

Maja BRUSNJAK HRASTAR
Alma ZAVODNIK LAMOVŠEK

Zgoščevanje stanovanjskih območij in zagotavljanje novih stanovanj

Prostorski razvoj sodobnih mest temelji na načelih trajnostnega razvoja, med katerimi sta pomembna tudi zgoščevanje pozidave ter prenova stanovanjskih območij in obstoječega stanovanjskega fonda. Omenjena načela so vključena v zakonske akte in strateške dokumente, vendar na izvedbeni ravni zanje ni ustreznih spodbud in konkretnih določil ali pa jih izvedbeni prostorski akti niti ne omogočajo. V medsebojni primerjavi različnih tipov stanovanjskih gradenj se je kot ekonomsko in urbanistično najprimernejša izkazala nizka večstanovanjska gradnja. S prispevkom želimo predstaviti pomen gostote pri urbanističnem načrtovanju in predlagati preoblikovanje

nekaterih urbanističnih kazalnikov, ki bi omogočili umeščanje manjših večstanovanjskih objektov tudi na območja splošnih stanovanjskih površin. Z ustrezno opredeljenimi določili bi lahko omogočali širši nabor stanovanjskih tipov, regulirali gostote poselitve in bolje izkoristili prostorske možnosti na posameznem območju.

Ključne besede: zgoščevanje mest, prenova objektov, urbanistično določilo, tipologija stanovanjskih stavb, zagotavljanje stanovanj

1 Uvod

Med pomembnejšimi cilji prostorskega razvoja so tudi zagotavljanje kakovostnega bivalnega okolja in primernih stanovanjskih standardov, zgoščevanje mesta in prenove. V duhu trajnostnega razvoja naj bi bil cilj stroke, družbe in posameznika, da se s prenovami vzpostavlja kakovostno bivalno okolje, povečuje bivanjski standard, obstoječi objekti prilagajajo sodobnemu načinu življenja ter zagotavljajo stanovanjske enote različnih velikosti in tipologij po sprejemljivih stroških. Ponudba primernih stanovanj bi se morala odzivati tudi na trende povečevanja števila gospodinjstev in manjšanja števila članov gospodinjstva (SURs).

Stanovanjski fond v Sloveniji je star in potreben prenove, saj je več kot 80 % stanovanj starejših od 25 let (SURs). V primerjavi z zahodnoevropskimi državami so stanovanja v Sloveniji v povprečju manjša in gosteje naseljena (Sendi, 2007). Polovico stanovanj v Sloveniji predstavljajo dvo- in trisobna stanovanja, ki so glede na povprečno velikost gospodinjstva (2,5 osebe) premajhna za zagotavljanje zastavljenega standarda gostote (29 m² UTP/preb.) (ReNSP15–25; SURs). Danes v stanovanjih živi manjše število ljudi kot nekoč, zato bi lahko v objektih dopuščali večje število stanovanj in tako lažje zagotovili ustrezno gostoto prebivalstva.

Svetovna kriza na prelomu desetletja je močno vplivala tudi na manjšo izgradnjo in prodajo nepremičnin, saj je prodaja nepremičnin v letu 2015 v primerjavi z letom 2008 padla za polovico, gradnja stanovanj pa celo za 70 % (Letno poročilo ..., 2016; SURs). Zaradi nizkega števila novogradenj in novih stanovanj pomeni obstoječ stavbni fond velik potencial za zagotavljanje stanovanj. Z intenzivnejšo izrabo obstoječih (pre)velikih stanovanjskih objektov lahko stavbni fond ohranimo, uredimo nove stanovanjske enote, zmanjšamo potrebo po številu dodatnih stanovanj, dvignemo kakovost bivanja, hkrati pa objekte energetske, funkcionalno in oblikovno prenovimo.

