

# **PRIROČNIK ZA PROJEKTIRANJE IN EVIDENTIRANJE STAVB TER NJIHOVO PRAVNO UREJANJE**

**(priročnik za projektante in geodetska podjetja)**



**PRIROČNIK ZA PROJEKTIRANJE IN EVIDENTIRANJE STAVB  
TER NJIHOVO PRAVNO UREJANJE**

Naziv dokumenta	PRIROČNIK ZA PROJEKTIRANJE IN EVIDENTIRANJE STAVB TER NJIHOVO PRAVNO UREJANJE (PRIROČNIK ZA PROJEKTANTE IN GEODETE)
Različica dokumenta	<b>1</b>
Datum veljavnosti	<b>8.12.2023</b>
Skrbnik dokumenta, izdajatelj:	Inženirska zbornica Slovenije, Jarška cesta 10b, Ljubljana
Pripravili:	Digi data d.o.o. mag. Marijana Vugrin, Nuša Marolt, Matjaž Grilc, Helena Likozar, Grega Pesko in Žan Novšak
Recenzija:	Matej Kovačič
Oblika izdaje:	Elektronska verzija, dostopno na <a href="http://www.izs.si">www.izs.si</a>
Izdano:	Ljubljana, december 2023

**Zgodovina dokumenta**

Datum	Različica	Opis spremembe
8.12.2023	1.0	Temeljna vsebina dokumenta

## VSEBINA

NAMESTO UVODA.....	8
PRIROČNIK.....	9
1 OPREDELITEV PODATKOV, KI SE EVIDENTIRAJO V KATASTRU NEPREMIČNIN V POVEZAVI S STAVBO.....	10
1.1 PREDMETI VPISA V KATASTER NEPREMIČNIN.....	10
1.2 PODATKI KATASTRA NEPREMIČNIN VEZANI NA STAVBO.....	14
1.2.1 ŠTEVILKA STAVBE.....	15
1.2.2 TLORISI STAVB.....	16
1.2.3 PODATEK S KATERO PARCELO JE STAVBA POVEZANA.....	18
1.2.3.1 Stavbe vpisane v kataster nepremičnin po določilih ZKN.....	19
1.2.3.2 Stavbe vpisane v kataster stavb po določilih ZEN.....	21
1.2.3.3 Stavbe vpisane v kataster stavb po določilih ZENDMPE.....	22
1.2.3.4 Stavbe vpisane v evidenco stavb po določilih ZPPLPS.....	23
1.2.3.5 Stavbe vpisane v zemljiški kataster po določilih ZZKat.....	24
1.2.3.6 Stavbe s tlorisi določenimi v množičnem zajemu.....	25
1.2.4 VIŠINSKE KOTA STAVBE.....	25
1.2.5 ETAŽA.....	27
1.2.6 BRUTO TLORISNA POVRŠINA STAVBE.....	29
1.2.7 DOVOLJENA RABA STAVBE.....	30
1.2.8 STATUS STAVBE.....	30
1.3 PODATKI KATASTRA NEPREMIČNIN VEZANI NA DEL STAVBE.....	31
1.3.1 ŠTEVILKA DELA STAVBE.....	32
1.3.2 LEGA IN OBLIKA DELA STAVBE.....	33
1.3.3 POVRŠINE DELA STAVBE.....	35
1.3.4 DEJANSKA RABA DELA STAVBE IN VRSTE PROSTOROV.....	39
1.3.4.1 Dejanska raba dela stavbe.....	39
1.3.4.2 Vrste prostorov.....	40
1.3.5 LASTNIK DELA STAVBE.....	41
2 PRIKAZ RAZHAJANJ V DEFINICIJAH MED ZKN IN ZAKONODAJO S PODROČJA GRADITVE IN POJASNILA ZA UPORABNIKE.....	43
2.1 PODATKI V PROJEKTNi DOKUMENTACIJI, KI SE UPORABLJAJO ZA PRIMERJAVO V POSTOPKIH PRIDOBITVE UPORABNEGA DOVOLJENJA S PODATKI KATASTRA NEPREMIČNIN.....	43
2.2 PROJEKCIJA NAJBOLJ IZPOSTAVLJENIH NADZEMNIH IN PODZEMNIH DELOV OBJEKTOV ....	43
2.3 RABA OBJEKTOV.....	44
2.4 VIŠINE.....	47

## PRIROČNIK ZA PROJEKTIRANJE IN EVIDENTIRANJE STAVB TER NJIHOVO PRAVNO UREJANJE

2.5	POVRŠINE STAVBE NA STIKU Z ZEMLJIŠČEM .....	48
2.6	UPORABNA POVRŠINA .....	48
2.7	BRUTO TLORISNA POVRŠINA.....	49
2.8	ŠTEVILO STANOVANJSKIH ENOT STAVBE .....	51
2.9	ETAŽNOST STAVBE.....	52
3	INŠTRUMENTI, KI JIH PODAJA ZKN IN NOVELA SPZ, KI VPLIVAJO NA PROJEKTIRANJE STAVB .....	54
3.1	POVEZANE NEPREMIČNINE / VKLJUČENA LASTNINA.....	54
3.1.1	POMOŽNE NEPREMIČNINE parcel.....	57
3.1.2	POMOŽNE NEPREMIČNINE parcel in DELOV STAVB.....	58
3.1.3	STAVBA V ETAŽNI lastnini, ki ima vse dele opredeljene kot pomožne nepremičnine .....	59
3.2	OBMOČJE STVARNE SLUŽNOSTI IN STAVBNE PRAVICE.....	60
3.2.1	VPIS OBMOČIJ STVARNE SLUŽNOSTI ALI STAVBNE PRAVICE V KATASTER NEPREMIČNIN	62
3.2.2	POGOJI ZA DOLOČITEV OBMOČJA.....	64
3.3	SESTAVINA DELA STAVBE .....	66

### Seznam slik:

Slika 1: Gradniki katastra nepremičnin - predmeti vpisa. ....	10
Slika 2: Gradniki katastra nepremičnin - prikaz v grafiki katastra nepremičnin.....	10
Slika 3: Zemljišča v katastru nepremičnin – prikaz »delov parcel« in celotno območje zemljišča.....	11
Slika 4: Prikaz »območij« vrste rabe na skici nove izmere iz leta 1971 - vir: arhiv elaboratov Geodetske uprave.....	11
Slika 5: Prikaz »območij« vrste rabe na katastrskih načrtih iz leta 2002 – vir: Pregledovalnik arhivskih zemljiško katastrskih načrtov Geodetske uprave.....	12
Slika 6: Območje gradbene parcele, ki je sestavljena iz parcele 15/2, območja stvarne služnosti in območja stavbne pravice, vodeno v katastru nepremičnin. ....	12
Slika 7: Gradbeno inženirski objekt – elektrarna - vpisan kot stavba v postopkih po ZEN – vir: Javni vpogled Geodetske uprave.....	13
Slika 8: Gradbeno inženirski objekt – območje javne ceste kot dejanska raba v katastru nepremičnin – vir: Javni vpogled Geodetske uprave.....	14
Slika 9: Prikaz izpisa številke stavbe v javnem vpogledu Geodetske uprave – vir: Javni vpogled Geodetske uprave. ....	15
Slika 10: Prikaz izpisa številke stavbe na zemljiškknjižnem izpisu za stavb – vir: Portal e-Sodstvo. ...	15
Slika 11: Določitev številke stavbe. ....	16
Slika 12: Tlorisi, ki se določajo stavbi v skladu z določili ZKN. ....	17
Slika 13: Prikaz podatkov o tlorisih v grafičnih slojih IS katastra, Javnega vpogleda in Registriranega vpogleda - vir: IS kataster, Javni vpogled Geodetske uprave in Vpogled za registrirane uporabnike. .	17



**PRIROČNIK ZA PROJEKTIRANJE IN EVIDENTIRANJE STAVB  
TER NJIHOVO PRAVNO UREJANJE**

Slika 14: Prikaz tlorisov stavb 1704 in 1033 v grafičnih slojih IS katastra - vir: IS kataster. ....	18
Slika 15: Prikaz stavb v grafičnem sloju »obrisi stavbe« – vir: Javni vpogled Geodetske uprave. ....	18
Slika 16: Zakonske osnove za vpis stavb v evidence Geodetske uprave. ....	19
Slika 17: Točke tlorisa stavbe na parceli (prikaz grafičnih slojev točk, parcel in tlorisa stavbe na parceli v IS katastru) – vir: IS kataster. ....	20
Slika 18: Možne lokacije skrajnih točk pri določanju tlorisa stavbe. ....	20
Slika 19: Tloris stavbe na parceli povezan z eno ali več parcelami - prikaz površin. ....	21
Slika 20: Stavbe vpisane po določilih ZEN – vir: pregledovalnik PREG Geodetske uprave. ....	22
Slika 21: Tloris stavbe na parceli za stavbe vpisane po določilih ZEN – vir: IS kataster. ....	22
Slika 22: Določitev parcele, ki predstavlja presek stavbe z zemljiščem po določilih ZPPLPS - vir: arhiv elaboratov Geodetske uprave. ....	24
Slika 23: Stavbe vpisane v evidence po določilih ZZKat v katastru nepremičnin – vir: Javni vpogled Geodetske uprave. ....	24
Slika 24: Tlorisi stavbe na parceli. ....	25
Slika 25: Razmerja podatkov H1 in H3. ....	26
Slika 26: Fotografija stavbe. ....	26
Slika 27: Prikaz izseka iz projektne dokumentacije za stavbo na fotografiji (slika 26). ....	27
Slika 28: Prikaz stavbe v obrazcu S2 v elaboratu za vpis stavbe v kataster nepremičnin. ....	27
Slika 29: Prikaz določitve poligonov etaž. ....	28
Slika 30: Etaže stavbe v 3D prikazu katastra nepremičnin – vir: IS kataster. ....	28
Slika 31: Prikaz lege pritlične etaže v stavbi. ....	29
Slika 32: Prikaz podatkov za izračun bruto tlorisne površine stavbe v katastru nepremičnin – vir: IS kataster. ....	29
Slika 33: Izkazovanje podatka o statusu stavbe v javnem vpogledu - vir: Javni vpogled Geodetske uprave. ....	30
Slika 34: Identifikatorji posameznih delov v stavbi. ....	32
Slika 35: Prikaz izpisa številke dela stavbe v zemljiškoknjžnem izpisu za del stavb – vir: Portal e-Sodstvo. ....	33
Slika 36: Prikaz lokacije dela stavbe za del 1, ki mu pripadajo prostori, ki niso lokacijsko ločeni. ....	33
Slika 37: Prikaz lokacije delov stavbe 5 in 7, ki jima pripadajo prostori, ki so lokacijsko ločeni in se nahajajo v dveh etažah. ....	34
Slika 38: Shematski prikaz poligonov delov stavb v etažnem načrtu. ....	34
Slika 39: Prikaz poligona dela stavbe glede na razmejitev prostorov s stenami. ....	35
Slika 40: Prikaz vhodnih podatkov za izračun površine prostorov pridobljenih z meritvami. ....	35
Slika 41: Površine prostorov v obrazcu S-5 – vir: arhiv elaboratov Geodetske uprave. ....	36

**PRIROČNIK ZA PROJEKTIRANJE IN EVIDENTIRANJE STAVB  
TER NJIHOVO PRAVNO UREJANJE**

Slika 42: izpis podatkov o vrsti in površini prostorov znotraj dela stavbe (javni vpogled, registriran vpogled in izpisi/potrdila) – vir: Javni vpogled Geodetske uprave.....	36
Slika 43: Izkazovanje površin po vrstah prostorov znotraj dela stavbe. ....	37
Slika 44: Podatki o delu stavbe z enim prostorom, ki ne dosega minimalne predpisane površine za vrsto prostora v katastru nepremičnin – vir: Javni vpogled Geodetske uprave.....	37
Slika 45: Neto tlorisne površine delov stavb v obrazcu S-4 – vir: arhiv elaboratov Geodetske uprave.	37
Slika 46: Izsek iz tabele dejanskih rab in pripadajočih prostorov.....	38
Slika 47: Primer določitve uporabne površine. ....	38
Slika 48: Prikaz opredelitve prostora z omejeno uporabo. ....	40
Slika 49: Podatek o lastniku v katastru nepremičnin. ....	41
Slika 50: Lastnik dela stavbe v stavbi, kjer ni vzpostavljena etažna lastnina in stavba ni zgrajena na podlagi stavbne pravice – lastništvo povzeto iz povezanih parcel - vir: Javni vpogled Geodetske uprave.....	42
Slika 51: Določevanje skrajnih točk stavbe - najbolj izpostavljenih delov stavb.....	44
Slika 52: Primer klasifikacije večnamenske stavbe - vsebina gradbenega dovoljenja .....	45
Slika 53: Prikaz podatkov klasifikacije stavbe in dejanskih rab delov stavbe.....	45
Slika 54: Izsek iz preglednice iz opisov razmerij med CC-SI in šifrantom dejanske rabe delov stavb. ..	46
Slika 55: Primerjava med klasifikacijo in dejanskimi rabami delov stavb .....	46
Slika 56: Višine v projektni dokumentaciji in višine v katastru stavb.....	47
Slika 57: Izkazovanje površine stavbe na stiku z zemljiščem v katastru nepremičnin – vir: Javni vpogled Geodetske uprave. ....	48
Slika 58: Razdelitev neto tlorisne površine .....	48
Slika 59: Vpliv kriterija minimalnih površin na podatek o uporabni površini v katastru nepremičnin.	49
Slika 60: Razdelitev bruto tlorisne površine.....	50
Slika 61: Prikaz razhajanj med določili ZKN in prakso. ....	50
Slika 62: Določitev števila stanovanj v stavbi v katastru nepremičnin – vir: Javni vpogled Geodetske uprave.....	51
Slika 63: Poimenovanje etaž.....	53
Slika 64: Vključena lastnina - stvarna služnost. ....	54
Slika 65: Vključena lastnina - stavba povezana s parcelo.....	55
Slika 66: Vključena lastnina - skupni deli stavb v etažni lastnini. ....	56
Slika 67: Vključena lastnina - stavba zgrajena na podlagi stavbne pravice.....	56
Slika 68: Opredelitev glavnih in pomožnih nepremičnin – glavne nepremičnine so parcele. ....	57
Slika 69: Opredelitev glavnih in pomožnih nepremičnin – glavne nepremičnine so parcele in deli stavb. ....	58

**PRIROČNIK ZA PROJEKTIRANJE IN EVIDENTIRANJE STAVB  
TER NJIHOVO PRAVNO UREJANJE**

Slika 70:Opredelitev glavnih in pomožnih nepremičnin - fazna gradnja.....	59
Slika 71:Opredelitev glavnih in pomožnih nepremičnin - stavba s pomožnimi nepremičninami.....	60
Slika 72: Območje stvarne služnosti ali stavbne pravice v katastru nepremičnin.....	60
Slika 73: Obveznost vpisa območij stavbne pravice in stvarne služnosti v kataster nepremičnin.....	61
Slika 74: Povezava območje služnosti – parcela po delitvi parcel.....	62
Slika 75: Opredelitev točk pri sekanju območij stavbnih pravic ali stvarnih služnosti s parcelnimi mejami, tlorisi stavb, mejami sestavin delov stavb in drugimi območji stavbne pravice ali stvarne služnosti.....	63
Slika 76: Izsek iz odločbe za vpis območja stvarne služnosti – vir: arhiv elaboratov Geodetske uprave. .....	64
Slika 77: Določitev območja stavbne pravice zaradi posega strehe stavbe v tuj zračni prostor – vir: IS kataster.....	64
Slika 78: Meje parcel, ki morajo biti urejene za vpis območja služnosti SS1. ....	65
Slika 79: Prikaz določitve točnosti meje in neposredne bližine. ....	65
Slika 80: Možnosti vpisa pripadnosti atrijev in parkirnih mest pred začetkom uporabe ZKN. ....	66
Slika 81: Podatki, ki se vodijo za sestavino dela stavbe. ....	67
Slika 82: Vpis sestavine v kataster nepremičnin.....	68
Slika 83: Sprememba oblike že vpisane sestavine. ....	68
Slika 84: Podatki o sestavinah v katastru nepremičnin - vir: Javni vpogled Geodetske uprave.....	69
Slika 85: Razmerje sestavina - parcela.....	69

## NAMESTO UVODA

V fazi vpisa stavbe v kataster nepremičnin se za stavbo evidentirajo določeni podatki po dejanskem stanju na terenu na podlagi pravil, ki jih določa Zakon o katastru nepremičnin (ZKN)<sup>1</sup> in njegovi podzakonski akti ter Katalog stavb<sup>2</sup> (dokument, ki je opredeljen v obrazložitvah k 45. členu ZKN kot dokument, ki ga Geodetska uprava objavi na svojih spletnih straneh, podobno kot tehnična smernica v povezavi z gradbenim zakonom). Nekateri podatki, ki se izkazujejo o stavbi v katastru nepremičnin in elaboratu za izvedbo sprememb, se določajo v projektni dokumentaciji z enakimi ali podobnimi termini, vendar vedno vsebinsko niso definirani enako.

Prav ta razhajanja v vsebini povzročajo težave pri pridobivanju uporabnih dovoljenj (primer: v projektni dokumentaciji je npr. kot najvišja točka stavbe opredeljeno sleme, za potrebe evidentiranja pa najvišji zidan del – dimnik, ....).

Med seboj nista usklajena Uredba o razvrščanju objektov<sup>3</sup> in Šifrant dejanskih rab delov stavbe,<sup>4</sup> niti ni izvedena »prevedbena tabela« kot je bila, sicer brez sodelovanja geodetske stroke, podana v Tehnični smernici TSG-V-006: 2018,<sup>5</sup> kar lahko zopet povzroča težave pri pridobitvi uporabnih dovoljenj.

ZKN v povezavi z določili Zakona o urejanju prostora (ZUreP-3),<sup>6</sup> Zakona o vzpostavitvi etažne lastnine na določenih stavbah in o ugotavljanju pripadajočega zemljišča (ZVEtL-1)<sup>7</sup> in novelo Stvarnopravnega zakonika (SPZ)<sup>8</sup> prinaša spremembe v načinu evidentiranja, ki vplivajo na izdelavo projektne dokumentacije predvsem v primeru ločnice med stavbo in zunanjo ureditvijo – npr. sestavine delov stavb, območja služnosti in stavbne pravice, pomožne nepremičnine.

Zato je Inženirska zbornica Slovenije pripravila priročnik, katerega besedilo je podano v nadaljevanju, ki bo osnova za razumevanje med strokami in drugimi akterji v postopkih graditve.

---

<sup>1</sup> Zakon o katastru nepremičnin - ZKN. Uradni list RS, št. 54/21.

<sup>2</sup> Katalog stavb - verzija 3, 20.7.2022. Geodetska uprava R Slovenije. Spletna stran Geodetske uprave R Slovenije. <https://www.gov.si/assets/organi-v-sestavi/GURS/Dokumenti/Zakonodaja-dokumenti/ZKN/Katalog-stavb.pdf> (1.7.2023).

<sup>3</sup> Uredba o razvrščanju objektov. Uradni list RS, št. 96/22.

<sup>4</sup> Priloga 2 k Pravilniku o vodenju podatkov katastra nepremičnin. Uradni list RS, št. 41/22.

<sup>5</sup> Tehnična smernica TSG-V-006: 2018 - Razvrščanje objektov, št. 007-58/2018, Ljubljana 1.6.2018. Ministrstvo za okolje in prostor.

<sup>6</sup> Zakon o urejanju prostora - ZureP-3. Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 - ZDU-10 in 78/23 - ZUNPEOVE.

<sup>7</sup> Zakon o vzpostavitvi etažne lastnine na določenih stavbah in o ugotavljanju pripadajočega zemljišča - ZVEtL-1. Uradni list RS, št. 34/17.

<sup>8</sup> Zakon o spremembah in dopolnitvah Stvarnopravnega zakonika - SPZ-B. Uradni list RS, št. 23/20.

## **PRIROČNIK**

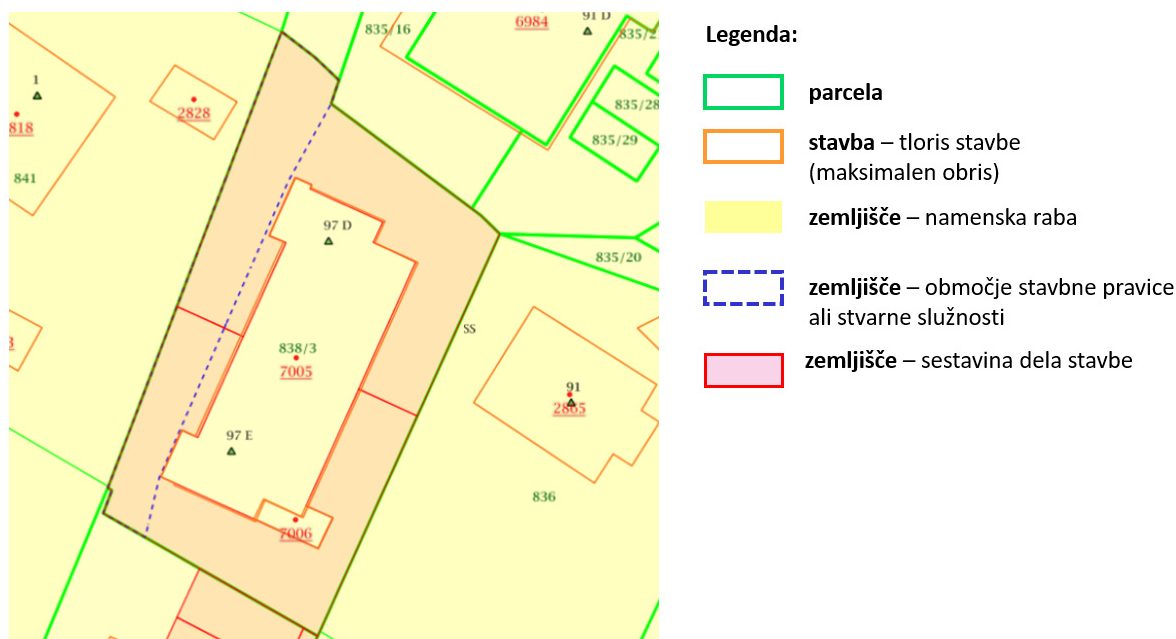
# 1 OPREDELITEV PODATKOV, KI SE EVIDENTIRAJO V KATASTRU NEPREMIČNIN V POVEZAVI S STAVBO

## 1.1 PREDMETI VPISA V KATASTER NEPREMIČNIN

V katastru nepremičnin se po določilih ZKN vpisujejo kot osnovni gradniki - predmeti vpisa<sup>9</sup> - parcele, stavbe, deli stavb, zemljišča in gradbeno inženirski objekti. Parcele, stavbe in deli stavb so bili že do sedaj predmeti vpisa v katastre, ZKN določa samo določene spremembe glede na dosednji nabor podatkov o lastnostih le teh.<sup>10</sup> Podatki, ki se vežejo na posamezne predmete vpisa, so lahko izvorni podatki katastra nepremičnin ali so lahko prevzeti iz drugih evidenc.



Slika 1: Gradniki katastra nepremičnin - predmeti vpisa.



Slika 2: Gradniki katastra nepremičnin - prikaz v grafiki katastra nepremičnin.

Zemljišča predstavljajo nove gradnike – predmete vpisa, ki se vodijo v katastru nepremičnin. Po terminologiji, ki jo je opredeljeval Zakon o evidentiranju nepremičnin (ZEN),<sup>11</sup> so bila zemljišča sopomenka za parcelo, ZKN pa zemljišča ne enači s parcelami, ampak jih opredeljuje kot območje rab, pravic, režimov, ..., na parcelah.<sup>12</sup>

<sup>9</sup> Prvi odstavek 10. člena ZKN.

<sup>10</sup> Prvi odstavek 11. člena ZKN.

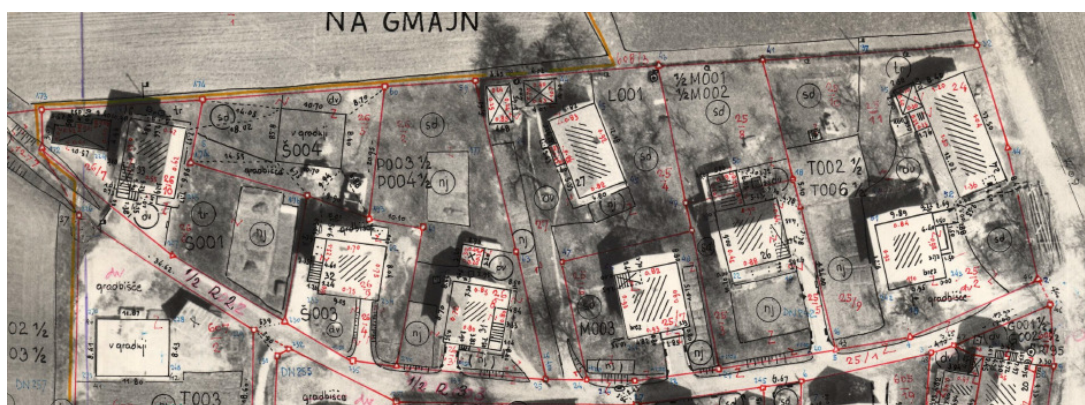
<sup>11</sup> Zakon o evidentiranju nepremičnin – ZEN. Uradni list RS, št. 47/06, 65/07 - odl. US, 79/12 - odl. US, 61/17 - ZAI, 7/18, 33/19 in 54/21 - ZKN.

<sup>12</sup> Šestintrideseta točka prvega odstavka 3. člena ZKN.



Slika 3: Zemljišča v katastru nepremičnin – prikaz »delov parcel« in celotno območje zemljišča.

Evidentiranje zemljišč v katastru nepremičnin si najlažje predstavljamo, če potegnemo vzporednico z evidentiranjem katastrskih kultur in ostalih vrst rab v zemljiškem katastru, ki so se do konca junija leta 2012<sup>13</sup> evidentirale v zemljiškem katastru in so se še do konca leta 2013<sup>14</sup> izkazovale v tej evidenci. Tako kot pri katastrskih kulturah in ostalih vrstah rabe, zemljišča po ZKN predstavljajo parcelne dele znotraj parcel (poligone), na katerih veljajo določene pravice ali režimi ali pripadajo določeni rabi. Za razliko od katastrskih kultur in ostalih vrst rab, se te ne izkazujejo samo v okviru posamezne parcele, ampak je vedno dostopen tudi podatek o celotnem območju posamezne pravice, režima ali rabe.



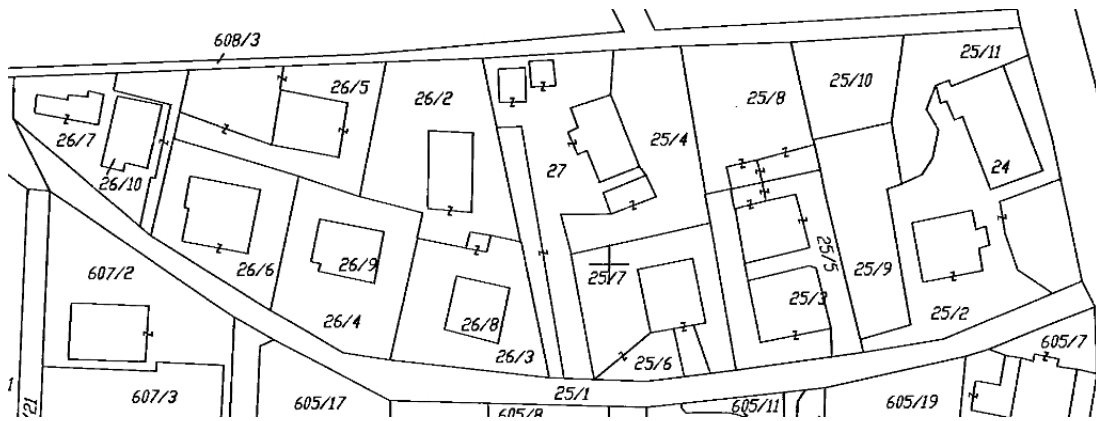
Slika 4: Prikaz »območij« vrste rabe na skici nove izmere iz leta 1971 - vir: arhiv elaboratov Geodetske uprave.

