

Se Šiška spreminja v "betonsko džunglo"? Stanovalci napovedujejo obrambo zelenic.

Občina bi dovolila gradnjo na zelenicah, čeprav so temu dolgo nasprotovali

Gorazd Kosmač | 7. december 2021 ob 06:32
Ljubljana - MMC RTV SLO



V ljubljanski Šiški rastejo stolpnice kot gobe po dežju. Zrasli so Celovški dvori, zraven bosta zrasli še najvišji stanovanjski stolpnici v Sloveniji Izeta Rastoderja, na občini pa bi zdaj dovolili še pozidavo zelenic med bloki Šišenske soseske 6.



"Zeleno srce" Šišenske soseske 6. Foto: MMC RTV Slovenija/Gorazd Kosmač

Znotraj šišenske soseske 6 (ŠS6) si namreč poslovnež **Bojan Gjura**, lastnik družbe Video Art, ki je postal lastnik posameznih parcel med bloki v devetdesetih letih, že leta neuspešno prizadeva spremeniti namembnost zemljišč. Na ljubljanski občini so bili za njegove predloge dolga leta gluhi, zdaj pa se je na občinski mizi spet znašel predlog za gradnjo novih vila blokov na zelenicah ob osnovni šoli Valentina Vodnika in telovadnici v zelenem osrčju soseske 6. Predlog so na občini tokrat kar naenkrat označili kot "sprejemljiv", obravnavali pa naj bi ga na mestnem svetu v januarju. Kaj se je spremenilo?

Mestna občina Ljubljana (MOL) in Gjura sta po letih in letih sodnih sporov okoli lastništva teh parcel zdaj našla skupen jezik in prišlo je do predloga poravnave. Gjura bi, če bo realizirana, stanovalcem soseske in mestni občini v last prepustil 95.000 kvadratnih metrov zemljišč v soseski in obdržal zgolj 5.000 kvadratnih metrov pod pogojem, da se na njih dovoli gradnja štirih trinadstropnih vila blokov s podzemnimi garažami, od katerih bi bila v enem oskrbovana stanovanja.



Logotip skupnosti ŠS6. Foto: Luka Počivalšek

Kompromis ali "kravja kupčija"?

Gre torej za nekakšen kompromis, ki bi končal dolgoletni spor, a okoliški stanovalci so na nogah, saj menijo, da gre za "kravjo kupčijo" med občino in investitorjem. Zato so na občino že podali svojo pripombo, naj občina pobudo za gradnjo nemudoma označi kot "nesprejemljivo" ter omenjena zemljišča na štirih parcelah in zelenice v občinskem prostorskem načrtu (OPN) razglasi za grajeno javno dobro in jih tako zaščiti.

"Kot je MOL v odzivu na pobudo Video Art, d. o. o., za spremembe OPN-ja iz prejšnjih let ugotovil že sam, je pobuda problematična zaradi bližine Poti spominov in tovarištva (POT), ki je kot zgodovinski spomenik vpisan v register kulturne dediščine. Kot je bilo ugotovljeno, so ureditve parkovnih površin ob POT-i nosilni elementi zelenega sistema, ki sooblikujejo identiteto mesta Ljubljana in predstavljajo del družbene infrastrukture mestnega pomena. Prav tako predlagani poseg ni bil skladen s strateškim ciljem ohranjanja kakovosti bivanja in urbanističnim kriterijem varovanja odprtih zelenih površin v stanovanjskih soseskah. Stanovalci se zato danes upravičeno sprašujemo, kaj se je od zadnjih sprememb OPN-ja leta 2018, ko je MOL vlagateljevo pobudo ponovno zavrnil, spremenilo," so v Odboru za ohranitev zelenic v ŠS6 zapisali v pripombi.

Argumenti, s katerimi je občina doslej zavračala gradnjo, so torej za potrebe omenjenega dogovora izginili, in predlog gradnje je postal "sprejemljiv". Pripombe stanovalcev, v katerih so izpostavili identične argumente proti gradnji kot v prejšnjih letih sama občina, pa so zdaj za občino "nesprejemljive". Po besedah stanovalcev so bile njihove pripombe zavrjene brez konkretnega pojasnila ali razlage. Za pojasnila smo se na MOL obrnili tudi na MMC-ju, a po dveh tednih čakanja odgovorov nismo dočakali.

Vila bloki bi zrasli na zelenicah parcel Zgornja Šiška 323/297 (trenutno v namenski rabi kot območje centralnih dejavnosti za vzgojo in izobraževanje), 323/43, 323/483 in na parceli Dravlje 809/237 (trenutno v namenski rabi kot park).

Do Evropskega sodišča za človekove pravice, če bo treba

Oblikovala se je lokalna civilna iniciativa, ki pravi, da njihovega "zelenega srca" oz. zelenic sredi soseske ne dajo, šli pa bodo do konca, do Evropskega sodišča za človekove pravice, če se, kot bi morala biti praksa, z njimi ne bo vzpostavil dialog in upoštevale potrebe in želje tu živčih, je za MMC napovedal eden vidnejših pobudnikov v Odboru za ohranitev zelenic v ŠS6 **Luka Počivalšek**. Mestna občina Ljubljana (MOL) in župan **Zoran Janković** sta, tako ugotavlja Luka Počivalšek, načrtom Gjуре nasprotovala do leta 2018, ko so zadnjič s strokovnimi argumenti zavrnil njegove načrte in jih označili za "popoln nesmisel". Leta 2020 je Gjura predlagal enako in občina je obrnila ploščo. "Občina bo tako prišla do nekakšne kompenzacije, a nas ni nihče nič vprašal, to so podlost, aroganca in nesramnost do vseh, ki prebivamo v soseski," je dejal Počivalšek.



