

Oddelek za gospodarske dejavnosti in promet

Kakšne so naloge vašega oddelka pri vzdrževanju javnih površin v soseskah? Ali vzdržujete zgolj javne površine v lasti mesta ali tudi tiste, ki so v lasti drugih?

Vzdržujemo tiste javne površine, ki so v lasti mesta. Naše naloge so vzdrževanje cest in javnih površin, zelenih parkovnih javnih površin, vzdrževanje javne razsvetljave in meteorne kanalizacije.

Kakšna je zemljiška politika MOL glede javnih površin v soseskah? Kateri dokumenti jo opredeljujejo? Kako se odločate, katere javne površine želite obdržati v lasti občine?

V sklopu urejanje evidence nepremičnega premoženja MOL se pripravljajo tudi predlogi za določitev grajenega javnega dobra (v nadaljnjem besedilu: GJD) v soseskah. Predlogi se določajo na podlagi dokumentov iz časa gradnje (npr. gradbena dovoljenja, zazidalni, ureditveni načrti ipd.). Tu je potrebno opozoriti, da za veliko objektov v soseskah potekajo postopki za določitev pripadajočih zemljišč po ZVETL. Kar pomeni, da bo do pravnomočnih odločitev sodišč v teh postopkih potrebno počakati na ureditev lastniških razmerij, posledično pa se bodo potem lahko izvedli postopki za razglasitev nepremičnin za GJD. – **MOL čaka glede GJD na razplet na sodiščih. Vendar, če ne predloži ustreznih konkretnih dokazov iz aktov iz »časa gradnje« o načinu nastanka urejenih površin, ki jih hoče razglasiti za GJD (»grajeno javno dobro«), za razliko od »sodnega izvedenca«, ki dokazuje nasprotno, potem na sodiščih ne more pričakovati, da bo uspešna**

Kako poteka postopek določanja grajenega javnega dobra? Ali se vzpostavljena javna raba lahko določi kot javno dobro tudi na zasebnem zemljišču (npr. bližnjica čez zelenico bloka)?

Grajeno javno dobro je lahko v lasti občine ali države. Zato je osnovni pogoj za razglasitev nepremičnin za GJD lokalnega pomena lastništvo občine. Poleg tega je potrebno za vsako nepremičnino ugotovitvi vrsto GJD in materialni predpis, ki določa, da je ta vrsta nepremičnine GJD (npr. ceste in parkirišča po Zakonu o cestah, pokopališča po Zakonu o pokopališki in pogrebni dejavnosti ter o urejanju pokopališč itd.). - **Za razglasitev GJD je še pred tem treba opraviti parcelacijo, ustrezno pridobiti »uporabno dovoljenje« na zgrajenih površinah in nato tako pravilno evidentirano stanje lastninsko dogovoriti, v skladu s pravnimi posli »iz časa gradnje«; parcelacijo in pridobitev »uporabnih dovoljenj« so bila dolžna urediti podjetja, ki so »v času gradnje« prevzela pooblastilo za izvajanje del na posameznem območju; javne zunanje ureditve so bila ta podjetja dolžna prenesti v last občine, oziroma tedaj »družbeno last«, ipd. Javno in zasebno se je razmejevalo v Zazidalnih načrtih »iz časa gradnje« in v njihovih podrejenih dokumentih, vse to je bilo tudi podlaga za financiranje javnih ureditev s sredstvi javnih skladov, tako določene »javne površine« pa niso bile predmetv »prodaje na trgu«, pač pa so morale biti urejene tako, da je posamezno prostorsko območje ustrezno funkcioniralo, skladno s tedaj veljavnimi prostorsko-družbenimi normativi.**

Eden od kriterijev, ali je bila površina »v času gradnje« urejena kot »javna«, je tudi podatek, kaj je občina, in njene javne službe, urejala in vzdrževala ob prehodu na nov družbeni red, to je na primer še leta 1990

S kakšnimi težavami se soočate pri vzdrževanju javnih površin v soseskah?

V soseskah je pogosto nerazrešeno lastništvo in s tem razmejitev površin med javnim in funkcionalnim zemljiščem, ki pripadajo po zazidalnem načrtu večstanovanjskim stavbam. Hkrati pogosto ni določena in razrešena niti etažna lastnina v primeru, ko gre za ploščadi nad garažnimi hišami.

Ali na kakovost zelenih prostorov v soseskah vpliva tudi nerešeno lastništvo javnih površin?

