

Na podlagi šestega odstavka 11. člena, devetega odstavka 16. člena, osmega odstavka 17. člena, šestega odstavka 19. člena, petega odstavka 20. člena, drugega odstavka 29. člena, šestega odstavka 30. člena, šestega odstavka 31. člena, tretjega odstavka 33. člena, četrtega odstavka 45. člena, štirinajstega odstavka 59. člena, četrtega odstavka 60. člena, dvanajstega odstavka 73. člena, petega odstavka 76. člena in dvanajstega odstavka 111. člena Zakona o katastru nepremičnin (Uradni list RS, št. 54/21) minister za okolje in prostor izdaja

PRAVILNIK
o vodenju podatkov katastra nepremičnin

1. SPLOŠNA DOLOČBA

1. člen
(vsebina pravilnika)

Ta pravilnik določa način vodenja podatkov katastra nepremičnin; način določitve in vpisa meje parcele s poligonom, daljicami in točkami, označitve meje parcele v naravi, strokovna pravila za koordinatni vklop ter predpisano točnost koordinat točk; mejno vrednost razlike površine glede na objekt, kateremu se določa površina; velikosti površine in položajno točnost točk; kriterije za določitev neposredne bližine meje parcele; podrobnejšo vsebino in način vodenja zapisnika mejne obravnave; postavljanje mejnikov na oziroma ob državni meji, če ratificirana mednarodna pogodba prepoveduje postavljanje mejnikov; vsebino, obseg in obliko podatkov predloga za izvedbo lokacijske izboljšave na širšem območju izvedbe katastrskega postopka; način določanja in vodenja bonitete zemljišč; pravila grafičnih presekov dejanskih rab zemljišč s parcelami; način izračuna površine dejanskih rab zemljišč po parcelah, mejne vrednosti razlike površin ter način izkazovanja podatkov o dejanskih rabah zemljišč; vrste sestavine dela stavbe; vrste dejanskih rab dela stavbe, vrste prostorov in povezavo dejanske rabe delov stavb na klasifikacijo vrst objektov CC-SI v skladu s predpisom, ki ureja razvrščanje objektov; podrobnejši način merjenja prostorov, izračuna neto tlorisne površine dela stavbe in površine prostorov ter način določitve uporabne površine dela stavbe in prostornine rezervoarjev in silosov; pravila vzdrževanja podatkov o mejah občin z mejami parcel, način pridobitve elaborata za izdelavo drugega mnenja in podrobnejšo vsebino elaboratov za posamezno vrsto katastrskega postopka.

2. PODROBNEJŠI PODATKI O PARCELAH, STAVBAH IN DELIH STAVB

2.1 Izmenjevalni formati

2. člen
(izmenjevalni formati)

(1) Za poenoteno vodenje podatkov katastra nepremičnin Geodetska uprava Republike Slovenije (v nadaljnjem besedilu: geodetska uprava) določi izmenjevalne formate za vpis podatkov v kataster nepremičnin in jih objavi na osrednjem spletnem mestu državne uprave.

(2) Objava izmenjevalnih formatov in njihove spremembe morajo biti objavljene vsaj 30 dni pred začetkom uporabe.

(3) Zahteva za vpis podatkov, objava katastrskega postopka in vsebina elaborata morajo biti medsebojno usklajene.

2.2 Podrobnejši podatki o parcelah

3. člen

(meja parcele)

(1) Spremenjena ali nova meja parcele se v katastru nepremičnin vpiše tako, da se vpišejo nove točke in njihove medsebojne povezave ali se spremenijo ali ukinejo obstoječe točke ter njihove medsebojne povezave.

(2) Točka se ukine, če se z izvedbo spremembe iz prejšnjega odstavka zmanjša število lomnih točk. Nova točka se določi, če se z izvedbo spremembe iz prejšnjega odstavka poveča število lomnih točk.

(3) Točka se spremeni, če je sprememba koordinat točke v intervalu točnosti koordinat točke.

(4) Meje parcele se vpišejo v katastru nepremičnin, če je površina parcele enaka ali večja od 1 m².

4. člen

(številka točke)

(1) Številka točke je sestavljena iz šifre katastrske občine in zaporedne številke v okviru katastrske občine.

(2) Točke na meji katastrskih občin se oštevilčijo v katastrski občini z nižjo številko šifre katastrske občine.

(3) Številka ukinjene točke se ne sme ponovno uporabiti, spremenjena točka ohrani številko.

5. člen

(koordinate točke)

(1) Za točko se vodijo ravninske koordinate in višinske koordinate v državnem prostorskem koordinatnem sistemu.

(2) Ravninske koordinate točk so določene z geodetsko izmero in drugimi geodetskimi metodami določitve koordinat ali z lokacijsko izboljšavo.

(3) Višinska koordinata točke je višina, ki je določena na podlagi grafičnega preseka katastrskega načrta in digitalnega modela reliefa.

(4) Koordinate točk se vodijo v metrih in se zaokrožijo na dve decimalni mesti.

6. člen

(točnost koordinat točke)

(1) Točnost ravninske koordinate točke je določena kot daljša polos standardne elipse zaupanja v koordinati točke.

(2) Predpisana točnost koordinat točk, ki v katastrskem postopku določijo urejeno mejo, je višja (v nadaljnjem besedilu: boljša) ali enaka 1 m.

7. člen

(model transformacije koordinat, način označitve točke v naravi in status točke)

(1) Model transformacije koordinat je verzija modelov za transformacijo iz koordinatnega sistema D48/GK v koordinatni sistem D96/TM, določenih v skladu s predpisi, ki urejajo državni geodetski referenčni sistem, in objavljenih na osrednjem spletnem mestu državne uprave, ali poseben model s parametri transformacije, določenimi za posamezen primer.

(2) Način označitve točke v naravi je podatek o vrsti znamenja, s katerim je označena točka v naravi.

(3) Status točke je podatek o tem ali je točka določena ali spremenjena v upravnem, sodnem ali tehničnem postopku.

8. člen

(namenska raba zemljišč)

V katastru nepremičnin se vodijo podatki o namenski rabi zemljišč s šiframi iz Priloge 1, ki je sestavni del tega pravilnika.

2.3. Podrobnejši podatki o stavbah in delih stavb

9. člen

(tloris stavbe)

(1) Koordinate točk tlorisa stavbe se določijo v državnem prostorskem koordinatnem sistemu. Vodijo se v metrih (m) in zaokrožijo na dve decimalni mesti.

(2) Koordinate točk tlorisa stavbe se določijo kot geodetska izmera v skladu z zakonom, ki ureja geodetsko izmero.

(3) Površina tlorisa stavbe na parceli se izračuna iz ravninskih koordinat. Vodi se v kvadratnih metrih (m²).

(4) Tloris stavbe se vpiše v kataster nepremičnin, če je njegova površina enaka ali večja od 1 m².

10. člen

(tloris zemljišča pod stavbo, tloris nadzemnega dela stavbe in tloris podzemnega dela stavbe)

- (1) Tloris zemljišča pod stavbo se vodi kot poligon v državnem prostorskem koordinatnem sistemu.
- (2) Površina tlorisa zemljišča pod stavbo na parceli se izračuna s presekom poligona tlorisa zemljišča pod stavbo in mej parcel. Vodi se v kvadratnih metrih (m²).
- (3) Tloris nadzemnega dela stavbe in tloris podzemnega dela stavbe se vodita kot poligona v državnem prostorskem koordinatnem sistemu.
- (4) Tloris nadzemnega dela stavbe, tloris podzemnega dela stavbe in tloris zemljišča pod stavbo ne smejo segati izven tlorisa stavbe.

11. člen

(podatek, s katero parcelo je stavba povezana)

- (1) Podatek, s katero parcelo je stavba povezana, je določen s tlorisom stavbe.
- (2) Če je v katastru nepremičnin vpisan tloris stavbe, je podatek o povezavi stavbe s parcelo parcelna številka ene ali več parcel, na katerih je v katastru nepremičnin vpisan tloris te stavbe.
- (3) Če v katastru nepremičnin ni vpisanega tlorisa stavbe, je podatek o povezavi točka povezave. Točka povezave mora ležati znotraj tlorisa stavbe in hkrati znotraj parcele. Če stavba leži na več parcelah, ima več točk povezave. Informacijo, katere od teh parcel so povezane s stavbo, se pridobi iz tlorisa nadzemnega dela stavbe, v primeru podzemnih stavb pa informacijo poda vlagatelj zahteve za vpis stavbe v kataster nepremičnin ali vpis spremembe podatkov katastra nepremičnin. Točka povezave je določena s koordinatami v državnem prostorskem koordinatnem sistemu. Izrazijo se v metrih (m) in zaokrožijo na dve decimalni mesti.

12. člen

(centroid stavbe)

- (1) Vsaki stavbi se določi centroid stavbe. Koordinate centroida stavbe se določijo v državnem prostorskem koordinatnem sistemu. Izrazijo se v metrih (m) in zaokrožijo na dve decimalni mesti.
- (2) Centroid stavbe leži znotraj tlorisa stavbe.

13. člen

(višinske kote stavbe)

- (1) Višinske kote stavbe se določijo z geodetsko izmero v državnem prostorskem koordinatnem sistemu. Vodijo se v metrih (m) in zaokrožijo na eno decimalno mesto.
- (2) Najnižja višinska kota stavbe je višina tlaka v prvi etaži. Najvišja višinska kota stavbe je najvišja višina strehe ali zidanega dela stavbe. Karakteristična višina stavbe je višina terena ob glavnem vhodu v stavbo glede na površje zemljišča.

14. člen

(etaža)

- (1) Številka etaže in številka pritlične etaže se vodita kot pozitivna cela številka.
- (2) Številka pritlične etaže opredeljuje tisto etažo, v kateri je glavni vhod v stavbo. Če glavni vhod v stavbo ni v višini terena, stavba nima pritlične etaže.
- (3) Višina tal etaže se določi v državnem prostorskem koordinatnem sistemu. Vodi se v metrih (m) in zaokroži na eno decimalno mesto.
- (4) Višina etaže se vodi v metrih (m) in zaokroži na eno decimalno mesto. V primeru različnih višin etaže se vodi karakteristično višino etaže.

15. člen

(število etaž)

- (1) Število etaž je skupno število etaž v stavbi pod površjem in nad njim. Vodi se kot pozitivna cela številka.
- (2) Medetaže se štejejo kot etaže.

16. člen

(hišna številka)

Za vsako hišno številko se določi povezava s številko stavbe iz katastra nepremičnin.

17. člen

(centroid hišne številke)

- (1) Lega centroida hišne številke je določena s centroidom stavbe.
- (2) Če ima stavba določenih več hišnih številk, se za vsako hišno številko določi svoj centroid, praviloma blizu vhoda v stavbo, ki ga označuje, vendar znotraj tlorisa stavbe.
- (3) Koordinate centroida hišne številke se določijo v državnem prostorskem koordinatnem sistemu. Vodijo se v metrih (m) in zaokrožijo na dve decimalni mesti.

18. člen

(dovoljena raba stavbe)

Dovoljena raba stavbe se prevzame iz prostorskega informacijskega sistema do nivoja podrazreda natančno.

19. člen

(poligon dela stavbe)

Točke poligona dela stavbe se vpišejo s koordinatami v državnem prostorskem koordinatnem sistemu. Koordinate se vodijo v metrih (m) in zaokrožijo na dve decimalni mesti.

20. člen

(sestavina dela stavbe)

- (1) Lomne točke poligona sestavine dela stavbe se vpišejo s koordinatami v državnem prostorskem koordinatnem sistemu. Koordinate se vodijo v metrih (m) in zaokrožijo na dve decimalni mesti.
- (2) Površina sestavine dela stavbe se vodi v kvadratnih metrih (m²).
- (3) Vrsti sestavin delov stavb sta atrij in parkirišče.
- (4) Identifikacijska oznaka sestavine dela stavbe se določi znotraj države.

21. člen

(neto tlorisna površina dela stavbe)

- (1) Neto tlorisna površina dela stavbe je vsota površin prostorov, ki pripadajo delu stavbe. Pri izračunu neto tlorisne površine dela stavbe se ne upoštevajo površine prostorov, po katerih se hodi samo med vzdrževanjem, kot npr. praznih prostorov med zemljiščem in spodnjo stranjo stavbe, prostorov znotraj prezračevanih streh in nepohodnih podstrešnih prostorov.
- (2) Neto tlorisna površina dela stavbe se izračuna v skladu s standardom SIST ISO 9836 tako, da se glede načina meritev in določitve površin upoštevata točki 5.1.1.1 in 5.1.5, razen točke 5.1.5.2 v delu, ki določa razdelitev na način iz točke 5.1.3.1, in točke 5.1.5.5.
- (3) Dolžine stranic prostora se merijo na centimeter (cm) natančno. Stranice se merijo v višini tal, ne upoštevajoč obrobe, pragove in podobno. Dolžine stranic prostorov, ki niso zaprti do polne višine ali so samo delno zaprti in nimajo elementov, ki omejujejo prostor, kot npr. balkon, terasa, se merijo do roba.
- (4) Neto tlorisna površina dela stavbe se vodi v kvadratnih metrih (m²) in zaokroži na eno decimalno mesto.
- (5) Če ima stavba en del stavbe ali če ima stavba več delov stavbe in je vsak od njih cela etaža ali več celih etaž, se lahko neto tlorisna površina dela stavbe ne glede na določbe tega člena izračuna iz merskih podatkov zemljišča pod stavbo in tlorisa stavbe ob upoštevanju debelin zunanjih zidov stavbe in števila etaž, če naročnik elaborata, ki je podlaga za vpis stavbe in delov stavbe v kataster stavb, to zahteva.
- (6) Podrobnejši način merjenja prostorov, izračun neto tlorisne površine dela stavbe in površine prostorov so v Prilogi 3, ki je sestavni del tega pravilnika.

22. člen

(uporabna površina dela stavbe)

- (1) Uporabna površina dela stavbe se vodi v kvadratnih metrih (m²) in zaokroži na eno decimalno mesto.
- (2) Za določitev uporabne površine dela stavbe se upošteva standard SIST ISO 9836 točka 5.1.7.1.
- (3) Način določitve uporabne površine je v Prilogi 3, ki je sestavni del tega pravilnika.

23. člen

(prostornina rezervoarjev in silosov)

(1) Za določitev prostornine rezervoarjev in silosov se upošteva standard SIST ISO 9836 točka 5.2.1.2. a.

(2) Prostornina rezervoarjev in silosov se vodi v kubičnih metrih (m^3) in zaokroži na eno decimalno mesto.

(3) Podrobnejši način določitve prostornine rezervoarjev in silosov je v Prilogi 3, ki je sestavni del tega pravilnika.

24. člen

(vrsta in površina prostorov)

(1) Površina prostora se vodi v kvadratnih metrih (m^2) in zaokroži na eno decimalno mesto.

(2) Vrste prostorov in povezava dejanske rabe delov stavb na klasifikacijo vrst objektov CC-SI v skladu s predpisom, ki ureja razvrščanje objektov, je v Prilogi 2, ki je sestavni del tega pravilnika.

25. člen

(upravnik dela stavbe)

Upravnik je lahko pravna ali fizična oseba, ki je registrirana za upravljanje nepremičnin.

26. člen

(dejanska raba dela stavbe)

Vrste dejanskih rab dela stavbe so v Prilogi 2 tega pravilnika.

