



REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA NARAVNE VIRE IN PROSTOR
GEODETSKA UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE

PRIPOROČILA ZA VPIS TIPSKIH STAVB (KATALOG VPISA STAVB)



Naziv dokumenta	PRIPOROČILA ZA VPIS TIPSkih STAVB
Različica dokumenta	4.0
Datum veljavnosti	26. 7. 2024
Skrbnik dokumenta	Geodetska uprava Republike Slovenije, Urad za nepremičnine, Sektor za kataster stavb

VSEBINA

Opredelitev kratic.....	11
1 UVOD.....	12
2 ZAKONODAJA	13
3 STAVBA IN DRUGI POKRITI OBJEKTI	14
3.1 STAVBE, KI SE VPIŠEJO V KATASTER NEPREMIČNIN	15
3.2 LASTNOSTI STAVBE	16
3.2.1 PODATKI V ODVISNOSTI OD NAČINA VPISA	18
3.2.2 TLORIS STAVBE	22
3.2.2.1 Primeri tlorisov stavb	24
3.2.3 ETAŽE.....	25
3.2.4 VIŠINSKE KOTE STAVBE.....	27
3.2.5 OSTALI PODATKI O STAVBI	29
3.2.5.1 ŠTEVILKA STAVBE (ŠIFRA KATASTRSKE OBČINE IN ŠTEVILKE ZNOTRAJ KATASTRSKE OBČINE)	29
3.2.5.2 CENTROID.....	29
3.2.5.3 LETO IZGRADNJE STAVBE	29
3.2.5.4 BRUTO TLORISNA POVRŠINA STAVBE	29
3.2.5.5 PODATEK, S KATERO PARCELO JE STAVBA POVEZANA	29
3.2.5.6 HIŠNA ŠTEVILKA, CENTROID HIŠNE ŠTEVILKE, ŠTEVILKA NASLOVA	32
3.2.5.7 STAVBNA PRAVICA	34
3.2.5.8 LETO OBNOVE FASADE.....	34
3.2.5.9 LETO OBNOVE STREHE	34
3.2.5.10 MATERIAL NOSILNE KONSTRUKCIJE.....	34
3.2.5.11 ŠTEVILO STANOVANJ IN POSLOVNIH PROSTOROV	34
3.2.5.12 TIP POLOŽAJA STAVBE.....	34
3.2.5.13 PODATKI O PRIKLJUČKIH	35
3.2.5.14 DOVOLJENA RABA STAVBE.....	35
4 DEL STAVBE	36
4.1 LASTNOSTI DELA STAVBE.....	37
4.1.1 DEJANSKA RABA	37
4.1.2 PROSTORI	43
4.1.3 NETO TLORISNA POVRŠINA	50
4.1.4 OSTALI PODATKI O DELU STAVBE.....	50
4.1.4.1 ŠTEVILKA DELA STAVBE (ŠIFRA KATASTRSKE OBČINE, ŠTEVILKA STAVBE IN ŠTEVILKA ZNOTRAJ STAVBE)	50
4.1.4.2 DVIGALO.....	50
4.1.4.3 ŠTEVILKA ETAŽE GLAVNEGA VHODA V DEL STAVBE	50
4.1.4.4 HIŠNA ŠTEVILKA IN ŠTEVILKA NASLOVA DELA STAVBE	51

4.1.4.5	LETO OBNOVE INŠTALACIJ	51
4.1.4.6	LETO OBNOVE OKEN	52
4.1.4.7	ŠTEVILKA STANOVANJA ALI POSLOVNEGA PROSTORA	52
4.1.4.8	UPRAVLJAVEC.....	52
4.1.4.9	UPRAVNIK.....	52
4.1.4.10	POLIGON DELA STAVBE	53
4.1.4.11	SESTAVINA DELA STAVBE	53
4.1.4.12	PROSTORNINA REZERVOARJEV IN SILOSOV	53
4.1.4.13	ALI JE DEL STAVBE V ETAŽNI LASTNINI.....	53
4.1.4.14	ALI JE DEL STAVBE SKUPNI DEL STAVBE V ETAŽNI LASTNINI	53
5	ZEMLIŠČE POD STAVBO.....	54
6	HIŠNA ŠTEVILKA.....	55
7	OPIS POSTOPKA VPISA STAVB IN NJENIH DELOV	55
8	VSEBINA ELABORATA GLEDE NA VRSTO POSTOPKA	57
8.1	KATASTRSKI POSTOPKI	57
8.2	KDO LAHKO IZDELA INŽENIRSKI DEL KATASTRSKEGA POSTOPKA	57
8.3	OBJAVA KATASTRSKEGA POSTOPKA.....	58
8.4	IZVEDBA POSTOPKA ZA IZDELAVO ELABORATA	58
8.5	IZDELAVA ELABORATA	58
8.6	VSEBINA ELABORATA.....	58
8.6.1	ETAŽNI NAČRT V VEKTORSKI OBLIKI.....	61
9	PRAVILA ZA VPIS STAVB IN NJENIH DELOV GLEDE NA DEJANSKO RABO	63
9.1	STANOVANJSKA RABA	65
9.1.1	STANOVANJE V ENOSTANOVANJSKI STAVBI	65
9.1.1.1	Določanje prostorov.....	65
9.1.2	STANOVANJE V DVOSTANOVANJSKI STAVBI	67
9.1.2.1	Določanje prostorov.....	68
9.1.3	STANOVANJE	69
9.1.3.1	Določanje prostorov.....	69
9.1.4	OSKRBOVANO STANOVANJE	70
9.1.4.1	Določanje prostorov.....	71
9.1.5	BIVALNA ENOTA	71
9.1.5.1	Določanje prostorov.....	71
9.2	GOSTINSKA RABA.....	73
9.2.1	KOČA, DOM	73
9.2.1.1	Določanje prostorov.....	73
9.2.2	NASTANITVENI GOSTINSKI OBRAT	74
9.2.2.1	Določanje prostorov.....	74
9.2.3	PREHRAMBNI GOSTINSKI OBRAT	75

9.2.3.1	Določanje prostorov.....	75
9.3	POSLOVNA IN UPRAVNA RABA.....	76
9.3.1	POSLOVNI PROSTORI JAVNE UPRAVE.....	76
9.3.1.1	Določanje prostorov.....	76
9.3.2	POSLOVNI DEL STAVBE.....	81
9.3.2.1	Določanje prostorov.....	82
9.3.3	BANKA, POŠTA, ZAVAROVALNICA	83
9.3.3.1	Določanje prostorov.....	84
9.3.4	KONFERENČNA ALI KONGRESNA DVORANA	85
9.3.4.1	Določanje prostorov.....	85
9.3.5	ZAVETIŠČE IN HOTEL ZA ŽIVALI.....	86
9.3.5.1	Določanje prostorov.....	86
9.4	TRGOVSKA RABA IN STORITVENE DEJAVNOSTI.....	88
9.4.1	TRGOVSKI DEL STAVBE	88
9.4.1.1	Določanje prostorov.....	88
9.4.2	BENCINSKI SERVIS.....	89
9.4.2.1	Določanje prostorov.....	89
9.4.3	TRGOVSKI DEL STAVBE NA BENCINSKIH SERVISIH	90
9.4.3.1	Določanje prostorov.....	90
9.4.4	DEL STAVBE ZA OPRAVLJANJE STORITEV.....	91
9.4.4.1	Določanje prostorov.....	91
9.4.5	SEJEMSKA DVORANA, RAZSTAVIŠČE	92
9.4.5.1	Določanje prostorov.....	92
9.5	RABA ZA PROMET IN IZVAJANJE ELEKTRONSKIH KOMUNIKACIJ.....	93
9.5.1	DEL STAVBE ZA IZVAJANJE ELEKTRONSKIH KOMUNIKACIJ.....	93
9.5.1.1	Določanje prostorov.....	94
9.5.2	DEL STAVBE ZA POTNIŠKI PROMET	94
9.5.2.1	Določanje prostorov.....	94
9.5.3	HANGAR, REMIZA, TOVORNI TERMINAL	95
9.5.3.1	Določanje prostorov.....	95
9.5.4	GARAŽA	95
9.5.4.1	Določanje prostorov.....	95
9.5.5	GARAŽNO PARKIRNO MESTO	96
9.5.5.1	Določanje prostorov.....	96
9.5.6	KOLESARNICA, ČOLNARNA	96
9.5.6.1	Določanje prostorov.....	97
9.6	INDUSTRIJSKA RABA IN SKLADIŠČA	98
9.6.1	DEL STAVBE ZA INDUSTRIJSKO RABO	99
9.6.1.1	Določanje prostorov.....	99

9.6.2	DEL STAVBE ZA TEŽKO INDUSTRIJO	99
9.6.2.1	Določanje prostorov.....	100
9.6.3	DEL STAVBE Z REZERVOARJEM, SILOS	100
9.6.3.1	Določanje prostorov.....	100
9.6.4	SKLADIŠČE.....	100
9.6.4.1	Določanje prostorov.....	100
9.7	RABA SPLOŠNEGA DRUŽBENEGA POMENA.....	101
9.7.1	DEL STAVBE ZA KULTURO IN RAZVEDRILO	102
9.7.1.1	Določanje prostorov.....	102
9.7.2	IGRALNICA, CIRKUS, PLESNA DVORANA, DISKOTEKA.....	103
9.7.2.1	Določanje prostorov.....	103
9.7.3	DEL STAVBE ZA ŽIVALI ALI RASTLINE V ŽIVALSKEM ALI BOTANIČNEM VRTU.....	104
9.7.3.1	Določanje prostorov.....	104
9.7.4	MUZEJ IN KNJIŽNICA.....	104
9.7.4.1	Določanje prostorov.....	104
9.7.5	ARHIV.....	105
9.7.5.1	Določanje prostorov.....	105
9.7.6	DEL STAVBE ZA IZOBRAŽEVANJE IN ZNASTVENO RAZISKOVALNO DELO	106
9.7.6.1	Določanje prostorov.....	106
9.7.7	ŠOLA, VRTEC	107
9.7.7.1	Določanje prostorov.....	107
9.7.8	DEL STAVBE ZA ZDRAVSTVENO OSKRBO	107
9.7.8.1	Določanje prostorov.....	108
9.7.9	BOLNICA, ZDRAVSTVENI DOM.....	108
9.7.9.1	Določanje prostorov.....	108
9.7.10	ZDRAVILIŠČE	109
9.7.10.1	Določanje prostorov.....	109
9.7.11	ŠPORTNA DVORANA.....	110
9.7.11.1	Določanje prostorov.....	110
9.8	DRUGA NESTANOVANJSKA RABA	112
9.8.1	HLEV.....	114
9.8.1.1	Določanje prostorov.....	115
9.8.2	RASTLINJAK.....	115
9.8.2.1	Določanje prostorov.....	115
9.8.3	ČEBELNJAK.....	115
9.8.3.1	Določanje prostorov.....	115
9.8.4	POMOŽNI KMETIJSKI DEL STAVBE	115
9.8.4.1	Določanje prostorov.....	115
9.8.5	DRVARNICA.....	116

9.8.5.1	Določanje prostorov.....	116
9.8.6	DEL STAVBE ZA SPRAVILO PRIDELKA	116
9.8.6.1	Določanje prostorov.....	116
9.8.7	ZIDANICA	116
9.8.7.1	Določanje prostorov.....	116
9.8.8	ELEKTRARNA.....	117
9.8.8.1	Določanje prostorov.....	117
9.8.9	DEL STAVBE ZA OPRAVLJANJE VERSKIH OBREDOV	117
9.8.9.1	Določanje prostorov.....	117
9.8.10	DEL STAVBE ZA POKOPALIŠKO DEJAVNOST	117
9.8.10.1	Določanje prostorov.....	118
9.8.11	DEL STAVBE ZA PASTORALNO DEJAVNOST	118
9.8.11.1	Določanje prostorov.....	118
9.8.12	DEL STAVBE ZA ZAŠČITO, REŠEVANJE IN ZAKLONIŠČE	119
9.8.12.1	Določanje prostorov.....	119
9.8.13	KLET	119
9.8.13.1	Določanje prostorov.....	120
9.8.14	SHRAMBA, SUŠILNICA, PRALNICA	120
9.8.14.1	Določanje prostorov.....	120
9.8.15	TERASA, BALKON, LOŽA	120
9.8.15.1	Določanje prostorov.....	120
9.8.16	TEHNIČNI PROSTOR.....	120
9.8.16.1	Določanje prostorov.....	121
9.8.17	SKUPNI KOMUNIKACIJSKI PROSTOR.....	121
9.8.17.1	Določanje prostorov.....	121
9.8.18	SKUPNE SANITARIJE	121
9.8.18.1	Določanje prostorov.....	122
9.8.19	RUŠEVINA	122
9.8.19.1	Določanje prostorov.....	122
9.8.20	DEL STAVBE ZA POSEBNE NAMENE.....	122
9.8.20.1	Določanje prostorov.....	122
10	SESTAVINA DELA STAVBE	124
11	SPECIFIČNI PRIMERI.....	124
11.1	VPIS STAVB z MEŠANO RABO	124
11.2	MEJNI PRIMERI - VPIS GLAMPING HIŠ	126
11.3	MEJNI PRIMERI - VPIS RASTLINJAKOV	126
12	OPOZORILNI SISTEM.....	127

Tabela 1: Podatki v odvisnosti od zakonskih določil, ki so bili podlaga za vpis	18
Tabela 2: Korekcijski faktorji za pomožne prostore	20
Tabela 3: Tabela dejanskih rab s primeri.....	37
Tabela 4: Tabela prostorov s primeri	44
Tabela 5: Način določitve prostorov, ki pripadajo delu stavbe, glede na dejansko rabo dela stavbe, površino in dejansko uporabo prostorov	48
Tabela 6: Tabela dejanskih rab po Pravilniku o vodenju podatkov katastra nepremičnin.....	63
Tabela 7: Vrste prostorov, ki se lahko določijo dejanski rabi 1-stanovanje v enostanovanjski stavbi.....	65
Tabela 8: Vrste prostorov, ki se lahko določijo dejanski rabi 47-stanovanje v dvostanovanjski stavbi	68
Tabela 9: Vrste prostorov, ki se lahko določijo dejanski rabi 2-stanovanje	69
Tabela 10: Vrste prostorov, ki se lahko določijo dejanski rabi 3-oskrbovano stanovanje	71
Tabela 11: Vrste prostorov, ki se lahko določijo dejanski rabi 4-bivalna enota.....	72
Tabela 12: Vrste prostorov, ki se lahko določijo dejanski rabi 5-koča, dom	73
Tabela 13: Vrste prostorov, ki se lahko določijo dejanski rabi 6-nastanitveni gostinski obrat	74
Tabela 14: Vrste prostorov, ki se lahko določijo dejanski rabi 7-prehrambni gostinski obrat	75
Tabela 15: Vrste prostorov, ki se lahko določijo dejanski rabi 8-poslovni prostor javne uprave.....	76
Tabela 16: Prostori, ki služijo skupni rabi	80
Tabela 17: Vrste prostorov, ki se lahko določijo dejanski rabi 9-poslovni del stavbe.....	82
Tabela 18: Vrste prostorov, ki se lahko določijo dejanski rabi 49-banka, pošta, zavarovalnica	84
Tabela 19: Vrste prostorov, ki se lahko določijo dejanski rabi 50- konferenčna ali kongresna dvorana	85
Tabela 20: Vrste prostorov, ki se lahko določijo dejanski rabi 55-rabi zavetišče in hotel za živali.....	86
Tabela 21: Vrste prostorov, ki se lahko določijo dejanski rabi 10-trgovski del stavbe.....	89
Tabela 22: Vrste prostorov, ki se lahko določijo dejanski rabi 11-bencinski servis.....	89
Tabela 23: Vrste prostorov, ki se lahko določijo dejanski rabi 52-trgovski del stavbe na bencinskih servisih	90
Tabela 24: Vrste prostorov, ki se lahko določijo dejanski rabi 12-del stavbe za opravljanje storitev.....	91
Tabela 25: Vrste prostorov, ki se lahko določijo dejanski rabi 42-sejemna dvorana, razstavišče	92
Tabela 26: Vrste prostorov, ki se lahko določijo dejanski rabi 13-del stavbe za izvajanje elektronskih komunikacij	94
Tabela 27: Vrste prostorov, ki se lahko določijo dejanski rabi 14-del stavbe za potniški promet.	94
Tabela 28: Vrste prostorov, ki se lahko določijo dejanski rabi 15-garaža	96
Tabela 29: Vrste prostorov, ki se lahko določijo dejanski rabi 16-garažno parkirno mesto	96
Tabela 30: Vrste prostorov, ki se lahko določijo dejanski rabi 22-del stavbe za kulturo in razvedrilo	102
Tabela 31: Vrste prostorov, ki se lahko določijo dejanski rabi 53-igralnica, cirkus, plesna dvorana, diskoteka	103
Tabela 32: Vrste prostorov, ki se lahko določijo dejanski rabi 23-muzej in knjižnica	104
Tabela 33: Vrste prostorov, ki se lahko določijo dejanski rabi 51-arhiv.....	105
Tabela 34: Vrste prostorov, ki se lahko določijo dejanski rabi 24-del stavbe za izobraževanje in znanstveno raziskovalno delo.....	106
Tabela 35: Vrste prostorov, ki se lahko določijo dejanski rabi 43-šola, vrtec	107
Tabela 36: Vrste prostorov, ki se lahko določijo dejanski rabi 25-del stavbe za zdravstveno oskrbo	108
Tabela 37: Vrste prostorov, ki se lahko določijo dejanski rabi 44-bolnica, zdravstveni dom.....	109
Tabela 38: Vrste prostorov, ki se lahko določijo dejanski rabi 48-zdravilišče	109
Tabela 39: Vrste prostorov, ki se lahko določijo dejanski rabi 26-športna dvorana	110

Tabela 40: Vrste prostorov, ki se lahko določijo dejanski rabi 19-del stavbe za opravljanje verskih obredov	117
Tabela 41: Vrste prostorov, ki se lahko določijo dejanski rabi 31-del stavbe za pokopališko dejavnost	118
Tabela 42: Vrste prostorov, ki se lahko določijo dejanski rabi 46-del stavbe za pastoralno dejavnost	118
Tabela 43: Vrste prostorov, ki se lahko določijo dejanski rabi 32-del stavbe za zaščito, reševanje in zaklonišče	119
Tabela 44: Vrste prostorov, ki se lahko določijo dejanski rabi 37-skupni komunikacijski prostor	121
Tabela 45: Vrste prostorov, ki se lahko določijo dejanski rabi 41-del stavbe za posebne namene	122
Slika 1: Objekti in vpis v kataster nepremičnin.....	14
Slika 2: Podlage za pridobitev podatkov o stavbah in njihovih delih v katastru stavb	16
Slika 3: Elementi lege in oblike stavbe	18
Slika 4: Izsek iz projekta za etažne lastnike - PEL.....	21
Slika 5: Vir podatkov za množični zajem.....	22
Slika 6: Oblikovanje tlorisa stavbe.....	23
Slika 7: Vključitev žlebov v tloris stavbe.	23
Slika 8: Tloris stavbe z ravno streho (ni napušča) in stavbe s streho z napuščem	24
Slika 9: Tloris stavbe z ložo in stavbe s podzemnim delom, ki ima širši obseg kot nadzemni del	25
Slika 10: Tloris stavbe s podzemnim delom, ki ima ožji obseg kot ostale etaže	25
Slika 11: Etaže v medetažni hiši.....	26
Slika 12: Prikaz podatkov o etažah	27
Slika 13: Višinske kote stavbe.....	27
Slika 14: Točke tlorisa stavbe na parceli (prikaz grafičnih slojev točk, parcel in tlorisa stavbe na parceli v IS katastru) – vir: IS kataster.	30
Slika 15: Tloris stavbe na parceli povezan z eno ali več parcelami - prikaz površin.	31
Slika 16: Tloris stavbe na parceli za stavbe vpisane po določilih predhodne zakonodaje – vir: IS kataster..	32
Slika 17: Tlorisi stavbe na parceli.....	32
Slika 18: Stavba brez hišne številke	33
Slika 19: Stavba z eno hišno številko	33
Slika 20: Stavba z več hišnimi številkami	33
Slika 21: Določitev delov lokacijsko ločenim prostorom stanovanja	36
Slika 22: Določevanje prostorov v delu stavbe z rabo 2 – stanovanje	44
Slika 23: Določitev podatka o etaži	51
Slika 24: Določitev hišne številke delu stavbe	51
Slika 25: Določitev številke stanovanja	52
Slika 26: Razmerje med tlorisom stavbe in tlorisom ZPS	54
Slika 27: Sestavine elaborata.....	59
Slika 28: Poligon etaže in poligoni delov stavb.....	62
Slika 29: Določanje prostorov v enostanovanjski stavbi	66
Slika 30: Določevanje prostorov v stavbi, kjer se nahajajo deli stavbe z rabo stanovanje.....	70
Slika 31: Določanje vrst prostorov v stavbi z enim delom.....	80
Slika 32: Določanje vrst prostorov v stavbi z več deli.....	81
Slika 33: Izsek iz tabele prostorov po dejanski rabi za stanovanjske dejanske rabe	124
Slika 34: Določitev delov stavbe, v primeru, da je dejansko rabo možno določiti po pretežni rabi (manjše površine prostorov z drugačno uporabo).....	125

Slika 35: Določitev delov stavbe, v primeru, da dejanske rabe NI možno določiti po pretežni rabi (večje površine prostorov z drugačno uporabo).....	125
Slika 36: Primer glamping hišice, ki tudi izven poletne sezone ostane na istem mestu (pozimi je zaščiten)	126
Slika 37: Primeri glamping hišic.....	126
Slika 38: Primeri premičnih montažnih rastlinjakov, ki se jih po nekaj letih razstavi in prestavi na drugo lokacijo	127

Fotografije v katalogu so iz arhiva Digi date d.o.o. in Geodetske uprave RS. Fotografija za varovano stanovanje je iz arhiva Nepremičninskega sklada PIZ d.o.o., fotografija čebelnjaka pa iz arhiva Fraport d.o.o.

OPREDELITEV KRATIC

CC-SI	Enotna klasifikacija vrst objektov
GP	Geodetska pisarna
KS	kataster stavb
KN	kataster nepremičnin
OGU	Območna geodetska uprava
REN	register nepremičnin
ZDGRS	Zakon o državnem geodetskem referenčnem sistemu
ZDOIONUS	Zakon o določanju območij ter o imenovanju in označevanju naselij, ulic in stavb
ZEN	Zakon o evidentiranju nepremičnin
ZENDMPE	Zakon o evidentiranju nepremičnin, državne meje in prostorskih enot
ZK	zemljiški kataster
ZKN	Zakon o katastru nepremičnin
ZKNJ	zemljiška knjiga
ZPPLPS	Zakon o posebnih pogojih za vpis lastninske pravice na posameznih delih stavbe v zemljiško knjigo
ZPS	zemljišče pod stavbo
ZPS*	zemljišče pod stavbo pred letom 2006
ZUreP-2	Zakon o urejanju prostora
ZVEtL-1	Zakon o vzpostavitvi etažne lastnine na določenih stavbah in o ugotavljanju pripadajočega zemljišča
ZZK	Zakon o zemljiški knjigi (od 1995-2003)
ZZK-1	Zakon o zemljiški knjigi

1 UVOD

Osnovni namen publikacije je **poenotiti vpis stavb in delov stavb za tipske (enake ali zelo podobne) primere stavb** ter podkrepiti definicije in obrazložitve s fotografijami in slikovnim materialom.

V katalogu so podane osnovne značilnosti stavb in delov stavb ter podatkov, ki se vodijo za stavbe in dele stavb. Poleg tega so podane splošne značilnosti vpisa in vsebina elaborata glede na vrsto postopka vpisa. Osrednji del kataloga predstavlja poglavje 9 – Pravila za vpis stavb in njenih delov glede na dejansko rabo.

V katastru nepremičnin se vpiše **dejansko stanje stavb in delov stavb**, kakršno je v trenutku izvedbe katastrskih postopkov na terenu.

Vpis stavb in njihovih delov v evidenco katastra nepremičnin je po določilih Zakona o katastru nepremičnin (ZKN) **obvezno**. Ta obveznost je opredeljena v:

- **prvem odstavku 93. člena ZKN:**
*»Zahteva za vpis stavbe v kataster nepremičnin se vloži:
 – v treh mesecih od dokončanja gradnje ali
 – ob začetku uporabe stavbe, če se začne uporabljati pred dokončanjem gradnje iz prejšnje alineje.«*
- **prvem odstavku 97. člena ZKN (spremembe podatkov z elaboratom):**
»Zahteva za vpis sprememb podatkov o stavbi in delih stavbe se vloži najpozneje v treh mesecih po izvedeni spremembi stavbe in delov stavbe, zaradi katere podatki, vpisani v katastru nepremičnin, ne izkazujejo dejanskega stanja v naravi.«
- **tretjem odstavku 105. člena ZKN (spremembe podatkov brez elaborata):**
»Zahteva za vpis spremembe podatkov iz prvega odstavka tega člena mora biti vložena najpozneje v 30 dneh po izvedeni spremembi stavbe in delov stavbe, zaradi katere podatki, vpisani v katastru nepremičnin, ne izkazujejo dejanskega stanja v naravi.«

2 ZAKONODAJA

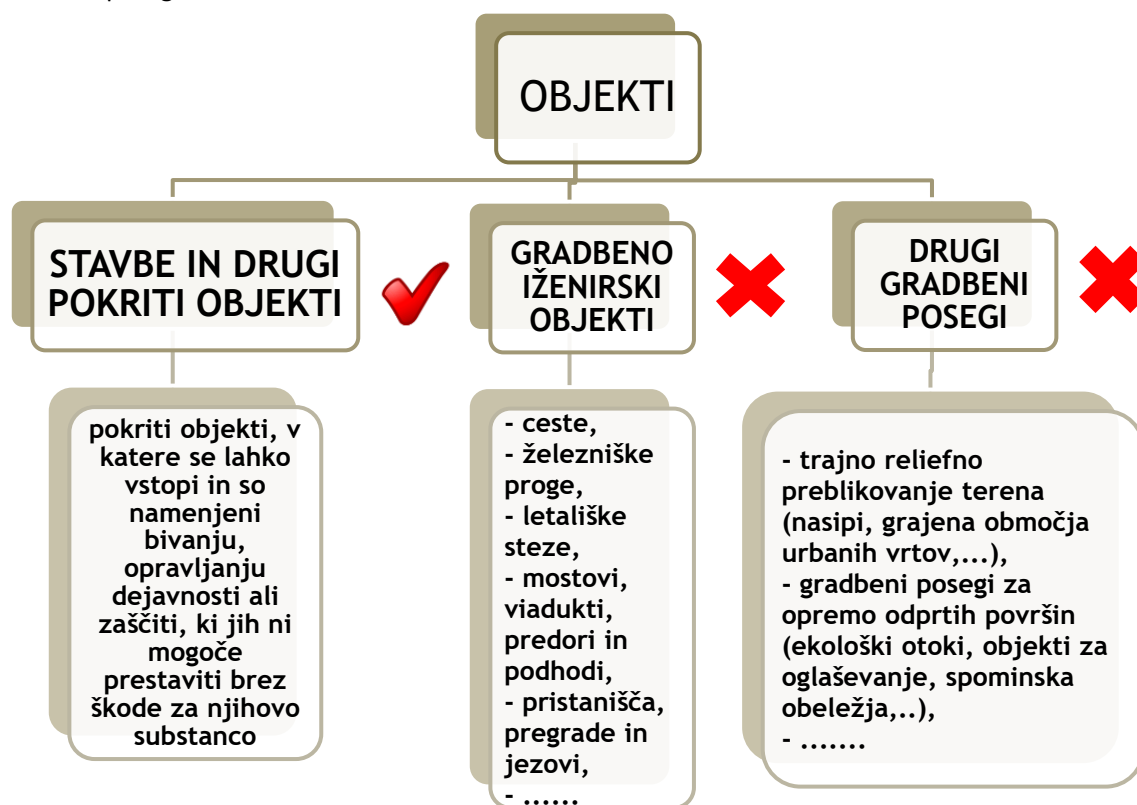
Trenutno veljavna sektorska zakonodaja, ki podaja določila pomembna za vpis stavb:

- **Zakon o katastru nepremičnin – ZKN** (Uradni list RS, št. 54/21);
 - Pravilnik o vodenju podatkov katastra nepremičnin (Uradni list RS, št. 41/22);
 - Pravilnik o podrobnejšem načinu oštevilčevanja in označevanja stanovanj in poslovnih prostorov (Ur. l. RS, št. 118/21);
 - Pravilnik o načinu vpisa upravljavcev v kataster nepremičnin (Ur. l. RS, št. 118/21);
 - Pravilnik o potrdilih iz katastra nepremičnin in registra naslovov (Uradni list RS, št. 118/21);
 - Pravilnik o katastrskih občinah (Uradni list RS, št. 139/21);
 - Pravilnik o Komisiji za strokovno presojo v katastrskih postopkih (Uradni list RS, št. 153/21);
- **Zakon o določanju območij ter o imenovanju in označevanju naselij, ulic in stavb - ZDOIONUS** (Ur. l. RS, št. 25/08)
 - **Pravilnik o ureditvi vprašanj pri določanju območij naselij, določanju hišnih števil in poteka ulic ter o označevanju ulic in stavb** (Ur. l. RS, št. 76/08);
- **Zakon o državnem geodetskem referenčnem sistemu - ZDGRS** (Ur. l. RS, št. 25/14 in 61/17 – ZAIID).

3 STAVBA IN DRUGI POKRITI OBJEKTI

Definicijo stavbe za potrebe vpisa opredeljuje Zakon o katastru nepremičnin (ZKN).¹ Stavba je opredeljena kot pokriti objekti, v katere se lahko vstopi in so namenjeni bivanju, opravljanju dejavnosti ali zaščiti, ki jih ni mogoče prestaviti brez škode za njihovo substanco.²

V kataster nepremičnin evidentiramo zgolj stavbe, ne pa gradbeno inženirskih objektov in drugih gradbenih posegov.



Slika 1: Objekti in vpis v kataster nepremičnin



¹ Zakon o katastru nepremičnin – ZKN (Uradni list RS, št. 54/21).

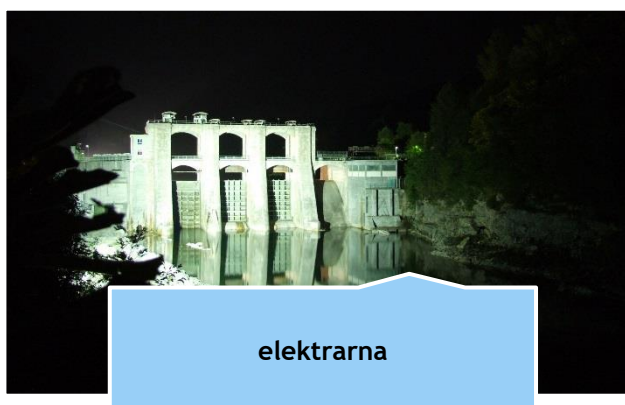
² Prvi odstavek 10. člena ZKN.

3.1 STAVBE, KI SE VPIŠEJO V KATASTER NEPREMIČNIN

V kataster nepremičnin se vpišejo vsi objekti, ki ustrezajo definiciji stavbe, ki jo opredeljuje ZKN.

Posameznih objektov kulturne dediščine (umetniška in podobna obeležja, ki so izvedena kot stavbe, nepokrita prezentirana arheološka najdišča in ruševine, ki so kulturna dediščina), ne vpišemo v kataster nepremičnin.

Edini gradbeno inženirski objekt, ki ga ZKN obravnava kot stavbo, je elektrarna. Definicija stavbe po ZKN opredeljuje kot stavbe tudi objekte, v katere se lahko vstopi. Zato se kot stavbe evidentirajo tudi gradbeno inženirski objekti kot so spremljajoči objekti čistilnih naprav, spremljajoči objekti elektronskih komunikacij, transformatorji in podobno. Deli teh stavb se evidentirajo z dejansko rabo 13-del stavbe za izvajanje elektronskih komunikacij ali 36-tehnični prostor.



Število stavb je določeno v projektni dokumentaciji in v gradbenem dovoljenju. Pogoji za določitev stavbe/objekta v projektni dokumentacijo v primeru stavb, ki se med seboj dotikajo, so³:

- ločena uporaba,
- konstrukcijska ločenost,
- požarna ločenost,
- ločen priključek na vodovod, kanalizacijo in elektriko.

Lahko pa so stavbe med seboj povezane z grajenimi elementi kot so prehodi, vrata, dvigala, tuneli.

Projektna dokumentacija nam služi kot pomoč pri določitvi števila stavb, ki jih bomo evidentirali. **V kolikor dejansko stanje odraža drugačno stanje kot ga izkazuje projektna dokumentacija, evidentiramo število stavb po dejanskem stanju.**

Za posamezne enote dvojčkov in vrstnih stavb določila Tehnične smernice TSG-V-006: 2022 - Razvrščanje objektov opredeljujejo, da se lahko opredelijo kot samostojne stavbe in se tako tudi evidentirajo, čeprav imajo skupen konstrukcijski element.⁴

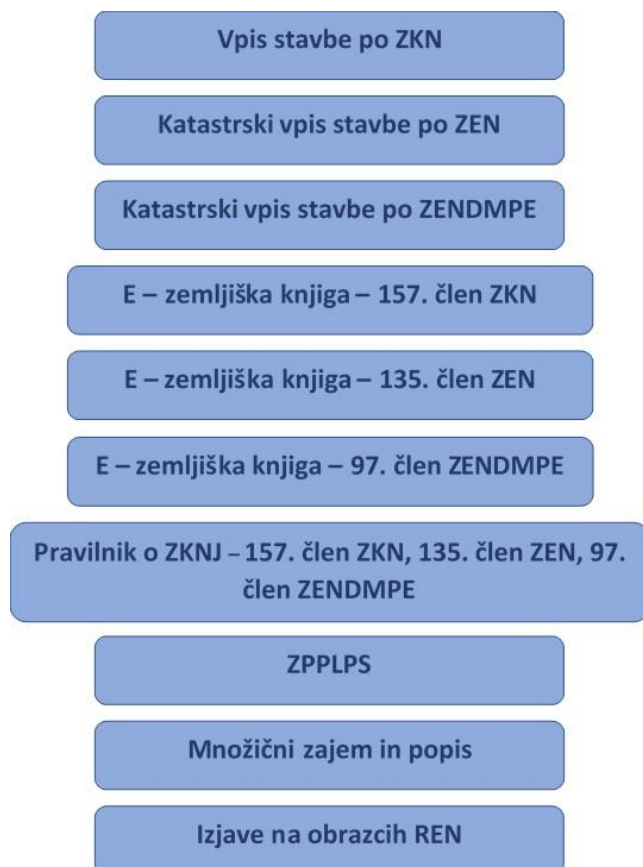
³ Odstavek 9, poglavje 1. Skupna pravila klasificiranja in razvrščanja. Tehnična smernica TSG-V-006: 2022 - Razvrščanje objektov, št. 007-233/2021, Ljubljana 29.7.2022. Ministrstvo za okolje in prostor.

⁴ Odstavek 10, poglavje 1. Skupna pravila klasificiranja in razvrščanja. Tehnična smernica TSG-V-006: 2022 - Razvrščanje objektov, št. 007-233/2021, Ljubljana 29.7.2022. Ministrstvo za okolje in prostor

3.2 LASTNOSTI STAVBE

Podatki o lastnostih stavb se vodijo v katastru nepremičnin. Nabor podatkov, ki se vodijo za posamezno stavbo, je odvisen od obdobja vpisa (na podlagi katere zakonodaje so bili zajeti podatki in na podlagi katere zakonodaje so bili vpisani v evidenco katastra nepremičnin) in načina vpisa podatkov. Podatki o stavbi so lahko bili vpisani:

- na podlagi zahteve in elaborata za vpis stavbe v kataster nepremičnin na podlagi 93. člena ZKN⁵
- na podlagi zahteve in elaborata za vpis stavbe v kataster stavb na podlagi 81. člena ZEN⁶;
- na podlagi prevzema podatkov iz zemljiške knjige po 97. členu ZENDMPE⁷, 135. členu ZEN ali 157. členu ZKN;
- na podlagi določil ZPPLPS⁸;
- na podlagi množičnega zajema podatkov o stavbah v letih 2000-2003 in popisa nepremičnin v letih 2006-2007 in
- na podlagi izjav lastnikov na obrazcih REN.



Slika 2: Podlage za pridobitev podatkov o stavbah in njihovih delih v katastru stavb

Podatki o stavbi, ki se vodijo v katastru nepremičnin, so:⁹

⁵ Zakon o katastru nepremičnin (Uradni list RS, št. 54/21).

⁶ Zakon o evidentiranju nepremičnin (Uradni list RS, št. 47/06, 65/07 – odl. US, 79/12 – odl. US, 61/17 – Zaid, 7/18, 33/19 in 54/21 – ZKN).

⁷ Zakon o evidentiranju nepremičnin, državne meje in prostorskih enot – ZENDMPE (Ur. l. RS, št. 52/00, 87/02 – SPZ in 47/06 – ZEN).

⁸ Zakon o posebnih pogojih za vpis lastninske pravice na posameznih delih stavbe v zemljiško knjigo - ZPPLPS (Uradni list RS, št. 47/03 – uradno prečiščeno besedilo in 58/03 – ZZK-1).

⁹ Podatki so definirani v 11. členu ZKN in Pravilniku o vodenju podatkov katastra nepremičnin (Ur. l. RS, št. 41/22).

