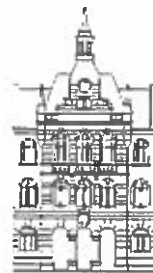




Mestna občina Novo mesto



**Občinska uprava
Urad za prostor**

Seldlova c.1
8000 Novo mesto
tel.: 07 / 39 39 287, faks: 07 / 39 39 282
e-pošta: mestna.obcina@novomesto.si
www.novomesto.si

Številka: 013-6/2014-4 (1002)
Datum: 12. 2. 2015

ZAPISNIK

2. seje Sveta za določitev funkcionalnih zemljišč v Mestni občini Novo mesto, ki je bila v sredo, 12. februarja 2015, ob 11. uri v mali sejni sobi Mestne občine Novo mesto na rotovžu, Novo mesto, Glavni trg 7

Sejo je vodil predsednik Sveta za določitev funkcionalnih zemljišč v Mestni občini Novo mesto, Primož Skubic.

Svet za določitev funkcionalnih zemljišč v Mestni občini Novo mesto (v nadaljevanju: SDFZ) je na predlog predsednika sprejel naslednji dnevni red:

1. Ugotavljanje prisotnosti in sklepčnosti
2. Obravnava predloga in sprejetje programa dela za mandatno obdobje – določitev prioritet, organizacije in načina dela:
 - Predlog popravka Izidorja Jerala glede vsebinske spremembe v sklepu SDFZ
 - Predlog sklepa županu, da se v proračunu MONM določi znesek za nastale stroške, za reševanje problematike določitve funkcionalnih zemljišč v MONM
 - Postopek izvedbe načrta za izvajanje rešitev tovrstne problematike
3. Ureditev parkirnih mest v MONM
4. Vzorčni projekt: Mestne njive
5. Razno

Ad.1. Ugotavljanje prisotnosti:

Prisotni: Primož Skubic, Gregor Klemenčič (Komunala in občinski svetnik), Izidor Jerala (Urad za prostor) in Stanislava Bjelajac (Urad za premoženjske zadeve in kmetijstvo).

Odsotni: 0

Seja je sklepčna.

Ad.2 Obravnava predloga in sprejetje programa dela za mandatno obdobje – določitev prioritete, organizacije in načina dela;

1. Predsednik SDFZ Primož Skubic, predstavi odgovore župana glede na odprta vprašanja, morebitne spremembe in ugotovitve iz 1. seje SDFZ:
 - Svet je posvetovalno telo župana s predstavniki etažnih lastnikov in upravnikov o pomembnih vprašanjih v zvezi z določitvijo funkcionalnih zemljišč (predlog popravka - Izidor Jerala: Tu predlagam vsebinsko spremembo. Svet je posvetovalno telo, ki svetuje županu pri odločitvah, ni pa namenjen da namesto župana vzpostavlja dialog z etažnimi lastniki).

Sklep 1: župan ne vidi potrebe po vsebinski spremembi predloga Izidorja Jerala zato ostane zapisano kot je bilo v začetku.

Predsednik in člani komisije tudi skupinsko predlagajo, da se osredotočimo na zapisnik 1. seje SDFZ in pričnemo z realizacijo zastavljenega.

2. Prioritete;

- V svetu ugotavljamo, da v večini starejših novomeških sosesk funkcionalna zemljišča še niso lastniško urejena, zato se je treba določanja lotiti celovito po funkcionalno zaokroženih območjih sosesk. Ker v soseskah obstaja tudi več drugih problemov, bo v mnogih primerih določanje funkcionalnih zemljišč potrebno povezati z ukrepi celovite prenove sosesk. V ta namen naj občina prouči možnost oblikovanja proračunske postavke, nosilca in okvirna sredstva, ki bodo namenjena za nastale stroške pri tovrstni izvedbi projektov za prenove sosesk. (glej **Sklep 3**)
UE Novo mesto je treba zaprositi za informacije o odločbah, s katerimi je obstoječim objektom določala funkcionalno zemljišče oz. gradbeno parcelo.

