

URBANISTIČNI RED ZA KS ŠKOFLJICA

Razprave zaključene

Javna razprava o urbanističnem redu za KS Škofljica je načelno zaključena. O pripombah je razpravljala tudi občinski izvršni svet in s pripombami oblikovan dokument tudi sprejel in ga predlagal v potrditev skupščini.

Kaj ta urbanistični red opredeljuje na tem področju? Kar zadeva kmetijske površine, naj bi le-te ostale nepozidane. Zemljišča, ki so pričo opremljenosti z infrastrukturnimi napravami primernejša za proizvodne, servisne in skladiščne dejavnosti, tudi niso predvidena za stanovanjsko gradnjo. V bližini centralnih dejavnosti širšega pomena so predvideni zazidalni otoki z višjo gostoto, spremljajoče dejavnosti pa so razvrščene tako, da je zagotovljen najlažji dostop večini prebivalcev.

Vsa naselja v Škofljici so elektrificirana, vendar bi bilo potrebno zaradi neustrezne napetosti postaviti nekaj trafo postaj in sicer dve na Škofljici (Ravne in Lanišče) in v Gornjem Blatu. Vodovod imajo vsa naselja razen Zalo-ga. Kanalizacijsko omrežje je delno zgrajeno v naselju Škofljica in sicer primarni vodovod, prečrpalna postaja in čistilna naprava. Sekundarno omrežje ni zgrajeno. Kjer kanalizacije ni, uporabljajo greznice.

Urbanistični red torej obsega analizo stanja v prostoru, zasnovano razvoja, komunalno infrastrukturo in pravilnik za izvajanje urbanističnega reda.

Ta dokument bo veljaven, ko ga bo potrdila skupščina občine.

N. L. Č.

ZAZIDALNI NAČRT ZA GABRJE

Predlog ni dobil podpore

Zazidalni načrt za območje VS-201/7 in 201/8 Gabrje se je rojeval dolgi sedem let in letos doživel javno razpravo, ki je bila od 6. 2. 1982 do 6. 3. 1982. Dokument, ki je veljal 210 starih milijonov pa je bil kategorično zavrnjen s strani vaške skupnosti Gabrje in krajevne skupnosti Dobrova z zaključnimi besedami:

»Predlagatelj pred izdelavo osnutka zazidalnega načrta ni pridobil ustreznega zemljišča za pozidavo. Vsa prizadeta zemljišča se bodo še naprej obdelovala in koristila za kmetijsko proizvodnjo. Zato predlagamo, da se zazidalni načrt umakne iz nadaljnje obravnave toliko časa, dokler bo zemlja obdelana.«

Komite za urejanje prostora in varstvo okolja je pripombe vaščanov temeljito proučil in izvršnemu svetu predlagal, da se dokument, do uskladienosti nosilcev planiranja, umakne. Predlog je izvršni svet potrdil in se strinjal z ugotovitvijo, da je bil postopek oblikovanja zazidalnega načrta profesionalno slabo voden, sicer stroški zanj ne bi bili tako visoki za dokument, ki vrhu vsega še sprejemljiv ni. Komite bo proučil, do kdaj naj bi izdelali oziroma uskladjili ta dokument, saj je nesporeljivo, da bi ga enostavno vrgli v koš z ugotovitvijo, da se tako pač ne dela. V usklajenem postopku pa je potrebno imeti pred očmi težnjo po zaščiti kmetijskih zemljišč in kmetijske interesne uskladiti z urbanizacijskimi željami. Pozabiti ne smemo tudi na črne gradnje, ki se bobotno širijo in ki se bodo širile še bolj, če jih z ustreznim dokumentom ne bomo zaježili.

N. L. Č.

VRSTNI RED STANOVANJSKE GRADITVE

Kje, kako in koliko se bo gradilo

Občinski izvršni svet ter zbor združenega dela in zbor krajevnih skupnosti so razpravljali o osnutku družbenega dogovora o prednostnem vrstnem redu območij za stanovanjsko gradnjo v obdobju 1986–1995 na območju ljubljanskih občin in ga, s številnimi pripombami in dopolnitvami, tudi sprejeli.

Gre za dogovor, ki naj bi zagotavljal pravo urbanistične in zazidalne dokumentacije, pripravo zemljišč, komunalno opremljanje zemljišč, stanovanjsko izgradnjo in izgradnjo potrebnih objektov družbenega standarda, ki bo omogočalo usmerjeno, nepretrgano, smotno in kakovostno stanovanjsko gradnjo po prednostnem vrstnem redu in usklajeno s potrebami.

V obdobju 1986–1995 naj bi na območju ljubljanskih občin gradili stanovanja na zazidalnih otokih po določenem vrstnem redu – prioritetenem redu. V tem redu, ki ga predvideva osnutek družbenega dogovora, so zajeta samo območja z večjo zmožljivostjo, na katerih naj bi se gradila predvsem kolektivna stanovanja ali pa kolektivna stanovanja in enodružinske hiše mešano.

