

PP29

Ureja Katarina Fidermuc

✉ pisma@delo.si

## Gradnja na blokovskih zelenicah

Delo, 12. februarja



Gospod Mirko Velak je kot nekdanji »pooblaščen urejevalec stavbnih zemljišč« na območju MO Ljubljana, predel Vič – Rudnik, 12. februarja v prispevku v prejeli smo izpostavil problem, ki se pojavlja v celotni Sloveniji – to so pritiski na urejene zelene površine v prostorskih kompleksih večstanovanjskih sosesk. Obrazloži, kako so se soseske gradile in kakšna je bila organizacija te gradnje, kjer so bili pomembni trije akterji: investitorji (tedanje gradnje za trg, to so bila večinoma pooblaščen gradbena podjetja), občine (kot javni sektor, ki je vodil stanovanjsko in prostorsko ter komunalno politiko) in kupci stanovanj – etažni lastniki.

V obravnavanem prispevku in opisu postopkov urejanja ter opremljanja zemljišč za gradnjo stanovanj lahko razberemo, kaj vse je sodilo v obračun »komunalnega prispevka«. Vplačilo komunalnega prispevka se ni nikoli obravnavalo kot »lastniški nakup«, pač pa kot neke vrste taksa za to, kar je bil Sklad (občina) dolžen urediti na območju kompleksa zazidave, ta pa se je obvezno izvajala na podlagi prostorskega načrta vrste »zazidalni načrt«. Zazidalni načrti so bili izvedbeni akti, z obvezno izdelanimi načrti parcelacije, v zgodnejših obdobjih, v fazah nadaljnje obdelave, to je »načrta za realizacijo«, kasneje direktno kot sestavni del vsakega zazidalnega načrta. Iz elementov zazidalnega načrta je bilo razvidno, katere površine se urejajo kot javne (skupne), kaj pa predstavljajo »gradbene parcele« posameznih objektov ali stavbe (z etažnimi lastninami).

Na podlagi teh podatkov se je izdelal Elaborat stroškov priprave in urejanja zemljišča, iz tega je izhajal obračun komunalnega prispevka, razdeljen po ključu na etažne lastnine iz načrta etažne lastnine, primerne za vnos v zemljiški kataster in zemljiško knjigo. Načrt etažne lastnine za stavbo je vključeval »gradbeno parcelo« (stavbišče in pripadajoče služeče – funkcionalno zemljišče stavbe, če je bila ta večja od »stavbišča«). V soseskah je bila v veliki večini načrtovana javna (skupna) ureditev v celoti, stavbni objekti so ob tem vključevali samo »stavbišča«, njihova funkcionalnost je bila omogočena s funkcijo neposrednih okoliških javnih površin. To je lepo razvidno iz precej splošne prakse razporejanja predvsem parkirnih mest, ki niso pripadala posameznemu objektu, pač pa so bila razporejena znotraj kompleksa.

Tako se v današnji praksi prisilnih novih ustanavljanj »funkcionalnih zemljišč« k stavbam (po ZVetL) v teh soseskah dogajajo nove privatizacije in prostorski nesmisli ter disfunkcionalnosti brez urbanistične doktrine (urbanizem ne temelji več na prostorskih aktih, pač pa kar na sodbah sodišč, te pa na ocenah sodnih izvedencev).

Po drugi strani zunanje zelene in rekreacijske površine skupne, javne rabe niso ustrezno statusno, prostorsko in funkcionalno zaščitene, saj jim nihče ne dodeli statusa »grajeno javno dobro«. Obravnavajo se kar kot »nezazidane površine«, mimo veljavnih gradbenih dovoljenj za njihovo ureditev, brez postopkov ustreznih formalnih podlag za »rušenje«, z apetiti po njihovi novi pozidavi.

Upoštevati bi morali tudi določbe 76. člena zakona o gospodarskih javnih službah, ki navaja, da se štejejo za javno last objekti, omrežja in površine, zgrajene z zakonsko zbranimi sredstvi, med katera sodijo tudi sredstva komunalnega prispevka.

**Martina Lipnik**, u. d. i. a.,  
Ljubljana