

Univerza
v Ljubljani
Fakulteta
za gradbeništvo
in geodezijo



Jamova cesta 2
1000 Ljubljana, Slovenija
<http://www3.fgg.uni-lj.si/>

DRUGG – Digitalni repozitorij UL FGG
<http://drugg.fgg.uni-lj.si/>

To je izvirna različica zaključnega dela.

Prosimo, da se pri navajanju sklicujete na bibliografske podatke, kot je navedeno:

Bandelj, S., 2016. Določanje pripadajočih zemljišč v večstanovanjskih soseskah. Diplomaska naloga. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo. (mentorica Lisec, A., somentorica Šmoneti, M.) 67 str.

<http://drugg.fgg.uni-lj.si/5933/>

Datum arhiviranja: 30-09-2016

University
of Ljubljana
Faculty of
Civil and Geodetic
Engineering



Jamova cesta 2
SI – 1000 Ljubljana, Slovenia
<http://www3.fgg.uni-lj.si/en/>

DRUGG – The Digital Repository
<http://drugg.fgg.uni-lj.si/>

This is original version of final thesis.

When citing, please refer to the publisher's bibliographic information as follows:

Bandelj, S., 2016. Določanje pripadajočih zemljišč v večstanovanjskih soseskah. B.Sc. Thesis. Ljubljana, University of Ljubljana, Faculty of civil and geodetic engineering. (supervisor Lisec, A., co-supervisor Simoneti, M.): 67 pp.

<http://drugg.fgg.uni-lj.si/5933/>

Archiving Date: 30-09-2016

Univerza
v Ljubljani

Fakulteta za
*gradbeništvo in
geodezijo*

Jamova 2
1000 Ljubljana, Slovenija
telefon (01) 47 68 500
faks (01) 42 50 681
fgg@fgg.uni-lj.si



**VISOKOŠOLSKI ŠTUDIJSKI
PROGRAM GEODEZIJA**

Kandidatka:

SINJA BANDELJ

**DOLOČANJE PRIPADAJOČIH ZEMLJIŠČ V
VEČSTANOVANJSKIH SOSESKAH**

Diplomska naloga št.: 455/PI

**DETERMINING PROPERTY OWNERSHIP IN
RESIDENTIAL NEIGHBORHOODS**

Graduation thesis No.: 455/PI

Mentorica:

izr. prof. dr. Anka Lisec

Somentorica:

viš. pred. mag. Maja Simoneti

Član komisije:

Ljubljana, 22. 09. 2016

STRAN ZA POPRAVKE

Stran z napako

Vrstica z napako

Namesto

Naj bo

Ta stran je namenoma prazna.

IZJAVE

Spodaj podpisana študentka Sinja Bandelj, vpisna številka 26201507, avtorica pisnega zaključnega dela študija z naslovom: Določanje pripadajočih zemljišč v večstanovanjskih sooseskah

IZJAVLJAM

1. *Obkrožite eno od variant a) ali b)*
 - a. da je pisno zaključno delo študija rezultat mojega samostojnega dela;
 - b. da je pisno zaključno delo študija rezultat lastnega dela več kandidatov in izpolnjuje pogoje, ki jih Statut UL določa za skupna zaključna dela študija ter je v zahtevanem deležu rezultat mojega samostojnega dela;
2. da je tiskana oblika pisnega zaključnega dela študija istovetna elektronski obliki pisnega zaključnega dela študija;
3. da sem pridobila vsa potrebna dovoljenja za uporabo podatkov in avtorskih del v pisnem zaključnem delu študija in jih v pisnem zaključnem delu študija jasno označila;
4. da sem pri pripravi pisnega zaključnega dela študija ravnala v skladu z etičnimi načeli in, kjer je to potrebno, za raziskavo pridobila soglasje etične komisije;
5. soglašam, da se elektronska oblika pisnega zaključnega dela študija uporabi za preverjanje podobnosti vsebine z drugimi deli s programsko opremo za preverjanje podobnosti vsebine, ki je povezana s študijskim informacijskim sistemom članice;
6. da na UL neodplačno, neizključno, prostorsko in časovno neomejeno prenašam pravico shranitve avtorskega dela v elektronski obliki, pravico reproduciranja ter pravico dajanja pisnega zaključnega dela študija na voljo javnosti na svetovnem spletu preko Repozitorija UL;
7. da dovoljujem objavo svojih osebnih podatkov, ki so navedeni v pisnem zaključnem delu študija in tej izjavi, skupaj z objavo pisnega zaključnega dela študija.

V Ljubljani, 19. 8. 2016

Podpis študentke:

Ta stran je namenoma prazna.

BIBLIOGRAFSKO-DOKUMENTACIJSKA STRAN IN IZVLEČEK

UDK:	332.8(043.2)
Avtorica:	Sinja Bandelj, inž. geod.
Mentorica:	izr. prof. dr. Anka Lisec
Somentor:	viš. pred. mag. Maja Simoneti
Naslov:	Določanje pripadajočih zemljišč v večstanovanjskih soseskah
Tip dokumenta:	diplomska naloga – visokošolski strokovni študij
Obseg in oprema:	67 str., 22 sl., 5 pril.
Ključne besede:	prostorska zakonodaja, soseska, funkcionalno zemljišče, gradbena parcela, parcelacija, zemljiški kataster, zemljiška knjiga

Izvleček

V nalogi obravnavamo problematiko urejanja lastništva zemljišč v stanovanjskih soseskah, ki so jih zgradili v času družbeno usmerjene stanovanjske gradnje, zlasti v obdobju od leta 1960 do leta 1985, ko so v državi letno zgradili tudi do 10.000 stanovanj. Osvetliti poskušamo prostorsko zakonodajo, ki je bila podlaga za gradnjo sosesk, različne zasnove sosesk, načine pridobivanja zemljišč in financiranja gradnje, ter nakažemo vzroke za nedosledno zemljiškknjižno urejanje v obdobju družbeno usmerjene gradnje. V nadaljevanju prikažemo spremembe zakonodaje na obravnavanem področju po letu 1990, ko smo prešli na tržno gospodarstvo, ki prav tako niso imele pravega učinka na zemljiškknjižno urejanje. Opozorimo na počasno zavedanje etažnih lastnikov in občin na nujnost urejenega lastništva in vpisov v zemljiško knjigo. Na temelju izbranih študijskih primerov predstavimo poizkuse ureditve nerešenih lastniških razmerij v soseskah na podlagi obstoječe zakonodaje. Na koncu izpostavimo različne možnosti ureditve zemljiškknjižne problematike in njen pomen za učinkovito upravljanje sosesk.

BIBLIOGRAPHIC-DOCUMENTALISTIC INFORMATION AND ABSTRACT

UDC:	332.8(043.2)
Author:	Sinja Bandelj, ing. geod.
Supervisor:	Assoc. Prof. Anka Lisec, Ph.D.
Cosupervisor:	Sen. Lect. Maja Simoneti, M.Phil.
Title:	Determining property ownership in residential neighborhoods
Document type:	Graduation Thesis – Higher professional studies
Scope and tools:	67 p., 22 fig., 5 ann.
Keywords:	spatial legislation, residential neighborhood, building plot, land readjustment, Land Cadastre, Land Registry

Abstract

This work focuses on the issues of determining property ownership in residential neighborhoods constructed in the time of socially directed construction of apartment buildings. Between 1960 and 1985 up to 10.000 apartments were constructed yearly nationwide. Specifically, the work presents the spatial legislation which governed the construction, design and financing of residential neighborhoods and the acquisition procedures for the apartments in that time. During the time of the socially directed construction most properties were not recorded in the Land Registry, the reasons for which are outlined herein. These problems have only started getting addressed recently. Furthermore, the work details the changes in spatial legislation, particularly in the area of spatial planning, which came into effect when Slovenia became a parliamentary democracy. However, the new legislation failed to address the lack of records in the Land Registry. The work highlights the individuals' as well as municipalities' lack of awareness of the urgency of proper records of property ownership. Moreover, the latest legislature and its applications are presented. Finally, the effect of different solutions to the problem of property ownership records on the efficient management of neighborhoods is discussed.

ZAHVALA

Mentorici, izredni profesorici dr. Anki Lisec, in somentorici, višji predavateljici mag. Maji Simoneti, se iskreno zahvaljujem za strokovno vodenje in usmerjanje pri izdelavi diplomske naloge ter za ves čas in trud, ki sta mi ga posvetili.

Posebna zahvala gre moji družini, ki mi je med študijem stala ob strani, me spodbujala in podpirala pri izdelavi diplomske naloge.

Ta stran je namenoma prazna.

KAZALO VSEBINE

Izjave	III
Bibliografsko-dokumentacijska stran in izvleček	V
Bibliographic-documentalistic information and abstract.....	VI
Zahvala.....	VII
1 UVOD.....	1
1.1 Namen in vsebina naloge	3
1.2 Metode.....	4
2 ZAKONSKI OKVIR OBRAVNAVANEGA OBMOČJA.....	5
2.1 Osnovni pojmi	5
2.1.1 Zazidalni načrt.....	5
2.1.2 Funkcionalno zemljišče.....	5
2.1.3 Gradbena parcela.....	6
2.2 Zgodovinski opis družbeno usmerjene stanovanjske gradnje	6
2.3 Zemljišča za gradnjo in način financiranja družbeno usmerjene stanovanjske gradnje.....	7
2.4 Stanovanjske soseske	11
2.4.1 Opredelitev pojma soseske.....	11
2.4.2 Nastanek in razvoj stanovanjskih sosesk.....	12
2.4.3 Zgodovinski oris stanovanjskih sosesk	12
2.5 Pregled prostorske dokumentacije v času družbeno usmerjene gradnje	18
2.5.1 Obdobje od leta 1945 do leta 1965.....	18
2.5.2 Obdobje med letoma 1965 do 1975	21
2.5.3 Obdobje od leta 1975 do 1990	23
3 ZEMLJIŠKOKNJIZNO UREJANJE NEPREMIČNIN S PREHODOM NA TRŽNO GOSPODARSTVO	27
3.1 Pregled zakonodaje za vpis etažne lastnine in določanje pripadajočih zemljišč	27
3.1.1 Zakonodaja v obdobju 1990–2000.....	28
3.1.2 Zakonodaja, sprejeta po letu 2000.....	29
3.2 Postopek določitve gradbene parcele po ZGO-1 (2002)	31
3.2.1 Pogoji za določitev gradbene parcele po ZGO-1 (2002).....	31
3.2.2 Izdelava predloga načrta gradbenih parcel	32
3.3 Postopek določitve pripadajočega zemljišča po ZVEtL (2008).....	33
3.3.1 Določanje pripadajočega zemljišča ob vzpostavitvi etažne lastnine po ZVEtL.....	34
3.3.2 Določanje pripadajočega zemljišča za stavbe, zgrajene po 1. januarju 2003.....	34
3.3.3 Določanje pripadajočega zemljišča za stavbe, zgrajene pred 1. januarjem 2003.....	36

3.3.4	Priprava predloga za določitev pripadajočih zemljišč	37
3.3.5	Odločba o pripadajočem zemljišču in evidentiranje	38
4	REZULTATI – ANALIZA PRIMEROV DOLOČANJA PRIPADAJOČIH ZEMLJIŠČ K STAVBAM	39
4.1	Litostrojsko naselje	39
4.1.1	Upravna dovoljenja za Litostrojsko naselje	41
4.1.2	Lastništvo zemljišč za Litostrojsko naselje	43
4.1.3	Pregled in analiza stanja Litostrojskega naselja	44
4.1.4	Predlog za določitev pripadajočih zemljišč za Litostrojsko naselje	47
4.2	Soseska ŠS-6 Šiška	49
4.2.1	Upravna dovoljenja	51
4.2.2	Lastništvo zemljišč	52
4.2.3	Pregled in analiza stanja soseske ŠS-6 Šiška	52
4.2.4	Predlog določitve pripadajočega zemljišča	53
4.3	Razprava	55
5	ZAKLJUČEK	59
VIRI		61

KAZALO SLIK

Slika 1: Soseska Fondovih blokov ob Dunajski cesti v Ljubljani, zgrajena leta 1934	14
Slika 2: Soseska Litostrojsko naselje, grajena v letih 1948–1965	15
Slika 3: Soseska Savsko naselje, grajena v letih 1957–1972	16
Slika 4: Soseska ŠS-6 Šiška, zgrajena leta 1976	17
Slika 5: Soseska Koseze, zgrajena leta 1974	18
Slika 6: Situacijski načrt Galetovega bloka, zgrajenega v letih 1941–1944	19
Slika 7: Zazidalni načrt (ZN) občinskega ljudskega odbora Zgornja Šiška med Celovško cesto in gorenjsko železnico št. 456/1958	21
Slika 8: Ureditveni načrt soseske 3 – zazidava ob Tržaški cesti	22
Slika 9: Zazidalni načrt (ZN) za severni del VS1 Trnovo št. 3112/1983	24
Slika 10: Načrt gradbenih parcel iz lokacijske dokumentacije (LD) št. 28733	25
Slika 11: Načrt gradbene parcele z zakoličbenimi elementi iz lokacijske dokumentacije (LD) št. 36833/A	33
Slika 12: Regulacijski načrt Litostrojskega naselja iz leta 1953	40
Slika 13: Ureditveni načrt stanovanjskega kompleksa soseske Š3, Šiška	41
Slika 14: Načrt prikazuje stanovanjski stavbi Ljubeljska ulica 20-22-24 (a) in Ljubeljska ulica 21-23-25 (b) v Litostrojskem naselju	43
Slika 15: Načrt zunanje ureditve naselja Litostroj	45
Slika 16: Gradbeni program za ureditev cest, ulic, poti, stezic, dvorišč in nasadov v stanovanjski koloniji »Litostroj« ob Celovški cesti v Ljubljani	46
Slika 17: Predlog za določitev pripadajočih zemljišč	47
Slika 18: Predlog pripadajočega zemljišča v zadevi P 3854/2005-I	48
Slika 19: Izvedbeni zazidalni načrt soseske ŠS-6 Šiška št. 984/68	50
Slika 20: Načrt prikazuje severno območje soseske ŠS-6 Šiška. S črko a je označena stanovanjska stavba na Kogojevi ulici 1	50
Slika 21: Predlog parcelne katastrske preureditve št. 2888/1981	52
Slika 22: Predlog pripadajočega zemljišča v zadevi N333/2009	54

KRATICE

DSU d. o. o.	Družbo za upravljanje d. o. o.
EUP	Enota urejanja prostora
FBP	Faktor odprtih bivalnih površin
FI	Faktor izrabe
FLRJ	Federativna ljudska republika Jugoslavija
FZ	Faktor zazidanosti
FZP	Faktor zelenih površin
GURS	Geodetska uprava Republike Slovenije
LD	Lokacijska dokumentacija
LRS	Ljudska republika Slovenija
MOL	Mestna občina Ljubljana
PIN	Prostorsko izvedbeni načrt
PUP	Prostorsko ureditveni pogoji
RS	Republika Slovenija
SPZ	Stvarno pravni zakonik (Uradni list RS št. 87/2002)
SRD d. d.	Slovenska razvojna družba d. d.
SRS	Socialistična republika Slovenija
SZ	Stanovanjski zakon (Uradni list RS št. 18/1991)
SZ-1	Stanovanjski zakon (Uradni list RS št. 69/2003)
UE	Upravna enota
ZEN	Zakon o evidentiranju nepremičnin (Uradni list RS št. 47/2006)
ZGJS	Zakon o gospodarskih javnih službah (Uradni list RS št. 32/1993)
ZGO	Zakon o graditvi objektov (Uradni list SRS št. 34/1984)
ZGO-1	Zakon o graditvi objektov (Uradni list RS št. 110/2002)
ZGO-1A	Zakon o spremembah in dopolnitvah zakona o graditvi objektov (Uradni list št. 47/2004)
ZGO-1B	Zakon o spremembah in dopolnitvah zakona o graditvi objektov (Uradni list št. 126/2007)
ZKD	Zakon komunalnih dejavnosti (Uradni list SRS št. 8/1982)
ZLNDL	Zakon o lastninjenju nepremičnin v družbeni lastnini (Uradni list RS št. 44/1997)
ZLNDL-A	Zakon o dopolnitvah zakona o lastninjenju nepremičnin v družbeni lastnini (Uradni list RS št. 59/2001)
ZN	Zazidalni načrt
ZNNZGZ	Zakon o nacionalizaciji najemnih zgradb in gradbenih zemljišč (Uradni list FLRJ 52/1958)

ZPDS	Zakon o pravicah na delih stavb (Uradni list SRS št. 19/1976)
ZPN	Zakon o prometu z nepremičninami (Uradni list SRS št. 19/1976)
ZPPLPS	Zakon o posebnih pogojih za vpis lastninske pravice na posameznih delih stavbe v zemljiško knjigo (Uradni list RS št. 89/1999)
ZSZ	Zakon o stavbnih zemljiščih (Uradni list SRS št. 18/1984)
ZUN	Zakon o urejanju naselij in drugih posegov v prostor (Uradni list SRS št. 18/1984)
ZUreP	Zakon o urejanju prostora (Uradni list SRS št. 18/1984)
ZUreP-1	Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS št. 110/2002)
ZVEtL	Zakon o vzpostavitvi etažne lastnine na predlog pridobitelja posameznega dela stavbe in o določanju pripadajočega zemljišča k stavbi (Uradni list RS št. 45/2008)
ZVEtL-A	Zakon o spremembah in dopolnitvah zakona o vzpostavitvi etažne lastnine na predlog pridobitelja posameznega dela stavbe in o določanju pripadajočega zemljišča k stavbi (Uradni list RS št. 59/2011)
ZZK	Zakon o zemljiški knjigi (Uradni list RS št. 33/1995)
ZZK-1	Zakon o zemljiški knjigi (Uradni list RS št. 58/2003)

Ta stran je namenoma prazna.

1 UVOD

Za stanovanjske soseske, ki so jih gradili v času družbeno usmerjene gradnje, med leti 1960 in 1985, je značilno, da še vedno niso vse v celoti zemljiškoknjižno urejene. To pomeni, da omenjene nepremičnine nimajo urejenega vpisa niti v katastrih, torej v zemljiškem katastru in katastru stavb, niti v zemljiški knjigi. Gradbena podjetja oziroma investitorji v večini primerov niso izvedli katastrskih preureditev in vpisov zemljišč za določitev funkcionalnih zemljišč grajenih objektov, niso poskrbeli za odmero stavb in vpis stavb v zemljiški kataster in največkrat tudi niso izdelali etažnega načrta, na podlagi katerega bi se lastniki stanovanj vknjižili v zemljiško knjigo. Tudi lastniki stanovanj niso imeli potrebe po določitvi funkcionalnih zemljišč k stavbi in po ureditvi zemljiškoknjižnih zadev. Znani so le posamezni primeri, ko so lastniki stanovanj pridobili odločbo o funkcionalnem zemljišču, naročili geodetsko izmero in tako preprečili, da bi gradbeno podjetje kot zemljiškoknjižni lastnik in izvajalec gradnje stavb v soseski izvedlo nezaželeno gradnjo, zemljišče prodalo ali zahtevalo odškodnino za uporabo (Frelih, 2007; Frelih, 2009).

S političnimi spremembami in prehodom v tržno ekonomski model gospodarstva je postalo lastništvo bolj pomembno kot v preteklosti. Po uvedbi parlamentarne demokracije leta 1990 na področju prostorske zakonodaje sprva ni bilo večjih sprememb. V veljavi je ostala prostorska zakonodaja sprejeta v času predhodne družbene ureditve, to je: Zakon o urejanju prostora (Uradni list SRS št. 18/1984 s spremembami, v nadaljevanju ZUreP) in Zakon o urejanju naselij in drugih posegov v prostor (Uradni list SRS št. 18/1984 s spremembami, v nadaljevanju ZUN), ki sta z manjšimi dopolnitvami veljala vse do leta 2002, ter Zakon o stavbnih zemljiščih (Uradni list SRS št. 18/1984 s spremembami, v nadaljevanju ZSZ), ki je ostal v veljavi do leta 1997. Omenjeni zakoni od investitorjev gradnje sosesk niso zahtevali zemljiškoknjižnega urejanja, zato je lastništvo zemljišč v večini primerov ostalo nespremenjeno. Zgodnje obdobje po osamosvojitvi, ki ga pogosto imenujemo tudi obdobje tranzicije, je zaznamovala pospešena privatizacija, ki se je odrazila tudi na področju stanovanjske gradnje. Po sprejemu novega Stanovanjskega zakona (Uradni list RS št. 18/1991 s spremembami, v nadaljevanju SZ) so tedanji najemniki družbenih stanovanj dobili možnost ugodnega odkupa družbenih stanovanj, kar je močno poživilo nepremičninski trg. Na trgu pa so se prodajala predvsem stanovanja, medtem ko so zemljišča ostala v lasti investitorjev gradnje, kar je kasneje povzročilo številne spore. Lastništvo zemljišč v soseskah je torej po privatizaciji stanovanj v večstanovanjskih stavbah ostalo nespremenjeno (Ude, 2009a).

Vzdrževanje odprtih površin v soseskah je še naprej potekalo na enak način kot v sistemu družbene lastnine. Ponekod, na primer v Kranju in Novi Gorici, so zunanje površine urejale lokalne komunalne službe, praviloma na stroške občine. V večini primerov, tudi v Ljubljani, je bilo vzdrževanje odprtih površin, okolice večstanovanjskih objektov in skupnih zelenih površin prepuščeno etažnim lastnikom,

ki so za to namenjali praviloma zelo omejena sredstva. Višina sredstev je bila velikokrat odvisna od socialne strukture prebivalstva v soseski. Sredstva so največkrat zadostovala le za manjša opravila, kot so košnja trave, obrezovanje drevja in čiščenje okolice. Rezultat takega vzdrževanja so bila polomljena igrala, slabo vzdrževane zelene površine, poti in parkirišča ter dotrajana urbana oprema. Sendi in sodelavci (2004) so v primeru analize soseske Savsko naselje ugotovili, da je zaradi neurejenosti zunanji prostor v soseski postajal neprivačen. Zmanjšala se je njegova uporabnost in s tem tudi kakovost bivanja v soseski. Zelene površine in otroška igrišča so samevala, socialna funkcija soseske je počasi izginjala (Sendi in sod., 2004).

Sendi in sodelavci (2004) so ocenili, da je treba zunanji prostor obnoviti v vseh soseskah, ne glede na njihovo starost. Navajali so, da bi bilo treba temeljito prenoviti zelene površine, otroška igrišča, poti, dvorišča ter urediti prostore za druženje mladostnikov in odraslih, saj urejen zunanji prostor spodbuja druženje med stanovalci različnih starosti in ustvarja pogoje za dobro delovanje soseske kot skupnosti (Sendi in sod., 2004).

Propadanje zunanjega prostora se je najprej izrazilo v starejših soseskah. Prebivalci sosesk so se v primerih večjih načrtovanih investicij, ko je bilo treba izvesti zahtevnejša popravila na zunanjih površinah, na občino obračali s prošnjami, da pristopi k sanaciji. Občine se praviloma na prošnje stanovalcev niso odzvale ali pa so posredovale odgovor, da so po zakonu dolžne vzdrževati le javne površine, ne pa tudi površin znotraj sosesk, ki so predstavljale skupna funkcionalna zemljišča, namenjena stanovalcem soseske (Priloga A).

Drugi večji problem znotraj sosesk so predstavljala zemljišča, kot so parkirišča in večje zelenice, ki so bila v lasti gradbenih podjetij, ki so soseske gradila, in na katerih bi bila na podlagi spremembe prostorskih aktov možna nadaljnja gradnja. Številna gradbena podjetja, ki so bila vknjižena kot lastniki na zemljiščih v soseskah, so se znašla v stečajnih postopkih. Občine in praviloma neinformirani lastniki stanovanj niso na sodišče vložili zahtevka za izločitev teh zemljišč iz stečajne mase. Stečajni upravitelji so zato zemljišča prodali, največkrat po zelo nizki ceni (Vuković Tomažević, 2005a). Znani so primeri prodaje parkirnih mest in zelenic v Litostrojskem naselju (Vuković Tomažević, 2005b, 2005c, 2005d, 2005e, 2006b; Cigale, 2005), v soseski BS 3 (Vuković Tomažević, 2006a, 2006c; Pahor, 2010) in soseski ŠS-6 Šiška (Vuković Tomažević, 2004). Novi lastniki zemljišč so lastnikom stanovanj v soseskah onemogočili legitimen dostop do njihovih nepremičnin in jih s tem prisilili, da zemljišča najamejo ali kupijo. Nastali so številni spori, ki so se praviloma končali na sodiščih. Med odmevnimi zadevami je sodni spor na ničnost pogodbe o nakupu zemljišč v Litostrojskem naselju. Sodišče je o sporu že odločilo, vendar zaradi pritožbe strank v postopku sodba še ni pravnomočna (Sodba, Opr. št. P 2479/2012-I). Lastniki stanovanj so zahtevali odpravo že sklenjenih kupoprodajnih pogodb za zemljišča, ki predstavljajo funkcionalna zemljišča in

ki so jih glede na način financiranja družbeno usmerjene stanovanjske gradnje plačali v ceni kvadratnega metra stanovanjske površine (Frelj, 2006).

Zaradi nakopičenih težav na področju urejanja lastništva je zakonodajalec sprejel Zakon o vzpostavitvi etažne lastnine na predlog pridobitelja posameznega dela stavbe in o določanju pripadajočega zemljišča k stavbi (Uradni list RS št. 45/2008, v nadaljevanju ZVetL), ki naj bi pospešil ureditev lastniških razmerij na zemljiščih v soseskah. Etažni lastniki so se organizirali in na podlagi zakona začeli vlagati zahteve za določitev pripadajočih zemljišč k posamezni stavbi in skupnih pripadajočih zemljišč. Po zakonu so bile zaradi možnosti nastanka navzkrižja javnega interesa z zasebnim v postopek določitve pripadajočega zemljišča k stavbi vključene tudi občine. Te so se v postopkih določanja pripadajočih zemljišč odzivale zelo različno (Petkovšek, 2012). Praviloma so se odzvale šele, ko jih je sodišče po prejemu prvih izvedenskih mnenj o določitvi pripadajočega zemljišča pozvalo, naj podajo svoje pripombe. Določene občine pa so k reševanju postopkov določitve pripadajočih zemljišč aktivno pristopile in skupaj z etažnimi lastniki iskale najboljše možne rešitve za lastnike stanovanj. Po drugi strani večletne izkušnje z izvajanjem strokovnih nalog s področja določanja pripadajočih zemljišč po ZVetL (Bandelj, 2009a, 2009b) in poročila v medijih kažejo, da nekatere občine tudi danes še vedno nimajo izdelanega enotnega stališča glede upravljanja zunanjih površin v soseskah in varovanja javnega interesa. V postopkih določitve pripadajočih zemljišč se zato pri posameznih primerih odločajo različno glede na svoj trenutni interes.

Reševanje lastniških odnosov na zemljiščih v soseskah v praksi kljub temu poteka. Večji napredek lahko opazimo pri vzpostavitvi etažne lastnine, medtem ko je končnih odločitev o skupnih pripadajočih zemljiščih k stavbam manj (Bele Vatovec, 2009; Likar, 2016). Klakočar Zupančičeva (2011) navaja, da so od leta 2008 do sredine leta 2011 na Okrajno sodišče v Ljubljani vložili 317 predlogov, rešili pa le 20 (Klakočar Zupančič, 2011b).

1.1 Namen in vsebina naloge

Namen diplomske naloge je predstaviti problematiko urejanja lastništva zemljišč v stanovanjskih soseskah, ki so jih zgradili v času družbeno usmerjene stanovanjske gradnje. S časovnim pregledom sprememb prostorske zakonodaje poskušamo osvetliti vzroke za nedosledno zemljiškopravno urejanje. Predstaviti želimo praktična primera reševanja problematike pripadajočih zemljišč v dveh soseskah Mestne občine Ljubljana (MOL) in sodobno prostorsko zakonodajo, ki temeljito posega na področje vpisa etažne lastnine in pripadajočih zemljišč.

1.2 Metode

V prvem delu diplomske naloge smo preučili prostorsko zakonodajo po različnih obdobjih od konca druge svetovne vojne do danes. Zaradi različnih značilnosti smo zakonodajo pred osamosvojitvijo razdelili na tri obdobja, in sicer na obdobje med letoma 1945 in 1965, na obdobje med letoma 1965 in 1975 ter na obdobje med letoma 1975 in 1990. Opisali smo veljavno zakonodajo in njen vpliv na zemljiškoknjižno urejanje. Opisali smo razvoj stanovanjskih sosesk in potek izvajanja družbeno usmerjene gradnje, vključno z načinom financiranja. Predstavili smo tudi drugo doslej objavljeno literaturo s področja urejanja pripadajočih zemljišč. Pri tem smo uporabili opisno (deskriptivno) metodo.

V drugem delu naloge smo na podlagi izbranih študijskih primerov pregledali in predstavili poizkuse ureditve nerešenih lastniških razmerij v dveh stanovanjskih soseskah v MOL. Izbrali smo soseski Litostrojsko naselje in ŠS-6 Šiška, ki sta bili zgrajeni v različnih časovnih obdobjih, z različno arhitekturno urbanistično zasnovo glede na čas nastanka in z različnimi problemi, ki so pomembno posegali v bivanjske pogoje v soseski. Za izbrani soseski smo predstavili prostorsko dokumentacijo, na podlagi katere so ju zgradili, lastništvo zemljišč, način izvajane gradnje, izvedeni ureditvi primerjali z ureditvijo, predvideno v prostorski dokumentaciji iz časa gradnje, ter poskuse določanja pripadajočih zemljišč k stavbam v času družbene usmerjene gradnje in danes.

V zadnjem delu smo poizkusili opredeliti prispevek doslej sprejete prostorske zakonodaje k zemljiškoknjižnemu urejanju. Primerjali smo različne predloge za določitev pripadajočih zemljišč v obravnavanih soseskah in ugotavljali podobnosti ter razlike med opisanimi primeroma. Razpravljali smo o vzrokih za neenotno določanje pripadajočih zemljišč znotraj soseske ter prednostih in slabostih določitve pripadajočega zemljišča k stavbi oziroma skupnega pripadajočega zemljišča. V zaključku smo poizkusili napraviti sintezo ugotovitev, predlagali pa smo tudi nekaj možnosti za celovitejše in učinkovitejše zemljiškoknjižno urejanje v prihodnje.