Območja so razdeljene v tri skupine. V prvo skupino sodijo območja, na katerih se je gradnja že pričela, s tem, da je upoštevana celotna, še preostala zmožljivost območij. Preletimo ta zazidalna območja iz prve, imenovane A skupine: Stadion, R. Dragar, Črnuče Gmajna – F. Ravbar, Fužine, Podutik (na tem območju naj bi se gradnja pričela šele v obdobju 1986–1990), Šentvid Preška, Trnovo, Žičnica, Grba, Jurčkova pot, Murgle. Na teh zazidalnih območjih naj bi bilo zgrajenih 5633 stanovanj, od tega 1440 enodružinskih hiš. Na področju naše občine pa 1235 stanovanj.

V drugi skupini so tri enakovredna območja, kjer naj bi bila gradnja pričeta in v glavnem tudi končana v obdobju 1986–1990. V tej drugi, imenovani B skupini, so zazidalna področja: Zupančičeva jama, Stožice in Nove Poljane, kjer naj bi bilo zgrajenih 2436 stanovanj.

V tretjo skupino sodi šest enakovrednih območij, kjer naj bi bila gradnja pričeta v obdobju 1986–1990, vendar v večjem obsegu nadaljevana in končana po letu 1990. V to, C skupino, sodijo zazidalna območja: Podgorica, Šentjakob, Hrušica, Kozarje, Illova, Stanežiče, Vevče – Slape – Polje, na katerih naj bi bilo zgrajenih med 9210 do 17210 stanovanj, odvisno pač od tega, ali bo upoštevana zmožljivost zemljišč po urbanistični dokumentaciji ne glede na to, da je v omenjenih območjih veliko kmetijsko zaščitnih površin.

V prioritetenem redu navedena skupna zmožljivost stanovanjskih območij znaša torej – zaokroženo – 20600 stanovanj in 4600

hiš, torej 25200 stanovanj, zaradi kmetijskih zemljišč pa je zmanjšana (bi lahko bila) na 17200 stanovanj, od tega 3400 hiš.

Neupoštevane smernice Ljubljana 2000

Izvršni svet je osnutek omenjenega družbenega dogovora temeljito proučil, rezultat so številni predlogi in pripombe, ki sta jih potrdila tudi ZZD in ZKS občinske skupščine.

Izvršni svet sicer podpira napore, da ta dokument pride na svetlo, podpira pa tudi predloge komiteja za urejanje prostora in varstvo okolja. Vrstni red prednostnih območij za stanovanjsko gradnjo v obdobju 1986–1995 žal ni v skladu s smernicami za pripravo dokumentov Ljubljana 2000. Zakaj? Stanovanjska gradnja se še vedno usmerja na severna področja Ljubljane, kjer so zemljišča primerna za kmetijsko obdelavo, namesto na jug, kot smo zapisali v smernicah. Med merila za določanje vrstnega reda gradenj, predlaga komite, naj se dodatno uvrsti kot merilo sanacija območij, ki so bila v preteklih letih začeta z nedovoljenimi gradnjami, v tabelo prioritetenih območij pa naj se v skupino A vključi: VS-102 Rakova Jelša z 203 novimi objekti, VS-109 Podvozna pot s 70 novimi objekti, VM-Kozarje s 107 novimi objekti in VS-Žičnica s 132 novimi objekti (blok A-2). V skupino B pa naj se dodatno vključi soseska VS-103 Zeleni log. Iz gradiva, poudarja komite, ni razvidno, če bodo v stanovanjskih soseskah, katerih prioriteten vrstni red občine same določajo, sodelovali s sredstvi samoupravna stanovanjska skupnost, samoupravna komunalna interesna skupnost in banke. Komite tudi meni, in izvršni svet ga v celoti podpira, da je potrebno vsa predlagana območja vrisati v osnutek urbanističnega načrta Ljubljana 2000 ter zazidljivost območij uskladiti s kmetijsko zemljiškimi skupnostmi občin.

Stanovanjsko gradnjo v izvenmestnih območjih je treba obravnavati enako kot v mestnih območjih, saj gre za problematiko, ki se pojavlja na območju družbenopolitične skupnosti kot celote, ne pa mesta in izvenmestnih območij. V predloženi družbeni dogovor je potrebno vnesti tudi člen o cenah v smislu enotnega obračunskega sistema na vseh lokacijah stanovanjske graditve, predvideti je potrebno rešitve za cenejšo gradnjo. Ker področja stanovanjske gradnje, navedena v skupini C, niso vsklajena med nosilci planiranja, je potrebno storiti vse, da se stališča čim hitreje uskladijo.

Skratka, pripomb na obravnavani osnutek družbenega dogovora je veliko, kar seveda ne pomeni, da je njegov pomen in njegova vrednost zato manjša, nasprotno, dokument je potreben in bo prečiščen in dopolnjen tudi koristno gradivo za razpravo. Delavci v OZD in drugih organizacijah na območju ljubljanskih občin bodo z njim dobili usmeritev, kje, kako in koliko se bo gradilo in s tem možnost pravočasnega odločanja o samoupravnem organiziranju in združevanju sredstev za nemoteno gradnjo na območjih in v času ter po strukturi stanovanj za potrebe svojih delavcev.

