

POMEN ZEMLJIŠKOKATASTRSKIH PODATKOV PRI URBANISTIČNEM UREJANJU  
V OBČINI

V naši družbi se spoznanje o potrebnosti in nujnosti planiranja uveljavlja prav v zadnjem času; ta potreba se poraja zaradi usmerjanja našega prihodnjega razvoja, istočasno pa je nujen tudi planski in usklajen pristop za krajša obdobja in trenutne odločitve.

Naraščajoči osebni standard in nagel razvoj gospodarstva v zadnjih petnajstih letih sta prispevala k temu, da smo prostorsko in urbanistično planiranje kot sestavni del družbenega planiranja zanemarili in smo danes priča nesmotrnemu gospodarjenju s prostorom. Nezadržni razvoj urbanizacije in industrializacije zahteva nenehno nove površine, te ponovno pravilno izrabiti oziroma intenzivno izrabiti.

Iz tega kratkega uvoda je razvidno, da se stroki urbanizem in geodezija nenehno prepletata; če prva planira in usmerja izrabo prostora, mora druga te spremembe v prostoru evidentirati; osnova za planiranje v prostoru so dobri in ažurirani geodetski načrti ter drugi zemljiškokatastrski podatki.

Iz tega izhaja, da spoznanje o potrebnosti planiranja velja tudi za naši dve stroki. Če na kratko pregledamo razvoj urbanističnega planiranja v novi Jugoslaviji, kaže omeniti, da je bila leta 1949 izdana Zvezna temeljna uredba o generalnem urbanističnem planu. Razvidno je, da je šlo predvsem za urejanje planskega razvoja večjih mest oziroma gradnjo novih mest. Iz uredb same ni razvidno, kakšno geodetsko podlogo naj bi uporabljali pri izdelavi urbanističnih načrtov.

Uvedba delavskega upravljanja po letu 1950 pomeni tudi začetek najpomembnejšega razdobja za preobrazbo našega prostora. Osnovne poteze tega obdobja so zajete v besedah decentralizacija in demokratizacija. V tem času se je gradnja razpršila in v Sloveniji smo dobili leta 1956 Zakon o uporabi zemljišč za gradbene namene. Okrajni ljudski odbori naj bi po predlogih občinskih ljudskih odborov določili z odloki "gradbene okoliše". Ne glede na slabosti teh odlokov (majhne površine, nestrokovna priprava itd.) je razvidno iz elaboratov, ki so bili izdelani kot priloga k odlokom, da so urbanisti uporabljali za osnove katastrske načrte (največkrat v merilu 1:2880) ter druge zemljiškokatastrske podatke (površino, kulturo). Naj dalje omenim tudi Zakon o nacionalizaciji najemnih zgradb in gradbenih zemljišč iz leta 1958 (Uradni list FLRJ, št. 53/58), ki je imel skupaj s prej omenjenim predpisom daljnosežne posledice za izrabo zemljišč za gradbene namene oziroma za gradnjo mest.

Osnove za načrten poseg v prostor so bile z gradbenimi okoliši dane, žal pa opažamo v tem času neracionalno in individualno reševanje posameznih lokacij ali v najboljšem primeru skupin zgradb (zazidalne skice).

V letu 1958 je republika Slovenija dobila Zakon o urbanističnih projektih (Uradni list SRS, št. 22/58), s katerim je skušala "zagotoviti kar najbolj smotrno graditev", zato morajo biti izdelani in sprejeti urbanistični projekti. Zakon pozna dva akta, in sicer: urbanistični program in ureditveni načrt.