2 ZAKONSKI OKVIR OBRAVNAVANEGA OBMOČJA

V poglavju predstavljamo prostorsko zakonodajo, sprejeto v času družbeno usmerjene gradnje med letoma 1945 in 1990, na podlagi katere so gradili večstanovanjske soseske. Prikažemo tudi način pridobivanja zemljišč za gradnjo, financiranje večstanovanjske gradnje, zgodovinski okvir nastanka sosesk ter razvoj sosesk v Sloveniji.

2.1 Osnovni pojmi

2.1.1 Zazidalni načrt

Zazidalni načrt (ZN) je prostorski izvedbeni načrt, ki se izdelava za nova naselja ali za posamezna območja znotraj ureditvenih območij naselij ter za turistična in industrijska območja zunaj ureditvenih območij. Sestavljata ga grafični in tekstovni del. Obvezna vsebina grafičnega dela ZN so posodobljeni (reambulirani) geodetski načrt z določenimi parcelnimi mejami območja, arhitekturno urbanistična zazidalna situacija, značilni tlorisi in prerezi, prometna in komunalna ureditev, načrt ureditve zelenih površin, načrt protipožarne zaščite in ukrepi za varstvo okolja in dediščine. V tekstovnem delu ZN so opisane kapacitete zgradb, infrastrukturnih vodov, parkirišč in otroških igrišč. Tekstovni del ZN vsebuje tudi vsa potrebna soglasja in pravilnik za izvajanje (Pogačnik, 1999; ZUN 1984).

2.1.2 Funkcionalno zemljišče

Izraz funkcionalno zemljišče zasledimo v 46. členu ZUreP (1984) in v 6. členu Navodila o evidencah stavbnih zemljišč (Uradni list SRS št. 11/1988), v katerem je funkcionalno zemljišče opredeljeno kot del gradbene parcele, ki je potrebna za normalno rabo obstoječega ali predvidenega objekta. Gradbena parcela se po tem zakonu deli na stavbišče in funkcionalno zemljišče, ki je potrebno za funkcioniranje stavbe. Gradbene parcele za graditev objektov se določijo na podlagi načrta gradbenih parcel, ki je sestavni del prostorskega izvedbenega načrta oziroma lokacijske dokumentacije (LD).

Stanovanjski zakon (Uradni list RS št. 18/1991) opredeljuje funkcionalno zemljišče in skupno funkcionalno zemljišče. Funkcionalno zemljišče stanovanjske hiše je po tem zakonu zemljišče, ki je neposredno namenjeno njeni rabi in brez katerega ne more funkcionirati. Funkcionalno zemljišče vključuje dostopne poti, dovoze, parkirne prostore, prostore za smetnjake, prostore za igro, počitek in podobno. Skupno funkcionalno zemljišče služi več stanovanjskim hišam neposredno ali posredno in ne sodi med dobrine v splošni rabi. To je javno dobro, ki je glede na naravo ali na podlagi posebnega predpisa namenjeno splošni rabi.

V starejši zakonodaji se za funkcionalno zemljišče uporablja izraz zemljišče, potrebno za normalno rabo stavbe.

Najstarejši najden zapis, ki uporablja izraz zemljišče, potrebno za normalno rabo, je v 37. členu Zakona o nacionalizaciji najemnih zgradb in gradbenih zemljišč (Uradni list FLRJ št. 52/1958). Po tem zakonu naj bi imel lastnik zgradbe, ki ni nacionalizirana, pravico brezplačnega uživanja zemljišča, ki ga pokriva zgradba, in zemljišča, ki je namenjeno za normalno uporabo stavbe dokler ta stoji (Juhart, 2008). Podoben zapis o zemljišču, potrebnem za normalno rabo, najdemo tudi v Zakonu o prenehanju lastninske pravice in drugih pravic na zemljiščih, namenjenih za kompleksno graditev (Uradni list SRS št. 19/1976).

2.1.3 Gradbena parcela

Pojem gradbena parcela se pojavi v Zakonu o graditvi objektov (Uradni list RS št. 110/2002, v nadaljevanju ZGO-1). Definirana je kot zemljišče, sestavljeno iz ene ali več zemljiških parcel ali njihovih delov, na katerem stoji oziroma na katerem je predviden objekt in na katerem so urejene površine, ki služijo takšnemu objektu, oziroma je na njem predvidena ureditev površin, ki bodo služile takšnemu objektu.

Z začetkom veljavnosti ZGO-1 (2002) so prenehali uporabljati pojem funkcionalno zemljišče. Zakon o spremembah in dopolnitvah Zakona o graditvi objektov (Uradni list RS št. 126/2007, v nadaljevanju ZGO-1B) je ukinil določanje gradbenih parcel po 216. členu ZGO-1 (2002). ZGO-1B (2007) je opredelil gradbeno parcelo kot del ene ali več zemljiških parcel, na katerih stoji objekt in njemu pripadajoče funkcionalno zemljišče (potrebne tlakovane površine, površine na katerih stoji pomožni objekt, greznica itd). Pred uveljavitvijo ZGO-1B (2007) je bil načrt gradbene parcele sestavni del projektne dokumentacije. Po njegovi uveljavitvi pa morajo biti v projektni dokumentaciji opredeljene samo zemljiške parcele, na katerih bodo izvedli nameravan poseg. Ukineta se pojem in postopek za določitev gradbene parcele (Juhart, 2008).

Z ukinitvijo določanja gradbenih parcel k stavbam po ZGO-1 (2002), je nastala pravna praznina. Trenutno je ZVEtL (2008) edini zakon, na podlagi katerega določamo pripadajoča zemljišča k že obstoječim stavbam.

2.2 Zgodovinski opis družbeno usmerjene stanovanjske gradnje

V šestdesetih, sedemdesetih in osemdesetih letih dvajsetega stoletja, v času družbeno usmerjene stanovanjske gradnje, so gradili večje stanovanjske soseske in naselja z večstanovanjskimi stavbami z

vso gospodarsko javno infrastrukturo in spremljajočimi stavbami v javni rabi, potrebnimi za normalno funkcioniranje naselij. Gradnja je potekala na podlagi ZN, sprejetih na podlagi občinskih prostorskih aktov. Soseske so večinoma ostale zemljiškoknjižno neurejene. Zemljiški kataster za ta območja tudi danes izkazuje v glavnem stanje pred začetkom gradnje. Zemljišča so vknjižena delno kot lastnina bivše občine, delno kot lastnina investitorja stanovanjske gradnje, včasih pa kot lastnina prvotnih lastnikov zemljišč. Vzroki za neurejeno stanje so predvsem v takratnem odnosu do družbene lastnine in v tedanji zakonodaji s področja urejanja prostora in graditve objektov (Frelj, 2006, 2007) in stvarnega prava.

Po Zakonu o urbanističnem planiranju iz leta 1967 (Uradni list SRS št. 16/1967) in Zakonu o urejanju naselij in drugih posegov v prostor (ZUN) iz leta 1984 (Uradni list SRS št. 18/1984) je investitor gradnje pri oddaji zahtevka za izdajo lokacijskega in gradbenega dovoljenja predložil le dokazilo o upravičenosti razpolaganja z zemljiščem, niso pa od njega zahtevali zemljiškoknjižne ureditve gradbene parcele. Prav tako je investitor gradnje pri zahtevku za izdajo uporabnega dovoljenja po Zakonu o graditvi objektov (Uradni list SRS št. 42/1973) predložil le geodetski načrt s horizontalnim in višinskim prikazom zgrajenega objekta, brez urejenega zemljiškoknjižnega stanja parcele. Po spremembi Zakona o graditvi objektov (ZGO) leta 1984 (Uradni list SRS št. 34/1984) pa je investitor gradnje priložil le potrdilo o prijavi novo zgrajenega objekta pri takratnem občinskem geodetskem organu, novogradnje pa v večini primerov po uradni dolžnosti zemljiškoknjižno ni uredil. Gradbene parcele večstanovanjskih objektov so tako ostale zemljiškoknjižno neurejene, prav tako pa so zemljiškoknjižno neurejene ostale tudi javne površine v stanovanjskih soseskah, kot so ceste, poti, parkirišča, zelenice in igrišča, katerih investitorji so bile občine oziroma občinski skladi za urejanje stavbnih zemljišč (Frelj, 2006).

2.3 Zemljišča za gradnjo in način financiranja družbeno usmerjene stanovanjske gradnje

Gradnjo stanovanjskih sosesk so načrtovali že v prostorskih dokumentih lokalnih skupnosti, na podlagi katerih so izdelali prostorske izvedbene akte (zazidalne načrte). Zemljišča za gradnjo stanovanjskih sosesk so pridobivale občine in jih s pomočjo svojih komunalnih oziroma stavbno-zemljiških skladov ali gospodarskih interesnih skupnosti komunalno opremile. Pridobivanje zemljišč je omogočal Zakon o nacionalizaciji najemnih zgradb in gradbenih zemljišč (ZNNZGZ, Uradni list FLRJ 52/1958), s katerim so nacionalizirali gradbena zazidana in nezazidana zemljišča. Zemljišča so nato z javnim natečajem prenesli na gradbena podjetja, ki so jih izbrali za gradnjo. Praviloma so prenašali zemljišča prejšnjih lastnikov, ne da bi izvedli ustrezno katastrsko preureditev zemljiških parcel. Zemljišča niso bila ustrezno določena kot zemljiške parcele in zato zemljiške parcele niso predstavljale gradbene parcele večstanovanjskih stavb. Lastniki zemljišč so praviloma postali izvajalci gradnje, saj so jim omogočali hitrejše in enostavnejše pridobivanje projektne tehnične dokumentacije,

lokacijskega dovoljenja in gradbenega dovoljenja. Tudi po zaključeni gradnji in prodaji stanovanj lastništva na zemljiščih niso spremenili. Gradbena podjetja so ostala zemljiškoknjižni lastniki, čeprav bi morala gradbene parcele objektov katastrsko in zemljiškoknjižno urediti ter jih na podlagi pogodbe o oddaji zemljišč za gradnjo prenesti na etažne lastnike. Skladi za komunalno urejanje bi morali v skladu z Zakonom o komunalnih dejavnostih (ZKD, Uradni list SRS št. 8/1982) zemljiškoknjižno urediti preostale javne površine in njihovo upravljanje prenesti na komunalne delovne organizacije (Ules, 2013).

Danes je na območju sosesk neurejeno katastrsko in zemljiškoknjižno stanje pripadajočih zemljišč okrog blokov in stolpnic, zelenic, parkirišč, pešpoti, dostopov in otroških igrišč. Največje težave so v soseskah, kjer so na zemljiščih s parkirišči, zelenicami in drugimi površinami kot lastniki vpisana gradbena in druga podjetja, ki so objekte gradila, ali pa novi lastniki, ki so zemljišča od njih odkupili. V Ljubljani izstopajo primeri v soseskah BS 3 Nove Stožice, ŠS 6 Gotska ulica in Ob Žici, v Novi Gorici primer soseske Cankarjeva ulica (Vuković Tomažević, 2005 in 2006).

V času družbeno usmerjene stanovanjske gradnje so oblikovali družbene dogovore in samoupravne sporazume o načinu oblikovanja cen pri stanovanjski gradnji, ki so jo na podlagi Resolucije o nadaljnjem razvoju stanovanjske gradnje (Uradni list SRS št. 10/1972) opredelili kot dejavnost posebnega družbenega pomena. Leta 1975 so sprejeli Družbeni dogovor o načinu oblikovanja cen v stanovanjski graditvi v SR Sloveniji (Uradni list SRS št. 6/1975), leta 1978 pa nov Družbeni dogovor o oblikovanju cen v stanovanjski graditvi v SR Sloveniji (Uradni list SRS št. 8/1978). V družbenih dogovorih in samoupravnih sporazumih so bile našteje vse postavke, ki so sestavljale ceno kvadratnega metra stanovanja (11. člen Družbenega dogovora o oblikovanju cen v stanovanjski graditvi v SR Sloveniji, 1978). Za izračun izhodiščne in končne prodajne cene kvadratnega metra stanovanja so uporabljali Metodologijo za izračun vrednosti stanovanj (Združenje gradbeništva in industrije gradbenega materiala Slovenije, 1976), ki je vsebovala vse elemente cene iz dogovora (Ules, 2013).

Izvajalec gradnje, ki so ga izbrali na podlagi javnega natečaja občine, je moral izpolnjevati vse pogoje za družbeno usmerjeno stanovanjsko gradnjo, ponuditi izhodiščno ceno kvadratnega metra stanovanja, navesti rok dokončanja gradnje, upoštevati pogoje za pridobitev zemljišča, ki jih je predpisala občina, ceno zemljišča in višino prispevka k stroškom za opremljanje stavbnega zemljišča.

Stroški za urejanje stavbnega zemljišča so bili določeni v investicijskem programu za urejanje stavbnega zemljišča za celotno sosesko, ki ga je potrdil izvršni svet občine. Izvajalec stanovanjske gradnje je z občino podpisal pogodbo o oddaji zemljišča za gradnjo, v kateri so bile navedene parcele,

ki so bile predmet prenosa pravice uporabe. V pogodbi je bilo tudi navedeno, da mora izvajalec po končani gradnji v soseski vsa urejena zemljišča, ki so javne površine, predati občini.

Struktura cene kvadratnega metra stanovanja je bila glede na Metodologijo za izračun vrednosti stanovanj (1976) sestavljena iz:

- *»odškodnine za pridobitev stavbnega zemljišča;*
- *gradbeno proizvodne cene, ki je zajemala stroške pripravljanih del (opiranje in odstranitev gradbišča), zemeljskih del, gradbenih konstrukcijskih del, obrtniških in inštalacijskih del, opreme stanovanj, komunalnih priključkov, zunanje ureditve okrog blokov, smetnjakov, dostopov in parkirišč;*
- *stroškov za pripravo stavbnega zemljišča, ki so zajemali sanacijska dela, kot so poravnavanje, nasipanje in osušitev zemljišča, zavarovanje drsečega terena, odstranitev rastlinja, odlagališč ter druga sanacijska dela, odstranitev objektov in naprav ter ureditev premoženjskih razmerij z lastniki ali uporabniki družbenega premoženja, da bi ti dobili nadomestilo za podrte objekte, za nasade na zemljišču, za odvoz materiala, za preselitev stvari in materiala, ter za zgraditev oziroma nakup nadomestnih stanovanj za stanovalce podrtih zgradb;*
- *stroškov za opremljanje stavbnega zemljišča, ki so zajemali vrednost že obstoječih sekundarnih objektov kolektivne komunalne potrošnje, namenjenih za uporabnike mestnega zemljišča, kakor tudi stroške nove gradnje, dograditve ali rekonstrukcije teh objektov, in sicer mestnega cestnega omrežja stanovanjskih cest, pešpoti, hodnikov, dovoznih poti in parkirnih prostorov, zelenih površin v naselju, omrežja javne razsvetljave do višine stroškov, ki so nujni za javno razsvetljavo stanovanjske soseske, kanalizacijskega omrežja za odpravo atmosferskih in odpadnih voda, vodovodnega omrežja, omrežja za oskrbo naselja z električno energijo, omrežja za oskrbo naselja s toplotno energijo (topla voda, plin), poštnega, telegrafskega in telefonskega omrežja ter ureditev naprav za prevoz potnikov v mestnem prometu. Prispevek k stroškom za ureditev posameznih mestnih zemljišč, ki so jih oddali uporabnikom, so določili sorazmerno z dejanskimi stroški v posameznih soseskah na mestnem območju občine;*
- *ostalih stroškov investitorja, ki so vključevali stroške izdelave LD vključno s soglasji za objekt, stroške izdelave tehnične dokumentacije za objekt in za neposredno zunanjo ureditev s priključki na komunalne naprave, prispevke in takse za priključke na komunalne naprave, investitorske stroške, stroške programiranja, stroške priprave dokumentacije, koordinacije projekta in pridobitev vseh dovoljen. Zajemali pa so tudi stroške sodelovanja pri gradnji objekta, gradbenega nadzora pri stanovanjskem objektu in neposredne zunanje ureditve s priključki, geodetskih meritev z izdelavo dokumentacije stanja objekta in priključkov po končani gradnji, prodaje stanovanj, raziskave trga, zbiranje in dajanje informacij kupcem,*

stroške priprave in izdelave prodajne dokumentacije, sklepanja kupoprodajnih pogodb, evidentiranja prodaje in plačil ter stroške javnega obveščanja» (Združenje gradbeništva in industrije gradbenega materiala Slovenije, 1976).

Izvajalec stanovanjske gradnje kot pooblaščen investitor je na podlagi navedenih elementov oblikoval ceno kvadratnega metra stanovanjske površine in jo po detajlni strukturi poslal pristojnemu občinskemu organu za cene in komisiji za cene pri stanovanjski skupnosti občine. Če je bila cena kvadratnega metra stanovanjske površine s strani občinskih organov potrjena in če je ceno potrdil tudi Izvršni svet občine, je izvajalec gradnje lahko začel sklepati kupoprodajne pogodbe s kupci stanovanj. Pogodba je vsebovala podatke o površini (velikosti) stanovanja, lokaciji stavbe, ceno in komercialno skico stanovanja, ni pa vsebovala določil glede etažnega načrta in zemljiškoknjižne ureditve zemljišča, na katerem je stala stanovanjska stavba. Komisija za cene pri stanovanjski skupnosti je menila, da so stroški izdelave etažnega načrta in zemljiškoknjižnega vpisa, ki so znašali 0,5 % cene stanovanja, v strukturi cene kvadratnega metra stanovanjske površine nepotrebni. O izdelavi etažnega načrta in zemljiškoknjižnemu vpisu naj bi se dogovorila prodajalec in kupec. To se praviloma ni dogajalo in prav to je eden izmed vzrokov, zakaj je zemljiškoknjižno stanje sosesk ostalo neurejeno do danes.

Drugi vzrok, ki je bistveno prispeval k neurejenosti zemljiškoknjižnega stanja zemljišč stanovanjskih sosesk, je bila takratna zakonodaja s področja urejanja prostora. Po Zakonu o urbanističnem planiranju (1967) in po ZUN (1984) investitorju k vlogi za izdajo lokacijskega dovoljenja ni bilo treba priložiti zemljiškoknjižne listine za gradbeno parcelo. Zadoščalo je dokazilo, da je investitor upravičen razpolagati z zemljiščem. Enako je veljalo tudi za izdajo gradbenega dovoljenja. Pri izdaji uporabnega dovoljenja je izvajalec gradnje skladno z Zakonom o graditvi objektov (1973) predložil geodetski načrt s prikazom novozgrajene stavbe brez zemljiškoknjižne listine o gradbeni parceli. Po ZGO (1984) pa je izvajalec v postopku pridobivanja uporabnega dovoljenja priložil le dokazilo o prijavi novogradnje pri občinskem geodetskem organu. Ta bi moral po uradni dolžnosti novozgrajeno stavbo zemljiškoknjižno urediti, vendar tega večinoma ni storil (Zakon o urbanističnem planiranju, 1967; Zakon o graditvi objektov, 1973; ZGO, 1984; ZUN, 1984).

Enako je veljalo tudi za javne površine v stanovanjskih soseskah, katerih investitorji so bili občinski skladi za urejanje stavbnih zemljišč, izvajalci pa gradbena podjetja, ki jim je občina dodelila stavba zemljišča. Po zaključeni gradnji bi jih moral investitor prenesti na občino ali pa jih v skladu z ZKD (1982) prenesti v upravljanje na komunalne delovne organizacije.

Danes bivši izvajalci gradnje trdijo, da so kupci stanovanj na podlagi kupoprodajnih pogodb postali lastniki stanovanj in skupnih prostorov v objektih, medtem ko funkcionalna zemljišča objektov naj ne bi bila predmet sklenjenih pogodb, vendar to ne drži (Vuković Tomažević, 2004, 2006a). Lastniki stanovanj so imeli po Zakonu o pravicah na delih stavb (ZPDS, Uradni list SRS št. 19/1976) in

Zakonu o prometu z nepremičninami (ZPN, Uradni list SRS št. 19/1976) skupno trajno pravico uporabe zemljišča, ki je potrebno za njegovo trajno rabo oziroma na funkcionalnem zemljišču. Po takrat veljavni zakonodaji je bilo funkcionalno zemljišče opredeljeno kot stavbno zemljišče, ki je potrebno za redno rabo objekta. To so dvorišča, dostopi, dovozi k stavbi, parkirišča in zemljišča potrebna za dostope pri vzdrževanju in popraviljanju objekta. Ta zemljišča torej po zakonu pripadajo lastnikom stanovanj, ne glede na to, če so ali niso navedena v kupoprodajnih pogodbah (Ules, 2013). Iz predstavitve oblikovanja cene kvadratnega metra stanovanjske površine v času družbeno usmerjene stanovanjske gradnje in takrat veljavnih predpisov je nesporno, da so kupci stanovanj v celoti plačali stroške gradnje, stroške pridobitve zemljišča (odškodnino za zemljišče), stroške priprave in komunalnega opremljanja zemljišč ter druge stroške, ki jih je imel investitor ob izvajanju gradnje. Investitor gradnje je s prodajno ceno kvadratnega metra stanovanjske površine, ki jo je zaračunal kupcu, dobil praviloma povrnjene vse stroške, ki jih je imel z gradnjo stanovanjske soseske.

Pregled zakonodaje iz časa družbenega planiranja pokaže, da bi vsaka stavba morala imeti določeno funkcionalno zemljišče, lastniki stanovanj pa bi s tem na njem pridobili pravico uporabe. Investitorji ali lastniki stanovanj bi morali poskrbeti za določitev in odmero funkcionalnega zemljišča ter njegovo evidentiranje v zemljiškem katastru in zemljiški knjigi, vendar po tem niso čutili potrebe, saj vpis v evidenco zemljiškega katastra in zemljiške knjige ni bil pogoj za pravni promet z nepremičninami. V posameznih primerih pa so investitorji ali lastniki poskrbeli za vpis lastninske pravice na stanovanjih.

2.4 Stanovanjske soseske

V nadaljevanju bomo predstavili nastanek in razvoj stanovanjskih sosesk. Poznavanje zasnove soseske, predvsem pa njenega organizacijskega in programskega vidika, lahko bistveno prispeva k večji strokovnosti pri izdelavi predloga pripadajočih zemljišč k stavbam.

2.4.1 Opredelitev pojma soseske

Stanovanjsko sosesko bi lahko obravnavali kot stanovanjsko naselje, zgrajeno po enotni zazidalni osnovi. Prebivalcem poleg bivanja zagotavlja tudi oskrbo s hrano, varstvo otrok in osnovno šolstvo, dejavnost osebnih storitev in druge storitvene dejavnosti (Odlok o občinskem prostorskem ..., 2010).

Sosesko bi lahko opredelili tudi kot načrtovano, funkcionalno zaokroženo prostorsko enoto v mestu ali širšem območju mesta, namenjeno od 2500 do 5000 prebivalcem, ki na območju dostopnosti pešca poleg stanovanj vključuje vso potrebno infrastrukturo za dnevno preskrbo, zelene površine, javni prostor in mrežo mestnega potniškega prometa, in je večinoma brez tranzitnega motornega prometa (Inštitut za politike prostora, 2016).

2.4.2 Nastanek in razvoj stanovanjskih sosesk

Stanovanjske soseske so bile večinoma zgrajene po drugi svetovni vojni z namenom, da bi zagotovili stanovanja čim večjemu številu ljudi (Kepmen in sod., 2007). V prvem povojnem obdobju so se ljudje zaradi hitre industrializacije in odpiranja novih delovnih mest množično priseljevali s podeželja v mesta. Da bi zadostili naraščajočim potrebam po stanovanjih, so začeli z organizirano gradnjo večstanovanjskih stavb. Intenzivna gradnja stanovanjskih sosesk v Sloveniji je značilna za šestdeseta, sedemdeseta in prvo polovico osemdesetih let preteklega stoletja, največji obseg pa je dosegla med letoma 1975 in 1985. Po letu 1985 se je obseg stanovanjske gradnje na območju Slovenije začel zmanjševati (Rebernik, 2002).

Stanovanjske soseske so načrtovali v skladu s takratnimi idejami o idealnem stanovanjskem okolju. Ideal so predstavljala prostorna stanovanja v večstanovanjskih blokih in velike zelene površine med njimi. Višina objektov v stanovanjski soseski je bila pogosto raznolika. Središčni del stanovanjske soseske so najpogosteje sestavljali od tri- do dvanajstnadstropni bloki, ki so proti obrobju postopno prehajali v enodružinske hiše. Nasprotno so v nekaterih primerih zgradili večje število enako visokih stanovanjskih blokov z enako zasnovo različno velikih stanovanj. Stavbe za spremljajoče dejavnosti, kot so šole, vrtci, trgovine, prostori za druženje in podobno, so bile praviloma v središčih naselij. Gradnja stavb za spremljajoče dejavnosti je potekala sočasno z gradnjo stanovanj ali pa so jih zgradili nekoliko kasneje (Kempen in sod., 2007).

2.4.3 Zgodovinski oris stanovanjskih sosesk

Soseska kot organizirana socialna skupnost je stara institucija, ki je bila v starih mestih visoko razvita in je propadla v času industrijske revolucije, ko so postale stanovanjske razmere nevzdržne (Mihelič, 1983). Ideja o oživitvi sosesk se je ponovno pojavila konec devetnajstega stoletja in v začetku dvajsetega stoletja. Zaradi množičnega priseljevanja v industrijska mesta so hitro naraščale potrebe po stanovanjih, kar je vzpodbudilo razmišljanja o zasnovi novih stanovanjskih okolij (Drozg, 2007).

Po navajanju Miheličeve (1983), je imel največji vpliv na razvoj soseske E. Howard, ki je, kot odgovor na slabe stanovanjske razmere v Angliji, razvil idejo o tako imenovanem vrtnem mestu. Vrtno mesto je bilo stanovanjska skupnost z nizko gostoto stanovanj, ki naj bi se nahajalo v bližini ali okolici »pravega« mesta. Vključevalo naj bi vse dejavnosti za zadovoljitev osnovnih potreb prebivalcev ter javne odprte površine. Stanovanjski objekti v vrtnem mestu so bili tipizirani, vsak izmed njih je imel ohišnico. E. Howard je »prava« mesta funkcijsko razdelil na mestne četrti, namenjene 5000 prebivalcem, ki so bile oskrbljene z vsemi potrebnimi servisi. S tem je postavil temelj, na katerem je svoj koncept naselja leta 1920 v Ameriki zasnoval C. Perry. Glavno merilo za

velikost soseske po konceptu C. Perryja je bila peščeva pot. C. Perry je v središče soseske postavil šolo, ki je bila od posameznih stanovanj lahko oddaljena največ 500 m. Število prebivalcev v soseski pa naj ne bi presegalo 5000. Perryjeve ideje je naprej razvijal C. Stein. Proučeval je sistem ceste znotraj soseske in predlagal ločitev pešpoti od ostalih prometnih površin ter diferenciacijo prometnih poti glede na njihovo funkcijo (Mihelič, 1983).

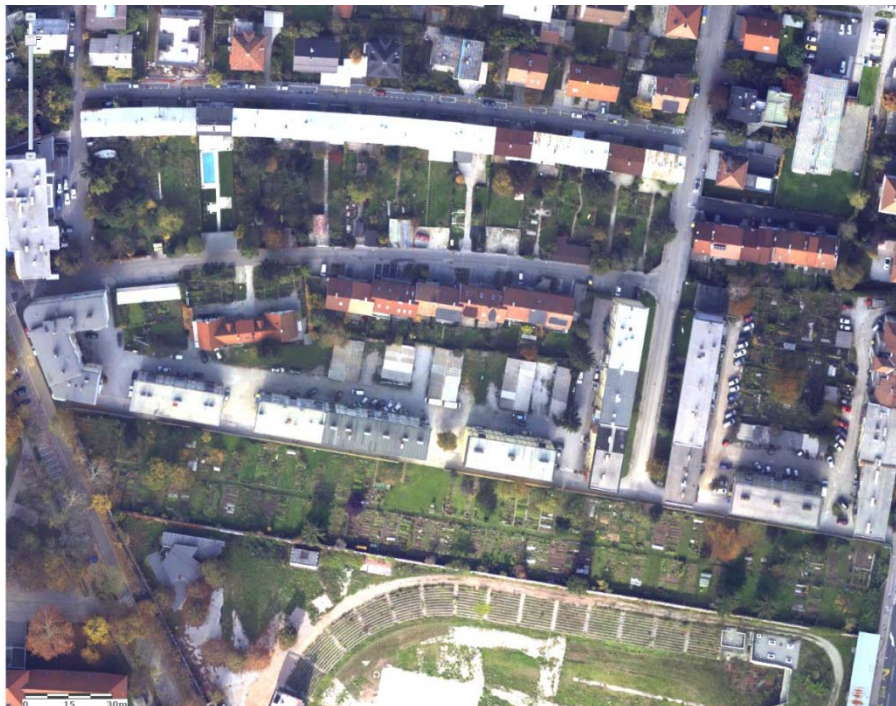
Po vojni so Perryjev in Steinov model prevzeli in nadaljevali angleški urbanisti. Izkazalo se je, da soseska ni le sociološka, ampak predvsem fizična grupacija, ki omogoča boljšo organizacijo mesta. Angleški vzorec so kmalu po vojni prevzele skandinavske dežele, najprej Švedska, ki je v petdesetih letih izdelala regionalni plan Stockholma, od tam pa se je razširil po vsej Evropi (Mihelič, 1983).

Kot navaja Miheličeva (1983), se je na območju današnje Slovenije s konceptom soseske po vzoru Švedske začel ukvarjati E. Ravnikar, ki ga je prvič uporabil v projektu za območje na Jami v Šiški. Soseska je bila oblikovno zasnovana kot zelena ulica, ob kateri so se nizale stanovanjske stavbe, središče soseske pa je bilo v starem vaškem jedru ob cerkvi Sv. Jerneja. Merilo za organizacijo soseske je bila osnovna šola. Promet je bil speljan po obodu soseske (Mihelič, 1983).

