



Številka: 3505-6/2006-12

Datum: 22. avgust 2007

MOL, MESTNI SVET, tu

ZADEVA:

Predlog za obravnavo na seji Mestnega sveta MOL

NASLOV:

**PROGRAM OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ ZA OBMOČJI UREJANJA MS 1/2-1
IN MR 1/1 ZELENA JAMA - operativni sklepi za zaščito javnega interesa**

GRADIVO PRIPRAVIL IN POROČA:

Miha Jazbinšek, svetnik Zelenih Slovenije v MS MOL

PRISTOJNO DELOVNO TELO (predlog županu, ki določi):

Odbor za urejanje prostora in urbanizem

ZAINTERESIRANA DELOVNA TELESNA (predlog predsednikom odborov):

Odbor za gospodarjenje z nepremičninami

PREDLOG SKLEPOV:

- 1.) Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejme predlog ugotovitvenega sklepa o protipravnosti »Programa opremljanja za nakup, pripravo in opremljanje stavbnega zemljišča za gradnjo stanovanjsko – poslovnih objektov v območjih urejanja MS 1/2-1 in MR 1/1 Zelena jama (št.: 350–45/05–1 z dne 26. 9. 2005)«.
- 2.) Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejme predlog ugotovitvenega sklepa o protipravnosti izdanih odločb o odmeri komunalnega prispevka v območjih urejanja MS 1/2-1 in MR 1/1 Zelena jama v obdobju po 26. 9. 2005.
- 3.) Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejme predlog sklepa o pripravi »Programa opremljanja stavbnih zemljišč na območju urejanja MS 1/2-1 in MR 1/1 Zelena jama«.
- 4.) Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejme predlog sklepa o odpravi škodljivih posledic »Programa opremljanja za nakup, pripravo in opremljanje stavbnega zemljišča za gradnjo stanovanjsko – poslovnih objektov v območjih urejanja MS 1/2-1 in MR 1/1 Zelena jama (št.: 350–45/05–1 z dne 26. 9. 2005)«.


Miha Jazbinšek,
svetnik Zelenih Slovenije v MS MOL


Gregor Istenič
svetnik Socialnih demokratov v MS MOL


Dimitrij Kovačič
za svetniški klub SDS v MS MOL

Na podlagi 27. člena Statuta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 26/01, 28/01 in 42/07) in skladno določilom 10. in 19. člena Uredbe o vsebini programa opremljanja zemljišč za gradnjo (Ur.l. RS, št. 117/2004 in 74/2005) je Mestni svet Mestne občine Ljubljana na seji, dne sprejel

S K L E P

o protipravnosti »Programa opremljanja za nakup, pripravo in opremljanje stavbnega zemljišča za gradnjo stanovanjsko – poslovnih objektov v območjih urejanja MS 1/2-1 in MR 1/1 Zelena jama«

Mestni svet Mestne občine Ljubljana ugotavlja, da Program opremljanja za nakup, pripravo in opremljanje stavbnega zemljišča za gradnjo stanovanjsko – poslovnih objektov v območjih urejanja MS 1/2-1 in MR 1/1 ZELENJA JAMA (št. programa: 350–45/05–1 z dne 26. 9. 2005) ni bil sprejet skladno veljavnim predpisom.

Številka: ...
Ljubljana, dne

ŽUPAN
Zoran JANKOVIĆ

OBRAZLOŽITEV:

Program opremljanja mora biti sprejet v obliki odloka

Po določilih 138. do 146. člena Zakona o urejanju prostora (Ur.l. RS, št. 110/02, 8/03–popr. in 58/03–ZZK-1) **od leta 2002 zagotavlja gradnjo komunalne infrastrukture občina na podlagi programa opremljanja, ki ga sprejme ali zavrne pristojni organ občine.** Po določilih zadnjega stavka zadnje alineje 27. člena Statuta MOL je najmanj od marca 2001 za to pristojen organ Mestni svet MOL. Od marca 2001 je šteti, da je statutarno, od 2002 pa, da je zakonsko sporna določba 3. člena Odloka o komunalnem prispevku za Mestno občino Ljubljana (Ur.list RS, št 36/2000), da program opremljanja izda župan.

Tudi sicer lahko, skladno načelom slovenskega pravnega reda, **le MS MOL zagotovi občini in plačnikom komunalnega prispevka pravno podlago najvišjega reda v občini (odlok)**, saj gre za velike obremenitve, ki se odmerjajo z odločbo v občinski upravi. V primeru Zelene jame bi šlo za program opremljanja na podlagi ODLOKA O ZAZIDALNEM NAČRTU ZA OBMOČJI UREJANJA MS 1/2-1 IN MR 1/1 ZELENJA JAMA (Uradni list RS, št. 99/02, 96/04-obvezna razlaga – v nadaljevanju ZN), ker ni bil priložen kot sestavina prilog (ker je bil ZN sprejet tik pred sprejetjem ZUreP). Zato je po naravi stvari jasno, da mora biti program opremljanja kot manjkajoči element odloka sprejet **z dopolnilnim odlokom.**

Da program opremljanja ne izdaja župan, pa je eksplicitno povsem jasno od oktobra 2004, saj Uredba Vlade RS o vsebini programa opremljanja zemljišč za gradnjo (Ur.l. RS, št. 117/2004 in 74/2005) v svojem 19. členu dne 29. 10. 2004 **le povzema oz. sankcionira zakonsko materijo** z dikcijo »Program opremljanja mora biti sprejet v obliki odloka«, torej na občinskem svetu, dne 5. 8. 2005 pa, kakšne naj bodo ob isti vsebini nomotehnične variante oblik odloka. Ta določba uredbe, ki le operacionalizira zakon, ki velja od leta 2002, seveda, ne začne veljati šele s sprejetjem Uredbe same v letu 2004 ali celo 20. julija 2005, ko je Uredba začela veljati (z zamikom, da bi bil na voljo prilagoditveni čas za vsebinske priprave tehničnih elaboratov programov opremljanja).

