

Odbor za ohranitev zelenic v ŠS-6
Šišenska soseska 6
1000 Ljubljana

25. 11. 2021

Ministrstvo za okolje in prostor Republike Slovenije
Direktorat za prostor, graditev in stanovanja
Sektor za prostorsko načrtovanje
Dunajska cesta 21
1000 Ljubljana

Zadeva: Poziv k izdaji negativnega mnenja za predlog Sprememb in dopolnitev OPN MOL ID

Spoštovani,

na vas se obračamo v zvezi s predlogom Sprememb in dopolnitev OPN MOL ID, ki ga je Mestna občina Ljubljana (v nadaljevanju MOL), nedavno oddala na Direktorat za prostor, graditev in stanovanja MOP RS. Predlog vključuje tudi spremembo namenske rabe na štirih zemljiških parcelah (parc. št. 323/297, 323/483, 323/43, vse k. o. 1739-Zgornja Šiška in 809/237, k. o. 1738-Dravlje) v Šišenski soseski 6 (v nadaljevanju ŠS-6), ki bi vlagatelju pobude za spremembo namenske rabe, podjetju VIDEOART d. o. o., omogočilo gradnjo štirih večstanovanjskih objektov na zelenicah v javni rabi in interesu.

Stanovalci soseske napovedanim spremembam OPN MOL ID nasprotujemo. V sklopu javne razgrnitve Osnutka sprememb in dopolnitev OPN MOL ID SMO nanje vložili obširne pripombe (Priloga 1), v katerih izpostavljamo vrsto pravnih in strokovnih pomislekov, MOL pa pozivamo k spremembi stališča do pobude. Naša prizadevanja je podprlo tudi več strokovnjakov s področja urbanizma, krajinske arhitekture, arhitekture in prostorskega prava, s svojimi podpisi in udeležbo na samoorganiziranih dogodkih pa tudi več sto prebivalcev. Stališča do naših pripomb in njegove obrazložitve s strani MOL oz. pristojnega občinskega organa kljub temu nismo nikdar prejeli, prav tako pa niso objavljena niti na spletu.

Pozivamo vas, da na predlagane spremembe in dopolnitve OPN MOL ID **podate negativno mnenje**. V izogib ponavljanju naših razlogov za to, bi v tokratnem dopisu želeli opozoriti predvsem na to, da predlagane spremembe prav tako niso v skladu s strateškim delom (OPN MOL SD), ki ga je OPN MOL ID dolžan upoštevati. V nadaljevanju navajamo nekaj izsekov iz **neuradnega prečiščenega besedila Odloka o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – strateški del**, ki se nanašajo predvsem na usmeritve za urbanistično, krajinsko arhitekturno in arhitekturno oblikovanje elementov v t.i. karakterističnih območjih mesta, ki jih predlagane spremembe ne upoštevajo (*opombe v poševnem tekstu*):

4.2.1. Razpoznavna struktura mesta, str. 33

(6) Karakteristična območja mesta so: območja kulturnih spomenikov (spomeniška območja) in druge kulturne dediščine ter območja, ki se odlikujejo zaradi svojih urbanističnoarhitekturnih kvalitiet in se kažejo v njihovih topoloških, morfoloških in tipoloških značilnostih, kot so:

- čitljivost in razpoznavnost v širšem krajinskem prostoru,
- zgodovinska razpoznavnost (območje kot dokument določenega obdobja zgodovinskega razvoja oziroma urbanistične ideologije),

- značilen morfološki vzorec (zazidalni sistem, ulična in parcelna mreža, prevladujoč stavbni tip in značilnosti arhitekturnega oblikovanja),
- značilna silhueta oziroma fasada,
- bogastvo kulturne dediščine oziroma izredne arhitekturno-urbanistične kvalitete.