Prvi kulturno-protestniški dogodek Šišenski vihor proti pozidavi zelenic v ŠS6 10. septembra. Foto: MMC RTV Slovenija/Gorazd Kosmač

Doslej so organizirali že dva kulturno-protestniška dogodka, poimenovana **Šišenski vihor**, torej šišenski vihar upora, za katerega upajo da bo zavel po celi Šiški in Ljubljani ter ustavil nakane na občini v krogu upravnih služb. V iniciativi se bojijo, da bi nove gradnje sprožile učinek domin. Ko pade prva zelenica, bo padla investitorska ideja za zazidavo sosednje in tako naprej, dokler prijetna in z zelenjem bogata Šišenska soseska 6 ne bo postala ena sama "betonska džungla", kot jo lahko opazujemo na drugi strani Celovške ceste, kjer so zrasli Celovški dvori, trgovski center Aleja, načrtovanih pa je še več visokih nebotičnikov, pri čemer tam o javnosti namenjenem zelenem kotičku, kamor bi se lahko človek iz stolpnic umaknil v naravo, ni ne duha ne sluha.

"Da o prenujni vzporedni infrastrukturi, kot so vrtci, šole in tako naprej, sploh ne govorimo. Zanimivo je, da se Corwin, graditelj 4 blokov Kvartet ob Aleji, torej na drugi strani Celovške, ki bodo merili 14 nadstropij kot naše ikonične megastrukture v soseski, na internetu promovira, kot da gradi sosesko. Pa veste, kaj navajajo kot reference za bližino vrtcev, šole in zelenja? Modernistično sosesko ŠS6 čez cesto. Sosesek v pravem pomenu že dolgo ne gradijo več, krajinski arhitekti so nepotrebni. Stanovanjske politike ni. Vsakomur predlagam, da si eno popoldne vzame čas in se sam prepriča. Na eni strani Arnavtovičeva trdnjava, kjer je država vodila prostorsko in stanovanjsko politiko, na drugi pa kapitalizem z vsemi obljubami ter jalo realizacijo," je še dodal Počivalšek.



V Šiški rastejo nove stolpnice kot gobe po dežju. Zrasli so Celovski dvori (levo), zraven njih nakupovalni center Aleja (desno), tam pa bosta zdaj zrasli še najvišji stanovanjski stolpnici v Sloveniji z 220 stanovanji, gre za projekt Spektra Izeta Rastoderja (kjer stoji žerjav), takoj zraven navzdol po Rakuševi ulici se gradi tudi eden večjih stanovanjskih projektov Kvartet. V daljavi na drugi strani Celovške ceste vidimo stolpnice z zelenjem bogate Šišenske soseske 6. Foto: Luka Počivalšek

600 podpisov pod peticijo

Pod peticijo proti novim gradnjam v soseski so zbrali že 600 podpisov okoliških stanovalcev, imajo tudi podporo Osnovne šole Valentina Vodnika in okoliških vrtcev, za preprečitev prihoda gradbenih bagrov pa so se po Počivalškovih besedah pripravljene tudi "zabarikadirati v sosesko". "Absurdno in nesmiselno je, da si nekdo lasti parkirišča, cestišča, pločnike, zemljišča ob vrtcih, mi imamo konsenz vseh treh vrtcev in OŠ Valentina Vodnika, oni torej nasprotujejo pedagogom in potrebam naše soseske," je poudaril Počivalšek in dodal, da so proti gradnji v vseh treh vrtcih in tudi v osnovni šoli. Če do načrtovanih pozidav pride, bo tako Počivalšek, poleg kopice drugih dreves v kratkem po vsej verjetnosti ogrožen tudi 50 let star beli gaber (*Carpinus betulus*) Klemen, kot so ga poimenovali otroci iz okoliških blokov. "Klemen je last otrok. In otroci so Klemnovi," je dodal.

