

Andrej CIUHA

## Elementarni urbanistični izziv

Urbanizem je poleg ustvarjanja kultiviranega urbanega prostora tudi vsota upravnih, tehničnih in tudi političnih odločitev. Zato sem se odločil, da iz tega izhodišča prikažem primerjavo pri gradbenem elementu – garaži. Nakazano je reševanje težav, ki se pojavljajo pri tem gradbenem elementu v različnih urbanih okoljih. Ena garaža ima obliko garažnega boksa in je v veliki garažni hiši v gosto naseljenem okolju, druga je v individualni hiši v kmetijskem okolju.

O garažni hiši v objektu z imenom Bratovševa ploščad (v nadaljevanju: BP) sem leta 2012 napisal prispevek v reviji *Urbani izziv*. Prispevek z naslovom »Bratovševa ploščad – urbani izziv za Ljubljano« je bil uvrščen v rubriko Razmišljanja. Za nadaljnja razmišljanja je nujno, da navedem kratek povzetek omenjenega prispevka. BP je dvoetažni objekt, ki je bil zgrajen v prvi polovici sedemdesetih let prejšnjega stoletja in služi štirim dejavnostim oz. štirim uporabnikom. Predstavlja javne pešpoti in transportne poti, dvorišča okoliških blokov, streho v spodnji etaži ležečih garažnih boksov in gradbeno osnovo za vse komunalne napeljave. Težava je v tem, da objekt pravzaprav ni vzdrževan, ker se štirje uporabniki ne morejo dogovoriti, kako razdeliti stroške vzdrževanja.

Zanimivo bo zdaj pogledati, kaj se je z obravnavanim objektom dogajalo v minulih petih letih. Žal na področju vzdrževanja bolj malo. V imenu zainteresiranih se za reševanje problemov, predvsem kako pridobiti potrebna sredstva za vzdrževanje od uporabni-

kov ploščadi, trudi Četrtna skupnost Posavje (v nadaljevanju: ČSP). Na območju te četrtne skupnosti namreč leži BP. V tem času je bila sicer dogovorjena razdelitev stroškov na dva dela, in sicer naj bi MOL (lastnik zgornje etaže) na račun javne površine in komunalnih napeljav prispeval 60 % teh, preostalih 40 % pa stanovalci in lastniki poslovnih prostorov (približno 1.200 stanovanj) in lastniki garažnih boksov (446). Ker nismo našli uspešnega načina, na kate-rega bi pridobili sredstva od stanovalcev, zadeva miruje. Na sodišču je sicer vložena vloga, da se določi pripadajoče funkcionalno zemljišče za objekte ob ploščadi. Tako bi se stanovalcem materializirala njihova obveznost do vzdrževanja ploščadi.

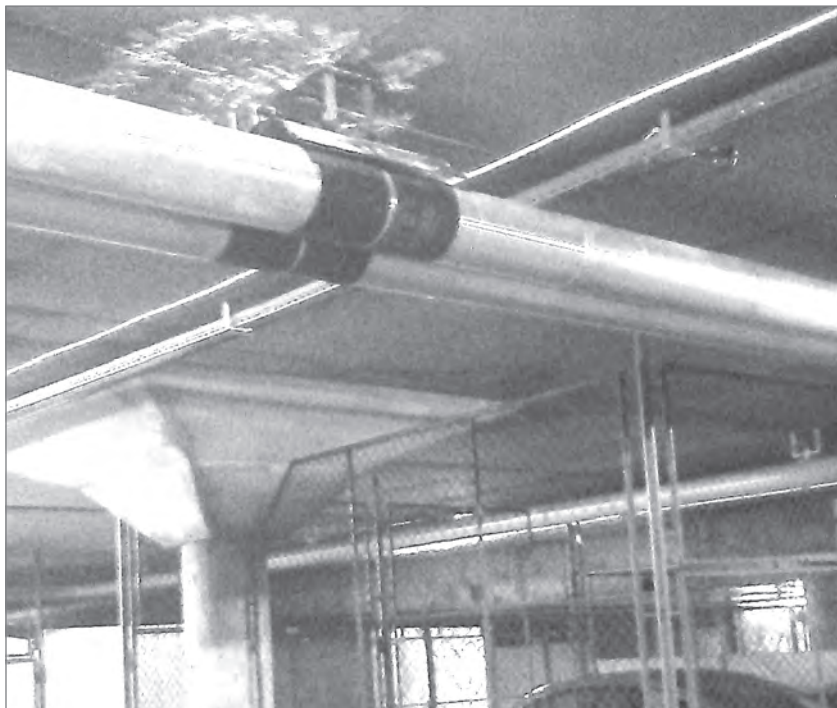
Razen udeležbe stanovalcev pri vzdrževanju s strani drugih uporabnikov ploščadi ni večjih težav. MOL s svojim prispevkom čaka na stanovalce in garažiste. Ti sredstva zbirajo že nekaj let in imajo zbran že primeren delež, ki pa naj bi bil namenjen za sanacijo. Pri tem nekateri menijo, da je škodljivo uporabljati zbrana sredstva za vzdrževanje, ker bo sledila sanacija. Garažni svet, ki v imenu garažistov upravlja področje garažnih boksov, se je kljub temu odločil za najnujnejše posege za zatesnitev največjih poškodb, kjer je prepuščala voda. Ker že skoraj dve leti na popravljanih mestih bistveno manj zamaka, je bila odločitev kljub kritikam upravičena. Sanacija pa se še naprej odmika.

