

Geodezija ima kot stroka in s svojo državno-organizacijsko razvejanostjo vlogo kot na dlani: določitev projekcijskega sistema, določitev kartografskega sistema, določitev programskega jezika, metode zbiranja podatkov in metode za prikazovanje podatkov. Kdo lahko bolj hitro in objektivno ponudi informacije o odmirajočih gozdovih, onesnaženih rekah, plazovih in drugih ranah v prostoru kot geodet. Vprašanje je, kje potegniti črto – po naše mejo. Zgolj ugotavljanje stanja, merjenje, smo že prerasli. Uporabniku moramo ponuditi za njegove konkretne potrebe v času in prostoru izbrane podatke, obdelane in analizirane. Tj pot so že prehodile nam po pomenu dela sorodne veje, kot so meteorologija, pedologija, geologija in druge.

Ne gre za ambicijo, pa tudi ne za futurizem. Gre za mednarodne razsežnosti, saj onesnažene vode, zastrupljena zemlja in zračne mase ne priznavajo državnih meja.

Viri:

Naprudnik, M., 1991, Geodezija – urejanje prostora – varstvo okolja, preteklost, sedanjost, bodočnost, Geodaetentag '91, Innsbruck.

Umweltpolitik in Bayern, 1990, Bayerisches Staatsministerium fuer Landesentwicklung und Umweltfragen, Muenchen.

dr. Milan Naprudnik

Prispelo za objavo: 15.6.1992

Kataster zgradb

V razpravah v času po ponovni oživitvi naloge za vzpostavitev katastra zgradb v letu 1989 je bilo tudi vprašanje, ali je potrebno predpisati kataster zgradb kot posebno evidenco in ali ni predlagana vsebina katastra zgradb le dopolnitev sedanjega zemljiškega katastra z dodatno vsebino. Osnove za pripravo predpisov kot posebne evidence nam daje določba še veljavnega Zakona o geodetski službi; odločitev za ločenost evidenc v nazivu pa je predvsem v želji poudariti novo pomembno nalogo in s tem vzbuditi dovolj široko in aktivno angažiranost in finančna sredstva za izvedbo nove naloge.

Gradiva iz 80-tih let obravnavajo kataster zgradb oziroma stavb kot posebno evidenco tehničnih podatkov o stanovanjskih stavbah in stanovanjih „široko uporabniško“, saj je bilo na enoto predlagano zbirati in voditi prek petdeset podatkov in še s težnjo po razširitvi. V gradivih ni bila omenjena vsebinska povezava katastra zgradb z zemljiškim katastrom, kar je bilo glede na takratno splošno usmeritev in strokovno usmeritev pripravljalcev gradiv razumljivo. Prav široka usmeritev evidence brez konkretnega financerja z ekonomsko osnovo je takrat zaustavila aktivnosti. Po predstavitvah letos izdelanih gradiv je možno sklepati, da gredo danes razmišljanja podobno pot. Poudarjen računalniški pristop ne rešuje problema, nepričakovan je tudi predlog, da naj bi bil kataster zgradb v pristojnosti upravnega organa za urejanje prostora. Ali so izvajalci, katerih naloga je bila vzpostaviti digitalno bazo katastra zgradb (torej bazo podatkov evidence, ki jo je treba šele utemeljiti, ji določiti vsebino, pravno podlago, postopke in način zbiranja) ugotovili vsebinsko praznino in si poiskali lažjo pot? Predlog, tehnična evidenca podatkov, zbranih iz že obstoječih gradiv in podatkov, evidence hišnih števil, stavb iz temeljnih topografskih načrtov in zemljiškega katastra ter gradbenih načrtov, ponujajo široke možnosti računalniške

grafike in množico podatkov, ki bodo zadovoljili najprej načrtovalce in urbaniste. Predlog vsaj v prvem trenutku daje rešitev za dane naloge in obenem zagotavlja nadaljnje delo lastnikom programov. Tak predlog bi bil še razumljiv pred leti, danes pa je v nasprotju z družbeno ureditvijo in strokovnimi spoznanji, ki pa jih žal geodetska stroka še ne priznava.