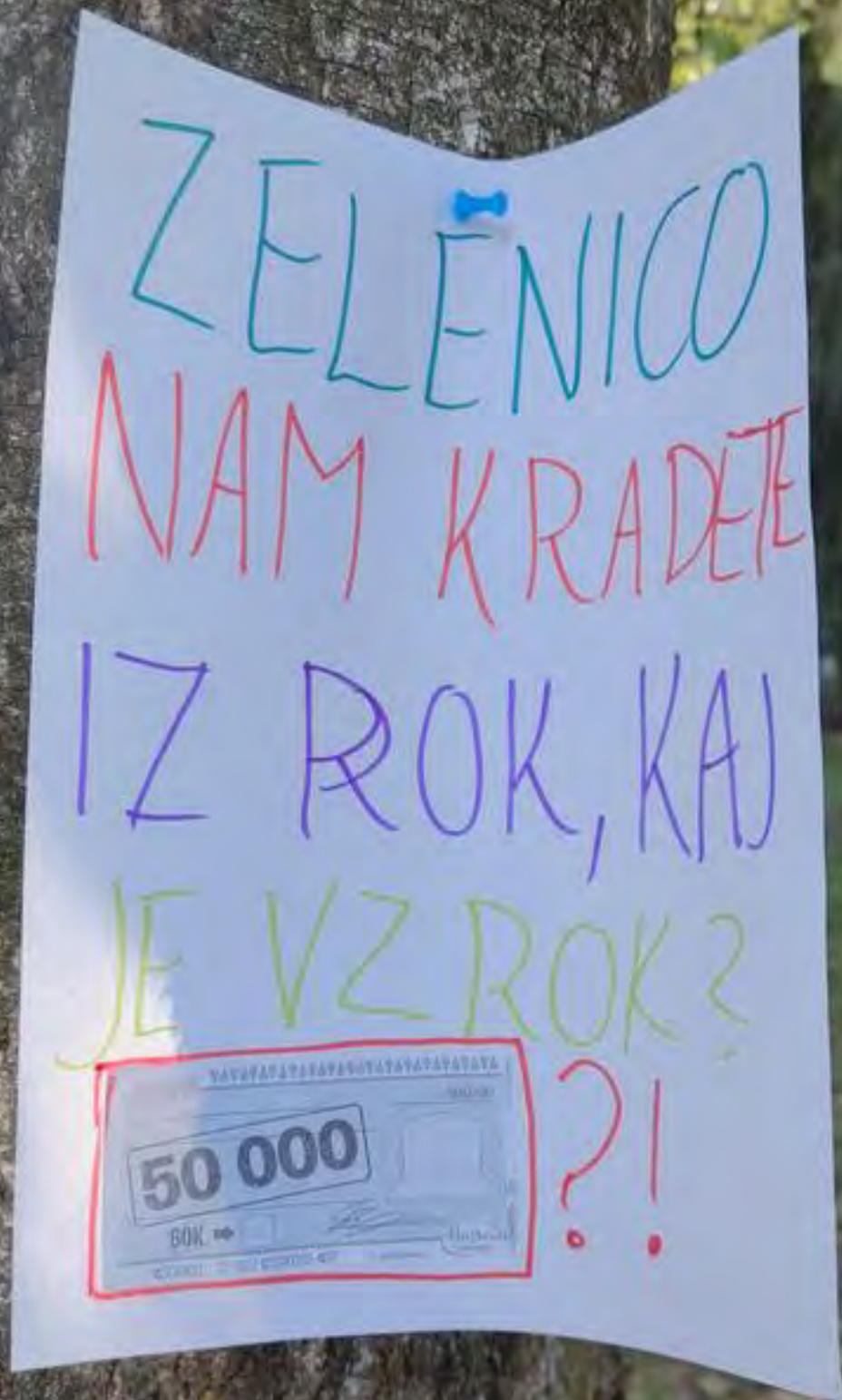
Beli gaber Klemen in njegova zgodba

"Klemen pripoveduje, vsaj meni osebno, verjamem pa, da številnim prebivalcem soseske čudovito zgodbo. Lahko bi rekel celo zgodbo, vredno, da se napiše in ilustrira. Torej Klemen bdi nad sosesko od samega začetka. Zasajen je bil verjetno okoli leta 1971. Tako so povedali strokovnjaki. Torej, ko so končali gradnjo soseske. Kar je najneverjetnejše pri tej vsej zgodbi, je, da so njegove veje in obliko krošnje oblikovali otroci z vsakodnevnim večurnim posedanjem na njegovih vejah. Poleg Klemna stojijo še trije beli gabri, ki pa imajo po moji oceni vsaj šestkrat šibkejše veje. Ker otroci posedajo le na njem in temu primerna je tudi oblika krošnje. Koliko desetletij že trajata ta simbioza in sobivanje, pa ne ve nihče natančno," je navedel Počivalšek.

"Ko govoriš z njimi, pravijo, da on skrbi zanje in oni zanj. Klemen pa je imel do letošnjega leta tudi 'spremljevalko'. Izbrali so mu jo takisto otroci. Po njihovih besedah: 'Da mu ne bi bilo dolgčas. Da ima družbo.' Od letošnjega leta Marjetice ni več. Letos poleti je padla. Nihče ne ve, zakaj. Brez pojasnil, brez česar koli. Po naših informacijah imajo namen graditi tudi tu. Postavlja se retorično vprašanje. Ali misliš, da vsi ti tako imenovani investitorji ali pa na primer župan Jankovič vedo za to 'našo' zgodbo? Zgodbo otrok in Klemna ter Marjetice? Seveda ne. Pa se župan tako rad kiti z raznoraznimi nazivi, od zelene prestolnice do solidarnega župana in podobne neumnosti. Torej ne gre le za te 4 parcele. Gre za sistemsko nasilje, izsiljevanje in popolno aroganco, ki traja predolgo. Tranzicije, kot kaže, ne bo konec. Vprašajte kogar koli v soseski, kaj vse so že poskusili nadobudni investitorji in koliko zemljišč so že devastirali," je sklenil.