Protipravna uradna listina

Županja MOL pa je 26. 9. 2005 podpisala listino oz. le naslovnico(?) »Program opremljanja za nakup, pripravo

in opremljanje stavbnega zemljišča za gradnjo stanovanjsko-poslovnih objektov v območjih urejanja MS 1/2-1 in MR 1/1 ZELENJA JAMA (št.: 350-45/05-1) – v nadaljevanju PO«. **Listina (PO) je podpisana s strani Županje MOL, ki je uradna oseba, s sledečimi napakami:**

- Kot podlaga je citiran **49. člen Statuta MOL**, ki se nanaša na delovanje NO MOL, sicer pa so citirane napačne generalije Statuta MOL (uradni listi od 1995-2000), kar oboje v letu 2005 že dolgo ne velja več.

Na podlagi 49. člena Statuta Mestne občine Ljubljana (Ur. list RS, št. 32/95, 33/95, 71/97, 13/98 in 24/2000) in 3. člena Odloka o komunalnem prispevku za Mestno občino Ljubljana (Ur. list RS, št. 36/2000) PROGRAM OPREMLJANJA ZA NAKUP, PRIPRAVO IN OPREMLJANJE STAVBNEGA ZEMLJIŠČA ZA IZGRADNJO STANOVANJSKO POSLOVNIH OBJEKTOV V OBMOČJIH UREJANJA MS 1/2-1 IN MR 1/1 ZELENJA JAMA Številka: 350-45/05-4 Datum: 26.09.2005  ŽUPANJA Nataša TURŠIČ	 MESTNA OBČINA LJUBLJANA MESTNA UPRAVA Oddelek za gospodarjenje z zemljišči Ambrožev trg 7, 1000 Ljubljana ☎ 306 48 30, ☎ 306 48 21 Številka: 3596-2214/2004 Datum: 16.9.2005 PROGRAM OPREMLJANJA ŠT. 28/2004 POTRDITEV - Izdelovalec: ARCH INVEST d.o.o., Kolodvorska 7, Ljubljana - Naročnik: MESTNA OBČINA LJUBLJANA, Mestni trg 1, Ljubljana - Predmet: Program opremljanja za nakup, pripravo in opremljanje stavbnega zemljišča za izgradnjo stanovanjsko-poslovnih objektov v območjih urejanja MS 1/2-1 in MR 1/1 Zelena jama. - Potrditev: 4. seja strokovne komisije za pregled programov opremljanja, ki je bila 8.10.2004. Strokovna komisija za pregled programov opremljanja, imenovana s sklepom županje št. 3590-6/03-10 z dne 22.1.2004 je pregledala Program opremljanja za nakup, pripravo in opremljanje stavbnega zemljišča za izgradnjo stanovanjsko-poslovnih objektov v območjih urejanja MS 1/2-1 in MR 1/1 Zelena jama in ugotovila, da vsebuje vse elemente, ki so navedeni v Navodilu o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Ur. list RS, št. 4/99). Strokovna komisija predlaga Županji, da izda navedeni program opremljanja, v skladu s 3. členom Odloka o komunalnem prispevku za Mestno občino Ljubljana (Ur. list RS, št. 36/2000).  PREDSEDNICA STROKOVNE KOMISIJE Nataša TURŠIČ, univ. dipl. inž. arh.
ARCH INVEST subvertising, consulting, nepremičnine, projektiranje, d.o.o. Kolodvorska 7 1000 Ljubljana Številka: 56/2004-2S NAROČNIK: MESTNA OBČINA LJUBLJANA, MESTNA UPRAVA ODDELEK ZA GOSPODARJENJE Z ZEMLJIŠČI, Ambrožev trg 7, Ljubljana PROGRAM OPREMLJANJA ZA NAKUP, PRIPRAVO IN OPREMLJANJE STAVBNEGA ZEMLJIŠČA ZA IZGRADNJO STANOVANJSKO POSLOVNIH OBJEKTOV V OBMOČJIH UREJANJA MS 1/2-1 IN MR 1/1 ZELENJA JAMA  ARCH INVEST d.o.o. Ljubljana, Kolodvorska 7 ARCH INVEST, d.o.o. Direktor Žilka Skrabar, univ. dipl. inž. arh. Ljubljana, junij 2004 ARCH INVEST, d.o.o., Ljubljana PROGRAM OPREMLJANJA – MS 1/2-1 IN MR 1/1 ZELENJA JAMA – NI DOVOLJENO RAZNOVIŠČEVATI, KOPIRATI IN SPREMIJATI BREZ SOGLASJA AVTORJA	POTRDILO O OPRAVLJENI REVIZIJI PROGRAMA OPREMLJANJA Revizor: MESTNA OBČINA LJUBLJANA, MESTNA UPRAVA, ODDELEK ZA GOSPODARJENJE Z ZEMLJIŠČI, Ambrožev trg 7, Ljubljana VRSTA DOKUMENTACIJE: PROGRAM OPREMLJANJA ZA NAKUP, PRIPRAVO IN OPREMLJANJE STAVBNEGA ZEMLJIŠČA ZA IZGRADNJO STANOVANJSKO POSLOVNIH OBJEKTOV V OBMOČJIH UREJANJA MS 1/2-1 IN MR 1/1 ZELENJA JAMA V LJUBLJANI LOKACIJA OBJEKTOV: OBMOČJE UREJANJA MS 1/2-1 IN MR 1/1 ZELENJA JAMA V LJUBLJANI ŠTEVILKA PROJEKTA: 56/2004-2S DATUM IZDELAVE: JUNIJ 2004 Dokumentacija o opravljeni reviziji je shranjena pod št. _____ z dne _____ Pooblaščen komisija: _____ _____ _____ _____ _____ ARCH INVEST, d.o.o., Ljubljana PROGRAM OPREMLJANJA – MS 1/2-1 IN MR 1/1 ZELENJA JAMA – NI DOVOLJENO RAZNOVIŠČEVATI, KOPIRATI IN SPREMIJATI BREZ SOGLASJA AVTORJA