Najpogostejši tip gradnje in bivanjski ideal v Sloveniji še vedno ostaja prostostoječa individualna hiša, ki ima v primerjavi z drugimi tipi stanovanjskih stavb največ možnosti individualnega oblikovanja in omogoča fazno gradnjo. Prostostoječe enostanovanjske hiše so najpogostejši tip gradnje nižjih tipov stavb, vendar so zaradi visokih stroškov komunalnega opremljanja in neracionalne izrabe zemljišč ekonomsko in ekološko najmanj primerna oblika gradnje. Posebnost v slovenskem prostoru so t. i. družinske hiše. V osnovi so to enostanovanjske enodružinske hiše, ki se sčasoma lahko spremenijo v večdružinsko hišo, hišo za razširjeno družino ali večstanovanjsko hišo.

Danes v od dvo- do štiristanovanjskih družinskih hišah živi skoraj petina prebivalcev, skupno v družinskih hišah živi več kot polovica ljudi. Skoraj dve tretjini ljudi bi najraje živeli v hiši z vrtom v naselju, v primeru selitve pa so hiše in družinske hiše tudi najbolj zaželene stanovanjske enote (Mandič in Cirman, 2006). Visoko cenjene so družinske hiše z vrtom v predmestju, manjvredna so kolektivna stanovanja v bloku v mestu (Azinović idr., 2009). Mlade družine želijo bivati tudi v stanovanjih v sklopu večstanovanjskih objektov nižjih gabaritov z bolj individualnim značajem družinske gradnje na robu mesta in z dobro prometno povezavo z mestom (Pust, 2000).

V prispevku želimo predstaviti pomembnost gostote pri urbanističnem načrtovanju in poudariti zgoščevanje pozidave v urbanem prostoru. S primerjavo različnih tipov stanovanjskih stavb želimo poudariti pomen nizke večstanovanjske gradnje. Cilj prispevka je oblikovanje priporočil, ki bi jih bilo mogoče uporabiti v prostorskih izvedbenih aktih, in tako omogočiti ureditev dodatnih stanovanjskih enot v obstoječih objektih.

2 Gostota v urbanih naseljih

Sodobna mesta morajo biti trajnostna ali sonaravna oziroma zasnovana ob upoštevanju vplivov na okolje in tako, da je prispevek mesta k podnebnim spremembam čim manjši (Farr, 2008). Strategijo trajnostnega mesta moramo uresničevati predvsem z zmanjšanjem obremenitev okolja, zmanjševanjem prometa, mešano rabo prostora in trajnostno gradnjo (na primer Wheeler, 2004). Pogoj za uveljavljanje trajnostnih načel v mestih je prožen in prilagodljiv pristop z omogočanjem raznovrstnih rešitev, kar dosegamo predvsem z zviševanjem gostote in intenziviranjem rabe zemljišč, razvijanjem urbane pestrosti z mešanjem funkcij in rabe ter spletnjem mreže povezav med posameznimi mestnimi območji. Trajnostni urbani razvoj lahko omogočajo različne urbane oblike, najučinkovitejša je razpršena koncentracija. Za učinkovito preurejanje mesta sta pomembna prestrukturiranje strnjenga mesta (mestna prenova, aktivacija degradiranih površin, razvijanje povezav z zaledjem, razvijanje kakovostnih pogojev za bivanje) in zgoščevanje razpršenega mesta (zgotovitve razpršene gradnje, prometno in infrastrukturno povezovanje območij, zgoščevanje dejavnosti na vozliščih omrežij) (Koželj, 2004).

Eno glavnih orodij za vzpostavljanje trajnostnih naselij je gostota. Načrtovano gostoto moramo zasnovati tako, da se dosega ravnovesje med vplivi na lokalno okolje in globalnimi koristmi. Najmanjša gostota v trajnostnih mestih naj bi bila 20–25 stan./ha na območju individualnih gradenj in 50 stan./ha na območju večstanovanjskih gradenj (Wheeler, 2004). Najmanjša gostota za rentabilnost avtobusne linije je okoli 25 stan./ha oziroma 100 preb./ha, trajnostna urbana gostota naj bi znašala

