

Pogovor z Jurijem Staretom

11 novembra, 2015 //

3

Objavljamo zapis pogovora z g. Jurijem Staretom, prebivalcem ŠS6 v Šiški in zaposlenim na Centru za informatiko na Oddelku za Urbanizem Mestne občine Ljubljana.



Zapis izraža stališča g. Stareta.

Primer iz ŠS6, Šiška

Zavzemanje g. Stareta za uveljavitev javnega interesa na področju javnih površin izhaja iz soseske ŠS6 v Šiški, kjer živi. V soseski imajo problem s pomanjkanjem parkirišč, zgodba o tem, kako so se obstoječe površine privatizirale, pa je precej zapletena.

Odprte površine v ŠS6 so bile zgrajene z javnimi sredstvi kot javna površina. Občina (takratni Sklad za komunalno urejanje zemljišč občine Ljubljana – Šiška) je zemljišča brezplačno prenesla na gradbinca, družbo Giposs, ta pa bi jih morala po končanju gradnje vrniti lastniku (občini), a tega nikoli ni storila. V novi ureditvi je Giposs postal zasebno podjetje. Uspelo jim je dokazati, da so imeli oni pravico do uporabe zemljišč in jih pridobili v svojo last. Družba je pridobljena zemljišča ponudila v odkup Mestni občini Ljubljana, a se ta za nakup ni odločila. Površine je Giposs prodal podjetju Video Art, ki ga vodi Bojan Gjura in ki ima v lasti več odprtih površin v soseskah v Šiški in za Bežigradom. Na območju ŠS6 je bila zgrajena trgovina Spar, ta pa je zasedla velik del nekoč javnih parkirišč.

Občina lahko površine v soseskah zahteva nazaj

Država (pa tudi občina) bi morala ob privatizaciji podjetij zahtevati, da vse javne površine preidejo v last občine, pa ni. Morda je bil problem tudi v tem, da javne evidence niso bile urejene in zemljišča niso bila vpisana v zemljiško knjigo, tako da občina za nekatere površine sploh ni vedela.

Občina bi morala vse javne površine prevzeti v svojo last in razglasiti za grajeno javno dobro (v nadaljevanju GJD). Pri tem ne bi smela razmišljati o odkupu ali razlastnitvenju, ampak o tem, kako so površine sploh bile zgrajene. Pravica občine do teh površin že obstaja – to so takrat sprejeti in takrat veljavni planski akti za gradnjo. Da se ti dokumenti danes najdejo, je potrebna politična volja. Takrat veljavna zakonodaja pa jasno razmejuje, kaj je zasebno in kaj je javno.

Težave imajo tudi zasebni lastniki

Tudi zasebniki, ki si zdaj lastijo zemljišča, na katerih stojijo javne površine, imajo probleme, ker s svojim zemljiščem ne morejo polno razpolagati. Verjetno bi bili veseli, če bi lahko ta zemljišča občini prodali, pa jih ne morejo, ker občina nima denarja, da bi vse odkupila. Občina je zamudila priložnost v preteklosti, ko bi morala reči, da se te površine ne smejo predati zasebnikom. Kljub temu pa se je potrebno vprašati, ali lahko rečemo, da je javni interes zamudil priložnost in zdaj stvari so takšne, kot so. Razglasitev javnih površin ne more zastarati, kot ne zastarajo niti druge zemljiške zadeve. Javnih površin od nekdaj ne moremo priposestevovati.

Težave občine

Trije oddelki Mestne občine Ljubljana, Oddelek za ravnanje z nepremičninami (ORN), Oddelek za urejanje prostora (OUP) in Oddelek za gospodarske dejavnosti in promet (OGDP) morajo pri upravljanju in načrtovanju javnih površin sodelovati, ampak imajo pri tem velike težave. Javne površine so v mnogih soseskah že izvedene, niso pa vpisane v javno evidenco, zato jih na podlagi javnih evidenc ni možno vrisati v nove planske načrte. Potrebno bi bilo striktno upoštevanje načrtov iz časa gradnje, kar bi bilo za marsikoga boleče, saj nekateri načrti oz. njihovi deli niso bili nikoli izvedeni (običajno rušitve in ureditve javnih površin). OUP tako lahko le čaka, da bosta OGD in ORN uredila javne površine v zemljiški knjigi. To pa se nikoli ne bo zgodilo.

Pri tem je dodatna težava dejstvo, da so bili proračuni za vzdrževanje vedno zelo majhni, zato občina nikoli ni imela dovolj sredstev, da bi vzdrževala vse javne površine. Pogosto so vzdrževali le tiste, kjer je bil nekdo od prebivalcev dovolj vztrajen in »siten«.

Kako naprej?

Parkirišča v ŠS6 in drugih soseskah morajo ostati javna, saj so lastniki z nakupom stanovanj v soseski kupili stanovanja z zunanjo ureditvijo, ki je bila v času nakupa javna. Ta zemljišča bi morala biti last občine (GJD v lasti občine). Težava je, da ni nikogar, ki bi ščitil javni interes – ščiti ga lahko le zakon. Očitno pa je, da občina, z županom na čelu, ni zainteresirana, da se vse zgrajene javne površine razglasijo za GJD.

