



REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR

GEODETSKA UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE
Zemljemerska ulica 12, 1000 Ljubljana

T: 01 478 48 00
F: 01 478 48 34
E: pisarna.gu@gov.si
www.gu.gov.si

Številka: 35311-74/2019-2552-1
Datum: 1.6.2019

Metodologija vodenja in vzdrževanja dejanske rabe zemljišč v zemljiškem katastru

Kazalo:

1. Dejanska raba - splošno	2
2. Zakonodaja.....	2
3. Določitev dejanske rabe na parcelo	2
4. Način vzdrževanja podatkov dejanske rabe	4

1. Dejanska raba - splošno

Dejanska raba zemljišč je določena s fizičnimi elementi zemeljskega površja, ki so posledica naravnih dejavnikov ali človekove dejavnosti (uporabe) in jih je možno določiti z metodami fotogrametrije, daljinskega zaznavanja, terenske interpretacije ali s pomočjo podatkov iz drugih digitalnih evidenc o fizičnih lastnosti prostora. Dejanska raba prostora je neodvisna od predpisov s področja upravnega prava, ki določajo način pridobivanja in uživanja lastninske pravice.

2. Zakonodaja

Predpisi in drugi dokumenti, ki urejajo področje vodenja in vzdrževanja dejanske rabe zemljišča v zemljiškem katastru so objavljeni na spletni strani geodetske uprave http://www.gu.gov.si/si/zakonodaja_in_dokumenti/.

1. Zakon o evidentiranju nepremičnin

Podatki o dejanski rabi zemljišč se vodijo po predpisih, ki urejajo evidentiranje nepremičnin. Vodijo se v zemljiškem katastru po vrstah dejanske rabe. Podatki o dejanski rabi se vodijo neodvisno od poteka mej parcel. Meje območij dejanske rabe morajo biti določene tako, da je mogoče podatke o dejanski rabi izkazovati po parcelah.

Podatki o dejanski rabi zemljišč se v zemljiški kataster prevzamejo iz zbirke podrobnejših podatkov na predlog ministrstva, pristojnega za vodenje zbirke podrobnejših podatkov o dejanski rabi prostora. Podrobnejšo vsebino posameznih zbirk podatkov o dejanski rabi prostora določajo predpisi pristojnih ministrstev.

Šifrant vrst dejanskih rab zemljišč je objavljen v dokumentu "Šifrant registra nepremičnin in katastra stavb".

Metodologija **se uporablja** do prenove sistema vodenja in vzdrževanja podatkov o dejanski rabi zemljišč po določenih spremembah in dopolnitvah Zakona o evidentiranju nepremičnin in Uredbe o dejanskih rabah zemljišč.

3. Določitev dejanske rabe na parcelo

Postopek določitve dejanske rabe na parcelo je samostojen postopek in je bil prvič izveden leta 2008 z namenom, da v zemljiškem katastru vzpostavimo podatke o dejanski rabi na parcelo.

Postopek se izvede tako, da se grafično preseka sloj dejanske rabe zemljišč kot ga vodi ministrstvo pristojno za kmetijstvo in gozdarstvo z grafičnim slojem zemljiškega katastra. Rezultat preseka je zapisan v posebno tabelo v centralni bazi zemljiškega katastra, ki predstavlja podatke o dejanski rabi na parceli. Od konca julija 2013 dalje se postopek izvaja dnevno, na podlagi sprememb sloja dejanske rabe in sprememb zemljiškega katastra po pravilih opisanih v tem dokumentu.

S slojem dejanske rabe kmetijskih in gozdnih zemljišč se prevzemajo tudi podatki o dejanski rabi vodnih, pozidanih in neplodnih zemljišč, ki jih je prav tako zajelo ministrstvo pristojno za kmetijstvo in gozdarstvo.

Dejanska raba zemljišč pripisana na parcelo je vidna v »Javnem vpogledu v podatke o nepremičninah« in »Vpogledu v podatke o nepremičninah za registrirane uporabnike« na Portalu Prostor (<http://e-prostor.gov.si/>).

Pravila pripisa podatkov o dejanski rabi zemljišča na parcelo

Za izvedbo presekov se uporabijo podatki dejanske rabe, ki jih dnevno posreduje ministrstvo pristojno za kmetijstvo in gozdarstvo in najboljši razpoložljivi grafični podatki parcele. Če je za parcelo izdelan zemljiško katastrski načrt (ZKN) ali izvedena izboljšava lokacijskih podatkov se grafični presek izvede s temi podatki. Če imamo za parcelo na voljo samo zemljiško katastrski prikaz (ZKP), pa se za izvedbo preseka z grafičnim slojem dejanske rabe uporabi ZKP.

