

SPREMEMBE PROJEKTNE DOKUMENTACIJE ZA
PRIDOBITEV GRADBENEGA DOVOLJENJA
ZARADI NOVEGA NAČINA IZRAČUNAVANJA
ODŠKODNIN ZA SPREMEMBO NAMEMBNOSTI
KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ (ZKZ-D)

II. DEL



predavatelj: Petra Ostanek u.d.i.a.
Ljubljana, 29.11.2012

- I. DEFINICIJA TLOVISNE POVRŠINE, KI SE UPORABLJA ZA
"TLOVISNO VELIKOST STAVBE NA STIKU Z ZEMLJIŠČEM"
- II. OPREDELITEV VELIKOSTI IN LEGE OBJEKTA NA
ZEMLJIŠČU (GRAFIČNI IN TABELARIČNI PRIKAZ)
- III. IZRAČUN ODŠKODNINE ZARADI SPREMEMBE
NAMEMBNOSTI KMETIJSKEGA ZEMLJIŠČA
- IV. PRIMERI

I. DEFINICIJA TLOORISNE POVRŠINE, KI SE UPORABLJA ZA "TLOORISNO VELIKOST STAVBE NA STIKU Z ZEMLJIŠČEM"

"**Tloorisna velikost stavbe na stiku z zemljiščem**" (7. vrstica, 5.strani PRILOGE 1 Pravilnika o projektni dokumentaciji – PPD) niti v PPD, niti v veljavnem standardu za izračun površin **ni natančno definirana**.

Večina vodilnih map: tloorisni gabarit objekta = tloorisne dimenzije (širina, dolžina) najbolj izpostavljenih delov objekta na stiku z zemljiščem (bruto mere).

površina za stavbe = bruto površina etaže na stiku z zemljiščem v skladu z veljavnim standardom za izračun površin SIST ISO 9836:2011. **Podzemne etaže in konzolni deli objekta (vključno z balkoni, napušči) nad zemljo se ne upoštevajo.**

površina za gradbeno inženirske objekte = celotna površina objekta, v smislu zazidane površine za stavbe. (*izjeme v prikazanih primerih)

II. OPREDELITEV VELIKOSTI IN LEGE OBJEKTA NA ZEMLJIŠČU (GRAFIČNI PRIKAZ)

Grafični prikaz, ki opredeljuje območje in površino za izračun odškodnine se vriše na enega od grafičnih prikazov lokacijskih podatkov v vodilni mapi (PGD), najprimernejši je **prikaz lege objekta na zemljišču**.

Grafični prikaz ni potreben kadar se celoten objekt nahaja na kmetijskem zemljišču na eni zemljiški parceli, upravni organ podatke za odškodnino povzame iz vodilne mape in geodetskega posnetka/podatkov GURS.

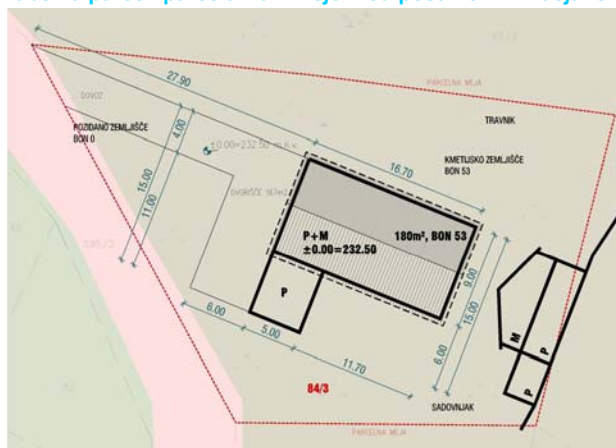
Grafični prikaz mora dodatno vsebovati: izris mej med posameznimi dejanskimi rabami (povzeto po geodetskem načrtu).

Grafični prikaz lahko vsebuje tudi podatke o boniteti posameznih zemljiških parcel in velikosti objekta/objektov ali delov objekta na teh parcelah oz. dejanskih rabah.

Projektant z izrisom mej med posameznimi dejanskimi rabami lahko razbere kakšna površina objekta leži na posamezni rabi.

