



REPUBLIKA SLOVENIJA  
MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR

 GEODETSKI INŠTITUT SLOVENIJE

# Izboljšanje prostorskih podatkov za dosego boljšega upravljanja s prostorom in za izvedbo NUSZ vrednotenja nepremičnin

mag. Edvard Mivšek, Geodetski inštitut Slovenije  
Barbara Radovan, Ministrstvo za okolje in prostor

Ljubljana, 11.7.2017

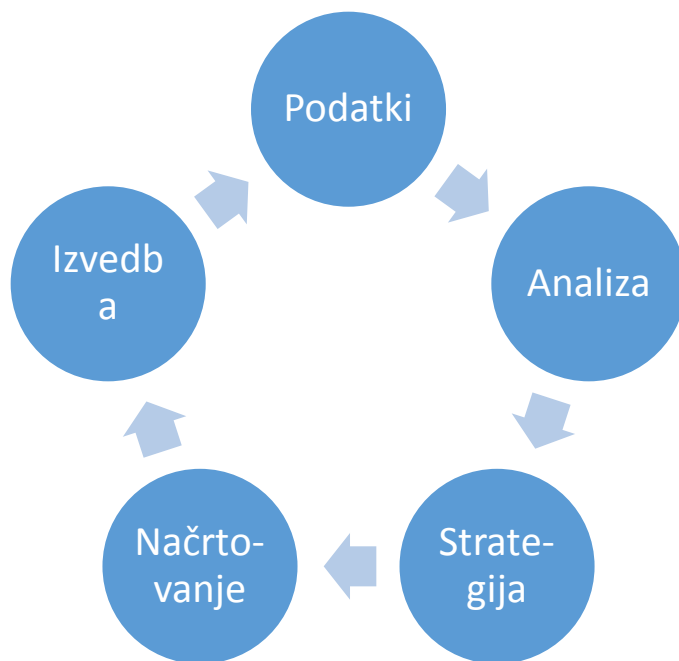
# Vsebina predstavitve

- Uvod
- Pregled ključne problematike obstoječega sistema in stanja podatkov
- Podatkovne podlage za učinkovito gospodarjenje s stavbnimi zemljišči
- Načrtovane aktivnosti za izboljšanje podatkovnih podlag s primeri uporabe podatkov
- Predlog vzpostavitve evidence stavbnih zemljišč

# Uvod

Gospodarno upravljanje prostora, stavbnih zemljišč, nepremičnin v lasti občine.

Za razvoj so posebej pomembna stavbna zemljišča, ki so tudi osrednja tema te predstavitve.



