

O b r a z l o ž i t e v

K 1. členu

Šesti člen sprememb in dopolnitev Pravilnika o vodenju podatkov katastra nepremičnin (v nadaljevanju pravilnik) govori o točnosti koordinat in višinah točk. Dopolni in spremeni se vsebina z bolj jasnim strokovnim opisom.

V praksi ni dopustno, da se na novo ureja meje s točnostjo slabšo od 10 cm.

Na podlagi pripravljenih analiz točnosti in ponovljivosti RTK GNSS-meritev in opredelitve zahtevane točnosti GNSS-izmere sta merili za zahtevano točnost Hz-koordinat in višin točk, ki temeljita na dosegljivi točnosti z dvakratno RTK GNSS-meritvijo, vendar sta »omehčani« za 50 % (torej bolj ohlapni – povečani s faktorjem 1,5):

- polmer kroga s 95-odstotnim zaupanjem v koordinati točke mora biti manjši ali enak 0,05 m,
- polovična dolžina intervala s 95-odstotnim zaupanjem v višino točke mora biti manjša ali enaka 0,10 m.

Zahtevana točnost izmeritvenih točk pri kombinirani izmeri mora biti višja (predlagamo 0,04 m oz. 0,07 m), vendar bo to upoštevano v samih Navodilih za GNSS-izmero, ki bodo pripravljena v letu 2026.

Pri točnosti Hz-položajev in višin, ki je sicer pomembna za izbor metod izmere, inštrumentarija, načina izmere, obdelave podatkov in navezave na državni referenčni koordinatni sistem, se vključi dopustno odstopanje Hz-položajev in višin pri dvakratni RTK GNSS-meritvi. Tu se vzpostavi merili, ki temeljita na dosegljivi ponovljivosti RTK GNSS-meritev, vendar sta »omehčani« za 50 % (torej bolj ohlapni – povečani s faktorjem 1,5):

- dopustno položajno odstopanje (razdalja) iz dvakratne RTK GNSS-meritve je manjše ali enako 0,05 m,
- dopustno absolutno višinsko odstopanje iz dvakratne RTK GNSS-meritve je manjše ali enako 0,08 m.

Tudi dopustno odstopanje pri določitvi izmeritvenih točk pri kombinirani izmeri mora biti strožje (0,03 m oz. 0,05 m), vendar bo to upoštevano v samih Navodilih za GNSS-izmero.

K 2. členu

Doda se nov 8.a. člen pravilnika, ki govori o območju stavbne pravice in stvarne služnosti. Člen določa, da se območja stavbnih pravic lahko sekajo ali prekrivajo med seboj, lahko se prekrivajo s tlorisi stavbe in tlorisi zemljišča pod stavbo ter s sestavinami stavb. Na presekih z drugimi predmeti vpisa se določijo točke.

Ker se stvarne pravice morajo nedvomno povezovati na nepremičnine in na območja vpisanih podatkov v katastru nepremičnin, se določi, da se pravico, ki se vpiše v zemljiško knjigo, lahko poveže z več območij stvarne služnosti in stavbne pravice na parceli. Eno območje pa se ne more povezati z več pravicami.

K 3. členu

13. člen govori o višinskih kotah stavbe in njihovi točnosti.

Dopolni in spremeni se vsebina z bolj jasnim strokovnim opisom glede zahtevane točnosti višinskih kot stavbe. Glede na analizo kakovosti fotogrametrično zajetih stavb iz leta 2009 je bila ocenjena natančnost/točnost višin, merjena s standardnim odklonom višin točk 0,5 m. S pretvorbo na območje 95-odstotnega zaupanja dobimo:

- polovična dolžina intervala s 95-odstotnim zaupanjem v višinsko koto stavbe mora biti manjša ali enaka 1,0 m

Briše se določilo, da se najvišja višinska kota stavbe veže na višino strehe ali zidanega dela stavbe in ostane bolj splošna opredelitev najvišje višine stavbe.

K 4. členu

19. člen govori o poligonu dela stavbe v etažnem načrtu.

Doda se definicijo, kaj je poligon dela stavbe in kako se določi njegov obseg. Ker se v etažnih načrtih ne prikazuje debeline sten, je določeno, da poligoni delov stavbe pri notranjih stenah potekajo po sredini stene, pri zunanjih stenah pa po zunanjem robu stene.

