

voljenja. Urbanistični dokumenti naj bi bili tisti, ki bi zajeli naraščanje »črnih gradenj«, vendar je potrebno takoj poudariti, da so določeni urbanistični dokumenti zastareli ter da tudi noveliranje in izdelovanje novih dokumentov ne sledi v celoti potrebam družbe.

Število nedovoljeno zgrajenih objektov raste različno v posameznih letih. Tudi večja gradnja družbenih stanovanj ni zavrla nedovoljenih gradenj, čeprav je bilo to pričakovati. Značilno je tudi, da se »črne gradnje« ne omejujejo le na določen teritorij, temveč se z večanjem števila veča tudi območje, na katerem so zgrajeni taki objekti. To pa brez dvoma onemogoča dolgoročno programiranje izrabe prostora in smotro ravnanje z zemljišči. Pri tem pa je treba tudi upoštevati, da nedovoljeno zgrajeni objekti praviloma nimajo urejenih komunalnih naprav, kar neposredno vpliva na bivalne pogoje teh občanov.

2. Zakonski predpisi

Leta 1967 je izšel Zakon o urbanističnem planiranju (Uradni list SRS, št. 26/67), ki določa, da se urejanje, graditev, rekonstrukcija naselij, komunalno opremljanje naselij ter varstvo družbenih prostorskih koristi izvaja v skladu z urbanističnim programom in načrtom, zazidalnimi načrti in urbanističnimi redi.

Leta 1972 je bil sprejet Zakon o spremembah in dopolnitvah zakona o urbanističnem planiranju (Uradni list SRS, št. 16/72). Zaradi naraščanja števila objektov, zgrajenih brez lokacijskega dovoljenja, je bil ustrezno spremenjen in dopolnjen tudi zakon v tistih določbah, ki se nanašajo na tovrstno problematiko. Od takrat dalje je bilo brez dovoljenja zgrajeni objekt možno vpisati v zemljiško knjigo kot objekt, določen za odstranitev, čim bo to zahtevala urbanizacija, vendar brez pravice do odškodnine. Zaradi neučinkovitosti in ponovnih težav pri obravnavanju objektov, zgrajenih brez ustreznega dovoljenja pristojnega organa, se je kmalu zopet pokazala potreba po spremembi določil, ki obravnavajo to občutljivo področje. Aprila leta 1978 je bil sprejet Zakon o spremembah in dopolnitvah zakona o urbanističnem planiranju (Uradni list SRS, št. 8/78), ki daje več pristojnosti urbanistični inspekciji, saj le-ta do zaključne III. gradbene faze lahko takoj odredi odstranitev objekta in vzpostavitev zemljišča v prejšnje stanje na stroške investitorja in v posebej, v zakonu določenih primerih, tudi po že zaključenih III. gradbenih fazah.

Doslej je urbanistični inšpektor črne gradnje le evidencial in izdal ustavitveno odločbo, nato pa spis odstopil pristojnemu upravnemu organu z zahtevo, da le-ta v posebnem postopku ugotovi, ali so podani pogoji za zavrnitev lokacijskega dovoljenja. Vse to je postopek zavlačevalo, investitorji pa so med tem časom z gradnjo že znatno napredovali in odstranitev je postajala vedno bolj boleča in z večjo škodo za investitorja, kakor pa bi bila ob odkritju črne gradnje.

Zakon o spremembah in dopolnitvah zakona o urbanističnem planiranju z veljavnostjo od 17. aprila 1978 dalje v 41. f členu določa, da morajo občinske skupščine najkasneje v šestih mesecih po uveljavitvi tega zakona z odlokom določiti merila, po katerih občinski upravni organi razvrstijo objekte, ki so že v uporabi, ki so bili zgrajeni brez lokacijskega dovoljenja, glede na dejanske okoliščine in namembnost objektov, na v zakonu določene kategorije.

Poleg osnovnih predpisov Zakona o urbanističnem planiranju in Zakona o graditvi objektov s svojimi spremembami in dopolnitvami je na področju urbanizma potrebno upoštevati še številne druge zakone kot npr.: Zakon o upravljanju in razpolaganju s stavbnim zemljiščem, Zakon o inspekcijah, Zakon o sanitarni inspekciji, Zakon o varstvu pred požarom, Zakon o vodah, Zakon o gozdovih, Zakon o kmetijskih zemljiščih, Zakon o javnih cestah in Zakon o rudarstvu. Vsi predpisi skupaj tvorijo celoto pri odločitvi ali ne bo lokacija zavrnila ali potrjena.