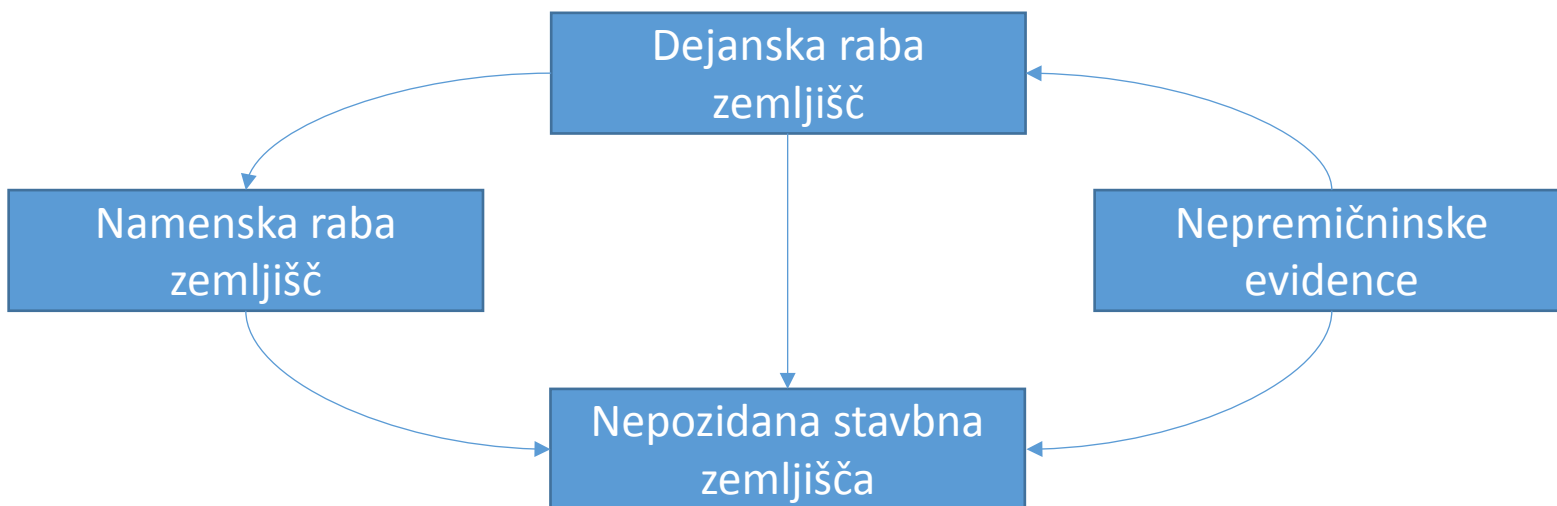
# Problematika obstoječega sistema

STANJE PODATKOV	NEGATIVNE POSLEDICE
Ni vzpostavljenega sistema določanja in evidentiranja gradbenih parcel.	Odmera komunalnega prispevka, ki ne sovpada z dejanskim pozidanim zemljiščem (gradbeno parcelo).  Odmera NUSZ za nezazidana stavbna zemljišča se izvaja le v posameznih občinah, saj ni sistematične osnove za določitev nezazidanih stavbnih zemljišč.
Neuskklajenost zemljiškega katastra in namenske rabe prostora.	Na ekstremnih primerih neuskklajenost so določila prostorskih aktov na zemljiški parcel lahko predmet subjektivne interpretacije .
Neustreznost vzpostavljene evidence dejanske rabe za uporabo na stavbnih zemljiščih. Sistemska strokovna podlaga za potrebe prostorskega načrtovanja ne obstaja (poseljena in sorodna zemljišča).	Neustreznost vrednotenja stavbnih zemljišč – predvsem nezazidana stavbna zemljišča in zemljišča brez stavb.
Neustreznost načina vzdrževanja podatkov REN (samopopis).	Nehomogena kakovost podatkov vpliva na nepravilnosti pri odmeri NUSZ in vrednotenju nepremičnin.

# Podatkovne podlage za učinkovito gospodarjenje s stavbnimi zemljišči

Stičišče med procesi prostorskega načrtovanja, graditve in evidentiranja so naslednji podatki:

- podatki o nepremičninah (nepremičninske evidence)
- dejanska raba zemljišč
- namenska raba zemljišč
- nepozidana stavbna zemljišča, komunalna opremljenost zemljišč



# Namenska raba prostora

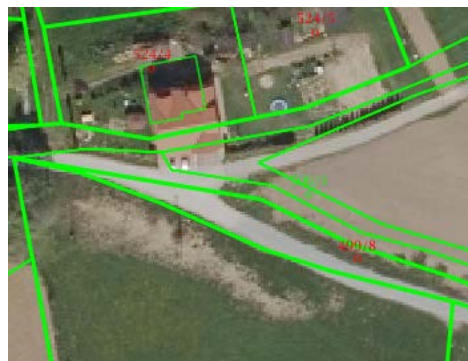
- Namenska raba prostora je s prostorskimi akti določena raba zemljišč.
- Zaradi neustreznosti ali neobstoja sistemskih podatkov se problematika kaže predvsem v:
  - neusklajenosti zemljiškega katastra, dejanskega stanja in namenske rabe zemljišč,
  - zagotavljanju trajne usklajenosti podatkov z zemljiškim katastrom,
  - razmejitvi med pozidanimi in nepozidanimi zemljišči,
  - nedosledni opredelitvi območij podrobnih vrst rab: površine cest in železnic ter površine celinskih voda.