Miheličeva še dodaja (1983), da je druga skupina arhitektov (M. Jernejc, M. Dobravec, J. Lajovic, J. Lap) v istem času razvijala koncept soseske s programskega in organizacijskega vidika. Predlagali so model soseske za 5000 prebivalcev, ki je bil funkcionalno razčlenjen na stanovanjske stavbe, stavbe javnega pomena, prometno mrežo in rekreacijske ter zelene površine. Sosesko so razdelili na stanovanjske četrti za od 300 do 1000 prebivalcev. Stanovanjske četrti so bile organizirane okrog središča z večjim igriščem, z objekti osnovne preskrbe in z varstveno ustanovo. Vsaka četrt se je naprej delila na sosedstva, ki so bila organizirana okrog igrišča za otroke. Soseska je imela različne tipe stavb. Jedro soseske so predstavljale visoke stolpnice, ki so bile praviloma postavljene ob glavni prometni cesti in postaji mestnega javnega prometa. V srednjem pasu so bili nižji stanovanjski bloki in hiše v nizu. Srednji pas je bil najširši pas soseske z bogatim rastlinjem in z otroškimi igrišči. V tretjem pasu se je širil niz enodružinskih hiš (Mihelič, 1983).

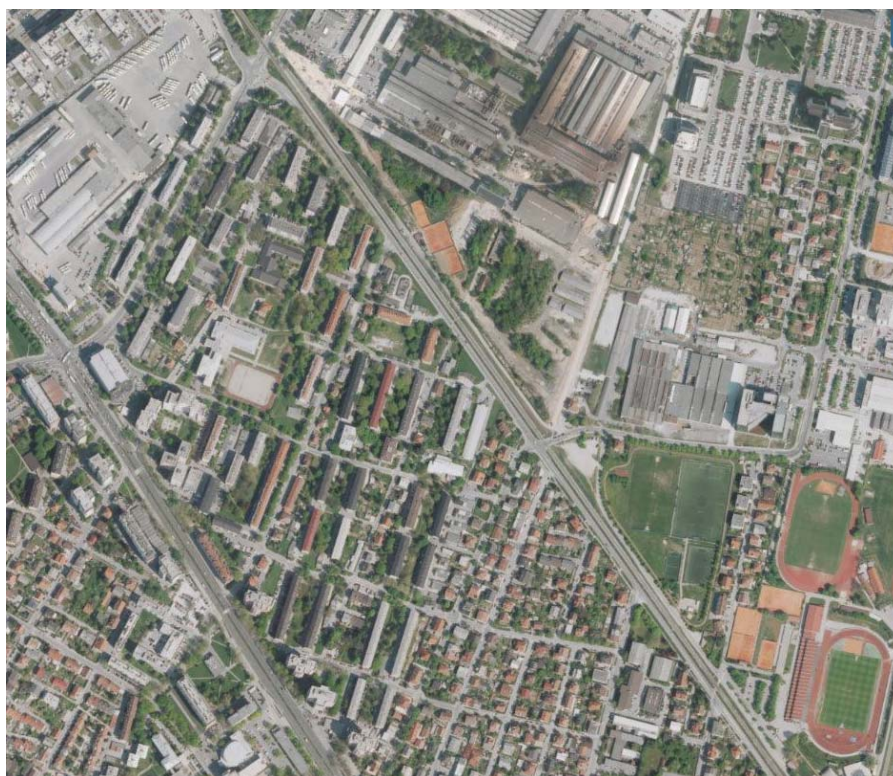
V Sloveniji imamo soseske, ki so bile zgrajene v različnih obdobjih, in se zato razlikujejo v svoji zasnovi. Prve soseske v Sloveniji so bile zgrajene že pred drugo svetovno vojno. Večstanovanjske stavbe so gradili za potrebe delavcev, uslužbencev in trga. Dober primer večstanovanjske gradnje iz obdobja tridesetih let prejšnjega stoletja so Fondovi bloki (slika 1). Gradil jih je »Fond za gradbo stanovanjskih hiš na področju direkcije državnih železnic v Ljubljani« za potrebe svojih uslužbencev iz sredstev »Fonda za izgradnjo hiš«, ki so ga ustanovili iz likvidacijskih sredstev Gospodarske poslovalnice Direkcije državnih železnic v Ljubljani in po katerem je naselje dobilo tudi ime. Zgradili so osem blokov s sedemnajstimi vhodi v zelenem in sončnem okolju. Vsakemu stanovanju je

pripadalo 200 m² vrta. Sama zasnova naselja kot »vrtnege mesta« je takratnim prebivalcem zagotavljala visoko kakovost bivanja, vrtički, ki so jih obdelovali, pa so imeli poleg oskrbne tudi izrazito socialno funkcijo (Zgodovinski arhiv Ljubljana, pridobljeno 2015).



Slika 1: Soseska Fondovih blokov ob Dunajski cesti v Ljubljani, zgrajena leta 1934 (Urbinfo MOL, 2016)

V drugo skupino sodijo stanovanjske soseske, ki so jih gradili po drugi svetovni vojni do začetka sedemdesetih let preteklega stoletja. Začetno povojno obdobje je zaznamovala hitra industrializacija, nacionalizacija zemljišč, stanovanj in stanovanjskih hiš, rekonstrukcija obstoječega stavbnega fonda, financiranje večstanovanjske gradnje izključno iz družbenih sredstev ter nazadovanje individualne stanovanjske gradnje. Zaradi industrializacije se je v mesta priseljevalo vse več ljudi, potrebe po stanovanjih so bile vedno večje, družbena sredstva za gradnjo novih stanovanj pa so bila premajhna. Mestni ljudski odbor v Ljubljani je tako na primer začel spodbujati podjetja, ustanove in zavode, naj sama začnejo graditi stanovanja za svoje delavce. Prvi so se odzvali *Titovi zavodi Litostroj* (slika 2) in že leta 1948 začeli ob tovarni graditi naselje za zaposlene. Po letu 1950 so mu sledila druga podjetja. Stanovanjska naselja so gradili po projektih, ki so nastali kot nadaljevanje predvojnega urbanizma ter po vzoru predvojnega urbanizma nemških stanovanjskih naselij. Gre za značilno shemo tako imenovanega geometričnega urbanizma, kjer so bili bloki geometrijsko pravilno umeščeni v zeleno okolico, vzporedno ali pravokotno na prometne komunikacije. Praviloma so bili podolgovate oblike, od dvo- do štirinadstropni, s poenoteno zunanjo podobo. Nova naselja umeščali v neposredno bližino tovarn, izven ožjih mestnih središč, saj so jih gradili za potrebe delavcev (Mihelič, 1983).



Slika 2: Soseska Litostrojsko naselje, grajena v letih 1948–1965 (Urbinfo MOL, 2016)

Po mnenju Miheličeve (1983) so bile prve prave soseske realizirane šele v šestdesetih letih. Primer take soseske v Ljubljani je soseska Savsko naselje (slika 3), ki so jo zgradili leta 1957. Prvotno jedro Savskega naselja so bile enonadstropne stanovanjske hiše z zidanimi drvarnicami na dvorišču, ki so na zunanji strani spominjale na prve delavske stanovanjske hiše. V petdesetih letih so območje začeli intenzivno dograjevati. Leta 1958 je bil za zidavo in zunanjo ureditev naselja narejen ZN, po katerem je dobilo naselje bolj celovit značaj in svojo identiteto. Dopolnili so ga z novimi petnadstropnimi bloki ob glavnih obodnih in notranjih cestah v smeri sever-jug, s stanovanjskimi stolpniciami ob Linhartovi cesti kot dopolnilo k monotoni škatlasti arhitekturi stanovanjskih blokov ter s preskrbovalnim središčem. Naselje je bilo tudi hortikulturno obdelano in še danes velja za eno najbolj zelenih sosesk. Na osnovi koncepta soseske je bil v drugi polovici šestdesetih let izdelan ZN za ureditev Prul ter predlog rekonstrukcije Vodmata med Njegoševo cesto, Šmartinsko cesto, progo južne in dolenske železnice ter Zaloško cesto, vendar projektov v celoti niso realizirali (Mihelič, 1983).

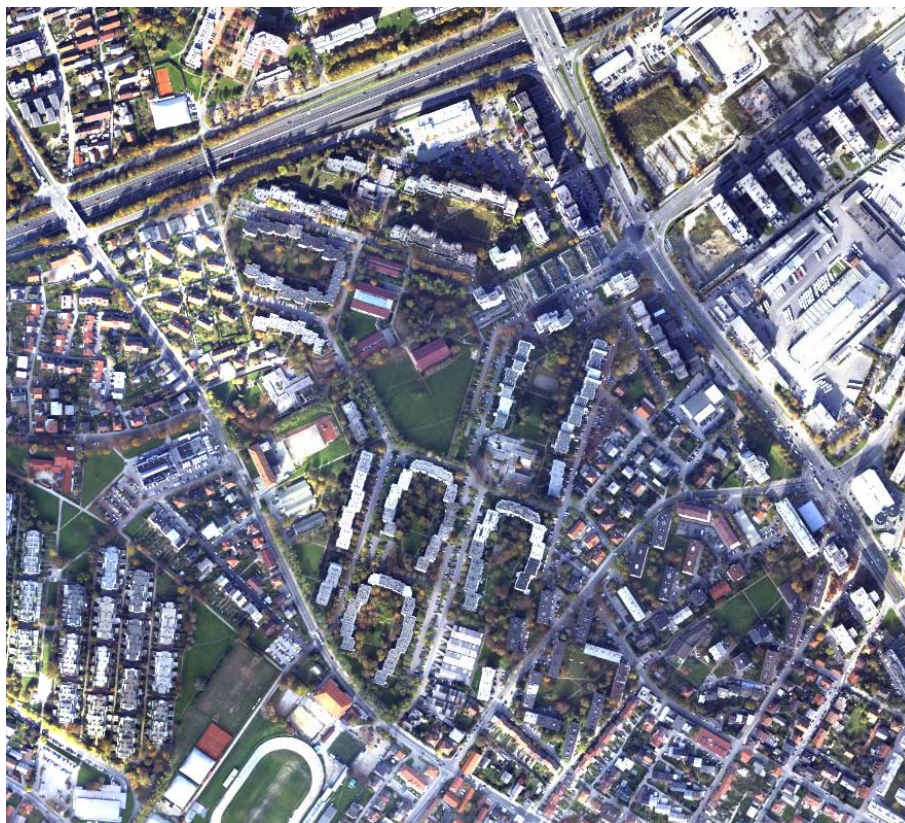


Slika 3: Soseska Savsko naselje, grajena v letih 1957–1972 (Urbinfo MOL, 2016)

Leta 1965 izvedena stanovanjska reforma je vnesla nove vsebine in nove odnose na področje stanovanjske gradnje v Sloveniji. Z njo so ukinili stanovanjske sklade, kreditiranje in financiranje stanovanjske gradnje pa so prevzele poslovne banke. To je bilo obdobje nove ekonomske politike, ki je poskušala pospeševati razvoj tržnega gospodarstva in sprožila začetek gradnje stanovanj za trg. Izrazito ekonomska logika reševanja stanovanjskega problema je zelo hitro pokazala svoje pomanjkljivosti v izredno visoki gostoti izrabe prostora in v manjšem zanimanju za gradnjo objektov za spremljajoče dejavnosti (Mihelič, 1983).

Miheličeva (1983) izpostavlja, da je pri izgradnji sosesk v ospredje stopila nova ekonomska logika. Soseske so začeli graditi na obrobju mest, gostota izrabe je naraščala, stavbe so bile vedno višje, obseg zelenih površin pa se je zmanjševal. Značilna primera takih sosesk sta soseski BS 7 Ruski car in Štepanjsko naselje, kjer sta izraba zemljišča in z njo povezan višinski gabarit dosegla višek. Na drugi strani je do izraza prišla težnja po čim višji kakovosti tlorisnih zasnov sosesk. V ospredje sta prišla oblikovanje odprtega prostora z vpeljavo mestne stanovanjske ulice, ki so ga udeležili v soseski BS 7 Ruski car ter kasneje v soseski ŠS 7/1 v Dravljah in soseski BS 3 Stožice, ter koncept zazidave na osnovi zaprtega oziroma polzaprtega stavbnega bloka, ki je omogočil nastanek večjih zaključenih odprtih prostorov, prijaznejših za uporabnika. Promet se umestili na rob naselja in ga strogo ločili od pešcev. Znotraj soseske so urbanisti vpeljali element ulice za pešce v zelenju za povezavo pomembnejših točk v naselju. Pritlična stanovanja so dobila manjše atrijske, višje ležeča stanovanja pa balkone. Taka zasnova sosesk se je v številnih različicah večkrat ponovila tudi v ljubljanskih soseskah,

kot so ŠS-6 v Šiški (slika 4), VS 4 Bonifacija na Viču, Draveljska gmajna, Trnovo, Nove Jarše in Štepanjsko naselje. Z uporabo novih urbanih oblik, kot sta ulica in stavbni blok, so stanovanjska okolja postala bolj kakovostna in privlačna za bivanje (Mihelič, 1983).



Slika 4: Soseska ŠS-6 Šiška, zgrajena leta 1976 (Urbinfo MOL, 2016)

V sedemdesetih letih so se pojavile težnje po znižanju vertikalnih gabaritov in zmanjšanju gostote blokovne pozidave. Odgovor na te težnje so bili terasasti bloki. Prve terasaste bloke pri nas so zgradili v soseski Koseze (slika 5), in sicer po nemških vzorih. S terasastimi bloki so vsem stanovalcem, tudi stanujočim v višjih nadstropjih, približali odprt prostor in jim dali možnost individualnega urejanja teras. Med vzporednimi vrstami blokov so pasovi zelenih površin in pešpoti, ki vodijo do vhodov. Promet je umaknjen na obrobje, kar še dodatno prispeva h kakovosti bivanja. Kljub številnim prednostim velika koncentracija terasastih blokov na enem prostoru v naselje vnaša monotonost (Mihelič, 1983).



Slika 5: Soseska Koseze, zgrajena leta 1974 (Urbinfo MOL, 2016)

2.5 Pregled prostorske dokumentacije v času družbeno usmerjene gradnje

Prostorsko dokumentacijo, na podlagi katere so v Sloveniji izvajali gradnjo od konca druge svetovne vojne do spremembe družbenega sistema leta 1990, lahko razdelimo na več obdobj. Za prvo povojno obdobje, ki je trajalo od leta 1945 do leta 1965, je bilo značilno, da je bilo prostorsko urejanje centralizirano na državni ravni. V drugem obdobju od leta 1965 do leta 1975 je prišlo do decentralizacije oblasti, ko je glavne pristojnosti za urejanje prostora dobila občina. Od leta 1975 do leta 1990 pa so v Sloveniji začeli uvajati družbeno planiranje po vzoru zahodnega sveta.

2.5.1 Obdobje od leta 1945 do leta 1965

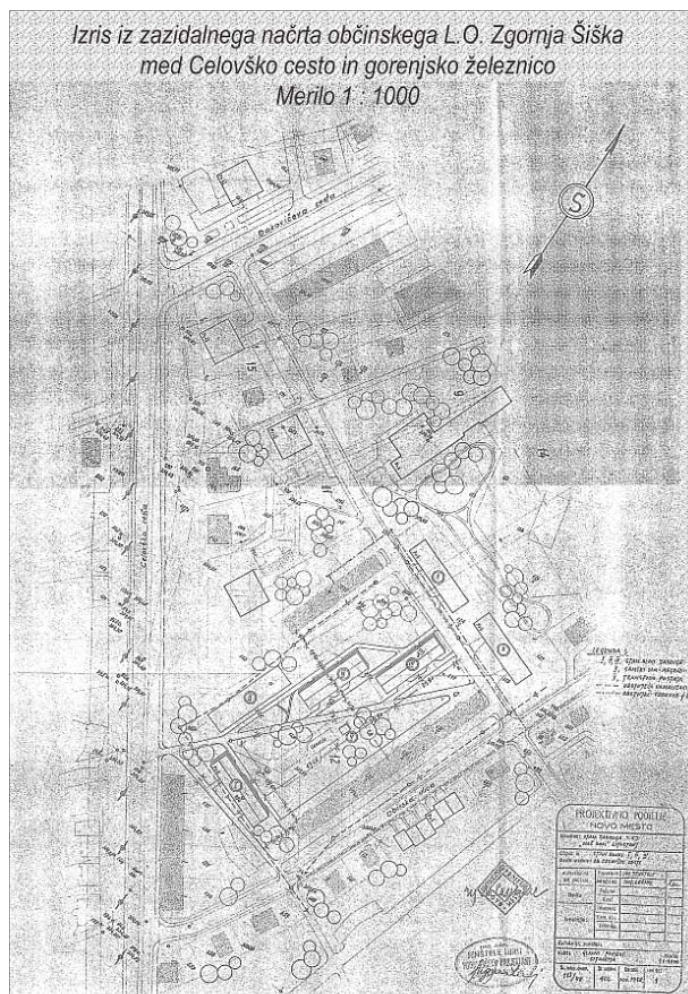
V prvem obdobju po vojni, v času vzpostavljanja nove družbene ureditve in obnove porušene domovine, so v veljavi ostala določila Gradbenega zakona iz leta 1931 (Službeni list Kraljevine Jugoslavije št. 133/XLII-294/1931), ki niso bila v nasprotju z zakoni iz povojne Jugoslavije. Gradbeni zakon (1931) je vseboval določila o izdelavi regulacijskega načrta in določitvi namembnosti površin. Regulacijski načrt so morali imeti vsi trgi, mesta, industrijska naselja, rudarska naselja, kopališča, zdravilišča in turistični kraji. Prostorsko urejanje je bilo centralizirano na državni ravni. Osredotočali so se predvsem na izgradnjo novih industrijskih mest, stanovanjskih con in zadružnih kmetijskih kompleksov. Pravna osnova, na podlagi katere so izvajali gradnjo, je bil Temeljni zakon o razlastitvi iz leta 1947 (Uradni list FLRJ št. 28/1947) (Pogačnik, 1999; Prostorske ..., 2004).

Pristojnosti so se iz države prenesle na republike in občine. Leta 1953 je stopila v veljavo Uredba o uporabi zemljišča za gradbene namene (Uradni list LRS št. 44/1953) in nato leta 1956 Zakon o uporabi zemljišča za gradbene namene (Uradni list LRS št. 13/1956), ki je opredeljeval gradbene okoliše, kmetijska zemljišča in zavarovana zemljišča. Investitor je moral od pristojnega organa pred izdajo gradbenega dovoljenja najprej pridobiti posebno dovoljenje, da se dotično zemljišče lahko uporabi za določeno gradnjo. Uredba o gradnji iz leta 1957 pa je investitorju nalagala, da mora za gradnjo na območjih, za katera je bil sprejet regulacijski načrt, vlogi za izdajo gradbenega dovoljenja priložiti tudi odločbo o regulacijski liniji in niveletih (Rakar in sod., 2004).

Zemljišča za gradnjo in gradbeni okoliši niso bili določeni po enotnih kriterijih. Pogosto niso tvorili smiselne celote z naseljem, zato je bilo treba sistem planiranja izboljšati. V ta namen so sprejeli Zakon o urbanističnih projektih (Uradni list LRS št. 22/1958) in Uredbo o gradbenih okoliših, ki sta pripravila temelje za prvo prostorsko zakonodajo na naših tleh (Pogačnik, 1999). Zakon o urbanističnih projektih je v 2. členu navajal pogoje in določal smernice za razvoj naselja za določeno dobo, zlasti za smotrno izkoriščanje zemljišč za družbene namene in za družbeno organizacijo naselja. Vsebina urbanističnega projekta je bila sestavljena iz urbanističnega programa za razvoj vplivnega območja in ureditvenega načrta za ureditev gradbenega okoliša. Zakon je v 11. členu kot obvezno vsebino ureditvenega načrta predpisal izdelavo načrta obstoječega stanja s potrebnimi višinskimi terenskimi podatki, načrta namenske izrabe površin z osnovno prometno mrežo in lokacijo pomembnih družbenih objektov, načrta vodnogospodarske in komunalne ureditve, tehničnega poročila z obrazložitvijo in opisom etapne gradnje, pravilnika za izvajanje ureditvenega načrta in ZN za zemljišča, namenjena zazidavi.

Temeljni zakon o graditvi investicijskih objektov (Uradni list FLRJ št. 45/1961) je v postopku za pridobitev gradbenega dovoljenja od investitorja zahteval, da mora med drugim predložiti tudi potrdilo pristojnega organa, da je predvidena gradnja v skladu s prostorskim in urbanističnim načrtom.

Gradbeno dovoljenje za izgradnjo stanovanjskih stavb ob Gorazdovi ulici in Obirski ulici, samskega doma in trafo postaje so tako pridobili na podlagi ZN Občinskega ljudskega odbora Zgornja Šiška med Celovško cesto in gorenjsko železnico iz leta 1958 (slika 7), Zakona o splošnem upravnem postopku (Uradni list FLRJ št. 52/1956), Uredbe o gradnji (1958) in Uredbe o pristojnosti občinskih in okrajnih ljudskih odborov in njihovih organov (Uradni list FLRJ št. 32/1957). ZN so izdelali na situacijskem načrtu s prikazom katastrskega stanja. Prikazoval je zazidalno situacijo z zunanjo ureditvijo in odmiki med stavbami, prometno ureditev in potek komunalnih vodov brez prikaza gradbenih parcel oziroma funkcionalnih zemljišč k posamezni stavbi.



Slika 7: Zazidalni načrt (ZN) občinskega ljudskega odbora Zgornja Šiška med Celovško cesto in gorenjsko železnico št. 456/1958 (Projektivni atelje Ljubljana, 1958)

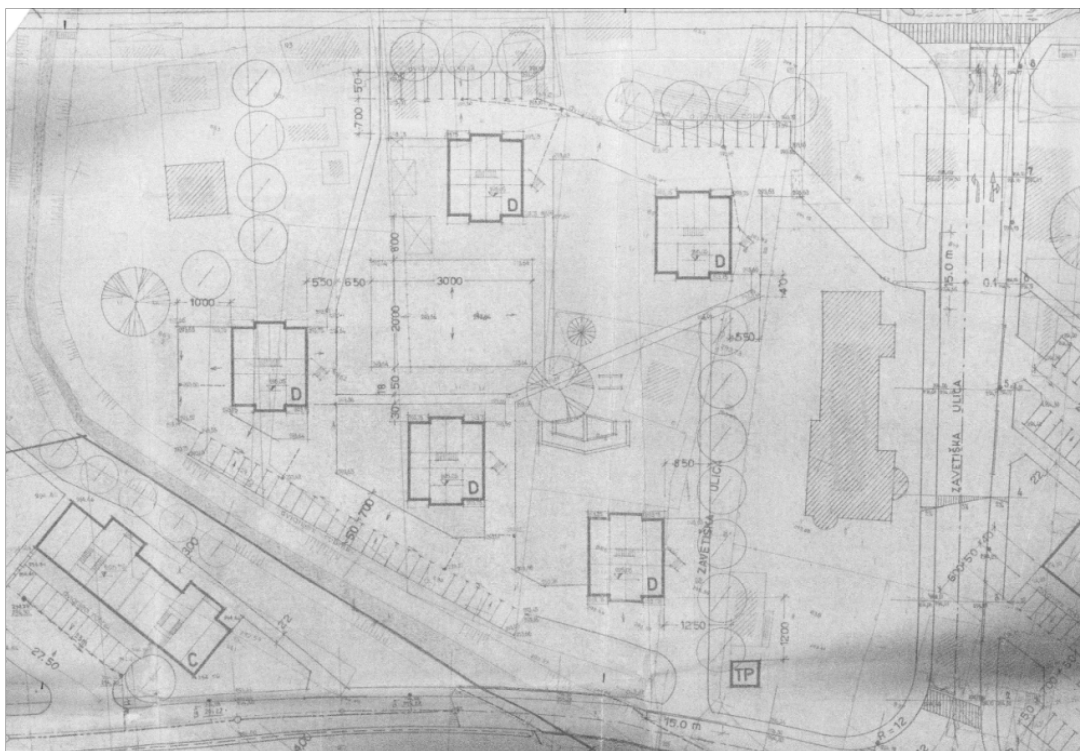
2.5.2 Obdobje med letoma 1965 do 1975

Obdobje med letoma 1965 in 1975 je bilo obdobje decentralizacije oblasti. Glavne pristojnosti za urejanje prostora je dobila občina, ki je morala načrtovati prostorski razvoj za celotno območje občine, republika pa urejala le objekte in infrastrukturo republiškega pomena. Leta 1967 sta bila sprejeta Zakon o urbanističnem planiranju (Uradni list SRS št. 16/1967) in Zakon o regionalnem prostorskem planiranju (Uradni list SRS št. 16/1967), ki sta prvič uvedla celovito in za tiste čase sodobno urejanje prostora, ki se je izvajalo v celotnem slovenskem prostoru. Po vzoru iz tujine so povzeli metodologijo izdelave prostorskih planov in uvedli javno razgrnitev (Pogačnik, 1999).

Zakonu o regionalnem prostorskem planiranju (1967) je za območje republike predpisoval izdelavo Regionalnega prostorskega plana Slovenije, ki pa so ga realizirali šele več let kasneje. Regionalni prostorski plan je podal izhodišča za prostorski, gospodarski in socialni razvoj regije. Občine so skladno z usmeritvami Regionalnega prostorskega plana pripravile urbanistični program za območje

celotne občine, v katerem so se določila nova stavbna zemljišča, gozdna zemljišča, kmetijska zemljišča, trase cest in infrastrukture, območja z varovanimi vodnimi viri in podobno. Za območja intenzivne pozidave, kot so mesta, so začeli izdelovati urbanistične načrte, za gradnjo sosesk, industrijskih kompleksov in družbenih centrov ZN, podeželje pa so urejali z urbanističnimi redi (Pogačnik 1999).

Zakon o urbanističnem planiranju (1967) je predvidel izdelavo urbanističnega programa za območje občine, ki bi upošteval smernice iz Regionalnega prostorskega plana ter določil mesta, naselja in druga območja, za katere naj bi izdelali urbanistične načrte (slika 8) in ZN, naselja ali posamezna območja, za katera se izdelujejo samo ZN, ter naselja ali območja, ki se urejajo z urbanističnim redom. Zakon je uvedel lokacijsko dovoljenje in določil, v katerih primerih lokacijsko dovoljenje ni potrebno. Lokacijsko dovoljenje je moralo biti izdano skladno z ZN, če ZN ni bil predviden, pa se je dovoljenje izdalo skladno z elementi iz urbanističnega programa, urbanističnega načrta ali urbanističnega reda. Zahtevku za izdajo lokacijskega dovoljenja je morala biti priložena LD. LD je vsebovala geodetski načrt sedanjega in bodočega stanja terena, objektov in naprav gospodarske javne infrastrukture z njihovimi višinami, arhitekturno urbanistično zazidalno situacijo ter soglasja pristojnih služb. Izdelava načrta gradbenih parcel v LD ni bila predvidena.



Slika 8: Ureditveni načrt soseske 3 – zazidava ob Tržaški cesti (Ljubljanski urbanistični zavod, 1965)

2.5.3 Obdobje od leta 1975 do 1990

Zakonodaja iz leta 1967 je z raznimi spremembami in dopolnitvami ostala v veljavi vse do leta 1984. V tem času so v Sloveniji poskušali uvesti družbeno planiranje po vzoru socialno usmerjenih demokracij v zahodnem svetu. Med ljudmi se je krepila zavest o potrebi po varovanju kmetijskih zemljišč, gozdov, voda in zraka (Pogačnik, 1999).

Leta 1984 so v Sloveniji sprejeli drugo generacijo prostorskih zakonov kot prilagoditev sistema urejanja prostora novim družbenemu razmeram. Sprejeli so Zakon o urejanju prostora (ZUreP, Uradni list SRS št. 18/1984), ZUN (1984) ter Zakon o stavbnih zemljiščih (ZSZ, Uradni list SRS št. 18/1984). Na podlagi teh zakonov so se pristojnosti za prostorsko planiranje prenesle z države in občin na delavce v gospodarskih organizacijah in javnih podjetjih. Prostorsko planiranje je postalo del procesa družbenega planiranja in je potekalo sočasno in v soodvisnosti s planiranjem gospodarskih, socialnih in drugih sestavin družbenega razvoja (Pogačnik, 1999; Jerman, 2011).

2.5.3.1 Zakon o urejanju prostora

Zakon o urejanju prostora (ZUreP, Uradni list SRS št. 18/1984) je definiral usmeritve za razvoj dejavnosti v prostoru, določal namensko rabo površin ter obvezne sestavine dolgoročnih in srednjeročnih planov. V skladu z ZUreP (1984) so sprejeli dolgoročni plan Slovenije »Slovenija 2000«, ki je določal območja za poselitev, kmetijstvo, gozdarstvo, pridobivanje rudnin in mineralnih surovin, zaščitene vodne vire, območja varstva naravne in kulturne dediščine, trase pomembne prometne, energetske in komunalne infrastrukture, območja turizma ter rekreacije in podobno. »Slovenija 2000« je bil prvi celovit prostorski plan države. Za območje občin so izdelali prostorske plane občin, ki so imeli podobne sestavine kot plan republike, le da so bili podrobnejši (Pogačnik, 1999).

