

STANJE IN UPORABA GEODETSKIH EVIDENC NA OBMOČJU LJUBLJANSKIH OBČIN

mag. Pavel Zupančič

Mestna geodetska uprava Ljubljana, Ljubljana

Prispelo za objavo: 18.8.1994

Izvleček

Mestna geodetska uprava uspešno vzdržuje topografske načrte, pregledni in zbirni kataster komunalnih naprav, ROTE in EHIŠ. Zemljiški kataster je vzdrževan pri zasebni lastnini nepremičnin, pri družbeni lastnini pa je podedovan nered, ki ga z izvajanjem novih zakonov ne moremo premostiti. Pregledni kataster skladišč nevarnih snovi izumira, ker ni uporabnikov.

Ključne besede: EHIŠ, Geodetski dan, kataster komunalnih naprav, Radenci, ROTE, topografski načrti, zemljiški kataster, 1994

Abstract

The Municipal Surveying and Mapping Administration successfully maintains topographic maps, general and collective public utility devices cadastre, Register of territorial units area and Evidence of house numbers. The land cadastre is maintained by a private real-estate property while by the public property a great disorder is inherited which even with the execution of the new law can not be gapped. The general cadastre of hazardous materials warehouse is dying out since there are no users.

Keywords: evidence of house numbers, Geodetic workshop, land cadastre, public utility devices cadastre, Radenci, register of territorial units area, topographic maps, 1994

1. UVOD

Mestna geodetska uprava vzdržuje in skrbi za geodetske evidence območja petih ljubljanskih občin. Te obsegajo okoli 90 000 ha površine in združujejo zelo različna zemljišča. Tako je gosto zazidan center Ljubljane, stanovanjske soseske in industrijske cone na ostalem urbanem delu mesta Ljubljane, imamo ravnine ljubljanskega barja in ljubljanskega polja, hribovita območja Polhograjskih Dolomitov, gozdove okoli Velikih Lašč itd. Za celotno območje vodimo in vzdržujemo zemljiški kataster, temeljne topografske načrte merila 1:5 000 (TTN 5), ROTE in EHIŠ, kjer je gosta zazidanost temeljne topografske načrte v merilu 1:500,

zbirni kataster komunalnih vodov in naprav na topografskih načrtih TTN 0,5 in TTN 5, kataster cistern in kataster geomehanskih vrtin.

2. ZEMLJIŠKI KATASTER

Katastrski načrti območja ljubljanskih občin so narejeni v različnih merilih (1:576, 1:1 440, 1:1 000, 1:2 000, 1:2 880) in v različnih koordinatnih sistemih (Gauss I, Gauss II, Krimski koordinatni sistem). V zadnjih letih smo opravili nove izmere na prek 2 500 ha in še vedno imamo okoli 80% katastrskih načrtov, izdelanih po grafični metodi izmere. Kvaliteta teh načrtov je zelo različna. Večinoma so se prvotno dobri načrti kvarili z vzdrževanjem. Tam, kjer je velik promet z zemljišči, gosta zazidanost, kjer je predvidena zazidava in kjer so zemljišča najdražja, so obstoječi načrti potrebni obnove z novo izmero.

Do leta 1962 so katastrske evidence večinoma ustrezale stanju v naravi. Nacionalizacije in razlastitve so bile izvedene v zemljiški knjigi. Kasnejši promet s podržavljenimi nepremičninami ni evidentiran. Izgleda, da država nima interesa, da pobira davke od nepremičnin. Družbena lastnina največkrat ni evidentirana v zemljiški knjigi. Stanovanjske soseske, industrijske cone in novozgrajene ceste so po podatkih zemljiškega katastra pogosto še obdelovalne površine prvotnih lastnikov. Kopičili so se neizvedeni parcelacijski načrti. Uspešno, vendar prepočasi delamo na ekspropriacijah mestnih in regionalnih cest. Neizvedene parcelacijske načrte smo bili velikokrat prisiljeni narediti z razdelitvami na poddelilke s še vedno starim lastništvom. Nemočni smo pri evidentiranju stanovanjskih sosesk. Nemogoče je po veljavni zakonodaji urediti katastrske evidence in lastništvo stanovanjskih sosesk. Nemogoče je evidentirati prehajanje lastništva od prvotnega lastnika, občine, sklada stavbnih zemljišč, investitorja gradnje do sedanjega lastnika. Z zakonom ni urejeno javno dobro, ker nimamo kriterijev za razmejitve javnih in privatnih površin. Zaman čakamo na potrditev določil za vzpostavitev katastra zgradb, ki bi omogočil evidentiranje etažne lastnine. Zaradi pomanjkanja strokovnih kadrov pooblašamo za objektne spremembe in obnove posestnih meja zunanje izvajalce. Še vedno imamo veliko ljudi prerazporejenih pri izdajanju podatkov za potrebe denacionalizacije.

