

# GEODETSKA DELA PRI GRADITVI

Božo Demšar

Ministrstvo za okolje in prostor, Ljubljana

Prispelo za objavo: 18.8.1994

## Izvleček

*Sedanji geodetski in drugi predpisi ne urejajo geodetskih del pri graditvi oziroma posegih v prostor. V referatu so navedeni predlogi za legalizacijo geodetskih del in ureditev statusa izvajalcev-naročnikov ter ureditev terminologije na tem področju.*

**Ključne besede:** Geodetski dan, graditev, Radenci, urejanje prostora, zakonodaja, 1994

## Abstract

*Present surveying and other regulations do not regulate surveying tasks in construction e.g. interventions into space.*

*The article gives suggestions regarding legalization of surveying works and regulation of the status of both the ordering and executing party, and the regulation of terminology for this field.*

**Keywords:** construction, Geodetic workshop, legislation, Radenci, physical planning, 1994

## UVOD

K priučujočemu prispevku ne pristopam kot specialist na področju geodetskih del pri graditvi. Kljub temu sem v svoji praksi tudi na tem področju pridobil pravnih mero izkušenj, da lahko določena vprašanja obravnavam nepristransko. Prispevek naj bo vzpodbuda za širšo akcijo priprave predpisov za področje geodetskih del pri posegih v prostor in graditvi.

## OBSTOJEČA ZAKONODAJA

Geodetska zakonodaja, v celoti še iz let 1974 in 1976, je povsem neustrezna in že škodljiva. Predvsem nima ustreznih opredeljenih geodetskih del zunaj uprave. Veljavni predpisi dajejo vse vzvode stroke v roke upravni službi, ki jih skuša čim dlje časa zadržati, kar je po šestih letih priprav novelacije predpisov že povsem očitno. Očitni so tudi ključni poizkusi ureditve geodetskega podjetništva v okviru geodetske zbornice, ki naj bi zastopala interese podjetnikov in urejala izvajanje geodetskih del, kamor spadajo tudi geodetska dela pri graditvi. Brez dvoma lahko ugotovimo popolno neurejenost izvajanja geodetskih del na področju urejanja prostora in graditev. Pogrešamo strokovno in materialno zaščito izvajalcev kot tudi naročnikov, kar je nesprijemljivo za stroko in pravno deklarirano državo. Za stroko pa je nevarna situacija, ki dopušča posamezniku, komurkoli s primernim položajem, po lastni presoji izbirati veljavnost predpisov.

**G**eodetska dela pri graditvi so bila ustrezno zastopana in urejena v predlogu Zakona o graditvi, ki je bil obravnavan v Vladi v letih 1990 in 1991. Predlog zakona je vseboval tudi osnovo za izdajo ustreznih pravilnikov, ki jih stroka takrat žal ni zmogla pripraviti. Zakaj je sedanji osnutek Zakona o urejanju prostora in graditvi geodetsko dejavnost v procesu posegov v prostor in graditvi dejansko prezrl, je umestno vprašanje. Pripombe oziroma predlogi za ureditev bistvenih vprašanj za ureditev geodetskih del v tem zakonu so bili naknadno podani ter sprejeti pozitivno in naklonjeno. S konstruktivnim sodelovanjem geodetske stroke bo možno predlagano ureditev uskladiti z vsebino zakona.

#### **UREDITEV V PREDPISIH**

**G**eodetski predpisi so okvir, ki bo omogočil in legaliziral geodetska dela pri graditvi, postopkovno pa je treba izvajanje del urediti v področnem Zakonu o urejanju prostora in graditvi, ki je v pripravi. Takoj je treba opozoriti na nevarnost podrejanja geodetske stroke področju, ki ga zakon ureja. Definirati in konkretizirati je treba tudi terminologijo. V prispevku predlagam ustrežnejše izraze za ureditev geodetske dejavnosti in procesa izvajanja del pri urejanju prostora in graditvi.