Postopek privatizacije je tekel narobe in ga je treba popraviti za nazaj. Država bi morala opraviti revizijo postopkov in jih prenoviti. Prebivalci bodo pri tem trpeli, ker bodo plačevali davke, da se bodo zadeve uredile, poleg tega pa je zaradi zapletov vrednost njihovih nepremičnin že padla.

Javne površine so izvzete iz pravnega prometa. Ko se gradnja (npr. ceste) konča, je treba cesto razglasiti za GJD, kar se na primeru javnih površin v soseskah ni zgodilo. Zgledovali bi se lahko po Švici, kjer zakon zahteva, da mora biti lastniško stanje urejeno že pred gradnjo in mora biti parcelacija pred gradnjo enaka, kot bo ostala po končani gradnji. S tem bi GJD zaščitili že pred gradnjo in med njo.

Vir fotografije: Arhitekturni vodnik

Značke intervju, primeri iz sosesk
Kategorije Uncategorized

3 komentarji

Martina Lipnik

12 novembra, 2015 na 10:08 dop

Kot izhodišče za uvid v razmere ustvarjanja sosesk priporočam ogled vsebin tedaj veljavnega Zakona o urejanju naselij in drugih posegov v prostor (ZUN):

[Click to access urejanje_naselij.pdf](#)

Z ZVEtL, ki se sklicuje na "prostorske akte" in druge listine iz "časa gradenj", je tudi vsebina ZUN in druge zakonodaje "iz časa gradenj" aktualna še naprej – vse, dokler ne bodo razmere v soseskah pravno formalno zaključene s pravilnim vpisom v evidenco, kot je to diktiral ZUN, in na njegovi podlagi izdelani PIN in PIA, ter LDok, Ldov in Gdov s PGD.

To pomeni, da morajo biti objekti, stavbe in gradbeno-inženirski, dani v uporabo z "uporabnimi dovoljenji", kar je podlaga za vnos v javne evidenco glede zakonitih "dejanskih rab" (tudi GJD).

Uporabna dovoljenja so (bi morala!) sledila gradbenim dovoljenjem, ta so sledila lokacijskim dovoljenjem, lokacijska dovoljenja so temeljila na opredelitvah gradbenih parcel, in torej na zahtevani, pravilno načrtovani, parcelaciji.

Vse to je treba nadoknaditi danes, če dokumenti niso na razpolago – vendar prakse sodišč, na podlagi "na pamet" rešitev sodnih izvedencev niso prava pot, niti ne zakonita, če vključujejo nove delitve zemljišč, mimo dokumentacije (in s tem zakonodaje) "iz časa gradnje".

Odgovori

Martina Lipnik

13 novembra, 2015 na 8:17 dop

G. Stare vodi spletno stran, kjer je objavljeno Odprto pismo s širšo obrazložitvijo nepravilnosti, ki so privedle do današnjega nepravilnega stanja:

[Click to access 16_Odprto_pismo_zemlji%C5%A1%C4%8Da_urbanizem_20131025.pdf](#)

v okviru več objav raznih dokumentov na naslovu:

http://freeweb.t-2.net/jurij_stare1/GJD/

je objavljeno tudi pravno (nevtralno) stališče:

[Click to access 24_GJD-pravna-zascita_ONA_20140422.pdf](#)

prav tako opisan primer, ki je tipičen, in škodljiv za funkcijo prostora, spreminja urbanizem v postopkih spreminjanja osnovnih parcelacij (na sodišču)

[Click to access 41_Grajeno_javno_dobro_ali_skupno_funkcionalno_zemljisce_BS3_v_Ljubljani_20150926.pdf](#)

in stališče pravosodnega ministrstva:

[Click to access 23_Drugi-odgovor-Ministrstva-za-pravosodje_r.pdf](#)

Računsko sodišče pa je, nasprotno, leta 2012 objavilo kritično poročilo glede izvajanja določb o Grajenem javnem dobru, in zahtevalo od vlade, da zakonske določbe dopolni tako, da bo opredeljevanje GJD potekalo efektivno, saj se sicer ustvarja družbena – javna – škoda:

Računsko sodišče v svojem Povzetku navaja:

»Računsko sodišče je ocenilo, da Vlada RS ni ravnala učinkovito, ker s predpisi ni določila sankcij za primere neizvajanja Zakona o graditvi objektov in nadzora nad izvajanjem tega zakona. S tem ni zagotovila popolnosti vpisa podatkov o pridobitvi statusa grajenega javnega dobra v zemljiško knjigo, zato obstaja tveganje, da določena infrastruktura ni opredeljena kot grajeno javno dobro, in tveganje, da se z infrastrukturnimi objekti razpolaga neupravičeno.«

Odgovori

Martina Lipnik

13 novembra, 2015 na 9:01 dop

Prostorske dokumente "iz časa gradnje" določa vsebinsko (in postopkovno) tedaj veljavna zakonodaja, med drugim ZUN, ki je veljal do leta 2003.

ZUN:

[Click to access urejanje_naselij.pdf](#)

Odgovori