1. številka stavbe,
2. tloris stavbe,
3. podatek, s katero parcelo je stavba povezana,
4. tloris nadzemnega dela stavbe,
5. tloris podzemnega dela stavbe,
6. tloris zemljišča pod stavbo,
7. centroid stavbe,
8. najnižja višinska kota stavbe,
9. najvišja višinska kota stavbe,
10. karakteristična višina stavbe,
11. etaža,
12. število etaž,
13. bruto tlorisna površina stavbe,
14. hišna številka,
15. centroid hišne številke,
16. številka naslova,
17. leto izgradnje stavbe,
18. dovoljena raba stavbe,
19. podatki o priključkih (elektrika, kanalizacija, plin in vodovod),
20. število stanovanj in poslovnih prostorov v stavbi,
21. leto obnove fasade,
22. leto obnove strehe,
23. material nosilne konstrukcije,
24. tip položaja stavbe,
25. ali je stavba zgrajena na podlagi stavbne pravice,
26. status stavbe.

V katastru nepremičnin se vodi podatek, ali je bila stavba vpisana v kataster stavb na podlagi upravnega postopka (katastrski status) ali na podlagi množičnega zajema stavb z izjavami lastnika (registrski status).

V katastru nepremičnin se vodi tudi etažni načrt in fotografije stavbe.¹⁰

Lega in oblika stavbe se določi:

- s tlorisom stavbe,
- z višinskimi kotami stavbe in
- z etažo.

¹⁰ Opredeljeno v dokumentu Izmenjevalni format za vpis podatkov v kataster nepremičnin.

Lega in oblika stavbe



Slika 3: Elementi lege in oblike stavbe

3.2.1 PODATKI V ODVISNOSTI OD NAČINA VPISA

Tabela 1: Podatki v odvisnosti od zakonskih določil, ki so bili podlaga za vpis

PODATEK	ZKN	ZEN*	ZEN**	ZEN 135. ČLEN	ZENDM PE	ZENDM PE 97. ČLEN	ZPPLPS	MNOŽIČNI ZAJEM
centroid	X	X	X	X	X	X	X	X
tloris stavbe	X	X	X	X	X	X	X	X
vrsta podatkov	X	X	X	X	X	X	X	X
leto izgradnje	X	X						
višine stavbe	X	X	X	X	X	X	X	X
etaže v stavbi	X	X	X	X	X	X		
površina stavbe	X	X	X	X	X	X		
povezava stavbe s parcelo	X	X	X	X	X	X	X	X
hišna številka	X	X	X	X	X	X	X	X
povezava stavbe z ZKNJ	X	X	X	X	X	X	X	X
etažni načrt	X	X						
fotografije stavbe	X	X						

dovoljena raba stavbe	X							
-----------------------	---	--	--	--	--	--	--	--

ZEN* - elaborati narejeni po začetku uporabe novele ZEN-A

ZEN** - elaborati narejeni po začetku uporabe posameznih določil Pravilnika o vpisih v kataster stavb (3.4.2018)

Vpisi stavbe po ZKN pomeni, da je stavba s svojimi deli vpisana v kataster nepremičnin po pravilih, ki jih določa Zakon o katastru nepremičnin.

Značilnosti tega vpisa so:

- površine so določene na podlagi meritev,
- ločen tloris nadzemnega, podzemnega dela stavbe in tloris zemljišča pod stavbo,
- določeni so prostori in
- vsi podatki o stavbi so v eni evidenci (nič več ločenosti na kataster stavb in register nepremičnin).

Elaborati, ki jih uvrščamo v to skupino, so bili narejeni po začetku uporabe ZKN, to je po 4. 4. 2022.

Katastrski vpis stavbe po ZEN pomeni, da je stavba s svojimi deli vpisana v kataster nepremičnin po pravilih, ki jih določa Zakon o evidentiranju nepremičnin.¹¹

Značilnosti tega vpisa so:

- površine so določene na podlagi meritev,
- določeni dve površini – površina (imenovala se je tudi neto površina) in uporabna površina,
- določeni so prostori in
- stavbi je določeno »zemljišče pod stavbo«.

Elaborati, ki jih uvrščamo v to skupino, so bili narejeni po začetku uporabe ZEN, to je po 24. 11. 2006, do začetka uporabe ZKN, to je 4. 4. 2022.

Katastrski vpis stavbe po ZENDMPE pomeni, da je bila stavba vpisana v kataster stavb po pravilih, ki jih je določal Zakon o evidentiranju nepremičnin, državne meje in prostorskih enot.¹²

Značilnosti tega vpisa so:

- površine so določene na podlagi meritev,
- določena ena površina – neto tlorisna površina in
- stavbi je določen presek stavbe z zemljiščem kot ustrezna vrsta rabe (stanovanjska stavba, poslovna stavba, gospodarsko poslopje, garaža, funkcionalni objekt, ...).

Elaborati, ki jih uvrščamo v to skupino, so bili narejeni po začetku uporabe ZENDMPE in pred začetkom uporabe ZEN, v obdobju od 28. 12. 2000 do 23. 11. 2006.

Katastrski vpis narejen na podlagi prevzema podatkov o etaži iz zemljiške knjige pomeni:

- da so bili podatki o stavbi in njenih delih prevzeti iz E – zemljiške knjige,¹³ v skladu z določili 157. člena ZKN - projekt za etažne lastnike je bil izdelan v obdobju od leta 1976 do 1995, elaborat za vpis v KN pa je bil na podlagi projekta narejen po začetku uporabe ZKN, to je po 4. 4. 2022;
- da so bili podatki o stavbi in njenih delih prevzeti iz E – zemljiške knjige, v skladu z določili 135. člena ZEN - projekt za etažne lastnike je bil izdelan v obdobju od leta 1976 do 1995, elaborat za

¹¹ 81. člen ZEN.

¹² 61. člen ZENDMPE.

¹³ Zakon o pravicah na delih stavb - ZPDS (Ur. l. SRS št. 19/76) je uvedel za vodenje podatkov o stavbah in njenih delih posebno zemljiško knjigo z oznako »Etažna lastnina« - E - zemljiško knjigo.

vpis v KS pa je bil na podlagi projekta narejen po začetku uporabe ZEN in pred začetkom uporabe ZKN, to je od 24. 11. 2006 do 4. 4. 2022;

- da so bili podatki o stavbi in njenih delih prevzeti iz E – zemljiške knjige, v skladu z določili 97. člena ZENDMPE - projekt za etažne lastnike je bil izdelan v obdobju od leta 1976 do 1995, elaborat za vpis v KS pa je bil narejen po začetku uporabe ZENDMPE in pred začetkom uporabe ZEN, v obdobju od 28. 12. 2000 do 23. 11. 2006;
- da so bili podatki o stavbi in njenih delih prevzeti iz zemljiške knjige,¹⁴ v skladu z določili 157. člena ZEN - projekt za etažne lastnike je bil izdelan v obdobju od leta 1995 do 2001, elaborat za vpis v KS pa je bil narejen po začetku uporabe ZKN, to je po 4. 4. 2022;
- da so bili podatki o stavbi in njenih delih prevzeti iz zemljiške knjige,¹⁵ v skladu z določili 135. člena ZEN - projekt za etažne lastnike je bil izdelan v obdobju od leta 1995 do 2001, elaborat za vpis v KS pa je bil narejen po začetku uporabe ZEN in pred začetkom uporabe ZKN, to je od 24. 11. 2006 do 4. 4. 2022;
- da so bili podatki o stavbi in njenih delih prevzeti iz zemljiške knjige, v skladu z določili 97. člena ZENDMPE - projekt za etažne lastnike je bil izdelan v obdobju od leta 1995 do 2000, elaborat za vpis v KS pa je bil narejen po začetku uporabe ZENDMPE in pred začetkom uporabe ZEN, v obdobju od 28. 12. 2000 do 23. 11. 2006.

Osnova za vpis stavbe v zemljiško knjigo je bil projekt za etažne lastnike - PEL. V zemljiško knjigo so bile prevzete površine delov stavb iz PEL. Te površine niso bile pridobljene z meritvami, ampak iz načrtov. Površine pomožnih prostorov pa so bile izkazovane tudi s faktorji. Površina za dele stavb se je prevzemala v KN takšna, kot je bila vpisana v zemljiški knjigi (lahko s faktorji, lahko tudi ne). Faktorji, s katerimi se je pomnožila površina posameznih pomožnih prostorov stanovanja, so bili predpisani.¹⁶ Npr. če je odprt balkon meril 4 m², se je njegova površina pomnožila s faktorjem 0,25 in se je kot površina balkona v PEL in posledično v zemljiški knjigi izkazovala površina 1 m².

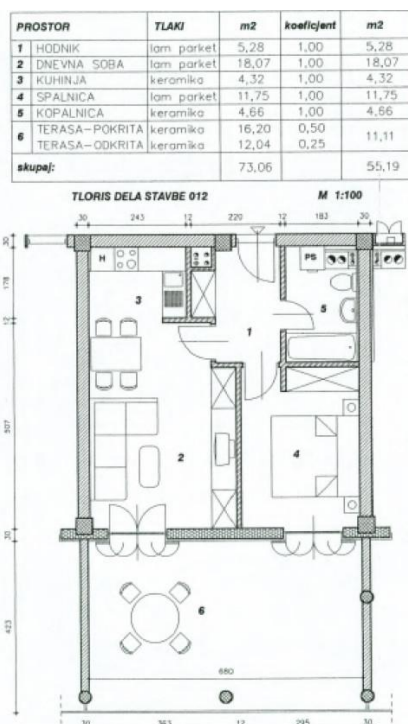
Tabela 2: Korekcijski faktorji za pomožne prostore

PROSTOR	FAKTOR
balkon, odprta terasa	0,25
loža	0,75
pokrita terasa ali balkon	0,5
shramba izven stanovanja	0,75
klet ali drvarnica v zidanem objektu	0,5
lesena drvarnica	0,25
garaža v stavbi ali izven stavbe	0,5

¹⁴ Etažna lastnina je bila v zemljiški knjigi vzpostavljena na podlagi Zakona o zemljiški knjigi ZZK (Ur. l. RS št. 33/95) in Pravilnika o vodenju zemljiške knjige (Ur. l. RS št. 77/95, 89/99 in 42/01). Stavbe v etažni lastnini skupaj s pripadajočimi zemljišči so se prikazovale v posebnih vložkih, ki so bili sestavljeni iz osnovnega vložka in ustreznega števila podvložkov. V podvložke so se vpisovale lastniške enote znotraj stavbe, ki ji je pripadal osnovni vložek.

¹⁵ Etažna lastnina je bila v zemljiški knjigi vzpostavljena na podlagi Zakona o zemljiški knjigi ZZK (Ur. l. RS št. 33/95) in Pravilnika o vodenju zemljiške knjige (Ur. l. RS št. 77/95, 89/99 in 42/01). Stavbe v etažni lastnini skupaj s pripadajočimi zemljišči so se prikazovale v posebnih vložkih, ki so bili sestavljeni iz osnovnega vložka in ustreznega števila podvložkov. V podvložke so se vpisovale lastniške enote znotraj stavbe, ki ji je pripadal osnovni vložek.

¹⁶ Pravilnik o merilih in načinu za ugotavljanje vrednosti stanovanj in stanovanjskih hiš ter sistem točkovanja (Ur. l. SRS, št. 25/81, Ur. l. RS, št. 18/91 – SZ, 65/99 in 127/04) in Pravilnik o merilih za ugotavljanje vrednosti stanovanj in stanovanjskih stavb (Ur. l. RS, št. 127/04 in 69/05).



Slika 4: Izsek iz projekta za etažne lastnike - PEL

Katastrski vpis delov stavbe po ZPPLPS pomeni, da so bili posamezni deli stavbe – ne stavba kot celota – vpisani v kataster stavb po pravilih, ki jih je določal Zakon o posebnih pogojih za vpis lastninske pravice na posameznih delih stavbe v zemljiško knjigo. Predlog za vpis je podal lastnik posameznega dela stavbe, brez soglasja ostalih lastnikov stavbe in brez urejanja razmerij na skupnih delih stavbe. Pred izvedbo vpisa lastninske pravice v zemljiško knjigo je bilo potrebno izvesti vpis posameznega dela v evidenco stavb, ki jo je za ta namen vodila Geodetska uprava – predhodnica katastra stavb. V primeru vpisov po ZPPLPS imajo status katastrskega vpisa le deli stavb, ki so bili vpisani v evidenco stavb (ni nujno, da vsi deli, ki se nahajajo v stavbi) in ne stavba kot celota.

Vpis v evidenco stavb je bil izveden na podlagi:

- etažnega načrta, ki ga je v ta namen izdelalo geodetsko ali projektantsko podjetje (površine merjene – ni faktorjev) ali
- poenostavljenega etažnega načrta, ki ga je pripravil kar lastnik posameznega dela stavbe (možnost napak – površine iz pogodb s faktorji).

Stavbe vpisane na podlagi množičnega zajema so stavbe, ki nimajo katastrskega statusa. Podatki o obrisih stavb so bili pridobljeni s fotogrametričnim zajemom, dopolnjeni s podatki iz različnih baz podatkov. Podatki o površinah delov stavb pa so bili pridobljeni v popisu nepremičnin.



Slika 5: Vir podatkov za množični zajem

Stavbe vpisane na podlagi izjave lastnika na obrazcih REN, so stavbe, ki nimajo katastrskega statusa. Podatke o lastnostih stavb in njenih delov je posredoval lastnik na podlagi izjave, tloris stavbe je bil izdelan na podlagi DOF s strani Geodetske uprave.

3.2.2 TLORIS STAVBE

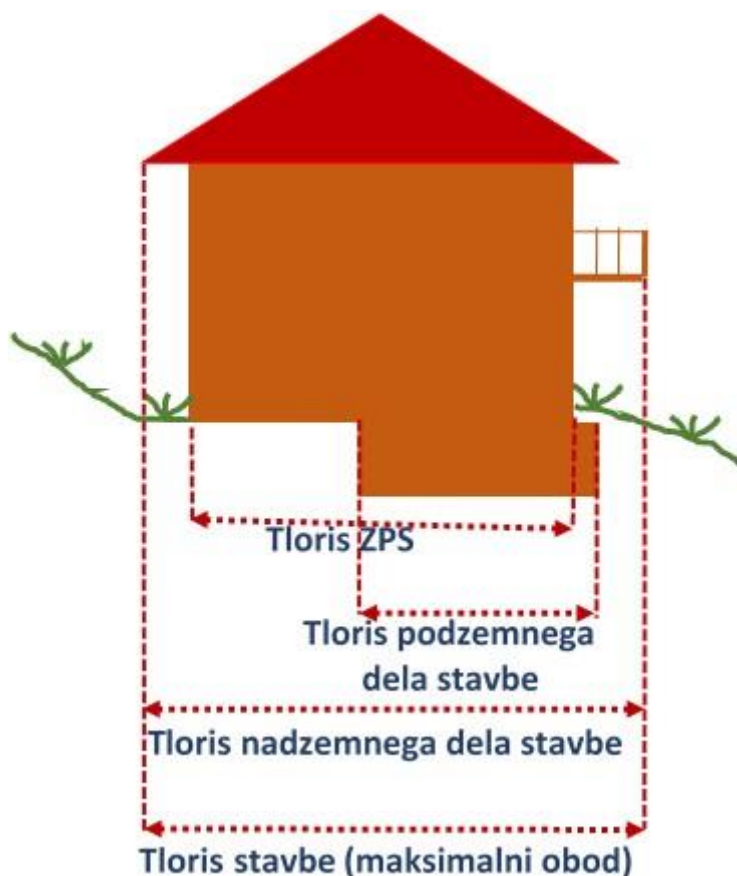
Tloris stavbe je eden od podatkov, ki določajo lego in obliko stavbe (poleg višinskih kot in etaž). Tloris stavbe je navpična projekcija zunanjega obrisa celotne stavbe na ravnino. Posebej se določi tudi tloris nadzemnega dela stavbe, ki je navpična projekcija zunanjega obrisa nadzemnega dela stavbe na ravnino, tloris podzemnega dela stavbe, ki je navpična projekcija zunanjega obrisa podzemnega dela stavbe na ravnino, in tloris zemljišča pod stavbo, ki je navpična projekcija preseka stavbe z zemljiščem na ravnino. Grafični podatki o tlorisih iz tega odstavka se v katastru nepremičnin vodijo kot poligoni.¹⁷ Tloris stavbe se vpiše v kataster nepremičnin, če je njegova površina enaka ali večja od 1 m². Koordinate točk tlorisa stavbe se določijo v državnem prostorskem koordinatnem sistemu. Vodijo se v metrih (m) in zaokrožijo na dve decimalni mesti.¹⁸

Če stavba stoji na več parcelah, se tloris stavbe na vsaki parceli, na kateri stoji stavba, določi s svojim poligonom. Če je tloris stavbe ali tloris zemljišča pod stavbo določen na več parcelah, se površina tlorisa stavbe in površina tlorisa zemljišča pod stavbo vpišeta za vsako parcelo posebej.

Tloris stavbe bi lahko poimenovali maksimalni obris stavbe, saj morajo biti vanj vključene vse skrajne točke, ki jih obsega stavba nad in pod terenom.

¹⁷ Prvi odstavek 23. člena ZKN.

¹⁸ 9. člen Pravilnika o vodenju podatkov katastra nepremičnin.



Slika 6: Oblikovanje tlorisa stavbe

Obseg tlorisa mora vsebovati:

- skrajne točke napušča strehe in žlebov,
- 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.

Žleb mora biti vključen v tloris stavbe, s čimer smo usklajeni z gradbeno stroko. Šesti odstavek 28. člena GZ-1 določa, da mora imeti objekt zagotovljen neoporečen sistem zbiranja in odvajanja padavinskih voda, kar vključuje žleb v gradbeno sestavino stavbe.



Slika 7: Vključitev žlebov v tloris stavbe.

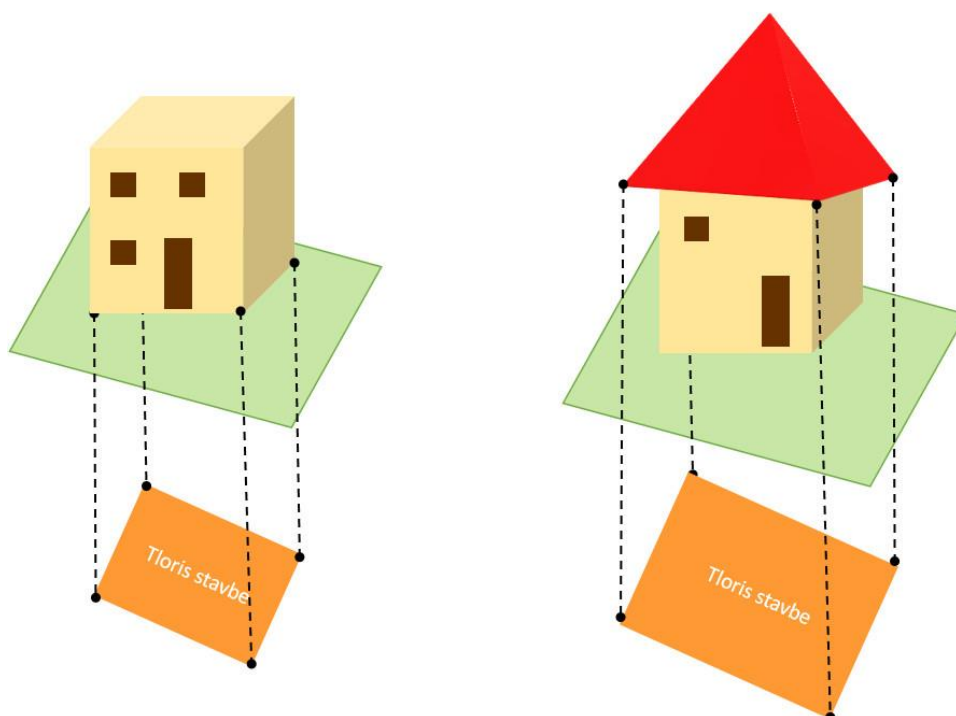
Za stavbo se vodi več tlorisov:

- tloris stavbe; navpična projekcija zunanjega obrisa celotne stavbe na ravnino,
- tloris nadzemnega dela stavbe; navpična projekcija zunanjega obrisa nadzemnega dela stavbe na ravnino,
- tloris podzemnega dela stavbe; navpična projekcija zunanjega obrisa podzemnega dela stavbe na ravnino in
- tloris zemljišča pod stavbo; navpična projekcija preseka stavbe z zemljiščem na ravnino.

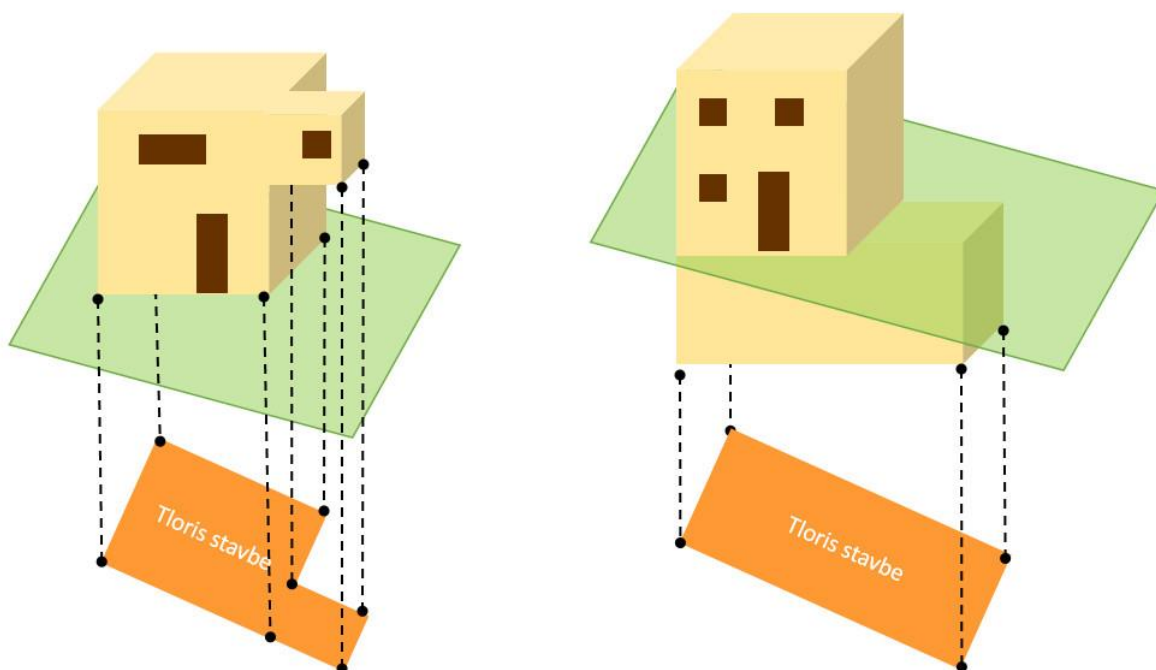
Tloris stavbe more biti unija tlorisa nadzemnega dela stavbe in tlorisa podzemnega dela stavbe, kar pomeni, da mora vsak del tlorisa stavbe pripadati tudi vsaj enemu od njiju.

Tloris nadzemnega dela stavbe in tloris podzemnega dela stavbe ni nujno, da zajemata celo posamezno etažo stavbe, ampak lahko le del nje (če je stavba delno vkopana v pobočje).

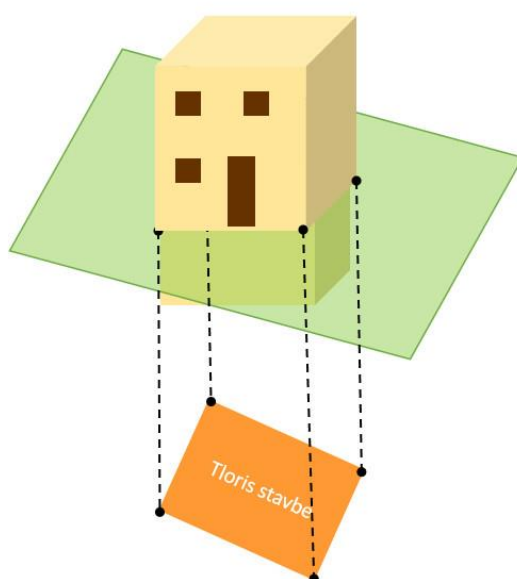
3.2.2.1 Primeri tlorisov stavb



Slika 8: Tloris stavbe z ravno streho (ni napušča) in stavbe s streho z napuščem



Slika 9: Tloris stavbe z ložo in stavbe s podzemnim delom, ki ima širši obseg kot nadzemni del



Slika 10: Tloris stavbe s podzemnim delom, ki ima ožji obseg kot ostale etaže

3.2.3 ETAŽE

Število etaž stavbe je eden od podatkov, ki določajo lego in obliko stavbe (poleg tlorisa in višinskih kot). Etaža se določi s poligonom etaže, številko etaže ter višino tal in višino etaže.¹⁹

ZKN opredeljuje, da se etaže oštevilčijo od najnižje etaže v stavbi navzgor in da se posebej določi etaža, ki je pritličje.²⁰

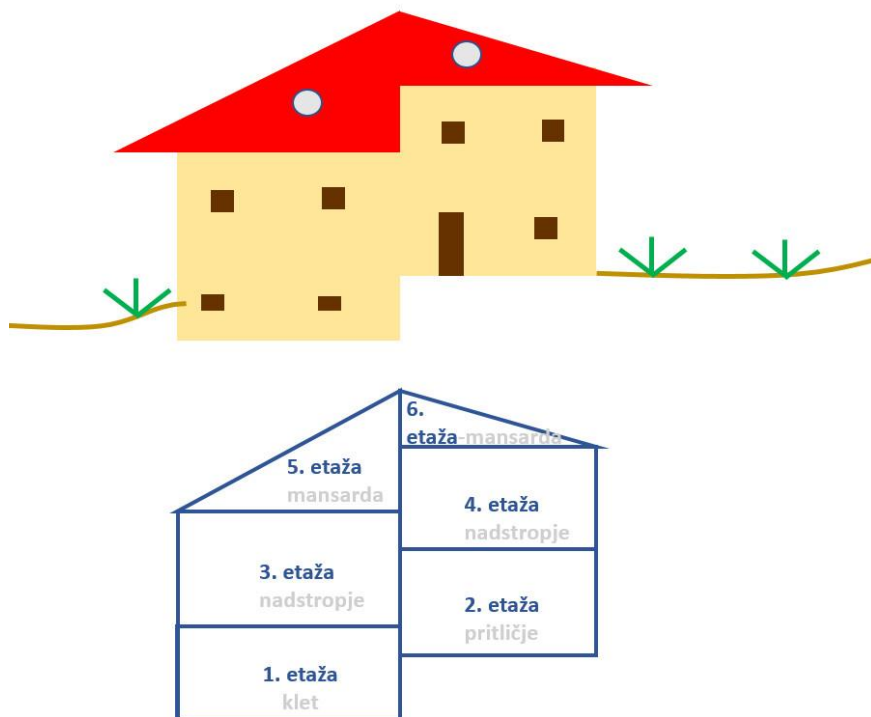
¹⁹ Prvi odstavek 25. člena ZKN.

²⁰ Tretji odstavek 25. člena ZKN.

Etaže so lahko nadstropja, ki so v celoti ali delno pod terenom, nadstropja nad terenom, podstrešja, terase, strešne terase, površine tehničnih in skladiščnih prostorov.²¹

Definicijo etaže podaja tudi ZKN, ki opredeljuje etažo 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 se šteje prostor med tlemi in prvo stropno konstrukcijo.²²

V katastru nepremičnin evidentiramo medetaže kot etaže.²³



Slika 11: Etaže v medetažni hiši

Nadmorske višine etaž morajo ležati znotraj najnižje in najvišje višine stavbe. Vsota višin etaž mora biti manjša ali enaka višini stavbe, izjema so stavbe, kjer imamo medetaže.

Kot podatki o etažah se v katastru nepremičnin izkazujejo podatki o:

- številu etaž v stavbi (je skupno število etaž v stavbi pod površjem in nad njim²⁴) in
- številki pritlične etaže (je številka etaže, v kateri je glavni vhod v stavbo, razen v primeru, ko glavni vhod ni v višini terena²⁵)
- številki etaže,
- poligonu etaže,
- višini tal etaže in
- višini etaže.

²¹ SIST ISO 9836 Standardi za lastnosti stavbe v definiciji bruto tlorisne površine definira samo, kaj so etaže.

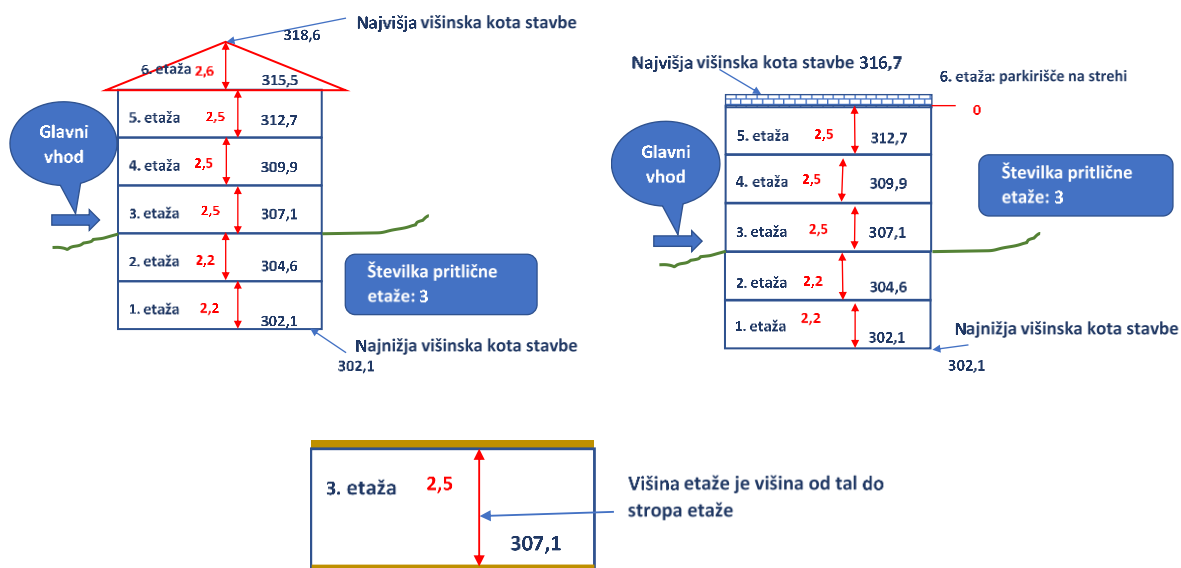
²² Šesta točka 3. člena ZKN.

²³ 15. člen Pravilnika o vodenju podatkov katastra nepremičnin.

²⁴ 15. člen Pravilnika o vodenju podatkov katastra nepremičnin.

²⁵ 14. člena Pravilnika o vodenju podatkov katastra nepremičnin.

Če etaža nima stropa ali strehe, je njena višina 0 m (pohodna terasa ali parkirišče na vrhu stavbe).



Slika 12: Prikaz podatkov o etažah

3.2.4 VIŠINSKE KOTE STAVBE

Višinske kote stavbe so tudi med podatki, ki določajo lego in obliko stavbe (poleg tlorisa in etaž). Višinske kote stavbe so najnižja višinska kota stavbe, najvišja višinska kota stavbe in karakteristična višina stavbe.²⁶ V katastru nepremičnin vodimo podatke o:²⁷

- višina najnižje višinske kote stavbe (višina tlaka v prvi etaži) – z oznako H1,
- višina najvišje višinske kote stavbe (najvišja višina strehe ali zidanega dela stavbe) - z oznako H2 ter
- karakteristična višina stavbe (višina terena praviloma ob vhodu v stavbo - označuje lego stavbe glede na površino zemljišča) – z oznako H3.



Slika 13: Višinske kote stavbe

²⁶ 24. člen ZKN.

²⁷ 13. člen Pravilnika o vodenju podatkov katastra nepremičnin.



**najvišja višinska kota
dimnik**



**najvišja višinska kota
streha prostora na terasi**



**najvišja višinska kota
rob zidane ograje terase**

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



karakteristična višina

Pri podatkih o višinskih kotah stavbe se vodita dve vrsti podatkov. Najnižja višinska kota stavbe in najvišja višinska kota stavbe izhajata iz gradbenih pravil. Karakteristična višina stavbe je zapuščina starega sistema, ko so bile stavbe večinoma zajete v množičnih postopkih in smo jih na ta način povezali s terenom (da niso stale v zraku).

ZKN ne definira, kaj je karakteristična višina stavbe. Definira jo Pravilnik o vodenju podatkov katastra nepremičnin²⁸, ki pa pravi, da je to višina terena ob glavnem vhodu v stavbo glede na površje zemljišča. Torej ni direktno vezana na višine stavbe, višine etaž in ni v odvisnosti od najnižje in najvišje višinske kote stavbe. Višina terena se lahko interpretira kot višina vhoda v stavbo ali kot višina površja brez grajenih elementov stavbe (zemljišče najbližje vhodu v stavbo). Zato kontrole ne vključujejo pogoja, da je karakteristična višina enaka ali višja od najnižje višinske kote.

²⁸ 13. člen Pravilnika o vodenju podatkov katastra nepremičnin.

3.2.5 OSTALI PODATKI O STAVBI

3.2.5.1 ŠTEVILKA STAVBE (ŠIFRA KATASTRSKE OBČINE IN ŠTEVILKE ZNOTRAJ KATASTRSKE OBČINE)

Stavba je enolično opredeljena s številko stavbe. Le-ta je sestavljena iz šifre katastrske občine, v kateri se nahaja, in številke določene znotraj katastrske občine. V vsaki katastrski občini se začne številčenje stavb od 1 naprej. 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.

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.²⁹

3.2.5.2 CENTROID

Centroid je točka znotraj tlorisa stavbe oziroma znotraj meje parcele, določena s koordinatami v državnem koordinatnem sistemu.

3.2.5.3 LETO IZGRADNJE STAVBE

Leto izgradnje stavbe je leto pridobitve uporabnega dovoljenja, če je v skladu s predpisi, ki urejajo graditev, predpisana pridobitev uporabnega dovoljenja.

Za stavbe brez uporabnega dovoljenja je podatek o letu izgradnje stavbe leto, ko je bila stavba zgrajena.

V primeru rekonstrukcije stavbe ali prizidave je podatek o letu izgradnje stavbe leto, ko je bila izvedena rekonstrukcija stavbe ali prizidava.³⁰

Če je stavba vpisana, preden je njena uporaba dejansko možna, je to leto vpisa stavbe.

3.2.5.4 BRUTO TLORISNA POVRŠINA STAVBE

Bruto tlorisna površina stavbe je vsota bruto površin vseh etaž stavbe. Bruto površina posamezne etaže stavbe se izračuna za vsako etažo posebej iz poligona etaže.³¹ Izražena je v kvadratnih metrih (m²) in zaokrožena na eno decimalno mesto.

3.2.5.5 PODATEK, S KATERO PARCELO JE STAVBA POVEZANA

V katastru nepremičnin se vodi tudi podatek s katerimi parcelami je stavba povezana.³² 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,

²⁹ Peti odstavek 12. člena ZKN.

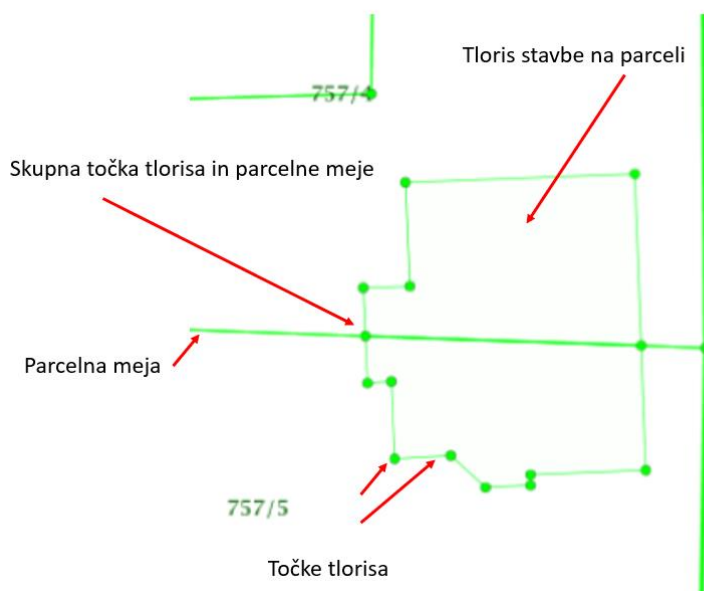
³⁰ 26. člen ZKN.

³¹ 25. člen ZKN.

³² Peti odstavek 23. člena ter peti in šesti odstavek 143. člena ZKN.

- stavbe vpisane v kataster stavb po določilih ZENDMPE,
- stavbe vpisane v evidenco stavb po določilih ZPPLPS,³³
- 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).

Za stavbe vpisane v kataster nepremičnin po določilih ZKN se v katastru nepremičnin vodi podatek o tlorisu stavbe na parceli.³⁴ 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 reliefa³⁵. Poleg tega se za te točke vodi tudi status.³⁶ 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.³⁷



Slika 14: Točke tlorisa stavbe na parceli (prikaz grafičnih slojev točk, parcel in tlorisa stavbe na parceli v IS katastru) – vir: IS kataster.

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 več parcelami. V katastru nepremičnin se vodi za stavbe podatek o površini tlorisa na posamezni parceli.