okoli 69 stan./ha oziroma 275 preb./ha (UDC, 2013). Najbolj optimalna gostota je 200–300 preb./ha oziroma 50–75 stan./ha neto stanovanjskih površin (Ivanšek, 1988). Zelo nizke gostote niso sprejemljive zaradi neracionalne rabe prostora, velikih pritiskov na naravno okolje, visokih stroškov komunalnega opremljanja zemljišč, neracionalnega omrežja družbene infrastrukture in storitev in nerentabilnosti javnega prevoza. Zelo visoke gostote niso sprejemljive predvsem z družbenega vidika in zaradi visokih stroškov gradnje objektov. Visoke gostote lahko dosegamo tudi z racionalno zasnovano območij nizke strnjene gradnje (Ivanšek, 1988; Pogačnik, 1999). Na gostoto bolj kot visoko opredeljen faktor izrabe (FI) vplivajo urbanistična zasnova območja, način združevanja stavb in število nadstropij stavb (Čerpes idr., 2008; Rozin-Šarec, 1976). V Ljubljani, ki je največje urbanizirano območje v Sloveniji, je povprečna naseljitvena gostota na območjih, kjer je mogoča stanovanjska gradnja, okoli 76 preb./ha, kar ob povprečni zasedenosti stanovanj pomeni okoli 34 stan./ha (OPN MOL ID, 2010).

V prostorskih aktih so dejanske vrednosti za gostote le redko navedene. V Ljubljani, ki ima zelo natančne prostorske akte, so v strateškem delu OPN definirane priporočljive gostote stanovanjske gradnje za kompaktno mesto, obmestje in območje razpršene poselitve. V izvedbenem delu OPN ni konkretnih določil, ki se nanašajo na gostoto, posredno je gostota določena le prek opredeljene velikosti gradbenih parcel. S preračunom ugotavljamo, da je v praksi glede na veljavna določila prostorskih izvedbenih aktov z individualno gradnjo zelo težko dosegati optimalno gostoto ter da je med izračunano gostoto naseljenosti ob predpostavki iz strokovne literature (4 preb./stan.) in ob predpostavki dejanske zasedenosti stanovanj (2,5 preb./stan.) precejšnja razlika (preglednica 1).

3 Zgoščevanje pozidave

Najpogostejši tip gradnje v slovenskem prostoru je prostostoječa individualna hiša, grajena na velikem zemljišču (več kot 500 m²). Taka gradnja je ekonomsko in ekološko zelo neracionalna, zato bi jo morali nadomestiti z novimi oblikami hiš ali združevanjem objektov v kompaktnije celote, ki vseeno zagotavljajo funkcionalno individualnost posamezne enodružinske hiše. Za varčne rabe zemljišč moramo uporabljati urbane tipe gradnje oziroma gosto nizko zazidavo in se izogibati tipologiji prostostoječe hiše sredi vrta (Ivanšek, 1988; Rebernik, 2007, in drugi). Standardna tipologija objektov ne ustreza več kriterijem kakovosti bivanja z vidika funkcionalnosti, diferenciacije potreb uporabnikov, kakovosti prostora in ekonomike gradnje (Sendi, 2007; Pust, 2000). Z uvajanjem goste, nizke gradnje ustrezne tipologije bi lahko dosegali racionalno rabo prostora ob zagotavljanju visokega bivanjskega ugodja in energetske

Preglednica 1: Posredno dopustne gostote stanovanj in naseljenosti v MOL glede na tip objekta

	Gostota stanovanj (OPN MOL ID)	Gostota naseljenosti (4 preb./stan.)	Gostota naseljenosti (2,5 preb./stan.)
Prostostoječa individualna gradnja (tip NA)	do 50 stan./ha	do 200 preb./ha	do 125 preb./ha
Dvojček (tip NA)	do 80 stan./ha	do 320 preb./ha	do 200 preb./ha
Strnjena individualna gradnja (tip NB)	do 67 stan./ha	do 268 preb./ha	do 168 preb./ha
Nizka večstanovanjska gradnja (tip NV, 6 stanovanj)	do 100 stan./ha	do 400 preb./ha	do 250 preb./ha

Opomba: Preračun dopustne gostote stanovanj v OPN MOL ID (2010) je narejen na osnovi opredeljene velikosti gradbene parcele in dopustnega števila stanovanj za posamezni tip objekta.