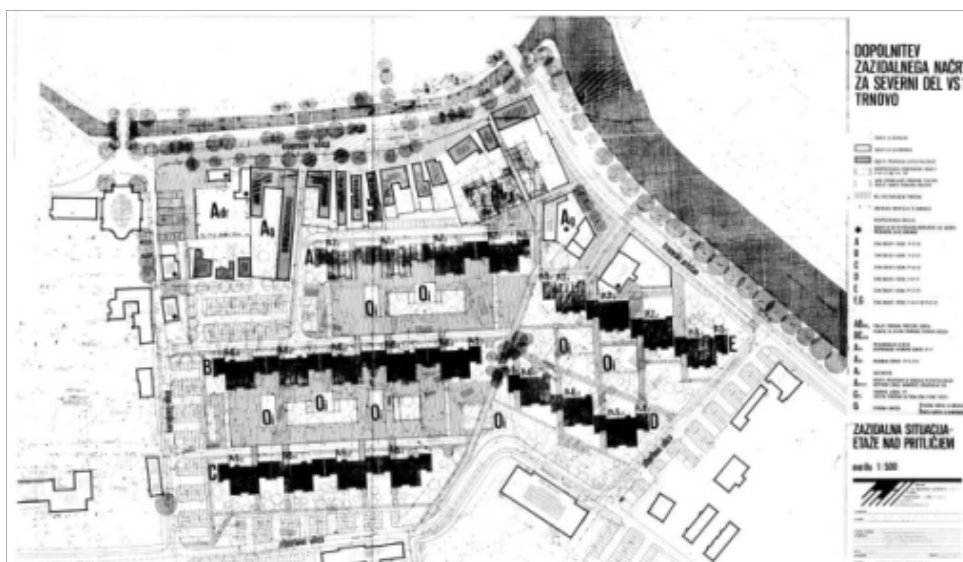
2.5.3.2 Zakon o urejanju naselij in drugih posegov v prostor

Zakon o urejanju naselij in drugih posegov v prostor (ZUN, Uradni list SRS št. 18/1984) je določal prostorsko izvedbene akte kot podrobnejše dokumente za urejanje prostora na ravni občin. Ti so se delili na:

- ZN za nova naselja ali za posamezna območja znotraj ureditvenih območij naselij ter za turistična in industrijska območja zunaj ureditvenih območij naselij,
- ureditveni načrt za prenovo, dopolnilno gradnjo in komunalno sanacijo na ureditvenih območjih naselij in na drugih poselitvenih območjih za urejanje zelenih in rekreacijskih površin ter za urejanje drugih posegov v prostor, ki niso graditev,

- lokacijski načrt za infrastrukturne objekte in naprave in
- prostorsko-ureditvene pogoje za območja, za katera ni predvidena izdelava prostorskih izvedbenih načrtov.

ZUN (1984) je ohranil lokacijsko dovoljenje. Lokacijsko dovoljenje je bilo treba pridobiti za vsako umestitev objekta v prostor ter za druge posege v prostor, ki so trajno spreminjali njegovo namensko rabo. Za območja, za katera je bil sprejet prostorski izvedbeni načrt, so lokacijsko dovoljenje izdali v skladu s pogoji, ki jih je načrt določal. Obvezna vsebina prostorskega izvedbenega načrta je bil tudi načrt gradbenih parcel, ki je bil osnova za izvedbo parcelacije oziroma drugih oblik zemljiško-katastrskega preurejanja (ZUN, 1984). Nekateri izvajalci, ki so pripravljali prostorsko dokumentacijo, niso dosledno upoštevali z zakonom predpisane vsebine, zato na primer nekateri ZN ne vsebujejo načrta gradbenih parcel. Primer Zazidalnega načrta za severni del VS1 Trnovo, izdelanega leta 1983, ki ni vseboval z zakonom predpisanega načrta gradbenih parcel, prikazuje slika 9.



Slika 9: Zazidalni načrt (ZN) za severni del VS1 Trnovo št. 3112/1983 (Ljubljanski urbanistični zavod, 1983)

Za območja, ki so se urejala s prostorskimi ureditvenimi pogoji, so lokacijsko dovoljenje izdali v skladu s pogoji, ki jih je določala LD. LD so pripravili na podlagi določb o prostorskih ureditvenih pogojih, podatkov o obstoječem stanju zemljišča in objektov, na katere se je nanašal načrtovan poseg, investitorjevih podatkov o namenu in zmogljivosti objekta, podatkov o pričakovanih vplivih objekta ter podatkov o komunalnih priključkih, ki so potrebni za obratovanje objekta. LD je vsebovala načrt gradbenih parcel in podatke o funkcionalnem zemljišču objekta (ZUN, 1984).

Lokacijsko dovoljenje naj bi po ZUN (1984) vsebovalo podatke iz prostorskega izvedbenega načrta oziroma LD, urbanistične, arhitekturne, ureditvene, spomeniško-varstvene in druge pogoje, ki jih je

treba izpolniti pri posegih v prostor, podatke o pripadajoči gradbeni parceli, pogoje za ureditev okolice objekta, pogoje za ureditev gradbišča ter druge pogoje, povezane z nameravanim posegom v prostor.

Gradbeno dovoljenje za izgradnjo vrstnih stanovanjskih hiš ob Privškovi ulici, ki jih navajamo kot primer gradnje iz tega obdobja, so pridobili na podlagi ZN za del zazidalnega otoka MS112/1 Štepanjsko naselje iz leta 1982, ki je vsebovalo načrt gradbenih parcel (slika 10).



Slika 10: Načrt gradbenih parcel iz lokacijske dokumentacije (LD) št. 28733 (Ljubljanski urbanistični zavod, 1982)

2.5.3.3 Zakon o stavbnih zemljiščih

Zakon o stavbnih zemljiščih (ZSZ, Uradni list SRS št. 18/1984) je določal pogoje za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči, urejanje stavbnih zemljišč ter zemljiško-pravne in upravne postopke.

Prostorska zakonodaja iz leta 1984 je z manjšimi spremembami in dopolnitvami ostala v veljavi tudi po spremembi družbene ureditve v devetdesetih letih preteklega stoletja. Leta 1997 so najprej temeljito prenovili ZSZ (1984), medtem ko sta ZUreP (1984) in ZUN (1984) ostala v veljavi vse do leta 2002.

Ta stran je namenoma prazna.

3 ZEMLJIŠKOKNJIŽNO UREJANJE NEPREMIČNIN S PREHODOM NA TRŽNO GOSPODARSTVO

Po ukinitvi sistema družbene lastnine se je začel proces lastninjenja in privatizacije družbenih stanovanj in stanovanjskih hiš ter pripadajočih zemljišč v družbeni lastnini. Že na začetku procesa je bilo zaradi neurejenih nepremičninskih evidenc veliko težav pri vpisu etažne lastnine v zemljiško knjigo. Pojavili so se problemi pri ugotavljanju in dokazovanju stanovanjske pravice in pravice uporabe na zemljiščih. Dodatno so se pojavili tudi nekateri pooblašчени investitorji stanovanjske gradnje, ki so menili, da so na podlagi nove zakonodaje postali lastniki zemljišč, za katera so jim nekdanje občine dodelile pravico uporabe za gradnjo. Postopki za vpis etažne lastnine v zemljiško knjigo do danes še niso zaključeni, postopki določanja pripadajočih zemljišč pa so se šele dobro začeli (Frelih, 2009).

Posledice neurejenega zemljiškega stanja so:

- propadanje sosesk, saj se pojavljajo problemi v povezavi z vzdrževanjem okolice, obnovitvenimi deli in vandalizmi,
- preprodaje zemljišč (zelenic, parkirišč in dvorišč) s strani investitorjev gradnje, ki so še vedno vknjiženi kot njihovi lastniki, in posledično izsiljevanja etažnih lastnikov, da zemljišča ponovno kupijo,
- poseganje v zelenice sosesk za realizacijo načrtovane gradnje na zemljiščih v neposredni bližini, ker velikost razpoložljivega zemljišča ne zadošča za realizacijo načrtovanega objekta (Bandelj, 2009a) in
- v nekaterih primerih vračanje zemljišč (zelenic, dvorišč, parkirišč) v naravi denacionalizacijskim upravičencem, preprodaja in posledično spreminjanje prostorskega akta, ki omogoča gradnjo in bistveno slabša bivalno okolje stanovalcev sosesk.

3.1 Pregled zakonodaje za vpis etažne lastnine in določanje pripadajočih zemljišč

V obdobju 1990–2000 sprejeta zakonodaja, ki naj bi prispevala k učinkoviti izvedbi postopkov vpisa etažne lastnine in določanja pripadajočih zemljišč, ni imela posebnega učinka pri zemljiškoknjižnem urejanju. Nova zakonodaja po letu 2000 je bila sprejeta predvsem z namenom medsebojne uskladitve določb in odprave dotedanjih nasprotij v predpisih ter z namenom vzpostavitve pogojev za hitrejšo in učinkovitejšo zemljiškoknjižno urejanje (Frelih, 2009).

3.1.1 Zakonodaja v obdobju 1990–2000

V obdobju od leta 1990 do leta 2000 so bili sprejeti sledeči zakoni:

- Zakon o zemljiški knjigi (ZZK, Uradni list RS št. 33/1995),
- Stanovanjski zakon (SZ, Uradni list RS št. 18/1991),
- Zakon o lastninjenju nepremičnin v družbeni lastnini (ZLNLDL, Uradni list RS št. 44/1997, in dopolnitev zakona ZLNLDL-A, Uradni list RS št. 59/2001),
- Zakon o posebnih pogojih za vpis lastninske pravice na posameznih delih stavbe v zemljiško knjigo (ZPPLPS, Uradni list RS št. 89/1999),
- Zakon o gospodarskih javnih službah (ZGJS, Uradni list RS št. 32/1993).

Po **Zakonu o zemljiški knjigi** iz leta 1995 (ZZK, Uradni list RS št. 33/1995) so bili investitorji gradnje stavbe oziroma njihovi pravni nasledniki dolžni vložiti predlog za vpis etažne lastnine v petih letih po uveljavitvi zakona, to je do 16. 7. 2000, in sicer za vse stavbe, katerih deli so bili namenjeni za prodajo, stavba in njeni deli pa še niso bili vpisani v zemljiško knjigo.

Stanovanjski zakon (SZ, Uradni list RS št. 18/1991), ki je imetnikom stanovanjske pravice omogočil odkup družbenih stanovanj, imetnikom pravice uporabe družbenih stanovanj pa pridobitev lastninske pravice, je opredelil tudi pojem funkcionalnega zemljišča, in sicer:

- funkcionalno zemljišče stanovanjske hiše je bilo po tem zakonu tisto zemljišče, ki je bilo neposredno namenjeno njeni redni rabi in brez katerega stanovanjska hiša ne more funkcionirati; vključevalo je dostopne poti, dovoze, parkirne prostore, prostore za smetnjake, prostore za igro, počitek in podobno;
- skupno funkcionalno zemljišče je bilo po tem zakonu tisto zemljišče, ki je neposredno ali posredno služilo več stanovanjskim hišam in ni sodilo med dobrine v splošni rabi.

Te določbe v zakonu v praksi niso zadoščale, saj je bilo določenih zelo malo funkcionalnih zemljišč, veliko lastnikov stanovanj pa se ni uspelo vpisati v zemljiško knjigo (Frelj, 2009).

Zakon o lastninjenju nepremičnin v družbeni lastnini (ZLNLDL, Uradni list RS št. 44/1997, in dopolnitev zakona Uradni list RS št. 59/2001) je omogočil nadaljevanje lastninjenja zemljišč in stavb v družbeni lastnini, pri čemer je povzel temeljno določilo SZ, da funkcionalna zemljišča postanejo solastnina tistih fizičnih in pravnih oseb oziroma njihovih pravnih naslednikov, ki imajo na takšnem zemljišču pravico uporabe, kar je tudi edini pogoj za vpis lastninske pravice v zemljiško knjigo. Če je pravica uporabe vpisana v zemljiško knjigo, se vpis lastninske pravice v zemljiško knjigo opravi po uradni dolžnosti, v nasprotnem primeru pa na predlog.

Zakon o posebnih pogojih za vpis lastninske pravice na posameznih delih stavbe v zemljiško knjigo (ZPPLPS, Uradni list RS št. 89/1999) je omogočal vpis lastninske pravice etažne lastnine, tudi če ni bila odmerjena gradbena parcela (funkcionalno zemljišče). Izkazal se je za učinkovitega pri urejanju etažne lastnine, saj je za vpis lastninske pravice zadostovala le odmera stavbišča (fundus objekta), medtem ko ni urejal problematike določanja funkcionalnega zemljišča in ureditve lastništva.

Zakon o gospodarskih javnih službah (ZGJS, Uradni list RS št. 32/1993), ki še velja, ureja lastninjenje infrastrukturnih objektov, naprav oziroma omrežij, ki so v skladu s predpisi namenjeni za izvajanje dejavnosti posebnega družbenega pomena oziroma gospodarske javne službe. Določbe tega zakona občinam omogočajo lastninjenje gospodarske infrastrukture na območju stanovanjskih sosesk. V primeru, da lastništvo na gospodarski infrastrukturi ni urejeno, ga je treba urediti v procesu določanja pripadajočih zemljišč k objektom v soseski.

3.1.2 Zakonodaja, sprejeta po letu 2000

Po letu 2000 so bili sprejeti sledeči zakoni:

- Stvarnopravni zakonik (SPZ, Uradni list RS št. 87/2002),
- Zakon o zemljiški knjigi (ZZK-1, Uradni list RS št. 58/2003),
- Stanovanjski zakon (SZ-1, Uradni list RS št. 69/2003),
- Zakon o graditvi objektov (ZGO-1, Uradni list RS št. 110/2002 in dopolnitvi zakona ZGO-1A, Uradni list št. 47/2004 ter ZGO-1B, Uradni list št. 126/2007),
- Zakon o urejanju prostora (ZUreP-1, Uradni list RS št. 110/2002),
- Zakon o evidentiranju nepremičnin (ZEN, Uradni list RS št. 47/2006),
- Zakon o vzpostavitvi etažne lastnine na predlog pridobitelja posameznega dela stavbe in o določanju pripadajočega zemljišča k stavbi (ZVEtL, Uradni list RS št. 45/2008 in dopolnitev zakona ZVEtL-A, Uradni list RS št. 59/2011).

Glavni cilj sprejetja nove zakonodaje je bil medsebojna uskladitev določb zaradi odprave dotedanjih nasprotij v predpisih ter vzpostavitev pogojev za hitrejšo in učinkovitejšo zemljiškoknjžno urejanje. V povezavi z določitvijo gradbenih parcel objektov sta pomembna predvsem Zakon o graditvi objektov (2002) in Stanovanjski zakon (2003).

Posebno določilo glede vpisa etažne lastnine v zemljiško knjigo vsebuje tudi 131. člen veljavnega **Zakona o zemljiški knjigi** (ZZK-1, Uradni list RS št. 58/2003), ki od lastnika zemljiške parcele, na kateri je zgrajen objekt in katerega deli so bili prodani posameznim etažnim lastnikom, zahteva, da v roku dveh mesecev od pravnomočnosti uporabnega dovoljenja vloži predlog za vpis etažne lastnine.

Če zemljiškoknjžnega predloga lastnik zemljiške parcele ne vloži, lahko tega namesto njega vloži etažni lastnik na stroške lastnika parcele.

Stanovanjski zakon (SZ-1, Uradni list RS št. 69/2003) v 190. členu opredeljuje določitev zemljišča. Navaja, da če v zemljiški knjigi pravica uporabe ni vpisana v korist etažnih lastnikov, se le ta ugotavlja na podlagi dokumentov in pravnih aktov, na podlagi katerih je potekala gradnja. Če na območjih, na katerih je bilo zgrajeno več stanovanjskih objektov, te pravice ni mogoče ugotavljati, se uvede ureditev območja na podlagi pogodbene komasacije (zložba parcel znotraj komasacijskega območja in nova parcelna razdelitev).

Zakon o graditvi objektov (ZGO-1, Uradni list RS št. 110/2002) je v 2. členu vpeljal pojem gradbena parcela. Definiral jo je kot zemljišče, ki je sestavljeno iz ene ali več zemljiških parcel ali njihovih delov, na katerem stoji oziroma na katerem je predviden objekt in na katerem so urejene površine, ki služijo takšnemu objektu oziroma je predvidena ureditev takih površin. Velikost gradbene parcele mora omogočati gradnjo objekta takih dimenzij, da je omogočena njegova raba. V 216. členu je opredeljeval postopek določitve gradbene parcele glede na prostorsko dokumentacijo in lastništvo zemljišč. V primeru preoblikovanja funkcionalnega zemljišča večstanovanjskih stavb v eno ali več gradbenih parcel je v 217. členu predvidel postopek pogodbene komasacije, po kateri naj bi za vsako gradbeno parcelo določilo njenega lastnika. V postopku komasacije so ob upoštevanju vseh razpoložljivih listin in dejanske rabe zemljišč najprej ugotovili, kakšen obseg zemljišča, ki so ga pridobili za gradnjo, nato pa so izvedli novo parcelno razdelitev celotnega območja ob upoštevanju vseh listin in okoliščin tako, da so omogočili rabo vseh stavb in ohranili funkcijo vseh javnih površin. 216. člen zakona je določal, da v primeru, da gradbena parcela meji na zemljišče, ki po zakonu izpolnjuje pogoje za grajeno javno dobro, odločbe o gradbeni parceli ni mogoče oddati pred izdajo odločbe o pridobitvi statusa grajenega javnega dobra (Zakon o graditvi objektov, ZGO-1, 2002).

Zakon, ki je vpeljal pojem gradbene parcele (ZGO-1, 2002), je postavil dobre temelje za uspešno reševanje neurejenega zemljiškoknjžnega stanja v večstanovanjskih soseskah. Še preden pa je ZGO-1 (2002) v praksi zaživel, je zakonodajalec na področju urejanja prostora in gradnje začel pripravljati spremembo zakonodaje. S spremembo in dopolnitvami Zakona o graditvi objektov leta 2007 (ZGO-1B, Uradni list št. 126/2007) so ukinili pojem gradbene parcele, s tem pa tudi možnost reševanja lastninskih odnosov znotraj sosesk. Postopek določanja gradbenih parcel je tako zastal. Vsi postopki določitve gradbenih parcel, ki so se začeli pred začetkom uporabe tega zakona, so se dokončali po predpisih pred sprejetjem novega zakona.

Zakon o vzpostavitvi etažne lastnine na predlog pridobitelja posameznega dela stavbe in o določanju pripadajočega zemljišča k stavbi (ZVEtL, Uradni list RS št. 45/2008 in dopolnitev zakona ZVEtL-A, Uradni list RS št. 59/2011) je uvedel pojem pripadajočega zemljišča k stavbam ter določil postopek, strokovne podlage, merila in pogoje za njegovo določitev. Prinesel je novosti in poenostavitve pri postopku vzpostavitve etažne lastnine in postopkih določitve pripadajočega zemljišča k stavbi. Uvedel je enoten postopek za vpis etažne lastnino za celo stavbo in dokončanje postopkov na stavbi kot celoti, če je bila ta opravljena le delno po ZPPLPS (1999), ukinil določbe zakonov, ki so v nasprotju s tem zakonom, omogočil preglednost in racionalnost postopka, izključil uporabo izrednih pravnih sredstev, saj zoper sklep sodišča izdan v postopku za vzpostavitev etažne lastnine po tem zakonu, obnova postopka ali revizija nista dopustna ter omogočil poravnavo stroškov postopka iz sredstev rezervnega sklada.

3.2 Postopek določitve gradbene parcele po ZGO-1 (2002)

216. člen ZGO-1 (2002) je določal, da se za objekte, ki še niso imeli določene gradbene parcele, ta lahko določi v skladu z načrtom gradbenih parcel iz lokacijskega načrta oziroma v skladu s pogoji, ki jih v zvezi z velikostjo parcel določa prostorski red. Zahtevku za določitev gradbene parcele so morali lastniki gradbene parcele priložiti načrt gradbene parcele, kadar je objekt stal na območju, ki se je urejalo z lokacijskim načrtom, oziroma predlog načrta gradbene parcele, ki so ga izdelali na podlagi LD, kadar je objekt stal na območju, ki se je urejalo s prostorskim redom. (ZGO-1, 2002).

3.2.1 Pogoji za določitev gradbene parcele po ZGO-1 (2002)

Pogoje za določitev gradbene parcele, ki so bili povzeti iz prostorskih aktov, kot so prostorski ureditveni pogoji ali prostorski izvedbeni načrti občine, je vsebovala lokacijska informacija za določitev gradbene parcele k obstoječim objektom. Lokacijska informacija (priloga B) za območje, na katerem se je določala gradbena parcela, je vsebovala:

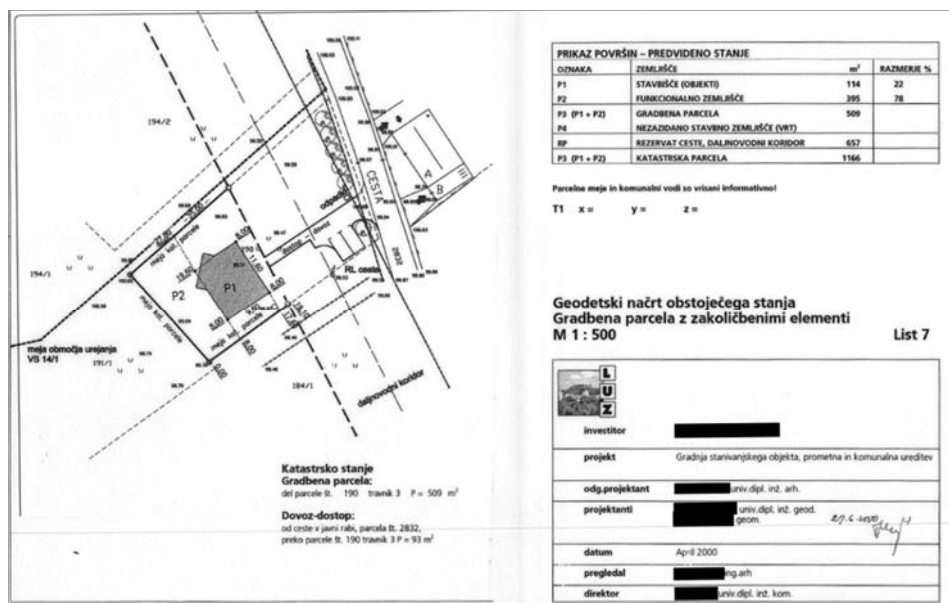
- osnovno in podrobnejšo namensko rabo prostora;
- podatke o merilih in pogojih za določitev gradbene parcele, kot so:
 - odmik objekta od sosednjih zemljišč,
 - faktor izrabe (FI) gradbene parcele, ki je razmerje med bruto tlorisnimi površinami objekta in celotno površino gradbene parcele,
 - velikost in oblika gradbene parcele, kjer je treba upoštevati namembnost in velikost objekta na parceli, zahteve glede pomožnih objektov, konfiguracijo terena, potek vodov gospodarske infrastrukture ter druge omejitve rabe zemljišč, urbanistične zahteve, sanitarno tehnične zahteve in

- drugi pogoji, ki vplivajo na določitev gradbene parcele, kot so varovalni pas prometnice, pogoji varovanja naravne in kulturne dediščine;
- prostorske ukrepe, kot so začasni ukrepi za zavarovanje prostora in sklep o uvedbi komasacije in prepoved parcelacije, če je določena v prostorskih ukrepih;
- prepoved prostorskega ukrepa (prepoved parcelacije zemljišč);
- preverbo zemljiškoknjižnega stanja, in sicer:
 - preverbo lastništva zemljišča (lokalna skupnost, država, fizične osebe, pravne osebe, investitorji gradnje),
 - preverbo obremenitve zemljišča (služnosti, predkupna pravica) in
 - status zemljišč javnega dobra v pristojnosti lokalne skupnosti ali države.

3.2.2 Izdelava predloga načrta gradbenih parcel

Predlog načrta gradbenih parcel (slika 11) se izdelava na geodetskem načrtu obstoječega stanja, ki vključuje katastrski načrt, ob upoštevanju meril in pogojev iz lokacijske informacije ter ob upoštevanju veljavne prostorske dokumentacije območja, ki ga obravnavamo. Načrt gradbene parcele mora vsebovati vse potrebne elemente za prenos novih mej gradbenih parcel in objektov v naravo, kar pomeni, da so na načrtu prikazani vsi potrebni zakoličbeni elementi. Gradbena parcela predstavlja zemljišče, na katerem je predviden objekt in na katerem so urejene površine, ki mu služijo, oziroma je na zemljišču predvidena ureditev površin, ki bodo služile objektu. Pravnomočna odločba o določitvi gradbene parcele k obstoječemu objektu in pravnomočno gradbeno dovoljenje sta podlaga za izvedbo parcelacije, uvedbo pogodbene komasacije ali zakoličbo objekta v naravi (Grilc in sod., 2006).

Gradbena parcela bi morala po izvršenem posegu v prostor ostati takšna, kot je definirana v izvedbenem prostorskem aktu oziroma projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja. Grilc in sod. (2006) so tako predlagali, da bi bilo smiselno uvesti evidenco gradbenih parcel, ki bi omogočala spremljanje izvajanja prostorskih aktov in skladnosti posegov v prostor z določili prostorskega akta in gradbenega dovoljenja, vodenje zemljiške politike, izvajanje odmere davkov in drugih dajatev, povezanih z nepremičninami (Grilc in sod., 2006).



Slika 11: Načrt gradbene parcele z zakoličbenimi elementi iz lokacijske dokumentacije (LD) št. 36833/A (Ljubljanski urbanistični zavod, 2000)

V praksi so gradbene parcele po ZGO-1 (2002) določali v postopkih za pridobivanje upravnih dovoljenj za novozgrajene stavbe, medtem ko določanje gradbenih parcel za potrebe urejanja lastništva na zemljiščih v soseskah po tem zakonu ni zaživel.

3.3 Postopek določitve pripadajočega zemljišča po ZVEtL (2008)

ZVEtL (2008) je bil sprejet z namenom, da se odpravi neusklajenost nepremičninskih evidenc z dejanskim stanjem, ki je posledica neurejenih razmer v času družbene lastnine, privatizacijske zakonodaje in neuspešnih poskusov sanacije tega stanja od leta 1991 do danes. Z zakonom naj bi vzpostavili povezave med evidencami zemljiškega katastra, zemljiške knjige in katastra stavb. Urejene evidence zemljiške knjige, zemljiškega katastra in katastra stavb, ter njihova usklajenost in povezanost omogočajo med drugim pravno varnost prometa z nepremičninami. Pogoj za vzpostavitev medsebojne povezave evidenc so kakovostni in popolni podatki, ki se ne podvajajo, in razlikovanje med matičnimi in gostujočimi podatki v posamezni nepremičninski evidenci (Fajs in Debevec, 2009).

Postopek določitve pripadajočega zemljišča po ZVEtL (2008) je nepravdni postopek, ki poteka pred sodiščem. Pri njem ne gre za določanje novih pravic, ampak le za rekonstrukcijo obstoječega neizvedenega in dejanskega stanja, pri čemer je treba paziti na pravno varstvo tretjih oseb, če so na takih zemljiščih pridobile lastninsko pravico. Za zakon je značilno, da ureja predvsem že pridobljene pravice za nazaj (Fajs in Debevec, 2009; Fajs, 2011).

Zakonodajalec je leta 2011 pripravil dopolnitev zakona ZVEtL (ZVEtL-A), ki naj bi temeljito posegel na področje vpisa etažne lastnine in istočasno omogočil določitev pripadajočega zemljišča k posamezni stavbi in skupnega pripadajočega zemljišča k več stavbam. ZVEtL-A (2011) je predvideval dve možnosti za določanje pripadajočih zemljišč k stavbi, in sicer v postopku etažiranja in v posebnem postopku po ZVEtL-A (Klakočar Zupančič, 2011a).

3.3.1 Določanje pripadajočega zemljišča ob vzpostavitvi etažne lastnine po ZVEtL

V postopku etažiranja po ZVEtL (2008) se pripadajoče zemljišče določi za potrebe izvedbe postopka vzpostavitve etažne lastnine na stavbi. Pripadajoče zemljišče k stavbi predstavlja zemljiško parcelo, na kateri stavba stoji, ali zemljišče pod stavbo (fundus), če na zemljiški parceli stoji več stavb oziroma obstaja spor glede obsega pripadajočega zemljišča. Pripadajoče zemljišče se lahko določi le k eni stavbi. Cilj tega postopka je vzpostavitev etažne lastnine za stavbo v celoti, ki v skladu z določbo 25. člena zakona postane dokončna rešitev. V postopku sta poudarjeni načeli hitrosti in ekonomičnosti. Po drugi strani odločitev o pripadajočem zemljišču k stavbi, določenem v tem postopku, ni dokončna, kar pomeni, da se pripadajoče zemljišče k stavbi lahko določi naknadno v posebnem postopku po ZVEtL (2008), v kolikor se udeleženci postopka s obsegom pripadajočega zemljišča ne strinjajo (ZVEtL, 2008; Fajs, 2011).

Za izvedbo postopka določanja pripadajočega zemljišča po ZVEtL zakon določa vsebinske kriterije, na podlagi katerih sodišče določi pripadajoče zemljišče k stavbi. V postopku je mogoče ugotavljati pripadajoča zemljišča za stavbe, zgrajene po 1. 1. 2003, če je bila na njih predhodno vzpostavljena etažna lastnina po ZVEtL (2008), ter za stavbe, zgrajene pred 1. 1. 2003. Odločitev o pripadajočem zemljišču k stavbi po tem postopku postane dokončna (Klakočar Zupančič, 2011a).

3.3.2 Določanje pripadajočega zemljišča za stavbe, zgrajene po 1. januarju 2003

V postopku po ZVEtL (2008) je mogoče ugotavljati pripadajoča zemljišča za stavbe, zgrajene po 1. 1. 2003 le, če je bila na njih predhodno vzpostavljena etažna lastnina po ZVEtL (2008). Udeleženci v postopku ugotavljanja pripadajočih zemljišč so (ZVEtL-A, 2011):

- predlagatelj, ki je lahko katerakoli oseba, ki je bila stranka postopka o vzpostavitvi etažne lastnine po ZVEtL (2008), ali druga oseba, ki izkaže pravni interes,
- zemljiškoknjžni lastnik zemljiške parcele, na kateri obstaja možnost določitve pripadajočega zemljišča k stavbi,
- druga oseba, katere pravni interes bi lahko bil s sodno odločbo prizadet,
- občina, na območju katere je stavba, h kateri se določa pripadajoče zemljišče, zaradi varovanja javnega interesa na področju urejanja prostora.