Vsekakor. Če bi bile zadeve glede lastništva urejene, bi bila zagotovo urejenost še večja, saj mnogo lastnikov zemljišč za zelene površine ne skrbi.

Kako problem razdrobljenega lastništva v soseskah vpliva na vaše delo?

Pojavljajo se problemi, ko nekateri lastniki ne dopuščajo vzdrževanja na določenih površinah, ki bi zaradi kategorizacije morale biti v vzdrževanju MOL. - Ta problem se pojavlja predvsem pri »javnih cestah«. Ustavno sodišče je že v več razzsodbah občini odredilo, da mora zemljišča, kjer potekajo ceste, ki jih je občina kategorizirala kot »javne«, občina pridobiti v last, sicer je treba kategorizacijo ukiniti. Te zahteve Ustavnega sodišča se niso realizirale, ceste, čeprav v funkciji, so postale uradno »zasebna last«, s tem so izgubile lastnost »javne rabe, namenjene vsem, pride do šikan med lastniki in uporabniki, ter do funkcionalnih nepravilnosti v prostoru; če občina ne uspe dokazati, da je ureditev ceste za javne potrebe ustrezno financirala in odplačala, mora z lastniki odpreti nova pogajanja, in, če ne gre drugače, razlastiti. Za razlastitev je pa predpogoj ustrezna oblika veljavnega prostorskega akta, ki kaj takega omogoča, ali dopušča; kjer takih pogojev ni vzpostavljenih, se čaka....

Kaj zelene površine v soseskah pomenijo za Zeleno prestolnico? Ali v okviru projekta Zelena Prestolnica načrtujete kak projekt za ohranitev in dvig kakovosti zelenih površin v soseskah?

Naziv Zelena prestolnica Evrope 2016 je Mestna občina Ljubljana prejela zaradi nenehnih izboljšav in odličnega dela na številnih področjih trajnostnega razvoja, med katerimi so tudi zelena urbana območja in trajnostna namenska raba zemljišč. Ocenjevalna komisija je izpostavila tudi zeleno identiteto mesta; skoraj tri četrtine površine MOL namreč predstavljajo zelena območja. V soseskah že mnogo let urejamo javna otroška igrišča in zelene površine. Kosimo, grabimo listje, praznimo koše za smeti, obrezujemo drevje in grmovnice, vzdržujemo parkovno opremo ter urejamo otroška igrišča skladno z veljavnimi standardi za varno igro otrok. Vsako leto prenovimo tudi približno 15 javnih otroških igrišč na območju MOL, z delom pa bomo seveda nadaljevali tudi v prihodnjem letu. O natančni časovnici prireditev v sklopu prihodnjega leta bomo še obveščali. – »skoraj tri četrtine površine MOL namreč predstavljajo zelena območja« - ta trditev je dvoumna; »zelena območja« so lahko »zelena po naravi«, niso »zazidana«, ali pa ustvarjena, »zazidana« z določenim režimom »javne rabe« na »gradbeno-inženirskih objektih«, kot so parki, ipd., seveda s tem v našem družbenem redu, in pod našo jurisdikcijo, v »javni lasti«, torej s statusom GJD. Take površine so posebej našteje v zakonskih določilih o urejanju prostora, v **Pravilniku o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega prostorskega načrta ter pogojih za določitev območij sanacij razpršene gradnje in območij za razvoj in širitev naselij (Uradni list RS, št. 99/07), PRILOGA 1, VRSTE OBMOČIJ OSNOVNE IN PODROBNEJŠE NAMENSKE RABE PROSTORA,**

I. OBMOČJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ

Na območju stavbnih zemljišč so naslednja območja ali površine podrobnejše namenske rabe:

5. OBMOČJA ZELENIH POVRŠIN, ki so namenjena preživljanju prostega časa, predvsem rekreaciji in športu na prostem in izboljšavi kakovosti bivanja; . Označena v grafiki kot »Z«

5.1 površine za oddih, rekreacijo in šport, ki so namenjene oddihu, rekreaciji in športom na prostem; - Označena v grafiki kot »ZS«

5.2 parki kot urejena območja odprtega prostora v naselju; - Označena v grafiki kot »ZP«

5.3 površine za vrtičkarstvo, ki so namenjene prostočasni kmetijski dejavnosti; - Označena v grafiki kot »ZV«

5.4 **druge urejene zelene površine**, kot zeleni pasovi z zaščitno oziroma drugo funkcijo; - Označena v grafiki kot »ZD«

5.5 **pokopališča**, ki so namenjena površinam za pokop in spominu na umrle. - Označena v grafiki kot »ZK«

Za razliko od »proizvodnih zunanjih površin«

II. OBMOČJA KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ (označena v grafiki kot »K«)

III. OBMOČJA GOZDNIH ZEMLJIŠČ (označena v grafiki kot »G«)

Na območju gozdnih zemljišč so naslednja območja podrobnejše namenske rabe:

1. GOZDNA ZEMLJIŠČA, kot zemljišča porasla z gozdnim drevjem, zemljišča namenjena gojenju in ekonomskemu izkoriščanju gozdov ter zemljišča v zaraščanju, ki so v skladu z Zakonom o gozdovih določena kot gozd.