# Nepremičninske evidence

- zemljiški kataster (Geodetska uprava RS)
- kataster stavb (Geodetska uprava RS)
- register nepremičnin (Geodetska uprava RS)
- zemljiška knjiga (Zemljiška knjiga)
- kataster gospodarske javne infrastrukture (Geodetska uprava RS)

# Zemljiški kataster - značilnosti

- Za parcelo se evidentirajo
  - lastnosti parcele (številka, površina, *dejanska raba*, boniteta, *lastnik*, upravljavec)
  - meja
    - ZKP (ZK Prikaz)
    - ZKN (ZK Načrt)
- Homogeno pokriva celotno državo.
- Spremembe se izvajajo na osnovi vpisov - uradno stanje, dejansko stanje je lahko drugačno.





# Načrtovane izboljšave zemljiškega katastra

- Izboljšava lokacijskih podatkov zemljiškega katastra predvsem na področju stavbnih zemljišč.
- Posledično boljši preseki z ostalimi sloji.
- Večja lokacijska usklajenost posameznih delov nepremičninskih evidenc (parcela-občina, parcela – območja namenske rabe).
- Podatki vodeni v D96/TM koordinatnem sistemu.

# Kataster stavb- značilnosti

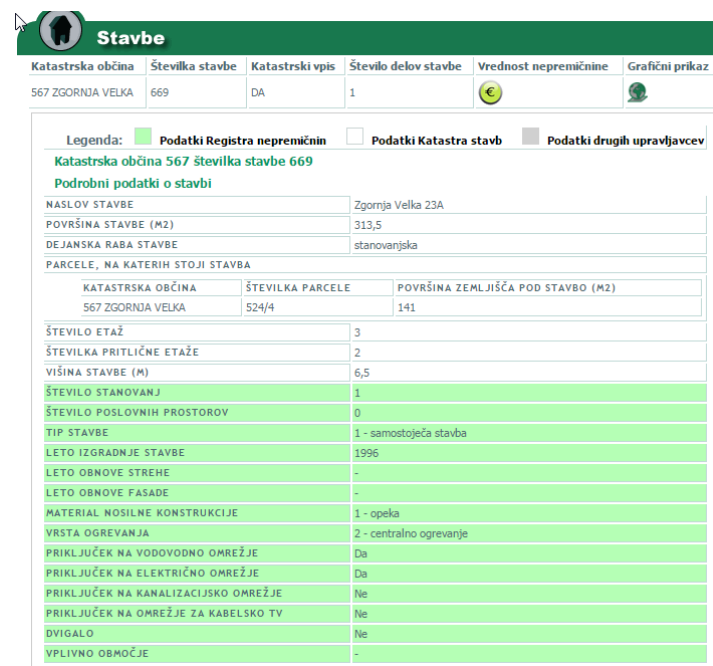
- Za stavbo in del stavbe se evidentira:
  - lastnosti (številka, številka stanovanja, površina, dejanska raba, *lastnik*, upravljavec, lega in oblika)
  - obris in lega




- Ne pokriva celotne države z vsemi podatki.
- Spremembe se izvajajo na osnovi vpisov - uradno stanje, dejansko stanje je lahko drugačno.
- Stanje vpisov je slabše za:
  - enolastniške stavbe
  - starejše večlastniške stavbe (delež vpisov se povečuje)

# Register nepremičnin - značilnosti

- Za stavbo in del stavbe se evidentira:
  - lastnosti (številka, številka stanovanja, površina, dejanska raba, *lastnik*, uporabnik, upravljavec, podatki pridobljeni z vprašalnikom)
- Homogeno pokriva celotno državo z vsemi podatki.
- Naj bi odražalo dejansko stanje podatkov - v praksi nehomogena kakovost zaradi registrskega vpisa.



