

# JAVNE POVRŠINE V SOSEKAH SO POMEMBNE.

SLOVENSKE STANOVANJSKE SOSESE LAHKO V NEKAJ LETIH OSTANEJO BREZ ODPRTIH JAVNIH POVRŠIN, KI DVIGUJEJO KAKOVOST BIVANJA. ČE NI JASNO, KDO JE LASTNIK JAVNEGA PROSTORA, KDO GA VZDRŽUJE, KDO UPORABLJA TER KAJ POMENI JAVNO DOBRO, NE BO MOŽNO IZVESTI PRENOVE, KI JO POTREBUJE VEČINA SOSESK. VPLETENI AKTERJI TEŽAV ŠE VEDNO NISO ZAČELI REŠEVATI S SKUPNO VIZIJO. OPRAVILI SMO INTERVJUJE S PREBIVALCI SOSESK, PREDSTAVNIKI OBČIN IN PRISTOJNIH MINISTRSTEV, PRAVNICI TER URBANISTI IN STROKOVNJAKI ZA JAVNI PROSTOR. ZBRALI SMO NJIHOVA MNENJA, PREPOZNALI SKUPNE TEŽAVE IN POISKALI NEKATERE UKREPE, KI LAHKO OHRANIJO IN DVIGNEJO KAKOVOST JAVNIH POVRŠIN V SOSEKAH.

## LASTNIŠTVO JAVNIH POVRŠIN

### PROBLEMI

**NEJASNA MEJA MED JAVNIM IN ZASEBNIM**  
Ni mogoče določiti ukrepov za urejanje in vzdrževanje javnih površin.

**NEJASNO LASTNIŠTVO**  
Lastnikov je vse več, površine se drobijo.

**PROBLEMATIČNA PRIVATIZACIJA**  
Gradbena podjetja površin po koncu gradnje niso vrnila občinam, čeprav bi jih morala.

**GOLJUFJE IN NELEGALNO TRGOVANJE Z ZEMLJIŠČI**

JE JAVNE POVRŠINE MOŽNO VKLJUČITI V OPN?

**DA.** Uvesti pa moramo nove modele upravljanja javnih površin (sodelovanje z lastniki, lokalnimi trgovci, prebivalci, ...).

**NE.** Počakati je treba, da se vsi nereseni lastniški postopki najprej rešijo na sodišču.

### MOŽNI UKREPI

Potrebno je jasno določiti mejo med javnim in zasebnim. Omejiti je treba zemljišča, ki se lahko delijo med zasebne lastnike.

**OBČINE** dokazati morajo, da imajo do nekaterih zemljišč pravico in da so za njih že plačale. Večina javnih površin v starejših soseskah so financirale same, s komunalnim prispevkom (namig: 76. člen Zakona o gospodarskih javnih službah).

Za lastništvo skupnih javnih površin v soseskah bi bil lahko primeren tudi inštitut skupne lastnine.

INŠTRUMENTI DRŽAVE IN OBČIN, KI OHRANJO POVRŠINO JAVNO DOSTOPNO:

**- GRAJENO JAVNO DOBRO:** površina je pod enakimi pogoji dostopna vsem, dostop ni omejen z namenom ali časom. Možno ga je vzpostaviti le na površinah v javni lasti (občina lahko površino pridobi z razlastitvijo).

**- SLUŽNOST:** je omejena na namen in čas, a jo je možno vzpostaviti na zasebni lastnini. Takšna je tudi služnost javne rabe.

V Švicu je potrebno lastniška razmerja urediti pred gradnjo. Po končani gradnji morajo razmerja ostati enaka kot pred njo.

## NAČRTOVANJE

### PROBLEMI

**SOSESK IZ 60. LET JE POTREBNO PRENOVITI.**

**NEJASNA PROSTORSKA DOKUMENTACIJA ZA PRENOVO**  
Če OPN\* določi funkcijo, OPPN\*\* pa vsebino prenove, je postopek dolgotrajen. Prenova s spremembami in dopolnitvami OPN je presplošna. Prenova na podlagi starih zazidalnih načrtov ni možna, ker so prestari.

**NAČRTOVANJE JAVNEGA PROSTORA**  
Ni jasno, kako risati javni prostor v prostorskih dokumentih.

**SOSESKA KOT PROSTORSKA ENOTA**  
Merilo soseske je preveliko za načrtovanje in ustvarjanje skupnosti.

**POMANJKANJE NOVIH PRISTOPOV**  
Klasične metode načrtovanja je potrebno dopolniti z analizo potreb prebivalcev.

\*OPN: Občinski prostorski načrt  
\*\*OPPN: Občinski podrobni prostorski načrt

Na Dunaju, v Copenagenu in številnih drugih mestih za pravo sosesko ustanovijo lokalne pisarne prenove. Prebivalci lahko ustanovijo zadruge in socialna podjetja na nivoju sosedsstva in blokov, ki skrbijo za vzdrževanje površin.

