



## Javna razgrnitev dopolnjenega osnutka sprememb in dopolnitev Odloka o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana z Okoljskim poročilom k spremembam in dopolnitvam Občinskega prostorskega načrta Mestne občine Ljubljana od 24.10.2017 do 24.11.2017

### Pripomba na Izvedbeni del - grafiko

Navidilo: preverite vaše podatke in jih po potrebi dopolnite. V nadaljevanju navedite pripombo in jo obrazložite. Polja, označena z\* morajo biti izpolnjena. Na koncu ne pozabite pripombo oddati s klikom na gumb "Pošlji pripombo".



**Pripomba številka 592 je bila uspešno oddana 24.11.2017 ob 12:31.**

#### 1. Podatki o vlagatelju pripombe

Ime*:	Martina
Priimek*:	Lipnik
Naziv pravne osebe: (obvezno izpolniti, če vlagate pobudo v imenu pravne osebe)	DUO, Društvo za urbano okolje, Odbor za lepšo Staro Šiško
Naslov*: (ulica, hišna številka)	Frankopanska 27
Pošta*: (poštna številka, pošta)	1000 Ljubljana
Telefon:	01 2838379
Elektronski naslov:	martina.lipnik@siol.net

Ste lastnik zemljišča, za katerega podajate pripombo?\*

da  ne

Ste vlagatelj pobude, na podlagi katere je pripravljena sprememba OPN MOL ID?\*

da  ne

#### 2. Kratek opis vsebine pripombe\* (največ 1000 znakov)

Na spremembo na karti **3.1** pod oznako spremembe **SP11** vlagam naslednjo pripombo:

Podajamo v prilogi opis nepravilnosti, ki botrujejo predstavljenim Spremembam in dopolnitvam OPN MOL. V prostoru so nepravilno in pomanjkljivo predstavljene javne površine - že v javni lasti, ali pa kot take zgrajene, in lastninsko neurejene, s posledicami v javnih evidencah, v dejanski rabi in razpoložljivosti prostora ter v sodnih postopkih. Končna posledica je proti zakonito odtujevanje javnih površin za zasebne potrebe, pa tudi nepravilna izhodišča za dopustne novogradnje.

#### 3. Obrazložitev pripombe\*

Ureditev javnih površin v SD za OPN MOL se sklicuje na strokovno podlago SP11, ki vsebuje "evidentiranje nepremičnega premoženja" MOL. Vsebina tega je na vpogled na sedežu MOL OUP, kar je za problematiko razvida stanja na nepremičninah v javni oziroma v zasebni lasti, nezadostno, saj predstavlja možnost obsežnega spreminjanja javno objavljenega "prikaza stanja" - topografskega posnetka in zemljiškega katastra. Glede na to, da morajo biti vsebine OPN MOL - ID, kadar služijo direktno za izdajanje gradbenih dovoljenj, izdelane "na parcelo natančno", je naknadno - sedaj skrito - spreminjanje objavljenih podatkov nesprejemljivo! Obširnejša obrazložitev v prilogi.

Priponka: DA "Problematika javnih površin v SD za OPN MOL\_pripomba na javno razgrnitev\_20171124a.pdf"

Kot priponko lahko oddate:

- različna potrdila ali dovoljenja (npr. gradbeno dovoljenje, soglasja) v formatu pdf,
- geodetske posnetke v formatu shp, dxf ali dwg,
- idejne zasnove predvidenih objektov v formatu shp ali dwg.

Prosimo, ne oddajajte izsekov iz obstoječega OPN MOL!

V primeru, da želite oddati več priponk, jih predhodno stisnite v datoteko zip.

## Problematika javnih površin v SD za OPN MOL – stališča in pripombe DUO

Vprašanje občana na javni obravnavi SD za OPN MOL, dne 23.11.2017:

Zakaj v spremembah in dopolnitvah OPN MOL ID, ki pokriva SS6, niso vrisane vse javne površine iz ENP (vrisane so samo ceste in se za njih navaja podlaga SP 11)?

Odgovor iz javne obravnave SD za OPN MOL :

Ker se čaka na ZVEtL. Nad sodnimi postopki je občina nemočna in naj gre občan kar na sodišče.

