

GEODETSKE PODLAGE ZA PRIPRAVO PROSTORSKIH IZVEDBENIH AKTOV 2

Avtorski izvelek

Geodetski topografski načrti so podlaga za pripravo PIA in zemljiškokatastrski načrti podlaga za pridobivanje zemljišč za gradnjo objektov. Čeprav so postopek in uporaba geodetskih podlag natančno predpisani, je v praksi uporabna nestrokovna, zemljišča se pridobivajo na osnovi slabih podatkov, že zgrajeni objekti pa se ne evidentirajo v zemljiškem katastru in zemljiški knjigi. Za izboljšanje stanja je potrebno večje sodelovanje geodetske službe z upravnimi organi za urejanje prostora.

Dolga leta je geodetska služba to problematiko zanemarjala, neefektivna pa je tudi urbanistična inšpekcija.

According to proposal of cadastre book law changing for record keeping about legal relations on buildings and parts of buildings there is a need of setting a cadastre of buildings, managed by the surveying service. Proposed is the management of record keeping and ownerships on all buildings. Therefore, a setting of cadastre of buildings is proposed.

Prostorska zakonodaja iz leta 1984 je predpisala poleg opredelitev, ki jih morajo načrtovalci rešiti v večkrat nasprotujočih interesih v prostoru, tudi geodetske podlage za pripravo rešitev uporabe prostora (za pripravo prostorsko izvedbenih aktov-PIA). Že zakon je dovolj natančen pri zahtevi določene geodetske podlage, sprejet pa je bil na osnovi zakona še Pravilnik o vsebini geodetskih podlag za pripravo PIA.

Ob svojem delu v geodetski stroki sem imel neposredno priložnost spoznati probleme uporabe geodetskih podlag. Tokrat bi rad opozoril na uporabo večkrat strokovno in vsebinsko neprimernih geodetskih podlag pri pripravi PIA. Privseh težavah (financiranje in pomanjkanje kadrov), ki jih ima geodetska služba pri izdelavi geodetskih podlag, trdimo, da imamo in smo sposobni pravoasno zagotoviti primerno vzdrževane geodetske podlage, in to tiste, ki jih je dolžna zagotavljati geodetska služba kot tiste, ki jih po naročilu izdelujejo geodetske delovne organizacije. Zato ni opravičila, da geodetskih podlag ni in ni sprejemljiv pogosto pavšalen očitke, da so nekvalitetne.

Letos februarja je občina Sevnica opozorila na pomanjkljive in nekvalitetne geodetske podlage za pripravo PIA za hidrocentrale na Savi v občini Sevnica. Predsednica občine je kritizirala kvaliteto in nepravilno pripravo geodetskih podlag, ki jih je dolžna zagotoviti geodetska služba. Že naslednji mesec, 2. marca je Republiški komite za promet in zveze organiziral posvet, ki bi naj pospešil pridobivanje zemljišč za gradnjo slovenskih avtocest. Posveta so se udeležili predvsem predstavniki občinskih premoženjskopравниh služb (priporočam, da zapisnik preberejo predvsem projektanti). Preden nadaljujem, naj povem, da se je na tem posvetu pokazalo, da mora projekt rešiti poleg tehničnega dela projekta tudi druga vprašanja, ki pa smo jih dolga leta zanemarjali iz različnih razlogov.

Kaj torej lahko ugotovimo ob navedenih primerih in ob pripravi lokacijskih načrtov za slovenske avtoceste:

1. Projektanti uporabljajo za geodetske podlage zastarele (nevzdrževane) topografske načrte, brez datuma, podpisa in pečata izdelovalca načrta, zastarele matrice zemljiškokatastrskih in katastrsko-

1 61000 Ljubljana; YU; Republiška geodetska uprava, dipl.ing.geod.

2 Referat na 9. Sedlarjevem srečanju

topografskih načrtov brez datuma vzdrževanega stanja pristojnega geodetskega upravnega organa. Pri hidrocentrali Vrhovo je bil uporabljen topografski načrt neznane izvora in starosti, za projekt avtoceste Razdrto - Senožeče je bil topografski načrt izdelan v letih 1977 in 1979 ter odsek Senožeče - Sežana celo leta 1971. Te podatke sem navedel v pripombi na razgrnitev osnutka lokacijskega načrta v Postojni 13.10.1988. Podatek do danes še ni demantiran, načrt pa tudi ne navaja podatkov izvora. To so le zadnji primeri, ki jih poznam.

2. Uporabljene geodetske podlage po vsebini, merilu in natančnosti ne odgovarjajo zahtevam in namenu izvedbenega akta. Projektanti naročajo, sami sestavljajo in dopolnjujejo geodetske načrte bolj ali manj uspešno iz različnih originalov ali kopij s povečanjem ali pomanjševanjem, ne glede na to, ali natančnost in korektnost tako pridobljenih geodetskih podlag tudi ustreza namenu. Vše to z namenom prihraniti finančna sredstva. Npr.: pri pridobivanju zemljišč za hidrocentralo Vrhovo je pravnik, ki je delo opravljal v imenu svoje organizacije, območje ekspropriacije na terenu ugotavljal samo s pomočjo kopije aerofotogrametrijske meje območja. Za nekaj stavb ni točno vedel ali jih je potrebno odkupiti in porušiti, ali ne.

3. Ne izdelajo se predpisane sestavine PIA kot npr. načrt gradbenih parcel in tehnične elemente za zakoličevanje objektov in gradbenih parcel.