Beli gaber Klemen je v Šišenski soseski 6 od vsega začetka in danes šteje več kot 50 let. Foto: Luka Počivalšek



Transparent proti krčenju zelenic. Foto: Luka Počivalšek

Je mnenje prebivalcev soseske pomembno?

Tu živi po neuradnih podatkih od 12.000 do 15.000 prebivalcev in vsak pošten župan bi po njihovem mnenju moral mednje razdeliti anketo in preveriti, kaj mislijo o gradnjah "luksuznih vila blokov na njihovih zelenicah". *"Pričakovali bi, da v 21. stoletju ljudi, ki tam živijo, vprašajo, kakšne so njihove želje. V dialogu bi mi morda celo dovolili kakšne nove gradnje, če bi to bilo v korist soseske. Če pa to pomeni zgolj nekatere vile bloke, ki prinašajo odtegnitev javnih zelenih površin ali pa otroških igrišč, pa v to nikdar in nikoli ne bomo privolili,"* je dejal Počivalšek.

Po njegovih besedah je ŠS6 s svojim zelenjem največkrat nagrajena soseska glede kakovosti bivanja v Sloveniji. Soseska je mesto v mestu in treba jo je zaščititi kot celoto, predvsem pa njene zelenice oziroma to, kar je ostalo od še vedno prečudovite krajinske arhitekture, so prepričani v iniciativi. *"Imeli smo med drugim tudi pravo zeleno nogometno igrišče s čisto pravimi goli in pravih mer ter dve igrišči za košarko tik ob obvoznici, danes tam stojijo plačljiva garaža, Spar in Kik ter zunanja parkirišča,"* je Počivalšek dal primer, ko je zasebnemu kapitalu v soseski že uspelo odščipniti javne površine. Več kot bo parkirišč, toliko več bo pločevine, je prepričan. O nadomestnem igrišču za nogomet ali košarkarskih igriščih lahko danes v soseski samo še sanjajo, a se ne mislijo vdati tako zlahka, zato bodo v pravnem smislu preverili vse možnosti.

"Kako je lahko odprt javni prostor, ki je bil od začetka kot tak tudi zamišljen, prišel v last zasebnika in ponovno ima nove načrte, kaj bo počel z 'našimi' hribčki in zelenicami," je sklenil pogovor Počivalšek.

Gjura: Gradnja bo dokončala sosesko 6

Podjetnik **Bojan Gjura** je za MMC pojasnil, da je zemljišča med šišenskimi bloki v velikosti 100.000 kvadratnih metrov od podjetja Giposs, d. o. o., kupil leta 2004 in tako je zemljiško-knjižni lastnik postalo njegovo podjetje Video Art, d. o. o. Koliko je za zemljišča plačal, ni želel povedati, ker je ta podatek poslovna skrivnost. Zemljišča je Giposs po njegovih besedah prodajal preko oglasa v časopisu, med drugim pa je prodal tudi zemljišča na Trgu Komandanta Staneta (podjetju SPC 03, d. o. o.), kjer je potem zrasla večstanovanjska stavba, v kateri je danes Knjižnica Šiška. V istem času je Giposs prodal tudi zemljišča ob obvoznici (podjetju A1, d. d.) na katerih je stalo čisto pravo nogometno igrišče, potem pa so se tu pojavila parkirišča in zrasla je garažna hiša s trgovino Spar.

"Vsa ta zemljišča imajo enak status kot moje zemljišče. Za pridobitev gradbenih dovoljenj in pozidavo na teh zemljiščih ni bilo nobenega nasprotovanja," je pojasnil Gjura. Sprašuje se, zakaj se zdaj nasprotuje ravno njegovemu projektu. Ko se je pozidal Trg Komandanta Staneta in ko je na nogometnem igrišču zrasla garažna hiša, pa ni bilo težav.

Šišenska soseska 6

Šišenska soseska 6 je ena prvih zaključenih stanovanjskih sosesk, ki so nastale v skladu z Generalnim urbanističnim planom Ljubljane, sprejetim davnega leta 1965. Soseska je bila načrtovana za 10.000 ljudi, ob Celovski cesti, vpadnici v mesto, so postavili visoke stanovanjske bloke, proti notranjosti pa potem sledijo nižji bloki, razvejani v zalive in podkve med obilico zelenic in drevesnih krošenj. V zelenem osrčju soseske stojijo šola, vrtec in telovadnica. Šišensko sosesko so v šestdesetih letih načrtovali arhitekti Ilija Arnavtovič, Aleksander Peršin ter Janez Vovk in Aleš Šarec.

Sodni spor in poravnava z občino

Osnova sodnega spora z občino je po Gjurovih besedah lastništvo cest in pešpoti med sosesko, ki so javne površine. Parcelo, veliko 100.000 kvadratnih metrov, je namreč kupil v enem kosu, zato je bilo treba narediti parcelacije in določiti funkcionalnost zemljišč. Po *"dolgotrajnem, zapletenem in dragem"* postopku se je, tako Gjura, zdaj z občino dogovoril za poravnavo. V predvideni poravnavi občina dobi v last vse javne površine v soseski, prebivalci soseske dobijo 2000 parkirnih mest in pa tudi funkcionalna zemljišča okoli objektov in vse skupne zelenice med objekti, ki jih bodo želeli prevzeti, kar jih ne bodo prevzeli, pa bo dobila v upravljanje občina, je navedel.