- Kot podlaga je citiran 3. člen Odloka o komunalnem prispevku za MOL, ki je bil neskladen z Zakonom o stavbnih zemljiščih že ob sprejetju (izdaja programa ni identičen pojem sprejetju), sicer pa je neskladen ZUreP, Uredbi in Statutu MOL že več let, **zamujen je celo 20. julij 2005.**

- Ker listina **nima izreka**, se ne ve, ali gre za oblastno ali upravno dejanje pa tudi dejanje sprejetja ali dejanje izdaje programa opremljanja.
- Listina **nima zahtevanega pravnega pregleda** s strani Oddelka za pravne, kadrovske in splošne zadeve MU oz. ni poskrbljeno »za skladnost predpisov in drugih aktov občine z ustavo, zakoni in drugimi pravnimi akti« po določilih takratnega 8. člena ODLOKA o organizaciji in delovnem področju MU MOL.
- Listina navidezno in protipravno izhaja iz v elaborat vpete listine št.: 3596-2214/2004, saj se je strokovna komisija za pregled programov opremljanja opredelila do formalne kompletnosti programa po Navodilu o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Ur. list RS, št. 4/99) že 8. 10. 2004, ko je bilo Navodilo (zelo pogojno) še veljavno, **listina županje pa datira 26. 9. 2005, ko to Navodilo ni bilo več veljavno.**
- Tehnični elaborat PO, ki ga je izdelal ARCH INVEST d.o.o., Kolodvorska 7, Ljubljana v juniju 2004, **nima pridobljenega »Potrdila o opravljeni reviziji programa opremljanja«**, kar očitno kaže na to, da ga v vmesnem času ni mogel pridobiti, ker, ocenjujem, program ni izdelan kvalitetno in skladno določilom Navodil. Če naj bi listina št.: 3596-2214/2004 štela za obrazložitev ali »vsebinski pregled« je ni moč uporabiti v ta namen, saj se strokovna komisija za pregled programov opremljanja ni opredelila do vsebine temveč le, da »vsebuje vse elemente, ki so navedeni v Navodilu ...«.

Za načrtovani dom starejših občanov škodljiv PO

V primeru Zelene jame gre po drugem odstavku 4. člena Navodil za stanovanjsko območje s stanovanjskimi in stanovanjsko-poslovnimi stavbami in stavbami družbenega standarda, po 2. točki 3. člena pa se na njegovem celotnem območju zagotavlja vsem uporabnikom stavb oziroma stavbnih parcel enaka kvaliteta komunalne oskrbe in enaka možnost dostopa do javnih prometnic, zelenih in rekreacijskih površin, seveda pa **stroški opremljanja bremenijo vse investitorje v proporcionalnem deležu**. Tako po zastarelih Navodilih kot po veljavni Uredbi je vprašanje rušenja stavb v okviru priprave zemljišča lahko (pa žal ni) vključeno v program opremljanja, če je rušenje določeno s prostorskim aktom (kar je). Nesporna napaka PO je, da obravnava le rušenje garaž, ki se rušijo za potrebe izgradnje prometnic, in le zanje stroški za izgradnjo nadomestnih garaž obremenijo vse investitorje na območju v proporcionalnem deležu. Gre pa le za 20 % od 347 garaž okoliških lastnikov, ki jih je na območju treba porušiti in nadomestiti v kletih čimbližjih novogradenj, kar je ključno vprašanje realizacije zazidalnega načrta.

V našem primeru se že iz naslova PO vidi hotenje tudi po vsebini »priprava zemljišča« (sicer je to po Uredbi peta alineja za razliko od tretje alineje drugega odstavka 10. člena). Za ostalih 80 % garaž PO ne ponuja enake rešitve, temveč izgradnja 80 % nadomestnih garaž bremeni investitorje »in situ« v posamezni funkcionalni enoti. Kar pomeni ob predpostavki cene garaže le 11.000 EUR **neproporcionalno razporejenih 2,8 mio EUR finančnih bremen rušenja oz. nadomestitve garaž** (po starem 3/4 MRD SIT). Večina teh garaž pa je koncentrirana ob Rožičevi v funkcionalnih enotah 12 in 13, bremena so torej koncentrirana na objekt D - varovana stanovanja in objekt E - dom starejših občanov.

Analiza še drugih fines porazdelitve bremen bi pokazala, da je izvajalec PO zavestno izvedel (zlorabil?) pretežno v interesu komercialne gradnje poslovno-stanovanjskih objektov preferiranih znanih zasebnih investitorjev na tem območju **na račun neprofitne gradnje doma starejših občanov v javnem interesu oz. MOL. Ta investicija bo zato časovno in finančno odmaknjena oz. neuresničljiva**. Opozoriti velja, da je bil pred oz. za časa priprave elaborata PO g. Bogdan Korošec zaposlen pri naročniku elaborata, na Mestni upravi MOL, Oddelek za gospodarjenje z zemljišči (od 15.7.2003 do 9.11.2003).

