

VZPOSTAVITEV KATASTRA ZGRADB V PRAKSI

Karolina Koračin
Geodetska uprava Trebnje, Trebnje
Prispelo za objavo: 18.8.1994

Izvleček

Prispevek predstavlja izkušnje pri izvedbi modela vzpostavitve katastra zgradb v praksi. Testna vzpostavitev katastra zgradb se je izvajala v obdobju marec-junij 1994 na izbranem vzorcu enaindvajsetih zgradb v občini Trebnje. **Ključne besede:** Geodetski dan, kataster zgradb, Radenci, testna vzpostavitev, zajem podatkov, 1994

Abstract

The article presents experience gained at the execution of a model of setting up a building cadastre in practice. The pilot building cadastre setting up was executed from March to June, 1994, on a chosen sample of 21 buildings in the commune Trebnje, Slovenia.

Keywords: building cadastre, data capture, Geodetic workshop, pilot setting up, Radenci, Slovenia, 1994

1. UVOD

V prispevku je opisana izvedba I. faze testne vzpostavitve katastra zgradb (KZ) v praksi na izbranem vzorcu zgradb v občini Trebnje. Na kratko bo predstavljen pristop k izvedbi testa, potek testa in izkušnje pri izvedbi na izbranem vzorcu.

2. PRISTOP K IZVEDBI I. FAZE TESTNE VZPOSTAVITVE V LETU 1994

Teoretična osnova za izvedbo testa so bila navodila za I. fazo testne vzpostavitve v letu 1994 v okviru KZ-ja z dne 07.02.1994, ki jih je pripravil Geodetski zavod Celje. Na osnovi vsebine je bil izbran tudi vzorec zgradb, ki so bile zajete v testu. Kataster zgradb je uradna evidenca osnovnih podatkov o zgradbah, ki služi kot tehnična podlaga za vodenje pravnih razmerij na zgradbah in delih zgradb. V KZ-ju se vodijo podatki o zgradbah kot izgrajenih objektih, ki imajo temelje. To so stavbe, trajni gradbeni objekti in ruševine. Zgradbe se v KZ-ju obravnavajo različno glede na lego (nad zemljo, pod zemljo), lastništvo (zgradba na parcelah istih oz. različnih lastnikov) in njihovo registriranje v posameznih evidencah (zemljiški kataster, ROTE, EHIŠ, knjiga E).

3. POTEK I. FAZE TESTNE VZPOSTAVITVE V LETU 1994

Postopek vzpostavitve KZ-ja za zgradbe lahko razdelimo v več sklopov:

- sprejem vloge
- zajem podatkov na terenu z obdelavo izmeritvenih podatkov
- vzpostavitev evidenc z vnosom izmerjenih in obdelanih podatkov
 - opisni del
 - zgradbnokatastrski načrti in
 - načrti delov zgradb.

3.1 Sprejem vlog

Postopki v KZ-ju se začnejo z odprtjem vloge. Ob sprejetju vloge je treba opredeliti vrsto postopka. Ločimo postopke za zgradbo in postopke za dele zgradb. Za ene in druge pa se vloge nanašajo na izdajanje podatkov, na spremembe na podlagi vlog, na pritožbe na postopek, na privzem sprememb iz drugih evidenc in na vzpostavitev KZ-ja. Vloge za vzpostavitev za KZ za dele zgradb se lahko nanašajo na vse dele zgradb v zgradbi – popolna vzpostavitev ali pa le na skupne dele, prostore skupne rabe oz. posamezne dele zgradbe – delna vzpostavitev.

