

Za rubriko »Prejeli smo« pošiljam prispevek z naslovom Neustrezno urejanje statusa javnih površin v prostorskih aktih,

v zvezi z razsodbo Ustavnega sodišča glede prakse prostorskega načrtovanja javnih površin. Držala sem se omejitev velikosti prispevka, prosim, da prispevek objavite.

Neustrezno urejanje statusa javnih površin v prostorskih aktih

28. julija 2023 je bilo v javnih občilih objavljeno: Ustavno sodišče v odločbi (Številka: U-I-172/21-12,) navaja, da je Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del, ko v Prilogi 1 določa urbanistični pogoj (javno rabo), v neskladju z ustavo, če občina od lastnika ni pridobila zemljišča oziroma lastnika ni razlastila.

Z občine so sporočili, da izvedbeni del občinskega prostorskega načrta javne površine opredeljuje kot obvezno zakonsko vsebino, v duhu zagotavljanja javne koristi. Ob tem komentirajo, da določitev urbanističnega načrta ne pomeni razglasitve zasebne površine za javno dobro, temveč prostorsko načrtovanje kot izvrševanje izvirne občinske pristojnosti. V utemeljitvi so še poudarili, da »so javni peš prehodi, pešpoti in povezave čez večja zaključena območja stanovanjske povezave, med njimi tudi omenjeni peš prehod, v izrazitem javnem interesu.«

Ustavno sodišče se ne strinja z obstoječo prakso označevanja javnih površin v prostorskem aktu kar vse vprek (ali nasprotno), ne glede na realnost razmer v prostoru, v javnih evidencah in v formalno-pravnih-upravnih razmerjih.

Takih prostorsko-upravno-urbanističnih zadreg je v okviru MOL (in drugje po Sloveniji v prostorskih aktih) še veliko.

Gre na sploh za problematiko javnih površin, in z njimi povezano problematiko urejanja statusa »grajeno javno dobro« (GJD), v javnih evidencah, in v prostorskem aktu.

GJD je opredeljeval že Zakon o stavbnih zemljiščih, zaradi tranzicijskih problemov (spremenjenega odnosa do lastnine) ga je natančno usmerjal Zakon o graditvi objektov, (ZGO-1, Uradni list RS, št. 110/02), v členu 211. Za dodelitev statusa GJD je treba razpolagati z ustreznimi tehnicističnimi pogoji, med katere spada pogoj zgrajenosti nepremičnine (infrastrukturnega objekta), urejenost njegove parcelacije (»gradbene parcele« po lokacijsko-gradbeni dokumentaciji), obstoj uporabnega dovoljenja (na podlagi veljavnosti gradbenega dovoljenja). Zgrajene nepremičnine in njim pripadajoče gradbene parcele morajo biti ob tem ustrezno evidentirane v Zemljiškem katastru oziroma Katastru nepremičnin, vse skupaj, vključno tudi Geodetski načrt, predstavlja »prikaz stanja« v okviru vsakega prostorskega akta, to je izhodišče za nadaljnje načrtovanje.

Vsem znan obsežnejši primer prostorskih anomalij, ki iz vsega izhajajo, je primer stanovanjske soseske v Šiški v Ljubljani, ŠS6. Zunanje površine v soseski je kupil zasebnik od gradbenika GIPOSS, posledica je boj (vključno s sodnimi postopki) etažnih lastnikov, da uživajo, kar so plačali v času gradnje v obliki komunalnega prispevka.

Treba je razlikovati med »obstoječim« GJD (s statusom), med »potencialnim obstoječim« GJD (še brez statusa – v pripravi, z delno že doseženimi pogoji), ter med urbanističnimi usmeritvami za novogradnje, za katere se predvideva uveljavljanje statusa GJD po izgradnji.

Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega prostorskega načrta (OPN) itd. določa, da se v OPN prikažejo pomembnejša obstoječa in načrtovana omrežja, podobno Zakon o urejanju prostora. Če »prikaz stanja« v Zemljiškem katastru oziroma Katastru nepremičnin, prikazuje ne-ažurirane podatke iz uradnih evidenc, so posledice hude. Rešitev bi bili prostorski akti za prenovo in sanacijo stanja.

V okviru delovanja DUO (Društva za urbano okolje, Odbor za lepšo Staro Šiško) smo že leta 2015 pozvali lastnika (MOL), da se uredijo neprimerne razmere v okolici cerkve sv. Jerneja, Plečnikove dediščine. Parcelacija in dejanska raba ne odgovarjata grajenemu stanju »iz časa gradnje«, to je po zazidalnem načrtu in po dokumentih za lokacijsko in za gradbeno dovoljenje.

MOL je leta 2016 izrazila stališče »Površine, ki so predvidene za razglasitev grajenega javnega dobra, bodo kot take urejene v okviru izvajanja Koncesijske pogodbe za ureditev evidence nepremičnega premoženja (ENP) MOL, ki je v teku. Urejanje poteka po posameznih katastrskih občinah.«

ENP MOL je samo pomožni (dogovorni) dokument, ki nima pravne niti javne veljave, zato sklicevanje nanj ni umestno.

MOL je izdala uradno informacijo za pravni promet z zemljiščem v okolici cerkve ter dopustila privatizacijo, kjer je GIPOSS zemljišče začasno urejal kot gradnjo zunanjih površin parkovne ureditve za javne potrebe, kot potencialno grajeno javno dobro. Problematika je do danes ostala nerazrešena.

Evidenca GURS, na primer, za eno od mnogih parcel, vključno s Cesto Pod gozdom, navaja nedodelane in vprašljivo pravno-formalno zanesljive podatke. Delež dejanske rabe zemljišč na parceli

je deljen, brez parcelne razdelitve, na »nedoločeno rabo«, »gozdna zemljišča«, »poseljena zemljišča«, delež vrste namenske rabe zemljišč enako.

S tako neurejenimi evidenčnimi podatki ni možno razglašati statusa »grajeno javno dobro«, niti voditi postopkov razlastitev ali drugih pravnih poslov za ustrezno lastniško reševanje javnih površin (pa tudi obdavčitve nepremičnin ne).

Prav tako so opisane razmere slaba podlaga za vodenje postopkov po ZVetL, za kar je veliko dokazov, ko MOL na sodiščih izgubi pravico do javnega lastništva, čeprav bi bilo to potrebno uveljaviti, in s tem vzdrževati ustrezne urbanistične ureditve.

Pri vsem je prav obstoj ZVetL bistvena ovira, da bi občina lahko v katastru uredila zemljiške nepravilnosti (moratorij v Zemljiški knjigi).

Zaradi vsega navedenega se tudi na podlagi sodnih odločb spreminja urbanistične ureditve v naravi, saj nova privatizacija nepremišljeno in vprašljivo namensko vpliva na (javno) rabo prostora, v škodo slednje.

Martina Lipnik, u.d.i.a.

Jelovškova 2f, 1000 Ljubljana

v.d. predsednica Društva za urbano okolje, Odbor za lepšo Staro Šiško