



Zemljemerska ulica 12, 1000 Ljubljana

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

**Območne geodetske uprave**  
**Inženirska zbornica Slovenije, Matična sekcija geodetov [izs@izs.si](mailto:izs@izs.si)**  
**Gospodarsko interesno združenje geodetskih izvajalcev [giz-gi@giz-gi.si](mailto:giz-gi@giz-gi.si)**

Številka: 35311- 137/2013-1  
Datum: 11.11.2013

## **Zadeva: Vzdrževanje zemljiškega katastra od vključno 1.1.2014 dalje – NAVODILO**

Dne 1.1.2014 v skladu z Zakonom o evidentiranju nepremičnin – ZEN (Uradni list RS, št. 47/2006, 65/2007 - Odločba US, 106/2010 - ZDoh-2H, 47/2012 - ZUKD-1A, 79/2012 - Odločba US in 55/2013 - ZUKD-1B) stopijo v veljavo določila enajstega odstavka 160.člena Zakona o evidentiranju nepremičnin in 4.6 točka navodila »Vrste digitalnih podatkov in način zapisa« št. 35311-25/2013-3 z dne 11.11.2013.

Način vodenja podatkov zemljiškega katastra v tem trenutku ne omogoča izbrisa vseh podatkov o vrstah rabe, katastrskih kulturah in razredih brez vpliva na določene pravice lastnikov posameznih parcel, zato bo izbris teh podatkov izveden postopno, za posamezno parcelo ob izvedbi rednih postopkov vzdrževanja zemljiškega katastra in množično ob pripravi podatkov za migracijo v informacijsko prenovljeno nepremičninsko evidenco.

Ciljno stanje v zemljiškem katastru je, da so v atributnem in grafičnem delu evidentirani usklajeni podatki o parceli in zemljiščih pod stavbo. Za doseg tega cilja je pomembno, da se upošteva navodilo »Vrste digitalnih podatkov in način zapisa« in se v okviru izvajanja geodetskih storitev ustrezno evidentira rabe zemljišč (zemljišča pod stavbo) in uskladi število zapisov v atributnem delu s številom poligonov v grafičnem delu zemljiškega katastra, podatke o centroidih, številkah stavbe in podatke o povezavah med parcelo, zemljiščem pod stavbo in stavbo.

Poleg sprememb na področju evidentiranja rab zemljišča, bo geodetska uprava s 1.1.2014 tudi spremenila način vodenja podatkov o boniteti zemljišča. Vzdrževanje podatkov o boniteti zemljišča bo iz lokalnih baz zemljiškega katastra preneseno v centralno bazo zemljiškega katastra. Podatki o boniteti zemljišča se bodo vzdrževali na podlagi grafičnega preseka grafičnega sloja območij enakih bonitet in grafičnega dela zemljiškega katastra ter v postopku spremembe bonitete zemljišča, kot ga definira zakon o evidentiranju zemljišč. Spremenjeni način vzdrževanja bonitete zemljišča posledično pomeni tudi poenostavitev vzdrževanja podatkov zemljiškega katastra v okviru izvedbe geodetskih storitev.

V navodilu je predstavljeno stanje zemljiškega katastra in izvajanje geodetskih postopkov **od vključno 1.1.2014 dalje.**

## **Stanje baze zemljiškega katastra 1.1.2014**

### Vrste rabe, katastrske kulture in katastrski razred v podatkih za izvedbo geodetske storitve

Tudi po 1.1.2014 bodo pri izdaji podatkov za izvedbo geodetske storitve iz lokalnih baz zemljiškega katastra v izmenjevalnih formatih še vedno vključeni podatki o vrstah rabe, katastrskih kulturah in katastrskih razredih. Ti podatki so namenjeni izključno geodetskemu podjetju, ki izvaja geodetsko storitev za to, da preveri pogoje za določitev rabe »221-zemljišča pod stavbo pred letom 2006« in podatke uredi v skladu z veljavnimi navodili.