<sup>13</sup> Katastrske kulture in kasnejše vrste rabe so bile kot podatek oziroma kot predmet evidentiranja v zemljiškem katastru opredeljene že z Uredbo o zemljiškem katastru, Uradni list FLRJ 43/1953. Kasneje so bile opredeljene tudi v Zakonu o zemljiškem katastru - ZZKat, Uradni list SRS, št. 16/74, 42/86, Uradni list RS, št. 52/00 - ZENDMPE in 47/06 - ZEN. Zakon o evidentiranju nepremičnin, državne meje in prostorskih enot - ZENDMPE, Uradni list RS, št. 52/00, 87/02 - SPZ in 47/06 - ZEN je v 94. členu napovedal njihovo ukinitve in sicer sedem let po uveljavitvi tega zakona. To se ni zgodilo, saj je bil pred omenjenim rokom sprejet ZEN, ki je podaljšal evidentiranje vrst rab do 21. aprila 2011. Zaradi težav, ki bi lahko nastale pri odmeri katastrskega dohodka, je novela Zakona o dohodnini - Zdoh-2H, Uradni list RS, št. 106/10, podaljšala evidentiranje vrst rab v zemljiškem katastru do 30. junija 2012.

<sup>14</sup> 4. člen prehodnih določb Zakona o spremembah Zakona o ugotavljanju katastrskega dohodka - ZUKD-1A, Uradni list RS, št. 47/12 in 8. člen Zakona o spremembah in dopolnitvah Zakona o ugotavljanju katastrskega dohodka - ZUKD-1B, Uradni list RS, št. 55/13.



**PRIROČNIK ZA PROJEKTIRANJE IN EVIDENTIRANJE STAVB  
TER NJIHOVO PRAVNO UREJANJE**

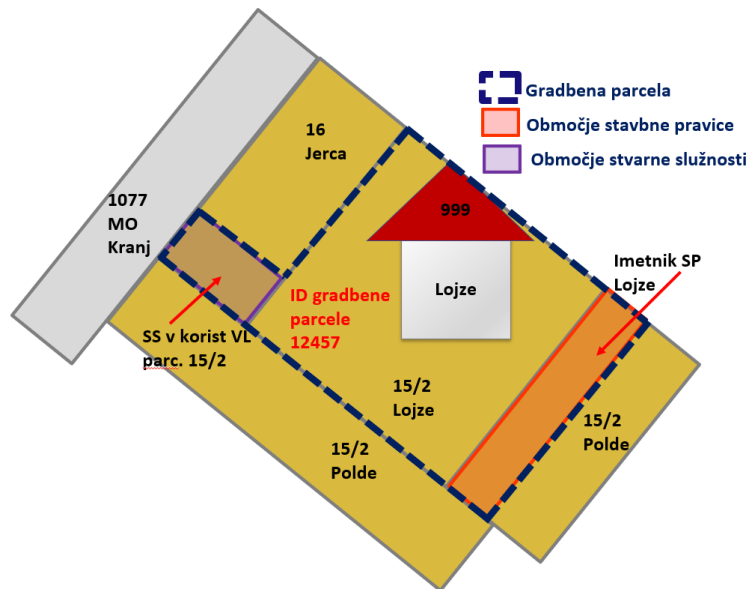


Slika 5: Prikaz »območij« vrste rabe<sup>15</sup> na katastrskih načrtih iz leta 2002 – vir: Pregledovalnik arhivskih zemljiško katastrskih načrtov Geodetske uprave.

Trenutno se kot zemljišča v katastru nepremičnin vodijo:<sup>16</sup>

- dejanska raba zemljišč na parceli,
- namenska raba zemljišč na parceli,
- zemljišča na parceli z bonitetnimi točkami,
- območja stavbne pravice,
- območja služnosti in
- območja sestavin delov stavbe.

Kot zemljišče se bo v katastru nepremičnin vodilo tudi območje gradbene parcele.<sup>17</sup>



Slika 6: Območje gradbene parcele, ki je sestavljena iz parcele 15/2, območja stvarne služnosti in območja stavbne pravice, vodeno v katastru nepremičnin.

<sup>15</sup> Na območju parcele se je lahko nahajala ena ali več vrst rabe (npr. stanovanjska stavba, dvorišče, garaža). Posamezna območja vrste rabe znotraj parcele so bila opredeljena kot poligoni, pripadnost parceli je bila ponazorjena z znakom pripadnosti v obliki črke »Z«.

<sup>16</sup> 17. člen ZKN.

<sup>17</sup> 191. in 321. člen ZUreP-3.

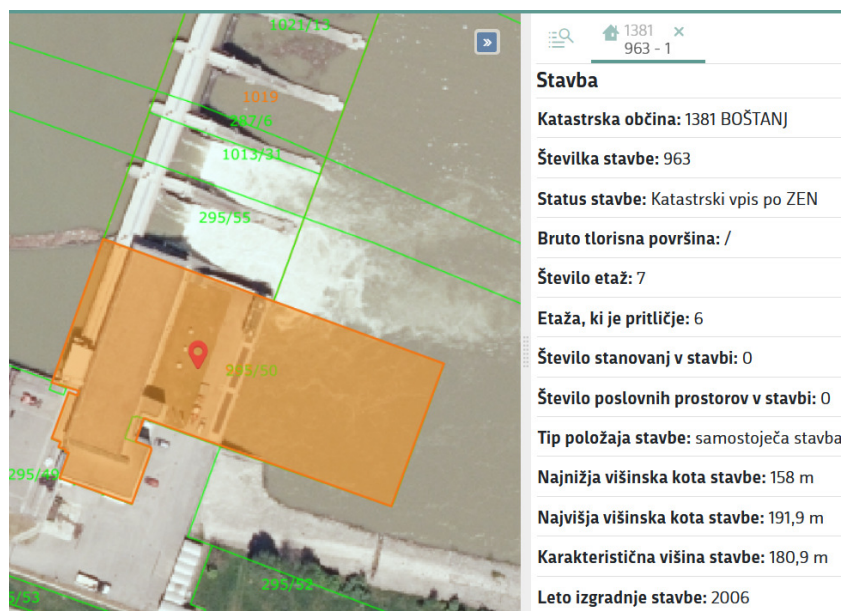


## PRIROČNIK ZA PROJEKTIRANJE IN EVIDENTIRANJE STAVB TER NJIHOVO PRAVNO UREJANJE

ZKN opredeljuje kot predmete vpisa tudi gradbeno inženirske objekte. Če govorimo o katastru nepremičnin, potem vsekakor ni dovolj, da kot sestavine nepremičnin obravnavamo samo stavbe, saj so podobno kot stavbe s parcelami povezani tudi drugi objekti. In prav to je bil razlog, da ZKN opredeljuje tudi te kot predmete vpisa v kataster nepremičnin. V trenutku začetka uporabe ZKN gradbeno inženirski objekti še niso predmet evidentiranja<sup>18</sup> v kataster nepremičnin, ampak le ta samo podaja osnovo za bodočo ureditev evidentiranja teh objektov.

V kataster nepremičnin bodo takoj po začetku uporabe zakona kot stavbe opredeljeni tisti gradbeno inženirski objekti, ki lahko ustrezajo definiciji stavbe – če so to objekti, v katere se lahko vstopi in so namenjeni bivanju, opravljanju dejavnosti ali zaščiti in jih ni mogoče prestaviti brez škode za njihovo substanco. Tovrstni objekti so se po določitih ZEN in njegovih podzakonskih aktov<sup>19</sup> vpisovali tudi v kataster stavb. To so na primer elektrarne, transformatorske postaje, spremljajoči objekti pri čistilnih napravah in elektronskih komunikacijah, ....

Lokacija določenih gradbeno inženirskih objektov kot so ceste, železnice (javna državna in občinska cestna infrastruktura, javna železniška infrastruktura in območja objektov na javni cestni in železniški infrastrukturi), se v katastru nepremičnin vodi kot dejanska raba zemljišč<sup>20</sup> na podoben način kot je to opredeljeval že ZEN.<sup>21</sup> V katastru nepremični se vodi podatek o območjih javne državne cestne infrastrukture, javne občinske cestne infrastrukture in javne železniške infrastrukture.



Slika 7: Gradbeno inženirski objekt – elektrarna - vpisan kot stavba v postopkih po ZEN – vir: Javni vpogled Geodetske uprave.

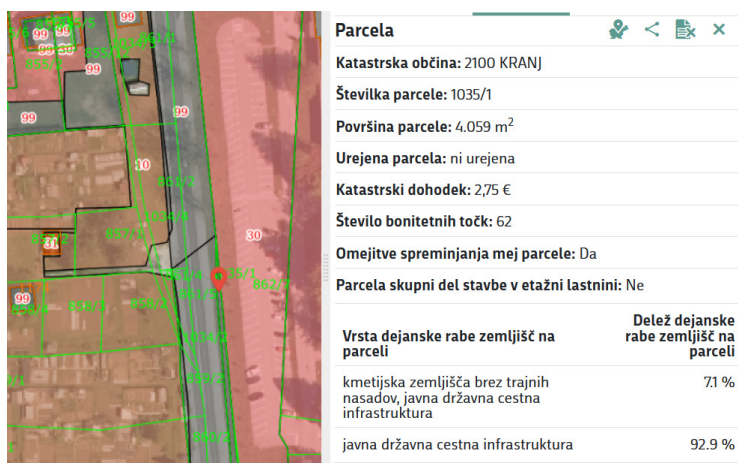
<sup>18</sup> 149. člen ZKN.

<sup>19</sup> Prvi odstavek 71. člena ZEN in priloga 1 in 2 Pravilnika 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.

<sup>20</sup> Uredba o dejanskih rabah zemljišč; Uradni list RS, št. 173/21.

<sup>21</sup> Uredba o dejanskih rabah zemljišč; Uradni list RS, št. 43/18, 35/19 in 54/21 - ZKN.

## PRIROČNIK ZA PROJEKTIRANJE IN EVIDENTIRANJE STAVB TER NJIHOVO PRAVNO UREJANJE



Slika 8: Gradbeno inženirski objekt – območje javne ceste kot dejanska raba v katastru nepremičnin – vir: Javni vpogled Geodetske uprave.

### 1.2 PODATKI KATASTRA NEPREMIČNIN VEZANI NA STAVBO

V katastru nepremičnin se vodijo naslednji podatki, ki se vežejo na stavbo:<sup>22</sup>

- številka stavbe,
- tloris stavbe,
- podatek, s katero parcelo je stavba povezana,
- tloris nadzemnega dela stavbe,
- tloris podzemnega dela stavbe,
- tloris zemljišča pod stavbo,
- centroid stavbe,
- najnižja višinska kota stavbe,
- najvišja višinska kota stavbe,
- karakteristična višina stavbe,
- etaža,
- število etaž,
- bruto tlorisna površina stavbe,
- hišna številka,
- centroid hišne številke,
- številka naslova,
- leto izgradnje stavbe,
- dovoljena raba stavbe,
- podatki o priključkih (elektrika, kanalizacija, plin in vodovod),
- število stanovanj in poslovnih prostorov v stavbi,
- leto obnove fasade,
- leto obnove strehe,
- material nosilne konstrukcije,
- tip položaja stavbe,
- ali je stavba zgrajena na podlagi stavbne pravice in
- status stavbe.

<sup>22</sup> Razdelek b) v prvem odstavku 11. člena ZKN.

## 1.2.1 ŠTEVILKA STAVBE

Enolični identifikator stavbe predstavlja številka stavbe, ki je sestavljena iz šifre katastrske občine in številke stavbe, določene znotraj katastrske občine.<sup>23</sup>

Pravilnik o vodenju podatkov katastra nepremičnin<sup>24</sup> določa način izkazovanja številke stavbe in številke dela stavbe. Opredeljuje dva načina in sicer:

- izpiše se 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;
  - **stavba 2101-168;**



Slika 9: Prikaz izpisa številke stavbe v javnem vpogledu Geodetske uprave – vir: Javni vpogled Geodetske uprave.

- izpiše se 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 - tak način zapisa se uporablja na zemljiškoknjižnem izpisu za stavbo;
  - **katastrska občina 2101 RUPA stavba 168;**

### Nepremičnina

<b>tip nepremičnine:</b>	2 - stavba
<b>vir ID znaka:</b>	3 - določi VS
<b>ID znak:</b>	stavba 2101-168
<b>katastrska občina 2101 RUPA stavba 168</b>	(ID 5375301)
<b>opis:</b>	Vl. 1.8.2006, Dn. št. 5071/2006 Na podlagi obvestila geodetske uprave RS, Območne geodetske uprave Kranj št. 90332-00104/2004 z dne 30.9.2004 se vpiše stavbo v Kranju, Zoisova ulica 48, z identifikacijsko številko stavbe 2101-168, stoječo na parc. št. 220/3 k.o. Rupa. - Prenos iz ročne knjige E3 k.o. Rupa.
<b>naslov:</b>	Zoisova ulica 48 4000 Kranj - dostava

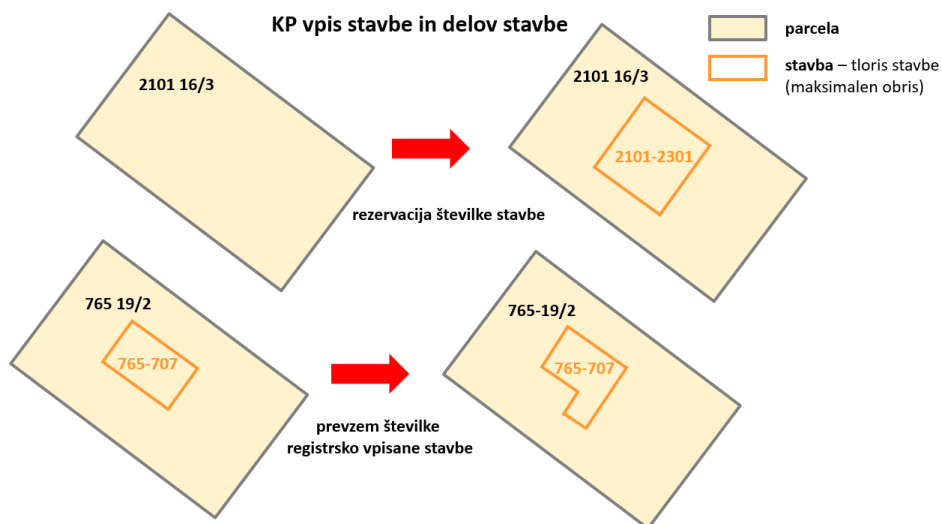
Slika 10: Prikaz izpisa številke stavbe na zemljiškoknjižnem izpisu za stavb – vir: Portal e-Sodstvo.

Številko stavbe določi Geodetska uprava z odločbo o vpisu stavbe v kataster nepremičnin. Že v času izdelave elaborata za vpis stavbe v kataster nepremičnin, geodetsko podjetje izvede rezervacijo številke stavbe. Rezervacija številke stavbe je potrebna, če stavba za katero se izvaja katastrski postopek vpisa stavbe in delov stavb še ni bila registrsko vpisana v kataster stavb in register nepremičnin. V kolikor se izvaja katastrski postopek vpisa stavbe in delov stavb na stavbi, ki je že bila registrsko vpisana, se obdrži številka stavbe določene v registru nepremičnin v preteklosti.

<sup>23</sup> Drugi odstavek 12. člena ZKN.

<sup>24</sup> 28. člen Pravilnika o vodenju podatkov katastra nepremičnin.

## PRIROČNIK ZA PROJEKTIRANJE IN EVIDENTIRANJE STAVB TER NJIHOVO PRAVNO UREJANJE



Če se v katastrskih postopkih samo spreminjajo podatki vezani na stavbo, podatki vezani na del stavbe, ali izvede brisanje in dodajanje delov stavb, se številka stavbe ne spreminja. V primeru katastrskih postopkov delitve stavbe ali združitve stavb, se številke stavb ukinejo in stavbe nastale po delitvi ali združitvi dobijo nove številke.<sup>25</sup>

### 1.2.2 TLORISI STAVB

Termin »tlorisi stavbe« označuje navpične projekcije različnih zunanjih obrisov stavbe na ravnino. ZKN definira štiri različne tlorise<sup>26</sup> za vsako stavbo in sicer:

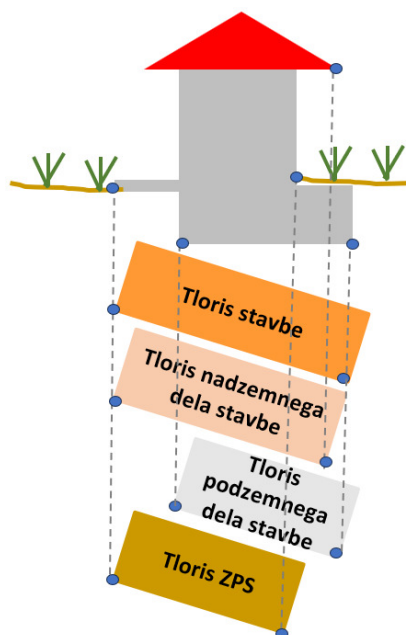
- tloris stavbe - projekcija zunanjega obrisa celotne stavbe na ravnino, vključno z nadstreški, balkoni, terasami, napuščem in podzemnimi deli stavbe,
- tloris nadzemnega dela stavbe - projekcija zunanjega obrisa nadzemnega dela stavbe na ravnino vključno z nadstreški, balkoni, terasami in napuščem,
- tloris podzemnega dela stavbe - projekcija zunanjega obrisa podzemnega dela stavbe na ravnino in
- tloris zemljišča pod stavbo (tloris ZPS) - projekcija preseka stavbe z zemljiščem na ravnino.

Podatki o vseh štirih tlorisih se za stavbe, ki so bile vpisane v kataster nepremičnin po pravilih ZKN, vodijo v katastru nepremičnin.

<sup>25</sup> Peti odstavek 12. člena ZKN.

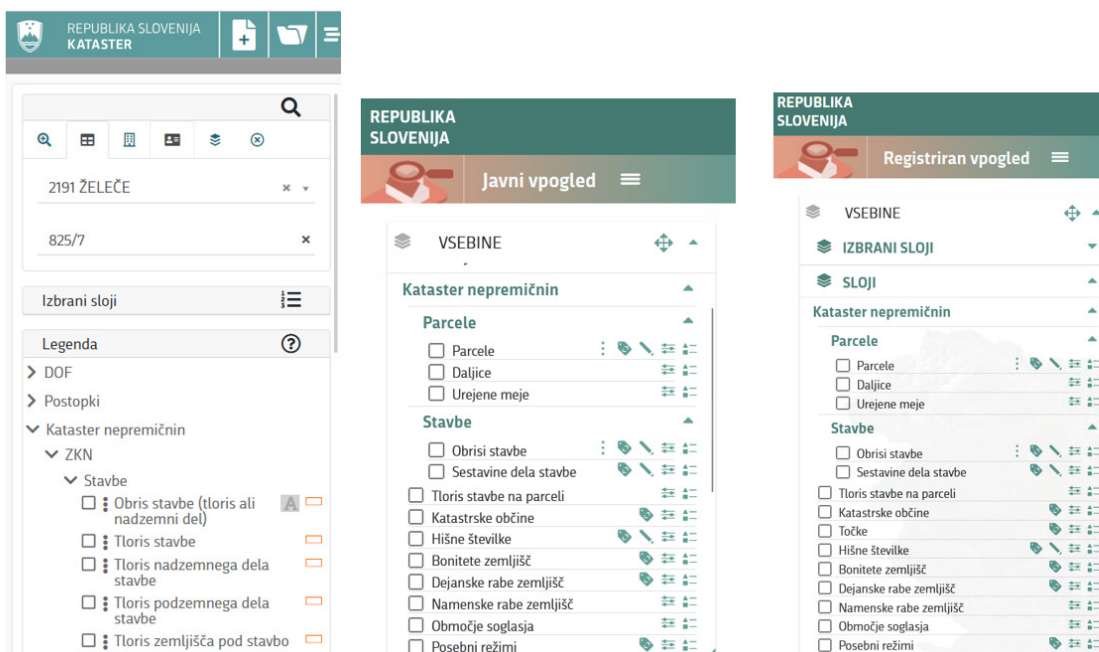
<sup>26</sup> Prvi odstavek 23. člena ZKN.

## PRIROČNIK ZA PROJEKTIRANJE IN EVIDENTIRANJE STAVB TER NJIHOVO PRAVNO UREJANJE



Slika 12: Tlorisi, ki se določajo stavbi v skladu z določili ZKN.

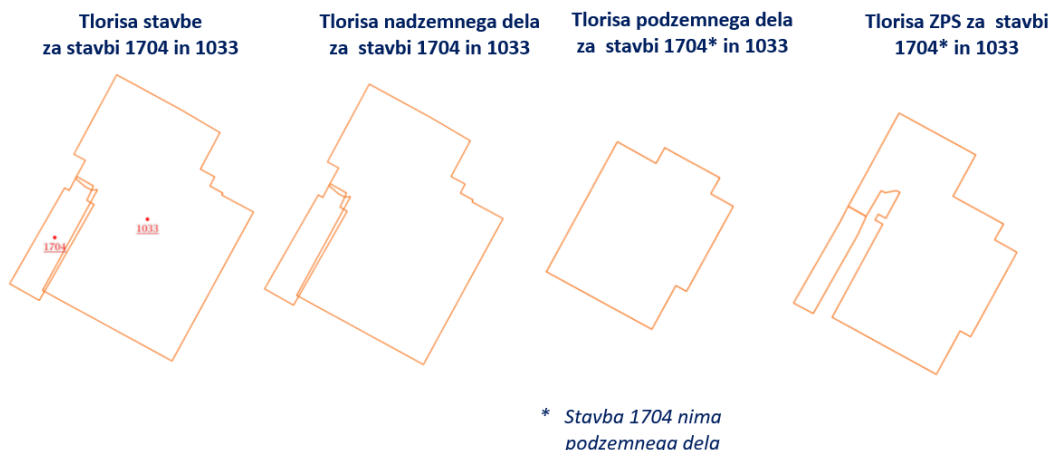
V aplikaciji IS kataster so vsi tudi prikazani v grafičnih slojih. V javnem vpogledu in v vpogledu za registrirane uporabnike pa je viden zgolj tloris stavbe (maksimalni obris stavbe), v grafičnem sloju poimenovanem »obris stavbe«.



Slika 13: Prikaz podatkov o tlorisih v grafičnih slojih IS katastra, Javnega vpogleda in Registriranega vpogleda - vir: IS kataster, Javni vpogled Geodetske uprave in Vpogled za registrirane uporabnike.



## PRIROČNIK ZA PROJEKTIRANJE IN EVIDENTIRANJE STAVB TER NJIHOVO PRAVNO UREJANJE



Slika 14: Prikaz tlorisov stavb 1704 in 1033 v grafičnih slojih IS katastra - vir: IS kataster.

V grafičnem sloju »obrisi stavbe« so prikazani identifikatorji stavb ter maksimalni obrisi stavb, vpisanih po pravilih ZKN (tlorisi stavb), tlorisi stavb evidentirani po pravilih ZEN in ZENDMPE ter obrisi stavb pridobljeni z množičnim zajemom (registrsko vpisane stavbe). V grafičnem sloju »obrisi stavbe« se torej izkazujejo vse stavbe v katastru nepremičnin. Podatek o tem, na podlagi katere zakonodaje je bila stavba vpisana v evidence Geodetske uprave RS je razviden iz podatka o statusu stavbe, ki je podrobneje opisan v poglavju 1.2.8. Podatek o statusu stavbe je v Javnem vpogledu in v Vpogledu za registrirane uporabnike podan v opisnih podatkih o stavbi, takoj za identifikatorjem stavbe.



Slika 15: Prikaz stavb v grafičnem sloju »obrisi stavbe« – vir: Javni vpogled Geodetske uprave.

### 1.2.3 PODATEK S KATERO PARCELO JE STAVBA POVEZANA

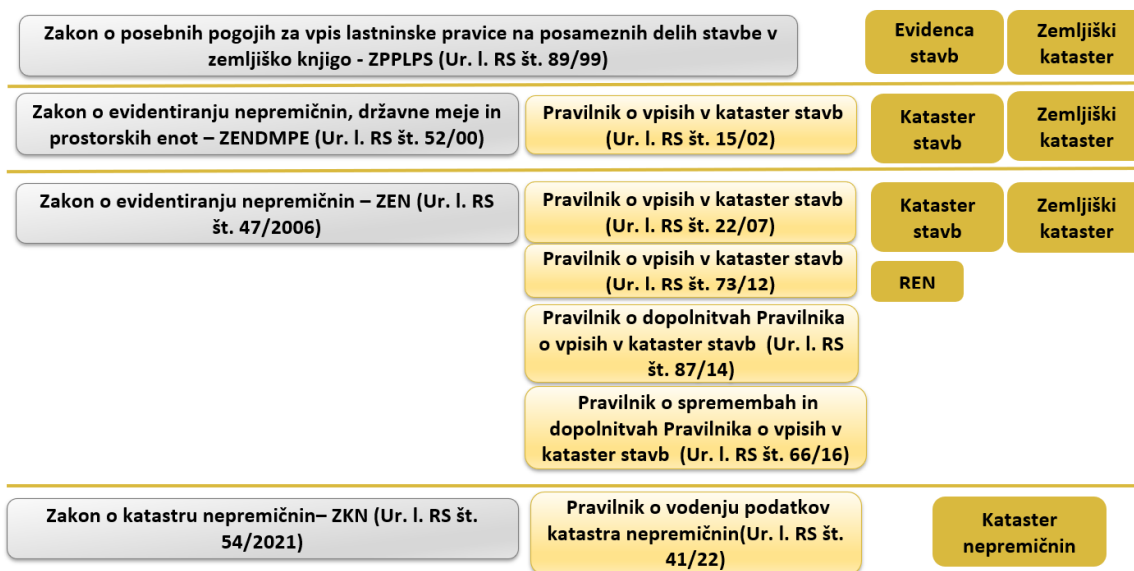
V katastru nepremičnin se vodi tudi podatek s katerimi parcelami je stavba povezana.<sup>27</sup> Podatek o povezavi med stavbo in parcelo je odvisen od zakonske podlage, ki je bila osnova za vpis stavbe v evidence Geodetske uprave. Ločimo naslednje vrste oblikovanja povezave:

- stavbe vpisane v kataster nepremičnin po določilih ZKN,
- stavbe vpisane v kataster stavb po določilih ZEN,

<sup>27</sup> Peti odstavek 23. člena ter peti in šesti odstavek 143. člena ZKN.