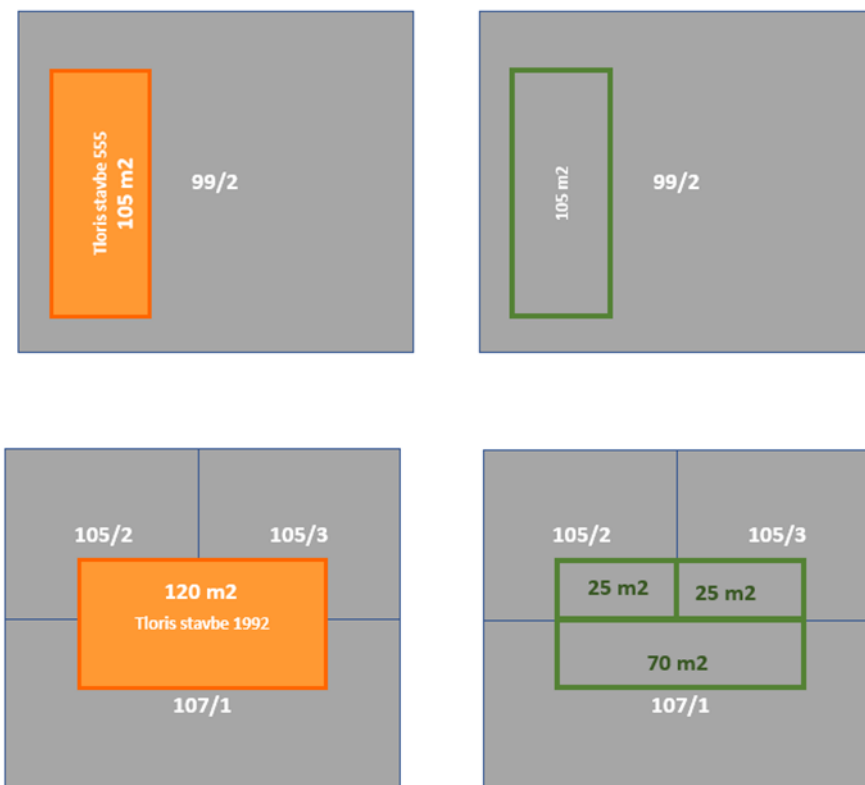
³³ Zakon o posebnih pogojih za vpis lastninske pravice na posameznih delih stavbe v zemljiško knjigo (uradno prečiščeno besedilo) – ZPPLPS. Uradni list RS, št. 47/03.

³⁴ Peti odstavek 23. člena.

³⁵ Tretji odstavek 5. člena Pravilnika o vodenju podatkov katastra nepremičnin.

³⁶ Tretji odstavek 7. člena Pravilnika o vodenju podatkov katastra nepremičnin.

³⁷ 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 15: Tloris stavbe na parceli povezan z eno ali več parcelami - prikaz površin.

Podatki o stavbah vpisanih v kataster stavb po predhodni zakonodaji so v kataster nepremičnin prevzeti pod določenimi pogoji, ki so opredeljeni v ZKN.³⁸

Po določilih ZEN in ZENDMPE 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)³⁹ ali kot vrsta rabe, ki se je kasneje pretvorila v ZPS*, v kataster stavb podatki o lokaciji stavbe (tloris stavbe in centroid), identifikatorju stavbe in njenih lastnostih.⁴⁰ Povezava stavbe s parcelo in posledično lastništvo je bilo določeno v zemljiškem katastru s presekom stavbe z zemljiščem (ZPS ali ZPS*), tloris stavbe voden v katastru stavb pa je ponazarjal zasedenost prostora.

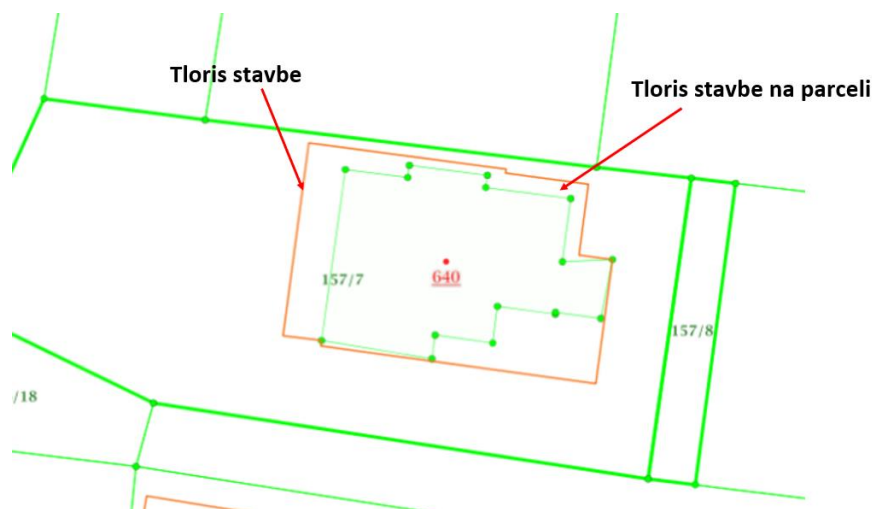
V kataster nepremičnin se je za stavbe vpisane po določilih predhodne zakonodaje kot tloris stavbe na parceli prevzel podatek o zemljišču pod stavbo iz zemljiškega katastra in ta tloris na parceli (ZPS ali ZPS* iz zemljiškega katastra)⁴¹ opredeljuje povezavo stavbe s parcelami. Za tloris stavbe na parceli se v katastru nepremičnin vodijo tudi podatki o točkah in površini. Tlorisi stavbe iz katastra stavb so se tudi prevzeli v kataster nepremičnin, vendar zgolj kot podatek o zasedenosti prostora.

³⁸ 139. in 140. člen ZKN.

³⁹ 24. in 62. - 65. člen ZEN.

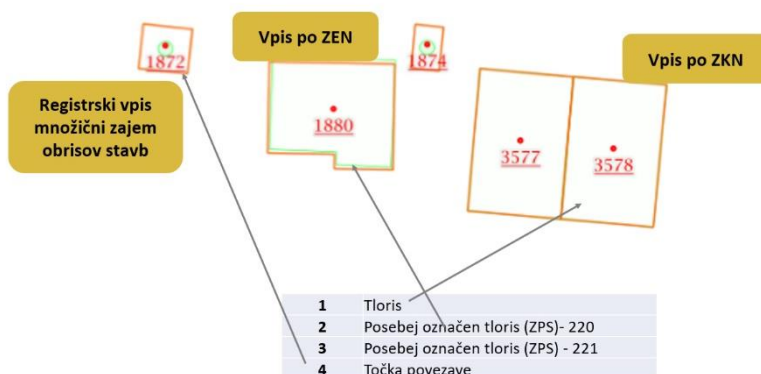
⁴⁰ 70. - 84. člen ZEN.

⁴¹ Peta točka 140. člena ZKN.



Slika 16: Tloris stavbe na parceli za stavbe vpisane po določilih predhodne zakonodaje – vir: IS kataster.

V okviru projekta Posodobitev evidentiranja nepremičnin je bil v letih od 2000 do 2022 izveden množični fotogrametričen zajem obrisov stavb⁴², ki so bili vključeni v kataster stavb. Za te stavbe se je v kataster nepremičnin v postopku migracije vpisala točka povezave stavbe s parcelo,⁴³ 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 17: Tlorisi stavbe na parceli

3.2.5.6 HIŠNA ŠTEVILKA, CENTROID HIŠNE ŠTEVILKE, ŠTEVILKA NASLOVA

Hišna številka se lahko določi, če je stavba vpisana v katastru nepremičnin.

Za stavbo, ki ima določeno hišno številko, ter stanovanja in poslovne prostore, ki imajo določeno številko stanovanja oziroma številko poslovnega prostora, se določi številka naslova. Številko naslova določi Geodetska uprava. Številka naslova je določena znotraj države (ta podatek ni viden v javnih vpogledih ali javnih izpisih, se pa vodi v bazi katastra nepremičnin).

Za vsako stavbo je preko parcele opredeljeno, na območju katere upravne občine leži (ta podatek ni viden v javnih vpogledih ali javnih izpisih, se pa vodi v bazi katastra nepremičnin).

⁴² Grilc, M. et al. 2003. Vzpostavitev katastra stavb - registrski podatki. Geodetski vestnik 47, 3: 193-214.

⁴³ Peta točka 140. člena ZKN.

Imamo naslednje možnosti:

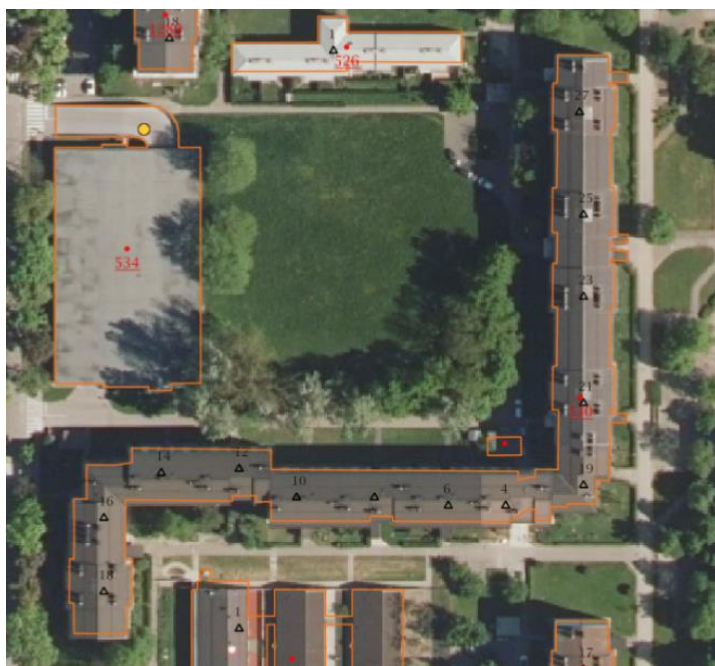
- stavba nima hišne številke,
- stavba ima eno hišno številko in
- stavba ima več hišnih številk.



Slika 18: Stavba brez hišne številke



Slika 19: Stavba z eno hišno številko



Slika 20: Stavba z več hišnimi številkami

3.2.5.7 STAVBNA PRAVICA

Od zemljiške knjige se pridobi podatek o tem, ali je bila stavba zgrajena na osnovi stavbne pravice. Območje stavbne pravice se v kataster nepremičnin vpiše po parcelah s poligoni območja stavbne pravice, za parcelo pa se vpišeta identifikacijska oznaka območja stavbne pravice in površina območja stavbne pravice na parceli.⁴⁴

3.2.5.8 LETO OBNOVE FASADE

Leto obnove fasade je leto, ko je bila obnovljena več kot polovica fasade na stavbi.

3.2.5.9 LETO OBNOVE STREHE

Leto obnove strehe je leto, ko je bila zamenjana več kot polovica strešne kritine ali več kot polovica njene nosilne konstrukcije.

3.2.5.10 MATERIAL NOSILNE KONSTRUKCIJE

Material nosilne konstrukcije je prevladujoči material okvira stavbe oziroma nosilnih zidov. V katastru nepremičnin se vodijo naslednje vrste materiala nosilne konstrukcije:

- 1 – opeka,
- 2 – beton, železobetonski,
- 3 – kamen,
- 4 – les,
- 5 – kombinacija različnih materialov,
- 6 – kovinska konstrukcija,
- 7 – montažna gradnja,
- 8 – drug material.

3.2.5.11 ŠTEVILO STANOVANJ IN POSLOVNIH PROSTOROV

Število stanovanj in poslovnih prostorov je izračunan podatek.

3.2.5.12 TIP POLOŽAJA STAVBE

Tip položaja stavbe je lega stavbe glede na sosednje stavbe. Ločimo:

- 1 – samostojna,
- 2 – krajna vrstna,
- 3 – vmesna vrstna.

⁴⁴ 18. člen ZKN.



samostoječa



krajna in vmesna

3.2.5.13 *PODATKI O PRIKLJUČKIH*

Podatki o priključkih so podatki o priključitvi stavbe na električno, plinsko, kanalizacijsko ali vodovodno omrežje, ne glede na to, ali se priključek uporablja v vseh delih stavbe ali ne.⁴⁵

Stavba ima priključek, če je stalno priključena na omrežje, ne glede na to, ali je števec v tej stavbi ali izven nje (npr. elektro omarica in števec na stebru izven stavbe, števec za vodo v jašku pred stavbo). Stavba je priključena na omrežje tudi v primerih, ko si več stavb deli isti števec (npr. stanovanjska stavba in garaža, več stavb v sklopu iste kmetije).

Primeri, ko stavba ni priključena na omrežje:

- stavba se oskrbuje z elektriko preko sončnih celic, ki niso priključene v omrežje,
- v stavbi ni stalne električne napeljave, se oskrbuje z elektriko preko kabla, ki ga po potrebi potegnejo iz druge stavbe,
- stavba se oskrbuje z elektriko z električnim agregatom (bencinski ali dizelski motor),
- stavba se oskrbuje z lastnim vodnim virom (izvir, vrtina, kapnica),
- stavba ima malo čistilno napravo (greznico).

3.2.5.14 *DOVOLJENA RABA STAVBE*

V katastru nepremičnin se za stavbo vodi podatek o dovoljeni rabi stavbe, določeni v gradbenem dovoljenju s klasifikacijsko številko v skladu s predpisom, ki ureja razvrščanje objektov.⁴⁶ Podatek se prevzame iz prostorskega informacijskega sistema do nivoja podrazreda natančno.⁴⁷

⁴⁵ Dvaindvajseta točka 3. člena ZKN.

⁴⁶ 27. člen ZKN.

⁴⁷ 18. člen Pravilnika o vodenju podatkov katastra nepremičnin.

4 DEL STAVBE

Del stavbe je funkcionalna celota prostorov v stavbi, primerna za samostojno uporabo. Kadar je na stavbi vzpostavljena etažna lastnina, pa je del stavbe posamezni del stavbe v etažni lastnini, pri čemer ima vsaka stavba vsaj en del stavbe.⁴⁸ Če je na stavbi vzpostavljena etažna lastnina, so skupni prostori opredeljeni kot splošni ali posebni skupni deli v lasti vsakokratnih etažnih lastnikov. Deli stavb naj bi bili oblikovani po lastniškem principu in le izjemoma po rabi posameznih prostorov.

Pri večstanovanjskih stavbah se zaradi lokacijske ločenosti pomožnih prostorov (shramb in garaž) pogosto dogaja, da se pomožni prostori evidentirajo kot ločeni deli stavbe (možen pravni promet ločeno od stanovanja), čeprav so v lasti in uporabi lastnika točno določenega stanovanja.

Pri izdelavi etažnega načrta se lokacijsko ločeni deli istega stanovanja opredelijo kot en del.



Slika 21: Določitev delov lokacijsko ločenim prostorom stanovanja

Posamezni prostori se pri etažnem načrtu ne izrisujejo.

⁴⁸ Peta točka 3. člena ZKN.

4.1 LASTNOSTI DELA STAVBE

4.1.1 DEJANSKA RABA

Dejanska raba dela stavbe se določi glede na dejansko uporabo in ne na namen, ki je naveden v aktih, na podlagi katerih je bila stavba zgrajena (tj. projektna dokumentacija, gradbeno in uporabno dovoljenje). Vsak del stavbe ima lahko samo eno vrsto dejanske rabe.

Zakon o katastru nepremičnin (ZKN) določa osem skupin dejanskih rab:⁴⁹

- stanovanjska raba,
- gostinska raba,
- poslovna in upravna raba,
- trgovska raba in storitvene dejavnosti,
- raba za promet in izvajanje elektronskih komunikacij,
- industrijska raba in skladišča,
- raba splošnega družbenega pomena in
- druga nestanovanjska raba.

Znotraj posamezne skupine so opredeljene podrobnejše dejanske rabe. Te so določene s Pravilnikom o vodenju podatkov katastra nepremičnin (glej prilogo 2 tega pravilnika).

Tabela 3: Tabela dejanskih rab s primeri

DEJANSKE RABE DELOV STAVB		OPIS	PRIMERI
STANOVANJSKA RABA			
1	stanovanje v enostanovanjski stavbi	Stanovanje v enostanovanjski stavbi so bivalni prostori in ostali z bivanjem povezani prostori v stavbi, ki ima samo eno stanovanje.	stanovanje v stavbi z enim stanovanjem, stanovanje v atrijski hiši, stanovanje v hiši, stanovanje v počitniški hišici, stanovanje v podeželski hiši, stanovanje v vili, stanovanje v vrstni hiši, počitniška nastanitev z enim stanovanjem - vikend
47	stanovanje v dvostanovanjski stavbi	Stanovanje v dvostanovanjski stavbi so bivalni prostori in ostali z bivanjem povezani prostori v stavbi, ki ima dve stanovanji.	stanovanje v stavbi z dvema stanovanjema, stanovanje v vrstni hiši z dvema stanovanjema, počitniška nastanitev z dvema stanovanjema - vikend
2	stanovanje	Stanovanje v stavbi, ki ima več kot dve stanovanji, so bivalni in ostali z bivanjem povezani prostori.	stanovanje v stavbi z več stanovanji, eno, dve ali več stanovanj v stanovanjsko poslovni stavbi, stanovanje v šoli, apartma v stavbi z več stanovanji
3	oskrbovano stanovanje	Oskrbovano stanovanje je stanovanje za bivanje oseb s posebnimi potrebami (invalidi, starejše osebe), v katerem je na razpolago vsa potrebna oskrba.	oskrbovano stanovanje

⁴⁹ 30. člen ZKN.

4	bivalna enota	Bivalna enota je stanovanjska enota v stanovanjski stavbi za posebne družbene skupine.	delavski dom, dijaški in študentski dom, dom za ostarele, internat, materinski dom, prehodni dom za tujce, samostan, sirotišnica, zavetišče, župnišče
GOSTINSKA RABA			
5	koča, dom	Koča, dom so deli stavb za kratkotrajno nastanitev, v stavbah, ki niso zgrajene kot hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev.	bungalov, mladinsko prenočišče, planinska koča, planinski dom, počitniški dom, druga gostinska raba za nastanitev, lovski dom, sobe za oddajanje, kmečki turizem, glamping hišica
6	nastanitveni gostinski obrat	Nastanitveni gostinski obrat je več bivalnih prostorov, ki se uporabljajo za začasno bivanje ljudi in prostori v stavbah, ki so zgrajene kot hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev.	apartma v apartmajskem hotelu, hotel, jedilnica v hotelu, kuhinja v hotelu, motel, recepcija v hotelu, savna v hotelu, sobe v hotelu, penzion, gostišče, hostel
7	prehrambni gostinski obrat	Prehrambni gostinski obrat so prostori, ki se uporabljajo za strežbo in pripravo jedi in pijač.	bar, bife, gostilna, jedilnica, kavarna, okrepčevalnica, restavracija, samopostrežna restavracija, slaščičarna, točilnica, vinotoč
POSLOVNA IN UPRAVNA RABA			
8	poslovni prostor javne uprave	Poslovni prostori javne uprave so pisarne in poslovni prostori državnih organov, lokalnih skupnosti, namenjeni lastnemu poslovanju in poslovanju s strankami.	center za socialno delo, konzularno predstavništvo, parlament, policijska postaja, prostori državnih organov, prostori krajevnih uradov, prostori občin, dvorana krajevne skupnosti
9	poslovni del stavbe	Poslovni del stavbe so poslovni prostori, ki se uporabljajo za poslovanje fizične ali pravne osebe.	pisarna, prostori društva, slikarski, kiparski atelje, kapitanija, prostori hišnega sveta, prostori upravnika, recepcija, sprejemna pisarna, vratarica, center za nadzor prometa
49	banka, pošta, zavarovalnica	Banka, pošta, zavarovalnica so poslovni prostori, ki se uporabljajo za poslovanje bank, pošt, zavarovalnic.	banka, pošta, zavarovalnica
50	konferenčna ali kongresna dvorana	Konferenčna ali kongresna dvorana so prostori, ki se uporabljajo za poslovanje sodišč, parlamenta.	konferenčna soba ali dvorana, kongresna dvorana, sodišče, sodna dvorana, parlament
55	zavetišče in hotel za živali	Del stavbe za začasno bivanje živali.	pesjaki, konjušnice v zavetiščih ali hotelih
TRGOVSKA RABA IN DRUGE STORITVENE DEJAVNOSTI			
10	trgovski del stavbe	Trgovski del stavbe so prostori, ki se uporabljajo za prodajo ter ostali prostori, povezani s prodajo.	avtosalon, butik, diskont, kiosk, lekarna, nakupovalni center, optika, otroška igralnica v trgovskem centru, pokrita tržnica, prodajalna, prodajalna gradbenega materiala, prodajalna plovil, prodajna galerija, samostojna prodajalna, trgovina, trgovski center, veleblagovnica, zlatarna
11	bencinski servis	Bencinski servis je nadstrešek bencinskega, plinskega servisa s	bencinska črpalka, letališka črpalka, plinska črpalka, pristaniška črpalka

		točilnimi napravami za maloprodajo naftnih derivatov.	
52	trgovski del stavbe na bencinskih servisih	Prostori na bencinskih servisih, ki se uporabljajo za prodajo.	blagajna na bencinski ali plinski črpalki, prodajalna na bencinski ali plinski črpalki
12	del stavbe za opravljanje storitev	Del stavbe za opravljanje storitev so prostori za opravljanje storitvene dejavnosti ter ostali prostori povezani s storitveno dejavnostjo.	avtopralnica, fotokopirnica, fotostudio, frizerski salon, kemična čistilnica, kozmetični salon, pasji frizer, popravilnica čevljev, pralnica, turistična agencija,
42	sejemska dvorana, razstavišče	Del stavbe za časovno omejene gospodarske prireditve, na katerih se razstavlja ali prodaja blago ali usluge.	razstavišče, sejemska dvorana, sejmišče
RABA ZA PROMET IN IZVAJANJE ELEKTRONSKIH KOMUNIKACIJ			
13	del stavbe za izvajanje elektronskih komunikacij	Del stavbe za izvajanje komunikacij so prostori, ki se uporabljajo za izvajanje elektronskih komunikacij.	javna telefonska govorilnica, kontrolni stolp, letalski informacijski center, postaja žičnice, radar, radijski oddajniki, svetilnik, telefonska centrala, telekomunikacijski oddajniški center, televizijski oddajniki
14	del stavbe za potniški promet	Del stavbe za potniški promet so prostori, ki jih uporabljajo potniki in prostori za delovanje potniškega prometa.	avtobusna postaja, avtobusni potniški terminal, železniški potniški terminal, blagajne na postaji, čakalnica na postaji, letališki potniški terminal, postaja, prostori postajenačelnika
54	hangar, remiza, tovorni terminal	Hangar je večji zaprt prostor, zlasti za shranjevanje letal. Remiza je pokrit prostor za shranjevanje, čiščenje in popraviljanje (tirnih) vozil. Tovorni terminal je prostor z objekti, napravami za sprejem, odpravo ali pretovor blaga.	letališki hangar, remiza za lokomotive in vagone, distribucijski in logistični center, kontejnerski terminal, tovorni terminal, železniški tovorni terminal
15	garaža	Garaža je del stavbe za shranjevanje vozil, z možnostjo individualnega zaklepanja.	garaža v garažni hiši, garaža v stanovanjski ali nestanovanjski stavbi, samostoječa garaža, tripleks, vrstna garaža
16	garažno parkirno mesto	Garažno parkirno mesto je del stavbe za parkiranje v garažni hiši ali del stavbe za parkiranje v stanovanjski ali nestanovanjski stavbi, ki ni zaprt prostor.	parkirno mesto v stavbi, parkirno mesto v najvišji etaži (npr. na vrhu garažne hiše), parkirno mesto pod nadstrešnico
59	kolesarnica, čolnarna	Del stavbe namenjen parkiranju koles ali čolnov.	kolesarnica, čolnarna
INDUSTRIJSKA RABA IN SKLADIŠČA			
17	del stavbe za industrijsko rabo	Del stavbe z industrijsko rabo so prostori za industrijsko proizvodnjo, prostori za servisiranje in popravilo vozil, shranjevanje opreme in materiala za proizvodnjo in vzdrževanje cest, železnic in ostale infrastrukture	cestna vzdrževalna baza, laboratorij v tovarni, avtomehanična delavnica, delavnica, industrijska žaga, klavnica, montažna hala, pekarna, pivovarna, pisarniški prostor v tovarni, tiskarna, tovarna

18	del stavbe za težko industrijo	Del stavbe za težko industrijo so prostori, ki se uporabljajo za proizvodnjo težke industrije in izdelkov za gradbeništvo, proizvodnja mavca, cementa, apna, opeke, strešnikov.	koksarna plinarna, plavž, proizvodnja apna, proizvodnja cementa, proizvodnja mavca, proizvodnja opeke, proizvodnja strešnikov, prostori za kemično in petrokemično proizvodnjo, prostori za pridobivanje in predelavo radioaktivnih snovi, prostori za proizvodnjo izdelkov za gradbeništvo, sežigalnica odpadkov, terminal za ogljikovodike in utekočinjen zemeljski plin, topilnica, valjarna, cementarna, opekarna
20	del stavbe z rezervoarjem, silos	Del stavbe z rezervoarjem je rezervoar, silos ali prostor z rezervoarjem večjim od 20m ³ .	regulatorska postaja, rezervoar za bencin, rezervoar za nafto, rezervoar za odplake, rezervoar za tekoče kemikalije, rezervoarji in cisterne, skladišča goriv in energentov, vodohran, žitni silos
21	skladišče	Skladišče je prostor, ki se uporablja za hranjenje snovi in predmetov ter za izvajanje logističnih dejavnosti v skladiščih.	hladilnica, pokrito skladišče, silos za cement, skladišče, specializirano skladišče
RABA SPLOŠNEGA DRUŽBENEGA POMENA			
22	del stavbe za kulturo in razvedrilo	Del stavbe za kulturo in razvedrilo so prostori, ki se uporabljajo za izvajanje kulturne dejavnosti in prostori namenjeni razvedrilu.	dvorana za družabne prireditve, glasbeni paviljon, gledališče, gledališka dvorana, kinodvorana, koncertna dvorana, operna hiša, večnamenska dvorana
53	igralnica, cirkus, plesna dvorana, diskoteka	Deli stavb namenjeni hazardnim igram, plesu, cirkusu.	plesna dvorana, diskoteka, igralnica za hazardne igre, cirkus
56	del stavbe za živali ali rastline v živalskem ali botaničnem vrtu	Prostori za živali in rastline v živalskem ali botaničnem vrtu.	paviljon, rastlinjak, kletka v živalskih ali botaničnih vrtovih
23	muzej in knjižnica	Muzej in knjižnica so prostori, ki se uporabljajo za stalne aličasne razstave, opravljanje dejavnosti povezane z razstavami oziroma prostori za izvajanje knjižnične dejavnosti.	informacijsko središče, knjižnica, muzej, razstavna galerija
51	arhiv	Del stavbe, ki je tehnično prilagojen za hrambo arhivskih gradiv.	arhiv
24	del stavbe za izobraževanje in znanstveno raziskovalno delo	Del stavbe za izobraževanje in znanstveno raziskovalno delo so prostori, ki se uporabljajo za izvajanje izobraževalne dejavnosti ter raziskovalno delo v stavbah, ki niso zgrajene kot stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo.	del stavbe za izobraževanje in usposabljanje otrok s posebnimi potrebami, del stavbe za poklicno izobraževanje, del stavbe za predšolsko vzgojo, fakulteta, gimnazija, inštitut, jasli, jedrski reaktor za raziskovalne namene, kabinet učitelja, laboratorij, laboratorij v šoli, observatorij, osnovna šola, pisarna raziskovalca, predavalnica, prostori za tečaje, srednja šola, šola, učilnica, univerza, vremenska postaja, vrtec, zbornica

43	šola, vrtec	Šola, vrtec je del stavbe za izvajanje vzgoje, varstva in izobraževanja v stavbah, ki so zgrajene kot stavbe za izobraževanje in znanstveno raziskovalno delo.	del stavbe za izobraževanje in usposabljanje otrok s posebnimi potrebami, del stavbe za poklicno izobraževanje, del stavbe za predšolsko vzgojo, fakulteta, gimnazija, inštitut, jasli, jedrski reaktor za raziskovalne namene, kabinet učitelja, laboratorij, laboratorij v šoli, observatorij, osnovna šola, pisarna raziskovalca, predavalnica, prostori za tečaje, srednja šola, šola, učilnica, univerza, vremenska postaja, vrtec, zbornica
25	del stavbe za zdravstveno oskrbo	Del stavbe za zdravstveno oskrbo so prostori, ki se uporabljajo za izvajanje zdravstvene dejavnosti v stavbah, ki niso zgrajene kot stavbe za zdravstveno oskrbo.	ambulanta, bolnišnica v vzgojnem domu, bolnišnica v zaporu, bolnišnična soba, dispanzer, klinika, laboratorij, pisarna primarija, sanatorij, sanatorij za živali, veterinarska ambulanta
44	bolnica, zdravstveni dom	Bolnica, zdravstveni dom je del stavbe za izvajanje zdravstvene dejavnosti v stavbah, ki so zgrajene kot stavbe za zdravstveno oskrbo.	bolnišnica, zdravstveni dom, bolnišnična soba, dispanzer, klinika, laboratorij v bolnici, pisarna primarija, porodnišnica, psihiatrična bolnišnica, sanatorij, sanatorij za živali, veterinarska ambulanta, veterinarska klinika, vojaška bolnišnica
48	zdravilišče	Del stavbe za zdravljenje bolnikov z določenimi boleznimi z izkoriščanjem naravnih okoliščin.	zdravilišče, wellness, savna, toplice
26	športna dvorana	Športna dvorana je prostor, ki se uporablja za športno dejavnost in športne prireditve.	bazen, centri za fitnes, jogo in aerobiko, dvoranska teniška igrišča, dvoransko drsališče, garderoba za športno dejavnost, pisarniški prostor na strelišču, pisarniški prostor za športno dejavnost, pokrit plavalni bazen, prostori za ležalniki, športna dvorana, športno strelišče, telovadnica
DRUGA NESTANOVANJSKA RABA			
27	hlev	Hlev je del stavbe, za rejo živali.	hlev, svinjak, staja, perutninska farma, kokošja farma, farma za piščance, živinorejska farma, kobilarna, zbirni center za živali, zavetišča in hoteli za živali
45	rastlinjak	Rastlinjak je del stavbe za rastlinsko pridelavo.	pokrita drevesnica, rastlinjak, gojišče gob
58	čebelnjak	Del stavbe za čebelne panje.	čebelnjak
28	pomožni kmetijski del stavbe	Pomožni kmetijski del stavbe je del stavbe za shranjevanje kmetijskih strojev.	kolnica, paviljon, prostor za shranjevanje orodja, prostor za shranjevanje strojev, lopa za kmetijsko rabo, hangar na nekomercialnem letališču
57	drvarnica	Shramba za kurjavo, navadno za drva.	drvarnica
29	del stavbe za spravilo pridelka	Del stavbe za spravilo pridelka so prostori za shranjevanje in	sirarna, oljarna, zbiralnica mleka, gnojišče, kašča, koruznjak, kozolec,

		predelavo lastnih kmetijskih pridelkov.	mlekarna, mlin, senik, skedenj, sušilnica rib, sušilnice sadja, silos za krmo, kmetijski silos
60	zidanica	Zidanica, vinska klet, vinski hram kot stavbe za kmetijske proizvode in dopolnilno dejavnost v kmetijstvu.	vinska klet, vinski hram, zidanica (v kateri je bivalni prostor manjši od 10 m ²)
19	elektrarna	Elektrarna je del stavbe, v katerem je strojnica elektrarne.	termoelektrarna, jedrska elektrarna, geotermalna elektrarna, elektrarna na veter, hidroelektrarna, bioelektrarna
30	del stavbe za opravljanje verskih obredov	Del stavbe za opravljanje verskih obredov so prostori za bogoslužje.	cerkev, kapela, kapelica, molilnica, mošeja, sinagoga, versko znamenje, zakristija
31	del stavbe za pokopališko dejavnost	Del stavbe za pokopališko dejavnost so prostori za opravljanje pokopališke dejavnosti.	krematorij, mrliška vežica, prostori za opravljanje pogrebnih obredov
46	del stavbe za pastoralno dejavnost	Del stavbe za pastoralno dejavnost so prostori za opravljanje pastoralne dejavnosti.	dom za duhovne vaje, prostor za pastoralno dejavnost, veroučna učilnica
32	del stavbe za zaščito, reševanje in zaklonišče	Del stavbe za zaščito, reševanje in zaklonišča so prostori za izvajanje dejavnosti zaščite in reševanja.	gasilski dom, prostori civilne zaščite, prostori gorske reševalne službe, zaklonišča, bunker, zaklonilnik
33	klet	Klet je nebivalni del stavbe, ki se nahaja v kletni ali pritlični etaži.	klet, kletni boks, shramba v kletni etaži
34	shramba, sušilnica, pralnica	Shramba je del stavbe za hranjenje živil, obleke, materiala ali likanje. Sušilnica, pralnica je prostor za pranje, čiščenje, sušenje perila.	garderoba, podstrešje, pralnica, shramba, sušilnica, utiliti
35	terasa, balkon, loža	Terasa je odprt, tlakovan prostor, ki je konstrukcijsko povezan s stavbo. Balkon je ograjen pomol iz stavbe. Loža je v stavbo umaknjen, na eni strani odprt prostor.	balkon, loža, ploščad, terasa
36	tehnični prostor	Tehnični prostor je del stavbe, v katerem se nahaja strojna oprema, oprema za nadzor, komunikacijska oprema, prostor namenjen komunalni dejavnosti.	kotlovnica, kurilnica, letna kuhinja, nadstrešnice za potnike na avtobusnih in drugih postajališčih, prostor za elektroinštalacije, prostor za hidro postajo, prostor za klimatske naprave, prostori za odlaganje smeti, ropotarnica, separacija, strojnica, strojnica za dvigalo, tehna vozil, toplotna postaja, vojaško strelišče, vodni stolp, transformator, transformatorska postaja, črpalka, vodno zajetje, čistilna naprava, nadstrešnice na mejnih prehodih, cestninska postaja, kuhinja v gostilni ali restavraciji
37	skupni komunikacijski prostor	Skupni komunikacijski prostor je prostor za komunikacijo v stavbi.	avla, dovozi do parkirnih boksov, dvigalo, hodnik, pasaža, stopnišče,
38	skupne sanitarije	Skupne sanitarije so javno dostopni sanitarni prostori.	sanitarni prostori v kampu, sanitarni prostori v trgovskem centru, javne sanitarije

39	ruševina	Ruševina je stavba ali del stavbe, ki je zaradi dotrajanosti ni več možno uporabljati (brez ali z močno poškodovano streho, brez oken ali vrat) in so potrebni večji gradbeni posegi za ponovno uporabo.	pokrita prezentirana arheološka najdišča, ruševina, dotrajana stavba potrebna večjih obnovitvenih del ali rušitve
41	del stavbe za posebne namene	Del stavb za posebne namene so prostori za nastanitev v stavbah, ki niso zgrajene kot stanovanjske stavbe.	prevzgojni dom, dom za odvajanje od odvisnosti, zapor, vojašnica, prostori za nastanitev policistov, gasilcev

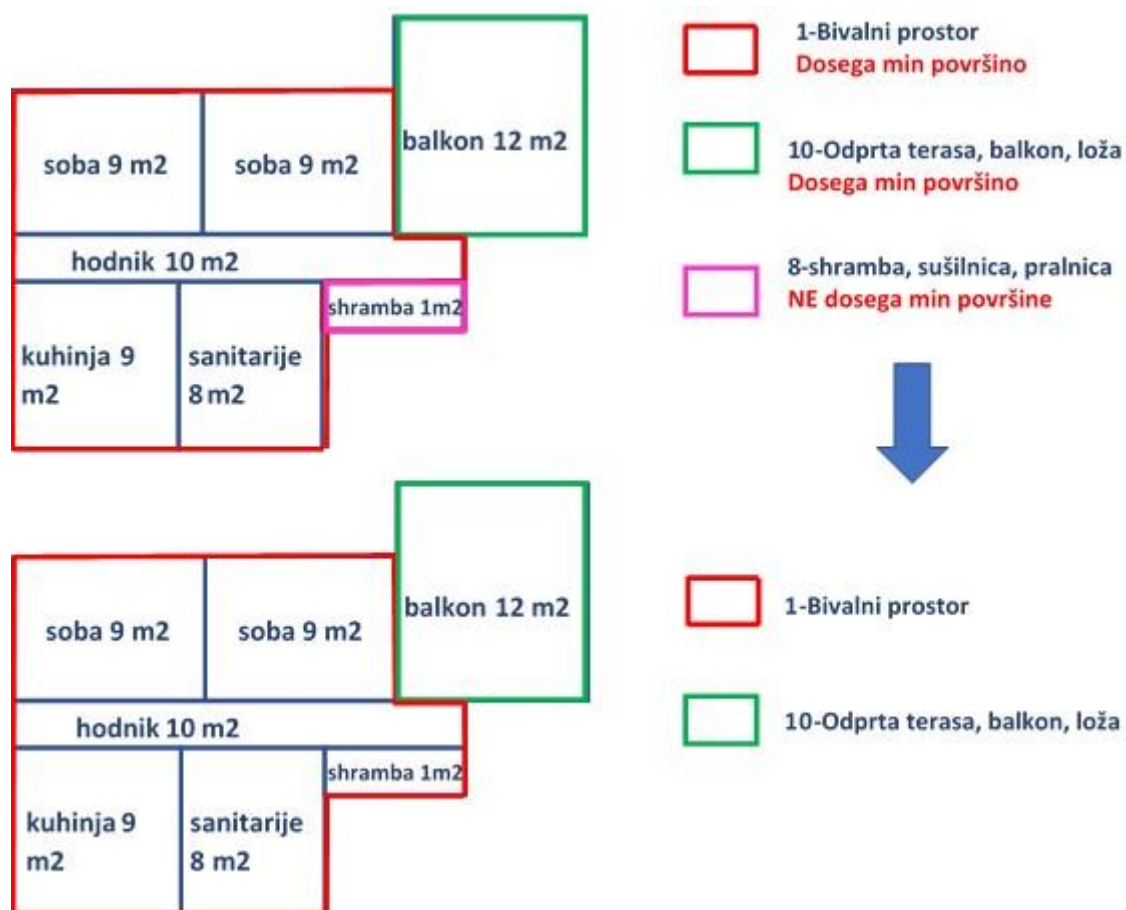
4.1.2 PROSTORI

V katastru nepremičnin se vodi tudi podatek o vrsti posameznega prostora. Vrsta prostora se določi glede na dejansko uporabo dela stavbe, površino in dejansko uporabo prostora ter je odvisna od dejanske rabe dela stavbe, kjer se prostor nahaja. Dokument 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 (priloga 2 Pravilnika o vodenju podatkov katastra nepremičnin),⁵⁰ opredeljuje 18 vrst prostorov. Katera vrsta prostora se lahko veže na posamezno dejansko rabo dela stavbe, je določeno z dokumentom 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 (priloga 3 Pravilnika o vodenju podatkov katastra nepremičnin).⁵¹ Tako npr. lahko vodimo znotraj stanovanja v enostanovanjski stavbi samo prostore, ki so opredeljeni kot bivalni prostori (kuhinja, kopalnica, WC, soba, kabinet, predsoba, garderoba, stopnišče), shramba, sušilnica, pralnica, garaža, garažni parkirni prostor, klet, balkon, loža, terasa, tehnični prostor, prostor z omejeno uporabo in nedokončani prostor.

