primer II se ta dva načina prepletata. Podatki, potrebni za določitev metode vzdrževanja, so bili pridobljeni dne **1. 10. 2009**.



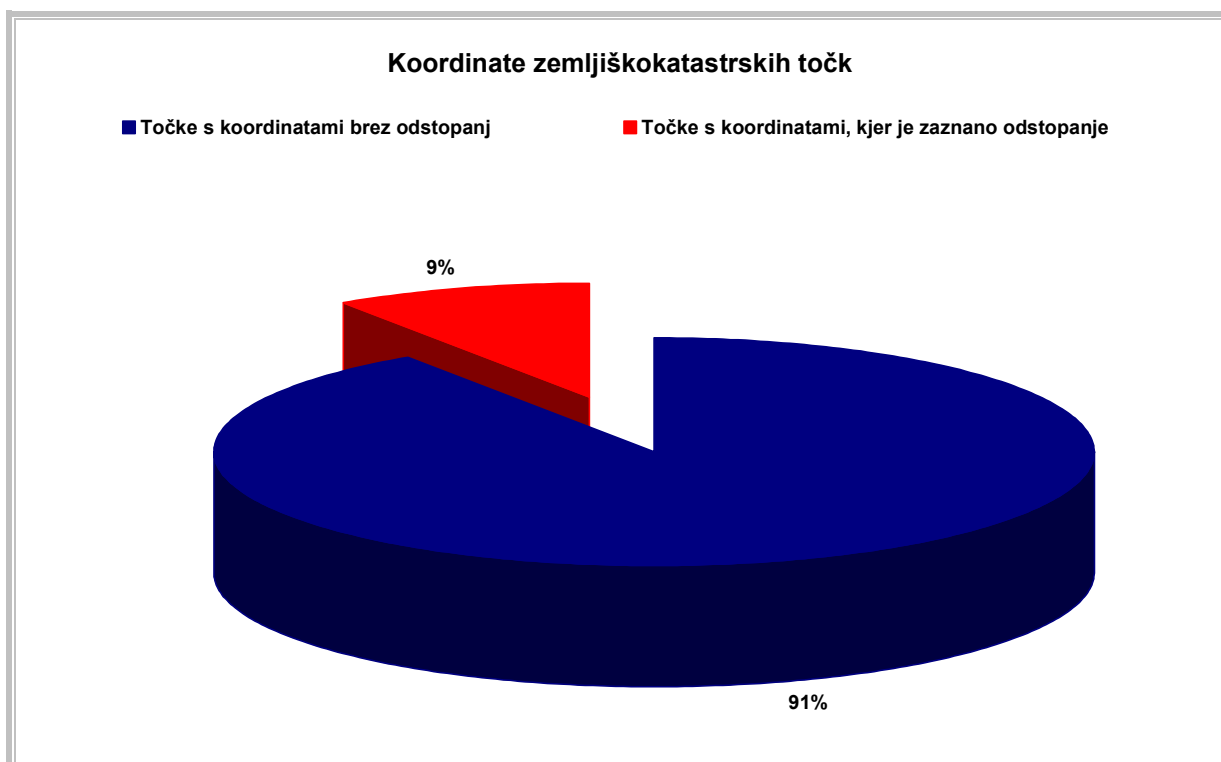
Velikosti odstopanj med lokacijo zemljiškokatastrske točke na terenu in na zemljiškokatastrskem prikazu

Na območju občine Primer je 5.883 zemljiškokatastrskih točk. To so lomne točke mej parcel, za katere obstajajo poleg koordinat lomov na zemljiškokatastrskem prikazu (lokacijske koordinate) tudi koordinate, merjene na terenu. Lokacijske in merjene koordinate so lahko identične ali pa med njimi pride do odstopanja.