### MOŽNI UKREPI

Potrebna bi bila nova dokumentacija za prenove, a ne obstaja.

Javni prostor je potrebno načrtovati po funkciji, ne lastništvu. Regulacijo javnih površin je potrebno izenačiti z regulacijo objektov ne glede na lastništvo. Če lahko pravila v prostorski dokumentaciji zelo natančno določajo oblikovanje objektov v zasebni lasti, je na enak način možno določiti pravila urejanja odprtih površin na zasebnih zemljiščih (težava: takšno načrtovanje ni zadostno zakonsko varovano).

Prebivalci se ne poistovetijo s sosesko, ampak z manjšo prostorsko enoto – sosedstvom. Potrebno je delo na terenu v obstoječih soseskah, da se te enote definirajo.

## FINANCE

### PROBLEMI

**NI FINANČNIH VZPODBUD ZA OHRANJANJE JAVNEGA PROSTORA**

**NI DAVČNIH VZPODBUD ZA ZASEBNE LASTNIKE**  
Ni mehanizmov, ki bi lastnike prepričali, naj površino ohranijo javno.

**POMANJKANJE SREDSTEV ZA POVRŠINE V JAVNI LASTI**  
Ni dovolj finančnih sredstev za vzdrževanje in načrtovanje.

### MOŽNI UKREPI

**DRŽAVA** lahko vzpostavi finančna nadomestila in olajšave ali najemino/uporabnino za javno rabo površine v zasebni lasti.

**OBČINE** lahko prenovo javnih površin sofinancirajo s sredstvi Evropske unije prek Trajnostnih urbanih strategij.

Potrebno je razviti nove modele sofinanciranja, ki omogočajo načrtovanje in vzdrževanje javnih površin, ne glede na to, ali so v zasebni ali javni lasti.

Prihodki od davka na nepremičnine naj gredo občinam in lokalnim skupnostim.

## VZDRŽEVANJE

### PROBLEMI

**NEJASNE PRISTOJNOSTI IN DOLŽNOSTI LASTNIKOV**  
Lastniki pripadajočih zemljišč in prebivalci premalo sodelujejo pri vzdrževanju.

**VISOKI STROŠKI**  
Privatizacija javnih površin v zasebne površine pomeni, da so za vzdrževanje odgovorni lastniki, ki velikokrat ne zmorejo takšne finančne obremenitve.

**PADEČ VREDNOSTI NEPREMIČNIN**  
Nizek standard javnega prostora zniža vrednost posameznih stanovanj.

### MOŽNI UKREPI

**OBČINE** lahko uvedejo nove participatorne načine upravljanja, kjer vzpodbujajo prebivalce, da sami prevzamejo pobudo tudi, če niso lastniki.

**DRŽAVA** mora dovoliti poseg občine v zasebno lastnino, ko gre za javni interes.

Namesto funkcionalnih površin objektov je potrebno določiti skupne površine soseske.

Sprememba soseske iz mono-multifunkcionalno območje omogoča, da se skrbi za prostor pridružijo drugi akterji.

## DRUŽBENE SPREMEMBE

### PROBLEMI

**NOVE VREDNOTE**  
Umik v zasebnost, individualizacija.

**NOVE POTREBE**

**PREBIVALCI NISO POVEZANI Z JAVNIM PROSTOROM**  
Do njega ne čutijo odgovornosti in ne vedo, da ga soustvarjajo.

### MOŽNI UKREPI

Javne prostore moramo prilagoditi novim potrebam.

Prebivalce moramo vzpodbujati, naj več časa preživijo zunaj.

Omogočiti moramo večje sodelovanje ljudi pri upravljanju in načrtovanju javnega prostora.

Potrebni so novi modeli vključevanja in izobraževanja (vrtilci, sole, ...)

Kjer je javni prostor vrednota, je bolj urejen in ga je več. Kakovost življenja je posledično višja.

## POLITIČNI IN ZAKONODAJNI OKVIR

### PROBLEMI

**NAČRTOVANJE PROSTORA JE ODVISNO OD POLITIČNE VOLJE**  
Politika vpliva na kakovost in načrtovanje prostora.

**OBLAST REDKO POSTAVI KAKOVOSTNE JAVNE POLITIKE**

**TEŽAVE Z IZVAJANJEM ZAKONOV, DELITVIJO PRISTOJNOSTI, NADZOROM IN SANKCIJAMI.**

### PRIMERI:

**JAVNE EVIDENCE**  
Javne površine pogosto niso vpisane v Zemljiško knjigo, poleg tega dejanska raba pogosto ne ustreza stanju v Zemljiški knjigi. Gradnje sosesk niso bile pravilno zaključene, zato so tudi evidence nejasne.

