

Univerza
v Ljubljani

Fakulteta
za gradbeništvo
in geodezijo



Jamova cesta 2
1000 Ljubljana, Slovenija
<http://www3.fgg.uni-lj.si/>

DRUGG – Digitalni repozitorij UL FGG
<http://drugg.fgg.uni-lj.si/>

To je izvirna različica zaključnega dela.

Prosimo, da se pri navajanju sklicujete na bibliografske podatke, kot je navedeno:

Zavec, S., 2013. Primerjalna analiza stopnje degradacije na izbranih stanovanjskih soseskah v Mestni občini Ljubljana. Magistrska naloga. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo. (mentorica Zavodnik Lamovšek, A., somentorica Foški, M.): 132 str.

University
of Ljubljana

Faculty of
Civil and Geodetic
Engineering



Jamova cesta 2
SI – 1000 Ljubljana, Slovenia
<http://www3.fgg.uni-lj.si/en/>

DRUGG – The Digital Repository
<http://drugg.fgg.uni-lj.si/>

This is original version of final thesis.

When citing, please refer to the publisher's bibliographic information as follows:

Zavec, S., 2013. Primerjalna analiza stopnje degradacije na izbranih stanovanjskih soseskah v Mestni občini Ljubljana. Master Thesis. Ljubljana, University of Ljubljana, Faculty of civil and geodetic engineering. (supervisor Zavodnik Lamovšek, A., co-supervisor Foški, M.): 132 pp.

Univerza
v Ljubljani

Fakulteta za
*gradbeništvo in
geodezijo*



Jamova 2
1000 Ljubljana, Slovenija
telefon (01) 47 68 500
faks (01) 42 50 681
fgg@fgg.uni-lj.si

**MAGISTRSKI ŠTUDIJSKI
PROGRAM DRUGE STOPNJE
PROSTORSKO
NAČRTOVANJE**

Kandidatka:

SIMONA ZAVEC

**PRIMERJALNA ANALIZA STOPNJE DEGRADACIJE
NA IZBRANIH STANOVANJSKIH SOSESKAH V
MESTNI OBČINI LJUBLJANA**

Magistrsko delo št.: 1./II. PN

**A COMPARATIVE ANALYSIS OF THE LEVELS OF
DEGRADATION IN SELECTED RESIDENTIAL
NEIGHBOURHOODS IN THE MUNICIPALITY OF
LJUBLJANA**

Master Thesis No.: 1./II. PN

Mentorica:

doc. dr. Alma Zavodnik Lamovšek

Predsednik komisije:

izr. prof. dr. Dušan Kogoj

Somentorica:

viš. pred. mag. Mojca Foški

Ljubljana, 27. 09. 2013

STRAN ZA POPRAVKE, ERRATA

Stran z napako	Vrstica z napako	Namesto	Naj bo
11	12	1999	2005
12	25	1999	2005
13	11	1999	2005
21	19	1999	2005
22	6	vanKempen	
36	28	vanKempen	
37	2	vanKempen	
38	11, 24, 31	1999	1999a
39	17	1999	1999a
40	1, 8, 18, 22, 30	1999	1999a
41	21, 26	vanKempen, Murie, et al.	Murie
42	13	vanKempen	

Dimitrovska Andrews et al., 1999a. Kriteriji in metode kompleksne prenove velikih sosesk: mednarodne primerjave in izhodišča za Slovenijo. II. faza: Velike stanovanjske soseske v Sloveniji: stanje, problemi in možnosti prenove. Ljubljana, Urbanistični inštitut Republike Slovenije: 67 str.

GURS, 2013. Register nepremičnin, zemljiška knjiga, zemljiški kataster. Osebna komunikacija (18. 6. 2013.)

Murie, A. 2007. Vizije in scenariji. V: vanKempen, R., Murie, A., Knnor-Siedow, T., Tosic, I. (ur.), 2007. Regeneracija velikih stanovanjskih sosesk v Evropi. Ljubljana, Urbanistični inštitut Republike Slovenije: 196 str.

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

<http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?urlurid=20104264> (Pridobljeno 20. 7. 2013.)

Van Beckhoven, E., vanBoxmeer, B. 2007. Participacija prebivalcev soseske. V: vanKempen, R., Murie, A., Knnor-Siedow, T., Tosic, I. (ur.), 2007. Regeneracija velikih stanovanjskih sosesk v Evropi. Ljubljana, Urbanistični inštitut Republike Slovenije: 196 str.

IZJAVE

Spodaj podpisana **Simona Zavec** izjavljam, da sem avtorica magistrske naloge z naslovom »**Primerjalna analiza stopnje degradacije na izbranih stanovanjskih soseskah v Mestni občini Ljubljana**«.

Izjavljam, da je elektronska različica povsem enaka tiskani različici.

Izjavljam, da dovoljujem objavo elektronske različice v repozitoriju UL FGG.

Ljubljana, 24. 9. 2013

Simona Zavec

BIBLIOGRAFSKO-DOKUMENTACIJSKA STRAN Z IZVLEČKOM

UDK:	711.582:911.374.6:332.82(043)
Avtor:	Simona Zavec
Mentorica:	doc. dr. Alma Zavodnik Lamovšek, univ. dipl. inž. arh.
Somentorica:	viš. pred. mag. Mojca Foški, univ. dipl. inž. geod.
Naslov:	Primerjalna analiza stopnje degradacije na izbranih stanovanjskih soseskah v Mestni občini Ljubljana.
Tip dokumenta:	Magistrska naloga – B
Obseg in oprema:	132 str., 13 preg., 50 sl., 18 pril.
Ključne besede:	Stanovanjska soseska, prenova, degradacija, kakovost bivanja, Mestna občina Ljubljana.

Izvleček

V magistrskem delu so izbrane stanovanjske soseske v Mestni občini Ljubljana obravnavane in ocenjene z vidika stopnje degradacije. V teoretičnih izhodiščih smo najprej prikazali zgradbo mest in stanovanjskih sosesk ter problematiko degradiranih območij, vrednotenje in spremljanje stanja v prostoru, razvoj teorije stanovanjskih sosesk in zgodovinski razvoj sosesk v Sloveniji ter politike prenov stanovanjskih sosesk. Analizirane stanovanjske soseske smo izbrali v različnih četrtnih skupnostih, in sicer Bežigrad, Polje, Šiška, Trnovo in Vič. Izbrane so bile glede na leto izgradnje, lego in velikost soseske. Za vrednotenje stanovanjskih sosesk smo opredelili tri skupine kriterijev (splošni, vizualno-estetski in urbanistični). S splošnim kriterijem smo vrednotili podatke o stanovalcih, gospodinjstvih in stanovanjih, ki so bili pridobljeni s pomočjo Registrskega popisa 2011, ki ga je izvedel Statistični urad Republike Slovenije. Z urbanističnim kriterijem smo obravnavali opremljenost stanovanjskih sosesk s storitvenimi in družbenimi dejavnostmi ter ureditev zelenih površin in prometa. Vizualno-estetski kriterij pa je obravnaval zunanje podobe stavb v stanovanjskih soseskah (fasad, oken, balkonov, urejenosti vhodov v stavbe). S pomočjo pridobljenih ocen smo izdelali statistične analize s katerimi smo ocenjevali povezanost posameznih kazalnikov, ki vplivajo na stanje sosesk. Na podlagi pridobljenih rezultatov smo podali oceno stanja soseske v primerjavi z ostalimi obravnavanimi soseskami.

BIBLIOGRAPHIC – DOCUMENTALISTIC INFORMATION AND ABSTRACT

UDC:	711.582:911.374.6:332.82(043)
Author:	Simona Zavec
Supervisor:	Assist. Prof. Dr. Alma Zavodnik Lamovšek, B. Arch.
Cosupervisor:	Senior Lecturer Mojca Foški, MSc., B. Geod.
Title:	A Comparative Analysis of the Levels of Degradation in Selected Residential Neighbourhoods in the Municipality of Ljubljana
Document type:	Master thesis – B
Scope and tools:	132 p., 13 tab., 50 fig., 18 ann.
Keywords:	Residential neighborhood, renewal, degradation, housing quality, Municipality of Ljubljana.

Abstract

The MA thesis examines and assesses selected residential neighbourhoods in the Municipality of Ljubljana from the aspect of the level of degradation. First, the theoretical bases present the structure of town and residential neighbourhoods and the issues relating to degraded areas, the assessment and monitoring of the condition in the area, the development of the theory of residential neighbourhoods, the historical development of neighbourhoods in Slovenia, and the policies of residential neighbourhood renewals. The analysed residential neighbourhoods were selected from different quarters of Ljubljana: Bežigrad, Polje, Šiška, Trnovo, and Vič. The neighbourhoods were selected according to their years of construction, position, and size. Three groups of criteria (general, visual-aesthetic, urban) were chosen to assess the residential neighbourhoods. The general criterion was used to assess data on the residents, households, and flats. The data were acquired from the Register-based census 2011, conducted by the Statistical Office of the Republic of Slovenia. The urban criterion was used to study the provision of services and social activities as well as the orderliness of green surfaces and the regulation of traffic in the selected residential neighbourhoods. The visual-aesthetic criterion examined the external appearances of buildings in the residential neighbourhoods (facades, windows, balconies, entrances). Using the assessments, statistical analyses were carried out to assess the relationships among the individual indicators that have an impact on the conditions of each neighbourhood. On the basis of the acquired data, an assessment of the condition of each neighbourhood was given in comparison with the other neighbourhoods under discussion.