Urbanistični program se je izdeloval za ureditev vplivnega območja, ureditveni načrt je osnova za ureditev gradbenega okoliša. Če pogledamo

\*65000, YU, Nova Gorica, Skupščina občine  
ing.geod.predsednik komiteja za urbanizem  
Prispelo v objavo 1980-10-02

vsebinsko "ureditvenega načrta za gradbeni okoliš", vidimo, da je na prvem mestu načrt obstoječega stanja s potrebnimi višinskimi terenskimi podatki, poleg ostale vsebine: načrtno namenske rabe površin z osnovno prometno mrežo in lokacijo pomembnih objektov, načrta načelnih rešitev glede vodnogospodarskih ureditev in komunalnih naprav, tehničnega poročila z obrazložitvijo in z opisom etapne graditve, pravilnika za izvajanje ureditvenega načrta ter zazidalnega načrta za predele zemljišč, ki so namenjeni za zazidavo. Za gradnjo mest so bile opravljene nove izmere in izdelani novi načrti v različnih merilih (tehnični načrti oziroma topografsko-katastrski načrti). Na podlagi omenjene zakonodaje in ustreznih geodetskih podlog je bilo v tem času izdelanih v Sloveniji veliko število urbanističnih programov ter urbanističnih (ureditvenih) načrtov.

Za področje prostorskega in urbanističnega planiranja sta bila v letu 1967 izdana v SR Sloveniji dva pomembna zakona, in sicer Zakon o regionalnem prostorskem planiranju in Zakon o urbanističnem planiranju. Kot izhaja iz Zakona o urbanističnem planiranju in se je pozneje razvilo v praksi, se zazidalni načrt, predvsem pa urbanistični red v celoti naslanjata na podatke zemljiškega katastra. V veliko primerih služijo za izdelavo urbanističnega reda katastrski načrti v različnih merilih, ker trenutno ni drugih osnov za ruralna naselja. Že sam zakon predpisuje, naj bi se za graditev uporabljala kmetijska zemljišča z manjšo proizvodno vrednostjo. V tem času, ko druge klasifikacije kmetijskih zemljišč ni bilo, smo v celoti uporabljali katastrske podatke glede kulture in razreda posamezne parcele oziroma skupine parcel. Predvsem pa pri izdelavi lokacijske dokumentacije v celoti uporabljamo podatke zemljiškega katastra. Lokacijska dokumentacija, ki je tudi osnova za razlastitev zemljišč, če drugih prostorskih izvedbenih aktov ni, zato moramo uporabljati podatke zemljiškega katastra običajno s predhodno opravljeno parcelacijo na podlagi lokacijske dokumentacije oziroma drugega urbanističnega izvedbenega dokumenta.

Tudi na ruralnih območjih se v zadnjem času kažejo velike potrebe po izdelavi urbanističnih načrtov. Izdelani "coningi" ne ustrezajo več hitremu razvoju naselij vaškega značaja, v katere se selijo tudi industrijski obrati, in vse večji potrebi po strožjem varovanju in intenzivnejši izrabi kmetijskih površin. Ravno za ta območja pa v večini primerov obstajajo samo stari katastrski načrti brez višinske predstave in največkrat tudi z neažurnim stanjem izrabe površin (kulture in razredi parcel). Le lastništvo zemljišč se v glavnem vodi po dejanskem stanju v naravi. Ker temeljni topografski načrti v merilu 1:5000 kot najbolj primerne kartografske osnove za planerje nimajo podatkov o lastništvu in so mnogokrat tudi že zastareli, bi lahko bolj uporabljali redresirane aeroposnetke določenega območja. Z izdelavo teh posnetkov v merilu katastrskih načrtov (največkrat 1:2880) ali s pomanjšavo katastrskih načrtov v merilo posnetka (npr. 1:5000) z vrisanimi plastnicami bi dosegli najpopolnejšo kartografsko osnovo za planerja. Ta aeroposnetek oziroma ortofotokarta, prekrit z oleato katastrskega načrta, bi dal vse potrebne podatke tako o izrabi površin kot o njihovem lastništvu. Uporabnost aeroposnetkov bi bila večkratna, saj bi z njihovo pomočjo geodetska uprava ažurirala svoje evidence brez dela na terenu, lahko pa bi bili tudi osnova za reambulacijo TTN v merilu 1:5000. Pomenili bi tudi prepotrebno informacijo za kmetijce, gozdno gospodarstvo itd. Ravno ta vsestranska uporabnost in hitra izdelava v primerjavi s klasičnimi izmerami terena bi upravičila finančne izdatke za te karte in njihovo drago razmnoževanje.