Vir: Brusnjak Hrastar (2016)



Slika 1: Območje splošnih stanovanjskih površin (Google Earth, 2014)

varčnosti objektov (Mlakar, 2016; Uytengaak, 2008, in drugi). L. Rozin-Šarec (1976: 1) je že pred štirimi desetletji svetovala, »naj bo sodobna družbena stanovanjska gradnja, ki optimalno združuje zahteve ekonomsko in tehnično racionalne gradnje in izrabe mestnega zemljišča s sociološkimi, zdravstvenimi, psihološkimi in drugimi vidiki, usmerjena v nižjo zazidavo, toda s srednjo ali večjo gostoto prebivalcev«.

Pust (2000) poudarja izrazito pomanjkanje arhitekturnega razvoja ustrežnejših modelov bivalnega okolja ter potrebo po razvoju specifičnih in uporabnih tipov zgoščene pozidave za posamezna okolja in različne gostote pozidave. Navaja tudi potrebo po razvoju vmesnih oblik tipologije med strnjeno enodružinsko in večstanovanjsko gradnjo, s katerimi bi kakovostneje nadomestili tipologijo vrstnih hiš (večstanovanjska gradnja gabaritov do P + 2, »minimalne hiše« z možnostjo rasti, družinske hiše z do štirimi stanovanji in podobno). Brezar (2005) ugotavlja, da je gradnja v strnjeni obliki lahko uspešna le ob dobri organizaciji prostora, zato v dozidavah, spremembah namembnosti in adaptacijah obstoječih enostanovanjskih

objektov prepozna ogromen potencial za povečanje stanovanjskega fonda, ki bi lahko odpravil celo potrebo po gradnji velikih sosesk. Podobno Sendi (2000) veliko rezervnih stanovanjskih zmogljivosti vidi v (prevelikih) zasebnih družinskih hišah, ki so bile zgrajene v lastni režiji in v katerih je pogosto vsaj eno nedokončano stanovanjsko nadstropje. Tovrstne objekte moramo obravnavati kot največji ekonomski in bivalni potencial trajnostno naravnane Slovenije, saj lahko z njihovo celovito prenovno pridobimo nove stanovanjske ali poslovne površine in jim tako močno dvignemo vrednost (Vrhovec in Gregorc, 2013).

4 Nizka večstanovanjska gradnja

Z nizko večstanovanjsko gradnjo lahko združujemo prednosti individualne gradnje (neposreden stik z naravo, individualnost bivanja, mirno in zeleno okolje) in večstanovanjskih objektov (dobra prometna povezanost in dostopnost do družbene infrastrukture, finančna dostopnost, nižji stroški vzdrževanja).



Slika 2: Obstoječi večstanovanjski objekti (foto: Maja Brusnjak Hrastar, 2017)

Stavbe z dvema nadstropjema ali tremi najbolj ustrezajo človekovim bivalnim potrebam, zagotavljajo logične in racionalno zasnovane dostope do zunanjih prostorov in zadovoljivo osončenje tudi pri visokih gostotah (Čerpes idr., 2008). S tovrstnimi stavbami omogočamo ustreznejšo gostoto pozidave, ohranjamo odprtost prostora, dajemo možnosti za funkcionalno in oblikovno kakovostno zasnovane objekte, zmanjšujemo stroške za urejanje zemljišča in infrastrukture, omogočamo cenovno ugodnejšo gradnjo, dopuščamo možnosti poznejših preureditev ali dopolnitev in zmanjšujemo stroške vzdrževanja objektov (na primer Pust, 2000). Prednosti večstanovanjskih stavb z manjšim številom stanovanj so tudi v večji zasebnosti kot v stanovanjih v velikih večstanovanjskih objektih, v boljši in lažji komunikaciji med stanovalci, v manjšem hrupu in boljšem pregledu nad uporabo skupnih prostorov (Mandič in Cirman, 2006). S tovrstnimi objekti prispevamo tudi k lažji osamosvojitvi mladih, sobivanju več generacij in krepitvi družbenih vezi.