Vse lastnike stavbe v etažni lastnini, ki imajo po SPZ (2002) upravnika, v postopku določitve pripadajočih zemljišča zastopa upravnik. V postopku imajo pravico sodelovati tudi posamezni etažni lastniki, če prijavijo udeležbo v postopku. V postopku za določitev pripadajočega zemljišča k stavbi se kot pripadajoče zemljišče določi tisti del zemljiške parcele, na katerem stavba stoji, in del parcele, ki je namenjen neposredno za redno rabo stavbe. Pripadajoče zemljišče sodišče določi tudi na drugih zemljiških parcelah, če so te nastale iz zemljiške parcele, na kateri stavba stoji, in če to ne posega v pravice tretjih oseb, ki so na takih zemljiških parcelah pridobile pravice v dobri veri (SPZ, 2002).

Kriteriji za določitev zemljišča za redno rabo v ZVEtL (2008) določajo, da se za zemljišče, ki je neposredno namenjeno za redno rabo stavbe, šteje zemljišče, ki je bilo kot tako načrtovano v prostorskih aktih ali določeno v upravnih dovoljenjih, na podlagi katerih je bila stavba zgrajena, ali v drugih upravnih aktih, s katerimi je bilo to zemljišče določeno (ZVEtL, 2008). Če pripadajočega zemljišča na tak način ni mogoče ugotoviti, ga določi sodišče, pri čemer upošteva različne okoliščine primera, in sicer (ZVEtL, 2008):

- dele zemljišča, kjer so dostopne poti, dovozi, parkirni prostori, prostori za smetnjake, prostori za igro in podobno,
- preteklo redno rabo zemljišča in
- merila in pogoje iz prostorskih aktov, ki v času odločanja sodišča veljajo na območju, kjer zemljišče leži.

V primeru, da sodišče v postopku določitve pripadajočih zemljišč k stavbi po ZVEtL (2008) ugotovi, da je zemljišče namenjeno za skupno rabo tudi drugih stavb, tako zemljišče določi kot pripadajoče zemljišče k več stavbam. Pripadajoče zemljišče k več stavbam je skupna lastnina vsakokratnih lastnikov stavb, katerim redni rabi je namenjeno. V primeru določitve pripadajočega zemljišča k več stavbam mora sodišče v skladu z ZVEtL (2008) obvestiti vse osebe, ki bi lahko postale skupni lastniki, oziroma v registru upravnikov poizvedeti, ali ima katera izmed stavb, ki bi ji lahko skupno zemljišče pripadalo, po SPZ (2002) upravnika. V tem primeru sodišče o zadevi obvesti le upravnika, kar šteje, kot da so obveščeni vsi lastniki stavbe. Odločitev o tako ugotovljenem pripadajočem zemljišču k stavbi določenem v tem postopku je dokončna (ZVEtL, 2008).

Število primerov za določanje pripadajočih zemljišč k stavbam zgrajenih po 1. 1. 2003, ki jih sodišče obravnava, je zanemarljivo, kar kaže na to, da je sistemska ureditev vzpostavitve etažne lastnine in graditve objektov primerna (Fajs in Debevec, 2009; Fajs, 2011).

3.3.3 Določanje pripadajočega zemljišča za stavbe, zgrajene pred 1. januarjem 2003

Večina predlogov, ki so jih do sedaj prejela sodišča, se nanaša na določitev pripadajočih zemljišč za stavbe, ki so bile zgrajene pred 1. 1. 2003. V postopku je po ZVEtL (2008) mogoče ugotavljati pripadajoča zemljišča za stavbe, zgrajene pred 1. 1. 2003, ne glede na to, ali je bila za stavbo vzpostavljena etažna lastnina po ZVEtL. Zakon dopušča, da etažna lastnina na stavbi ni bila vzpostavljena ali je bila vzpostavljena le delno na podlagi zakona ZPPLPS (1999) ali po SPZ (2002) s sporazumom o delitvi solastnine v etažno lastnino (Klakočar Zupančič, 2011a).

Predlog določitve pripadajočega zemljišča k stavbi lahko vloži (Klakočar Zupančič, 2011a):

- lastnik stavbe, ki je vpisan v zemljiško knjigo,
- oseba, ki je po določbah tega zakona pridobitelj posameznega dela stavbe,
- oseba, ki izkazuje pridobitev lastninske pravice na stavbi,
- zemljiškoknjižni lastnik pripadajočega zemljišča,
- občina, na območju katere stoji stavba, zaradi možnosti nastanka kolizije javnega interesa z zasebnim interesom v postopku določitve pripadajočega zemljišča k stavbi.

V postopku določanja pripadajočega zemljišča k stavbi, zgrajeni pred 1. 1. 2003, sodišče udeležence obvešča na enak način kot v postopku za vzpostavitev etažne lastnine. O postopku obvesti vse imetnike lastninske pravice ter imetnike drugih stvarnih pravic na pripadajočem zemljišču. Sodišče ugotovi ali določi obseg pripadajočega zemljišča k stavbi z odločbo. Odločitev o tako določenem pripadajočem zemljišču k stavbi je dokončna (Fajs in Debevec, 2009).

Ugotovitveno odločbo o pripadajočem zemljišču sodišče izda v primeru, ko je bila pred uveljavitvijo zakona ZVEtL (2008) izdana pravnomočna odločba o določitvi funkcionalnega zemljišča ali gradbene parcele k posamezni stavbi ali k več stavbam. Za pripadajoče zemljišče k stavbi oziroma k več stavbam se šteje tisto zemljišče, ki je bilo določeno kot funkcionalno zemljišče ali kot gradbena parcela po pravnomočni odločbi o določitvi funkcionalnega zemljišča ali gradbene parcele k posamezni stavbi ali več stavbam. Takšno odločbo, s katero je določeno zemljišče za redno rabo stavbe, lahko sodišče izda na podlagi Zakona o prenehanju lastninske pravice in drugih pravic na zemljiščih, namenjenih za kompleksno graditev (Uradni list RS št. 19/1976), ki predvideva, da pravnomočna odločba upravnega organa predstavlja listino, ki je podlaga za vpis v zemljiško knjigo, na podlagi tretjega odstavka 46. člena ZUreP (1984) ter 215. in 216. člena ZGO-1 (2002).

Pripadajoče zemljišče se lahko določi tudi na parcelah, ki niso nastale iz zemljiške parcele, na kateri stavba stoji (ZVEtL, 2008).

V primerih, ko za stavbe, zgrajene pred 1. 1. 2003, pripadajočega zemljišča ni mogoče ugotoviti na podlagi prostorskih aktov ali upravnih dovoljenj, na podlagi katerih je bila stavba zgrajena ali drugih upravnih aktov, s katerimi je bilo določeno takšno zemljišče, sodišče pri določitvi pripadajočega zemljišča, ne glede na merila in pogoje iz prostorskih aktov, ki v času odločanja sodišča veljajo na območju, kjer zemljišče leži, upošteva merila in pogoje iz prostorskih aktov, ki so veljali v času gradnje. Pri tem upošteva (ZVEtL, 2008):

- tehnične kriterije zemljišča (prostori za smetnjake, dostopne poti, dovozi, parkirni prostori, prostori za igro, in podobno),
- preteklo rabo zemljišča in
- merila in pogoje iz prostorskih aktov, ki so veljali v času izgradnje stavbe na področju, kjer zemljišče leži.

Če v postopku za določitev pripadajočega zemljišča k stavbi sodišče ugotovi, da je pripadajoče zemljišče neposredno namenjeno za redno rabo tudi drugih stavb, se takšno zemljišče določi kot pripadajoče zemljišče k več stavbam. Pomembno je določilo, da se v postopkih določitve pripadajočega zemljišča stavbam upoštevajo merila in pogoji iz prostorskih aktov, ki so veljali v času izgradnje stavbe (ZVEtL, 2008).

3.3.4 Priprava predloga za določitev pripadajočih zemljišč

Priprava predloga za določitev pripadajočih zemljišč k stavbi je zahteven proces, v katerem izvedenec pridobi in analizira ustrezno dokumentacijo, ugotovi dejansko stanje na obravnavanih zemljiščih in na koncu zasnuje predlog pripadajočega zemljišča na katastrskem in geodetskem načrtu. Postopek priprave predloga lahko razdelimo na posamezne faze, in sicer (Bandelj, 2009b):

- pridobitev prostorske dokumentacije, na podlagi katere so soseske zgradili, in danes veljavne prostorske dokumentacije, kot so ZN, urbanistični načrt in LD,
- pridobitev upravnih dovoljenj, kot so lokacijsko, gradbeno in uporabno dovoljenje, pogodba o dodelitvi zemljišč za gradnjo, pogodba o plačilu komunalnega prispevka, investicijski programi, odločba o funkcionalnem zemljišču ali gradbeni parceli in odločba o denacionalizaciji,
- pridobitev izvedenih delilnih načrtov iz arhiva Geodetske uprave Republike Slovenije (GURS) za ugotavljanje parcel, iz katerih je nastalo zemljišče, na katerem stoji stavba,
- pridobitev podatkov o lastništvu iz zemljiške knjige, vključno s pregledom zgodovinskih zemljiškoknjžnih izpiskov, pogodb in drugih listin, na podlagi katerih se je spreminjalo lastništvo v zemljiški knjigi,
- pridobitev ustrezne ažurne grafične podloge, kot so katastrski načrt, temeljni topografski načrt velikega merila, geodetski načrt dejanskega stanja, katastrski načrt, ortofoto,

- terenski ogled in ugotavljanje dejanskega stanja na obravnavanih zemljiščih,
- analiza stanja na podlagi vseh predhodno zbranih listin in dokumentov,
- izdelava predloga pripadajočega zemljišča na katastrskem in geodetskem načrtu, ki zasleduje ureditve iz prostorskih dokumentom iz časov gradnje.

3.3.5 Odločba o pripadajočem zemljišču in evidentiranje

Na podlagi zbranih upravnih dovoljenj, prostorske dokumentacije, predloga pripadajočega zemljišča in drugih okoliščin sodišče odloči o obsegu pripadajočega zemljišča k stavbi oziroma skupnem pripadajočem zemljišču k več stavbam ter izda sklep, na podlagi katerega se izvede parcelacija zemljišč.

Elaborat parcelacije se praviloma izdela skladno s 1. odstavkom 49. člena ZEN (2006), ki določa, da mora biti del meje, ki se je novi del meje dotika, urejen. O evidentiranju urejene meje odloča GURS. V primeru nesoglasja strank GURS razpiše ustno obravnavo. Če tudi na ustni obravnavi ne dosežejo soglasja strank, stranke, ki s predlagano mejo ne soglašajo, pozovejo na sodni postopek ureditve meje. Evidentiranje sprememb na podlagi elaborata se v takem primeru prekine do odločitve sodišča, kar povzroča zastoje v postopkih določanja pripadajočih zemljišč na sodiščih in podaljšanje časa reševanja vlog (Novšak, 2009).

GURS in Vrhovno sodišče sta zaradi zakonskega predpogoja iz 49. člena ZEN (2006) sklenila dogovor glede postopanja sodišč v primeru, ko je treba zaradi parcelacije pripadajočega zemljišča po ZVEtL (2008) urediti tudi enega ali več delov meje parcele, ki se deli. Dogovor se glasi, da lahko sodišče tudi v primeru, ko gre za postopke po ZVEtL (2008), namesto vmesnega sklepa, s katerim naloži GURS-u izdajo odločbe, o parcelaciji odloči s svojim sklepom in GURS-u pošlje predlog za evidentiranje sprememb na podlagi sodnih aktov v skladu z določili 8. člena ZEN (2006). Predlogu mora sodišče priložiti pravnomočen sodni akt o parcelaciji in ustrezen elaborat za evidentiranje sprememb v zemljiški kataster. Geodetska uprava v takem primeru o parcelaciji ne odloča, ampak zgolj opravi evidentiranje in o tem izda obvestilo. En ali več delov meje, ki so dotikajo novega dela meje, v takem primeru pred parcelacijo niso urejeni, toda o njih GURS v postopku evidentiranja niti ne odloča (ZEN, 2006; Evidentiranje sprememb ..., 2016).

4 REZULTATI – ANALIZA PRIMEROV DOLOČANJA PRIPADAJOČIH ZEMLJIŠČ K STAVBAM

V nadaljevanju bomo predstavili dva primera sosesk, za katere je na sodišču podana zahteva za določitev pripadajočih zemljišč k stavbam oziroma za katere postopek že teče (Bandelj, 2009b, 2009c). Izbrali smo soseski, ki sta bili grajeni v dveh različnih časovnih obdobjih, z različnima arhitekturno urbanističnima zasnova in z različnimi problemi, ki so etažne lastnike spodbudili k aktivnemu urejanju lastniških razmerij.

4.1 Litostrojsko naselje

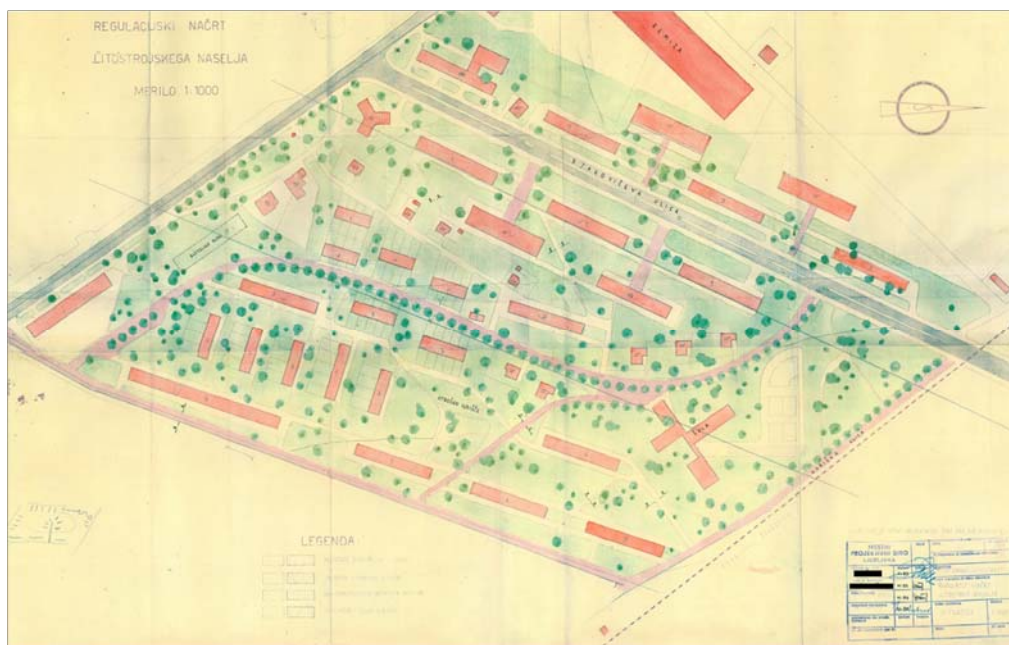
Ključna prostorska dokumentacija za Litostrojsko naselje je:

- Regulacijski načrt Litostrojskega naselja (Mestni projektivni biro Ljubljana, 1953),
- Odlok o sprejetju generalnega plana urbanističnega razvoja mesta Ljubljana (Glasnik, Uradni vestnik okraja Ljubljana št. 6/1966),
- Ureditveni načrt soseske S3-Šiška (Glasnik, Uradni vestnik okraja Ljubljana št. 29/1966),
- Zazidalni načrt soseske ŠS 3-Šiška št. 542/1965 (Glasnik, Uradni vestnik okraja Ljubljana št. 29/1966),
- Dopolnitev zazidalnega načrta za del območja zazidalnega otoka ŠS3-Šiška (Glasnik, Uradni vestnik okraja Ljubljana, št. 10/1969),
- Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za plansko celoto Š1-Šiška (Uradni list SRS št. 28/1989 in Uradni list RS št. 24/1991, 58/1992, 5/1994, 24/1996, 40/1997, 43/2000, 18/2002, 55/2004, 28/2005),
- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS št. 78/2010, 10/2011 – DPN, 22/2011 – popr., 43/2011 ZKZ-C, 53/2012 – obv. razl., 9/2013, 23/2013 – popr., 72/2013 – DPN, 71/2014 – popr., 92/2014 – DPN, 17/2015 – DPN, 50/2015 – DPN, 88/2015 – DPN, 95/2015).

Litostrojsko naselje na območju Zgornje Šiške v Ljubljani so začeli graditi v petdesetih letih prejšnjega stoletja. Investitor izgradnje so bili Titovi zavodi Litostroj oziroma njihova Delavska stanovanjska zadruga kot pooblaščen investitor (Bandelj, 2009b). Zemljišča za graditev Litostrojskega naselja je investitor pridobil na podlagi odločb o razlastitvi zemljišč, ki jih je izdala Rajonska razlastitvena komisija pri Rajonskem ljudskem odboru II glavnega mesta Ljubljane. Pravni temelj razlastitvenih odločb sta bila Temeljni zakon o razlastitvi (1947) in Akt o razlastitvi vlade LRS (št. S-zak. 195/1950) z dne 5. 5. 1950. Nekatere odločbe o razlastitvi je izdala neposredno vlada Ljudske republike Slovenije (LRS).

Razlastitev zemljišč so izvedli v korist države za potrebe izgradnje Titovih zavodov Litostroj, na območju Litostrojskega naselja pa za izgradnjo stanovanjskih blokov za stanovanjske potrebe delavcev Litostroja. Odškodnino za razlastitev zemljišč so izplačali z denarjem, z državnimi obveznicami ali z zamenjavo za drugo nepremičnino, ki jo je izplačalo državno gospodarsko podjetje Titovi zavodi Litostroj. Prve zasnove naselja segajo v leto 1948, ko so na desni strani Litostrojske ceste zgradili tri stanovanjske bloke po prvem regulacijskem načrtu (Bandelj, 2009b).

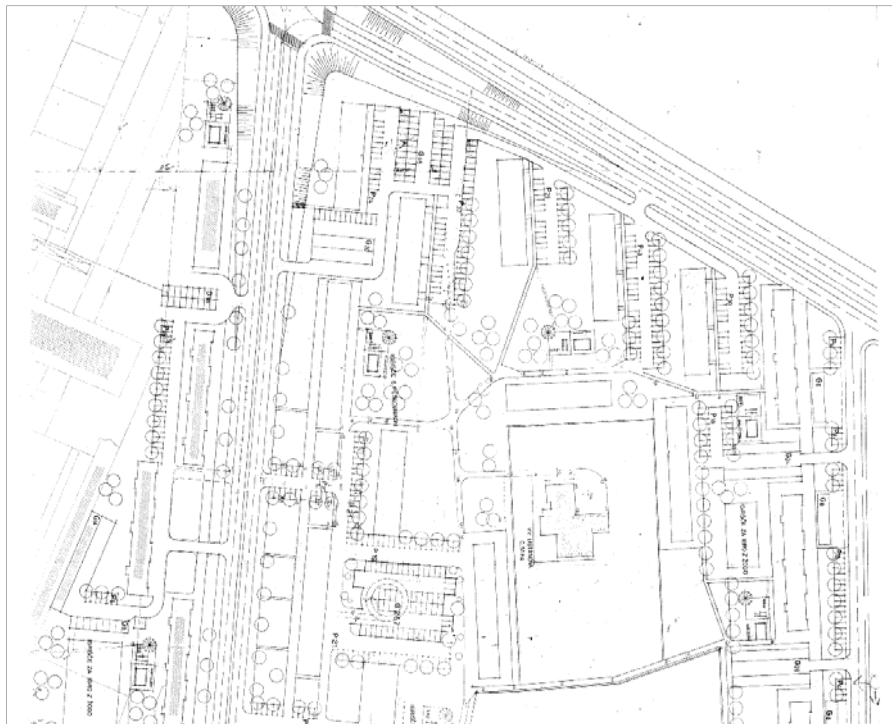
Leta 1953 je Mestni projektivni biro Ljubljana za območje med Celovško cesto, Obirsko ulico, Goriško ulico in Djakovičevo cesto (danes Litostrojska cesta) izdelal »Regulacijski načrt Litostrojskega naselja«, na podlagi katerega so zgradili dobro tretjino predvidenih stanovanjskih blokov (slika 12). Načrt je predvideval gradnjo večstanovanjskih objektov nižjih gabaritov vzdolž Litostrojske ceste in Obirske ulice, vrstnih in prostostoječih enostanovanjskih hiš ob glavni prometni žili, ki bi potekala diagonalno od Galetovega bloka do Litostrojske ceste, gradnjo šole v zelenem pasu na severu ob železniški progi, ureditev otroškega igrišča v parku ob Obirski ulici, gradnjo oskrbovalnega centra in stolpnice ob Celovski cesti, ureditev prometnic, dovoznih poti, peš poti in zelenih površin z zasaditvami dreves in grmovnic (Bandelj, 2009b).



Slika 12: Regulacijski načrt Litostrojskega naselja iz leta 1953 (Mestni projektivni biro Ljubljana, 1953)

Mestni svet Ljubljane je leta 1966 za predel Litostrojskega naselja, ki je zajemal območje med Djakovičevo cesto, servisno cesto ob železniški progi Ljubljana–Jesenice, Aleševčevo ulico in Celovško cesto in je segal do komunalnega centra Šiške, skladno z regulacijskim načrtom za mestno območje sprejel Ureditveni načrt stanovanjskega kompleksa soseske Š3 Litostroj (slika 13) in nato

zazidalni načrt stanovanjskega kompleksa soseke Š3 Litostroj. Slednji je povzel zasnovo naselja iz ureditvenega načrta, ki se je opiral na elemente zazidalnega načrta, a ni vseboval sprememb glede dispozicije objektov in stanovanjskih zmogljivosti (Bandelj, 2009b).



Slika 13: Ureditveni načrt stanovanjskega kompleksa soseke Š3, Šiška (Ljubljanski urbanistični zavod, 1966)

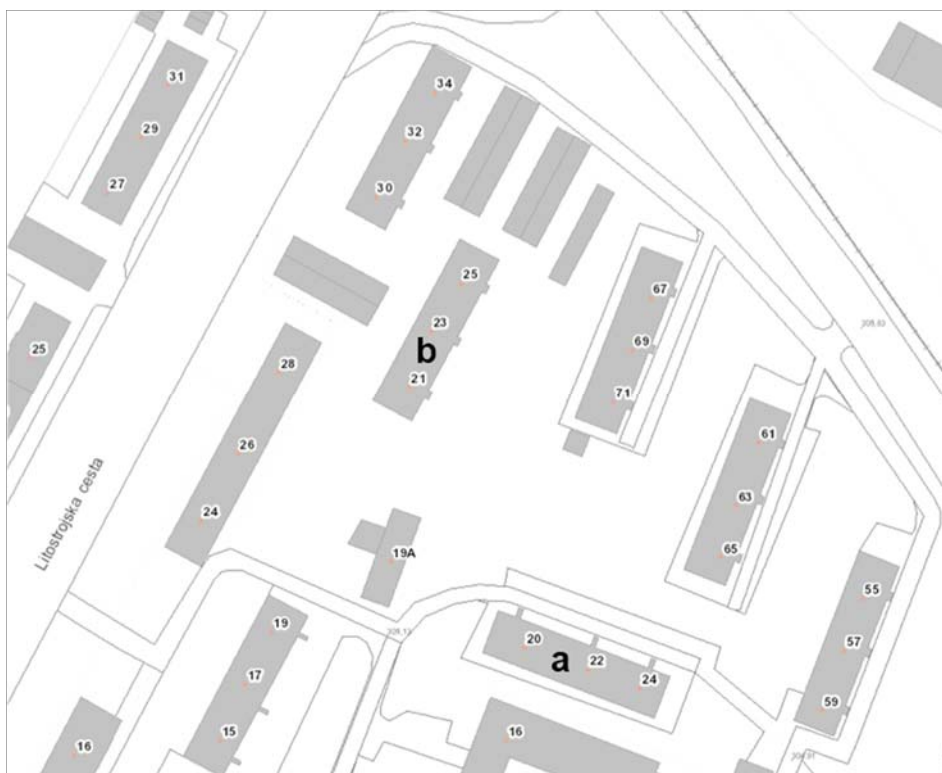
Obravnvano območje se danes po določenih Odloka o občinskem prostorskem načrtu Mestne občina Ljubljana – izvedbeni del (Uradni list RS št. 78/2010, 10/2011 – DPN, 22/2011 – popr., 43/2011 ZKZ-C, 53/2012 – obj. razl., 9/2013, 23/2013 – popr., 72/2013 – DPN, 71/2014 – popr., 12/2014 – DPN, 17/2015 – DPN, 50/2015 – DPN, 88/2015 – DPN, 95/2015) nahaja v enotah urejanja prostora (EUP) ŠI 292 in ŠI 468 z namembnostjo SScv – pretežno večstanovanjske površine, v katerih je dovoljena gradnja visokih prostostoječih stavb. V obravnavanem območju je predpisani FI največ 1,2, faktor zazidanosti (FZ) ni določen, faktor zelenih površin (FZP) je nič in faktor odprtih bivalnih površin (FBP) najmanj 30 % za stolpiče in bloke, za hiše v terasah pa najmanj 20 % (Odlok o občinskem prostorskem ..., 2010).

4.1.1 Upravna dovoljenja za Litostrojsko naselje

Stavbe na območju Litostrojskega naselja so zgradili na podlagi pridobljenega lokacijskega in gradbenega dovoljenja. Po opravljenem tehničnem pregledu so stavbe pridobile dovoljenje za uporabo, posamezne pa tudi odločbo o funkcionalnem zemljišču (Arhiv Upravna enota (UE) Ljubljana, Izpostava Šiška).

4.1.1.1 Odločbi o funkcionalnih zemljiščih za stavbi v Litostrajškem naselju

Za stanovanjski stavbi Ljubeljska ulica 20-22-24 in 21-23-25, ki ju prikazuje slika 14, je UE Ljubljana, Izpostava Šiška v upravnem postopku izdala odločbi o določitvi funkcionalnega zemljišča na podlagi 46. člena Zakona o urejanju prostora (1984), ki sta v prilogah C in D. Na podlagi odločb so izvedli parcelacijo zemljišč in uredili zemljiškoknjižno stanje. Iz odločbe in strokovnega gradiva, na podlagi katerega so odločali v postopku o določitvi funkcionalnega zemljišča k stavbama, izhaja, da funkcionalno zemljišče stanovanjske stavbe Ljubeljska ulica 21-23-25 obsega utrjeno površino in zelenico v skupni površini 979 m² (priloga C). Na vzhodni strani stavbe meji na Ljubeljsko ulico, ki v delu, ki poteka vzdolž stavbe, ni kategorizirana po Odloku o kategorizaciji občinskih cest (Uradni list RS št. 70/2005 in dopolnitev odloka Uradni list št. 33/2008). Funkcionalno zemljišče k stanovanjski stavbi Ljubeljska ulica 20-22-24 je določeno v bistveno manjšem obsegu in meri le 496 m² (priloga D). V naravi predstavlja utrjeno površino okrog stavbe. Iz odločb izhaja, da je kot funkcionalno zemljišče določeno tisto zemljišče, ki je potrebno za normalno uporabo večstanovanjske stavbe. To pomeni, da so na funkcionalnem zemljišču zagotovljeni dovozi, dostopi, urejen prostor za smeti, druženje in igro ter parkiranje. Ker obseg funkcionalnega zemljišča k stavbama Ljubeljska ulica 20-22-24 in Ljubeljska ulica 21-23-25 parkiranja ne omogoča, imajo etažni lastniki zagotovljeno le delno funkcioniranje stavb. Za funkcioniranje stavb v celoti je potrebno, da se kot funkcionalno zemljišče določijo tudi parkirna mesta, ki so urejena ob stavbah Ljubeljska ulica 20-22-24 in Ljubeljska ulica 21-23-25 in jih etažni lastnik uporabljajo že od izgradnje soseke. Za soseke, ki so jih gradili v času družbeno usmerjene gradnje, je veljal urbanistični standard, ki je bodočim stanovalcem zagotavljal vso spremljajočo opremo, in sicer igrišča za otroke različnih starostnih skupin, zelenice, prostor za počitek, dovoze, dostope, prostor za smeti, prostor za druženje in zadostno število parkirnih mest. Planirano število parkirišč je bilo odvisno od števila stanovalcev soseke, število igrišč od števila otrok v soseki, površine zelenic od števila stanovalcev soseke. To izhaja tudi iz urbanističnega načrta, na podlagi katerega so soseko zgradili, kjer je bila vsa oprema soseke vključno s parkirišči namenjena potrebam stanovalcev soseke (Arhiv UE Ljubljana, Izpostava Šiška).



Slika 14: Načrt prikazuje stanovanjski stavbi Ljubeljska ulica 20-22-24 (a) in Ljubeljska ulica 21-23-25 (b) v Litostrojskem naselju (Urbinfo MOL, 2016)

UE Ljubljana, Izpostava Šiška, je v postopku določitve funkcionalnega zemljišča k stanovanjski stavbi Ljubeljska ulica 21-23-25 upoštevala odmike, ki so v večji meri skladni z odmiki iz gradbenega programa, česar pa ne moremo trditi za stanovanjsko stavbo Ljubeljska ulica 20-22-24. Površina funkcionalnega zemljišča k stavbi Ljubeljska ulica 20-22-24 je skoraj za polovico manjša kot pri stanovanjski stavbi Ljubeljska ulica 21-23-25. Postavlja se vprašanje doslednosti uporabe kriterijev za določanje funkcionalnih zemljišč, saj gre za stanovanjski stavbi enakih gabaritov, z enako zasnovo ter z zunanjo ureditvijo, izvedeno po enotnem načrtu, ki je predvidel enak obseg utrjenih zemljišč okrog stavb (Bandelj, 2009b).