K 5. členu

33. člen pravilnika določa, kako se vodi zapisnik mejne obravnave.

Spremeni in dopolni se posamezne odstavke zaradi lažjega izvajanja, razumevanja in sledenja postopku za stranke v inženirskem delu katastrskega postopka.

V 4. odstavku se omogoči poleg opisnega opisa poteka meje tudi možnost grafičnega prikaza v obliki skice, kar je lažje predstavljivo in razumljivo strankam ter je boljša podlaga za ugotavljanje vseh dejstev, potrebnih za odločanje v upravnem postopku.

5. odstavek ne pomeni obveznosti, ampak se uporablja, ko je to potrebno zaradi situacije poteka posamezne mejne obravnave.

9. odstavek pomeni spremembo glede vodenja in podpisovanja zapisnika mejne obravnave. Zapisnik vodi in podpiše pooblaščen geodet, udeleženci mejne obravnave pa podajo v zapisniku strinjanje ali nestrinjanje s predlagano mejo ob zaključku mejne obravnave. To velja tudi za strinjanje ali nestrinjanje z zapisom vseh drugih podanih izjav med postopkom. Z enim podpisom na koncu zapisnika stranke potrdijo svojo voljo in zapis zapisnika.

K 6. členu

34. člen pravilnika govori o posebnostih vodenja zapisnika mejne obravnave v postopku nove izmere. Spremeni in dopolni se prvi odstavek tako, da se razume, da je skica priloga, ki se šteje kot sestavni del zapisnika. Tu so bili v preteklosti problemi, saj ni bilo jasno izkazano mnenje strank, ali razumejo zapis v zapisniku ali so sploh videle skico, s čim se strinjajo, do česa se je stranka opredelila in kako. Odpravlja se nejasnosti razumevanja, ki so lahko nastala med prikazom v skici in odstopanjem zapisanega v tekstu zapisnika.

K 7. členu

35. člen govori o izjavi strank o njihovem soglasju k izravnani meji.

Dopolni se prva alineja drugega odstavka tako, da se poleg opisnega poteka meje omogoča tudi možnost grafičnega prikaza v obliki skice, kar je za stranke lažje predstavljivo in razumljivo. Na ta način se bolj nedvoumno izkaže potek meje.

Izjava o soglasju k izravnani meji je lahko del zapisnika.

K 8. členu

36. člen pravilnika govori o označitvi urejene meje parcele v naravi, dodatnih mejnikih in posredno označitvi meje, zato se je uskladi s spremenjenimi zakonskimi določili.

V 4. odstavku se briše določilo »Za posredno označbo se ne sme uporabiti mejnikov iz prve, druge in tretje alineje 37. člena tega pravilnika«.

Za posredno označitev se lahko uporabijo mejniki iz prve, druge in tretje alineje 37. člena tega pravilnika le, v kolikor so le-ti postavljeni med dvema urejenima točkama.

K 9. členu

37. člen pravilnika opisuje mejnike.

Zaradi ločitve med izmeritveno mrežo in mejniki se za mejnike uporablja rumena barva (razen za kovinske okrogle mejnike, kjer barvanje mejnikov ni trajno).

K 10. členu

38. člen pravilnika podrobneje določa vsebino zapisnika obravnave elaborata vpisa podatkov o stavbi in delih stavb oziroma vpisa sprememb podatkov o stavbi in delih stavb.

Zapisniki so pogosto zelo skopi in ne vsebujejo ugotovljenih dejstev, na primer, da tloris stavbe posega na drugo parcelo, kateri podatki so se spremenili in podobno. Vse prevečkrat zapisniki obravnav tako vpisov kot vpisov sprememb vsebujejo le navedbo, da podatki izkazujejo dejansko stanje stavbe in delov stavbe v naravi, kar določba 38. člena opredeljuje za primer, ko se namesto zapisnika obravnave elaborata vpiše izjava posameznika lastnika na obrazcu S-1. Sprememba po analogiji zapisnika mejne obravnave določi, kaj naj zapisnik obravnave za stavbe vsebuje, predvsem ugotovljena dejstva glede povezave tlorisa stavbe s parcelami in s tem povezanimi strankami v postopku.

V ta namen se dodata dva nova odstavka na začetek člena. V prvem odstavku se določa vsebina zapisnika obravnave elaborata vpisa podatkov o stavbi in delih stavb oziroma vpisa sprememb podatkov o stavbi in delih stavb.

