

## URBANIZEM, GRADNJE IN KOMUNALA

Zanimalo nas je, kam občani najpogosteje prihajajo, če gredo na občinsko skupščino. Kaj in zakaj povzročata največ kritičnih pripomb na zborih volivcev, na javnih tribunah in na raznih drugih sestankih? Ali in v koliko se razmere v tem pogledu izboljšujejo? Kaj bi morali storiti občani sami, da bi se kritične razmere izboljšale?

Ugotovitve so naslednje:

– Občani prihajajo najpogosteje na občinsko skupščino v oddelek za komunalno in gradnjo.

– Tudi na zborih volivcev, na javnih tribunah in drugih sestankih je največ kritičnih pripomb na delo oddelka za komunalno in gradnjo. To je tudi razumljivo, saj je že nekaj let problematika urbanističnega urejanja, lokacijskih in gradbenih dovoljenj ter komunalnega urejanja zemljišč ena izmed najbolj občutljivih in razgibanih dejavnosti na območju naše občine.

### RAZMERE V REŠEVANJU VLOG OBČANOV SE VIDNO IZBOLJSUJEJO

Ker se največ občanov obrača na občinski referat za urbanizem in na referat za gradnjo, želimo v zvezi s to občutljivo problematiko osvetliti:

- kakšno je dejansko stanje vlog občanov,
- kakšna je struktura teh vlog,
- kakšni problemi nastajajo ob reševanju teh vlog in
- kaj je treba storiti za nadaljnjo pospešitev reševanja teh vlog občanov.

### KAJ PRAVI STATISTIKA?

Ob koncu leta 1964 je ostalo v referatu za urbanizem in v referatu za gradnjo na naši občinski skupščini nerešenih 410 vlog. Lani

jih je bilo vloženih še 1077. Od skupno 1487 spisov jih je bilo lani rešenih 1221.

Ob koncu lanskega leta je ostalo nerešenih samo 226 vlog občanov. V prvih osmih mesecih letos je bilo vloženih že 1055 novih vlog. Od tega je bilo do 1. septembra letos rešenih 808 spisov in sicer:

Izdanih je bilo 353 lokacijskih odločb, 121 gradbenih dovoljenj, 258 gradbenih dovoljenj po skrajšanem postopku, 60 uporabnih dovoljenj in 16 odločb o ureditvi gradbišč.

V postopku je še 513 spisov, od tega 362 lokacijskih in 151 gradbenih, med temi je kar 132 primerov nedovoljene (črne) gradnje. Pristojni činitelji menijo, da bo večina teh vlog še letos rešena ter da bo ob koncu letošnjega leta ostalo nerešenih manj kot 200 tozadevnih spisov.

### VLOGE OBČANOV SO POVPREČNO REŠENE V 2 DO 3 MESECIH

Omenjena referata (urbanizem in gradnje) prejemata mesečno povprečno 180 novih vlog. Mnoge med njimi so hitro rešene, nekatere pa so vezane na vrsto raznih predpisanih vzporednih mnenj, soglasij in dovoljenj. To seveda občutno podaljšuje čas dokončne rešitve. Povprečni čas od vložitve do rešitve vloge je 2 do 3 mesece, vendar se občinski uslužbenci dejansko zelo trudijo, da bi tudi ta rok skrajšali. Žal pa to ni odvisno le od njihove dobre volje in pripravljenosti, temveč tudi od mnogih drugih, zlasti zunanjih činiteljev.

## KAJ ZAVIRA HITREJŠE REŠEVANJE VLOG OBČANOV

MED NEREŠENIMI SPISI NA NAŠI OBČINSKI SKUPŠČINI SO ZLASTI LOKACIJSKE VLOGE OBČANOV. NAJVEČ ZAOSTANKOV (CELO OD LANI) JE V NEREŠENIH SPISIH O NEDOVOLJENIH (ČRNIH) GRADNJAŠTANOVANJSKIH HIŠ. TEH JE KAR 132.

Najdaljši je postopek pri občanah, ki vztrajajo na tem, da grade prav na območjih, kjer še ni izdelana urbanistična dokumentacija, oziroma na območjih, kjer iz urbanističnih vidikov gradnja sploh ni predvidena.