**Komentar občana, g. Jureta Stareta (ki je član DUO), ki ga je naredil po premisleku, in ga povzemamo ter dopolnjujemo:**

Čakanje na ZVEtL ni noben izgovor, ker občino k temu ne sili nobeno pravno določilo. Nasprotno, občina je dolžna upoštevati obstoječe stanje še prav zaradi tega, ker gre za zakonito gradnjo, na podlagi prostorskih planskih aktov, zazidalnih načrtov – ZN, projektov za izvedbo – PI, in izdanih gradbenih in uporabnih dovoljenj, kar vse je občinski prostorski načrt - izvedbeni del (OPNMOL-ID) dolžan upoštevati na vseh območjih, ker je gradnja že zaključena, sicer bi moral predvideti spremembe izvedbenih aktov v obliki OPPN in ni potrebno čakati na sodne postopke, ki bodo tako gradnjo evidentirale v zemljiškem katastru in zemljiški knjigi. Čakanje na sodne postopke je predvideno pri izdaji gradbenega dovoljenja, ne pa v primeru, ko je gradnja zaključena. Nasprotno, če občina ne pripravi ustreznega dokaznega gradiva za površine, ki bi jih morala razglasiti za grajeno javno dobro (na podlagi ZGO, člen 211 in drugi), v sodnih postopkih po ZVEtL več ne dobi teh pravic, ker se ZVEtL z javnimi površinami sploh ne ukvarja, pač pa zasleduje ustvarjanje zasebnih funkcionalnih zemljišč, velikokrat na škodo površin, ki so bile ustvarjene kot javne, se kot take uporabljajo do nedavno, niso pa bile formalno s strani občine nikoli pravilno evidentirane! Tako sedaj sodni mlini spreminjajo stanje prostora mimo prostorsko-planskih procedur, kar je sicer tudi nezakonito, vendar popravke napak po ZVEtL postopkih bo še težje izvesti, kakor popravke v prostorskih aktih. Občina nikoli ne bo tožila skupnosti stanovalcev, da jim odstopi prehod za javno uporabo, čeprav je prehod bil zgrajen s tem namenom.

Poleg tega tudi skupnost stanovalcev ne bo kar tako pristala na to, da bi prehod odstopila občini, ker je občina že večkrat zamudila svojo priložnost, da bi svoje lastništvo uradno evidentirala:

1. ko je bilo izdano uporabno dovoljenje in so šla stanovanja v prodajo, pasažo pa naj bi prevzela občina, in jo je tudi dolga leta vzdrževala, najmanj do uvedbe lastninjenja družbenega premoženja leta 1997 (ko je »pravica uporabe«, vpisana v zemljiško knjigo, pretvorjena v »lastniško pravico« )
2. ko je bila izvedena privatizacija (leta 1997) in je bivši investitor (gradnje za trg!) postal lastnik javnih površin in
3. ko se je vodil postopek po ZVEtL.

V vseh teh treh postopkih bi občina lahko zahtevala od lastnikov oziroma že graditeljev za trg, da zemljišče preda občini, ker je občina kot financer gradnje in urejanja javnih površin lahko lastnica teh javnih površin (v postopkih komunalnega urejanja in v okviru sredstev iz »komunalnega prispevka«), pa tega ni storila. V primeru, da je lastnik vršil promet z javnimi površinami (uradno še neevidentiranimi, s pogoji statusa »grajenega javnega dobra«), pa so vse pogodbe nične. Investitor, ki je gradil, je postal zemljiškooknjižni lastnik, oziroma nosilec »pravice uporabe« za čas gradnje, na podlagi pravice uporabljati, to je graditi in objekte prodati na trgu, javne površine pa vrniti občini (zgradil jih je kot kompenzacijo za komunalni prispevek, kar mora občina tudi dokazati).

Da se prebivalce v soseskah napotuje na sodišče, je čisto zavajanje, ker javnost ne more biti stranka v postopku, niti posameznik ne more zastopati javnosti, ker za to niti nima denarja, hkrati pa bi to pomenilo prevzeti naloge oblasti. Tudi poskusi, da računsko sodišče zaščiti potencialno »grajeno javno dobro«, so spodleteli, čeprav ima pravno podlago. Računsko sodišče bedi nad premoženjem občine, vendar se na to področje tudi on noče spuščati. V tem primeru je samo občina lahko zaščitnik

javnih površin, ki pa iz priloženega, tega očitno tudi noče storiti. Računsko sodišče je sicer vladi že leta 2012 naročilo, da mora dopolniti zakonodajo o GJD, glede časovnih obveznosti in sankcij<sup>i</sup>. Tudi društva, kot je DUO, celo v primeru, da so »društva v javnem interesu« nimajo v teh postopkih ustreznih pooblastil – ker so vsa predana javnim službam, da ta interes res ščitijo, in ga tudi izvajajo. Uradništvo, ki v okviru javnih služb teh nalog ne opravlja, deluje v nasprotju z zakoni.

