



Številka: **4780-842/2011-3**

Datum: **3. januar 2011**

**k 5.b) točki 13. seje MS MOL**

MOL,  
MESTNI SVET, tu

**1. AMANDMA k Predlogu Sklepa o Načrtu ravnanja z nepremičnim premoženjem Mestne občine Ljubljana v vrednosti nad 200.000 eurov za leto 2012**

V Prilogi 1 »Načrtu pridobivanja nepremičnega premoženja Mestne občine Ljubljana v vrednosti nad 200.000 EUR za leto 2012« se v poglavju ZEMLJIŠČA za vrstico z zaporedno številko 6 doda vrstica z zaporedno številko 7, ki se glasi:

ZAP. ŠT.	OKVIRNA LOKACIJA	OKVIRNA VELIKOST	VRSTA NEPREMIČNINE	PREDVIDENA SREDSTVA V EUR	EKONOMSKA UTEMELJENOST NAČRTOVANEGA PRIDOBIVANJA
»7	<b>k.o. Bežigrad parc. št. 2192/20, 24 del, 26, 27, 28, 29, 31, 32, 2193 del in 2194 del</b>	<b>3.114</b>	<b>zemljišče</b>	<b>1.245.600,00</b>	<b>Pridobitev z menjavo (lastninska zaokrožitev) za realizacijo IVKC oz. skupnih investicijskih namer ISRS in MOL v območju BE-412«</b>

V Prilogi 2 »Načrtu razpolaganja z nepremičnim premoženjem Mestne občine Ljubljana v vrednosti nad 200.000 EUR za leto 2012« se v poglavju ZEMLJIŠČA TER ZEMLJIŠČA S STAVBAMI za vrstico z zaporedno številko 130 doda vrstica z zaporedno številko 131, ki se glasi:

ZAP. ŠT.	PARCELNA ŠTEVILKA	KATASTRSKA OBČINA IN ŠIFRA K.O.	ORIENTACIJSKA VREDNOST NEPREMIČNINE V EUR	PREDVIDENA METODA RAZPOLAGANJA	EKONOMSKA UTEMELJENOST RAZPOLAGANJA S POSAMEZNO NEPREMIČNINO
»131	<b>2192/1-del (3.114 m<sup>2</sup>)</b>	<b>2636-Bežigrad</b>	<b>1.245.600,00</b>	<b>odsvojitve z menjavo</b>	<b>Lastninska zaokrožitev območja BE-412 in delna lastninska zaokrožitev območja BE-543«</b>

V prvem in drugem odstavku 3. člena »Sklepa o Načrtu ravnanja z nepremičnim premoženjem Mestne občine Ljubljana v vrednosti nad 200.000 eurov za leto 2012« se orientacijski vrednosti povečata za 1.245.600,00 eurov, tako, da se orientacijska vrednost v prvem odstavku glasi »**7.444.888,00 eurov**«, orientacijska vrednost v drugem odstavku pa »**125.204.267,89 eurov**«.

**Obrazložitev k 1. AMANDMAJU:**

Javni in skupni interes MOL in ISRS za gradnjo IVKC – džamije

(1) Izhajajoč iz **skupnega interesa Mestne občine Ljubljana (MOL) in Islamske verske skupnosti v RS (ISRS)**, da se zagotovijo zemljišča potrebna za izgradnjo IVKC, sta sklenili v maju leta 2007 Pismo o nameri, po katerem bo MOL:

- **pristopila k pripravi sprememb** prostorskih aktov na območju BO1/1 – Lesnina in
- **z neposredno pogodbo ISRS prodala** parceli št. 2192/3 (6309 m<sup>2</sup>) in št. 2192/1 (3585 m<sup>2</sup>), obe k.o. Bežigrad, ki sta predvideni tudi s Programom prodaje stvarnega premoženja MOL za leto 2007 (in dodatna zemljišča, ki bodo vključena v rebalans Proračuna občine).