### Vrste rabe, katastrske kulture in katastrski razred v centralnih bazah

Podatki o vrstah rabe, katastrskih kulturah in katastrskih razredih bodo v izdelkih geodetske uprave (PREG, javni vpogled, potrdila, ...) po 1.1.2014 izbrisani.

### Boniteta zemljišča

Po 1.1.2014 podatkov o boniteti zemljišča ne bo več v izmenjevalnih formatih pri izdaji podatkov za izvedbo geodetske storitve iz lokalnih baz zemljiškega katastra. Polje »BON« bo v izmenjevalnih formatih ohranjeno. V izmenjevalnih datotekah (izrezih) bodo v tem polju namesto dosedanje številke (bonitete) zapisane tri ničle (000). Ob sprejemu podatkov bo v lokalno bazo zemljiškega katastra zapisana vrednost tri ničle (000).

### Sprememba bonitete na zahtevo stranke

V primeru, da je stranka naročila spremembo bonitete zemljišča, za stranke in izvajalce geodetskih storitev ni sprememb. Zahtevek s priloženim elaboratom geodetske storitve, se vложи na območni geodetski upravi oz. geodetski pisarni. Geodetska uprava bo na podlagi elaborata dopolnila grafični sloj območij bonitet in izvedla spremembo podatkov o boniteti v atributnem delu centralne baze zemljiškega katastra za parcele, za katere je bila vložena zahteva.

### Sprememba bonitete ob spreminjanju grafičnih podatkov parcele (npr. ureditev meje, parcelacija, evidentiranje zemljišča pod stavbo, ...)

V teh primerih se bo podatek o boniteti zemljišča parceli določil oz. pripisal po prenosu vzdrževanih podatkov iz lokalne v centralno bazo zemljiškega katastra in sicer na podlagi grafičnega preseka grafičnega sloja območij enakih bonitet in grafičnega dela zemljiškega katastra (ZKN in izboljšani lokacijski podatki za parcele, kjer je izvedena lokacijska izboljšava podatkov ZK ali ZKP).

To pomeni, da geodetsko podjetje v okviru geodetske storitve v izmenjevalnih datotekah v polju za boniteto vedno odda vrednost treh ničel.

## **Vzdrževanje podatkov zemljiškega katastra od vključno 1.1.2014**

Od vključno 1.1.2014 dalje geodetska podjetja pri izvedbi vseh geodetskih storitev na parceli, ki je predmet naročila oziroma postopka, v okviru izvedbe geodetske storitve **OBVEZNO** (za sosednje parcele pa LAHKO tudi):

1. v prvem koraku določijo zemljišča pod stavbo (šifra 221) za obstoječe vrste rabe pod stavbami (šifre: 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 217, 218 in 219) in
2. v drugem koraku izvedejo uskladitev podatkov v atributnem in grafičnem delu zemljiškega katastra ter določijo rabo 800 - zemljišče

V kolikor se geodetska storitev nanaša tudi na evidentiranje zemljišča pod stavbo po 64. členu ZEN, se navedeno nanaša na preostanek parcele.

PRVI KORAK: Določitev zemljišča pod stavbo (šifra 221) za stavbe, ki imajo evidentirane vrste rabe pod stavbami (šifre: 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 217, 218 in 219)

Geodetsko podjetje v grafičnem in atributnem delu zemljiškega katastra evidentira obstoječe vrste rabe pod stavbami (šifre: 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 217, 218 in 219) kot rabo s šifro »221 - zemljišče pod stavbo pred l.2006«, če so izpolnjeni vsi navedeni pogoji:

- stavba obstaja v naravi in
- parcelni del vrste rabe pod stavbo (šifre: 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 217, 218 in 219) je evidentiran v atributnem delu zemljiškega katastra kot samostojna površina (vrstica) ALI pa kot vrstica s skupno površino več poligonov in
- zemljišče pod stavbo je v grafičnem delu zemljiškega katastra evidentirano kot samostojen poligon (OBVEZNO) in
- geodetsko podjetje oceni, da se objekt od evidentiranja vrste rabe do danes ni spreminjal glede oblike oziroma velikosti.