»Zelene površine« v območjih Stavbnih zemljišč, in druge javnosti dostopne površine v javni lasti (na primer »Gozd s posebnim namenom«), so kriterij za vrednotenje obsega zelenih območij v posameznem naselju v smislu trajnostnega razvoja naselij in kriterijev za »zeleno prestolnico Evrope« - normative določa tudi Prostorski red RS.

Podrejene »javne zelene površine« znotraj »namenskih rab«, kot so »stanovanjska«, »centralna«, ipd., se označujejo kot GJD specifične rabe, ne glede na »namensko rabo«.

Oddelek za urejanje prostora

Kakšna je vloga Oddelka za urejanje prostora pri načrtovanju, upravljanju in vzdrževanju javnih površin v soseskah? Po katerih kriterijih določate, katere javne površine v soseskah boste vrisali v občinski prostorski načrt?

Oddelek za urejanje prostora MU MOL ne upravlja in vzdržuje javnih površin v soseskah. Podlaga za določanje javnih površin v soseskah, ki so bile zgrajene v času družbene lastnine in v formalno pravnem smislu nedokončane, je veljavna zakonodaja: ZGO (Zakon o graditvi objektov), ZGJS (Zakon o gospodarskih javnih službah) in posredno ZVEtL (Zakon o vzpostavitvi etažne lastnine na predlog pridobitelja posameznega dela stavbe in o določanju pripadajočega zemljišča k stavbi). Slednji ureja pripadajoča zemljišča k stavbam, in sicer za stavbe, zgrajene pred 1. 1. 2003 na podlagi prostorskih aktov in upravnih dovoljenj, na podlagi katerih je bila stavba zgrajena, ali drugih upravnih aktov, s katerimi je bilo določeno takšno zemljišče. Do razrešitve tega vprašanja, ki je vezano na pridobivanje relevantnih dokumentov iz časa gradnje in z zaznambo spora o določitvi pripadajočega zemljišča vpisano v ZK, podatki o javnih površinah v soseskah še ne morejo biti vključeni v OPN MOL ID.

Kje vidite težave pri zagotavljanju javnega interesa v soseskah? Kako zagotavljate javni interes na zasebnih parcelah? Ali lahko vrišete bližnjico (ali, npr. del parka) čez funkcionalno površino bloka, ki je v zasebni lasti?

Težava je v delno urejenih oz. nedokončanih lastninskopravnih razmerjih v soseskah po dokumentih iz časa gradnje. Ne glede na to je javni interes izkazan skozi OPN, ki sledi ZGO-ju (»javne površine so površine, katerih raba je pod enakimi pogoji namenjene vsem«), kar pa je treba ustrezno urediti, na primer z institutom služnosti javne rabe.

Soseske so se od izgradnje že močno spremenile, prav tako potrebe njihovih prebivalcev. Ali menite, da je občinski prostorski načrt (OPN) primeren dokument za določanje javnih površin v soseskah, glede na nove potrebe in novo rabo, ali so za to potrebni občinski podrobni prostorski načrti (OPPN-ji)? Če so OPPN-ji potrebni, kdo naj bi jih financiral? Ali občina o teh vprašanjih že razmišlja?

Kot smo že pojasnili, je potrebno v soseskah najprej dokončati urejanje lastninsko-pravnih razmerij, ki vključujejo tudi javne nepremičnin ob njih, pridobiti ustrezne strokovne podlage, ki bi utemeljevale načrtovane spremembe v smislu novih potreb. **Morebitne spremembe ureditev v dokumentih iz časa gradnje bi bile možne tudi z OPPN.** Vsekakor pa bi bilo potrebno za izvedbo postopkov, ki vključujejo sodelovanje javnosti, torej tudi etažnih lastnikov v soseskah ter lastnikov. – zakon opredeljuje način pre-urejanja s postopki »OPPN za prenovo«, narekuje tudi lastniško soudeležbo v okviru raznih vrst »komasacij«; poleg tega neurejene lastniške situacije v soseskah obravnava tudi 217. Člen Zakona o graditvi objektov, ki ga sodišča citirajo, nikoli pa ne uveljavljajo, ker se zadovoljijo s stališči in predlogi »sodnih izvedencev«, katerih tak način obravnave sosesk ne zanima.