(2) Vzporedno je bila ISRS napotena skleniti dodatno pismo o nameri z drugimi potencialnimi investitorji na območju BO1/1 – jug s ciljem medsebojne pogodbene komasacije zemljišč skladno 115. členu Zakona o urejanju prostora - ZURP-1 (Ur. l. RS, št. 110/02, 8/03 in ...) o komasaciji (zložbi zemljišč in njihovo ponovno razdelitev med lastnike na tem območju) z namenom, da se z novim lastniškim stanjem omogoči racionalno načrtovanje in izvedba z OPPN predvidene prostorske ureditve. Žal se je temu drugemu Pismu o nameri MOL (največji lastnik zemljišč v območju komasacije) izognila, enega od potencialnih investitorjev (Energoplan d.d.) pa na območju lastne predkupne pravice **napotila k nenamenskim zemljiškim nakupom** - v nasprotju z veljavnim Odlokom o določitvi območja predkupne pravice MOL (Ur. l. RS, št. 57/05 in 94/05) za izvrševanje aktivne

zemljiške politike MOL oz. pridobivanje stavbnih zemljišč in drugih nepremičnin v javno korist, skladno določilom (3) odstavka 12. člena ZUreP-1.

obm.	parc. št.	k. o.	m2	lastnik	obremenitev
FE1	2192/20	Bežigrad	807	Energoplan	hipoteke
FE1	2192/28	Bežigrad	45	Energoplan	hipoteke
FE1	2192/31	Bežigrad	33	Energoplan	hipoteke
FE1	2192/26 del	Bežigrad	642	Energoplan	hipoteke
FE1	2194 del	Bežigrad	201	Energoplan, Pollaka	hipoteke
			<b>1.728</b>		
C2	2192/24 del	Bežigrad	883	Energoplan	hipoteke
C2	2192/27	Bežigrad	110	Energoplan	hipoteke
C2	2192/29	Bežigrad	87	Energoplan	hipoteke
C2	2192/32	Bežigrad	56	Energoplan	hipoteke
C2	2193 del	Bežigrad	150	Energoplan, Pollaka	hipoteke
C2	2194 del	Bežigrad	100	Energoplan, Pollaka	hipoteke
			<b>1.386</b>		

(3) Ker MOL za ostalo zemljišče ni uveljavljal predkupne pravice (pri tem zanemaril možnost sodelovanja države s finančnimi in drugimi ukrepi), je na območju BE-412 Energoplan d.d. z nenamenskimi nakupi pridobil **3.114 m2 zemljišča (v FE1 1.728 m2 in v C2 1.386 m2), ki zanj ni izkoristljivo**, saj so te parcele v sami srčki Islamskega vrta, na lokaciji objekta džamije, stanovanjskega objekta in garažnih kleti ter na lokaciji dovozne ulice v garaže. Parcele so pod hipotekarnimi bremenji, deloma v solastnini

(4) Leto po podpisu Pisma o nameri, 2.4.2008 je Župan MOL pristopil k pripravi sprememb prostorskih aktov na osnovi izraženih investicijskih namer Energoplana d.d. in ostalih lastnikov na območju skupaj z MOL **v nasprotju s Pismom o nameri in tudi sicer napačno:**

- Območje BO1/1 – jug je s Sklepom o začetku priprave OPPN za del območja urejanja BO1/1 in del območja urejanja ŠO1/1 (Ur. l. RS, št. 37/08) in s Sklepom o začetku priprave OPPN za del območja urejanja BO1/1, del območja urejanja ŠT1/1 in del območja urejanja ŠO1/1 (Ur. l. RS, št. 37/08) razdelil na dvoje, čeprav v obeh primerih z obveznostjo predhodnih treh variantnih rešitev in v obeh primerih z istimi roki za osnutke OPPN in za predvideni sprejem OPPN v enem letu – s čemer je **pravno-formalno onemogočil pogodbeno komasacijo** zemljišč na območju BO1/1 – jug skladno ciljem 115. člena ZUreP-1 o komasaciji.
- S prvim citiranim sklepom je le parcelo št. 2192/3 (6309 m2), k.o. Bežigrad uvrstil v interesno območje ISRS in območje za džamijo dodatno razširil s parcelami št. 1416/1, 2 in št. 1453/29, 41, 42 (4.907 m2) k.o. Spodnja Šiška v lasti Slovenskih železnic, džamiji namenjeno zemljišče parcelo št. 2192/1 (3585 m2), k.o. Bežigrad, pa z drugim citiranim sklepom uvrstil v interesno območje Energoplana d.d. za mešano, stanovanjsko-poslovno dejavnost – s čemer je že v izhodišču **povzročil za MOL in ISRS obveznost nepotrebne »komercialnega« nakupa zemljišč** v lasti Slovenskih Železnic, kjer ne velja Odlok o določitvi območja predkupne pravice MOL, in v nasprotju z določilom 9. člena ZUreP-1, ki določa, da morajo tudi organi MOL upoštevati javne koristi in zasebne interese ter jih v skladu s temeljnimi cilji urejanja prostora med seboj skrbno pretehtati, pri čemer zasebni interes (nenamenski nakupi s strani Energoplana d.d.) ne sme škodovati javnim koristim.

