



## OBČINE IN MESTNE OBČINE

---

Številka: 350-27/2017/68  
Datum: 26. 9. 2019

**Zadeva: Priprava podatkov o namenski rabi prostora za potrebe ZMVN-1**

Geodetska uprava RS bo skladno z ZMVN-1 v jeseni leta 2019 izvedla poskusni izračun vrednosti in javno razgrnitev modelov vrednotenja. Za poskusni izračun vrednosti bodo uporabljeni podatki o nepremičninah, ki so bili evidentirani v geodetskih evidencah na dan 27. junij 2019.

**Skladno s 55. členom ZMVN-1 je dolžnost občin, da na Geodetsko upravo RS posredujejo podatke o namenski rabi prostora.** V preteklem obdobju sta vas Ministrstvo za okolje in prostor in Geodetska uprava RS večkrat pozivala, da posredujete podatke. Kakovostni podatki o namenski rabi prostora so za občino in za občane izjemnega pomena, saj se bo na podlagi teh podatkov vrednotilo nepremičnine, kar bo v nadaljevanju vplivalo tako na socialne transferje, davčne obremenitve in druge uporabe rezultatov sistema množičnega vrednotenja nepremičnin, ki so določeni z zakonom. Uradne posplošene vrednosti se bodo začele voditi v evidenci vrednotenja od 1. aprila 2020 dalje, zato je izjemno pomembno, da so do tega datuma podatki o namenski rabi prostora pravilno in kakovostno evidentirani v registru nepremičnin, ker je vpliv namenske rabe na vrednost zemljišč največji.

Geodetska uprava RS in Ministrstvo za okolje in prostor sta opravila analizo prejetih podatkov o namenski rabi prostora, ki ste jih občine v preteklem obdobju posredovale Geodetski upravi RS in ugotovila razlike v njihovi kakovosti. Osnovna ugotovitev je, da je kakovost podatkov prvenstveno odvisna od same vrste prostorskega akta s katerim je občina uveljavila namensko rabo prostora (občinski prostorski načrt ali še veljavne t.i. prostorske sestavine občinskega plana).

**Analiza je pokazala tudi nepravilnosti v prejetih podatkih o namenski rabi prostora, ki so posledica:**

- neustrezne uporabe kategorizacije v šifrantu namenske rabe prostora,

- **neažurnosti podatkov namenske rabe prostora z vidika njihove trenutne veljavnosti,**
- **nedoslednega in neustreznega upoštevanje navodil Geodetske uprave RS,** ki se nanašajo na izmenjevalni format podatkov o grafičnih podatkih o namenski rabi prostora<sup>1</sup>.

Da bi, za potrebe množičnega vrednotenja nepremičnin, še izboljšali kakovost podatkov o namenski rabi prostora, občinam posredujemo naslednja priporočila, in zahtevamo, da jih pri posredovanju podatkov Geodetski upravi RS dosledno upoštevate.

## **1. Prevedba namenske rabe prostora iz prostorskih sestavin občinskih planov na klasifikacijo po OPN**

V skladu s 55. členom ZMVN-1 je občina, ki še nima sprejetega OPN, dolžna smiselno prevesti izvorno klasifikacijo namenske rabe prostora, kot je podrobneje določena z izvedbenimi prostorskimi akti, na klasifikacijo namenske rabe prostora iz OPN. Pri prevedbi namenske rabe je ključna natančnost. Namenska raba iz prostorskih sestavin občinskih planov se smiselno prevede na najpodrobnejšo možno namensko rabo prostora po klasifikacije za OPN.

Na podlagi analize je bilo ugotovljeno, da so bila območja namenjena graditvi objektov po klasifikaciji namenske rabe za OPN večkrat napačno prevedena v klasifikacijsko št. »5000 drugo zemljišče«. Zato ponovno poudarjamo, da določene namenske rabe iz veljavnih prostorskih sestavin občinskih planov niso neposredno prevedljive v klasifikacijo namenske rabe za OPN. Takšne namenske rabe se smiselno prevedejo na najpodrobnejšo možno namensko rabo, ki še ustreza opisu namenske rabe iz prostorskih sestavin občinskih planov, **nikakor pa ne avtomatično v klasifikacijsko številko »5000 drugo zemljišče«**. Opozarjamo, da neustrezna prevedba obsežnih območij zemljišč namenjenih stanovanjski ali drugi pozidavi, ki se jih uvršča v neustrezno klasifikacijo (npr. 5000 drugo zemljišče), ne odraža dejanskega stanja, temveč umetno znižuje vrednost zemljišč.

Poudarjamo, da je izvedba prevedbe namenske rabe prostora iz veljavnih prostorskih sestavin občinskih planov v klasifikacijo za OPN v izključni pristojnosti občin. Ob tem pozivamo k pazljivosti in natančnosti pri izvajanju prevedbe, saj lahko neustrezna prevedba močno vpliva na izračunano vrednost nepremičnin, predvsem pa na vrednost zemljišč, ki so namenjena graditvi objektov, posledično pa na neenakopravno obravnavo občanov - lastnikov nepremičnin.