## PRIROČNIK ZA PROJEKTIRANJE IN EVIDENTIRANJE STAVB TER NJIHOVO PRAVNO UREJANJE

- stavbe vpisane v kataster stavb po določilih ZENDMPE,
- stavbe vpisane v evidenco stavb po določilih ZPPLPS,<sup>28</sup>
- stavbe vpisane v zemljiški kataster kot vrsta rabe – po določilih ZZKat in z določenim tlorisom stavbe na podlagi množičnega fotogrametričnega zajema stavb (ostali podatki o stavbi pridobljeni na podlagi izjav lastnikov – registrsko vpisane stavbe) in
- stavbe samo z določenim tlorisom stavbe na podlagi množičnega fotogrametričnega zajema stavb (ostali podatki o stavbi pridobljeni na podlagi izjav lastnikov – registrsko vpisane stavbe).



Slika 16: Zakonske osnove za vpis stavb v evidence Geodetske uprave.

### 1.2.3.1 Stavbe vpisane v kataster nepremičnin po določilih ZKN

Za stavbe vpisane v kataster nepremičnin po določilih ZKN se v katastru nepremičnin vodi podatek o tlorisu stavbe na parceli.<sup>29</sup> Tloris stavbe na parceli je določen s točkami in je identičen tlorisu stavbe. Če se tloris stavbe na parceli dotika parcelne meje ali jo seka, se na dotikališču oziroma na preseku določi točka. Za te točke se v katastru nepremičnin (enako kot za parcelne meje) vodi podatek o koordinatah, njihovi točnosti in modelu transformacije. Pri točkah se vodi tudi podatek o višini, vendar ta ni pridobljen na podlagi meritev ampak je določena na podlagi grafičnega preseka katastrskega načrta in digitalnega modela reliefa<sup>30</sup>. Poleg tega se za te točke vodi tudi status.<sup>31</sup> Na dotikališču s parcelno mejo ali na preseku s parcelno mejo točke tlorisa stavbe na parceli prevzamejo status, ki ga ima parcelna meja, ki jo tloris stavbe seka. Če je meja urejena dobi status urejena, če ni urejena pa status tehnična. Ostalim točkam tlorisa stavbe na parceli, se določi status 99, kar pomeni, da status točk ni prevzet iz parcelnih mej.<sup>32</sup>

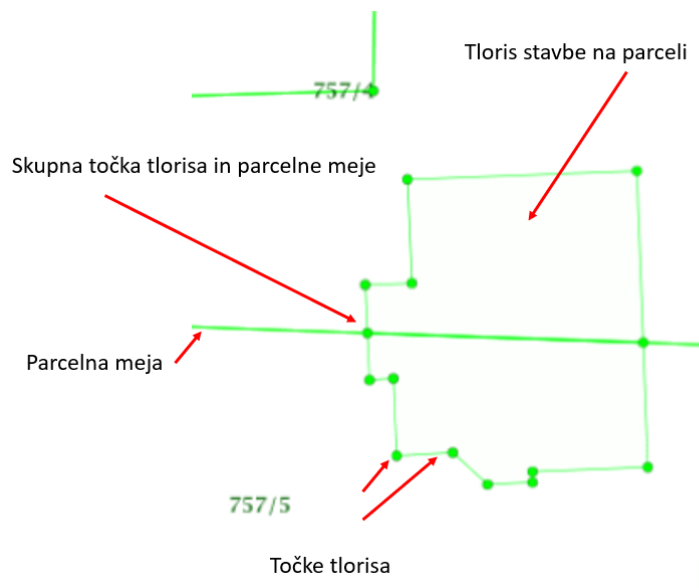
<sup>28</sup> Zakon o posebnih pogojih za vpis lastninske pravice na posameznih delih stavbe v zemljiško knjigo (uradno prečiščeno besedilo) – ZPPLPS. Uradni list RS, št. 47/03.

<sup>29</sup> Peti odstavek 23. člena.

<sup>30</sup> Tretji odstavek 5. člena Pravilnika o vodenju podatkov katastra nepremičnin.

<sup>31</sup> Tretji odstavek 7. člena Pravilnika o vodenju podatkov katastra nepremičnin.

<sup>32</sup> Izmenjevalni format za vpis podatkov v kataster nepremičnin - šifranti - se uporablja od 8. 7. 2022.- spletna stran Geodetske uprave - <https://www.gov.si/assets/organi-v-sestavi/GURS/Dokumenti/Zakonodaja-dokumenti/ZKN/Izmenjevalni-format-v1.1-sifranti.xlsx> (10.7.2023).



Slika 17: Točke tlorisa stavbe na parceli (prikaz grafičnih slojev točk, parcel in tlorisa stavbe na parceli v IS katastru) – vir: IS kataster.

Točke tlorisa stavbe na parceli se določijo z geodetsko izmero. Tloris mora zaobseči:<sup>33</sup>

- skrajne točke napušča strehe,
- skrajne točke balkonov in teras,
- skrajne točke (zunanje stene) podzemnih delov,
- skrajne točke nadstreškov nad vhodi, balkoni in terasami in
- skrajne točke zunanjih stopnic, ki so gradbena sestavina stavbe.

Ali skrajna točka napušča ali nadstreška predstavlja točko na zunanji strani žlebov ali na skrajnem robu strešne kritine ali na skrajnem robu strešne konstrukcije, ni opredeljeno v nobenem od dokumentov, ki urejajo vpis stavb v kataster nepremičnin. V praksi v večini primerov rob žleba ni bil opredeljen kot skrajna točka tlorisa stavbe, predvsem zaradi opredelitve, da skrajna točka tlorisa predstavlja skrajne točke napušča strehe in skrajne točke nadstreškov nad vhodi, balkoni in terasami. Ministrstvom za naravne vire in prostor je v usklajevanjih z Geodetsko upravo podalo mnenje, da bi bilo potrebno kot skrajne točke napušča strehe in nadstreškov zajeti skrajne točke žleba. Osnova za to naj bi bila podana v GZ-1, v členu, ki obravnava higiensko in zdravstveno zaščito ter zaščito okolja<sup>34</sup>.



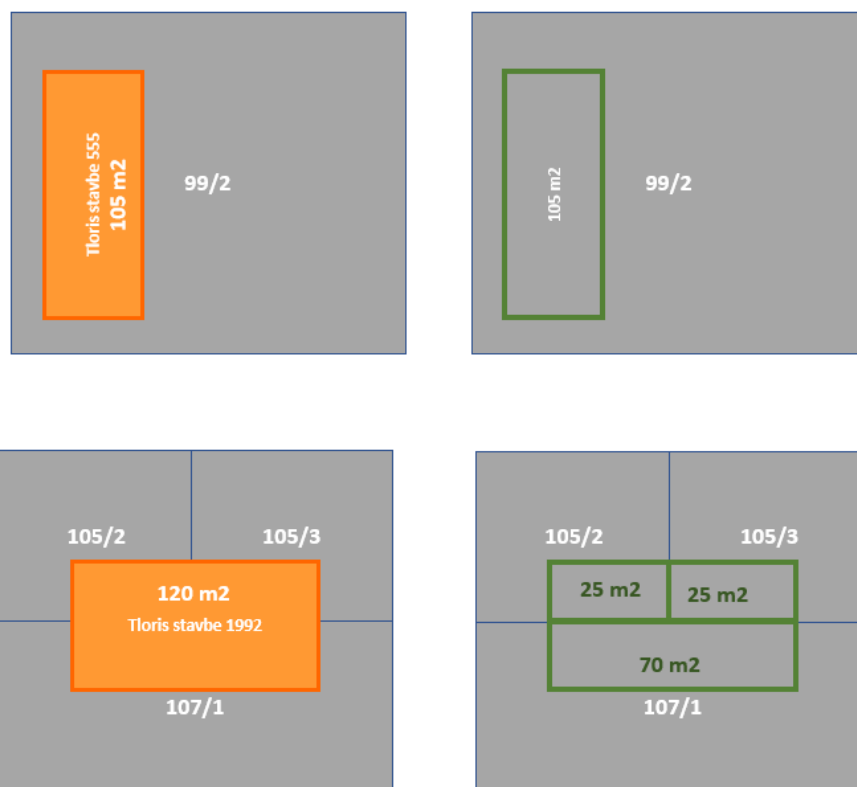
Slika 18: Možne lokacije skrajnih točk pri določanju tlorisa stavbe.

<sup>33</sup> Katalog stavb - verzija 3, poglavje 3.2.2 Tloris stavbe, str. 22.

<sup>34</sup> Šesti odstavek 28. člena Gradbeni zakona – GZ-1. Uradni list RS, št. 199/21 in 105/22 – ZZNŠPP.



Tloris stavbe na parceli predstavlja osnovo za opredelitev povezave med stavbo in parcelo. Če tloris stavbe na parceli sega na več parcel, je stavba povezana z večami parcelami. V katastru nepremičnin se vodi za stavbe podatek o površini tlorisa na posamezni parceli.



Slika 19: Tloris stavbe na parceli povezan z eno ali več parcelami - prikaz površin.

### 1.2.3.2 Stavbe vpisane v kataster stavb po določilih ZEN

Podatki o stavbah vpisanih v kataster stavb po določilih ZEN, so v kataster nepremičnin prevzeti pod določenimi pogoji, ki so opredeljeni v ZKN.<sup>35</sup>

Po določilih ZEN so se podatki o stavbi vpisovali v dve evidenci in sicer v:

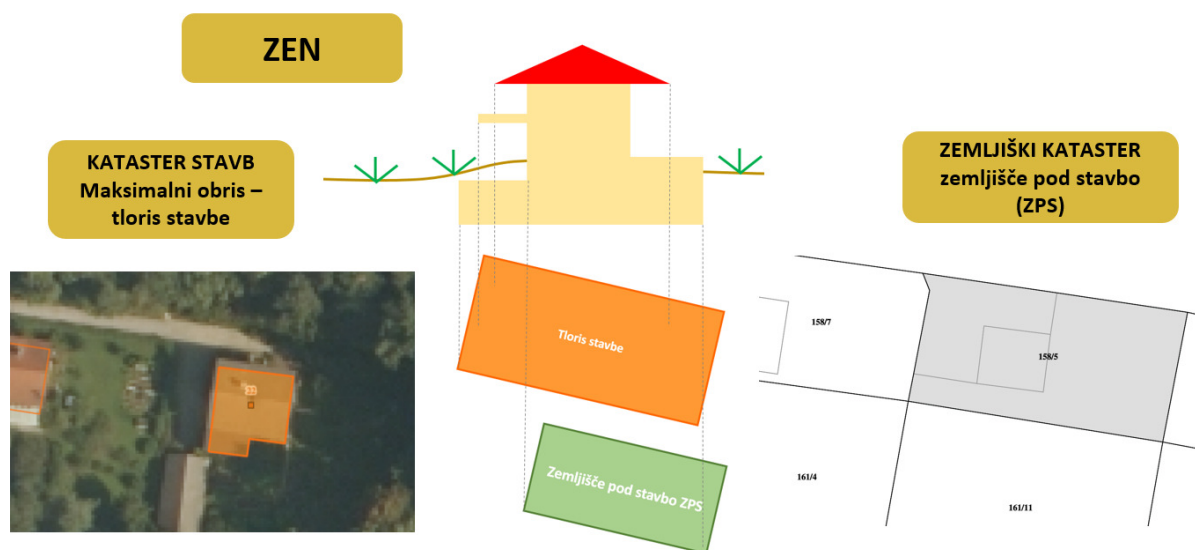
- zemljiški kataster in
- kataster stavb.

V zemljiški kataster so se vpisali podatki o zemljišču pod stavbo (ZPS),<sup>36</sup> v kataster stavb podatki o lokaciji stavbe (tloris stavbe in centroid), identifikatorju stavbe in njenih lastnostih.<sup>37</sup> Povezava stavbe s parcelo in posledično lastništvo je bilo določeno v zemljiškem katastru s presekom stavbe z zemljiščem (ZPS), tloris stavbe voden v katastru stavb pa je ponazarjal zasedenost prostora.

<sup>35</sup> 139. in 140. člen ZKN.

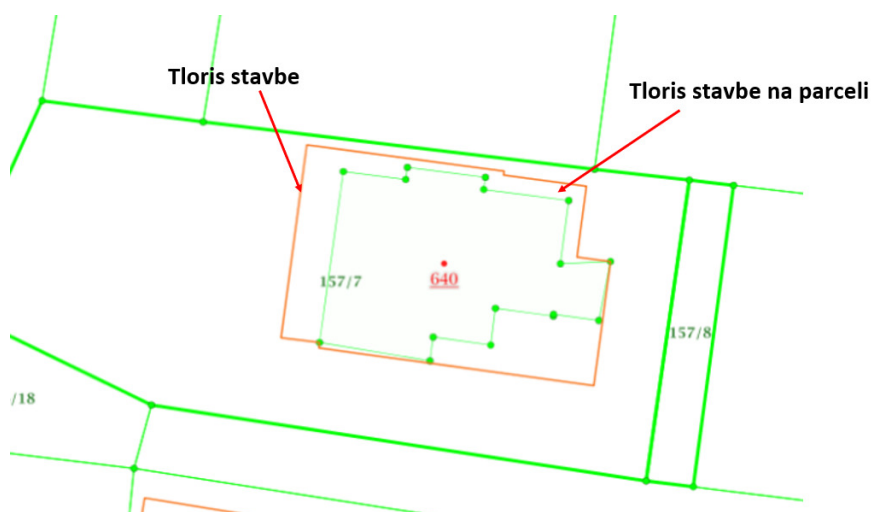
<sup>36</sup> 24. in 62. - 65. člen ZEN.

<sup>37</sup> 70. - 84. člen ZEN.



Slika 20: Stavbe vpisane po določilih ZEN – vir: pregledovalnik PREG Geodetske uprave.

V kataster nepremičnin se je za stavbe vpisane po določilih ZEN kot tloris stavbe na parceli prevzel podatek o zemljišču pod stavbo iz zemljiškega katastra in ta tloris na parceli (ZPS iz zemljiškega katastra)<sup>38</sup> opredeljuje povezavo stavbe s parcelami. Za tloris stavbe na parceli se tudi vodijo v katastru nepremičnin podatki o točkah in površini. Tlorisi stavbe iz katastra stavb so se tudi prevzeli v kataster nepremičnin, vendar zgolj kot podatek o zasedenosti prostora.



Slika 21: Tloris stavbe na parceli za stavbe vpisane po določilih ZEN – vir: IS kataster.

### 1.2.3.3 Stavbe vpisane v kataster stavb po določilih ZEN/MPE

Podatki o stavbah vpisanih v kataster stavb po določilih ZEN/MPE so se v kataster nepremičnin prevzeli pod določenimi pogoji, ki so opredeljeni v ZKN<sup>39</sup> (prevzem enak kot za podatke za stavbe vpisane po pravilih ZEN).

Po določilih ZEN/MPE so se podatki o stavbi vpisovali v dve evidenci in sicer v:

<sup>38</sup> Peta točka 140. člena ZKN.

<sup>39</sup> 139. in 140. člen ZKN.

- zemljiški kataster in
- kataster stavb.

V zemljiški kataster so se vpisali podatki o vrstah rabe<sup>40</sup> glede na vrsto stavbe. Določala se je vrsta rabe stanovanjska stavba, poslovna stavba, gospodarsko poslopje, garaža ali funkcionalni objekt. Ob ukinitvi vrst rabe v zemljiškem katastru leta 2014 so se te vrste rabe opredelile kot zemljišče pod stavbo določeno pred letom 2006 (ZPS\*).

V kataster stavb so se vpisali podatki o lokaciji stavbe (tloris stavbe in centroid), identifikatorju stavbe in njenih lastnostih.<sup>41</sup> Povezava stavbe s parcelo in posledično lastništvo je bilo določeno v zemljiškem katastru s presekom stavbe z zemljiščem (ZPS\*), tloris stavbe voden v katastru stavb pa je ponazarjal zasedenost prostora.

V kataster nepremičnin se je za stavbe vpisane po določilih ZENDMPE kot tloris stavbe na parceli prevzel podatek o zemljišču pod stavbo določeno pred letom 2006 (ZPS\*) iz zemljiškega katastra in ta tloris na parceli (ZPS\* iz zemljiškega katastra)<sup>42</sup> opredeljuje povezavo stavbe s parcelami.

#### ***1.2.3.4 Stavbe vpisane v evidenco stavb po določilih ZPPLPS***

Podatki o stavbah vpisanih v evidenco stavb po določilih ZPPLPS so se z nastankom katastra stavb<sup>43</sup> prenesli v kataster stavb. Ob začetku uporabe ZKN so se prenesli v kataster nepremičnin pod določenimi pogoji, ki so opredeljeni v ZKN<sup>44</sup> (prevzem enak kot za podatke za stavbe vpisane po pravilih ZEN in ZENDMPE).

Po določilih ZPPLPS so se podatki o stavbi vpisovali v dve evidenci in sicer v:

- zemljiški kataster in
- evidenco stavb.

V zemljiški kataster se je presek stavbe z zemljiščem vpisal kot samostojna parcela<sup>45</sup> z vrsto rabe stanovanjska stavba - stavbišče. Ob ukinitvi vrst rabe v zemljiškem katastru leta 2014 se je na teh parcelah opredelilo, da predstavljajo zemljišče pod stavbo določeno pred letom 2006 (ZPS\*).

V evidenco stavb so se vpisali podatki o lokaciji stavbe, identifikatorju stavbe in podatki o delih stavbe, ki so bili predmet vpisa po ZPPLPS.

---

<sup>40</sup> Drugi odstavek 94. člena ZENDMPE in 5. člen Pravilnika o vodenju vrst rabe zemljišč v zemljiškem katastru, Uradni list SRS, št. 41/82, Uradni list RS, št. 52/00 - ZENDMPE, 47/06 - ZEN in 54/21 - ZKN.

<sup>41</sup> 57. - 66. člen ZENDMPE.

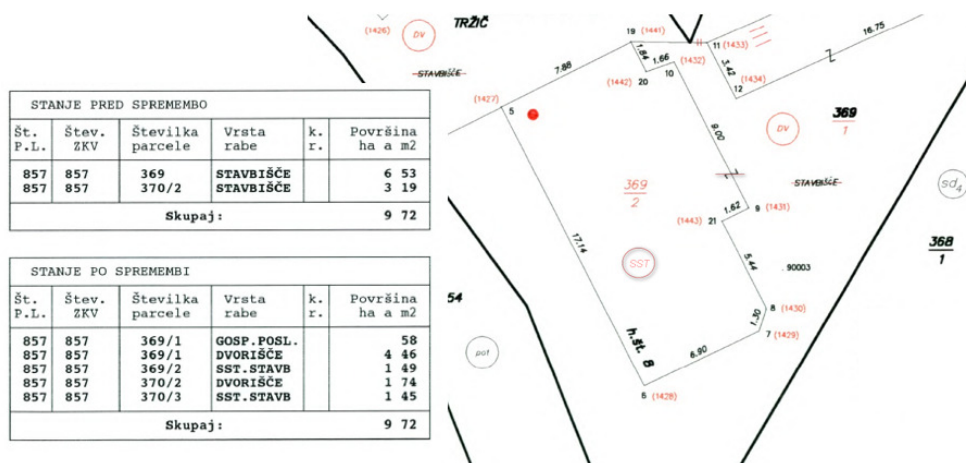
<sup>42</sup> Peta točka 140. člena ZKN.

<sup>43</sup> Začetek uporabe ZENDMPE.

<sup>44</sup> 139. in 140. člen ZKN.

<sup>45</sup> 3. člen ZPPLPS.

## PRIROČNIK ZA PROJEKTIRANJE IN EVIDENTIRANJE STAVB TER NJIHOVO PRAVNO UREJANJE

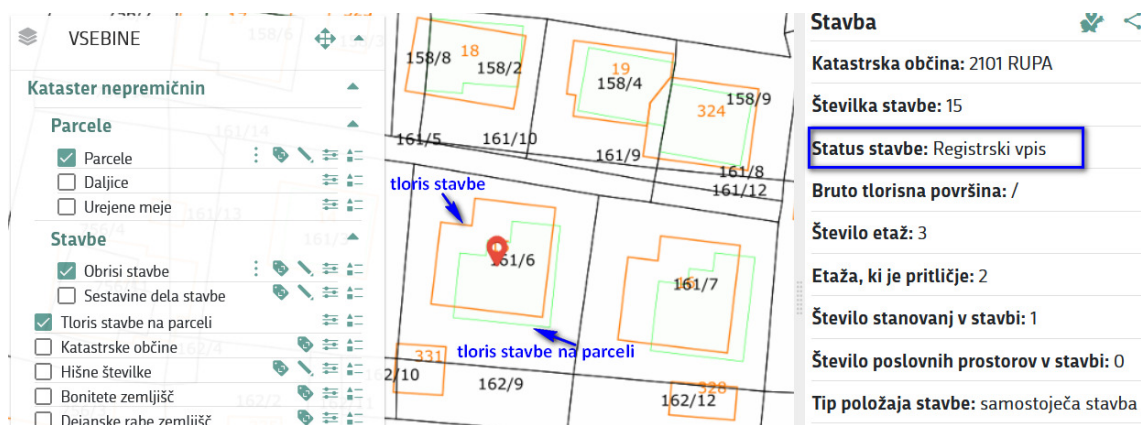


Slika 22: Določitev parcele, ki predstavlja presek stavbe z zemljiščem po določitih ZPPLPS - vir: arhiv elaboratov Geodetske uprave.

V kataster nepremičnin se je za stavbe vpisane po določitih ZPPLPS kot tloris stavbe na parceli prevzel podatek o zemljišču pod stavbo določeno pred letom 2006 (ZPS\*) iz zemljiškega katastra in ta tloris na parceli (ZPS\* iz zemljiškega katastra)<sup>46</sup> opredeljuje povezavo stavbe s parcelami.

### 1.2.3.5 Stavbe vpisane v zemljiški kataster po določitih ZZKat

Stavbam, ki so bile po določitih ZZKat vpisane v zemljiški kataster kot vrsta rabe, so se na podlagi množičnega fotogrametričnega zajema stavb določili tlorisi stavb, ki so se vodili v katastru stavb. Ob začetku uporabe ZKN so se prenesle v kataster nepremičnin pod določenimi pogoji, ki so opredeljeni v ZKN<sup>47</sup> (prenos enak kot za podatki za stavbe vpisane po pravilih ZEN in ZENDMPE). Te stavbe imajo v katastru nepremičnin status registrskega vpisa.



Slika 23: Stavbe vpisane v evidence po določitih ZZKat v katastru nepremičnin – vir: Javni vpogled Geodetske uprave.

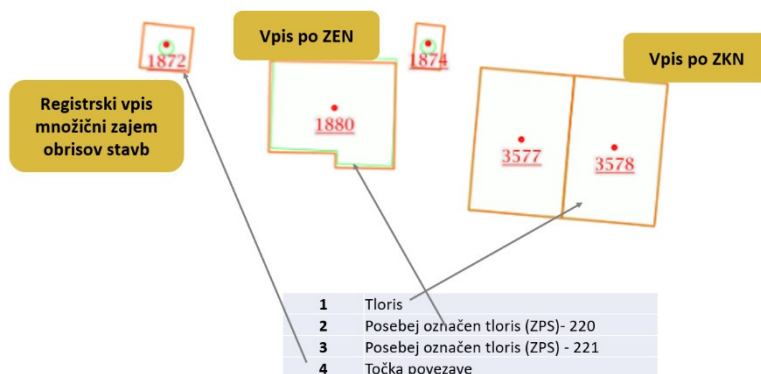
V kataster nepremičnin se je za stavbe vpisane po določitih ZZKat kot tloris stavbe na parceli prevzel podatek o zemljišču pod stavbo določeno pred letom 2006 (ZPS\*) iz zemljiškega katastra in ta tloris na parceli (ZPS\* iz zemljiškega katastra) opredeljuje povezavo stavbe s parcelami.

<sup>46</sup> Peta točka 140. člena ZKN.

<sup>47</sup> 139. in 140. člen ZKN.

### 1.2.3.6 Stavbe s tlorisi določenimi v množičnem zajemu

V okviru projekta Posodobitev evidentiranja nepremičnin je bil v letih od 2000 do 2022 izveden množični fotogrametričen zajem obrisov stavb<sup>48</sup>, ki so bili vključeni v kataster stavb. Za te stavbe se je v kataster nepremičnin v postopku migracije, vpisala točka povezave stavbe s parcelo,<sup>49</sup> ki predstavlja tloris stavbe na parceli. Tlorisi stavbe (maksimalni obrisi) določeni v množičnem zajemu, so se iz katastra stavb tudi prevzeli v kataster nepremičnin, vendar zgolj kot podatek o zasedenosti prostora.



Slika 24: Tlorisi stavbe na parceli.

### 1.2.4 VIŠINSKE KOTA STAVBE

Za stavbe se v katastru nepremičnin vodijo podatki o višinah<sup>50</sup> povezanih s stavbo. Vodijo se podatki o:

- najnižji višinski koti stavbe,
- najvišji višinski koti stavbe in
- karakteristični višini stavbe.

Najnižja višinska kota stavbe je opredeljena kot višina tlaka v prvi etaži in se označuje z oznako H1, najvišja višinska kota stavbe je najvišja višina strehe ali zidanega dela stavbe in se označuje z oznako H2 ter karakteristična višina stavbe, ki je opredeljena kot višina terena ob glavnem vhodu v stavbo in se označuje z oznako H3.<sup>51</sup>

Glede na definicijo imamo pri razmerju podatkov H1 in H3 naslednje možnosti:

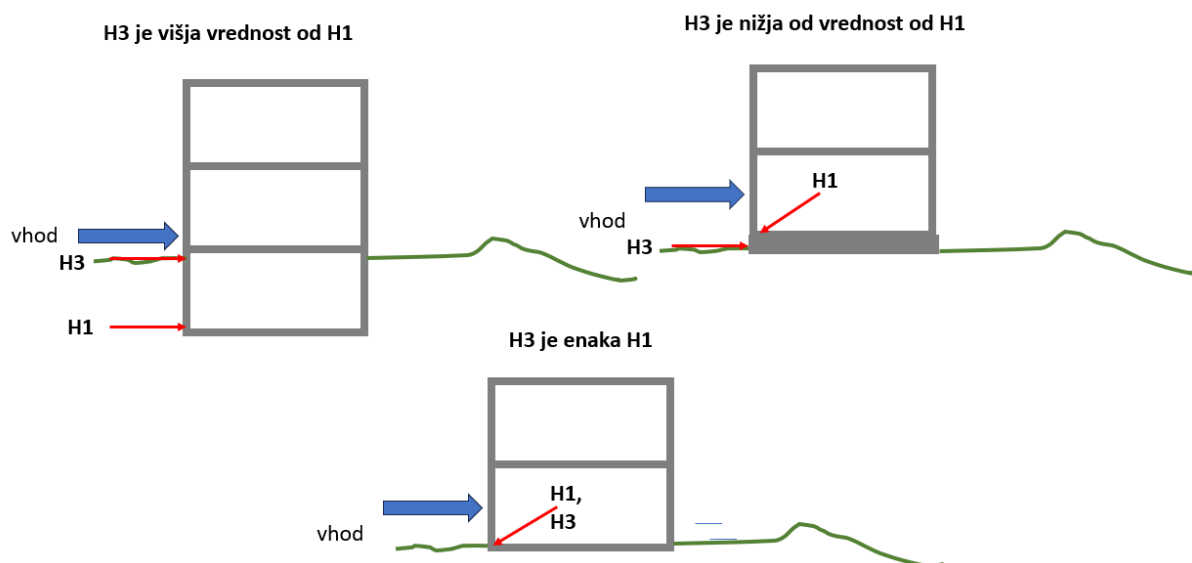
- H3 je višja vrednost od H1,
- H3 je enaka H1 ali
- H3 je nižja od vrednost od H1.