*Op.: Med karakteristična mestna območja spada tudi ŠS-6 (glej Slika 20 na str. 112 v istem dokumentu). Soseska velja za enega **najkvalitetnejših primerov stanovanjske gradnje** v Ljubljani in je bila prva realizirana zaključena urbanistična enota za 10.000 prebivalcev, v skladu z načeli »idealne soseske« (E. Ravnikar in sod.). Soseska je prepoznavna po svoji pahljačasti zasnovi, ki jo opredeljujejo višinsko hierarhično strukturirana zazidava, mreža peš poti in urbanistični elementi tradicionalnega mesta. Kakovost njene urbanistične zasnove potrjujeta tudi republiška Borbina nagrada in nagrada Prešernovega sklada iz leta 1968.*

4.3.2 Prednostna območja prenove, str. 49:

(5) V karakteristična območja grajenega prostora so uvrščena območja, ki se odlikujejo z bogato kulturno dediščino, to so spomeniška območja in območja registrirane naselbinske dediščine ter tudi tista urbanistično-arhitekturno kakovostna območja, ki so varovana z instrumenti urbanističnega planiranja. Ta območja je treba varovati in prenavljati zaradi bogastva kulturne dediščine, značilne silhuete ali fasade, značilne ulične mreže in parcelacije, značilnega zazidalnega sistema (vertikalni in horizontalni gabariti, odnos med stavbo in ulico, odnos do parcelnih mej in sosednjih stavb, odnos javno-zasebno) ali izjemnih arhitekturnih kvalit.

*Op.: Karakteristična mestna območja naj bi bila z instrumenti urbanističnega planiranja **varovana, ne pa dodatno ogrožena**. ŠS-6 danes predstavlja pomemben del stanovanjske dediščine 20. stoletja in je primer vzorno in celovito zasnovane soseske, ki se mora v največji meri ohranjati. Predlagane spremembe OPN MOL ID (na predlog zainteresiranih zasebnih investitorjev) ne predstavljajo prenove, ampak bi pomenile grob poseg v kvalitetno zasnovo in izgled soseske, kar je bilo izpostavljeno že na vseh dosedanjih razpravah o gradnji novih stanovanj (npr. OPN MOL ID 2010 in vse kasnejše spremembe in dopolnitve). V primeru, da se na podlagi strokovnih analiz ugotovi, da je soseska potrebna celovite prenove (in to v javnem interesu), bi bilo potrebno pristopiti k izdelavi OPPN za prenovo. Ta bi morala biti zasnovana na podlagi dejanskih potreb prebivalstva v območju ter z njihovim vključevanjem v vse faze prenove.*

8.2.2. Kompaktno mesto, str. 108:

(1) Na ravni kompaktne mesta je treba ohranjati in krepiti radiocentrični morfološki model mesta s koncentrirano pozidavo ob krakih ter ohranjati zelene kline med njimi in prenavljati karakteristična mestna območja. Temeljne usmeritve so:

[...] – valorizacija in sanacija pripadajočih površin karakterističnih območij, tudi z ohranitvijo in povečanjem obstoječega zelenja [...]

*Op.: **Obstoječe zelene površine karakterističnih območij naj bi se ohranjale in povečevale, ne pa pozidavale**. Odprte zelene površine in parki soseske ŠS-6 spadajo med lepše primere krajinskega oblikovanja javnih površin pri nas. Zgoščevanje soseske z gradnjo novih objektov na odprtih zelenih površinah je nesprejemljivo, saj je v nasprotju z urbanističnim kriterijem njihovega varovanja. Tudi to je bilo že ugotovljeno v preteklih stališčih MOL do vloženih pobud potencialnih zasebnih investitorjev..*

8.3.1 Karakteristična območja MOL, str. 111:

(1) Na območju MOL je prepoznanih 15 tipov karakterističnih območij, ki so prednostna območja prenove zaradi bogastva kulturne dediščine in urbanistično-arhitekturnih kvalit. Razvrščena so kronološko v sedem obdobij in morfološko v 15 podskupin:

[...] – 1965 – 1990: velike stanovanjske soseske, kompleksi javnih dejavnosti, občinska središča, moderni zazidalni kompleksi v mestnem središču in ob mestnih vpadnicah (Trg republike, Trg Ajdovščina, Bavarski dvor...) [...]

(2) Oblikovalske usmeritve za urejanje karakterističnih območij se nanašajo na zunaj vidne elemente urbane forme oziroma na tiste sestavine, zaradi katerih je območje ovrednoteno kot karakteristično območje, tj. predvsem odnos do širšega zaledja kulturne krajine (pogledi, vedute) ali morfološki vzorec, ki ga sestavljajo:

– ulična mreža ter razporeditev in kakovost odprtih javnih prostorov (trgov in parkov),