Protipravna izdaja(?) PO, ne da bi ga županja sploh odgovorno sprejela(?), mimo MS MOL je onemogočila tudi mestnim svetnikom, da bi prispevali k njegovi kvaliteti. V kolikor pa izgradnja prometnic nasploh bremeni kar proračun MOL, **je ignoranca mestnih svetnikov tudi oškodovanje mestnega proračuna, ne da bi svetniki o tem odgovorno odločali.**

Na podlagi 27. člena Statuta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 26/01, 28/01 in 42/07) in skladno določilom 82. in 79. člena Zakon o prostorskem načrtovanju /ZPNačrt/ (Ur.l. RS, št. 33/2007) je Mestni svet Mestne občine Ljubljana na seji, dne sprejel

S K L E P

**o protipravnosti izdanih odločb o odmeri komunalnega prispevka
v območjih urejanja MS 1/2-1 in MR 1/1 Zelena jama v obdobju po 26. 9. 2005**

Mestni svet Mestne občine Ljubljana ugotavlja, da v obdobju po 26. 9. 2005, ko je bil sprejet Program opremljanja za nakup, pripravo in opremljanje stavbnega zemljišča za gradnjo stanovanjsko – poslovnih objektov v območjih urejanja MS 1/2-1 in MR 1/1 ZELENA JAMA (št. programa: 350–45/05–1), odločbe o odmeri komunalnega prispevka na tem območju niso bile izdane na osnovi ustrezne pravne podlage, posamezne pa tudi na osnovi projektov, ki niso bili skladni veljavnemu zazidalnemu načrtu.

Številka: ...
Ljubljana, dne

ŽUPAN
Zoran JANKOVIĆ

OBRAZLOŽITEV:

Odmerne odločbe izdane po 26. 9. 2005 brez pravilne pravne podlage

Na območju so bile izdane po 26. 9. 2005 sledeče **odločbe o odmeri komunalnega prispevka**:

- investitorju JAVNI STANOVANJSKI SKLAD MOL, Ljubljana odločba št. 354-1652/2005 z dne 13. 1. 2006;
- investitorju DLC, d.o.o., Ljubljana odločba št. 354-1334/2005 z dne 21. 3. 2006;
- investitorju SGP KRAŠKI ZIDAR, d.d., Sežana odločba št. 4584-159/2003 z dne 7. 11. 2006;
- investitorju SCT Slovenija ceste, Tehnika, Obnova, d.d., Ljubljana odločba št. 354-2330/2006 z dne 13. 2. 2007.

Vse te odločbe se že v preambuli izogibajo edini stvarni vsebinsko-pravni podlagi: programu opremljanja. Namesto tega se uporablja že od 20. julija 2005 neveljavna pravna podlaga, Navodilo o izračunu komunalnega prispevka (Ur. l. RS, št. 4/99). Napačno je tudi uporabljena določba 14/I. člena Pravilnika o merilih za odmero komunalnega prispevka (Ur. l. RS št. 117/2004), da se komunalni prispevek na območjih, kjer programi opremljanja še niso usklajeni z Uredbo, odmerja po dotlej veljavnih predpisih, ker je bil pred izdajo PO veljavni predpis »Investicijski program urejanja stavbnega zemljišča za območje urejanja MS 1/2-1 in MR 1/1 Zelena jama št. 128/96-ŽŠ iz julija 1996« (ki je bil za MOL ugodnejši?). Iz obrazložitve pa je razvidno, da se v svojstvu »dotlej veljavnega predpisa« uporablja sicer zanikani PO iz 26. 9. 2005 (ki je bil za MOL bolj obremenilen?) kot priloga odločbe. Kakorkoli, organ Mestne uprave je v upravnem postopku dolžan razrešiti predhodno vprašanje.

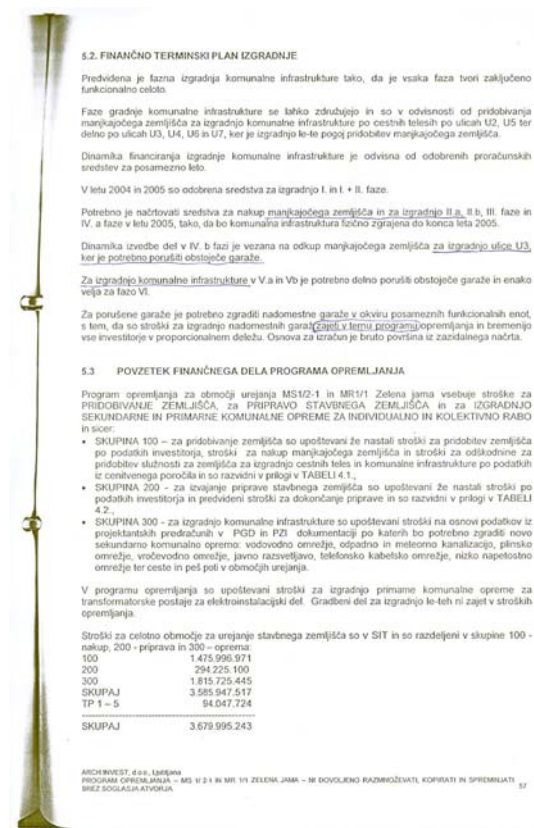
Pač pa tako ravnanje nedvoumno kaže, da MOL ne razpolaga z legalnim programom opremljanja. Nepopolnost odločb (v nasprotju s 1. alinejo četrtega odstavka 13. člena Pravilnika ... v obrazložitvi odmerne odločbe niso navedeni »podatki iz programa opremljanja zemljišč za gradnjo, ki so bili upoštevani pri izračunu komunalnega prispevka.«) daje vedeti, da bi se s podrobno analizo ugotovilo celo, da izgradnja predvidenih 7 internih povezovalnih ulic ni vključena v obračun stroškov komunalnega urejanja tako glede odkupov zemljišč, kot glede rušenja in nadomestila vsaj garaž na cestnih površinah, priprave zemljišča in izgradnje cest in pešpoti, in da se tudi izgradnja internih prometnic dogaja na račun proračuna MOL.

