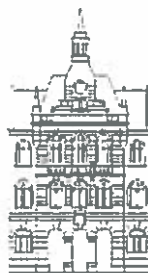




Mestna občina Novo mesto



Občinska uprava
Urad za prostor

Seidlova 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: 22. 6. 2015

ZAPISNIK

3. seje Sveta za določitev funkcionalnih zemljišč v Mestni občini Novo mesto, ki je bila v četrtek, **12. marca 2015**, ob 8.15 uri v veliki sejni sobi Mestne občine Novo mesto v 2. nadstropju, Novo mesto, Seidlova 1

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 predlogov:
 - Predlog upravnikov Terca in Zarja glede ureditve funk. zemljišč na Mestnih njivah
 - Odgovor in okvirni plan župana MONM glede ureditve funk. zemljišč v MONM in problematike » črnih gradenj« (garaž)
 - Postopek izvedbe načrta za izvajanje rešitev tovrstne problematike
3. Vzorčni projekt: Mestne njive
4. 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), TERCA (ga. Nataša Plavec Matko in Andrej Bregar), ZARJA (g. Martin Kambič in ga. Renata Bratkovič)

Odsotni: 0

Seja je sklepčna.

Ad.2 Obravnava predlogov:

1. Prioritete;

- V svetu ugotavljamo, da v sodelovanju z upravnikom Terca in Zarja lahko pričnemo z ureditvijo funkcionalnih zemljišč na Mestnih Njivah in sicer tako, da naredi parcelacija. Parcelne meje do ceste se prilagodi uživanju v naravi. Del prac.št. 637 med parc.št. 670 in 608, vse k.o. Novo mesto se določi kot pripadajoči del bloku št. 4a. Sodna praksa dovoljuje parcelacijo tudi, kadar je več objektov skupaj in stošek parcelacije zemljišč lahko etažni lastniki koristijo iz rezervnega sklada.

2. Organizacija;

- **1.faza:** povezovanje z upravniki večstanovanjskih objektov (Terca in Zarja) in ogled posameznih področij ter opis stanja
- **2.faza:** prvi pilotni projekt: Mestne njive,
- **3. faza:** kasneje zajem vsakega področja v MONM posamično, spodbujati etažne lastnike k urejanju statusa zemljišč.

Pri tem je treba upoštevati:

- Spremenjene razmere, saj so bile soseske v osnovi projektirane v času družbene lastnine
- Smiselno je treba razdeliti zemljišča (pripadajoča in javno dobro)
- Pripraviti je treba predloge za parcelacije (praviloma)
- 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 kot naslednji vzorčni primer obravnava »črne gradnje« oz lesene garaže v MONM s pričetkom v KS Majde Šilc, kjer je le teh največ.

Sklep 1: MONM naj se poveže z občinskim in gradbenim inšpektoratom in pripravi prilagojene predloge, kako se lotiti tovrstne problematike pravno in sporazumno s strani etažnih lastnikov k ureditvi lastništva le teh in nato ureditvi okolice. Če je potrebno naj MONM javno pozove lastnike objektov, da se najdejo tudi morebitni imetniki oz. lastniki garaž.

Gregor Klemenčič;

Predlaga, glede na predlog upravnikov Terca in Zarja, (da pripadajoče zemljišče pred stavbo po Zvetl-u prepiše na način, da se parcelacija naredi za več objektov skupaj in prav tako pripadajoče zemljišče prepiše na več objektov skupaj in ne posamično) da se s tem predlogom ruši temelj nepremičninskih evidenc, kajti v osnovi mora imeti stavba s svojim stavbiščem pripadajoče zemljišče, ki je v zemljiškem katastru urejena kot samostojna zemljiška parcela. Meni, da je potrebno stvar gledati iz vidika celovite zemljiške politike in sicer moramo imeti na koncu iz vidika prostorskih aktov urejeno področje našega bivanja. V kolikor bo me etažnimi lastniki potekalo skupno soglasje glede določitve pripadajočih zemljišč je zadeva izvedljiva. Prednostno naj se išče rešitev samostojnih pripadajočih zemljišč k vsaki stavbi in le če to urbanistično ni mogoče išče kompromisna rešitev pripadajočega zemljišča k več stavbam hkrati.

Andrej Bregar:

Predlaga, da kjer so stavbe precej ena poleg druge ni možno upoštevati, da se določi pripadajoče zemljišče vsaki stavbi posamično, kajti po sodni praksi parcelacija pri večstanovanjskih objektih ni mogoča.

Izidor Jerala:

Predstavi, da stvarnopravni zakonik določa, da v kolikor govorimo o nepremičnini in da nepremičnino evidentiramo, je potrebno razlagati evidentiranje in spremembe na tak način, da se vsi 3 bloki na Mestnih Njivah vključno s pripadajočim zemljiščem ves čas na eni zemljiški parceli, ostala struktura pa je narejena s katastrom stavb. Prav na Mestnih njivah je primer, ko je urbanistična rešitev talšna, da bo nekaterim stavbam mogoče določiti le skupno pripadajoče zemljišče.