Podjetje Video Art, d. o. o., bo zadržalo 5000 kvadratnih metrov gradbenih zemljišč, na katerih se bodo zgradili trije vilabloki (pribl. 10 x 15 metrov) s podzemno garažo ter četrti objekt, v katerem bodo oskrbovana stanovanja za starejše občane, po katerih je po Gjurovih besedah veliko povpraševanje in bodo soseski prinesla dodano vrednost.

"V bistvu gre pri mojem projektu za dokončanje projekta pozidave naselja na gradbenih parcelah, katerega avtor naselja je arhitekt Ilija Arnautović, ki je prav tako avtor arhitekture mojih objektov. Arhitekt Ilija Arnautović kot avtor naselja se je s tako pozidavo strinjal. Objekti pa so arhitekturno usklajeni z zasnovo naselja," je še povedal Gjura in dodal, da se s to pozidavo zaključí dokončanje naselja ŠS6 in se na zemljiščih v lasti Video Art, d. o. o., pozneje ne bo gradilo ničesar več.



Osrednji in največji zeleni del soseske, t. i. "zeleno srce", ki mu grozi krčenje na račun novih gradenj. Velika oranžna zgradba sredi travnika je telovadnica OŠ Valentina Vodnika. Foto: Luka Počivalšek

Je pomembno, kaj je v prvotnih načrtih?

Investitor pravi, da so bila ta zemljišča v prvotnem arhitektovem načrtu mišljena za pozidavo, v civilni iniciativi na drugi strani opozarjajo, da je bila v prvotnih načrtih zamišljena gimnazija, ne pa nekakšni vilabloki. Ampak, ali je sploh pomembno, kaj je v prvotnem načrtu? *"To ni relevantno. Tudi če bi v kakšni arhitektovi skici ali celo sprejetem načrtu res bilo tako, ne moremo leta 2021 upoštevati 50 in več let starih urbanističnih izhodišč za nove gradnje. Potrebe in razmere se s časom spreminjajo in prav tako izhodišča za načrtovanje, zato ta argument o starih arhitektovih načrtih ne zdrži presoje,"* je za MMC pojasnila krajinska arhitektka in urbanistka **Maja Simoneti** z Inštituta za politike prostora (IPoP), kjer se ukvarja z urejanjem zelenih in drugih javnih površin, z zagovorništvom javnih interesov v urejanju prostora ter podporo skupnostim pri uresničevanju ciljev trajnostnega razvoja in pri blaženju in prilagajanju podnebnim spremembam.

"Gre za željo, da se ohrani javni odprt prostor, da v soseski ostane dovolj tega prostora svobodne rabe, na katerem je mogoče početi marsikaj. Zgraditi hišo je zgolj ena od možnosti, in če jo bomo zgradili, se moramo vprašati, kje se bo potem dogajalo vse tisto marsikaj, kar prebivalci in lokalna skupnost počne na prostem in nujno potrebuje za zdrave in dobro počutje," je opozorila Maja Simoneti.

Maja Simoneti: Pomembna je javna korist

"Te zelene površine prebivalci uporabljajo kot odprt javni prostor, poleg tega te površine ne uporabljajo izključno stanovalci te soseske, ampak prinašajo koristi tudi širši okolici. Tu se sprehajajo, igrajo in srečujejo tudi ljudje iz širše okolice in drugih delov mesta. Če se lastnik zemljišča odloči, da bo dosegel spremembo namembnosti, to še nič ne pomeni. Da bo res lahko gradil, ni odvisno le od njega, pri prostorskem in urbanističnem načrtovanju ne načrtujemo za lastnike, ampak v javno dobro, tako da s posegi in ukrepi zagotavljamo dolgoročno skladno rabo prostora, družbeno enakost in varstvo okolja, zasebne koristi pa so pri tem podrejene," je pojasnila Simoneti.



Z zelenjem polna soteska oz. podkvica med ulicama Gotska in Ob žici. Foto: Luka Počivalšek

"Zazidljivosti zemljišča ne moremo pri občini naročiti. Če ste lastnik gozdne parcele na Rožniku ali travnika pod njim, to ne pomeni, da se lahko postavite v vrsto in počakate, da boste dobili 'zazidljivost' svoje parcele. Lahko poskusite s pobudo in dobili boste odgovor, da to ni mogoče, in pojasnilo, zakaj ne. Če neke gradnja po določenih prostorskih aktov ni mogoča, ni mogoča absolutno, popolnoma vseeno je, kdo je lastnik zemljišča," je ponazorila Simoneti in dodala, da je popolnoma brezpredmetno tudi to, na kakšen način oz. po kakšni "sreči ali smoli" je lastnik prišel do zemljišča. Po njenem se špekulativni nakupi zemljišč včasih izidejo, včasih pa ne. Enako velja za podedovana ali drugače priposestovana zemljišča, nekatera so zazidljiva in prinašajo dodano vrednost, druga lahko postanejo celo večje breme kot korist.