(5) V veliko prej kot v enem letu je dne 24.11.2008 Mestni svet Mestne občine Ljubljana (MS MOL) sprejel »Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za dele območij urejanja BO1/1 Lesnina, ŠT1/1 Območje ŽG in ŠO1/1 Kurilnica (za islamski versko-kulturni center) (Ur. l. RS, št. 48/09)« **ne samo v skupnem interesu MOL in ISRS, temveč v javnem interesu in na podlagi izraženih investicijskih namer MOL in ISRS** skladno (3) odstavku 3. člena in (1) odstavku 58. člena Zakona o prostorskem načrtovanju – ZPNačrt (Uradni list RS, št. 33/07, 108/09 in ...). Območje OPPN ima določene tri funkcionalne enote:

- FE1 – parcela P1 za gradnjo IVKC in (pol)javnega severnega parka, južne zelenice in zahodnega pasu;
- FE2 – parcela T za širitev železnice, **začasno ureditev** z rušitvami in zaščitno ograjo ob železnici;
- C območje **prometnih javnih površin** (s statusom javnega dobra in v javni rabi, 16. člen OPPN):  
 parcela C1 za dovozno cesto s Parmove, ki služi tudi BE-543, pa tudi BE-544 in BE-79;  
 parcela C2 za dovozno cesto, ki služi tudi BE-543;  
 parcela C3 za začasno deviacijo ceste C1.

## Prodaja ISRS

obm.	parc. št.	k. o.	m2	lastnik	obremenitev
BE-412, FE1	1416/1	Spodnja Šiška	1.016	ISRS	hipoteka
BE-412, FE1	1416/2	Spodnja Šiška	36	ISRS	hipoteka
BE-412, FE1	1453/29	Spodnja Šiška	256	ISRS	hipoteka
BE-412, FE1	1453/42	Spodnja Šiška	3.599	ISRS	hipoteka
BE-412, FE1	2192/36 del	Bežigrad	5.654	ISRS	hipoteka
<b>BE-412, FE1</b>	<b>skupaj</b>		<b>10.561</b>		
BE-412, FE2	2192/36 del	Bežigrad	84	ISRS	hipoteka
<b>BE-412, FE2</b>	<b>skupaj</b>		<b>84</b>		
BE-544	1453/41	Spodnja Šiška	148	ISRS	hipoteka
BE-544	2192/37	Bežigrad	408	ISRS	hipoteka
BE-544	2192/38	Bežigrad	163	ISRS	hipoteka
<b>BE-544</b>	<b>skupaj</b>		<b>719</b>		
	<b>skupaj</b>		<b>11.364</b>		

Skupni in javni interes za izgradnjo IVKC je le delno uresničen s prodajo parcel št. 2192/3, k.o. Bežigrad ter 1416/1, 2 in 1453/29, 41, 42, k.o. Sp. Šiška **po enotni ceni za izkoristljive parcele v šišenskem in bežigrajskem delu BE-412 in neizkoristljive v območju BE-544**. ISRS je tako postala na osnovi soglasja MS MOL k pravnemu poslu 31.12.2008, mesec po sprejemu OPPN, lastnica 11.364 m2 s hipoteko 2.659.696,00 EUR, od česar je za projekt IVKC izkoristljivih le 10.561 m2.