Za izvedbo testa je bilo sprejetih 47 vlog upravljalcev zgradb ali pa posameznih lastnikov delov zgradb oz. zemljiškoknjižnih lastnikov delov zgradb ali zemljišč pod zgradbami. Pri sprejetju vlog smo simulirali možnost različnih situacij pri sprejemanju vlog, do katerih v praksi lahko pride. Vsaka vloga dobi svojo številko, ki ima enako strukturo kot vloga v digitalnem zemljiškem katastru (DZK) in je torej enolično določena. Za vloge je bil izdelan seznam vlog, in sicer za celotno upravno občino en sam, ne glede na klasifikacijo postopka. To je bilo smiselno zaradi manjšega števila vlog in le dveh različnih postopkov (vzpostavitev KZ-ja za zgradbe, vzpostavitev KZ-ja za dele zgradb). Vlagatelj bo v prihodnje lahko le dejanski upravičenec (lastnik oz. njegov pooblaščenec), v fazi testa pa dejansko lastništvo ni pomembno. Zaradi tega kontrole upravičenosti vloge nismo izvajali, izvršena je bila zgolj primerjava lastnikov zemljišča in lastnikov zgradb oz. delov zgradb. Vloga je popolna, če so vlogi priložena dokazila o lastništvu (oz. upravičenem interesu) in pa zunanja dokumentacija (lokacijsko, gradbeno ali uporabno dovoljenje). V testnem obdobju nismo vztrajali na popolnosti vloge, tako da so vse vloge nepopolne (ali zaradi nepredložene zunanje dokumentacije ali zaradi nepredloženih dokazil o upravičenem interesu). Zaradi težav pri pridobitvi zunanje dokumentacije sta bili sprejeti le dve zunanji dokumentaciji. Za zunanjo dokumentacijo se je vodil seznam zunanje dokumentacije, in sicer za celotno upravno občino en sam.

3.1.1 Sprejem vloge za zgradbe

Sprejetih je bilo devet vlog za vnos – vzpostavitev zgradb, ki so jih dali lastniki zemljišč oz. upravljalci zgradb. Hkrati z vlogo za vnos zgradb sta bili od lastnikov sprejeti še dve vlogi za objektno spremembo (celotna stavba in en prizidek), dve objektne spremembi za prizidka pa sta bili izvedeni po uradni dolžnosti. Ostale zgradbe so bile že evidentirane v zemljiškem katastru, zato vloge za objektne spremembe ni bilo treba sprejeti.

3.1.2. Sprejem vloge za dele zgradb

Sprejetih je bilo 38 vlog za vnos – vzpostavitev delov zgradb, ki so jih vložili zemljiškoknjižni lastniki zemljišč oz. stanovanj, pogodbeni lastniki stanovanj ali pa upravljalci. Na osnovi teh vlog je bila izvršena popolna vzpostavitev za 19 zgradb in delna vzpostavitev za 2 zgradbi.

3.2. Zajem podatkov z obdelavo izmeritvenih podatkov

Na osnovi sprejete vloge je bil izvršen postopek zajema podatkov na terenu za potrebe zgradbe oz. dela zgradbe. Najprej je bilo treba pristopiti k izmeri zgradbe kot celote. Šele ko je bil izpeljan postopek v KZ-ju za celotno zgradbo, je bilo mogoče opraviti zajem za dele zgradb, in sicer najprej za skupne dele in prostore skupne rabe, šele nato pa za dele zgradb v lasti posameznikov.

3.2.1. Zajem podatkov z obdelavo izmeritvenih podatkov za zgradbe

Določitev originalnih izmeritvenih podatkov za zgradbe za vnos podatkov v KZ ter vse uradne listine, ki so nastale v postopku, sestavljajo Elaborat geodetske izmere. Vsebina elaborata je naslednja: vloga, vabilo s povratnicami, tahimetrični zapisnik, skica izmere za objektno spremembo ali preverjanje vrisa v zemljiški kataster, skica izmere za 3D prikaz, kopija zemljiškokatastrskega načrta, kartiranje, prikaz sprememb zgradbnokatastrskega načrta, računanje površin ter izkaz o povezavi zgradbe, parcele in naslova.

Za vse zgradbe je bila izvršena terenska meritev z instrumentom za potrebe objektno spremembe (oz. preverjanja vrisa objekta v zemljiškem katastru) ter izmera za 3D prikaz zgradbe. O izmeri so bili naročniki (lastniki oz. podnajemniki) obveščeni s pisnim vabilom (povratnica). Izmera je bila izvršena s polarno metodo v Gauss-Kruegerjevem (GK) koordinatnem sistemu. Z izmero so bili določeni lega in oblika zgradbe, vrsta zgradbe, število etaž, glavni vhodi (s hišno številko), vsi ostali vhodi (kar je nujno zaradi morebitne nepovezanosti delov zgradb z glavnim vhodom – to pa lahko ugotovimo šele pri izmeri delov zgradb), Z0 vhoda, Zmax zgradbe in Zmin zgradbe. Prav tako so se izmerili tudi vsi fronti. Izmera za 3D prikaz zgradb je bila izvršena s polarno metodo izmere v GK koordinatnem sistemu za glavno sleme in druge oblike strehe (brez nadstreškov, razen samostojnih) ter vse dele zgradb.

