

Etažnim lastnikom »Roških in Streliških stolpnic«

- Hudovernikova ulica 2, 4, 8, 13, Streliška 37a v Ljubljani (Roške stolpnice)
- Streliška ulica 1, 3, 5 v Ljubljani (Streliške stolpnice)

Spoštovani lastniki stanovanj v Roških in Streliških stolpnicah!

Verjamemo, da ni nikogar med nami, ki se ne bi zavedal, da so stolpnice, v katerih živimo, potresno med najbolj ogroženimi stavbami v Ljubljani. Potresa, kakršen je bil nedavno na Hrvaškem, verjetno ne bi prestale. Povečanje njihove potresne varnosti je zato nujno. Vendar pa so postopki, potrebni za izvedbo protipotresnih rešitev, četudi bi potekali časovno idealno, dolgotrajni; če začnemo danes, bi v potresno varnih stolpnicah lahko zaživel precej prej kot štiri leta.

Marca 2021 smo se predstavniki nadzornih odborov (NO) Roških in Streliških stolpnic, ki skupaj predstavljamo 336 stanovanj oziroma več kot tisoč stanovalcev, povezali v **Iniciativno skupino za protipotresno sanacijo Roških in Streliških stolpnic**. V dogovarjanju z Mestno občino Ljubljana in z državo smo močnejši, hitreje slišani in bolj operativni, obenem pa bomo povezani bistveno znižali stroške izvedbe protipotresne zaščite. Pomembno bo, da bomo tudi v naprej delovali usklajeno, da torej nobena stolpnica ne bo prehitela ali zaostajala. V skupini smo strokovnjaki različnih področij. Skupaj bomo iskali optimalne rešitve in načine sofinanciranja. Vse relevantne informacije bomo posredovali vsem lastnikom stanovanj. Ključne odločitve bodo sprejete na zborih etažnih lastnikov vsake stolpnice posebej, organizirali bomo tudi skupne informativne sestanke.

V nadaljevanju bi vas želeli obvestiti o dosedanjih aktivnostih reševanja potresne problematike naših stolpnic in o možnostih njihove protipotresne rešitve, ki so predstavljene v grafični prilogi.

Dosedanje aktivnosti

- Mestna občina Ljubljana (MOL) je leta 2018 naročila izdelavo večplastne strokovne študije protipotresnih rešitev za ogrožene ljubljanske stolpnice (v nadaljnjem besedilu: študija MOL). Študijo MOL, ki je bila zaključena oktobra 2019 in predstavljena javnosti februarja 2020, so skupaj opravili vrhunski strokovnjaki – Zavod za gradbeništvo Slovenije, Studio Krištof arhitekti in Filozofska fakulteta Univerze v Ljubljani. Analizirala je konstrukcijsko trdnost stolpnic in terena, prostorske rešitve in sociološke vidike. Dokončno je potrdila naše bojazni glede potresne varnosti stavb in nujnost iskanja rešitev za njeno izboljšanje. Njeni rezultati so na kratko opisani v nadaljevanju in prikazani v grafični prilogi.
- 17. 3. 2021 smo imeli predstavniki NO skupni sestanek pri podžupanu prof. Janezu Koželju, ki nam je zagotovil, da župan Zoran Janković kot tudi on sam oziroma Mestna občina Ljubljana (MOL) podpirajo izvedbo protipotresne sanacije naših stolpnic. Sanacija bi bila vzorčni projekt za vse nadaljne tovrstne prenove.
- Predstavniki NO vseh osmih stolpnic smo 25. 3. 2021 županu MOL poslali pisno pobudo za izdelavo sanacijskega Občinskega podrobnega prostorskega načrta (OPPN MOL). **Da bi sploh lahko pristopili k protipotresni sanaciji naših stolpnic, mora občina najprej na ravni občinskih predpisov sprejeti OPPN, ki bo to dopuščal. Z njegovim sprejetjem bo zaključena prva (zakonodajna) faza protipotresne sanacije: zagotovljene bodo pravne podlage za njeno izvedbo.**
- Mestna občina Ljubljana je v znak podpore že naročila izdelavo geodetskega posnetka obeh naselij, pripravlja pa razpis za izdelavo sanacijskega OPPNja. Z naročilom obeh dokumentov nam je MOL pokrila visok strošek, ki bi ga sicer morali plačati etažni lastniki.
- Marca, aprila in maja 2021 smo se nekateri predstavniki Iniciativne skupine srečali na štirih ZOOM sestankih. Preučevali smo možnosti protipotresne sanacije in pripravljali pričujoči dopis. Na vseh sestankih sodeluje tudi avtor arhitekturnega dela študije.