Seštejejo se vsi istovrstni prostori znotraj dela stavbe. Seštevek mora dosegati minimalno površino določeno v pravilniku (npr. bivalni prostor 10 m²). V kolikor jo ne, površino tega prostora prištejemo k površini prostora, ki ima najbolj podobno uporabo.

⁵⁰ Pravilnik o vodenju podatkov katastra nepremičnin (Uradni list RS, št. 41/22)

⁵¹ Pravilnik o vodenju podatkov katastra nepremičnin (Uradni list RS, št. 41/22)



Slika 22: Določevanje prostorov v delu stavbe z rabo 2 – stanovanje

Opredeljene imamo naslednje prostore:

Tabela 4: Tabela prostorov s primeri

ŠIFRA	PROSTOR	OPIS	Minimalna površina	PRIMERI
1	bivalni prostor	Prostori namenjeni za bivanje ali nastanitev.	10 m ²	soba, kuhinja, dnevna soba, jedilnica, kabinet, kopalnica, stranišče, notranji hodniki, stopnišča v hiši, garderoba
2	lokal, prodajalna	Prostori za opravljanje trgovske in storitvene dejavnosti.	10 m ²	prodajalna, nakupovalni center, trgovski center, veleblagovnica, diskont, trgovina, avtosalon, prodajalna plovil, butik, lekarna, optika, prodajna galerija, samostojna prodajalna, zlatarna, prodajalna gradbenega materiala, prodajalna, blagajna na bencinski ali plinski črpalki, pokrita tržnica, kiosk, frizerski salon, kozmetični salon, kemična čistilnica, pralnica, popravilnica čevljev, fotokopirnica, fotostudio, avtopralnica, prostori fotografa za izdelavo osebnih dokumentov, igralnica za hazardne igre, igralnica z avtomati, otroška igralnica v

				trgovskem centru, igralnica, diskoteka, glasbeni paviljon, wellness, savna, jedilnica v gostilni ali restavraciji
3	poslovni prostor	Prostori za opravljanje poslovne dejavnosti, izobraževanje, varstvo, zdravstvo, raziskovanje.	10 m ²	pisarna, zbornica, učilnica, predavalnica, otroška igralnica, sodna dvorana, kabinet, recepcija, vratarica, arhiv, atelje, laboratorij, observatorij, bolnišnična soba, ambulanta, muzej, razstavna galerija, knjižnica, telovadnica v šoli, pisarniški prostor na strelišču, pisarniški prostor za športno dejavnost, pisarniški prostor v tovarni, učilnica, predavalnica
4	prostor za množično uporabo	Prostori za množično uporabo so postaje za potnike v prometu, dvorane in podobni prostori.	20 m ²	postaja ali terminali za potnike, čakalnica, cerkev, molilnica, večnamenska dvorana, dvorana za javne prireditve, kinematografska dvorana, koncertna dvorana, športna dvorana, telovadnica, fitness, operna hiša, bazen, cirkus, razstavišče, sejemska dvorana, zaklonišče
5	proizvodni in skladiščni prostor	Prostori namenjeni proizvodnji in shranjevanju.	20 m ²	prostor namenjen shranjevanju in delu z orodjem, opravljanju vzdrževalnih del, prostor za shranjevanje, skladišče v poslovnih prostorih, proizvodne hale, hangar, remiza, delavnica, sežigalnica, rezervoarji, silos za cement, bencinska ali plinska črpalka, laboratorij v tovarni
6	garaža	Zaprt prostor, namenjen parkiranju vozila. Garaža mora imeti toliko nezasedenega prostora, da lahko lastnik garaže svoje vozilo v celoti zapelje v ta zaprt prostor.	11 m ²	garaže
7	garažni parkirni prostor	Odprt prostor, namenjen parkiranju vozila.	10 m ²	s črtami zarisano parkirno mesto
8	shramba, sušilnica, pralnica	Shramba je prostor, namenjen hranjenju živil, materiala ali likanju in se ne nahaja v kleti. Sušilnica, pralnica je prostor za pranje, čiščenje, sušenje perila.	2 m ²	shramba, sušilnica, pralnica, kolesarnica
9	klet	Nebivalni prostori, ki se nahajajo v kletnih ali pritličnih etažah.	-	klet v hiši, klet v večstanovanjski stavbi, bunker, utiliti

10	odprta terasa, balkon, loža	Odprta terasa je tlakovan prostor na delu stavbe ali ob njej, ki je konstrukcijsko povezan s stavbo. Odprt balkon je pomol iz zidu in je lahko ograjen samo z ograjo. Odprta loža je ograjena s stalno postavljenimi stenami, eno stran ima ograjeno samo z ograjo ter ima nadstrešek.	-	odprta terasa, odprt balkon, odprta loža, ploščad
11	zaprta terasa, balkon, loža	Zaprta terasa je tlakovan prostor na delu stavbe ali ob njej, ki je konstrukcijsko povezan s stavbo ter zaprt z vseh strani in pokrit. Zaprt balkon je balkon, ki je zaprt z vseh strani in pokrit. Zaprta loža je zaprta z vseh strani, tudi s tiste, ki je pri odprti loži odprta (lahko z začasno postavljeno steno).	-	zaprta terasa, zaprt balkon, zaprta loža
12	kmetijski prostor	Prostori namenjeni kmetijski dejavnosti.	10 m ²	hlev, svinjak, staja, kozolec, kašča, skedenj, mlekarina, zbiralnica mleka, kolnica, vinska klet, vinski hram, zidanica, čebelnjak, kašča, koruznjak, senik, mlin, sirarna, pesjak, paviljon, rastlinjak, kletka, gnojišče, prostor za shranjevanje orodja, strojev, zaščito živali in rastlin, farma, kmetijski silos, lopa
13	skupni komunikacijski prostor	Prostor, ki služi kot povezava med drugimi prostori in povezavi med etažami.	10 m ²	hodnik, dvigalo, rampa, pasaža, avla, stopnišče, dovozne poti in komunikacijske površine v garažah
14	tehnični prostor	Prostor, v katerem se nahaja strojna oprema, oprema za nadzor, komunikacijska oprema in prostor namenjen komunalni dejavnosti.	5 m ²	strojnica, prostori za klimatske naprave, kurilnica, prostori s toplotnimi postajami, transformatorji, črpalkami, stojnicami, telefonskimi centralami, elektrarna, ki ni samostojni del stavbe, nadstrešek na bencinskem servisu, kuhinja v gostilni ali restavraciji, prostori za opremo naprav za izkoriščanje obnovljivih virov

				energije (kot npr. razsmernik naprave za proizvodnjo električne energije), prostori za hranilnik električne energije
15	skupne sanitarije	Sanitarije, ki so javno dostopne in sanitarni prostori v kampu.	10 m ²	javne sanitarije, skupne sanitarije v kampih, skupne sanitarije v trgovskem centru
16	prostor z omejeno uporabo	Prostor z omejeno uporabo je prostor z višino stopov nižjim od 1,6 m in prostor v kapelici ali verskem znamenju.	5 m ²	prostor v kapelici, kjer ni možen vstop, prostor pod 1,6 m višine stopov
17	nedokončan prostor	Prostor, ki izpolnjuje vsaj dva od naslednjih pogojev, je nedokončan prostor: - nima možnosti ogrevanja, - nima izdelanih podov, - ometi so grobi ali jih ni, - inštalacije niso dokončane, - strop, ki meji na streho, ni dokončan.	10 m ²	
18	ruševina	Ruševina je stavba ali del stavbe, ki je zaradi dotrajanosti ni več možno uporabljati (brez strehe, oken, vrat,...).	10 m ²	ruševine stavb ali delov stavb (delno podrta stavba)

Tabela 5: Način določitve prostorov, ki pripadajo delu stavbe, glede na dejansko rabo dela stavbe, površino in dejansko uporabo prostorov

Šifra 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 skladišni prostor (20)	garaža (11)	garažni parkirni prostor (10)	shramba, sušilnica, pralnica (2)	klet	odprta terasa, balkon, loža	zaprti 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												
16	garažno parkirno mesto							u											
17	del stavbe za industrijsko rabo					u													
18	del stavbe za težko industrijo					u													
19	elektrarna					u													
20	del stavbe z rezervoarjem, silos					u													
21	skladišče					u													
22	del stavbe za kulturo in razvedrilo		u	u	u														
23	muzej in knjižnica		u	u	u														
24	del stavbe za izobraževanje in znanstveno raziskovalno delo		u	u	u														
25	del stavbe za zdravstveno oskrbo		u	u	u														
26	športna dvorana		u	u	u														
27	hlev											u							
28	pomožni kmetijski del stavbe											u							
29	del stavbe za spravilo pridelka											u							
30	del stavbe za opravljanje verskih obredov				u														
31	del stavbe za pokopališko dejavnost				u	u													
32	del stavbe za zaščito, reševanje in zaklonišče			u	u														
33	klet									u									
34	shramba, sušilnica, pralnica								u										
35	terasa, balkon, loža										u	u							
36	tehnični prostor														u				
37	skupni komunikacijski prostor													u					
38	skupne sanitarije															u			
39	ruševina																		
41	del stavbe za posebne namene	u		u					u										
42	sejemska dvorana, razstavišče		u	u	u														

Šifra 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, nalivalnica (2)	klet	odprta terasa, balkon, loža	zaprti 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
43	šola, vrtec		u	u	u														
44	bolnica, zdravstveni dom		u	u	u														
45	rastlinjak												u						
46	del stavbe za pastoralno dejavnost				u														
47	stanovanje v dvostanovanjski stavbi	u							u										
48	zdravilišče	u	u		u														
49	banka, pošta, zavarovalnica		u	u	u														
50	konferenčna ali kongresna dvorana		u	u	u														
51	arhiv		u	u	u														
52	trgovski del stavbe na bencinskih servisih		u	u															
53	igralnica, cirkus, plesna dvorana, diskoteka		u	u															
54	hangar, remiza, tovorni terminal					u													
55	zavetišče in hotel za živali			u									u						
56	del stavbe za živali ali rastline v živalskem ali botaničnem vrtu												u						
57	drvarnica												u						
58	čebelnjak												u						
59	kolesarnica, čolnarna								u										
60	zidanica												u						

* pri navedbah prostorov so navedene minimalne površine v kvadratnih metrih. V kolikor obstaja tak prostor z manjšo površino, se priključi drugemu prostoru.

Legenda tabele podrobnejših dejanskih rab:



V delu stavbe mora biti evidentiran **vsaj en prostor te vrste** in se njegova površina všteva v uporabno površino. Če je več vrst prostorov znotraj dejanske rabe v tabeli obarvano zeleno, mora biti vsaj ena vrsta prostora, ki je obarvana zeleno, evidentirana v delu stavbe.



V delu stavbe nora biti evidentiran **vsaj en prostor te vrste**. Ne všteva se v uporabno površino. Če je več vrst prostorov znotraj dejanske rabe v tabeli obarvano zeleno, mora biti vsaj ena vrsta prostora, ki je obarvana zeleno, evidentirana v delu stavbe.



V delu stavbe mora biti evidentiran **samo eden** od modro obarvanih prostorov prostor v tabeli in njegova površina se všteva v uporabno površino



V delu stavbe mora biti evidentiran **samo eden** od modro obarvanih prostorov prostor v tabeli in njegova površina **se ne všteva** v uporabno površino



V delu stavbe **se lahko poleg obveznega prostora** evidentira tudi vrsta prostora, ki je znotraj dejanske rabe v tabeli obarvana rumeno. Le ta se všteva v uporabno površino



V delu stavbe **se lahko poleg obveznega prostora** evidentira tudi vrsta prostora, ki je znotraj dejanske rabe v tabeli obarvana rumeno. Le ta **se ne všteva** v uporabno površino



V delu stavbe se ta vrsta prostora **ne more evidentirati**.

U=0

Uporabna površina je 0 m².

4.1.3 NETO TLORISNA POVRŠINA

Neto tlorisna površina dela stavbe je vsota površin prostorov, ki pripadajo delu stavbe. Pri izračunu neto tlorisne površine dela stavbe se ne upoštevajo površine prostorov, po katerih se hodi samo med vzdrževanjem (npr. prazni prostori med zemljiščem in spodnjo stranjo stavbe, prostori znotraj prezračevanih streh in nepohodni podstrešni prostori).⁵²



nepohodni podstrešni prostori

Neto tlorisna površina dela stavbe se izračuna v skladu s standardom SIST ISO 9836 in je pridobljena na podlagi meritev. Neto tlorisna površina dela stavbe in površina prostora se vodita v kvadratnih metrih (m²) in zaokrožita na eno decimalno mesto.

Evidentira se tudi uporabna površina, ki je izračunljiv podatek iz prostorov, kot je navedeno v tabeli 4 na str. 39 in 40. V uporabno površino se všttevajo vsi prostori dela stavbe, ki služijo osnovnemu namenu dela stavbe. Pri stanovanju v individualni hiši so to samo bivalni prostori in prostor shramba, sušilnica, pralnica.

4.1.4 OSTALI PODATKI O DELU STAVBE

4.1.4.1 ŠTEVILKA DELA STAVBE (ŠIFRA KATASTRSKE OBČINE, ŠTEVILKA STAVBE IN ŠTEVILKA ZNOTRAJ STAVBE)

Številka dela stavbe je sestavljena iz številke stavbe in številke, določene znotraj stavbe. Torej je sestavljena iz šifre katastrske občine, v kateri se nahaja stavba, številke stavbe in številke dela stavbe znotraj stavbe. V vsaki stavbi se začne številčenje delov stavbe od 1 naprej. Številko dela stavbe določi Geodetska uprava ob rezervaciji pred vpisom v kataster nepremičnin.

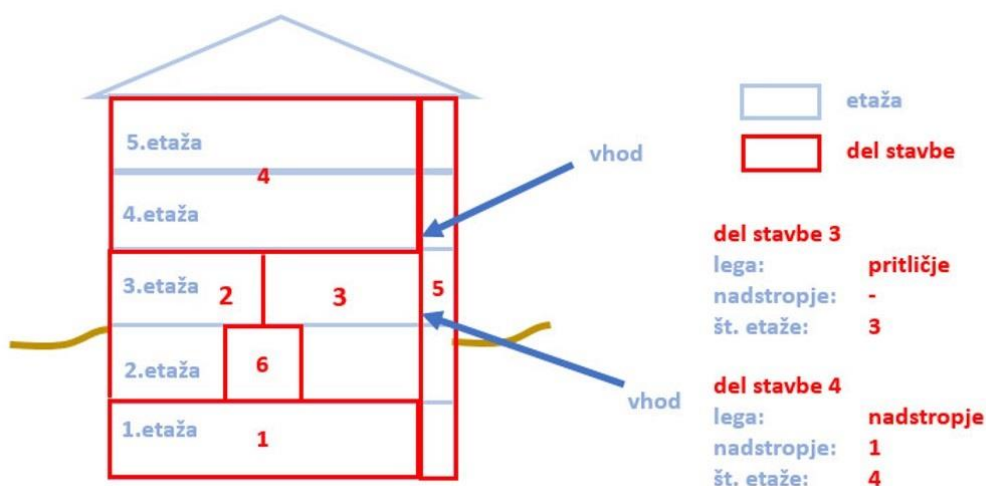
4.1.4.2 DVIGALO

Delu stavbe se določi, da mu pripada dvigalo, če do etaže, v kateri je vhod v del stavbe, vodi dvigalo za prevoz oseb oziroma tovora.

4.1.4.3 ŠTEVILKA ETAŽE GLAVNEGA VHODA V DEL STAVBE

Številka etaže označuje etažo, v kateri je glavni vhod v del stavbe.

⁵² 21. člen Pravilnika o vodenju podatkov katastra nepremičnin.

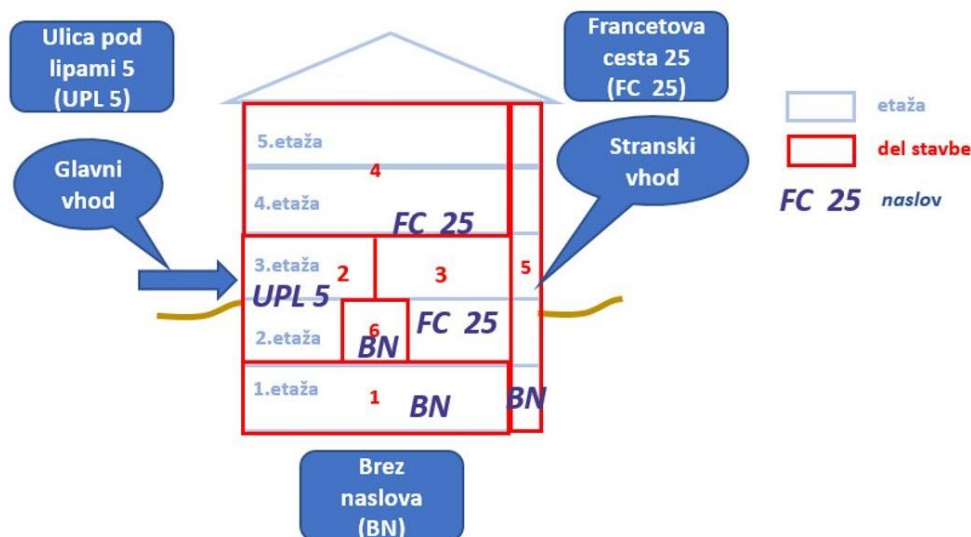


Slika 23: Določitev podatka o etaži

4.1.4.4 HIŠNA ŠTEVILKA IN ŠTEVILKA NASLOVA DELA STAVBE

Del stavbe ima lahko hišno številko. Na del stavbe se lahko veže le ena hišna številka. Del stavbe ima lahko hišno številko le, če se nahaja v stavbi, ki ima določen eno ali več hišnih številk, in če je namenjen bivanju ali opravljanju poslovne dejavnosti.

Številka naslova je identifikacijska oznaka, ki jo dodeli Geodetska uprava. Naslov sestavljajo občina, naselje, ulica, hišna številka ter dodatek k hišni številki in številka stanovanja oziroma številka poslovnega prostora, če obstajata. Podatki o naslovu se vodijo v registru naslovov.



Slika 24: Določitev hišne številke delu stavbe

4.1.4.5 LETO OBNOVE INŠTALACIJ

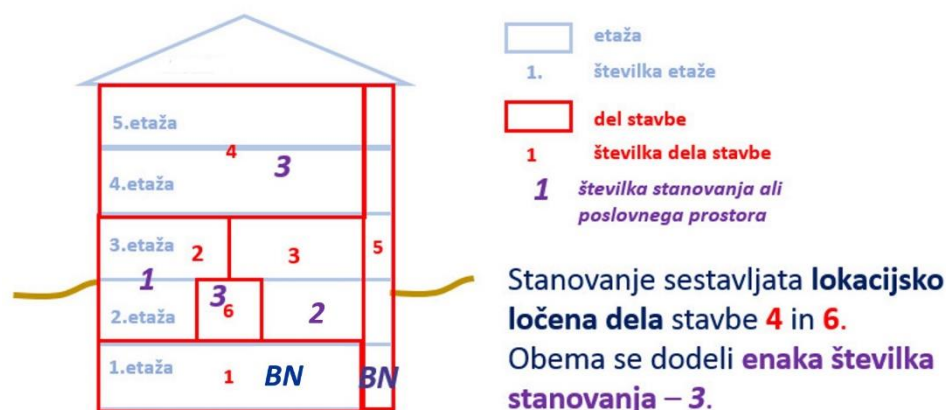
Podatek o letu obnove inštalacij se določi kot leto, ko sta bili v delu stavbe zamenjani ali obnovljeni najmanj dve glavni inštalaciji (voda, kanalizacija, elektrika, ogrevanje).

4.1.4.6 LETO OBNOVE OKEN

Podatek o letu obnove oken se določi kot leto, ko je bila na delu stavbe zamenjana ali obnovljena več kot polovica oken.

4.1.4.7 ŠTEVILKA STANOVANJA ALI POSLOVNEGA PROSTORA

Stanovanjske enote in poslovni prostori se oštevilčijo z zaporedno številko v okviru stavbe (se ne smejo ponavljati niti v primeru, če ima stavba več naslovov). Številke stanovanj in poslovnih prostorov se evidentirajo za vse dele stavb, ki pripadajo stanovanju in poslovnemu prostoru.⁵³



Slika 25: Določitev številke stanovanja

4.1.4.8 UPRAVLJAVEC

Upravljavec je državni organ, samoupravna lokalna skupnost ali drug subjekt, ki v skladu s predpisi ali na drugi pravni podlagi upravlja z nepremičnino. Upravljavca se v kataster nepremičnin vpiše na podlagi prijave prijavitelja. Za parcele in dele stavb, ki so v lasti Republike Slovenije, se vpiše upravljavca, ki je določen z zakonom, podzakonskim predpisom ali aktom o ustanovitvi ali pa na podlagi sklepa vlade o določitvi upravljavca.⁵⁴ Za parcele in dele stavb, ki so v lasti občine, pa se vpiše upravljavca določenega z ustanovitvenim aktom ali aktom samoupravne lokalne skupnosti.⁵⁵

Če upravljavec ni določen na prej naštetih načine, se v kataster nepremičnin vpiše začasnega upravljavca.⁵⁶

Upravljavec je stranka v postopkih katastra nepremičnin in ima enake pravice kot lastniki nepremičnin.

4.1.4.9 UPRAVNIK

Upravnik je lahko pravna ali fizična oseba, ki je registrirana za upravljanje nepremičnin. Je pooblaščenec etažnih lastnikov, ki zastopa etažne lastnike v poslih, ki se nanašajo na upravljanje večstanovanjske stavbe, in ki skrbi, da se izvajajo pravice in obveznosti iz sklenjenih poslov. V katastru nepremičnin se vodi matična številka upravnika na del stavbe. Razlog za to je, ker se upravnik določa glede na naslov stavbe in ne na identifikator stavbe. Če je določen upravnik stavbe, le-ta v skladu z ZKN zastopa etažne lastnike v katastrskih postopkih, ki se nanašajo na stavbo in skupne dele stavbe.⁵⁷

⁵³ Člen 32 ZKN.

⁵⁴ Tretji in četrti odstavek 15. člena ZKN.

⁵⁵ Peti odstavek 15. člena ZKN.

⁵⁶ Osmi in deveti odstavek 15. člena ZKN.

⁵⁷ Peti odstavek 41. člena ZKN.

4.1.4.10 *POLIGON DELA STAVBE*

Poligon dela stavbe je obris prostorov, ki pripadajo temu delu stavbe znotraj poligona etaže, pri čemer ima del stavbe lahko več poligonov dela stavbe v eni ali več etažah.⁵⁸

V primeru, da ima del stavbe več nepovezanih grafik znotraj ene etaže, je geometrija dela stavbe zapisana kot multipoligon.⁵⁹

4.1.4.11 *SESTAVINA DELA STAVBE*

Sestavina dela stavbe se v kataster nepremičnin vpiše s poligonom, določenim z daljicami, ki jih določajo točke, številko parcele, na kateri sestavina dela stavbe leži, številko dela stavbe, ki mu sestavina dela stavbe pripada, identifikacijsko oznako sestavine dela stavbe, površino območja sestavine dela stavbe in vrsto sestavine dela stavbe.⁶⁰

4.1.4.12 *PROSTORNINA REZERVOARJEV IN SILOSOV*

Prostornina rezervoarjev in silosov se določi kot neto prostornina.⁶¹

4.1.4.13 *ALI JE DEL STAVBE V ETAŽNI LASTNINI*

Podatek se pridobi iz zemljiške knjige.

4.1.4.14 *ALI JE DEL STAVBE SKUPNI DEL STAVBE V ETAŽNI LASTNINI*

Podatek se pridobi iz zemljiške knjige.

⁵⁸ 28. člen ZKN.

⁵⁹ Izmenjevalni format.

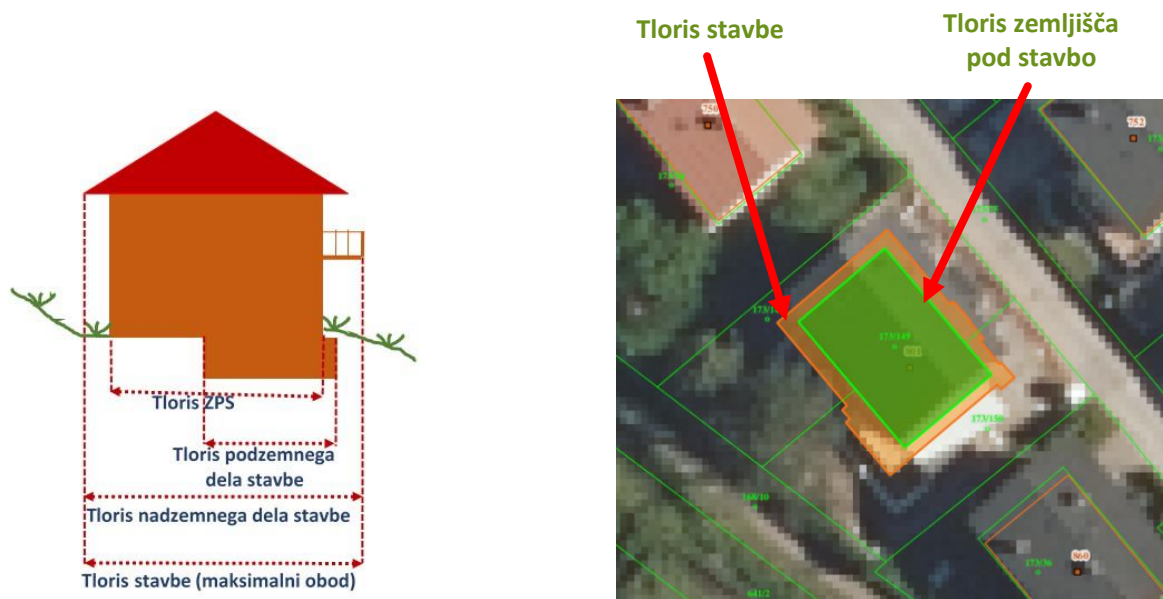
⁶⁰ 29. člen ZKN.

⁶¹ Peti odstavek 31. člena ZKN.

5 ZEMLJIŠČE POD STAVBO

Zemljišče pod stavbo se vodi kot tloris zemljišča pod stavbo na posamezni parceli, na kateri leži stavba. Opredeljeno je kot navpična projekcija preseka stavbe z zemljiščem na ravnino.⁶²

Grafični podatki o tlorisu stavbe se v katastru nepremičnin vodijo kot poligoni. Površina tlorisa stavbe na parceli se avtomatsko izračuna s presekom poligona tlorisa stavbe in mej parcel. Vodi se v kvadratnih metrih (m²).



Slika 26: Razmerje med tlorisom stavbe in tlorisom ZPS

Površina tlorisa zemljišča pod stavbo s številko stavbe se vodi po parcelah. Če je tloris zemljišča pod stavbo določen na več parcelah, se površina tlorisa zemljišča pod stavbo vpiše za vsako parcelo posebej.

Pri večini stavb lahko opredelimo tloris zemljišča pod stavbo, obstajajo pa tudi izjeme. To so stavbe, ki so nad ali pod zemljiščem in se vanje vstopa prek drugih stavb.

V praksi, predvsem na območjih, na katerih se etažna lastnina vzpostavlja na stavbah zgrajenih pred letom 2003,⁶³ je tloris zemljišča pod stavbo vpisan kot samostojna parcela. Razlog za to je v preteklih pravilih vpisa, prilagojenih pogojem v nekdanjem družbenem sistemu.

Če stavba stoji na več parcelah, se na vsaki parceli določi svoj tloris zemljišča pod stavbo. Obstaja namreč pravilo, da je s stavbo lahko povezanih več tlorisov zemljišča pod stavbo, ne more pa en tloris zemljišča pod stavbo pripadati več stavbam.

⁶² Prvi odstavek 23. člena ZEN.

⁶³ Leta 2002 je bil sprejet Zakon o graditvi objektov (ZGO-1, Ur. l. RS, št. 110/02 in nasl.), ki v 16. členu določa obveznost evidentiranja objektov, ki so zgrajeni na podlagi gradbenega dovoljenja, v zemljiški kataster, kataster stavb in zbirni kataster gospodarske javne infrastrukture.

6 HIŠNA ŠTEVILKA

Stavbam se zaradi lažje orientacije v prostoru in zaradi možnosti prijave stalnega oziroma začasnega prebivališča in sedeža opravljanja dejavnosti določi naslov. Podatek hišne številke je del naslova in predstavlja nosilca enoličnega identifikatorja naslova. Da je prijava bivališča mogoča, mora biti hišna številka obvezno povezana tudi z delom stavbe.

Hišna številka je praviloma numerična (številčna) oznaka stavbe, mogoča pa je tudi alfanumerična oznaka (npr. 5a). Hišne številke se pod pogoji, ki jih določajo predpisi, določijo stanovanjskim ali poslovnim stavbam, ki so vpisane v katastru nepremičnin in so namenjene stalnemu ali začasnemu prebivanju oz. opravljanju poslovne in druge dejavnosti.

Če je stavbi določena hišna številka, se lahko hišna številka prenese tudi na del stavbe, če je del stavbe stanovanje ali poslovni prostor.

Če je stavbi določenih več hišnih števil, se delu stavbe določi ena izmed hišnih števil, ki je določena stavbi. Delu stavbe se določi hišna številka glede na lego oziroma dostop do dela stavbe. Del stavbe ima lahko le eno hišno številko.

Če je za stavbo predpisana pridobitev uporabnega dovoljenja, je to pogoj za določitev hišne številke (četrta točka 81. člena GZ-1).

Uporabno dovoljenje ni potrebno, če je stavba enostanovanjska in se je uporabljala pred 1. 6. 2018 ali če je stavba po Uredbi o razvrščanju objektov razvrščena v nezahtevni objekt.

7 OPIS POSTOPKA VPISA STAVB IN NJENIH DELOV

V kataster nepremičnin evidentiramo vse stavbe, ne glede na to, ali so stavbe legalne ali nelegalne. Zahteva za vpis stavbe v kataster nepremičnin mora biti vložena⁶⁴ v treh mesecih po izvedbi vseh zaključnih gradbenih del. V kolikor pa se začne uporabljati pred zaključkom gradbenih del, pa takoj po začetku uporabe.

Podatki o stavbi in njenih delih se v kataster nepremičnin vpišejo glede na dejansko stanje v naravi.

Najprej je potrebno določiti tlorise (stavbe, zemljišča pod stavbo, nadzemnega dela stavbe, podzemnega dela stavbe). Tloris stavbe je maksimalni obris stavbe. Tloris zemljišča pod stavbo je presek stavbe z zemljiščem. Tloris nadzemnega dela stavbe predstavlja maksimalni obris stavbe, ki je nad površjem (vidni del stavbe). Tloris podzemnega dela stavbe predstavlja maksimalni obris stavbe, ki je pod površjem.

Vsi tlorisi so poligoni, pri čemer se tloris stavbe in tloris zemljišča pod stavbo določata za vsako parcelo posebej (če stavba stoji na več parcelah) in imata določeno tudi površino (po parcelah). Za tloris stavbe se določijo tudi številke točk, koordinate in točnost koordinat točk, ki predstavljajo krajne »vogale« stavbe v državnem prostorskem koordinatnem sistemu.

⁶⁴ prvi odstavek 93. člena ZKN.

Če poligon tlorisa stavbe poteka po meji parcele ali v neposredni bližini meje parcele, mora biti meja parcele določena s točnostjo višjo od 1 m, če meja parcele ni urejena.

Določi se višinske kote stavbe in višine etaž.

V notranjosti stavbe je potrebno evidentirati in izmeriti vse prostore po notranjih merah prostorov, izračunati njihove površine in določiti vrste prostorov glede na dejansko uporabo v povezavi s šifrantom prostorov.⁶⁵ Nato je potrebno določiti lastniške enote – dele stavb. Deli stavb⁶⁶ se oblikujejo iz prostorov glede na lastništvo prostorov. Deli stavbe so lahko prostorsko zaključene celote, lahko pa del stavbe tvorijo tudi lokacijsko ločeni prostori. Vsakemu delu stavbe se določi neto tlorisna površina⁶⁷ in dejanska raba dela stavbe.

⁶⁵ Vrste prostorov so definirane s prilogi 2 Pravilnika o vodenju podatkov katastra nepremičnin

⁶⁶ Peta točka 3. člena ZKN.

⁶⁷ Površina dela stavbe je seštevek površin vseh prostorov, ki ga sestavljajo – 31. člen Pravilnika o vodenju podatkov katastra nepremičnin .

8 VSEBINA ELABORATA GLEDE NA VRSTO POSTOPKA

8.1 KATASTRSKI POSTOPKI

Vrste katastrskih postopkov so:

1. ureditev meje parcele,
2. izračun površine,
3. označitev meje parcele,
4. nova izmera,
5. lokacijska izboljšava,
6. parcelacija,
7. izravnavna meje,
8. komasacija,
9. določitev območja stavbne pravice in območja služnosti,
10. spremembe bonitete zemljišč,
11. spreminjanje mej občin,
- 12. vpis stavbe in delov stavbe,**
- 13. vpis sprememb podatkov o stavbi in delu stavbe,**
- 14. spremembe podatkov o stavbi in delih stavbe, ki se spreminjajo z zahtevo brez elaborata, in**
- 15. vpis in izbris parcel in stavb zaradi spremembe državne meje.⁶⁸**

Katastrski postopek se izvede kot inženirski del katastrskega postopka in kot upravni del katastrskega postopka.

Inženirski del katastrskega postopka je sestavljen iz objave katastrskega postopka, izvedbe postopka za izdelavo elaborata in izdelave elaborata.

8.2 KDO LAHKO IZDELA INŽENIRSKI DEL KATASTRSKEGA POSTOPKA

Inženirski del katastrskega postopka izvede geodetsko podjetje.

Geodetsko podjetje mora za vodenje izvedbe inženirskega dela katastrskega postopka, ki ga je prevzelo, določiti pooblaščenega inženirja s področja geodezije (pooblaščen geodet). Pooblaščen geodet usklajuje izvedbo inženirskega dela katastrskega postopka, sam opravi naloge, za katere ZKN ali drug zakon tako določa, in s podpisom potrdi elaborat. Podpis elaborata vključuje tudi njegovo potrditev, da elaborat ustreza dejanskemu stanju.

Naloge inženirskega dela katastrskega postopka v zvezi z vpisom stavb in delov stavb, razen določitve podatkov o legi in obliki stavbe, podatkov o povezavi stavbe s parcelo, določitve sestavine dela stavbe in nadmorske višine tal etaže, lahko izvede tudi projektant. Projektant mora za opravljanje teh nalog določiti pooblaščenega inženirja ali pooblaščenega arhitekta iz zakona, ki ureja arhitekturno in inženirsko dejavnost in izpolnjuje pogoje za projektiranje (pooblaščen projektant). Pooblaščen projektant za

⁶⁸ 38. člen ZKN.

izvajanje nalog iz ZKN je lahko oseba, ki lahko opravlja poklicne naloge pooblaščenega arhitekta, poklicne naloge pooblaščenega inženirja s področja gradbeništva ali poklicne naloge pooblaščenega inženirja s področja geodezije.

8.3 OBJAVA KATASTRSKEGA POSTOPKA

Geodetsko podjetje pred začetkom izvedbe postopka za izdelavo elaborata objavi katastrski postopek v informacijskem sistemu kataster.