## Nove bremenilne okoliščine ISRS – nove obvezne prostorske ureditve v interesu MOL

(1) S sprejetjem **OPN MOL – izvedbeni del** (Ur. l. RS, št. 78/10 in ...) pa je MS MOL k z OPPN določenim prostorskim ureditvam naknadno:

- **dodatno določil na zahodnem zelenem robnem pasu parcele P1 obveznost izgradnje javne nastopne ploščadi v/iz podhoda pod železnico k Gorenjskemu kolodvoru in izgradnje javne poti za pešce do severnega parka**, do območij BE-79 - PARMOVA MUZEJ, do BE-544 in dalje do Parmove - kar presega z OPPN določeno »ureditev kot zelenico« (9.4. člen OPPN), severni park pa preseže »funkcionalno poveza-vo s parkom ob železniškem muzeju« (7. člen OPPN) in postane javno pešaško prometno vozlišče;
- **ukinil veljavnost OPPN na jugu za območje FE2** (parcela T za širitev železnice) - ki s tem ni več v inter-resnem območju IVKC, za realizacijo katerega je odpadla obremenitev z ruštvami (hiša v solastnini Ener-goplana in Pollakov).
- **dodatno določil dovoznim cestam C1 in C2 status javne lokalne krajevne ceste (LKC)** tudi za potrebe območja BE-543 in BE-544 in eksplicitno za dovoz s Parmove do območja BE-79 (MUZEJA) - s čemer postane tudi deviacija C3 pomembno javno avtomobilsko prometno vozlišče;
- **dodatno za cesti C1 in C3 določil režim razreševanja v okviru predvidenega OPPN 173 – PARMOVA**, ki je v pripravi po županovem Sklepu o začetku priprave OPPN za del območja urejanja BO1/1 in del območja urejanja ŠO1/1 (Ur. l. RS, št. 37/08).

## Nerealizirane namere

(1) Prodaje parcele št. 2192/1 (3585 m<sup>2</sup>), k.o. Bežigrad, v lasti MOL, ki je bila predvidena tudi s Programom prodaje stvarnega premoženja MOL za leto 2007, MOL ni izvedla ne v interesu ISRS ne v interesu Energoplana d.d., ravnotako pa tudi ne za korekcijo nekorektnega pravnega posla, ki ga je ISRS realizirala v celoti naenkrat z dragim kreditnim in hipotekarnim aranžmajem 31.12.2011, v naglici mesec dni po sprejetju OPPN, brez predhodne par-celacije zemljišča v mestni lasti in očitno v korist MOL za zaključek proračunskega leta 2008. **Nezaokrožena ostajata kompleks IVKC in kompleks Energoplana d.d.**, kjer ima MOL v lasti večji kompleks zemljišč, ki mu omogoča še nadaljnjo prodajo in aktivno zemljiško politiko na območjih BE-543 in BE-544 (parcele v lasti Energoplana št. 2192/21, 2191/5), za ostala zemljišča pa ima MOL po potrebi tudi predkupno pravico v javno korist.

(2) Nerealizirana zaokrožitev na območju BE-412 **blokira pridobitev gradbenega dovoljenja** za objekte in infrastrukturo IVKC, saj se ekonomska škoda tako ISRS kot MOL-u samemu in tudi ENERGOPLANU (mrtvi kapital) veča z vsakim dnem odlaganja pridobitve dovoljenja in gradnje. Te parcele so tudi pod hipotekarnim in stvarnim bremenom, vpisane so plombe glede posebnih pravnih dejstev, v primeru stečaja pa bi bile del stečajne mase, zato tudi kakšni bilateralni pravni in komercialni inštrumenti (stavbna pravica) neposredno med ISRS in Energoplanom d.d. namesto neoporečnega razpolaganja z zemljiščem (kar lahko v različnih oblikah zagotovi le MOL) niso relevantni ne kratkoročno, ne dolgoročno.