Katastrska občina	Številka stavbe	Katastrski vpis	Število delov stavbe	Vrednost nepremičnine	Grafični prikaz
567 ZGORNJA VELKA	669	DA	1	€	

Legenda:  Podatki Registra nepremičnin  Podatki Katastra stavb  Podatki drugih upravljavcev

Katastrska občina 567 številka stavbe 669

Podrobni podatki o stavbi

NASLOV STAVBE	Zgornja Velka 23A
POVRŠINA STAVBE (M2)	313,5
DEJANSKA RABA STAVBE	stanovanjska

PARCELE, NA KATERIH STOJI STAVBA

KATASTRSKA OBČINA	ŠTEVILKA PARCELE	POVRŠINA ZEMLJIŠČA POD STAVBO (M2)
567 ZGORNJA VELKA	524/4	141

ŠTEVILO ETAŽ	3
ŠTEVILKA PRITLIČNE ETAŽE	2
VIŠINA STAVBE (M)	6,5
ŠTEVILO STANOVANJ	1
ŠTEVILO POSLOVNIH PROSTOROV	0
TIP STAVBE	1 - samostoječa stavba
LETO IZGRADNJE STAVBE	1996
LETO OBNOVE STREHE	-
LETO OBNOVE FASADE	-
MATERIAL NOSILNE KONSTRUKCIJE	1 - opeka
VRSTA OGREVANJA	2 - centralno ogrevanje
PRIKLJUČEK NA VODOVODNO OMREŽJE	Da
PRIKLJUČEK NA ELEKTRIČNO OMREŽJE	Da
PRIKLJUČEK NA KANALIZACIJSKO OMREŽJE	Ne
PRIKLJUČEK NA OMREŽJE ZA KABELSKO TV	Ne
DVIGALO	Ne
VPLIVNO OBMOČJE	-

# Načrtovane izboljšave katastra stavb in registra nepremičnin

- Evidentiranje lege in oblike etažnih načrtov in delov stavb v državnem koordinatnem sistemu.
- 2,5 D evidentiranje stavb in delov stavb, možnost 3D prikaza
- Poenostavitve šifrantov dejanskih rab
- Podatki vodeni v D96/TM koordinatnem sistemu

# Dejanska raba zemljišč

- **Dejanska raba zemljišč** je podatek o rabi zemljišča v naravi, ki je določena s fizičnimi elementi zemeljskega površja, ki so posledica naravnih dejavnikov ali človekove dejavnosti.
- Zemljišča so razvrščena v pet osnovnih vrst dejanske rabe:
  - kmetijska zemljišča,
  - gozdna zemljišča,
  - pozidana zemljišča,
  - vodna zemljišča,
  - neplodna zemljišča.
- V zemljiški kataster se prevzemajo evidence dejanske rabe zemljišč, ki jih vodijo drugi resorji. Trenutno se prevzemajo le podatki dejanske raba kmetijskih in gozdnih zemljišč.

# Stanje podatkov dejanske rabe - obstoječe

## DEJANSKA RABA KMETIJSKIH IN GOZDNIH ZEMLJIŠČ

Pristojnost: MGKP

Je enotna državna evidenca o dejanski rabi kmetijskih in gozdnih zemljišč.

Evidenca obstaja od leta 2000.

Glavni namen vzpostavitve so bile potrebe Registra kmetijskih gospodarstev (RKG), nadzor nad dodeljevanjem finančnih spodbud (subvencij) kmetijskim gospodarstvom ter izvajanje ukrepov kmetijske politike Slovenije in Evropske unije.

## DEJANSKA RABA – VODNO ZEMLJIŠČE

Pristojnost: MOP, Direktorat za vode

Je podatkovni sloj, ki je bil v letu 2015 masovno zajet hkrati s podatki hidrografije, za območje države.