Objava vsebuje naslednje podatke o katastrskem postopku:

- parcelne številke oziroma številke stavb, ki bodo vključene v katastrski postopek,
- vrsto katastrskega postopka,
- datum in uro začetka izvajanja inženirskega dela katastrskega postopka,
- predvideno obdobje trajanja inženirskega dela katastrskega postopka, če se bo na terenu izvajal več kot en dan, in
- ime oziroma firma geodetskega podjetja ter ime in priimek pooblaščenega geodeta, ki bo izvajal inženirski del katastrskega postopka.

Podatki o objavi in spremembi objave katastrskega postopka so javno objavljeni na spletnih straneh geodetske uprave in na enotnem državnem portalu e-uprava dve leti od datuma objave.

8.4 IZVEDBA POSTOPKA ZA IZDELAVO ELABORATA

Postopek za izdelavo elaborata se izvede glede na vrsto katastrskega postopka na terenu.

8.5 IZDELAVA ELABORATA

Elaborat so podatki za vpis podatkov v kataster nepremičnin, zapisani s predpisano vsebino, in dokumentacija o izvedenem katastrskem postopku (npr. zapisniki, dokazila, poročila).

Stanje, prikazano v elaboratu pred predlagano spremembo, mora biti ob vložitvi zahteve enako stanju, vpisanemu v katastru nepremičnin.

Elaborat potrdi pooblaščen geodet. Če sta elaborat izdelala pooblaščen geodet in pooblaščen projektant, vsak od njiju potrdi del elaborata, ki ga je izdelal, pooblaščen geodet pa poda še izjavo o skladnosti celotnega elaborata.

Elaborat se vloži v informacijski sistem kataster.

8.6 VSEBINA ELABORATA

Elaborat je v digitalni obliki.



Slika 27: Sestavine elaborata

Vsebina elaborata je odvisna od vrste katastrskega postopka. Elaborati morajo vsebovati obrazec N: naslovna stran elaborata in obrazec V: vsebina elaborata.⁶⁹ Poleg tega je obvezna sestavina elaborata tudi obrazec I: izjava vlagatelja zahteve, s katerim vlagatelj zahteve soglaša s tem, da pooblaščen geodet ali pooblaščen projektant vloži zahtevo z elaboratom v informacijski sistem kataster.

Obrazec N: naslovna stran elaborata je enak za vse vrste elaboratov (elaborat za posamezen katastrski postopek ali skupen elaborat) in ima naslednjo vsebino:

- šifra in ime katastrske občine,
- vrste katastrskega postopka,
- identifikatorji nepremičnin (parcelna številka, številka stavbe, številka dela stavbe) v katastrskem postopku,
- številka objave katastrskega postopka,
- podjetje, ki je izvedlo inženirski del katastrskega postopka,
- pooblaščen geodet ali pooblaščen projektant,
- izjava o skladnosti celotnega elaborata (če sta elaborat izdelala pooblaščen geodet in pooblaščen projektant),
- imetnik pooblastila za bonitiranje zemljišč.

Pooblaščen geodet ali pooblaščen projektant z elektronskim podpisom na obrazcu N potrdi, da je elaborat izdelan v skladu s predpisi, standardi in pravili geodetske stroke. Datum elektronskega podpisa se šteje kot datum potrditve elaborata.⁷⁰

Obrazec V: vsebina elaborata ima naslednjo vsebino:

- vsebina elaborata,
- začetna stran v pdf,
- število strani posamezne vsebine elaborata in
- skupno število strani elaborata.

Elaborat za vpis podatkov o stavbi in delih stavb (prvi vpis stavbe) mora poleg obrazca N: naslovna stran elaborata, obrazca V: vsebina elaborata in obrazca I: izjava vlagatelja zahteve, vsebovati naslednje:

1. obrazce:

- obrazec S-1: podatki o stavbi,
- obrazec S-2: načrt stavbe,
- obrazec S-3: etažni načrt,

⁶⁹ Prvi odstavek 41. člena Pravilnika o vodenju podatkov katastra nepremičnin .

⁷⁰ Četrty odstavek 41. člena Pravilnika o vodenju podatkov katastra nepremičnin .

- obrazec S-4: podatki o delih stavbe,
- obrazec S-5: prostori in površina,
- obrazec S-9: podatki o stavbi in delu stavbe, ki se spreminjajo z zahtevo brez elaborata,
- obrazec S-10: prikaz sprememb za stavbe,
- obrazec P-1: skica,
- obrazec P-3: strokovno poročilo,

2. zapisnik obravnave elaborata,

3. dokazila, da so bile stranke, ki se obravnave elaborata niso udeležile, pravilno vabljene in seznam oseb iz šestega odstavka 44. člena ZKN,

4. fotografije stavbe.⁷¹

Elaborat za vpis podatkov o stavbi in delih stavb lahko vsebuje tudi:

- obrazec S-6: sestavina dela stavbe,
- obrazec S-7: preštevilčba,
- zahtevo naročnika elaborata za izračun površine dela stavbe v skladu s petim odstavkom 21. člena Pravilnika o vodenju podatkov katastra nepremičnin.

Če je posameznik lastnik vseh delov stavbe ali vseh delov stavbe, ki se spreminjajo, lahko zapisnik obravnave elaborata nadomešča lastnikova podpisana izjava, da podatki izkazujejo dejansko stanje stavbe in delov stavb v naravi. Izjava je na obrazcu S-1: podatki o stavbi.

Pri spremembi podatkov o stavbi ali spremembah skupnih delov zapisnik podpiše upravnik, če je določen, sicer pa se obravnava izvede z vsemi lastniki.

Sestavine elaborata za vpis sprememb podatkov o stavbi in delih stavbe v katastru nepremičnin so odvisne od tega, kateri podatek se spreminja. Elaborat mora vsebovati obrazec N: naslovna stran elaborata, obrazec V: vsebina elaborata, obrazec I: izjava vlagatelja zahteve in obrazce ter dokumente, ki se jih sprememba dotika in zapisnik o izvedeni obravnavi.

Elaborat **združitve ali delitve delov stavb** mora vsebovati predvsem:

- obrazce:
 - obrazec N: naslovna stran elaborata,
 - obrazec V: vsebina elaborata,
 - obrazec I: izjava vlagatelja zahteve,
 - obrazec S-3: etažni načrt,
 - obrazec S-4: podatki o delih stavbe,
 - obrazec S-5: prostori in površina,
 - obrazec S-7: preštevilčba,
 - obrazec S-9: podatki o stavbi in delu stavbe, ki se spreminjajo z zahtevo brez elaborata,
- zapisnik.

Elaborat **združitve ali delitve stavb** mora vsebovati predvsem:

- obrazce:
 - obrazec S-1: podatki o stavbi;
 - obrazec S-2: načrt stavbe;
 - obrazec S-3: etažni načrt;
 - obrazec S-4: podatki o delih stavbe;
 - obrazec S-5: prostori in površina;

⁷¹ 64. člen Pravilnika o vodenju podatkov katastra nepremičnin .

- obrazec S-7: preštevilčba;
- obrazec S-9: podatki o stavbi in delu stavbe, ki se spreminjajo z zahtevo brez elaborata;
- obrazec S-10: prikaz sprememb za stavbe;
- obrazec P-1: skica;
- obrazec P-3: strokovno poročilo;
- zapisnik obravnave elaborata,
- dokazila, da so bile stranke, ki se obravnave elaborata niso udeležile, pravilno vabljene in seznam oseb iz šestega odstavka 44. člena ZKN,
- fotografije stavbe.

Elaborat **vpisa novega dela stavbe in elaborat za izbris dela stavbe** mora vsebovati predvsem:

- **obrazce:**
 - obrazec N: naslovna stran elaborata,
 - obrazec V: vsebina elaborata,
 - obrazec I: izjava vlagatelja zahteve,
 - obrazec S-1: podatki o stavbi (če se spremenijo podatki o stavbi)
 - obrazec S-2: načrt stavbe (če se spremeni prerez ali katerikoli tloris stavbe)
 - obrazec S-3: etažni načrt,
 - obrazec S-4: podatki o delih stavbe,
 - obrazec S-5: prostori in površina,
 - obrazec S-9: podatki o stavbi in delu stavbe, ki se spreminjajo z zahtevo brez elaborata,
- zapisnik ali izjavo o seznanitvi.

Izbris stavbe

Za izbris stavbe ni potrebno izdelati elaborata. Stavba se lahko izbriše na podlagi izjave stranke in dokaza, da stavba ne obstaja več (fotografija). Geodetska uprava preveri stanje na terenu, po uradni dolžnosti izbriše podatke o stavbi iz vseh evidenc in o tem izda odločbo.

8.6.1 ETAŽNI NAČRT V VEKTORSKI OBLIKI

Etažni načrt v vektorski obliki sestavljata dva sloja:

- etaže (podatki o vseh etažah v stavbi) in
- deli stavb (podatki o vseh delih stavbe).

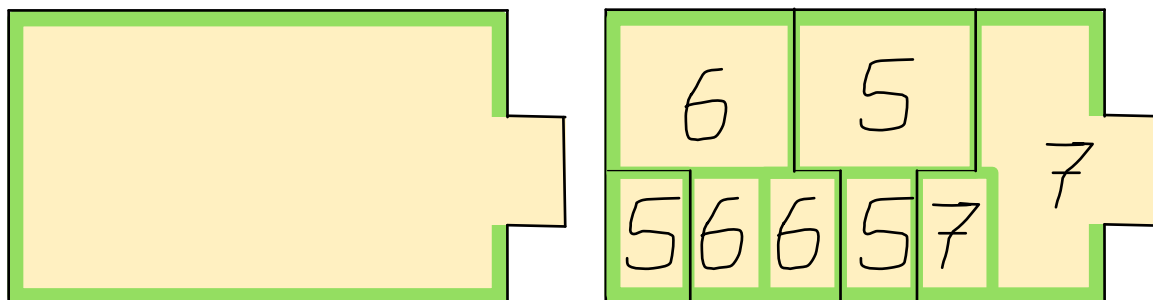
S tem je zagotovljena možnost za:

- primerjavo s projektom za gradbeno dovoljenje,
- primerjavo z zakoličbo oz. zakoličbenim načrtom/zapisnikom,
- izračun zazidane površine in
- primerjavo s faktorjem pozidanosti.

Poligon etaže je opredeljen kot navpična projekcija zunanjega obrisa etaže na ravnino⁷².

Poligon dela stavbe je shematski prikaz na podlagi izmere prostorov, ki sestavljajo del stavbe. V shematičnem prikazu ne prikazujemo debelin zidov ali odprtín (npr. oken, vrat). Grafična površina poligona dela stavba je površina izračunana iz poligona grafike in je večja ali enaka površini prostorov.

⁷² Drugi odstavek 25. člena ZKN.



Slika 28: Poligon etaže in poligoni delov stavb

Če ima del stavbe več lokacijsko ločenih prostorov v eni etaži, se prikaže kot multipoligon, ne kot ločeni poligoni.

Če se prostori istega dela stavbe v etaži stikajo v več kot eni točki, se prikažejo kot en poligon.

Poligon etaže mora biti znotraj tlorisa stavbe. Zunanji rob poligonov delov stavb v eni etaži je praviloma enak poligonu etaže. Zato se linije poligonov etaže in delov stavbe zarišejo pri zunanjih stenah po zunanjem robu, pri notranjih stenah pa po sredini stene.

V primeru prvega vpisa stavbe se etažni načrt izdelava za vse etaže (za celo stavbo), v primeru sprememb pa za etažo, kjer je sprememba nastala.

9 PRAVILA ZA VPIS STAVB IN NJENIH DELOV GLEDE NA DEJANSKO RABO

Na način vpisa dela stavbe in pripis določenih lastnosti vpliva tudi dejanska raba, ki jo določimo posameznemu delu stavbe.

Tabela 6: Tabela dejanskih rab po Pravilniku o vodenju podatkov katastra nepremičnin⁷³

STANOVANJSKA RABA	1	Stanovanje v enostanovanjski stavbi
	47	Stanovanje v dvostanovanjski stavbi
	2	Stanovanje
	3	Oskrbovano stanovanje
	4	Bivalna enota
GOSTINSKA RABA	5	Koča, dom
	6	Nastanitveni gostinski obrat
	7	Prehrambni gostinski obrat
POSLOVNA IN UPRAVNA RABA	8	Poslovni prostor javne uprave
	9	Poslovni del stavbe
	49	Banka, pošta, zavarovalnica
	50	Konferenčna ali kongresna dvorana
TRGOVSKA RABA IN STORITVENE DEJAVNOSTI	55	Zavetišče in hotel za živali
	10	Trgovski del stavbe
	11	Bencinski servis
	52	Trgovski del stavbe na bencinskih servisih
	12	Del stavbe za opravljanje storitev
RABA ZA PROMET IN IZVAJANJE ELEKTRONSKIH KOMUNIKACIJ	42	Sejemska dvorana, razstavišče
	13	Del stavbe za izvajanje elektronskih komunikacij
	14	Del stavbe za potniški promet
	54	Hangar, remiza, tovorni terminal
	15	Garaža
	16	Garažno parkirno mesto
INDUSTRIJSKA RABA IN SKLADIŠČA	59	Kolesarnica, čolnarna
	17	Del stavbe za industrijsko rabo
	18	Del stavbe za težko industrijo
	20	Del stavbe z rezervoarjem, silos
RABA SPLOŠNEGA DRUŽBENEGA POMENA	21	Skladišče
	22	Del stavbe za kulturo in razvedrilo
	53	Igralnica, cirkus, plesna dvorana, diskoteka
	56	Del stavbe za živali ali rastline v živalskem ali botaničnem vrtu
	23	Muzej in knjižnica
	51	Arhiv
	24	Del stavbe za izobraževanje in znanstveno raziskovalno delo
	43	Šola, vrtec

⁷³ Pravilnik o vodenju katastra nepremičnin (Ur. l. RS, št. 41/22).

	25	Del stavbe za zdravstveno oskrbo
	44	Bolnica, zdravstveni dom
	48	Zdravilišče
	26	Športna dvorana
DRUGA NESTANOVANJSKA RABA	27	Hlev
	45	Rastlinjak
	58	Čebelnjak
	28	Pomožni kmetijski del stavbe
	57	Drvarnica
	29	Del stavbe za spravilo pridelka
	60	Zidanica
	19	Elektrarna
	30	Del stavbe za opravljanje verskih obredov
	31	Del stavbe za pokopališko dejavnost
	46	Del stavbe za pastoralno dejavnost
	32	Del stavbe za zaščito, reševanje in zaklonišče
	33	Klet
	34	Shramba, sušilnica, pralnica
	35	Terasa, balkon, loža
	36	Tehnični prostor
	37	Skupni komunikacijski prostor
	38	Skupne sanitarije
	39	Ruševina
	41	Del stavbe za posebne namene

9.1 STANOVANJSKA RABA

V stanovanjsko rabo uvrščamo dele stavb namenjene bivanju. Pravilnik o vodenju podatkov katastra nepremičnin, v to skupino uvršča pet dejanskih rab:

- 1-stanovanje v enostanovanjski stavbi,
- 47-stanovanje v dvostanovanjski stavbi,
- 2-stanovanje,
- 3-oskrbovano stanovanje in
- 4-bivalno enoto.

9.1.1 STANOVANJE V ENOSTANOVANJSKI STAVBI

Dejanska raba 1-stanovanje v enostanovanjski stavbi so bivalni prostori in ostali z bivanjem povezani prostori v stavbi, ki ima samo eno stanovanje.⁷⁴

V 1-stanovanje v enostanovanjski stavbi se uvršča:

- **nedokončano stanovanje v stavbi z enim stanovanjem** (stanovanje, v katerem se še ne da bivati, npr. stanovanje v stavbi zgrajeni do 3. gradbene faze),
- **stanovanje v samostojni stavbi z enim stanovanjem,**
- **stanovanje, ki se nahaja v krajni vrstni hiši,**
- **stanovanje, ki se nahaja v vmesni vrstni hiši.**



nedokončano
stanovanje



stanovanje v
samostojni stavbi



stanovanje v krajni in
vmesni vrstni hiši

9.1.1.1 Določanje prostorov

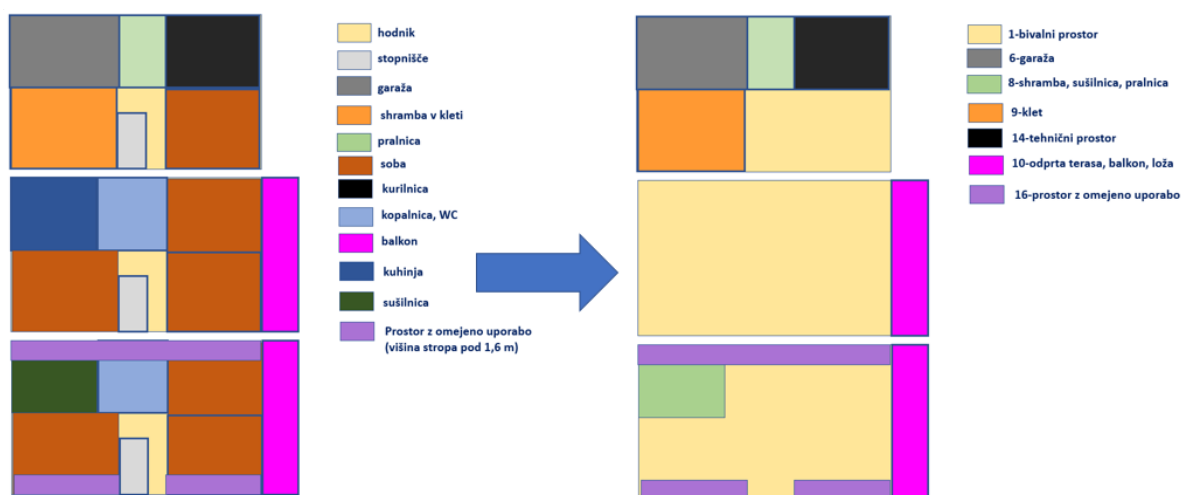
Če ima del stavbe opredeljeno dejansko rabo **1-stanovanje v enostanovanjski stavbi**, se v njej lahko nahajajo naslednje vrste prostorov:

Tabela 7: Vrste prostorov, ki se lahko določijo dejanski rabi 1-stanovanje v enostanovanjski stavbi

ŠIFRA VRSTE PROSTORA	VRSTA PROSTORA	MINIMALNA POVRŠINA	STANOVANJE V ENOSTANOVANJSKI STAVBI
1	bivalni prostor	10 m ²	obvezen prostor, se všteva v uporabno površino
6	garaža	11 m ²	
7	garažni parkirni prostor	10 m ²	

⁷⁴ Definicija v Prilogi 2 Pravilnika o vodenju podatkov katastra nepremičnin z naslovom »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«.

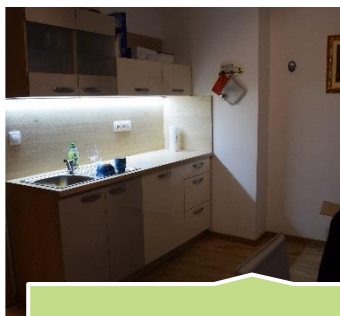
8	shramba, sušilnica, pralnica	2 m ²	se všteva v uporabno površino
9	klet		
10	odprta terasa, balkon, loža		
11	zaprta terasa, balkon, loža		
14	tehnični prostor	5 m ²	
16	prostor z omejeno uporabo	5 m ²	
17	nedokončan prostor	10 m ²	obvezen prostor v primeru, ko uporaba dela stavbe ni možna



Slika 29: Določanje prostorov v enostanovanjski stavbi



soba



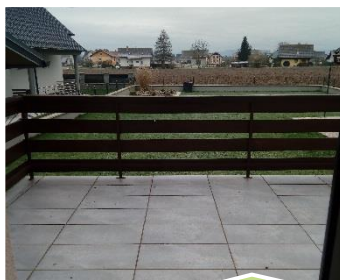
kuhinja



hodnik



prostor z omejeno uporabo



terasa

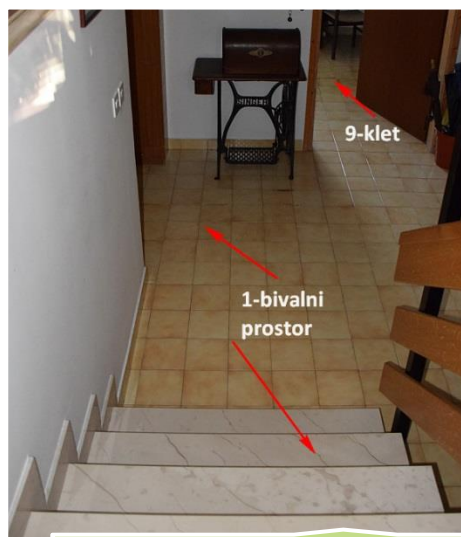


balkon

Prostori se določajo po dejanski uporabi. Izjemi predstavljajo prostori, ki jih opredelimo kot klet in prostori z omejeno uporabo.

V klet uvrstimo prostore, ki se nahajajo v kletni ali pritlični etaži in predstavljajo prostore za shranjevanje, delavnice za hišna opravila in podobno. Bivalnih prostorov v podzemni etaži (npr. sobe, sanitarije) ne opredelimo kot vrsto prostora klet, čeprav se nahajajo v podzemni etaži.

V prostore z omejeno uporabo uvrstimo dele prostorov ne glede na dejansko uporabo, kjer je višina stropa enaka ali nižja od 1,6 m.



določanje prostorov v kleti

9.1.2 STANOVANJE V DVOSTANOVANJSKI STAVBI

Dejanska raba 47-stanovanje v dvostanovanjski stavbi so bivalni prostori in ostali z bivanjem povezani prostori v stavbi, ki ima dve stanovanji.⁷⁵

V 47-stanovanje v dvostanovanjski stavbi se uvršča:

⁷⁵Definicija v Prilogi 2 Pravilnika o vodenju podatkov katastra nepremičnin z naslovom »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«.

- **nedokončano stanovanje v stavbi z dvema stanovanjema** (stanovanje, v katerem se še ne da bivati, npr. stanovanje v stavbi zgrajeni do 3. gradbene faze),
- **stanovanje v samostojni stavbi z dvema stanovanjema,**
- **stanovanje v krajni vrstni hiši z dvema stanovanjema in**
- **stanovanje v vmesni vrstni hiši z dvema stanovanjema.**



dvostanovanjska stavba

9.1.2.1 Določanje prostorov

Če ima del stavbe opredeljeno dejansko rabo **47-stanovanje v dvostanovanjski stavbi**, se v njej lahko nahajajo naslednje vrste prostorov:

Tabela 8: Vrste prostorov, ki se lahko določijo dejanski rabi 47-stanovanje v dvostanovanjski stavbi

ŠIFRA VRSTE PROSTORA	VRSTA PROSTORA	MINIMALNA POVRŠINA	stanovanje v dvostanovanjski stavbi
1	bivalni prostor	10 m ²	obvezen prostor, se všteva v uporabno površino
6	garaža	11 m ²	
8	shramba, sušilnica, pralnica	2 m ²	se všteva v uporabno površino
9	klet		
10	odprta terasa, balkon, loža		
11	zaprta terasa, balkon, loža		
14	tehnični prostor	5 m ²	
16	prostor z omejeno uporabo	5 m ²	
17	nedokončan prostor	10 m ²	obvezen prostor v primeru, ko uporaba dela stavbe ni možna

9.1.3 STANOVANJE

Dejanska raba 2-stanovanje v stavbi, ki ima več kot dve stanovanji, so bivalni in ostali z bivanjem povezani prostori.⁷⁶

V 2-stanovanje se uvrščajo:

- **nedokončano stanovanje v stavbi z več stanovanji** (stanovanje, v katerem se še ne da bivati, npr. stanovanje v stavbi zgrajeni do 3. gradbene faze) in
- **stanovanje v večstanovanjski stavbi ali stanovanjsko poslovni stavbi.**



nedokončano stanovanje v stavbi z več stanovanji



stanovanje v večstanovanjski stavbi ali stanovanjsko poslovni stavbi

9.1.3.1 Določanje prostorov

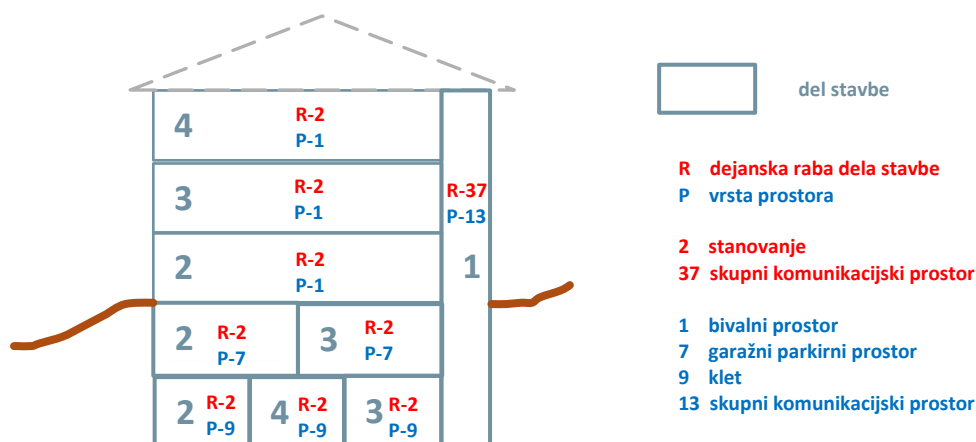
Če ima del stavbe opredeljeno dejansko rabo **2-stanovanje**, se v njej lahko nahajajo naslednje vrste prostorov:

Tabela 9: Vrste prostorov, ki se lahko določijo dejanski rabi 2-stanovanje

ŠIFRA VRSTE PROSTORA	VRSTA PROSTORA	MINIMALA POVRŠINA	STANOVANJE
1	bivalni prostor	10 m ²	obvezen prostor (če ni določen prostor 17), se všteva v uporabno površino
6	garaža	11 m ²	
7	garažni parkirni prostor	10 m ²	
8	shramba, sušilnica, pralnica	2 m ²	se všteva v uporabno površino
9	klet		
10	odprta terasa, balkon, loža		
11	zaprta terasa, balkon, loža		
16	prostor z omejeno uporabo	5 m ²	
17	nedokončan prostor	10 m ²	obvezen prostor (če ni določen prostor 1)

⁷⁶ Definicija v Prilogi 2 Pravilnika o vodenju podatkov katastra nepremičnin z naslovom »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«.

Če so klet, garaža ali garažni parkirni prostor, ki sicer pripadajo stanovanju, določeni kot svoji deli stavbe, potem ti deli nimajo določene dejanske rabe stanovanje, ampak se jim določi dejanska raba glede na uporabo in sicer kot 33-klet, 34-shramba, sušilnica, pralnica, 57-drvarnica, 16-garažno parkirno mesto in 15-garaža. Prostori znotraj teh delov pa se določajo po pravilih za te dejanske rabe.



Slika 30: Določevanje prostorov v stavbi, kjer se nahajajo deli stavbe z rabo stanovanje

Del stavbe z dejansko rabo stanovanje se lahko nahaja:

- v stavbi z več deli, ki se vsi uporabljajo kot stanovanjski deli stavbe in
- v stavbi z več deli, kjer se samo nekateri deli uporabljajo kot stanovanjski deli.

9.1.4 OSKRBOVANO STANOVANJE

Dejanska raba 3-oskrbovano stanovanje je stanovanje za bivanje oseb s posebnimi potrebami (invalidi, starejše osebe), v katerem je na razpolago vsa potrebna oskrba.⁷⁷ Tudi če se v oskrbovanem stanovanju **ne uporablja** vsa možna oskrba, ga moramo opredeliti kot oskrbovano in ne kot navadno stanovanje.

V 3-oskrbovano stanovanje se uvrščajo **oskrbovana stanovanja**.



⁷⁷Definicija v Prilogi 2 Pravilnika o vodenju podatkov katastra nepremičnin z naslovom »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«.

9.1.4.1 Določanje prostorov

Če ima del stavbe opredeljeno dejansko rabo **3-oskrbovano stanovanje**, se v njej lahko nahajajo naslednje vrste prostorov:

Tabela 10: Vrste prostorov, ki se lahko določijo dejanski rabi 3-oskrbovano stanovanje

ŠIFRA VRSTE PROSTORA	VRSTA PROSTORA	MINIMALA POVRŠINA	OSKRBOVANO STANOVANJE
1	bivalni prostor	10 m ²	obvezen prostor, se všteva v uporabno površino
6	garaža	11 m ²	
7	garažni parkirni prostor	10 m ²	
8	shramba, sušilnica, pralnica	2 m ²	se všteva v uporabno površino
9	klet		
10	odprta terasa, balkon, loža		
11	zaprta terasa, balkon, loža		
14	tehnični prostor	5 m ²	
16	prostor z omejeno uporabo	5 m ²	

9.1.5 BIVALNA ENOTA

Dejanska raba 4-bivalna enota je stanovanjska enota v stanovanjski stavbi za posebne družbene skupine.⁷⁸

V 4-bivalna enota se uvrščajo **bivalne enote v stavbi za posebne namene**.



dom za ostarele



dijaški dom

9.1.5.1 Določanje prostorov

Če ima del stavbe opredeljeno dejansko rabo **4-bivalna enota**, se v njej lahko nahajajo naslednje vrste prostorov:

⁷⁸ Definicija v Prilogi 2 Pravilnika o vodenju podatkov katastra nepremičnin z naslovom »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«.

Tabela 11: Vrste prostorov, ki se lahko določijo dejanski rabi 4-bivalna enota

ŠIFRA VRSTE PROSTORA	VRSTA PROSTORA	MINIMALA POVRŠINA	BIVALNA ENOTA V STAVBI ZA POSEBNE NAMENE
1	bivalni prostor	10 m ²	obvezen prostor , se všteva v uporabno površino
3	poslovni prostor	10 m ²	se všteva v uporabno površino
6	garaža	11 m ²	
7	garažni parkirni prostor*	10 m ²	
8	shramba, sušilnica, pralnica	2 m ²	se všteva v uporabno površino
9	klet		
10	odprta terasa, balkon, loža		
11	zaprta terasa, balkon, loža		
13	skupni komunikacijski prostor	10 m ²	
14	tehnični prostor	5 m ²	
15	skupne sanitarije	10 m ²	
16	prostor z omejeno uporabo	5 m ²	
17	nedokončan prostor	10 m ²	obvezen prostor v primeru, ko uporaba dela stavbe ni možna

*Parkirna mesta v stavbi se evidentirajo z vrsto prostora 7-garažni parkirni prostor. Komunikacijske površine v garažah se evidentirajo z vrsto prostora 13-skupni komunikacijski prostor.

Deli stavbe z dejansko rabo 4-bivalna enota so edini deli znotraj stanovanjske rabe, pri katerih je možno določiti tudi prostore, ki so namenjeni poslovnemu rabi. V te prostore se vštevajo prostori, ki se uporabljajo kot pisarne, sobe za sestanke, učilnice, predavalnice, ambulanta, prostori za hranjenje zdravil, recepcija, vratarica, arhiv, knjižnica in hodniki za notranjo komunikacijo znotraj pisarniških prostorov.

9.2 GOSTINSKA RABA

V gostinsko rabo uvrščamo dele stavb namenjene kratkotrajni nastanitvi in strežbi hrane. Pravilnik o vodenju katastra nepremičnin v to skupino uvršča tri dejanske rabe:

- 5-koča, dom,
- 6-nastanitveni gostinski obrat in
- 7-prehrambni gostinski obrat.



koča, dom



prehrambni gostinski obrat



nastanitveni gostinski obrat

9.2.1 KOČA, DOM

Dejansko rabo 5-koča, dom predstavljajo deli stavb za kratkotrajno nastanitev v stavbah, ki niso zgrajene kot hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev.⁷⁹ To so bungalov, mladinsko prenočišče, planinska koča, planinski dom, počitniški dom, lovski dom, sobe za oddajanje, kmečki turizem in podobno.

9.2.1.1 Določanje prostorov

Če ima del stavbe opredeljeno dejansko rabo **5-koča, dom**, se v njej lahko nahajajo naslednje vrste prostorov:

Tabela 12: Vrste prostorov, ki se lahko določijo dejanski rabi 5-koča, dom

ŠIFRA VRSTE PROSTORA	VRSTA PROSTORA	MINIMALNA POVRŠINA	KOČA, DOM
1	bivalni prostor	10 m ²	obvezen prostor, se všteva v uporabno površino
2	lokal, prodajalna	10 m ²	se všteva v uporabno površino
3	poslovni prostor	10 m ²	
4	prostor za množično uporabo	20 m ²	se všteva v uporabno površino
5	proizvodni in skladiščni prostor	20 m ²	
6	garaža	11 m ²	
7	garažni parkirni prostor	10 m ²	
10	odprta terasa, balkon, loža		

⁷⁹ Definicija v Prilogi 2: 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, Pravilnika o vodenju podatkov katastra nepremičnin.

11	zaprta terasa, balkon, loža		
13	skupni komunikacijski prostor	10 m ²	
14	tehnični prostor	5 m ²	
15	skupne sanitarije	10 m ²	
16	prostor z omejeno uporabo	5 m ²	
17	nedokončan prostor	10 m ²	obvezen prostor v primeru, ko uporaba dela stavbe ni možna

9.2.2 NASTANITVENI GOSTINSKI OBRAT

Dejansko rabo 6-nastanitveni gostinski obrat predstavljajo deli stavb, ki se uporabljajo za začasno bivanje ljudi in prostori v stavbah, ki so zgrajene kot hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev.⁸⁰

V dejansko rabo nastanitveni gostinski obrat se uvršča:

- **hotel, motel** in
- **penzion, gostišče.**

9.2.2.1 Določanje prostorov

Če ima del stavbe opredeljeno dejansko rabo **6-nastanitveni gostinski obrat**, se v njej lahko nahajajo naslednje vrste prostorov:

Tabela 13: Vrste prostorov, ki se lahko določijo dejanski rabi 6-nastanitveni gostinski obrat

ŠIFRA VRSTE PROSTORA	VRSTA PROSTORA	MINIMALNA POVRŠINA	KOČA, DOM
1	bivalni prostor	10 m ²	obvezen prostor , se všteva v uporabno površino
2	lokal, prodajalna	10 m ²	se všteva v uporabno površino
3	poslovni prostor	10 m ²	
4	prostor za množično uporabo	20 m ²	se všteva v uporabno površino
5	proizvodni in skladiščni prostor	20 m ²	
6	garaža	11 m ²	
7	garažni parkirni prostor	10 m ²	
10	odprta terasa, balkon, loža		
11	zaprta terasa, balkon, loža		
13	skupni komunikacijski prostor	10 m ²	
14	tehnični prostor	5 m ²	
15	skupne sanitarije	10 m ²	
16	prostor z omejeno uporabo	5 m ²	
17	nedokončan prostor	10 m ²	obvezen prostor v primeru, ko uporaba dela stavbe ni možna

⁸⁰ Definicija v Prilogi 2 Pravilnika o vodenju podatkov katastra nepremičnin z naslovom »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«.

*Parkirna mesta v stavbi se evidentirajo z vrsto prostora 7-garažni parkirni prostor. Komunikacijske površine v garažah se evidentirajo z vrsto prostora 13-skupni komunikacijski prostor.

9.2.3 PREHRAMBNI GOSTINSKI OBRAT

Dejanska raba 7-prehrambni gostinski obrat so prostori, ki se uporabljajo za strežbo in pripravo jedi in pijač.⁸¹ To so bife, gostilna, jedilnica, kavarna, okrepčevalnica, restavracija, samopostrežna restavracija, slaščičarna, točilnica in tudi vinotoč, če se v njem vrši prodaja vina.

V dejansko rabo prehrambni gostinski obrat se uvršča:

- **bife** (deli stavb namenjeni strežbi hrane in/ali pijače, katerih površina je manjša od 15 m²) in
- **restavracija, gostilna** (deli stavb namenjeni strežbi hrane in/ali pijače, katerih površina je večja od 15 m²).

9.2.3.1 Določanje prostorov

Če ima del stavbe opredeljeno dejansko rabo **7-prehrambni gostinski obrat**, se v njej lahko nahajajo naslednje vrste prostorov:

Tabela 14: Vrste prostorov, ki se lahko določijo dejanski rabi 7-prehrambni gostinski obrat

ŠIFRA VRSTE PROSTORA	VRSTA PROSTORA	MINIMALA POVRŠINA	PREHRAMBNI GOSTINSKI OBRAT
2	lokal, prodajalna	10 m ²	obvezen prostor, se všteva v uporabno površino
3	poslovni prostor	10 m ²	se všteva v uporabno površino
5	proizvodni in skladiščni prostor	20 m ²	
6	garaža	11 m ²	
7	garažni parkirni prostor*	10 m ²	
10	odprta terasa, balkon, loža		
11	zaprta terasa, balkon, loža		
13	skupni komunikacijski prostor	10 m ²	
14	tehnični prostor	5 m ²	
15	skupne sanitarije	10 m ²	
16	prostor z omejeno uporabo	5 m ²	
17	nedokončan prostor	10 m ²	obvezen prostor v primeru, ko uporaba dela stavbe ni možna

*Parkirna mesta v stavbi se evidentirajo z vrsto prostora 7-garažni parkirni prostor. Komunikacijske površine v garažah se evidentirajo z vrsto prostora 13-skupni komunikacijski prostor.

Del stavbe z dejansko rabo 7-prehrambni gostinski obrat, se lahko nahaja:

- v stavbi z enim delom,
- v stavbi z dvema ali več deli, kjer se vsi deli uporabljajo kot prehrambni gostinski obrat in
- v stavbi z dvema ali več deli, kjer se le nekateri deli uporabljajo kot prehrambni gostinski obrat.