Z nizko večstanovanjsko gradnjo prispevamo k okoljski trajnosti, saj ob ohranjanju prostorskih zmogljivosti prostora omogočamo boljši izkoristek obstoječih stavbnih zemljišč in zmanjšujemo pritiske po širitvi naselij. Z usmerjanjem gradenj v lokalna središča povečujemo mešano rabo površin. S prenovo obstoječih objektov in preureditvijo v manjše večstanovanjske objekte udejanjamo načelo zgoščevanja pozidave in prednosti prenov pred novogradnjami, omogočamo racionalnejšo oziroma ponovno rabo že obstoječih prostih, degradiranih ali nezadostno izkoriščenih zemljišč ter večje gostote naselitve in stanovanj (SPRS, 2004; ZPNačrt, 2007, in drugi). Z energetske sanacije se zmanjšuje poraba energije in posledično omogočajo finančni prihranki. Funkcionalne preнове in preureditve enostanovanjskih objektov v večstanovanjske so skladne z načeli in cilji Nacionalnega stanovanjskega programa (ReNSP15–25, 2015), saj bi z ureditvijo več stanovanj pridobili vsaj del potrebnih stanovanj v urbanih naseljih, povečali dostopnost stanovanj ter uravnotežili ponudbo in povpraševanje po dodatnih stanovanjih.

Nizka večstanovanjska gradnja je glede gostote stanovanj podobna nizki, strnjeni zazidavi, ki jo predlagajo strokovnjaki (na primer Ivanšek, 1988). V primerjavi s strnjeno individualno gradnjo je v večstanovanjskih objektih mogočih več tipov in velikosti stanovanj, ki tako lažje zadostijo bivanjskim potrebam različnih uporabnikov. Primerjava različnih tipov gradnje glede na izbrane kazalnike je pokazala, da je nizka zgoščena gradnja najprimernejši način gradnje z družbenega, ekonomskega in urbanističnega vidika (Brusnjak Hrastar, 2016). Ob upoštevanju urbanističnih kazalnikov za prostostoječe individualne objekte lahko z umeščanjem manjših večstanovanjskih objektov nadaljujemo morfološki vzorec obstoječih objektov ter ohranjamo uravnoteženo razmerje med pozidanimi in prostimi površinami v naselju.

V prostorskih izvedbenih aktih so z namensko rabo zelo jasno in ostro ločena območja individualne in večstanovanjske gradnje. Na območjih individualne gradnje se praviloma dopušča umeščanje objektov z največ dvema stanovanjema, zato lahko objekte s tremi in več stanovanji umeščamo le na območja večstanovanjskih površin in na območja osrednjih dejavnosti. Danes je zgoščevanje poselitve na območjih individualnih gradenj mogoče z dozidavo obstoječih objektov, dopolnilno gradnjo prostostoječih individualnih objektov na velikih gradbenih parcelah in strnjeno individualno gradnjo. Glede na raziskavo je zelo smiselno zgoščevanje stanovanjskih območij z novogradnjami (manjših) večstanovanjskih objektov. Če na posameznem območju ni zadostnih površin za novogradnje, je smiselno zgoščevanje s prenovo obstoječih objektov, v katere se umestijo tri ali štiri stanovanjske enote (Brusnjak Hrastar, 2016).

Pri primerjavi višine finančnega vložka za ureditev stanovanjske enote glede na tip stavbe (individualna ali večstanovanjska gradnja) in vrste posege (novogradnja, prenova, nadomestna gradnja) so ekonomsko najmanj ugodne ureditve prostostoječih enostanovanjskih hiš, katerih cena ureditev na m² neto

tlorisne površine (NTP) stanovanja je 15–35 % višja od ureditev stanovanj v večstanovanjskih hišah, skupna višina investicije pa je vsaj za polovico višja od investicij v stanovanja v večstanovanjskih objektih. Za nizko večstanovanjsko gradnjo je značilno uravnoteženo razmerje med višino investicije in ceno ureditev na m² NTP, z nizkimi večstanovanjskimi objekti lahko za sprejemljive stroške pridobimo relativno velike stanovanjske enote. Novogradnje objektov so večinoma cenejše kot prenove in nadomestne gradnje. Najbolj ekonomičen način ureditve dodatnih stanovanjskih enot sta prenova oziroma dozidava obstoječega enostanovanjskega objekta in preureditev v večstanovanjski objekt. V primeru ureditve dodatnih stanovanjskih enot je investicija za posamezno stanovanje nižja vsaj za 40 % (Brusnjak Hrastar, 2016).