ZAHVALA

Za strokovno pomoč, nasvete in usmerjanje se najlepše zahvaljujem mentorici doc. dr. Almi Zavodnik Lamovšek in somentorici viš. pred. mag. Mojci Foški. Prav tako hvala viš. pred. mag. Samu Drobnetu za strokovno pomoč.

Zahvala gre tudi Statističnemu Uradu Republike Slovenije za zagotavljanje podatkov ter gospodu mag. Danilu Dolencu za pomoč in svetovanje.

KAZALO VSEBINE

1	UVOD.....	1
1.1	NAMEN IN CILJI NALOGE	1
1.2	STRUKTURA NALOGE	2
2	SPREMLJANJE IN VREDNOTENJE STANJA TER ZGRADBA MESTA.....	3
2.1	SPREMLJANJE IN VREDNOTENJE STANJA	3
2.2	NOTRANJI RAZVOJ MEST	5
2.3	MORFOLOŠKA ZGRADBA MESTA	7
2.4	SOCIALNA ZGRADBA MESTA.....	14
2.4.1	Kazalnik socialno-geografske zgradbe mest	15
2.4.2	Kazalnik socialno-ekonomskega stanja prebivalstva	17
2.4.3	Kazalniki kakovosti bivalnega okolja.....	19
2.5	FUNKCIONALNA IN FIZIČNA ZGRADBA MESTA	21
3	PROUČEVANJE STANOVANJSKIH SOSESK Z VIDIKA DEGRADACIJE IN PRENOVE..	23
3.1.	DEFINICIJE OSNOVNIH POJMOV PRENOVE IN DEGRADIRANIH URBANIH OBMOČIJ	23
3.2	TIPOLOGIJA DEGRADIRANIH URBANIH OBMOČIJ.....	26
3.2.1	Merila za ugotavljanje degradiranih območij	27
3.2.2	Degradirana stanovanjska območja	30
3.3	STANOVANJSKE SOSESKE	31
3.3.1	Razvoj in opredelitev stanovanjskih sosesk	34
3.3.2	Razvoj stanovanjskih sosesk v Sloveniji	38
3.3.3	Politika in metode prenove stanovanjskih sosesk.....	41

4	METODOLOŠKI PRISTOP K PROUČEVANJU DEGRADACIJE STANOVANJSKIH SOSESK	51
4.1	IZBOR SOSESK	51
4.2	IZBOR KRITERIJEV IN KAZALNIKOV ZA PROUČEVANJE STANOVANJSKIH SOSESK	55
4.2.1	Splošni kriterij	56
4.2.2	Urbanistični kriterij	57
4.2.3	Vizualno estetski kriterij	58
4.3	IZDELAVA STATISTIČNIH ANALIZ	59
5	REZULTATI OPRAVLJENE RAZISKAVE	63
5.1	SPLOŠNI OPIS IZBRANIH STANOVANJSKIH SOSESK.....	63
5.1.2	Analiza prebivalstva v izbranih stanovanjskih soseskah.....	63
5.1.2	Analiza stanovanj v izbranih stanovanjskih soseskah	73
5.2	ANALIZA IZBRANIH STANOVANJSKIH SOSESK PO KAZALNIKIH URBANISTIČNEGA KRITERIJA	81
5.3	ANALIZA IZBRANIH STANOVANJSKIH SOSESK PO KAZALNIKIH VIZUALNO-ESTETSKEGA KRITERIJA.....	107
5.4	UGOTOVITVE NA PODLAGI DODATNIH STATISTIČNIH ANALIZ	112
5.4.1	Izobrazbena struktura prebivalstva.....	112
5.4.2	Dohodki prebivalstva	116
5.4.3	Starostna struktura.....	116
5.4.4	Število gospodinjstev v stanovanju	117
6	ZAKLJUČEK IN RAZPRAVA	119
6.1	SINTEZA REZULTATOV IN PREDLOG UKREPOV ZA IZBOLJŠANJE STANJA V IZBRANIH STANOVANJSKIH SOSESKAH.....	119
6.2	RAZPRAVA.....	122
	VIRI.....	125

KAZALO PREGLEDNIC

Preglednica 1:	Najmanjše število parkirnih mest za tri- in večstanovanjske stavbe (Odlok, o spremembah in dopolnitvah Občinskega prostorskega načrta Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del, 2013: 38. člen).....	14
Preglednica 2:	Primerjava vpliva revitalizacije ali soseske brez politike prenove (Pacione, 2009: str. 211).	45
Preglednica 3:	Osnovni podatki o izbranih soseskah v MOL.	54
Preglednica 4:	Aktivnost prebivalstva po soseskah (SURSA, 2013a).	69
Preglednica 5:	Storitvene in družbene dejavnosti v soseski in v bližini soseske - 400 m.	82
Preglednica 6:	Ocena števila parkirnih prostorov v obravnavani soseski na podlagi terenskega ogleda.	88
Preglednica 7:	Prometna ureditev na območju soseske.....	91
Preglednica 8:	Ocena zelenih površin in faktorja odprtih bivalnih površin.	97
Preglednica 9:	Ocena stanja odprtih zelenih površin.	101
Preglednica 10:	Posamezen kazalnik, ki definirajo vizualno-estetski kriterij.	110
Preglednica 11:	Relativne frekvence izobraženosti po izbranih soseskah Mestne občine Ljubljana leta 2011.	112
Preglednica 12:	Relativne frekvence dohodka po posameznih soseskah v Mestni občini Ljubljana 2011.	116
Preglednica 13:	Skupna ocena soseske glede na urbanistični in vizualno-estetski kriterij.	121

KAZALO SLIK

Slika 1:	Multi-deprivacijski indeksi za vsak posamezen del države v Veliki Britaniji (SID, 2013).	5
Slika 2:	Življenjski cikel nepremičnin (Choldin, 1985: str. 333).	33
Slika 4 in 5:	Howardova zasnova vrtnih mest in izsek dela mesta (Howard, 1970: str. 53, 143).	35
Slika 6:	Prikaz pretežno večstanovanjskih površin (SScv) v Mestni občini Ljubljana (Karta 3.1, 2013).	53
Slika 7:	Izbrane soseske za analizo.	55
Slika 8:	Delež prebivalcev glede na spol (SURs, 2013a).	63
Slika 9:	Starostna struktura prebivalcev po soseskah (SURs, 2013a).	64
Slika 10:	Državljanstvo prebivalcev po soseskah (SURs, 2013a).	65
Slika 11:	Priseljevanje iz tujine, po soseskah (SURs, 2013a).	66
Slika 12:	Selitvene značilnosti prebivalcev po izbranih soseskah (SURs, 2013a).	68
Slika 13:	Aktivnost prebivalcev po obravnavanih soseskah (SURs, 2013a).	70
Slika 14:	Izobrazbena struktura prebivalstva po obravnavanih soseskah (SURs, 2013a).	71
Slika 15:	Dohodninski razredi po obravnavanih soseskah (SURs, 2013a).	73
Slika 16:	Uporabna površina stanovanja na gospodinjstvo (SURs, 2013a).	74
Slika 17:	Lastniška struktura prebivalcev (SURs, 2013a).	75
Slika 18:	Lastniška struktura (SURs, 2013a).	76
Slika 19:	Število sob v stanovanju na gospodinjstvo (SURs, 2013a).	76
Slika 20:	Število gospodinjstev, ki bivajo v stanovanju v obravnavanih soseskah (SURs, 2013a).	77
Slika 21:	Število prebivalcev v stanovanju (SURs, 2013a).	78
Slika 22:	Osnovna infrastruktura v stanovanju po obravnavanih soseskah (SURs, 2013a).	79
Slika 23:	Vrsta ogrevanja stanovanj (SURs, 2013a).	80
Slika 24:	Uporabna površina na število prebivalcev (SURs, 2013a).	81
Slika 25:	Storitvene in družbene dejavnosti v soseski Bežigrad.	83
Slika 26:	Storitvene in družbene dejavnosti v soseski Polje.	84

Slika 27:	Storitvene in družbene dejavnosti v soseski Šiška.....	85
Slika 28:	Storitvene in družbene dejavnosti v soseski Trnovo.....	86
Slika 29:	Storitvene in družbene dejavnosti v soseski Vič.....	87
Slika 30:	Kolaž fotografij: Urejenost mirujočega prometa v soseski Vič.....	90
Slika 31:	Prometna ureditev v soseski Bežigrad.....	92
Slika 32:	Prometna ureditev v soseski Polje.....	93
Slika 33:	Prometna ureditev v soseski Šiška.....	94
Slika 34:	Prometna ureditev v soseski Trnovo.....	95
Slika 35:	Prometna ureditev v soseski Vič.....	96
Slika 36:	Kolaž fotografij: Odprte zelene površine Bežigrad.....	98
Slika 37:	Kolaž fotografij: Odprte zelene površine v soseski Polje.....	98
Slika 38:	Kolaž fotografij: Odprte zelene površine v soseski Šiška.....	99
Slika 39:	Kolaž fotografij: Odprte zelene površine v soseski Trnovo.....	100
Slika 40:	Kolaž fotografij: Otroška igrišča v soseski Vič.....	100
Slika 41:	Zelene površine v soseski Bežigrad.....	102
Slika 42:	Zelene površine v soseski Polje.....	103
Slika 43:	Zelene površine v soseski Šiška.....	104
Slika 44:	Zelene površine v soseski Trnovo.....	105
Slika 45:	Zelene površine v soseski Vič.....	106
Slika 46:	Kolaž fotografij: Stanje urejenosti vhodov v soseski Šiška.....	108
Slika 48:	Kolaž fotografij: Energetsko prenovljene stavbe v soseski Polje.....	108
Slika 49:	Stanje urejenosti balkonov v soseski Šiška.....	109
Slika 50:	Opremljenost vhoda z klopjo pred stavbo v soseski Bežigrad.....	111