V vseh zgoraj naštetih primerih se grafični sloj dejanske rabe preseka tudi s poligoni zemljišč pod stavbo (ZPS). Površina zemljišča pod stavbo se odšteje od površine poligona dejanske rabe. Površina zemljišča pod stavbo se ne glede na podatke sloja dejanske rabe pripiše dejanski rabi »pozidano zemljišče« (evidentiranim zemljiščem pod stavbo je v zemljiškem katastru pripisana dejanska raba »pozidano zemljišče«).

Zaradi različne lokacijske natančnosti, vira zajema podatkov in časovne usklajenosti ob izvedbi grafičnih presekov slojev nastanejo manjša območja - deli, ki imajo drugačno dejansko rabo, kot večinski del parcele. Pri zapisu podatka o dejanski rabi na parcelo se ob preseku z grafičnim slojem zemljiškega katastra uporabijo pravila, ki ta pojav omilijo.

Pravila:

Prvi rezultat grafičnega preseka sloja dejanske rabe zemljišč in grafičnih podatkov parcele je zapis enega ali več delov parcele, ki imajo določeno površino in vrsto dejanske rabe. Pred uporabo spodaj navedenih pravil se na parceli sešteje površine delov, ki imajo določeno enako vrsto dejanske rabe (določi se skupna površina istovrstnih delov).

- **Površina parcele $\leq 5000 \text{ m}^2$**
 - o Če je skupna površina istovrstnih delov manjša od 100 m^2 , se njihova površina pripiše rabi, ki ima izmed vseh največjo površino (večinska raba). Če imamo parcela več večinskih rab (enaka površina), se pripiše dejanski rabi z najmanjšo šifro.
- **Površina parcele $> 5000 \text{ m}^2$**
 - o Če je skupna površina istovrstnih delov manjša ali enaka 2% celotne površine parcele IN je manjša od 500 m^2 , se njihova površina pripiše rabi, ki ima izmed vseh največjo površino (večinska raba). Če ima parcela več večinskih rab (enaka površina), se pripiše dejanski rabi z najmanjšo šifro.
- Če nobena skupna površina istovrstnih delov na parceli ni večja ali enaka 100 m^2 , se površina delov pripiše rabi, ki ima izmed vseh največjo površino.
- Končni rezultat grafičnega preseka so lahko samo dejanske rabe iz Šifrantata registra nepremičnin in katastra stavb, objavljenega na spletni strani geodetske uprave.
- V bazi se delež posamezne vrste dejanske rabe zapiše na eno decimalno mesto. Podatki o površini deleža se v izdelkih prikazujejo zaokroženo na m^2 .
- Vsota deležev površin posameznih dejanskih rab na parceli je 100%.

4. Način vzdrževanja podatkov dejanske rabe

V primerih, ko se spremeni stanje na terenu, se vzdrževanje podatkov (spremembe območja in vrste osnovne ali podrobnejše dejanske rabe) izvede v izvorni zbirki podatkov (matični evidenci dejanske rabe zemljišč). Več informacij glede evidentiranja sprememb dejanske rabe zemljišč si lahko stranke pridobijo pri pristojnem ministrstvu oziroma upravljavcih matičnih evidenc dejanske rabe zemljišč.

Prevzemu sprememb podatkov izvornih evidenc in zapis podatkov na parcelo v bazi zemljiškega katastra izvaja geodetska uprava dnevno (ponoči).

Ob spremembah grafičnih podatkov parcel (npr. nastanek novih parcel) v zemljiškem katastru se podatki o dejanski rabi avtomatsko pripišejo novonastali parceli. Prav tako pristojno ministrstvo dnevno posreduje spremembe sloja dejanske rabe, na podlagi katerih se avtomatsko izvede ponoven pripis podatkov o dejanski rabi na parcelo. Avtomatski pripisi podatkov na parcelo se izvajajo po zgoraj opisanih pravilih.

Evidentiranje sprememb dejanske rabe zemljišč (prevzem podatkov iz izvornih evidenc) je tehnični postopek, posebne vloge geodetska uprava ne odpira, posledično se ne zaračuna upravna taksa. Sprememba podatka in posledično morebitna sprememba vrednosti nepremičnine, je vidna v »Javnem vpogledu v podatke o nepremičninah« in »Vpogledu v podatke o nepremičninah za registrirane uporabnike« na Portalu Prostor (<http://e-prostor.gov.si/>).



Tomaž Petek
Generalni direktor