Zakaj je v soseski Savski Kamen, čez katero potekajo funkcionalne poti, dovoljeno postaviti ograje?

Soseska Savski Kamen je bila zgrajena na območju nekdanje Iskre Avtomatike, ki je bilo ločeno (tudi z ograjo) od soseske Savsko naselje, in v takratnem PUP urejene s posebnimi merili in pogoji. Pogoji za gradnjo objektov, vključno z morebitnimi ograjami, so domnevno določeni v gradbenem dovoljenju za gradnjo objektov te soseske, sicer pa **veljavni OPN MOL ID prav tako dopušča postavitev ograj na tem območju.** – v območju Centralnih dejavnosti bi bilo treba predvsem opredeliti in označiti v grafiki, kaj mora biti javno ((potencialno) obstoječi, že zgrajeni, ali šele predvideni nezgrajeni režim GJD), in kaj se uvršča v zasebni način upravljanja

Oddelek za ravnanje z nepremičninami

Kakšna je vloga Oddelka za ravnanje z nepremičninami pri načrtovanju, upravljanju in vzdrževanju javnih površin v soseskah?

Vloga Oddelka za ravnanje z nepremičninami MU MOL je, da evidentira in vodi evidenco grajenega javnega dobra, ki predstavlja del javnih površin. - Oddelek za ravnanje z nepremičninami je tudi prevzemnik zadolžitev predhodnih organizacijskih oblik občine, ki so se ukvarjale z urejanjem in opremljanjem »stavnih zemljišč«; med naloge te dejavnosti je sodilo tudi naročanje in financiranje Zazidalnih načrtov, kar se je pokrivalo s kasneje pridobljenimi sredstvi iz plačila »komunalnega prispevka«; prav tako je med te naloge sodilo tudi naročanje dokumentacij in financiranje izvedb javnih delov »zunanjih ureditev« v soseskah; za opredelitev za to potrebnih stroškov so zazidalnim načrtom pripadali posebni ekonomski elaborati, iz katerih je, poleg grafik iz »dokumentacije za gradnjo« iz »časa gradnje«, mogoče ugotoviti, kakšne so bile ureditve, stroškovniki, in na to vezan »pravni promet« po zazidalnih načrtih (kar bi morali preverjati »sodni izvedenci« v postopkih po ZVetL, ali pa dokazovati na občini v istih postopkih). Poleg navedenega je občina kot »pravni naslednik« prejšnjih »urejevalcev« tudi »pravni naslednik lastnika«, vsak lastnik je pa dolžan razpolagati z »dokumentacijo za gradnjo« dokler »gradnja« (torej gradbeno-tehnični objekti zunanjih ureditev v soseskah) obstaja in ni porušena (kar se prav tako pravilno izvede z »gradbenim dovoljenjem« za rušitev«). Te dokumentacije bi morale biti »dokazni material« na sodiščih v postopkih po ZVetL.

Ali se pri urejanju lastništva javnih površin soočate s težavami? Kakšnimi? Ali so javne površine nujno v lasti mesta ali so lahko v zasebni lasti?

Javne površine so, kot izhaja že iz njihovega poimenovanja, namenjene javni rabi, ki jo lahko kot lastnik zagotavlja le občina ali država.

Kako rešujete problem razdrobljenega lastništva na primeru cest in ali bi tovrsten način reševanja lahko prenesli tudi na druge javne površine v zasebni lasti?

Zemljišča, ki v naravi predstavljajo ceste, postopoma odkupujemo. Če z lastniki zemljišč, ki predstavljajo javne površine, ni doseženega sporazuma glede odkupne cene, se lahko prične s postopkom razlastitve.

Oddelek za varstvo okolja

Kakšna je vloga Oddelka za varstvo okolja pri načrtovanju, upravljanju in vzdrževanju javnih površin v soseskah?

Oddelek za varstvo okolja MU MOL ne ureja in ne upravlja zelenih površin v soseskah, temveč v okviru okoljskega sklada revitalizira zgolj degradirana območja, ki so obremenjena s starimi bremenami – odpadki, npr. Park Rakova jelša, Habjanov bajer, Koseški bajer.