

Martina LIPNIK

»Bratovševa ploščad – urbani izziv za Ljubljano«: Komentar na »razmišljanje«, ki ga je leta 2012 pod navedenim naslovom objavil gospod Andrej Ciuha v strokovni številki revije *Urbani izziv*

V prispevku so navedki iz razmišljanja gospoda Ciuhe in komentarji na posamezne navedbe. Navedki so zapisani v pomanjšanem tisku, komentarji pa v pisavi večje velikosti (op. ur.).

G. Ciuha opisuje težave v zvezi z urejanjem nepremičninskih razmerij in vzdrževanja za objekt Bratovševa ploščad (BP) in omeni, da je v Ljubljani še nekaj podobnih objektov.

Poudarek je na tem, da gre za »objekt«, praviloma zgrajen z gradbenimi dovoljenji, kar pomeni predvsem organizacijski izziv za ureditev pristojnosti in vzdrževanja.

BP meri nekaj več kot 16.000 m² in je dvoetažni objekt, bil je izgrajen v prvi polovici sedemdesetih let prejšnjega stoletja.

Torej gre za zgrajen *objekt*, (*enovita*) *stavba*, kot takega ga je treba obravnavati (in evidentirati).

Investitor objekta je bilo podjetje IMOS, ki je stroške izgradnje ploščadi vračunalo v cene stanovanj in poslovnih objektov, ki so ob ploščadi, in v ceno garažnih boksov v spodnji etaži ploščadi.

Treba je preveriti kupoprodajne pogodbe, na kakšen način je bila strukturirana cena in kaj pomeni strošek za gradnjo stavbe s ploščadjo ter kaj spada v obseg »komunalnega prispevka«.

Prodalo je stanovanja, poslovne prostore in garaže, ploščadi pa ni bilo mogoče prodati /.../

Ploščadi ni bilo mogoče prodati, ker je bila načrtovana kot zunanja površina soseske za javno rabo vseh, kar pomeni v občinski lasti, s pogoji pridobitve statusa »grajenega javnega dobra«, ki je izvzeto iz vsakega nepremičninskega posla.

/.../ in ostala je last podjetja IMOS,

IMOS je svoje lastništvo že prenesel na občino, vsaj moral bi to storiti.

Podjetje IMOS, čeprav je bilo lastnik ploščadi, ni čutilo dolžnosti, da bi skrbelo za BP, prav tako pa te skrbi niso dojeli niti uporabniki ploščadi, ki so se ob dograditvi BP vselili v objekte.

Iz predhodno opisanih zakonskih pogojev in postopkov financiranja in gradnje tega niso bili dolžni storiti – vzdrževalec bi morala biti občinska javna služba oziroma ustrezno organiziran koncesionar.

Uporabnost BP lahko razdelimo na štiri področja. Predstavlja javne pešpoti in v omejenem obsegu prevozne poti, dalje je namenjena za dvorišča objektov, ki so okoli ploščadi, služi kot streha garažnim boksom, ki se nahajajo spodaj (teh je 446), in je kolektor vseh komunalnih napeljav. Zamišljena pa je bila širše in projekti so to tudi zajemali. Dokončna izvedba ploščadi naj bi okoličanom prinesla nekaj novega. Omogočila naj bi dejavnosti za poživljanje velikih urbanih okolij. Med nastajanjem BP se je namreč na področju arhitekture urbanih naselij začelo take rešitve iskati tudi v svetu. Eden od snovalcev sicer nedokončane izvedbe BP je bil tudi prof. Braco Mušič. V zvezi z nakazano arhitekturno zasnovo je bil projekt zaradi izvirnih zamisli deležen priznanj. Tako prof. Mušič meni, da bi za izvedbo predvidenega dokončanja morda lahko pridobili tudi evropska sredstva. Poglejmo zdaj, zakaj ta večnamenski objekt BP ne deluje, kot bi moral. Nevzdrževanje, neustrezno čiščenje in nedovoljen promet so glavne težave. Prva faza objekta BP je bila zgrajena pred skoraj 40 leti, vendar je objekt praktično nevzdrževan. Posledice tega so najbolj vidne v spodnji etaži. Na več mestih odpada beton ter izstopa in rjavi kovinska armatura, predvsem na nosilnih stebrih in stropu. Vse bolj propada tudi izolacijska plast v stropu in v velikem delu zamaka spodnje prostore, to je garažne bokse. Propadajo jaški in odtoki za odvod atmosferske vode s ploščadi. Zgornja etaža, ki je strop garažnih boksov, je dejansko asfaltirana ravna streha, ki zahteva kontrolo in popravila vsaj na nekaj let. BP tega ni deležna in zato vse bolj prepušča vodo.