Z vse intenzivnejšim razvojem, posebno v zadnjem desetletju, se je pokazala potreba po novih zazidalnih površinah, zato smo nekdanje "gradbene okoliše" že pozidali. Sedaj smo v Sloveniji dobili Zakon o prenehanju lastninske pravice in drugih pravic na zemljiščih, namenjenih za kompleksno izgradnjo. Ta zakona velja za mesta in naselja mestnega značaja. Ko smo začeli izvajati ta zakon v občinah, smo ugotovili, da je najbolje, če so v kompleks zazidalnega načrta vključene cele parcele oziroma če meja zazidalnega načrta poteka po parcelnih mejah, saj v tem

primeru odpade predhodna parcelacija oboda zazidalnega načrta.

Ti podatki so nujni za sestavo ustreznega odloka v skladu z navedenim zakonom.

V občinah ugotavljamo, da je ovira za hitro realizacijo nekega zazidalnega oziroma drugega kompleksa velikokrat ravno neurejeno lastniško stanje, zato je akcija, da bi vse občine sprejele svoje desetletne plane odkupa oziroma pridobitve zemljišč, popolnoma upravičena. Za to akcijo bomo verjetno morali izdelati ustrezna navodila, vendar že vnaprej vemo, da bo treba prenesti meje posameznih območij oziroma karejev, ki bodo v naslednjih letih pozidani, na katastrske načrte in ustrezno etapnost gradnje uskladiti z etapnostjo pridobivanja zemljišč. Odkupi bi morali potekati sistematično, saj smo drugače priče raznim špekulacijam z zemljiščem.

Da bi preprečili špekulacijo s stavbnimi zemljišči, vse bolj uporabljamo možnost, da na kompleksu, kjer se bo izdeloval zazidalni načrt, sprejme občinska skupščina ustrezen odlok o prepovedi parcelacije, spremembe kulture, prometa z zemljišči ter graditve. Na ta način si zagotovimo, da ustrezni zemljiškokatastrski podatki v času izdelave zazidalnega načrta ne zastarajo, in obenem preprečimo omenjeno špekulacijo z zemljišči.

V mestih in drugih naseljih imamo uvedeno pobiranje nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča. Zakon o upravljanju in razpolaganju s stavbnim zemljiščem, ki predpisuje, da občinske skupščine sprejemajo v skladu z zakonom ustrezne predpise, s katerimi določijo merila, po katerih se določa višina nadomestila. V skladu z zakonom so slovenske občine sklenile dogovor o usklajevanju meril za določanje nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča, žal pa ustrezne metodologije zajemanja nadomestila še nimamo. Precej uporabljamo katastrske podatke, vendar se bomo morali v republiškem merilu le dogovoriti za ustrezno nastavitev evidence, ki bo slonela na ažurnih zemljiškokatastrskih podatkih (podatki o površini, kulturi, etažni lastnini itd.). Ravno ta predpis narekuje določitev območij pobiranja nadomestila skladno z zemljiško katastrskimi podatki in podatki nove evidence EHIŠ, ki se v zadnjem letu vodi na geodetskih upravah.

Še bi lahko nadaljevali z opisom nalog, ki so pred nami, katerih cilj bi bil boljše izkoriščanje podatkov zemljiškega katastra pri urejanju prostora. To bo odvisno tudi od tega, kako bomo v prihodnje organizirali službe za urejanje prostora. Pri pisanju tega sestavka sem uporabil nekatere referate s Sedlarjevega srečanja iz let 1978 in 1979, predvsem referata V.B.Mušiča Kdo oblikuje prostor Slovenije, ter drugo literaturo in publikacijo 35 let geodetske službe v Sloveniji.