Sklep 2: MONM, Urad za premoženjske zadeve in kmetijstvo zaprosi UE Novo mesto za informacije o odločbah s katerimi so bila že določena funkcionalna zemljišča in o ugotovitvah poroča Svetu za določitev funkc. zemljišč.

3. Organizacija;

- **1. faza:** povezovanje z upravniki večstanovanjskih objektov (Terca in Zarja) in ogled posameznih področij ter opis stanja
- **2. faza:** pilotni projekt: Mestne njive in zajem vsakega področja v MONM posamično,
- **3. faza;**
 - Določiti sodobne urbanistične rešitve za prenovo in oživljanje mestnih sosesk, ki so bile večinoma projektiranje še v času družbene lastnine
 - Pripraviti strokovne podlage za parcelacijo
 - Urediti sporazumne prenose zemljišč v last etažnih lastnikov
 - Ureditev lastništva na obstoječih garažah, ki stojijo na nepremičninah v lasti MONM in skupnih javnih parkirnih mest (Če je služnost ustanovljena v korist osebe in gre za nepravo stvarno služnost, je omejena na 30 let, v kolikor pa tu govorimo o stavbni pravici, pa se lahko ustanovi za dobo 99 let, če je interes tak)

Razprava Ad.2:

Z vsebino programa se udeleženi strinjajo. Primož Skubic predlaga, da se s prioritetai zaradi začetka priprave proračuna nemudoma obvesti MONM oz. župana.

Sklep 3: odgovor župana je, da se denar iz proračuna zagotovi izključno za stroške, ki bodo nastali ob ureditvi intervencijskih poti, stičnih točk in drugih javnih ureditev, kjer bo MONM še vedno ostala lastnik zemljišča. Vsi ostali stroški bodo bremenili nove lastnike pridobljenih zemljišč

Gregor Klemenčič;

Predlaga, da občina v okviru svojih aktivnosti poskrbi za umestitev pojma »funkcionalna zemljišča« oz. »gradbena parcela« v zakonodajo na področju prostora in gradnje, kajti trenutno je aktualen le Zakon o vzpostavitvi o vzpostavitvi etažne lastnine na predlog pridobitelja posameznega dela stavbe in o določanju pripadajočega zemljišča k stavbi (ZVETL), ki pa govori le o pripadajočem zemljišču. Predlaga tudi vzorčni primer določitve funkcionalnih zemljišč, in sicer Mestne njive, kjer mu je stanje najbolj poznano.

Sklep 4: MONM in Komunalna Novo mesto se sta že aktivna v okviru normativnih sprememb zakonodaje na področju prostora in graditve glede jasne umestitve pojma »funkcionalna zemljišča« oz. »gradbena parcela« v smislu preglednega določanja pripadajočih zemljišč obstoječim in novograjenim stavbam.

Stanislava Bjelajac:

Predstavi trenutno stanje v MONM in potrjuje, da je reševanje problematike za določitev funkcionalnih zemljišč v MONM nujno potrebno in je še vedno v fazi izvajanja, gre pa za dolgotrajen proces. Pojasni, da je nekaj pogodb o prenosu lastništva na pripadajočih zemljiščih na etažne lastnike že sklenjenih (Drška 46, Kandijska 42- 52 – nasproti nekdanjega DURS-a) in so že izvedene v zemljiški knjigi ali pa so v fazi vpisa. S to prakso se bo nadaljevalo, kjer bo to možno brez izvedbe parcelacij in bodo etažni lastniki za to. V kolikor ne bodo izpolnjeni ti pogoji, pa bo potrebno začeti s sodnimi postopki za določitev pripadajočega zemljišča. Prisotne obvesti, da je tak postopek napovedan za del Ulice Slavka Gruma. Nadalje pove, da so v teku parcelacije na Jerebovi 20 in na Trdinovi 5. V zvezi z garažami pove, da je del garaž zgrajeno legalno z gradbenim dovoljenjem (Mestne njive, morda tudi ob Smrečnikovi ulici – v bližini vrtca) in da se trenutno rešuje lastništvo na garažah na Mestnih njivah, in sicer s tistimi lastniki, ki so znani. S temi lastniki je MONM sklenila pogodbe o ustanovitvi stavbne pravice za čas, dokler objekt stoji, vendar ne za dalj kot 50 let od sklenitve pogodbe, čeprav Stavrnopravni zakonik pravi "dokler objekt stoji". Težava je v tem, da veliko lastnikov ni znanih, saj so se garaže prodajale in niso vezane na lastništvo stanovanj, nekaj lastnikov tudi ne živi v MONM in garaže oddajajo v najem. Reševanje problematike garaž, ki so postavljene nelegalno, bo treba reševati v soglasju z lastniki le-teh, sicer pa bo treba doseči njihovo odstranitev po sodni poti, saj za to ne zadostuje sklep župana ali občinskega sveta, vsekakor pa bo treba v to vključiti tudi etažne lastnike, ki so tudi solastniki pripadajočih zemljišč, na katerih so garaže, in upravnike.

Sklep 5: Stanislava Bjelajac tukaj izpostavi trenutni primer na ulici Slavka Grum, kjer se postopek za določitev funk. zemljišč vodi preko sodišča in so lastniki le teh že bili določeni v preteklosti pri nakupu stanovanja v stanovanjskem bloku poleg, kar pomeni, da MONM ne bo mogla zemljišče ob prepisu prodati oz dati v služnost etažnim lastnikom, ampak bo to le prepis.

Izidor Jerala:

- predstavi aktivnosti občinske uprave v zvezi s povezovanjem stavb in pripadajočih zemljišč v funkcionalna zemljišča oz. gradbene parcele (jasni urbanistični pogoji v veljavnih prostorskih aktih, vsebinski nadzor v postopkih pridobivanja gradbenih dovoljenj, pobude občine za spremembo zakonodaje in uvedbo javnih evidenc),
- predstavi problematiko nujne prenove stanovanjskih sosesk (neurejeno lastništvo, pomanjkanje parkirnih površin, neprimerna raba zelenih in javnih površin, neželene spremembe v socialni in starostni strukturi, nevarnost negativnega dojetanja bivalne kakovosti v starejših soseskah ipd),
- predlaga, da se v funkcionalno zaokroženih območjih razmišlja o celostni urbani prenovi, ki vključuje reševanje vseh prepoznanih problemov v enotnem dokumentu. Celostna urbana prenova sosesk bo eden najzahtevnejših projektov občine v naslednjih letih, zato se bo občina z organizacijo in zagotavljanjem sredstev morala prilagoditi.
- pripravljeni projekti, v prvi fazi vsaj vzorčni projekt, lahko pomaga pri iskanju primernih finančnih virov (nepovratna sredstva, javno-zasebna partnerstva, dogovarjanje z etažnimi lastniki)

Sklep 6: Tukaj v tem proračunskem letu zopet ne moremo računati na podporo MONM v smislu celotne prenove soseske iz občinskega proračuna kajti denarja ni. Denar, ki bo pridobljen iz strani kohezijskih sredstev bo porabljen že pri prenovi mestnega jedra itd. Vse kar bo dano iz strani MONM v služnost občanov bodo urejali, pridobivali gradbeno dovoljenje, itd. sami na svoje stroške. MONM naj tu razvija predloge, ki jih je mogoče izvesti brez obremenjevanja proračuna.

Primož Skubic:

- predstavi problematiko nedovoljeno zgrajenih garaž na območju sosesk. Primerno bi bilo, da se občinski svet s primernim sklepom zavzame za rušenje črnih gradenj takšnih garaž v MONM. Ker niso vse zgrajene garaže črne gradnje je potrebna obravnava od primera do primera, se občinskemu svetu poda pobuda za zavzetje stališča na podlagi konkretnih in preverjenih podatkov. Najbolje lahko izboljšajo stanje nedostojnih garaž lastniki zemljišč, zato je treba pospešiti določanje funkcionalnih zemljišč.

