

## **E-seminar: Kataster, zemljiška knjiga in baze prostorskih podatkov**

Senka Šifkovič Vrbica, september 2017, aržurirano julij 2018

Vsakdo, ki se ukvarja z urejanjem prostora in prostorskim načrtovanjem mora biti seznanjen tudi s podatki prostora, saj so ti predmet urejanja oziroma načrtovanja. Posedovanje tega znanja je koristno že vsakemu posamezniku, še bolj pa vsem deležnikom, ki srečujejo svoje interese na polju urejanja prostora, tako tudi civilnim iniciativam in nevladnim organizacijam. Ko hočemo zaščititi svoje interese v prostoru, naravi in okolju, moramo vedeti, kje najdemo ustrezne podatke.

Vse ozemlje države je razdeljeno na parcele. Po [Zakonu o evidentiranju nepremičnin](#) je zemljišče zemljiška parcela, ki je evidentirana v zemljiškem katastru. Skupaj s sestavnimi deli (stavbe in deli stavb), ki so tudi evidentirani v katastru, tvori nepremičnino. Zemljiški kataster, kataster stavb in register nepremičnin vodi [Geodetska uprava RS](#), ki je v sestavi Ministrstva za okolje in prostor. Geodetska uprava vodi tudi javno dostopen portal za vpogled v podatke o nepremičninah [Prostor](#). Osnovna enota zemljiškega katastra je zemljiška parcela. To je strnjeno zemljišče, ki leži znotraj ene katastrske občine, ter je v zemljiškem katastru evidentirano z mejo in označeno z identifikacijsko oznako. Glede parcele se v katastru vodijo podatki o identifikacijski oznaki parcele, meji, površini, lastniku, upravljalcu, dejanski rabi (kmetijsko, gozdno, vodno, neplodno, pozidano zemljišče), zemljišču pod stavbo in boniteti zemljišča. Vsaka zemljiška parcela ima svojo številko in je umeščena v [katastrsko občino](#), ki jo določa [Pravilnik o območjih in imenih katastrskih občin](#).

V kataster stavb se vpisujejo stavbe in njihovi deli. Po navedenem zakonu je stavba objekt, v katerega lahko človek vstopi, in ki je namenjen njegovemu stalnemu ali začasnemu prebivanju, opravljanju poslovne ali druge dejavnosti ali zaščiti ter ga ni mogoče prestaviti brez škode za njegovo substanco. Stavba ima en del ali več delov. Posamezni del stavbe je prostor oziroma skupina prostorov v stavbi, ki se lahko samostojno pravno ureja. Kot deli stavbe v katastru stavb se evidentirajo tudi njeni skupni deli, če so določeni. V katastru stavb se vodijo naslednji podatki: identifikacijska oznaka, lastnik, upravljalec, lega in oblika, površina, dejanska raba (stanovanjska, nestanovanjska, skupna) ter številka stanovanja ali poslovnega prostora.

Zemljiški kataster in kataster stavb tvorita tudi register nepremičnin in se povezujeta z zemljiško knjigo. To ureja [Zakon o zemljiški knjigi](#). Po tem je zemljiška knjiga javna knjiga, namenjena vpisu in javni objavi podatkov o pravicah na nepremičninah in pravnih dejstvih v zvezi z nepremičninami. Vodi jo sodišče in sicer v elektronski obliki. Nepremičnine, ki se vpisujejo v zemljiško knjigo so zemljiška parcela, stavba in če je oblikovana etažna lastnina tudi posamezni deli stavbe. Nadalje se vpišejo naslednje pravice: lastninska pravica, hipoteka, zemljiški dolg, služnostna pravica, pravica stvarnega bremena in stavbna pravica.

Razmerja v zvezi z nepremičninami urejajo Stvarnopravni zakonik, Obligacijski zakonik, Stanovanjski zakon in Zakon o vzpostavitvi etažne lastnine na določenih stavbah in o ugotavljanju pripadajočega zemljišča. Določanje in spremembo mej med parcelami pa ureja Zakon o evidentiranju nepremičnin. Glede urejanja prostora pa bazo podatkov zajema [Prostorski informacijski sistem](#) (s posebnim [grafičnim pregledovalnikom](#)) in portal [e-Prostor](#). Vsebuje podatke o dejanskem stanju v prostoru na osnovi evidentiranja nepremičnin, vključno s podatki o omrežjih in objektih gospodarske javne infrastrukture, podatke o pravnem stanju v prostoru na osnovi prostorskih aktov vključno z namensko

rabo prostora in podatke o drugih pravnih režimih, ki se nanašajo na varstvena, zavarovana, degradirana, ogrožena in druga območja, na katerih je na podlagi predpisov vzpostavljen poseben pravni režim. V pomoč občinam in uporabnikom pa je vzpostavljen tudi posebej prostorski informacijski sistem občin – [PISO](#) in [iObčina](#).