Investitorju DLC, d.o.o. izdana odmerna odločba na osnovi falsificiranega PGD

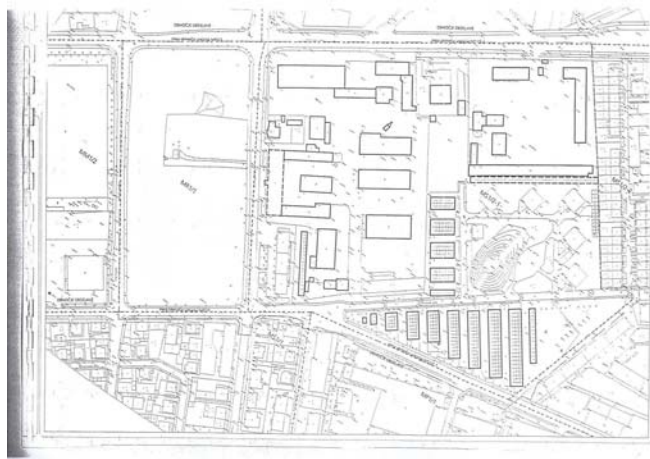
V 0-vodilni mapi LUZ, št. pr. 14/04, maj 2005, sta lažni trditvi, da je zazidava »v okviru dopustnih toleranc, ki jih določa 36. člen odloka o ZN« in da so »za prometno tehnično ureditev dopustne tolerance, ki omogočajo izvedbo zunanje ureditve parterja glede na mikrolokacijske pogoje«, saj gre v PGD za makrolokacijsko ukinitvev cele ulice in funkcionalne enote U4-4 v dimenziji 1.847 m² za potrebe dejansko velike povozne, smetarske in pretakalne ploščadi, deloma pa tudi za zgraditev 2.450 m² bivalnih vrtov stanovanj v pritličju. Da gre za falsifikat potrjuje dejstvo, da RS UEL, izpostava Moste tega PGD ni pripoznala za verodostojnega oz. legalnega in ni izdala gradbenega dovoljenja.

MU OGZ enako ni pripoznal projekta za skladnega ZN zaradi odstopanj pri priključevanju objektov na komunalno omrežje, nezagotovljene faznosti izgradnje in nemožnosti zagotavljanja priključkov komunalne infrastrukture, kar dokazujeta dopisa z dne 13. 12. 2005 in 21. 3. 2006 št. 354-1334/2005.

Kljub temu je ga. Nuša Dolgan istega dne izdala protipravno odmerno odločbo, v kateri pa navaja da, »s plačilom komunalnega prispevka občina jamči zavezancu, da mu bo omogočen priključek na lokalno komunalno infrastrukturo oziroma, da bo ta v roku in obsegu, kot to določata zazidalni načrt za območje MS 1/2-1 in MR 1/1-Zelena jama (Ur. l. RS, št. 99/02) in program opremljanja št.: 350-45/05-1 z dne 26. 9. 2005, zgrajena in bo nanjo lahko svoje objekte priključil.«



Karta rušenja



Karta faznosti



Na podlagi 27. člena Statuta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 26/01, 28/01 in 42/07) in skladno določilom 10. in 19. člena Uredbe o vsebini programa opremljanja zemljišč za gradnjo (Ur.l. RS, št. 117/2004 in 74/2005) je Mestni svet Mestne občine Ljubljana na seji, dne sprejel

S K L E P

o pripravi »Programa opremljanja stavbnih zemljišč na območju urejanja MS 1/2-1 in MR 1/1 Zelena jama«

Mestni svet Mestne občine Ljubljana nalaga Županu MOL, da mu v najkrajšem možnem času predloži v obravnavo osnutek »Odloka o Programu opremljanja stavbnih zemljišč na območju urejanja MS 1/2-1 in MR 1/1 Zelena jama« na podlagi Zazidalnega načrta za območji urejanja MS 1/2-1 in MR 1/1 Zelena jama (Ur. l. RS št. 99/02, 96/04-obv. Razl.) in na podlagi Občinskega lokacijskega načrta za del območja urejanja MS 1/2-1 Zelena jama (v proceduri MS MOL) skladno določilom tretjega odstavka 74. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Ur.l. št. 33/2007) in Uredbe o vsebini programa opremljanja zemljišč za gradnjo (Ur.l. RS, št. 117/2004, 74/2005).

Mestni svet Mestne občine Ljubljana nalaga Županu MOL, da v elaboratu »Programa opremljanja stavbnih zemljišč na območju urejanja MS 1/2-1 in MR 1/1 Zelena jama« zagotovi finančno osnovo za izgradnjo internih prometnic, rušenje in izgradnjo nadomestnih garaž (347) na območju urejanja MS 1/2-1 in MR 1/1 Zelena jama tako, da bodo vsi stroški te izgradnje bremenili vse investitorje na območju urejanja enako na enoto mere oziroma v sorazmernem deležu velikosti njihovih parcel in neto tlorisne površine njihovih objektov, še posebej tako, da ne bosta obremenjena pretežno objekta D in E v funkcionalnih enotah 12 in 13.

Mestni svet Mestne občine Ljubljana nalaga Županu MOL, da pred sprejetjem predloga Odloka o Občinskem lokacijskem načrtu za del območja urejanja MS 1/2-1 Zelena jama ustrezno amandmira njegov 4. člen glede priloge št. 7.