Pristop Republiške geodetske uprave v letu 1989 k pripravi gradiv, izbiri vsebine in načina vzpostavitve in vzdrževanja katastra zgradb je upošteval najprej namen evidence, nato realnost izvedbe, predvsem pa zahtevo, da že v prvem trenutku uveljavitve katastra zgradb omogoči interesentom na njihovo zahtevo vpis lastništva tudi na delih zgradb in jim s tem omogoči pridobitev ustreznega dokumenta o lastništvu in tudi pravno zaščito lastništva. Vpis lastništva stanovanj v zemljiško knjigo je kasneje uzakonil stanovanjski zakon (Ul. RS št. 18/91) z zelo kratkim rokom treh let, kar potrjuje navedeno tezo.

Če je še vedno izhodišče za vzpostavitev katastra zgradb zagotoviti katastru zgradb funkcijo upravne evidence lastništva, torej vzpostaviti tehnično osnovo za vpis lastništva v zemljiško knjigo, ne moremo in ne smemo spregledati povezave katastra zgradb z zemljiškim katastrom, oziroma da je zemljiški kataster dejansko osnova, iz katere bo izšel kataster zgradb, nadgradnja v grafiki in v podatkih. Čeprav je bilo to ves čas poudarjano, je v izvedbah premalo upoštevano.

Analiza podatkov zemljiškega katastra nam pokaže, da je imel zemljiški kataster ob koncipiranju evidentirane tudi podatke o lastništvu zgradb, saj je bila raba zemljišča evidentirana kot stavba (stanovanjska stavba, gospodarsko poslopje, itd.) in le v nekaterih katastrskih občinah kot stavbišče. Takrat ni bilo treba evidentirati etažne lastnine. Naša naloga bi torej bila v zasnovi zemljiškega katastra, ki ni predvidel etažne lastnine, omogočiti tudi lokacijsko enoznačno opredelitev delov etažne lastnine. Poenostavljeno je rešitev taka: zemljiškemu katastru, ki evidentira v zemljiškokatastrskem načrtu lokacijo (koordinatno opredeli lokacijo) zgradbe v enotnem koordinatnem sistemu na površini zemljišča (na ravnini kotirane projekcije), je treba opredeliti še lego v ravni glede na površino ali višino ravni etažne površine z lego enot v etaži. Ta naloga z današnjo računalniško tehnologijo ni zahtevna, lahko pa to vsebino organiziramo kot posebno datoteko, kataster zgradb. Podrobnosti in posamezni primeri zahtevajo seveda v okviru koncepta posebne rešitve. Brez večjega dokazovanja je razumljiva povezava oziroma odvisnost zgradbe ali etaže, ne glede na razliko v višini ravni (pod ali nad zemljiščem), s površino zemljišča z direktno ali indirektno uporabo zemljišča pri uporabi zgradbe. Iz navedenega sledi zahteva, da je potrebno, če že formiramo posebno evidenco, kataster zgradb in zemljiški kataster funkcijsko povezati.

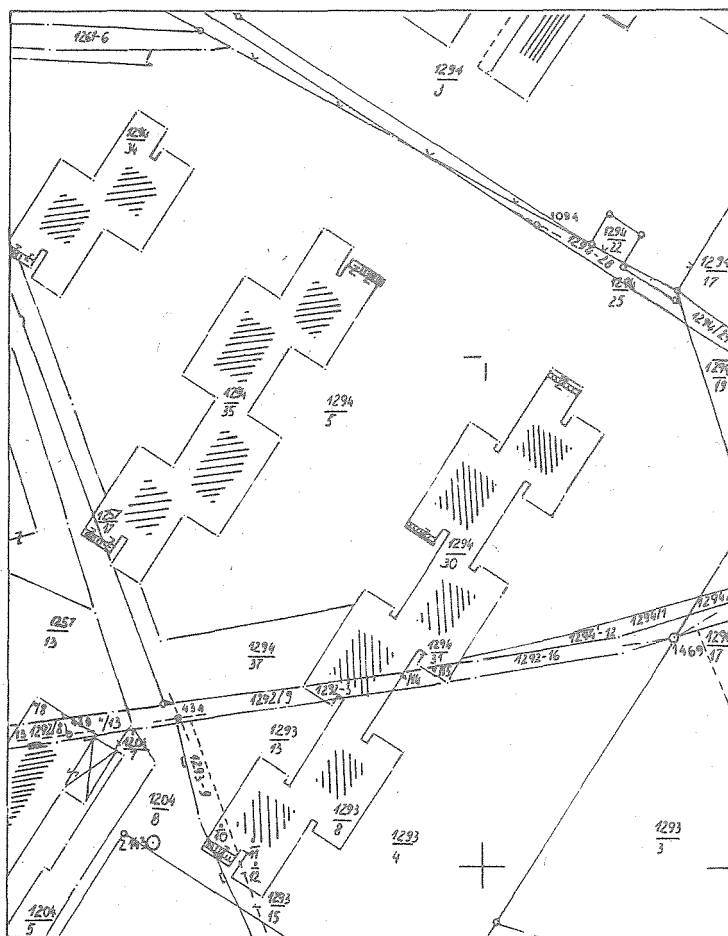
Sedanja zakonodaja s področja urejanja prostora opredeljuje termin gradbena parcela kot zemljišče pod zgradbo in zemljišče, potrebno za uporabo zgradbe, ali funkcionalno zemljišče (Zakon o urejanju naselij in drugih posegov v prostor, Ur.l. SRS 14/84, člen 46). Tudi če bo v bodočih predpisih funkcionalno zemljišče izgubilo pomen kot zemljišče, dodeljeno za normalno uporabo zgradbe, in bo obratno lastniški parceli ugotovljena možna funkcionalna zgradba, bo to smiselno enako. Zgradba je z za normalno uporabo določenim zemljiščem funkcionalno povezana, je ni možno