⁸¹ Definicija v Prilogi 2 Pravilnika o vodenju podatkov katastra nepremičnin z naslovom »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«.

9.3 POSLOVNA IN UPRAVNA RABA

V poslovno in upravno rabo uvrščamo dele stavb namenjene poslovni in upravni rabi. Pravilnik o vodenju podatkov katastra nepremičnin v to skupino uvršča pet dejanskih rab:

- 8-poslovni prostor javne uprave,
- 9-poslovni del stavbe,
- 49-banka, pošta, zavarovalnica,
- 50-konferenčna ali kongresna dvorana in
- 55-zavetišče in hotel za živali.

9.3.1 POSLOVNI PROSTORI JAVNE UPRAVE

Dejanska raba 8-poslovni prostor javne uprave so pisarne in poslovni prostori državnih organov in upravljavcev državnega premoženja, lokalnih skupnosti, namenjeni lastnemu poslovanju in poslovanju s strankami.⁸²

V poslovne prostore javne uprave se uvršča:

- **poslovni prostori javne uprave** (pisarne in poslovni prostori državnih organov, lokalnih skupnosti, namenjeni lastnemu poslovanju in poslovanju s strankami),
- **veleposlaništva in konzularna predstavništva.**



poslovni prostori javne uprave



veleposlaništva in konzularna predstavništva

9.3.1.1 Določanje prostorov

Če ima del stavbe opredeljeno dejansko rabo **8-poslovni prostor javne uprave**, se v njej lahko nahajajo naslednje vrste prostorov:

Tabela 15: Vrste prostorov, ki se lahko določijo dejanski rabi 8-poslovni prostor javne uprave

ŠIFRA VRSTE PROSTORA	VRSTA PROSTORA	MINIMALNA POVRŠINA	POSLOVNI PROSTORI JAVNE UPRAVE
2	lokal, prodajalna	10 m ²	se všteva v uporabno površino
3	poslovni prostor	10 m ²	obvezen prostor v primeru, ko je uporaba dela stavbe možna, se všteva v uporabno površino

⁸²Definicija v Prilogi 2 Pravilnika o vodenju podatkov katastra nepremičnin z naslovom »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«.

4	prostor za množično uporabo	20 m ²	se všteva v uporabno površino
5	proizvodni in skladiščni prostor	20 m ²	
6	garaža	11 m ²	
7	garažni parkirni prostor*	10 m ²	
10	odprta terasa, balkon, loža		
11	zaprta terasa, balkon, loža		
13	skupni komunikacijski prostor	10 m ²	
14	tehnični prostor	5 m ²	
15	skupne sanitarije	10 m ²	
16	prostor z omejeno uporabo	5 m ²	
17	nedokončan prostor	10 m ²	obvezen prostor v primeru, ko uporaba dela stavbe ni možna

*Parkirna mesta v stavbi se evidentirajo z vrsto prostora 7-garažni parkirni prostor. Komunikacijske površine v garažah se evidentirajo z vrsto prostora 13-skupni komunikacijski prostor.

Del stavbe z dejansko rabo 8-poslovni prostor javne uprave se lahko nahaja:

- v stavbi z enim delom,
- v stavbi z dvema ali več deli, kjer se vsi deli uporabljajo kot poslovni prostori javne uprave in
- v stavbi z dvema ali več deli, kjer se le nekateri deli uporabljajo kot poslovni prostori javne uprave.



stavba z enim delom



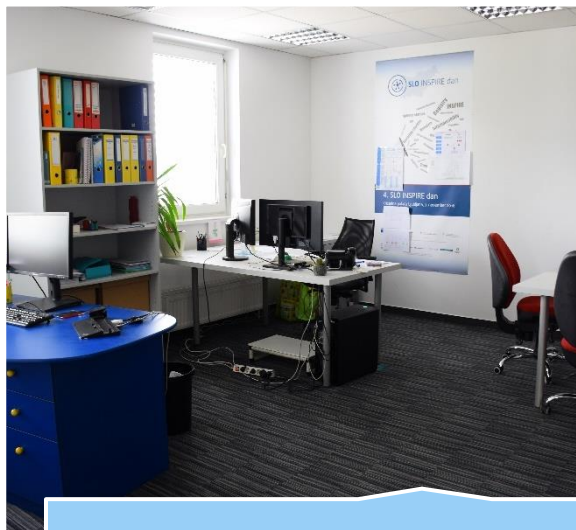
stavba z več deli enake rabe



stavba z več deli različne rabe

V stavbi z enim delom z dejansko rabo 8-poslovni prostori javne uprave se v vrsto prostora:

- **2-lokal**, vštevajo prostori, ki se uporabljajo kot:
 - kiosk, fotokopirnica za stranke, prostori fotografa za izdelavo osebnih dokumentov;
- **3-poslovni prostor**, vštevajo prostori, ki se uporabljajo kot:
 - pisarne, sobe za sestanke, učilnice, predavalnice, garderobe, recepcija, vratarnica, arhiv, knjižnica, hodniki za notranjo komunikacijo, čajne kuhinje, čakalnice za stranke;



pisarna



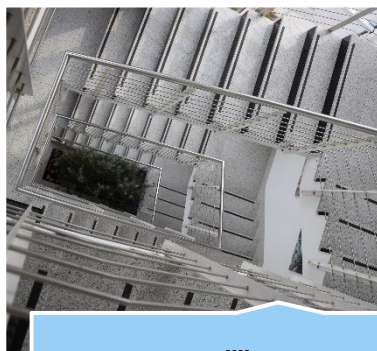
čajna kuhinja

- **4-prostor za množično uporabo**, všttevajo prostori, ki se uporabljajo kot:
 - večnamenske dvorane in razstavnici prostori;
- **5-proizvodni in skladiščni prostor**, všttevajo prostori, ki se uporabljajo kot:
 - prostori za shranjevanje in skladišča, ki pripadajo poslovnim prostorom;
- **6-garaža**, všttevajo prostori, ki se uporabljajo kot:
 - zaprt prostor, namenjen parkiranju vozila;



garaža

- **7-garažni parkirni prostor**, všttevajo prostori, ki se uporabljajo:
 - za parkiranje vozil in so med seboj ali od prostorov, ki se uporabljajo za drug namen, oddeljeni z zarisom na tleh ali s količki ali s stebri – ne s steno;
- **13-skupni komunikacijski prostor**, všttevajo prostori, ki se uporabljajo kot:
 - hodnik, dvigalo, rampa, pasaža, avla, stopnišče, dovozne poti in komunikacijske površine v garažah;



stopnišče



hodnik



dvigalo

- **14-tehnični prostor**, všttevajo prostori, ki se uporabljajo kot:
 - strojnica, prostori za klimatske naprave, kurilnica, prostori s toplotnimi postajami, transformatorji;



strojnica



kotlovnica



prostor za klimatsko napravo

- **15-skupne sanitarije**, všttevajo prostori, ki se uporabljajo kot:
 - sanitarije namenjene večjemu številu zaposlenih in strankam;



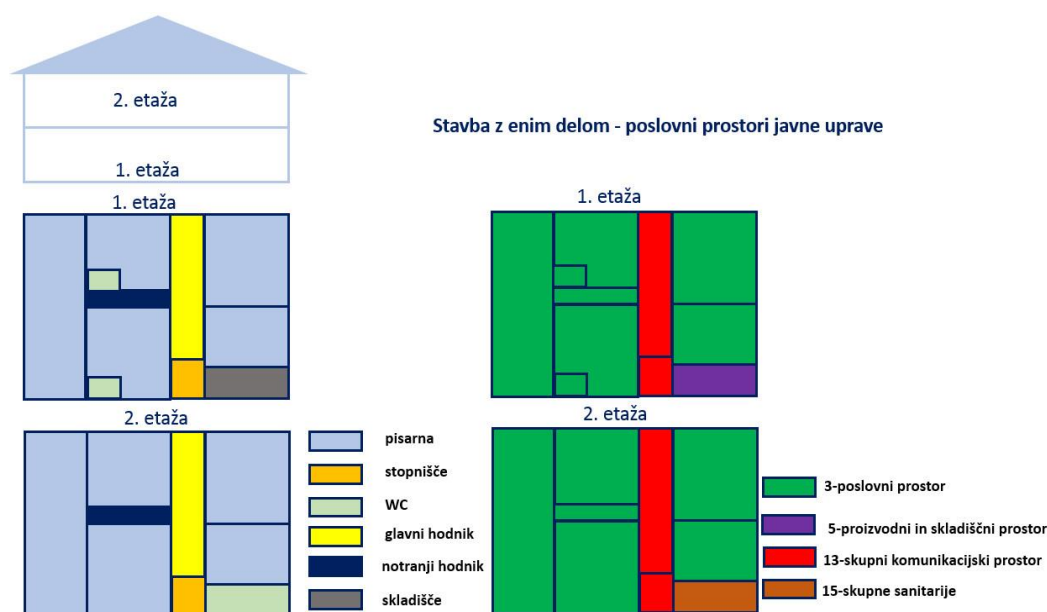
vhod v skupne sanitarije



notranjost sanitarij

- **16-prostor z omejeno uporabo**, všttevajo celotni prostori ali deli prostorov:
 - kjer je višina stropa nižja ali enaka 1,6 m;
- **17-nedokončan prostor**, všttevajo prostori, ki izpolnjuje vsaj dva od spodaj podanih pogojev:
 - nima možnosti ogrevanja,
 - nima izdelanih podov,

- ometi so grobi ali jih ni,
- inštalacije niso dokončane,
- strop, ki meji na streho, ni dokončan.



Slika 31: Določanje vrst prostorov v stavbi z enim delom

V stavbi z dvema ali več deli z dejansko rabo poslovni prostori javne uprave, ki se vsi uporabljajo kot poslovni prostori javne uprave, za prostore, ki se všttevajo v te dele, **velja enako, kot je to opredeljeno pri stavbi z enim delom** z dejansko rabo poslovni prostori javne uprave.

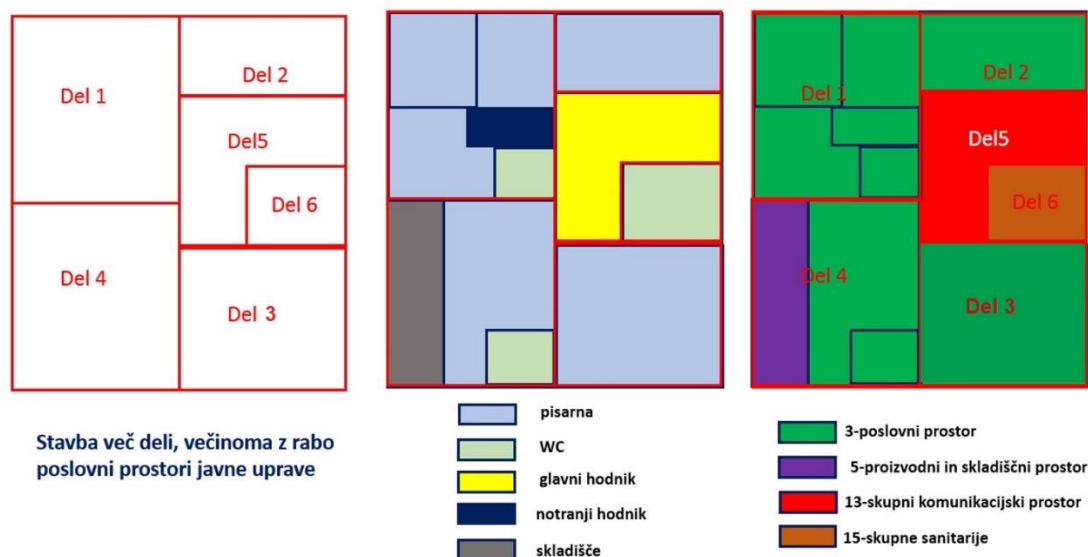
Pri stavbi z dvema ali več deli, ki se vsi uporabljajo kot poslovni prostori javne uprave, morajo biti **deli, ki omogočajo dostop do posameznih delov** ali ki služijo vsem ali več delom, **opredeljeni kot samostojni deli stavbe** z ustrezno dejansko rabo. Ti prostori so:

Tabela 16: Prostori, ki služijo skupni rabi

ŠIFRA	DEJANSKA RABA DELA STAVBE
33	klet
36	tehnični prostor
37	skupni komunikacijski prostor
38	skupne sanitarije

V takih stavbah delom stavbe z dejansko rabo poslovni prostori javne uprave v večini primerov ne pripadajo vrste prostorov kot so:

- 13- skupni komunikacijski prostor,
- 14- tehnični prostor in
- 15- skupne sanitarije.



Slika 32: Določanje vrst prostorov v stavbi z več deli

Enako velja tudi v primerih, ko je **del stavbe z dejansko rabo poslovni prostori javne uprave v stavbi, kjer se nahajajo tudi deli stavbe z drugimi dejanskimi rabami.**

9.3.2 POSLOVNI DEL STAVBE

Dejanska raba 9-poslovni del stavbe so poslovni prostori, ki se uporabljajo za poslovanje fizične ali pravne osebe⁸³, ki niso državni organi ali lokalne skupnosti.

V poslovni del se uvršča:

- **nedokončan poslovni del stavbe** (del stavbe v stavbi zgrajeni do 3. gradbene faze, ki bo namenjen poslovnemu rabi),
- **poslovni prostori** (pisarne in poslovni prostori namenjeni lastnemu poslovanju podjetij, poslovanju s strankami, konferencam ali kongresom),
- **prostori za pristanišča** (deli stavb namenjeni za pristanišča za javni ladijski promet, marine in turistična pristanišča),
- **atelje** (del stavbe, ki ga uporabljajo umetniki za izdelavo svojih del – slikarski, kiparski atelje).

⁸³ Definicija v Prilogi 2 Pravilnika o vodenju podatkov katastra nepremičnin z naslovom »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«.



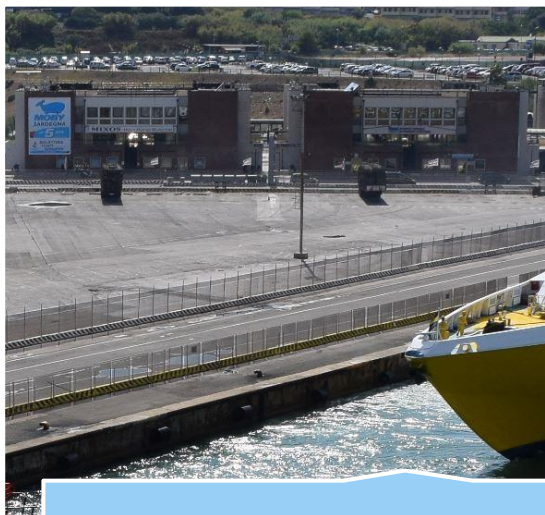
nedokončan poslovni del



poslovni prostori



atelje



prostori za pristanišče

9.3.2.1 Določanje prostorov

Če ima del stavbe opredeljeno dejansko rabo **9-poslovni del stavbe**, se v njem lahko nahajajo vrste prostorov, kot so opredeljene v spodnji tabeli:

Tabela 17: Vrste prostorov, ki se lahko določijo dejanski rabi 9-poslovni del stavbe

ŠIFRA VRSTE PROSTORA	VRSTA PROSTORA	MINIMALNA POVRŠINA	POSLOVNI DEL STAVBE
2	lokal, prodajalna	10 m ²	se všteva v uporabno površino
3	poslovni prostor	10 m ²	obvezen prostor v primeru, ko je uporaba dela stavbe možna, se všteva v uporabno površino
4	prostor za množično uporabo	20 m ²	se všteva v uporabno površino
5	proizvodni in skladiščni prostor	20 m ²	
6	garaža	11 m ²	
7	garažni parkirni prostor*	10 m ²	

10	odprta terasa, balkon, loža		
11	zaprta terasa, balkon, loža		
13	skupni komunikacijski prostor	10 m ²	
14	tehnični prostor	5 m ²	
15	skupne sanitarije	10 m ²	
16	prostor z omejeno uporabo	5 m ²	
17	nedokončan prostor	10 m ²	obvezen prostor v primeru, ko uporaba dela stavbe ni možna

*Parkirna mesta v stavbi se evidentirajo z vrsto prostora 7-garažni parkirni prostor. Komunikacijske površine v garažah se evidentirajo z vrsto prostora 13-skupni komunikacijski prostor.

Del stavbe z dejansko rabo poslovni prostor se lahko nahaja:

- v stavbi z enim delom,
- v stavbi z dvema ali več deli, ki se vsi uporabljajo kot poslovni deli stavbe in
- v stavbi z dvema ali več deli, kjer se samo nekateri deli uporabljajo kot poslovni deli stavbe.

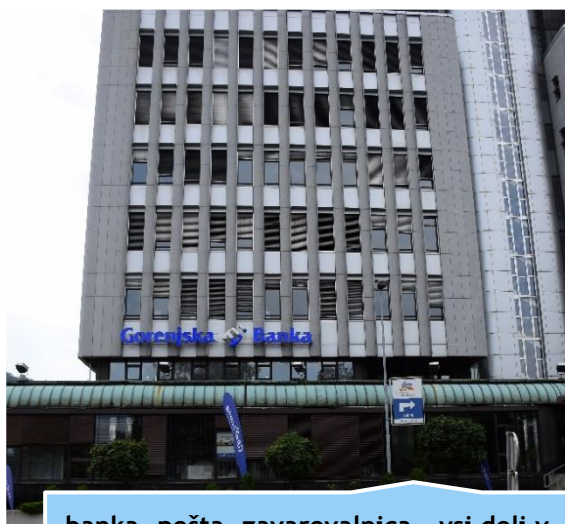
Kadar se poslovni prostor uporablja za atelje, moramo biti pozorni na opredelitev prostorov, ki se vštevajo v **2-lokal, prodajalna, 3-poslovni prostor** in **proizvodni in skladiščni prostor**, in sicer v:

- **2-lokal, prodajalna**, se vštevajo prostori, ki se uporabljajo znotraj dela stavbe za prodajo in promocijo umetniških del;
- **3-poslovni prostor**, se vštevajo prostori, ki se uporabljajo znotraj dela stavbe za umetniško ustvarjanje, pisarne, sobe za sestanke, učilnice, garderobe, arhiv, hodniki za notranjo komunikacijo, čajne kuhinje;
- **5-proizvodni in skladiščni prostor**, se vštevajo prostori, ki se uporabljajo za skladiščenje materiala in umetniških del.

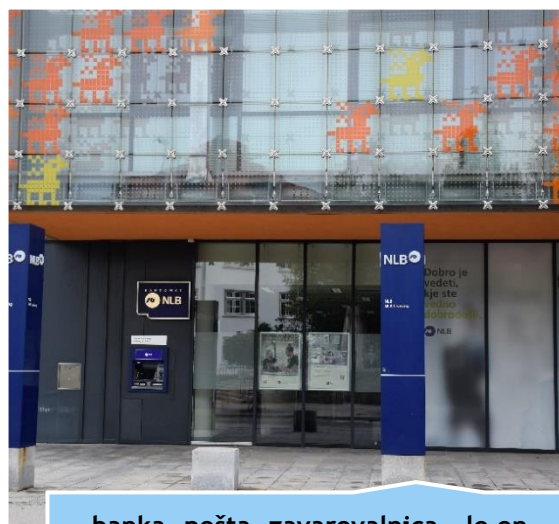
9.3.3 BANKA, POŠTA, ZAVAROVALNICA

Dejanska raba 49-banka, pošta zavarovalnica so prostori, ki se uporabljajo za poslovanje bank, pošt in zavarovalnic.⁸⁴

⁸⁴ Definicija v Prilogi 2 Pravilnika o vodenju podatkov katastra nepremičnin z naslovom »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«.



banka, pošta, zavarovalnica - vsi deli v stavbi



banka, pošta, zavarovalnica - le en izmed delov v stavbi

9.3.3.1 Določanje prostorov

Če ima del stavbe opredeljeno dejansko rabo **49-banka, pošta, zavarovalnica**, se v njej lahko nahajajo naslednje vrste prostorov:

Tabela 18: Vrste prostorov, ki se lahko določijo dejanski rabi 49-banka, pošta, zavarovalnica

ŠIFRA VRSTE PROSTORA	VRSTA PROSTORA	MINIMALNA POVRŠINA	BANKA, POŠTA, ZAVAROVALNICA
2	lokal, prodajalna*	10 m ²	se všteva v uporabno površino
3	poslovni prostor**	10 m ²	obvezen prostor v primeru, ko je uporaba dela stavbe možna, se všteva v uporabno površino
4	prostor za množično uporabo	20 m ²	se všteva v uporabno površino
5	proizvodni in skladiščni prostor	20 m ²	
6	garaža	11 m ²	
7	garažni parkirni prostor***	10 m ²	
10	odprta terasa, balkon, loža		
11	zaprta terasa, balkon, loža		
13	skupni komunikacijski prostor	10 m ²	
14	tehnični prostor	5 m ²	
15	skupne sanitarije	10 m ²	
16	prostor z omejeno uporabo	5 m ²	
17	nedokončan prostor	10 m ²	obvezen prostor v primeru, ko uporaba dela stavbe ni možna

*V prostor 2-lokal, prodajalna se evidentirajo vsi prostori za poslovanje s strankami.

** V prostor 3-poslovni prostor se evidentirajo zaledne pisarne, arhiv, prostori namenjeni sefom.

***Parkirna mesta v stavbi se evidentirajo z vrsto prostora 7-garažni parkirni prostor. Komunikacijske površine v garažah se evidentirajo z vrsto prostora 13-skupni komunikacijski prostor.

Del stavbe z dejansko rabo banka, pošta, zavarovalnica se lahko nahaja:

- v stavbi z enim delom,
- v stavbi z dvema ali več deli, ki imajo vsi dejansko rabo banka, pošta, zavarovalnica in
- v stavbi z dvema ali več deli, kjer so samo nekateri deli z dejansko rabo banka, pošta, zavarovalnica.

9.3.4 KONFERENČNA ALI KONGRESNA DVORANA

Dejanska raba 50-konferenčna ali kongresna dvorana so prostori za organizacijo konferenc, kongresov, sej in sestankov ter dvorane sodišč in parlamenta.⁸⁵



konferenčna ali kongresna dvorana

9.3.4.1 Določanje prostorov

Če ima del stavbe opredeljeno dejansko rabo **50-konferenčna ali kongresna dvorana**, se v njej lahko nahajajo naslednje vrste prostorov:

Tabela 19: Vrste prostorov, ki se lahko določijo dejanski rabi 50- konferenčna ali kongresna dvorana

ŠIFRA VRSTE PROSTORA	VRSTA PROSTORA	MINIMALNA POVRŠINA	BANKA, POŠTA, ZAVAROVALNICA
2	lokal, prodajalna*	10 m ²	se všteva v uporabno površino
3	poslovni prostor**	10 m ²	obvezen prostor v primeru, ko je uporaba dela stavbe možna, se všteva v uporabno površino
4	prostor za množično uporabo	20 m ²	se všteva v uporabno površino
5	proizvodni in skladiščni prostor	20 m ²	
6	garaža	11 m ²	
7	garažni parkirni prostor***	10 m ²	
10	odprta terasa, balkon, loža		
11	zaprta terasa, balkon, loža		

⁸⁵ Definicija v Prilogi 2 Pravilnika o vodenju podatkov katastra nepremičnin z naslovom »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«.

13	skupni komunikacijski prostor	10 m ²	
14	tehnični prostor	5 m ²	
15	skupne sanitarije	10 m ²	
16	prostor z omejeno uporabo	5 m ²	
17	nedokončan prostor	10 m ²	obvezen prostor v primeru, ko uporaba dela stavbe ni možna

*V prostor 2-lokal, prodajalna se evidentirajo vsi prostori za poslovanje s strankami.

** V prostor 3-poslovni prostor se evidentirajo zaledne pisarne, arhiv, prostori namenjeni sefom.

***Parkirna mesta v stavbi se evidentirajo z vrsto prostora 7-garažni parkirni prostor. Komunikacijske površine v garažah se evidentirajo z vrsto prostora 13-skupni komunikacijski prostor.

9.3.5 ZAVETIŠČE IN HOTEL ZA ŽIVALI

Dejanska raba 55-zavetišče in hotel za živali se določi delom stavbe, ki se uporabljajo za začasno bivanje živali.⁸⁶



V dejansko rabo 55-zavetišče in hotel za živali se uvrščajo: pesjaki, konjušnice v zavetiščih ali hotelih.

9.3.5.1 Določanje prostorov

Če ima del stavbe opredeljeno dejansko rabo **55-zavetišče in hotel za živali**, se v njej lahko nahajajo naslednje vrste prostorov:

Tabela 20: Vrste prostorov, ki se lahko določijo dejanski 55-rabi zavetišče in hotel za živali

ŠIFRA VRSTE PROSTORA	VRSTA PROSTORA	MINIMALNA POVRŠINA	ZAVETIŠČE IN HOTEL ZA ŽIVALI - 1274023
3	poslovni prostor	10 m ²	se všteva v uporabno površino
12	kmetijski prostor	10 m ²	obvezen prostor se všteva v uporabno površino
14	tehnični prostor	5 m ²	

⁸⁶ Definicija v Prilogi 2 Pravilnika o vodenju podatkov katastra nepremičnin z naslovom »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«.

V delu z dejansko rabo zavetišče in hotel za živali se v vrsto prostora:

- **3-poslovni prostor**, všttevajo prostori, ki se uporabljajo kot:
 - pisarne, sobe za sestanke, garderobe, recepcija, vratarica, arhiv, knjižnica, hodniki za komunikacijo, čajne kuhinje, čakalnice za stranke, ordinacije, umivalnice, sanitarije;
- **12-kmetijski prostor**, všttevajo prostori, ki se uporabljajo za:
 - bivanje živali, skladiščenje hrane za živali in shranjevanje orodja za čiščenje bivalnih prostorov živali;
- **14-tehnični prostor**, všttevajo prostori, ki se uporabljajo kot:
 - prostori za klimatske naprave, kurilnica, prostori s toplotnimi postajami, transformatorji.

9.4 TRGOVSKA RABA IN STORITVENE DEJAVNOSTI

V trgovsko in drugo storitveno dejavnost uvrščamo dele stavb namenjene prodaji, izvajanju storitev in gospodarskih prireditve namenjenih predstavitvi ali prodaji blaga in uslug. Pravilnik o vodenju katastra nepremičnin v to skupino uvršča pet dejanskih rab:

- 10-trgovski del stavbe,
- 11-bencinski servis,
- 52-trgovski del stavbe na bencinskih servisih,
- 12-del stavbe za opravljanje storitev in
- 42-sejemski dvorana, razstavišče.



bencinski servis



trgovski del stavbe



del stavbe za opravljanje storitev

9.4.1 TRGOVSKI DEL STAVBE

Dejanska raba 10-trgovski del stavbe so prostori, ki se uporabljajo za prodajo ter ostali prostori povezani s prodajo.⁸⁷

V trgovski del se uvršča:

- nakupovalni center,
- pokrita tržnica,
- avtosalon,
- prodajalna,
- prodajalna polizdelkov in
- kiosk.

9.4.1.1 Določanje prostorov

Če ima del stavbe opredeljeno dejansko rabo **10-trgovski del stavbe**, se v njej lahko nahajajo naslednje vrste prostorov:

⁸⁷ Definicija v Prilogi 2 Pravilnika o vodenju podatkov katastra nepremičnin z naslovom »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«.

Tabela 21: Vrste prostorov, ki se lahko določijo dejanski rabi 10-trgovski del stavbe

ŠIFRA VRSTE PROSTORA	VRSTA PROSTORA	MINIMALNA POVRŠINA	TRGOVSKI DEL STAVBE
2	lokal, prodajalna	10 m ²	obvezen prostor, se všteva v uporabno površino
3	poslovni prostor	10 m ²	se všteva v uporabno površino
5	proizvodni in skladiščni prostor*	20 m ²	
6	garaža	11 m ²	
7	garažni parkirni prostor**	10 m ²	
10	odprta terasa, balkon, loža		
11	zaprta terasa, balkon, loža		
13	skupni komunikacijski prostor	10 m ²	
14	tehnični prostor	5 m ²	
15	skupne sanitarije	10 m ²	
16	prostor z omejeno uporabo	5 m ²	
17	nedokončan prostor	10 m ²	obvezen prostor v primeru, ko uporaba dela stavbe ni možna

*V nakupovalnih centrih se zaledna skladišča večjih trgovin evidentirajo s prostorom 5-proizvodni in skladiščni prostor.

**Parkirna mesta v stavbi se evidentirajo z vrsto prostora 7-garažni parkirni prostor. Komunikacijske površine v garažah se evidentirajo z vrsto prostora 13-skupni komunikacijski prostor.

9.4.2 BENCINSKI SERVIS

Dejanska raba 11-bencinski servis je nadstrešek bencinskega, plinskega servisa s točilnimi napravami za maloprodajo naftnih derivatov.⁸⁸

V bencinski servis se uvršča **bencinski servis za maloprodajo**.

9.4.2.1 Določanje prostorov

Če ima del stavbe opredeljeno dejansko rabo **11-bencinski servis**, se v njej lahko nahajajo naslednje vrste prostorov:

Tabela 22: Vrste prostorov, ki se lahko določijo dejanski rabi 11-bencinski servis

ŠIFRA VRSTE PROSTORA	VRSTA PROSTORA	MINIMALNA POVRŠINA	BENCINSKI SERVIS
2	lokal, prodajalna*	10 m ²	se všteva v uporabno površino
14	tehnični prostor**	5 m ²	obvezen prostor, se všteva v uporabno površino
15	skupne sanitarije	10 m ²	

*Priročno skladišče do 20m² se evidentira kot prostor 2-lokal, prodajalna. Avtopralnica se evidentira kot prostor 2-lokal, prodajalna. Zaledna pisarna se evidentira kot prostor 2-lokal, prodajalna.

**Večji skladiščni prostori se evidentirajo kot 14-tehnični prostor.

⁸⁸ Definicija v Prilogi 2 Pravilnika o vodenju podatkov katastra nepremičnin z naslovom »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«.

Če sta nadstrešnica in spremljajoči objekt vpisana kot ena stavba, ji opredelimo samo en del stavbe.



Prostori, ki se evidentirajo pri delu stavbe, so naslednji:

- **14–tehnični prostor** (obvezen prostor); vključuje površino terminalov za točenje goriva (nadstrešnica);
- **2–lokal, prodajalna**; vključuje trgovino (tudi za plačilo naftnih derivatov), gostinski lokal, avtopralnico
- **15–skupne sanitarije**.

9.4.3 TRGOVSKI DEL STAVBE NA BENCINSKIH SERVISIH

Dejanska raba 52-trgovski del stavbe na bencinskih servisih so prostori na bencinskih servisih, ki se uporabljajo za prodajo.⁸⁹

V 52-trgovski del stavbe na bencinskih servisih se uvrščajo **spremljajoči objekti za prodajo bencina in drugih motornih goriv** (prodajalna na bencinski ali plinski črpalki, blagajna na bencinski ali plinski črpalki).

9.4.3.1 Določanje prostorov

Če ima del stavbe opredeljeno dejansko rabo **52-trgovski del stavbe na bencinskih servisih**, se v njej lahko nahajajo naslednje vrste prostorov:

Tabela 23: Vrste prostorov, ki se lahko določijo dejanski rabi 52-trgovski del stavbe na bencinskih servisih

ŠIFRA VRSTE PROSTORA	VRSTA PROSTORA	MINIMALNA POVRŠINA	TRGOVSKI DEL STAVBE NA BENCINSKIH SERVISIH
2	lokal, prodajalna	10 m ²	obvezen prostor , se všteva v uporabno površino

⁸⁹ Definicija v Prilogi 2 Pravilnika o vodenju podatkov katastra nepremičnin z naslovom »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«.

3	poslovni prostor	10 m ²	se všteva v uporabno površino
5	proizvodni in skladiščni prostor	20 m ²	
6	garaža	11 m ²	
7	garažni parkirni prostor*	10 m ²	
10	odprta terasa, balkon, loža		
11	zaprta terasa, balkon, loža		
13	skupni komunikacijski prostor	10 m ²	
14	tehnični prostor	5 m ²	
15	skupne sanitarije	10 m ²	
16	prostor z omejeno uporabo	5 m ²	
17	nedokončan prostor	10 m ²	obvezen prostor v primeru, ko uporaba dela stavbe ni možna, uporabna površina je 0

*Parkirna mesta v stavbi se evidentirajo z vrsto prostora 7-garažni parkirni prostor. Komunikacijske površine v garažah se evidentirajo z vrsto prostora 13-skupni komunikacijski prostor.

Vpis dela stavbe z dejansko rabo trgovski del stavbe na bencinskih servisih se izvede takrat, ko se vpiše nadstrešnica in spremljajoči objekt vsaka kot svoja stavba.

9.4.4 DEL STAVBE ZA OPRAVLJANJE STORITEV

Dejanska raba 12-del stavbe za opravljanje storitev so prostori za opravljanje storitvene dejavnosti ter ostali prostori povezani s storitveno dejavnostjo.⁹⁰

V del stavbe za opravljanje storitev se:

- prostori za storitvene dejavnosti,
- avtopralnica in
- prostori za oskrbo in nego hišnih živali,

9.4.4.1 Določanje prostorov

Če ima del stavbe opredeljeno dejansko rabo **12-del stavbe za opravljanje storitev**, se v njej lahko nahajajo naslednje vrste prostorov:

Tabela 24: Vrste prostorov, ki se lahko določijo dejanski rabi 12-del stavbe za opravljanje storitev

ŠIFRA VRSTE PROSTORA	VRSTA PROSTORA	MINIMALNA POVRŠINA	DEL STAVBE ZA OPRAVLJANJE STORITEV
2	lokal, prodajal na	10 m ²	obvezen prostor, se všteva v uporabno površino
3	poslovni prostor	10 m ²	se všteva v uporabno površino
5	proizvodni in skladiščni prostor	20 m ²	
6	garaža	11 m ²	

⁹⁰ Definicija v Prilogi 2 Pravilnika o vodenju podatkov katastra nepremičnin z naslovom »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«.

7	garažni parkirni prostor*	10 m ²	
10	odprta terasa, balkon, loža		
11	zaprta terasa, balkon, loža		
13	skupni komunikacijski prostor	10 m ²	
14	tehnični prostor	5 m ²	
15	skupne sanitarije	10 m ²	
16	prostor z omejeno uporabo	5 m ²	
17	nedokončan prostor	10 m ²	obvezen prostor v primeru, ko uporaba dela stavbe ni možna

*Parkirna mesta v stavbi se evidentirajo z vrsto prostora 7-garažni parkirni prostor. Komunikacijske površine v garažah se evidentirajo z vrsto prostora 13-skupni komunikacijski prostor.

9.4.5 SEJEMSKA DVORANA, RAZSTAVIŠČE

Dejanska raba 42-sejemska dvorana, razstavišče je del stavbe za časovno omejene gospodarske prireditve, na katerih se razstavlja ali prodaja blago ali usluge.⁹¹

9.4.5.1 Določanje prostorov

Če ima del stavbe opredeljeno dejansko rabo **42-sejemska dvorana, razstavišče**, se v njej lahko nahajajo naslednje vrste prostorov:

Tabela 25: Vrste prostorov, ki se lahko določijo dejanski rabi 42-sejemska dvorana, razstavišče

ŠIFRA VRSTE PROSTORA	VRSTA PROSTORA	MINIMALNA POVRŠINA	SEJEMSKA DVORANA, RAZSTAVIŠČE
2	lokal, prodajalna	10 m ²	obvezen prostor, se všteva v uporabno površino
3	poslovni prostor	10 m ²	se všteva v uporabno površino
4	prostor za množično uporabo	20 m ²	se všteva v uporabno površino
6	garaža	11 m ²	
7	garažni parkirni prostor*	10 m ²	
10	odprta terasa, balkon, loža		
	zaprta terasa, balkon, loža		
13	skupni komunikacijski prostor	10 m ²	
14	tehnični prostor	5 m ²	
15	skupne sanitarije	10 m ²	

*Parkirna mesta v stavbi se evidentirajo z vrsto prostora 7-garažni parkirni prostor. Komunikacijske površine v garažah se evidentirajo z vrsto prostora 13-skupni komunikacijski prostor.

⁹¹ Definicija v Prilogi 2 Pravilnika o vodenju podatkov katastra nepremičnin z naslovom »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«.

9.5 RABA ZA PROMET IN IZVAJANJE ELEKTRONSKIH KOMUNIKACIJ

V rabo za promet in izvajanje elektronskih komunikacij uvrščamo stavbe, ki so del prometne infrastrukture, stavbe povezane z mirujočim prometom in stavbe, ki služijo elektronskim komunikacijam. Pravilnik o vodenju katastra nepremičnin v to skupino uvršča šest dejanskih rab:

- 13-del stavbe za izvajanje elektronskih komunikacij,
- 14-del stavbe za potniški promet,
- 54-hangar, remiza, tovorni terminal,
- 15-garaža,
- 16-garažno parkirno mesto in
- 59-kolesarnica, čolnarna.



postaja žičnice



avtobusna postaja



hangar



garaža



garažno parkirno mesto



kolesarnica

9.5.1 DEL STAVBE ZA IZVAJANJE ELEKTRONSKIH KOMUNIKACIJ

Dejanska raba 13-del stavbe za izvajanje elektronskih komunikacij so prostori, ki so del elektronskega komunikacijskega omrežja in pripadajoče infrastrukture.⁹²

V del stavbe za izvajanje elektronskih komunikacij se uvršča:

- **postaja žičnice,**

⁹² Definicija v Prilogi 2 Pravilnika o vodenju podatkov katastra nepremičnin z naslovom »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«.