(3) Tako ostaja parcela št. 2192/1 (3585 m<sup>2</sup>), k.o. Bežigrad še naprej na voljo za potrebe dokončne lastninske korektne zemljiške zaokrožitve območja IVKC oz. investicijskih namer ISRS in MOL v območju BE-412, obe-nem z delno lastninsko zaokrožitvijo območja BE-543 v interesu Energoplana d.d.. **Metoda menjave v naturi (1 : 1) je utemeljena z enotno ceno po Programu prodaje za leto 2007 in enotno ceno prodaje mestnih zemljišč Islamski skupnosti ne glede na njihovo izkoristljivost in mikrolokacijsko uporabno vrednost.**

## RAZPOLAGANJE

obm.	parc. št.	k. o.	m <sup>2</sup>	lastnik	namen
BE-543	2192/1 del	Bežigrad	471	MOL	deviacija LKC (C3)
BE-543	2192/1 del	Bežigrad	3.114	MOL	menjava
			<b>3.585</b>		

Za menjavo s parcelami v lasti Energoplana d.d. na območju IVKC razpolaga MOL z delom parcele št. 2192/1, k.o. Bežigrad v izmeri 3.114 m<sup>2</sup>, ostalo bo v prodaji ali menjavi na območjih BE-543 in BE-544.

## MENJAVA

(1) **Ekonomsko utemeljena** je takšna menjava zemljišč:

- ki bo tako na območju BE-412 kot delno na območju BE-543 **zaokrožila lastnino** skladno obveznim in izraženim investicijskim nameram investitorjev in MOL,
- ki bo skladna **ciljem 115. člena ZUreP-1 o komasaciji**, naturalni zložbi zemljišč in njihovi ponovni izrav-nani razdelitvi,
- ki bo skladna določilom 9. člena ZUreP-1 o upoštevanju **pretehtanih** javnih koristi in zasebnih interesov;

- ki bo upoštevala 5. člen ZVZ (verske skupnosti kot **splošno koristne organizacije**);
- ki bo upoštevala **enako izhodiščno vrednost** »vloženega« stavbnega zemljišča na obeh obravnavanih območjih;
- ki bo upoštevala **enako (uporabno) vrednost** načrtovanih stavbnih zemljišč za potrebe statusno različne verske organizacije, gospodarske družbe in lokalne skupnosti, tržna vrednost vsled ozko določenih zelo različnih namenov itak ni določljiva;
- ki bo skladna določilom 4., 17. in 23. člena ZSPDSLS, ki veljajo za **neposredno pogodbo** ob načelu gospodarnosti določitve vrednosti premoženja;

(2) **Zato je utemeljena menjava po načelu 1:1** (orientacijska vrednost 1.245.600,00 evrov izhaja iz ocene vrednosti 400 €/m<sup>2</sup>) s tem, da se prenesejo skupaj z lastnino tudi hipotekarna in druga bremena Energoplana d.d. z območja BE-412 v območje BE-543, kar je v tem primeru lahko izvedljivo vsled razumnosti hipotekarnih upnikov (NLB ...).

## PRIDOBIVANJE

Rezultat menjave je **pridobljena bremen prosta lastnina MOL v območju BE-412**, v FE1 za gradnjo IVKC 1.728 m<sup>2</sup> (ki jo MOL potrebuje tudi za izgradnjo javne peš komunikacije na zahodnem in južnem robu IVKC, izgradnjo nastopne ploščadi k železniškemu podhodu in za izgradnjo prometnega vozlišča, vstopa v muzejsko območje in varstvo kulturnega spomenika na lokaciji severnega parka) in v C2 za gradnjo ulice 1.386 m<sup>2</sup> (ki bo MOL-ova LKC, javna občinska cesta).

## **2. AMANDMA** k Predlogu Sklepa o Načrtu ravnanja z nepremičnim premoženjem Mestne občine Ljubljana v vrednosti nad 200.000 eurov za leto 2012 (amandma je smiselen, če je pred tem sprejet 1. AMANDMA)

V Prilogi 1 »Načrtu pridobivanja nepremičnega premoženja Mestne občine Ljubljana v vrednosti nad 200.000 EUR za leto 2012« se v poglavju ZEMLJIŠČA za vrstico z novo zaporedno številko 7 doda vrstica z zaporedno številko 8, ki se glasi:

ZAP. ŠT.	OKVIRNA LOKACIJA	OKVIRNA VELIKOST	VRSTA NEPREMIČNINE	PREDVIDENA SREDSTVA V EUR	EKONOMSKA UTEMELJENOST NAČRTOVANEGA PRIDOBIVANJA
»8	<b>k.o. Bežigrad parc. št. 2192/36 del, 37, 38 k.o. Spodnja Šiška parc. št. 1453/41</b>	<b>803</b>	<b>zemljišče</b>	<b>321.200,00</b>	<b>Pridobitev z menjavo za infrastrukturne ureditve v okolici IVKC (zelenica izven FE1 in LK cesta v BE-544)«</b>