Spremembe namembnosti se seveda vseeno dogajajo, po njenih besedah pa velja, da se takrat celostno tehta, kaj to pomeni za okolje, prostor in ljudi, za sosede in širšo lokalno skupnost, stanje okolja, rabo tal, mikroklimo, podnebno nevtralnost, odvodnjavanje, onesnaženost zraka itd. *"Kadar spreminjamo namembnost zelenih površin, ki so nosilke življenjsko pomembnih funkcij, smo pri presojanju sprejemljivosti sprememb še posebej skrbni in nas zelo zanimajo argumenti, zakaj bi bilo dobro neko zeleno površino v mestu pozidati,"* je poudarila in dodala, da je to pod vplivom podnebnih sprememb in ambicij zgoščevanja mesta, ko so pritiski okolja na zdravje in kakovost bivalnega okolja vse večji, še posebej kočljiva tema.



Se lahko pri novogradnjah v Šiški pozabi na zelene površine, ker gredo lahko vsi na Rožnik in v park Tivoli? Foto: BoBo

Ima Ljubljana preveč zelenih površin?

"Ljubljana je absolutno zeleno mesto, nima pa verjetno preveč javnih zelenih površin, za oceno preskrbljenosti prebivalcev z zelenimi površinami sta poleg javnosti in urejenosti pomembni razporejenost oziroma dostopnost in razsežnost, načrtovalsko pravilo je, da morajo kakovostne javne zelene površine biti dovolj blizu stanovanja, da so prebivalci motivirani za njihovo rabo, in drugo pravilo je, da morajo biti dovolj razsežne, da omogočajo umik od prometa in hrupa mesta, počitek, regeneracijo, rekreacijo in igro. Zelene površine, ki so daleč od našega doma, 500 in več metrov ter zahtevajo več volje in časa, da se tja odpravimo vsak dan, ne vplivajo enako dobrodejno na zdravje in počutje posameznika, glavno merilo je bližina," je nadaljevala Maja Simoneti in dodala, da to še posebej velja za starejše, otroke, invalide itd.

Javne zelene površine so po njenih besedah v mestu ključni prostori svobode, povezanosti, zdravja in dobrega počutja, omogočajo nam umik iz stavb v samoto, stik z naravo in stik z ljudmi, vse, kar potrebujemo za kakovostno bivanje.

"Šišenska soseska 6 ima tega veliko, zato njene zelene površine uporabljajo tudi prebivalci širše okolice, saj so površine dovolj razsežne, da to ne moti prebivalcev, medtem ko intimne zelene ureditve v Celovških dvorih ne delujejo tako odprto in privlačno, da bi kdo, ki pride mimo, pomislil, da se lahko malo ustavi in spočije. Tam je zelenih površin zelo malo in zelo so povezane s stavbo, ne delujejo kot javni odprt prostor," je pojasnila razliko.

Krajinska arhitektka ob tem opozarja, da na zelene površine v mestu prevečkrat gledamo kot na praznino, ki čaka, da se zapolni. *"V času epidemije se je neposredno pokazalo, da so zelene površine izjemnega pomena za zdravje. Tukaj ne gre več le za to, kaj kažejo raziskave zdravnikov ali kaj trdijo prostorski načrtovalci, ampak za to, da smo med epidemijo ta pozitivni učinke vsi praktično zaživel in občutili na lastni koži,"* je dejala in dodala, da so zelene površine pomembne tako za naše telesno kot duševno zdravje.



Martina Lipnik: "Zunanje ureditve, ki so bile narejene z javnim denarjem za javne potrebe, morajo dobiti status grajenega javnega dobrega." Foto: Luka Počivalšek

Martina Lipnik o izvirnem grehu tranzicijske privatizacije

Izvirni greh je način oz. kaos, v katerem se je po osamosvojitvi izvajala privatizacija prej javne oz. družbene lastnine. Po osamosvojitvi Slovenije in privatizaciji površin v Šišenski soseski 6 tako zelenice, ki so bile prej družbena lastnina, drevoredi, stezice, otroških igrišč, javne parkirne površine med bloki itd., padejo v zasebne roke. Kako se je to zgodilo? *"Leta 1997 je bil sprejet zakon, ki je bil podlaga za lastninjenje nepremičnin v družbeni lasti. Zapisali so, da se pravica do uporabe zemljišč pretvori v lastninsko pravico, do tega zakona je bila vsa lastnina v družbeni lasti, na njej pa se je zgolj dodeljevala pravica uporabe, ki se je tudi tržila in dedovala,"* je v pogovoru za MMC pojasnila upokojena arhitektka **Martina Lipnik**, ki je bila med drugim na ljubljanski občini zaposlena kot odgovorna za izvedbo prostorskih načrtov, za sabo pa ima nešteto projektov, od gradnje stolpnic do ureditev zunanjih površin. Dejavnosti, da bi se v soseski Šiška 6 uredil status površin na pravičen način, je začela že, ko je bila še zaposlena na občini.