V drugem odstavku se določa obveznost navajanja razlogov za spremembo površine, če do nje pri spremembi pride.

Dosedanji prvi odstavek se spremeni v tretji odstavek.

K 11. členu

V 42. členu pravilnika, ki govori o izjavi vlagatelja zahteve, se doda drugi odstavek, ki dopolnjuje ureditve »seznanjanja z zaključenim postopkom« tako, da po dokončnosti odločbe o vpisu podatkov v kataster nepremičnin, se o tem seznanji naročnik elaborata. V ta namen se podatki o naročniku izkažejo v elaboratu geodetske storitve.

Zaradi opozoril, da v primeru, ko je občina ali upravljalec državnega premoženja naročnik izdelave elaborata, pogosto ni seznanjena z zaključenim postopkom, Geodetska uprava z namenom konstruktivnega delovanja in podpore izvedbe projektov v javno dobro omogoča (naročnikom elaboratov) seznanitev o končanju upravnega postopka. S tem se omogoča ažurno obveščanje o končanju predhodnih postopkov, ki so potrebni za nadaljevanje projektov občinskega in državnega pomena.

K 12. členu

Pri obliki elaborata se spremeni četrti odstavek 45. člena pravilnika, ki določa, da se mora glava obrazca ponoviti le pri obrazcih P1 in P2, ki so na več straneh in ne pri vseh obrazcih, kot je bilo določeno do sedaj.

K 13. členu

V 46. členu pravilnika se v vsebini obrazca P-1: skica se v prvi točki drugega odstavka dopolni s podatki, ki so predmet postopka. Tloris zemljišča pod stavbo se prikaže le za stavbe, ki so predmet postopka. Okoliške stavbe pa so del topografije in niso predmet skice.

Briše se 5. odstavek »V skici elaborata parcelacije se navede tudi predpis ali akt omejitve spreminjanja mej parcel, če se je ta upošteval pri izdelavi elaborata.«, ker to ni vsebina skice. To je svoj dokument kot priloga elaboratu, ki izkazuje pravilnost parcelacije.

K 14. členu

Pri uporabljenih podatkih se spremeni in dopolni prvi odstavek 51. člena pravilnika, ki določa, kdaj se navedejo razlogi za uporabo drugih podatkov, kadar niso bili uporabljeni zadnji vpisani podatki arhiva.

K 15. členu

Zaradi bolj pregledne vsebine elaboratov in učinkovitejše izvedbe pregleda katastrskega postopka se spremenijo dopolnijo in dodajo odstavki 53. člena pravilnika, ki določajo druge sestavine elaboratov.

Pri prvi točki se pri sestavinah ureditve meje doda nova sestavina in sicer vsebina vabila na obravnavo. To je posledica uskladitve s spremenjenim 44. členom Zakona o katastru nepremičnin, kjer je določeno, da mora biti v elaboratu izkazano, da so bile stranke obveščene o svojih pravicah. Ta vsebina se nahaja v vabilu na mejno obravnavo. Za zagotovitev tega pogoja zadostuje, da se prikaže vsebina vabila v elaboratu (zadostuje eno vabilo, ni potrebno prilagati vseh vabil vsem vabljenim).

Spremeni se četrta točka, ki uvaja izjavo lastnika o strinjanju s parcelacijo, ki je lahko tudi sestavni del zapisnika o ureditvi meje, in podlaga za izvedbo parcelacije.

V peti točki se doda dodatne sestavine za elaborat nova izmere.

Poleg že predpisanih sestavin za učinkovit pregled in iskanje podatkov posamezne parcele / lastnika v elaboratu v času postopka in kasneje, ko bo elaborat del zbirke listin, potrebuje uporabnik tudi pregledne grafične prikaze, sezname, zbrane informacije, ki to omogočajo. Zato so v pravilniku za novo izmero dodane naslednje sestavine:

- pregleden grafični prikaz mej in tlorisov stavb, glede na izvedene vrste katastrskih postopkov (ureditev, lokacijska izboljšava, preureditev, ...) pred in po izvedbi nove izmere,
- popis posebnosti v postopku (npr. parcele z neznanimi lastniki, postavljenimi skrbniki, dediči, spremembe lastništva tekom postopka, ... in druge posebnosti, ki vplivajo na postopke nove izmere, ...),
- statistike stanja pred in po novi izmeri.