27. člen

(hišna številka dela stavbe)

(1) Če je stavbi določena hišna številka, se delu stavbe določi hišna številka le, če je del stavbe stanovanje ali poslovni prostor.

(2) Če je stavbi določenih več hišnih števil, se delu stavbe lahko določi ena izmed hišnih števil, ki je določena stavbi. Delu stavbe se določi hišna številka glede na lego oziroma dostop do dela stavbe. Del stavbe ima lahko le eno hišno številko.

3. PRAVILA ZA IZDELAVO ELABORATOV

3.1 Pravila za izdelavo elaboratov spreminjanja podatkov o parcelah

28. člen

(strokovna pravila za koordinatni vklop)

Koordinatni vklop mora zagotoviti, da se okolica parcel v postopku grafično prilagodi tako, da se ob upoštevanju podatkov zbirke listin, v okolici parcel v postopku ne ustvarja dodatnih lomov in se ohrani topološka pravilnost, oblika parcele in medsebojna razmerja med parcelami.

29. člen

(neposredna bližina meje parcele in točnost obstoječe meje)

(1) Neposredna bližina meje je enaka točnosti obstoječe meje in se določi za vsak del meje posebej.

(2) Točnost dela meje je enaka točnosti koordinat krajišč daljice (v nadaljevanju: točk daljice), ki določata del meje. Če je točnost točk daljice različna, se točnost dela meje vzdolž meje spreminja zvezno v intervalu zaupanja, ki določa razred točnosti koordinat točk daljice. Razred točnosti je določen v šifrantu, ki je sestavni del izmenjevalnih formatov iz 2. člena tega pravilnika.

(3) Neposredna bližina je določena z zgornjo mejo intervala zaupanja, ki določa razred točnosti koordinat, v katerega je uvrščena točka, ki določa točnost dela meje. Razred točnosti je določen v šifrantu, ki je sestavni del izmenjevalnih formatov iz 2. člena tega pravilnika.

(4) Če ena izmed točk daljice nima določene točnosti koordinat in je točnost točke, ki ima določeno točnost koordinat nižjo (v nadaljnjem besedilu: slabšo) od 2 m ali enaka 2 m, se šteje, da točnost dela meje ni določena.

(5) Če ena izmed točk daljice nima določene točnosti koordinat in je točnost točke, ki ima določeno točnost koordinat boljše od 2 m, je točnost dela meje enaka točnosti točke, ki ima določeno točnost koordinat.

30. člen

(način določitve predlagane meje)

(1) Za določitev predlagane meje po podatkih katastra nepremičnin in za ugotovitev, ali se pokazana meja razlikuje od podatkov katastra nepremičnin, pooblaščen geodet uporabi podatke katastra nepremičnin vključno s podatki iz zbirke listin.

(2) Če koordinate točk niso določene s točnostjo boljše od 20 cm, pooblaščen geodet pred uporabo teh koordinat oceni točnost koordinat točk na podlagi primerjave in analize podatkov iz zbirke listin in meritev pred izvedbo mejne obravnave.

(3) Če so koordinate točk določene s točnostjo boljše od 20 cm se pri določitvi predlagane meje upošteva mejo dejanskega uživanja oziroma potek meje po grajenih ali naravnih objektih.

31. člen

(vodenje zapisnika mejne obravnave)

(1) Pooblaščen geodet, ki vodi mejno obravnavo, zapisnik mejne obravnave piše sam ali ga po njegovih navodilih piše druga oseba.

(2) Pred začetkom mejne obravnave se lahko pripravi okvirni del zapisnika mejne obravnave, ki vsebuje:

- navedbo parcelne številke parcele, za katero se bo urejala meja, ter šifro in ime katastrske občine,
- navedbo kraja in časa začetka izvedbe mejne obravnave,
- navedbo imena in priimka pooblaščenega geodeta, ki vodi mejno obravnavo,
- navedbo oseb, vabljenih na mejno obravnavo. Če je vabljen fizična oseba, se navede ime in priimek, naslov stalnega prebivališča in leto rojstva, za pravne osebe pa ime oziroma firmo in naslov sedeža. Za vsakega vabljenega se navede tudi parcelno številko parcele, katere lastnik je. Če vabljen oseba ni lastnik parcele, ki se ureja, ali lastnik sosednje parcele, mora biti naveden razlog vabila (npr. hipotekarni upnik). Za pravne osebe se navede osebo, ki zastopa pravno osebo in njen položaj (zakoniti zastopnik, pooblaščenec).

(3) Na začetku mejne obravnave se ugotovi, katere vabljene osebe so prisotne. Če so na mejni obravnavi poleg vabljenih oseb prisotne druge osebe, ki so lahko stranke v mejni obravnavi v skladu z zakonom, ki ureja vpis nepremičnin, se zanje v zapisniku mejne obravnave navede podatke iz četrte alineje prejšnjega odstavka.

(4) Zapisnik mejne obravnave vsebuje natančen vrstni red, potek in vsebino v postopku opravljenih dejanj in danih izjav. Zapisnik mejne obravnave se vodi tako, da je iz njega mogoče nedvoumno ugotoviti, pri katerih dejanjih so bili posamezni udeleženci prisotni in kaj so izjavili. V opisu poteka mejne obravnave mora biti navedeno zlasti, kateri udeleženci soglašajo s predlagano mejo in kateri udeleženci so pokazali svojo pokazano mejo, ker s predlagano mejo ne soglašajo. Iz zapisnika mejne obravnave mora biti nedvoumno razvidno, na katero predlagano mejo ali njen del oziroma pokazano mejo ali njen del se nanaša soglasje oziroma druge izjave udeležencev. Meja, ki se ureja, se v zapisniku mejne obravnave navede s parcelno številko parcel in točkami, ki so predmet mejne obravnave ali z eno ali več skic meje ali dela meje parcele z navedenimi parcelnimi številkami in točkami, ki so predmet mejne obravnave.

(5) Pooblaščen geodet na mejni obravnavi posebej opozori in v zapisniku mejne obravnave navede:

- katere pokazane meje se razlikujejo od meje po podatkih katastra nepremičnin, z navedbo dejanskih in dopustnih odstopanj za vsako lomno točko na tej meji,
- da je udeležence na mejni obravnavi, ki so pokazali mejo, ki se razlikuje od meje po podatkih katastra nepremičnin, opozoril, da take meje ni mogoče vpisati v katastru nepremičnin kot urejene meje,
- da se šteje, da se udeleženci strinjajo s predlagano mejo, če niso pokazali svoje pokazane meje, tudi če na mejni obravnavi s predlagano mejo ne soglašajo,
- podatke oziroma dejansko stanje v naravi, na podlagi katerih je določil predlagano mejo, če se dve ali več pokazanih mej ne razlikujejo od meje po podatkih katastra nepremičnin.

(6) Če se na mejni obravnavi predložijo dokumenti (npr. stari načrti, skice, fotografije, ugotovitve iz faze priprav na mejno obravnavo), se priložijo zapisniku mejne obravnave.

(7) Zapisnik mejne obravnave se vodi kronološko. Če se mejna obravnava ne konča isti dan, se v zapisnik mejne obravnave za vsak dan posebej vpišejo dejanja, ki so bila izvedena tega dne, in ta del podpišejo stranke in drugi udeleženci, ki so sodelovali na mejni obravnavi določenega dne.

(8) Če se mejna obravnava za isto parcelo izvede z udeleženci ločeno, mora biti to razvidno iz zapisnika mejne obravnave. Iz zapisnika mejne obravnave mora biti razvidno tudi, da je v primeru, ko je nadaljevanje mejne obravnave z drugimi udeleženci vplivalo na predhodna

izvedena dejanja, pooblaščen geodet o tem pisno seznanil udeležence prej izvedenega dela mejne obravnave. Če so se udeleženci prej izvedenega dela mejne obravnave s spremembami strinjali, se mejna obravnava ne ponovi. V vseh ostalih primerih se mejna obravnava v tem delu ponovno izvede, izjave in soglasja dana v predhodno izvedeni mejni obravnavi se v tem primeru ne upoštevajo.

(9) Preden udeleženec podpiše zapisnik mejne obravnave, se mu ga prebere. Če želi, zapisnik mejne obravnave udeleženec prebere sam. Če je na mejni obravnavi več udeležencev, pooblaščen geodet lahko prebere udeležencu le tisti del zapisnika, ki se nanaša nanj, če se ta udeleženec s tem strinja.

(10) Če udeleženec želi podpisati le svojo prisotnost na mejni obravnavi, mora biti to v zapisniku mejne obravnave nedvoumno zapisano, navedeno pa mora biti tudi, pri katerih dejanjih je bil prisoten.

(11) Popravki in dopolnitve že podpisanih delov zapisnika mejne obravnave se navedejo na koncu zapisnika mejne obravnave, s podpisami pooblaščenega geodeta in udeležencev na katere popravek ali dopolnitev vpliva.

32. člen

(vodenje zapisnika mejne obravnave v postopku nove izmere)

(1) V opisu poteka mejne obravnave v postopku nove izmere se v zapisniku mejne obravnave namesto vsebine iz četrtega odstavka prejšnjega člena navede le, kateri udeleženci soglašajo s predlagano mejo ali delom meje in kateri udeleženci ne soglašajo s predlagano mejo ali delom meje. Iz zapisnika mora biti nedvoumno razvidno, na katero predlagano mejo ali njen del se nanaša soglasje ali nesoglasje udeležencev. Meja, ki se ureja, se v zapisniku navede s parcelno številko parcel in točkami, ki so predmet mejne obravnave ali z eno ali več skic meje ali dela meje parcele z navedenimi parcelnimi številkami in točkami, ki so predmet mejne obravnave.

(2) Iz zapisnika mejne obravnave v postopku nove izmere mora biti razvidno, da je pooblaščen geodet na mejni obravnavi v postopku nove izmere namesto opozoril iz petega odstavka prejšnjega člena udeležence posebej opozoril, da bodo v katastru kot urejene vpisane samo soglasno urejene meje in da bo, če ne bo doseženo soglasje, izvedena lokacijska izboljšava te meje.

(3) Soglasje vseh lastnikov zemljišč na območju preureditve parcel v postopku nove izmere morajo lastniki parcel dati pisno na zapisnik. Zapisnik preureditve parcel vsebuje:

- navedbo parcelnih številk na območju preureditve parcel in grafični prikaz stanja po preureditvi parcel z navedbo parcelnih številk in točk na mejah parcel po preureditvi,
- navedbo parcelnih številk in vseh lastnikov za vse parcele na območju preureditve in podpis soglasja vseh lastnikov parcel z izvedeno preureditvijo parcel.

33. člen

(izjava o soglasju k izravnani meji)

(1) Izjavo o soglasju k izravnani meji mora lastnik parcele dati pisno ali ustno na zapisnik.

(2) Izjava o soglasju k izravnani meji vsebuje:

- navedbo parcelnih številk parcel in točk, med katerimi se izravna meja, ter ime in šifro katastrske občine,

- navedbo lastnikov parcel, med katerima se izravnavata meja in
- podpis soglasja z izravnano mejo lastnikov parcel, med katerimi se izravna meja.

34. člen

(označitev urejene meje parcele v naravi, dodatni mejniki in posredna označitev meje)

- (1) Urejena meja parcele se v naravi označi tako, da se točke označijo z mejniki.
- (2) Če je pri označitvi urejene meje parcele ugotovljeno, da v naravi že obstajajo mejniki, vendar niso postavljeni na pravem mestu, geodetsko podjetje te mejnike odstrani oziroma postavi na pravo mesto.
- (3) Meja parcele se v naravi lahko označi z dodatnimi mejniki, ki morajo biti postavljeni tako, da ne spremenijo poteka urejene meje parcele. Za dodatni mejnik se v katastru nepremičnin določi točka.
- (4) Če mejnika zaradi fizičnih ovir v naravi ni mogoče postaviti v naravi na mejo parcele, se meja parcele lahko označi posredno. Posredna označba mora nedvoumno označevati položaj točke. Za posredno označbo se ne sme uporabiti mejnikov iz prvih treh alinej 35. člena tega pravilnika,
- (5) Posredna označitev meje se izvede na parceli lastnika, ki zahteva označitev meje, ali na sosednji parceli, če s tem soglašata lastnik sosednje parcele.
- (6) Če ratificirana mednarodna pogodba prepoveduje postavljanje mejnikov na oziroma ob državni meji, se del meje parcele, ki poteka po državni meji, lahko označi s posredno označbo, del meje parcele, ki se državne meje dotika, pa se lahko označi s posredno označbo ali z dodatnim mejnikom.

35. člen

(mejniki)

Vidni del mejnika v naravi je lahko:

- kvadratne oblike velikosti 10 x 10 cm,
- okrogle oblike s premerom najmanj 2 cm in največ 10 cm,
- križ velikosti 5 x 5 cm, vklesan v naravni kamen ali v grajen objekt, ali
- druga nazorna označba, ki nedvoumno in trajno označuje položaj točke v naravi.

3.2. Pravila za izdelavo elaboratov vpisa podatkov o stavbi in delih stavb oziroma vpisa sprememb podatkov o stavbi in delih stavb

36. člen

(zapisnik obravnave elaborata vpisa podatkov o stavbi in delih stavb oziroma vpisa sprememb podatkov o stavbi in delih stavb)

Če je posameznik lastnik vseh delov stavbe ali vseh delov stavbe, ki se spreminjajo, se lahko namesto zapisnika obravnave elaborata v obrazec S-1: podatki o stavbi vpiše njegova izjava, ki jo mora podpisati, da podatki izkazujejo dejansko stanje stavbe in delov stavb v naravi.

37. člen

(zapisnik obravnave elaborata v primeru sprememb podatkov o stavbah in skupnih delih stavb)

Za podatke o stavbi in za skupne dele stavb, ki so v etažni lastnini, se obravnava elaborata izvede z upravnikom stavbe, če je imenovan. Če upravnik stavbe ni imenovan, se obravnava izvede z vsemi etažnimi lastniki.

38. člen

(etažni načrt)

(1) V postopku izdelave elaborata se izdela etažni načrt v elektronski obliki.

(2) Etažni načrt se izdela za vsako etažo posebej. Etažni načrti se oštevilčijo s številko stavbe in številko etaže. Za vsako etažo se vodi podatek o poligonu etaže, višini tal in višini etaže.

(3) V etažnem načrtu se prikažejo poligoni, ki pripadajo posameznemu delu stavbe. Del stavbe ima lahko več poligonov v eni ali več etažah. Poligoni se označijo s številko dela stavbe in številko etaže. Poligoni istih delov stavb v eni etaži se ne smejo dotikati.

(4) Meja poligona se vpiše s koordinatami v državnem prostorskem koordinatnem sistemu. Koordinate se vodijo v metrih (m) in zaokrožijo na dve decimalni mesti. Pri določitvi mej poligona se ne upošteva debeline sten. Meje poligona morajo biti vpisane tako, da je razmerje površin poligonov v etažnem načrtu sorazmerno razmerju izmerjenih površin poligonov v posamezni etaži.

(5) Etažni načrti posameznih etaž morajo biti lokacijsko usklajeni med seboj ter s tlorisom stavbe.

4. VRSTE ELABORATOV

4.1. Skupni določbi

39. člen

(skupen elaborat)

(1) Če se hkrati izvede več katastrskih postopkov, se lahko izdela skupen elaborat. Na naslovni strani skupnega elaborata se navedejo vsi izvedeni katastrski postopki, v skupnem elaboratu pa se nahaja zbir sestavin elaboratov posameznih katastrskih postopkov tako, da je vsaka sestavina v skupnem elaboratu le enkrat.