Garažni svet je dejansko edini, ki skrbi za vsaj delno nemoteno obratovanje

objekta BP. Poleg najnujnejšega vzdrževanja, ki je zmanjšalo zamakanje v spodnji etaži, je poskrbel tudi za montažo nadzornih kamer. Prihajalo je tudi do tatvin in uničevanja. Ob neki priliki so zbiralci starega železa odtujili več kot 100 m kovinskih rešetk, ki prekrivajo odtočne kanale. Poleg nastale škode so s tem začasno onemogočili vožnjo ob boksih. Nekoga pa je veselilo, da je na avtomobile izpraznil vsebino gasilnih aparatov. Montaža nadzornih kamer že kaže zadovoljive rezultate.

Pričakujemo še izboljššan odnos mestne komunale, da bo začela skrbeti za gradbeno osnovo svojih napeljav. Na sliki 1 je prikazana posledica nepravilnega ravnanja pri montaži napeljave. Izvajalec je pri obešanju cevovoda na strop spodnje etaže objekta predrl izolacijsko plast. Namesto da bi zamakanje preprečil s popravilom, je le pokril svojo cev in s tem usmeril vodo v garažne bokse. Slika 2 kaže, kako je videti strop nad garažnimi boksi, kjer napeljave javne razsvetljave prihajajo do svetilk, ki razsvetljujejo ploščad.

Več uspeha je imela ČSP pri afirmaciji objekta BP, zlasti pri sodelovanju z Urbanističnim inštitutom RS. Projekt objekta BP je bil izdelan leta 1967, avtorji pa so bili Braco Mušič, Marjan Bežan in Nives Starc. Objekt ob dokončanju ni bil izdelan popolnoma v skladu s projektom. O mogočih dopolnitvah smo se pogovarjali s prof. Mušičem, kot tudi s prof. Bežanom. Možnosti dopolnitev in izboljšav bi se lahko združile sočasno s sanacijo. Zahteva po sanaciji



Slika 1: Nepravilna montaža napeljave (foto: Andrej Ciuha)



Slika 3: Pogled na Bratovševo ploščad v Ljubljani, »najlepše mesto na svetu« (foto: Miran Kambič)

pa je seveda odvisna od izvajanja sprotnega vzdrževanja.

Muzej za arhitekturo in oblikovanje je leta 2016 izdal publikacijo *Soseske in ulice*, ki jo je uredil Luka Skansi. Velik del publikacije zajema obširno obdelavo projekta »Bežigrajska soseka BS-7«, kot je bil prvotni naziv za BP. Prikazane so težnje snovalcev projekta, kako za stanovalce čim bolj funkcionalno in prijetno urediti novo okolje. Pri tem pa av-

torji projekta pač niso mogli misliti na to, da bo taka vsestranska izvedba projekta, ki služi več uporabnikom, privedla do tega, da se ti ne bodo znali dogovoriti o delitvi stroškov za vzdrževanje.

V letošnjem letu je Urbanistični inštitut RS med svoje mednarodne dejavnosti z naslovom *Human Cities* vključil tudi BP. Predstavniki inštituta dr. Matej Nikšič je ob tej priložnosti skupini tujih študentov na dokaj zanimiv način prikazal



Slika 2: Zamakanje na stropu garaže na mestu, kjer poteka napeljava javne razsvetljave (foto: Andrej Ciuha).

objekt BP (glej sliko 3), ne da bi bilo pri tem mogoče zaznati, da temu za tujce edinstvenemu objektu primanjkuje vzdrževanja. Ob tem dogodku so študentje arhitekture na ploščadi postavili paviljon, v katerem so prikazali svoje ideje za različne izboljšave v zvezi z objektom. Nakazane spremembe naj bi predvsem omogočile izboljšane povezave na ploščadi in jo tako še bolj približale okoliškim prebivalcem.

Kljub nekaterim dejavnostim pa do potrebnih popravil na objektu ni prišlo. Ni nam uspelo preprečiti škode, ki nastaja predvsem zaradi zamakanja. Voda tudi ob vsakem večjem dežju še naprej razjeda stene objekta in teče po avtomobilih. ČSP je še naprej zaposlena z navedeno problematiko. Trenutno pričakujemo sklep sodišča o funkcionalnih zemljiščih blokov ob ploščadi. Postopki se vlečejo, sanacija se odmika, objekt pa propada. Nujno bi bilo, da bi se poleg ČSP za uspešnejše reševanje vključil še kdo.