#### **PROJEKT GEODETSKIH DEL**

**O**snova za legitimnost in ureditev geodetskih del pri graditvi je v zakonu definiran projekt geodetskih del kot sestavni del dokumentacije pri graditvi oziroma posegih v prostor. Brez dvoma se geodetska dela v procesu posega v prostor izvajajo različno zahtevno, obsežno in natančno. Za gradnjo zahtevnih objektov, npr. hidrocentral, so geodetska dela obsežna in zahtevajo veliko natančnost. Za gradnjo stanovanjskih sosesk so geodetska dela manj zahtevna, toda kljub temu je treba izdelati projekt, ki je osnova za izvedbo del in dokumentacijo izvedbe. Projekt za izvedbo geodetskih del je poleg tega nujen za racionalizacijo izvedbe. Glede na stopnjo izvedbe se projekt geodetskih del deli oziroma naj bo sestavni del projektov za izvedbo del in izvedenih del. Na osnovi projekta izvedenih del in predpisov zakona o katastru zgradb in zemljiške knjige se izdelata še projekt etažne lastnine. Sestavna dela projekta geodetskih del v projektu za izvedbo sta obvezno projekt prenosa lege funkcionalnih zemljišč v prostor in projekt prenosa lege objekta (gradnje) v prostor.

**Z**a zagotovitev zanesljivosti, odgovornosti izvajalcev in nadzora je zakonska ureditev geodetskih del pri graditvi nujna. S tem bo dana tudi osnova za izdajo pravilnikov za podrobno ureditev izvedbe postopkov, pripravo normativov in potrebno usposobljenost izvajalcev za posamezna dela. Če je primerno v zakonu opredeliti projekte hortikulturnih in vrtnarskih ureditev, ima vsaj enako težo in pomen za korektno izvedbo posega v prostor tudi projekt geodetskih del.

**Prenos lege projekta posega v prostor (v geodetskih predpisih je uporabljen izraz v naravo oziroma na teren)**

**V**eljavni zakon o urejanju naselij in Zakon o graditvi vsebujeta termin zakoličba, ki opredeljuje dejansko vsa geodetska dela pri posegih v prostor in graditvi. Nedoločnost izraza je povzročila strokovne in postopkovne pomanjkljivosti, o čemer

sem v prispevkih že razpravljaj. Posamezne faze geodetskih del pri posegih v prostor in graditvi lahko delimo v:

- prenos lege funkcionalnih parcel v prostor
- prenos lege objektov (gradnje) v prostor
- parcelacijo za formiranje funkcionalnega zemljišča parcele
- tehnično geodetska dela pri graditvi (zakoličbe)
- ugotovitev lege izvedenega posega v prostor (Zakon o geodetski službi imenuje: izdelava geodetskega načrta lege novoizgrajenih stavb in objektov za potrebe tehničnega pregleda. Zanimivo, da ni bilo potrebe pri tehničnih pregledih ugotavljati tudi korektnost izvedbe parcelacije funkcionalnega zemljišča. Očitno je bilo dejstvo družbene lastnine zemljišč močnejše kot predpisi).

Z izrazom zakoličba smo poimenovali faze del prve, druge, delno tretje in četrte alineje. Za zagotovitev strokovno logičnih postopkov je treba tudi terminološko ločiti:

- prenos lege posega v prostor iz projekta in
- izvajanje tehničnih geodetskih del za graditev.