<sup>48</sup> Grilc, M. et al. 2003. Vzpostavitev katastra stavb - registrski podatki. Geodetski vestnik 47, 3: 193-214.

<sup>49</sup> Peta točka 140. člena ZKN.

<sup>50</sup> 8.,9. in 10. točka b. razdelka prvega odstavka 11. člena in 24. člen ZKN.

<sup>51</sup> Drugi odstavek 13. člena Pravilnika o vodenju podatkov katastra nepremičnin.



Slika 25: Razmerja podatkov H1 in H3.

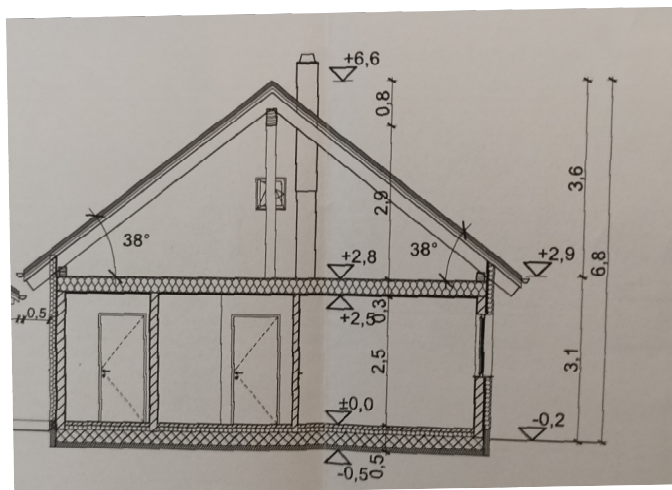
V kolikor je dimnik, ki pripada stavbi zidan in je višji od slemena, se kot najvišja višinska kota stavbe opredeli vrh dimnika.<sup>52</sup>Položaj najvišje višinske točke geodet nazorno označi v elaboratu – obrazec S2.



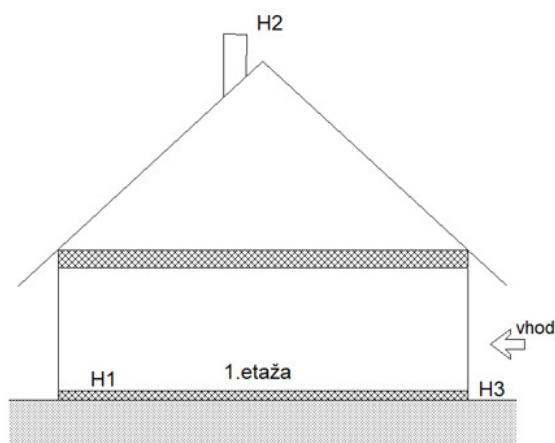
Slika 26: Fotografija stavbe.

<sup>52</sup> Katalog stavb - verzija 3, poglavje 3.2.4 Višinske kote stavbe, str. 27.





Slika 27: Prikaz izseka iz projektne dokumentacije za stavbo na fotografiji (slika 26).



Slika 28: Prikaz stavbe v obrazcu S2 v elaboratu za vpis stavbe v kataster nepremičnin.

### 1.2.5 ETAŽA

ZKN podaja definicijo etaže kot prostor med dvema zaporednima stropnima konstrukcijama ali med zadnjo stropno konstrukcijo in streho.<sup>53</sup> V obrazložitvah predloga ZKN je podana dodatna opredelitev glede etaže, in sicer da je gradbeni del stavbe s tlemi na istem nivoju.<sup>54</sup> Samostojna etaža je lahko tudi pohodna terasa na strehah stavb.<sup>55</sup> Medetaža se vodi kot samostojna etaža<sup>56</sup>.

Etaža se določi s poligonom etaže, ki je opredeljen kot navpična projekcija zunanjšega obrisa etaže na ravnino<sup>57</sup>. Vsaka stavba ima vsaj eno etažo.

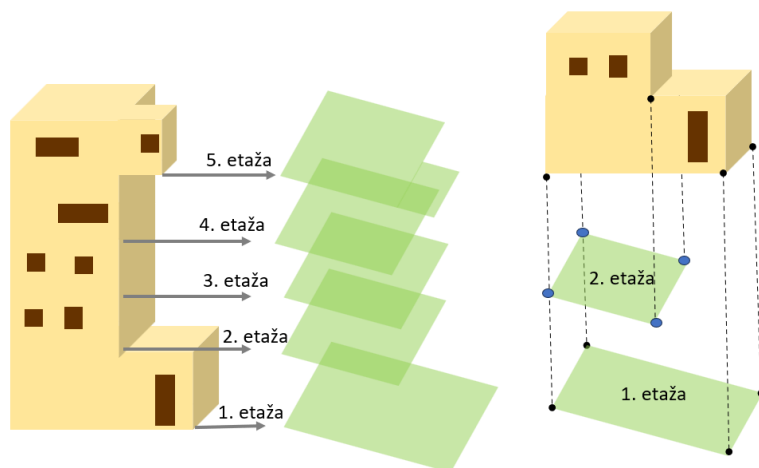
<sup>53</sup> Šesta točka prvega odstavka 3. člena ZKN.

<sup>54</sup> Obrazložitev k 25. členu predloga Zakona o katastru nepremičnin EVE 2018-2550-0116.

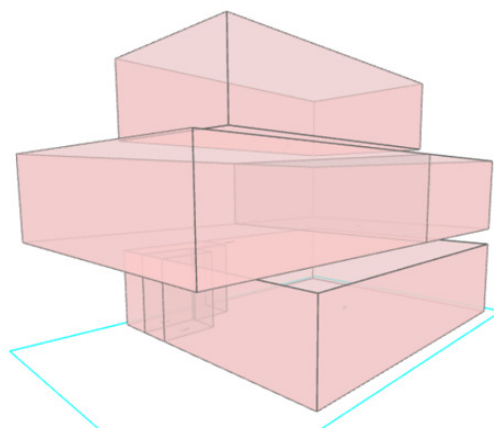
<sup>55</sup> Šesta točka prvega odstavka 3. člena ZKN.

<sup>56</sup> Drugi odstavek 15. člena Pravilnika o vodenju podatkov katastra nepremičnin.

<sup>57</sup> Drugi odstavek 25. člena ZKN.



Slika 29: Prikaz določitve poligonov etaž.



Slika 30: Etaže stavbe v 3D prikazu katastra nepremičnin – vir: IS kataster.

Za etažo se v katastru nepremičnin vodijo podatki o:<sup>58</sup>

- številki etaže (oštevilčujejo se od najnižje etaže v stavbi navzgor),
- višini tal etaže (nadmorski višini tal etaže) in
- višini etaže (v primeru različnih višin v etaži, se vodi prevladujoča višina etaže, v kolikor etaža nima stropa je višina etaže nič.).

Posebej se izkazuje podatek o pritlični etaži. Za pritlično etažo se opredeli etažo, ki je neposredno nad zemeljsko površino ali največ za pol etažne višine nad njo.

<sup>58</sup> 14. člen Pravilnika o vodenju podatkov katastra nepremičnin.





Slika 31: Prikaz lege pritlične etaže v stavbi.

### 1.2.6 BRUTO TLORISNA POVRŠINA STAVBE

V katastru nepremičnin se vodi podatek o bruto tlorisni površini stavbe,<sup>59</sup> le ta je izveden podatek in se izračuna iz površin poligonov etaž. Bruto tlorisna površina stavbe je seštevek površin poligonov etaž, ki so opredeljeni z navpično projekcijo zunanjšega obrisa etaže na ravnino.

PODATKI O STAVBI 1753 VIŽMARJE - 3578

Povezava na parcelo	1061/7	Bruto tlorisna površina stavbe	274,3 m <sup>2</sup>
<p>« Deli stavbe 3 Grafika Tlorisi stavbe na parceli Naslovi <b>Etaže</b> Stanovanja Postopki</p>			
Številka etaže	1	Višina etaže	2,7 m
Nadmorska višina	315,7 m	Pritlična etaža	Da
Bruto površina etaže	92,6 m <sup>2</sup>		
Deli stavb	1753-3578-1 1753-3578-2 1753-3578-3		
Številka etaže	2	Višina etaže	2,6 m
Nadmorska višina	319,0 m	Pritlična etaža	Ne
Bruto površina etaže	120,1 m <sup>2</sup>		
Deli stavb	1753-3578-1 1753-3578-2		
Številka etaže	3	Višina etaže	2,7 m
Nadmorska višina	322,2 m	Pritlična etaža	Ne
Bruto površina etaže	61,6 m <sup>2</sup>		
Deli stavb	1753-3578-2		

Slika 32: Prikaz podatkov za izračun bruto tlorisne površine stavbe v katastru nepremičnin – vir: IS kataster.

Bruto tlorisna površina stavbe se vodi za vse stavbe, za katere je bil že izdelan digitalni etažni načrt.<sup>60</sup> Digitalni etažni načrti so se v okviru postopka vpisa stavbe v kataster stavb začeli izdelovati 3.4.2018.<sup>61</sup> Geodetska uprava za stavbe, ki so bile vpisane v kataster stavb pred začetkom izdelave digitalnih etažnih načrtov, izvaja vektorizacijo le teh. Po končani vektorizaciji se bo tudi tem stavbam izračunal in vodil podatek o bruto tlorisni površini stavbe.

<sup>59</sup> Peti in šesti odstavek 25. člena ZKN.

<sup>60</sup> 10.a in 16. člen Pravilnika o spremembah in dopolnitvah Pravilnika o vpisih v kataster stavb, Uradni list RS, št., 66/1.

<sup>61</sup> 15. člen Pravilnika o spremembah in dopolnitvah Pravilnika o vpisih v kataster stavb in dokument Format izmenjalnih datotek katastra stavb in registra nepremičnin, GURS št. 35311-7/2018-1, z dne 1.3.2018.

### 1.2.7 DOVOLJENA RABA STAVBE

V katastru nepremičnin se določa dejanska raba, ki pa ni vezana na stavbo ampak na del stavbe.<sup>62</sup> Kot podatek prevzet iz drugih evidenc, se bo v katastru nepremičnin vodila v prihodnosti tudi dovoljena raba stavbe. Podatek bo prevzet neposredno iz evidence upravnih aktov iz Prostorskega informacijskega sistema (PIS).<sup>63</sup>

### 1.2.8 STATUS STAVBE

Status vpisa stavbe je podatek o načinu vpisa stavbe v evidence Geodetske uprave. Opredeljen je s šifrantom statusa vpisa stavbe, ki je objavljen v dokumentu Izmenjevalni formati za vpis podatkov v kataster nepremičnin – šifranti.<sup>64</sup> Stavba ima lahko naslednje statuse:

- katastrski vpis po ZEN – vpisana v kataster stavb po določitih ZEN v upravnem ali sodnem postopku in podatki o stavbi migrirani<sup>65</sup> v kataster nepremičnin,
- katastrski vpis po ZENDMPE - vpisana v kataster stavb po določitih ZENDMPE v upravnem ali sodnem postopku in podatki o stavbi migrirani<sup>66</sup> v kataster nepremičnin,
- katastrski vpis po ZKN - vpisana v kataster nepremičnin po določitih ZKN in
- registrski vpis – pridobljeni podatki o stavbah na podlagi izjav strank (v večini primerov vpisane v evidence Geodetske uprave z množičnim zajem obrisov stavb in popisom nepremičnin) in podatki o stavbi migrirani<sup>67</sup> v kataster nepremičnin.



*Slika 33: Izkazovanje podatka o statusu stavbe v javnem vpogledu - vir: Javni vpogled Geodetske uprave.*

Na podlagi tega podatka je definirana povezava med stavbo in parcelo in posledično izkazovanje lastništva na delih stavbe. Status je tudi osnova za način vzdrževanja in spreminjanja podatkov o stavbi in njenih delih.

<sup>62</sup> Prvi in drugi odstavek 30.člena ZKN.

<sup>63</sup> Obrazložitev k 27. členu predloga ZKN.

<sup>64</sup> Izmenjevalni format za vpis podatkov v kataster nepremičnin - šifranti - se uporablja od 8. 7. 2022;

<sup>65</sup> Prva alineja šestega odstavka 140. člena ZKN.

<sup>66</sup> Prva alineja šestega odstavka 140. člena ZKN.

<sup>67</sup> Tretja alineja šestega odstavka 140. člena ZKN.

Če ima stavba opredeljen status registrski vpis, se lahko spreminjajo samo naslednji podatki vezani na stavbo<sup>68</sup>:

- podatki o priključkih (elektrika, kanalizacija, plin, vodovod),
- višina etaže,
- leto obnove fasade,
- leto obnove strehe,
- material nosilne konstrukcije in
- tip položaja stavbe.

Ti podatki se spreminjajo na zahtevo stranke brez priloženega elaborata (na podlagi izjave). Zahtevi se priloži izpolnjen Obrazec S9<sup>69</sup>.

Spreminjanje ostalih podatkov vezanih na stavbo ni mogoče, v kolikor le ti ne odražajo dejanskega stanja je potrebno izvesti vpis stavbe in delov stavb v kataster nepremičnin s katastrskim postopkom.

Če ima stavba opredeljen status katastrski vpis po ZEN ali katastrski vpis po ZENDMPE, se lahko brez izdelave elaborata spreminjajo naslednji podatki vezani na stavbo:

- podatki o priključkih (elektrika, kanalizacija, plin, vodovod),
- višina etaže,
- leto obnove fasade,
- leto obnove strehe,
- material nosilne konstrukcije,
- tip položaja stavbe,
- število etaž,
- številka etaže,
- številka pritlične etaže in
- leto izgradnje stavbe.

Ostali podatki se lahko spreminjajo samo na podlagi katastrskega postopka vpisa sprememb podatkov o stavbi in delih stavb. V kolikor se spreminja v katastrskem postopku lega in oblika stavb, se status stavbi spremeni v status katastrski vpis po ZKN – določiti je potrebno vse štiri tlorise po določilih ZKN in na novo opredeliti povezavo med stavbo in parcelo (območje povezave po spremembi predstavlja tloris stavbe).

### **1.3 PODATKI KATASTRA NEPREMIČNIN VEZANI NA DEL STAVBE**

V katastru nepremičnin ima vsaka stavba določen vsaj en del stavbe. Del stavbe je funkcionalna celota prostorov v stavbi primerna za samostojno uporabo.<sup>70</sup> Lastnosti, ki so vezane na stavbo kot celoto, se v katastru nepremičnin vodijo kot podatki vezani na stavbo. Lastnosti, ki so vezane na del stavbe, pa kot podatki vezani na del stavbe.

V katastru nepremičnin se vodijo naslednji podatki, ki se vežejo na del stavbe:<sup>71</sup>

- številka dela stavbe,
- poligon dela stavbe,
- sestavina dela stavbe,

---

<sup>68</sup> Prvi in drugi odstavek 105. člena ZKN.

<sup>69</sup> Priloga 5 Pravilnika o vodenju podatkov katastra nepremičnin - Obrazci za izdelavo elaborata in Navodila za izpolnitev obrazcev, Geodetska uprava št. 35311-222/2022-2552-2 z dne 25.3.2022, poglavje 10.9 Obrazci S-9: podatki o stavbi in delu stavbe, ki se spreminjajo z zahtevo brez elaborata, str.: 37,38, 39 in 40.

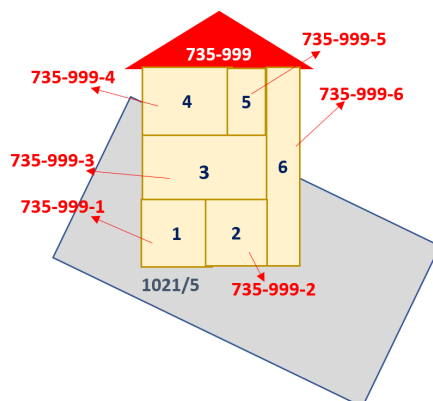
<sup>70</sup> Peta točka prvega odstavka . člena ZKN.

<sup>71</sup> Razdelek c) v prvem odstavku 11. člena ZKN.

- številka etaže glavnega vhoda v del stavbe,
- neto tlorisna površina dela stavbe,
- uporabna površina dela stavbe,
- vrsta in površina prostorov,
- lastnik,
- upravljavec,
- upravnik stavbe,
- dejanska raba dela stavbe,
- hišna številka,
- številka stanovanja ali poslovnega prostora,
- številka naslova,
- dvigalo,
- leto obnove inštalacij,
- leto obnove oken,
- prostornina rezervoarjev in silosov,
- ali je del stavbe v etažni lastnini,
- ali je del stavbe skupni del stavbe v etažni lastnini,
- status dela stavbe.

### 1.3.1 ŠTEVILKA DELA STAVBE

Enolični identifikator dela stavbe je sestavljen iz številke stavbe in številke dela stavbe znotraj obravnavane stavbe<sup>72</sup>.



Slika 34: Identifikatorji posameznih delov v stavbi.

Pravilnik o vodenju katastra nepremičnin<sup>73</sup> določa način izkazovanja številke stavbe in številke dela stavbe. Opredeljena sta dva načina:

- izpiše se 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;
  - **stavba 2101-168-35**
- izpiše se 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

<sup>72</sup> Tretji odstavek 12. člena ZKN.

<sup>73</sup> 28. člen Pravilnika o vodenju podatkov katastra nepremičnin.

besedilo »del stavbe« in po presledku številka dela stavbe, ki je določena v okviru stavbe, brez vodilnih ničel;

- **katastrska občina 2101 RUPA stavba 168 del stavbe 35**

#### Nepremičnina

<b>tip nepremičnine:</b>	3 - posamezni del stavbe
<b>vir ID znaka:</b>	3 - določi VS
<b>ID znak:</b>	del stavbe 2101-168-35
<b>katastrska občina 2101 RUPA stavba 168 del stavbe 35</b>	(ID 5743162)
<b>vrsta:</b>	6 - glej opis
<b>opis:</b>	Vl. 1.8.2006, Dn. št. 5071/2006 Na podlagi obvestila geodetske uprave RS, Območne geodetske uprave Kranj št. 90332-00104/2004 z dne 30.9.2004 se vpiše trosobno stanovanje št. 35 v 9. nadstropju, SV, s kletno shrambo, v skupni izmeri 72,64 m <sup>2</sup> , v stan. stavbi v Kranju, Zoisova ulica 48, z identifikacijsko številko stavbe 2101-168, stoječi na parc. št. 220/3 k.o. Rupa - Prenos iz ročne knjige E3 k.o. Rupa.
<b>naslov:</b>	trosobno stanovanje št. 35 v 9. nadstropju, SV, s kletno shrambo, Zoisova ulica 48 4000 Kranj - dostava

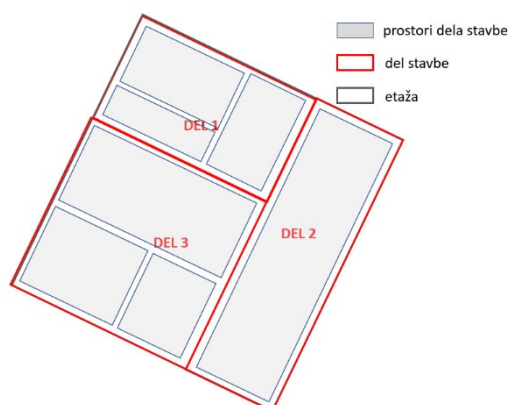
*Slika 35: Prikaz izpisa številke dela stavbe v zemljiškoknjižnem izpisu za del stavb – vir: Portal e-Sodstvo..*

Številko dela stavbe določi Geodetska uprava z odločbo o vpisu stavbe in delov stavb v kataster nepremičnin. Ukinjene številke delov stavb znotraj stavbe se ponovno ne uporabljajo.

### **1.3.2 LEGA IN OBLIKA DELA STAVBE**

Del stavbe je oblikovan glede na obliko in lego prostorov, ki mu pripadajo.<sup>74</sup> Del stavbe je lahko opredeljen:

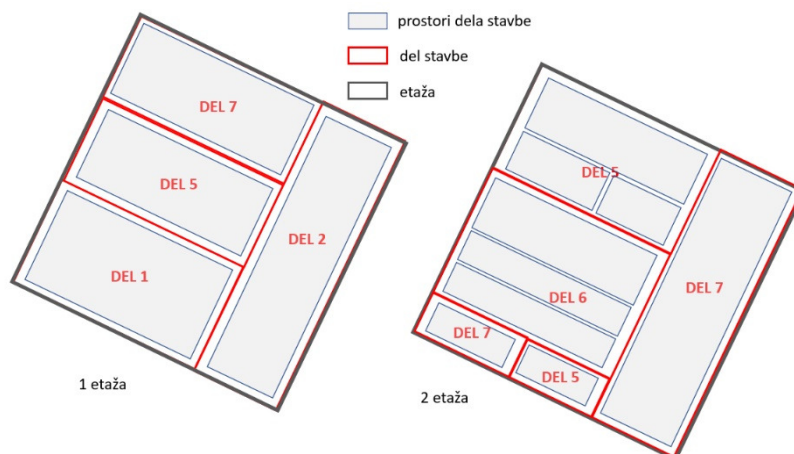
- z enim poligonom v primeru, da vsi prostori, ki pripadajo delu stavbe, niso lokacijsko ločeni ali
- z več poligoni v primeru, da so prostori, ki pripadajo delu stavbe, lokacijsko ločeni (npr. bivalni deli v eni etaži, shramba v drugi etaži).



*Slika 36: Prikaz lokacije dela stavbe za del 1, ki mu pripadajo prostori, ki niso lokacijsko ločeni.*

<sup>74</sup> 28. člen ZKN.

## PRIROČNIK ZA PROJEKTIRANJE IN EVIDENTIRANJE STAVB TER NJIHOVO PRAVNO UREJANJE



Slika 37: Prikaz lokacije delov stavbe 5 in 7, ki jima pripadajo prostori, ki so lokacijsko ločeni in se nahajajo v dveh etažah.

Legra in oblika dela stavbe je v katastru nepremičnin določena s poligonom/poligoni dela stavbe in s številko etaže glavnega vhoda v del stavbe.

Poligoni dela stavbe niso izdelani kot načrt (<sup>75</sup> ampak predstavljajo shematski prikaz<sup>76</sup> na podlagi izmere prostorov, ki sestavljajo del stavbe. V prikazu se ne prikazujejo debeline zidov in odprtini (okna, vrata, ...). »Meja« med dvema delom stavbe se prikaže kot bi potekala po sredini zidu, ki ločuje med seboj ta dva dela stavbe.



Slika 38: Shematski prikaz poligonov delov stavb v etažnem načrtu.

Če se prostori, ki pripadajo delu stavbe, nahajajo v več etažah, potem je potrebno opredeliti etažo v kateri se nahaja glavni vhod v del stavbe. Pri delih stavbe, ki predstavljajo stanovanja, je to vhod v bivalne prostore, pri delih druge rabe pa vhod v prostore, ki so opredeljeni kot obvezni prostori za posamezno dejansko rabo (npr. za prehrabni gostinski obrat so to prostori, ki so predeljeni kot lokal, za poslovni del stavbe so to prostori, ki so opredeljeni kot poslovni prostori<sup>77</sup>).

<sup>75</sup> 19. člen Pravilnika o vodenju podatkov katastra nepremičnin.

<sup>76</sup> Obrazložitev k 19. členu predloga Pravilnika o vodenju podatkov katastra nepremičnin in Katalog stavb - verzija 3, poglavje 8.6.1 Etažni načrti v vektorski obliki, str. 52.

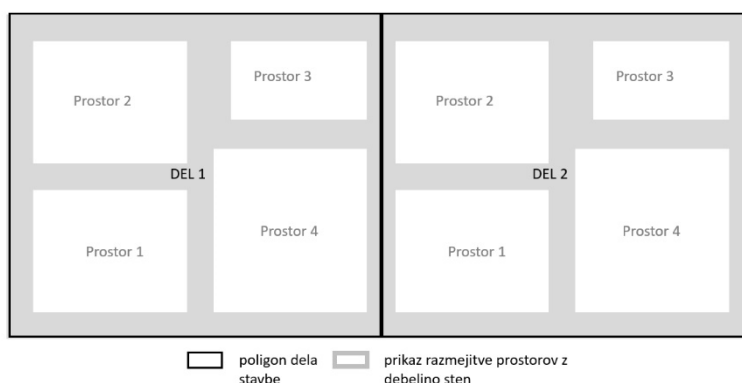
<sup>77</sup> Priloga 3 Pravilnika o vodenju podatkov katastra nepremičnin - Podrobnejši način merjenja prostorov, izračun neto tlorisne površine dela stavbe in površine prostorov ter način določitve uporabne površine dela stavbe in prostornine rezervoarjev in silosov: tabela dejanske rabe delov stavb / prostori.



Če del stavbe leži samo v eni etaži, potem je številka etaže glavnega vhoda enaka številki etaže v kateri se del v celoti nahaja.

### 1.3.3 POVRŠINE DELA STAVBE

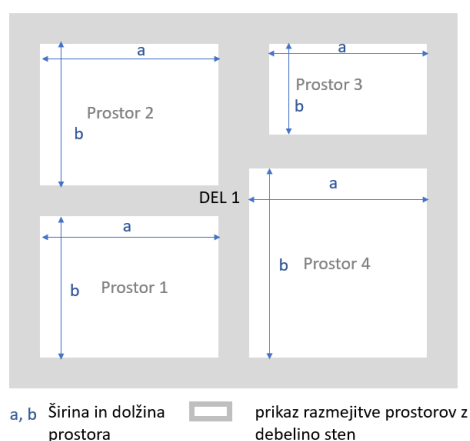
Za del stavbe imamo določeno grafično in atributne površine. Grafična površina je površina poligona/poligonov dela stavbe, izračunana iz koordinat točk poligona shematskega grafičnega prikaza. Vanjo je všteta polovica debeline zunanjih zidov dela stavbe in površina vseh notranjih sten prostorov. V primeru, da so stene prostorov, ki omejujejo del stavbe, zunanji zidovi/stene stavbe, poteka meja dela stavbe po zunanji strani sten stavbe.<sup>78</sup>



Slika 39: Prikaz poligona dela stavbe glede na razmejitev prostorov s stenami.

Atributne površine, ki se vodijo za del stavbe v katastru nepremičnin so:

- neto tlorisna površina dela stavbe,
- uporabna površina dela stavbe in
- površina prostorov.



Slika 40: Prikaz vhodnih podatkov za izračun površine prostorov pridobljenih z meritvami.

Atributne površine so pridobljene na podlagi meritev notranjosti posameznega prostora.<sup>79</sup> Za merjenje prostorov in izračun površin delov stavb in prostorov se uporablja standard SIST ISO 9836 za

<sup>78</sup> Da se v primeru, ko meja poligona dela stavbe poteka po zunanjih stenah stavbe, njihova celotna debelina všteta v poligon, je vsebina, ki bo objavljena v novi verziji Kataloga stavb, zato se v praksi še ne uporablja.

<sup>79</sup> Priloga 3 Pravilnika o vodenju podatkov katastra nepremičnin - 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. Način merjenja in izračun površine prostorov.

## PRIROČNIK ZA PROJEKTIRANJE IN EVIDENTIRANJE STAVB TER NJIHOVO PRAVNO UREJANJE

izračunavanje površin.<sup>80</sup> Nazorno je način merjenja in izračuna površin prostorov opisan v Prilogi 3 Pravilnika o vodenju podatkov katastra nepremičnin.

Na podlagi teh meritev se opravi izračun površin posameznih prostorov. V kolikor se v okviru dela stavbe nahaja več enakovrstnih prostorov, so površine le teh seštejejo. Vsota istovrstnih površin prostorov znotraj dela stavbe se v okviru elaborata prikaže v obrazcu S-5.<sup>81</sup> Ta podatek se vodi tudi v katastru nepremičnin.