3. DIGITALIZACIJA KATASTRSKIH NAČRTOV

Z Igeo je Mesto Ljubljana sklenilo pogodbo za digitalizacijo 100 000 poligonov, kar obsega 28,3% območja ljubljanskih občin ali 45 katastrskih občin. Delo Igee se zaključuje, naše delo pa je z editiranjem v zaostanku. Obdelali smo 12 katastrskih občin, čeprav je zaradi vzpostavitve mestnega GIS-a smiselno digitalizirati urbano območje, smo začeli na območjih, kjer je najmanj prometa z zemljišči. V to smo prisiljeni, ker za podatke, zajete v digitalni zemljiški kataster, ni rešeno vzdrževanje. Po odločitvi MOP-Republiške geodetske uprave (RGU) digitalizirani podatki niso uradni, vzdržujemo le grafične načrte še vedno klasično. Če bi nadaljevali delo z enako hitrostjo in bi imeli potrebno računalniško opremo, bi vzpostavili bazo digitalnega zemljiškega katastra v 6 letih. Smiselno bi bilo občine v digitalni obliki vzdrževati sproti. Na območjih, kjer so pogoste spremembe, zajeta vsebina v nekaj letih tako zastara, da je cenejši ponovni zajem kot ažuriranje nevzdrževanega digitalnega katastra. V času editiranja odpravimo množico napak, stanje na terenu pa je še vedno lahko različno od uradno veljavnega. Z zajemom podatkov iz grafičnih

podlag ne nameravamo nadaljevati, dokler ne bodo digitalni podatki uradni, ker nimamo potrebnih kadrov, opreme in dokler ne bomo končali dela na že zajetem območju.

4. VRSTE RABE ZEMLJIŠČ

Katastrske kulture in razredi so na začetku služili za določitev katastrskega Kdohodka za obdavčitev. Z zakonom predpisana revizija na vsakih 15 let ni bila na ljubljanskem območju nikoli opravljena. Neažurne podatke izdajamo za obračunavanje prispevka za spremembo namembnosti zemljišča. Ta nesmiselno visok prispevek, izračunan po neažurnih podatkih, postaja vedno bolj krivičen. Iznajdljive stranke pa se temu tudi uspejo izogniti. Prispevek je škodljiv, ker pospešuje razpršeno gradnjo. Razna navodila, da geodet ne sme evidentirati tistega, kar vidi, vnašajo še večji nered. Odločitev, da se vse vrtove, ki v mestih v glavnem ne služijo kmetijski pridelavi, spremeni v njive, je še zmanjšala ugled naših evidenc, ker stranke plačujejo prevelike prispevke za spremembo namembnosti za njive, kjer ni njiv nikoli bilo.

5. ZBIRNI KATASTER KOMUNALNIH NAPRAV

Osnova za vodenje zbirnega katastra komunalnih vodov in naprav so TTN v merilih 1:500 (848 listov) in 1:1 000 (515 listov). Ti listi pokrivajo zazidana območja ljubljanskih občin (13 800 ha). Na liste polagamo oleate komunalnih vodov, PTT vodi pa so na ločenih oleatah. Pogoj za dobro vzdrževanje zbirnega katastra je sodelovanje s komunalnimi organizacijami, ki vzdržujejo svoje obratne katastre. VO-KA, Energetika in Petrol (zemeljski plin) imajo svoje katastre, organizirane na podoben način kot mi. Vode izmerijo, naši in njihovi podatki pa so usklajeni. Slabše je sodelovanje s PTT-jem, Javno razsvetljavo in z Elektro podjetji. Po tem, ko smo pozvali navedena podjetja, naj dostavljajo podatke izmer, navezane na naše mreže merskih točk, je še manj prijav. Javna razsvetljava v zadnjem času ne prijavlja sprememb, PTT in Elektro pa le občasno. Za svoje potrebe evidentirajo vode in objekte v popisnih knjigah z odmerami od objektov in ne uporabljajo naših topografskih načrtov. Uporabniki podatkov zbirnega katastra so projektanti. Zaradi nepopolnih podatkov PTT-ja, Elektra in Javne razsvetljave, ki jih vodimo pri nas, projektante napotimo še na ta podjetja.