4.1.2 Lastništvo zemljišč za Litostrojsko naselje

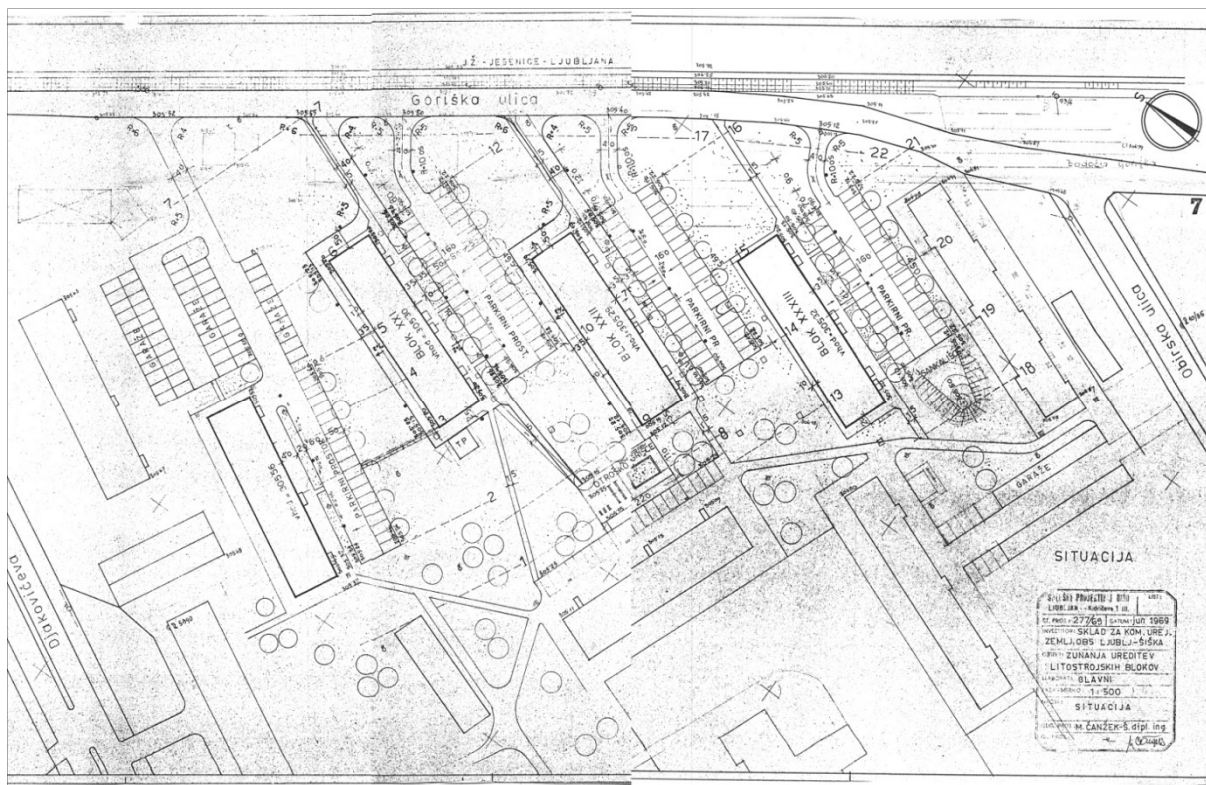
Zemljišča so po končanem lastninjenju družbenih stanovanj ostala v lasti podjetja Titovi zavodi Litostroj (v nadaljevanju Litostroj). Po začetku stečajnega postopka Litostroja leta 1999 so zemljišča prešla na Slovensko razvojno družbo d. d. (SRD d. d.) in po preoblikovanju na Družbo za upravljanje d. o. o. (DSU d. o. o.). SRD d. d. je zemljišča, ki so se nahajala znotraj Litostrojskega naselja in so v naravi predstavljala parkirišča ter zelenice, začela prodajati, največkrat neposredno, brez javnega razpisa. Stanovalci niso bili seznanjeni s prodajami zemljišč. Odzvali so se šele, ko so novi lastniki začeli funkcionalna zemljišča, ki so predstavljala parkirišča in zelenice pred bloki, katastrsko preurejati (parcelirati) z namenom, da bi jih prodali stanovalcem (Vuković Tomažević, 2005e).

Po takrat veljavni zakonodaji so imeli etažni lastniki na teh zemljiščih lastniška upravičenja. SZ-1 (2003) v 190. členu določa, da spadajo med skupne dele večstanovanjske hiše tudi zemljišča, na katerih so imeli na dan uveljavitve ZLNDL (1997) pravico uporabe etažni lastniki, ne glede na to, ali so bila ta zemljišča določena kot funkcionalna zemljišča in ali je bila njihova pravice uporabe na teh zemljiščih v zemljiški knjigi vpisana v njihovo korist. Podobno vsebinsko določilo vsebuje tudi 217. člena Zakona o graditvi objektov (ZGO-1, 2002) (Ude, 2009b). Prav tako so etažni lastniki ta zemljišča enkrat že plačali v ceni kvadratnega metra stanovanja. Zato so na pristojnem sodišču sprožili spor za ničnost pogodb. Postopki pred sodišči še potekajo. Zemljišča so trenutno še vedno v lasti DSU d. o. o. in fizičnih oseb, ki so zemljišča kupili. V vmesnem obdobju se je v reševanja spora vključila tudi MOL. Potekali so pogovori o prenosu zemljišč znotraj Litostrojske soseske na MOL, ta pa bi jih s pogodbeno komasacijo prenesla na stanovalce. Pogovori niso prinesli konkretnih rezultatov (Mestna občina Ljubljana, 2004; Slovenska razvojna družba d. d. 2004).

4.1.3 Pregled in analiza stanja Litostrojskega naselja

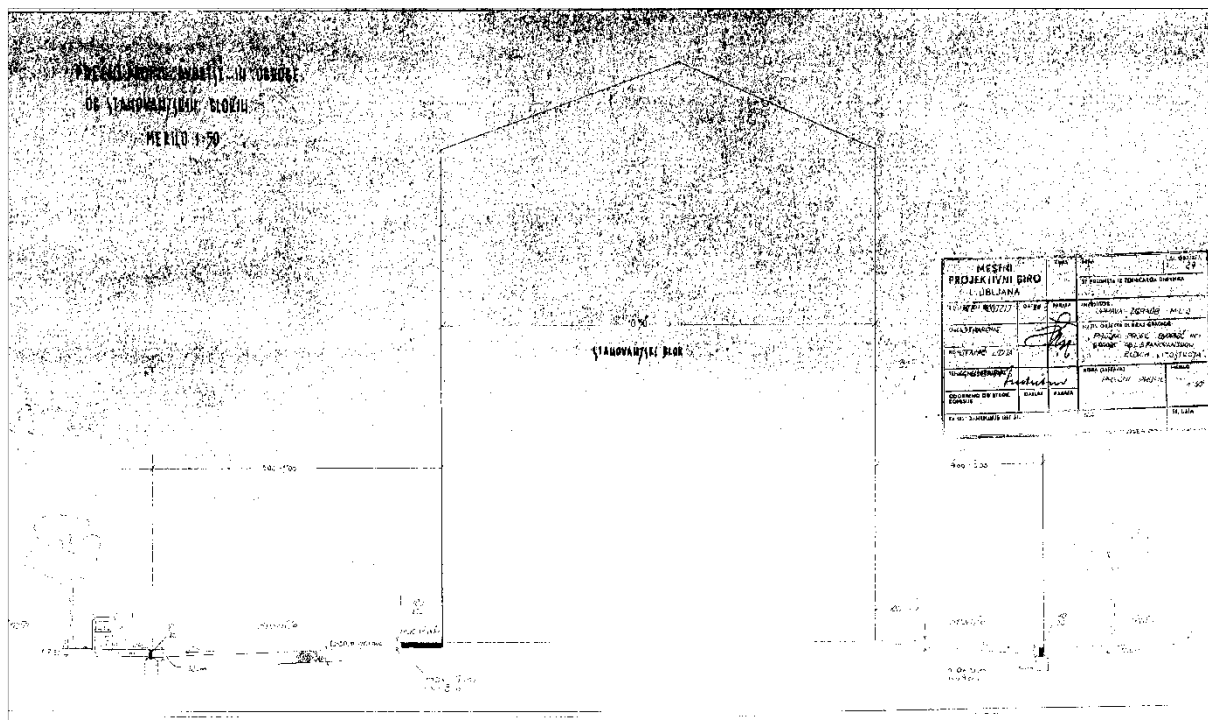
Pozidavo in zunanjo ureditev Litostrojskega naselja so v večji meri izvedli skladno z ureditvenim načrtom soseske ŠS 3 Šiška. Nerealizirana je ostala le gradnja dveh garažnih hiš. Mogoče je opaziti tudi nekatera odstopanja v zunanji ureditvi, in sicer pri izvedbi otroških igrišč in zunanjih parkirišč. Ob objektih Ljubeljska ulica 21-23-25 ter Goriška ulica 67-69-71, 61-63-65 in 55-57-59, je bila že pred gradnjo predvidena ureditev zunanjih parkirišč v dveh nizih, ob objektu Ljubeljska ulica 20-22-24 pa so naknadno zgradili parkirišče, čeprav ni bilo predvideno v takrat veljavnem urbanističnem načrtu (Bandelj, 2009b).

Zemljišča ob objektih, kot so dovozi, dostopi, parkirni prostori, prostori za smetnjake, kolesa in igro, in so utrjena in asfaltirana, so bila neposredno namenjena njihovi redni rabi. Ta zemljišča so predstavljala funkcionalna zemljišča k posameznim objektom (danes pripadajoča zemljišča k objektom), saj objekti brez njih ne morejo funkcionirati. Obseg funkcionalnih zemljišč izhaja iz načrta zunanje ureditve iz leta 1969, ki ga prikazuje slika 15 (Bandelj, 2009b).



Slika 15: Načrt zunanje ureditve naselja Litostroj (Splošni projektivni biro, 1969)

Pojem »zemljišče potrebno za redno rabo« in kasneje »funkcionalno zemljišče« se v zakonodaji pojavlja že vse od leta 1959. Za ureditev zunanjih površin Litostrojskega naselja so izdelali Gradbeni program za ureditev cest, ulic, poti, stezic, dvorišč in nasadov v stanovanjski koloniji »Litostroj« ob Celovški cesti v Ljubljani (slika 16), v katerem je bil poleg popisa vseh del in ocene investicije prikazan tudi obseg dvorišča in sicer na razdalji 4–5 metrov oziroma 5–7 metrov od objekta. Okrog stavb je predvideval ureditev utrjenih površin oziroma dvorišč, omejenih z robniki, ki ločujejo dvorišča od zelenih površin (Mestni projektivni biro Ljubljana, 1959).



Slika 16: Gradbeni program za ureditev cest, ulic, poti, stezic, dvorišč in nasadov v stanovanjski koloniji »Litostroj« ob Celovški cesti v Ljubljani (Mestni projektivni biro Ljubljana, 1959)

Pri projektiranju parkirnih mest je v času izgradnje naselja veljalo pravilo »eno parkirno mesto na eno stanovanje«, od tega naj bi bila ena tretjina parkirnih mest v garažah, preostali dve tretjini parkirnih mest pa naj bi bilo zunanjih (Ljubljanski urbanistični zavod, 1966). Pravilo »eno parkirno mesto na stanovanje« izhaja tudi iz točkvalnega zapisnika o izračunu vrednosti stanovanja in stanarine za objekte Litostrojskega naselja. Danes so potrebe po parkirnih mestih večje. Pri projektiranju parkirnih mest se uporablja študija Prometno tehniškega inštituta Fakultete za gradbeništvo in geodezijo »Tehnični normativi za projektiranje in opremo mestnih površin«, ki predpisuje dve parkirni mesti na eno stanovanje.

Zelene površine v soseski so od utrjenih površin (cest, poti, dvorišč) ločene z robniki. Zelenice so urejene med stanovanjskimi bloki, zasajene z drevesi in grmovnicami ter opremljene z urbano opremo (klopji, igrali, koši za smeti). Zelene površine so del skupnega odprtega prostora soseske, ki je povezan s peš potmi in ponuja možnost razvoja medsebojnih odnosov ter istočasno vpliva na kakovost življenja v naselju (Bandelj, 2009b).

Soseska je za motorna vozila dostopna z obodnih javnih cest, Goriške ulice, Litostrojske ceste, in Obirske ulice ter z Ljubeljske ceste, ki se navezuje na Celovško cesto in Litostrojsko cesto. Ceste so kategorizirane skladno z Odlokom o kategorizaciji občinskih cest (Uradni list RS št. 70/2005). Dovozi do objektov in garaž so urejeni po dovoznih asfaltiranih nekategoriziranih cestah.

4.1.4 Predlog za določitev pripadajočih zemljišč za Litostrojsko naselje

Etažni lastniki so v postopku določitve pripadajočega zemljišča po ZVetL (2008), ki poteka na sodišču, podali svoj predlog delitve zunanjih površin (slika 17). Predlog je bil predvsem odraz njihovih želja in ni bil skladen z zasnovo naselja, kot izhaja iz urbanistične dokumentacije iz časov gradnje. Predlagana delitev bi lahko povzročila zapiranje soseske (na primer s postavljanjem ograj med bloki) in bi na ta način popolnoma spremenila značaj soseske, za katero so značilne odprte zelene površine namenjene vsem stanovalcem območja in neoviran prehod skozi sosesko. Prav tako niso v zadostni meri upoštevali meril in pogojev za določitev velikosti gradbenih parcel in funkcionalnih zemljišč. Predlagan obseg pripadajočih zemljišč je glede na gabarite stavbe prevelik (Bandelj, 2009b).



Slika 17: Predlog za določitev pripadajočih zemljišč (Macedoni, 2015)

Merila in pogoje glede določitve velikosti gradbenih parcel in funkcionalnih zemljišč, ki so veljali v času gradnje, vsebuje tudi danes veljavni Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana (2010 in dopolnitve), s katerim se ureja območje Litostrojskega naselja. Določa, da je treba pri določanju gradbenih parcel oziroma funkcionalnih zemljišč upoštevati namembnost in velikost stavbe na parceli, zahteve glede pomožnih prostorov, konfiguracijo terena, urbanistične zahteve glede dostopov, parkirnih mest, zelenih in utrjenih površin, površine ob objektih, funkcionalno zelenje ter sanitarno tehnične zahteve, kot so vpliv bližnje okolice, osončenje v odnosu do gostote pozidave,

prezračevanje proste površine, intervencijske poti. Velikost dvorišč mora zagotavljati dostop za reševalne in gasilske avtomobile ter druga interventna vozila. Parkirišča morajo biti praviloma zagotovljena na funkcionalnem zemljišču. Predpisani FI v obravnavanem območju je večji od ena. Razmerje med pozidano in nepozidano površino ne sme biti večje od 2 : 3, pri čemer mora nepozidana površina zadostiti vsem zgoraj naštetim potrebam stanovalcev objekta (Odlok o občinskem prostorskem ..., 2010).

Ob upoštevanju dejanskega stanja, meril iz Odloka o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana (2010) in opravljene analize izgradnje soseske pripadajoča zemljišča k stavbi predstavljajo utrjene površine okrog stavb, vključno s parkirišči, ki so jih uredili neposredno ob stavbah, kot prikazuje slika 18. Površine so tudi v naravi že razmejene z robniki. Zelene površine, vključno z otroškimi igrišči in potmi, predstavljajo skupna pripadajoča zemljišča, namenjena vsem stanovalcem območja, medtem ko morajo dovozne ceste, ki so že kategorizirane kot javne, pridobiti status grajenega javnega dobra (Bandelj, 2009b).



Slika 18: Predlog pripadajočega zemljišča v zadevi P 3854/2005-I (Bandelj, 2009b)

4.2 Soseska ŠS-6 Šiška

Ključna prostorska dokumentacija za sosesko ŠS-6 Šiška je:

- Zazidalni načrt za sosesko ŠS-6 Šiška območje B št. 1963/1964 (Glasnik, Uradni vestnik okraja Ljubljana št. 7/1965),
- Izvedbeni zazidalni načrt soseske ŠS-6 Šiška št. 984/1968 (Ljubljanski urbanistični zavod, 1968a), ki ga prikazuje slika 19,
- Lokacijska dokumentacija za sosesko ŠS-6 Šiška št. 657/1967 (Ljubljanski urbanistični zavod, 1968b),
- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS št. 78/2010, 10/2011 – DPN, 22/2011 – popr., 43/2011 ZKZ-C, 53/2012 – obv. razl., 9/2013, 23/2013 – popr., 72/2013 – DPN, 71/2014 – popr., 92/2014 – DPN, 17/2015 – DPN, 50/2015 – DPN, 88/2015 – DPN, 95/2015).

Soseska ŠS-6 Šiška se nahaja v katastrskih občinah Dravlje in Zgornja Šiška, med Kavadarsko cesto na severu, Potjo spominov in tovarištva ter Vodnikovo cesto na zahodu, Šišensko cesto na jugu in Celovško cesto na vzhodu. Gradili so jo v letih 1966–1970. Gradnjo je izvajalo Poslovno združenje GIPPOS, ki je bilo istočasno tudi investitor gradnje.

Soseska je zasnovana v obliki pahljače, tako da se smeri objektov in prometna mreža stekajo v središču soseske ob Celovski cesti. Območje soseske je pozidano z visokimi stolpnici gabaritov P+10 do P+14 in pritličnimi servisnimi objekti ob Celovski cesti. Sledijo jim stolpnice gabaritov od P+8 do P+10, nato se objekti nižajo proti Vodnikovi cesti, kjer so ob Šišenski cesti bloki višine P+3 in P+4.

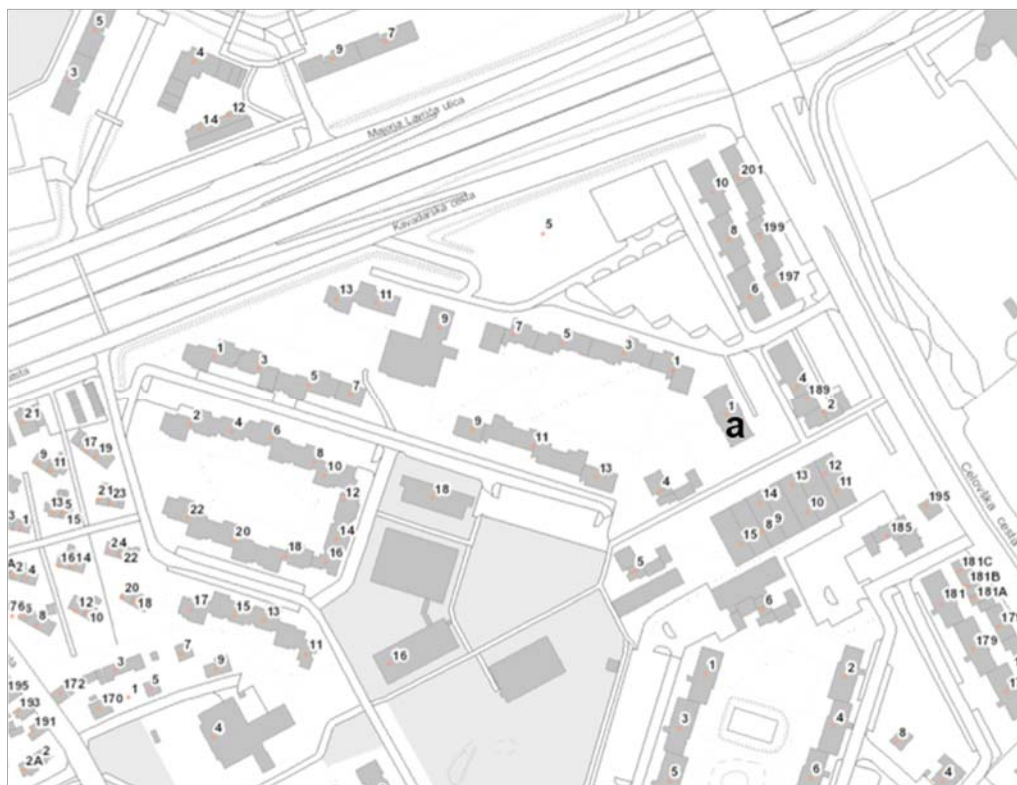
Posamezne skupine blokov so oblikovane v obliki podkve, znotraj katere se nahajajo atriji in otroška igrišča z bogato ozelenitvijo. Promet se odvija po obodu soseske, kar je prijetno tako za pešce kot tudi za kolesarje. Pot spominov in tovarištva, ki povezuje središče soseske ob Celovski cesti s šolo ob in vrtcem ob Vodnikovi cesti, deli sosesko na dva dela. Sosesko zaznamuje visokokakovostna gradnja.

Sosesko so gradili na podlagi Izvedbenega zazidalnega načrta soseske ŠS-6 Šiška št. 984/1968 (slika 19), ki ga je izdelal Ljubljanski urbanistični zavod.



Slika 19: Izvedbeni zazidalni načrt soseke ŠS-6 Šiška št. 984/68 (Ljubljanski urbanistični zavod, 1968a)

Predmet naše obravnave je severno območje soseke ŠS-6 Šiška (slika 20), ki se nahaja severno od Poti spominov in prijateljstva, med Kavadarško cesto, Celovško cesto in ulico Zatišje, se prometno navezuje na Kavadarško cesto na severu in Celovško cesto na vzhodu. Parkirna mesta se nahajajo ob notranjih cestah in v parkirnih žepih.



Slika 20: Načrt prikazuje severno območje soseke ŠS-6 Šiška. S črko a je označena stanovanjska stavba na Kogojevi ulici 1 (Urbinfo MOL, 2016)

Obravnvano območje se danes po določenih Odloka o občinskem prostorskem načrtu Mestne občina Ljubljana – izvedbeni del (Uradni list RS št. 78/2010, 10/2011 – DPN, 22/2011 – popr., 43/2011 ZKZ-C, 53/2012 – obv. razl., 9/2013, 23/2013 – popr., 72/2013 – DPN, 71/2014 – popr., 92/2014 – DPN, 17/2015 – DPN, 50/2015 – DPN, 88/2015 – DPN, 95/2015) nahaja v enoti urejanja prostora (EUP) ŠI 449 z namembnostjo SScv – pretežno večstanovanjske površine, v kateri je dovoljena gradnja visoke prostostoječe stavbe. V obravnavanem območju je predpisani FI za vse vrste zgradb 1,2, faktor zazidanosti (FZ) znaša 70 % za ploščico in hišo v terasah, za stolpe in bloke ni predpisan, faktor zelenih površin (FZP) je nič in faktor odprtih bivalnih površin (FBP) najmanj 20 % za ploščico in hišo v terasah ter najmanj 30 % za stolpe in bloke (Odlok o občinskem prostorskem ..., 2010).

4.2.1 Upravna dovoljenja

Stavbe na severnem območju Soseske ŠS-6 Šiška so zgradili na podlagi pridobljenega lokacijskega in gradbenega dovoljenja. Po opravljenem tehničnem pregledu so stavbe pridobile dovoljenje za uporabo. Posamezne stavbe so pridobile tudi odločbo o funkcionalnem zemljišču (Arhiv Upravna enota (UE) Ljubljana, Izpostava Šiška).

4.2.1.1 Odločba o funkcionalnem zemljišču za sosesko ŠS-6 Šiška

V fazi izdelave zazidalnega načrta za zazidalni otok ŠS-6 Šiška po tedaj veljavnih predpisih Zakona o urbanističnem planiranju (1967) niso izdelali vseh elementov zazidalnega načrta. Leta 1982 se zato kot dopolnitev k zazidalnemu načrtu pristopili k izdelavi elaborata Funkcionalna zemljišča k objektom v zazidalnem otoku ŠS-6 Šiška, ki vsebuje parcelacijski načrt (slika 21) in je tudi danes podlaga za določanje pripadajočih zemljišč k stavbam. Določitev funkcionalnih zemljišč za posamezne stanovanjske stavbe je sledila zunanji ureditvi ob stavbah. Predlog funkcionalnega zemljišča je bil razgrnjen na sedežu Krajevne skupnosti in dopolnjen na podlagi pripomb, ki so bile smiselne in objektivne. Bivša občina Šiška je na podlagi 46. člena ZUN (1984) pristopila k izdaji odločb o funkcionalnem zemljišču za posamezne stavbe, v kolikor so etažni lastniki vložili zahtevo, izvedla parcelacijo in zemljišča prenesla v last etažnih lastnikov. Ostala zemljišča so ostala v lasti investitorja gradnje, ki jih dejansko nikoli ni užival (Arhiv Upravna enota (UE) Ljubljana, Izpostava Šiška).



Slika 21: Predlog parcelne katastrske preureditve št. 2888/1981 (Ljubljanski urbanistični zavod, 1982)

4.2.2 Lastništvo zemljišč

Določena zemljišča, ki predstavljajo parkirišča, zelenice, ceste in delno pripadajoča zemljišča k stavbam, so ostala v lasti izvajalca gradbenih del. Lastnik je postal na podlagi Pogodbe o oddaji mestnega zemljišča v uporabo za zgraditev stanovanjskih in poslovnih objektov v soseski ŠS-6 Šiška, ki jo je sklenil s Skladom za komunalno urejanje zemljišč občine Ljubljana-Šiška v imenu Občine Ljubljana-Šiška. Etažni lastniki so ta zemljišča do nedavnega nemoteno uporabljali, nato pa je lastnik uporabo parkirišč na severovzhodnem delu soseske, med Kogojevo ulico in ulico Ob žici, prepovedal. Etažnim lastnikom je nameraval zaračunavati najem parkirnih mest oziroma jim parkirna mesta prodati, kar je privedlo do spora (Vuković Tomažević, 2004).

4.2.3 Pregled in analiza stanja soseske ŠS-6 Šiška

Soseska ŠS-6 Šiška je bila skoraj v celoti realizirana skladno z zazidalnim načrtom. Neizgrajen je ostal trgovski poslovni center ob Celovski cesti, ki so ga zgradili pred nekaj leti, in garažna hiša ob Kavadarski cesti, ki danes prav tako stoji.

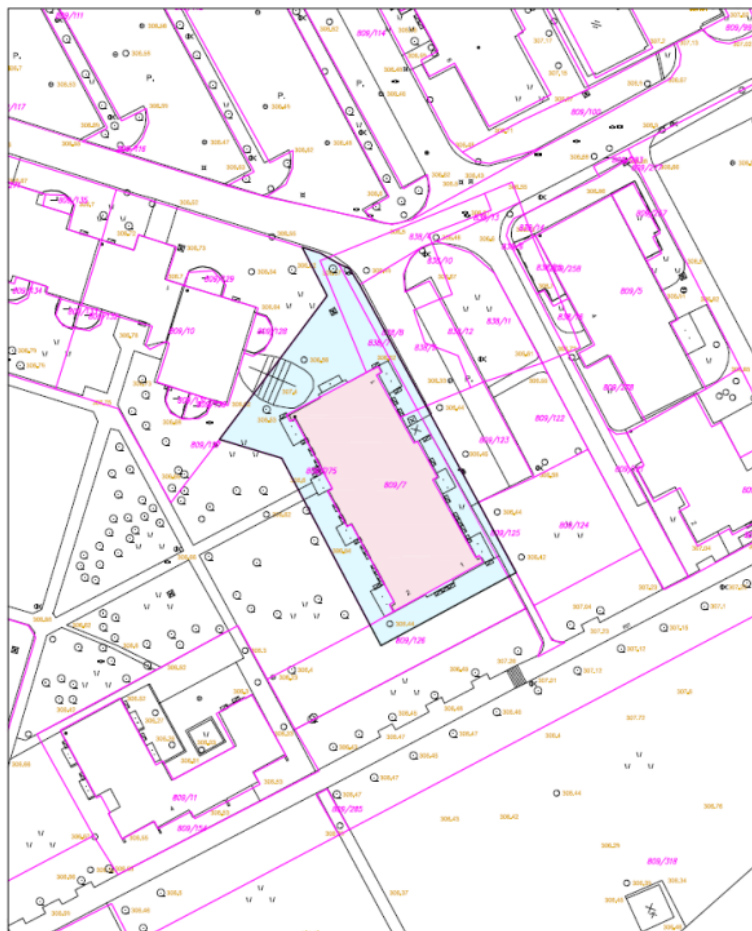
Ceste in ulice znotraj območja so načrtovali kot komunalne naprave kolektivne potrošnje celotne soseske, ki so namenjene vsem uporabnikom.

Stavbe, ki so postavljene v obliki podkev, so načrtovali z obojestranskimi vhodi, ki so bili na eni strani vezani na dovoz in parkirna mesta, na drugi strani pa na pešpoti, zelenice, igrišča, oziroma na servisne in poslovne poti pri nizu stavb ob Celovški cesti. Iz zazidalnega načrta izhaja normativ »dve parkirni mesti na tri stanovanja oziroma ena garaža na dve stanovanji«, kar skupno pomeni 797 parkirnih mest in 291 garaž za 1229 stanovanjskih enot območja. Urbanistični standard je bil 0,9 parkirnega mesta na stanovanjsko enoto, brez upoštevanja velikosti stanovanjskih enot. Parkirni prostori za središče soseske niso posebej upoštevani, ker za potrebe parkiranja obiskovalcev centra služijo parkirne površine na obodu soseske (Ljubljanski urbanistični zavod, 1968a).

Ob parkirnih mestih so načrtovali tudi zelenice z drevesi, ki senčijo parkirna mesta, blažijo hrup in ugodno vplivajo na mikroklimo okolja. Število potrebnih parkirnih mest v soseski se je računalo na podlagi števila stanovanjskih enot, ob upoštevanju normativov, ki so veljali v času izgradnje. To pomeni, da so bila parkirna mesta zgrajena izključno za potrebe stanovalcev območja. Stanovalci so parkirna mesta plačali, kar izhaja iz dopisa št. 813/69-I/BM z dne 21. 4. 1969 (priloga E). Iz dopisa v prilogi E izhaja razmejitev stroškov za izgradnjo zunanjih površin, kjer je zapisano, da so parkirni prostori v stanovanjskem naselju, zelene površine okoli teh objektov z otroškimi igrišči ter javna razsvetljava okolice stanovanjskih hiš sestavni del stanovanjske hiše v okviru njenega funkcionalnega zemljišča in se zato njihova izgradnja financira v breme stroškov hiše, njihovo vzdrževanje pa v breme stanarine. Enako naj bi bila tudi otroška igrišča dimenzionirana glede na število in starost otrok v soseski in bila tako namenjena le stanovalcem soseske. Načrt zunanje ureditve ne obstaja.