### KJE SO VZROKI ZA ZAVLAČEVANJE LOKACIJSKIH ODLOČB?

Če bi imeli na območju občine Ljubljana-Siška na razpolago zemljišča v družbeni lastnini z izdelanimi ureditvenimi načrti, bi bila lokacijska dovoljenja lahko izdana v nekaj dneh. Takih zemljišč pa na območju te občine ni več.

Na zemljiščih, ki so nacionalizirana v gradbene namene, imajo prednostno pravico za gradnjo bivši lastniki teh zemljišč. Ti prodajajo to pravico drugim interesentom in sicer tako, da sami po svoje parcelirajo ta zemljišča. Tako prehitvevajo in onemogočajo kompleksno urbanistično urejanje teh zemljišč.

Na zemljiščih, ki so v zasebnih lasti, je možna načrtna gradnja le, če se z lastniki zemljišč doseže sporazum o odkupu zemlje, saj po sedanjih zakonodaji niso možne nove razlastitve. Zaradi velikega povpraševanja po takih parcelah s strani privatnih interesentov prodajne cene teh zemljišč hitro naraščajo. Zaradi tega sklad za komunalno urejanje zemljišč ne more odkupovati večjih površin, da bi jih nato smotrno urbanistično uredil.

Kakor vidimo, prihaja do bistvenih zastojev pri izdajanju lokacijskih odločb prav zaradi neurejenih zemljiško lastniških odnosov. To onemogoča vsakršno urbanistično planiranje. Zaradi takih pogojev in razmer nastaja vrsta neskladnosti med raznimi organi, ki obvezno sodelujejo pri izdajanju lokacijskih dovoljenj. V tem je tudi pogovorni vzrok za dolgotrajni tozadevni postopek.

Uspešno in hitro izdajanje lokacijskih odločb zavira tudi to, da zainteresirani za gradnjo ne predložijo hkrati z vlogo tudi mapne kopije, zemljiško knjižnega izpisa in druge potrebne dokumentacije.

Tudi zaradi neurejenih sosedskih odnosov prihaja pogosto do pritožb in upravnih sporov in do zavlačevanja izdaje lokacijske odločbe.

### **OVIRE SO TUDI V PRETIRANO BIROKRATSKEM POSTOPKU**

Pred izdajo lokacijskih odločb za mestno območje mora predhodno dati svoje strokovno mnenje še ljubljanski urbanistični zavod, za območje Medvod pa Projektni atelje. Iz dokumentacije se vidi, da občinski oddelek za komunalo in gradnje čaka na ta strokovna mnenja povprečno 1 do 2 meseca. Nato pregleda celotni spis s konceptom lokacijske odločbe skupno s tem strokovnim mnenjem še mestna urbanistična inšpekcija, ki mora prav tako dati svoje soglasje. Ta pa je dejansko zelo ekspeditivna, saj izda ustrezno rešitev najpозnejše v 8 dneh.

Vse drugače pa je to za izvenmestno območje občine. Tu daje svoje soglasje h konceptu lokacijske odločbe republiški urbanistični inšpektor. Iz celotne dokumentacije se vidi, da se prav pri njem dolgo zadržujejo tozadevni spisi in da daje republiški urbanistični inšpektor svoje soglasje k večini izjemnih dovoljenj le pod pogojem, da se predhodno izdelata celotni zaziđalni načrt za tisto območje. Ker pa to stane nekaj milijonov, tega res ne moremo pričakovati od privatnih graditeljev individualnih hišic.

### **ŠTEVILO ČRNIH GRADENJ NARAŠČA**

Iz občinske dokumentacije se vidi tudi to, da narašča število nedovoljenih (črnih) gradenj. Zaradi tega se upravičeno vprašujemo, kje so vzroki za to.

— Občani grade, čeprav so dobili negativno odločbo, ker določena območje še ni urbanistično obdelano ali pa je celo iz urbanističnih vidikov določeno kot nezazidljivo.

— Občani grade, ne da bi predhodno zaprosili za lokacijsko in gradbeno dovoljenje, ker pričakujejo negativno odločbo, ali ker se hočejo izogniti plačanju komunalnega prispevka, ali ker se jim dozdeva, da bodo morali predolgo čakati na ustrezne odločbe, oziroma dovoljenja in podobno.