- telefonska centrala,
- kontrolni stolp in
- telekomunikacijski center, oddajnik.

9.5.1.1 Določanje prostorov

Če ima del stavbe opredeljeno dejansko rabo **13-del stavbe za izvajanje elektronskih komunikacij**, se v njej lahko nahajajo naslednje vrste prostorov:

Tabela 26: Vrste prostorov, ki se lahko določijo dejanski rabi 13-del stavbe za izvajanje elektronskih komunikacij

ŠIFRA VRSTE PROSTORA	VRSTA PROSTORA	MINIMALNA POVRŠINA	DEL STAVBE ZA IZVAJANJE KOMUNIKACIJ
3	poslovni prostor	10 m ²	se všteva v uporabno površino
5	proizvodni in skladiščni prostor	20 m ²	
6	garaža	11 m ²	
7	garažni parkirni prostor*	10 m ²	
13	skupni komunikacijski prostor	10 m ²	
14	tehnični prostor	5 m ²	obvezen prostor, se všteva v uporabno površino

*Parkirna mesta v stavbi se evidentirajo z vrsto prostora 7-garažni parkirni prostor. Komunikacijske površine v garažah se evidentirajo z vrsto prostora 13-skupni komunikacijski prostor.

9.5.2 DEL STAVBE ZA POTNIŠKI PROMET

Dejanska raba 14-del stavbe za potniški promet so prostori, ki jih uporabljajo potniki in prostori za delovanje potniškega prometa.⁹³

V del stavbe za potniški promet se uvršča:

- prostori za krajevna pristanišča,
- letališče,
- železniška postaja in
- avtobusna postaja.

9.5.2.1 Določanje prostorov

Če ima del stavbe opredeljeno dejansko rabo **14-del stavbe za potniški promet**, se v njej lahko nahajajo naslednje vrste prostorov:

Tabela 27: Vrste prostorov, ki se lahko določijo dejanski rabi 14-del stavbe za potniški promet.

ŠIFRA VRSTE PROSTORA	VRSTA PROSTORA	MINIMALNA POVRŠINA	DEL STAVBE ZA POTNIŠKI PROMET
2	lokal, prodajalna	10 m ²	se všteva v uporabno površino
3	poslovni prostor	10 m ²	se všteva v uporabno površino
4	prostor za množično uporabo	20 m ²	obvezen prostor, se všteva v uporabno površino

⁹³ Definicija v Prilogi 2 Pravilnika o vodenju podatkov katastra nepremičnin z naslovom »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«.

5	proizvodni in skladiščni prostor	20 m ²	
6	garaža	11 m ²	
7	garažni parkirni prostor*	10 m ²	
13	skupni komunikacijski prostor	10 m ²	
14	tehnični prostor	5 m ²	
15	skupne sanitarije	10 m ²	

*Parkirna mesta v stavbi se evidentirajo z vrsto prostora 7-garažni parkirni prostor. Komunikacijske površine v garažah se evidentirajo z vrsto prostora 13-skupni komunikacijski prostor.

9.5.3 HANGAR, REMIZA, TOVORNI TERMINAL

Hangar je večji zaprt prostor, zlasti za shranjevanje letal. Remiza je pokrit prostor za shranjevanje, čiščenje in popraviljanje (tirnih) vozil. Tovorni terminal je prostor z objekti, napravami za sprejem, odpravo ali pretvorbo blaga.⁹⁴

V hangar, remizo in tovorni terminal se uvršča:

- **hangar, baza, remiza** (del stavb namenjeni za parkiranje in popravilo letal, helikopterjev, avtobusov, tovornjakov, vlakov, vozil za vzdrževanje cest, železnice) **in**
- **tovorni terminal** (deli stavb in terminali na letališču, v pristanišču ali na železniški postaji, namenjeni za tovorni promet).

9.5.3.1 Določanje prostorov

Če ima del stavbe opredeljeno dejansko rabo **54-hangar, remiza in tovorni terminal**, se v njej lahko nahaja samo ena vrsta prostora in sicer prostor z oznako 5-proizvodni in skladiščni prostor.

9.5.4 GARAŽA

Del stavbe 15-garaža je del stavbe za shranjevanje vozil, z možnostjo individualnega zaklepanja.⁹⁵

V garažo se uvrščata:

- **garaža** (samostojna garaža ali niz takih zaprtih garaž v enem nivoju, lahko tudi del stavbe v individualni hiši) **in**
- **garaža v garažni hiši** (samostojna garaža kot del stavbe, ki je grajena v kompleksu garaž in se lahko zaklene (npr. tripleks), zaklenjene garaže kot del stavbe v kletnih ali pritličnih etažah stanovanjskih ali poslovno-stanovanjskih objektov).

9.5.4.1 Določanje prostorov

Če ima del stavbe opredeljeno dejansko rabo **15-garaža**, se v njej lahko nahajajo naslednje vrste prostorov:

⁹⁴Definicija v Prilogi 2 Pravilnika o vodenju podatkov katastra nepremičnin z naslovom »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«.

⁹⁵ Definicija v Prilogi 2 Pravilnika o vodenju podatkov katastra nepremičnin z naslovom »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«.

Tabela 28: Vrste prostorov, ki se lahko določijo dejanski rabi 15-garaža

ŠIFRA VRSTE PROSTORA	VRSTA PROSTORA	MINIMALNA POVRŠINA	GARAŽA
6	garaža	11 m ²	obvezen prostor , se všteva v uporabno površino
13	skupni komunikacijski prostor	10 m ²	
14	tehnični prostor	5 m ²	
15	skupne sanitarije	10 m ²	
17	nedokončan prostor	10 m ²	

9.5.5 GARAŽNO PARKIRNO MESTO

Dejanska raba 16-garažno parkirno mesto je del stavbe za parkiranje v garažni hiši ali del stavbe za parkiranje v stanovanjski ali nestanovanjski stavbi, ki ni zaprt.⁹⁶

V garažno parkirno mesto se uvrščata:

- **pokrito parkirišče** (del stavbe namenjen parkiranju v garažni hiši ali del stavb v stanovanjski ali nestanovanjski stavbi, ki ni zaprt prostor) in
- **nepokrito parkirišče** (del stavbe namenjen parkiranju, ki ni zaprt prostor in nima strehe).

9.5.5.1 Določanje prostorov

Če ima del stavbe opredeljeno dejansko rabo **16-garažno parkirno mesto**, se v njej lahko nahajajo naslednje vrste prostorov:

Tabela 29: Vrste prostorov, ki se lahko določijo dejanski rabi 16-garažno parkirno mesto

ŠIFRA VRSTE PROSTORA	VRSTA PROSTORA	MINIMALNA POVRŠINA	garažno parkirno mesto
7	garažni parkirni prostor*	10 m ²	obvezen prostor , se všteva v uporabno površino
13	skupni komunikacijski prostor	10 m ²	
14	tehnični prostor	5 m ²	
15	skupne sanitarije	10 m ²	

*Parkirna mesta v stavbi se evidentirajo z vrsto prostora 7-garažni parkirni prostor. Komunikacijske površine v garažah se evidentirajo z vrsto prostora 13-skupni komunikacijski prostor.

9.5.6 KOLESARNICA, ČOLNARNA

Kolesarnica, čolnarna je del stavbe namenjen parkiranju koles ali čolnov.⁹⁷

⁹⁶ Definicija v Prilogi 2 Pravilnika o vodenju podatkov katastra nepremičnin z naslovom »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«.

⁹⁷ Definicija v Prilogi 2 Pravilnika o vodenju podatkov katastra nepremičnin z naslovom »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«.

9.5.6.1 *Določanje prostorov*

Če ima del stavbe opredeljeno dejansko rabo **59-kolesarnica, čolnarna**, se v njej lahko nahaja samo ena vrsta prostora in sicer prostor z oznako 8- shramba, sušilnica, pralnica.

9.6 INDUSTRIJSKA RABA IN SKLADIŠČA

V industrijsko rabo in skladišča uvrščamo dele stavb namenjene proizvodnji in skladiščenju. Pravilnik o vodenju katastra nepremičnin v to skupino uvršča štiri dejanske rabe:

- 17-del stavbe za industrijsko rabo,
- 18-del stavbe za težko industrijo,
- 20-del stavbe z rezervoarjem, silos in
- 21-skladišče.



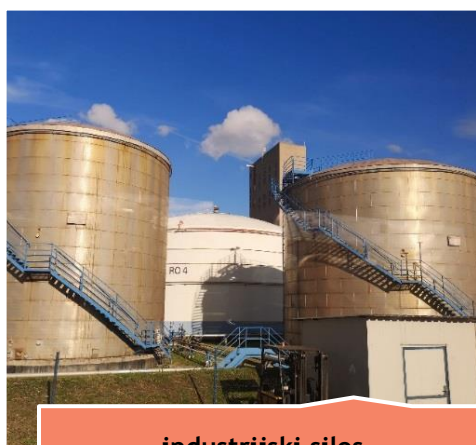
del stavbe za industrijsko rabo



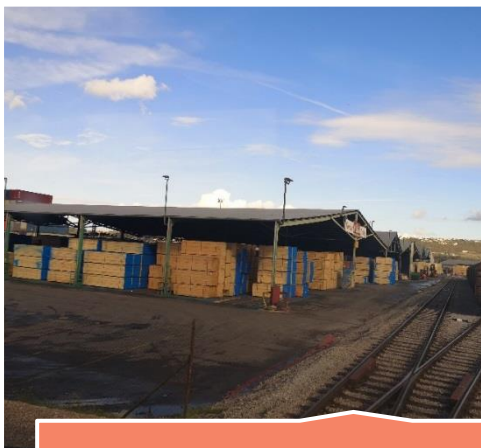
del stavbe za težko industrijo



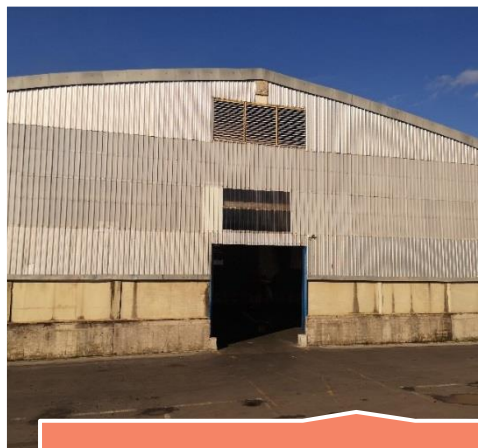
industrijski silos



industrijski silos



skladišče



skladišče

9.6.1 DEL STAVBE ZA INDUSTRIJSKO RABO

Dejanska raba 17-del stavbe za industrijsko rabo so prostori za industrijsko proizvodnjo, prostori za servisiranje in popravilo vozil, shranjevanje opreme in materiala za proizvodnjo in vzdrževanje cest, železnic in ostale infrastrukture.⁹⁸

V del stavbe za industrijsko rabo se uvrščata:

- **nedokončan industrijski del stavbe** (del stavbe, ki bo namenjen industrijski rabi, pa še ni zgrajen) in
- **industrijski del stavbe** (del stavbe za industrijsko proizvodnjo).

9.6.1.1 Določanje prostorov

Če ima del stavbe opredeljeno dejansko rabo **17-del stavbe za industrijsko rabo**, se v njem lahko nahajata samo vrsta prostora 5-proizvodni in skladiščni prostor ali vrsta prostorov 17-nedokončan prostor.

Če je del stavbe nedokončan, ima lahko določeno samo vrsto prostorov 17-nedokončan prostor, če pa je dokončan, pa samo 5-proizvodni in skladiščni prostor.

9.6.2 DEL STAVBE ZA TEŽKO INDUSTRIJO

Dejanska raba 18-del stavbe za težko industrijo so prostori, ki se uporabljajo za proizvodnjo težke industrije in izdelkov za gradbeništvo, proizvodnjo mavca, cementa, apna, opeke, strešnikov.⁹⁹

V del stavbe za težko industrijo se uvrščajo:

- **prostori za proizvodnjo izdelkov za gradbeništvo** (prostori za proizvodnjo izdelkov za gradbeništvo, proizvodnja mavca, cementa, apna, opeke, strešnikov),
- **prostori za pridobivanje, predelavo radioaktivnih snovi,**
- **sežigalnica odpadkov,**

⁹⁸ Definicija v Prilogi 2 Pravilnika o vodenju podatkov katastra nepremičnin z naslovom »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«.

⁹⁹ Definicija v Prilogi 2 Pravilnika o vodenju podatkov katastra nepremičnin z naslovom »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«.

- prostori za kemično in petrokemično proizvodnjo,
- terminal za ogljikovodike in utekočinjen zemeljski plin,
- koksarna, plinarna in
- plavž, valjarna, topilnica.

9.6.2.1 Določanje prostorov

Če ima del stavbe opredeljeno dejansko rabo **18-del stavbe za težko industrijo**, se v njem lahko nahaja samo vrsta prostora 5-proizvodni in skladiščni prostor.

9.6.3 DEL STAVBE Z REZERVOARJEM, SILOS

Dejanska raba 20-del stavbe z rezervoarjem, silos je rezervoar, silos ali prostor z rezervoarjem večjim od 20 m³.¹⁰⁰

V 20-del stavbe z rezervoarjem, silos se uvrščajo:

- **rezervoarji za tekoče naftne derivate** (rezervoarji večji od 5 m³),
- **rezervoar za nevarne tekočine** (rezervoarji večji od 5 m³),
- **silos za druge nevarne snovi - razsuti tovor** (silos večji od 5 m³),
- **silos za poljske pridelke - razsuti tovor** (silos večji od 5 m³),
- **silos za suhe snovi - razsuti tovor** (silos večji od 5 m³),
- **rezervoar za nenevarne tekočine** (rezervoarji večji od 5 m³),
- **rezervoar za vodo** (rezervoarji večji od 5 m³) in
- **rezervoar za plin** (rezervoarji večji od 5 m³).

9.6.3.1 Določanje prostorov

Če ima del stavbe opredeljeno dejansko rabo **20-del stavbe z rezervoarjem**, silos, se v njem lahko nahaja samo vrsta prostora 5-proizvodni in skladiščni prostor.

9.6.4 SKLADIŠČE

Dejanska raba 21-skladišče je prostor, ki se uporablja za hranjenje snovi in predmetov ter za izvajanje logističnih dejavnosti v skladiščih.¹⁰¹

V dejansko rabo 21-skladišče se uvršča:

- **skladišča** (pokrite skladiščne površine in deli stavb namenjeni skladiščenju),
- **hladilnice in specializirana skladišča**.

9.6.4.1 Določanje prostorov

Če ima del stavbe opredeljeno dejansko rabo **21-skladišče**, se v njem lahko nahaja samo vrsta prostora 5-proizvodni in skladiščni prostor.

¹⁰⁰ Definicija v Prilogi 2 Pravilnika o vodenju podatkov katastra nepremičnin z naslovom »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«.

¹⁰¹ Definicija v Prilogi 2 Pravilnika o vodenju podatkov katastra nepremičnin z naslovom »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«.

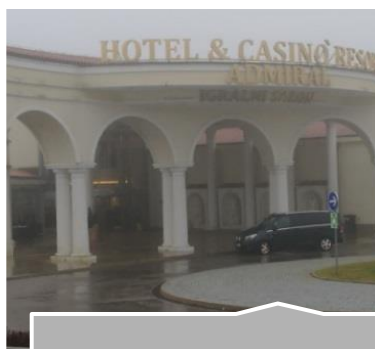
9.7 RABA SPLOŠNEGA DRUŽBENEGA POMENA

V rabo splošnega družbenega pomena uvrščamo dele stavb namenjene šolstvu, zdravstvu in kulturi. Pravilnik o vodenju katastra nepremičnin v to skupino uvršča enajst dejanskih rab:

- 22-del stavbe za kulturo in razvedrilo,
- 53-igralnica, cirkus, plesna dvorana, diskoteka,
- 56-del stavbe za živali ali rastline v živalskem ali botaničnem vrtu.
- 23-muzej in knjižnica,
- 51-arhiv,
- 24-del stavbe za izobraževanje in znanstveno raziskovalno delo,
- 43-šola, vrtec,
- 25-del stavbe za zdravstveno oskrbo,
- 44-bolnica, zdravstveni dom,
- 48-zdravilišče,
- 26-športna dvorana.



del stavbe za kulturo in razvedrilo



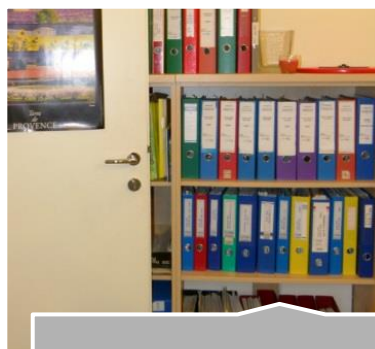
igralnica



stavba v živalskem vrtu



knjižnica



arhiv



del stavbe za znanstveno raziskovalno delo



šola, vrtec



del stavbe za zdravstveno oskrbo



bolnica



zdravilišče



športna dvorana

9.7.1 DEL STAVBE ZA KULTURO IN RAZVEDRILLO

Dejanska raba 22-del stavbe za kulturo in razvedrilo so prostori, ki se uporabljajo za izvajanje kulturne dejavnosti in prostori namenjeni razvedrilu.¹⁰²

V dejansko rabo 22-del stavbe za kulturo in razvedrilo se uvršča **dvorana za družabne prireditve**.

9.7.1.1 Določanje prostorov

Če ima del stavbe opredeljeno dejansko rabo **22-del stavbe za kulturo in razvedrilo**, se v njej lahko nahajajo naslednje vrste prostorov:

Tabela 30: Vrste prostorov, ki se lahko določijo dejanski rabi 22-del stavbe za kulturo in razvedrilo

ŠIFRA VRSTE PROSTORA	VRSTA PROSTORA	MINIMALNA POVRŠINA	DEL STAVBE ZA KULTURO IN RAZVEDRILLO
2	lokal, prodajalna	10 m ²	se všteva v uporabno površino
3	poslovni prostor	10 m ²	obvezen prostor, se všteva v uporabno površino
4	prostor za množično uporabo	20 m ²	obvezen prostor, se všteva v uporabno površino
6	garaža	11 m ²	

¹⁰² Definicija v Prilogi 2: z naslovom »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«

7	garažni parkirni prostor*	10 m ²	
10	odprta terasa, balkon, loža		
11	zaprta terasa, balkon, loža		
13	skupni komunikacijski prostor	10 m ²	
14	tehnični prostor	5 m ²	
15	skupne sanitarije	10 m ²	

*Parkirna mesta v stavbi se evidentirajo z vrsto prostora 7-garažni parkirni prostor. Komunikacijske površine v garažah se evidentirajo z vrsto prostora 13-skupni komunikacijski prostor.

9.7.2 IGRALNICA, CIRKUS, PLESNA DVORANA, DISKOTEKA

Dejanska raba 53-igralnica, cirkus, plesna dvorana, diskoteka so deli stavb namenjeni hazardnim igram, plesu, cirkusu.¹⁰³

V igralnico, cirkus, plesno dvorano, diskoteko se uvršča **prostor za razvedrilo**.

9.7.2.1 Določanje prostorov

Če ima del stavbe opredeljeno dejansko rabo **53-igralnica, cirkus, plesna dvorana, diskoteka**, se v njej lahko nahajajo naslednje vrste prostorov:

Tabela 31: Vrste prostorov, ki se lahko določijo dejanski rabi 53-igralnica, cirkus, plesna dvorana, diskoteka

ŠIFRA VRSTE PROSTORA	VRSTA PROSTORA	MINIMALNA POVRŠINA	IGRALNICA, CIRKUS, PLESNA DVORANA, DISKOTEKA
2	lokal, prodajalna	10 m ²	obvezen prostor , se všteva v uporabno površino
3	poslovni prostor	10 m ²	se všteva v uporabno površino
5	proizvodni in skladiščni prostor	20 m ²	
6	garaža	11 m ²	
7	garažni parkirni prostor*	10 m ²	
10	odprta terasa, balkon, loža		
11	zaprta terasa, balkon, loža		
13	skupni komunikacijski prostor	10 m ²	
14	tehnični prostor	5 m ²	
15	skupne sanitarije	10 m ²	
16	prostor z omejeno uporabo	5 m ²	
17	nedokončan prostor	10 m ²	obvezen prostor v primeru, ko uporaba dela stavbe ni možna

*Parkirna mesta v stavbi se evidentirajo z vrsto prostora 7-garažni parkirni prostor. Komunikacijske površine v garažah se evidentirajo z vrsto prostora 13-skupni komunikacijski prostor.

¹⁰³ Definicija v Prilogi 2 Pravilnika o vodenju podatkov katastra nepremičnin z naslovom »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«.

9.7.3 DEL STAVBE ZA ŽIVALI ALI RASTLINE V ŽIVALSKEM ALI BOTANIČNEM VRTU

Dejanska raba 56-del stavbe za živali ali rastline v živalskem ali botaničnem vrtu so prostori za živali in rastline v živalskem ali botaničnem vrtu.¹⁰⁴

Sem se uvrščajo se uvršča **rastlinjaki, kletke v živalskih ali botaničnih vrtovih**.

9.7.3.1 Določanje prostorov

Če ima del stavbe opredeljeno dejansko rabo **56-del stavbe za živali ali rastline v živalskem ali botaničnem vrtu**, se v njej lahko nahaja le prostor 12-kmetijski prostor.

9.7.4 MUZEJ IN KNJIŽNICA

Dejanska raba 23-muzej in knjižnica so prostori, ki se uporabljajo za stalne aličasne razstave, opravljanje dejavnosti povezane z razstavami oziroma prostori za izvajanje knjižnične dejavnosti.¹⁰⁵

V dejansko rabo 23-muzej in knjižnica se uvršča **muzej, knjižnica**.

9.7.4.1 Določanje prostorov

Če ima del stavbe opredeljeno dejansko rabo **23-muzej in knjižnica**, se v njej lahko nahajajo naslednje vrste prostorov:

Tabela 32: Vrste prostorov, ki se lahko določijo dejanski rabi 23-muzej in knjižnica

ŠIFRA VRSTE PROSTORA	VRSTA PROSTORA	MINIMALNA POVRŠINA	MUZEJ IN KNJIŽNICA
2	lokal, prodajalna	10 m ²	se všteva v uporabno površino
3	poslovni prostor	10 m ²	obvezen prostor, se všteva v uporabno površino
4	prostor za množično uporabo	20 m ²	se všteva v uporabno površino
5	proizvodni in skladiščni prostor	20 m ²	
6	garaža	11 m ²	
7	garažni parkirni prostor*	10 m ²	
10	odprta terasa, balkon, loža		
11	zaprta terasa, balkon, loža		
13	skupni komunikacijski prostor	10 m ²	
14	tehnični prostor	5 m ²	
15	skupne sanitarije	10 m ²	
16	prostor z omejeno uporabo	5 m ²	

¹⁰⁴ Definicija v Prilogi 2 Pravilnika o vodenju podatkov katastra nepremičnin z naslovom »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«.

¹⁰⁵ Definicija v Prilogi 2 Pravilnika o vodenju podatkov katastra nepremičnin z naslovom »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«.

17	nedokončan prostor	10 m ²	obvezen prostor v primeru, ko uporaba dela stavbe ni možna
----	---------------------------	-------------------	---

*Parkirna mesta v stavbi se evidentirajo z vrsto prostora 7-garažni parkirni prostor. Komunikacijske površine v garažah se evidentirajo z vrsto prostora 13-skupni komunikacijski prostor.

9.7.5 ARHIV

Dejanska raba 51-arhiv je del stavbe, ki je tehnično prilagojen za hrambo arhivskih gradiv.¹⁰⁶

V arhiv se uvršča **arhiv**.

9.7.5.1 Določanje prostorov

Če ima del stavbe opredeljeno dejansko rabo **51-arhiv**, se v njej lahko nahajajo naslednje vrste prostorov:

Tabela 33: Vrste prostorov, ki se lahko določijo dejanski rabi 51-arhiv

ŠIFRA VRSTE PROSTORA	VRSTA PROSTORA	MINIMALNA POVRŠINA	ARHIV
2	lokal, prodajalna	10 m ²	se všteva v uporabno površino
3	poslovni prostor	10 m ²	obvezen prostor , se všteva v uporabno površino
4	prostor za množično uporabo	20 m ²	se všteva v uporabno površino
5	proizvodni in skladišni prostor	20 m ²	
6	garaža	11 m ²	
7	garažni parkirni prostor*	10 m ²	
10	odprta terasa, balkon, loža		
11	zaprta terasa, balkon, loža		
13	skupni komunikacijski prostor	10 m ²	
14	tehnični prostor	5 m ²	
15	skupne sanitarije	10 m ²	
16	prostor z omejeno uporabo	5 m ²	
17	nedokončan prostor	10 m ²	obvezen prostor v primeru, ko uporaba dela stavbe ni možna

*Parkirna mesta v stavbi se evidentirajo z vrsto prostora 7-garažni parkirni prostor. Komunikacijske površine v garažah se evidentirajo z vrsto prostora 13-skupni komunikacijski prostor.

¹⁰⁶ Definicija v Prilogi 2 Pravilnika o vodenju podatkov katastra nepremičnin z naslovom »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«.

9.7.6 DEL STAVBE ZA IZOBRAŽEVANJE IN ZNASTVENO RAZISKOVALNO DELO

Dejanska raba 24-del stavbe za izobraževanje in znanstveno raziskovalno delo so prostori, ki se uporabljajo za izvajanje izobraževalne dejavnosti ter raziskovalno delo v stavbah, ki niso zgrajene kot stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo.¹⁰⁷

V 24-del stavbe za izobraževanje in znanstveno raziskovalno delo se uvrščajo:

- **prostor za neinstitucionalno izobraževanje** (prostori za tečaje, prostori društev za namene izobraževanja),
- **prostor za znanstvenoraziskovalno delo** (inštitut, raziskovalni laboratorij, vremenska postaja, observatorij, pisarna raziskovalca, jedrski reaktor za raziskovalne namene, laboratorij) in
- **prostor za izobraževanje in usposabljanje otrok s posebnimi potrebami.**

9.7.6.1 Določanje prostorov

Če ima del stavbe opredeljeno dejansko rabo **24-del stavbe za izobraževanje in znanstveno raziskovalno delo**, se v njej lahko nahajajo naslednje vrste prostorov:

Tabela 34: Vrste prostorov, ki se lahko določijo dejanski rabi 24-del stavbe za izobraževanje in znanstveno raziskovalno delo

ŠIFRA VRSTE PROSTORA	VRSTA PROSTORA	MINIMALNA POVRŠINA	DEL STAVBE ZA IZOBRAŽEVANJE IN ZNASTVENO RAZISKOVALNO DELO
2	lokal, prodajalna	10 m ²	se všteva v uporabno površino
3	poslovni prostor	10 m ²	obvezen prostor , se všteva v uporabno površino
4	prostor za množično uporabo	20 m ²	se všteva v uporabno površino
5	proizvodni in skladiščni prostor	20 m ²	
6	garaža	11 m ²	
7	garažni parkirni prostor*	10 m ²	
10	odprta terasa, balkon, loža		
11	zaprta terasa, balkon, loža		
13	skupni komunikacijski prostor	10 m ²	
14	tehnični prostor	5 m ²	
15	skupne sanitarije	10 m ²	
16	prostor z omejeno uporabo	5 m ²	
17	nedokončan prostor	10 m ²	obvezen prostor v primeru, ko uporaba dela stavbe ni možna

*Parkirna mesta v stavbi se evidentirajo z vrsto prostora 7-garažni parkirni prostor. Komunikacijske površine v garažah se evidentirajo z vrsto prostora 13-skupni komunikacijski prostor.

¹⁰⁷ Definicija v Prilogi 2 Pravilnika o vodenju podatkov katastra nepremičnin z naslovom »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«.

9.7.7 ŠOLA, VRTEC

Dejanska raba 43-šola, vrtec je del stavbe za izvajanje vzgoje, varstva in izobraževanja v stavbah, ki so zgrajene kot stavbe za izobraževanje in znanstveno raziskovalno delo.¹⁰⁸

V šolo, vrtec se uvršča **šola, vrtec** (del stavbe za predšolsko vzgojo, osnovnošolsko in srednješolsko izobraževanje, za poklicno izobraževanje, za visokošolsko in univerzitetno izobraževanje).

9.7.7.1 Določanje prostorov

Če ima del stavbe opredeljeno dejansko rabo **43-šola, vrtec**, se v njej lahko nahajajo naslednje vrste prostorov:

Tabela 35: Vrste prostorov, ki se lahko določijo dejanski rabi 43-šola, vrtec

ŠIFRA VRSTE PROSTORA	VRSTA PROSTORA	MINIMALNA POVRŠINA	ŠOLA, VRTEC
2	lokal, prodajalna	10 m ²	se všteva v uporabno površino
3	poslovni prostor	10 m ²	obvezen prostor , se všteva v uporabno površino
4	prostor za množično uporabo	20 m ²	se všteva v uporabno površino
5	proizvodni in skladiščni prostor	20 m ²	
6	garaža	11 m ²	
7	garažni parkirni prostor*	10 m ²	
10	odprta terasa, balkon, loža		
11	zaprta terasa, balkon, loža		
13	skupni komunikacijski prostor	10 m ²	
14	tehnični prostor	5 m ²	
15	skupne sanitarije	10 m ²	
16	prostor z omejeno uporabo	5 m ²	
17	nedokončan prostor	10 m ²	obvezen prostor v primeru, ko uporaba dela stavbe ni možna

*Parkirna mesta v stavbi se evidentirajo z vrsto prostora 7-garažni parkirni prostor. Komunikacijske površine v garažah se evidentirajo z vrsto prostora 13-skupni komunikacijski prostor.

9.7.8 DEL STAVBE ZA ZDRAVSTVENO OSKRBO

Dejanska raba 25-del stavbe za zdravstveno oskrbo so prostori, ki se uporabljajo za izvajanje zdravstvene dejavnosti v stavbah, ki niso zgrajene kot stavbe za zdravstveno oskrbo.¹⁰⁹

V del stavbe za zdravstveno oskrbo se uvršča:

- **klinika, ambulanta** (klinika, sanatorij, dispanzer, ambulanta),
- **veterinarska klinika** in

¹⁰⁸ Definicija v Prilogi 2 Pravilnika o vodenju podatkov katastra nepremičnin z naslovom »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«.

¹⁰⁹ Definicija v Prilogi 2 Pravilnika o vodenju podatkov katastra nepremičnin z naslovom »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«.

- **prostor za nastanitev, nego, zdravstveno in veterinarsko oskrbo** (veterinarska ambulanta, sanatorij za živali).

9.7.8.1 Določanje prostorov

Če ima del stavbe opredeljeno **25-dejansko rabo del stavbe za zdravstveno oskrbo**, se v njej lahko nahajajo naslednje vrste prostorov:

Tabela 36: Vrste prostorov, ki se lahko določijo dejanski rabi 25-del stavbe za zdravstveno oskrbo

ŠIFRA VRSTE PROSTORA	VRSTA PROSTORA	MINIMALNA POVRŠINA	DEL STAVBE ZA ZDRAVSTVENO OSKRBO
2	lokal, prodajalna	10 m ²	se všteva v uporabno površino
3	poslovni prostor	10 m ²	obvezen prostor , se všteva v uporabno površino
4	prostor za množično uporabo	20 m ²	se všteva v uporabno površino
5	proizvodni in skladiščni prostor	20 m ²	
6	garaža	11 m ²	
7	garažni parkirni prostor*	10 m ²	
10	odprta terasa, balkon, loža		
11	zaprta terasa, balkon, loža		
13	skupni komunikacijski prostor	10 m ²	
14	tehnični prostor	5 m ²	
15	skupne sanitarije	10 m ²	
16	prostor z omejeno uporabo	5 m ²	
17	nedokončan prostor	10 m ²	obvezen prostor v primeru, ko uporaba dela stavbe ni možna

*Parkirna mesta v stavbi se evidentirajo z vrsto prostora 7-garažni parkirni prostor. Komunikacijske površine v garažah se evidentirajo z vrsto prostora 13-skupni komunikacijski prostor.

9.7.9 BOLNICA, ZDRAVSTVENI DOM

Dejanska raba 44-bolnica, zdravstveni dom je del stavbe za izvajanje zdravstvene dejavnosti v stavbah, ki so zgrajene kot stavbe za zdravstveno oskrbo.¹¹⁰

V bolnico, zdravstveni dom se uvršča **prostor za zdravstvo** (del stavbe za zdravniško oskrbo in nego bolnih in poškodovanih, dom za dolgotrajnejše zdravljenje in nego, del stavbe za rehabilitacijo, del stavbe za transfuzijo krvi).

9.7.9.1 Določanje prostorov

Če ima del stavbe opredeljeno dejansko rabo **44-bolnica, zdravstveni dom**, se v njej lahko nahajajo naslednje vrste prostorov:

¹¹⁰ Definicija v Prilogi 2 Pravilnika o vodenju podatkov katastra nepremičnin z naslovom »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«.

Tabela 37: Vrste prostorov, ki se lahko določijo dejanski rabi 44-bolnica, zdravstveni dom

ŠIFRA VRSTE PROSTORA	VRSTA PROSTORA	MINIMALNA POVRŠINA	BOLNICA, ZDRAVSTVENI DOM
2	lokal, prodajalna	10 m ²	se všteva v uporabno površino
3	poslovni prostor	10 m ²	obvezen prostor , se všteva v uporabno površino
4	prostor za množično uporabo	20 m ²	se všteva v uporabno površino
5	proizvodni in skladiščni prostor	20 m ²	
6	garaža	11 m ²	
7	garažni parkirni prostor*	10 m ²	
10	odprta terasa, balkon, loža		
11	zaprta terasa, balkon, loža		
13	skupni komunikacijski prostor	10 m ²	
14	tehnični prostor	5 m ²	
15	skupne sanitarije	10 m ²	
16	prostor z omejeno uporabo	5 m ²	
17	nedokončan prostor	10 m ²	obvezen prostor v primeru, ko uporaba dela stavbe ni možna, uporabna površina je 0

*Parkirna mesta v stavbi se evidentirajo z vrsto prostora 7-garažni parkirni prostor. Komunikacijske površine v garažah se evidentirajo z vrsto prostora 13-skupni komunikacijski prostor.

9.7.10 ZDRAVILIŠČE

Dejanska raba 48-zdravilišče je del stavbe za zdravljenje bolnikov z določenimi boleznimi z izkoriščanjem naravnih okoliščin.¹¹¹

V zdravilišče se uvršča **zdravilišče** (zdravilišče, wellness, savna, toplice).

9.7.10.1 Določanje prostorov

Če ima del stavbe opredeljeno dejansko rabo **48-zdravilišče**, se v njej lahko nahajajo naslednje vrste prostorov:

Tabela 38: Vrste prostorov, ki se lahko določijo dejanski rabi 48-zdravilišče

ŠIFRA VRSTE PROSTORA	VRSTA PROSTORA	MINIMALNA POVRŠINA	ZDRAVILIŠČE
1	bivalni prostora	10 m ²	obvezen prostor , se všteva v uporabno površino
2	lokal, prodajalna	10 m ²	se všteva v uporabno površino
3	poslovni prostor	10 m ²	
4	prostor za množično uporabo	20 m ²	se všteva v uporabno površino
5	proizvodni in skladiščni prostor	20 m ²	

¹¹¹ Definicija v Prilogi 2 Pravilnika o vodenju podatkov katastra nepremičnin z naslovom »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«.

6	garaža	11 m ²	
7	garažni parkirni prostor*	10 m ²	
10	odprta terasa, balkon, loža		
11	zaprta terasa, balkon, loža		
13	skupni komunikacijski prostor	10 m ²	
14	tehnični prostor	5 m ²	
15	skupne sanitarije	10 m ²	
16	prostor z omejeno uporabo	5 m ²	
17	nedokončan prostor	10 m ²	obvezen prostor v primeru, ko uporaba dela stavbe ni možna, uporabna površina je 0

*Parkirna mesta v stavbi se evidentirajo z vrsto prostora 7-garažni parkirni prostor. Komunikacijske površine v garažah se evidentirajo z vrsto prostora 13-skupni komunikacijski prostor.

9.7.11 ŠPORTNA DVORANA

Dejanska raba 26-športna dvorana je prostor, ki se uporablja za športno dejavnost in športne prireditve.¹¹²

V športno dvorano se uvrščajo:

- **športna dvorana** (košarkarska dvorana, dvoranska teniška igrišča, telovadnica, dvoransko drsališče, center za fitnes, joga in aerobiko, garderoba za športno dejavnost, pisarniški prostor na strelišču, pisarniški prostor za športno dejavnost, športna dvorana, športno strelišče, telovadnica),
- **pokrit prostor za šport in prireditve** (pokrit prireditveni prostor, prostor za šport z napihljivo konstrukcijo, prostor za šport z montažno konstrukcijo, pokrita tribuna za gledalce) in
- **pokrit plavalni bazen.**

9.7.11.1 Določanje prostorov

Če ima del stavbe opredeljeno dejansko rabo **26-športna dvorana**, se v njej lahko nahajajo naslednje vrste prostorov:

Tabela 39: Vrste prostorov, ki se lahko določijo dejanski rabi 26-športna dvorana

ŠIFRA VRSTE PROSTORA	VRSTA PROSTORA	MINIMALNA POVRŠINA	ŠPORTNA DVORANA
2	lokal, prodajalna	10 m ²	se všteva v uporabno površino
3	poslovni prostor	10 m ²	obvezen prostor , se všteva v uporabno površino
4	prostor za množično uporabo	20 m ²	obvezen prostor , se všteva v uporabno površino
6	garaža	11 m ²	
7	garažni parkirni prostor*	10 m ²	
13	skupni komunikacijski prostor	10 m ²	
14	tehnični prostor	5 m ²	

¹¹² Definicija v Prilogi 2 Pravilnika o vodenju podatkov katastra nepremičnin z naslovom »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«.