Če navedeni pogoji niso izpolnjeni, se iz grafičnega in atributnega dela zemljiškega katastra vrste rabe in katastrske kulture (vse, tudi vrste rabe pod stavbami) izbrišejo, površina pa se uvrsti v rabo 800 – zemljišče (glej drugi korak).

V okviru izvedene uskladitve se za stavbe, za katere se evidentira ZPS (šifra 221) in že imajo številko stavbe, preverijo in po potrebi uredijo tudi podatki v katastru stavb in registru nepremičnin.

V kolikor za stavbo, ki izpolnjuje zgoraj navedene pogoje, še ne obstaja številka stavbe, mora geodetsko podjetje pred izdelavo elaborata zahtevati minimalni vpis stavbe, v elaborat pa priložiti obrazce za vpis stavbe v register nepremičnin.

V okviru izvedene uskladitve se lahko ZK točkam ZPS (šifra 221) določijo ETRS koordinate. Posledično je potrebno izračunati površino iz teh koordinat in preveriti pravilnost in ustreznost evidentiranega poligona v grafičnem delu zemljiškega katastra (popraviti vklop).

ZPS (šifra 221) se ne šteje za pravo zemljišče pod stavbo (paziti pri zapisu datoteke tmp.rsp), kljub temu pa se številka stavbe vodi v atributnem delu zemljiškega katastra kot pri ZPS (šifra 220) (paziti pri zapisu podatkov v tmp.pov in tmp.pkv).

Navedena uskladitev podatkov za stavbe, ki imajo evidentirane vrste rabe pod stavbami (šifre: 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 217, 218 in 219) je sestavni del obstoječih storitev, kar pomeni, da za izvedbo niso potrebni dodatni zahtevki (ni formalnih zahtevkov, ni upravnih taks, ne zahteva se vpis stavbe v kataster stavb, ...).

DRUGI KORAK: Izvedba uskladitve podatkov v atributnem in grafičnem delu zemljiškega katastra in določitev rabe 800 - zemljišče

- iz grafičnega dela zemljiškega katastra se izbrišejo meje parcelnih delov vrst rabe in katastrskih kultur, razen meje zemljišč pod stavbo (šifra 220 in 221),
- iz atributnega dela zemljiškega katastra se izbrišejo zapisi vrst rabe in katastrskih kultur, razen zapisov zemljišč pod stavbo (šifra 220 in 221),
- preostali površini parcele se določi raba 800 - zemljišče,
- uskladi se število zapisov (vrstic) v atributnem delu s številom poligonov v grafičnem delu zemljiškega katastra,
- v atributnem in grafičnem delu se uskladi podatke o centroidih, številkah stavbe in povezavah med parcelo, zemljiščem pod stavbo in številko stavbe,
- iz baze ZK točk se izbrišejo odvečne ZK točke na mejah parcelnih delov, ki so bili ob uskladitvi izbrisane iz grafičnega dela zemljiškega katastra, posledično se izbrišejo tudi »linijske točke«, na katerih so bile izbrisane ZK točke.

Zaenkrat še niso izpolnjeni pogoji za izvedbo opisane uskladitev kot samostojne geodetske storitve, zato se uskladitev izvaja le v sklopu obstoječih geodetskih storitev.

### **Primeri vzdrževanja podatkov zemljiškega katastra po 1.1.2014**

V prilogi je na primerih prikazano vzdrževanje podatkov zemljiškega katastra po 1.1.2014 (tipični primeri in posebnosti).

Pripravil:

- Urad za nepremičnine v sodelovanju z IZS-MSGEO in GIZ GI

po pooblastilu ministra  
**Aleš SELIŠKAR**  
sekretar

Poslano:

1. naslovníkom
2. dokumentarno gradivo

Priloga:

- Primeri vzdrževanja podatkov zemljiškega katastra po 1.1.2014