Gre za podobno situacijo kot pri Trgu republike v centru Ljubljane, v kateri je ukrepalo sodišče – zgornji sloj je v etažni lastnini MOL, garaže spodaj so lastniške, vse skupaj pa tvori (podzemno) stavbo, ki mora biti pravilno vpisana v »kataster stavb« in vrisana v zemljiškem katastru skupaj s pravilno opredeljeno sebi lastno »gradbeno parcelo« (ki je bila določena že v času načrtovanja zazidalnega načrta, njegove dokumentacije

za realizacijo, načrta za lokacijsko dovoljenje in gradbeno dovoljenje).

Zelo problematični so stiki ploščadi s stavbami, ki obdajajo ploščad.

Objekt BP je tudi kolektor komunalnih napeljav, kar pomeni, da stene, stebri in stropi pomenijo gradbeni del vseh teh napeljav.

To še posebej poudarja predvidevanje, da je bil objekt grajen kot »komunalni objekt«, v katerem so se nato prodajali garažni boksi, ki danes kot deli stavbe pomenijo »etažno lastnino«.

Komunalne naprave imajo poleg svojih običajno kovinskih napeljav tudi gradbeni del. Če pri cestnih napeljavah komunalni delavci bolj ali manj skrbno vzdržujejo oba dela svojih naprav, pri gradbenem delu komunalnih naprav v BP ni tako. Nekatera komunalna podjetja se celo pritožujejo na račun slabega vzdrževanja BP, kar naj bi povzročalo škodo njihovim kovinskim napeljavam. Še spornejši so primeri, v katerih pri montaži nosilnih konzol za komunalne cevovode pride do poškodb izolacijskih plasti BP, zaradi česar dodatno zamaka.

Poleg pomanjkanja vzdrževanja so dodaten problem tudi zatečene in prepozno ugotovljene pomanjkljivosti oz. napake pri gradnji objekta BP. Sčasoma se je začel del površine ploščadi posedati. Ugotovljeno je bilo, da se v nosilni plošči oz. stropu spodnje etaže nahaja z betonom nezapolnjen prazen prostor, v katerem se ob deževju nabere voda. Do napake je prišlo pri betoniranju zgornje plasti plošče. Ker je bila vmesna kovinska mrežasta armatura za izbrano granulacijo betona pregosta in beton ni prodril skozi, se je sčasoma na tem mestu zgornja plast posedla za približno 10 centimetrov. Za uveljavljanje reklamacije pa je bilo prepozno.

Stanje bo moral sanirati in financirati uradno ugotovljeni pristojni lastnik oziroma solastniki vseh delov stavbe, saj gre za »skupni del« oziroma konstrukcijo, ki se tiče celotne stavbe (tudi vgrajenega komunalnega objekta primarnega značaja).

Vse to se dogaja, ker se nekdanji lastnik (IMOS), sedanjí lastnik (MOL) – tudi uporabnik – in ostali uporabniki ploščadi niso mogli in se ne morejo dogovoriti o posameznih deležih, potrebnih za pokrivanje stroškov vzdrževanja.

Na podlagi analize izhodišč za financiranje gradnje celotne stavbe to ne bi smelo biti nerazrešljivo.