obravnavati brez zemljišča in mora biti medsebojna povezava zgradbe in zemljišča pravno opredeljena in evidentirana.

Z evidentiranjem etažne lastnine se bo pokazala tudi potreba za natančnejšo pravno opredelitev odnosov med zgradbo in zemljiščem. Kako imajo to urejeno v tujini, nam ni znano. V Sloveniji je v večjih mestih še zaskrbljujoča premoženjsko-pravna neurejenost zemljišč po vojni zgrajenih blokovnih naseljih. To problematiko je Republiška geodetska uprava izpostavila takoj na začetku priprave predpisov za področje katastra zgradb in dosegla določen uspeh že v letu 1989, ko je vlada sprejela sklep o pripravi analiz in rešitev te problematike, pa je bila žal akcija v letu 1990 ustavljena.

Neurejenosti lastništva, evidence zemljiškega katastra in zemljiške knjige kot ovire, se je med tem zavedla že tudi Ljubljana, ki je financirala nalogo „Predlog razmejitve javnih in funkcionalnih površin na ožjem urbanem območju mesta Ljubljane“. Naloga je bila izdelana brez analize stanja in izhodišč za izvedbo naloge ter brez upoštevanja pravne osnove razmejitve lastništva, tehnično neracionalna, in jo je Republiška geodetska uprava že v zamisli odsvetovala. V letu 1992 je bil izdelan tudi projekt „Opredelitev kriterijev za kataster površin v javni rabi na območju mesta Ljubljane“, ki daje osnovo za nadaljnje delo, vendar je opredeljen predvsem na javne površine ter še ne ugotavlja in rešuje pripravo za to potrebnih predpisov. S sedanjo (tudi sicer neustrezno) zakonodajo s področja urejanja prostora je ureditev „lastninjenja“ v blokovnih soseskah praktično neizvedljiva in s tem ovira vzpostavitve katastra zgradb, ki je nismo še niti evidentirali. Neurejenost funkcionalnih zemljišč, lastništva zgradb, funkcionalnih zemljišč in javnih zemljišč v naseljih je treba rešiti pred vzpostavitvijo katastra zgradb na teh območjih. Ker je etažna lastnina stanovanj predvsem v blokovni gradnji, bodo težave za vpis lastništva v zemljiško knjigo predvsem za stanovanja, ki so bila odkupljena po določbah sprejetega Stanovanjskega zakona in bi po določbah istega zakona morala biti vpisana v zemljiško knjigo v roku treh let. Na to problematiko, ki jo je Republiška geodetska uprava pravočasno ugotovila (ni pa v njeni pristojnosti), smo pravočasno opozorili pristojni republiški in občinske upravne organe.

Brez analize vzrokov, ki jih je več, predstavljamo le en primer, izbran povsem naključno. Zazidalni načrt je bil sprejet leta 1983, vris v zemljiški kataster, če citiramo naročilo investitorja in podjetja za urejanje zemljišč pa že istega leta, kar kaže, da so z gradnjo bloka začeli že pred sprejetjem zazidalnega načrta. Stanovanjska stavba, blok, v zemljiškokatastrskem načrtu nima vrisane gradbene parcele, torej nima funkcionalnega zemljišča za normalno uporabo stanovanj.