V primeru DR-224 in DR-260 pa je prišlo do nepravilnosti, in ne samo, da je občina čakala na ZVEtL, v tem primeru ga je očitno prehitela in že leta 2010 zaklonišče izvzela iz območja ŠS4/2 (Površine za stanovanja in spremljajoče dejavnost). Nastali sta v okviru določil OPN MOL -ID dve območji, DR-260 in DR-224. DR-260 s podrobno namensko rabo SScv in DR-224, ki ga je opredelila s podrobno namensko rabo POg (površine za mirujoči promet) in si s tem omogočila prodajo zemljišča novemu investitorju in izigrala uporabnike javnih površin. Vprašanje je, kaj je bilo na tem prostoru predvideno z zazidalnim načrtom iz časa gradnje? Če so bile predvidene garaže za prodajo, je bilo zaklonišče črna gradnja. Lastniki stanovanj pa izigrani, ker so plačali komunalno opremo z zakloniščem. Nad zakloniščem bi moral biti urejen javni park (tako, kot je to v drugih soseskah), pa so poleg kupcev izigrani tudi sosedni krajan. Zaklonišče pod zemljo se mora evidentirati kot zgrajeni objekt, na katerem je urejena »zelena streha«, ki lahko služi kot »javna zelenica«. Če je zaklonišče zgrajeno, pa ni nikjer evidentirano, bo ob novogradnjah, ki jih sedaj predvidevajo SD za OPN MOL – ID<sup>ii</sup> prišlo do neljubega presenečenja – ali bo treba celotno zaklonišče (ki ni nikjer evidentirano?) rušiti, ali pa kakršna koli novogradnja na spodaj že obstoječi gradnji brez konstruktivnih preveritev v smislu »nadzidave« ne bo možna.

Ni čudno, da občani ne verjamejo zagotovilom občinskih uradnikov in si vsi hočejo po ZVEtL postopkih prilastiti čim več javnih površin, čeprav jim to ne pripada. Z zavlačevanjem ZVEtL postopkov pa imajo koristi tudi trgovci z nepremičninami (vključno z MOL). Kot dokaz, da je treba javne površine čim prej vnesti v OPNMOL – ID, in strokovno podlago SP 11 javno objaviti, je to razvidno tudi iz odgovora občinske inšpekcije na opozorilo občana, da se spet pripravlja zapiranje javnega prehoda skozi stanovanjski objekt.

Zapisal:  
Jurij Stare  
Adamičeva 4  
Ljubljana

Povzeto  
DUO, Društvo za urbano okolje, Odbor za lepšo staro Šiško, Ljubljana  
Predsednica Martina Lipnik, u.d.i.a.

---

### <sup>i</sup> **Bili so uspešni, toda ne dovolj učinkoviti**

Delo, 12.3.2011

Komentar na članek: Računsko sodišče je ena od redkih uradnih ustanov v RS, ki je sprožila problem nepravilnega dela MOP in GURS v zvezi z nepremičninami.

Razvidno je, da je GURS pri obdelavi podatkov iz popisa nepremičnin ubral kaj nenavadno pot:

- glede lastništva nepremičnin se sklicuje na podatke iz Zemljiške knjige, iz pritožb državljanov pa je razbrati, da so se v končnih podatkih pojavili podatki, ki se jih v Zemljiški knjigi ne najde (za kar imajo pritožniki dokaze). GURS bi moral svojim strankam posredovati dokaze o podatkih, ki jih navaja v svojih uradnih obvestilih, in

---

citirati vir podatkov (priložiti izvleček oziroma kopijo listin iz uradnih evidenc, do katerih ima uradno dopusten dostop), ne pa, da zahteva od (ne)dolžnih državljanov, da se mučijo z dokazovanjem napak geodetske uprave;

- GURS je podatke iz popisa nepremičnin obdelal z »optičnim branjem«, kjer so nastale napake, ki se jih ni sproti preverjalo in odpravilo, pač pa so se pojavile v uradnih obvestilih državljanom. Nobena uradna pisarna in noben inženirski izdelek si ne more privoščiti, da iz rok odda neverodostojen papir z nepregledanimi in nepreverjenimi, mehansko nastalimi, napakami.