Na osnovi terenske izmere so bili v Elaboratih geodetske izmere obdelani izmeritveni podatki za vnos zgradbe v KZ; izračunane so bile koordinate, izdelani sta bili ločeni skici za objektno spremembo (oz. preverjanje) in za izmero prikaza 3D, iz originalnih mer so bile izračunane površine, opravljeno je bilo kartiranje. Na osnovi tega sta bila izdelana Prikaz sprememb zgradbnokatastrskega načrta in Izkaz o povezavi zgradbe, parcele in naslova. Podatki o ugotovljenih spremembah (prikaz sprememb in izkaz) za zgradbe so se vnesli v opisni del in vrisali v zgradbnokatastrski načrt.

3.2.2. Zajem podatkov z obdelavo izmeritvenih podatkov za dele zgradb

Določitev originalnih izmeritvenih podatkov za vnos podatkov za dele zgradb skupaj z uradnimi listinami, ki so nastale v postopku, sestavljajo Elaborat za dele zgradb. Elaborat za dele zgradb ima naslednjo vsebino: vloga, vabilo s povratnicami, ugotovitveni zapisnik s skico dela zgradbe, načrt dela zgradbe, računanje površin, sklep in grafično prilogo k sklepu.

REPUBLIKA SLOVENIJA
SKUPŠČINA OBČINE TREBNJE

GEODETSKA UPRAVA TREBNJE
K.o.: MOKRONOG
št. elaborata: 1/001-000

UGOTOVITVENI ZAPISNIK S SKICO DELA ZGRADBE
št. 2,3 v zgradbi št. 1
merilo 1: 100

tloris (K) P NADST. M
vrsta dela zg. (št.) prostor skupne rabe

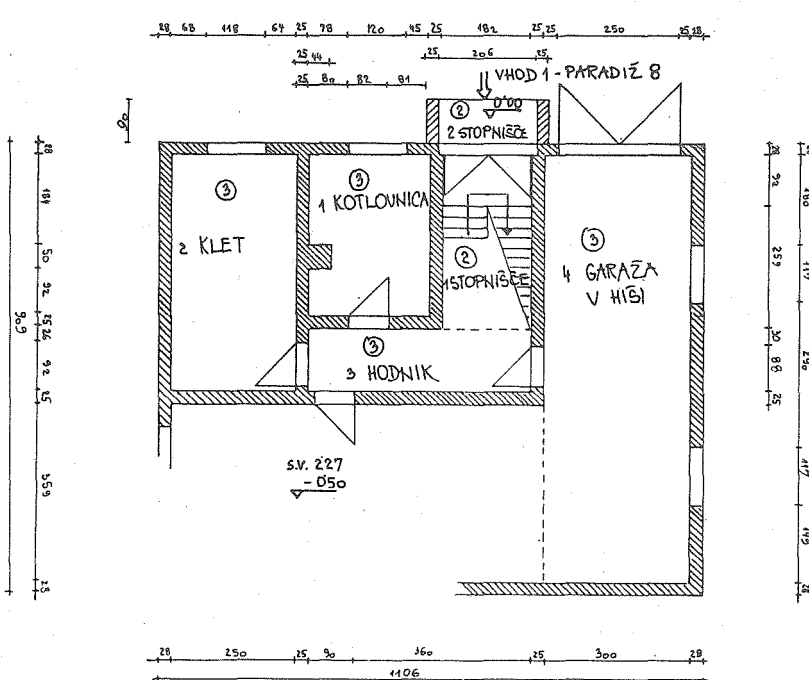
vrsta dela zg. (št.) prostor skupne rabe

DEL ZGRADBE ST.	ŠT.	M ²
2	8,25	M ²
1 STOPNISČE	6,40	M ²
2 STOPNISČE	1,85	M ²
3		M ²
4		M ²
5		M ²
6		M ²
7		M ²
8		M ²
9		M ²
10		M ²

SKUPAJ: 8,25 M²

DEL ZGRADBE ST.	ŠT.	M ²
3	50,35	M ²
1 KOTLOVNICA	7,20	M ²
2 KLET	11,75	M ²
3 HODNIK	5,30	M ²
4 GARAZA V HIBI	25,60	M ²
5		M ²
6		M ²
7		M ²
8		M ²
9		M ²
10		M ²