KAZALO PRILOG

- Priloga A.1: Opremljenost in dostopnost sosesk (vir: terenski ogled).
- Priloga B.1: Ocena sosesk na podlagi izbranih kriterijev (vir: terenski ogled).
- Priloga C.1: Podatki o prebivalcih v izbranih stanovanjskih soseskah iz registrskega popisa prebivalstva (SURS, 2013a)
- Priloga D.1: Zelene površine v soseski Bežigrad.
- Priloga D.2: Zelene površine v soseski Polje.
- Priloga D.3: Zelene površine v soseski Šiška.
- Priloga D.4: Zelene površine v soseski Trnovo.
- Priloga D.5: Zelene površine v soseski Vič.
- Priloga E.1: Storitvene in družbene dejavnosti v soseski Bežigrad.
- Priloga E.2: Storitvene in družbene dejavnosti v soseski Polje.
- Priloga E.3: Storitvene in družbene dejavnosti v soseski Šiška.
- Priloga E.4: Storitvene in družbene dejavnosti v soseski Trnovo.
- Priloga E.5: Storitvene in družbene dejavnosti v soseski Vič.
- Priloga F.1: Prometna ureditev v soseski Bežigrad.
- Priloga F.2: Prometna ureditev v soseski Polje.
- Priloga F.3: Prometna ureditev v soseski Šiška.
- Priloga F.4: Prometna ureditev v soseski Trnovo.
- Priloga F.5: Prometna ureditev v soseski Vič.

Ta stran je namenoma prazna.

1 UVOD

Mesta neprestano živijo, rastejo ali stagnirajo, zato je potrebna dobra načrtovalska politika za usmerjanje rabe v mestnem prostoru. Različni dokumenti, predvsem strateški (Strategija prostorskega razvoja Slovenije (2004), Splošne smernice s področja razvoja poselitve (2013)), usmerjajo razvoj mest tako, da imajo prednost pred pozidavo območja, ki so potrebna prenove ali območja, ki so degradirana. V teh dokumentih je podana tudi usmeritev, ki spodbuja prenovo pred novo gradnjo.

Po raziskavi Povojne stanovanjske soseske v Sloveniji: metodologija vrednotenja in prenov, Zupančič Strojanove in sodelavcev (2002) se v urbaniziranih površinah pojavlja 9 % degradiranih stanovanjskih območij v petintridesetih raziskovanih slovenskih mestih. Največjo težavo predstavlja predvsem izolacija stavb, nevdzdrževanje in neustreznost gradnje stavb glede na današnje standarde. Pojav teh težav je predvsem v večstanovanjskih gradnjah. V Sloveniji ni mogoče zaslediti prenove širših območij (z izjemo starih mestnih jeder kot so npr. Kamnik, Radovljica, Idrija in Ptuj), pojavljajo se samo nekatere arhitekturne prenove posameznih objektov. Težavo v oblikovanju prenove predstavlja predvsem socialna struktura, lastniški odnosi in različni interesi.

1.1 NAMEN IN CILJI NALOGE

Glavni namen in cilj naloge je bil ugotoviti stanje v izbranih stanovanjskih soseskah v Mestni občini Ljubljana, stopnjo njihove ohranjenosti oziroma degradacije ter izdelati njihov medsebojno primerjavo. Za doseganje cilja naloge pa je bilo treba opredeliti nabor kriterijev in kazalnikov, s katerimi je mogoče opisati stopnjo ohranjenosti oziroma degradacije stanovanjskih sosesk. Za ta namen so bile izbrane tri skupine kriterijev: splošni, ki opisuje stanje stanovanjskih soseske na podlagi prebivalstva, stanovanj in gospodinjstva; vizualno-estetski, ki obravnava stanje sosesk glede na razpoložljivost storitvenih in družbenih dejavnosti, ureditev zelenih površin in prometa; urbanistični, ki vrednoti stanje stavbnega fonda (vhodi v stavbo, fasade, okna). Z vrednotenjem stanovanjskih sosesk po izbranih kazalnikih je mogoče podati oceno stanja posamezne stanovanjske soseske in njihovo medsebojno primerjavo v danem časovnem preseku.

Na podlagi rezultatov izdelanih analiz bo mogoče izpolniti tudi cilj naloge, ki je usmerjen v oblikovanje nekaterih ukrepov za prenovo oziroma izboljšanje stanja v obravnavanih soseskah.

1.2 STRUKTURA NALOGE

V uvodnem poglavju je opisana problematika stanovanjskih sosesk in problematika, ki je bila povod za nastanek te naloge. V uvodnem poglavju so opisani tudi namen in cilji naloge ter njena struktura.

V drugem poglavju obravnavamo metode spremljanja in vrednotenja stanja ter zgradb mest, ki so bile že uporabljene in opisane v literaturi in raziskovalnih nalogah. Obravnavamo pomembnost notranjega razvoja mest, morfološko ter socialno zgradbo mest. Analiza socialne zgradbe je glavni pokazatelj strukture prebivalstva. V tem poglavju so predstavljene tudi definicije najpomembnejših pojmov, ki se nanašajo na prenavo in degradacijo ter smo jih uporabili v nalogi. Ti pojmi so: degradirana območja, regeneracija, revitalizacija, sanacija, urbana prenova.

Tretje poglavje je namenjeno predstavitvi metodološkega pristopa, ki smo ga uporabili za proučevanje in ocenjevanje izbranih stanovanjskih sosesk. Opisana je metoda za izdelavo analize stanja in stopnje degradacije, predvsem izbor stanovanjskih sosesk za analizo, razpoložljivost in uporabo podatkov za analizo ter izbor kriterijev in kazalnikov za izdelavo analize.

Na podlagi izbranih kriterijev in kazalnikov so nato v četrtem poglavju predstavljeni rezultati analize za posamezno stanovanjsko sosesko ter njihova medsebojna primerjava, ki temelji na statističnih analizah.

Na koncu sledi še peto, zaključno poglavje, v katerem smo podali glavne ugotovitve naloge, predlagali nekatere ukrepe za izboljšanje stanja in podali nekaj predlogov za nadaljnje raziskovanje obravnavane teme.

Nalogo zaokrožuje še seznam uporabljenih virov in literature.

2 SPREMLJANJE IN VREDNOTENJE STANJA TER ZGRADBA MESTA

2.1 SPREMLJANJE IN VREDNOTENJE STANJA

Stanje v prostoru je mogoče vrednotiti iz različnih vidikov. Vrednotimo lahko iz ekonomskega, socialnega, geografskega, arhitekturnega, urbanističnega in gradbenega itd. V projektu Re Urban Mobil (2013) so definirali kazalnike vrednotenja prostora. Ti kazalniki predvsem opisujejo stanje v prostoru in potrebo po prenovi. Zasnovali so 21 kazalnikov:

- število gospodinjstev in velikost gospodinjstev,
- stroški stanovanj,
- delež priseljencev,
- spremembe tipov gospodinjstev v %,
- sprememba v strukturi lastništva,
- kakovost zraka,
- migracijsko ravnovesje,
- delež praznih stanovanj,
- spremembe v strukturi uporabe zemljišč,
- spremembe v izobrazbeni in poklicni strukturi prebivalstva v odstotkih,
- število šol/vrtcev,
- letna realna rast občinskega proračuna na prebivalca,
- število avtomobilov v 24 urah v najprometnejšem delu,
- spremembe v gradbeni strukturi (obnovljena, novo zgrajena, porušena stanovanja),
- spremembe v strukturi društev in lokalnih skupin v odstotkih,
- spremembe v zaposlitveni strukturi (zaposleni, nezaposleni, socialno podpirani),
- površina javnih zelenih površin na prebivalca ($m^2/osebo$),
- zaznavanje razvoja predela s strani strokovnjakov,
- delež vzdrževanih mladih/ostarelih,
- spremembe v številu malih in srednje velikih podjetij,
- dogodki/odhodki gospodinjstev.