Neustrezno čiščenje ploščadi je lažji, čeprav tudi pereč problem. Čeprav gre za bistveno manjša potrebna sredstva, pa se uporabniki zgornje etaže ploščadi ne morejo dogovoriti o potrebnem sodelovanju. Medtem ko celotno spodnjo etažo, v kateri so garažni boksi, upravlja upravnik in hišnik, ki zadovoljivo opravlja svojo zadolžitev. Zgornjo etažo objekta BP, javne poti in dvorišča pa upravlja šest različnih upravnikov in toliko hišnikov.

Situacija, v kateri »skupne površine« v soseskah tudi sodišča

po ZVEtL dodeljujejo kar več stavbam v okolici in s tem v vzdrževanje več upravnikom, ni v zakonodaji nikjer podprta z načinom sodelovanja – v bistvu so vsi etažni lastniki »skupščina lastnikov« takih površin, določiti bi morali nov način upravljanja in vzdrževanja zanje, posebnega upravnika itd. – plačevali bodo tudi davke na nepremičnino.

V čiščenje je vključeno tudi javno podjetje, žal pa koordinacija zelo šepa.

Naslednja težava je prepovedan promet po ploščadi. Vedeti je treba, da imajo vsi objekti, ki obkrožajo BP, poleg dostopa s ploščadi, dostop tudi z zunanje strani. Na celotno ploščad je urejen le en dostop za nujne primere. Tam je postavljena rampa in prometna tabla za prepoved vožnje, razen za posebne primere. Mesto dovoza je locirano tako, da bi omogočalo primeren dostop tudi v primeru izvedbe ploščadi v skladu z nerealizirano zamisljivo projektanta.

Žal je danes položaj tak, da nediscipliniranim voznikom kadarkoli omogoča dostop in vožnjo po ploščadi, tudi ne glede na nosilnost.

Do tega prihaja zaradi neurejenega lastništva, ko niti prometni režim na (javni) površini ni urejen, saj ga javna služba verjetno ne ureja, kadar pa gre za zasebno površino, jo lastnik lahko ogradi tako, da prepreči oškodovanje svoje lastnine (odgovarja tudi za prometno varnost na njej!).

Evropska usmeritev »naredimo iz cest parke« se v primeru BP obrne, saj iz zamišljenega parka delamo ceste. Čeprav je, razen v izjemnih primerih, promet po ploščadi prepovedan, pa dokaj pogosto tam dirkajo razni dostavljavci.

Kje je razlog, da pri precejšnji starosti in poškodbah objekta te osnovne zadeve, potrebne za nemoteno delovanje takega objekta, niso dorečene? Del odgovora na to vprašanje se lahko najde v zanimivih predavanjih, ki jih mesečno organizira Urbanistični inštitut RS. V zadnjih nekaj mesecih smo tako poslušali tri predavanja, ki zadevajo tudi BP.

Prof. Mušič je na predavanju 6. decembra 2011 govoril o urbanih naseljih, predvsem o svojem sodelovanju pri nastajanju enega najuspešnejših urbanih naselij v nekdanji Jugoslaviji, imenovanem Split 3.

Projekt je bil nekakšen predhodnik pri nastajanju zasnove za BP.

»Območja z visoko gostoto poselitve« je bil naslov predavanja dr. Luka Mladenoviča 7. januarja 2012. Zajeta tematika po moji oceni globoko zadeva problematiko BP. Predstavljena sta bila nastajanje in sprejemanje predpisov s področja gosto naseljenih območij, ki so bili ob nastajanju BP zelo pomanjkljivi. Zaradi tega so se pojavile težave na področju vzdrževanja, prometa in tudi energetike.

