

INFORMACIJA o problematiki urejanja stavbnih zemljišč v industrijski coni ŠP 4 in ŠP 5 med Celovško cesto in gorenjsko progo

I. SPLOŠNO

Skladno s sprejetim družbenim planom občine Šiška za obdobje 1976—1981 je bil poleg drugega načrtovan intenziven razvoj gospodarstva s posebnim poudarkom na razvoju industrije. Tem naporom je sledila tudi komunalna skupnost občine Šiška in v ta namen v sodelovanju s komitejem za urejanje prostora občine Šiška uskladila svoje prostorske plane in plane urejanja stavbnih zemljišč.

Upoštevač prostorske pogoje in ekonomsko možnost združenega dela v občini Šiška, smo skozi ustrezne planske dokumente sprejeli odločitev in nalogo, da na področju med Celovško cesto in gorenjsko progo zgradimo industrijsko cono, ki jo metodološko označujemo ŠP 4 in ŠP 5.

Upoštevač dosedanje izkušnje na področju urejanja stavbnih zemljišč z željo, da bi presegli dosedanje slabosti, se je komunalna skupnost odločila, da bo za to zazidalno območje pristopila na bolj organiziran in usklajen način. Dosedanji način parcialnih pogodb s posameznimi investitorji smo zamenjali za samoupravni način združevanja sredstev.

II. REALIZACIJA PROGRAMA STAVBNIH ZEMLJIŠČ

Odločitev, da na samoupravni način združevanja sredstev realiziramo obsežen program urejanja stavbnih zemljišč za to področje, je bila ob primarni vlogi organizacij združenega dela in izvršnega sveta občine pozitivno sprejeta.

Na osnovi pridobljenih razvojnih programov posameznih investitorjev ob upoštevanju vseh drugih družbenih in lokalnih faktorjev je bil izdelan zazidalni načrt.

Zazidalni načrt in analiza dosedanjih vlaganj v komunalno infrastrukturo posameznih investitorjev je bila osnova, da smo izdelali ustrezen investicijski program urejanja celotnega zazidalnega območja. Za realizacijo celotne investicije za urejanje stavbnega zemljišča je bil sklenjen **samoupravni sporazum o združevanju sredstev za urejanje stavbnega zemljišča ter določitev medsebojnih pravic in obveznosti za graditev v industrijski coni ŠP 4 in ŠP 5.**

Od skupno 33 TOZD je samoupravni sporazum podpisalo 21, za ostalih 12, ki samoupravnega sporazuma niso podpisali, pa je bil na skupščini občine sprejet odlok o obveznem združevanju sredstev. Skupni program je bil ovrednoten v nominalni višini 142.827.549 din na dan 30. 12. 1977 in razdeljen na 6 (šest) tranš, od katerih zadnja zapade v plačilo 30. 3. 1984.

Dinamika priprave in opremljanja stavbnih zemljišč je bila prilagojena dinamiki prilivov sredstev po posameznih obdobjih. Za spremljanje realizacije urejanja stavbnih zemljišč so udeleženci sporazuma imenovali koordinacijski odbor in skupščino podpisnic samoupravnega sporazuma kot skupni organ upravljanja z združenimi sredstvi.

III. PROBLEMATIKA UREJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ

Problematika priprave in opremljanja stavbnih zemljišč glede na rok nastanka zajema naslednja dva sklopa nalog, ki sta si po vzrokih in vsebini popolnoma različna, in sicer:

a) tehnično-operativna in finančna problematika na eni strani in

b) prilagajanje družbenim potrebam prestrukturiranja gospodarstva v izvozno usmerjene gospodarske dejavnosti na drugi strani.

Prvi sklop vprašanj ima za posledico nepravočasno dokončanje sprejetih nalog, drugi del pa zahteva ponovno preverbo obstoječih prostorskih možnosti z namenom preazopreditve neaktiviranih dodeljenih stavbnih zemljišč

drugim investitorjem, katerih proizvodni programi se pokrivajo s potrebami širše družbene skupnosti po prestrukturiranju gospodarstva, orientiranim na izvoz ali pa izboljšanju strukture energetske porabe.