Sklep 7: V pripravi je novi gradbeni zakon in če bo kakor je bilo navedeno v predhodnem tudi zapisano, da tisti, kateri bodo imeli na svojem zemljišču črno gradnjo plačali višji davek, kar bo posledično sprožilo rušitev le teh in ureditev funk. zemljišč.

Ad.3. Ureditev parkirnih mest v MONM:

- V MONM je v starejših soseskah zelo malo parkirnih mest, saj so bili pri gradnji uporabljeni standardi iz časa gradnje, ko je bila stopnja motorizacije bistveno nižja. Med ukrepi celovite urbane prenove sosesk, ki pomembno vplivajo na iskanje dogovorov z etažnimi lastniki o urejanju funkcionalnih zemljišč, je tudi urejanje dodatnih površin za parkiranje vozil. Proučiti je treba možnost urejanja skupnih javnih in razumno plačljivih parkirišč, zlasti na najbolj kritičnih lokacijah. Funkcionalno zemljišče, kjer bi bilo javno parkirišče bi ostalo v lasti MONM, etažni lastniki oz. uporabniki pa bi za uporabo plačevali najemnino ali pa bi jim zaračunavali služnost za določeno obdobje. Ureditev le teh bi izvajali vzporedno z določitvijo funkcionalnih zemljišč.

Sklep 8: MONM bo v postopkih določanja funkcionalnih zemljišč sledila tudi ciljem izboljšanja parkirnega standarda. Podrobnejši ukrepi bodo določeni v posameznih konkretnih primerih, dolgoročno pa se na podlagi prvih izkušenj oblikuje enovit standard urejanja problematike.

Ad.4 Vzorčni primer Mestne Njive:

- V kolikor bodo zagotovljena sredstva iz strani MONM za določitev funk. zemljišč, smo se skupno odločili, da bi za vzorčni primer oz. projekt vzeli problematiko določitev funk. zemljišč na Mestnih Njivah, kjer parkirajo na pločniku glavne dovozne ceste. Nadaljnji projekti bi bili Drska, Kandijska, Jurčičeva, Jakčeva,....

Sklep 9: Na 2. seji SDFZ smo se skupno odločili, da vzorčni primer Mestne Njive podpremo in ga tudi na 3. seji SDFZ opredelimo z upravnikoma Zarja in Terca tako na terenu kot v sejni sobi.

SKLEP:

Na 2. seji SDFZ smo se odločili, da glede na odgovor župana glede denarja, ki ga v MONM za celovito rešitev oz ureditev tudi sosek ni, da v kljub temu izberemo za vzorčni primer Mestne Njive, kjer ni lesenih garaž ter črnih gradenj.

Glede na to, da večina parkira tudi na pločniku, da se o tem obvesti Mestno redarstvo in sicer v smislu, da se za tovrstno dejanje le 2 krat obvesti lastnikov avtomobilov, kajti tretjič bi sledila denarna kazen za nepravilno parkiranje in bi s tem to tudi preprečili.

Vzporedno bi spremljali in reševali tudi primer Slavka Gruma in v bodoče poskušali vzpodbujati sporazumne prenose zemljišč, ker urejanje funk. zemljišč preko sodišča, traja predolgo, hkrati pa pri odločitvah običajno niso upoštevat vidike celovitih prenov sosek zato ima MONM s takimi postopki dodatne stroške. V stanovanjskih naseljih, kjer še niso urejena funk. zemljišča le te uredimo preko ZVETL sporazumno, kajti v tem primeru lahko denar za parcelacijo in nastale stroške etažni lastniki plačajo iz rezervnega sklada.

V Aprilu – Maju bo potekal razpis za projekt Geodet, kjer bomo lahko pridobili nekaj kohezijskih sredstev v izboru 3 geodetov za pokritje geodetskih storitev za MONM.

Predsednik:Primož Skubic, l. r.