Problem zbirnega katastra je nespoštovanje zakona o zbirnem katastru komunalnih P naprav nekaterih komunalnih organizacij. Nepopolna evidenca je nezanesljiva in manj uporabna. Stanje bi lahko izboljšali, če bi morali imeti vsi komunalni vodi pred začetkom delovanja uporabna dovoljenja in če bi inšpektorji preverjali posredovanje posnetkov vodov geodetski upravi.

6. PREGLEDNI KATASTER KOMUNALNIH NAPRAV

Komunalna podjetja vodijo svoje pregledne katastre na TTN 5. Pregledni kataster K smo vzdrževali do leta 1987. Sedaj enkrat letno primerjamo pregledne katastre posameznih podjetij. Stranke le redko sprašujejo po podatkih preglednega katastra komunalnih naprav.

7. PREGLEDNI KATASTER NEVARNIH SNOVI (TEKOČIH GORIV)

Skladišča tekočih goriv evidentiramo na TTN 5 (60 načrtov). Prijave so predpisane za varovana območja virov pitne vode. Zunaj teh območij ne sprejemamo prijav za evidentiranje. V zadnjih letih prijav za novozgrajene cisterne skoraj ni, ker pri dostavi (plačilu) tekočih goriv ne zahtevajo od strank potrdil o evidentiranju le-teh na Mestni geodetski upravi.

8. REGISTER OBMOČIJ TERITORIALNIH ENOT IN EVIDENCA HIŠNIH ŠTEVILK

Konec sedemdesetih in v začetku osemdesetih let sta bila vzpostavljena najmlajša geodetska registra: register območij teritorialnih enot (ROTE) in evidenca hišnih števil (EHIŠ). Podlaga za vzpostavitev registrov sta bila Zakon o imenovanju in evidentiranju naselij, ulic in stavb in Pravilnik o določanju imen naselij in ulic ter o označevanju naselij ulic in stavb. V letu 1980 je bilo izdano še Navodilo o evidentiranju območij teritorialnih enot in hišnih števil. Registra ROTE in EHIŠ sta podlaga za prostorsko opredelitev podatkov ter izhodišče za planiranje in odločanje na različnih gospodarskih in družbenih področjih. Registra ljubljanskega območja vodimo na 184 originalih ROTE-ja, EHIŠ-a in na listih TTN 5 in predstavlja z glavnim mestom države največje koncentrirano območje prebivalstva v Sloveniji. Obsega 1 821 prostorskih (popisnih) okolišev, 130 krajevnih skupnosti, 292 naselij, 1 741 ulic in 47 600 hišnih števil.

Pogoj za dobro vodenje je vzdrževana topografska osnova. Z reambulacijami TTN 5 praviloma zaostajamo za potrebami vzdrževanja ROTE-ja in EHIŠ-a. V zadnjem času so reambulirani listi TTN 5 manj uporabni, ker izvajalci po navodilih RGU-ja brišejo nazive ulic, podatke mreže in manjše objekte. Pomagamo si s fotoposnetki cikličnega aerosnemanja in tistimi TTN 5, ki niso vsebinsko osiromašeni in jih sami sproti dopolnjujemo s spremembami s pomočjo podatkov zemljiškega katastra. Za vodenje EHIŠ-a si želimo bolj dorečeno zakonodajo. Registra ROTE in EHIŠ sta bila že ob vzpostavitvi računalniško vodena. Leta 1988 se je mesto lotilo izdelave ustrezne programske opreme. Prepočasno delo je bilo ustavljeno, ker le-to pripravlja RGU. Že drugo desetletje vodimo in vzdržujemo ROTE in EHIŠ ročno.