V Prilogi 2 »Načrtu razpolaganja z nepremičnim premoženjem Mestne občine Ljubljana v vrednosti nad 200.000 EUR za leto 2012« se v poglavju ZEMLJIŠČA TER ZEMLJIŠČA S STAVBAMI za vrstico z novo zaporedno številko 131 doda vrstica z zaporedno številko 132, ki se glasi:

ZAP. ŠT.	PARCELNA ŠTEVILKA	KATASTRSKA OBČINA IN ŠIFRA K.O.	ORIENTACIJSKA VREDNOST NEPREMIČNINE V EUR	PREDVIDENA METODA RAZPOLAGANJA	EKONOMSKA UTEMELJENOST RAZPOLAGANJA S POSAMEZNO NEPREMIČNINO
»132	<b>2192/20, 28, 31 in 26-del (1.728 m<sup>2</sup>)</b>	<b>2636- Bežigrad</b>	<b>321.200,00</b>	<b>odsvojitve z menjavo</b>	<b>Realizacija Islamskega versko kulturnega centra (FE1 v območju BE-412) s služnostjo javnega prehoda (javna gospodarska infrastruktura MOL skladno s sprejetim OPN MOL ID)«</b>

V prvem in drugem odstavku 3. člena »Sklepa o Načrtu ravnanja z nepremičnim premoženjem Mestne občine Ljubljana v vrednosti nad 200.000 eurov za leto 2012« se novi orientacijski vrednosti povečata za 321.200,00 eurov, tako, da se nova orientacijska vrednost v prvem odstavku glasi »**7.696.088,00 eurov**«, nova orientacijska vrednost v drugem odstavku pa »**125.455.467,89 eurov**«.

## **Obrazložitev k 2. AMANDMAJU:**

### Nesmotrnost nakupa zemljišč za IVKC

(1) Z dragim nakupom 11.364 m<sup>2</sup> od MOL je ISRS odkupila del zemljišča v FE1 v izmeri 10.561 m<sup>2</sup>, ki je uporabno za izgradnjo IVKC, del pa v izmeri **803 m<sup>2</sup>, ki ni uporabno za potrebe IVKC, MOL pa ga potrebuje večino za javno LK cesto v območju BE-544.** Ker ni bilo odplačevanje obročno, jo bremeni tudi cena kredita (obresti).

(2) ISRS je pridobila tudi velik delež parcele P1, ki je znotraj gradbenih meja poljaven in prehodan po določilih 9.2. člena OPPN, ter za zunanje ureditve po 9.4. členu OPPN, ki pa jo **bremenijo z velikim deležem »jalovih« (pol)javnih zelenih površin** v FE1 in FE2, šišenski del FE1 pa je v 18. členu celo napačno opredeljen, da sega v vplivno območje kulturnega spomenika (EŠD 405 Ljubljana – Železniške delavnice v Šiški). Dejansko gre za breme samega kulturnega spomenika v siceršnji lasti Slovenskih železnic, razglašenega z MOL-ovim »Sklepom o razglasitvi železniških delavnic v Šiški in postajnega poslopja železniške postaje Ljubljana-Šiška za kulturna spomenika lokalnega pomena« (Ur. l. RS, št. 36/02). Lokacija »severnega parka« še do danes ni predana ISRS, na njej je še/za vedno lociran muzejski ozkotirni vlak Trst-Poreč.

(3) S sprejetjem OPN MOL – izvedbeni del (Ur. l. RS, št. 78/10 in ...) pa je na parceli P1 treba na zahodnem ozelenjenem robnem pasu zgraditi javno nastopno ploščad v/iz podhoda pod železnico, javno pot za pešce z razširitvijo na lokaciji »severnega parka« do območij BE-79 - PARMOVA MUZEJ, do BE-544 in dalje do Parmove, kar je v prvi fazi izvedljivo kot **služnost javnega prehoda za javno gospodarsko infrastrukturo MOL**, po končani gradnji pa se lahko tudi del v izmeri 925 m<sup>2</sup> odparcelira in da v last, upravljanje in vzdrževanje MOL.