5 Priporočila za oblikovanje določil v prostorskih aktih

Prenove obstoječih objektov na območjih individualnih gradenj in preureditve v večstanovanjske objekte so mogoče le s predhodno spremembo prostorskih aktov. Predlagani kazalniki so opredeljeni tako, da se v manjših večstanovanjskih objektih zagotavlja enak prostorski standard kot v prostostojećih individualnih objektih in celo višji standard kot v strnjene individualni gradnji. Oblikovana so naslednja priporočila, ki jih je mogoče vključiti v določila izvedbenih prostorskih aktov:

1. Čim večji del stanovanjskih površin naj bo z namensko rabo prostora opredeljen kot splošna stanovanjska območja, na katerih naj se dopušča čim širši nabor mogočih tipologij in namembnosti objektov. Posebej naj bodo opredeljena le območja, na katerih so predvidene natančno določene tipologije objektov (na primer strnjena individualna gradnja ali visoka večstanovanjska pozidava). Vrste dopustnih objektov in dejavnosti naj se čim manj omejujejo, izrecno naj se prepovedo le dejavnosti, ki s stanovanjsko rabo prostora niso kompatibilne.
2. Tipologije in oblikovanje novih objektov naj se prilagajajo obstoječim objektom na območju. Bolj kot linijsko in ploskovno združevanje stavb naj se spodbujajo točkovni (prostostoječi) objekti.
3. Število stanovanj v objektu naj bo bolj kot na klasifikacijo objektov vezano na velikost razpoložljive gradbene parcele. Število stanovanj na območjih splošnih stanovanjskih površin naj bo definirano posredno z opredeljenimi urbanističnimi kazalniki (velikost gradbene parcele, gabariti objekta, zelene površine in parkirni normativi). Na območjih strnjene individualne gradnje je lahko bivanjski standard nekoliko nižji (manjše gradbene parcele, višji faktor zazidavnosti), zato naj bodo objekti strnjene individualne gradnje le enostanovanjski.
4. Gostota na območjih splošnih stanovanjskih površin naj ne presega 200 preb./ha oziroma 80 stan./ha. Ker so posegi na tovrstnih območjih vezani predvsem na posamezno gradbeno parcelo in ne na širše območje, je gostoto bolj smiselno opredeliti posredno, torej z opredelitvijo najmanjše velikosti gradbene parcele ali normativom zelenih površin za posamezno stanovanje.
5. Za posamezno stanovanje naj se nameni najmanj 200 m² gradbene parcele (GP). Za prostostoječe stavbe se predlaga GP v velikosti 400–800 m², za strnjeno individualno gradnjo (vrstne hiše, atrijske hiše, tudi dvojčki) GP v velikosti 200–400 m² za eno enoto. Poleg najmanjše velikosti GP se lahko opredeli tudi zgornja meja velikosti GP, saj lahko prevelike GP generirajo prenizko gostoto (ki je nerentabilna) ali pa omogočajo prevelike objekte (po gabaritih, kvadraturi in številu stanovanj). Če je zemljiška parcela večja od GP, naj se urbanistični kazalniki preračunavajo glede na največjo dopustno velikost GP.
6. Zaradi ohranjanja prostih in zelenih površin na terenu naj faktor zazidanosti (FZ) na stanovanjskih območjih ne presega 40 %. Višja zazidanost je lahko dopustna le na območjih strnjene individualne pozidave (FZ do 50 %) ali na podlagi drugih podrobnih prostorskih aktov (kot je OPPN). Faktor izrabe (FI) na območju splošnih stanovanjskih površin naj ne presega 1,0, na območjih zgoščene pozidave pa 1,2. Tudi na območjih visoke večstanovanjske gradnje naj bo določen FZ, višja izkoriščenost prostora v primerjavi z območji individualne gradnje naj se uravnava z ustrezno opredelitvijo FI.
7. Zelene površine se lahko definirajo v odvisnosti od števila stanovanj ali od velikosti gradbene parcele. Na območju splošnih stanovanjskih površin naj faktor zelenih površin (FZP) znaša najmanj 60 m²/stan. oziroma 30 % površine GP, na območjih zgoščene pozidave najmanj 40 m²/stan. oziroma 25 % površine GP. Z zagotavljanjem zadostnih zelenih površin se ohranja »zelen« značaj splošnih stanovanjskih območij in omogočajo ustrezni odmiki med objekti.
8. Na območju splošnih stanovanjskih površin naj bo dopustna etažnost objektov nad terenom do P + 1, izjemoma naj bo mogoče tudi dodatno (podstrešno) nadstropje. Višina objektov naj bo do 9 m, izjemoma do 11 m. Višja etažnost in višina objektov se lahko dopuščata na območjih z visokimi obstoječimi objekti oziroma na območjih, ki so prometno dobro dostopna, zelo dobro navezana na javni potniški promet in imajo dobro razvito družbeno infrastrukturo.