Ni stvar v pomanjkljivosti predpisov, temveč v njihovi realizaciji! Takoj po izgradnji bi vsi objekti (vključno z »gradbeno-inženirskimi« morali biti ustrezno evidentirani v posameznih vrstah katastrov (kataster stavb, komunalni kataster, zemljiški

kataster) – po pravilih za ta dela – pa to ni bilo storjeno do danes! Tudi danes glede postopkov evidentiranja veljajo podobne obveze. Kar se tiče zadostnosti prometnega režima, je tudi tu glavni problem nedokončana izvedba zazidalnih načrtov. V tistem času (v sedemdesetih letih prejšnjega stoletja) so že veljali dokaj visoki parkirni normativi, podobni današnjim v državnih predpisih – to je najmanj 1,1 PM na stanovanje, do 1,5 PM na stanovanje, kar bi moralo biti zgrajeno (kot dolg vplačnikom »komunalnega prispevka«!). To je tudi »trajnostno vzdržen« normativ na zgornji meji, vse, kar je več, povzroča preveliko zasedenost cest in bivalnega zunanjega prostora, s tem pa umazan zrak, hrup itd. MOL je kljub temu v OPN MOL dopustila oziroma vgradila normativ 2,0 PM na stanovanje in s tem zavestno posegla v poslabšanje »trajnostnega razvoja«, sanacije tako ogrožajočega stanja pa prepušča državi, ki naj bi z operativnimi plani »obrzdala« nerazumno početje. Ni mogoče neomejeno slediti »apetitom« po parkiriščih in osebnih vozilih (tudi električni ne bodo rešili te problematike), saj več kot toliko prostora ni, tudi finančnih sredstev za zagotavljanje takega »standarda« ne, posebno ne v obstoječih soseskah. Namesto tega bo treba prebivalcem nuditi zelo kakovosten javni prevoz vseh vrst.

»Javni in za javnost odprti prostori« je bil naslov predavanja dr. Lilijane Jankovič Grobelšek. Pri usklajevanju vlog posameznih uporabnikov in seveda lastnika BP se večkrat srečamo s tem vprašanjem. Ali je BP javni ali zasebni prostor oziroma ali je morda za javnost odprt zasebni prostor ali pa celotni javnosti dostopen prostor? V te štiri kategorije je dr. Lilijana Jankovič Grobelšek razdelila prostor.

Na podlagi določil zakona o gospodarskih javnih službah so objekti, ki so bili zgrajeni z javnimi finančnimi sredstvi, v javni lasti, dostopni vsem – torej GJD.

Pri BP smo se z dilemo o vlogi prostora soočili v zadnjem času, ko snovalci novega občinskega prostorskega načrta (OPN) BP niso kategorizirali kot javno površino. BP je bila od nastanka ves čas javna površina ter po vseh kvalifikacijah in dokumentih spada med javne površine, vendar snovalci zadnjega OPN tudi po posredovanju ČS Posavje tega niso upoštevali.

Tu je MOL gotovo naredila napako, vendar je ta vezana na širšo problematiko. Gre za dejstvo, da MOL v okviru »sosesk« ne izdvaja »javnih površin« kot posebne grafične predstavitve niti ne že zgrajenega »grajenega javnega dobra« v okviru sosesk, še manj še nerazglašena »grajenega javnega dobra«. Do zdaj je prostorska zakonodaja zahtevala^[1], da se »grajeno javno dobro« v prostorskih aktih posebej opredeli in prikaže (1. že zgrajeno in razglašeno, pa tudi 2. že zgrajeno in še nerazglašeno, 3. prihodnje načrtovano, vse po pravilni strokovni praksi z različno grafično obravnavo).

Do danes niso razrešeni glavni problemi, ki onemogočajo normalno delovanje BP. Ker objekt propada, se govori o potrebni sanaciji, ki bi po grobih ocenah stala precej več kot en milijon evrov. Premalo pa se je govorilo in storilo za vzdrževanje. Če ne bo vzdrževanja, tudi sanacija ne bo potrebna.

Objekt BP je bil večino svojega obstoja v lasti podjetja IMOS, ki ni bilo uporabnik ploščadi in ni skrbelo za objekt.

Objekt je bil do novega OPN v prejšnjem prostorskem načrtu opredeljen kot javna površina. Posledično se je BP obravnavala kot občinski objekt.

Obe opredelitvi podpirata ugotovitev, da gre za objekt javnega značaja, kar novi OPN MOL ne bi smel zanemariti.