21 kazalnikov so strnili v 11 kompleksnih kazalnikov, ki so interdisciplinarno naravnani in so razdeljeni v pet glavnih vsebinskih sklopov (Mihelič, 2007):

1. prostorski – kakovost urbanega okolja,

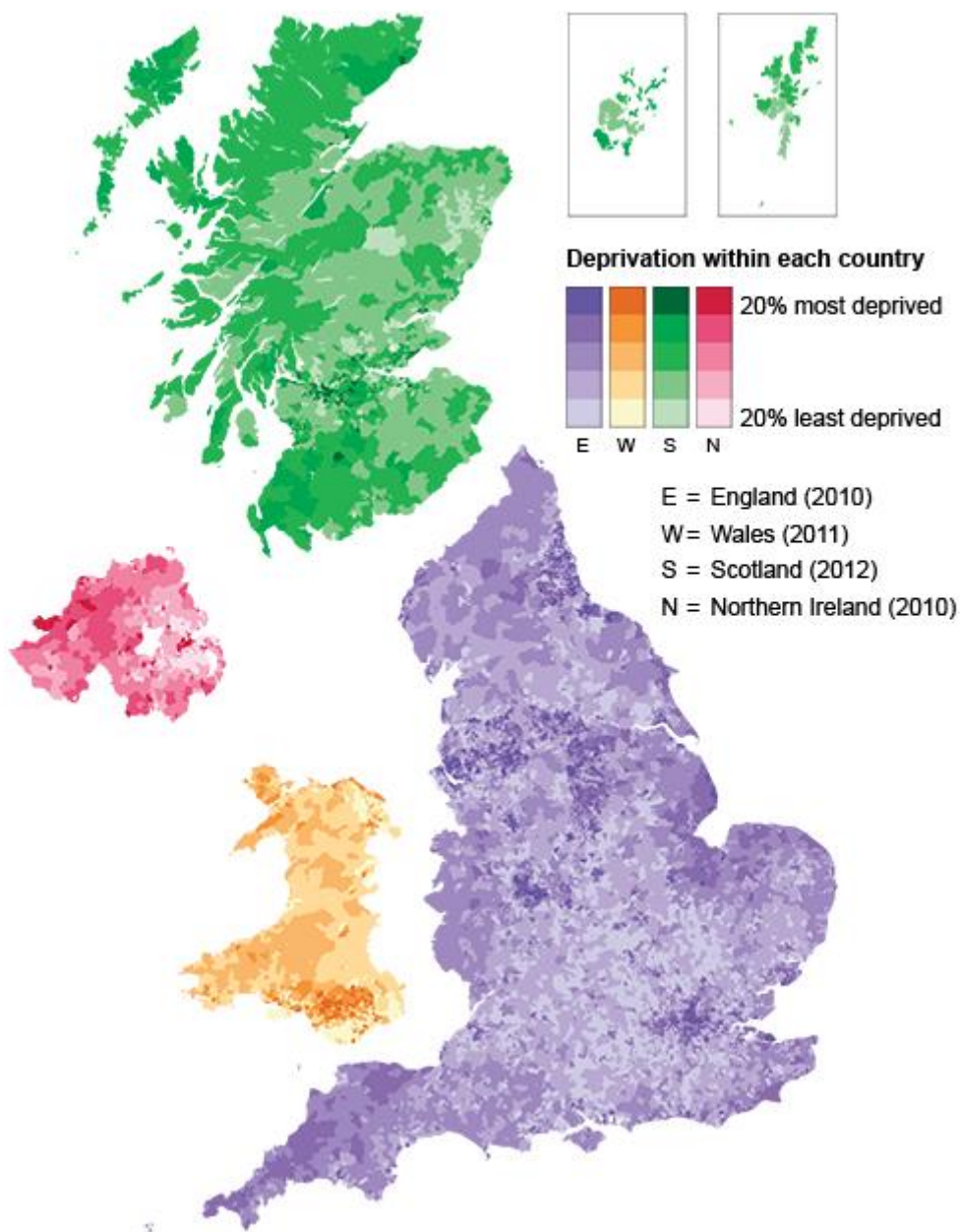
2. prostorski – kakovost arhitekture,
3. prostorski – kakovost stanovanja,
4. socio – demografski,
5. ekonomski.

V tujini uporabljajo deprivacijski indeks, s katerim analizirajo stanje posameznega območja. Pojma revščina in deprivacija se velikokrat uporabljata, kot sopomenki, vendar obstaja razlika med njima. Revščina se nanaša predvsem na pomanjkanje finančnih in materialnih dobrin, ki omogočajo zadovoljevanje človekovih potreb. Deprivacija pa je pojem, ki obravnava stanje prebivalcev širše, kot revščina, saj analizira zdravstveno stanje prebivalcev, izobraženost, varnost območja, dostopnost do storitev itd. Z deprivacijo tako opišejo ali je območje bolj ali manj deprivirano od ostale stanovanjske soseske. Ne more pa se definirati, koliko manj je lahko deprivirano od ostale stanovanjske soseske. Vsako dimenzijo deprivacije je mogoče analizirati ločeno, kot so: kriminal, dohodek, zaposlitev itd. Vsako področje obravnave ima določene indekse deprivacije. Deprivacijskim indeksom, kasneje dodajo posamezne uteži, ki so razporejene glede na to, kateri indeks je bolj pomemben (SIMD-1, 2012).

Deprivacijske domene, ki jih uporabljajo za analizo:

- zaposlitvena struktura,
- dohodek,
- zdravstveno stanje,
- izobrazba,
- dostopnost do storitev,
- kriminal,
- stanovanja (SIMD-2, 2013).

Slika 1 prikazuje ocenjeno stanje območij s pomočjo multi-deprivacijskim indeksom v Veliki Britaniji.



Slika 1: Multi-deprivacijski indeksi za vsak posamezen del države v Veliki Britaniji (SID, 2013).

2.2 NOTRANJI RAZVOJ MEST

Mesta in druga naselja razlikujemo po njihovi funkciji in vlogi, velikosti, urbanistični in arhitekturni ureditvi itd. Notranja zgradba mesta je diferencirana in homogena, kar pomeni, da se deli mesta med seboj razlikujejo (Rebernik, 2008). Naselja lahko proučujemo glede na fiziognomska, morfološka in funkcijska merila, ki pomagajo pri načrtovanju razvoja poselitve. Zaznavni vidik oziroma vidni del organiziranosti mestne zgradbe, imenujemo morfološka ali fiziognomska zgradba mesta. Funkcijska zgradba obravnava funkcijo in dejavnost posameznih delov mesta ter rabo tal. Posamezna naselja je

mogoče razdeliti na različne tipe, predvsem po velikosti, privlačnosti, morfološki značilnosti, usmerjenosti naselja, raznovrstnosti dejavnosti in možnosti zaposlovanja. Število in struktura prebivalstva, velikost in gostota poseljenih površin, usmerjenost v storitvene ali proizvodne dejavnosti, število zaposlenih, raznovrstnost dejavnosti so eni izmed kazalcev naselij. S pomočjo prej naštetih meril in kazalnikov, tako razvrščamo naselja v velika, srednja in mala, v druga urbana in podeželska naselja, vasi ter zaselke. Urbana naselja predstavljajo pomembna središča, v katerih je zagotovljen zadosten stanovanjski fond, ki nudi delovna mesta ter storitvene, proizvodne dejavnosti (SPRS, 2004).

Pri načrtovanju poselitve ima prednost notranji razvoj naselij, saj s tem omogočamo bolj kakovostno izkoriščenost prostora. Notranji razvoj naselij temelji na izkoriščanju prostih zemljišč. Spodbuja uporabnost posameznih že izkoriščenih zemljišč in spodbuja prenovo naselij. S prenovo naselij, poskušajo doseči, izboljšanje kakovosti bivalnih in sanitarnih pogojev v degradiranih urbanih območjih (Rebernik, 2007). Notranji razvoj mest usmerjajo s pomočjo zgostitev posameznih območij, prenove obstoječih območij, obnove območij, reurbanizacije, rekonstrukcije in sanacije degradiranih območij (SPRS, 2004).

ZPNačrt (2007) opredeljuje *načelo usmerjanja prostorskega razvoja naselij* tako, da prednost prostorskega razvoja v naselju daje območjem, ki so prosta, neizkoriščena in degradirana znotraj naselij. Hkrati pa ima prenova prednost pred novogradnjo.

V Strategiji prostorskega razvoja Slovenije (v nadaljevanju SPRS, 2004) je prenova opredeljena, kot prednostna razvojna usmeritev. Prenova se izvaja v morfoloških in funkcionalno zaokroženih območjih, pri katerih se ureja doseganje prostorskih ciljev, gospodarski razvoj, reševanje socialnih problemov, izboljševanje kakovosti bivanja. Prenova lahko poteka za posamezne stavbe, dele naselja ali celotna naselja, ki vključuje vključevanje kulturne dediščine ob upoštevanju njene ranljivosti. Naselja, ki imajo status kulturne dediščine in v dejanski rabi ne omogočajo nove, spremenjene in izboljšane rabe ima prenova prednost v posameznem ali celotnem delu naselja. V primeru, da omogoča bolj smotno in ponovno rabo obstoječih zmogljivosti, zmanjšanje porabe energije in finančnih prihrankov.

Kulturno in stavbno dediščino v naseljih, ki so potrebna prenove, deli SPRS (2004) na tri tipe in sicer:

- naselja s stavbno dediščino, ki je spoznana kot kulturna dediščina,
- naselja, ki so del širše prostorske identitete,
- naselja, katerih fond in struktura druge stavbne dediščine predstavlja vrednoto v arhitektonskem in urbanistične smislu in se zanje načrtuje ustrezna oblika prenove.