(4) Z vidika ISRS je neracionalna tudi prometna ureditev (po 26.2. členu OPPN se bolj racionalna mikrolokacija uvoza na parcelo IVKC določi z natečajno rešitvijo), s pogodbo o opremljanju po 24. členu OPPN pa mora ISRS urediti vse javne površine na območju OPPN in jih brezplačno predati v upravljanje Mestni občini Ljubljana. **Vsled nedoločnosti OPPN je samo sklepati, da jih tudi mora predhodno kupiti**, če pa že, je predlagatelj OPPN (s prikrito kalkulacijo) zagotavljal nakup po 150 € na m<sup>2</sup> zemljišča(!?). Ker je OPN MOL ID dodatno določil dovoznim cestam C1 in C2 status javne lokalne krajevne ceste (LKC), dodatno pa za cesti C1 in C3 določil režim razreševanja v okviru predvidenega OPPN 173 – PARMOVA, kjer se rešujeta tudi zemljiško in tehnično drugače, je smiselno, da se iz nakupovanja cestnih površin ISRS izloči.

### Pogoji za gradbeno dovoljenje

(1) Skladno 56. členu ZPNačrt je bilo z odlokom o OPPN v javnem interesu tudi z vidika ekonomske utemeljitve projekta določeno, da **se za IVKC projektne rešitve pridobijo z natečajem.** 25. 11. 2011 je ISRS v sodelovanju z MOL objavila Izid mednarodnega anonimnega arhitekturnega natečaja za idejno projektno rešitev IVKC v Ljubljani. Prvonagrajeni projekt (pasivno) omogoča realizacijo OPN MOL ID, čeprav aktivno:

- ni upošteval nekaterih določb po OPPN (**povezovalno funkcijo severnega parka**, muzejski ozkotirni vlak, mediteranski borovci) – kjer pa je brez škode za Islamski vrt v njegovem izteku severni park uresničljiv kot pešaško vozlišče;
- ni upošteval novih določil **o pešprometu po OPN MOL ID** (vse potencialne površine za pešaški promet na zahodu je zasadil z visokoraslim drevjem) – kar pa je v parterju idealno za peš promet;
- pa je upošteval očitno »insidersko« urbanistično informacijo in **direktno navezal uvoz v garažo na parkirno cesto C0 v BE-543 v pripravi** (devastiral južno zelenico za kvalitetni stik z mestnim parkom - »zelenim klinom« - in mestnim središčem) – kar se popravi z uvozom v garaže severneje, najbolje skozi stanovanjski objekt.

(2) Ob tej priliki je Župan, organ MOL, javno zagotovil, da se bo v letu 2012 pridobivalo gradbeno dovoljenje za IVKC, kar zahteva dokončno lastniško ureditev parcele P1, tako v okviru rebalansa proračuna za leto 2012, kot na pogodbeni ravni na tej osnovi. Tudi eventualna (neracionalna) podelitev stavbne pravice ISRS s strani MOL mora biti regulirana po določilih ZSPDSL. Mestna občina Ljubljana je dolžna svoje napake in napake svojih organov in uprave popraviti **na način, ki je najbližji pogodbeni komasaciji.** Pri tem velja ugotoviti, da je bila izhodiščna vrednost kupljenega (ne)izkoristljivega stavbnega zemljišča na vsem območju identična in da velja to načelo obdržati tudi za interno zamenjavo v parceli P1.

(3) Menjalna razlika 925 m<sup>2</sup> (ki se na šišenskem robu lahko tudi odparcelira v last MOL) je ekvivalent **cca 10 %-nemu korektivu vrednosti z javno služnostjo obremenjenih zemljišč ISRS na celotni parceli P1** (tako z vidika prometne vrednosti nepremičnin, z vidika davčnih bremen in z vidika stroškov upravljanja in vzdrževanja) in sicer:

- javnosti dostopnih in prehodnih ploščadi v kompleksu IVKC po 9.2. členu OPPN in tč. B.1.4. natečaja;
- javnosti dostopnih in prehodnih zelenic po 9.4. členu OPPN in tč. B.1.4. natečaja;
- izključni peš prometni rabi namenjenih objektov javne gospodarske infrastrukture po OPN MOL ID..