- 21. 5. 2021 je na pobudo Iniciativne skupine načelnik Oddelka za urbanizem MOL, zadolžen za izvedbo OPPNja, povabil člane Iniciativne skupine in avtorje študije MOL na prvega od skupnih sestankov, na katerih bomo skupaj z MOL poiskali optimalno protipotresno rešitev.

Analiza stanja in predlogi protipotresnih rešitev

Roške stolpnice in stolpnice ob Strelški ulici so bile zgrajene v začetku 60-ih let prejšnjega stoletja, torej še pred uveljavitvijo prvih protipotresnih predpisov pri nas, sprejetih po potresu v Skopju. Iz izsledkov študije MOL, izvedene v skladu s pravili gradbene in arhitekturne stroke, s statičnimi izračuni, z odvzemom vzorcev nosilne konstrukcije in laboratorijskim preizkusom njene trdnosti ter z geomehanskimi vrtnami za določitev stabilnosti temeljnih tal pod stavbami izhaja, da naše stolpnice dosegajo zgolj 9,6% potrebne potresne varnosti. Povedano drugače, naše stolpnice bi morale biti 10-krat bolj stabilne, da bi bile potresno varne.

V okviru študije MOL so bili izdelani trije predlogi protipotresnih rešitev za naše stolpnice:

- VARIANTA 1: notranja utrditev z utrditvijo obstoječih nosilnih sten
- VARIANTA 2: zunanja utrditev z dodajanjem betonskih sten po obodu stavbe
- VARIANTA 3: porušitev stavbe in nadomestna novogradnja

Za stolpnice na Roški in Strelški ulici sta možni samo VARIANTA 2 – zunanja utrditev ali VARIANTA 3 – rušitev in nadomestna novogradnja. VARIANTA 1 – notranja utrditev se je izkazala za neustrezno, saj zmanjšuje površino naših stanovanj in kljub velikim posegom ne prinaša zadostne potresne varnosti.

Zato spodaj in v priloženi grafični prilogi predstavljamo prostorske rešitve in njihovo primerjalno analizo:

Z VARIANTO 3 – rušitvijo in nadomestno novogradnjo bi sicer pridobili novo stavbo, a je investicija precej dražja od zunanje utrditve. Dodatni stroški, ki še niso upoštevani, bi bili vzpostavitev življenja na novih začasnih lokacijah za minimalno dve leti in nakup nove opreme ob ponovni vselitvi, saj je večina omar v naših stanovanjih vgradnih. Poleg tega bi bila selitev tolikšnega števila prebivalcev v začasna stanovanja tudi logistično težko izvedljiva. Pri tem ne gre zanemariti, da je bilo veliko stanovanj kupljenih s pomočjo stanovanjskih posojil, za zavarovanje njihovega poplačila pa so na teh stanovanjih ustanovljene hipoteke. Da bi posojilodajalci (banke) soglašali z rušitvijo stolpnic – z uničenjem predmeta zavarovanja –, je malo verjetno: v primeru rušenja bi morali lastniki stanovanj posojilodajalcu (banki) zagotoviti drugo enakovredno zavarovanje za vračilo stanovanjskega posojila (denimo ustanovitev hipoteke na svoji drugi nepremičnini ustrezne vrednosti).

Pri **VARIANTI 2 – zunanji utrditvi** se stanovalcem med gradnjo ne bi bilo potrebno izseliti iz njihovih domov, z izjemo stanovalcev pritličnih stanovanj. Poleg potresne varnosti ta rešitev prinaša tudi znatno povečanje naših stanovanj (za približno 2/3, glej grafično prilogo), s tem pa tudi njihovo večjo vrednost. Vključevala bi tudi energetska sanacijo, zaščito pred zunanjim hrupom, izboljšanje požarne varnosti, možnost sanacije obstoječih instalacij, ureditev dodatnega prezračevanja in hlajenja ter morebiti priklop na mestni toplovod. Rešitev omogoča tudi zanimivo možnost sofinanciranja: lastniki stanovanj, ki bi se zanjo odločili, bi lahko na račun povečanja stanovanjske površine, pridobljene z zunanjo utrditvijo, obstoječo spalnico v svojem stanovanju preuredili v garsonjero (velikosti 23 do 27 m²) s samostojnim vhodom s stopnišča; z odprodajo ali oddajo garsonjere v najem bi pokrili znaten del stroškov protipotresne sanacije oziroma poplačevali obroke posojila. Pri tem pa bi bila njihova stanovanja še vedno večja od sedanjih obstoječih (glej grafično prilogo).