15	skupne sanitarije	10 m ²	
----	-------------------	-------------------	--

*Parkirna mesta v stavbi se evidentirajo z vrsto prostora 7-garažni parkirni prostor. Komunikacijske površine v garažah se evidentirajo z vrsto prostora 13-skupni komunikacijski prostor.

9.8 DRUGA NESTANOVANJSKA RABA

V drugo nestanovanjsko rabo uvrščamo dele stavb namenjene kmetijstvu, dele stavb, ki se v večini primerov uporabljajo kot pomožni prostori stanovanj in poslovnih objektov ter stavbe oziroma dele stavb, ki so del infrastrukturnih objektov. Pravilnik o vodenju katastra nepremičnin v to skupino uvršča naslednje dejanske rabe:

- 27-hlev,
- 45-rastlinjak,
- 58-čebelnjak,
- 28-pomožni kmetijski del stavbe,
- 57-drvarnica,
- 29-del stavbe za spravilo pridelka,
- 60-zidanica
- 19-elektrarna,
- 30-del stavbe za opravljanje verskih obredov,
- 31-del stavbe za pokopališko dejavnost,
- 46-del stavbe za pastoralno dejavnost
- 32-del stavbe za zaščito, reševanje in zaklonišče,
- 33-klet,
- 34-shramba, sušilnica, pralnica,
- 35-terasa, balkon, loža,
- 36-tehnični prostor,
- 37-skupni komunikacijski prostor,
- 38-skupne sanitarije,
- 39-ruševina in
- 41-del stavbe za posebne namene.



hlev



rastlinjak



čebelnjak



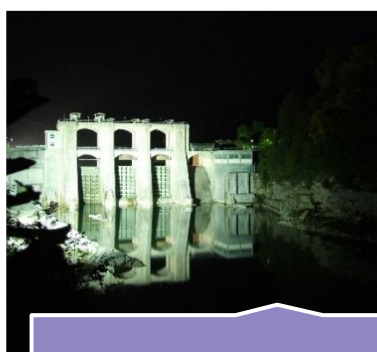
pomožni kmetijski del stavbe



drvarnica



del stavbe za spravilo pridelka



elektrarna



del stavbe za opravljanje verskih obredov



del stavbe za pokopališko dejavnost



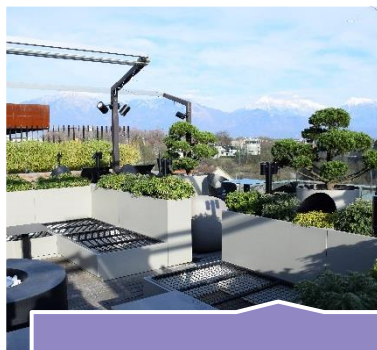
del stavbe za pastoralno dejavnost - župnišče



klet



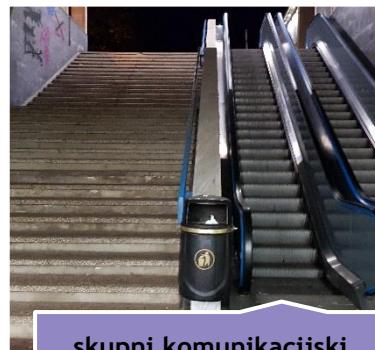
shramba, sušilnica, pralnica



terasa



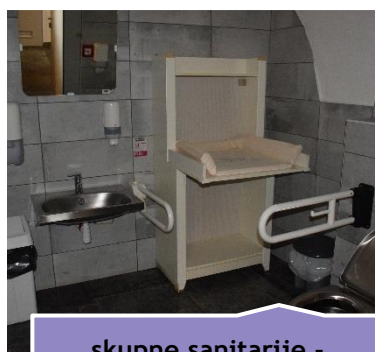
tehnični prostor



skupni komunikacijski prostor



skupne sanitarije



skupne sanitarije - notranjost



ruševina



del stavbe za zaščito, reševanje in zaklonišče



del stavbe za posebne namene - prevzgojni dom

9.8.1 HLEV

Dejanska raba 27-hlev je del stavbe za rejo živali.¹¹³

V hlev se uvršča:

- **hlev** (hlev, svinjak, staja) in
- **farma** (perutninska farma, kokošja farma, farma za piščance, živinorejska farma, kobilarna, zbirni center za živali).

¹¹³ Definicija v Prilogi 2 Pravilnika o vodenju podatkov katastra nepremičnin z naslovom »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«.

9.8.1.1 *Določanje prostorov*

Če ima del stavbe opredeljeno dejansko rabo **27-hlev**, se v njem lahko nahajata samo vrsta prostora 12-kmetijski prostor in vrsta prostora 14-tehnični prostor.

9.8.2 RASTLINJAK

Dejanska raba 45-rastlinjak je del stavbe za rastlinsko pridelavo.¹¹⁴

V del stavbe rastlinjak se uvršča **rastlinjak**.

9.8.2.1 *Določanje prostorov*

Če ima del stavbe opredeljeno dejansko rabo **45-rastlinjak**, se v njem lahko nahajata samo vrsta prostora 12-kmetijski prostor in vrsta prostora 14- tehnični prostor.

9.8.3 ČEBELNJAK

Dejanska raba 57-čebelnjak je del stavbe za čebelje panje.¹¹⁵

V čebelnjak se uvršča **čebelnjak**.

9.8.3.1 *Določanje prostorov*

Če ima del stavbe opredeljeno dejansko rabo **57-čebelnjak**, se v njem lahko nahaja samo vrsta prostora 12-kmetijski prostor.

9.8.4 POMOŽNI KMETIJSKI DEL STAVBE

Dejanska raba 28-pomožni kmetijski del stavbe je del stavbe za shranjevanje kmetijskih strojev.¹¹⁶

V pomožni kmetijski del stavbe se uvrščata:

- **drug kmetijski del stavbe** (kolnica, paviljon, lopa za kmetijsko rabo, prostor za shranjevanje vrtnega orodja, prostor za shranjevanje strojev, hangarji na nekomercialnih letališčih (npr. športna letališča, za potrebe kmetijstva)) in
- **nadstrešnica** (tiste, ki so stavbe).

9.8.4.1 *Določanje prostorov*

Če ima del stavbe opredeljeno dejansko rabo **28-pomožni kmetijski del stavbe**, se v njem lahko nahaja samo vrsta prostora 12-kmetijski prostor.

¹¹⁴ Definicija v Prilogi 2 Pravilnika o vodenju podatkov katastra nepremičnin z naslovom »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«.

¹¹⁵ Definicija v Prilogi 2 Pravilnika o vodenju podatkov katastra nepremičnin z naslovom »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«.

¹¹⁶ Definicija v Prilogi 2 Pravilnika o vodenju podatkov katastra nepremičnin z naslovom »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«.

9.8.5 DRVARNICA

Dejanska raba 57-drvarnica je shramba za kurjavo, navadno za drva.¹¹⁷

V drvarnico se uvršča **drvarnica**.

9.8.5.1 Določanje prostorov

Če ima del stavbe opredeljeno dejansko rabo **57-drvarnica**, se v njem lahko nahaja samo vrsta prostora 12-kmetijski prostor.

9.8.6 DEL STAVBE ZA SPRAVILO PRIDELKA

Dejanska raba 29-del stavbe za spravilo pridelka so prostori za shranjevanje in predelavo lastnih kmetijskih pridelkov.¹¹⁸

V del stavbe za spravilo pridelka se uvrščata:

- **prostor za spravilo pridelka** (kmetijski silos, kašča, koruznjak, senik, skedenj, kozolec, silos za krmo, gnojšče, zbiralnica mleka) in
- **prostor za predelavo pridelkov** (sirarna, mlekarna, sušilnica rib, sušilnica sadja, mlin).

9.8.6.1 Določanje prostorov

Če ima del stavbe opredeljeno dejansko rabo **29-del stavbe za spravilo pridelka**, se v njem lahko nahaja samo vrsta prostora 12-kmetijski prostor.

9.8.7 ZIDANICA

Dejanska raba 60-zidanica je zidanica, vinska klet, vinski hram kot stavbe za kmetijske proizvode in dopolnilno dejavnost v kmetijstvu.¹¹⁹

V drvarnico se uvršča **zidanica, vinska klet, vinski hram**.

9.8.7.1 Določanje prostorov

Če ima del stavbe opredeljeno dejansko rabo **60-zidanica**, se v njem lahko nahaja samo vrsta prostora 12-kmetijski prostor.

¹¹⁷ Definicija v Prilogi 2 Pravilnika o vodenju podatkov katastra nepremičnin z naslovom »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«.

¹¹⁸ Definicija v Prilogi 2 Pravilnika o vodenju podatkov katastra nepremičnin z naslovom »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«.

¹¹⁹ Definicija v Prilogi 2 Pravilnika o vodenju podatkov katastra nepremičnin z naslovom »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«.

9.8.8 ELEKTRARNA

Dejanska raba 19-elektrarna je del stavbe, v katerem je strojnica elektrarne.¹²⁰

V elektrarno se uvršča **elektrarna** (termoelektrarna, jedrska elektrarna, geotermalna elektrarna, elektrarna na veter, hidroelektrarna, bioelektrarna).

9.8.8.1 Določanje prostorov

Če ima del stavbe opredeljeno dejansko rabo **19-elektrarna**, se v njem lahko nahaja samo vrsta prostora 5-proizvodni in skladiščni prostor.

9.8.9 DEL STAVBE ZA OPRAVLJANJE VERSKIH OBREDOV

Dejanska raba 30-del stavbe za opravljanje verskih obredov so prostori za bogoslužje.¹²¹

V del stavbe za opravljanje verskih obredov se uvrščata:

- **cerkev, molilnica** (cerkev, kapela, mošeja, sinagoga, molilnica, zakristija) **in**
- **versko znamenje**.

9.8.9.1 Določanje prostorov

Če ima del stavbe opredeljeno dejansko rabo **30-del stavbe za opravljanje verskih obredov**, se v njej lahko nahajajo naslednje vrste prostorov:

Tabela 40: Vrste prostorov, ki se lahko določijo dejanski rabi 19-del stavbe za opravljanje verskih obredov

ŠIFRA VRSTE PROSTORA	VRSTA PROSTORA	MINIMALNA POVRŠINA	DEL STAVBE ZA OPRAVLJANJE VERSKIH OBREDOV
4	prostor za množično uporabo	20m ²	se všteva v uporabno površino (če ni predeljen ta prostor, mora biti prostor z oznako 16)
13	skupni komunikacijski prostor	10m ²	
15	skupne sanitarije	10m ²	
16	prostor z omejeno uporabo	5m ²	(če ni predeljen ta prostor, mora biti prostor z oznako 4)

9.8.10 DEL STAVBE ZA POKOPALIŠKO DEJAVNOST

Dejanska raba 31-del stavbe za pokopališko dejavnost so prostori za opravljanje pokopališke dejavnosti.¹²²

V del stavbe za pokopališko dejavnosti se uvršča **pokopališki del stavbe** (krematorij, mrliška vežica, prostori za opravljanje pogrebnih obredov).

¹²⁰ Definicija v Prilogi 2 Pravilnika o vodenju podatkov katastra nepremičnin z naslovom »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«.

¹²¹ Definicija v Prilogi 2 Pravilnika o vodenju podatkov katastra nepremičnin z naslovom »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«.

¹²² Definicija v Prilogi 2 Pravilnika o vodenju podatkov katastra nepremičnin z naslovom »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«.

9.8.10.1 Določanje prostorov

Če ima del stavbe opredeljeno dejansko rabo **31-del stavbe za pokopališko dejavnost**, se v njej lahko nahajajo naslednje vrste prostorov:

Tabela 41: Vrste prostorov, ki se lahko določijo dejanski rabi 31-del stavbe za pokopališko dejavnost

ŠIFRA VRSTE PROSTORA	VRSTA PROSTORA	MINIMALNA POVRŠINA	DEL STAVBE ZA POKOPALIŠKO DEJAVNOST
4	prostor za množično uporabo	20 m ²	obvezen prostor, se všteva v uporabno površino
5	proizvodni in skladiščni prostor	20 m ²	
13	skupni komunikacijski prostor	10 m ²	
14	tehnični prostor	5 m ²	
15	skupne sanitarije	10 m ²	

9.8.11 DEL STAVBE ZA PASTORALNO DEJAVNOST

Dejanska raba 46-del stavbe za pastoralno dejavnost so prostori za opravljanje pastoralne dejavnosti.¹²³

V del stavbe za pastoralno dejavnost se uvršča **prostor za pastoralno dejavnost** (veroučna učilnica, dom za duhovne vaje, prostor za pastoralno dejavnost).

9.8.11.1 Določanje prostorov

Če ima del stavbe opredeljeno dejansko rabo **46-del stavbe za pastoralno dejavnost**, se v njej lahko nahajajo naslednje vrste prostorov:

Tabela 42: Vrste prostorov, ki se lahko določijo dejanski rabi 46-del stavbe za pastoralno dejavnost

ŠIFRA VRSTE PROSTORA	VRSTA PROSTORA	MINIMALNA POVRŠINA	DEL STAVBE ZA PASTORALNO DEJAVNOST
4	prostor za množično uporabo	20 m ²	obvezen prostor, se všteva v uporabno površino
6	garaža	11 m ²	
7	garažni parkirni prostor*	10 m ²	
10	odprta terasa, balkon, loža		
11	zaprta terasa, balkon, loža		
13	skupni komunikacijski prostor	10 m ²	
14	tehnični prostor	5 m ²	
15	skupne sanitarije	10 m ²	
16	prostor z omejeno uporabo	5 m ²	
17	nedokončan prostor	10 m ²	obvezen prostor v primeru, ko uporaba dela stavbe ni možna

¹²³ Definicija v Prilogi 2 Pravilnika o vodenju podatkov katastra nepremičnin z naslovom »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«.

*Parkirna mesta v stavbi se evidentirajo z vrsto prostora 7-garažni parkirni prostor. Komunikacijske površine v garažah se evidentirajo z vrsto prostora 13-skupni komunikacijski prostor.

9.8.12 DEL STAVBE ZA ZAŠČITO, REŠEVANJE IN ZAKLONIŠČE

Dejanska raba 32-del stavbe za zaščito, reševanje in zaklonišče so prostori za izvajanje dejavnosti zaščite in reševanja.¹²⁴

V del stavbe za zaščito, reševanje in zaklonišče se uvrščajo:

- **gasilski dom** (deli stavb namenjeni za izvajanje gasilske dejavnosti, hranjenje opreme, poslovni prostori, razen delov stavb namenjenih za nastanitev gasilcev, poleg tega se v to dejansko rabo uvrščajo tudi prostori civilne zaščite, prostori gorske reševalne službe),
- **zaklonišče** in
- **bunker**.

9.8.12.1 Določanje prostorov

Če ima del stavbe opredeljeno dejansko rabo **32-del stavbe za zaščito, reševanje in zaklonišče**, se v njej lahko nahajajo naslednje vrste prostorov:

Tabela 43: Vrste prostorov, ki se lahko določijo dejanski rabi 32-del stavbe za zaščito, reševanje in zaklonišče

ŠIFRA VRSTE PROSTORA	VRSTA PROSTORA	MINIMALNA POVRŠINA	DEL STAVBE ZA ZAŠČITO, REŠEVANJE IN ZAKLONIŠČE
3	poslovni prostor	10m ²	obvezen prostor , se všteva v uporabno površino
4	prostor za množično uporabo	20m ²	obvezen prostor , se všteva v uporabno površino
5	proizvodni in skladiščni prostor	20m ²	
6	garaža	11m ²	
7	garažni parkirni prostor*	10m ²	
13	skupni komunikacijski prostor	10m ²	
14	tehnični prostor	5m ²	

*Parkirna mesta v stavbi se evidentirajo z vrsto prostora 7-garažni parkirni prostor. Komunikacijske površine v garažah se evidentirajo z vrsto prostora 13-skupni komunikacijski prostor.

9.8.13 KLET

Dejanska raba 33-klet je nebivalni del stavbe, ki se nahaja v kletni ali pritlični etaži.¹²⁵

V klet se uvrščata:

- **klet** (klet, kletni boks, shramba v kletni etaži) in
- **kurilnica** (kurilnica, kotlovnica, strojnica, prostor za klimatske naprave, toplotna postaja, prostor za elektroinštalacije, prostor za hidro postajo).

¹²⁴ Definicija v Prilogi 2 Pravilnika o vodenju podatkov katastra nepremičnin z naslovom »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«.

¹²⁵ Definicija v Prilogi 2 Pravilnika o vodenju podatkov katastra nepremičnin z naslovom »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«.

9.8.13.1 Določanje prostorov

Če ima del stavbe opredeljeno dejansko rabo **33-klet**, se v njem lahko nahajata samo vrsta prostora 9-klet in vrsta prostora 14- tehnični prostor.

9.8.14 SHRAMBA, SUŠILNICA, PRALNICA

Shramba je del stavbe za hranjenje živil, obleke, materiala ali za likanje. Sušilnica, pralnica je prostor za pranje, čiščenje, sušenje perila.¹²⁶

V dejansko rabo 34-shramba, sušilnica, pralnica se uvrščajo:

- **shramba** (shramba, utiliti, garderoba),
- **sušilnica, pralnica**,
- **podstrešje** in
- **ostali prostori stanovanja** (neuporabni prostori, prostori za odlaganje smeti, letna kuhinja).

9.8.14.1 Določanje prostorov

Če ima del stavbe opredeljeno dejansko rabo **34-shramba, sušilnica, pralnica**, se v njem lahko nahaja samo vrsta prostora 8-shramba, sušilnica, pralnica.

9.8.15 TERASA, BALKON, LOŽA

Terasa je odprt, tlakovan prostor, ki je konstrukcijsko povezan s stavbo. Balkon je ograjen pomol iz stavbe. Loža je v stavbo umaknjen, na eni strani odprt prostor.¹²⁷

V dejansko rabo 35-terasa, balkon, loža se uvršča:

- **terasa** (terasa, ploščad) in
- **balkon, loža**.

9.8.15.1 Določanje prostorov

Če ima del stavbe opredeljeno dejansko rabo **35-terasa, balkon, loža**, se v njem lahko nahajata samo dve vrsti prostora 10-odprta terasa, balkon, loža in 11- zaprta terasa, balkon, loža.

9.8.16 TEHNIČNI PROSTOR

Dejanska raba 36-tehnični prostor je del stavbe, v katerem se nahaja strojna oprema, oprema za nadzor, komunikacijska oprema, prostor namenjen komunalni dejavnosti.¹²⁸

V tehnični prostor se uvrščajo:

- **nadstreški na mejnih prehodih** (nadstrešek na mejnih prehodih s kabinami za mejno kontrolo),

¹²⁶ Definicija v Prilogi 2 Pravilnika o vodenju podatkov katastra nepremičnin z naslovom »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«.

¹²⁷ Definicija v Prilogi 2 Pravilnika o vodenju podatkov katastra nepremičnin z naslovom »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«.

¹²⁸ Definicija v Prilogi 2 Pravilnika o vodenju podatkov katastra nepremičnin z naslovom »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«.

- **bencinski servis za veleprodajo** (nadstrešek bencinskega servisa s točilnimi napravami za veleprodajo in druge vrste prodaje naftnih derivatov (letališka, pristaniška, industrijska, interna in podobno)),
- **cestninska postaja,**
- **transformator, transformatorska postaja,**
- **vodni stolp,**
- **vodno zajetje,**
- **čistilna naprava,**
- **prostor za izkoriščanje mineralnih surovin,**
- **tehtnica vozil in**
- **pokrito vojaško in podobno strelišče.**

9.8.16.1 Določanje prostorov

Če ima del stavbe opredeljeno dejansko rabo **36-tehnični prostor**, se v njem lahko nahaja samo ena vrsta prostora in sicer 14-tehnični prostor.

9.8.17 SKUPNI KOMUNIKACIJSKI PROSTOR

Dejanska raba 37-skupni komunikacijski prostor je prostor za komunikacijo v stavbi.¹²⁹

V skupni komunikacijski prostor se uvršča:

- **stopnišče, hodnik** (stopnišče, pasaža, hodnik, avla, dvigalo, dovozi do parkirnih boksov, dvigalo) in
- **prostori v skupni uporabi** (dovozi do parkirnih boksov).

9.8.17.1 Določanje prostorov

Če ima del stavbe opredeljeno dejansko rabo **37-skupni komunikacijski prostor**, se v njem nahajajo naslednji prostori:

Tabela 44: Vrste prostorov, ki se lahko določijo dejanski rabi 37-skupni komunikacijski prostor

ŠIFRA VRSTE PROSTORA	VRSTA PROSTORA	MINIMALNA POVRŠINA	SKUPNI KOMUNIKACIJSKI PROSTOR
10	odprta terasa, balkon, loža		
11	zaprta terasa, balkon, loža		
13	skupni komunikacijski prostor	10 m ²	

9.8.18 SKUPNE SANITARIJE

Dejanska raba 38-skupne sanitarije so javno dostopni sanitarni prostori.¹³⁰

¹²⁹ Definicija v Prilogi 2 Pravilnika o vodenju podatkov katastra nepremičnin z naslovom »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«.

¹³⁰ Definicija v Prilogi 2 Pravilnika o vodenju podatkov katastra nepremičnin z naslovom »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«.

V skupne sanitarije se uvršča **sanitarije** (javne sanitarije, sanitarni prostori v kampu, sanitarni prostori v trgovskem centru).

9.8.18.1 Določanje prostorov

Če ima del stavbe opredeljeno dejansko rabo **38-skupne sanitarije**, se v njem lahko nahaja samo vrsta prostora 14-skupne sanitarije.

9.8.19 RUŠEVINA

Dejanska raba 39-ruševina je stavba ali del stavbe, ki je zaradi dotrajanosti ni več možno uporabljati (brez ali z močno poškodovano streho, brez oken ali vrat) in so potrebni večji gradbeni posegi za ponovno uporabo.¹³¹

V ruševino se uvršča **ruševina** (ruševina je stavba ali del stavbe, ki je zaradi dotrajanosti ni več možno uporabljati (brez ali z močno poškodovano streho, brez oken ali vrat) in so potrebni večji gradbeni posegi za ponovno uporabo.).

9.8.19.1 Določanje prostorov

Če ima del stavbe opredeljeno dejansko rabo **39-ruševina**, se v njem lahko nahaja samo vrsta prostora 18-ruševina. Takemu delu stavbe se ne določi uporabne površine.

9.8.20 DEL STAVBE ZA POSEBNE NAMENE

Dejanska raba 41-del stavb za posebne namene so prostori za nastanitev v stavbah, ki niso zgrajene kot stanovanjske stavbe.¹³²

V del stavbe za posebne namene se uvršča **prevzgojni dom, zapor, vojašnica, prostor za nastanitev policistov, gasilcev**.

9.8.20.1 Določanje prostorov

Če ima del stavbe opredeljeno dejansko rabo **41-del stavbe za posebne namene**, se v njej lahko nahajajo naslednje vrste prostorov:

Tabela 45: Vrste prostorov, ki se lahko določijo dejanski rabi 41-del stavbe za posebne namene

ŠIFRA VRSTE PROSTORA	VRSTA PROSTORA	MINIMALNA POVRŠINA	DEL STAVBE ZA POSEBNE NAMENE
1	bivalni prostor	10 m ²	obvezen prostor, se všteva v uporabno površino
3	poslovni prostor	10 m ²	se všteva v uporabno površino
6	garaža	11 m ²	
7	garažni parkirni prostor*	10 m ²	

¹³¹ Definicija v Prilogi 2 Pravilnika o vodenju podatkov katastra nepremičnin z naslovom »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«.

¹³² Definicija v Prilogi 2 Pravilnika o vodenju podatkov katastra nepremičnin z naslovom »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«.

8	shramba, sušilnica, pralnica	2 m ²	se všteva v uporabno površin
9	klet		
10	odprta terasa, balkon, loža		
11	zaprta terasa, balkon, loža		
13	skupni komunikacijski prostor	10 m ²	
14	tehnični prostor	5 m ²	
15	skupne sanitarije	10 m ²	
16	prostor z omejeno uporabo	5 m ²	
17	nedokončan prostor	10 m ²	obvezen prostor v primeru, ko uporaba dela stavbe ni možna

*Parkirna mesta v stavbi se evidentirajo z vrsto prostora 7-garažni parkirni prostor. Komunikacijske površine v garažah se evidentirajo z vrsto prostora 13-skupni komunikacijski prostor.

10 SESTAVINA DELA STAVBE

Sestavina dela stavbe je odmerjen del parcele, ki je skupni del stavbe v etažni lastnini in pripada delu stavbe v etažni lastnini (npr. atrij, parkirni prostor).¹³³

Sestavina dela stavbe se v kataster nepremičnin vpiše kot poligon, ki je določen s koordinatami v državnem koordinatnem sistemu. Pri sestavini dela stavbe se evidentira predvsem parcela, na kateri sestavina leži, del stavbe, ki mu pripada in površina območja sestavine. Površina sestavine dela stavbe se izrazi v kvadratnih metrih (m²).

Vrste sestavin delov stavb sta atrij in parkirišče.

Identifikacijska oznaka sestavine dela stavbe ni govoreča in se določi znotraj Slovenije.

11 SPECIFIČNI PRIMERI

11.1 VPIS STAVB Z MEŠANO RABO

Dejanska raba se delu stavbe določi glede na dejansko uporabo dela stavbe. V primeru, da se znotraj dela stavbe zazna **različna raba**, dejansko rabo delu stavbe določimo po **pretežni rabi**.

Vendar pa vedno določitev pretežne rabe ni primerna, saj ne moremo nobeno od uporab opredeliti kot pretežno rabo. V takih primerih je potrebno **oblikovati dele stavb glede na dejansko uporabo**. Na tak način določanja delov stavb napotuje tudi dokument 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.¹³⁴ Le ta **opredeljuje posamezne vrste prostorov**, ki jih lahko določimo **delu stavbe glede na dejansko rabo** le tega.

Z določili dokumenta 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 je bila odpravljena možnost tako imenovane »mešane rabe dela stavbe« na podlagi določevanja prostorov. Tako sedaj **ni možno** opredeliti pri delih s stanovanjsko rabo poslovnih, proizvodnih ali kmetijskih prostorov in ravno tako ni mogoče pri nestanovanjskih rabah opredeliti bivalnih prostorov.

Šifra 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										

Slika 33: Izsek iz tabele prostorov po dejanski rabi za stanovanjske dejanske rabe

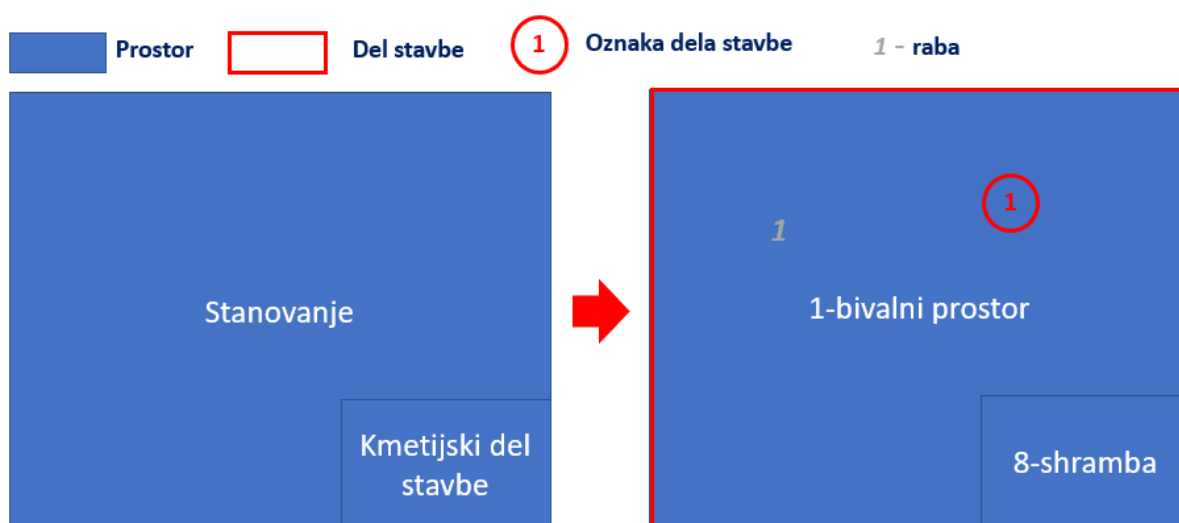
¹³³ Osemindvajseta točka 3. člena ZKN

¹³⁴ Priloga 3 Pravilnika o vodenju podatkov katastra nepremičnin.

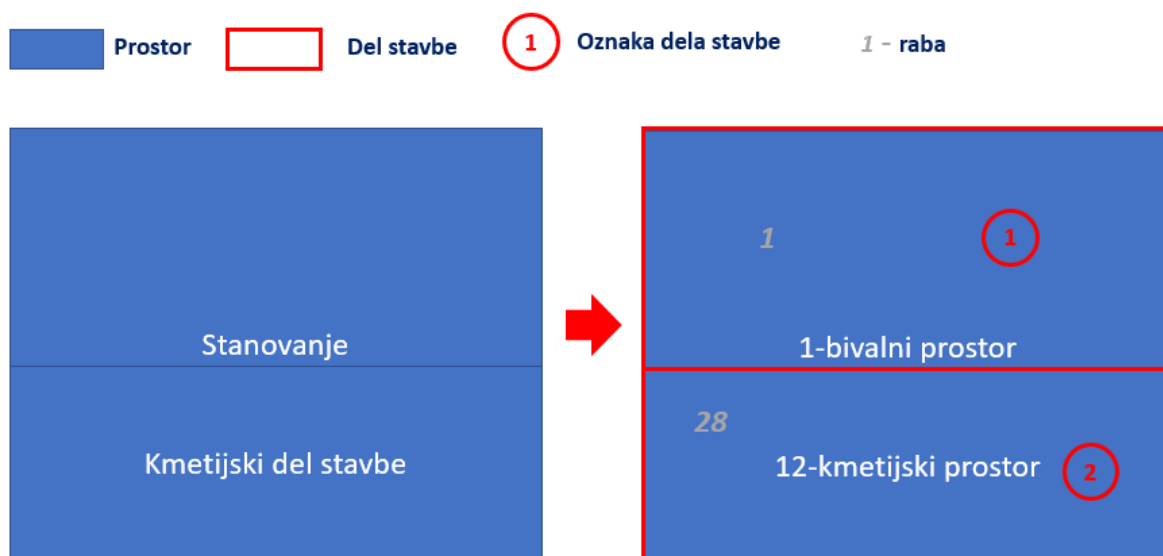
V primeru, ko imamo **znotraj** samostojne ali vrstne stanovanjske stavbe poleg stanovanjske tudi:

- gostinsko,
- poslovno in upravno,
- trgovsko in storitveno,
- rabo za promet in izvajanje elektronskih komunikacij,
- industrijsko,
- rabo splošnega družbenega pomena ali
- drugo nestanovanjsko

v večjem obsegu, potem je potrebno opredeliti **nov del stavbe z ustrezno dejansko rabo**.



Slika 34: Določitev delov stavbe, v primeru, da je dejansko rabo možno določiti po pretežni rabi (manjše površine prostorov z drugačno uporabo)



Slika 35: Določitev delov stavbe, v primeru, da dejanske rabe NI možno določiti po pretežni rabi (večje površine prostorov z drugačno uporabo)

11.2 MEJNI PRIMERI - VPIS GLAMPING HIŠ

Kot oblika prenočitve se je začel vedno bolj pojavljati t.i. glamping (sestavljanka iz besed »glamorous camping«). Gre za hišice, ki ponazarjajo šotore v vedno več različicah, vendar so bolj stalnega značaja v naravi (se jih ne postavlja za vsakega gosta posebej in ne odstrani za vsakim gostom). Hišice, ki bolj ali manj spominjajo na šotor, so vnaprej postavljene. Lahko imajo urejene sanitarije, oskrbo s tekočo vodo in elektriko. Ker s tem postanejo trajnega značaja v prostoru (se jih ne odstrani niti ob koncu sezone), se vpišejo v kataster nepremičnin.

Če pa so glamping hišice in spremljajoči objekti v osnovi namenjeni začasnemu bivanju (turistični) ali dejavnosti (ob prireditvah), in se nato pospravijo, prestavijo, pa jih ne vpišemo v kataster nepremičnin. Lahko se jih vpiše v opozorilni sistem. Podobno velja za šotore, ki lahko služijo kot skladišča tudi za daljše obdobje in se jih zato ustrezno evidentira v katastru nepremičnin.



Slika 36: Primer glamping hišice, ki tudi izven poletne sezone ostane na istem mestu (pozimi je zaščiten)



Slika 37: Primeri glamping hišic

Glamping hišicam, ki so trajno v prostoru in so namenjene za kratkotrajno nastanitev, se določi dejanska raba 5–koča, dom.

11.3 MEJNI PRIMERI - VPIS RASTLINJAKOV

Pojavila so se vprašanja, ali je potrebno rastlinjake vpisati v kateter nepremičnin.

Rastlinjaki so različni, glede na velikost, zahtevnost postavitve, trajnost v prostoru. Eden bistvenih pogojev za opredelitev predmeta vpisa v kataster nepremičnin je stalnost oz. daljši obstoj objekta v prostoru na isti lokaciji. Pogoj »jih ni mogoče prestaviti brez škode za njegovo substanco« (10. člen ZKN) je pri vpisovanju v pomoč za razlikovanje med stavbami in začasnimi objekti, kot so npr. šotori, zabojniki, rastlinjaki in podobno.

Če so rastlinjaki začasnega značaja, da se jih lahko razstavi in prestavi na drugo lokacijo, ne ustrezajo definiciji objektov, ki se vpisujejo v kataster nepremičnin. V kolikor pa gre za objekte trajnega značaja, za katere postavitve je potrebno pridobiti gradbeno dovoljenje, je rastlinjake potrebno vpisati v kataster nepremičnin z dejansko rabo dela stavbe 45-rastlinjak.



Slika 38: Primeri premičnih montažnih rastlinjakov, ki se jih po nekaj letih razstavi in prestavi na drugo lokacijo

12 OPOZORILNI SISTEM

V opozorilnem sistemu so informacije o parcelah, stavbah ali delih stavb, za katere je na podlagi verjetno izkazanih dejstev in okoliščin sklepati, da njihovi podatki v katastru nepremičnin niso pravilni ali popolni.

¹³⁵

Geodetska uprava informacije o parcelah, stavbah ali delih stavb, ki so v opozorilnem sistemu, pridobi iz drugih evidenc o nepremičninah, na podlagi obvestil uradnih oseb, ki opravljajo inšpekcijski nadzor, občin, geodetskih podjetij, neposrednega pregleda stanja na terenu, vpogleda v druge podatke, ki izkazujejo dejansko stanje v naravi, ter analiz lastnih vpisanih podatkov.

V opozorilnem sistemu se z oznako »nestavbe« označijo tudi objekti, ki niso stavbe. Nestavba je objekt, ki sicer ima določene lastnosti, ki ustrezajo kriterijem za določitev stavbe, vendar v popolnosti ne ustreza njeni definiciji. Nestavbe so predvsem začasne konstrukcije, šotori, zložen material in podobno. Iz aeroposnetkov jih po navadi zaznamo, ob podrobnem pregledu pa ugotovimo, da ne ustrezajo definiciji stavbe.

Kot nestavbe se evidentirajo:

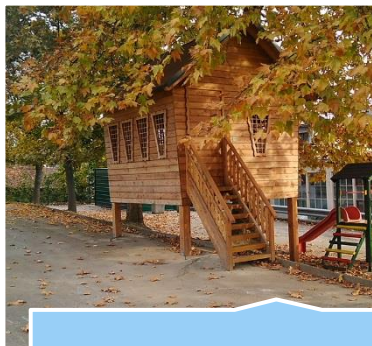
- nadstrešnica do površine 200m²,
- urbana oprema, izvedena kot stavba (senčnice, hišice na otroških igriščih),

¹³⁵ 125. člen ZKN.

- ekološki otoki,
- objekti, ki so namenjeni zaščiti ali shranjevanju za krajše časovno obdobje in je njihova konstrukcija začasna kot so:
 - PVC rastlinjaki,
 - šotori (ne temeljeni)
 - garažni kontejnerji,
 - lope v naselju,
 -



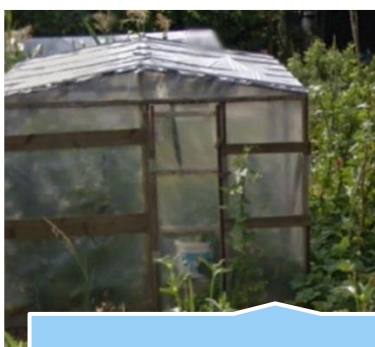
nadstrešnica



urbana oprema



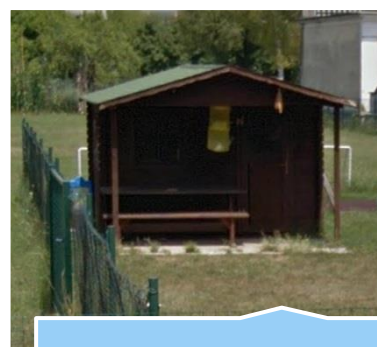
ekološki otok



PVC rastlinjaki



šotori brez temeljev



lope v naselju