V novembru leta 2006 je GURS izdal brošuro »Naredimo hišni red«, ki je najavljala in opisovala napovedani »popis nepremičnin«.

V brošuri so opisani napotki za popis stavb, njenih delov in prikazani vzorci za izdelavo »etažnega načrta«. Področje je strokovno in zahteva določeno prakso in izobrazbo.

Kaj predstavlja uradno pojem »nepremičnina« kot element »popisa nepremičnin«?

Praviloma sodijo sem tudi zemljišča, v okviru gradbenih parcel pa tudi funkcionalna zemljišča k stavbam. Posebno pri obravnavi »etažnih lastnin« je to poseben, velikokrat nerazčiščen javno-upravni in pravni lastniški problem. Zaradi pomembnosti in specifičnosti ga obravnava tudi Zakon o graditvi objektov (ZGO), ki bi moral biti v vseh procesih, ki so vezani na njegovo vsebino, upoštevan.

Evidenci Zemljiškega katastra in Katastra stavb bi morali biti ključni za podatke ob uvedbi evidence nepremičnin. Obe bazi podatkov bi se morali uradno dopolniti in uskladiti z dejanskim stanjem, nato pa bi se moralo, skladno s predpisi, uporabiti njune, uradno in preverjeno, vnesene podatke za ostale evidence.

Ni prakse, ki bi preverjeno, in dorečeno med resorji, urejala odnos »prostorsko načrtovanje – gradnja objektov, izdaja gradbenih dovoljenj na parcelah, pregledno evidentiranje legalnih objektov in ureditve njim pripadajočih zemljišč«, v javnih evidencah, kot je kataster.

Popolnoma zanemarjen je problem podzemnih stavb in delov stavb, ki se kot podzemni objekti naj ne bi evidentirali v »katastru« (kot je primer garaže pod Trgom republike v Ljubljani). Ali je torej zemljišče nad podzemno stavbo »zazidano«, ali ne (posebej še, kadar je zemljišče nad podzemno stavbo zelenica)?

Take dileme vnašajo nered v nepremičninske evidence in v pogoje glede izrabe prostora.

Prisoten je tudi problem, ki se nanaša na ugotavljanje funkcionalne povezanosti stavbe s parcelo. ZGO predpisuje način, ki predvideva za prostorske potrebe nepregledno obdelavo povezanosti objekta s parcelo oziroma s parcelami.

Gre za nepremičninske kose, ki se z različnimi parcelami lahko različno prodajajo - s tem se porušijo funkcionalni koncept objekta ter urbanistične usmeritve in pogoji za urejanje prostora, vse pa postavlja pod vprašaj pravno uporabnost in s tem potrebnost celotne prostorske zakonodaje.

Stvar je šla celo tako daleč, da bodo prišle v evidenco tudi že obstoječe, vendar nedovoljene gradnje, brez opozorila, da gre za tako gradnjo. Kdaj in kako se bo torej preverjala legalnost? Morala bi se še preden se podatki vnesejo v Zemljiški kataster ali kataster stavb ter nato v popis nepremičnin ter uradno v Zemljiško knjigo, ki je »pravni garant« za nepremičninske posle in bi torej kot taka morala jamčiti za neoporečnost vsebine evidence.

Martina Lipnik, univ. dipl. ing. arh.

Jelovškova 2f, 1000 Ljubljana

**Opomba avtorja – vse navedeno velja tudi za nepremičnine, ki so ali bi morale biti, v javni lasti!**

---

ii

**Vlagatelj pobude**

Zaporedna številka pobude

Povzetek pobude

T. Gašperšič JSS MOL

3136

Pobuda se nanaša na spremembo namenske rabe DR-224 iz POG (površine za mirujoči promet) v namensko rabo SScv za gradnjo večstanovanjskih stavb.

Stališče do pobude

Pobuda je sprejemljiva.

Obrazložitev stališča do pobude

Pobuda je v skladu s strateškimi usmeritvami zgoščanja poselitve znotraj cestnega obroča. V sklopu gradnje je treba zagotoviti tudi parkirišča za DR-620. Namenska raba se spremeni v SScv.

SD za OPN MOL – ID:

DR-224

Zaporedna številka pobude: 3136

Obrazložitev sprememb 3136

URBANISTIČNI POGOJI

V sklopu gradnje je treba zagotoviti tudi parkirišča za DR-260.