9. TEMELJNI TOPOGRAFSKI NAČRTI V MERILU 1:5 000

Območje ljubljanskih občin je prikazano na 184 listih TTN 5. Prek 90% listov je bilo reambuliranih v zadnjih letih. Najstarejše aerosnemanje, ki je bilo uporabljeno za te reambulacije, je iz leta 1986. Liste, ki prikazujejo pozidani del mesta z največ spremembami, reambuliramo skoraj vsako leto, za kar naročamo dodatno aerosnemanje. TTN 5 uporabljajo skoraj vse mestne službe, upravni organi, občinski sekretariati za prostor in okolje in urbanisti. Mestna geodetska uprava jih rabi za vodenje preglednega katastra komunalnih naprav, preglednega katastra nevarnih snovi, za ROTE in EHIŠ. Reambulacije financira Sklad stavbnih zemljišč, približno polovico listov pa sofinancira RGU. V letošnjem letu Sklad ne pobira prispevka za uporabo mestnega zemljišča zaradi politične blokade dela Mestne skupščine, zato se geodetska dela po programu za leto 1994 ne opravljajo.

10. TOPOGRAFSKI NAČRTI V MERILU 1:500

Po letu 1991 smo reambulirali 95% od skoraj 800 listov topografskih načrtov v merilu 1:500. S tem smo odpravili "bele lise". Z izpopolnjeno vsebino so postali veliko bolj uporabni in zanesljivi. Uporabljajo jih komunalna podjetja za vodenje katastra svojih vodov in naprav, mestne in občinske službe ter projektantske organizacije za izdelavo lokacijskih dokumentov, zazidalnih načrtov in drugih prostorsko izvedbenih aktov. Letos smo začeli z digitalizacijo topografskih načrtov. Izvajalci iz različnih krajev Slovenije so digitalizirali okoli 200 načrtov. Uporabljali so navodila in standarde, ki so nastali z mestno raziskovalno nalogo v izvedbi Geodetskega zavoda Slovenije. Rezultate smo pred kratkim posredovali komunalnim podjetjem, Mestnemu zavodu za informatiko in Zavodu za prostorsko in urbanistično načrtovanje (ZPUN). Komunalna podjetja, VO-KA in Energetika že vnašajo svoje podatke o vodovodu, kanalizaciji, plinovodih in toplovodih v digitalizirane topografske baze, SPUN pa izdeluje digitalni model objektov ob Dunajski cesti. Nadaljevanje del je zastalo, ker Sklad stavbnih zemljišč ne financira letošnjega programa geodetskih del.

11. ZAKLJUČEK

Mestna geodetska uprava v Ljubljani uspešno vodi in vzdržuje le tiste evidence, kjer je interes uporabnikov in ni zakonskih in političnih zavor, ki bi onemogočale ali celo preprečevale evidentiranje stanja na zemljišču. Uspešno vzdržujemo in posodabljammo topografske načrte, jih posredujemo uporabnikom in jih sami uporabljamo pri vodenju in vzdrževanju zbirnega in preglednega katastra komunalnih naprav, ROTE-ja in EHIŠ-a ... Najslabše je stanje zemljiškega katastra. Ljubljana kot glavno mesto države ima posebne razmere. Ljubljana je bila in je center oblasti. Desetletja se ni evidentiral promet z nepremičninami v državni lasti. Tudi zdaj, v času lastninjenja, ko nepremičnine menjajo lastnike hitreje kot kdajkoli v zgodovini, očitno evidenca in nadzor nista zaželjena. Zakon o lastninjenju zemljišč, ki je v pripravi, bo na enak način kot stanovanjski zakon povzročil še večji nered v uradnih evidencah. Interventni zakon o črnih gradnjah preprečuje evidentiranje stanja na terenu, črne gradnje pa so se še bolj razmahnile. Navodilo o vzdrževanju podatkov o vrsti rabe zemljišč povzroča, da brišemo zgradbe, ki so bile izmerjene ob novi izmeri in izdajamo podatke o vrsti rabe zemljišča za potrebe zaračunavanja prispevka za spremembo namembnosti taka, ki v naravi nikoli niso bili.

Literatura:

je ni

*Recenzija: Biserka Cizar (v delu)
Janez Kobilica*