Posledice takega nestrokovnega ravnanja so:

- da ni možno uvesti postopka o razlastitvi zemljišč in tako pravočasno pridobiti potrebna zemljišča, ker v primeru pritožbe akti ne vzdržijo pritožb;

- da pridobivajo nepotrebna zemljišča ali šele pri graditvi ugotovijo, da niso pridobljena vsa potrebna zemljišča a (nepotrebni stroški zaradi zamud pri gradnji niso primerljivi s stroški izdelane korektno geodetske podlage);

- da še 20 let in več po končani graditvi niso urejeni premoženjsko pravniki odnosi (avtocesta Ljubljana-Vrhnika in stanovanjska naselja v Ljubljani so še vedno na privatnih

zemljiščih; in v Ljubljani čaka na izvedbo preko 2000 parcelacijskih načrtov);

- da morajo spreminjati projekte med gradnjo.

Ne bom podrobno navajal z zakonom in pravilnikom predpisanih geodetskih podlag, končno je bil tak dokument obravnavan in sprejet junija 1988 na seji Republiškega komiteja za varstvo okolja in urejanja prostora, posredovan vsem upravnim organom za urejanje prostora in preko njih, tudi projektantskim organizacijam.

Posebej poudarjam pravilno uporabo zemljiškokatastrskih načrtov grafične izmere merila 1:2880 ter ažuriranje lastniškega stanja v zemljiškokatastrskih načrtih in evidenci kot posledici gradbenih in drugih posegov v prostor.

Zemljiškokatastrski načrti merila 1:2880 so izdelani grafično in brez projekcije (še vedno so v uporabi za 90% območja Slovenije), torej jih ni mogoče primerjati ali vklapljati v topografske načrte izdelane v Gauss-Kruegerjevi projekciji, ki je v uporabi v Jugoslaviji danes. Zato je povečevanje zemljiškokatastrskih načrtov merila 1:2880 v merilo 1:1000 in vklapljanje v noveše načrte ali obratno strokovno nesprejemljivo. Na ta način pridobljen prikaz novega lastniškega stanja, ki ga zahteva 29. člen Zakona o urejanju naselij (ZUN) in 21. člen Navodila o vsebini posebnih strokovnih podlag in o vsebini prostorskih izvedbenih aktov (NIA), pa je za obodne parcele nezanesljiv. Seveda iz istega razloga so nezanesljivi tudi podatki o zemljiščih, ki jih navaja Odlok o lokacijskem načrtu kot obseg ureditvenega območja. Vendar je to popolnoma ustaljena metoda dela za zadostitev predpisom, ki zahtevajo parcelno stanje-območja projekta.

Naslednje, kar bi rad poudaril je, da ni izdelanih tehničnih elementov za zakoličenje, kar je seveda razumljivo, če nimamo niti korektnega načrta gradbenih parcel. Parcelacija avtoceste, ki bi se morala po določilih 47. člena ZUN izvesti na podlagi načrta gradbenih parcel iz sprejetega lokacijskega načrta pred pričetkom gradnje (63. člen ZUN), se izvede po dejanskem stanju, ko je gradnja že končana.

Parcelacije zemljiških načrtov in ureditvenih načrtov se izvedejo na osnovi zazidaj-

nih situacij oziroma ureditvenih situacij, približno in večkrat tudi pod vplivom intervencij. V primeru pritožbe taki akti ne vzdržijo le-te. Potencirajo pa težavnost postopkov pri pridobivanju zemljišč ter s tem opravič ujejo zamude pri stanovanjskih gradnjah.

Iz že navedenega dokumenta, ki je bil posredovan junija letos, citiram:

- načrt gradbenih parcel se izdela na topografskem načrtu obstoječega stanja (člen 24. ZUN) v primernem merilu glede na zahtevnost projekta, ki je tudi osnova za pripravo tehničnih elementov za zakoličenje objektov in parcel;

- prenos gradbenih parcel na teren se izvede iz načrta gradbenih parcel (47. in 63. člen ZUN) z uporabo tehničnih elementov za zakoličenje (29. člen ZUN in 21. ter 37. člen NIA);

- parcelacija in vris novega lastniškega stanja se izvede z meritvijo na terenu po zakoličenju gradbenih parcel oziroma oboda gradbenih parcel pred prič etkom gradnje (63. člen ZUN).

Poudarjam, da navedeni postopek poenostavlja delo glede na veljavne predpise, ki se zahtevajo po določbi 24. člena ZUN, reambuliranje temeljnih topografskih načrtov obstoječega stanja in dopolnjevanje le-teh s katastrskimi podatki o parcelah. To sicer ni dovolj jasno povedano, razume se pa lahko le, da je potrebna predhodna izmera lastniškega stanja, kar pa sicer ni izključeno, da bo v posebnih primerih še vedno potrebno.

Prepričan sem, da stanja na tem področju ni mogoč e izboljšati brez sodelovanja geodetskih upravnih organov in upravnih organov za urejanje prostora. Dodam naj še nujno sodelovanje urbanistične inšpekcije. Geodetski upravni organi imajo sicer pristojnost nadzora geodetskih del in imajo možnost zavrniti pomanjkljivo dokumentacijo ob zahtevi za izvedbo parcelacije, takrat pa so že postavljeni pred dejansko stanje, nimajo pa možnosti nadzora ob pripravi PIA. Urbanistič ni inšpektor, ki pa ugotovi nespoštovanje predpisov pri opravljanju inšpektorskega nadzora, lahko obvesti pristojne organe, ki so dolžni ukrepati (obrazložitev 71. člena ZUN).