Prenos lege posega v prostor, lege funkcionalnih parcel in lege objekta je geodetska določitev lege projekta v naravi s prenosom v upravnem postopku, z izdelavo zapisnika, ki ga opravi geodetski upravni organ ali pooblaščenec. Vsa ostala geodetska dela, ki se izvajajo za gradnjo objektov, se še naprej imenujejo zakoličbe. Predlagana ločitev upravnih del, prenos lege posega v prostor, od izključno tehničnih del, zakoličbe za gradnjo, zahteva tudi že pred časom predlagano terminološko ločitev v geodetska upravna dela in geodetska tehnična dela ter opustitev sedanjega že dlje časa neprimernega in nelogičnega termina geodetska inženirska dela, ki se tudi v tujini ne uporablja več. Še posebej zahteva tako opredelitev terminov regulativa za gradnjo cest. Ločiti je treba podatke za prenos lege projekta v prostor, funkcionalne parcele ceste in lege trase ceste, ki je podana že z osjo ceste, od elementov za zakoličbo pri gradnji ceste. Pri gradnji cest se bo treba opredeliti, ali naj projekt vsebuje tudi projekt funkcionalne oz. gradbene parcele ceste, opredeliti časovno izvedbo in način parcelacije ter pridobitev lastništva s parcelacijo formirane parcele ceste. Sedanja zakonodaja ima pri časovni ureditvi postopkov geodetskih del pri gradnji cest največ pomanjkljivosti.

#### Geodetske osnove za posege v prostor

Sedanja zakonodaja predpisuje merila, vsebino in posredno natančnost geodetskih načrtov kot osnov za pripravo projektov. Po opredelitvi vsebine prostorskih planov je smotno opredeliti tudi merila in obvezno vsebino geodetskih kart kot osnovo za pripravo prostorskih planov. Prav tako je smotno, da izdelavo predpisanih kart poverimo državi oziroma geodetski službi. Že dlje časa trdim, da je nesmiselno predpisovati merilo, vsebino in natančnost geodetskih kart za pripravo projektov posegov v prostor. Edino pravilno je, da glede na zahtevano natančnost projekta merilo, vsebino in natančnost geodetskega načrta določi in naroči projektant. Projektant mora poznati zahtevnost projekta in glede na to zahtevati ustrezno natančnost geodetskega načrta, ker le projektant odgovarja za kvaliteto projekta.

Geodetski izvajalec je lahko odgovoren le za izvedbo zahtevane natančnosti geodetskega načrta.

#### Osnova za izdelavo projekta funkcionalnega zemljišča in parcelacije za graditev

**Z**ahtevo za ugotovitev meja lastništva in izmero ugotovljenega parcelnega stanja, ki naj bi bila obvezna za območja predvidenih posegov v prostor, dejansko izdelavo novih zemljiškokatastrskih načrtov za območje posega, si želijo nekateri pridobiti zasluge za geodetsko stroko. Osnova za izdelavo projekta funkcionalnih zemljišč in izvedbo parcelacije za pridobitev lastništva naj bi bil v bodoče le mejni katastrski načrt (Mejni katastrski načrt je termin, predviden v osnutku geodetskega zakona za zemljiškokatastrski načrt, katerega parcelno stanje je bilo pred izmero ugotovljeno v mejno ugotovitvenem postopku. Ker je pravno veljavno parcelno stanje obvezna vsebina zemljiškokatastrskega načrta, lahko to imenovanje tudi zavaja).

**N**a ekološko in lastniško občutljivih območjih (cena zemljišča) bo račun pokazal upravičenost te zahteve, lastnik in investitor pa bosta odločala o izdelavi novega zemljiškokatastrskega načrta že pred posegom v prostor. Račun se zagotovo ne bo izšel pri izgradnji infrastrukturnih objektov, npr. avtocest, ki potekajo zunaj naselij (na območjih zemljiškokatastrskih načrtov grafične izmere). Dokazljivo je, da v teh primerih taka investicija ni interes države in večinoma tudi ne lastnikov zemljišč. V takih primerih je smotrna in strokovno ustrezna izvedba postopka, ki je bil kot predlog že objavljen (način in postopek izvedbe je obrazložen v članku v Geodetskem vestniku v letu 1991).