Številka: ...
Ljubljana, dne

ŽUPAN
Zoran JANKOVIĆ

OBRAZLOŽITEV:

Pravno-formalni razlogi za sprejetje programa opremljanja

1. Protipravni PO ne more in **ne sme biti legalna osnova za odmero komunalnega prispevka in/ali za sklenitev pogodb o opremljanju na celotnem območju MS 1/2-1 in MR 1/1 ZELENA JAMA.**
2. Že kakor sprejet PO (in še to protipravno) ne more in **ne sme biti legalna osnova za akt višjega reda**, kakor predlagatelj Občinskega lokacijskega načrta za del območja urejanja MS 1/2-1 Zelena jama (v nadaljevanju OLN) predlaga v njegovi 7. točki 4. člena, temveč bi bil lahko (zelo pogojno) le tehnični elaborat povzet in znova sprejet kot priloga oz. po novem kot sestavni del odloka (74.(3) člen ZPN).
3. Vendar se tehnični elaborat programa opremljanja, ki zadeva vse investitorje v območja urejanja MS 1/2-1 in MR 1/1 ZELENA JAMA, **kot tak ne more niti povzeti niti »legalizirati«** v okviru predlaganega OLN, ker le-ta »pokriva« le cca eno sedmino celotnega območja MS 1/2-1 in MR 1/1 ZELENA JAMA.

Razlogi zoper kršitve dolžnega ravnanja odgovornih oseb

V svojem POSLOVNEM POROČILU ZA LETO 2005 (objavljenem na www.ajpes.si) delniška družba A1, Vodovodna cesta 93, Ljubljana navaja:

- da »je **ob vsesplošnem odobravanju občinskih urbanistov** in stroke projektna rešitev za stanovanjsko naselje Zelena jama znatno boljša (za nas pa edino sprejemljiva) od upoštevanje v zazidalnem načrtu«;
- da je bila (**v nasprotju z veljavnim ZN** - op. M.J.) »v avgustu 2005 izdelana projektna dokumentacija za gradbeno dovoljenje« za »41.481 m² neto površin, 22.094 m² prodajnih površin, 289 stanovanj, 510 parkirnih mest v garažnem objektu, vrednosti 9.216 milj. SIT oz. 38.4 milj. €«;
- da so »v decembru 2005 naslovili na upravno enoto vlogo za izdajo gradbenega dovoljenja« (kljub temu – op. M.J.) da jim je bilo »na predhodnem posvetovanju z upravnim organom v tretjem kvartalu 05, tako od referenta kot vodje izpostave Upravne enote Ljubljana povedano, **da gradbenega dovoljenja ne bodo mogli izdati** zaradi neskladja projektnih rešitev z zazidalnim načrtom, da pa moramo najprej zagotoviti popolnost vloge (to pomeni jo opremiti še z drugimi listinami, kot je izdaja odločbe o komunalnem prispevku, listine o služnostnih pravicah, zemljiške lastninske listine, razna soglasja javnih služb in drugo).«;
- da so sprejeli »poslovno usmeritev 2006, sprejeli dejstvo, da **se bo potrebno lotiti priprave in sprejetja (rok 12 do 18 mesecev) novega lokacijskega načrta** ...«, obenem pa »pridobitve vseh potrebnih s strani upravne enote zahtevanih listin do formalne zavrnitve (zaradi neskladja) izdaje gradbenega dovoljenja (predvidoma ob koncu prvega kvartala 2006)« (razumi, kdor more, ali pač – op. J.M.).

Investitorju DLC, d.o.o., Ljubljana (ki ga po poblastilu zastopa iProjekt d.o.o.) je bila dne 21. 3. 2006 izdana odmerna odločba št. 354-1334/2005, s katero je MOL jamčil zavezancu, da mu bo omogočeno priključevanje na lokalno komunalno infrastrukturo **v nasprotju z možnimi jamstvi s strani MOL**.

Županja MOL je 15. 6. 2006 objavila Program priprave OLN za del območja urejanja MS 1/2-1 Zelena jama (Ur.l. št. 62/2006), kjer ugotavlja, da gre za spremembo koncepta prometne ureditve in ukinitve predvidene napajalne ceste obenem pa za tako nebitveno(? - op. J.M.) spremembo veljavnega ZN, da izdelava dodatnih strokovnih podlag ni potrebna. S tem je v Programu priprave OLN zamolčana predvsem potrebnost strokovnih podlag programa opremljanja. 19. 6. 2006 je bil z investitorjem IPROJEKTOM d.o.o. Ljubljana sklenjen Dogovor o sodelovanju pri izdelavi dokumentacije za pripravo OLN za del območja urejanja MS 1/2-1 Zelena jama:

- z rokom največ **dve leti**,
- **brez obveznosti priprave programa opremljanja** kot priloge k OLN
- in **brez zaveze MOL, da bo izdelani prostorski akt na Mestnem svetu MOL tudi sprejet**.

Župan MOL je 19. 2. 2007 predlagal MS MOL za obravnavo na 4. seji Osnutek OLN in v tem sklopu kot prilo go št. 7 citiral PO. Svetnike ni seznanil z dosedanjimi protipravnostmi, zagotovljenimi jamstvi in drugimi zadregami v izvajanju ZN in jih **zavedel, da je OLN pripravljen kvalitetno in pravno korektno** (to je v urbanizmu predpogoj kvalitete), čeprav je vedel in/ali bi moral vedeti:

- da se protipravnosti in vsebinske zadrege lahko odpravijo le z novim programom opremljanja, ne pa s takim, **ki dejansko blokira »kompleksno urejanje«** območja;
- da je **neuresničljiva jamstva MOL**, pridobljena s protipravno odločbo št. 354-1334/2005 v korist investitorja in na škodo MOL, treba takoj pravno in finančno sanirati;
- da upravni akt, citiran kot že sprejet in veljaven (PO) sodi kvečjemu v prilo go 6. (seznam upoštevanih aktov in predpisov) **ne pa, da se »legalizira« s sprejetjem OLN**;
- da je citirani PO protipraven, sam pa **ni opravil uradne dolžnosti njegove revizije in priprave korektur**;
- da s citiranjem nediskutabilnega PO **izloča svetnike iz odločanja** o sicer potrebnem programu opremljanja;
- da svetnikom in celo pristojnim odborom PO ni bil predstavljen, da bi le-ti lahko na sejah pravočasno intervenirali, o njegovi »legalizaciji« pa **so sklepali, ne da bi vsebino poznali**;
- da se **na novo rušijo vsa obračunska razmerja** med gradbenimi parcelami (plačnice) in javnimi infrastruktturnimi površinami (plačane) na celotnem območju urejanja po veljavnem ZN;
- da povečava (in lastništvo povečave) gradbenih/e parcel/e in predimenzionirano višji standard zasebnih bivalnih vrtov in zelenic na njih/ej (na račun drugih elementov prostora) in zmanjšanje dovoznega in parkirnega standarda v soseski (tudi okolici), **finančno v predlogu OLN nista sankcionirana**;
- da ostaja še naprej **nerazrešeno ključno vprašanje priprave zemljišča**, rušitve in nadomestitve 347 garaž okoliških lastnikov in njihove nadomestitve v kletah novogradenj, v tem sklopu tudi niza 36 zanemarjenih garaž na južnem robu parcele, kjer se sicer zasleduje »ekstra« bivanjski standard;
- da s tem ostaja fizično težko uresničljivo **koncentrirano breme nadomestnih garaž bodočim investitorjem doma starejših občanov in varovanih stanovanj** (več kot ena cela kletna etaža teh garaž);
- da bi program opremljanja ocenil participacijo IPROJEKTA k 2,8 mio EUR finančnih bremen za te nadomestne garaže na več kot petino, torej **cca na 600.000 €**;

- da za predvideno investicijo 9,2 milijarde SIT oz. 38.4 milj. € nekorektna odmera komunalnega prispevka le v višini **1% investicije znaša 384.000 €**, da o možnem urbanističnem instrumentu doniranja »ureditev v javno korist« in situ sploh ne govorimo.

V financah 9. avgusta 2007 beremo, »da je **A1 moral donirati, da bi bile spremembe prostorskega akta za lokacijo v Zeleni jami izvedene v primernih rokih**«. Kot mi je na svojo iniciativo sporočil g. Bogdan Korosec, direktor IPROJEKTA, je šlo precizno za donacijo za javno razgrnitev osnutka OLN, kar je bilo mesec in pol kasneje, kot je šlo prvo gradivo v mestni svet. Kot akterja oz stalno pričo zadevnih dogovorov z županom je direktor navajal podžupana Janija Möderndorferja. Ta preciznost navedbe direktorja da misliti, da se je župan tekom procedure zavedel nekvalitete in protipravnosti svojega osnutka OLN tudi vsled korespondence med Službo za organizacijo dela MS in Oddelkom za urbanizem glede tega, zakaj OU gradivu OLN ni priložil programa opremljanja, in je bilo pričakovati umik zadeve z dnevnega reda (glej primer Pišljari – Kitajski zid).

Iz korespondence je razvidno, da je bil MU OU takoj na začetku leta 2007 opozorjen na neskladje komunalnih ureditev s predlagano spremembo v OLN in tudi opozorjen na dopis MU OGZ investitorju 21. 3. 2006 (ob odmerni odločbi k vnaprej zavrnjenem gradbenem dovoljenju), kjer je opozorjeno, da naj se projekt prilagodi tako, da občini ne bo potrebno spremeniti izdelano projektno dokumentacijo, pridobiti nova soglasja in izvajalce in seveda ne kriti stroške sprememb. Tudi iz dopisa MU OGZ z dne 13. 6. 2007 so razvidne zadrege predloga OLN glede prerazporeditve stroškov sprememb komunalnih ureditev in zadrege s pravilnim citiranjem »interne ceste U3«, češ, da ni interna (pa je po določilih veljavnega ZN), **kar da vedeti, da se dikcija prireja dejstvu, da se cesta U3 financira kot »eksterna«, iz proračuna MOL.**

Iz vmesnega odgovora MU OU g. Gregorju Riglerju dne 21. 2. 2007 je razvidno, da sta ga. Mira Prelog in mag. Miran Gajšek **odgovorna za protipravno vključevanje protipravnega PO med priloge OLN.** Ocenjujem tudi, da je trditev, da po zagotovitvi MOL Oddelka za gospodarjenje z zemljišči sprememba programa opremljanja ni potrebna, lažna oz. reverzibilna. Treba ugotoviti s kakšno odločitvijo je podžupan profesor Koželj, skladno medijskim izjavam župana, nazadnje v SP 25. avgusta 2007, zaščitil javni interes.