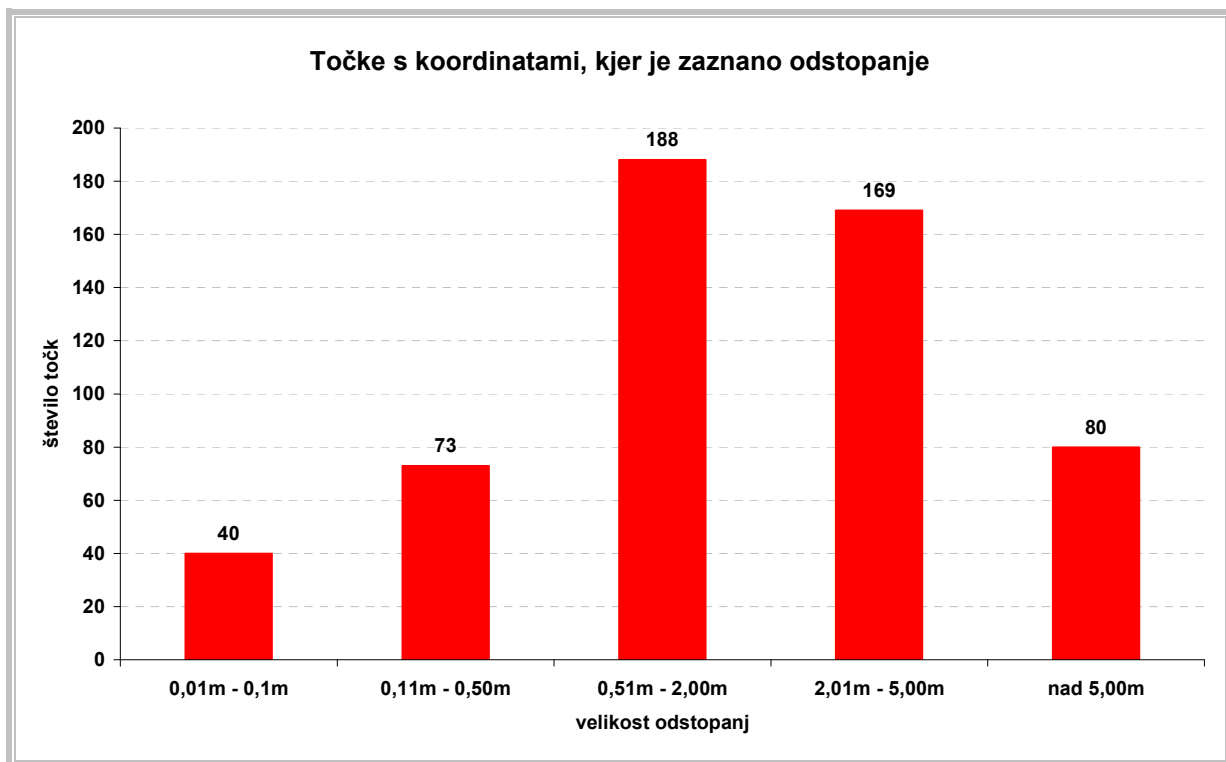


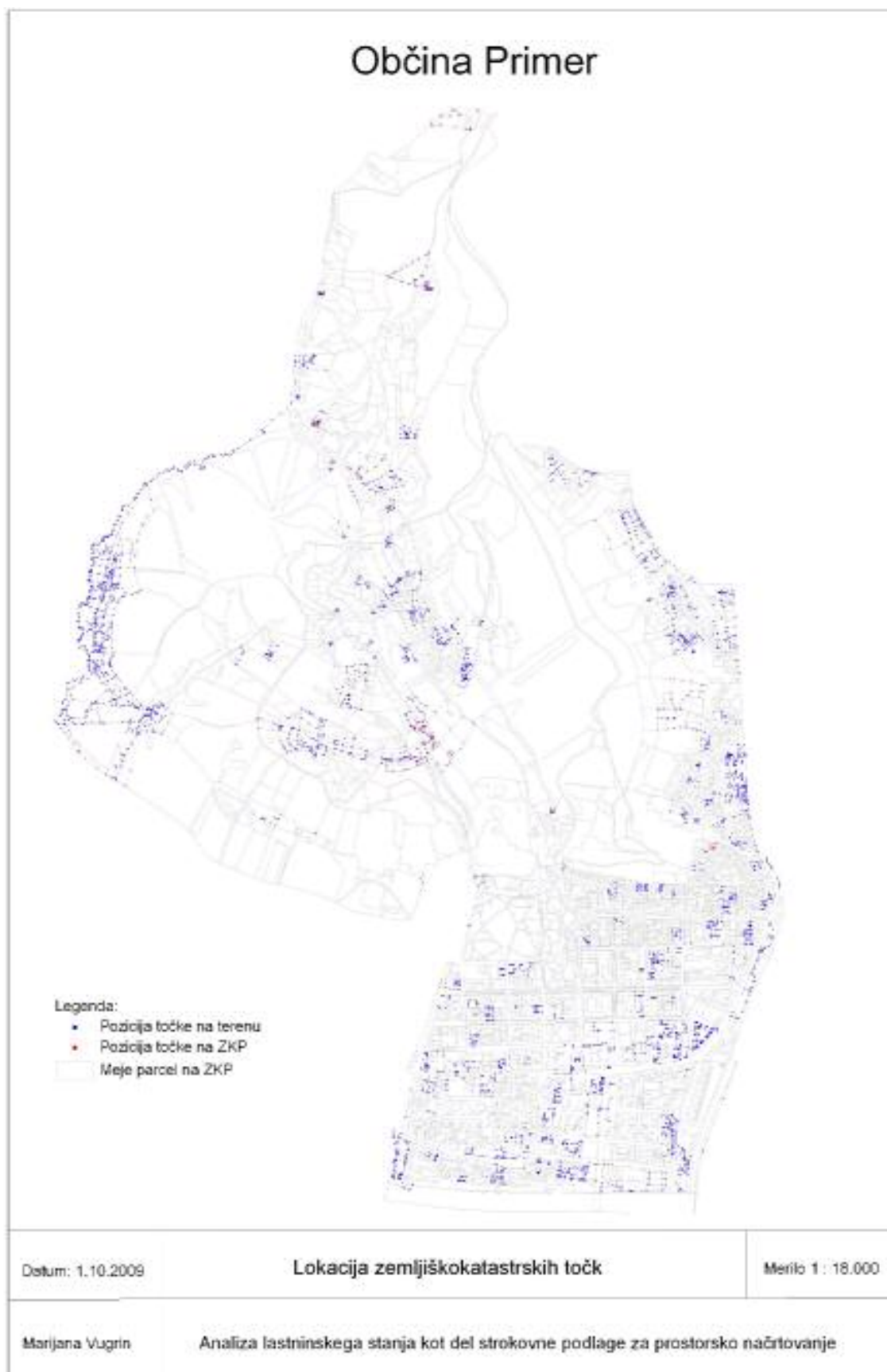
Število točk brez odstopanj je bistveno večje kot število točk z odstopanjem koordinat. To dejstvo je posledica stanja katastra v obeh obravnavanih katastrskih občinah. V katastrski občini Primer I je koordinatni kataster in ravno tako v delu katastrske občine Primer II.

