

KATASTER ZGRADB

Vzpostavitev katastra zgradb

Avtorski izvleček:

Ob predlogu za spremembo zakona o zemljiški knjigi je za evidenco pravnih razmerij na stavbah in delih stavb potrebno vzpostaviti kataster stavb, ki bi ga vodila geodetska služba. Predlagali smo naj se omogoči vodenje evidence in lastništva na vseh zgradbah ter zato predlagali vzpostavitev katastra zgradb

According to proposal of cadastre book law changing for record keeping about legal relations on buildings and parts of buildings there is a need of setting a cadastre of buildings, managed by the surveying service. Proposed is the mangement of record keeping and ownerships on all buildings. Therefore, a setting of cadastre of buildings is proposed.

1.Uvod

Aprila letos je Izvršni svet SR Slovenije sprejel predlog za izdajo zakona o katastru zgradb. Ob obravnavi predloga Zakona o zemljiški knjigi je bilo stališče RGU, da je kataster zgradb potrebno realizirati, stališče sekretariata za pravosodje pa tako, da je le na osnovi podatkov katastra stavb možno vzpostaviti konkretno evidenco pravnih razmerij.

Kataster zgradb naj bi vodila geodetska služba, kar ji nalaga že tudi zakon o geodetski službi iz leta 1976. Koncept nastavitve leta 1979 je bil preširok (vodili naj bi približno 30 podatkov za gradbeno enoto) zato je takrat zaradi prevelikih stroškov IS SR Slovenije predlog zavrnil. Koncept, ki nas je vodil ob sedanjí pripravi predloga za zakon je skrajna racionalizacija, le vodenje minimuma podatkov ter širša uporaba podatkov katastra zgradb z izmenjavo podatkov, kar bo omogočila baza podatkov na skupnem republiškem računalniku. Predvidena je enotna identifikacija, centroid zgradbe, torej koncept identifikacije, ki jo že vgrajujemo v projekt modernizacije vodenja zemljiškega katastra. Pred določitvijo centroidov, bo identifikacija klasična.

Prvoten predlog je predvideval kataster zgradb, ker menimo, da moramo omogočiti evidenco pravnih razmerij in varstvo prav-

nega prometa vseh kategorij nepremičnin in ne le stanovanjskih zgradb.

2.Koncept

Zahteva za pripravo zakona o katastru zgradb izhaja iz zahteve zakona o zemljiški knjigi, oziroma tez za osnutek zakona, ki predvideva vzpostavitev evidence pravnih razmerij za stavbe in dele stavb. Osnovo, to je fizične podatke za vodenje pravnih razmerij pa naj bi dal kataster stavb, ki ga bo vodila geodetska služba. Ob nastavitvi podatkov za vodenje podatkov pravnih razmerij pri zemljiški knjigi mora biti odprta tudi možnost vodenja podatkov drugih služb za nepremičnine (zemljišča, zgradbe in deli zgradb) katerih lokacijo oziroma identifikator v prostoru kot osnovo za izmenjavo podatkov po konceptu zakona o DSI, naj da geodetska služba. Na osnovi teh predpostavk in izhajajoč iz koncepta povezovanja in izmenjave podatkov osnovnih podatkovnih baz (ena izmed njih je baza podatkov geodetske službe) je pripravljen predlog RGU o vsebini podatkov katastra zgradb, ki jih naj vodi geodetska služba.

Kataster zgradb naj bi: zajemal vse gradbene objekte, ne glede na velikost in namen

- osnova naj bo zemljiški kataster z že obstoječo evidenco podatkov

1 61 000 Ljubljana, YU, Republiška geodetska uprava, dipl.in.žgeod.

- bil neposredno povezan z drugimi bazami podatkov družbenega sistema informiranja

- zagotavljal tehnično podlago za določanje in spremljanje lastnine na zgradbah oziroma njihovih delih

- predstavljal vir podatkov za:

a. davčne obveznosti in druge javne dajatve,

b. vrednotenje lokacij zgrajenih objektov,

c. statistična raziskovanja in

d. gospodarjenje

- vodi se grafično in pisno;

- imel značaj javne upravne evidence.

Zato bi kataster zgradb moral vsebovati:

a. grafičen prikaz zgradbe (lokacija zgradbe) v zemljiško katastrskih načrtih in sicer:

- tloris zgradbe (sedaj vrsta rabe: zemljišče pod zgradbo)

- tloris zgradbe pod nivojem (vrsta rabe zemljišča je ostala kmetijska kultura) kot lokacijo zgradbe vrisano s posebnim znakom (črtkano?)