(2) Naslovna stran elaborata je obrazec N: naslovna stran elaborata, ki je enaka za vse vrste elaboratov ima naslednjo vsebino:

- šifra in ime katastrske občine,
- vrsta katastrskega postopka,
- identifikatorji nepremičnin (parcelna številka, številka stavbe, številka dela stavbe) v katastrskem postopku,
- številka objave katastrskega postopka,

- podjetje, ki je izvedlo inženirski del katastrskega postopka,
- pooblaščen geodet ali pooblaščen projektant,
- izjava o skladnosti celotnega elaborata,
- imetnik pooblastila za bonitiranje zemljišč,

(3) Vsak elaborat mora vsebovati tudi vsebino elaborata, to je obrazec V: vsebina elaborata, ki ima naslednjo vsebino:

- vsebina elaborata,
- začetna stran v PDF-ju
- število strani posamezne vsebine in
- skupno število strani elaborata.

(4) Pooblaščen geodet ali pooblaščen projektant z elektronskim podpisom na naslovni strani elaborata potrdi, da elaborat izkazuje dejansko stanje na terenu in je izdelan v skladu s predpisi, standardi in pravili za evidentiranje nepremičnin. Datum elektronskega podpisa se šteje kot datum potrditve elaborata.

(5) Ne glede na drugi odstavek tega člena se, če je elaborat izdelala geodetska uprava, na naslovni strani namesto podatkov o podjetju vpišejo podatki organizacijske enote geodetske uprave, ki je izdelala elaborat in namesto podatkov o pooblaščenem geodetu ali pooblaščenem projektantu podatki o uradni osebi geodetske uprave, ki je potrdila elaborat. Uradna oseba geodetske uprave, ki je potrdila elaborat z elektronskim podpisom na naslovni strani elaborata potrdi, da je elaborat izdelan v skladu s predpisi, standardi in pravili za evidentiranje nepremičnin.

(6) Ne glede na drugi odstavek tega člena se na naslovni strani elaborata za vpis sprememb v katastru nepremičnin na podlagi pravnomočne sodne odločbe ali sodne poravnave ne vpišejo podatki o podjetju, namesto podatkov o pooblaščenem geodetu ali pooblaščenemu projektantu se vpiše ime in priimek sodnega izvedenca geodetske stroke, namesto številke objave katastrskega postopka se vpiše datum dokončanja elaborata. Sodni izvedenec z elektronskim podpisom na naslovni strani elaborata potrdi, da je elaborat izdelan v skladu s predpisi, standardi in pravili za evidentiranje nepremičnin.

(7) Obrazec iz drugega in tretjega odstavka tega člena se izdelava v digitalni obliki in je v Prilogi 5, ki je sestavni del tega pravilnika.

40. člen

(izjava vlagatelja)

Kadar zahtevo z elaboratom vloži v informacijski sistem kataster pooblaščen geodet ali pooblaščen projektant, je elaboratu priložena podpisana izjava vlagatelja zahteve o njegovi privolitvi (obrazec I: izjava vlagatelja zahteve), da se zahteva z elaboratom vloži v informacijski sistem kataster. Obrazec I je v Prilogi 5, ki je sestavni del tega pravilnika.

4.2. Vrste elaboratov spreminjanja podatkov o parcelah

41. člen

(vrste elaboratov)

Elaborati za spreminjanje podatkov o parcelah se oblikujejo glede na katastrske postopke: ureditev meje parcele, označitev urejene meje parcele, nova izmera, lokacijska izboljšava, parcelacija, izravnava meje, komasacija, določitev območja služnosti in območja stavbne pravice, spremembe bonitete zemljišč.

42. člen

(sestavine elaborata)

(1) Obvezne sestavine elaboratov, ki se izdelajo za vpis podatkov o parceli (v nadaljnjem besedilu: elaborat), so poleg obrazca N: naslovna stran elaborata in obrazca V: vsebina elaborata, naslednji obrazci:

- obrazec P-1: skica,
- obrazec P-2: prikaz sprememb,
- obrazec P-3: strokovno poročilo.

(2) Obrazci iz prvega odstavka tega člena so v Prilogi 5, ki je sestavni del tega pravilnika.

(3) Navodila za izpolnitev obrazcev in primere izpolnjenih obrazcev se objavijo na osrednjem spletnem mestu državne uprave.

43. člen

(oblika elaborata)

Elaborat se izdelava v formatu A4. Izjemoma se lahko skica in prikaz sprememb izdelata v formatu A3, če je to potrebno zaradi preglednosti vsebine. Vse strani elaborata se oštevilčijo. Obrazec je lahko izdelan na več straneh. Če je izdelan na več straneh, mora biti na vsaki strani ponovljena glava obrazca.

44. člen

(obrazec P-1: skica)

(1) Skica je položajno usklajen prikaz fizičnih struktur in pojavov na zemeljskem površju in podatkov o parcelah in stavbah, območij služnosti in stavbnih pravic ter sestavin dela stavbe v času izvedbe postopka za izdelavo elaborata.

(2) Skica vsebuje naslednje podatke uporabljene v inženirskem delu katastrskega postopka o:

- mejah parcel, tlorisu stavbe in sestavinah delov stavbe, območjih služnosti in območjih stavbne pravice, občin, katastrskih občin, državne meje,
- parcelnih številkah, številkah stavb in identifikatorjih ostalih prikazanih vsebin,
- točkah,
- označitvi točk,
- v naravi izmerjenih razdaljah:
 - med točkami na meji parcel,
 - med točkami na meji parcel in drugimi točkami, uporabljenimi pri izmeri,

- lastnikih (ime in priimek oziroma firma),
- topografski vsebini,
- geodetskih točkah.

(3) Skica ima tudi opis skice, ki poleg podatkov navedenih v obrazcu vsebuje tudi pomen uporabljenih dodatnih simbolov in dodatnih barv.

(4) V skici elaborata ureditve meje se prikažejo tudi pokazane meje in razdalje med pokazanimi mejami in predlagano mejo, pri čemer se označi, kdo je pokazal posamezno pokazano mejo.

(5) V skici elaborata parcelacije se navede predpis ali akt omejitve spreminjanja mej parcel, če se je upošteval pri izdelavi elaborata.

45. člen

(obrazec P-2: prikaz sprememb)

V prikazu sprememb se prikažejo podatki, ki so vpisani v katastru nepremičnin, in spremembe, predlagane v elaboratu. Spremembe meje parcele, območja služnosti, območja stavbne pravice, tloris stavbe, sestavine delov stavb in določitev spremenjenih mej občin se prikažejo grafično, spremembe drugih podatkov pa opisno.

46. člen

(obrazec P-3: strokovno poročilo)

Strokovno poročilo vsebuje:

- podatke o določitvi koordinat točk,
- izračun površin,
- uporabljene podatke in
- analizo točnosti.

47. člen

(podatki o določitvi koordinat točk)

(1) Če se spremenijo ali na novo določijo koordinate točk, vsebuje strokovno poročilo iz prejšnjega člena podatke o določitvi koordinat točk, ki omogočajo ponovno izvedbo in sledljivost postopka ter preveritev izvedenih opazovanj, izračunov in predlaganih sprememb koordinat.

(2) Podatki o določitvi koordinat točk so:

- podatki izmere, kontrolnih merjenj in izračun koordinat, če se koordinate določijo z geodetsko izmero ali drugimi geodetskimi metodami določitve koordinat,
- podatki o transformaciji, če se koordinate določijo s transformacijo,
- opis postopka lokacijske izboljšave z navedbo in opisom metode določitve koordinat točk, če se koordinate določijo z lokacijsko izboljšavo,
- seznam točk katastra nepremičnin s podatki točk pred in po spremembi.

48. člen

(način izračuna površin)

(1) Ob spremembi površin parcel, tlorisa stavbe na parceli, območja sestavin delov stavbe na parceli, območja stavbne pravice na parceli, območja služnosti na parceli in preverjanju pogoja za izravnavo meje vsebuje strokovno poročilo tudi izračun površin. Izračun površin vsebuje podatke o načinu izračuna površin in seznam točk, ki so bile uporabljene za izračun površin, podatke o površinah pred spremembo (površina vpisana v kataster in površina iz ravninskih koordinat točk) in po spremembi (površina iz ravninskih koordinat točk).

(2) Površina iz prejšnjega odstavka se izračuna iz ravninskih koordinat točk in se vpiše v kataster nepremičnin zaokrožena na m². Mejna vrednost spremembe površine je 1m². Če sprememba površine ne dosega mejne vrednosti, se površina ne spremeni.

49. člen

(uporabljeni podatki)

(1) Strokovno poročilo vsebuje navedbo podatkov, ki so bili uporabljeni v postopkih za izdelavo elaborata, utemeljitev uporabe navedenih podatkov in posebej navedbo razlogov, kadar niso bili uporabljeni zadnji vpisani in drugi razpoložljivi podatki.

(2) V strokovnem poročilu elaborata za vpis sprememb v katastru nepremičnin na podlagi pravnomočne sodne odločbe ali sodne poravnave se uporabljeni podatki ne navedejo.

50. člen

(analiza točnosti)

(1) Strokovno poročilo vsebuje analizo točnosti, ki vsebuje analizo točnosti koordinat točk in določitev neposredne bližine meje parcele.

(2) Analiza točnosti dokazuje, da spremenjena ali nova meja ne posega v sosednjo parcelo.

(3) Če na podlagi vpisanih podatkov o točnosti točk ni mogoče dokazati izpolnjevanja pogoja iz prejšnjega odstavka, mora biti to utemeljeno z dodatnimi meritvami, lokacijsko izboljšavo ali ureditvijo meje.

51. člen

(druge sestavine elaboratov)

Poleg obveznih sestavin elaborata iz 42. člena tega pravilnika so sestavine posameznih elaboratov naslednje:

- sestavine elaborata ureditve meje so tudi dokazila, da so bile stranke, ki se postopka izdelave elaborata ureditve meje niso udeležile, pravilno vabljene, seznam oseb iz šestega odstavka 44. člena ZKN in zapisnik mejne obravnave,
- sestavina elaborata izravnave meje so tudi izjave lastnikov o soglasju k izravnanem delu meje in dokazila o izpolnjevanju pogojev za izravnavo,
- sestavina elaborata označitev urejene meje parcele je tudi navedba obveščениh lastnikov parcel in lastnikov, ki so se udeležili označitve urejene meje v naravi,

- sestavina elaborata parcelacije je tudi načrt parcel, če se parcelacija izvede zaradi načrtovane prostorske ureditve v postopkih prostorskega načrtovanja in soglasje k parcelaciji, kadar to določa zakonodaja s področja urejanja prostora,
- sestavina elaborata nove izmere so tudi:
 - dokazila o izpolnjevanju pogojev za uvedbo nove izmere,
 - dokazila o izpolnjevanju pogojev za preureditev parcel, če se izvaja
- sestavina elaborata pogodbene komasacije je pogodba, načrt nove razdelitve zemljišč in komasacijsko soglasje ali dovoljenje
- sestavina elaborata upravne komasacije je dokončna odločba upravnega organa.

52. člen

(predlog za izvedbo lokacijske izboljšave na širšem območju izvedbe katastrskega postopka)

(1) Obvezne sestavine predloga so obrazec IZB: predlog izboljšave na širšem območju in naslednji podatki:

- koordinate točk, ki so bile določene v katastrskem postopku,
- koordinate točk iz arhivskih elaboratov, transformirane v državni prostorski koordinatni sistem,
- lokalne koordinate točk iz arhivskih elaboratov v primeru, ko transformacija v državni prostorski koordinatni sistem ni mogoča in
- podatke obdelave katastrskega postopka z lokacijsko izboljšavo.

(2) Podatke iz druge in tretje alineje prejšnjega odstavka geodetsko podjetje posreduje za arhivske elaborate na območju parcel ali njihovih delov, ki so v pasu najmanj 300 m od meje parcele, za katero se izvaja katastrski postopek.

(3) Obrazec IZB je v Prilogi 5, ki je sestavni del tega pravilnika.

(4) Podatke iz prvega odstavka geodetsko podjetje posreduje geodetski upravi preko elektronske pošte. Podrobnejša tehnična navodila za izpolnitev obrazca in pripravo podatkov s primerom geodetska uprava objavi na osrednjem spletnem mestu državne uprave.

4.3 Elaborat za vpis podatkov o stavbi in delih stavb oziroma vpis sprememb podatkov o stavbi in delih stavb

53. člen

(vrste elaboratov)

Za vzdrževanje podatkov o stavbah in delih stavb se uporabljata elaborat za vpis podatkov o stavbi in delih stavb ter elaborat za vpis sprememb podatkov o stavbi in o delih stavb.

54. člen

(sestavine elaborata)

(1) Elaborat se izdelava v formatu A4. Izjemoma se lahko etažni načrt izdelava v formatu A3, če je to potrebno zaradi preglednosti vsebine. Vse strani elaborata se oštevilčijo.

(2) Elaborat obsega:

- obrazce, na katerih se izdelava elaborat,
- zapisnik obravnave elaborata,
- dokazila, da so bile stranke, ki se obravnave elaborata niso udeležile, pravilno vabljeni in seznam oseb iz šestega odstavka 44. člena zakona, ki ureja kataster nepremičnin,
- podatke za vpis podatkov v kataster nepremičnin v predpisanih izmenjevalnih formatih,
- geolocirane fotografije stavbe.

55. člen

(obrazci)

(1) Obrazci, na katerih se izdelava elaborat, so poleg obrazca N: naslovna stran elaborata in obrazca V: vsebina elaborata, naslednji obrazci:

- obrazec S-1: podatki o stavbi;
- obrazec S-2: načrt stavbe;
- obrazec S-3: etažni načrt;
- obrazec S-4: podatki o delih stavbe;
- obrazec S-5: prostori in površina;
- obrazec S-6: sestavina dela stavbe;
- obrazec S-7: preštevilčba;
- obrazec S-8: katastrski podatki o stavbi in delu stavbe, ki se spreminjajo z zahtevo brez elaborata;
- obrazec S-9: podatki o stavbi in delu stavbe, ki se spreminjajo z zahtevo brez elaborata.

(2) Na eni strani je lahko več obrazcev. Obrazec: S-2: načrt stavbe in obrazec S-3: etažni načrt morata biti izdelana vsak na svoji strani ali na več straneh.

(3) Obrazec je lahko izdelan na več straneh. Če je izdelan na več straneh, mora biti na vsaki strani ponovljena glava obrazca.

(4) Obrazci iz prvega odstavka tega člena so v Prilogi 5, ki je sestavni del tega pravilnika.

(5) Navodila za izpolnitev obrazcev in primere izpolnjenih obrazcev se objavijo na osrednjem spletnem mestu državne uprave.

56. člen

(obrazec S-1: podatki o stavbi)

(1) V obrazec S-1: podatki o stavbi se vpišejo podatek, s katero parcelo je stavba povezana, naslov stavbe, višinske kote stavbe, leto izgradnje, podatki o etažah v stavbi.

(2) Za stavbe, ki imajo določenih več hišnih števil, se vpiše podatek o vseh naslovih.

(3) Na obrazcu S-1: podatki o stavbi se napiše izjava geodetskega podjetja ali projektanta, da je koordinate točk tlorisa stavbe določila oziroma tloris stavbe izdelala oseba (ime in priimek ter raven izobrazbe), ki izpolnjuje pogoje za geodetskega strokovnjaka, določene z zakonom, ki ureja geodetsko izmero.