V SPRS so opredeljena naselja, ki imajo kakovostno stavbno dediščino in predstavljajo krajinsko ter naselbinsko identiteto. Zanje se načrtujejo varstveni in razvojni principi načrtovanja. Pod varstvene in razvojne principe se upoštevajo, kakovostna stavbna in urbana struktura, razpoznavne značilnosti in posodabljanje degradiranih stavb ter uvedba ponovne rabe. Prednost za gradnjo imajo torej tista zemljišča, ki jih je mogoče bolje izkoristiti ali pa so prazna in degradirana (Splošne smernice s področja razvoja poselitve, 2013). Zato je potrebno sprotno evidentiranje praznih in opuščenih rab znotraj naselja ter usmerjati nadaljnjo poselitev v notranji razvoj naselij.

Med naselja, ki so del širše prostorske identitete, uvrščamo tudi Ljubljano. V ožjem pomenu besede pa tudi stanovanjske soseske, ki dajejo identiteto mestnemu prostoru. Tako je v Ljubljani, kar nekaj stanovanjskih sosesk, ki predstavljajo identiteto posameznega predela ali kar mestne četrti. Njihovo arhitekturno in urbanistično funkcijo je treba zato ohranjati do te mere, da se vzdržuje njihova identiteta in hkrati izboljšuje kakovost bivanja.

2.3 MORFOLOŠKA ZGRADBA MESTA

Morfološka zgradba mest je eden izmed vidikov, ki ga je dobro spremljati v prostoru. Z morfološko zgradbo se ukvarjajo arhitektura, geografija in urbanizem ter druge vede. Morfološko zgradbo mesta opišemo z zaznavnimi elementi v prostoru, ter značilnostmi mestne krajine (Vrišer, 1984). Analiziramo jo lahko na dveh ravneh, in sicer morfološke elemente mesta ter morfološke elemente, ki se nanašajo na območja. Med morfološke elemente območja, lahko štejemo ulico, trg, zgradbe, parcele in javne površine. Z morfološkimi elementi lahko opisujemo tudi višino, obliko in podobo zgradbe ter gostoto izgradnje. Morfološki elementi mesta pa so mestni tloris, tip zgradb, starost zgradb, način zazidave, pozidane in nepozidane površine (Rebernik, 2008). Osnovni morfološki elementi so: ulice in urejenost ulic v celotnem sistemu, parcele in njihova urejenost v bloke, ter zgradbe znotraj teh blokov, položaj zgradb glede na prometnico, način gradnje ob ulici in opis zgradb (starost, višina, gradbeni materiali in oblika strehe). Morfološko zgradbo lahko opredelimo tudi kot vzorec prometnic, velikost in obliko stavbnih zemljišč oziroma parcelacij. Med slovenskimi avtorji pa je Vrišer (1984) opredelil morfološko zgradbo mesta kot povezavo med mestnim tlorisom, rabo tal in razmerjem med pozidanimi in nepozidanimi površinami. Sinteza morfološke strukture pomaga členiti mesta v mestne četrti oziroma v t. i. socialno-funkcijske enote.

Elemente, ki jih opisujejo zgoraj navedeni avtorji, so za našo nalogo zelo pomembni, zato jih je treba na kratko razložiti. Za potrebe naše naloge, razlage povzemamo po Urbana geografija: Geografske

značilnosti mest in urbanizacije v svetu (Rebernik, 2008), dodajamo pa še nekatere druge, ki so za nalogo prav tako pomembni.

Mestni tloris predstavlja osnovo morfološke mestne zgradbe. Mestno zgradbo sestavljajo ulice in sistemi ulic, mestna parcelacija ter razporeditev zgradb. Sistem mestnih prometnic in nepozidane površine v razmerju do pozidanih površin predstavljajo mestni tloris. Mestne tlorise lahko delimo v pravilne in nepravilne. Koncentrično-radialni in pravokotni oziroma ortogonalni tlorisi predstavljajo t. i. pravilne mestne tlorise. Za pravilne mestne tlorise je značilno, da so nastali kontrolirano s strani mestnih oblasti, planerjev in investitorjev. Prav tako, so zasnovani in načrtovani centralizirano in kontrolirano. Mestne tlorise lahko delimo tudi na homogena in heterogena mesta. Pravokotna, radialno-koncentrična, zvezdasta in krožna tlorisna zasnova opredeljuje t. i. homogeno zasnovo mesta. Homogena zasnova mest je zelo redka. Medtem ko heterogeno (kompleksno) zasnovo mesta definirajo nepovezane enote, ki so bila načrtno preurejena, polinuklearna mesta, somestja in globularna mesta (Vrišer, 1984).

Način zazidave, ki je lahko sklenjen/nesklenjen ali zaprta/odprta zazidava. Zgradbe, ki so nanizane ena ob drugo, predstavljajo sklenjeno zazidavo. Sklenjena oziroma zaprta zazidava se pojavlja predvsem v središčih mest. V 19. stoletju so uvedli nov tip zidave v obliki uličnega bloka. Za takšno zazidavo je značilna robna zazidava ob ortogonalni ulični mreži. Zazidava ob ortogonalni ulični mreži je značilna za evropska in severnoameriška mesta. Ta tip zazidave se je začel pojavljati v drugi polovici 19. stoletja in prvi polovici 20. stoletja. Nesklenjeno oziroma odprto zazidavo predstavljajo prostostoječe zgradbe (eno in dvodružinske hiše), vrstne hiše in dvojčki. V času funkcionalizma (po letu 1950) so se začele pojavljati prostostoječe večstanovanjske hiše (Vresk, 2002; Rebernik, 2008).

Položaj zgradbe glede na ulico obravnavanega tipa zazidave. Avtorji so obravnavali dva tipa, in sicer: čelo strehe, ki je lahko pravokotno na smer ulice ali vzporedno. Prvi tip se je začel v evropskih mestih pojavljati v srednjem veku, drugi tip pa se pojavi nekje od 17. stoletja naprej. Starost zgradb pa je osnova za prikaz razvoja mest. Vendar sta v današnjem času oblika in položaj zgradbe različna. Zato je težko opredeliti odnos položaja zgradbe glede na ulico (Vrišer, 1984; Vresk, 2002; Rebernik, 2008).

Avtor Vresk (2002) se je v analizi morfoloških zgradb ukvarjal tudi z **višino zgradb, gradbenih materialov, obliko streh** itd.

Morfološka zgradba območij. Z določanjem morfološke zgradbe mest, lahko določimo tudi morfološko zgradbo območij. Morfološka območja so deli mesta, ki so homogena. Navadno so to deli mesta, kjer je določena tudi posamezna raba tal in njihove razvojne faze. Tako lahko razčlenimo mesto

glede na tip zidave. Drozg (1994; str. 54) je razčlenil mesto Maribor, glede na: »srednjeveško zazidavo, stare večstanovanjske hiše, stare enostanovanjske hiše, ulična blok zazidava, novi bloki in stolpiči, nove enostanovanjske hiše, industrijski in drugi objekti javnega značaja ter nepozidana območja«. Rebernik (2008) prav tako omenja, da je morfološka zgradba najstabilnejši element mestne zgradbe, saj se počasi spreminja. Iz morfološke zgradbe je mogoče prepoznati funkcije in sestavo prebivalstva glede na preteklost.

Odrpte površine. Eden izmed pomembnih vidikov spremljanja stanja v prostoru so tudi odrpte površine na območju stanovanjskih sosesk. Pojavljajo se kot tlakovane, zelene, rekreacijske površine, otroška igrišča in parkirni prostori. Šuklje Erjavec (2006) ugotavlja, da je odnos prebivalcev do zunanjega odrptega prostora odvisen od zasnove prostora, upravljanja in vzdrževanja. Zunanji prostor je socialni prostor, saj je namenjen druženju in rabi. Odrpte površine vključujejo funkcionalno, ekološko, oblikovno in morfološko ter socialno vlogo, kar pomeni, da je v urbanem tkivu njihov vpliv zelo neposreden (Simoneti in Vertelj Nared, 2006a; 2006b). Za stanovanjske soseske je značilno, da je prostor lahko javen ali pol-javen, saj je lastništvo zemljišč lahko zelo raznoliko (od zasebnega do javnega). V nekaterih Evropskih soseskah se pojavljajo tudi zaprte stanovanjske soseske, z ograjenimi odrptimi površinami, ki so namenjene izključno zasebni rabi.