II. OPREDELITEV VELIKOSTI IN LEGE OBJEKTA NA ZEMLJIŠČU (GRAFIČNI PRIKAZ) – PRIMER

Obstoječi vsebini grafičnega dela vodilne mape se doda samo prikaz dejanske rabe na parceli/parcelah oz. mejo med posameznimi dejanskimi rabami!



II. OPREDELITEV POVRŠIN PO DEJANSKI RABI IN BONITETI (TABELARIČNI PRIKAZ)

Tabelarični prikaz = opredelitev vrste objekta (stavba, gradbeno inženirski objekt), zemljiška parcela/parcele z dejansko rabo na kateri se objekt nahaja z boniteto, površina objekta/dela objekta za odmero (površina objekta na posamezni parceli oz. dejanski rabi)

Tabelarični prikaz se izdelava za vsak objekt, če je predmet projektne dokumentacije več objektov, tako da je razvidno katere kvadrature zavzemajo in na katerih zemljiščih se nahajajo posamezni objekti ter za katero vrsto objektov gre. (3.g člen ZKZ-D: gradbeno inženirski objekti in drugi objekti – stavbe).

objekt	vrsta dejanske rabe	k.o.	št. parcele	zemljišče pod stavbo	boniteta	površina objekta za odmero (m ²)
stavba 1	kmetijsko zemljišče	2101	201/1	ne	60	25
stavba 1	kmetijsko zemljišče	2101	202	ne	65	78
stavba 1	kmetijsko zemljišče	2101	202	da	0	15
dvorišče	kmetijsko zemljišče	2101	201/2	ne	45	0
stavba 2	nerod. zemljišče	2101	201/2	ne	0	30
stavba 2	pozidano zemljišče	2101	202	da	0	40

*Tabell iz geodetskega posnetka se samo doda prvi in zadnji stolpec.

II. OPREDELITEV POVRŠIN PO DEJANSKI RABI IN BONITETI – NAČIN IZRAŽANJA KVADRATUR

Površine objekta/objektov se izrazi brez decimalnih mest, v skladu z načinom izražanja kvadratur v zemljiškem katastru.

Od decimalne vrednosti 0,5 se zaokrožuje navzgor, manjše vrednosti navzdol. Bonitete se povzamejo v skladu s podatki v geodetskem načrtu.

NAČIN PREDSTAVITVE PODATKOV ZA IZRAČUN V VODILNI MAPI

Podatki za odmero odškodnine so lahko v vodilni mapi predstavljeni na poljuben način – razvidna mora biti kvadratura objekta ali dela objekta (kadar se objekt nahaja na večih parcelah) na posamezni parceli.

III. IZRAČUN ODŠKODNINE ZARADI SPREMEMBE NAMEMBNOSTI KMETIJSKEGA ZEMLJIŠČA (IZRAČUNA UEI)

“Površina objekta za odmero” se množi s faktorjem A, glede na višino bonitete in vrsto objekta. (gradbeno inženirski objekti in drugi objekti oz. stavbe).

Seštevek zneskov površin objektov ali delov objektov je odškodnina zaradi spremembe namembnosti kmetijskega zemljišča.

Odškodnina zaradi spremembe namembnosti se izračuna po naslednji enačbi:
odškodnina zaradi spremembe namembnosti = tlorisna površina kmetijske rabe x A, pri čemer se faktor A določi glede na boniteto zemljišča, na katerem leži tloris objekta in ki se vodi v zemljiškem katastru, in znaša:

a) za gradnje objektov, ki so po predpisih o uvedbi in uporabi enotne klasifikacije vrst objektov uvrščeni v skupino objektov transportne infrastrukture in drugih gradbeno inženirskih objektov:

– boniteta zemljišča od 51 do 60: 1 euro,
– boniteta zemljišča od 61 do 75: 3 euro,
– boniteta zemljišča od 76 do 100: 5 eurov;

b) za gradnje drugih objektov:

– boniteta zemljišča od 51 do 60: 4 euro,
– boniteta zemljišča od 61 do 75: 12 eurov,
– boniteta zemljišča od 76 do 100: 20 eurov.

Če tloris objekta leži na parcelah različnih bonitet, se za vsak del tlorisa kmetijske rabe upošteva pripadajoča boniteta.