4.2.4 Predlog določitve pripadajočega zemljišča

Pripadajoča zemljišča k posameznim stavbam predstavljajo utrjene površine, zelenice in dostopi do stavb, ki so namenjeni za njihovo redno rabo. Obseg pripadajočih zemljišč je pogojen z zunanjo ureditvijo soseske in je v večji meri usklajen s Predlogom parcelacije št. 2888/1981 (Ljubljanski urbanistični zavod, 1982). Predlog pripadajočega zemljišča v zadevi N333/2009 prikazuje slika 22.



Slika 22: Predlog pripadajočega zemljišča v zadevi N333/2009 (Bandelj, 2009c)

Parkirna mesta z manipulativnimi površinami in vmesnimi zelenicami ter otroška igrišča so nesporno skupna pripadajoča zemljišča k stanovanjskim stavbam in niso javne površine. Število parkirnih mest danes ne zadošča minimalnemu standardu »eno parkirno mesto na eno stanovanje«, kot izhaja iz Pravilnika o minimalnih tehničnih zahtevah za graditev stanovanjskih stavb in stanovanj (Uradni list RS št. 1/2011). Glede na primanjkljaj parkirnih mest njihova delitev med posamezne stavbe ni smiselna, saj bi povzročila težave pri upravljanju in vzdrževanju parkirnih mest. Enako velja tudi za otroška igrišča in zelenice. Vse zunanje površine, ki predstavljajo skupna pripadajoča zemljišča, bi ne glede na lastništvo morale ostati enovite in odprte površine. To bi bilo mogoče doseči z organizacijo skupnega upravljanja na nivoju soseske (Bandelj, 2009c).

4.3 Razprava

Ena od značilnosti stanovanjskih sosesk, ki so jih zgradili v času družbeno usmerjene gradnje, je, da izvajalci gradnje in občine niso poskrbeli za ureditev zemljiškoknjžnega stanja novozgrajenih stavb in niso odmerili ter katastrsko uredili funkcionalnih zemljišč (Freljih, 2007). Enako neurejeno stanje se je nadaljevalo tudi po uvedbi novega družbeno-ekonomskega sistema, ko se je v začetku devetdesetih let preteklega stoletja začel proces lastninjenja in privatizacije stanovanjskega fonda in pripadajočih zemljišč. Veliko težav se je pojavljalo pri vpisu etažne lastnine v zemljiško knjigo, pri dokazovanju stanovanjske pravice in pravice uporabe na zemljiščih. Dodatno so se pojavili nekateri pooblašчени investitorji stanovanjske gradnje, ki so menili, da so na podlagi novo sprejete zakonodaje postali lastniki zemljišč, za katera so jim nekdanje občine dodelile pravico uporabe za gradnjo.

V obdobju 1990–2000 sprejeta zakonodaja, ki naj bi pripomogla k hitrejšim postopkom vpisa etažne lastnine in določanja pripadajočih zemljišč, ni imela posebnega učinka pri zemljiškoknjžnem urejanju. Določen napredek pri vpisu etažne lastnine je prinesel ZPPLPS (1999), medtem ko je lastniško stanje zemljišč še naprej ostalo nespremenjeno, kar je vzrok številnim sporom zaradi ugotavljanja dejanskega lastništva na parcelah.

Zakonodajo po letu 2000 so sprejeli predvsem z namenom medsebojne uskladitve določb, odprave dotedanjih nasprotij v predpisih in vzpostavitve pogojev za hitrejšo in učinkovitejšo zemljiškoknjžno urejanje. Leta 2008 sprejeti ZVEtL naj bi temeljito posegel na področje vpisa etažne lastnine ter omogočil hitrejšo razreševanje ovir, ki so posameznikom preprečevala vpis delov stavb v zemljiško knjigo ali določitev funkcionalnih zemljišč k stavbam. Poleg tega naj bi zakon zmanjšal tudi število sodnih in upravnih postopkov zaradi sporov in omogočil učinkovitejšo ažuriranje nepremičninskih evidenc. Zakon se danes uspešno izvaja v postopkih vzpostavitve etažne lastnine, medtem ko se v postopkih določanja pripadajočih zemljišč pojavljajo problemi, med drugim tudi zato, ker postopek za določitev pripadajočega zemljišča k posamezni stavbi poteka ločeno od postopka za določitev skupnega pripadajočega zemljišča. Ločitev postopkov je zaradi lažje obvladljivosti ob velikem številu udeležencev postopka sicer smiselna, vendar se po drugi strani s tem pogosto zmanjša možnost obravnave soseske kot celote. Rezultati parcialne obravnave posamezne stavbe v soseski so lahko različno velika pripadajoča zemljišča k stavbam zaradi uporabe neenotnih meril in pogojev pri določanju le teh, spreminjanje koncepta in zasnove soseske in težave pri dogovarjanju o upravljanju in vzdrževanju zunanjih površin v bodoče.

Druga težava, ki se pojavlja pri določanju pripadajočih zemljišč, je dolgotrajnost sodnega postopka. Občine, ki naj bi varovale javni interes, praviloma slabo sodelujejo z etažnimi lastniki. Postopki določitve pripadajočih zemljišč bi lahko potekali hitreje, če bi vse občine aktivno pristopile k

reševanju zemljiškooknjižnih vprašanj. Znanih je nekaj dobrih praks. Etažnim lastnikom bi lahko predlagale za njih sprejemljive rešitve, jih seznanile z obveznostmi, ki bi jih imeli etažni lastniki v primeru lastništva, ter s prednostmi, ki bi jih imeli v primeru, da bi zunanje površine postale lastnina občine. V primeru, da bi občina postala lastnica zemljišč v soseski, etažni lastniki ne bi bili zavezanci za plačilo davkov na zemljišča. Občina bi skrbela za redna in investicijska vzdrževalna dela zunanjih površin, kot so obrezovanje dreves, košnja trave, čiščenje poti in vzdrževanje parkirišč. Priskrbela bi tudi vsa za to potrebna sredstva, ki bi jih lahko deloma pridobila tudi iz sredstev Evropske unije. Etažni lastniki tako ne bi imeli obveznosti glede vzdrževanja zemljišč in s tem povezanih izdatkov, prav tako pa tudi ne bi odgovarjali za poškodbe ob padcih na neustrezno vzdrževanih nepremičninah. Občina bi kot lastnica zunanjih površin na zemljiščih razglasila javno dobro, uredila zemljiškooknjižno stanje in izvzela zemljišča iz pravnega prometa. Etažnim lastnikom bi omogočila brezplačno parkiranje na obstoječih parkiriščih, predlagala in uvajala režime parkiranja za zunanje uporabnike ter omogočila izgradnjo garažnih hiš na podlagi javno-zasebnega partnerstva. Pripravila bi ureditveni načrt območja, na podlagi katerega bi izvedli celovito prenovo zunanjih površin, vključno s prenovo urbane opreme, in sprejela odloke o upravljanju zunanjih površin.

Glavni pogoj za učinkovito in uspešno upravljanje sosesk v primeru občinskega lastništva zemljišč bi bila aktivna vloga etažnih lastnikov. Etažni lastniki bi morali imeti možnost izraziti svoje potrebe in želje ter sodelovati pri oblikovanju in sprejemanju odločitev o vseh načrtovanih spremembah. Za uspešno sodelovanje z občinami bi jih morala občina kljub odsotnosti lastninske pravice na zemljiščih obravnavati kot enakovrednega partnerja pri odločanju. Poleg tega bi morala ukrepe v prostoru izvajati predvsem za potrebe in v dobrobit lastnikov stanovanj.

Po sprejetem dogovoru bi stranke v postopku sklenile sodno poravnavo, na podlagi katere bi izvedli razmejitev oziroma parcelacijo zemljišč (ali drugo obliko katastrskega preurejanja), uredili lastniška razmerja in zaključili postopek na sodišču. Druga, še boljša rešitev, pa bi bil dogovor med uporabniki prostora brez sprožanja postopka na sodišču. Znanih je nekaj dobrih primerov iz prakse, vendar so ti bolj izjema kot pravilo.

Poizkusa ureditve nerešenih lastniških razmerij sta predstavljena študijska primera dveh stanovanjskih sosesk v MOL, in sicer sosesk Litostrojsko naselje in ŠS-6 Šiška. Gre za soseski, ki sta bili zgrajeni v različnih časovnih obdobjih, z različno arhitekturno urbanistično zasnovo glede na čas nastanka in z različnimi problemi, ki so korenito posegali v bivanjske pogoje v soseski. Za obe soseski je na sodišču podana zahteva za določitev pripadajočih zemljišč k stavbam in za obe že poteka sodni postopek (Bandelj, 2009c).

V soseski Litostrojsko naselje, za katero prve zasnove segajo v leto 1948, graditi pa so jo začeli v petdesetih letih prejšnjega stoletja, so predlog za ureditev pripadajočih zemljišč podali etažni lastniki. Po začetku stečajnega postopka podjetja Litostroj leta 1999 so zemljišča, ki so v naravi predstavljala parkirišča in zelenice, začeli prodajati. S prodajo zemljišč stanovalci niso bili seznanjeni, zato so se odzvali šele, ko so novi lastniki začeli funkcionalna zemljišča katastrsko preurejati (parcelirati) z namenom, da bi jih prodali dalje. Rezultat njihovih prizadevanj, da bi razrešili nastalo situacijo, je bil predlog za določitev pripadajočih zemljišč, ki pa je bil predvsem odraz njihovih želja, ni pa bil skladen z zasnovo naselja, kot je bila zasnovana v urbanistični dokumentaciji iz petdesetih let dvajsetega stoletja. Predlagana delitev pripadajočih zemljišč je bila takšna, da bi povzročila zapiranje soseske in na ta način popolnoma spremenila značaj soseske, za katero so značilne odprte zelene površine, namenjene vsem stanovalcem, in neoviran prehod skozi sosesko. Prav tako niso v zadostni meri upoštevali meril in pogojev za določitev velikosti gradbenih parcel in funkcionalnih zemljišč, predlagan obseg pripadajočih zemljišč pa je bil glede na gabarite stavbe prevelik (Bandelj, 2009b).

Po drugi strani so sosesko ŠS-6 Šiška začeli snovati približno dve desetletji kasneje, zgradili pa so jo med letoma 1966 in 1970. V fazi izdelave zazidalnega načrta po tedaj veljavnih predpisih Zakona o urbanističnem planiranju (1967) niso izdelali vseh elementov zazidalnega načrta. Zato so leta 1982 kot dopolnitev k zazidalnemu načrtu izdelali elaborat funkcionalnih zemljišč k objektom, ki je vseboval parcelacijski načrt in je danes podlaga za določanje pripadajočih zemljišč k stavbam. Določitev funkcionalnih zemljišč za posamezne stanovanjske stavbe je sledila zunanji ureditvi ob stavbah. Predlog za določitev funkcionalnih zemljišč je pripravil Ljubljanski urbanistični zavod (1982), nato pa so ga na podlagi pripomb krajevne skupnosti dopolnili.

Na podlagi parcelacijskega načrta za sosesko ŠS-6 Šiška so nekatera funkcionalna zemljišča k že zgrajenim stavbam prenesli v lastništvo etažnih lastnikov. Ostala zemljišča, kot so parkirišča, zelenice in ceste, so ostala v lasti starega lastnika – izvajalca gradbenih del, ki jih dejansko nikoli ni užival. Etažni lastniki so ta zemljišča dolgo nemoteno uporabljali, nato pa je lastnik uporabo zemljišč na severovzhodnem delu soseske, med Kogojevo ulico in ulico Ob žici prepovedal in nameraval etažnim lastnikom prodati ali zaračunavati najem parkirnih mest, kar je privedlo do spora.

V omenjenih primerih vidimo neurejeno zemljiškknjižno stanje, ki je posledica pomanjkljivih zakonskih predpisov v preteklosti in njihovega nedoslednega upoštevanja. V obeh primerih so investitorji, ki so bili prvotni lastniki zemljišč, na katerih so zgradili omenjeni soseski, poizkusili stanovalcem zemljišča ponovno prodati, kljub temu, da je iz dostopne dokumentacije razvidno, da so jih slednji že plačali v ceni kvadratnega metra stanovanja (priloga E). To je v obeh primerih povzročilo izdelavo bolj ali manj ustreznih predlogov za določanje pripadajočih zemljišč.

Iz odločb o določitvi pripadajočih zemljišč za Ljubeljsko ulica 20-22-24 in Ljubeljsko ulico 21-23-25, ki sta prikazani v prilogah C in D, lahko sklepamo tudi na nedoslednost uporabe kriterijev pristojnih organov pri določanju funkcionalnih zemljišč k stavbam. Gre namreč za stanovanjski stavbi znotraj iste soseske, z enako zasnovano in zunanjo ureditvijo, ter z gradnjo, izvedeno po enotnem načrtu, vendar se kljub temu določena površina pripadajočega funkcionalnega zemljišča k obema stavbama pomembno razlikuje. Pri določanju funkcionalnega zemljišča k stavbi Ljubeljska ulica 20-22-24 upoštevani odmiki niso skladni z odmiki iz gradbenega programa. Glede na odločbo pripadajoče zemljišče k stavbi v naravi predstavlja le utrjeno površino okrog stavbe in tako ne omogoča funkcioniranja stavbe v celoti.

Funkcionalno zemljišče je določeno kot tisto zemljišče, ki je potrebno za normalno uporabo večstanovanjske stavbe. To pomeni, da so na funkcionalnem zemljišču zagotovljeni dovozi, dostopi, urejen prostor za smeti, druženje in igro ter parkiranje. Urbanistični standardi v času gradnje sosesk so bili drugačni od današnjih in so predvidevali tudi po manj kot eno parkirno mesto na stanovanjsko enoto. Kot primer naj navedemo število potrebnih parkirnih mest v soseski. Ta so določali na podlagi števila stanovanjskih enot ob upoštevanju normativov, ki so veljali v času izgradnje, iz česar je mogoče sklepati, da so bila parkirna mesta zgrajena izključno za potrebe stanovalcev območja in ne za javno rabo. Stanovalci so parkirna mesta plačali v kvadratnem metru stanovanja, kar je razvidno iz dopisa v prilogi E, zato bi morali postati lastniki parkirnih mest.

Število parkirnih mest v starejših soseskah glede na Pravilnik o minimalnih tehničnih zahtevah za graditev stanovanjskih stavb in stanovanj (2011) danes ne zadošča minimalnemu standardu. Zato se postavlja vprašanje, ali je njihova delitev med posamezne stavbe sploh smiselna. Takšna delitev bi namreč lahko povzročila težave pri upravljanju in vzdrževanju parkirnih mest, prav tako pa bi se močneje izrazil tudi primanjkljaj parkirnih mest, s čimer bi se zmanjšala kakovost bivanja v soseski. Zato bi bila bolj kot določitev pripadajočih zemljišč k stavbi v primeru parkirnih prostorov smiselna določitev skupnih pripadajočih zemljišč, namenjenih vsem stanovalcem območja. Enako velja tudi za otroška igrišča, zelenice ter vse ostale zunanje površine, medtem ko bi morale dovozne ceste, ki so že kategorizirane kot javne, pridobiti status grajenega javnega dobra. Takšno ureditev bi bilo morda mogoče doseči z organizacijo skupnega upravljanja na nivoju soseske in na tak način bistveno izboljšati kakovost bivanja v obravnavanih soseskah, obenem pa bi uredili tudi neurejeno zemljiškopravno stanje na omenjenem področju.

5 ZAKLJUČEK

V diplomski nalogi smo predstavili problematiko urejanja lastništva zemljišč v stanovanjskih soseskah, grajenih v času družbeno usmerjene stanovanjske gradnje. Ob pregledu prostorske zakonodaje smo ugotovili, da je doslej le malo zakonov temeljito poseglo na področje vpisa etažne lastnine in pripadajočih zemljišč, med pomembnejšimi sta bila vsekakor ZPPLPS (1999), ki je urejal predvsem vpis etažne lastnine, in ZVEtL (2008), ki je prinesel pomembne novosti tako v povezavi z vpisom etažne lastnine kot tudi z določitvijo pripadajočih zemljišč.

Z analizo dveh študijskih primerov ljubljanskih sosesk smo ugotovili, da je začetek urejanja problematike pripadajočih zemljišč sprožila ponovna prodaja zemljišč s strani investorjev gradnje, kar se je izkazalo za pravno nedopustno. Predlogi za določitev pripadajočih zemljišč so nekje bolj, drugje manj upoštevali zakonska določila glede velikosti pripadajočih zemljišč. Ponekod so bili predlogi za določitev pripadajočih zemljišč, ki so jih predložili etažni lastniki, predvsem odraz njihovih želja, niso pa bili skladni z zasnovo naselja v urbanistični dokumentaciji. Ugotovili smo, da celo pri določanju pripadajočih zemljišč k enakim stavbam znotraj iste soseske prihaja do pomembnih razhajanj, kar bi lahko bila posledica nedoslednega upoštevanja kriterijev pristojnih organov pri določanju funkcionalnih zemljišč k stavbam.

V nalogi smo se dotaknil tudi smiselnosti določanja pripadajočih zemljišč k stavbi v soseskah, v katerih po današnjih standardih glede na število stanovanj ni mogoče zagotoviti zadostnega števila parkirišč, zelenic in druge infrastrukture. Kot rešitev smo za omenjene primere predlagali možnost določitve skupnega pripadajočega zemljišča, ki bi po eni strani omogočila ureditev zemljiškoknjižnega stanja in zadostitev zakonskim zahtevam, po drugi strani pa dvignila kakovost bivanja v stanovanjskih soseskah.

Na podlagi sinteze ugotovitev menimo, da bi bilo treba za učinkovitejše zemljiškoknjižno urejanje v prihodnje več pozornosti nameniti celoviti obravnavi prostorske problematike. Občine bi morale spodbuditi k aktivnemu sodelovanju pri reševanju zemljiškoknjižnih vprašanj, s čimer bi morda pospešili dolgotrajne sodne postopke ali se jim celo izognili. Natančneje bi bilo treba opredeliti kriterije za določanje funkcionalnih zemljišč k stavbi in z njimi dobro seznaniti pristojne organe, da v prihodnje ne bi prihajalo do večjih razhajanj med postopki.

Kljub vsem omejitvam danes reševanje lastniških odnosov na zemljiščih v soseskah poteka. Večji napredek lahko opazimo predvsem pri določanju pripadajočih zemljišč k posameznim stavbam, medtem ko je končnih odločitev o skupnih pripadajočih zemljiščih k stavbam malo. Veliko odprto vprašanje pa ostaja tudi v današnji zakonodaji, ki katastrskega (pre)urejanja zemljišč na območjih

gradnje ne regulira dosledno in ponovno prinaša veliko odprtih vprašanj glede določevanja pripadajočih zemljišč stavbam in drugim gradbenim objektom.

VIRI

Akt o razlastitvi vlade LRS. Uradni list LRS št. S-zak. 195/1950.

Bandelj, S. 2009a. Izvedensko mnenje v zadevi N62/2009-I. Ljubljana.

Bandelj, S. 2009b. Izvedensko mnenje v zadevi P3854/2005-I. Ljubljana.

Bandelj, S. 2009c. Izvedensko mnenje v zadevi N333/2009-I. Ljubljana.

Bele Vatovec, M. 2009. Postopek za vzpostavitev etažne lastnine (II. poglavje ZVEtL) in postopek za določitev pripadajočega zemljišča k stavbi (III. poglavje ZVEtL). V: Seminar o urejanju lastništva nekdanjih funkcionalnih zemljišč na podlagi ZVEtL-pregled enoletne prakse. Ljubljana, Inštitut za nepremičnine: 7 str.

Cigale, K. 2005. Odmev: DSU - stanovalcem nikoli niso bila ponujena njihova dvorišča - parkirišča. Finance (8. 3. 2005), 46/2005.

<http://www.finance.si/114101> (Pridobljeno 5. 6. 2016.)

Družbeni dogovor o načinu oblikovanja cen v stanovanjski graditvi v SR Sloveniji. Uradni list SRS št. 6/1975: 288.

Družbeni dogovor o oblikovanju cen v stanovanjski graditvi v SR Sloveniji. Uradni list SRS št. 8/1978: 778.

Dopolnitev zazidalnega načrta za del območja zazidalnega otoka ŠS3-Šiška. Glasnik, Uradni vestnik okraja Ljubljana št. 10/1969.

Evidentiranje sprememb (novih parcel) v zemljiškem katastru v povezavi s sklepi sodišč za vzpostavitev etažne lastnine in pripadajočih zemljišč (ZVEtL). Dopis Ministrstva za okolje in prostor št. 35311-73/2015-2.

Fajs, M. T., Debevec, J. 2009. Uresničevanje namena in ciljev zakonodajalca pri ZVEtL in enoletna praksa: kaj naj nam je prinesla? V: Nadaljevalni seminar o urejanju lastništva nekdanjih funkcionalnih zemljišč na podlagi ZVEtL – pregled enoletne prakse. Ljubljana, Inštitut za nepremičnine.

Fajs, M. T. 2011. ZVEtL in ovire za njegovo izvajanje v praksi. Pravna praksa 30, 28–29: 9–11.

Frelih, J. 2006. Problematika funkcionalnih zemljišč in vpisa stanovanj v zemljiško knjigo. V: Zbornik referatov 17. posveta Poslovanje z nepremičninami. Ljubljana, Gospodarska zbornica Slovenije: 65 str.

Frelih, J. 2007. Problematika določanja gradbenih parcel k obstoječim večstanovanjskim stavbam. V: Zbornik referatov 18. posveta Poslovanje z nepremičninami. Ljubljana, Gospodarska zbornica Slovenije: 24 str.

Frelih, J. 2009. Izvajanje ZVEtL v praksi. V: Nadaljevalni seminar o urejanju lastništva nekdanjih funkcionalnih zemljišč na podlagi ZVEtL – pregled enoletne prakse. Ljubljana, Inštitut za nepremičnine.

Gradbeni zakon. Službeni list Kraljevine Jugoslavije št. 133/XLII-294/1931.

Grilc, M., Vugrin, M., Černe, T. 2006. Funkcionalna zemljišča objekta – travma ali priložnost? V: Zbornik referatov 17. posveta Poslovanje z nepremičninami. Ljubljana, Gospodarska zbornica Slovenije.

Inštitut za politike prostora. 2016.

<http://ipop.si/urejanje-prostora/izrazje/soseska-in-sosedstvo/> (Pridobljeno 15. 8. 2016.)

Jerman, T. 2011. Prostorski razvoj v občini Vodice. Diplomaska naloga. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Filozofska fakulteta (samozaložba T. Janežič): 7–11 f.

Juhart, M. 2008. Funkcionalno zemljišče skozi čas in predpise. Pravna praksa, priloga, 27, 3, I–V.

Kempen, R., Murie, A., Knorr-Siedow T., Tosics, I. 2007. Regeneracija velikih stanovanjskih sosek v Evropi: Priručnik za boljšo prakso. Ljubljana, Urbanistični inštitut Slovenije: 22 str.

Klakočar Zupančič, U. 2011a. Določitev pripadajočega zemljišča k stavbi po ZVEtL. Pravna praksa, priloga, 30, 43, II–VIII.

Klakočar Zupančič, U. 2011b. ZVEtL in njegov (ne)uspeh v praksi. Pravna praksa, priloga, 30, 26, II–VII.

Likar, J. 2016. ZVEtL v praksi sodišč in predvidene spremembe zakona. Odvetnik. 18, 75: 27 str.

Ljubljanski urbanistični zavod. 1965. Ureditveni načrt soseke 3 (Zazidava ob Tržaški cesti), Glasnik LXII 7/1965.

Ljubljanski urbanistični zavod. 1966. Ureditveni načrt stanovanjskega kompleksa soseke Š3, Šiška.

Ljubljanski urbanistični zavod. 1968a. Izvedbeni zazidalni načrt št. 984/1968 soseke ŠS-6 Šiška.

Ljubljanski urbanistični zavod. 1968b. Lokacijska dokumentacija št. 657/1967 soseke ŠS-6 Šiška.

Ljubljanski urbanistični zavod. 1982. Načrt gradbenih parcel iz lokacijske dokumentacije (LD) št. 28733.

Ljubljanski urbanistični zavod. 1983. Zazidalni načrt (ZN) za severni del VS1 Trnovo št. 3112/1983.

Ljubljanski urbanistični zavod. 2000. Načrt gradbene parcele z zakoličbenimi elementi iz lokacijske dokumentacije (LD) št. 36833/A.

Macedoni, M. 2015. Predlog za določitev pripadajočih zemljišč. Ljubljana.

Mestna občina Ljubljana. 2004. Dopis 0273-130/2004/14212. Zadeva: Protest proti prodaji nepremičnin.

Mestni projektivni biro Ljubljana. 1953. Regulacijski načrt Litostrojskega naselja.

Mestni projektivni biro Ljubljana. 1959. Gradbeni program za ureditev cest, ulic, poti, stezic, dvorišč in nasadov v stanovanjski koloniji »Litostroj« ob Celovski cesti v Ljubljani.

Mihelič, B. 1983. Urbanistični razvoj Ljubljane. Ljubljana, Partizanska knjiga, TOZD Založba, Ljubljana: 51–61.

Navodilo o evidencah stavbnih zemljišč. Uradni list SRS št. 11/1988: 854.

Novšak, R. 2009. Pogled geodeta na izvajanje ZVEtL – vloga geodetske stroke. V: Nadaljevalni seminar o urejanju lastništva nekdanjih funkcionalnih zemljišč na podlagi ZVEtL – pregled enoletne prakse. Ljubljana. Inštitut za nepremičnine.

Odlok o kategorizaciji občinskih cest. Uradni list RS št. 70/2005: 7528, 33/2008: 3151 – DPN.

Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana. Uradni list RS št. 78/2010: 11381, 10/2011: 1001 – DPN, 22/2011: 2945 – popr., 43/2011: 5681 ZKZ-C, 53/2012: 5538 – obv. razl., 9/2013: 1052 - DPN, 23/2013: 3099 – popr., 72/2013: 8320 – DPN, 71/2014: 7901 – popr., 92/2014: 10252 – DPN, 17/2015: 1761 – DPN, 50/2015: 5607 – DPN, 88/2015: 9709 – DPN, 95/2015: 11132 – DPN.

Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za plansko celoto Š1-Šiška. Uradni list SRS št. 28/1989: 1616–1628 in Uradni list RS št. 24/1991: 990, 58/1992: 3306, 5/1994: 301, 24/1996: 2035, 40/1997: 3675, 43/2000: 5839, 18/2002: 1410 – obv.rabl., 55/2004: 7325, 28/2005: 2663.

Odlok o sprejetju generalnega plana urbanističnega razvoja mesta Ljubljana. Glasnik, Uradni vestnik okraja Ljubljana št. 6/1966.

Pahor, P. 2010. Mediacija v soseski BS 3 še brez sadov. Dnevnik 2. 12. 2012.
<https://www.dnevnik.si/1042407305> (Pridobljeno 5. 6. 2016.)

Petkovšek, J. 2012. Vpis etažne lastnine nuja, če nočeš Gotske ulice. Delo (24. 11. 2012.), 272/2012.
<http://www.delo.si/novice/ljubljana/vpis-etazne-lastnine-nuja-ce-noces-gotske-ulice.html> (Pridobljeno 5. 6. 2016.)

Pogačnik, A. 1999. Urbanistično planiranje. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo: 57 str.

Projektivni atelje Ljubljana. 1958. Zazidalni načrt občinskega ljudskega odbora Zgornja Šiška med Celovško cesto in gorenjsko železnico št. 456/1958.

Pravilnik o minimalnih tehničnih zahtevah za graditev stanovanjskih stavb in stanovanj. Uradni list RS št. 1/2011: 133.

Rakar, A., Krofl, M. 2004. Dovoljenja za gradnjo v Republiki Sloveniji od Vojvodine Kranjske do članstva v Evropski uniji. V: Prostorske znanosti 21. Stoletje. Ljubljana: 186 str.

Rebernik, D. Ljubljana. 2002. Urbano-geografsko proučevanje blokovskih stanovanjskih sosesk kot element urbanističnega planiranja. Dela 18: str. 464.
<http://revije.ff.uni-lj.si/Dela/article/view/1376> (Pridobljeno 10. 6. 2016.)

Resolucija o nadaljnjem razvoju stanovanjske gradnje. Uradni list SRS št. 5/1972: 103.

Sendi, R., Dimitrovska Andrews, K., Šuklje Erjavec, I., Cotič, B., Tominc, B., Višnar, K., Bizjak, I., Wollrab, M., Kos, D., Trček, F., Cirman, A., Lutnam, M., Vrabc, M. 2004. Prenova stanovanjskih sosesk v Ljubljani. Ljubljana. Urbanistični inštitut RS in Fakulteta za družbene vede: str. 27 in str. 97.

Slovenska razvojna družba d. d. 2004. Odgovor na dopis 0273-130/2004/14212. Zadeva: Protest proti prodaji nepremičnin.

Sodba v imenu ljudstva in sklep Okrožnega sodišča v Ljubljani v zadevi Opr. št. P 2479/2012-I.

Splošni projektivni biro. 1969. Načrt zunanje ureditve naselja Litostroj.

Stanovanjski zakon (SZ). Uradni list RS št. 18/1991: 589.

Stanovanjski zakon (SZ-1). Uradni list RS št. 69/2003: 10633.

Stvarno pravni zakonik (SPZ). Uradni list RS št. 87/2002: 9559.

Temeljna uredba o generalnem urbanističnem planu. Uradni list FLRJ št. 78/1949: 1093.

Temeljni zakon o razlastitvi. Uradni list FLRJ št. 28/1947: 313.

Temeljni zakon o graditvi investicijskih objektov. Uradni list FLRJ št. 45/1961: 925.

Ude, L. 2009a. Kaj je prinesel koristnega ZVetL na področju nepremičninskega prava, za dobroverne posestnike, za zemljiško knjižne lastnike nepremičnin, sodišča, za nekdanje investitorje in občine. V: Nadaljevalni seminar o urejanju lastništva nekdanjih funkcionalnih zemljišč na podlagi ZVetL – pregled enoletne prakse. Ljubljana, Inštitut za nepremičnine.