A se je župan vseeno odločil **za uvrstitev osnutka OLN v javno razgrnitev** in pogojevanje donacije za Ljubljanski grad, kljub temu, da je vedel ali bi moral vedeti:

- da predstavlja donacija 200.000 € **najmanj bedno tretjino, sicer pa verjetno le četrtno korektno obračunane priprave zemljišča;**
- da sploh ne gre niti za zasebne roke iz »poslovne usmeritve« A1 in IPROJEKTA po Letnem poročilu za leto 2005, 12 do 18 mesecev za novi OLN, saj še danes niso zamujeni, po Dogovoru o sodelovanju ... **pa se rok izteče šele 19. 6. 2008;**
- da že plačan komunalni prispevek na osnovi odmerne odločbe z dne 21. 3. 2006 ne more šteti kot plačilo v novih okoliščinah, in če je »deponirano« v proračunu je protipravno (spomnimo se tudi zamudnih obresti v primeru Masarykova-Triglav), sploh pa je vprašanje sicer neuresničljivih jamstev **najbolj verjetni stvarni razlog, da je bila »legalizacija« tega podcenjenega vplačila prehitena** (spomnimo se določb o zamudah pri neizpolnjenih jamstvih v pogodbi o PCL);
- da s takim OLN ostajajo odprta vsa vprašanja, zaradi katerih IPROJEKT z nepopolno vlogo ni mogel pridobiti gradbenega dovoljenja v letu 2005/2006 (odločba o komunalnem prispevku, listine o služnostnih pravicah dovoza, zemljiške lastninske listine, razna soglasja javnih služb in drugo), če pa jih je pridobil, **so listine neuporabne v novem gradbenem postopku;**
- da **ni okusno financirati Ljubljanski grad izrecno na račun doma starejših občanov tako na postavki »projekt Erazmov stolp« kot tudi ne na postavki »projekt Stanovska dvorana«;**
- in da gre pri tem za županovo **samovoljno povečanje in prestrukturiranje Proračuna MOL 2007.**

Govoriti je možno o protipravnosti donacije s strani A1, ker »projekt dokončanja del na Ljubljanskem gradu - dokončanje projekta Erazmov stolp na Ljubljanskem gradu« **v proračunu MOL za leto 2007 ni bil predviden, po prejetju donacije (vzpostavljena postavka 7300) pa tudi ni bil v proračunu vzpostavljen kot namenska investicijska postavka** (verjetno, ker ta »projekt« ni opredeljen niti še ni znan relevantnim investicijskim akterjem). Postavka 062073 Obnova Ljubljanskega gradu-sredstva donacij, 4208 04 Načrti in druga projektna dokumentacija je izrazita fiktivna postavka, ne more šteti za postavko »izvedba dokončanja projekta«, saj gre na tej postavki za dokumentacijo. Za potrebe Erazmovega stolpa pa ne v letu 2007 ne pozneje za načrte in drugo dokumentacijo ni možno in smiselno zapraviti toliko denarja. To je vsota, ki je v letu 2007 ni moč porabiti niti za dokumentacijo na celem Ljubljanskem gradu. Vsak ljubljčan ve tudi, da na tej postavki ni moč zapraviti nadaljnjih 200.000 € za projekte in dokumentacijo na »projektu Stanovska dvorana«, ker tam projekti niso več kaj dosti potrebni. Od aprila do 31. 6. postavka ni bila realizirana niti 1€ in 31. 6. na nje ni nobenih predobremenitev.

Na podlagi 27. člena Statuta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 26/01, 28/01 in 42/07) in skladno določilom 10. člena Uredbe o vsebini programa opremljanja zemljišč za gradnjo (Ur.l. RS, št. 117/2004 in 74/2005) je Mestni svet Mestne občine Ljubljana na seji, dne sprejel

S K L E P

o odpravi škodljivih posledic »Programa opremljanja za nakup, pripravo in opremljanje stavbnega zemljišča za gradnjo stanovanjsko – poslovnih objektov v območjih urejanja MS 1/2-1 in MR 1/1 Zelena jama«

Mestni svet Mestne občine Ljubljana nalaga Županu MOL, da s primernimi pravnimi sredstvi odredi vrnitev vplačanega komunalnega prispevka investitorju DLC, d.o.o., Ljubljana, v nerevaloriziranem znesku, ki ga je vplačal na osnovi odločbe št. 354-1334/2005 z dne 21. 3. 2006.

Mestni svet Mestne občine Ljubljana nalaga Županu MOL, da s primernimi pravnimi in/ali dogovornimi sredstvi uveljavi prenos 200.000 €, ki jih je SGP KRAŠKI ZIDAR, d.d., Sežana vplačal po Pogodbi o donaciji z dne 9. 5. 2007 za dokončanje projekta Stanovska dvorana na Ljubljanskem gradu, na podračun MOL – prihodki od komunalnih prispevkov ali drugače za namen rušenja in nadomestitve garaž na območju FE 13 – Zelena jama, dom starejših občanov.

Mestni svet Mestne občine Ljubljana nalaga Županu MOL, da po sprejetju »Programa opremljanja stavbnih zemljišč na območju urejanja MS 1/2-1 in MR 1/1 Zelena jama« s primernimi pravnimi in/ali dogovornimi sredstvi uveljavi pri investitorju JAVNI STANOVANJSKI SKLAD MOL, Ljubljana dopolnitev odločbe št. 354-1652/2005 z dne 13. 1. 2006 in pri investitorju SCT Slovenija ceste, Tehnika, Obnova, d.d., Ljubljana dopolnitev odločbe št. 354-2330/2006 z dne 13. 2. 2007, ali kako drugače zagotovi, da bo odmera komunalnega prispevka ali pogodba o opremljanju vsebovala tudi stroške priprave zemljišča s posebnim poudarkom glede sorazmernega plačila stroškov izgradnje nadomestnih garaž investitorjev na celotnem območju urejanja.

Številka: ...
Ljubljana, dne

ŽUPAN
Zoran JANKOVIĆ

OBRAZLOŽITEV:

Razlogi za tak sklep so **razvidni** iz obrazložitve k predhodnim sklepom.

Sicer pa ima župan vse reference na področju dogovarjanja in sponzorstva, in **jih je oportuno izrabiti tudi v prid razbremenitve investicij MOL**, doma starejših občanov, varovanih stanovanj in obeh stanovanjskih skladov.