PROSTORI IN POVRŠINA		OBRAZEC S-5
Številka stavbe	2191-1033	Datum: 12.01.2023
Številka dela stavbe	Vrsta prostora	Površina prostorov (m <sup>2</sup> )
<b>1</b>	1 bivalni prostor	120.4
	6 garaža	21.1
	9 klet	87.3
	10 odprta terasa,balkon,loža	15.5
Površina dela stavbe		<b>244.3</b>
<b>2</b>	1 bivalni prostor	157.3
	9 klet	21.7
	10 odprta terasa,balkon,loža	31.8
Površina dela stavbe		<b>210.8</b>
<b>3</b>	13 skupni komunikacijski prostor	12.4
Površina dela stavbe		<b>12.4</b>

Slika 41: Površine prostorov v obrazcu S-5 – vir: arhiv elaboratov Geodetske uprave.

<b>Javni vpogled/ Registriran vpogled</b>	<b>Izpis podatkov o stavbi in delih stavbe (potrdilo)</b>																														
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">Vrsta prostora</th> <th style="text-align: right;">Površina prostora</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>poslovni prostor</td> <td style="text-align: right;">1,507.9 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>proizvodni in skladiščni prostor</td> <td style="text-align: right;">101.7 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>odprta terasa, balkon, loža</td> <td style="text-align: right;">292.5 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>skupni komunikacijski prostor</td> <td style="text-align: right;">1,477.9 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>tehnični prostor</td> <td style="text-align: right;">333 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>skupne sanitarije</td> <td style="text-align: right;">92.5 m<sup>2</sup></td> </tr> </tbody> </table>	Vrsta prostora	Površina prostora	poslovni prostor	1,507.9 m <sup>2</sup>	proizvodni in skladiščni prostor	101.7 m <sup>2</sup>	odprta terasa, balkon, loža	292.5 m <sup>2</sup>	skupni komunikacijski prostor	1,477.9 m <sup>2</sup>	tehnični prostor	333 m <sup>2</sup>	skupne sanitarije	92.5 m <sup>2</sup>	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="2" style="text-align: left;">Prostori dela stavbe</th> </tr> <tr> <th style="text-align: left;">Vrsta prostora</th> <th style="text-align: right;">Površina</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>poslovni prostor</td> <td style="text-align: right;">1.507,9 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>proizvodni in skladiščni prostor</td> <td style="text-align: right;">101,7 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>odprta terasa, balkon, loža</td> <td style="text-align: right;">292,5 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>skupni komunikacijski prostor</td> <td style="text-align: right;">1.477,9 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>tehnični prostor</td> <td style="text-align: right;">333,0 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>skupne sanitarije</td> <td style="text-align: right;">92,5 m<sup>2</sup></td> </tr> </tbody> </table>	Prostori dela stavbe		Vrsta prostora	Površina	poslovni prostor	1.507,9 m <sup>2</sup>	proizvodni in skladiščni prostor	101,7 m <sup>2</sup>	odprta terasa, balkon, loža	292,5 m <sup>2</sup>	skupni komunikacijski prostor	1.477,9 m <sup>2</sup>	tehnični prostor	333,0 m <sup>2</sup>	skupne sanitarije	92,5 m <sup>2</sup>
Vrsta prostora	Površina prostora																														
poslovni prostor	1,507.9 m <sup>2</sup>																														
proizvodni in skladiščni prostor	101.7 m <sup>2</sup>																														
odprta terasa, balkon, loža	292.5 m <sup>2</sup>																														
skupni komunikacijski prostor	1,477.9 m <sup>2</sup>																														
tehnični prostor	333 m <sup>2</sup>																														
skupne sanitarije	92.5 m <sup>2</sup>																														
Prostori dela stavbe																															
Vrsta prostora	Površina																														
poslovni prostor	1.507,9 m <sup>2</sup>																														
proizvodni in skladiščni prostor	101,7 m <sup>2</sup>																														
odprta terasa, balkon, loža	292,5 m <sup>2</sup>																														
skupni komunikacijski prostor	1.477,9 m <sup>2</sup>																														
tehnični prostor	333,0 m <sup>2</sup>																														
skupne sanitarije	92,5 m <sup>2</sup>																														

Slika 42: izpis podatkov o vrsti in površini prostorov znotraj dela stavbe (javni vpogled, registriran vpogled in izpisi/potrdila) – vir: Javni vpogled Geodetske uprave.

Pravilnik o vodenju katastra nepremičnin opredeljuje minimalne površine za posamezno vrsto prostora. Če je seštevek površin istovrstnih prostorov manjši od opredeljene minimalne površine, potem se le ta samostojno ne izkazuje, ampak se površina prišteje k površini druge vrste prostorov.

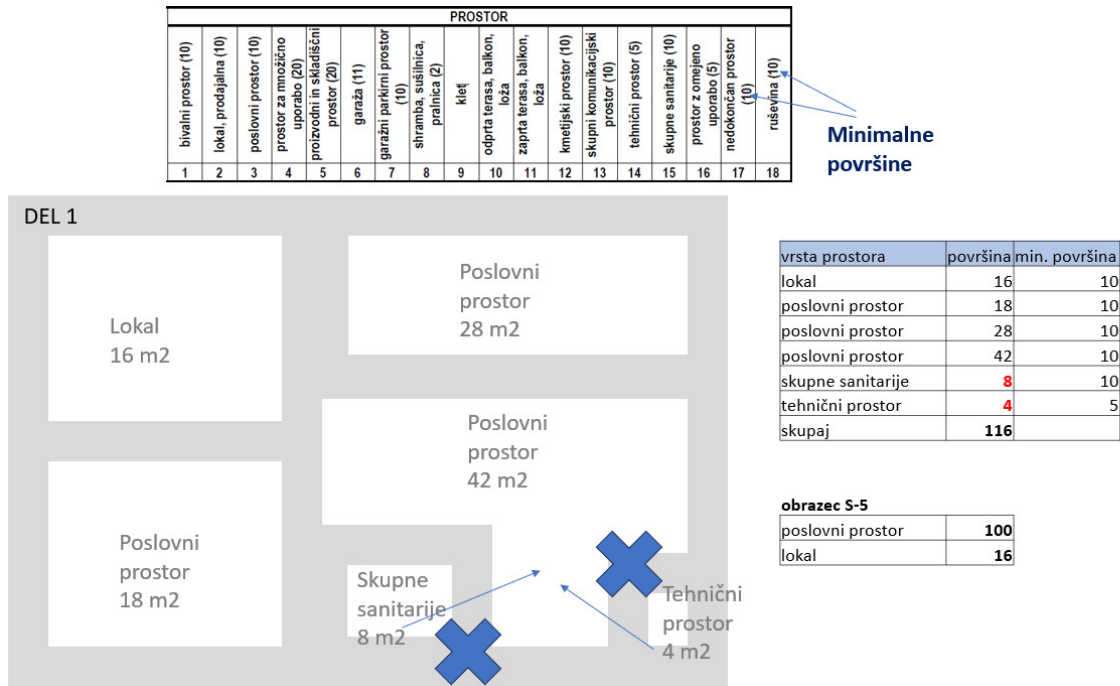
Izjema nastopa, ko je znotraj dela stavbe opredeljena samo ena vrsta prostorov ter je površina le tega manjša od predpisane minimalne površine, se ta vseeno izkazuje. Npr. garaža je opredeljena kot svoj del stavbe in ima površino manjšo od 11m<sup>2</sup>, kolikor je opredeljena minimalna površina prostora garaža. Ker se znotraj tega dela ne nahaja nobena druga vrsta prostora, se v elaborat in posledično v kataster nepremičnin vpiše površina prostora, ki je manjša od minimalno določene površine.

<sup>80</sup> Prvi odstavek 31. člena ZKN.

<sup>81</sup> Priloga 5 Pravilnika o vodenju podatkov katastra nepremičnin - Obrazci za izdelavo elaborata in Navodila za izpolnitev obrazcev, Geodetska uprava št. 35311-222/2022-2552-2 z dne 25.3.2022, poglavje 10.5 Obrazci S-5: prostori in površina, str.: 24,25 in 26.



## PRIROČNIK ZA PROJEKTIRANJE IN EVIDENTIRANJE STAVB TER NJIHOVO PRAVNO UREJANJE



Slika 43: Izkazovanje površin po vrstah prostorov znotraj dela stavbe.

Številka dela stavbe:	5
Naslov dela stavbe:	/
Številka stanovanja ali poslovnega prostora:	/
Status dela stavbe:	Registrski
Dejanska raba dela stavbe:	garaža
Uporabna površina dela stavbe:	10,8 m <sup>2</sup>
Neto tlorisna površina dela stavbe:	10,8 m <sup>2</sup>
Številka etaže:	1
Vrsta prostora	Površina prostora
garaža	10.8 m <sup>2</sup>

Slika 44: Podatki o delu stavbe z enim prostorom, ki ne dosega minimalne predpisane površine za vrsto prostora v katastru nepremičnin – vir: Javni vpogled Geodetske uprave.

Neto tlorisna površina dela stavbe predstavlja seštevek vseh površin prostorov, ki pripadajo delu stavbe.<sup>82</sup> Ta podatek se prikaže v elaboratu v obrazcu S-4<sup>83</sup> in se vodi tudi v katastru nepremičnin.

PODATKI O DELIH STAVBE					OBRAZEC S-4	
Številka stavbe:			2191-1033	Datum: 12.01.2023		
Številka dela stavbe	Številka stanovanja, poslovnega prostora	Številka etaže	Dejanska raba dela stavbe	Površina dela stavbe (m <sup>2</sup> )	Naslov dela stavbe Ulica, hišna številka/dodatek k hišni številki	
1	S 1	1, 3	47 stanovanje v dvostanovanjski stavbi	244.3	Cesta v Megre 18	
2	S 2	5, 2, 3, 4	47 stanovanje v dvostanovanjski stavbi	210.8	Cesta v Megre 18	
3		2, 3	37 skupni komunikacijski prostor	12.4	Cesta v Megre 18	

[0]-ni podatka, [1]-izmerjena, [2]-ocenjena

Slika 45: Neto tlorisne površine delov stavb v obrazcu S-4 – vir: arhiv elaboratov Geodetske uprave.

<sup>82</sup> Drugi odstavek 31. člena ZKN.

<sup>83</sup> Priloga 5 Pravilnika o vodenju podatkov katastra nepremičnin - Obrazci za izdelavo elaborata in Navodila za izpolnitev obrazcev, Geodetska uprava št. 35311-222/2022-2552-2 z dne 25.3.2022, poglavje 10.5 Obrazci S-5: prostori in površina, str.: 24.

## PRIROČNIK ZA PROJEKTIRANJE IN EVIDENTIRANJE STAVB TER NJIHOVO PRAVNO UREJANJE

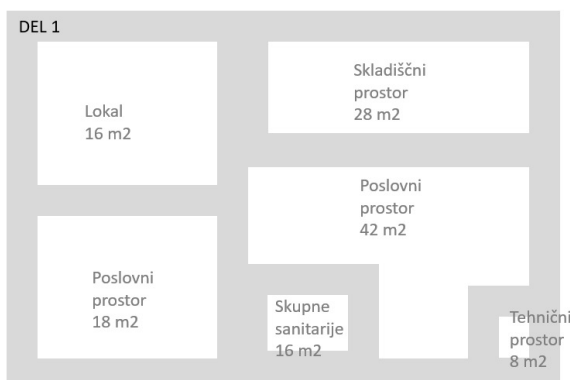
V katastru stavb se izkazuje tudi uporabna površina delov stavb. Ta se izračuna v odvisnosti od dejanske rabe dela stavbe in od vrste prostorov, ki so opredeljeni v delu stavbe. Površine katerih prostorov se všttevajo v uporabno površino je opredeljeno v tabeli dejanskih rab in pripadajočih prostorov.<sup>84</sup> Podatek o uporabni površini se samodejno tvori in izkazuje v katastru nepremičnin. Če se spremenijo podatki o vrsti prostorov in njihovi površini, se posledično spremenijo tudi podatki o uporabni površini.

Za posamezno dejansko rabo so v tej tabeli opredeljeni prostori, ki se lahko vežejo na to dejansko rabo in so razvrščeni v skupino prostorov, katerih površina se všteta v uporabno površino dela stavbe in na tiste, katerih površina se ne všteta v uporabno površino. Npr. imamo del stavbe z dejansko rabo stanovanje, ki ima opredeljene bivalne prostore, garažni parkirni prostor, shrambo in balkon. Površina bivalnih prostorov in shrambe se všteta v uporabno površino, površina garažnega parkirnega prostora in balkona pa ne.

Sifra dejanske rabe dela stavbe	DEJANSKA RABA DELA STAVBE	PROSTOR																	
		bivalni prostor (10)	lokal, prodajalna (10)	poslovni prostor (10)	prostor za množično uporabo (20)	proizvodni in skladiščni prostor (20)	garaža (11)	garažni parkirni prostor (10)	shramba, sušilnica, pralnica (2)	klet	odprta terasa, balkon, loža	zaprta terasa, balkon, loža	kmetijski prostor (10)	skupni komunikacijski prostor (10)	tehnični prostor (5)	skupne sanitarije (10)	prostor z omejeno uporabo (5)	nedokončan prostor (10)	ruševina (10)
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
1	stanovanje v enostanovanjski stavbi	u							u										
2	stanovanje	u							u										
3	oskrbovano stanovanje	u							u										
4	bivalna enota	u		u					u										
5	koča, dom	u	u		u														
6	nastanitveni gostinski obrat	u	u		u														
7	prehrambni gostinski obrat		u	u															
8	poslovni prostor javne uprave		u	u	u														
9	poslovni del stavbe		u	u	u														
10	trgovski del stavbe		u	u															
11	bencinski servis		u																
12	del stavbe za opravljanje storitev		u	u															
13	del stavbe za izvajanje elektronskih komunikacij			u										u					
14	del stavbe za potniški promet		u	u	u														
15	garaža						u											u	
16	garažno parkirno mesto							u											

Slika 46: Izsek iz tabele dejanskih rab in pripadajočih prostorov.

Sifra dejanske rabe dela stavbe	DEJANSKA RABA DELA STAVBE	PROSTOR																	
		bivalni prostor (10)	lokal, prodajalna (10)	poslovni prostor (10)	prostor za množično uporabo (20)	proizvodni in skladiščni prostor (20)	garaža (11)	garažni parkirni prostor (10)	shramba, sušilnica, pralnica (2)	klet	odprta terasa, balkon, loža	zaprta terasa, balkon, loža	kmetijski prostor (10)	skupni komunikacijski prostor (10)	tehnični prostor (5)	skupne sanitarije (10)	prostor z omejeno uporabo (5)	nedokončan prostor (10)	ruševina (10)
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
9	poslovni del stavbe	u		u															



vrsta prostora	neto tlorisna površina	vštetevanje v uporabno površino	uporabna površina
lokal	16	DA	16
poslovni prostor	18	DA	18
skladiščni prostor	28	NE	
poslovni prostor	42	DA	42
skupne sanitarije	16	NE	
tehnični prostor	8	NE	
skupaj	128		76

Slika 47: Primer določitve uporabne površine.

<sup>84</sup> Priloga 3 Pravilnika o vodenju podatkov katastra nepremičnin - 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.

## 1.3.4 DEJANSKA RABA DELA STAVBE IN VRSTE PROSTOROV

### 1.3.4.1 Dejanska raba dela stavbe

Posameznemu delu stavbe je potrebno določiti njegovo dejansko rabo. Vsakemu delu se lahko določi le ena dejanska raba<sup>85</sup>. ZKN opredeljuje osem skupin dejanskih rab delov stavbe<sup>86</sup> in znotraj njih 59 dejanskih rab<sup>87</sup>. Dejanske rabe delov stavb niso opredeljene po CC-SI klasifikacije, kot je določena v Uredbi o razvrščanju objektov. V Prilogi 2 Pravilnika o vodenju katastra nepremičnin je sicer podana prevedbena tabela med šifrantom dejanskih rab delov stavb v katastru nepremičnin in CC-SI klasifikacijo, vendar je ta tabela izdelana na podlagi predhodne Uredbe o razvrščanju objektov.<sup>88</sup>

Dejanske rabe delov stavb, ki se lahko določajo delom stavbe v katastrskih postopkih:

- stanovanje v enostanovanjski stavbi,
- stanovanje v dvostanovanjski stavbi,
- stanovanje,
- oskrbovano stanovanje,
- bivalna enota,
- kočja, dom,
- nastanitveni gostinski obrat,
- prehrambni gostinski obrat,
- poslovni prostor javne uprave,
- poslovni del stavbe,
- banka, pošta, zavarovalnica,
- konferenčna ali kongresna dvorana,
- zavetišče in hotel za živali,
- trgovski del stavbe,
- bencinski servis,
- trgovski del stavbe na bencinskih servisih,
- del stavbe za opravljanje storitev,
- sejemska dvorana, razstavišče,
- del stavbe za izvajanje elektronskih komunikacij,
- del stavbe za potniški promet,
- hangar, remiza, tovorni terminal,
- garaža,
- garažno parkirno mesto,
- kolesarnica, čolnarna,
- del stavbe za industrijsko rabo,
- del stavbe za težko industrijo,
- del stavbe z rezervoarjem, silos,
- skladišče,
- del stavbe za kulturo in razvedrilo,
- igralnica, cirkus, plesna dvorana, diskoteka,
- del stavbe za živali ali rastline v živalskem ali botaničnem vrtu,
- muzej in knjižnica,
- arhiv,
- del stavbe za izobraževanje in znanstveno raziskovalno delo,
- šola, vrtec,
- del stavbe za zdravstveno oskrbo,
- bolnica, zdravstveni dom,
- zdravilišče,
- športna dvorana,
- hlev,
- rastlinjak,
- čebelnjak,
- pomožni kmetijski del stavbe,
- drvarnica,
- del stavbe za spravilo pridelka,
- zidanica,
- elektrarna,
- del stavbe za opravljanje verskih obredov,
- del stavbe za pokopališko dejavnost,
- del stavbe za pastoralno dejavnost,
- del stavbe za zaščito, reševanje in zaklonišče,
- klet,
- shramba, sušilnica, pralnica,
- terasa, balkon, loža,
- tehnični prostor,

<sup>85</sup> Prvi in četrti odstavek 30. člena ZKN.

<sup>86</sup> Tretji odstavek 30. člena ZKN.

<sup>87</sup> Priloga 2 Pravilnika o vodenju podatkov katastra stavb - 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. Vrste dejanskih rab dela stavbe.

<sup>88</sup> Uredba o razvrščanju objektov. Uradni list RS, št. 37/18, 199/21 - GZ-1 in 96/22.

## PRIROČNIK ZA PROJEKTIRANJE IN EVIDENTIRANJE STAVB TER NJIHOVO PRAVNO UREJANJE

- skupni komunikacijski prostor,
- skupne sanitarije,
- ruševina in
- del stavbe za posebne namene.

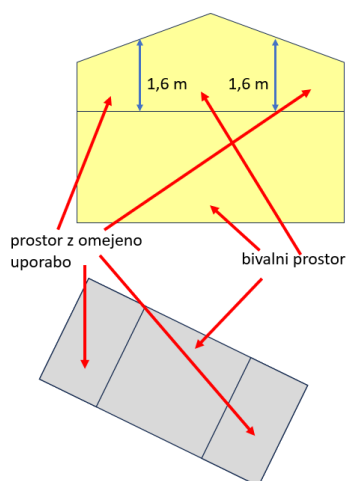
Dejanska raba stavbe se v katastrskih postopkih ne določa in se tudi ne vodi v katastru nepremičnin.

### 1.3.4.2 Vrste prostorov

V katastrskih postopkih lahko glede na uporabo opredelimo 18 vrst prostorov<sup>89</sup> in sicer:

- bivalni prostor,
- lokal, prodajalna,
- poslovni prostor,
- prostor za množično uporabo,
- proizvodni in skladiščni prostor,
- garaža,
- garažni parkirni prostor,
- shramba, sušilnica, pralnica,
- klet,
- odprta terasa, balkon, loža,
- zaprta terasa, balkon, loža,
- kmetijski prostor,
- skupni komunikacijski prostor,
- tehnični prostor,
- skupne sanitarije,
- prostor z omejeno uporabo,
- nedokončan prostor in
- ruševina.

Posebnost predstavlja prostor z omejeno uporabo, ki je lahko del katerekoli vrste prostora, mora pa zadostiti pogoju, da je višina stopa nižja od 1,6 m.



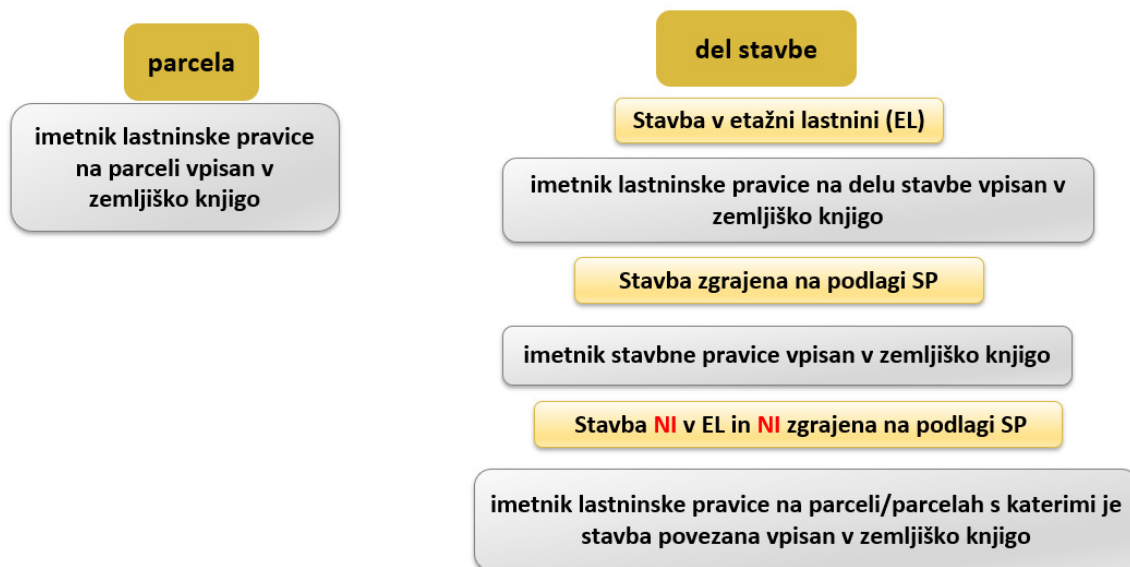
Slika 48: Prikaz opredelitve prostora z omejeno uporabo.

<sup>89</sup> Priloga 2 Pravilnika o vodenju podatkov katastra stavb - 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. Vrste prostorov.

Katere vrste prostorov lahko določimo posamezni dejanski rabi je odvisno od opredelitve podane v tabeli dejanskih rab in pripadajočih prostorov.

### 1.3.5 LASTNIK DELA STAVBE

Podatki o lastniku se v katastru nepremičnin vodijo za parcelo in del stavbe. Le ti se prevzemajo iz zemljiške knjige.<sup>90</sup> Pri delih stavbe se iz zemljiške knjige neposredno prevzemajo podatki za dele stavb, ki se nahajajo v stavbah z vzpostavljeno etažno lastnino. V primeru, da je stavba zgrajena na podlagi stavbne pravice in je tako tudi vpisana v zemljiško knjigo, se pri vseh delih stavbe vpiše kot lastnik vsakokratni imetnik stavbne pravice, ki je vpisan kot lastnik stavbe v zemljiški knjigi.<sup>91</sup> V primeru, da se del stavbe nahaja v stavbi, kjer etažna lastnina ni vzpostavljena in stavba ni zgrajena na podlagi stavbne pravice, se lastnik prevzame iz parcel s katerimi je stavba povezana.<sup>92</sup>



Slika 49: Podatek o lastniku v katastru nepremičnin.

<sup>90</sup> 14. člen ZKN.

<sup>91</sup> Drugi odstavek 20.a člena Zakona o zemljiški knjigi - ZZK-1; Uradni list RS, št. 58/03, 37/08 - ZST-1, 45/08, 28/09, 25/11, 14/15 - ZUUJFO, 69/17, 11/18 - ZIZ-L, 16/19 - ZNP-1 in 121/21.

<sup>92</sup> Tretja alineja šestega odstavka 14. člena ZKN.

**PRIROČNIK ZA PROJEKTIRANJE IN EVIDENTIRANJE STAVB  
TER NJIHOVO PRAVNO UREJANJE**

**Stavba**

Katastrska občina: 2123 ČIRČE

Številka stavbe: 380



**Deli stavbe**

Št. dela Številka dela stavbe: 1

stavbe Naslov dela stavbe: Kranj, Kranj, Cesta talcev 92

1 Številka stanovanja ali poslovnega prostora: /

**Parcele pod stavbo**

Katastrska občina	Številka parcele	Površina tlorisa zemljišča pod stavbo na parceli	Površina tlorisa stavbe na parceli
2123 ČIRČE	359	232 m <sup>2</sup>	232 m <sup>2</sup>
2123 ČIRČE	360/1	232 m <sup>2</sup>	232 m <sup>2</sup>

Tip lastnika	Naziv	Naslov	Matična številka / Nepremičnina	Delež
V - lastnik povezanih parcel	MESTNA OBČINA KРАНJ	Kranj, Slovenski trg 1, 4000 Kranj	5874653000	1/1
V - lastnik povezanih parcel	MESTNA OBČINA KРАНJ	Kranj, Slovenski trg 1, 4000 Kranj	5874653000	1/1

*Slika 50: Lastnik dela stavbe v stavbi, kjer ni vzpostavljena etažna lastnina in stavba ni zgrajena na podlagi stavbne pravice – lastništvo povzeto iz povezanih parcel - vir: Javni vpogled Geodetske uprave.*

## 2 PRIKAZ RAZHAJANJ V DEFINICIJAH MED ZKN IN ZAKONODAJO S PODROČJA GRADITVE IN POJASNILA ZA UPORABNIKE

### 2.1 PODATKI V PROJEKTNI DOKUMENTACIJI, KI SE UPORABLJAJO ZA PRIMERJAVO V POSTOPKIH PRIDOBITVE UPORABNEGA DOVOLJENJA S PODATKI KATASTRA NEPREMIČNIN

Pravilnik o projektni in drugi dokumentaciji ter obrazcih pri graditvi objektov<sup>93</sup> opredeljuje podrobnejšo vsebino, obliko in način izdelave projektne in druge dokumentacije za različne objekte. V določilih pravilnika in v obrazcih, ki so podani kot priloga pravilniku, so opredeljeni izdelki in podatki, ki jih je potrebno v dokumentaciji navesti oziroma prikazati. Nekateri od teh podatkov so pod enakim ali podobnim nazivom opredeljeni tudi v katastru nepremičnin in so njihove vrednosti tudi osnova za primerjavo v postopku pridobitve uporabnega dovoljenja. Zahtevi za izdajo uporabnega dovoljenja je potrebno priložiti tudi dokazilo o vloženi zahtevi za vpis objekta v kataster nepremičnin.<sup>94</sup>

Podatki, ki se nahajajo v projektni dokumentaciji in obrazcih in v katastru nepremičnin se nanašajo na:

- projekcijo najbolj izpostavljenih nadzemnih in podzemnih delov objektov,
- rabo objektov,
- višine,
- površine pod stavbo na stiku z zemljiščem,
- uporabno površino,
- bruto tlorisno površino,
- število stanovanjskih enot stavbe in
- etažnost.