57. člen

(obrazec S-2: načrt stavbe)

(1) Na obrazcu S-2: načrt stavbe se prikaže prerez stavbe in vse tlorise stavbe.

(2) Prerez stavbe je značilen prerez, iz katerega so razvidne lege vseh etaž v stavbi z vpisanimi številkami etaž. Označijo se vhodi v stavbo in točke, na katere se nanašajo višine.

(3) Tloris stavbe je navpična projekcija zunanjih obrisov celotne stavbe nad in pod zemljiščem na vodoravno ravnino. Tloris se izdelava v merilu 1:200, 1:500 ali 1:1000 glede na preglednost vsebine. Merilo, v katerem je tloris izdelan, mora biti na obrazcu navedeno. Označi se smer proti severu. Točke na obodu tlorisa se oštevilčijo za vsako stavbo posebej. Posebej se prikaže nadzemni tloris stavbe, podzemni tloris stavbe in tloris zemljišča pod stavbo.

58. člen

(obrazec S-3: etažni načrt)

(1) Obrazec S-3: etažni načrt je izris etažnega načrta, ki zaradi preglednosti vsebuje tudi prerez stavbe.

(2) Obrazec S-3: etažni načrt vsebuje za vsako etažo višino tal in višino etaže ter merilo, v katerem je etažni načrt izrisan.

59. člen

(obrazec S-4: podatki o delih stavbe)

(1) V obrazec S-4: podatki o delih stavbe se vpišejo podatki o številki dela stavbe, številki stanovanja ali poslovnega prostora, številki etaže, dejanski rabi dela stavbe, površini dela stavbe ter o naslovu dela stavbe, če ima del stavbe določeno hišno številko.

(2) Za dele stavb z dejansko rabo 20-del stavbe z rezervoarjem, silos se vpiše prostornina tega dela stavbe.

60. člen

(obrazec S-5: prostori in površina)

(1) V obrazec S-5: prostori in površina se vpišejo podatki o vrsti in površini prostorov ter površina dela stavbe.

(2) Obrazec S-5: prostori in površina se lahko izdelata tudi kot skica prostorov po etažah. V skico prostorov se vpišejo podatki o vrsti in površini prostorov. Obrazec S-5: prostori in površina mora v tem primeru vsebovati tudi podatek o površini dela stavbe.

61. člen

(obrazec S-6: sestavina dela stavbe)

(1) V obrazec S-6: sestavina dela stavbe se vpišejo podatki o identifikacijski oznaki, vrsti in površini območja sestavine dela stavbe.

(2) V Obrazcu S-6: sestavina dela stavbe se grafično prikaže sestavina dela stavbe v povezavi s tlorisom stavbe in parcelo.

62. člen

(obrazec S-7: preštevilčba)

(1) V obrazcu S-7: preštevilčba se prikaže preštevilčba stavb, preštevilčba delov stavb ali preštevilčba številk stanovanj in številk poslovnih prostorov.

(2) Preštevilčba stavb in preštevilčba delov stavb se prikaže tako, da se navedejo številke stavb in številke delov stavb pred in po preštevilčbi. Preštevilčba številk stanovanj in številk poslovnih prostorov se prikaže tako, da se navedejo številke stanovanj in številke poslovnih prostorov pred in po preštevilčbi. Če številke ni, se stanje prikaže z oznako »/«.

63. člen

(obrazec S-8: katastrski podatki o stavbi in delu stavbe, ki se spreminjajo z zahtevo brez elaborata)

(1) V obrazec S-8: katastrski podatki o stavbi in delu stavbe, ki se spreminjajo z zahtevo brez elaborata, se vpišejo podatki o stavbi: število etaž in številka pritlične etaže, leto izgradnje ter podatki o delu stavbe: številka etaže in dejanska raba dela stavbe.

(2) V obrazec S-8: katastrski podatki o stavbi in delu stavbe se vpišejo podatki o osebi, ki je posredovala podatke.

64. člen

(obrazec S-9: podatki o stavbi in delu stavbe, ki se spreminjajo z zahtevo brez elaborata)

(1) V obrazec S-9: podatki o stavbi in delu stavbe, ki se spreminjajo z zahtevo brez elaborata, se vpišejo podatki o stavbi: spremembe številke stanovanj in številke poslovnih prostorov, priključki (elektrika, kanalizacija, plin in vodovod), leto obnove strehe, leto obnove fasade, višina etaže, material nosilne konstrukcije, tip položaja stavbe. Vpišejo se tudi podatki o delu stavbe: upravnik, dvigalo, leto obnove inštalacij, leto obnove oken in prostornina rezervoarjev in silosov.

(2) V obrazec S-9: podatki o stavbi in delu stavbe se vpišejo podatki o osebi, ki je posredovala podatke.

65. člen

(elaborat za vpis podatkov o stavbi in delih stavb)

(1) Elaborat za vpis podatkov o stavbi in delih stavb mora poleg Obrazca N: naslovna stran elaborata in obrazca V: vsebina elaborata, vsebovati naslednje:

1. obrazce:

- obrazec S-1: podatki o stavbi;
- obrazec S-2: načrt stavbe;
- obrazec S-3: etažni načrt;
- obrazec S-4: podatki o delih stavbe;
- obrazec S-5: prostori in površina;
- obrazec S-9: podatki o stavbi in delu stavbe, ki se spreminjajo z zahtevo brez elaborata.

2. zapisnik obravnave elaborata,

3. dokazila, da so bile stranke, ki se obravnave elaborata niso udeležile, pravilno vabljene in seznam oseb iz šestega odstavka 44. člena zakona, ki ureja kataster nepremičnin,

4. fotografije stavbe.

(2) Elaborat za vpis podatkov o stavbi in delih stavb lahko vsebuje tudi:

- obrazec S-6: sestavina dela stavbe;
- obrazec S-7: preštevilčba;
- zahteva naročnika elaborata za izračun površine dela stavbe [po petem odstavku 21. člena tega pravilnika](#)

66. člen

(elaborat za vpis sprememb podatkov o stavbi in delih stavbe)

Elaborat za vpis sprememb podatkov o stavbi in delih stavbe vsebuje podatke, določene s tem pravilnikom za posamezno vrsto spremembe podatkov.

67. člen

(obrazci elaborata za vpis sprememb podatkov o stavbi in delih stavbe)

Vsebina elaborata za vpis sprememb podatkov o stavbi in delih stavbe je odvisna od podatka, ki se spreminja. Elaborat mora vsebovati obrazec N: naslovna stran elaborata, obrazec V: vsebina elaborata in obrazce ter dokumente, navedene v [členu 55](#), ki se jih sprememba dotika in zapisnik o izvedeni obravnavi.

68. člen

(izpolnjevanje obrazcev pri izdelavi elaborata za vpis sprememb podatkov o stavbi in delih stavbe)

(1) Pri izdelavi elaborata za vpis sprememb podatkov o stavbi in delih stavbe se obrazci za posamezne spremembe podatkov izpolnijo tako, da se izdelava nov obrazec, lahko pa se izpolnijo na kopiji obrazca iz elaborata že vpisane stavbe tako, da je pregledno in nedvoumno razvidno, kateri podatki so se spremenili in kako. Novo stanje se označi z rdečo barvo.

(2) Če obrazec iz elaborata že vpisane stavbe ni izdelan v skladu s tem pravilnikom, je treba obrazec spremembe izdelati na novem obrazcu v skladu s tem pravilnikom.

5. SPREMEMBE PODATKOV NA ZAHTEVO BREZ ELABORATA

69. člen

(spremembe podatkov o stavbi in delu stavbe, ki se spreminjajo z zahtevo brez elaborata in so vpisane v kataster nepremičnin s statusom stavbe »katastrsko vpisana stavba« oziroma s statusom dela stavbe »katastrsko vpisani del stavbe«)

(1) Podatek o številu etaž, številki pritlične etaže, letu izgradnje stavbe, številki etaže in o dejanski rabi dela stavbe, v kolikor je stavba ali del stavbe vpisana v kataster nepremičnin s statusom stavbe »katastrsko vpisana stavba« oziroma s statusom dela stavbe »katastrsko vpisani del stavbe«, se lahko spremeni tudi na podlagi vlagateljeve zahteve za spremembo podatka o stavbi in delu stavbe na podlagi dokazil.

(2) Zahtevi iz prejšnjega odstavka mora biti priložen izpolnjen obrazec S-8: katastrski podatki o stavbi in delu stavbe, ki se spreminjajo z zahtevo brez elaborata. V primeru spremembe podatka o dejanski rabi dela stavbe mora biti zahtevi priložen obrazec S-5: prostori in površina in fotografija, ki izkazuje dejansko rabo dela stavbe. V primeru spremembe podatka o številu etaž, podatka o številki etaže ali podatka o številki pritlične etaže mora biti zahtevi priložen prerez stavbe z označenimi etažami. V primeru spremembe leta izgradnje stavbe morajo biti priložena dokazila, ki izkazujejo spremenjeno leto izgradnje stavbe.

(3) Vse obrazce mora vlagatelj podpisati. V primeru solastništva posameznega dela stavbe obrazce podpišejo vsi solastniki, za podatke o stavbi in za skupne prostore pa upravnik stavbe.

70. člen

(spremembe podatkov o stavbi in o delih stavbe, ki se spreminjajo z zahtevo brez elaborata)

(1) Če se spremenijo podatki o stavbi ali delu stavbe, ki se spreminjajo na zahtevo brez elaborata, mora biti zahtevi priložen obrazec S-9: podatki o stavbi in delu stavbe, ki se spreminjajo z zahtevo brez elaborata.

(2) V primeru spremembe letnic obnove stavbe oziroma dela stavbe morajo biti priložena dokazila, ki izkazujejo spremenjeno leto obnove. V primeru spremembe podatka o upravljanju dela stavbe le ta priloži sklenjeno pogodbo o upravljanju. V primeru spremembe podatka o vrsti prostorov, ali podatka o površini prostorov mora biti zahtevi priložen obrazec S-5: prostori in površina v obliki skice prostorov.

6. DRUGO MNENJE

71. člen

(način pridobitve elaborata za izdelavo drugega mnenja)

(1) Geodetsko podjetje, ki je prejelo naročilo za izdelavo drugega mnenja, preko elektronske pošte posreduje geodetski upravi vlogo za posredovanje elaborata skupaj z naročilom za izdelavo drugega mnenja. Vloga vsebuje številko elaborata, ki je vpisan v informacijski sistem kataster in za katerega se izdeluje drugo mnenje. Številko elaborata pridobi iz informacijskega sistema kataster.

(2) Geodetska uprava geodetskemu podjetju iz prejšnjega odstavka posreduje zahtevan elaborat najpozneje v roku treh delovnih dni od prejema vloge.

7. BONITETA ZEMLJIŠČA

72. člen

(podatki za določanje bonitete zemljišča)

(1) Lastnosti tal, klime, reliefa in posebnih vplivov se ugotavljajo po merilih za bonitiranje zemljišč iz Priloge 4, ki je sestavni del tega pravilnika.

(2) Lastnosti tal, klime in reliefa se določijo v točkah, posebni vplivi v deležu.

73. člen

(določitev bonitete zemljišča)

(1) Zemljišče z enakimi lastnostmi tal, klime, reliefa in posebnih vplivov se določi kot svoje območje bonitete zemljišča, ki se mu izračunajo in določijo bonitetne točke. Meja območja bonitete zemljišča je neodvisna od poteka parcelnih meja.

(2) Bonitetne točke območja bonitete zemljišča se izračunajo po naslednji enačbi:

$$B = \sqrt{T_x \times K_x \times R_x} \times \left(1 - \frac{\sum \% \text{ posebni vplivi}_x}{100} \right),$$

B = boniteta območja

T_x = točke lastnost tal

K_x = točke lastnosti klime

R_x = točke lastnosti reliefa

∑ % posebni vplivi = vsota deležev posebnih vplivov

(3) Število bonitetnih točk za parcelo se izračuna na podlagi grafičnega preseka območij bonitete zemljišča s parcelami.

(4) Če leži parcela na več območjih bonitete zemljišč se število bonitetnih točk parcele izračuna po naslednji enačbi:

$$B = \frac{(P1 \times B1 + P2 \times B2 + P3 \times B3 + \dots Pn \times Bn)}{(P1 + P2 + P3 + \dots Pn)}$$

B = boniteta parcele

P_n = površina dela parcele, ki leži na območju bonitete zemljišč z boniteto B_n, določena z grafičnim presekom območij bonitete zemljišč s parcelami

B_n = boniteta območja bonitete zemljišč

(5) Bonitetne točke parcele in območja bonitete zemljišč se določijo s celim številom.

(6) Če se spremeni območje bonitete zemljišča ali bonitetne točke se izdela predlog spremembe območja bonitete zemljišč, ki prikazuje stanje pred in po spremembi območja.

(7) Boniteta zemljišča se ugotavlja za tla, ki so strukturno neporušena in izkazujejo lastnosti v skladu z merili za bonitiranje zemljišč iz Priloge 4 tega pravilnika. V primerih, da je kmetijsko ali gozdno zemljišče degradirano na način, da na zemljišču delno ali v celoti manjka humusno akumulativni sloj ali ni dostopen zaradi navoženega materiala (prod, pesek, glina, odpadni material od gradbenih del, smeti, fekalije, ...) se boniteta zemljišča ne ugotavlja oziroma ostane nespremenjena do sanacije degradiranega območja. Izjema so tehnogena tla in substrati.

(8) Za določitev teksture in kislosti (pH) tal v tleh je potrebno opraviti laboratorijsko analizo. Kislost tal se določi v KCl ali CaCl₂ ali H₂O v skladu s standardom SIST ISO 10390 ali standardom SIST EN 15933. Teksturo tal se določi kot teksturni razred po USDA teksturni klasifikaciji in v skladu s standardom SIST ISO 11277. Analiza se opravi v povprečnem vzorcu tal iz globine 0 do 30 cm. V vzorec namenjen analizi se ne zajamejo organski horizonti. Če so tla plitvejša od 30 cm, se povprečen vzorec namenjen analizi odvzame znotraj razpoložljive globine.

(9) Območja bonitete zemljišča in njihove bonitetne točke se lahko spremenijo tudi zaradi sprememb lastnosti tal, klime, reliefa, ki jih ugotovi geodetska uprava na podlagi prevzema podatkov iz drugih evidenc.

74. člen

(elaborat spremembe bonitete zemljišč)

Elaborat spremembe bonitete zemljišč vsebuje obrazec N: naslovna stran elaborata, obrazec V: vsebina elaborata in obrazec B: poročilo bonitiranja zemljišča.

75. člen

(obrazec B: poročilo bonitiranja zemljišč)

(1) Elaborata spremembe bonitete zemljišča vsebuje poročilo bonitiranja zemljišča.

(2) Poročilo bonitiranja zemljišča vsebuje:

- podatke območij bonitete pred in po spremembi ter podatke novega območja bonitete,
- prikaz sprememb,
- poročilo o terenskem ogledu za namen bonitiranja zemljišč, ki vsebuje ugotovitve o lastnostih tal, klime, reliefa in posebnih vplivov, točke, ki so določene za ugotovljene lastnosti tal, klime oziroma reliefa, deleže, ki so določeni za posebne vplive, izračun in določitev bonitetnih točk območja in opis metode določitve meje spremenjenega območja bonitete in
- prilogo - rezultat laboratorijske analize.