Ude, L. 2009b. Urejanje pravnih razmerij v zvezi z javnimi in s pripadajočimi zemljišči med zemljiškoknjižnimi lastniki, etažnimi lastniki in komunalno skupnostjo. V: Zbornik referatov 20. posveta Poslovanje z nepremičninami: država, državljani, stanovanja. Ljubljana, Gospodarska zbornica Slovenije: 291–296.

Ules F. 2013. Problemi zemljiškoknjižnega stanja zemljišč v večstanovanjskih soseskah v Ljubljani. Strokovno gradivo LUZ. Ljubljana, LUZ: 1–8.

Uredba o gradnji. Uradni list FLRJ št. 32/1958: 860.

Uredbe o pristojnosti občinskih in okrajnih ljudskih odborov in njihovih organov. Uradni list FLRJ št. 32/1957: 644.

Uredba o uporabi zemljišča za gradbene namene. Uradni list LRS št. 44/1953: 642.

Ureditveni načrt soseske S3-Šiška. Glasnik, Uradni vestnik okraja Ljubljana št. 29/1966.

Ustavni zakon o temeljih družbene in politične ureditve in o organih oblasti Ljudske Republike Slovenije. Uradni list LRS št. 3/1953: 41.

Vuković Tomažević, V. 2004. Gippos prodaja tudi šišenske zelenice in parkirišča. Finance (19. 10. 2004), 204/2006.

<http://www.finance.si/101408> (Pridobljeno 5. 6. 2016.)

Vuković Tomažević, V. 2005a. Andrej Kranjc je vedel, da kupuje parkirišča. Finance (28. 2. 2005), 41/2005.

<http://www.finance.si/113529> (Pridobljeno 5. 6. 2016.)

Vuković Tomažević, V. 2005b. DSU: Stanovalcem smo ponujali zemljišča. Finance (28. 2. 2005), 41/2005.

<http://www.finance.si/113531> (Pridobljeno 5. 6. 2016.)

Vuković Tomažević, V. 2005c. Litostrojsko cesto je pred nosom MOL kupil zasebnik. Finance (13. 9. 2005), 177/2005.

<http://www.finance.si/130834> (Pridobljeno 5. 6. 2016.)

Vuković Tomažević, V. 2005d. Rešitev za litostrojska zemljišča. Finance (16. 3. 2005), 52/2005.

<http://www.finance.si/114940> (Pridobljeno 5. 6. 2016.)

Vuković Tomažević, V. 2005e. Tomšič: DSU nas ni obveščal o prodaji litostrojskih zemljišč. Finance (8. 3. 2005), 46/2005.

<http://www.finance.si/114104> (Pridobljeno 5. 6. 2016.)

Vuković Tomažević, V. 2006a. BS 3 se ni poravnal z Gipposom. Finance (24. 1. 2006), 16/2006.

<http://www.finance.si/142986/BS-3-se-ni-poravnal-z-Gipossom-in-Bojanom-Gjuro> (Pridobljeno 5. 6. 2016.)

Vuković Tomažević, V. 2006b. Gjura kupil tudi že vpisane zelenice. Finance (20. 6. 2006), 116/2006.
<http://www.finance.si/156014> (Pridobljeno 5. 6. 2016.)

Vuković Tomažević, V. 2006c. Višje sodišče ugodilo stanovalcem Puhove ulice. Finance (14. 7. 2006), 134/2006.
<http://www.finance.si/158162> (Pridobljeno 5. 6. 2016.)

Zakon o dopolnitvah zakona o lastninjenju nepremičnin v družbeni lastnini (ZLNLD-A). Uradni list RS št. 59/2001: 6035.

Zakon o evidentiranju nepremičnin (ZEN). Uradni list RS št. 47/2006: 5029.

Zakon o gospodarskih javnih službah (ZGJS). Uradni list RS št. 32/1993: 1741.

Zakon o graditvi objektov. Uradni list SRS št. 42/1973: 1375.

Zakon o graditvi objektov (ZGO). Uradni list SRS št. 34/1984: 1869.

Zakon o graditvi objektov (ZGO-1). Uradni list RS št. 110/2002: 13084.

Zakonom o komunalnih dejavnostih (ZKD). Uradni list SRS št. 8/1982: 441.

Zakon o lastninjenju nepremičnin v družbeni lastnini (ZLNLD). Uradni list RS št. 44/1997: 3996.

Zakon o nacionalizaciji najemnih zgradb in gradbenih zemljišč (ZNNZGZ). Uradni list FLRJ 52/1958: 1221.

Zakon o posebnih pogojih za vpis lastninske pravice na posameznih delih stavbe v zemljiško knjigo (ZPPLPS). Uradni list RS št. 89/1999: 13433.

Zakon o pravicah na delih stavb (ZPDS). Uradni list SRS št. 19/1976: 1071.

Zakona o prenehanju lastninske pravice in drugih pravic na zemljiščih, namenjenih za kompleksno graditev. Uradni list SRS št. 19/1976: 1067.

Zakon o prometu z nepremičninami (ZPN). Uradni list SRS št. 19/1976: 1069.

Zakon o regionalnem prostorskem planiranju. Uradni list SRS št. 16/1967: 284.

Zakona o splošnem upravnem postopku. Uradni list FLRJ št. 52/1956: 854.

Zakona o splošnem upravnem postopku Kraljevine Jugoslavije. Službeni list Kraljevine Jugoslavije, 1930.

Zakon o spremembah in dopolnitvah zakona o vzpostavitvi etažne lastnine na predlog pridobitelja posameznega dela stavbe in o določanju pripadajočega zemljišča k stavbi (ZVEtL-A). Uradni list RS št. 59/2011: 8551.

Zakon o spremembah in dopolnitvah zakona o graditvi objektov (ZGO-1A). Uradni list št. 47/2004: 6282.

Zakon o spremembah in dopolnitvah zakona o graditvi objektov (ZGO-1B). Uradni list št. 126/2007: 18714.

Zakon o stavbnih zemljiščih (ZSZ). Uradni list SRS št. 18/1984: 1143.

Zakon o uporabi zemljišča za gradbene namene. Uradni list LRS št. 13/1956: 130.

- Zakon o urbanističnem planiranju. Uradni list SRS št. 16/1967: 285.
- Zakon o urbanističnih projektih. Uradni list LRS št. 22/1958: 245.
- Zakon o urejanju naselij in drugih posegov v prostor (ZUN). Uradni list SRS št. 18/1984: 1131.
- Zakon o urejanju prostora (ZUreP). Uradni list SRS št. 18/1984: 1127.
- Zakon o urejanju prostora (ZUreP-1). Uradni list RS št. 110/2002: 13057.
- Zakon o vzpostavitvi etažne lastnine na predlog pridobitelja posameznega dela stavbe in o določanju pripadajočih zemljišča k stavbi (ZVEtL). Uradni list RS št. 45/2008: 5000.
- Zakon o zemljiški knjigi (ZZK). Uradni list RS št. 33/1995: 2325.
- Zakon o zemljiški knjigi (ZZK-1). Uradni list RS št. 58/2003: 6717.
- Zazidalni načrt za sosesko S-6 območje B št. 1963/1964. Glasnik, Uradni vestnik okraja Ljubljana št. 7/1965.
- Zazidalni načrt soseske ŠS 3-Šiška št. 542/1965. Glasnik, Uradni vestnik okraja Ljubljana št. 29/1966.
- Zbornica za arhitekturo in prostor Slovenije. 2014. Zgodovinski pregled urejanja prostora in gradnje. http://www.zaps.si/index.php?m_id=491&id=3&m_name=blog_1&lang=2x (Pridobljeno 10. 6. 2016.)
- Združenje gradbeništva in industrije gradbenega materiala Slovenije. 1976. Metodologija za izračun vrednosti stanovanj.

SEZNAM PRILOG

PRILOGA A: ODGOVOR MESTNE OBČINE LJUBLJANA STANOVALCEM NA DOPIS ŠT. 19/2009-MV.....	A1
PRILOGA B: LOKACIJSKA INFORMACIJA.....	B1
PRILOGA C: ODLOČBA O FUNKCIONALNEM ZEMLJIŠČU IN PRIKAZ PARCELACIJE ZA STAVBO LJUBELJSKA ULICA 21-23-25.....	C1
PRILOGA D: ODLOČBA O FUNKCIONALNEM ZEMLJIŠČU IN PRIKAZ PARCELACIJE ZA STAVBO LJUBELJSKA ULICA 20-22-24.....	D1
PRILOGA E: DOPIS KOMUNALNO OPREMLJANJE FUNKCIONALNIH ZEMLJIŠČ ŠT. 813/69-I/BM Z DNE 21. 4. 1969	E1

**PRILOGA A: ODGOVOR MESTNE OBČINE LJUBLJANA STANOVALCEM NA DOPIS ŠT.
19/2009-MV**



MESTNA OBČINA LJUBLJANA
MESTNA UPRAVA
Oddelek za gospodarske dejavnosti in
promet
Trg MDB 7, 1000 LJUBLJANA
☎ 306-17-14, ☎ 306-17-01

Številka: 354-984/2009-2
Datum: 22.07.2009



ZADEVA: Ureditev parkirišča in zapolnitev udarnih jam

NAVEZA: Vaš dopis št. 19/2009-MV

Spoštovani

Mestna občina Ljubljana ne ureja parkirišč. Zemljišče, ki ga v dopisu opisujete je namenjeno izključno prebivalcem bližnjih stanovanjskih blokov, kar posledično pomeni, da ni bilo zgrajeno v javno dobro.
V sklopu rednega vzdrževanja bomo odpravili udarne jame na cestah ki so kategorizirane in jih redno vzdržujemo.

Lep pozdrav,

Prilavila:



Vodja Odseka za vzdrževanje



v.d. načelnik



EMONA UPRAVLJANJE d.o.o.

PREJETO

27-07-2009

št.: 83



MESTNA OBČINA LJUBLJANA
MESTNA UPRAVA
Oddelek za gospodarske javne službe in promet
Trg MDB 7, 1000 LJUBLJANA
☎ 306-17-14, ☎ 306-17-01

Številka: 3951-17/2002-2/VD-KV
Datum: 29.4.2002



ZADEVA: Pešpot v Savskem naselju

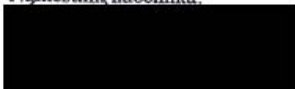
Prejeli smo vaš dopis, v katerem navajate problem neurejenosti pešpota v Savskem naselju med garažnimi hišami 4 in stanovanjskimi dvojčki.

Sporočamo vam, da Mestna občina Ljubljana, Oddelek za gospodarske javne službe in promet z omenjenimi površinami ne upravlja. Omenjeni oddelek vzdržuje le površine javnega značaja, površine, katere omenjate v svojem dopisu, pa so v lasti etažnih lastnikov in predstavljajo funkcionalne površine objektov.

Za upravljanje funkcionalnih in skupnih funkcionalnih površin pa je po Stanovanjskem zakonu RS (Ur.l. RS št. 18/91 in 21/94 v 9. in 12. členu), zadolžen lastnik zemljišča.

Lep pozdrav,

Naměstnik načelnika:



Naměstnik oddelka:



PRILOGA B: LOKACIJSKA INFORMACIJA

OBČINA IG

Občinska uprava

Ig 72

1292 Ig

Tel.: 061 2862-229, 2862-806

Štev.: 35008/2700(71)-7

Datum: 7.6.2000

Ljubljanski urbanistični zavod, d.d.

p.p.2591

1001 Ljubljana,

LOKACIJSKA INFORMACIJA

Pogoji za izdelavo lokacijske dokumentacije št. LD 36833/A za investitorja :

I. NAMERAVANI POSEG:

Gradnja stanovanjskega objekta, plinska cisterna, prometna in komunalna ureditev.

II. IDENTIFIKACIJA NAMERAVANEGA POSEGA

Parcelna številka:	190
Katastrska občina:	IG
Občina:	IG
Geodetska identifikacija:	LJ-J-34
Urbanistična identifikacija:	VS 14/1, ME- 2D

III. URBANISTIČNA DOKUMENTACIJA IN PREDPISI:

- Dolgoročni plan občine in mesta Ljubljane za obdobje 1986 - 2000 za območje Občine Ig (Uradni list SRS, št 11/86 in Uradni list RS, št. 23/91, 71/93, 62/94, 70/98, 23/00)
- Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za območje Občine Ig (Uradni list SRS št.: 4/85, 3/90 RS št.: 40/92, 5/93, 70/98, 12/99, 23/00).

IV. DOPUSTNI POSEGI PO PIA

Zemljišče parc. št. 190 k.o. Ig, se nahaja v območju urejanja VS 14/1 Ig v morfološki enoti 2D- vaško jedro, namenjeno stanovanjski gradnji in spremljajočim dejavnostim.

Oblikovanje objektov v morfološki enoti 2D mora slediti vzpostavljeni oblikovni identiteti in homogenosti območja ter biti prilagojeno okoliškimi objektom in ureditvam po

- legi objektov, ki mora biti praviloma usklajena s tipično parcelno razdelitvijo,
- funkcionalnemu zaporedju objektov na parceli,
- ohranjanju gradbene linije in obstoječe zazidave,
- smerih slemen, materialih in barvi kritine in naklonu strešin,

Občina Škofljica, Šmarska cesta 3, 1291 Škofljica

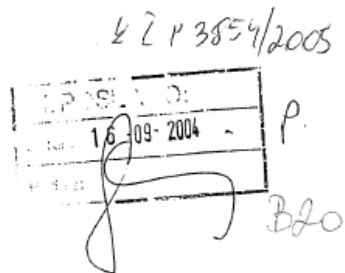
Tel.: 01 366 63 11, 366 73 60

Opozorilo: Prosimo, da se pri morebitnem odgovoru obvezno sklicujete na našo številko!
ld36833-a.doc

PRILOGA C: ODLOČBA O FUNKCIONALNEM ZEMLJIŠČU IN PRIKAZ PARCELACIJE ZA STAVBO LJUBELJSKA ULICA 21-23-25



REPUBLIKA SLOVENIJA
UPRAVNA ENOTA LJUBLJANA
IZPOSTAVA ŠIŠKA
Trg prekomorskih brigad 1



✓ Številka: 04/03-46600-159/99
Datum: 7.9.2004

Upravna enota Ljubljana-Izpostava Šiška, izdaja po pooblastilu načelnice Upravne enote Ljubljana, št. sl. 8/95, z dne 3.1.1995, v zadevi določitve funkcionalnega zemljišča k že zgrajenim objektom, na podlagi 46. člena Zakona o urejanju naselij in drugih posegov v prostor (Uradni list SRS, št. 18/84, 37/85, 29/86 in Uradni list RS, št. 26/90, 18/93, 47/93, 71/93, 47/93, 44/97) v povezavi z 216. členom Zakona o graditvi objekta (Ur. list RS, št. 110/02, 47/04) in 3. členom Zakona o prevzemu državnih funkcij, ki so jih do 31.12.1994 opravljali organi občin (Uradni list RS, št. 29/95 in 44/96), na zahtevo Etažnih lastnikov objekta Ljubeljska 21-25, Ljubljana, ki jo je podala [redacted] naslednjo

ODLOČBO

1. Del zemljišč parc. št. 140/1, 179/3, 179/4, 179/5 v skupni velikosti cca 1040 m², k.o. Zg. Šiška predstavlja funkcionalno zemljišče, to je zemljišče, ki je potrebno za normalno uporabo večstanovanjskega objekta, ki stoji na zemljišču parc. št. 2112 iste k.o..
2. Obseg funkcionalnega zemljišča je razviden iz grafične priloge, ki je sestavni del te odločbe.
3. Stroškov postopkov ni.

Obrazložitev:

[redacted] je kot upravnik večstanovanjskega objekta Ljubeljska 21-25, Ljubljana, z vlogo zaprosila Upravno enoto Ljubljana - Izpostava Šiška, da določi funkcionalno zemljišče k večstanovanjskemu objektu, ki stoji na zemljišču parc. št. 2112 k.o. Zg. Šiška.

Vlogi je priloženo:

- zemljiškoknjžni izpiski: št. 36587/2000 z dne 17.11.2000, št. 25314/2000 z dne 18.7.2000, št.31604/2000 z dne 26.9.2000,
- kopija katastrskega in tehničnega načrta,
- potrdilo o upisu upravnika v register upravnikov.

21.9.
23.9.
M

215. člen Zakona o graditvi objektov (Ur. list RS, št. 110/02, 47/04) določa, da se postopki, ki so bili začeti pred uveljavitvijo novega zakona o graditvi objektov, končajo po določbah 3. odstavka 46. člena starega Zakona o urejanju naselij in drugih posegov v prostor (Uradni list SRS, št. 18/84, 37/85, 29/86 in Uradni list RS, št. 26/90, 18/93, 47/93, 71/93, 47/93, 44/97), s tem, da se odločba o določitvi funkcionalnega zemljišča šteje za odločbo o določitvi gradbene parcele.

Po 3. odstavku 46. člena Zakona o urejanju naselij in drugih posegov v prostor (Uradni list SRS, št. 18/84, 37/85, 29/86 in Uradni list RS, št. 26/90, 18/93, 47/93, 71/93, 47/93, 44/97) za urejanje prostora pristojni organ določi funkcionalno zemljišče in sicer pod pogojem, da območje obstoječe gradnje urejajo prostorski ureditveni pogoji in da je vlagatelj zahteve tudi lastnik oziroma uporabnik zemljišča, za katerega zahteva, da se določi kot funkcionalno zemljišče na podlagi prostorskih ureditvenih pogojev.

V postopku je bilo ugotovljeno, da leži obravnavani del zemljišč parc. št. 140/1, 179/3, 179/4, 179/5 k.o. Zg. Šiška po Dolgoročnem planu občin in mesta Ljubljana za obdobje 1986-2000 (Uradni list SRS, št. 11/86, Uradni list RS, št. 23/91, 71/93, 33/97, 72/98, 13/99, 26/99, 41/99, 79/99, 98/99, 31/00, 36/00, 59/00, 75/00, 37/01, 63/02, 52/03, 70/03, 64/04, 69/04) v območju urejanja ŠS 1/8 Litostrojsko naselje, ki je namenjeno stanovanjski gradnji in spremljajoči dejavnosti. Območje se ureja s prostorskimi ureditvenimi pogoji za plansko celoto Š 1 Sp. Šiška (Uradni list SRS, št. 28/89, Uradni list RS, št. 24/91, 58/92, 5/94, 24/96, 40/97, 43/00, 18/02, 55/04), zemljišče pa leži v morfološki enoti 1C/6 - območje za blokovno gradnjo.

Obravnave na terenu, katere so se udeležili poleg upravnika objekta in predstavnika etažnih lastnikov [redacted] tudi lastnik zemljišča Slovenska razvojna družba d.d. - v likvidaciji, ki jo je po pooblastilu zastopal [redacted]. Skupno je bilo ugotovljeno, da del zemljišč parc. št. 140/1, 179/3, 179/4, 179/5 k.o. Zg. Šiška, ki je v naravi delno utrjena povtšina, delno pa zelenica, predstavlja tisto zemljišče, ki je potrebno za normalno rabo večstanovanjskega objekta parc. št. 2112 k.o. Zg. Šiška.

Na osnovi terenskega ogleda in po merilih in pogojih glede določitve funkcionalnega zemljišča, je bilo tako možno vlogi stranke ugoditi in izdati odločbo o tem, da predstavlja del zemljišč parc. št. 140/1, 179/3, 179/4, 179/5 k.o. Zg. Šiška funkcionalno zemljišče, to je zemljišče, ki je potrebno za normalno uporabo večstanovanjskega objekta, ki stoji na zemljišču parc. št. 2112 iste k.o..

Obseg funkcionalnega zemljišča je razviden iz grafične priloge, ki je sestavni del te odločbe.

Upravni organ ugotavlja, da je vlagatelj predložil vse potrebne listine, ki so pogoj za izdajo odločbe za določitev funkcionalnega zemljišča, da območje obstoječe gradnje urejajo prostorsko ureditveni pogoji, da je etažne lastnike stanovanj šteti za uporabnike tega zemljišča, zato je bilo na podlagi 3. odstavka 46. člena Zakona o urejanju naselij in drugih posegov v prostor določeno, kot je navedeno v izreku te odločbe.

POUK O PRAVNEM SREDSTVU: Proti tej odločbi se lahko pritožite na Ministrstvo za okolje in prostor, Ljubljana, Dunajska 48, v roku 15 dni po vročitvi tega sklepa. Morebitno pritožbo, ki jo morate kolkovati s SIT 3200,00 državne upravne takse po tar. št. 2 ZUT vložite pisмено ali dajte ustno na zapisnik pri Upravni enoti Ljubljana, Izpostava Šiška, ki izdaja to odločbo.

Upravna taksa po tar. št. 1 in 3 Zakona o upravnih taksah je plačana v znesku 375,00 SIT.

Postopek je vodila:

[REDACTED]
[REDACTED]



VODJA IZPOSTAVE
[REDACTED] univ.dipl.prav.

VROČITI:

1. [REDACTED]
2. Slovenska razvojna družba d.d.- v likvidaciji, (upravitelj D.S.U.)
Dunajska 160, Ljubljana
3. evidenca
4. arhiv, tu

21.01.2016
[Handwritten signature]



PRILOGA D: ODLOČBA O FUNKCIONALNEM ZEMLJIŠČU IN PRIKAZ PARCELACIJE ZA STAVBO LJUBELJSKA ULICA 20-22-24

h

Prejeto	Datum	Podpis
Prepisano		
Prepisano		
Odposlano		

2-P 3854/2005-2
D22

17.1.97

15.1.97


15.1.97

REPUBLIKA SLOVENIJA
UPRAVNA ENOTA LJUBLJANA
IZPOSTAVA ŠIŠKA
Trg prekomorskih brigad 1

Štev.: 04/02-3-466-106/95
Datum: 16.12.1996

ODLOČBA JE PRAVOMOČNA

Dno [redacted]



Upravna enota Ljubljana - Izpostava Šiška izdaja na podlagi 202. in 215. člena Zakona o splošnem upravnem postopku (Uradni list SFRJ, št. 47/86) v zvezi s prvim odstavkom 4. člena Ustavnega zakona za izvedbo temeljne ustavne listine o samostojnosti in neodvisnosti republike Slovenije (Uradni list RS, št. 1/91 - I) in 46. člena Zakona o urejanju naselij in drugih posegov v prostor (Uradni list SRS, št. 18/84, 37/85, 29/86, 26/86, in RS št. 26/90, 18/93, 47/93, 71/93) izdaja v zadevi določitve funkcionalnega zemljišča k že zgrajenemu objektu, naslednjo

ODLOČBO

Zemljišče parc. št. 140/41, dvorišče - 496 m² k.o. Zg. Šiška predstavlja funkcionalno zemljišče, to je zemljišče, ki je potrebno za normalno uporabo stanovanjskega objekta, stoječega na zemljišču parc. št. 1976 iste k.o.

Obrazložitev:

Stanovanjsko podjetje Ljubljana, Topniška 58, je kot upravnik stanovanjskega objekta Ljubeljska 20, 22, 24 v Ljubljani z vlogo zaprosil Upravno enoto Ljubljana - Izpostava Šiška, da ugotovi, da je zemljišče parc. št. 140/41 k.o. Zg. Šiška možno šteti kot funkcionalno zemljišče k stanovanjskemu bloku, stojećem na zemljišču parc. št. 1976 iste k.o. K vlogi je predložil zemljiškoknjižni izpisek iz katerega je razvidno lastništvo zemljišča in kopijo katastrskega načrta.

V postopku je bilo ugotovljeno, da leži zemljišče parc. št. 140/41 k.o. Zg. Šiška po Dolgoročnem planu občin in mesta Ljubljana za obdobje 1986-2000 (Ur. list SRS, št. 11/86, Ur. list RS, št. 23/91, 71/93) v območju urejanja ŠS 1/8 Litostrojsko naselje, ki je namenjeno stanovanjski gradnji in spremljajoči dejavnosti. Območje se ureja s prostorskimi ureditvenimi pogoji Š1 Sp. Šiška (Ur. List SRS, št. 28/89, Ur. list RS, št. 24/91, 58/92, 5/94, 70/95, 24/96). Po izdelanih merilih in pogojih prostorskih ureditvenih pogojev glede določitve funkcionalnega zemljišča in na osnovi terenskega ogleda, je možno vlogi stranke ugoditi in izdati odločbo o tem, da predstavlja zemljišče parc. št. 140/41 k.o. Zg. Šiška zemljišče, ki je potrebno za normalno uporabo stanovanjskega bloka, stoječega na zemljišču parc. št. 1976 iste k.o.

S tem je odločba utemeljena.

15.1.97

POUK O PRAVNEM SREDSTVU: Zoper to odločbo je dovoljena pritožba v roku 15 dni po prejemu te odločbe na Ministrstvo za okolje in prostor, Ljubljana, Župančičeva 6. Pritožbo je vložiti pisмено ali podati ustno na zapisnik pri organu, ki je izdal to odločbo in jo kolkovati s SIT 280,00 državne upravne takse.

Upravna taksa po tar. št. 1 in 3 Zakona o upravnih taksah (Uradni list RS, št. 18/90) in sklepa o uskladitvi točke v Zakonu o upravnih taksah (Ur. list RS, št. 19/95) v znesku 300,00 SIT je plačana v kolkih, ki so nalepljeni in uničeni na vlogi.

Postopek je vodila:

[redacted]
dipl. Ing. arh.

[Handwritten signature]



Vodja izpostave:

[redacted] dipl. iur.

Odločbo prejmeta:

- Stanovanjsko podjetje Ljubljana,
Topniška 56, Ljubljana
- Litostroj Holding d.d., Litostrojska 40,
Ljubljana

PRILOGA E: DOPIS KOMUNALNO OPREMLJANJE FUNKCIONALNIH ZEMLJIŠČ ŠT.

813/69-I/BM Z DNE 21. 4. 1969

Sklad za komunalno urejanje zemljišč
občine Ljubljana-Šiška, Ljubljana,
Gelovska cesta 87, telefon 55-071

Štev.: 813/69-I/BM
Datum: 21.4.1969

30. IV. 1969
5/32
357-399

Poslovno združenje GIPCOSS
Ljubljana
Titova 39

Sklad za komunalno urejanje zemljišč v letu 1969
deluje z deli v soseski SS-6 pri objektih D in E
svoje obveznosti, zato pozivno naslavlja, da sodeluje pri
stopi k reševanju svojih tekočih in starih obvez.

**ZADEVA: Komunalno opremljanje
funkcionalnih zemljišč**

Sklad za komunalno urejanje zemljišč občine Ljubljana-Šiška je na svoji zadnji seji 10.4.1969 razpravljal o problematiki pograditve komunalnih naprav v soseski SS-6 v Šiški in pri tem ugotovil, da je Poslovno združenje GIPCOSS pri svojem dosedanjem delu v zvezi z zunanjo ureditvijo objektov, ki jih je zgradil ali jih še gradi v tej soseski, odstopal od sistema razmejitve stroškov med kolektivnimi komunalnimi napravami javnega značaja in opremo funkcionalnih zemljišč, kakršnega uveljavlja tukajšnji Sklad. Na seji je ugotovljeno, da so izvajalci del na soseski SS-6 prepuščali Skladu celotno komunalno opremljanje funkcionalnih zemljišč.

Da bi bile lahko izpolnjene dosedanje Skladove obveznosti, je bil le-ta prisiljen izvršiti pri objektih D in E tudi obveznosti GIPCOSS-a do funkcionalnih zemljišč. Obseg teh del bo Sklad naknadno ocenil in zanj izstavil GIPCOSS-u fakturo. Kar pa zadeva še neopremljena funkcionalna zemljišča, kot so n.pr. pri objektih A, C, E1 in samopostrežna trgovina, pa Sklad vstraja, da GIPCOSS uredi s svojimi izvajalci vse potrebno, da bodo komunalno ureditev funkcionalnih zemljišč vključili v graditev nastetih in bodočih objektov.

Sklad je sklenil ponovno opozoriti GIPCOSS na sistem razmejitve stroškov za navedena dela zato tem potom tolmači svoje stališče, ki je istovetno s stališčem Mestnega sveta o komunalnem opremljanju zemljišč:

- 1/ parkirni prostori v stanovanjskih naseljih, ki služijo posameznim stanovanjskim hišam /stolpnicam, blokom itd./,

- 2 -

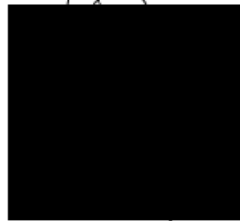
zelene površine okoli teh objektov skupaj z otroškimi igrišči ter javna razsvetljava okolice stanovanjskih hiš ne spadajo v kolektivne komunalne naprave, temveč so sestavni del stanovanjske hiše v okviru njenega funkcionalnega zemljišča. Zato se izgradnja teh objektov financira v breme stroškov hiše, njihovo vzdrževanje pa v breme stanarine.

2. komunalne naprave kolektivne potrošnje /zelene površine, ulice in ceste, ter javna razsvetljava/ so tiste, ki ne služijo izključno stanovalcem posamezne stanovanjske hiše, temveč imajo širši javni značaj /služijo stanovalcem celotnega stanovanjskega naselja odp. občine/.

Sklad za komunalno urejanje zemljišč v letošnjem letu nadaljuje z deli v soseski SS-6. Pri tem se bo omejil le na svoje obveze, zato poziva naslov, da čimprej tudi sam pristopi k reševanju svojih tekočih in starih obvez.

Skupni komunalni stroški
vrednoteni po vrednosti

Predsednik UO Sklada;



V vednost:

1. GP OBNOVA, Lj.,
Titova 39,
2. SGP PIONIR, Novo mesto,
Kettejev drevored 37,
3. SGP PIONIR, Lj.,
Partizanska 19,
4. GIP INGRAD, Celje,
Ljubljanska 16,
5. GIP INGRAD, Lj.,
Prule 8
6. GP MEGRAD, Lj.,
Celovška 143
7. Proj. biro, Obnove,
Lj., Titova 39,
8. SOB Lj.-Siska,
9. SG STANDARD, tu IV,
10. SG STANDARD, tu II,
11. SG STANDARD, arhiv.