Podjetje v družbeni lasti SOZD Giposs (sestavljena organizacija združenega dela), ki je po njenih besedah gradila šišensko sosesko 6, je tako dobilo od občine in občinskih skladov preneseno pravico do uporabe zemljišč za čas gradnje soseske. *"Stavbe so prodali, zunanje ureditve (travnike, igrišča) pa niso mogli prodati nikomur, ker jih je zazidalni načrt opredelil kot javne površine in bi jih morali prenesti spet na občino. Praksa takrat je bila takšna, da je podjetje, ki je dobilo v uporabo zemljišča za gradnjo, z občino sklenilo pogodbo, v kateri je bilo običajno določilo, da se po dokončani izvedbi projekta izda uporabno dovoljenje, in pri zunanjih ureditvah je problem to, da je vprašanje, ali je bilo uporabno dovoljenje sploh izdano, ker če ne, potem zadeva ni šla v evidence in ni bilo zadostne pravne podlage za prenos spet na občino,"* je pojasnila in dodala, da so v zvezi s tem težave po celotni Sloveniji. *"Ne vem, ali je bilo tudi v primeru ŠS6 tako, preveriti bi bilo treba listine,"* je še pristavila.

Zunanje površine ŠS6 so tako ostale v lasti SOZD-a Giposs, s privatizacijo leta 1997 pa se je nato pojavil novi Giposs, ki je že bil oblikovan kot delniška družba in se je vpisal kot lastnik zemljišč prejšnjega SOZD-a. *"Novi Giposs je uzurpator, vpisal se je v zemljiško knjigo na nepremičnine, čeprav je občina v drugih primerih že dokazala, da te pravice nima, ker ni pravni naslednik nekdanjega SOZD-a Giposs. To je bila nova tvorba, ki ni imela z lastnino nekdanjega SOZD-a nič, ampak je ime prevzela in 'zmečkala' skozi zemljiške knjige vpis nepremičnin nase,"* je nadaljevala sogovornica. Medtem ko se je vse skupaj odvijalo po "nepravilnih postopkih", je Giposs zemljišča prodal naprej podjetju Video Art, d. o. o., ki ima zdaj z zemljišči velike načrte. *"Kupil pa je tudi zelenice med bloki za Bežigradom (BS3). To so bili špekulantski nakupi,"* je dodala.



Košarkarsko igrišče sredi zelenja v ŠS6. Foto: Luka Počivalšek

"Sodne prakse so takšne, da morajo zunanje ureditve, ki so bile narejene z javnim denarjem za javne potrebe, dobiti status grajenega javnega dobrega, ki se kot takšen evidentira v zemljiški knjigi. Status grajeno javno dobro je po zakonu izvzet iz vsakršnega pravnega prometa in pogodbe v zvezi s tem so nične," je navedla. ŠS6 je bil, tako sogovornica, prvotno zamišljen tako, da bodo njegove zelene površine pripadale v javno uporabo prebivalcem in obiskovalcem obstoječih stavb soseske, ne pa v zasebno last kogar koli.

"Občina se z lastnikom Gjuro pogaja za zemljišča, kjer so parkirišča, dovozi itd., in mu v zameno daje možnost omenjene pozidave na zelenici ob osnovni šoli, to je čisto izsiljevanje, občina bi morala iti v postopke ugotavljanja, ali bi zemljišča morala pripadati njej in imeti status grajeno javno dobro ter na tem stališču izničiti lastnino g. Gjura," je prepričana. Statusa grajenega javnega dobrega pa se ne sme odvzeti brez utemeljitve, "da so izhodišča, ki so grajeno javno dobro vzpostavila, še vedno dobra, da je soseska z zelenjem 'prebogata' in lahko del zelenic pozidamo, tako bi šlo, ne pa kar na pamet".

Je pomembno ohraniti originalno sosesko 6?

"Zagotovo se v urbanizem soseske po urbanističnih pravilih ne sme posegati, ne da bi na novo odprli postopek dodatne urbanizacije. Problem v ljubljanskem občinskem prostorskem načrtu je, da je popolnoma izpustil odnos do sosesk, ki so se kot enovite gradile v Ljubljani. Če pogledamo v OPN (občinski prostorski načrt, op. n.), ne bomo našli, kaj predstavlja originalno enovito sosesko, vse je razdrobljeno na enote urejanja prostora, majhne enote, iz katerih težko sestavimo širšo sliko. To je huda napaka, saj so se ljubljanske soseske načrtovale kot enovite z vso pripadajočo infrastrukturo. ŠS6 je bila mišljena za 10.000 ljudi, predvideli so velikost šole, trgovin, športna in otroška igrišča, zelenice in parkirišča," je odgovorila.

Nasproti ŠS6 na drugi strani Celovške ceste bosta ob stolpnica Celovski dvori zrasli največji stanovanjski stolpnici v Sloveniji, na Rakuševi ulici takoj zraven pa še več visokih stolpnici. "Mesto bi moralo prej urediti promet, kako bo vsa ta nova prometna obremenitev iz vseh teh stolpnici prišla na cesto? Občinski prostorski načrt prometnih tokov sploh ne obravnava, pa bi jih moral, in tudi obravnavati vplive na okolje," je ocenila vsesplošno stanje v Šiški.