Zaradi zgoraj naštetih razlogov večina predstavnikov nadzornih odborov, zbranih v Iniciativno skupino za protipotresno sanacijo Roških in Strelških stolpnic, zaenkrat meni, da je najbolj optimalna rešitev VAR. 2 – zunanja utrditev. Enakega mnenja je tudi MOL. Vendar pa se bomo o načinu izvedbe odločili glede na izraženo voljo večine lastnikov stanovanj.

Načrtovane aktivnosti

Zavedamo se, da se vam bo ob tem obvestilu zastavilo veliko vprašanj. A obenem upamo, da ste se ga tudi razveselili, saj obeta, da bomo odpravili ključni problem življenja v naših stolpnicah – varnost.

Pred nami so pomembne odločitve. Če želimo čim prej živeti v potresno varnih domovih, jih bo potrebno čim prej sprejeti. Prve odločitve so:

- odločitev o pristopu ali nepristopu k reševanju potresne problematike
- odločitev o naročilu idejne zasnove (IDZ) obeh naselij
- odločitev o vrsti protipotresne rešitve: VAR. 2 – obnova ali VAR. 3 – rušitev in nadomestna novogradnja.

Na podlagi te odločitve bomo pristopili k izdelavi idejne zasnove (IDZ), ki bo podlaga za izdelavo občinskega podrobnega prostorskega načrta (OPPN MOL) za območje obeh naselij.

Kot rečeno, bi nam skupno naročanje za obe naselji bistveno znižalo stroške projektne dokumentacije in gradnje ter skrajšalo čas postopkov.

Zavedamo se, da je za kakršnokoli odločanje nujno, da vsi lastniki stanovanj razpolagate z vsemi relevantnimi informacijami in ste ažurno seznanjeni z vsemi aktivnostmi. Zato bomo predvidoma v prvi polovici junija (upoštevajoč epidemiološke razmere), pred odločanjem o vrsti protipotresne sanacije, organizirali javne predstavitve študije MOL. Na predstavitve bomo povabili tudi strokovnjake, ki so jo pripravili. Predvidoma v drugi polovici junija bodo sklicani zbori etažnih lastnikov posameznih stolpnic, na katerih bomo odločali o vrsti protipotresne sanacije.

Da bi bilo naše obveščanje učinkovito, potrebujemo vaše kontakte. Vljudno prosimo lastnike stanovanj, da izpolnite priloženi obrazec KONTAKTNI PODATKI glede načina posredovanja informacij. Zaradi hitrosti in stroškov bomo informacije pošiljali po elektronski pošti. Lastnikom stanovanj, ki (še) nimate elektronskega naslova, bomo informacije posredovali v tiskani obliki, na naslov, ki ga boste navedli v obrazcu. Vse, ki še nimate elektronskega naslova, prijazno prosimo, da si ga, če je le mogoče, pridobite in nam ga sporočite.

Vabimo vas tudi, da obiščete spletno stran, namenjeno informiranju etažnih lastnikov Roških in Streliških stolpnic o novicah v zvezi s protipotresno sanacijo: <https://roskeinstreliskestolpnice.wordpress.com/>

Stran je čisto nova, novice in informacije bomo sproti objavljali. Preko spletne strani nam lahko pošljete tudi svoja vprašanja in pobude, lahko pa jih naslovite tudi na predstavnika nadzornega odbora vaše stolpnice, njihovi e-kontakti so navedeni spodaj.

V upanju, da vsi skupaj končno pridemo do potresno varnih stolpnic/domov, vas člani Iniciativne skupine za protipotresno sanacijo Roških in Streliških stolpnic lepo pozdravljamo!

za Hudovernikovo 2:	Gašper Bogovič, Anže Remiaš, Iztok Lemajič: hudovernikova2@gmail.com
za Hudovernikovo 4:	Jure Gerkeš, Iztok Kordiš: jure.gerkes@mides.si , iztok.kordis@waldorf.si
za Hudovernikovo 8:	Peter Penca, Primož Stošicki: Hudovernikova8@gmail.com
za Hudovernikovo 13:	Matjaž Horvat, Maja Ivanič, Barbara Piano: barbarella.piano@gmail.com
za Streliško 37a:	Nenad Vasiljevič, Joco Živec: streliska37a@googlegroups.com
za Streliško 1:	Dušan Keber, Aljoša Pirjevec: streliskaul1@gmail.com
za Streliško 3:	Simon Frumen: frumen.simon@gmail.com
za Streliško 5:	Zmaga Obštetar: zmaga.obstetar@gmail.com

V Ljubljani, dne 27.5.2021