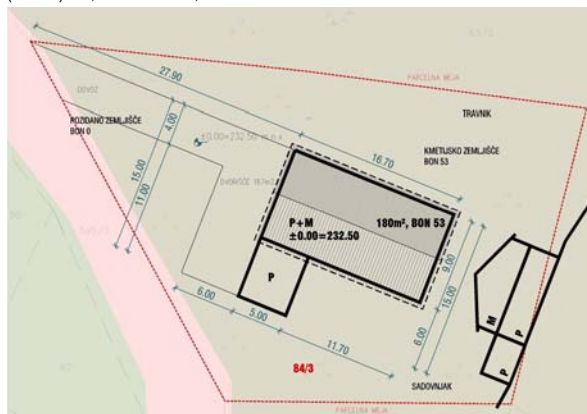
Primer izračuna – stavba, ki se nahaja na dveh zemljiških parcelah: 52m² stavbe na zemljišču bonitete 60 in 98m² stavbe na zemljišču bonitete 65. Izračun: 52*4€=208€, 98*12€=1176€ 208€+1176€=1384€

IV. PRIMERI – STAVBE

OSNOVNI PRIMER – MANJ ZAHTEVEN OBJEKT (enostanovanjska stavba) IN ZUNANJE POVRŠINE OB OBJEKTU (ENOSTAVEN OBJEKT)

Grafični in tabelarni prikaz ni potreben, podatki se razberejo iz tekstualnega dela vodilne mape.

izračun: $16,7 \times 9,00 = 150,30 \text{ m}^2 + 5,00 \times 6,00 = 30,00 \text{ m}^2$, zaokrožitev 180m², boniteta zemljišča (GURS)=53, faktor A=4eur, $180 \times 4 = 720 \text{ eur}$



IV. PRIMERI – STAVBE

PRIMER GRADNJE STAVBE NA RAVNEM TERENU – MANJ ZAHTEVEN OBJEKT (enostanovanjska stavba z različno velikimi etažami), ZUNANJE POVRŠINE OB OBJEKTU ENOSTAVEN OBJEKT

Za izračun se upošteva bruto površina etaže, ki je na stiku z zemljiščem. (P)

izračun: površina 150m², boniteta zemljišča=53, faktor A=4eur, $150 \times 4 = 600 \text{ eur}$



objekt	vrsta dejanske rabe	k.o.	št. parcele	zemljišče pod stavbo	boniteta	površina objekta za odmero (m ²)
enost. hiša	kmetijsko zemljišče	2101	84/3	ne	53	150
dvorišče	kmetijsko zemljišče	2101	84/3	ne	53	0

IV. PRIMERI - STAVBE

PRIMER GRADNJE STAVBE NA NAGNjenEM TERENU – MANJ ZAHTEVEN OBJEKT (enostanovanjska stavba), ZUNANJE POVRŠINE OB OBJEKTU ENOSTAVEN OBJEKT

Pri stavbah na nagnjenem terenu se za izračun upošteva bruto površina etaže, ki je delno vkopana oz. je na stiku s terenom.

izračun: površina 150m², boniteta zemljišča=53, faktor A=4eur, 150*4=600eur



objekt	vrsta dejanske rabe	k.o.	št. parcele	zemljišče pod stavbo	boniteta	površina objekta za odmero (m ²)
enost. hiša	kmetijsko zemljišče	2101	84/3	ne	53	150
dvorišče	kmetijsko zemljišče	2101	84/3	ne	53	0

IV. PRIMERI - STAVBE

PRIMER GRADNJE STAVBE NA STEBRIH – MANJ ZAHTEVEN OBJEKT, ZUNANJE POVRŠINE OB OBJEKTU ENOSTAVEN OBJEKT

Pri stavbah na stebrih, ki imajo samo streho (nadstrešnice, bencinski servisi, avtobusne postaje,...) in pri stavbah na stebrih, ki imajo etaže na stebrih polne, se za izračun površine upošteva bruto površina strehe oz. prve polne etaže.

izračun: površina 150m², boniteta zemljišča=53, faktor A=4eur, 150*4=600eur



objekt	vrsta dejanske rabe	k.o.	št. parcele	zemljišče pod stavbo	boniteta	površina objekta za odmero (m ²)
enost. hiša	kmetijsko zemljišče	2101	84/3	ne	53	150
dvorišče	kmetijsko zemljišče	2101	84/3	ne	53	0