- tloris etaž zgradbe z deli (enotami lastništva) zgradbe nad nivojem in pod nivojem vodenja vrste rabe v zemljiškem katastru.

Torej natančno grafično lokacijo zgradbe in delov zgradbe, pri čemer menimo, da je zemljišče rešeno z obstoječimi podatki v zemljiškem katastru, potrebna in nujna pa je povezava zgradbe z zemljiščem.

b. Identifikacija-identifikacijski znak-z lokacijo v načrtih in povezovanje in izmenjava podatkov:

- parcelna številka zemljišča s podatki vrste rabe funkcionalnega zemljiščsa zgradbe, zemljišča pod zgradbo (tloris zgradbe s površino tlorisa) in lastništvo

- identifikacijska zaporedna številka zgradbe, če je na zemljišču več zgradb (funkcionalno povezanih zgradb) z enim funkcionalnim zemljiščem

- zaporedni znak etaže v zgradbi

- zaporedni znak dela (enote) v etaži

Torej identifikacijski znak zgradbe ali dela zgradbe z lokacijo v zemljiškokatastrskem načrtu.

Dodatni podatki katastra stavb v pristojnosti geodetske službe:

- površina, tlorisa zgradbe ali dela zgradbe (lastniške enote)

- namembnost zgradbe ali dela zgradbe. Predlagamo klasifikacijo o vodenju vrst rabe zemljišč v zemljiškem katastru (Ul. SRS 41/82).

- hišno številko za stanovanjske in poslovne stavbe

- lastništvo zgradbe ali dela zgradbe

3. Nastavitev

Nastavitev in vzdrževanje katastra zgradb bo naloga geodetskih upravnih organov.

V evidenci zemljiškega katastra se že zdaj vodijo podatki:

- parcela-funkcionalno zemljišče-na kateri stoji stavba, površino zemljišča pod stavbo

- lastnika ali solastnika (po sporočilu zemljiške knjige)

- namembnost zgradbe (pravilnik)

Dodatno bo potrebno pridobiti še naslednje podatke:

- tloris zgradbe z lastniškimi (stanovanjskimi) enotami - tloris etaž

- površino enot v etaži (etažah)

- namen uporabe posameznih enot

- hišno številko stavbe (iz evidence hišnih števil, ki jo že vodi geodetska služba)

- centroid zgradbe - G.K. koordinate težišča tlorisa stavbe

Predvidevamo, da bi tlorise etaž in površino enot dostavil lastnik ob zahtevi za eviden-

tiranje zgradbe. Za tloris etaž posamezne zgradbe bi se vodila posebna zbirka listin.

Centroide stavb (s hišno številko) že sedaj določamo v projektu evidence hišnih števil, ta bo do leta 1991 končan. Nadaljevali bomo za ostale stavbe ter nato še za zgradbe nasploh. Pristop še ni dogovorjen. Centroid kot enotna identifikacija za vse evidence o zgradbah bo omogočil izmenjavo podatkov med različnimi uporabniki.

4. Register stavb

Ob popisu prebivalcev (naslednji popis bo leta 1991) statistična služba pridobi dodatne podatke o stavbah, ki jih bo mogoče s predvidenim enotnim identifikatorjem (centroid hišne številke, EHIŠ) povezati s katastrom zgradb in tako pridobiti večnamensko bazo podatkov o stavbah - Register stavb - za različne namene.

Odločitve trenutno še ni, čeprav je interesentov za uporabo dovolj. Težava je predvsem pri pridobitvi posameznih služb, katerih dolžnost bi bila po letu 1991, po izvrženem popisu, podatke registra stavb za svoje področje dejavnosti vzdrževati.

5. Zaključek

Stališče geodetske službe v Sloveniji je, da je kataster zgradb potrebno vzpostaviti, tako je bilo tudi naše stališče ob pripravi zakona o zemljiški knjigi. Geodetska služba je kataster zgradb predlagane vsebine sposobna nastaviti in tudi vzdrževati. Nikakor pa geodetska služba ne zmore nastaviti in še manj vzdrževati množico podatkov, ki jih zainteresirane službe potrebujejo za svoje delo in jih tudi že parcialno vodijo. Geodetska služba pa bo z večnamensko bazo podatkov katastra zgradb kot osnovo omogočila vzpostavitev registra stavb in drugih "operativnih" evidenc z izmenjavo podatkov, kar bo omogočil "geodetski" enotni identifikator.

Naslednja faza priprave zakona je, podrobno obdelati pridobitev in vodenje podatkov katastra zgradb in testna izvedba za eno ali dve značilni katastrski občini k čemur smo tudi že pristopili.

Viri:

Gradiva RGU za predlog za izdajo zakona o katastru zgradb.