Kakovost odrptih površin je v stanovanjskih soseskah mogoče vrednotiti z vidika urejenosti in funkcionalnosti. Velikokrat, se za takšno vrednotenje upoštevajo pripadajoče odrpte bivalne površine, število prebivalcev, število stanovanjskih enot, površina stanovanjske soseske, površina pozidanega območja, kot so faktor izrabe, faktor odrptih bivalnih površin, faktor zazidanosti in višina objektov. Gostoto zidave, faktor izrabe in faktor odrptih zelenih površin se uporablja za lažje definiranje in nadzor pri načrtovanju in posegi v prostor. V Odloku o spremembah in dopolnitvah Občinskega prostorskega načrta Mestne občine Ljubljana-izvedbeni del (2013) so opredeljeni:

- Bruto tlorisna površina (BTP) je vsota vseh etažnih površin stavbe nad terenom in pod njim, izračunanih skladno s standardom SIST ISO 9836; Izračun BTP vključuje površine pod točkama a) in b) v točki 5.1.3.1 navedenega standarda (pri čemer se upošteva bruto tlorisna površina vseh etaž s svetlo višino nad 2,20 m).
- Faktor izrabe (FI) je razmerje med bruto tlorisno površino stavbe in celotno površino parcele, namenjene gradnji. V izračunu faktorja izrabe se ne upoštevajo bruto tlorisna površina kleti, kot so namenjene servisnim prostorom objekta (garaže, kolesarnice in prostori za inštalacije).
- Faktor odrptih bivalnih površin (FBP) je razmerje med odrptimi bivalnimi površinami ter celotno površino parcele, ki je namenjena za gradnjo stavb s stanovanji.
- Faktor zazidanosti (FZ) je razmerje med tlorisno projekcijo najbolj izpostavljenih delov stavbe nad terenom in površino parcele, namenjene gradnji. Pri tlorisni projekciji zunanjih dimenzij najbolj

izpostavljenih delov stavbe nad terenom se ne upoštevajo balkoni in napušči. Upoštevajo pa se površine tlorisne projekcije največjih zunanjih dimenzij vseh enostavnih in nezahtevnih objektov nad terenom ter površine uvoza v klet in izvoza iz kleti.

- Faktor zelenih površin (FZP) je razmerje med zelenimi površinami na raščnem terenu in celotno površino parcele, namenjene gradnji nestanovanjskih stavb.

Gazvoda (2006) ugotavlja, da so se stanovanjske soseske gradile predvsem z doseganjem cilja, zgraditi čim več, na čim manjšem prostoru. V nekaterih soseskah ni bil dobro načrtovan zunanji prostor, saj so se pojavljali zasebni vrtovi prebivalcev v pritličju stavb. Slabost zasebnih vrtov se pojavi pri snovanju odprtih zelenih površin, saj zmanjšujejo odprte površine za celotno stanovanjsko sosesko. Zaznati je mogoče, da v nekaterih novejših stanovanjskih soseskah ni odprtih prostorov. Poudarek je bolj na avtomobilizmu, saj se smatra, da z današnjim načinom življenja, več potujemo in opravljamo obveznosti z avtomobilom. Ker v stanovanjskih soseskah ni mogoče zadovoljiti potrebe po zasebnih vrtovih, velikih balkonih in terasah za vse prebivalce soseske, morajo to funkcijo prevzeti odprti prostori. Odprti prostori imajo značilnost, da so poljavni prostor, ki je namenjen stanovalcem stanovanjske soseske pa vendar tudi za naključne mimoidoče ali pa bližnje stanovalce. Odprti prostori, so lahko parki, zelene površine, ki so namenjene sprehajanju, oddihu, rekreaciji, neorganizirani otroški igri itd.

Javni prostor je pomemben del stanovanjske soseske in ga je treba obravnavati, kot pomemben element mestnih struktur. Videz javnega prostora mora biti prijeten, privlačen in varen. Kaj je dobro, da soseska ima:

- prostori za aktivnosti – predstavljajo velike zelene površine, ki so namenjeni za igre oziroma športne aktivnosti. Prostori morajo omogočati različne športne aktivnosti, za različne starostne skupine in ob različnih časovnih terminih. Prav tako je pomembno, da so javne površine dostopne širšemu krogu ljudi, ne samo prebivalcem stanovanjske soseske. S tem se ohrani občutek varnosti prostora.
- prostori stanovanjske soseske – predstavljajo posamezna igrišča, ki so razporejena po celotni soseski, kar pomeni, da so razvrščeni po prostoru tako, da zmanjšuje konflikte med uporabniki.
- skupnostni prostori – so locirani v zgradbi tako, da jih je mogoče opazovati iz ulic, zgradb in drugih površin. Skupnostni prostori morajo biti primerni za prebivalce in druge uporabnike.
- vhodi in izhodi zgradb – je primerno opremiti in urediti na takšen način, da dajejo stanovalcu in obiskovalcu prijeten občutek (Sendi, 2007).

Marsikdo se ne zaveda, da na videz in veljavo stanovanjske soseske v veliki meri vplivajo javne površine stanovanjskih soseskah. Na njihovo podobo vpliva tudi organizacija in oblika prostora.

Odpri javni prostor vpliva na medsosedske odnose. Gradnjo skupnosti in interakcijo s sosedi najbolj spodbujajo odprti javni prostor, kjer se ljudje sprehajajo, zadržujejo in družijo. Dobri sosedski odnosi pripomorejo k dobri komunikaciji, razumevanju, dogovarjanju, sprejemanju odločitev za prenovo, hkrati povečujejo neformalni nadzor nad območjem in s tem se zmanjšuje kriminaliteta (Filipović, 2006; Sendi, 2007).

Javni prostori v velikih stanovanjskih soseskah pa imajo lahko tudi pomanjkljivosti, med katere sodijo (Sendi, 2007):

- slaba ureditev javnih prostorov,
- slabo vzdrževanje in upravljanje,
- neustrezna uporaba,
- pomanjkanje parkirnih prostorov.

Zelene površine. Opravljajo funkcije v mestih, kot so (Pogačnik, 1999):

- higienski pomen (z zelenjem lahko zmanjšamo mikroklimo, absorbirajo CO₂, regulira vlažnost, varuje pred vetrom in hrupom),
- psihološki učinek (pozitivno vpliva na ljudi, jih pomirja in vrača nazaj k naravnemu okolju),
- družbeno-kulturni pomen, saj omogoča druženje ljudi,
- oblikovno-estetski pomen,
- funkcionalni pomen.

Zelene površine lahko delimo v dve skupini, glede na lastniško strukturo in glede na njihovo tipologijo. Prva skupina zelenih površin glede na lastniško strukturo (Prem, 1995):

- javne zelene površine,
- poljavne zelene površine,
- zasebne zelene površine.

Površine ob stanovanjskih objektih imajo zasebni in poljavni značaj. Zasebni značaj imajo ob enostanovanjskih hišah, medtem ko v soseskah oziroma ob večstanovanjskih objektih tvorijo poljavni prostor.

Druga skupina zelenih površin, glede na njihovo tipologijo (Prem, 1995):

- zelene površine javnega značaja so dostopne vsem. V to skupino spadajo: gozd, park, manjši parki ali zelenice, trg, parkovni trg, zeleni ostanek, sprehajališča, ulica z drevoredi in zelenjem.

- zelene površine s posebnimi funkcijami predstavljajo zelene površine, ki so dostopne vsem, vendar zaradi njihovega značaja ograjene. Med zelene površine s posebnimi funkcijami uvrščamo botanični vrt, avtokamp in živalski vrt.
- zelene površine s kulturno in spominsko funkcijo so pokopališča in spominski parki.
- zelene površine kot naravna in kulturna dediščina so opredeljene z odloki in zanje predvideni režimi varovanja.
- zelene površine s pridelovalno funkcijo delimo na: njive, travnike, poskusna polja, vrtnarije, drevesnice, vrtički.
- zelene površine ob javnih ustanovah, se nahajajo v bližini vrtcev, šol, fakultet, zdravstvenih ustanov, kulturnih in upravnih ustanov. Zelene površine ob javnih ustanovah se delijo v dve podskupini: zelene površine ob drugih javnih ustanovah in zelene površine ob vrtcih, osnovnih in srednjih šolah.
- zelene površine ob stanovanjskih objektih so površine, ki omogočajo bivanje na prostem. Namenjene so za igro otrok, sprehajanju, posedanju.
- zelene površine ob industrijskih in infrastrukturnih objektih so navadno velike zelene površine, ki niso namenjene javnosti. Te površine predstavljajo potencial za nadaljnji razvoj industrijskih območij.
- nabrežja, ki se nahajajo ob vodotokih.
- športne površine, so površine javnega značaja.

V raziskavi stanovanjskih sosesk (Simoneti, Vertelj Nared, 2006) je bilo ugotovljeno, da je kakovostnejše bivalno okolje v nižjih zazidavah. Velike osrednje odprte zelene površine pa so primerne za območja z visoko zazidavo. Pri stanovanjskih soseskah z nižjimi stanovanjskimi objekti so pogosto vključeni zasebni vrtovi, ki predstavljajo podaljšek stanovanja. Poleg tega lahko zelene površine v stanovanjskih naseljih razdelimo v tri sklope, glede na njihovo bližino stanovanjskih zgradb (Pogačnik, 1999):

- zelenice v neposredni okolici zgradb do 50 m,
- zelenice v oddaljenosti 200 m,
- večje parkovne površine oddaljenosti 500 m.

V Urbanističnih kriterijih, normativih in standardih za prostorsko planiranje in urbanistično načrtovanje v Republiki Sloveniji – Zelene površine v mestu (1995) so podani normativi za urejanje

zelenih površin. Vendar »potrebo po zelenih površinah lahko opredelimo le deloma normativno, saj je struktura zelenih površin pomembnejša od količine. Normativne vrednosti se uporabljajo kot pripomoček, mestoma kot argument, mestoma kot orodje za nadzor zelenih površin. Ne smemo pa na

račun normativnih vrednosti zanemariti uporabne vrednosti posameznih zelenih površin ali celo vključevati mednje površine, ki nimajo tega značaja« (Prem, 1995: str. 14). Normativi za zelene površine opredeljujejo površino, ki se meri glede na m² / prebivalca. Glede na namen zelenih površin so opredeljeni normativi (Prem, 1995):

- 10 m²/prebivalca zelenih površin ob stanovanjih,
- 5 m²/prebivalca površin javnega parka,
- 13 m²/prebivalca športno-rekreacijskih površin,
- 17 m²/prebivalca ožjih rekreacijskih površin. Tako skupaj znaša 45 m²/prebivalca zelenih površin.