## PRIDOBIVANJE

obm.	parc. št.	k. o.	m2	lastnik	obremenitev
FE2	2192/36 del	Bežigrad	84	ISRS	hipoteka
BE-544-C	1453/41	Spodnja Šiška	148	ISRS	hipoteka
BE-544-C	2192/37	Bežigrad	408	ISRS	hipoteka
BE-544	2192/38	Bežigrad	163	ISRS	hipoteka
			<b>803</b>		

ISRS ima izven FE1 (in izven območja BE-412) v lasti 803 m<sup>2</sup>, ki jih ne potrebuje, s hipotekarnimi bremenami pa s tem bremenami območja, ki bodo grajena v daljni prihodnosti. To zemljišče pa potrebuje MOL za zelenico v FE2 in izgradnjo v BE-544.

## RAZPOLAGANJE

obm.	parc. št.	k. o.	m2	lastnik	obremenitev
FE1	2192/20	Bežigrad	807	MOL	služnost prehoda
FE1	2192/28	Bežigrad	45	MOL	služnost prehoda
FE1	2192/31	Bežigrad	33	MOL	služnost prehoda
FE1	2192/26 del	Bežigrad	642	MOL	služnost prehoda
FE1	2194 del	Bežigrad	201	MOL	služnost prehoda
			<b>1.728</b>		

MOL ima v FE1 v lasti 1.728 m<sup>2</sup> zemljišča za gradnjo objektov IVKC, Islamskega vrta in južnih zelenic, ki zanj ni izkoristljivo, za izgradnjo IVKC pa je potrebno. Po menjavi z Energoplanom so te parcele tudi bremen proste, trajna podelitev stavbne pravice za IVKC bi bila neracionalna, zato jih je treba odsvojiti v korist ISRS.

## MENJAVA

(1) **Ekonomsko utemeljena** je takšna menjava zemljišč:

- ki bo na območju BE-412, F1 dokončno **zaokrožila lastnino** ISRS, skladno obveznim in izraženim investicijskim nameram ISRS in MOL,
- ki bo upoštevala **enako izhodiščno vrednost kupljenih zemljišč** v FE1 in izven FE1,
- ki bo skladna **ciljem 115. člena ZUreP-1 o komasaciji**, zložbi zemljišč in njihovi ponovni izravnani razdelitvi z upoštevanjem cca 10 %-nega korekcijskega faktorja vrednosti iz naslova obremenitve zemljišč z javno služnostjo;
- ki bo upoštevala 5. člen ZVZ (verske skupnosti kot **splošno koristne organizacije**);
- ki bo skladna določilom 9. člena ZUreP-1 o upoštevanju **pretehtanih** javnih koristi in splošno koristnih zasebnih interesov;
- ki bo skladna določilom 4., 17. in 23. člena ZSPDSL, ki veljajo za **neposredno pogodbo** ob načelu gospodarnosti določitve vrednosti premoženja;

(2) Zato se predlaga menjava (orientacijska vrednost 321.200,00 evrov izhaja iz ocene vrednosti 400 €/m<sup>2</sup>) s tem, da se **prenese skupaj z lastnino tudi hipotekarna in druga bremena ISRS** iz sosednjih območij na parcele v območju BE-412 (IVKC). Rezultat menjave je:

- zaokrožanje in kompletiranje lastnine ISRS v FE1 v **izmeri 12.201 m<sup>2</sup>** z obveznostjo zagotovitve izključne prometne rabe za prehod iz Šiške in Železniških delavnic do Parmove za Bežigradom (menjalni presežek 925 m<sup>2</sup> je možno po izgradnji odparcelirati v korist MOL),
- bremen prosta lastnina MOL v FE2 **84 m<sup>2</sup>** in
- bremen prosta lastnina MOL za izgradnjo v BE-544 **719 m<sup>2</sup>**.

Svetniški klub  **Zeleni**

 **Miha JAZBINŠEK**, vodja,  **Tomaž OGRIN**, svetnik