### 2.2 PROJEKCIJA NAJBOLJ IZPOSTAVLJENIH NADZEMNIH IN PODZEMNIH DELOV OBJEKTOV

Projekcija najbolj izpostavljenih nadzemnih in podzemnih delov objektov je prikazana v lokacijskih prikazih<sup>95</sup>. V zbirnem prikazu projektne dokumentacije za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja je le ta vključena v gradbeno in ureditveno situacijo.<sup>96</sup>

Projekcija najbolj izpostavljenih nadzemnih in podzemnih delov objektov pri stavbah vključuje tudi napušče, nadstreške, balkone, zunanja stopnišča in klančine.

Enaka opredelitev velja v katastru nepremičnin za tloris stavbe na parceli za stavbe vpisane v kataster nepremičnin po pravilih ZKN (glej poglavje 1.2.2 Tloris stavbe na parceli).

<sup>93</sup> Pravilnik o projektni in drugi dokumentaciji ter obrazcih pri graditvi objektov. Uradni list RS, št. 30/23.

<sup>94</sup> Sedma alineja drugega odstavka 80. člena Gradbenega zakona - GZ-1. Uradni list RS, št. 199/21 in 105/22 - ZZNŠPP.

<sup>95</sup> Drugi odstavek 5. člena in četrti odstavek 7. člena Pravilnik o projektni in drugi dokumentaciji ter obrazcih pri graditvi objektov.

<sup>96</sup> Pravila stroke - Projektna in druga dokumentacija po GZ-1. Zbornica za arhitekturo in prostor Slovenije, maj 2023, str.: 12.



Področni predpisi s področja gradnje ne definirajo, kaj predstavlja najbolj izpostavljeni del stavbe. Zadeva je problematična predvsem pri napuščih in nadstreških. V katalogu stavb se za najbolj izpostavljene dele stavbe uporablja termin skrajne točke.

Zaradi nedorečenosti opredelitve meje najbolj izpostavljenih delov stavbe lahko prihaja do razlik med umestitvijo mej teh delov med projektno dokumentacijo in katastrom nepremičnin in posledično nastopajo težave glede zagotavljanja odmikov od parcelnih mej (mej gradbene parcele), sosednjih objektov in od različnih varovalnih pasov.

Ministrstvom za naravne vire in prostor je v usklajevanjih z Geodetsko upravo podalo mnenje, da bi bilo potrebno kot skrajne točke napušča strehe in nadstreškov zajeti skrajne točke žleba. Osnova za to naj bi bila podana v GZ-1, v členu, ki obravnava higiensko in zdravstveno zaščito ter zaščito okolja

Potrebno je sprejeti odločitev, kaj predstavlja skrajne točke na napuščih in nadstreških in to objaviti v novi verziji Kataloga stavb kot pravilo.



*Slika 51: Določevanje skrajnih točk stavbe - najbolj izpostavljenih delov stavb.*

## **2.3 RABA OBJEKTOV**

Stavbe se klasificirajo v fazi izdelave projektne dokumentacije. Načela in navodila za klasificiranje so podana v Tehnični smernici TSG-V-006: 2022.<sup>97</sup> Stavbe se klasificirajo po pretežnem namenu. Večnamenskim stavbam se določijo površine, ki so namenjene posamezni rabi, na podlagi bruto tlorisnih površin. Površina, ki bo služila posameznemu namenu, se izkaže v deležu bruto površine celotnega objekta ob upoštevanju členitve po CC-SI.<sup>98</sup>

<sup>97</sup> Tehnični smernici TSG-V-006: 2022 - Razvrščanje objektov, Ministrstvo za okolje in prostor, št. 007-233/2021-2550, Ljubljana 29.7.2022.

<sup>98</sup> Priloga 1 Uredbe o razvrščanju objektov.

## PRIROČNIK ZA PROJEKTIRANJE IN EVIDENTIRANJE STAVB TER NJIHOVO PRAVNO UREJANJE

### 2. Vrsta posega in klasifikacija objekta:

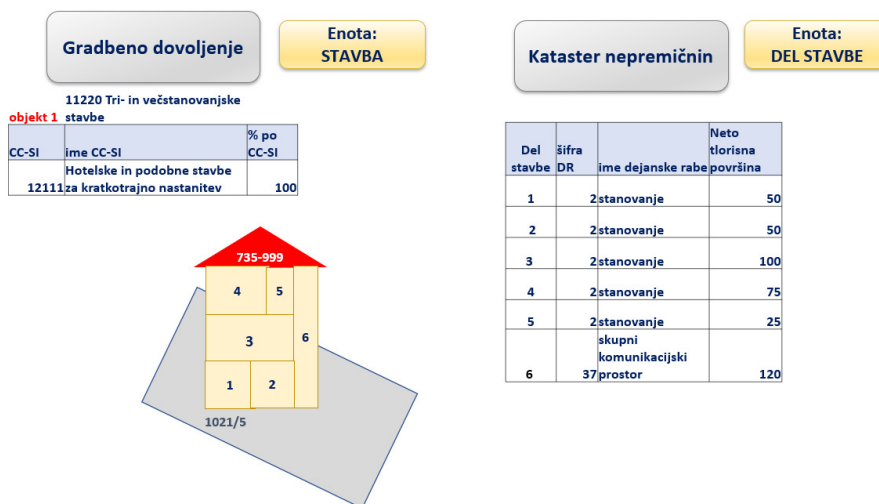
Predmet gradnje je novogradnja proizvodno poslovno skladiščnega objekta, objekt po Uredbi o razvrščanju objektov (Uradni list RS, št. 37/2018) in na njeni podlagi izdani Tehnični smernici TSG -V-006:2018 glede na pretežno namembnost (31 % površin) spada med industrijske stavbe s klasifikacijsko številko 12510 po CC-SI klasifikaciji, del objekta (30 % površin) med rezervoarje, silose in skladišča s klasifikacijsko številko 12520 po CC-SI klasifikaciji, del objekta (27% površin) med druge poslovne stavbe s klasifikacijsko številko 12203 po CC-SI klasifikaciji, del objekta (11% površin) med druge stavbe, ki niso uvrščene drugje s številko 12740 po CC-SI klasifikaciji. Objekt se uvršča med zahtevne objekte.



objekt 1 12510-Industrijske stavbe		
CC-SI	ime CC-SI	% po CC-SI
12510	Industrijske stavbe	31
12520	Rezervoarji, silosi in skladiščne stavbe	30
12203	Druge poslovne stavbe	27
12740	Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje	12

Slika 52: Primer klasifikacije večnamenske stavbe - vsebina gradbenega dovoljenja

V okviru katastrskega postopka vpisa stavbe in delov stavbe v kataster nepremičnin se ne določa raba stavbe, ampak se izvede določitev dejanske rabe delov stavb po pretežni dejanski uporabi dela stavbe.



Slika 53: Prikaz podatkov klasifikacije stavbe in dejanskih rab delov stavbe.

V Tehnični smernici TSG-V-006: 2018 je bilo opredeljeno, da deli stavb po predpisih za evidentiranje niso enaki delom stavb kot jih določa CC-SI.<sup>99</sup> Tehnične smernice so vsebovale preglednico, ki je podajala opis razmerij med CC-SI in šifrantom dejanskih rab določenih po ZEN.<sup>100</sup> Ta povezava je bila tudi osnova za oblikovanje priloge Pravilnika o vodenju podatkov katastra nepremičnin.<sup>101</sup>

<sup>99</sup> Peto poglavje TSG-V-006: 2018.

<sup>100</sup> Podrobnejša delitev dejanske rabe delov stavb. Geodetska uprava Republike Slovenije št. 35331-6/2018-1, z dne 20.2.2018.

<sup>101</sup> Priloga 2 k Pravilniku o vodenju podatkov katastra nepremičnin.

**PRIROČNIK ZA PROJEKTIRANJE IN EVIDENTIRANJE STAVB  
TER NJIHOVO PRAVNO UREJANJE**

CC-SI	Klasifikacija objektov	Dejanske rabe delov stavb- GURS
1	Stavbe	
11	Stanovanjske stavbe	
12	111 Enostanovanjske stavbe	
	1110 Enostanovanjske stavbe	
	11100 Enostanovanjske stavbe	1 - stanovanje v hiši <sup>1</sup>
	112 Večstanovanjske stavbe	
	1121 Dvostanovanjske stavbe	
	11210 Dvostanovanjske stavbe	1 - stanovanje v hiši <sup>2</sup>
	1122 Tri in večstanovanjske stavbe	
	11220 Tri- in večstanovanjske stavbe	2 - stanovanje
	113 Stanovanjske stavbe za posebne družbene skupine	
	1130 Stanovanjske stavbe za posebne družbene skupine	
	11301 Stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji	3 - oskrbovano stanovanje
	11302 Stanovanjske stavbe za druge posebne družbene skupine	4 - bivalna enota

Slika 54: Izsek iz preglednice iz opisov razmerij med CC-SI in šifrantom dejanske rabe delov stavb.

Največji problemi pri primerjavi med rabo stavbe po klasifikaciji in dejanskimi rabami delov stavb v katastru nepremičnin so:

- enota določanja je različna,
- pri klasifikaciji se prikazuje % od bruto površine, pri dejanski rabi delov stavb neto tlorisna površina posameznega dela,
- da se v katastru nepremičnin izkazujejo tudi vrste prostorov, od katerih imajo nekateri identična imena kot dejanske rabe,
- da se lahko znotraj različnih dejanskih rab določijo istovrstni prostori, ki na prvi pogled ne ustrezajo klasifikaciji stavbe in
- da se deli stavb določajo glede na rabo in lastništvo (del stavbe je najmanjša enota v pravnem prometu).

Pri izvajanju katastrskega postopka vpisa stavbe in delov stavb je priporočljivo, da ravnamo na način opisan v nadaljevanju.

- Korak 1: Pridobimo gradbeno dovoljenje in če je možno tudi projektno dokumentacijo in jo preučimo.
- Korak 2: Ugotovimo:
  - koliko stavb je potrebno evidentirati po podatkih GD in projektne dokumentacije in
  - kakšno klasifikacijo bi morale imeti posamezne funkcionalne enote.
- Korak 3: Ugotovimo, ali je možno dejansko stanje evidentirati v skladu s stanjem v dokumentaciji?
  - DA – evidentiramo dejansko stanje v skladu s stanjem v dokumentaciji.
  - NE – opozorimo stranko in evidentiramo po dejanskem stanju.

**objekt 1 12510-Industrijske stavbe**

CC-SI	ime CC-SI	% po CC-SI	Št. dela	šifra DR	ime dejanske rabe	površina	% po DR
12510	Industrijske stavbe	31	1	17	del stavbe za industrijsko rabo	380	32
12520	Rezervoarji, silosi in skladiščne stavbe	30	1	21	skladišče	350	29
12203	Druge poslovne stavbe	27	3	9	poslovni del stavbe	315	26
12740	Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje	12	4	37	skupni komunikacijski prostor	150	13
						<b>1195</b>	

Slika 55: Primerjava med klasifikacijo in dejanskimi rabami delov stavb

## 2.4 VIŠINE

V projektni dokumentaciji in obrazcih se med drugim izkazujejo tudi podatki o višini<sup>102</sup>:

- najvišja višinska kota (kot nadmorska višina),
- višinska kota pritličja (kot nadmorska višina),
- najnižja višinska kota - kota tlaka najnižje etaže (kot nadmorska višina) in
- višina (največja razdalja od kote tlaka najnižje etaže do vrha stavbe do najvišje višinske kote).

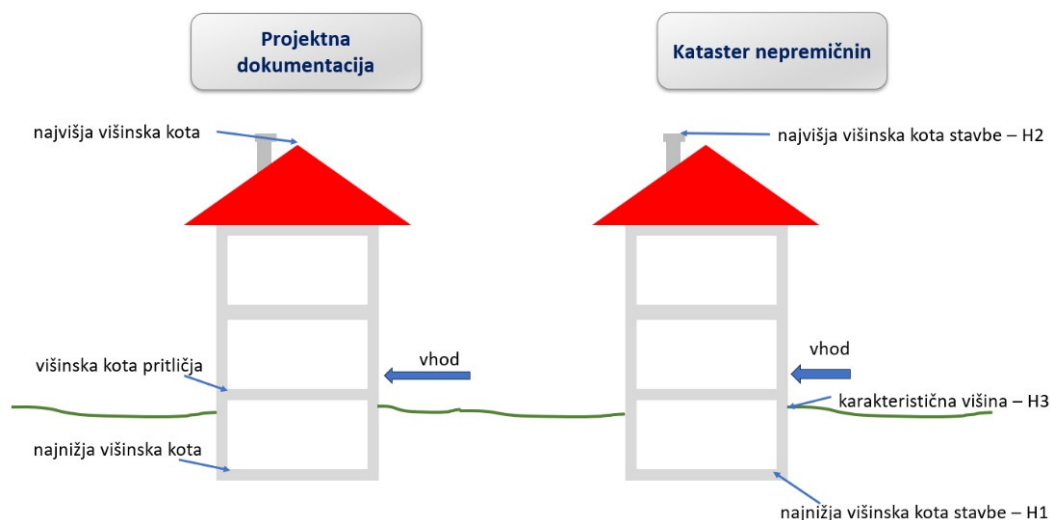
Najnižja višinska kota kot je definirana v predpisih s področja graditve in najnižja višinska kota stavbe – H1 v katastru nepremičnin sta opredeljeni enako in obe predstavljata nadmorsko višino tlaka najnižje etaže.

Najvišja višinska kota je v predpisih s področja graditve definirana posredno pri podatku o višini stavbe, kjer je opredeljena kota vrha stavbe. V primeru, da ima streha stavbe slemo, se prikazuje nadmorsko višino slemena. Najvišja višinska kota stavbe – H2 v katastru nepremičnin je opredeljena kot je kota najvišja točke strehe ali zidanega dela stavbe. V kolikor ima stavba zidan dimnik, je to kota vrha dimnika.<sup>103</sup>

Višinska kota pritličja predstavlja po predpisih s področja graditve tlak stavbe v pritlični etaži. V praksi ta v večini primerov predstavlja izhodiščno višinsko koto za relativne višine pri kotiranju ( $\pm 0,00$ ).<sup>104</sup> Ta podatek se v katastru nepremičnin ne vodi, niti se ga ne določa v katastrskih postopkih, vodi pa se podatek o karakteristični višini stavbe – H3, ki prikazuje nadmorsko višino terena ob glavnem vhodu.

Višina stavbe se v katastru nepremičnin ne vodi.

V Sloveniji od leta 2018 v veljavi nov višinski sistem z oznako SVS 2010 (Koper). Izhodišče je sedaj vezana na mareograf v Kopru, prej je bilo na mareograf v Trstu. Med sistemoma prihaja do razlik v višinah (do 20cm, povprečno -13cm). V kolikor je projektna dokumentacija starejša, nastala na podlagi starejše geodetske podlage je potrebno pri razumevanju razlik v višinah upoštevati tudi to dejstvo.



Slika 56: Višine v projektni dokumentaciji in višine v katastru stavb.

<sup>102</sup> Priloga 4B k Pravilniku o projektni in drugi dokumentaciji ter obrazcih pri graditvi objektov.

<sup>103</sup> Katalog stavb - verzija 3, poglavje 3.2.4 Višinske kote stavbe, str. 27.

<sup>104</sup> ST ZAPS 04:2021 Standard storitev ZAPS - Navodila za izdelavo risb v načrtih arhitekture. Zbornica za arhitekturo in prostor Slovenije, januar 22, str.: 30.

## 2.5 POVRŠINE STAVBE NA STIKU Z ZEMLJIŠČEM

Definicija površine stavbe na stiku z zemljiščem, ki naj bi se izkazovala v projektni dokumentaciji, ni nikjer natančno opredeljena. Kot površina se po navadi izkazuje bruto površina etaže na stiku z zemljiščem v skladu z veljavnim standardom za izračun površin SIST ISO 9836.

V katastru nepremičnin površino stavbe na stiku z zemljiščem predstavlja, za stavbe vpisane po ZKN, tloris ZPS, za ostale stavbe pa tloris stavbe na parceli, ki je bil migriran iz podatkov o zemljišču pod stavbo v kataster nepremičnin (glej poglavje 1.2.3 Podatki s katero parcelo je stavba povezana).

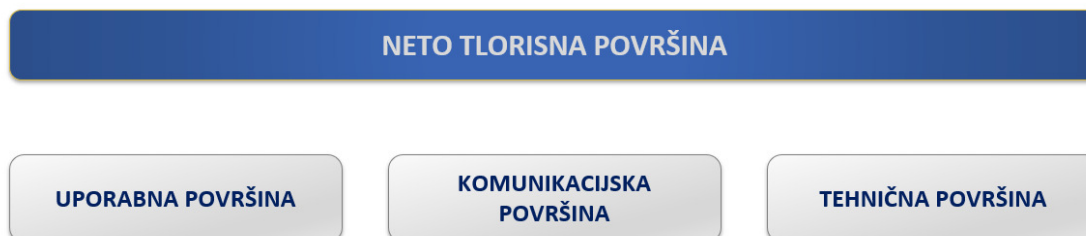
V kolikor se presek stavbe z zemljiščem nahaja na večih parcelah, se ta podatek izkazuje na vsaki parceli posebej.

ZKN				ZENDMPE, ZEN			
Parcele pod stavbo				Parcele pod stavbo			
Katastrska občina	Številka parcele	Površina tlorisa zemljišča pod stavbo na parceli	Površina tlorisa stavbe na parceli	Katastrska občina	Številka parcele	Površina tlorisa zemljišča pod stavbo na parceli	Površina tlorisa stavbe na parceli
2119 ŠENČUR	1343/9	400 m <sup>2</sup>	422 m <sup>2</sup>	2119 ŠENČUR	1981/7	1,677 m <sup>2</sup>	1,677 m <sup>2</sup>
2119 ŠENČUR	1344/34	24 m <sup>2</sup>	130 m <sup>2</sup>	2119 ŠENČUR	1981/8	110 m <sup>2</sup>	110 m <sup>2</sup>

Slika 57: Izkazovanje površine stavbe na stiku z zemljiščem v katastru nepremičnin – vir: Javni vpogled Geodetske uprave.

## 2.6 UPORABNA POVRŠINA

Uporabna površina je tisti del neto tlorisne površine, ki ustreza namenu in uporabi stavbe.<sup>105</sup> V projektni dokumentaciji se prikazuje uporabna površina stavbe. Kriteriji katere površine pri posamezni klasifikaciji stavbe se všttevajo v uporabno površino niso natančno določeni. Opredeljeno je samo, da se v uporabno površino ne všteva tisti del neto tlorisne površine, ki predstavlja tehnične in komunikacijske površine.



Slika 58: Razdelitev neto tlorisne površine

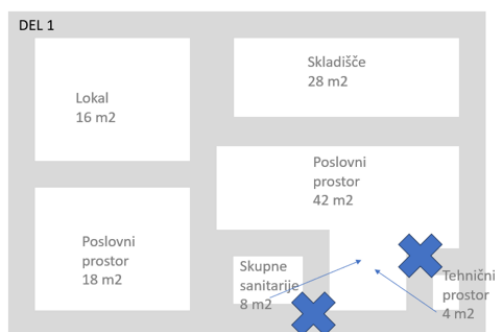
<sup>105</sup> SIST ISO 9836 točka 5.1.7.1.

## PRIROČNIK ZA PROJEKTIRANJE IN EVIDENTIRANJE STAVB TER NJIHOVO PRAVNO UREJANJE

V katastru nepremičnin se ta podatek vodi na del stavbe, pravila pa so natančno določena v prilogi pravilnika (glej poglavje 1.3.3 – Površine delov stavbe).<sup>106</sup>

Podatka med seboj nista primerljiva, ker:

- je enota določanja različna,
- merila za določevanje uporabne površine glede na klasifikacijo niso natančno določena,
- se uporabna površina dela stavbe določa na podlagi vrste in površine prostorov, ti pa ne izkazujejo dejanskega stanja, saj je potrebno upoštevati predpisane minimalne površine.



vrsta prostora	površina	min. površina	uporabna površina brez upoštevanja minimalnih površin	uporabna površina z upoštevanjem minimalnih površin - izračun	uporabna površina z upoštevanjem minimalnih površin
lokal	16	10	16	16	16
poslovni prostor	18	10	18	18	18
skladišče	28	10	28		
poslovni prostor	42	10	42	42+8+4	54
skupne sanitarije	8	10			
tehnični prostor	4	5			
skupaj	116		104		88

Slika 59: Vpliv kriterija minimalnih površin na podatek o uporabni površini v katastru nepremičnin.

## 2.7 BRUTO TLORISNA POVRŠINA

Bruto tlorisna površina, prikazana v projektni dokumentaciji, je sestavljena iz neto tlorisne površine in površine, ki jo zavzema konstrukcija.<sup>107</sup>

<sup>106</sup> Priloga 3 Pravilnika o vodenju podatkov katastra nepremičnin - 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: tabela dejanske rabe delov stavb / prostori.

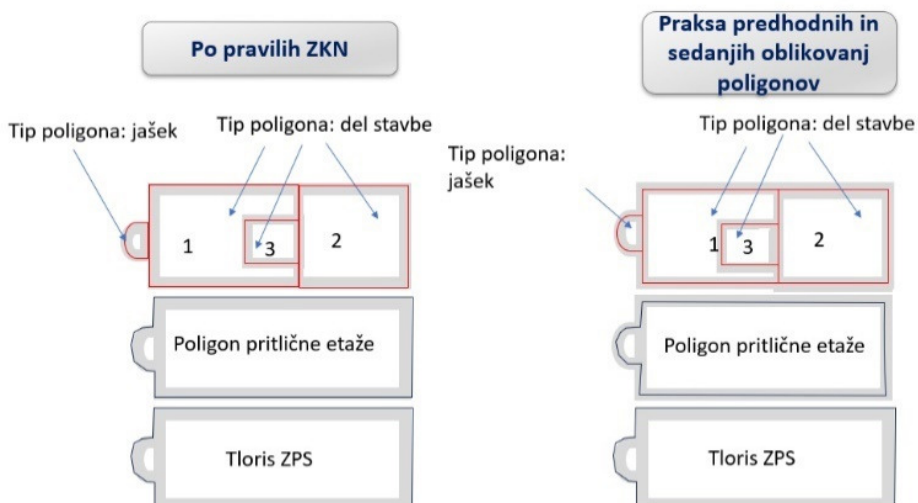
<sup>107</sup> SIST ISO 9836 točka 5.1.3.5.





Slika 60: Razdelitev bruto tlorisne površine.

Bruto etažna površina stavbe, ki se vodi v katastru nepremičnin, je v ZKN sicer definirana v skladu z ISO standardi,<sup>108</sup> na način kot je opisano v tem priročniku. Vendar v praksi to vedno ne drži. Predvsem zato, ker se je poligon posameznih delov stavbe določal tako, da je potekal po sredini zunanje stene. Poligon etaže pa se je zaradi pravila v aplikaciji IS kataster,<sup>109</sup> izkazoval kot unija poligonov delov stavb v etaži.



Slika 61: Prikaz razhajanj med določili ZKN in prakso.

Glede na definicije bruto tlorisne površine, ki se prikazuje v dokumentaciji za gradnjo, in definicijami, ki jih podaja ZKN in njegovi podzakonski akti, ni odstopanj. V praksi temu ni bilo tako, saj so nastopale razlike, zaradi nejasnosti opredeljevanja poligonov delov stavb v povezavi s kontrolami IS katastra. Te namreč opredeljujejo, da mora unija poligonov delov stavb v etaži enaka poligonu etaže.<sup>110</sup>

<sup>108</sup> SIST ISO 9836 točka 5.1.3.5.

<sup>109</sup> Kontrola v aplikaciji IS kataster K156 (Kontrola etaže deli stavb) deluje na način, da mora biti poligon etaže enak uniji poligonov delov stavb znotraj etaže. Pravilo, ki se je (se še) uporablja in je opredeljeno v trenutni verziji Kataloga, opredeljuje, da potekajo meje po sredini vseh sten, tudi zunanjih. Zato obseg in površina etaže, ki je osnova za bruto tlorisno površino trenutno ne ustrežata zakonski definiciji. Zadeva bo urejena, ko se bo spremenila vsebina Kataloga, ki je že v pripravi. V Katalogu bo podano, da meje poligona dela stavbe v kolikor potekajo po zunanjih stenah stavbe ne potekajo po sredini stene, ampak po zunanjem robu stene.

<sup>110</sup> Seznam kontrol IS kataster z opisi. Geodetska uprava RS, 18.5.2023 - kontrola 156 - kontrola etaže deli stavbe. <https://www.e->



## 2.8 ŠTEVILO STANOVANJSKIH ENOT STAVBE





Kaj je stanovanje je opredeljeno v Stanovanjskem zakonu<sup>111</sup>. Stanovanje je skupina prostorov, namenjenih za trajno bivanje, ki so funkcionalna celota, praviloma z enim vhodom, ne glede na to ali so prostori v stanovanjski stavbi ali drugi stavbi. Pomožni prostori, ki pripadajo določenim posameznim delom, so lahko atriji, kleti, drvarnice kot tudi garaže, balkoni, terase, lože, če niso sestavni del posameznega dela.

V projektni dokumentaciji so stanovanja opredeljena v skladu z definicijo po stanovanjskem zakonu. Podatek o številu stanovanj za eno in dvo stanovanjske stavbe je razviden že iz klasifikacije stavbe medtem, ko imajo vse stavbe v katerih se nahaja več stanovanj, opredeljeno klasifikacijo 11220 – Tri- in večstanovanjska stavba. Podatek o konkretnem številu stanovanj je v projektni dokumentaciji posebej naveden.

V katastru nepremičnin se delom stavbe določi stanovanjska raba, če ustrezajo definiciji podani v prilogi pravilnika,<sup>112</sup> ki je usklajena z definicijo v stanovanjskem zakonu. Vsakemu stanovanju se določi v katastru nepremičnin tudi številka stanovanja, ki se jo pripiše tudi vsem pomožnim delom, ki pripadajo stanovanju.<sup>113</sup>

Število stanovanj v stavbi kot podatek o stavbi, se v katastru nepremičnin določi avtomatsko na podlagi številke stanovanj pripisanih delu stavbe.<sup>114</sup>

KO	ŠT. STAVBE	ST. DELA STAVBE	STATUS VPISA	ŠIFRA DR	IME DR	ŠT. STANIVANJA	POV.	UPORABNA POV.
2191	1033	1	Katastrski vpis po ZKN		stanovanje v dvostanovanjski 47 stavbi	1	244.3	120.4
2191	1033	2	Katastrski vpis po ZKN		stanovanje v dvostanovanjski 47 stavbi	2	210.8	157.3
2191	1033	3	Katastrski vpis po ZKN		skupni komunikacijski 37 prostor		12.4	12.4

**Stavba**    

Katastrska občina: 2191 ŽELEČE

Številka stavbe: 1033

Status stavbe: Katastrski vpis po ZKN

Bruto tlorisna površina: 5175 m<sup>2</sup>

Število etaž: 5

Etaža, ki je pritičje: 2

**Število stanovanj v stavbi: 2**

Slika 62: Določitev števila stanovanj v stavbi v katastru nepremičnin – vir: Javni vpogled Geodetske uprave.

[prostor.gov.si/fileadmin/Področja/Parcele\\_stavbe/Drugo\\_razno/Pogosta\\_vprasanja/Kataster\\_seznam\\_kontrol\\_20230518\\_z\\_a\\_objavo.xlsx](http://prostor.gov.si/fileadmin/Področja/Parcele_stavbe/Drugo_razno/Pogosta_vprasanja/Kataster_seznam_kontrol_20230518_z_a_objavo.xlsx) (1.9.2023).