*Op.: Obravnavane zelenice predstavljajo pomemben **javni odprti prostor**. Eno izmed zemljišč (parc. št. 809/237, k. o. 1738-Dravljje) je zasebni lastnik zazidanih površin (parkovne ureditve – objekti gradbeno-inženirske vrste), ki bi morale biti v javni lasti, saj so bile za tak namen urejene, v zadnjih letih načrtno zanemaril in ograbil z gradbeno ograjo, ki kazi izgled okolice in onemogoča njegovo dostopnost. V Osnutku sprememb in dopolnitev OPN MOL ID se namenska raba zemljišča iz ZPp – park (potencialno »grajeno javno dobro«) spreminja v SSsv – splošne večstanovanjske površine, z namenom novogradnje večstanovanjskega objekta, torej se prostor **spreminja iz zazidanih površin s parkovno ureditvijo za javno rabo v bodoče v zasebno stanovanjsko površino**.*

– zunanji videz, koncepti in arhitekturne kvalitete pozidave odprtih prostorov,

*Op.: Odprte zelene površine, urejene – pozidane – z izvedenimi objekti gradbeno-inženirske vrste (parki) se spreminjajo v s stavbami pozidane kar **spreminja zunanji videz soseske in njegovo funkcionalno shemo (gostota prebivalstva, komunalna opremljenost, družbena infrastruktura, ipd.)**. Koncept razmestitve družbenih dejavnosti v soseski vzdolž PST se v predlaganih spremembah in dopolnitvah OPN MOL ID ruši s predlogom pozidave s stanovanjsko rabo.*

– parcelno tkivo (značilen parcelni ritem, velikost in oblike parcel, odnos do ulic ali trgov, razmerje med pozidanim in nepozidanim delom parcel...),

*Op.: Z novopredvideno pozidavo, ki bi jo omogočile spremembe in dopolnitve OPN MOL ID, se ruši celotno parcelno tkivo: **značilen parcelni ritem, velikost in oblike parcel, odnos do ulic ali trgov, razmerje med pozidanim in nepozidanim delom parcel**; problem je, da obstoječa pozidava soseske sploh nima urejene evidentiranosti glede gradbenih parcel, kot so bile zasnovane »v času gradnje soseske«, razmerja se bodo porušila mimo urbanistične zamisli iz Zazidalnega načrta, veljavnega iz časa gradnje.*

– zazidalni sistem (način zazidave parcel, odnos med javnim in zasebnim prostorom, odnos do ulice, odnos do sosednjih parcel, gostota zazidave, vodoravni in navpični gabariti...),

*Op.: Predvidena pozidava bi v veliki meri **vplivala na obstoječ zazidalni sistem**. Spremenila bi se gostota zazidave, v prostor bi se vneslo drugačna razmerja v gabaritih, porušil bi se tudi skrbno premišljen odnos med javnim in zasebnim prostorom (na škodo prvega in v korist slednjega). Poseglo bi se v bivalne kvalitete neposrednih sosedov – stanovanj, vrtca in osnovne šole, zaprlo bi se obstoječe poglede, poslabšala bi se osončenost, zmanjšala bi se intimnost prostorov...*

– stavbno tkivo (merilo, slogovne, konstrukcijske značilnosti arhitekture, gradivo, bogastvo okrasa).

*Op.: Prostostoječe večstanovanjske stavbe (t.i. vilabloki) v ŠS-6 niso bile nikdar predvidene. Z novo predvideno pozidavo v spremembah in dopolnitvah OPN MOL ID bi se **spremenilo merilo stavbnega tkiva** kot tudi slogovne, konstrukcijske značilnosti arhitekture in urbanizma v soseski.*

Za konec naj ponovimo, da se v izogib nadaljnjim poskusom nesprejemljive spremembe pozidanosti zelenic, zavzemamo, da se vsa zemljišča v ŠS-6, ki predstavljajo odprte površine v javni rabi in interesu, razglasi kot **grajeno javno dobro (GJD) lokalnega pomena, z upoštevanjem vseh listin iz časa nastanka in gradnje soseske, vključno z urbanističnimi dokumenti, kot so zazidalni načrt (ZN) in iz njega izhajajoče listine, ki jim je predstavljal »pravno podlago«.**

Kot »objekti (potencialnega) grajenega javnega dobra« namreč veljajo vse zelenice, ki so bile urejene v stanovanjskih soseskah, grajenih na podlagi prostorskih izvedbenih aktov (PIA) (tudi ZN) in financirane z javnimi sredstvi, zbranimi na podlagi obveznih prispevkov (komunalni prispevek) za javne površine in stroške njihovega urejanja po določitih ZN. Podjetje GIPOSS, ki je sosesko gradilo, torej ob prodaji zemljišč zasebnemu pravnemu subjektu (VIDEOART d. o. o.) za to ni imelo pravne podlage, saj bi moral obravnavane površine predati lokalni skupnosti, ki je s sredstvi komunalnega prispevka izgradnjo in ureditev teh površin financirala. Na podlagi tega bi občina na teh površinah lahko uveljavila status GJD, po pravnih določbah pa sta na objektih GJD pravni promet in sprememba namenske rabe prepovedana, pravni posli z njim pa »nični«.