Delegati mestne skupščine sprejeli osnutek

Pomanjkanje denarja za komunalno opremljanje zemljišč za stanovanjsko gradnjo je narekovalo izdelavo prioritetenega seznama gradnje stanovanjskih sosesk do leta 1995 v Ljubljani. Pri tem pa je za našo občino v tem dokumentu marsikaj izpuščenega, saj pravzaprav ta vrstni red narekuje širjenje in razvoj mesta proti jugu, čeprav je v Smernicah za pripravo dokumentov Ljubljana 2000 jasno zapisano, da se bo mesto enakomerno razvijalo in širilo tudi proti severu – torej v naši občini.

Poleg tega obravnava prioriteten vrstni red zidave stanovanjskih sosesk le mestna območja in v primestnih del sploh ne posega, čeprav je že zdaj jasno, da bomo morali tudi v primestnih krajevnih skupnostih nekakovostno zemljo porabiti tudi za gradnjo stanovanj.

Res je namreč, da s tem seznamom v Ljubljani praktično izčrpamo vse lokacije, kjer bi lahko gradili strnjene stanovanjske soseske. V prioritetenem vrstnem redu je zato zajetih skupno 21 zazidalnih otokov, kjer bi lahko zgradili skupno 25.200 stanovanj, vendar je treba ob tem upoštevati, da jih je kar 8.000 načrtovanih na kmetijskih zemljiščih, kar pomeni, da jih bomo morda morali »izpustiti.«

Med prvimi zazidalnimi otoki, torej tistimi, ki jih deloma že pozidujemo ali pa bo zanje v obdobju do leta 1985 pripravljena dokumentacija, so iz naše občine vključene naslednje soseske: Trnovo, Žičnica, Grba, Jurčkova pot in Murgle.

Vsi, ki pripravljajo družbeni dogovor o prioritetenem vrstnem redu – osnutek so delegati mestne skupščine sprejeli v začetku tega meseca – bodo seveda skušali narediti po najboljših močeh, da kljub sedanjemu gospodarskemu stanju gradnja stanovanj ne bo preveč »trpela.«

NINA LEGAT-ČOŽ
MOJCA KAVČIČ

Obvestilo etažnim lastnikom

Obveščamo vse skupnosti stanovalcev oz. hišne svete ter etažne lastnike na območju naše občine, da organiziramo akcijo oziroma postopke izvensodnih poravnav z etažnimi lastniki. Gre za etažne lastnike, ki so podali ugovor zoper plačilni nalog sodišča za plačilo stroškov upravljanja za leta 1977, 1978 in 1979, kot tudi za ostale etažne lastnike, ki teh stroškov še niso poravnali na podlagi poslanih računov ali vloženih tožb. Ta akcija ima namen poenostaviti dolgotrajne postopke in s tem zmanjšati nepotrebne stroške obeh pravnih strank, gre pa tudi za medsebojni dogovor medsebojne obveznosti glede stroškov upravljanja za leta 1980 in 1981.

Osnova za izvensodne poravnave je dana s pravnomočno zaključeno zadevo na sodišču, kot vzorčnim primerom, s katero je Višje sodišče v Ljubljani dalo pomemben akt za nadaljnji pristop in odločanje o teh zadevah pri Temelnjem sodišču v Ljubljani. Kriteriji, ki jih je Višje sodišče upoštevalo kot prevladujoče za določitev obveznosti etažnega lastnika, so predvsem v stopnji samostojne

organiziranosti hišne samouprave oziroma lastnega upravljanja v hišah z mešano lastnino v spornem obdobju. Te kriterije smo tudi vzeli za osnovo izvensodnih poravnav. Pripravili smo podatke o stopnji organiziranosti samouprave in upravljanja vseh hiš v mešani lastnini na območju občine. Ti podatki so na voljo etažnemu lastniku, ki je pripravljen skleniti tako poravnavo. Sklene jo lahko v naših strokovnih službah Staninvesta-sektor. Tam so na voljo tudi vsi potrebni obrazci za sklenitev izvensodne poravnave in za umik ugovorov oziroma tožb.

V zvezi s to problematiko bomo v hišnih svetih oziroma KS organizirali razgovore s predstavniki hišne samouprave in etažnimi lastniki. Glede rokov teh sestankov in vsebine, obravnavanih zadev se bomo dogovorili s hišnimi sveti. Na sestankih bomo vsekakor obravnavali tudi problematiko glede sklepanja pogodb med skupnostjo stanovalcev in etažnim lastnikom oziroma o nadaljevanju te akcije v hišah.

Samoupravna stanovanjska skupnost
Ljubljana Vič-Rudnik



V planu gradenj 1986–1995 naj bi se predvsem gradilo kolektivna stanovanja in enodružinske hiše mešano