**ZVELT** (Zakon o vzpostavitvi etajne lastnine na predlog pridobitelja posameznega dela stavbe in o določanju pripadajočega zemljišča k stavbi). Zakon se osredotoča na pripadajoča zemljišča in parcialne interese in ne upošteva konteksta soseske. Veliko postopkov po ZVELT je v škodo javnemu interesu. Sodni izvedenci, ki so vpleteni v postopek, niso zadostno strokovno usposobljeni (premalo je urbanistov, več inoma prihajajo iz tehničnih strok). Zakon določa, da bi se morale odločiti sprejemati na podlagi starih načrtov, ki se jih pogosto ne najde, če se jih, pa ne odražajo dejanskega stanja v soseski. Dokazila lastnikov o pravnici uporabe površine se nadomestljajo z odločbami sodišč.

### MOŽNI UKREPI

**DRŽAVA** bi morala sprejeti interventni zakon, ki bi nadomestil in izboljšal ZVELT.

Striktno upoštevanje načrtov iz časa gradnje lahko reši nejasnosti v javnih evidencah (po drugi strani pa ima to zaradi spremenjenih razmer v soseskah lahko tudi negativne posledice).

Sodišča ne bi smela reševati vseh primerov za določitev pripadajočih zemljišč, ampak samo tiste, kjer je zadeva zaradi hipoteke in stečajev zapletena. Druge primere bi lahko rešile občinske strokovne službe.

Sodišča bi morala od lastnikov zahtevati, da pravico uporabe v postopkih ZVELT dokažejo s kupoprodajnimi pogodbami.

**OBČINE** lahko sprejmejo strateško odločitev, ali si želijo odprto ali zaprto mesto.

Obstoječa zakonodaja omogoča, da se javnim površinam bolj aktivno posvetijo.

Državo morajo opozoriti na težave v postopkih ZVELT.

Država lahko postavi cilje, ki bodo podprti in opogumili civilno družbo. Da se bo to zgodilo pri nas, bo verjetno najprej potrebna vzpodbuda s strani civilne družbe.

ZAKAJ MORAMO KAR NAENKRAT PLAČEVATI ZA VZDRŽEVANJE DOVOZNE CESTE?

## KOMUNIKACIJA

### PROBLEMI

**POMANJKANJE KULTURE DIALOGA NA VSEH NIVOJIH.**

**SLABO KOMUNICIRANJE**  
Med občino in državo, med prebivalci in občino ter med prebivalci samimi. Država je preveč oddaljena od prebivalcev. Primanjkuje prostorov srečevanja.

**NI HORIZONTALNEGA SODELOVANJA**  
Tako med mestnimi oddelki kot med področnimi ministrstvi.

**SLABO MODERIRANE JAVNE RAZGRNITVE**

### MOŽNI UKREPI

Transparentno delovanje je temelj za dvig zaupanja med prebivalci in odločevalci.

**DRŽAVA** mora razviti nove modele vključevanja prebivalcev v načrtovanje, urejanje in vzdrževanje javnih površin.

Oddelki in različne službe se morajo povezati pri posameznih projektih.

Izvajanje dobro moderiranih delavnic v zgodnji fazi načrtovanja.

**NEVLADNE ORGANIZACIJE** lahko delujejo kot posredniki in generatorji novih načinov komunikacije med prebivalci in odločevalci.

**DELITE Z NAMI VAŠE MNENJE. PRIKLJUČITE SE DEBATI. SPREMLJAJTE NAS NA [javnepovrsine.wordpress.com](http://javnepovrsine.wordpress.com)**

Projekt izvajata skupina prostoRož v okviru mreže za prostor v sodelovanju z Ireno Ostojič. Projekt je del evropskega projekta Artizen. Projekt sofinancira program Evropske unije Ustvarjalna Evropa.

SPREHJALNA POT

S SOSEDA MI ŽELIMO SAME UREJATI CVETLIČNE GREDECE PRED BLOKOM. NAM MORA TO KDO DOVOLITI?

ALI SE LAHKO ŽE ENKRAT DOGOVORIMO, KAKO BOMO SKRBELE ZA OKOLICO NAŠEGA BLOKA?

NA MOJI ULICI HOČEJO LASTNIKI POSEKATI NAJLEPŠA DREVEŠA! JIH OBČINA RES NE MORE USTAVITI?

ŽE LETA KOSIM TALE TRAVNIK, PA NE VEM, ČIGAV JE.

S SOSEDI BOMO OKROG BLOKA POSTAVILI OGRADJO, DA NE BODO VSI HODILI V TRGOVINO ČEZ NAŠE DVORIŠČE.

SOSEDE JE SO SI POSTAVILI ZAPORNICE NA PARKIRIŠČU, KI SMO GA NEKOČ UPORABLJALI VSI.

DOBIL SEM RAČUN ZA PARKIRANJE NA PARKIRIŠČU, KI PRIPADA BLOKU, V KATEREM STANUJEM.

TUKAJ OBČINA NE SME ODVAŽATI SMETI, SAJ JE TO ZASEBNO ZEMLJIŠČE.