9. Na stanovanjskih območjih naj se zagotovi od 1 do 1,5 parkirnega mesta (PM) na stanovanje in dodatnih 10 % za obiskovalce. Parkirna mesta naj se zagotavljajo v okviru gradbene parcele posameznega objekta, razen na večjih, enotno zasnovanih območjih strnjene individualne gradnje, kjer se lahko del PM zagotavlja tudi z organiziranim parkiranjem ob ulicah ali skupnimi parkirnimi površinami za soseseo.

6 Sklep

Preveritve so pokazale, da je večstanovanjska gradnja z nizkimi gabariti in manjšim številom stanovanj ekonomsko in urbanistično najustreznejši način gradnje, s katerim se uveljavljajo tudi načela trajnostnega razvoja. Z manjšimi večstanovanjskimi objekti lahko združimo prednosti enodružinske gradnje kot najbolj zaželenega načina bivanja ter večstanovanjske gradnje kot bolj ekonomičnega načina gradnje in izrabe prostora. Na osnovi predlaganih kriterijev bi bilo ločevanje med območji individualne in večstanovanjske gradnje manj izrazito, lahko bi dosegli neke vrste gradacijo poselitve in stanovanjskih gostot, poleg tega bi nadaljevali obstoječ vzorec današnje parcelacije in morfologije obstoječih objektov. Dobili bi različne objekte, ki bi omogočali raznovrstnejša stanovanja za različne uporabnike, obenem bi bili posegi v prostor manj odvisni od (neprimerne) parcelacije zemljišč. Z omogočanjem preureditev obstoječih objektov v manjše večstanovanjske objekte, v katerih bi bila največ štiri stanovanja, bi lahko prenovili dotrajan stavbni fond, pridobili nove stanovanjske enote in pripomogli k uresničevanju strateško zastavljenih ciljev.

Mag. Maja Brusnjak Hrastar, univ. dipl. inž. arh.
Ljubljana, Slovenija
E-pošta: mbhrastar@gmail.com

Doc. dr. Alma Zavodnik Lamovšek, univ. dipl. inž. arh.
Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo, Katedra za prostorsko planiranje
Jamova cesta 2, Ljubljana, Slovenija
E-pošta: alma.zavodnik@fgg.uni-lj.si

Zahvala

Prispevek je nastal na podlagi magistrske naloge z naslovom *Zagotavljanje stanovanj s prenovi malih večstanovanjskih objektov* v okviru podiplomskega študija IPŠPUP na Fakulteti za gradbeništvo in geodezijo Univerze v Ljubljani. Pri nalogi je kot somentorica sodelovala tudi izr. prof. dr. Andreja Cirman z Ekonomske fakultete Univerze v Ljubljani.

Viri in literatura

Azinovič, D., Kregar, P., in Marn, T. (2009): *Tipologija večstanovanjskih stavb*. Ptujška gora, In obs medicus.