A. PROBLEMATIKA IZGRADNJE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

Pri realizaciji komunalnega opremljanja so se pojavljale težave, ki so odraz nepravočasno zagotovljenih sredstev s strani udeležencev sporazuma, po drugi strani pa tudi sočasna gradnja industrijskih objektov ni ugodno vplivala na hitrejšo realizacijo (priključki, dostopi).

Nepravočasno zagotavljanje sredstev so posamezni »neplačniki« opravičevali z nepravočasno realizacijo posameznih nalog s strani komunalne skupnosti. Največ pripomb je bilo na račun nepravočasne izdelave delilnega načrta, ki bi omogočil točen izračun deležev obveznosti plačila posameznega investitorja. (Osnova za izračun deleža posameznega investitorja je velikost stavbnega zemljišča.) Izdelava delilnega načrta je kasnila ca. 2 leti ne po krivdi komunalne skupnosti. Od sprejetega sporazuma so nastopili elementi, ki ob sklepanju sporazuma niso bili poznani (neizdelan delilni načrt za Celovško cesto po rekonstrukciji in servisno cesto ob gorenjski železnici, nesprovedeno zemljiško knjižno stanje iz preteklih let).

Bilanca stanja virov in porabe na dan 31. 12. 1982

	din
A) Viri sredstev	
1. Prihodki po sklenjenih pogodbah z investitorji	57,058.492,90
2. Prihodki po odloku in samoupravnem sporazumu	68,092.330,90
3. Prihodki soinvestitorjev	7,650.000,00
a) SOB Ljubljana-Šiška	
b) SOB Ljubljana-Šiška, sklad za ceste	4,200.000,00
c) SIS za ceste	31,636.100,00
d) IPK Kanalizacija	1,800.000,00
4. Individualni graditelji	
a) Dušica Petrovič	160.318,00
b) Janez Kregar	601.499,00
5. Prispevki investitorjev na priključno moč Skupaj (1—5)	11,107.421,20 182,306.162,00
B) Poraba sredstev	
1. Stroški za odkup stavb. zemljišča	9,595.264
2. Stroški za pripravo stavb. zemljišča — znotraj soseske — za Celovško cesto	97,709.741 25,636.100
3. Kolektivne komunalne naprave — servisna cesta — ceste znotraj soseske	27,509.016 18,821.351
4. Individualne komunalne naprave	43,155.909
5. Plačila prispevkov za priključno moč odvedena Zvezi SKIS Skupaj (1—5)	11,107.421 233,534.802
C) Negativna razlika (a—b)	51,228.642
D) Kritje razlike:	
— krediti stanov. kom. banke	47,064.276
— sredstva SKS iz drugih virov	4,164.366

Za dokončanje del op sprejetem samoupravnem sporazumu je potrebno izvesti in za to zagotoviti ustrezna sredstva naslednja dela:

	din
1. Vračilo najetih kreditov	27,713.816
2. Stroški na pripravi stavb. zemlj.	16,778.200
3. Komunalne naprave kolekt. rabe	17,831.400
4. Kom. naprave individ. rabe	10,825.000
Skupaj (1—4)	72,448.416

Pri navedenih delih niso upoštevani celotni stroški za izgradnjo PTT omrežja. Za napeljavo PTT omrežja znotraj soseske je potrebno zgraditi tudi primarno povezavo od centrale v Dravljah do industrijske cone. Po ocenah PTT bo za to potrebno dodatno združiti ca. 15 milijonov dinarjev z udeležbo sredstev SIS za PTT in dodatnim združevanjem sredstev s strani investitorjev ŠP 4 in ŠP 5 za razliko od vračunane vrednosti 1,5 milijona din do višine dejanskega prispevka za razširjeno reprodukcijo PTT omrežja po merilih SIS za PTT.