Glavni namen sloja je vzpostavitev predloga vodnih zemljišč, kot so opredeljena po ZV1 (geomorfološka sprememba – prehod zemljišča v naklonu v ravninsko zemljišče).

# Obstoječi podatki dejanske rabe so vzpostavljeni za namen kmetijske politike

Uporaba podatkov na določanje pozidanosti stavbnih zemljišč se kaže v:

- Dejanska pozidana zemljišča (pripadajoča zemljišča objektov) so deloma evidentirana kot kmetijska zemljišča.
- Dejanska kmetijska zemljišča so evidentirana kot pozidana



# Stanje evidenc dejanske rabe – v pripravi

DEJANSKA RABA ZEMLJIŠČ JAVNE CESTNE IN ŽELEZNIŠKE INFRASTRUKTURE	DEJANSKA RABA POSELJENIH IN SORODNIH ZEMLJIŠČ
<p>Pristojnost: MzI</p> <p>Zakon o evidentiranju dejanske rabe zemljišč javne železniške in javne cestne infrastrukture – v pripravi.</p> <p>Metodologija za določitev – v pripravi</p> <p>Glavni namen je določitev pozidanih zemljišč, ki predstavljajo pripadajoča zemljišča javne cestne in železniške infrastrukture.</p>	<p>Pristojnost: MOP</p> <p>je podatkovni sloj, ki je bil konceptualno zasnovan v letu 2013 za potrebe MzIP.</p> <p>Masovni zajem bo pričel izvajati MOP v letošnjem letu. Podatki za celo Slovenijo bodo na razpolago leta 2021.</p> <p>Glavni <b>namen</b> zbirke podatkov je strokovna podlaga za <b>določitev gradbenih parcel obstoječim objektov, ponovno uvedbo instrumenta gradbenih parcel in posledično gospodarjenje s stavbnimi zemljišči.</b></p>

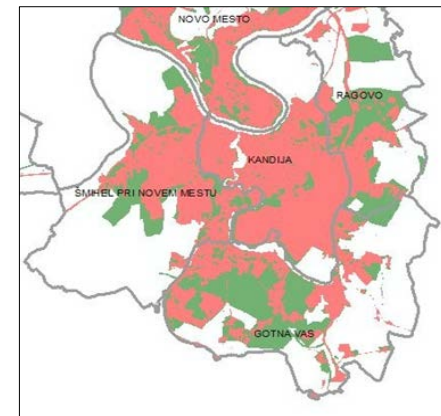


# Dejanska raba zemljišč javne cestne in javne železniške infrastrukture



# Dejanska raba poseljenih in sorodnih zemljišč

- Dejansko rabo določajo dejanska pripadajoča zemljišča (gradbene parcele) obstoječih objektov.



# Pripadajoča zemljišča objektov

- Vzpostavitev povezave med objekti in zemljiščem, ki ga ti potrebujejo za redno rabo in obstoj objekta.

Stavbna zemljišča	Zazidana stavbna zemljišča	Pripadajoča zemljišča objektov	Pripadajoča zemljišča stavb	Stanovanjske, poslovne, trgovske, upravne, industrijske stavbe ...
			Pripadajoča zemljišča gradbenih inženirskih objektov	Ceste, železnice, pristanišča, nadzemni objekti energetske, okoljske in komunikacijske infrastrukture, športna in druga igrišča, parki ...
	Nezazidana stavbna zemljišča			