<sup>111</sup> Drugi in tretji odstavek 4. člena Stanovanjskega zakona - SZ-1. Uradni list RS, št. 69/03, 18/04 - ZVKSES, 47/06 - ZEN, 45/08 - ZVEtL, 57/08, 62/10 - ZUPJS, 56/11 - odl. US, 87/11, 40/12 - ZUJF, 14/17 - odl. US, 27/17, 59/19, 189/20 - ZFRO, 90/21, 18/23 - ZDU-10 in 77/23 - odl. US.

<sup>112</sup> Priloga 2 k Pravilniku o vodenju podatkov katastra nepremičnin - 1. Vrste dejanskih rab delov stavbe.

<sup>113</sup> 32. člen ZKN.

<sup>114</sup> 109. člen ZKN.

## 2.9 ETAŽNOST STAVBE

Etaža je prostor med talno in stropno konstrukcijo ali med dvema zaporednima stropnima konstrukcijama ali med zadnjo stropno konstrukcijo in streho. V primeru nedostopnega prostora pod streho, kjer prostor služi zgolj konstrukciji strehe se le-ta ne šteje kot etaža.<sup>115</sup> Etaže so lahko nadstropja, ki so v celoti ali delno pod terenom, nadstropja nad terenom, podstrešja, terase, strešne terase, površine tehničnih in skladiščnih prostorov.<sup>116</sup>

Etažnost se v projektni dokumentaciji opredeli glede na poimenovanje etaž.<sup>117</sup> Etaže so poimenovane kot klet, pritličje, nadstropje in mansarda. V obrazcih projektne dokumentacije se vpišejo s kratico imena etaže<sup>118</sup>. V kolikor je nadstropij in kleti več je dodana še številka glede na lego. V arhitekturnih načrtih se uporabljajo naslednje okrajšave:<sup>119</sup>

- **E**                    **ETAŽA (E1, E2, E3)**
- **MZ**                  **MEZANIN**
- **P**                     **PRITLIČJE**
- **N**                    **NADSTROPJE (N1, N2, N3)**
- **K**                    **KLET (K1, K2, K3)**
- **PO**                  **PODSTREŠJE**
- **MA**                  **MANSARDA**
- **TE**                  **TERASNA ETAŽA**
- **TH**                  **TEHNIČNA ETAŽA**

ZKN opredelitev etaže delno povzema po določilih ISO standardov.<sup>120</sup> Etaža je opredeljena kot prostor med dvema zaporednima stropnima konstrukcijama ali med zadnjo stropno konstrukcijo in streho, pri čemer se pohodne terase glede na konstrukcijo lahko štejejo kot etaže, kot prva etaža pa se šteje prostor med tlemi in prvo stropno konstrukcijo.<sup>121</sup> Etaže se v katastru stavb označujejo s številkami od 1 naprej.

Podatek o številu etaž se v katastru stavb vodi kot podatek vezan na stavbo (glej poglavje 1.2.5 – Etaže).

---

<sup>115</sup> Zbirka odgovorov na vprašanja vezana na uporabo Uredbe o razvrščanju objektov (Uradni list RS, št. 37/18), Ministrstvo za okolje in prostor, 14.7.2020 - [https://www.google.si/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=&cad=rja&uact=8&ved=2ahUKewiSprqHoMaBAxUK\\_7sIHV2CAQ8QFnoECA4QAQ&url=https%3A%2F%2Fwww.gov.si%2Fassets%2Fministrstva%2FMOP%2FDokumenti%2FGraditev%2Fodgovori\\_na\\_vprasanja\\_razvrscanje\\_objektov.pdf&usq=AOvVaw30MurRnNnG\\_XVX81GOxOUa&opi=89978449](https://www.google.si/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=&cad=rja&uact=8&ved=2ahUKewiSprqHoMaBAxUK_7sIHV2CAQ8QFnoECA4QAQ&url=https%3A%2F%2Fwww.gov.si%2Fassets%2Fministrstva%2FMOP%2FDokumenti%2FGraditev%2Fodgovori_na_vprasanja_razvrscanje_objektov.pdf&usq=AOvVaw30MurRnNnG_XVX81GOxOUa&opi=89978449) (1.9.2023)

<sup>116</sup> SIST ISO 9836 točka 5.1.3.1.

<sup>117</sup> ST ZAPS 04:2021 Standard storitev ZAPS - Navodila za izdelavo risb v načrtih arhitekture. Zbornica za arhitekturo in prostor Slovenije, januar 22, str.: 14.

<sup>118</sup> Izpolnjena Priloga 11A Zahteva za izdajo gradbenega dovoljenja in izpolnjene Priloge 1A, 1B, 2A, 4A, 4B, 4C, 4D [https://www.gov.si/assets/ministrstva/MNVP/Dokumenti/Graditev/obrazci/Izpolnjene\\_priloge/Izpolnjena\\_Priloga\\_11A.pdf](https://www.gov.si/assets/ministrstva/MNVP/Dokumenti/Graditev/obrazci/Izpolnjene_priloge/Izpolnjena_Priloga_11A.pdf) (10.9.2023).

<sup>119</sup> ST ZAPS 04:2021 Standard storitev ZAPS - Navodila za izdelavo risb v načrtih arhitekture. Zbornica za arhitekturo in prostor Slovenije, januar 22, str.: 11.

<sup>120</sup> SIST ISO 6707-1:1998.

<sup>121</sup> Šesta točka prvega odstavka ZKN.

**PRIROČNIK ZA PROJEKTIRANJE IN EVIDENTIRANJE STAVB  
TER NJIHOVO PRAVNO UREJANJE**



*Slika 63: Poimenovanje etaž*

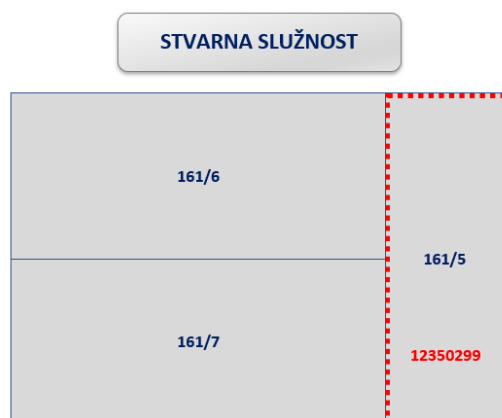
## 3 INSTRUMENTI, KI JIH PODAJA ZKN IN NOVELA SPZ, KI VPLIVAJO NA PROJEKTIRANJE STAVB

### 3.1 POVEZANE NEPREMIČNINE / VKLJUČENA LASTNINA

Stvarnopravni zakonik<sup>122</sup> je pred sprejetjem novele SPZ-B že opredeljeval samostojne in vključene pravice, ki so v postopku gradnje tudi možne za zagotavljanje izkazovanja pravice graditi<sup>123</sup> in sicer:

- stvarno služnost,
- pravilo povezanosti zemljišča z objektom,
- skupni deli pri etažni lastnini:
  - splošni skupni deli ene stavbe v etažni lastnini,
  - splošni skupni deli večih stavb v etažni lastnini,
  - posebni skupni deli,
- stavba kot sestavina stavbne pravice.

Stvarna služnost na služeči nepremičnini je vključena v lastninsko pravico gospodujoče parcele.<sup>124</sup> Npr. vsakokratni lastnik parcele 161/6 dostopa do svoje parcele preko parcele 161/5. Na parceli 161/5 je ustanovljena stvarna služnost v korist vsakokratnih lastnikov parcele 161/6. Stvarna služnost z ID 12350299 je vključena v lastninsko pravico na parceli 161/6.



Slika 64: Vključena lastnina - stvarna služnost.

Vključitev stvarne služnosti v lastninsko pravico gospodujoče nepremičnine je pogoj, kadar je zagotovljena priključitev na gospodarsko javno infrastrukturo za zadovoljitev minimalne komunalne oskrbe<sup>125</sup> preko zemljišč v lasti drugih oseb.

Stavba, na kateri ni vzpostavljena etažna lastnina in ni zgrajena na podlagi stavbne pravice predstavlja sestavino parcele.<sup>126</sup> Npr. stavba 15 ima samo en del in ni zgrajena na podlagi stavbne pravice. Stavba predstavlja sestavino parcele, lastnik parcele je opredeljen kot lastnik stavbe. Stavba 15 je vključena v lastninsko pravico na parceli 161/6.

Pravico graditi se najpogosteje zagotavlja z lastninsko pravico na zemljiščih. Stavba, ki je predmet gradnje bo vključena v lastninsko pravico parcel, ki so opredeljene kot gradbene parcele.

<sup>122</sup> Stvarnopravni zakonik - SPZ. Uradni list RS, št. 87/02, 91/13 in 23/20.

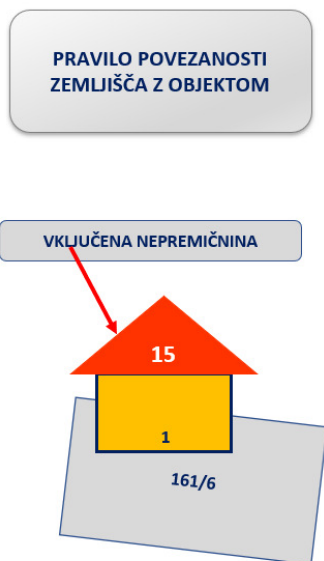
<sup>123</sup> Peta točka prvega odstavka 54. člena GZ-1.

<sup>124</sup> 213. člen SPZ.

<sup>125</sup> Tretja točka prvega odstavka 54. člena GZ-1.

<sup>126</sup> 8. in 16. člen SPZ.

## PRIROČNIK ZA PROJEKTIRANJE IN EVIDENTIRANJE STAVB TER NJIHOVO PRAVNO UREJANJE



Stavba				
Katastrska občina: 2101 RUPA				
Številka stavbe: 15				
Parcele pod stavbo				
Katastrska občina	Številka parcele	Površina tlorisa zemljišča pod stavbo na parceli	Površina tlorisa stavbe na parceli	
2101 RUPA	161/6	121 m <sup>2</sup>	121 m <sup>2</sup>	
Tip lastnika	Naziv	Naslov	Matična številka / Nepremičnina	Delež
V - lastnik povezanih parcel	Podatek ni javen	***	***	1/3
V - lastnik povezanih parcel	Podatek ni javen	***	***	1/6
V - lastnik povezanih parcel	Podatek ni javen	***	***	1/2

Slika 65: Vključena lastnina - stavba povezana s parcelo.

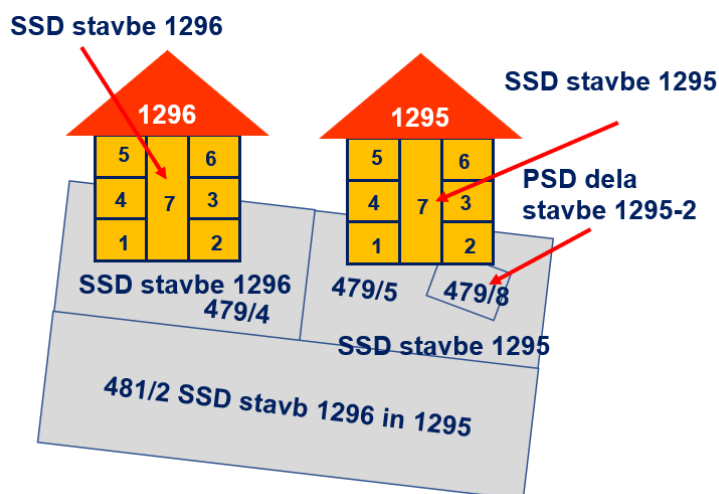
Vključena lastnina je opredeljena tudi pri etažni lastnini in sicer kot oblika lastnine na skupnih delih stavbe<sup>127</sup>. Posamezni deli v etažni lastnini, imajo delež na skupnih delih – solastninski delež, ki se mu ne morejo odpovedati in se ob izvedbi pravnega posla (npr. prodaji) skupaj s posameznim delom prenese na novega lastnika. Npr. stavbi 1296 in 1295 imata vzpostavljeno etažno lastnino. Stavba 1296 stoji na parceli 479/4, stavba 1295 stoji na parceli 479/5. Parcela 481/2 predstavlja dostop do obeh stavb in skupno parkirišče. Parcela 479/8 pa atrij, ki pripada delu stavbe 1295-2. Del 1296-7 je stopnišče v stavbi 1296 in del 1295-7 je stopnišče v stavbi 1295. Vključeno lastnino predstavljajo:

- parcela 479/4 (splošni skupni del (SSD) stavbe 1296) je vključena v lastninsko pravico delov stavbe od 1296-1 do 1296-6,
- parcela 479/5 (SSD stavbe 1295) je vključena v lastninsko pravico delov stavbe od 1295-1 do 1295-6,
- del stavbe 1296-7 (SSD 1296) je vključena v lastninsko pravico delov stavbe od 1296-1 do 1296-6,
- del stavbe 1295-7 (SSD stavbe 1295) je vključena v lastninsko pravico delov stavbe od 1295-1 do 1295-6,
- parcela 481/2 (SSD stavb 1296 in 1295) je vključena v lastninsko pravico delov stavbe od 1295-1 do 1295-6 in od 1296-1 do 1296-6 ter
- parcela 479/8 (posebni skupni del (PSD) dela stavbe 1295-2) je vključena v lastninsko pravico dela stavbe 1295-2.

Z vzpostavitvijo etažne lastnine se oblikujejo razmerja med lastniki posameznih enot (delov stavb) v stavbah z več enotami. Pravila etažne lastnine z vključeno lastnino posameznih delov na skupnih delih in zemljiščih, omogočajo tako redno rabo stavb kot tudi vzdrževanje in upravljanje takih stavb.

<sup>127</sup> Tretji in četrti odstavek 105. člena SPZ.

SKUPNI DELI PRI ETAŽNI  
LASTNINI

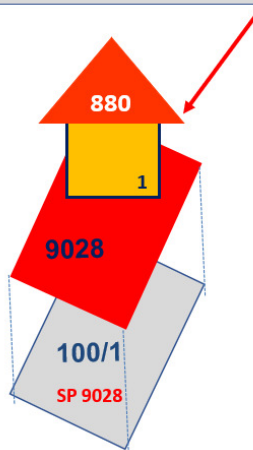


Slika 66: Vključena lastnina - skupni deli stavb v etažni lastnini.

Če je stavba zgrajena na podlagi stavbne pravice, potem le ta ni sestavina zemljišča, ampak stavbne pravice.<sup>128</sup> Npr. stavba 880 je zgrajena na podlagi stavbne pravice 9028, ki je ustanovljena na parceli 100/1. Stavba 880 je vključena v stavbno pravico 9028.

STAVBA KOT SESTAVINA  
STAVBNE PRAVICE

VKLJUČENA NEPREMIČNINA



Slika 67: Vključena lastnina - stavba zgrajena na podlagi stavbne pravice.

Pravico graditi se lahko zagotavlja tudi s stavbno pravico. Stavba, ki je predmet gradnje, bo vključena v stavbno pravico, ki je opredeljena kot sestavina gradbene parcele.

<sup>128</sup> Prvi odstavek 257. člena SPZ.

Določila SPZ, ki so se pred sprejetjem novele SPZ-B nanašala na vključeno lastnino pa niso reševala vseh razmerij, ki nastanejo pri gradnji večjih kompleksov ali pri faznih gradnjah. Novela SPZ-B je nabor vključene lastnine še povečala.<sup>129</sup> Opredelila je pojem glavne in pomožne nepremičnine.

Glavna nepremičnina je nepremičnina v katero je lastninska pravica druge nepremičnine vključena, pomožna nepremičnina je nepremičnina, ki se vključuje v lastninsko pravico druge nepremičnine.

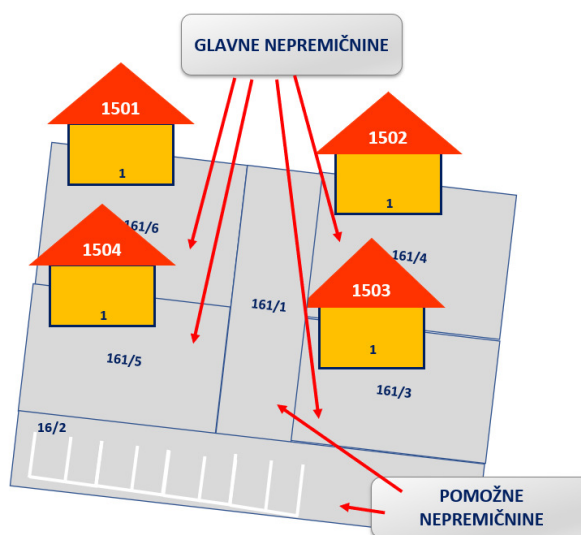
Za potrebe projektiranja in evidentiranja je pomembno predvsem:

- da je mogoče opredeliti pomožne nepremičnine, ki so nujno potrebne za rabo več stavb, na katerih ne bo vzpostavljena etažna lastnina – glavne nepremičnine so parcele,
- da je mogoče opredeliti pomožne nepremičnine, ki so nujno potrebne za rabo več stavb, od katerih bo samo na nekaterih vzpostavljena etažna lastnina – glavne nepremičnine so parcele in deli stavb v etažni lastnini,
- da je mogoče vzpostaviti etažno lastnino tudi na stavbah, v katerih se nahajajo samo pomožne nepremičnine.

### 3.1.1 POMOŽNE NEPREMIČNINE PARCEL

To so primeri, ko je predvidena gradnja enostanovanjskih stavb, dvojčkov ali drugih stavb, na katerih se ne bo vzpostavljala etažna lastnina. Te stavbe bodo za dostop imele skupno cesto, ki ne bo kategorizirana kot javna cesta in npr. skupno parkirišče.

**Primer:** Parceli 161/1 in 16/2 predstavljata dostopno pot in parkirišče, ki sta opredeljeni kot pomožni nepremičnini vsakokratnih lastnikov parcel 161/3, 161/4, 161/5 in 161/6. Na parceli 161/1 in 16/2 so določeni deleži lastništva, ki pripada vsakokratnim lastnikom parcel 161/3, 161/4, 161/5 in 161/6. V primeru pravnega posla, npr. prodaje parcele 161/5 se v okviru tega avtomatsko prenese na novega lastnika tudi delež na pomožnih nepremičninah, ki je vključen v parcelo 161/5. Če bi bili parceli 161/1 in 16/2 v solastnini, bi lahko ostali solastniki uveljavljali predkupno pravico<sup>130</sup> in možna bi bila prodaja parcele 161/5 brez dostopa.



Slika 68: Opredelitev glavnih in pomožnih nepremičnin – glavne nepremičnine so parcele.

<sup>129</sup> 127.a, 127.b, 127.c in 127 č člen SPZ.

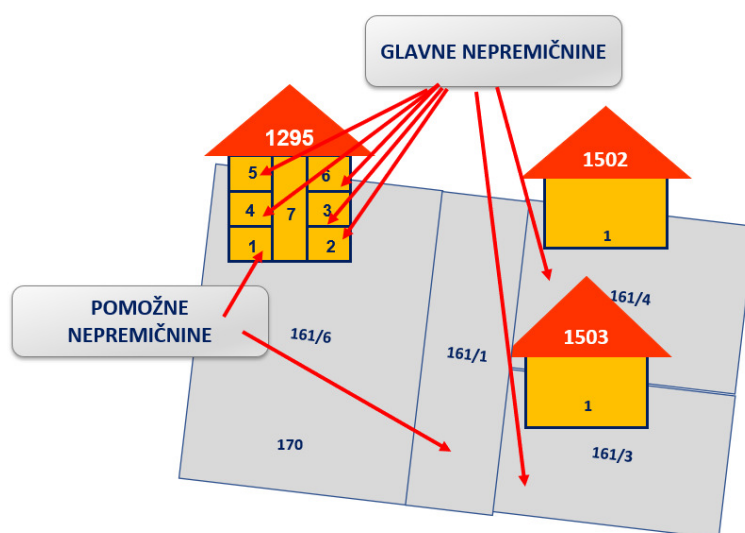
<sup>130</sup> Tretji odstavek 66. člena SPZ.



### 3.1.2 POMOŽNE NEPREMIČNINE PARCEL IN DELOV STAVB

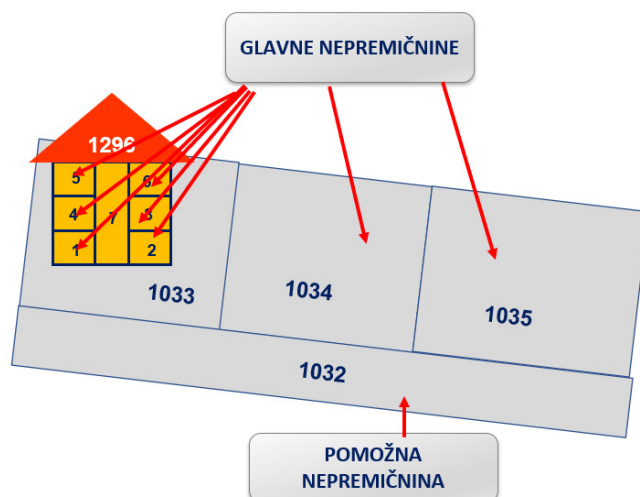
To so primeri, ko je predvidena gradnja enostanovanjskih stavb in večstanovanjskih stavb. Te stavbe bodo imele skupno cesto in v stavbi z več deli je tudi kurilnica, ki bo služila tako enostanovanjskim kot večstanovanjskim stavbam. V teh primerih bo skupna cesta in del stavbe, ki je kurilnica, v lasti vsakokratnih lastnikov parcel, na katerih se nahajajo enostanovanjske stavbe in delov stavb v večstanovanjskih stavbah.

**Primer:** Parcela 161/1 je dostopna pot in del stavbe 1295-1 je skupna kurilnica, ki sta opredeljeni kot pomožni nepremičnini vsakokratnih lastnikov parcel 161/3, 161/4 ter delov v etažni lastnini v stavbi 1295 (1295-2, 1295-3, 1295-4, 1295-5 in 1295-6). Na parceli 161/1 in delu stavbe 1295-1 so določeni deleži lastništva, ki pripadajo vsakokratnim lastnikom parcel 161/3, 161/4 ter vsakokratnim lastnikom delov v etažni lastnini v stavbi 1295. V primeru pravnega posla, npr. prodaje dela stavbe 1295-3 se v okviru le tega avtomatsko prenese na novega lastnika tudi delež na pomožnih nepremičninah, ki je vključen v del stavbe 1295-3.



Slika 69: Opredelitev glavnih in pomožnih nepremičnin – glavne nepremičnine so parcele in deli stavb.

Podobno opisanemu stanju zgoraj se rešujejo zadeve tudi v primerih fazne gradnje. Na primer imamo tri stolpiče, ki se bodo gradili postopoma. Najprej bo zgrajen prvi stolpič in na njem se bo tudi že vzpostavila etažna lastnina in nato drugi stolpič in nato tretji stolpič. Vsi trije stolpiči bodo imeli skupno dovozno pot. Ko se bo vzpostavljala etažna lastnina na prvi stavbi bo skupna dovozna pot opredeljena kot pomožna nepremičnina delov v etažni lastnini te stavbe in parcel, ki bodo predstavljale gradbene parcele drugega in tretjega stolpiča.



Slika 70: Opredelitev glavnih in pomožnih nepremičnin - fazna gradnja.

### 3.1.3 STAVBA V ETAŽNI LASTNINI, KI IMA VSE DELE OPREDELJENE KOT POMOŽNE NEPREMIČNINE

Do začetka uporabe novele SPZ-B ni bilo možno vzpostaviti etažne lastnine na stavbah, kjer so bili vsi deli opredeljeni kot pomožne nepremičnine. V praksi pa taki primeri lahko obstajajo, ko imamo v projektni dokumentaciji opredeljen glavni objekt<sup>131</sup> in pomožne objekte<sup>132</sup>.

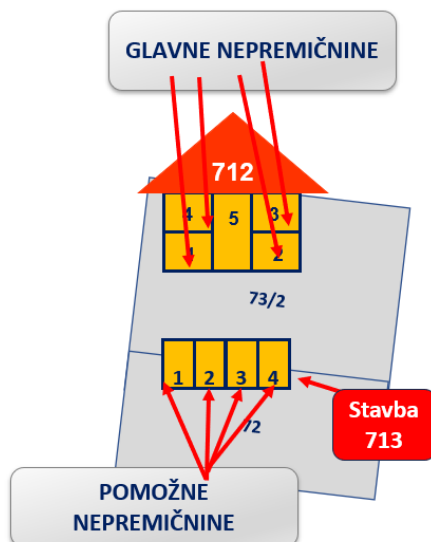
Glavnemu objektu, ki je opredeljen kot poslovni objekt v katerem se nahajajo pisarne za več različnih poslovnih subjektov, pripada pomožni objekt s parkirnimi mesti.

**Primer:** V stavbi 712 se nahaja pet delov, štiri deli v etažni lastnini - pisarne (712-1, 712-2, 712-3 in 712-4) in splošni skupni del stavbe 712-5 – stopnišče in hodniki. V stavbi 713 imamo štiri dele – parkirna mesta (713-1, 713-2, 713-3 in 713-4). Parkirna mesta v stavbi 713 so pomožne nepremičnine, ki pripadajo točno določenemu delu v stavbi 712, in sicer:

- del 713-1 (parkirno mesto) je pomožna nepremičnina dela 712-4 (pisarna), del 713-1 je vključen v lastninsko pravico na delu 712-4,
- del 713-2 (parkirno mesto) je pomožna nepremičnina dela 712-3 (pisarna), del 713-2 je vključen v lastninsko pravico na delu 712-3,
- del 713-3 (parkirno mesto) je pomožna nepremičnina dela 712-2 (pisarna), del 713-3 je vključen v lastninsko pravico na delu 712-2 in
- del 713-4 (parkirno mesto) je pomožna nepremičnina dela 712-1 (pisarna), del 713-4 je vključen v lastninsko pravico na delu 712-1.

<sup>131</sup> Točka 0.4.4 TSG-V-006: 2022, str.: 5.

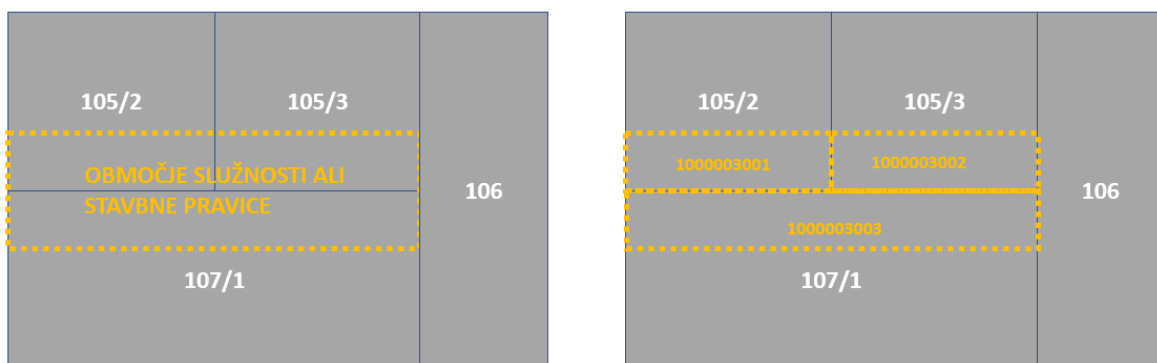
<sup>132</sup> Točka 0.4.10 TSG-V-006: 2022, str.: 6.