(3) Koordinate novega območja bonitete in koordinate točke meritev, ki so določene za ugotovljene lastnosti tal, klime oziroma reliefa, so določene v državnem prostorskem koordinatnem sistemu v metrih in zaokrožene na dve decimalni mesti.

(4) V prikazu sprememb se grafično prikažejo spremembe območij bonitete, bonitetnih točk, in točke meritev, ki so določene za ugotovljene lastnosti tal, klime oziroma reliefa.

(5) Rezultat laboratorijske analize je rezultat analize vzorca humusno akumulativnega sloja A horizonta oziroma vzorca do globine 30 cm za kislost (pH) in teksturo tal po priporočenih standardiziranih metodah SIST ISO 10390 in SIST ISO 11277.

(6) Poročilo o terenskem ogledu za namene bonitiranja zemljišč vsebuje poleg vsebin iz prve alineje drugega odstavka tega člena tudi ime in priimek osebe ter številko pooblastila za bonitiranje zemljišč, ki je izvedla strokovna dela v zvezi s spreminjanjem bonitete zemljišč in njegov podpis.

(7) Poročilo o bonitiranju zemljišča lahko izdelata in podpiše le imetnik pooblastila za bonitiranje zemljišč.

(8) Izvede se laboratorijska analiza vzorca humusno akumulativnega sloja za kislost (pH) in teksturo tal. Analizo opravi laboratorij, ki je prepoznan kot ustrezno kakovosten s strani ministrstva pristojnega za kmetijstvo ali ministrstva pristojnega za okolje (v nadaljevanju besedila: laboratorij).

8. DEJANSKA RABA ZEMLJIŠČ

76. člen

(podatki skupnega sloja dejanske rabe zemljišč)

(1) V skupni sloj dejanske rabe se vpišejo poligoni in podatki o poligonih podrobnejših dejanskih rab zemljišč, ki jih določi upravljavec evidence dejanske rabe zemljišč, ki se vodi na podlagi zakona (v nadaljnjem besedilu: matična evidenca).

(2) O poligonih dejanske rabe zemljišč iz prejšnjega odstavka (v nadaljnjem besedilu: poligon) se vpišejo naslednji podatki:

- številka poligona, določena v skladu s predpisom, ki določa vrste dejanskih rab zemljišč, ki se vodijo v katastru,
- ena ali več šifer dejanske rabe zemljišč, v katero je geodetska uprava v skladu s predpisom, ki ureja vrste dejanskih rab zemljišč, ki se vodijo v katastru nepremičnin, razvrstila podrobnejše dejanske rabe zemljišč iz matične evidence (v nadaljnjem besedilu: dejanska raba zemljišč),
- koordinate točk poligona,
- položajna točnost in
- datum vira.

(3) Območja, na katerih se poligoni različnih vrst dejanske rabe zemljišč prekrivajo (v nadaljnjem besedilu: hkratna dejanska raba zemljišč), so v skupnem sloju dejanskih rab samostojni poligoni s šiframi dejanskih rab poligonov, ki se prekrivajo.

(4) Koordinate točk, ki določajo poligon, se vodijo v državnem prostorskem koordinatnem prostorskem sistemu na dve decimalni mesti.

(5) Položajna točnost se določi po šifrantu, ki ga geodetska uprava posreduje upravljavcem matičnih evidenc

(6) Datum vira je podatek o datumu podatkovnega vira, ki je bil uporabljen za določitev poligona dejanske rabe v matični evidenci. Za poligone hkratne dejanske rabe zemljišč je datum vira najstarejši datum veljavnosti posameznih dejanskih rab, ki so v tem poligonu hkratnih rab.

77. člen

(način vodenja podatkov o poligonih)

Podatki o poligonih se v skupnem sloju dejanske rabe zemljišč spremenijo, če se spremenijo, izbrišejo ali določijo novi poligoni v matičnih evidencah.

78. člen

(delež površine dejanske rabe zemljišč)

(1) Deleži površin dejanskih rab zemljišč se za parcelo izračunajo v kvadratnih metrih. V katastru nepremičnin se vpišejo kot delež površine parcele.

(2) Deleži površin dejanskih rab zemljišč na parceli se izračunajo, če se spremeni meja parcele ali če se spremeni poligon.

(3) Deleži površin dejanskih rab zemljišč na parceli se izračunajo iz koordinat poligona, določenega z grafičnim presekom skupnega sloja dejanske rabe zemljišč z mejami parcel. Če sta na parceli dva ali več poligonov z enako dejansko rabo zemljišč, se deleži seštejejo. Če vsota deležev na parceli presega 100%, se deleži izravnajo na 100%.

(4) Dejanske rabe zemljišč se vpišejo na parcelo ali se že vpisane dejanske rabe spremenijo, če je površina dejanske rabe, ki še ni vpisana na parceli, večja ali če se vsaj ena od že vpisanih dejanskih rab zemljišč spremeni za več od $1,5 \times \sqrt{\text{Površina parcele}}$.

(5) Če se zaradi neizpolnjevanja pogojev iz prejšnjega odstavka površine hkratnih dejanskih rab zemljišč ne vpišejo na parcelo, se prištejejo površini dejanske rabe zemljišč na parceli, če je ta enaka eni od hkratnih dejanskih rab zemljišč. Če sta dve ali več hkratnih dejanskih rab zemljišč enaki dejanskim rabam zemljišč na parceli, se površina hkratne dejanske rabe zemljišč razdeli in se v enakih deležih pripiše vsem enakim dejanskim rabam zemljišč.

79. člen

(izkazovanje podatkov o dejanski rabi zemljišč)

(1) Dejanske rabe zemljišč, ki se vpišejo v katastru, se izkazujejo za posamezne vrste dejanskih rab zemljišč in za hkratne dejanske rabe zemljišč.

(2) Posamezne vrste dejanskih rab zemljišč in hkratne dejanske rabe zemljišč se izkazujejo v grafični obliki in v obliki deležev površin dejanskih rab za vsako parcelo posebej. Deleži so zapisani v odstotkih in zaokroženi na eno decimalno mesto.

9. VZDRŽEVANJE POTEKA MEJ OBČIN Z MEJAMI PARCEL

80. člen

(uskladitev poteka meje občine)

Potek meje občine se uskladi s spremenjeno mejo parcele, če se meja parcele v katastrskem načrtu spremeni zaradi postopkov parcelacije, komasacije ali izravnave meje in je razlika med

potekom meje občine in spremenjeno mejo parcele znotraj območja, ki v širini 1 m poteka na vsaki strani dosedanje meje občine.

81. člen

(elaborat spremembe meje občine)

(1) Obvezne sestavine elaborata spremembe meje občine so naslednji obrazci:

- obrazec OB-0: spreminjanje mej občin,
- obrazec OB-1: skica,
- obrazec OB-2: prikaz sprememb,
- obrazec OB-3: strokovno poročilo,
- sporazum med občinami glede poteka meje

(2) Obrazci iz prvega odstavka tega člena so v Prilogi 5, ki je sestavni del tega pravilnika.

10. NAČIN IZKAZOVANJA IDENTIFIKACIJSKIH OZNAK

82. člen

(izkazovanje parcelne številke)

(1) Parcelna številka se izkazuje tako, da se izpiše: beseda »parcels«, po presledku šifra katastrske občine brez vodilnih ničel, po presledku številka parcele, ki je določena v okviru katastrske občine, brez vodilnih ničel, ki ji sledita poševnica in podelilka brez vodilnih ničel, če je ta določena.

(2) Parcelna številka se lahko izkazuje tudi tako, da se izpiše: besedilo »katastrska občina«, po presledku šifra katastrske občine brez vodilnih ničel, po presledku ime katastrske občine, po presledku beseda »parcels«, po presledku številka parcele, ki je določena v okviru katastrske občine, brez vodilnih ničel, ki ji sledita poševnica in podelilka brez vodilnih ničel, če je ta določena.

83. člen

(izkazovanje številke stavbe in številke dela stavbe)

(1) Številka stavbe se izkazuje tako, da se izpiše: beseda »stavba«, po presledku šifra katastrske občine brez vodilnih ničel, ki ji sledi vezaj in številka stavbe, ki je določena v okviru katastrske občine, brez vodilnih ničel.

(2) Številka stavbe se lahko izkazuje tudi tako, da se izpiše: besedilo »katastrska občina«, po presledku šifra katastrske občine brez vodilnih ničel, po presledku ime katastrske občine, po presledku beseda »stavba« in po presledku številka stavbe, ki je določena v okviru katastrske občine, brez vodilnih ničel. Če je ime katastrske občine sestavljeno iz več besed, je med posameznimi besedami presledek.

(3) Številka dela stavbe se izkazuje tako, da se izpiše: besedilo »del stavbe«, po presledku šifra katastrske občine brez vodilnih ničel, ki ji sledi vezaj in številka stavbe, ki je določena v okviru

katastrske občine, brez vodilnih ničel, ter vezaj in številka dela stavbe, ki je določena v okviru stavbe, brez vodilnih ničel.

(4) Številka dela stavbe se lahko izkazuje tudi tako, da se izpiše: besedilo »katastrska občina«, po presledku šifra katastrske občine brez vodilnih ničel, po presledku ime katastrske občine, po presledku beseda »stavba«, po presledku številka stavbe, ki je določena v okviru katastrske občine, brez vodilnih ničel, po presledku besedilo »del stavbe« in po presledku številka dela stavbe, ki je določena v okviru stavbe, brez vodilnih ničel.

84. člen

(izkazovanje parcelne številke za stavbne parcele)

Do uskladitve podatkov o parcelnih številkah v skladu s 144. členom Zakona o evidentiranju nepremičnin (Uradni list RS, št. 47/06, 65/07 – odl. US, 106/10 – ZDoh-2H in 47/12 – ZUKD-1A) se za parcele, označene s »stavbno parcelno številko«, parcelna številka izkazuje tako, kot je določeno v prvem oziroma drugem odstavku 82. člena tega pravilnika, pri čemer se pred številko parcele, ki je določena v okviru katastrske občine, izpiše zvezdica »*«.

11. KONČNI DOLOČBI

85. člen

(prenehanje uporabe)

Z dnem začetka uporabe tega pravilnika se prenehajo uporabljati:

- Pravilnik o evidentiranju podatkov v zemljiškem katastru (Uradni list RS, št. 48/18, 51/18 – popr., 35/19 in 54/21 – ZKN),
- Pravilnik o določanju in vodenju bonitete zemljišč, (Uradni list RS, št. 47/08 in 54/21 – ZKN),
- Pravilnik o vzpostavitvi bonitete zemljišč (Uradni list RS, št. 35/08 in 54/21 – ZKN),
- Pravilnik o vpisih v kataster stavb (Uradni list RS, št. 73/12, 87/14, 66/16 in 54/21 – ZKN),
- Pravilnik o vrstah dejanskih rab dela stavbe in vrstah prostorov, ki pripadajo delu stavbe (Uradni list RS, št. 22/19, 46/19 in 54/21 – ZKN).

86. člen

(začetek veljavnosti in uporabe)

Ta pravilnik začne veljati petnajsti dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije, uporabljati pa se začne 4. aprila 2022.

Št.

Ljubljana, dne _____

EVA 2022-2550-0028

Mag. Andrej Vizjak
minister za okolje in prostor

Priloge:

1. PRILOGA 1: Šifrant namenske rabe zemljišč
 2. PRILOGA 2: Vrste dejanskih rab dela stavbe, vrste prostorov in povezava dejanske rabe delov stavb na klasifikacijo vrst objektov CC-SI v skladu s predpisom, ki ureja razvrščanje objektov
 3. PRILOGA 3: Podrobnejši način merjenja prostorov, izračun neto tlorisne površine dela stavbe in površine prostorov ter način določitve uporabne površine dela stavbe in prostornine rezervoarjev in silosov
 4. PRILOGA 4: Merila za bonitiranje zemljišč
 5. PRILOGA 5: Obrazci
 - 5.1. Obrazec I: izjava vlagatelja
 - 5.2. Obrazec N: naslovna stran elaborata
 - 5.3. Obrazec V: vsebina elaborata
 - 5.4. Obrazec P-1: skica
 - 5.5. Obrazec P-2: prikaz sprememb
 - 5.6. Obrazec P-3: strokovno poročilo
 - 5.7. Obrazec B: poročilo bonitiranja zemljišča
 - 5.8. Obrazec IZB: predlog izboljšave na širšem območju
 - 5.9. Obrazec S-1: podatki o stavbi
 - 5.10. Obrazec S-2: načrt stavbe
 - 5.11. Obrazec S-3: etažni načrt
 - 5.12. Obrazec S-4: podatki o delih stavbe
 - 5.13. Obrazec S-5: prostori in površina
 - 5.14. Obrazec S-6: sestavina dela stavbe
 - 5.15. Obrazec S-7: preštevilčba
 - 5.16. Obrazec S-8: katastrski podatki o stavbi in delu stavbe, ki se spreminjajo z zahtevo brez elaborata
 - 5.17. Obrazec S-9: podatki o stavbi in delu stavbe, ki se spreminjajo z zahtevo brez elaborata
 - 5.18. Obrazec OB-0: spreminjanje mej občin
 - 5.19. Obrazec OB-1: skica
 - 5.20. Obrazec OB-2: prikaz sprememb
 - 5.21. Obrazec OB-3: strokovno poročilo
-

O b r a z l o ž i t e v

I. Pravna podlaga za sprejem pravilnika

Pravna podlaga za sprejem Pravilnika o vodenju podatkov katastra nepremičnin (v nadaljnjem besedilu: pravilnik) je opredeljena v različnih členih Zakona o katastru nepremičnin (Uradni list RS, št. 54/21; v nadaljnjem besedilu: ZKN), kjer je podrobnejšo ureditev vsebine katastra nepremičnin pristojen minister, pristojen za evidentiranje nepremičnin, t.j. minister za okolje in prostor.

Kataster nepremičnin je temeljna, izvorna evidenca podatkov o dejanskem stanju nepremičnin. Podatki o položaju, obliki in fizičnih lastnostih parcel, stavb in delov stavb so izvorni podatki katastra nepremičnin in se lahko določijo, spremenijo ali izbrišejo samo po postopkih, ki so predpisani za vodenje katastra nepremičnin, in samo pred organom, pristojnim za vodenje katastra nepremičnin, t.j. pred geodetsko upravo.

Osnovni predmeti vpisa v kataster nepremičnin so parcele, stavbe in deli stavb ter ostale entitete, ki jih določa ZKN v 11. členu.

II. Splošna obrazložitev v zvezi s predlogom predpisa

ZKN določa:

- da je kataster nepremičnin temeljna evidenca podatkov o legi, obliki, fizičnih in drugih lastnostih parcel, stavb in delov stavb,
- kateri podatki se vodijo v katastru nepremičnin,
- vpis podatkov v kataster nepremičnin

Geodetska uprava Republike Slovenije že vodi zemljiški kataster, kataster stavb in register nepremičnin. Nova evidenca »kataster nepremičnin«, ki bo vzpostavljena na podlagi ZKN, združuje vsebine iz že obstoječih evidenc in nekatere dodatne vsebine.

Nov Pravilnik o vodenju podatkov katastra nepremičnin je treba sprejeti zaradi zagotovitve usklajenosti pravne podlage za sprejem pravilnika in nove vsebine z ureditvijo ZKN.