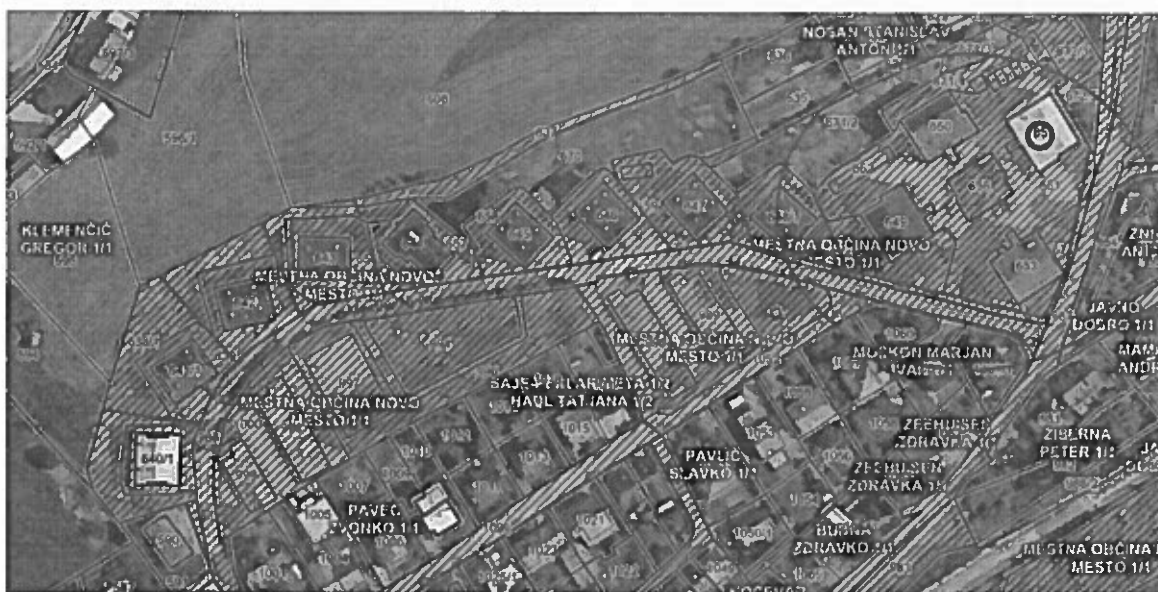
Renata Bratkovič:

Predstavi, da je sodna praksa od leta 2008 dalje, da v primeru, kjer je potrebno parcelirati več objektov po ZVETL glede na pripadajoče zemljišče sledeča. Parcelacija se naredi za več objektov skupaj in se tem objektov prepíše pripadajoče zemljišče skupaj, kar pa je potrebno tudi soglasje etažnih lastnikov.

Sklep 2: SDFZ je preveril navedeno sodno prakso, katera pa ne drži in sicer se po naših ugotovitvah parcelacija lahko in se tudi je že določala tudi na način, kjer vsak objekt posamično pridobi pripadajoče zemljišče in ne več objektov skupaj eno določeno pripadajoče zemljišče.

Stanislava Bjelajac:

Predlaga, da se parcelne meje do ceste prilagodi uživanju v naravi. Del parc. št. 637 med parc. št. 670 in 608, vse k.o. Novo mesto se določi kot pripadajoči del bloku na Mestnih njivah 4a, ker s tistim repom MO NM nima kaj početi in je popolnoma brez vrednosti. Za širitev ceste (v elipsi) bi odparcelirali del pripadajočih zemljišč, da zagotovimo koliko toliko normalno prevoznost ceste.



Po pogovoru z Juretom Duhom, UGJSOP, o prometni ureditvi na tem območju je predstavi, da je v preteklosti bila narejena študija. Kot ji je rekel, je bila ideja, da bi bila cesta med Koštialovo in Cankarjevo ulico dvosmerna, enako tudi Cankarjeva ulica v delu od HŠ 16 do

HŠ 32, v ulici Mestne njive (od HŠ 1 do HŠ 8) bi bila enosmerna cesta, ki bi potekala v smeri od Koštialove do Cankarjeve (ob vozišču bi se zarisala parkirišča, ki bi bila javna in plačljiva), po delu Cankarjeve ulice od HŠ 21 do HŠ 2 pa bi promet potekal tudi enosmerno v smeri proti Seidlovi cesti.



Sklep 3: Stanislava Bjelajac tukaj izpostavi trenutno rešitev parcelacije in prometno ureditev na Mestnih Njivah, po ugotovljeni sodni praksi glede parcelacije, kjer je več objektov skupaj. SDFZ podpira in sprejme predlagano rešitev.

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 4: Na 4. seji SDFZ bosta prisotna tudi občinski in gradbeni inšpektorat v smislu razprave glede predloga postopka, kako in kaj urediti in odstraniti navedene lesene garaže v MONM.

Ad.3 Vzorčni primer Mestne Njive:

- Z upravniki Terca in Zarja smo opravili tudi ogled na terenu, kjer smo preverili trenutno stanje in se dogovorili, katere parcele bi lahko prepisali določenim objektom in kaj bi to pomenilo tudi za predlagano prometno ureditev ter ureditev parkirnih mest na Mestnih Njivah.

Sklep 8: Na 3. seji SZDF smo z upravniki opredelili problematiko na Mestnih Njivah in podprli predlog predlagane rešitve v smislu parcelacije za vsak objekt posamično.

SKLEP:

SDFZ glede ureditve oz. odstranitve lesenih garaž, na 4. sejo SDFZ povabi občinski in gradbeni inšpektorat ter s tem opredeli začetek postopka le tega vključno s pravno podlago. V maju se pozove tudi predstavnike etažnih lastnikov, predsednika KS Majde Šilc na sestanek, kjer bi upoštevali njihove predloge in skupno s SDFZ najdemo rešitev za tovrstno problematiko.

Vzorčni primer na Mestnih Njivah se podpre v smislu predloga ga. Stanislave Bjelajac, kjer je potrebna dovoljena parcelacija , kadar je več objektov.

Predsednik:Primož Skubic, l. r.