Slika: Izsek iz zemljiškokatastrskega načrta, merilo: 1:2 000

Stanovanjska stavba je zgrajena na zemljiških parcelah različnih lastnikov in le del zemljišča je bil v lasti investitorja, gradbenega podjetja. Zanimivo je, da sta obe javni poti, ena celo ulica, na katerih stavba stoji, lastništvo občine in niso v javni rabi. Kako je investitor pridobil dovoljenje za gradnjo? Stanovanjska stavba je seveda zgrajena in stanovanja prodana, lastništvo zemljišč pa še ni urejeno, niti ni opravljena parcelacija po predlogu zazidalnega načrta, pač pa je na zahtevo stanovanjska stavba vrisana v zemljiškokatastrske načrte. Ker so lastniki zemljišč še vedno isti, torej različni, ima fundus stavbe v zemljiškem katastru šest parcel, manjši delček stavbe je na sosednji parceli, brez parcelne številke. Kdo je lastnik te parcelice? Zapisnika ugotovitve o spremembi vrste rabe v elaboratu parcelacije ni. Parcele št. 1292/3, 1292/15, 1293/10 in 1293/12, oddeljene od javne poti in ulice, pa so v zemljiškem katastru in v zemljiški knjigi vrsta rabe stavbišče s stanovanjsko stavbo. Vrsta rabe je torej spremenjena,

čeprav ni navedena podlaga za spremembo vrste rabe javne poti in ulice v drugo vrsto rabe, uporabljena vrsta rabe pa tudi ni v skladu s predpisi. Takih primerov je veliko. Kakšen bo potek postopkov za vpis lastništva stanovanj v stavbi? Gradbeno podjetje se med tem lahko recimo reorganizira, mogoče je že v likvidaciji (ali bo zemljišče všteto v vrednost podjetja?), kdo bo dolžan stanovalcem omogočiti vpis njihove lastnine in opraviti dolžnost, ki jim jo nalaga Stanovanjski zakon? Zanimivo je, da je v lokacijski dokumentaciji, izdelani leta 1983, funkcionalno zemljišče določeno, ali ustrezno ali ne, ali je zagotovljen dohod na javno cesto, lastništvo parkirnih prostorov in podobni problemi – vse se bo reševalo verjetno celo v sodnih sporih. Za ureditev zemljišč za gradnjo pa je bilo ves čas pristojno in zadolženo družbeno podjetje.

Viri:

Demšar, B., 1989, Kataster zgradb – Vzpostavitev katastra zgradb, Geodetski vestnik (33), Ljubljana, šte. 1, 29-31.

Demšar, B., 1991, Kataster zgradb, Geodetski vestnik (35), Ljubljana, šte. 1, 13-15.

Koman-Perenič, L., 1991, Zabeležka predstavive katastra zgradb v Italiji, interno, Republiška geodetska uprava, Ljubljana.

Demšar, B., 1992, Zabeležke s predstavitev projektov katastra zgradb po nalogah iz Programa geodetskih del 1991, interno, Republiška geodetska uprava, Ljubljana.

Predlog razmejitve javnih in funkcionalnih zemljišč na ožjem urbanem območju mesta Ljubljane, 1989-1991, Inštitut za geodezijo in fotogrametrijo, Ljubljana.

Rakar, A., 1992, Opredelitev kriterijev za kataster površin v javni rabi na območju mesta Ljubljane, Inštitut za komunalno gospodarstvo FAGG, Ljubljana.

Božo Demšar

Prispelo za objavo: 26.6.1992

Projektiranje (poslovnega) informacijskega sistema

UVOD

V mnogih organizacijah se z uveljavitvijo tržnega gospodarstva srečujejo s težavami konkurenčnosti. Poleg vseh ostalih faktorjev, ki pripomorejo k neučinkovitosti organizacije kot posledice razvoja v predhodnem politično-družbeno-ekonomskem sistemu, se poskušam s člankom dotakniti problematike v zvezi z neučinkovitostjo obstoječega poslovnega informacijskega sistema (PIS). Spoznanje o nujnosti, učinkovitosti in ekonomičnosti pravilno vpeljanega PIS-a le počasi in težko prehaja v našo zavest. Na področju geodezije govorimo o geografskem informacijskem sistemu (GIS), in to v tehnični terminologiji. Glede na zorni kot gledanja lahko GIS upoštevamo kot enega izmed številnih informacijskih sistemov (IS) ali kot pokrov, ki združuje še ostale, za geodete zanimive IS-e.