III. Vsebinska obrazložitev predlaganih rešitev

K 1. poglavju – SPLOŠNA DOLOČBA

K 1. členu

1. člen določa vsebino pravilnika – ta je določena v skladu s pooblastilom za izdajo izvršilnega predpisa iz različnih členov ZKN.

K 2. poglavju – PODROBNEJŠI PODATKI O PARCELAH, STAVBAH IN DELIH STAVB

K 2. členu

Podatki o nepremičninskih evidencah se že danes oddajajo v digitalni obliki, zato določba 2. člena ne predstavlja novosti. Izmenjevalni formati so prilagojeni novi informacijski podpori za izvajanje nalog po ZKN – to je informacijskemu sistemu kataster (v nadaljnjem besedilu: IS kataster).

Izmenjevalni formati bodo objavljeni na osrednjem spletnem mestu državne uprave (pod objavami Geodetske uprave RS) vsaj 30 dni pred začetkom uporabe, enako velja tudi za njihove kasnejše spremembe.

Izmenjevalni formati so »tehnična navodila«, ki omogočajo enostaven, delno ali v celoti avtomatiziran prevzem podatkov in posledično ažuren vpis sprememb podatkov. Izmenjevalni format po svoji naravi ni predpis. Objava na osrednjem spletnem mestu državne uprave je smotrna in utemeljena zaradi lažjega in hitrejšega dopolnjevanja ali spreminjanja izmenjevalnih formatov zaradi prilagajanja uporabniškim in poslovnim zahtevam. Služi le za prenos podatkov iz izdelanega elaborata do informacijskega sistema kataster z namenom, da geodetska uprava pridobi podatke različnih izdelovalcev elaboratov na enoten način. V kolikor se izmenjevalni formati spremenijo, jih je potrebno predhodno – 30 dni pred uporabo – objaviti (spremembe se začnejo uporabljati trideseti dan po njihovi objavi na osrednjem spletnem mestu državne uprave).

Da bodo zahteve za vpis podatkov, sama objava katastrskega postopka in sestavine elaborata medsebojno usklajene, mora skrbeti izdelovalec elaborata, ki izvede tudi objavo katastrskega postopka in vloži zahtevo za vpis podatkov v kataster nepremičnin preko IS katastra.

K 3. členu

V katastru se meje parcel vpisujejo s točkami in povezavami med njimi. Člen določa pogoje za spreminjanje podatkov o točkah, vpis novih in brisanje obstoječih točk.

Za zagotavljanje pravilnega vodenja zgodovine položaja posameznega loma oziroma točke na parcelni meji in izvajanje lokacijske izboljšave je ključno, da se poleg splošnega pogoja glede določitve nove točke ali ukinitve točke iz drugega odstavka tega člena, določi tudi kdaj se šteje, da je točka spremenjena. Če je določena točnost koordinat točke se šteje, da je to ista točka, če je sprememba koordinat v okviru intervala točnosti. Če točnost koordinat točke ni določena, točnost oceni pooblaščen geodet. Če je točka spremenjena (opisuje položaj iste točke na parcelni meji), se mora oštevilčba točke ohraniti.

Obstoječe točke se ne sme ukiniti in na novo oštevilčiti ali točko prenesti na drugo lokacijo.

Ker se za parcele vodijo površine zaokrožene na 1m^2 , morajo biti meje parcel vpisane tako, da je njihova površina vsaj 1m^2 (večja ali enaka 1m^2), za zaokroževanje površine na m^2 se uporablja matematično pravilo zaokroževanja števil.

K 4. do 8. členu

Točke so osnovni podatek o mejah parcel, vsak lom na meji parcele predstavlja točko.

V katastru se za vsako točko na meji parcele vodijo naslednji podatki: številka točke, koordinate, točnost koordinat točke, model transformacije, način označitve točke v naravi, in status točke.

Kot točke se v katastru vodijo tudi druge točke, ki lahko ležijo ali pa tudi ne na meji parcele. To so npr. točke, ki določajo potek meje občin, tloris stavbe, območje stavbne pravice, ... Vsaki točki je zato pripisana tudi informacija, katere meje oziroma območja ta točka določa.

Oštevilčenje točk poteka v okviru katastrske občine, pri čemer imajo točke, ki ležijo na meji katastrske občine, številko točke določeno samo v eni katastrski občini. Zaradi nedvoumnega spremljanja zgodovine in spreminjanja podatkov se številka ukinjene točke ne sme ponovno uporabiti.

Državni koordinatni sistem se zaradi tehničnih in drugih razlogov deli na horizontalni in višinski koordinatni sistem. Horizontalni koordinatni sistem ima dve komponenti oziroma koordinati, medtem ko ima vertikalni koordinatni sistem eno komponento oziroma koordinato.

Horizontalne koordinate točk (če uporabimo terminologijo zakona o katastru nepremični - ZKN, ki je podlaga tega pravilnika so to ravninske koordinate točk) so določene v državnem koordinatnem sistemu. Določijo se lahko na različne načine: z geodetsko izmero in drugimi geodetskimi metodami določitve koordinat ali z lokacijsko izboljšavo.

Višinsko koordinato točke določi Geodetska uprava Republike Slovenije (v nadaljnjem besedilu: geodetska uprava) ob vsaki spremembi točke, določitvi nove točke ali spremembi digitalnega modela reliefa z grafičnim presekom katastra nepremičnin in digitalnega modela reliefa.

Točnost koordinat točk je definirana s pravili geodetske stroke.

Koordinate točk se vodijo v metrih in so zaokrožene na dve decimalni mesti.

V zakonu je v povezavi s točnostjo uporabljena strokovna terminologija, ki v praksi povzroča dileme uporabnikom, zato se v pravilniku doda uporabnikom razumljivejša terminologija. Strokovni izraz višja točnost pomeni, da so podatki bolj točni oziroma boljši, zato v pravilniku dodajamo uporabniško razumljivejšo terminologijo (za višjo točnost se v nadaljevanju besedila uporablja izraz boljša točnost, za nižjo točnost pa izraz slabša točnost).

Podatek o namenski rabi je podatek, ki ga geodetska uprava prevzema od občin. Način prevzema do vzpostavitve sistemske rešitve zagotavljanja podatkov o namenski rabi prostora na podlagi predpisov o urejanju prostora določa zakon o množičnem vrednotenju (ZMVN-1).

K 9., 10. in 11. členu

Tloris stavbe, tloris zemljišča pod stavbo, tloris nadzemnega dela stavbe in tloris podzemnega dela stavbe so vsebinsko določeni že v 23. členu ZKN.

9. in 10. člen določa tehnične in strokovne pogoje vodenja teh podatkov. Ker se tloris stavbe v primeru, ko stavba leži na več parcelah, določi vsaki parceli s svojim poligonom, se tloris stavbe vpiše v kataster nepremičnin le, če je njegova površina enaka ali večja od 1m² (zaradi zaokroževanja torej večja ali enaka 0,5m²). V kolikor je površina poligona (npr. vogala stavbe, ki leži na eni od parcel) manjša od 0,5 m² in res leži na drugi parceli bi zahtevala predhodno ugotovitev točnost določitve meje parcel, ki jo meja parcele praviloma ne dosega.

Tloris stavbe predstavlja »najširši obris stavbe«, zato ostali tlorisi ne smejo segati izven tlorisa stavbe.

Namen določitve tlorisa stavbe je tudi določitev podatka, s katero parcelo je stavba povezana. V kolikor je določen tloris stavbe, je ta podatek povezave stavba-parcela nedvoumno določen.

Če pa stavba nima vpisanega tlorisa, pa podatek s katero parcelo je stavba povezana predstavlja t.i. točka povezave. Točke povezave bodo v IS katastru določene predvsem za stavbe, ki v zemljiškem katastru niso imele določenega zemljišča pod stavbo (glej 140. člen ZKN). Za novogradnje in stavbe, ki se bodo vpisovale v kataster nepremičnin bodo določeni in vpisani tudi tlorisi stavb. Ker so za stavbe, ki so že vpisane v kataster stavb ali register nepremičnin in se bodo migrirale v kataster nepremičnin s podatki o točkah povezav (in ne z tlorisi stavb) podatki o teh točkah povezav v nekaterih primerih še neustrezni (ugotovljeno po navadi ob uporabi podatkov), se podatek o točki povezave za podzemne stavbe ureja ob pomoči lastnikov teh stavb.

K 12., 13., 14., 15. členu

Pravilnik določa še tehnične podrobnosti podatkov, ki jih ZKN v 11. členu našteva, v nadaljevanju pa zaradi njihove jasnosti posebej ne opredeljuje. Tak podatek je npr. centroid stavbe, ki je določen v 11. členu ZKN. Bistvena lastnost centroida stavbe je, da leži znotraj tlorisa stavbe. Podobno velja tudi za višinske kote stavbe, ki jih s pravilnikom podrobneje urejamo.

Podatke o etaži določa že ZKN v 25. členu. Pravilnik le podrobneje določa podatke o etažah in v dosedanji praksi zaznane izjeme, kot je npr. način določitve podatka o višini etaž, kadar se v etaži pojavi več različnih višin in primer podzemnih stavb, ki podatka o pritlični etaži nimajo.

Pravilnik določa tudi pravila za izračun nekaterih podatkov, kot npr. podatek o številu etaž.

K 16., 17. členu

Po določitvi 11. člena ZKN je podatek o hišni številki in s tem tudi centroidu hišne številke podatek katastra nepremičnin in ne več podatek registra prostorskih enot. Razlog za takšno ureditev je, da se podatek o stavbi in hišni številki tesno poveže in da hišna številka brez stavbe ne more obstajati.

V kolikor ima stavba določeno le eno hišno številko, je lega centroida hišne številke določena kar s centroidom stavbe. V kolikor pa ima stavba več hišnih številk, pa je lega centroida vsake hišne številke odločena posebej, praviloma blizu vhoda, ki ga hišna številka označuje, seveda pa še vedno znotraj tlorisa stavbe.

K 18. členu

Dovoljena raba stavbe je nov podatek katastra nepremičnin, ki se prevzema iz prostorskega informacijskega sistema, ki se vodi v skladu z zakonodajo, ki ureja prostor. Dovoljena raba se bodi na stavbi, prevzame se iz gradbenega dovoljenja. Povezovanje dovoljene rabe z zgrajeno stavbo, ki je vpisana v kataster nepremičnin je namenjeno različnim uporabnikom, med drugim tudi inšpekcijskim službam ki preverjajo gradnjo objektov.

K 19. členu

Etažni načrti se za novo vpisane stavbe vodijo v elektronski obliki. Poleg poligona etaže se v njem prikažejo tudi poligoni delov stavb. Poligoni etaž in delov stavb znotraj etaž so shematični prikaz, pomembno pa je, da se v prikazu ohranijo razmerja med posameznimi seli stavb glede na grafično površino poligonov delov stavb in izmerjeno površino teh delov stavb. Pri odločitvi mej poligona se ne upošteva debelin zidov, torej se poligoni istih delov stavb v eni etaži ne smejo dotikati.

K 20. členu

Sestavina dela stavbe je nova entiteta, ki jo uvaja ZKN. Gre za entitete, katerih pogoj je, da se nahajajo na parceli, ki je skupni del stavbe in je povezan s posameznim delom stavbe. Odmera sestavin delov stavb se bo zato odvijala na parcelah, ki so povezane s stavbami, ki imajo vzpostavljeno etažno lastnino. Do sedaj zaznani primeri so to atriji, parkirišča. Ostali objekti ob stavbah (klančnine, nakladalne rampe) ne spadajo v skupino sestavin delov stavb-upošteva se jih v tlorisu stavbe, v kolikor so konstrukcijsko povezane s stavbo.

K 21. členu

V členu je podrobneje določena neto tlorisna površina dela stavbe. Ob izračunu se upošteva standard SIST ISO v delih, kot ga opredeljuje pravilnik.

Posebej so izpostavljene izjeme, ki jih nakazuje že SIST ISO 9836, to je, da se v neto tlorisno površino ne vštevata prostorov, po katerih se hodi samo med vzdrževanjem, kot npr. prostori znotraj prezračevalnih streh ali nepohodnih podstrešnih prostorov.

Glede načina meritev in določitve površin se glede SIST ISO 9836 upošteva točka 5.1.1.1, ki določa: »Vodoravne in navpične površine se merijo po njihovih dejanskih dimenzijah. Pri poševnih ploskvah se površina in prostornina merita z njihovo navpično projekcijo na (namišljeno) vodoravno ali navpično ravnino, ker je primernejše.«

Upošteva se tudi točka 5.1.5, razen točke 5.1.5.2 v delu, ki določa razdelitev na način iz točke »5.1.3.1, in točke 5.1.5.5. Upoštevana vsebina iz SIST ISO 9836 je tako:

5.1.5.1 Neto tlorisna površina je površina med navpičnimi elementi, ki omejujejo prostor.

5.1.5.2 Neto tlorisna površina se odloči za vsako etažo posebej. Računa se s svetlimi dimenzijami dokončane stavbe, merjenimi v nivoju tal, razen obrob, pragov itd.

Zazidane tlorisne površine, ki niso zaprte ali so samo delno zaprte in nimajo navpičnih elementov, se določijo z navpično projekcijo zunanjega roba krova. Površine, na katerih se višina etaže na enem talnem nivoju spreminja (npr. velike dvorane, avditoriji), se računajo posebej.

5.1.5.3 V neto tlorisno površino so vključeni tudi elementi, ki jih je mogoče demontirati, npr. predelne stene, cevi in kanali za napeljave.

5.1.5.4 V neto tlorisne površine niso vključene površine konstrukcijskih elementov, okenskih in vratnih odprtih in niš v elementih, ki omejujejo prostor. »

Dolžine stranic prostorov se merijo na centimeter natančno z razlogom, da se nato površina dela stavbe izračuna v kvadratnih metrih na eno decimalno mesto.

V kolikor ima stavba en del ali pa če vsak del stavbe v stavbi lahko opredelimo s celimi etažami, je možno v kolikor to zahteva lastnik, neto tlorisno površino izračunati iz podatkov

poligona zemljišča pod stavbo, pri čemer se od površine odšteje le debeline zunanjih zidov. Debeline notranjih zidov so v tem primeru upoštevane v neto tlorisni površini del stavbe.

K 22. členu

Za določitev uporabne površina dela stavbe se uporablja standard SIST ISO 9836 točka 5.1.7.1, ki določa: » Uporabna površina je tisti del neto tlorisne površine, ki ustreza namenu in uporabi stavbe«. Ker je ta definicija dokaj nedorečena in omogoča različno razumevanje, je podrobnejši način določitve uporabne površine določen v prilogi pravilnika na način, da je odločen z točno določenimi prostori, ki jih lahko določena dejanska raba dela stavbe ima. Na ta način je uporabna površina dela stavbe izračunljiv podatek iz površin določenih prostorov v tem delu stavbe, ki jih dejanska raba dela stavbe omogoča.

K 23. členu

Za določitev prostornine rezervoarjev in silosov se uporablja standard SIST ISO 9836 točka 5.2.1.2. a., ki določa: » Neto prostornino določajo notranje mejne ploskve. Razlikovati je treba med naslednjimi prostorninami: a) neto prostornina nad neto tlorisno površino«. Podrobnejši način določitve prostornine rezervoarjev in silosov je v prilogi pravilniku.