Brezar, V. (2005): Od individualne k nizki zgoščeni organizirani gradnji. V: Vukelič, Ž. (ur.): *Simpozij družba, prostor, graditev*, str. 111–113. Ljubljana, Inženirska zbornica Slovenije.

Brusnjak Hrastar, M. (2016): *Zagotavljanje stanovanj s prenovi malih večstanovanjskih objektov*. Magistrsko delo. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo.

Čerpes, I., Blejec, G., in Koželj, J. (2008): *Urbanistično načrtovanje, raba prostora, tipologija stanovanjske gradnje, promet, parcelacija*. Ljubljana, Fakulteta za arhitekturo.

Farr, D. (2008): *Sustainable urbanism: urban design with nature*. Hoboken, New Jersey, John Wiley & Sons.

Geodetska uprava Republike Slovenije (2016): *Letno poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2015*. Ljubljana.

Ivanšek, F. (1988): *Enodružinska hiša, od prosto stoječe hiše k nizki zgoščeni zazidavi*. Ljubljana, Ambient.

Koželj, J. (2004): K trajnostnemu mestu. V: Škraba, B. (ur.): *Simpozij družba, prostor, graditev. Ob vstopu Slovenije v Evropsko unijo*, str. 93–97. Ljubljana, Inženirska zbornica Slovenije.

Mandič, S., in Cirman, A. (ur.) (2006): *Stanovanje v Sloveniji 2005*. Ljubljana, Fakulteta za družbene vede.

Mlakar, A. (ur.) (2016): *Kultura prostora in graditve zdaj!, Cilji in predlogi sistemskih rešitev za trajnostno graditev in vzdržno ravnanje s prostorom*. Ljubljana, Zbornica za arhitekturo in prostor.

Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del. Uradni list Republike Slovenije, št. 78/2010. Ljubljana.

Odlok o strategiji prostorskega razvoja Slovenije. Uradni list Republike Slovenije, št. 76/2004 in spremembe. Ljubljana.

Pogačnik, A. (1999): *Urbanistično planiranje, univerzitetni učbenik*. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo.

Pust, V. (2000): *Izhodišča za raznolikost stanovanjske gradnje in smernice za načrtovanje glede na razvojne spremembe v kvaliteti bivalnega okolja*. Ljubljana, Fakulteta za arhitekturo in Urbanistični inštitut Republike Slovenije.

Rebernik, D. (2007): Trajnostni prostorski razvoj in novejši procesi v prostorskem razvoju Ljubljane. *Dela*, 27, str. 17–38.

Resolucija o nacionalnem stanovanjskem programu 2015–2025. Uradni list Republike Slovenije, št. 92/2015. Ljubljana.

Rozin-Šarec, L. (1976): *Posledice in učinki visoke in nizke gradnje na stanovanjsko okolje*. Ljubljana, Urbanistični inštitut Republike Slovenije.

Sendi, R. (2007): *Stanovanjska reforma: pričakovanja, potrebe in realizacija*. Ljubljana, Urbanistični inštitut Republike Slovenije.

Sendi, R. (2000): *Stanovanja, kvaliteta bivanja in razvoj poselitve*. Prostor SI 2020. Ljubljana, Urbanistični inštitut Republike Slovenije.

Statistični urad Republike Slovenije (2017): *Podatkovni portal SI-STAT*. Ljubljana. Dostopno na: <http://pxweb.stat.si/pxweb/Dialog/statfile2.asp>

Homes and communities agency (2013): *Urban design compendium*. London. Dostopno na: <https://www.gov.uk/government/publications/urban-design-compendium> (sneto 10. 6. 2017).

Uytenhaak, R. (2008): *Cities folk of space, qualities of density*. Rotterdam, 010 Publishers.

Vrhovec, A., in Gregorc, V. (2013): Po kolapsu gradbeništva: kaj bomo arhitekti delali v prihodnosti. *Mladina*, 46, str. 48–50.

Wheeler, S. M. (2004): *Planning for sustainability: creating livable, equitable, and ecological communities*. London, New York, Routledge.

Zakon o prostorskem načrtovanju. Uradni list Republike Slovenije, št. 33/2007. Ljubljana.