Igrišča imajo na območjih stanovanjskih sosesk posebno vlogo. Otrokom omogočajo osebni razvoj, razvoj fizičnih zmožnosti ter druženje s sovrstniki. Igrišča prevzemajo funkcijo prostora, kjer se ljudje srečujejo in družijo. Razdelimo jih glede na starost otrok (Pogačnik, 1999):

- Igrišča za najmlajše, ki so namenjena za otroke do 4. leta. Locirana so v bližino vhodov (50 m) na vidnem mestu blizu stanovanj in drugih delov stanovanjske soseske, kjer se zadržujejo starši. Igrala, ki so primerna za najmlajše otroke so: peskovnik, igrala, plezala, klopi za starše in zelenica.
- Igrišča za predšolske otroke in mlajše šolarje od 5. do 9. leta. Takšna igrišča so lahko oddaljena od vhodov do 200 m. Takšna igrišča že zagotavljajo igro z žogo, zahtevnejša igrala in plezala.
- igrišča za šolarje, ki so namenjena otrokom od 10. do 14. leta.

Parkirišča. Z vedno večjim pomenom avtomobilov se povečuje potreba po novih parkirnih prostorih. Zato so danes nova parkirišča dimenzionirana z vsaj dvema parkirnima mestoma na stanovanje. Stanovanjske soseske in drugi večstanovanjski objekti se danes srečujejo s problematiko zagotavljanja zadostnega števila parkirnih mest. Tako se pojavijo v okolici »divja parkirišča«, ki uničujejo zelene površine v okolici ali pa zasedaj prostor na pločnikih.

V večini vzhodno- in srednjeevropskih državah imajo mesta težave s prometno ureditvijo in parkirišči (Sendi, 2007). V času gradnje velikih stanovanjskih sosesk, so bila parkirišča dimenzionirana za potrebe tistega časa. Potrebe po parkiriščih so bile majhne, saj je bila gradnja sosesk v večini namenjena za delavce. Večina delavcev ni imela avtomobilov. Zato se marsikje poslužujejo reševanja težave z izgradnjo podzemnih garaž (Sendi, 2007). Tudi v Sloveniji je že leta 1974 Jernejec zapisal urbanistične normative in kriterije za stanovanjsko območje, ki so jih upoštevali za gradnjo sosesk. Za stanovanjske stavbe so imeli, kot so enodružinske hiše velikosti 75–100 m² bruto površine je bila

potreba po enem parkirnem mestu. Za večstanovanjske hiše je bilo načrtovano parkirno mesto za vsako stanovanje, medtem ko je bilo za stanovanjski blok, 1–3 stanovanja potreba po enem parkirnem mestu.

Za Mestno občino Ljubljana so normativi, ki opredeljujejo najmanjše število parkirnih mest za posamezne objekte oziroma rabo objektov, zapisani v Odloku, o spremembah in dopolnitvah Občinskega prostorskega načrta Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del, 2013. Število parkirnih mest je potrebno zagotoviti tako kot opredeljuje odlok, ki je predstavljen v preglednici 1.

Preglednica 1: Najmanjše število parkirnih mest za tri- in večstanovanjske stavbe (Odlok, o spremembah in dopolnitvah Občinskega prostorskega načrta Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del, 2013: 38. člen).

Namembnost objektov	Število parkirnih mest (PM) za motorni promet	Število parkirnih mest (PM) za kolesarski promet
Tri- in večstanovanjske stavbe	1 PM/stanovanje v velikosti do 50 m ² neto tlorisne površine, od tega 10 % za obiskovalce 2 PM/stanovanje v velikosti nad 50 m ² neto tlorisne površine, od tega 10 % za obiskovalce.	2 PM na stanovanje za stanovalce ter dodatno 1 PM/5 stanovanj za obiskovalce.

2.4 SOCIALNA ZGRADBA MESTA

V mestih se neprestano odvija preobrazba, saj se spreminja socialno-geografska in socialno-ekonomska zgradba mesta. Rebernik (2008) omenja, da na socialne spremembe v mestih močno vpliva mobilnost prebivalcev znotraj mesta, ki je odvisna od ekonomskih, socialnih in kulturnih dejavnikov. K večji mobilnosti pripomore tudi nepremičninski trg, saj ljudje na podlagi materialnih zmožnosti izbirajo najprimernejšo nepremičnino. V ZDA je 90 % lastniških stanovanj in s tem je večji % prostorske mobilnosti prebivalcev. Ameriški urbani geografi so se ukvarjali s procesom prostorske mobilnosti prebivalcev znotraj urbanih območij in tako prišli do definiranja razvojnih faz stanovanjskih območij. Te faze so:

- nastanek,
- razvoj in širitev,
- degradacija in propadanje,
- obnova.

Faze razvoja stanovanjskih območij, lahko potekajo po različnem vrstnem redu, odvisno od opazovanih dejavnikov. Rebernik (2008) ugotavlja, da je v Sloveniji nizka stopnja prostorske migracije prebivalstva. Kot najpogostejši vzrok za spreminjanje socialno-geografskih sprememb mesta navaja suburbanizacijo, ki je v Sloveniji močno prisotna. Tako se prebivalci iz stanovanjskih območij v mestu selijo na obrobje mest, najpogosteje prebivalci višjega in srednjega sloja ter mlade družine. Zaradi suburbanizacije, lahko prihaja do socialne degradacije stanovanjskih območij v starejših delih

mesta. Tako imenovani proces filtracije, opisuje fizično in socialno degradacijo stanovanjskih območij. S staranjem stanovanjskih enot se zmanjšuje njihova kakovost in cena. Stanovanja postanejo dostopna drugim ljudem, predvsem tistim, z nižjim socialnim statusom. Ta proces hkrati pospešuje gradnjo novih stanovanj in praznjenje stanovanjskih območij s slabšimi bivalnimi pogoji. V nekaterih velikih mestih se tako pojavljajo prazna stanovanja, zato v ZDA stanovanjska politika temelji na konceptu filtracije. Nasprotni pojem od procesa filtracije je tako imenovana gentrifikacija, ki nastane, kadar se srednji in višji sloj prebivalcev priseli na območje, kjer je slabo socialnoekonomsko območje. Gentrifikacija se običajno pojavi na območjih srednjega sloja, ki so doživela socialno in fizično degradacijo. Pojavi se v bližini mestnega središča, kjer je dobra dostopnost raznih servisov, kakovostna arhitekturna in urbana ureditev območij ter etična heterogenost. Gentrifikacija na območju, nasprotno do filtracije, povzroči dvigovanje cen nepremičnin kar ima za posledico socialne spremembe, investicije v infrastrukturo, urbano opremo, fizično prenavo, sprememba storitev.

Pomemben vidik pri proučevanju, spremljanju in nadzoru razvoja mest predstavlja tudi struktura prebivalstva. Zaradi različnih socialnih in drugih struktur prebivalstva, je prostor heterogen in se različno odziva, ter se kaže v razvoju posameznih delov mesta. Za analiziranje posameznih delov mesta, lahko obravnavamo socialno-geografsko zgradbo, socialno-ekonomske značilnosti in etične značilnosti (Rebernik, 2008). Spremljamo lahko posamezne podatke o prebivalstvu, ki se nanašajo na starostno strukturo, velikost gospodinjstev, velikost družin in stopnjo rodnosti. Vsi naštetih kazalniki opisujejo socialno-geografsko zgradbo mesta, naselja ali območja. Socialno-ekonomsko strukturo pa opredelimo s kazalniki, kot so izobrazba, poklic in dohodek.

Sklepamo lahko, da so vzroki slabšanja stanja prostora oziroma povzročitelji degradacije, zgoraj naštetih socio-ekonomski in socio-geografski kazalniki. Koželj (1998) omenja, da največji vpliv na pojav degradiranosti, lahko pripišemo gospodarskim in socialnim razmeram.

V nadaljevanju poglavja predstavljamo kazalnike socialno geografske, socialno ekonomske zgradbe mest ter kazalnike kakovosti bivalnega okolja, ki se najpogosteje uporabljajo pri raziskovanjih stanja in stopnje degradacije v stanovanjskih soseskah.

2.4.1 Kazalnik socialno-geografske zgradbe mest

Osnovo socialno-geografskih značilnosti predstavljajo demografski podatki, s katerimi lahko opredelimo prostorsko socialne značilnosti in prostorsko razporeditev socialnih skupin prebivalstva.

Različne strukture prebivalcev lahko povežemo z različnimi težavami v stanovanjskih soseskah. Pogosto je namreč pojav, da ima enaka struktura prebivalcev enake ali podobne težave. S fizičnimi in drugimi ukrepi pri urejanju stanovanjskih sosesk pa lahko dosežemo tudi večjo raznolikost v strukturi prebivalcev. Raznolikost strukture prebivalcev je zelo pomembna, saj s tem zmanjšamo možne konflikte oziroma težave. Koncentracija skupin se običajno nanaša na revnejšo strukturo prebivalstva, ki ima nizek socio-ekonomski status (Musterd in Murie, 2007).