K24. členu

Za vsak del stavbe, ne glede na dejansko rabo dela stavbe se določijo vrste prostorov, ki pripadajo delu stavbe, vrste prostorov so določene s šifrantom, vsi prostori imajo določeno površino. Podana je tudi povezava na klasifikacijo vrst objektov CC-SI v skladu s predpisom, ki ureja razvrščanje objektov. Podrobni šifranti in povezava na CC-SI so v prilogi pravilniku.

K25. členu

ZKN v 11. členu določa, da se kot podatek o delu stavbe (ne kot podatek o stavbi) vodi (tudi) podatek o upravniku stavbe. Prav tako ZKN za prehodno obdobje (147. člen) – do vzpostavitve sistemskih virov za zagotavljanje podatkov o upravnikih po novelirani stanovanjski zakonodaji, ki načrtuje vzpostavitev »enotnega registra upravnikov«, iz katerega se podatek o upravniku posamezne stavbe prevzame v kataster nepremičnin – ureja zagotavljanje teh podatkov tako, da določa, da se podatki o upravnikih, ki se vodijo v katastru nepremičnin, spreminjajo z zahtevo brez elaborata (na način, določen v 105. členu ZKN). V skladu z 11. členom ZKN se upravnik stavbe vodi kot podatek dela stavbe, saj v praksi še vedno obstajajo primeri, ko stavbo z več vhodi upravlja več upravnikov (za vsak vhod posebej).

K26. členu

Šifrant dejanskih rab delov stavb z njihovimi opisi so v prilogi pravilniku.

K 27. členu

Hišna številka je najprej določi na stavbi, glede na vhod v stavbo. Podrobnejši način določanja hišnih števil predpisuje zakonodaja s področja določanja območij ter imenovanju

in označevanju naselij, ulic in stavb. Ko je stavbi odločena hišna številka, se lahko le-ta prenese na posamezne dele stavb v tej stavbi, v kolikor je ta del stavbe stanovanje ali poslovni prostor. Tako stanovanje, ki se mu določi hišna številka, moja imeti samostojen vhod.

Stavbi je lahko določenih toliko hišnih števil, kolikor ima vhodov. V tem primeru se delu stavbe določi hišna številka glede na lego oz. glede na dostop do dela stavbe. En del stavbe pa ima lahko le eno hišno številko.

K 28.-30 členu

Za pripravo podatkov za vpis spremembe podatkov parcel so v pravilniku določena pravila, ki se morajo poleg pravil stroke upoštevati pri pripravi sprememb podatkov parcel.

Spremenjeni podatki o mejah se v katastrski načrt vpisujejo z neposredno uporabo koordinat (koordinatni vklop). Koordinatni vklop mora zagotavljati, da se okolica spremenjenih podatkov grafično prilagodi tako, da se ob upoštevanju podatkov zbirke listin, v okolici ne ustvarjanja dodatnih lomov in se ohranijo topološka pravilnost, oblika parcele in medsebojna razmerja med parcelami.

ZKN določa, da se neposredna bližina meje parcele določi glede na točnost obstoječe meje. Če točnost obstoječe meje ni določena, mora biti razdalja med novo mejo in obstoječo mejo večja od 2 m. Osnova za določitev točnosti obstoječe meje je točnost koordinat točk te meje. Neposredna bližina meje je torej pas vzdolž meje, katerega spreminjajočo se širino določa točnost določitve njenih lomnih točk. Polovična širina tega pasu (na vsako stran meje) je v lomnih točkah meje določena z daljšo polosjo standardnih elips zaupanja v koordinate lomnih točk. Ker je lahko točnost koordinat na točkah, ki določata obstoječ del meje, različna, ali pa je točnost koordinat določena samo pri eni točki, so v pravilniku določena pravila za različne primere.

Primer: Ena točka je razvrščena v razred s šifro 11 (ravninske koordinate točke so določene s točnostjo do 10 cm ob 65 % intervalu zaupanja ($T \leq 0,1$ m)), druga točka v razred s šifro 99 (točnost ravninskih koordinat točke ni določena). V tem primeru mora biti razdalja med novo in obstoječo mejo večja od zgornje meje intervala točnosti točke, ki ima določeno točnost koordinat, torej večja od 0,1 m.

Pravilnik določa podatke, ki jih uporabi geodet za določitev predlagane meje in kdaj se pri določitvi meje upošteva potek grajenih ali naravnih objektov.

ZKN določa možnost neposredne uporabe koordinat točk, če imajo že določeno točnost boljšo od 20 cm. Če ta pogoj ni izpolnjen, mora pooblaščen geodet pred uporabo koordinat točk oceniti točnost koordinat točk na podlagi primerjave in analize podatkov iz zbirke listin, vključno z izračunom točk iz originalnih arhivskih geodetskih podatkov v zbirki listin, in meritev pred izvedbo mejne obravnave.

Upoštevanje dejanskega uživanja oziroma potek po grajenih ali naravnih objektih je prevzet iz dosedanjega pravilnika in se omejuje na meje, ki so določene s točkami z točnostjo koordinat do 20 cm. Upoštevanje tega pravila pri mejah, ki so slabše točnosti, bi se lahko tako pravilo izrabljalo za prikrito legalizacijo posegov na tuja zemljišča (kar ni namen postopka ureditve meje, lahko pa se izvede v soglasju pod določenimi pogoji v postopku izravnave meje).

K 3. poglavju – PRAVILA ZA IZDELAVO ELABORATOV

K 31.-33 členu

Glede vodenju zapisnika mejne obravnave je določena naslednja ureditev:

- zaradi racionalnosti je dopuščena možnost predhodne priprave začetnega dela (okvirni del) zapisnika mejne obravnave;
- »nadaljevanje« zapisnika mejne obravnave se vodi neposredno na mejni obravnavi tako, da je možno nedvoumno ugotoviti kronološki potek mejne obravnave in pri tem ugotoviti, pri katerih dejanjih so bile prisotni posamezni udeleženci in kakšne so bile njihove izjave;
- iz zapisnika mejne obravnave mora biti razviden časovni potek mejne obravnave in prisotnost udeležencev pri posameznih dejanjih;
- natančno mora biti opisan potek in vsebina dejanj, ki so bila opravljena na mejni obravnavi;
- navedeno mora biti, kateri udeleženci so izrazili soglasje s predlagano mejo in kateri ne soglašajo, ali so pokazali svojo pokazano mejo in na katero mejo ali del meje se soglasje oziroma nesoglasje nanaša;
- navedena morajo biti opozorila pooblaščenega geodeta, s katerimi prisotne udeležence seznanjajo z pravili, ki so pomembna za postopek vpisa podatkov v katastru.

V okvirni del zapisnika se lahko doda tudi grafična podlaga za izdelavo grafičnega prikaza rezultatov mejne obravnave, na kateri se v postopku mejne obravnave označi predlagano in pokazane meje s točkami. Preden udeleženci podpišejo zapisnik mejne obravnave, mora pooblaščen geodet zapisnik mejne obravnave prebrati. Zapisnik lahko preberejo tudi udeleženci sami, če tako želijo. Če je treba že podpisan zapisnik mejne obravnave spremeniti ali popraviti, se to sme narediti le na koncu zapisnika, ne pa v vsebini že podpisanega dela.

Posebej je določeno postopanje v primeru, če se mejna obravnava za isto parcelo izvede z udeleženci ločeno in je nadaljevanje mejne obravnave z drugimi udeleženci vplivalo na predhodna izvedena dejanja. Druge udeležence mora geodetsko podjetje pisno seznaniti s spremembami in jim omogočiti, da se do novih dejstev opredelijo. Drugi udeleženci se lahko z novimi dejstvi strinjajo (to lahko storijo z pisno izjavo ali s ponovnim podpisom strinjanja v zapisniku mejne obravnave). Če se drugi udeleženec s spremembami ne strinja, se mora mejna obravnava v tem delu ponoviti. Volja lastnikov se v ponovni mejni obravnavi na novo ugotavlja. Za ponovno mejno obravnavo v tem delu se uporabljajo pravila, ki veljajo za mejno obravnavo (izjave, soglasja ali nesoglasja dana ob izvedbi prve mejne obravnave se ne upoštevajo, razen v primeru, če bi jih udeleženci na ponovni mejni obravnavi ponovno potrdili).

V 32.členu pravilnik določa posebnosti zapisnika mejne obravnave v postopku nove izmere, 33. člen pravilnika pa ureja izjavo o soglasju k izravnani meji. Izjava o soglasju z izravnano mejo mora biti podana pisno ali ustno na zapisnik, določena pa je tudi vsebina te izjave. Kadar se istočasno izvaja ureditev in izravnava iste meje, izjava o strinjanju k izravnani meji ni sestavni del zapisnika mejne obravnave, ampak je samostojen dokument.

K 34.-35 členu

Označitev urejene meje parcel je po tem zakonu obvezna. Za urejene meje parcel pred uveljavitvijo tega zakona, označitev ni bila obvezna, zato je v 65.členu ZKN določeno, da je treba mejnike postaviti oziroma urejeno mejo parcele v naravi označiti, ko se na delu te meje izvede »prvi« katastrski postopek po ZKN. To pomeni, ko lastnik parcele vloži zahtevo za izvedbo katastrskega postopka po ZKN na tej parceli, se morajo označiti vse urejene meje parcele, ki še niso označene.

S pravilnikom je urejeno postopanje geodetskega podjetja, če pri označitvi meje v naravi odkrije nepravilno postavljene mejnike.

Določene so dopustne oblike mejnikov, s katerimi se označuje položaj točk na meji parcele v naravi. Primer druge nazorne označbe je npr. ograja, rob škarpe, naravni kamen,

Na zahtevo lastnika oziroma solastnikov parcel lahko geodetsko podjetje na urejeni meji parcele postavi dodatne mejnike (poljubno število na zahtevo lastnika), pri čemer pa morajo biti dodatni mejniki postavljeni tako, da ne spreminjajo poteka urejene meje parcele (dodatna točka je določena kot linijska točka na urejenem delu meje in ne more biti določena z boljšo točnostjo, kot sta določeni končni točki tega urejenega dela meje). Dodatni mejnik se določi kot točka na meji parcele.

Posredna označitev urejene meje parcele se uporabi, če mejnika ni mogoče postaviti v naravi zaradi fizičnih ovir ali če ga ni dovoljeno postaviti v naravi (pravne ovire – prepoved postavitve). Posredna oznaka je npr. kamen z oznako, v kateri smeri in na kakšni razdalji od tega kamna je postavljen »pravi« mejnik ali leseni količek. Za posredno označitev se ne sme uporabiti mejnikov za označitev meje (mejniki iz 35. člena pravilnika), iz posredne označbe pa mora biti razvidna nedvoumna identifikacija točke.

Pravilnika ureja tudi označevanje dela meje parcele, ki poteka po državni meji ali se državne meje dotika, kadar ratificirana mednarodna pogodba prepoveduje postavljanje mejnikov na

oziroma ob državni meji – zaradi prepovedi se mejniki na državni meji ne postavijo: ☒ del

meje parcele, ki poteka po državni meji, se lahko označi le s posredno označbo, ☒ del meje

parcele, ki se državne meje dotika, pa se lahko označi s posredno označbo ali z dodatnim mejnikom.

K 36. členu

Navedena je izjema, ki lahko nadomešča zapisnik obravnave elaborata. Če je lastnik vseh delov stavbe, ki jih elaborat vsebuje, isti, lahko strinjanje z elaboratom za vpis podatkov ali za vpis sprememb podatkov o stavbi in delih stavbe izrazi z izjavo, ki nadomesti zapisnik.

K 37. členu

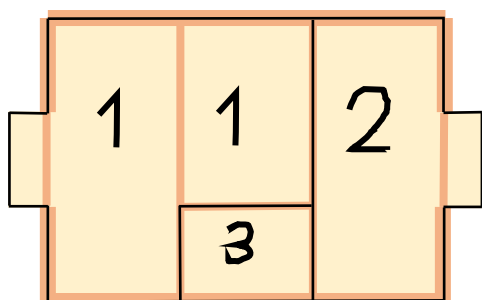
V primeru sprememb podatkov o stavbi ali skupnih delih stavbe lastnike zastopa upravnik. Če stavba upravnika nima, kot etažni lastnik nastopa (šesti odstavek 14. člen ZKN):

- lastnik, ki je v zemljiški knjigi vpisan pri posameznem delu stavbe v etažni lastnini, če je v zemljiški knjigi vpisana etažna lastnina, ali
- imetnik stavbne pravice, če je stavba, zgrajena na podlagi stavbne pravice, vpisana v zemljiško knjigo in na njej ni vzpostavljene etažne lastnine, ali
- imetnik lastninske pravice na parceli, s katero je stavba povezana, če stavba ni v etažni lastnini ali če v zemljiško knjigo ni vpisane stavbe, zgrajene na podlagi stavbne pravice.

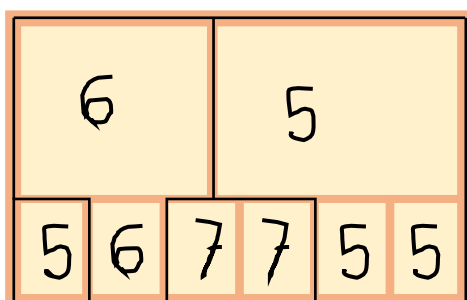
K 38. členu

Etažni načrt se izdelava v digitalni obliki. Izdelava se po etažah. V primeru prvega vpisa stavbe se izdelava za vse etaže (za celo stavbo), v primeru sprememb pa za etažo, kjer je sprememba nastala. Etažni načrt vsebuje prikaz delov stavb (poligoni dela stavbe). Ker bodo zajete vse etaže, bodo vidni tudi gradbeno ločeni deli stavbe (npr. poligon dela stavbe v 1 etaži - klet in v 3. etaži – stanovanje). Za vsak del stavbe bo razvidno, kje in v katerih etažah se nahaja. Poligon dela stavbe v eni etaži se prikaže kot multipoligon, ne kot ločeni poligoni.

Etažni načrt je shematski prikaz, ki ne sme imeti »lukenj«, če v naravi ne obstajajo, razen inštalacijskih jaškov, ki pa so zajeti kot poligon s posebno šifro poligona. Meje sosednjih delov stavb znotraj etaže se morajo stikati, saj se debeline zidov ne prikazuje. Praviloma meja med deloma stavbe poteka po sredini stene, ki deli dela stavbe med seboj. Lahko pa tudi po zunanji ali notranji steni, vendar pri vseh etažah enako, da se ohrani lokacijska usklajenost med deli stavb znotraj etaže in etažami.



meje med deli stavbe se stikajo (po sredini stene), na balkonu poligon po robu balkona



prostori istega dela stavbe, ki se dotikajo, se prikažejo skupaj

Poligon etaže mora biti znotraj tlorisa stavbe. Zunanji rob poligonov delov stavb v eni etaži je praviloma enak poligonu etaže.

K 4. poglavju – VRSTE ELABORATOV

K 39-40. členu

Pravilnik določa, da se lahko za več postopkov na nepremičnini izdelavo skupni elaborat. Vsebina oziroma sestavine elaborata so odvisne od postopka. V teh dveh členih so določene sestavine, pravila in priloga – izjava vlagatelja, ki so skupne vsem elaboratom.