## **2. Posredovanje podatkov o namenski rabi prostora**

Ob vsaki uveljavitvi OPN ter njegovih sprememb in dopolnitev mora občina v najkrajšem času posredovati končno dokumentacijo občinskega prostorskega načrta oz. njegovih sprememb in dopolnitev na Ministrstvo za okolje in prostor. Ob tem mora občina upoštevati, da:

---

<sup>1</sup> [https://www.gov.si/assets/organi-v-sestavi/GURS/Dokumenti/Zakonodaja-dokumenti/ZMVN1/5ef1f71f9b/lzmenjevalni\\_format\\_mar\\_18\\_namenska\\_raba.pdf](https://www.gov.si/assets/organi-v-sestavi/GURS/Dokumenti/Zakonodaja-dokumenti/ZMVN1/5ef1f71f9b/lzmenjevalni_format_mar_18_namenska_raba.pdf)

- je digitalna dokumentacija, ki jo posreduje na Ministrstvo za okolje in prostor, pripravljena skladno s predpisi, ki urejajo prostorski informacijski sistem.

Če se je s sprejetim prostorskim aktom spremenila namenska raba prostora, mora občina sočasno poslati na Geodetsko upravo RS spremembo podatkov o namenski rabi prostora. Ob tem mora občina upoštevati, da:

- so podatki o namenski rabi prostora, ki jih, v primeru spremembe grafičnega prikaza namenske rabe prostora, posreduje na Geodetsko upravo RS, pripravljene v skladu z navodili, ki se nanašajo na izmenjevalni format podatkov o grafičnih podatkih o namenski rabi prostora.

Občina mora pri pripravi podatkov CSV in SHP dosledno upoštevati navodila, zlasti v delu, ki se nanaša na:

- ustrezno poimenovanje datoteke s podatki namenske rabe prostora,
- ustrezno poimenovanje atributnega dela,
- ustrezno določanje tipa atributa,
- ustrezno navajanje datuma veljavnosti prostorskega akta,
- ustrezno določanje šifranta podrobne namenske rabe prostora,
- topološko ustreznost grafičnih podatkov o namenski rabi prostora.

### **3. Dokumentiranje podatkov o namenski rabi prostora**

Občina mora v skladu s tretjim odstavkom 55. člena ZMVN-1 dokumentirati podatke na podlagi katerih je bil izveden izračun deležev namenske rabe prostora na parcelo. Dokumentacija mora vsebovati vsaj grafične podatke namenske rabe prostora in podatke o zemljiškokatastrskem prikazu na podlagi katerega je bil izveden izračun deležev namenske rabe prostora na parcelo in podatke, ki se nanašajo na način prevedbe izvorne klasifikacije namenske rabe prostora za tiste občine, ki še nimajo sprejetega OPN.

Zaradi rednih sprememb v evidenci zemljiškega katastra na podlagi postopkov urejanja in spreminjanja mej, prihaja mnogokrat do razlik med zemljiško katastrskim prikazom (ZKP), ki je bil uporabljen v času priprave prostorskega akta, in aktualnim zemljiškim katastrom, ki je podlaga za določanje podatkov namenske rabe prostora na zemljiško parcelo. Zaradi morebitnih sprememb zemljiškega katastra predlagamo, da občine hranijo vso potrebno dokumentacijo, na podlagi katere je mogoče naknadno ugotovljati način določanja namenske rabe prostora na zemljiških parcelah, predvsem:

1. izvorni podatek namenske rabe prostora z ustreznimi opisi glede veljavnosti prostorskega akta, kot so naziv akta, navedba uradnega glasila, datum sprejema, objave in veljavnosti;
2. izvorni podatek zemljiškega katastra, ki je bil uporabljen pri pripravi dokumentacije za sprejem in uveljavitev prostorskega akta;

3. prilagojen podatek o namenski rabi prostora usklajen z zemljiškim katastrom zaradi bistvenih neuskklajenosti namenske rabe prostora z nepremičninskimi evidencami;
4. aktualni zemljiški kataster na podlagi katerega so izračunani deleži NRP na parcelo;
5. datoteko CSV, ki ponazarja deleže NRP na parcelo.

Priporočamo, da občina vsako odpravo morebitnih neskladij dokumentira in izvede na podlagi vsebinske interpretacije podatkov, upoštevajoč postopke in posebnosti sprememb zemljiškega katastra.

Pričakujemo, da boste ponovno skrbno preverili posredovane podatke o namenski rabi prostora v skladu z navedenimi priporočili, saj bodo ti podatki, kot že povedano, ključnega pomena za določitev posplošene vrednosti konkretnim zemljiščem, kar bo v nadaljevanju vplivalo na pravice in obveznosti vaših občanov – lastnikov nepremičnin.

Zavedamo se, da lahko tako zahtevno nalogo uspešno izvedemo le s tesnim sodelovanjem in verjamemo v dobro sodelovanje tudi v prihodnje.

S spoštovanjem,

**Aleš PRIJON**  
**DRŽAVNI SEKRETAR**