O vsaki zahtevi za pokrivanje stroškov pa so pri MOL odgovarjali, da ne morejo vlagati svojih sredstev v tuja osnovna sredstva.

To je res (vendar bi že zdavnaj morali priznati »osnovna sredstva«, ki po vseh investicijskih procesih dokazujejo javno lastništvo ...).

Zaradi pritiska uporabnikov ploščadi je podjetje IMOS 35 let po izgradnji objekt BP v zatečenem stanju preneslo v last MOL.

Torej je zdaj v last MOL, zadeva je zaradi zanemarjenega vzdrževanja in vse večje škode na nepremičnini v javni (so)lasti zrela za računsko sodišče.

BP se je ob nastanku imenovala Ploščad Franca Bratovža po narodnem heroju. Zakaj se je preimenovala in po kom se zdaj imenuje, ni znano. Domnevam, da gre za površnost nekoga.

Za Bratovševo ploščad ni ugodno, da spada v dve katastrski občini – v KO Stožice in KO Ježica. Medtem ko je v KO Stožice izvršena celotna parcelacija območja, to za KO Ježica ni narejeno.

To vse je posledica anomalije v evidentiranju zgrajenih objektov – tako stavb (v kataster stavb) kot gradbenih inženirskih objektov (v (zbirni) komunalni kataster) in posledično v zemljiškem katastru; vsi objekti morajo biti evidentirani s pripadajočimi gradbenimi parcelami, kot so jim bile dodeljene v upravnih postopkih za gradnjo (od zazidalnih načrtov naprej ...).

Naj za konec uporabim v današnjem času moderno frazo trajnostni razvoj. V našem primeru lahko ta pojem razložimo, da bomo za BP trajnostni razvoj dosegli, če jo bomo v uporabnem stanju ohranili prihodnjim rodovom. V ta namen pa bo treba objekt vzdrževati ter uskladiti potrebe in obveznosti njegovih posameznih uporabnikov.

»Trajnostni razvoj«, kot ga v svojih dokumentih deklarira EU, je po svojih zahtevah močno podoben izhodiščem, ki so se uveljavljala in realizirala v času nastankov zazidalnih načrtov in gradnje posameznih stanovanjskih sosesk v polpreteklem obdobju v Sloveniji (in Jugoslaviji), naša dolžnost v imenu

»trajnostnega urbanega prostorskega razvoja« bi bila, da te soseske ohranimo v polni meri v funkcijah in lastništvu, kot so jih zasnovali načrtovalci in potem ustrezno strokovno zgradili izvajalci. To lahko dosežemo edino tako, da javne politične skupnosti prevzamejo skrb za takrat načrtovane in z zazidalnimi načrti zagotovljene javne površine v okviru svojih javnih služb (ali s koncesijskimi dogovori).

.....
 Martina Lipnik, u. d. i. a., upokojena arhitektka s prakso iz načrtovanja objektov in prostorskega načrtovanja in upravno prakso
 Jelovškova 2f, 1000 Ljubljana
 E-pošta: martina.lipnik@siol.net

Opombe

^[1] Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega prostorskega načrta ter pogojih za določitev območij sanacij razpršene gradnje in območij za razvoj in širitev naselij (Uradni list RS, št. 99/07 in 61/17 – ZUreP-2)

23. člen (prostorski izvedbeni pogoji glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro)

(2) V enoti urejanja prostora *se prikažejo*:

- potek obstoječih in predvidenih omrežij ter objektov gospodarske javne infrastrukture,
- *obstoječi in predvideni objekti grajenega javnega dobra,*
- omrežja in objekti gospodarske javne infrastrukture in grajenega javnega dobra ali njihove dele, ki jih je potrebno obnoviti.

(3) Pristojni izvajalci zagotovijo občini podatke, potrebne za načrtovanje gospodarske javne infrastrukture in javnega dobra.

(4) Enotni grafični znaki za prikazovanje vsebin iz drugega odstavka tega člena so določeni v Prilogi 2 tega pravilnika.