K 41-52. členu

Pravilnik v posebnem poglavju določa obliko in vsebino sestavin elaboratov za vpis in spreminjanje podatkov parcel. Določene so obvezne sestavine vseh naštetih elaboratov. Obvezne sestavine se pripravijo v predpisani obliki – obrazcih, ki so priloga pravilnika. Navodila za izpolnitev obrazcev in primeri izpolnjenih obrazcev bodo objavljeni na osrednjem spletnem mestu državne uprave. Vsaka sestavina je posebej podrobneje določena v 44. do 51. členu pravilnika.

Pravilnik »strokovno vsebino elaborata« združuje v strokovnem poročilu, ki vsebuje podatke izvedenih opazovanj, analiz podatkov in izračunov za predlagane spremembe podatkov, in izkazujejo oziroma dokazujejo obseg in strokovno pravilnost izvedenih postopkov in izdelave elaborata, ter omogočajo izvedbo nadzora in preveritev predlaganih sprememb podatkov.

Poleg obveznih sestavin elaborata so določene tudi druge sestavine, ki so vezane na posamezen postopek.

Posebej so določene sestavine, obseg in oblika predloga za izvedbo lokacijske izboljšave na širšem območju izvedbe katastrskega postopka.

K 53. členu

Vpisi in spremembe podatkov o stavbah in delih stavbe v kataster nepremičnin se izvajata z dvema vrstama elaboratov.

K 54. členu

Določene so obvezne sestavine kateregakoli elaborata za vpis ali spremembo podatkov o stavbah in delih stavbe ter velikost formata. Pomembna so dokazila o pravilnem vabljenju strank na obravnavo.

K 55. do 64. členu

Obrazci, na katerih se izdelajo elaborati, so enaki za vpis stavbe in delov stavbe v kataster nepremičnin in za vpis sprememb podatkov. Na obrazcih se izdelava vsebina, ki je potrebna za obravnavo lastnika z vsebino elaborata, in vsebina, ki jo potrebuje geodetska uprava pri vpisu ali spremembi podatkov. Vsak elaborat ima naslovno stran z osnovnimi podatki o katastrskem postopku, nepremičninah in izvajalcu ter vsebino elaborata, ki je kazalo strani elaborata.

Na eni strani se lahko izdelava več obrazcev. Izjema sta obrazca S-2: načrt stavbe in S-3: etažni načrt, ki predstavljata grafiko stavbe in etaž v stavbi in morata biti na izdelana vsak svoji strani ali na več straneh, če je to potrebno zaradi preglednosti. Ker sta izdelana ločeno vsak na svoji strani, obstoječa obrazca lahko geodetsko podjetje ali projektant uporabi pri spremembah podatkov in na njih izdelava spremembe.

Poudarjena je odgovornost geodetskega podjetja in projektanta, ki z izjavo na obrazcu S-1 potrdi, da je koordinate točk tlora stavbe z geodetsko izmero določila oseba (ime in priimek ter raven izobrazbe), ki izpolnjuje pogoje za geodetskega strokovnjaka, določene z zakonom, ki ureja geodetsko izmero.

Obrazec S-5: prostori in površina je obvezna vsebina pri vpisu in pri spremembah, ki spreminjajo površine. Vrsta in površina prostorov so ključnega pomena (npr. za izračun

NUSZ, za prijavo bivališč), zato je nujno, da je lastnik z določitvijo vrste prostorov in njihovo površine seznanjen in se z njo strinja.

Na obrazcu S-6: sestavina dela stavbe se v grafiki prikaže tudi lega sestavine dela stavbe glede na tloris stavbe in parcelo. To je potrebno zaradi boljše predstave, kaj v naravi predstavlja določena sestavina dela stavbe.

Obrazec S-8: katastrski podatki o stavbi in delu stavbe, ki se spreminjajo z zahtevo brez elaborata uporabi lastnik, ko želi spremeniti katastrske podatke. Taka sprememba je mogoča, ko je stavba ali del stavbe že vpisan v kataster nepremičnin s statusom »katastrsko vpisana stavba« oziroma »katastrsko vpisani del stavbe«.

Obrazec S-9: podatki o stavbi in delu stavbe, ki se spreminjajo z zahtevo brez elaborata uporabi geodetsko podjetje ali projektant ob vpisu stavbe v kataster nepremičnin ali kasnejših spremembah. Prav tako ga uporabi lastnik, če želi spremeniti tiste podatke, za katere ni pomembno, kakšen status ima v katastru nepremičnin stavba ali del stavbe.

K 65. do 68. členu

Določene so sestavine elaborata za vpis podatkov o stavbi in delih stavb. Obvezne sestavine so: obrazec N: naslovna stran elaborata, obrazec V: vsebina elaborata, obrazec S-1: podatki o stavbi, obrazec S-2: načrt stavbe, obrazec S-3: etažni načrt, obrazec S-4: podatki o delih stavbe, obrazec S-5: prostori in površina, obrazec S-9: podatki o stavbi in delu stavbe, ki se spreminjajo z zahtevo brez elaborata, zapisnik obravnave elaborata, dokazila, da so bile stranke, ki se obravnave elaborata niso udeležile, pravilno vabljene in seznam oseb iz šestega odstavka 44. člena zakona, ki ureja kataster nepremičnin ter fotografije stavbe.

V nekaterih primerih pa se sestavine elaborata lahko tudi obrazec S-6: sestavina dela stavbe, obrazec S-7: preštevilčba in zahteva naročnika elaborata za izračun površine dela stavbe po petem odstavku 21. člena tega pravilnika.

Elaborat za vpis sprememb podatkov o stavbi in delih stavbe vedno vsebuje obvezne sestavine, ki so določene v 54. členu pravilnika. Uporabi se tiste obrazci, na katerih so podatki, ki se spreminjajo. Za prikaz sprememb se lahko uporabi nove obrazce. Če je bil za stavbo/del stavbe že izdelan elaborat v skladu s tem pravilnikom, se lahko spremembo prikaže tudi na kopiji obrazca zadnjega vpisanega stanja (iz zadnjega elaborata), če je to mogoče pregledno in nedvoumno.

K 5. poglavju – SPREMEMBE PODATKOV NA ZAHTEVO BREZ ELABORATA

K 69. in 70. členu

Nekatere podatke o stavbi in delu stavbe lahko stranka (lastnik) spreminja sama brez elaborata. Gre za podatke, ki so naštet v prvem odstavku 105. člena ZKN.

Podatke, ki so naštet v drugem odstavku 105 člena ZEN, lahko spreminja le, če je stavba in del stavbe vpisana v kataster nepremičnin s statusom stavbe »katastrsko vpisana stavba« oziroma s statusom dela stavbe »katastrsko vpisani del stavbe«. Te spreminja z obrazcem S-8: katastrski podatki o stavbi in delu stavbe, ki se spreminjajo z zahtevo brez elaborata. Za spremembo stanja v naravi mora predložiti dokazilo.

Zahtevo za spremembo podatkov iz prvega odstavka 105. člena ZKN, ki niso naštetih tudi v drugem odstavku istega člena, lahko lastnik da vedno, ne glede na to, kakšen status ima stavba ali del stavbe v katastru nepremičnin. Ti podatki so navedeni na obrazcu S-9: podatki o stavbi in delu stavbe, ki se spreminjajo z zahtevo brez elaborata in S-5: prostori in površina. Za spremembo nekaterih od teh podatkov so določene obvezne priloge.

K 6. POGlavJU – DRUGO MNENJE

K 71. členu

Geodetsko podjetje, ki bo izdelalo drugo mnenje, mora za uspešno izvedbo naloge najprej pridobiti elaborat, ki bo predmet drugega mnenja. Ta elaborat geodetskemu podjetju ni dostopen v okviru informacijskega sistema kataster, zato ga mora pridobiti od Geodetske uprave na način, da na Geodetsko upravo posreduje posebno pisno vlogo. Ta pisna mora vsebovati enolično identifikacijo elaborata – to je številka elaborata, ki je vpisan v informacijski sistem. Vlogi se priloži tudi naročilo stranke (v pisni obliki), ki je pri geodetskemu podjetju naročilo izdelavo drugega mnenja. Po prejemu zahteve, Geodetska uprava posreduje elaborat po elektronski poti najkasneje v roku treh delovnih dni.

K 7. POGlavJU – BONITETA ZEMJIŠČ

K 72-75. členu

Pravilnik določa podatke za določanje bonitet zemljišča in način določitve oziroma izračuna bonitete zemljišč.

Bonitetne točke območja bonitete zemljišča se izračunajo na podlagi lastnosti tal, klime, reliefa in posebnih vplivov. Lastnosti tal, klime, reliefa in posebnih vplivov se ugotavljajo po merilih za bonitiranje zemljišč, bonitetne točke se izračunajo po enačbi tako, da se najprej upoštevajo lastnosti tal, klime in reliefa, nato pa se izračunan podatek »korigira« z deležem posebnih vplivov. Merila za bonitiranje zemljišč so sestavni del pravilnika in so objavljena v prilogi pravilnika. Pravilnik določa tudi pravila za določitev bonitetnih točk za parcelo.

Določene so obvezne sestavine elaborat spremembe bonitete zemljišč, ki se pripravijo v predpisani obliki – obrazcu, ki so priloga pravilnika. Posebna sestavina – poročilo za bonitiranje zemljišča je posebej podrobneje določena v 75.členu.

K 8. POGlavJU – DEJANSKA RABA ZEMLIŠČ

K 76-79. členu

V katastru se v skupnem sloju dejanske rabe zemljišč vodijo poligoni in podatki o podrobnejših dejanskih rabah, ki jih je določila Vlada RS z uredbo in jih v svojih evidencah dejanske rabe zemljišč, ki se vodijo na podlagi zakona (t.i. »matične evidence dejanske rabe zemljišč«), določijo upravljavci teh matičnih evidenc.

S pravilnikom se predpisujejo podrobnejši podatki, ki se o poligonih dejanskih rab zemljišč vodijo v katastru, način vodenja podatkov o poligonih, pravila določanja deležev površine dejanske rabe zemljišč katastra (t.j. dejanska raba zemljišč, v katero je geodetska uprava v skladu s predpisom, ki ureja vrste dejanskih rab zemljišč, ki se vodijo v katastru, razvrstila

podrobnejše dejanske rabe zemljišč iz matičnih evidenc) in izkazovanje podatkov o dejanski rabi zemljišč katastra.

Ker so v skupnem sloju dejanskih rab zemljišč podatki o poligonih iz različnih matičnih evidenc, prihaja do prekrivanja območij različnih vrst dejanske rabe. V skupnem sloju dejanskih rab zemljišč se taka območja vodijo kot samostojni poligoni, ki se izkazuje s šiframi vseh dejanskih rab, ki se prekrivajo. Na ta način bo različnim uporabnikom podatka o dejanski rabi zemljišč omogočeno, da bodo za uporabo podatkov v svojih procesih lahko pridobili tiste podatke, ki jih potrebujejo.

Spreminjanje poligonov dejanskih rab zemljišč v skupnem sloju dejanske rabe zemljišč se zagotavlja na način, da se iz matičnih evidenc prevzemajo podatki o spremenjenih, novih oziroma ukinjenih poligonih in se te spremembe vključujejo v skupni sloj dejanskih rab zemljišč.

Skupni sloj dejanskih rab zemljišč je izdelan z namenom določitve deleža posamezne dejanske rabe zemljišč na parcelo. Delež dejanske rabe zemljišč se na parceli določi na osnovi grafičnega preseka dejanskih rab zemljišč z katastrskih načrtom.

Delež posamezne dejanske rabe zemljišč se vpiše na parcelo, če je površina deleža vsaj 1,5 kratna vrednost kvadratnega korena površine parcele.

Ker zaradi neizpolnjevanja površinskega pogoja pri vseh vrstah dejanske rabe zemljišč lahko pride do razlike med površino parcele in vsoto površin posameznih dejanskih rab zemljišč, pravilnik določa način izravnave površine.

Izkazovanje podatkov o dejanski rabi zemljišč v zemljiškem katastru je zagotovljeno v grafični obliki (prikaz poligonov) in v obliki deležev površin dejanskih rab po parcelah (v odstotkih).

Izmenjava podatkov med upravljavci matičnih evidenc in geodetsko upravo vključno s šifrantom položajne točnosti se bo izvajala preko informacijskih kanalov izmenjave podatkov v IS katastru v skladu s protokolom izmenjave podatkov z upravljavci dejanskih rab.

K 9. POGlavJU – VZDRŽEVANJE POTEKA MEJ OBČIN Z MEJAMI PARCEL

K 80. členu

V 80. členu je določen pogoj pod katerim se uskladi potek meje občine s potekom meje parcele v primerih, ko zaradi postopkov spreminjanja mej parcel pride do neusklajenega poteka meje občine in parcele, ki je bil pred tem postopkom medsebojno usklajen. S postopkom spreminjanja mej parcel (v postopkih parcelacije, komasacije ali izravnave meje) lahko pride do manjših ali večjih sprememb poteka meje parcele. V primerih, ko je razlika med spremenjeno mejo parcele in potekom meje občin manjša in sicer znotraj območja, ki v širini 1 m poteka na vsaki strani dosedanje meje občine, se izvede uskladitev poteka meje občine z novo mejo parcele.

K 81. členu

Meja občine se lahko spremeni tudi v samostojnem katastrskem postopku. V 81. členu je predpisana vsebina elaborata (obrazci), ki se izdela v primeru katastrskega postopka spreminjanja mej občin.

K 10. POGLAVJU – NAČIN IZKAZOVANJA IDENTIFIKACIJSKIH OZNAK

K 82. do 84. členu

V 82. členu je določen način izkazovanja in zapisovanja parcelne številke. Zapisi so možni na več načinov in sicer:

PRIMER izkazovanja parcelne številke:

1. odstavek 82. člena: parcela 123 12
 parcela 123 24/2
2. odstavek 82. člena: katastrska občina 123 Vrh parcela 12
 katastrska občina 123 Vrh parcela 24/2

V 83. členu je določen način izkazovanja in zapisovanja številke stavbe in številke dela stavbe. Zapisi so možni na več načinov in sicer:

PRIMER izkazovanja številke stavbe:

1. odstavek 83. člena: stavba 123-12
2. odstavek 83. člena: katastrska občina 123 Vrh stavba 12

PRIMER izkazovanja številke dela stavbe:

3. odstavek 83. člena: del stavbe 1723-9369-11
4. odstavek 83. člena: katastrska občina 1723 Vič stavba 9369 del stavbe 11

V 84. členu je urejeno izkazovanje podatkov za stavbne parcele. V preteklosti so se parcelam različno določale parcelne številke. Nekatere parcele, predvsem tiste, ki so v naravi v času nastanka zemljiškega katastra predstavljale objekte in pripadajoča zemljišča, in v kasnejših postopkih vzdrževanja niso bile spremenjene, so še vedno označene s posebno »stavbno parcelno številko«. Do uskladitve podatkov o parcelnih številkah v skladu s 144. členom Zakona o evidentiranju nepremičnin, pravilnik določa način izkazovanja parcelne številke stavbnih parcel. Parcelne številke se izkazujejo tako, kot to določa 82. člen pravilnika, pri čemer se pred številko parcele, ki je določena v okviru katastrske občine, izpiše zvezdica »*«.

K 11. POGLAVJU – KONČNI DOLOČBI

K 85. in 86. členu

V 85. členu so določeni dosednji podzakonski predpisi, ki se prenehajo uporabljati z dnem, ko se začne uporabljati ta pravilnik (4.4.2022).

V 86. členu je urejen začetek veljavnosti in začetek uporabe tega pravilnika.