Slika 71: Opredelitev glavnih in pomožnih nepremičnin - stavba s pomožnimi nepremičninami.

### 3.2 OBMOČJE STVARNE SLUŽNOSTI IN STAVBNE PRAVICE

ZKN omogoča vpis območja stvarne služnosti in območja stavbne pravice v kataster nepremičnin.



Slika 72: Območje stvarne služnosti ali stavbne pravice v katastru nepremičnin.

Povod za vodenje območja stavbnih pravic in območja stvarnih služnosti v katastru nepremičnin so bila določila Zakona o urejanju prostora.<sup>133</sup> Le ta je določal, da v kolikor bo v gradbeno parcelo stavbe vključena stavbna pravica ali stvarna služnost, mora v zemljiškem katastru biti evidentirano območje izvrševanja stavbne pravice oziroma stvarne služnosti.

Vsebinsko enaka določila, kot jih je podal ZureP-2, opredeljuje tudi ZureP-3. ZUreP-3 vsebinsko ne odstopa od teh pravil, vendar jih oblikovno poda drugače. Kot sestavine gradbene parcele ZUreP-3 navaja:<sup>134</sup>

- eno ali več zemljiških parcel,
- območja stvarnih služnosti in

<sup>133</sup> Tretji odstavek 182. člena Zakona o urejanju prostora - ZureP-2. Uradni list RS, št. 61/17, 199/21 - ZUreP-3 in 20/22 - odl. US.

<sup>134</sup> Peti odstavek 190. člena ZUreP-3.



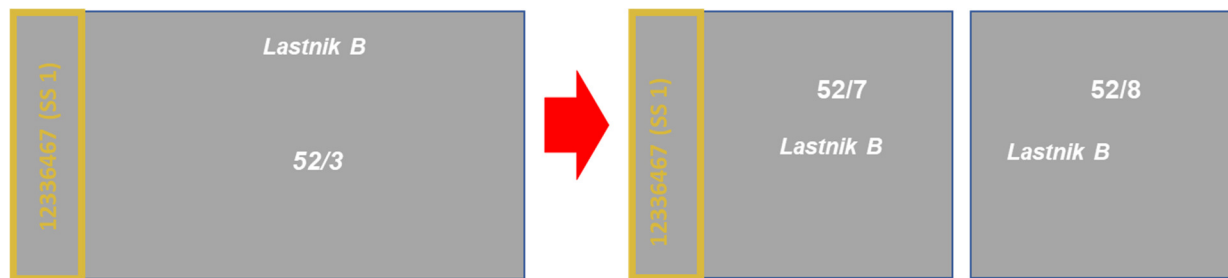
opredelitve lokacije stavbne pravice ali stvarne služnosti kot stranski udeleženci.<sup>143</sup> Bodoči imetniki so lastniki gospodujoče parcele v primeru stvarne služnosti in imetniki te pravice v primeru neprave stvarne služnosti ter imetniki stavbne pravice.

V kolikor se bo katastrski postopek določitve območja služnosti izvajal za potrebe vpisa sestavin gradbene parcele v kataster nepremičnin, potem je osnova za izvedbo meritev in izdelavo elaborata projektna dokumentacija za pridobitev gradbenega dovoljenja. V kolikor pa se območje stavbne pravice ali služnosti vpisuje zaradi zaščite pravic služnostnega upravičenca in služnostnega zavezanca, ki niso povezane z gradnjo, pa je osnova njuna odločitev o poteku območja stavbne pravice ali stvarne služnosti.

Za vpis stvarne služnosti ali stavbne pravice v zemljiško knjigo, vpis območja stvarne služnosti ali stavbne pravice v kataster nepremičnin, ni predpogoj.

Če je območje stvarne služnosti ali stavbne pravice vpisano v kataster nepremičnin in povezano s pravico vpisano v zemljiško knjigo, imamo nedvoumno določeno lokacijo pravice v prostoru. Ker je območje pravice vpisano v kataster nepremičnin, je potek meje območja vedno možno prenesti nazaj v naravo.

V primeru delitve parcel, pa bo v izreku odločbe, ki jo bo izdala Geodetska uprava, opredeljeno po katerih novonastalih parcelah poteka območje in na podlagi počitve te odločbe v zemljiški knjigi, se bo služnost ali stavbna pravica tudi brisala iz parcel, kjer se območje ne nahaja torej tam, kjer se služnost ali stavna pravica ne izvršujeta.



*Slika 74: Povezava območje služnosti – parcela po delitvi parcel.*

### **3.2.1 VPIS OBMOČIJ STVARNE SLUŽNOSTI ALI STAVBNE PRAVICE V KATASTER NEPREMIČNIN**

Vpis se izvede s katastrskim postopkom določitve območja stavbne pravice in območja služnosti.<sup>144</sup> Najprej je potrebno podati naročilo za izvedbo postopka pri geodetskem podjetju. Geodetsko podjetje nato objavi postopek določitve območja stavbne pravice in območja služnosti na konkretnih nepremičninah v IS kataster in začne z izvedbo postopka za izdelavo elaborata (izvede pripravljalna dela, potrebne meritve in druge korake, ki jih ZKN predpisuje za posamezen postopek) ter izdela elaborat.

<sup>143</sup> ZEN je opredeljeval v devetem odstavku 11. člena, da imajo imetniki služnostne pravice in stavbne pravice na parceli, ki je v geodetskem postopku, zaradi varstva svojih pravnih koristi, pravico udeleževati se postopkov za izdelavo elaborata in drugih upravnih postopkov. ZKN tega ne opredeljuje. V obrazložitvah predloga zakona za 41. člen pa napotuje na sistemsko ureditev tega področja po Zakonu o splošnem upravnem postopku - ZUP, Uradni list RS, št. 24/06 - uradno prečiščeno besedilo, 105/06 - ZUS-1, 126/07, 65/08, 8/10, 82/13 in 175/20 - ZIUOPDVE.

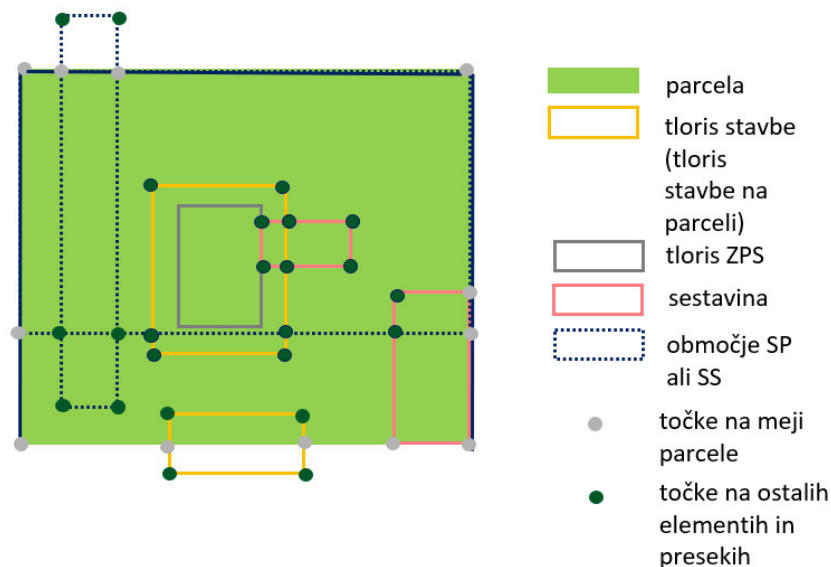
<sup>144</sup> 84., 85. in 86. člen ZKN.

Iz elaborata mora biti razviden potek celotnega območja stavbne pravice ali služnosti, poleg tega pa mora biti določeno tudi območje po posamezni parceli. Območje se določi s koordinatami točk v državnem koordinatnem sistemu.

Na presekih območja stavbne pravice ali stvarne služnosti z:

- mejami parcel,
- tlorisi stavb,
- mejami sestavin delov stavb ter
- mejami drugih območji stavbnih pravic ali stvarnih služnosti,

je potrebno določiti točke v državnem koordinatnem sistemu.



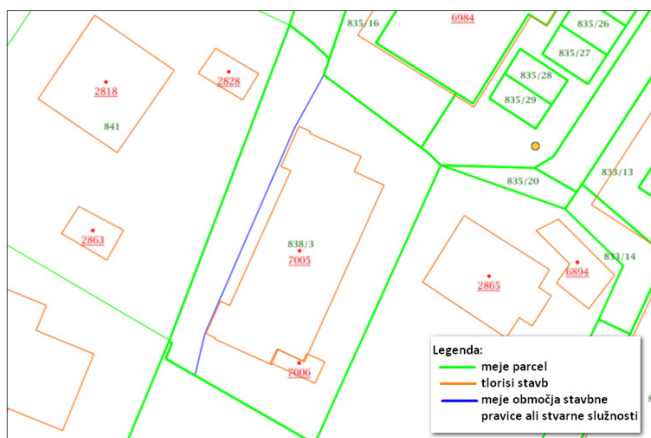
*Slika 75: Opredelitev točk pri sekanju območij stavbnih pravic ali stvarnih služnosti s parcelnimi mejami, tlorisi stavb, mejami sestavin delov stavb in drugimi območji stavbne pravice ali stvarne služnosti.*

Ko pooblaščen inženir geodezije izdela elaborat, ga odda v IS kataster. Na podlagi uspešno oddanega elaborata, se v IS katastru formira vloga in začne se upravni del katastrskega postopka. Geodetska uprava odloča o zahtevi za vpis območja služnosti ali stavbne pravice in izda odločbo o določitvi območja. Po pravnomočnosti odločbe se območje vpiše v sloj začasnih vpisov z začasnimi identifikatorji. V sloju začasnih vpisov ostane območje vpisano do vpisa pravice, ki se nanaša na to območje, v zemljiško knjigo. Vpis območja, ki je vpisan v začasen sloj, v javnem vpogledu Geodetske uprave ni viden.

# PRIROČNIK ZA PROJEKTIRANJE IN EVIDENTIRANJE STAVB TER NJIHOVO PRAVNO UREJANJE

## ODLOČBO

1. Na parcelah št. 1739 838/3 se določi območje služnosti z identifikacijsko oznako 10050010000001017.
2. Grafični prikaz območja in parcel, na katere se območje služnosti nanaša, je v prilogi in je sestavni del izreka odločbe.



Slika 76: Izsek iz odločbe za vpis območja stvarne služnosti – vir: arhiv elaboratov Geodetske uprave.

Večina vpisov območij stavbnih pravic ali stvarnih služnosti je bila v kataster nepremičnin do sedaj izvedena zaradi opredelitve, da območje tlorisa stavbe predstavlja osnovo za povezavo stavbe s parcelo in s tem posledično določevanje lastništva na delih stavb (glej poglavje 1.2.2 Tloris stavbe in poglavje 1.3.5.1 Lastnik del stavbe).



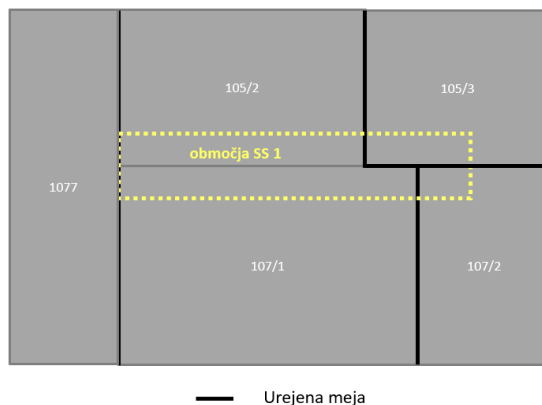
Slika 77: Določitev območja stavbne pravice zaradi posega strehe stavbe v tuj zračni prostor – vir: IS kataster.

### 3.2.2 POGOJI ZA DOLOČITEV OBMOČJA

Meja območja stavbne pravice ali stvarne služnosti lahko poteka po meji parcele ali v bližini meje parcele ali poljubno, glede na določila projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja ali dogovora med lastnikom parcele in bodočim imetnikom izvedene pravice.

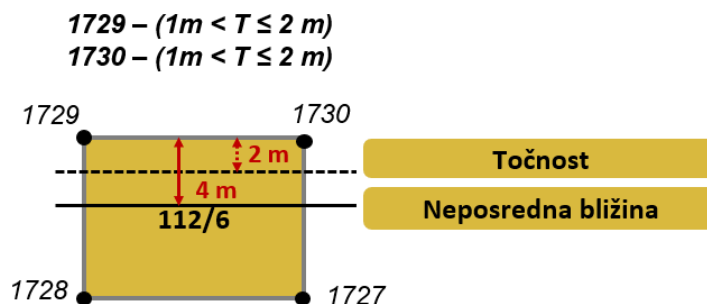


Če poteka po meji parcele, mora biti meja urejena. V kolikor meja parcele, po kateri naj bi potekala meja območja stavbne pravice ali stvarne služnosti ni urejena, jo je potrebno pred določitvijo območja urediti.<sup>145</sup> Urediti je potrebno tudi parcelne meje, ki jih območje stvarne služnosti ali stavbe pravice samo seka. Katastrska postopka ureditve meje in določitve območja stavbne pravice ali stvarne služnosti sta lahko vsebina istega elaborata,<sup>146</sup> ki se lahko vloži naenkrat z več zahtevami v Informacijski sistem Kataster.



Slika 78: Meje parcel, ki morajo biti urejene za vpis območja služnosti SS1.

Za potek nove parcelne meje, meje tlorisa stavbe in meje območja stavbne pravice ali stvarne služnosti v bližini obstoječih parcelnih mej, uvaja ZKN pravilo neposredne bližine. Neposredna bližina je opredeljena kot dvakratnik točnosti dela meje.<sup>147</sup> Točnost dela meje je enaka točnosti krajišč (točk). Če je točnost krajišč različna, se točnost določi iz linearno interpolacijo točnosti krajišč.<sup>148</sup> V kolikor je točnost meje ob kateri poteka meja območja stavbne pravice ali stvarne služnosti nižja (slabša) od 1m, potem je potrebno mejo obstoječe parcele pred določitvijo območja stavbne pravice ali stvarne služnosti urediti.<sup>149</sup> Tudi tu sta katastrska postopka ureditve meje in določitve območja stavbne pravice ali služnosti vsebina istega elaborata.



Slika 79: Prikaz določitve točnosti meje in neposredne bližine.

<sup>145</sup> Tretji odstavek 84. člena ZKN.

<sup>146</sup> Sedmi odstavek 48. člena ZKN.

<sup>147</sup> Prvi odstavek 31. člena Pravilnika o vodenju podatkov katastra nepremičnin.

<sup>148</sup> Drugi odstavek 31. člena Pravilnika o vodenju podatkov katastra nepremičnin.

<sup>149</sup> Tretji odstavek 84. člena ZKN.

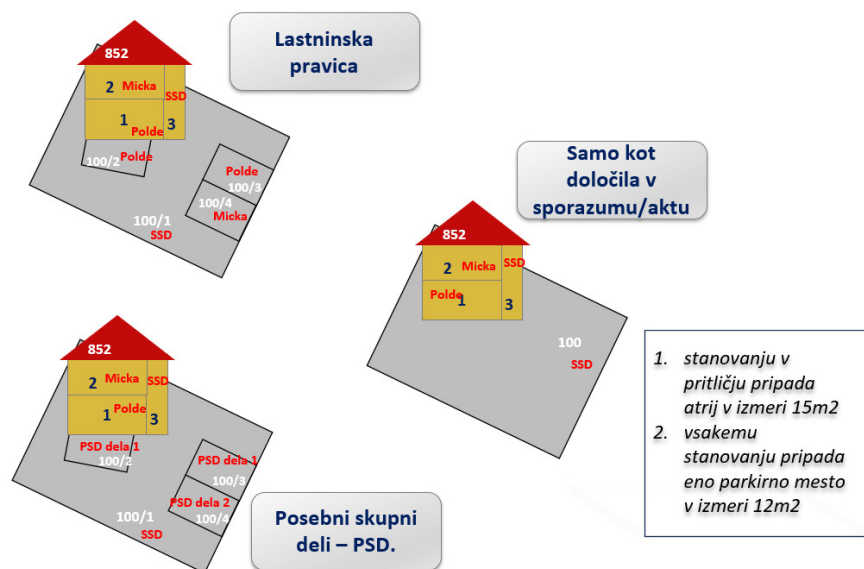
### 3.3 SESTAVINA DELA STAVBE

Posameznim delom stavbe v stavbah, kjer je vzpostavljena etažna lastnina pripadajo tudi deli zemljišč, ki se uporabljajo kot atriji, parkirišča in podobno.

Evidentiranje teh sestavin v preteklosti ni bilo sistematično rešeno. Parkirni prostori in atriji so se evidentirali:

- kot samostojne parcele, ki so bile opredeljene kot lastnina trenutnega lastnika stanovanja, ki mu je atrij ali parkirno mesto pripadalo ali
- kot posebni skupni deli, ki so pripadali samo enemu delu stavbe.<sup>150</sup>

Atriji so se mnogokrat opredeljevali tudi kot terase in se je na tak način njihova površina vštela v površino stanovanja. Pogosto pa je bilo lastništvo nad atriji in parkirnimi mesti opredeljeno samo v pogodbah in do vpisa lastninske pravice na njih v korist pravih lastnikov oziroma posestnikov v zemljiško knjigo ni prišlo.



Slika 80: Možnosti vpisa pripadnosti atrijev in parkirnih mest pred začetkom uporabe ZKN.

Najboljša izmed zgoraj podanih rešitev je seveda bila, da so bili atriji in parkirna mesta opredeljeni kot samostojne parcele, ki so bile opredeljene kot posebni skupni deli (vključena lastnina v dele stavb). Parcele s statusom posebnega skupnega dela so kljub drugačnemu lastniškemu stanju kot ostalo zemljišče, ki se ga uporablja in je nujno potrebno za redno rabo stavbe, bile del pripadajočega zemljišča.<sup>151</sup>

ZVEtL-1 je opredelil, da bi se morali atriji, parkirna mesta in podobno, evidentirati kot sestavine posameznih delov stavbe, katerim pripadajo, zemljišče pod atriji pa bi moralo biti pripadajoče zemljišče stavbe.<sup>152</sup> Ker tak način evidentiranja, kot ga je predpisoval ZVEtL-1 v kataster stavb in zemljiški kataster ni bil mogoč, so se atriji in parkirni prostori še vedno evidentirali kot samostojne parcele, ki so po vzpostavitvi etažne lastnine pripadale vsakokratnim lastnikom točno določenega dela stavbe.

<sup>150</sup> Četrta točka drugega odstavka 3. člena ZK-1.

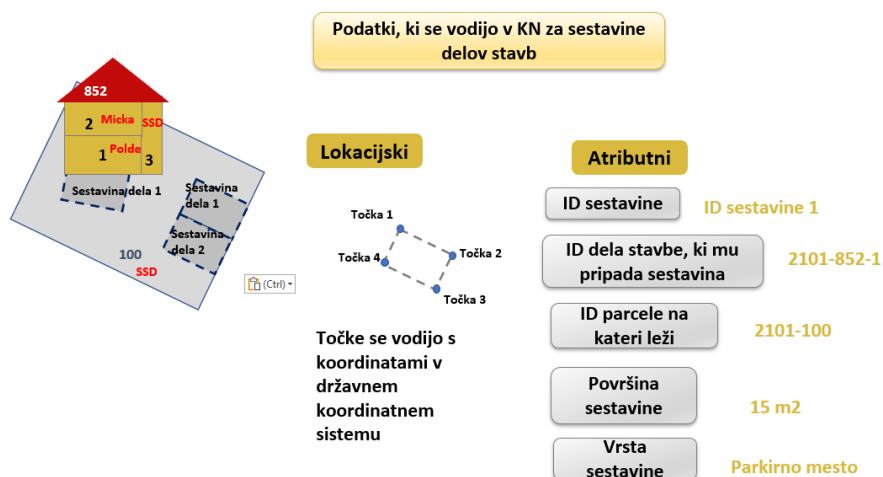
<sup>151</sup> Na zemljiškknjižnem izpisku ima vsak poseben skupni del dva osnovna pravna položaja in sicer je opredeljen kot lastnina na posebnem skupnem delu stavbe v etažni lastnini (107) in kot splošni skupni del stavbe v etažni lastnini (108).

<sup>152</sup> Peti odstavek 23. člena ZVEtL-1.

## PRIROČNIK ZA PROJEKTIRANJE IN EVIDENTIRANJE STAVB TER NJIHOVO PRAVNO UREJANJE

ZKN je zato kot predmet evidentiranja uvedel pojem območje sestavin delov stavbe,<sup>153</sup> ki se v katastru nepremičnin opredeli kot zemljišče. Območje je določeno kot poligon,<sup>154</sup> enako kot pri območjih stavbnih pravic in služnosti.

To območje se po pravnomočnosti odločbe o vpisu stavbe v kataster nepremičnin vpiše v kataster nepremičnin z enolično identifikacijsko oznako sestavine dela stavbe.



Slika 81: Podatki, ki se vodijo za sestavino dela stavbe.

Poleg tega se v katastru nepremičnin za sestavino dela stavbe vodijo tudi podatki:<sup>155</sup>

- na katerih parcelah le ta leži,
- kateremu delu stavbe pripada,
- o površini sestavine in
- vrsti sestavine.

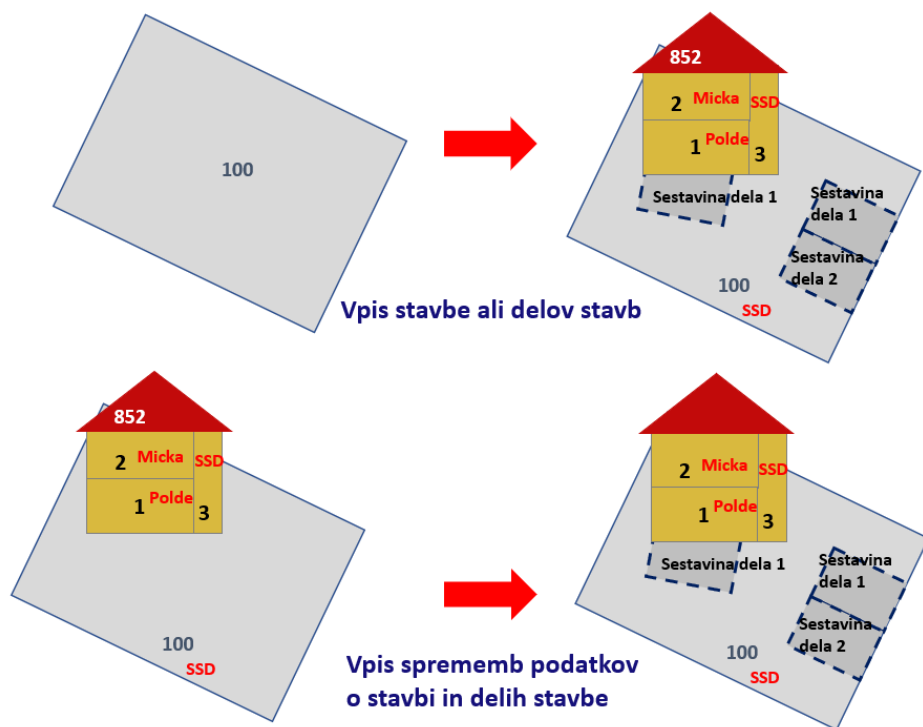
Sestavine se vpisujejo v kataster nepremičnin s katastrskim postopkom vpis stavbe in delov stavb, v primeru, da se te določajo ob vpisu same stavbe, ki vsebuje dele, ki ji bodo pripadale sestavine. V kolikor je stavba že vpisana v kataster nepremičnin, pa se sestavine vpisujejo s katastrskim postopkom sprememba vpisa podatkov o stavbi in delih stavbe. Z vpisom sestavin namreč spreminjamo podatke o delu stavbe, ki mu bo sestavina pripadal.

<sup>153</sup> 28. točka prvega odstavka 3. člena ZKN.

<sup>154</sup> 29. člen ZKN.

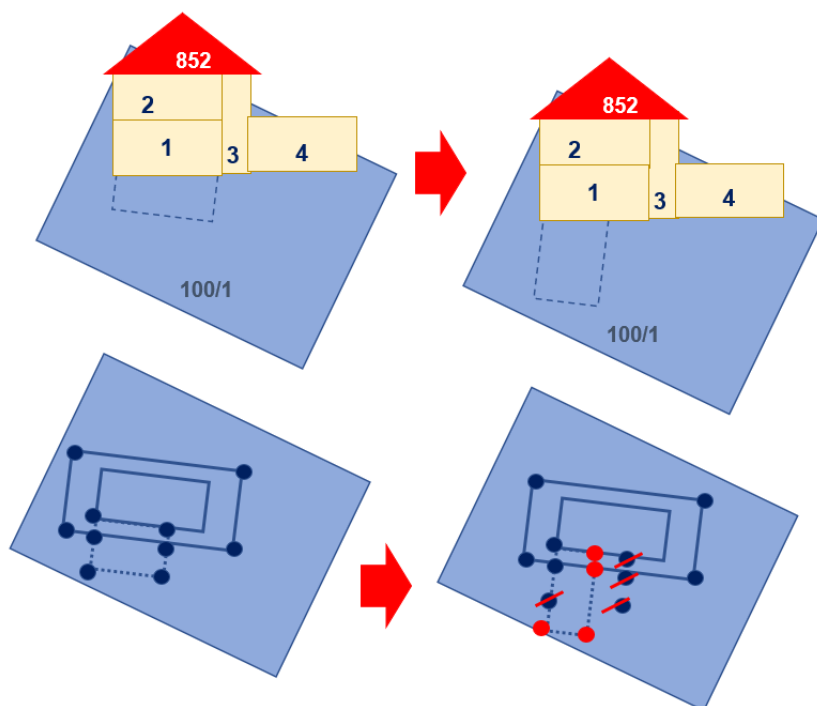
<sup>155</sup> 20. člen Pravilnika o vodenju podatkov katastra nepremičnin.

PRIROČNIK ZA PROJEKTIRANJE IN EVIDENTIRANJE STAVB  
TER NJIHOVO PRAVNO UREJANJE



Slika 82: Vpis sestavine v kataster nepremičnin.

Obliko sestavine, ki je že vpisana v kataster nepremičnin pa spreminjamo s katastrskim postopkom sprememba vpisa podatkov o stavbi in delih stavbe, podpostopek sprememba sestavine dela stavbe.



Slika 83: Sprememba oblike že vpisane sestavine.

Sestavine (atriji, parkirna mesta) niso »zemljiškoknjižna kategorija« in ne določajo lastništva nad zemljiščem, z njimi samo opredelimo, da je določen del gradbene parcele, ki je v lastniškem smislu opredeljena kot splošni skupni del stavbe v lasti vseh vsakokratnih lastnikov stavbe, v izključni uporabi samo vsakokratnih lastnikov enega dela stavbe – tistega, ki mu sestavina pripada.



## **PRIROČNIK ZA PROJEKTIRANJE IN EVIDENTIRANJE STAVB TER NJIHOVO PRAVNO UREJANJE**

Za potek meje sestavine dela stavbe po meji parcele ZKN ne opredeljuje pogoja, da mora biti meja parcele urejena. Tudi v primeru, ko meja sestavine poteka v bližini obstoječih parcelnih mej, ne uvaja ZKN pravila neposredne bližin. Vendar se priporoča, da ravnamo na način kot pri vpisih stavb ali območij stvarnih služnosti in stavbnih pravic (glej poglavje 3.2.2 Pogoji za določitev območja), torej da meje uredimo in upoštevamo pravilo neposredne bližine.