SKUPAJ: 50,35 M²



Datum izdelave: 7.03.1994 Podpis izdelovalca Kao

POTRJUJEM pravilnost načrta dela zgradbe št. 2,3 v zgradbi št. _____
Datum: _____ Podpis lastnika dela zgr.: _____

Podanih je bilo 38 vlog za izmero delov zgradbe. Na osnovi teh vlog je bila opravljena terenska izmera delov zgradb v prisotnosti lastnikov oz. podnajemnikov. Pri terenski izmeri so bili določeni deli zgradb, vrste delov zgradb, etaža (v kateri leži del zgradbe), vhod (kateremu del zgradbe pripada), označba in vrsta funkcionalno-lastniške enote (FLE), ki ji del zgradbe pripada, površinski deli in vrste le-teh, višine kot gotovega tlaka v etaži (relativno glede na koto vhoda = Z0) in svetla višina v etaži.

Deli zgradb so bili določeni kot skupni deli (v lasti vseh lastnikov delov zgradb v zgradbi), prostori skupne rabe, ki se raztezajo v več etaž in posamezni deli v okviru ene etaže (prostori skupne rabe v eni etaži, del zgradbe v lasti posameznih lastnikov). Za posamezne dele zgradb oz. več hkrati (če je lastništvo na posameznih delih zgradb enako) je bil izdelan ugotovitveni zapisnik s skico dela zgradbe (primer – Priloga 1). Za prostore skupne rabe, ki se raztezajo v več etaž, je bil izdelan ugotovitveni zapisnik za vsako etažo posebej. Površinski deli so bili določeni po šifrantu. Pri terenski izmeri so bile izmerjene dimenzije površinskih delov na cm (upoštevani so bili lomi večji od 16 cm) in izdelana je bila skica le-teh v ugotovitvenem zapisniku s skico dela zgradbe. Skice so bile izdelane v merilu 1:100, orientacija dela zgradbe je proti severu oz. označena je smer severa. Vsakemu površinskemu delu znotraj dela zgradbe je bila določena številka površinskega dela in ime iz šifranta. Prav tako je bila za posamezne površinske dele določena površina na 5 cm², za celotni del zgradbe pa izračunana površina dela zgradbe kot vsota posameznih površinskih delov. Kota gotovega tlaka je bila določena kot relativna višina glede na koto vhoda (določena z elaboratom geodetske izmere – Z0). Svetla višina etaže je bila izmerjena kot relativna višina med koto gotovega tlaka in stropom. Kote gotovega tlaka in svetle višine etaže so vpisane v ugotovitveni zapisnik s skico dela zgradbe.

Na osnovi terenske izmere so bili podatki obdelani v Elaboratu za dele zgradb; preverjeni so bili izmeritveni podatki in izračun površin, izdelan je bil Načrt delov zgradb (primer – Priloga 2) ter izpisana listina – Sklep za vzpostavitev (uvedbo podatkov za dele zgradb) v KZ-ju (primer – Priloga 3). Načrt delov zgradb je bil izdelan v merilih 1:100 in 1:400 za celotne zgradbe. V načrt so bile vrisane le zunanje stene delov zgradb (brez nakazanih sten med površinskimi deli) z vpisom delov zgradb, kote gotovega tlaka, svetle višine etaže ter oznaka vhoda (skupaj z naslovom). Podatki o št. dela zgradbe, vrsti dela zgradbe, površini v m², etaži, št. vhoda in naslovu dela zgradbe so bili izpisani na sklepu. Na osnovi pripravljenih sprememb (načrt dela zgradbe, sklep) je bila izvršena sprememba z vnosom v opisni del in z vrisom v načrt delov zgradbe.