3. Razvrščanje nedovoljenih gradenj skladno z odlokom o merilih za razvrščanje objektov, ki so bili zgrajeni brez lokacijskega dovoljenja pred 16. 4. 1978.

Skupščina občine Ljubljana-Siška je v letu 1979 sprejela Odlok o merilih za razvrščanje objektov, ki

so bili zgrajeni brez lokacijskega dovoljenja pred 16. 4. 1978 (Uradni list SRS, št. 23/79). Odlok določa, da je treba opraviti kategorizacijo nedovoljenih gradenj po objektih, za katere se lahko izda lokacijsko dovoljenje (I. kategorija), na objekte, za katere se ne more izdati lokacijskega dovoljenja in se morajo odstraniti, odstranitev pa se lahko za določen čas odloži in pod določenimi pogoji izda lokacijsko dovoljenje (II. kategorija) in na objekte, ki se morajo takoj odstraniti (III. kategorija). Na podlagi 11. člena odloka Oddelka za upravne, gradbene in komunalne zadeve opravlja kategorizacijo prej omenjenih objektov. Pri opravljanju kategorizacije sodelujejo tudi krajevne skupnosti, komite za družbeno planiranje in družbenoekonomske odnose in kmetijsko zemljiška skupnost.

Po podatkih, ki jih je posredovala Urbanistična inšpekcija in po podatkih oddelka za upravne, gradbene in komunalne zadeve je bilo na območju občine Ljubljana-Siška do 16. 4. 1978 zgrajeno brez potrebnega gradbeno-tehnične dokumentacije in dovoljenja upravnega organa 1273 objektov, in sicer:

Vrsta gradnje	Objekti, zgrajeni brez dovoljenja	
	število	%
1. Stanovanjske hiše	625	49
2. Prizidave, nadzidave, adaptacije stanovanj	142	11,1
3. Počitniške hiše	89	6,9
4. Garaže	99	7,7
5. Gospodarska poslopja	45	3,6
6. Lope, čebelnaki, ograje, škarpe, manjše delavnice	273	21,7
Skupaj	1273	100

Oddelek za upravne, gradbene in komunalne zadeve je dokončno kategoriziral in obvestil občane v 793 primerih, od teh primerov je bilo razvrščeno v prvo kategorijo 753 objektov, v drugo kategorijo 40, v tretjo kategorijo še noben objekt. Ob obravnavanih primerih je bilo izdano že 170 lokacijskih dovoljenj, 35 občanov pa je že dobilo gradbeno dovoljenja. V referatu je ostalo še 341 zadev, ki so bile že kategorizirane, vendar se postopki sedaj nadaljujejo pri organih kot so krajevne skupnosti, Kmetijska zemljiška skupnost in Komiteju za družbenoekonomske odnose, ki so dolžni podati svoje soglasje. Za kategorizacijo je ostalo še 27 objektov.

Investitorji so že pred več leti pričeli graditi brez dokumentacije, sedaj pa urejajo vse potrebno za pridobitev gradbenega dovoljenja. Pri nedovoljenih gradnjah si občani morajo priskrbeti vso potrebno dokumentacijo in gradbeno dovoljenje. Veliko je še primerov legalizacije stanovanjskih objektov, ko si občani po več letih urejajo dokumentacijo za objekte, v katere so se že vselili, čeprav še niso bili popolnoma končani. Investitorji si uporabnih dovoljenj za take objekte ne preskrbijo, saj se s selitvijo vedno mudi. Že s polovično graditvijo si izboljšajo slabe stanovanjske razmere, ki so jih imeli v raznih starih najemnih stanovanjih ali hišah, čeprav objekt ni tak, kot bi lahko bil po izvedbi vseh del.

4. Zaključek

Namen tega poročila je delegatski skupščini podati informacijo, kako poteka izvajanje razvrščanja nedovoljeno zgrajenih objektov skladno z Odlokom o merilih za razvrščanje objektov, ki so bili zgrajeni brez lokacijskega dovoljenja pred 16. 4. 1978. V tem poročilu se ne podajajo vzroki nastajanja takih gradenj, ker to vsebuje naslednje poročilo.

Iz samega poročila pa se vidi, da je bilo v letih 1979, 1980 in v začetku leta 1981 opravljeno obsežno, zahtevno in tudi strokovno delo. Tako obsežno delo pa ne bi bilo mogoče opraviti v tem času, če se ne bi vsi udeleženci, ki sodelujejo pri izvajanju odloka, maksimalno prizadevali izvrševati svojih obveznosti. Pri tem ne smemo prezreti dejstva, da so velik prispevek dale krajevne skupnosti in kmetijska zemljiška skupnost, predvsem pri določitvi in odločitvah,