IV. PRIMERI - STAVBE

PRIMER GRADNJE VEČIH STAVB – MANJ ZAHTEVEN OBJEKT, NEZAHTEVEN OBJEKT, ENOSTAVEN OBJEKT

Kadar se izdeluje projektna dokumentacija za več objektov, se upoštevajo samo površine tistih, ki so manj zahtevni. (zahtevnost objektov in vrsta - klasifikacija CC-SI mora biti razvidna iz tekstualnega dela vodilne mape).

izračun: površina 150m², boniteta zemljišča=53, faktor A=4eur, 150*4=600eur

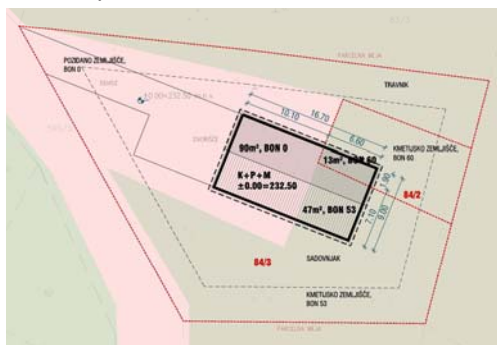


objekt	vrsta dejanske rabe	k.o.	št. parcele	zemljišče pod stavbo	boniteta	površina objekta za odmero (m ²)
stavba 1	kmetijsko zemljišče	2101	84/3	ne	53	150
stavba 2	kmetijsko zemljišče	2101	84/3	ne	53	0
stavba 3	kmetijsko zemljišče	2101	84/3	ne	53	0
dvorišče	kmetijsko zemljišče	2101	84/3	ne	53	0

IV. PRIMERI - STAVBE

PRIMER GRADNJE NA VEČIH ZEMLJIŠKIH PARCELAH (z večimi bonitetami) – MANJ ZAHTEVEN OBJEKT, ZUNANJE POVRŠINE ENOSTAVEN OBJEKT

izračun: površina 47m², boniteta zemljišča=53, faktor A=4eur, 47*4=188eur, površina 12m², boniteta zemljišča=60, faktor A=4eur 12*4=48eur, 188eur+48eur=236eur



objekt	vrsta dejanske rabe	k.o.	št. parcele	zemljišče pod stavbo	boniteta	površina objekta za odmero (m ²)
stan stavba	kmetijsko zemljišče	2101	84/3	ne	53	47
stan stavba	pozidano zemljišče	2101	84/3	ne	0	90
stan stavba	kmetijsko zemljišče	2101	84/2	ne	60	12
dvorišče	kmetijsko zemljišče	2101	84/3	ne	53	0

IV. PRIMERI – GJI: “ZELENE POVRŠINE”

Gradbeno inženirski objekti, ki so po enotni klasifikaciji vrst objektov (CC-SI) 24 drugi gradbeni inženirski objekti, 241 objekti za šport, rekreacijo in prosti čas

2411 športna igrišča (športna igrišča na prostem, bazenska kopališča na prostem, adrenalinski in plezalni parki, vse vrste dirkališč) – **površina za odmero je celotna površina objekta** (v smislu zazidane površine za stavbe).

2412 drugi gradbeno inženirski objekti za šport rekreacijo in prosti čas (marine, otroška in druga javna igrišča, zabavišni parki, igrišča za golf, javni parki, trgi, živalski vrtovi) - **površina za odmero je celotna površina objekta**(v smislu zazidane površine za stavbe).

Stavbe, ki so funkcionalno navezane na te gradbeno inženirske objekte se klasificirajo in obračunavajo ločeno. (stavbe žičniških in vlečniških postaj, paviljoni in stavbe v živalskih vrtovih, gostinske stavbe v marinah, hangarji za popravilo čolnov, objekti za vodne športe,...)