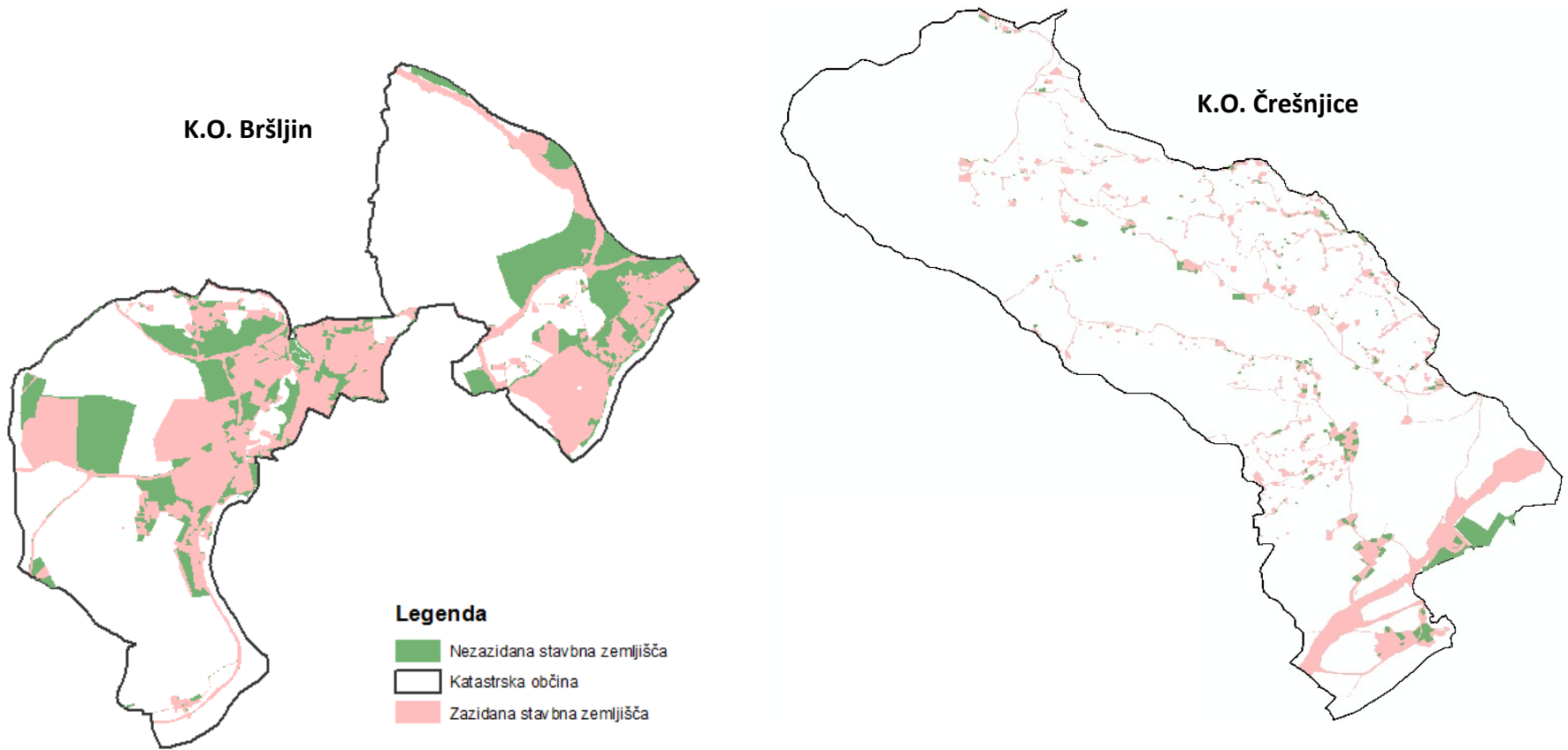
# Evidentiranje neskladij na pripadajočih zemljiščih