3.3. Vzpostavitev evidenc z vnosom izmerjenih in obdelanih podatkov

Za vse testne primere so se vodile ročne evidence Seznam vlog, Seznam sprememb in Seznam zunanje dokumentacije. Na osnovi izdelanih Elaboratov geodetske izmere in Elaboratov za dele zgradb (vse obdelano ročno), pa so bili naknadno vnešeni podatki še v računalniško bazo s programskim paketom, ki so ga pripravili na Geodetskem zavodu Celje. Za testno vzpostavitev je bilo izdelanih sedem izsekov iz originalov zemljiškokatastrskih načrtov v merilu 1:2 880, 1:2 000 in 1:1 000 (kot oleate k zemljiškokatastrskim načrtom). V te oleate so bile iz Elaborata geodetske

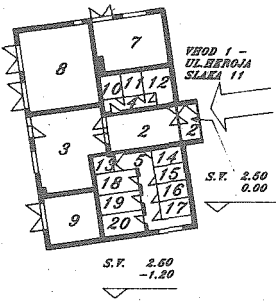
REPUBLIKA SLOVENIJA
SKUPSCINA OBČINE TREBNJE

KATASTER ZGRADB
GEODETSKA UPRAVA TREBNJE
K.o. TREBNJE

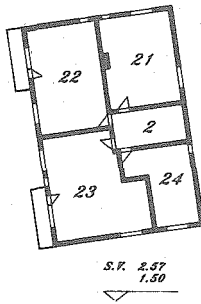
NAČRT DELOV ZGRADBE st. 3
merilo 1: 400



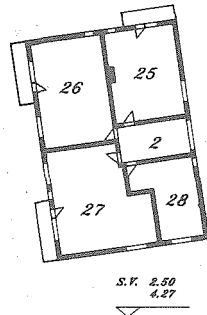
TLORIS KLETI



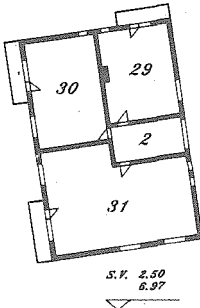
TLORIS PRITLIČJA



TLORIS I.NADSTROPJA



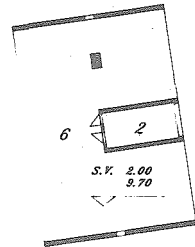
TLORIS II.NADSTROPJA



TLORIS III.NADSTROPJA



TLORIS MANSARDE



Trebnje, 22.04.1994

Izdelač:
KORACIN KAROLINA

PRILOGA 3

Št. elaborata: 1/1 - 0
Št. spremembe: 2

Geodetska uprava SO TREBNJE izdaja na podlagi _____ člena Geodetskega zakona (UL RS št. _____) v zadevi reševanja zahtevka za vnos zgradbe in njenih delov v kataster zgradb vlagatelju zahtevka:

KORAČIN Anton, Paradiž 8, MOKRONOG - ZK lastnik
KORAČIN Sašo, Paradiž 8, MOKRONOG - pogodbeni lastnik
naslednji

SKLEP

V kataster zgradb v K.o. MOKRONOG se uvedejo podatki za dele zgradbe pri zgradbi št. 1, ki leži na parceli št. 83/3, kot je navedeno:

št. dela zgradbe	vrsta dela zgradbe	površina m ²	etaža	št. vhoda	naslov dela zgradbe
1	SKUPNI DELI	/	/	/	/
2	PROST.SK.RABE	/	/	1	PARADIŽ 8
3	PROST.SK.RABE	50,35	K	1	PARADIŽ 8
4	PROST.SK.RABE	5,50	P	1	PARADIŽ 8
5	STAN. PROSTORI	26,90	K	1	PARADIŽ 8
6	STAN. PROSTORI	78,30	P	1	PARADIŽ 8
7	STAN. PROSTORI	78,35	M	1	PARADIŽ 8

OBRAZLOŽITEV:

Geodetska uprava TREBNJE je v skladu z Navodilom o nastavitvi in vzdrževanju katastra zgradb (UL RS št. _____) na osnovi zahteve št. 45425-1/1994, izdelanega elaborata za dele zgradb št. 1/1-0 in gradbenega dovoljenja št. 351-354/72-3 določila podatke o delih zgradbe v katastru zgradb kot je navedeno v sklepu.

POUK O PRAVNEM SREDSTVU:

Zoper ta sklep je dovoljena posebna pritožba, ki jo je potrebno vložiti v roku 15 dni od vročitve sklepa pisмено ali ustno na zapisnik pri GEODETSKI UPRAVI TREBNJE, Goliev trg 4, TREBNJE.