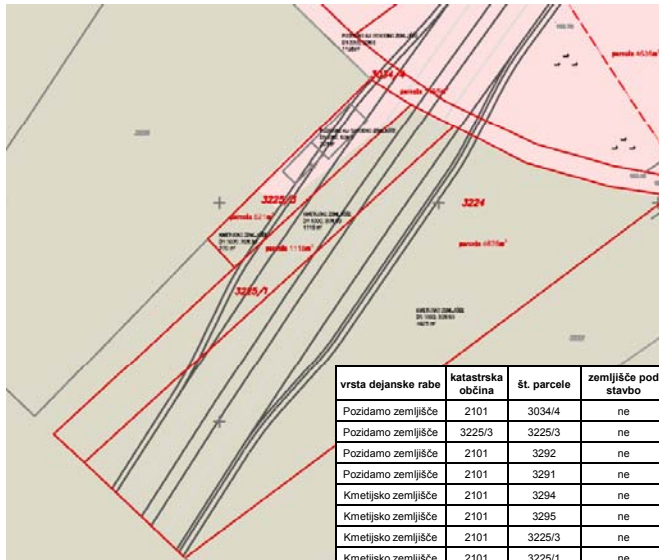
IV. PRIMERI – GJI: CESTE

Gradbeno inženirski objekti, ki so po enotni klasifikaciji vrst objektov (CC-SI) 21 objekti prometne infrastrukture, 211 ceste

Za površino za odmero pri cestah se uporablja velikost cestnega telesa na stiku z zemljiščem.

“cestno telo je del javne ceste, ki ga sestavlja zemljišče z nasipi in vkopi”
(13. točka 2. člena Zakona o cestah (Ur.l. št. 109/2010, 48/2012))

IV. PRIMERI – GJI: CESTE



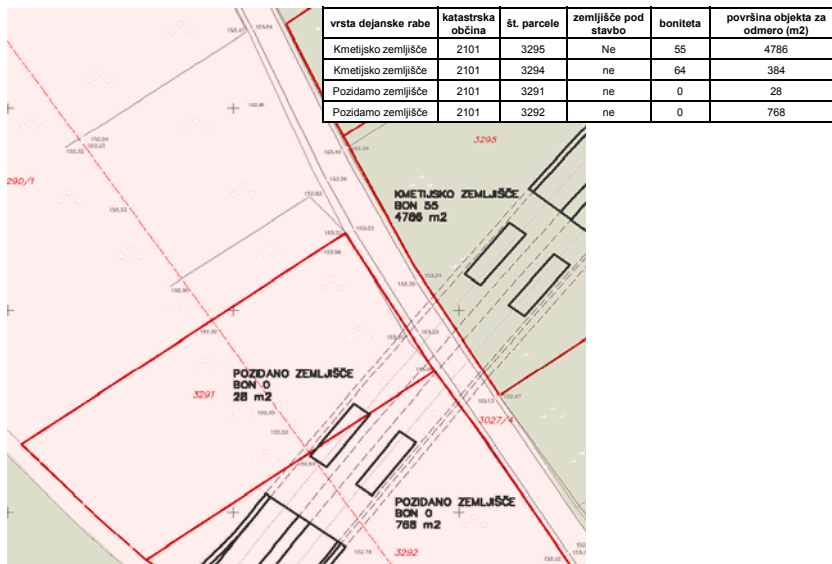
IV. PRIMERI – GJI: MOSTOVI IN VIADUKTI

Gradbeno inženirski objekti, ki so po enotni klasifikaciji vrst objektov (CC-SI) 21 objekti prometne infrastrukture 2141 mostovi in viadukti

Za površino za odmero se upošteva **samo** površina vseh podpornih elementov na stiku z zemljiščem. Tak izračun se upošteva, kadar se gradi samo most ali viadukt. V primeru, da je most ali viadukt del projekta za izgradnjo ceste, velja izračun za ceste za celoto.

Tak način izračuna se upošteva tudi za vse gradbeno inženirske objekte, ki imajo stik z zemljiščem samo preko stebrov in različnih podpor (žičnice).

IV. PRIMERI - GJI: VIADUKT V SKLOPU CESTE



Površina viaduktov in mostov ni prikazana ločeno, temveč kot del ceste.

IV. PRIMERI - GJI: OSTALI OBJEKTI

Ostali objekti infrastrukture, ki imajo podobne lastnosti kot stavbe (npr. svetilnik, bunker)

Za površino za odmero se upošteva izračun kot pri stavbah.

Ostali objekti infrastukture, ki imajo podobne lastnosti kot objekti za šport in rekreacijo (npr. sončna elektrarna)

Za površino za odmero se upošteva celotna površina objekta (v smislu zazidane površine za stavbe)

HVALA

ZBORNICA ZA
ARHITEKTURO
IN PROSTOR
SLOVENIJE