Neskladje lastništva, osnovne namenske rabe

Neskladje s parcelnim stanjem



# Predlog nezazidanih stavbnih zemljišč



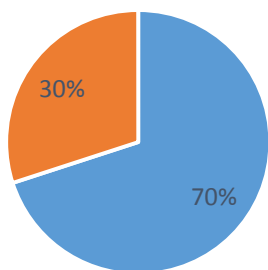
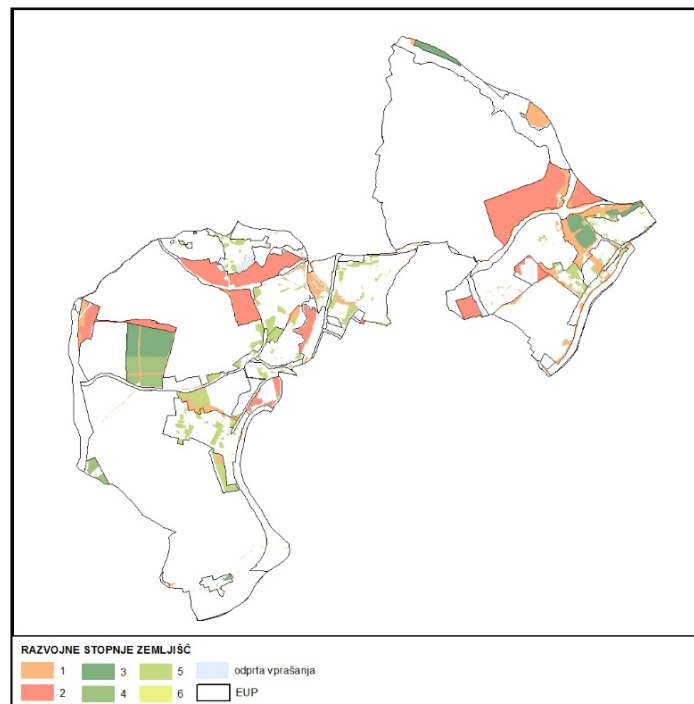
# Razvojne stopnje zemljišč

Razvojna stopnja stavbnega zemljišča predstavlja številčno vrednost v razponu od 1 do 4 in je določena na podlagi vrednotenja predpisanih parametrov stanja, ki so odvisni od stopnje opremljenosti z izvedbenimi prostorskimi akti, opremljenosti z gospodarsko javno infrastrukturo (komunalna opremljenost) in upravnega statusa stavbnega zemljišča.

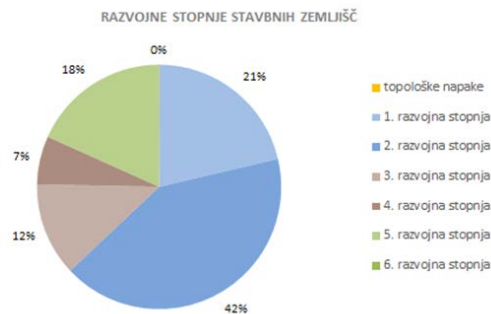
1. stopnja: nezazidljivo zemljišče
2. stopnja: prostorsko neurejeno zemljišče
3. stopnja: komunalno neopremljeno zemljišče
4. stopnja: urejeno zazidljivo zemljišče

# Razvojne stopnje na testnem območju (KO Bršljin)

RAZVOJNA STOPNJA	POVRŠINA [m <sup>2</sup> ]	delež [%]
<b>Topološke napake</b>	342	0,03
1	252.184	21,30
2	493.099	41,64
3	146.475	12,37
4	75.684	6,39
5	215.079	18,16
6	1.358	0,11
<b>SKUPAJ</b>	<b>1.184.221</b>	<b>100,00</b>



- Delež zazidanih stavbnih zemljišč
- Delež nezazidanih stavbnih zemljišč



# Evidenca stavbnih zemljišč

- Vzpostavitev inicialnega stanja na podlagi verificiranih podatkov pripadajočih zemljišč, nezazidanih stavbnih zemljišč in razvojnih stopenj.