Po potrebi (v primeru več skic) se izdela tudi pregledni grafični prikaz skic.

V okviru nove izmere se lahko izvedejo tudi parcelacije zemljišč. Če se izvajajo parcelacije na območju nove izmere, ki je bila uvedena na predlog državnega organa ali občine (npr. združitve parcel istega lastnika, delitve parcel za ureditev lastništva obstoječe javne infrastrukture, ...) morajo lastniki parcel s podpisom izjave jasno izraziti svojo voljo glede parcelacije.

Doda se osma točka, ki omogoča, da se v postopek pritegne tudi upravičence stavbne pravice in stvarne služnosti, ki podajo izjavo o strinjanju z izvedeno določitvijo območja in podlago za izvedbo, v kolikor obstaja.

K 16. členu

V 56. členu, ki govori o sestavinah elaborata za vpis podatkov o stavbi in delih stavb oziroma vpis sprememb podatkov o stavbi in delih stavb se doda nova sestavina in sicer vsebina vabila na obravnavo. To je posledica uskladitve s spremenjenim 44. členom Zakona o katastru nepremičnin, kjer je določeno, da mora biti v elaboratu izkazano, da so bile stranke obveščene o svojih pravicah. Ta vsebina se nahaja v vabilu na obravnavo elaborata. Za zagotovitev tega pogoja zadostuje, da se prikaže vsebina vabila v elaboratu (zadostuje eno vabilo, ni potrebno prilagati vseh vabil vsem vabljenim).

K 17. členu

V 68. členu pravilnika se pri spremembi podatkov o stavbi in o delih stavbe, ki se spreminjajo z zahtevo brez elaborata (obrazec S-9), je dodan 3. odstavek, ki določa, da poleg vlagatelja obrazec podpišejo vsi solastniki. Dosedanja praksa je pokazala, da v kolikor je podpis le enega solastnika, lahko prihaja v nadaljevanju do pritožb drugega solastnika. Zato morajo biti zahteve za spremembo podatkov predhodno usklajene.

K 18. členu

Pri določitvi bonitete zemljišč se v devetem odstavku 72. člena pravilnika pri besedi vzorec briše beseda povprečen. Beseda »povprečen« je nepotrebna oziroma zavajajoča, saj odstavek glede vzorca določa samo, kako mora biti vzet vzorec tal za laboratorijsko analizo. Kako se postopa v primeru laboratorijsko ugotovljene dvojne teksture, je določeno v Prilogi 4: Merila za bonitiranje zemljišč.

V desetem odstavku je manjkala navedba posebnih vplivov, ki je eden od podatkov za določanje bonitete zemljišč, ki se tudi lahko ugotavlja na podlagi prevzema podatkov iz drugih evidenc.

K 19. členu

Pri elaboratu spremembe bonitete zemljišč se v prvem odstavku 73. člena pravilnika doda manjkajoči obrazec I, ki je sestavni del elaboratov vseh katastrskih postopkov.

V četrtem odstavku se črta »vzorca humusno akumulativnega sloja A horizonta«, v petem odstavku pa tekst »humusno akumulativnega sloja« zaradi uskladitve z devetim odstavkom 72. člena tega pravilnika.

K 20. členu

Pri uskladitvi poteka meje občine v 78. členu pravilnika je do sedaj veljalo območje zahtevane uskladitve 1 m, kar se za postopke izravnave, parcelacije in komasacije v praksi običajno preseže in takšno usklajevanje ne bi bilo mogoče.

Že dvakratnik grafične natančnosti merila 1:2880 presega 1 m, kar na območjih brez arhivskih elaboratov pomeni, da se sprememba lahko zagotovi že z ureditvijo parcelne meje.

Kot velja za neposredno bližino meje parcele kadar le – ta nima določene točnosti se neposredna bližina ne ugotavlja 2 m od te meje.

Iz tega dejstva izhaja, da se širina območja poveča iz 1 m na 2 m.

K 21., 22., 23. in 24. členu

Spremenijo in dopolnijo se priloge 2,3,4,in 5 k pravilniku.

K 25. členu

Pravilnik začne veljati po objavi v uradnem listi, uporabljati pa se začne dva meseca po uveljavitvi, saj vsebina pravilnika zahteva prilagoditve informacijskega sistema kataster.