Kot omenjamo tudi v priloženih pripombah, bi moral GIPOSS po izvedenih gradbenih delih lastništvo nad zemljišči brezplačno prenesti nazaj na občino, od katere je za časa gradnje soseske pogodbeno dobil začasno »pravico uporabe«. Del krivde, da se to ni zgodilo, nosi tudi občina, ki kot »upnica« ni ravnala kot skrben lastnik, saj ni postavila zahtevka za vrnitev zemljišč, ki so ji po pogodbi pripadala. S tem ni realizirala svojih obveznosti do etažnih lastnikov, ki so prispevali komunalni prispevek za izvedena dela na javnih površinah parkovne in prometne ureditve. Zaradi neizvajanja svojih nalog tudi ni poskrbela za razglasitev GJD. Po pravni praksi je enako zahtevano in obravnavano tudi za površine, ki se ocenjujejo kot »potencialno« GJD, ki ga je treba varovati po istih določitih kot razglašeno GJD.

Neurejeno stanje na področju urejanja statusa GJD, za vse pozidane in nepozidane površine, ki so bile po prvotnem ZN iz leta 1965 urejene za javni namen, v ŠS-6 že več kot desetletje povzroča nedovoljene postopke prometa z zemljišči ter zasebnega prisvajanja potencialnega GJD. Od MOL zato pričakujemo, da na podlagi zgoraj navedenih razlogov sproži postopek »ničnosti« in uredi status GJD. Predpogoj za to so pravilno evidentirane nepremičnine v katastru (na podlagi načrtov parcelacije iz ZN in nadaljnje urbanistične in upravne dokumentacije), za katere je izdano »uporabno dovoljenje«; občina s sklepom občinskega organa tak status vpiše v Zemljiško knjigo in s tem zagotovi »nedotakljivost« take nepremičnine.

Ker GIPOSS kot graditelj in začasni imetnik »pravice uporabe« za zemljišča soseske ŠS-6 svoječasno ni izvedel svojih obveznosti (tj. po dokončanju izgradnje soseske) in jih pravilno evidentiral v javnih evidencah, predlagamo, da se to stori v okviru »OPPN za prenovu in sanacijo stanja« zaradi neurejenih evidenc (v obliki neke vrste postopka »upravne komasacije«) z upoštevanjem pogojev iz časa gradnje. **Do ureditve stanja na področju urejanja statusa GJD pa vas še enkrat pozivamo, da glede na vse razloge, ki smo jih podali v tem dopisu in priloženih pripombah, na omenjene predlagane spremembe in dopolnitve OPN MOL ID podate negativno mnenje.**

S spoštovanjem,

Odbor za ohranitev zelenic v ŠS6

Anton AVČIN, Adamičeva 17
Grega BLATNIK, Adamičeva 5
Olga BIŠKUP, Adamičeva 11
Maja CERC, Ob žici 5
Matjaž ČELAN, Adamičeva 2
Rihard GERBEC, Adamičeva 3
Vesna GLAVNIK, Ob žici 3
Ivica HRIBAR, Adamičeva 4
Alenka KLEMENČIČ, Adamičeva 4
Valentina KOCJANČIČ, Adamičeva 4
Luka POČIVALŠEK, Rašiška 1
Jože PODRŽAJ, Trg komandanta Staneta 13
Daliborka ROT, Adamičeva 13
Tom ROT, Adamičeva 13
Jurij STARE, Adamičeva ulica 4
Martina TROJER, Adamičeva 8
Martin VALINGER SLUGA (v imenu družine Valinger), Rašiška 11
Andreja VOLER, Adamičeva 11
Darja VOLER, Rašiška 8
Igor ZAKOTNIK, Adamičeva 11
Matejka GOMOL ŽIBERT, Ob žici 3