S kolegom gradbenikom sva razpravljala, kako rešiti navedene težave v garažni hiši, ki jih v osnovi povzroča voda. Potožil je, da ima tudi on težave pri svoji garaži in posredno gledano prav tako zaradi prevelike količine vode. Za

nadaljevanje v začetku tega prispevka nakazanega razmišljanja pa poglejmo še težave, do katerih pride v garaži v individualni hiši v kmetijskem okolju.

Hiša, v kateri je garaža, stoji na parceli, po kateri teče potok. Dostop do hiše je mogoč le s prečkanjem tega potoka. Pretočnost potoka v normalnih vremenskih razmerah znaša  $1,5 \text{ m}^3/\text{s}$ . Velikost zlivnega območja tega potoka je približno  $3 \text{ km}^2$  in glede na to je maksimalni pretok ocenjen na približno  $18 \text{ m}^3/\text{s}$ . Za dostop do hiše je bil prvotno narejen cevni prepust s premerom 1 m. Soglasje za tako izvedbo je izdala uradna institucija ARSO. Ta cevni prepust je omogočal nemoten dovoz do garaže, hkrati pa tudi nemoten pretok vode v potoku.

Težave so nastale, ko je lastnik parcele gorvodno zasul mokrišče oz. mokrišče, večje kot  $1000 \text{ m}^2$ . Tja je navozil približno sto tovarnjakov elektrofiltrskega pepela iz Toplarne Ljubljana in tam postavil hišo. Ker se je zavedal, da so ob povečanih pretokih vode v potoku lahko zaliti nižje ležeči deli hiše, je te temu primerno preprosto opremil. Po smrti lastnika hiše so dediči hišo prodali. Kupec oz. novi lastnik hiše na mokrišču ni poznal zgodovine gradnje ter je spodnjo etažo preuredil in bogato opremil.

Nato je leta 2014 prišlo močno deževje s poplavami po vsej Sloveniji. Ker je bilo mokrišče, na katero se je predhodno ob povečanih vodah razlil potok, zasuto, je tudi tu nastala poplava. Ker je večina objektov ob potoku postavljena nekoliko višje, je voda zalila le hišo, postavljeno na zasutem mokrišču. Po dogodku so novi lastniki poplavljenе hiše začeli iskati rešitev za preprečitev nadaljnje škode. Dogovarjali so se s sosedi, naj povečajo svoje cevne prepuste. Obrnili so se tudi na državne in mestne institucije in v končni fazi je zadevo reševala MOL oz. v njenem imenu pristojna četrtina skupnost. Ker se pri tem niso po-



Slika 4: Nov most z večjim prepustom na dovozu do hiše z garažo (foto: Andrej Ciuha)

globili v jedro problema, so rešitve iskali predvsem v naročanju novih projektov za celostno rešitev. Glavni del stroškov za projekte naj bi nosili lastniki nepremičnin ob potoku, ki pa se s tem niso strinjali.

Približno ob obletnici omenjene poplave so vremenske napovedi najavljale močne padavine in mogoče poplave. Dostop do hiše, v kateri je garaža, ki nas zanima, ima cevni prepust, ki je prvi od več prepustov, med katerimi so lastniki potok prekrili in vodostaj ni bil viden. Voda je tako ob povečanem pretoku zastajala in se začela razlirati prav pred prvim cevnim prepustom. Ob najavi poplav sta se, recimo na prošnjo ogroženega lastnika hiše na zasutem mokrišču, imetnika prvih dveh prepustov odločila za akcijo. Kot gradbenik in zidar sta v rekordnem času zgradila novi most (slika 4), ne le povečan cevni prepust. Zaradi nedobronamerne prijave nekoga so si novo pridobitev ogledale tudi pristojne inšpekcijske službe. Velikih padavin in poplav seveda ni bilo. Bili so le dokaj visoki stroški za oba ustrezljiva solastnika nove pridobitve. Še vedno pa ostaja

vprašanje, kaj se bo dogajalo ob velikih vodah, glede na to, da dolvodni cevni prepusti niso bili primerno obnovljeni.

Posledic hitre gradnje za enkrat ni bilo mogoče zaznati. Nastal pa je nov, lastniško-zemljiški zaplet. Razmejitve med parcelama in lokacija novega mostu, premaknjene glede na lokacijo cevnega prepusta, sta povzročili, da eden od lastnikov novega mostu ne more več dostopati do hiše po svojem zemljišču.

Oba lastnika mostu sta zadevo uredila tako, da sta pri notarju zagotovila skupno lastništvo in skupno uporabo mostu. Zapletov za enkrat ni mogoče pričakovati, lahko pa pride do težav pri prihodnjih lastnikih. Vprašanje je, ali spada reševanje nakazanega problema na področje urbanizma ali na zemljiškopravno področje. Morda je zadeva tudi psihološko obarvana, saj bi lahko ob neprimernem ravnanju enega od sosedov spominjala na arbitražni razplet o meji med Slovenijo in Hrvaško.

.....  
 Andrej Ciuha, u. d. inž. elektr.  
 Bratovševa ploščad 20, Ljubljana  
 E-pošta: andi.ciuha@telemach.net