Postopek je vodil KAROLINA KORAČIN

REPUBLIKA SLOVENIJA
SKUPŠČINA OBČINE TREBNJE
GEODETSKA UPRAVA

Številka: 45425-00001/1994-001
Datum: 28.03.1994

NAČELNIK GU
JANEZ SLAK

SKLEP SE VROČI:

- Temeljno sodišče NM, Enota v Trebnjem
- Zbirka listin, tu
- KORAČIN Anton, Paradiž 8, MOKRONOG
- KORAČIN Sašo, Paradiž 8, MOKRONOG

izmere – Prikaza sprememb zgradbnokatastrskega načrta vrisane konture zgradb (tip linije ločen glede na lego delov objekta pod, na oz. nad zemljiščem) s pripadajočimi številkami zgradb znotraj ene katastrske občine. Na osnovi izdelanih Elaboratov za dele zgradbe so bili posamezni deli zgradb vrisani v evidenco Načrt delov zgradb (samo po sistemu vzpostavitve, ne pa tudi primer vzdrževanja) v merilu 1:100 in 1:400. Načrti delov zgradb se vodijo za vsako zgradbo posebej, v posebnem ovitku.

4. PORABLJEN ČAS ZA IZVEDBO I. FAZE TESTNE VZPOSTAVITVE

Ob zaključku testa smo opravili tudi časovno opredelitev za izvedbo vseh postopkov vzpostavitve KZ-ja za celoten vzorec enaindvajsetih zgradb. Medtem ko sama izmera zgradbe (brez izmere za prikaz 3D) bistveno ne odstopa od objektne spremembe, pa ugotavljamo, da je izmera za 3D prikaz precej bolj zapletena in predstavlja bistveno povečanje porabe časa tako pri terenski izmeri kot tudi pri obdelavi izmeritvenih podatkov v pisarni. Izmera in obdelava podatkov za dele zgradb je precej obsežen postopek, saj na osnovi naših izkušenj v primeru popolne vzpostavitve dosega štirikratno (eno- in dvodružinske hiše) do desetkratno (blok z enajstimi stanovanji) porabo časa pri postopkih v KZ-ju za celotno zgradbo. Vsekakor bodo postopki v katastru zgradb precej obsežni, če bo raven zahtevanih podatkov ostala v predvidenem obsegu.

5. ZAKLJUČEK

Ifaza testne vzpostavitve, ki se izvajala na vzorcu enaindvajsetih zgradb v občini Trebnje, je skušala pri vzpostavitvi zajeti raznoliko paleto zgradb. Med testom so se ravno zaradi raznolikosti primerov pokazale določene pomanjkljivosti, ki jih bo v modelu vzpostavitve KZ-ja treba upoštevati. Povezava s Temeljnim sodiščem v Novem mestu, enoto Trebnje – Zemljiško knjigo, je izluščila dva glavna problema pri vpisu lastnine na zgradbi oz. delih zgradbe na osnovi podatkov KZ-ja. Prvi problem so zgradbe na zemljiščih različnih lastnikov. Medtem ko v KZ-ju ni predpogoj za vzpostavitev enako lastništvo na parcelah pod zgradbo, pa zemljiška knjiga zahteva enako lastništvo na zemljišču pod zgradbo. Drugi problem so prostori skupne rabe in skupni deli, ki so v solastnini. Ker so ti prostori oz. deli definirani kot solastnina (kar je razvidno iz kupoprodajnih pogodb), je za vpis v zemljiško knjigo nujen tudi delež solastnine. Ta pa vedno ni znan (primer delne vzpostavitve za zgradbe) oz. je lahko tudi spremenljiv (s priključitvijo novozgrajenih zgradb na obstoječi objekt (npr. kotlovnico)). V primeru, da bi bili skupni deli in prostori skupne rabe definirani kot skupna lastnina, deležev za vpis lastnine na teh delih zemljiška knjiga ne zahteva. Da bo model vzpostavitve KZ-ja resnično zaživel in služil svojemu namenu – podpreti vpise etažne lastnine v zemljiško knjigo – bo treba odpraviti omenjene pomanjkljivosti, izvajalcem oz. pripravljalcem podatkov pa pripraviti navodila, ki ne bodo dopuščala dvomov pri njihovem delu.

Literatura:

Geodetski zavod Celje, 1993, Kataster zgradb – zaključno poročilo.

Geodetski zavod Celje, 1994, Kataster zgradb – I. faza testne vzpostavitve (Splošni pregled katastra zgradb, Operativna navodila za izvedbo).

*Recenzija: Rafko Bohak
Franc Ravnihar*