### **KAKŠNA BO USODA ČRNIH GRADENJ?**

Posebna strokovna komisija je pregledala vse prijavljene črne gradnje. Teh je bilo na mestnem območju naše občine kar 70. V 52 primerih, ko so bile gradnje v skladu z urbanističnim generalnim planom, so investitorjem izdali naknadno lokacijsko odločbo. V 18 primerih, ki so v nasprotju z generalnim urbanističnim planom, pa so investitorjem izdali odločbe, v katerih so njihove nedovoljene gradnje razglašene za provizorij ter jih bodo morali investitorji odstraniti na svoje stroške, kadar bo to potrebno zaradi javne koristi.

Na izvenmestnem območju naše občine je bilo prijavljenih 132 nedovoljenih gradenj. Te sedaj pregleduje posebna strokovna komisija in izdaja podobno kot prej na mestnem območju ustrezne odločbe. Ko bodo rešeni ti problemi, bo rešena tudi večina vlog.

### **KAKO PA JE Z GRADBENIMI DOVOLJENJI?**

Tudi število vlog za gradbeno dovoljenja hitro narašča, saj jih je bilo v prvih osmih mesecih letošnjega leta mnogo več kot v vsem lanskem letu. Zlasti hitro naraščajo vloge za adaptacije, prizidave in nadzidave, deloma tudi za gradnjo individualnih hišic. Zmanjšalo se je le število vlog za gradnjo industrijskih objektov.

Izdajanje gradbenih dovoljenj je manj zapleteno, kot je izdajanje lokacijskih odločb, vendar prihaja tudi tukaj do zavlačevanja posameznih rešitev. Kje so vzroki?

Občani pogosto sami zavlačujejo hitrejšo rešitev svojih vlog za gradbeno dovoljenje, ker ne prilože vse predpisane dokumentacije.

Zelo veliko je vlog za gradbeno dovoljenja po skrajšanem postopku. Prav tu pa prihaja do največjih zakasnitev, ker je zaradi istočasne izdaje lokacijske odločbe in gradbenega dovoljenja potreben predhodni komisijiski ogled in obravnava na samem terenu, medtem ko mora stranka predložiti sama še vrsto raznih soglasij komunalnih podjetij, pogodbo o plačnem komunalnem prispevku itd.

Občinskim uslužbencem moramo priznati, da vlagajo velike napore v to, da bi skrajšali čas od vložitve vloge do njene rešitve. Tu so bili v zadnjih dveh letih že doseženi precejšnji uspehi, vendar z njimi ne moremo biti zadovoljni. Uspeh pri tem delu ne zavisi samo od strokovnosti in ekspeditivnosti uslužbencev občinskega oddelka za komunalo in gradnje, temveč zlasti od vrste drugih činiteljev izven uprave občinske skupščine.

Poenostavitev postopka za izdajanje lokacijskih odločb bi bila možna, če bi prišlo izdajanje lokacijskih dovoljenj izključno v pristojnost občinske skupščine, tako da bi njen svet za urbanizem dokončno presojal upravičenost posameznih gradenj, medtem ko bi bila urbanistična inšpekcija omejena le na presojo zakonitosti določenih postopkov. Samo poenostavitev tega postopka lahko omogoči učinkovitejše reševanje tozadevnih vlog občanov in obenem preprečuje nedovoljene gradnje.

## **Kadrovske spremembe**

### **● RAZREŠITEV USLUŽBENCA OBČINSKE UPRAVE**

Zaradi odhoda na novo službeno mesto je bil po lastni želji razrešen dolžnosti vodja informativne službe ter urada za prošnje in pritožbe, **Jože Posavec**.

### **● IMENOVANJE IN VOLITVE**

— V delavski svet stanovanjskega podjetja **Dom** sta bila imenovana Marija Martinčič, uslužbenka uprave naše občinske skupščine, in Martin Zakonjšek iz Republiške zveze kulturno prosvetnih organizacij.

— V upravni odbor mestnega gasilskega sklada je bil imenovan ing. Matija Terlep, predsednik Gasilske zveze občine Ljubljana-Siška.

— Za tajnika volivne komisije naše občinske skupščine je bil imenovan Jože Dimnik, svetnik za kadre.

— Za tajnico komisije za vloge in pritožbe je bila imenovana Slava Matič, referentka za kadre pri upravi naše občinske skupščine.