#### Časovna opredelitev izvedbe geodetskih del

**V** procesu izvedbe posega v prostor je treba časovno urediti izvedbo parcelacije in prenos lastništva oziroma pridobitev pravice uporabe zemljišča za graditev. Za pridobitev dovoljenja za poseg v prostor se mora investitor izkazati z lastništvom zemljišča. Zato je treba formirati funkcionalno zemljišče oziroma izvesti zato potrebno parcelacijo še pred izdajo dovoljenja za poseg. Parcelacijo je treba izvesti na osnovi veljavnega projekta za izvedbo del, ki vsebuje projekt za prenos lege meja funkcionalnega zemljišča v prostor. Posebno vprašanje je ali naj že dokumentacija za predhodno soglasje za poseg v prostor (sedanje lokacijsko dovoljenje) vsebuje projekt za prenos posega v prostor. Predhodno soglasje naj bi investitorju zagotovilo tudi smotrnost investicije za pridobitev potrebnih zemljišč, torej možnost pridobitve zemljišče.

**P**osebno pozornost in drugačno, posebnostim prilagojeno ureditev te problematike, zahteva gradnja cest. Predlagan dejansko korekten postopek (glej prejšnje poglavje) je lahko enostavnejši po zgedu prakse preteklih let. Če bo ugotovljen zadosten družbeni interes in ne bo v nasprotju z ošnovami pravne ureditve, naj zakon predpiše ugotovitev meje funkcionalnega zemljišča ceste in izvedbo parcelacije po končani gradnji po dejanskem stanju zgrajene ceste ter nato ureditev lastništva, toda vsekakor še pred izdajo uporabnega dovoljenja.

**P**renos lege objekta v prostor, sedanja zakoličba objekta, je zahtevan po prijavi začetka izvajanja del in pred dejanskim začetkom izvajanja del. Če štejemo prenos objekta v prostor za začetek oziroma fazo graditve, je tak vrstni red logičen.

Če bi enako šteli tudi prenos lege meja funkcionalnega zemljišča v prostor, bo zadeva nelogična. Glede na problematičnost neizvajanja prenosov lege objekta v prostor bi bilo priporočljivo zahtevati prenos objekta v prostor še pred prijavo začetka graditve, zapisnik o prenosu pa naj bi bil kot dokaz izvedbe pravilnega prenosa priložen prijavi izvajanja začetka del.

**Literatura:**

- Demšar, B., 1988, Stanje in nestrokovna uporaba geodetskih podlag za pripravo izvedbenih aktov, Zbornik referatov Sedlarjevega srečanja.*
- Demšar, B., 1989, Geodetske podlage in evidence za pripravo in izvajanje prostorskih izvedbenih aktov, Geodetski vestnik (33), Ljubljana, šte. 1, str. 9-13.*
- Demšar, B., 1989, Geodetske podlage za planiranje, Planerska delavnica zavoda SRS za planiranje.*
- Demšar, B., 1989, Problematika pridobivanja zemljišč za gradnjo avtocest, Posvetovanje javnih pravobranilcev Slovenije, Polževo.*
- Demšar, B., 1990, Geodetske osnove za projektiranje cest, Gradbeni vestnik, Ljubljana, šte. 1, str. 37-42.*
- Demšar, B., 1991, Geodetska dejavnost v zakonu o graditvi objektov, Obvestila MOP-Republiške geodetske uprave, str. 7-14.*
- Demšar, B., 1991, Geodetske podlage za pripravo lokacijskega načrta in za izvedbo parcelacije pri cestah, Geodetski vestnik (35), Ljubljana, šte. 1, str. 90-92.*
- Demšar, B., 1991, Priprava Zakona o dejavnosti geodetske službe, Geodetski vestnik (35), Ljubljana, šte. 1, str. 7-12.*
- Demšar, B., 1993, Obravnava tehničnih pogojev za izvajanje meritev in parcelacije zemljišč za gradnjo in rekonstrukcijo cest, Obvestila MOP-Republiške geodetske uprave - priloga, 4 strani.*

*Recenzija: Matjaž Accetto (v delu)  
dr. Dušan Kogoj*