## EVIDENCA STAVBNIH ZEMLJIŠČ

### Nepozidana stavbna zemljišča

RAZVOJNE  
STOPNJE

Metodologija določitve razvojnih stopenj

### Pozidana stavbna zemljišča

PZ OBJEKTOV

DEJANSKA  
RABA

GRADBENE  
PARCELE

Metodologija določitve pripadajočih zemljišč  
objektom



# Uporaba podatkov evidence stavbnih zemljišč (verificirani podatki)

- Odmera NUSZ za nezazidana stavbna zemljišča
- Fiskalni ukrepi zemljiške politike, povezanih z izkoriščenostjo stavbnih zemljišč
- Nefiskalni ukrepi zemljiške politike (komasacije)
- Oprostitev plačila davka na zemljišča javnih cest in železnic
- Množično vrednotenje nepremičnin
- Davek na nepremičnine

# Koristi za občine zaradi vzpostavitve ESZ

	SISTEMI IN PODATKI	KORISTI ZA OBČINE
DRŽAVA	Izboljšava zemljiškega katastra	Izboljšanje položajne natančnosti, predvsem na območju stavbnih zemljišč.
	Pripadajoča zemljišča objektov, gradbene parcele	Sistemska določitev pozidanih zemljišč. Sistemska podlaga za določitev nezazidanih stavbnih zemljišč. Strokovna podlaga za prostorsko načrtovanje. Odmera komunalnega prispevka dejanskih gradbenih parcel.
OBČINE	Razvojne stopnje nezazidanih stavbnih zemljišč	Pregled nad portfeljem nezazidanih stavbnih zemljišč. Podajanje popolnejših informacij zainteresiranim investitorjem.
	Evidenca stavbnih zemljišč – verificirani podatki	Možnost izvajanja ukrepov zemljiške politike. Izboljšanje sistema vrednotenja stavbnih zemljišč. Zmanjševanje stroškov komunalnega opremljanja. Zmanjševanje števila zahtevkov za spremembe planov. Manj ustavnih in upravnih pritožb. Manj razveljavitev občinskih aktov in odločb (NUSZ, komunalni prispevek, prostorski akti ...)

# Predlog ZUreP -2 (sprejet na Vladi 26.5)

## **250. člen - Evidenca stavbnih zemljišč**

MOP zagotovi tehnične pogoje za vodenje zbirke podatkov evidence stavbnih zemljišč na državni ravni.

V Evidenci SZ se vodijo podatki o:

- Območju zemljišč
- Lastnostih zemljišč
- Povezavi z nepremičninami
- Drugi podatki

Podatke v evidenci SZ vzdržujejo občine, razen podatkov o gradbenih parcelah, ki jih vzdržuje MOP.

# Predlog ZUreP -2 (sprejet na Vladi 26.5)

## **142. člen – Razvojne stopnje nepozidanih zemljišč**

1.stopnja: nezazidljivo zemljišče

2.stopnja: prostorsko neurejeno zemljišče

3.stopnja: neopremljeno zemljišče

4. stopnja: urejeno zazidljivo zemljišče

# Predlog ZUreP -2 (sprejet na Vladi 26.5)

## **10. Poglavje: Vzpostavitev evidence stavbnih zemljišč**

288. člen – država izvede masovni zajem podatkov poseljenih zemljišč do 30.6.2021

# Predlog ZUreP -2 (sprejet na Vladi 26.5)

289. člen

Občine pripravijo predlog poseljenih in nepozidanih stavbnih zemljišč.

Le-tem določijo razvojne stopnje.

Predlog javno razgrnejo in obvestijo lastnike, zberejo pripombe in se do njih opredelijo in obvestijo lastnike o stališču glede (ne)upoštevanja pripomb.

Če se lastnik ne strinja – lahko zahteva odločbo, zoper katero je možna pritožba.

Občine sodelujejo z GURS in UE.

Občina posreduje podatek v evidenco SZ do 1.1.2025.



REPUBLIKA SLOVENIJA  
MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR

 GEODETSKI INŠTITUT SLOVENIJE

Hvala za pozornost !

[barbara.radovan@gov.si](mailto:barbara.radovan@gov.si)

[edvard.mivsek@gis.si](mailto:edvard.mivsek@gis.si)