Z namenom prikaza vseh udeležencev pri izvajanju samoupravnega sporazuma je gradivu priložena tabela »Pregled udeležencev sporazuma« z navedenimi vsemi važnejšimi podatki, vezanimi na realizacijo programa urejanja stavbnih zemljišč v tej industrijski coni.

B. PROBLEMATIKA PRERAZPOREDITVE STAVBNIH ZEMLJIŠČ

Zaostrene gospodarske razmere in prizadevanja širše družbene skupnosti po intenziviranju gospodarskih dejavnosti, usmerjenih v izvoz na konvertibilno področje in izvajanje drugih prednostnih nalog gospodarstva so zahtevale, da se tudi udeleženci v industrijski coni ŠP 4 in ŠP 5 prilagodijo tem usmeritvam. V ta namen je na pobudo komiteja za planiranje in ekonomske odnose in komiteja za urejanje prostora komunalna skupnost pristopila k preverjanju sedanje izrabe dodeljenih stavbnih zemljišč posameznim investitorjem.

Posamezni podatki so prikazani na tabeli »Pregled udeležencev sporazuma«. Izvršni odbor komunalne skupnosti in koordinacijski odbor za spremljanje izvajanja samoupravnega sporazuma za izgradnjo komunalne infrastrukture v ŠP 4 in ŠP 5 sta sprejela pobudo za prerazporeditev razpoložljivih stavbnih zemljišč pri posameznih investitorjih.

Delo na prerazporeditvi nezazidanih stavbnih zemljišč bodo udeleženci nadaljevali na osnovi sprejetih stališč in izhodišč skupščine občine.

IV. PREDLOGI ZAKLJUČKOV IN SKLEPOV

A. PODROČJE IZGRADNJE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

Za razrešitev spornih zadev med podpisnicami sporazuma skupščina poziva vse udeležence k spoštovanju dogovorjenih obveznosti. V primeru nadaljnega neizpolnjevanja obveznosti po sporazumu naj se poskusi doseči spo-

razum z vsemi prizadetimi. V akcijo naj se vključijo vsi pooblaščen subjekti občine. Kolikor takšna akcija ne bo razrešila nastale situacije, bo potrebno pristopiti k sankcioniranju nastale situacije prek pooblaščenih družbenih subjektov.

B. PODROČJE RAZREŠEVANJA PROSTORSKE PROBLEMATIKE

Skupščina podpira pobudo komitejev in komunalne skupnosti občine, da se programi OZD v industrijski coni ŠP 4 in ŠP 5 uskladijo z družbeno usmeritvijo v danem gospodarskem trenutku. V ta namen naj udeleženci usklajujejo svoje interese prek komunalne skupnosti v sodelovanju z izvršnim svetom občine in komitejema, pristojnima za posamezne zadeve.

Da bi zagotovili usklajenost interesov in zagotovili samoupravni način reševanja, skupščina daje pobudo, da udeleženci imenujejo skupno delovno telo (komisijo). Sestava tega telesa naj zagotavlja usklajenost vseh interesov udeležencev z interesi, vgrajenimi v sprejetih planskih dokumentih občine. Nosilec naloge usklajevanja je izvršni svet, ki bo na osnovi stopnje usklajenosti predlagal nadaljnje aktivnosti za realizacijo prerazporeditve stavbnih zemljišč skladno s svojimi pristojnostmi in odgovornostmi ter z zakonom predpisanimi postopki (novelacija zazidalnega načrta).

Priloga:
Tabela »Pregled
udeležencev sporazuma«

**Zavod za izgradnjo
Ljubljane, TOZD Urejanje
stavbnih zemljišč
kot strokovna služba
komunalne skupnosti
občine Šiška**

P. S.

Nadrobnejše informacije, vezane na informacijo, so na razpolago v Zavodu za izgradnjo Ljubljane, TOZD Urejanje stavbnih zemljišč, enota Šiška, Celovška 89.