V Ljubljani smo, tako kot povsod drugod, po osamosvojitvi prešli v urbanistični sistem daj-dam, je poudarila arhitektka Martina Lipnik. Foto: MMC RTV SLO/Gorazd Kosmač

Od švedskega modela s socialnim posluhom do sistema daj-dam

ŠS6 je bil narejen po švedskih vzorih socialne gradnje, ko hodiš znotraj soseske, si sredi zelenja, sploh nimaš občutka, da si v mestu, je poudarila princip, ki je veljal za večino sosesk, ki so se gradile do leta 1990, dandanes pa OPN-ji investitorjem velikokrat prepuščajo, da sami preučijo pogoje glede šol, storitvene dejavnosti in drugega. Celovški dvori na drugi strani Celovške ceste nimajo primerjalno praktično nič zelenja in so ujeti med industrijsko cono, cesto in trgovinski kompleks. *"Trajnostni razvoj na ravni Evropske unije diktira, koliko zelenih površin na prebivalca naj bi se v določenem radiju načrtovalo, in to je preneseno v Uredbo o prostorskem redu Slovenije, vsak OPN bi to moral upoštevati, pa ni tako. V Ljubljani se izgovarjajo, da ima mesto toliko zelenja na celem mestnem teritoriju, da za to ni treba skrbeti, vsi naj gredo na Rožnik in v Tivoli,"* je še pristavila.

Gradnje s socialnim posluhom, kakršna je poleg ŠS6 tudi soseska na ljubljanskih Fužinah, po osamosvojitvi Slovenije praktično ni več. *"Prišli smo v sistem s pobudniškim urbanizmom, dogovorne gradnje so to, zakon tega dolgo ni dovoljeval, zdaj pa zakonodajo vedno bolj prilagajajo, da prehajamo v čisti dogovorni urbanizem. To je tako, da se nekaj uslužbencev na občinskih upravah dogovori za posle s posameznimi investitorji, to je sistem daj-dam, ki je zelo podvržen korupciji, včasih se zmenijo tudi v dobro občine, včasih pa izključno v dobro zasebnika,"* je opisala poosamosvojitveni urbanizem v Sloveniji.

Občinski veljaki se zmenijo z investitorji. Kaj pa pravice lokalnih prebivalcev, ki tam že živijo? *"Na žalost imamo zelo slaba merila za zaščito pravic lokalnega prebivalstva. Ko sem še delala na lokacijskih dokumentacijah za novogradnje na občini Ljubljana, smo se v postopkih redno srečevali z obupanimi sosedi novogradenj, ki niso mogli nič, nihče jih ni slišal, šli so lahko le na sodišče,"* je odgovorila.

Sogovornica opozarja tudi, da trajnostni urbanistični razvoj mesta lahko zagotovimo samo z vnaprejšnjim načrtovanjem in vizijo, ne pa s sprotnimi dogovornimi pogajanji s posameznimi investitorji. *"Manjkajo tudi OPPN-ji (občinski podrobni prostorski načrti, op. n.) za širša za javnost pomembna območja, ker jih občina dela samo na narek posameznega investitorja, ki ga čakajo, ker tega ne želijo financirati sami,"* je pristavila in dodala, da tako v posameznih "koščkih" sosesk nastaja, kar si investitorji sproti izmislijo, nekega pregleda nad širšo sliko pa ni.





Klemen jeseni, ko je izgubil že skoraj vse listje. Foto: Luka Počivalšek

Ljubljanska stanovanjska problematika

Pomanjkanje stanovanj v Ljubljani je veliko, tako da interesa, da bi vsak prazen kotiček pozidali z dodatnimi stolpniciami, ne manjka. Kako uravnotežiti požrešnost kapitala in kakovost bivanja ter hkrati rešiti stanovanjsko problematiko mesta? *"Graditi bi morali javna najemna stanovanja, ta, ki se gradijo, so tako draga, da ne vem, kdo to sploh kupi, najbrž investitorji s kapitalom sem nalagajo denar, a tisti, ki nimajo stanovanj, dvomim, da se lahko dokopljejo do tako drage kvadrature, in potem ostajajo še naprej brez stanovanj, čeprav se pozida vse, kar se da, po mestu,"* je odgovorila in dodala, da je nujna obdavčitev nepremičnin, če hočemo preprečiti kopičenje stanovanj v rokah investorjev z ogromno pod palcem. *"Ekonomska logika, da bo presežek ponudbe nad povpraševanjem znižal ceno, je popolnoma zgrešena, urbanizem in nepremičnine niso vreče krompirja, poprijeti je treba za druge vzvode,"* je sklenila Martina Lipnik.

"Vznemirja zagotovo tudi to, da mesto zemljišča v središču prodaja, medtem ko javni stanovanjski sklad gradi na obrobju. Zagotovo si želimo mesto, v katerem bi skupaj živeli takšni in drugačni, socialno mešanico želimo tudi v središču mesta, ne pa da ene prebivalce izrivamo na rob. Tako mesto samo še dodatno prispeva, da cene nepremičnin v središču rastejo in da so vse bolj nedostopne prebivalcem," je o ljubljanski stanovanjski problematiki razmišljala Maja Simoneti.