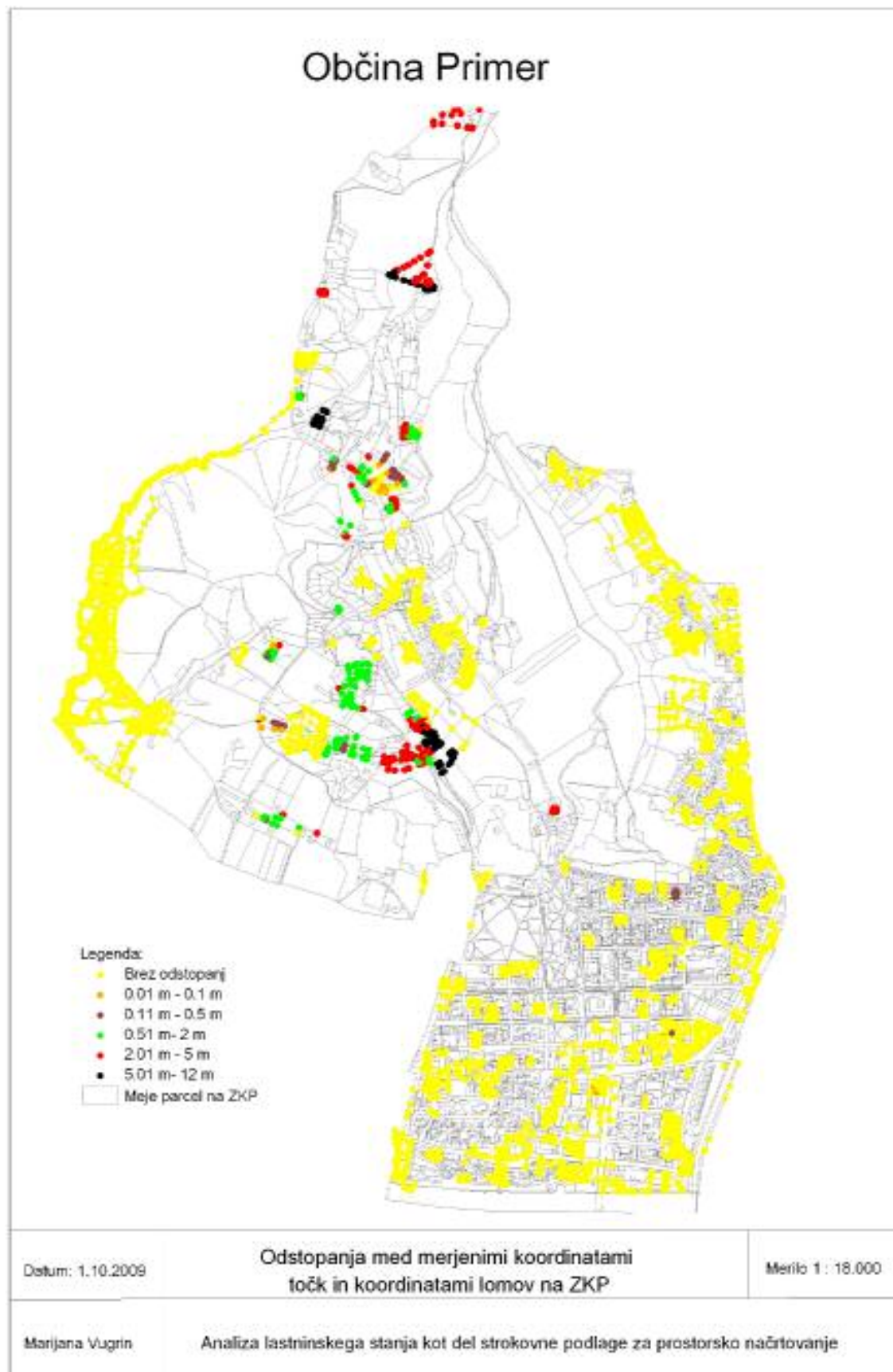


Glede na odstopanja vrednosti koordinat, merjenih na terenu, in koordinat, odčitanih iz zemljiškokatastrskega prikaza, so zemljiškokatastrske točke uvrščene v šest razredov. Ta razporeditev je ena izmed pomembnejših osnov za oblikovanje območij enake stopnje zaupanja.

| Razred | Velikost odstopanja (m) | Število ZK točk |
|--------|-------------------------|-----------------|
| 1 | brez odstopanj | 5.333 |
| 2 | 0,01m - 0,10m | 40 |
| 3 | 0,11m - 0,50m | 73 |
| 4 | 0,51m - 2,00m | 188 |
| 5 | 2,01m - 5,00m | 169 |
| 6 | nad 5,00m | 80 |







**PRILOGA F: OBMOČJA ENAKE STOPNJE ZAUPANJA V UMEŠČANJE PRAVIC
V PROSTOR PREKO ZEMLJIŠKOKATASTRSKEGA PRIKAZA**

Območja enake stopnje zaupanja so oblikovana na podlagi:

- vrste katastra,
- načina izmere,
- izvornega merila katastrskega načrta,
- metode vzdrževanja in
- velikosti odstopanj med lokacijo točk na terenu in na načrtu.

Ti elementi so podani v prilogi E. Na podlagi teh elementov so oblikovana območja enake stopnje zaupanja za območje Občine Primer. Oblikovanih je pet vrst območij:

- **maksimalna stopnja zaupanja** - podatki so pravilno umeščeni v prostor,
- **visoka stopnja zaupanja** - lociranje v prostor je pravilno za potrebe vseh vrst planskih aktov,
- **sprejemljiva stopnja zaupanja** - lociranje v prostor na nivoju občinskega prostorskega načrta je sprejemljivo, potrebna je previdnost pri uporabi za OPPN in DPN,
- **nizka stopnja zaupanja** - lociranje v prostor je samo informativno in na območju goste parcelacije obstaja velika verjetnost napačne lokacije pravice v prostor,
- **nesprejemljiva stopnja zaupanja** – podatki so locirani v prostor z velikim zamikom, pred vsakim posegom v prostor je potrebno izvesti geodeske postopke za ureditev podatkov zemljiškega katastra ali pridobiti podatke zemljiškokatastrskih načrtov iz elaboratov sprememb, če le-ti obstajajo.