V stanovanjskih soseskah je mogoče zaslediti različne strukture prebivalcev, kot so:

- starejši ljudje,
- etične skupine,
- različne družinske strukture,
- ekonomsko aktivni ljudje,
- ljudje različnih socialnih struktur,
- študentje.

Podatke o starostni strukturi, družinski strukturi, aktivnosti prebivalstva, o dohodkih vodi v Sloveniji Statistični urad Republike Slovenije (v nadaljevanju SURS), ki pridobi podatke iz državnih evidenc. Od leta 2002, se v Sloveniji ne beleži etična pripadnost, zato je ta podatek težje določljiv. Namesto tega SURS vodi podatek o tipu priselitve. Tako lahko razberemo ali je prebivalec posameznega območja priseljenc prve, druge ali tretje generacije in iz katere države se je priselil. V Sloveniji je največ priseljencev iz območja nekdanje Jugoslavije (SURS, 2011).

Starostna struktura prebivalcev se vrednoti s številom otrok, številom odraslih in številom starejših od 65 let. S starostno strukturo lahko opredelimo ekonomsko sposobnost. Staranje prebivalstva vpliva na ekonomski potencial območja. Zmanjšanje ekonomskega potenciala območja pa vpliva na slabšanje opremljenosti in urejenost urbanega okolja ter slabšanje stanovanjskega standarda (Mihelič, 2007).

V raznih evropskih soseskah se srečujejo tudi s koncentracijo etičnih skupin in temnopoltih prebivalcev. S tvorjenjem večjih skupin v soseski, jih lahko privede do neuspešnosti vključevanja v širšo družbo, kulturno in politično, zmanjšuje se šolska uspešnost, težje vstopajo na trg delovne sile itd. Ideje o veliki raznolikosti strukture prebivalstva ni nujno pravilna, saj je mogoče, da se bivanje v soseski celo poslabša. Zato je potrebna premišljenost pri snovanju politik (Musterd in Murie, 2007).

Večja koncentracija določenih skupin v soseski ima lahko negativen vpliv na posameznika in sosesko. Poznamo več argumentov slabosti takšnih sosesk, kot so (Musterd in Murie, 2007):

- pomanjkanje primernih vzornikov,
- težave stigmatizacije,

- vzpostavljanje močnih vezi znotraj soseske in zmanjševanje šibkih vezi izven nje,
- vzdušje v soseski.

Kazalniki, ki merijo stopnjo socialne sestave prebivalstva v mestu so: ekonomski, družinski in etični status. Ekonomski status opisuje socialni položaj (izobrazba in zaposlitev), družinski status (delež zaposlenih žensk, stopnja fertilitnosti in deležu samskih gospodinjev) opisuje stopnjo urbanizacije in etični status opisuje stopnjo segregacije (Rebernik, 2008).

2.4.2 Kazalnik socialno-ekonomskega stanja prebivalstva

Rebernik (2008) omenja, da se socialno-ekonomske razlike vrednoti s pomočjo dohodkov in premoženja prebivalstva. Socialno-ekonomsko razlikovanje predstavlja enega izmed vidikov zgradbe mesta. Socialno-ekonomski kazalniki obravnavajo izobrazbeno strukturo, dohodek, vrednost stanovanja, najemnine in posesti. V kazalnik o družinskem statusu so zajeti podatki o povprečni starosti družinskih članov, velikosti in tipu gospodinjstva, fertilitnosti, starosti in tipu stanovanja. Na podlagi socialno-ekonomskega položaja, lahko delimo prebivalstvo v različne razrede. Najbolj splošna prebivalstva je v tri kategorije: nižji, srednji in višji sloj. Socio-ekonomske skupine se v urbanem prostoru lahko pojavljajo v obliki t. i. skupin oziroma homogenih socialnih območij. Za višji in nižji sloj je značilno, da se pojavljata kot homogena sestava. Nasprotje homogene sestave je heterogena sestava, ki je značilna za srednji sloj. Elitne stanovanjske četrti so značilne za višji stanovanjski sloj. Delavske četrti, slumi, socialno-degradirana območja itd pa so značilna za nižji sloj (Choldin, 1985; Rebernik, 2008).

Za Mestno občino Ljubljana je bila izvedena študija o Socio-ekonomski zgradbi in preobrazbi Ljubljana leta 2002, ki jo je izdelal Rebernik. Z raziskavo so ugotovili, da so na posameznih delih mesta različne socialne sestave prebivalstva. Prav tako so ugotovili, da je socialno-geografska zgradba pogojena z razlikami v socialno-ekonomski položaju prebivalstva. Posamezni deli mesta izstopajo po slabem socialno-ekonomskem položaju, kot so podstandardne stanovanjske soseske enodružinskih hiš (na mestnem obrobju, ki so praviloma sestavljene iz črnih gradenj), deli starega mestnega predmestja in središča in novejša blokovska naselja. Rebernik (2008) omenja, da lahko takšna območja opredelimo kot območja socialne degradacije, saj gre za območja, kjer je socialno-ekonomski položaj nizek, brezposelnost velika in velik pojav neslovenskega prebivalstva.

Na socio-ekonomske značilnosti prebivalstva ima velik vpliv tudi zaposlitev. Stanovanjske soseske so bile grajene v obdobju industrializacije za delavce, ki so opravljali svoje delo v bližini industrijskih

podjetij. Danes se je ta struktura prebivalcev spremenila. Za uspešno regeneracijo sosesk je pomembno večanje števila zaposljivosti prebivalcev in zaposlenosti v soseski (Pettersson in Chignier-Riboulon, 2007). Zaposlitvena struktura se kaže predvsem na ekonomski ravni, saj močno vpliva na stanovanjski standard, opremljenost prostora in urejenost zunanjih površin. Takšna območja potrebujejo predvsem prenavo po ekonomski strukturi (Mihelič, 2007).

V primeru izboljšanja ekonomskega položaja, lahko privede do izseljevanja prebivalcev in priseljevanja drugih. Regeneracije stanovanjske soseske ne bodo trajnejše, če je poudarek samo na prostoru in kakovosti bivanja. V regeneracijo je potrebna tudi vključitev ekonomskega položaja gospodinjestev. Zmanjševanje kupne moči prebivalcev (brezposelnost), lahko privede do zmanjšanja storitvenih dejavnosti v soseski in lokalnih trgovin (Pettersson in Chignier-Riboulon, 2007).

Socio-ekonomsko ločevanje opredeljuje Rebernik (2008), kot pojav:

- **revščine**, ki je neugodno stanje za posameznika ali gospodinjstva. Revščino lahko obravnavamo iz različnih vidikov. Najbolj znana sta absolutna in relativna revščina. Absolutno revščino je prvi opredelil Rowntree leta 1901. Opredeljena je na podlagi dohodka gospodinjstva, ki ga potrebujejo za zadovoljitev potreb njegovih članov. Kadar pade dohodek gospodinjstva pod mejo ali prag revščine se gospodinjstvo uvrsti med revne. Relativni položaj prebivalstva na družbeni lestvici opredeljuje relativno revščino. Relativna revščina je določena, kot povprečni dohodek gospodinjstva v določeni državi. Socialna izključenost prikazuje neenakost posameznika ali skupin v družbi.
- **slum**, kot bivalno okolje, ki je nekakovostno, stanovanja so podstandardna, prebivalci so revni in izključeni. Območja, ki imajo nizka socialna razmerja jih opredeljujejo, kot socialno degradirana območja ali socialno prikrajšana območja, ki se pojavljajo v angleščini low income residential areas, socially deprived areas. Značilnosti, ki definirajo slume so slabe bivalne razmere oziroma nizek standard kvalitete stanovanj, nekakovostno bivalno okolje, prebivalci s specifičnim socialnim statusom, nekakovostne javne storitve, lastniška stanovanja so v manjhnem deležu prebivalcev, mobilnost prebivalcev in hkrati mala socialna povezanost, visoka stopnja kriminala.

Kot ugotavljata van Kempen in Dekker (2007) so **etične skupine** v državah zahodne Evrope vedno bolj mešane. Potrebno jih je vključevati v sosesko na enak način kot vse ostale prebivalce. Ljudje, ki sodelujejo v snovanju in delovanju stanovanjske soseske so nanj bolj navezani, med sabo se bolj povežejo, bolje sodelujejo, prispevajo k zmanjšanju razlik do drugačnosti in posledično se lahko izboljša življenje v soseski. V nekaterih soseskah beležijo pojav manjšinskih etičnih skupin, ki predstavljajo več kot polovico prebivalcev v soseskah. Takšen pojav je znan predvsem v soseskah Tensta in Husby v Stockholmu na Švedskem, Bijlmermeer-East v Amsterdamu in Nieuw-Hoograven v

Utrechtu na Nizozemskem. Prav tako, se pojavljajo nekatere stanovanjske soseske v katerih je v gospodinjstvu član pripadnik etičnih skupin in presegajo 80 % vseh prebivalcev soseske. Takšen pojav je v soseski Koenkit v Amsterdamu in Kanaleneiland-Noord v Utrechtu na Nizozemskem. Etične skupine prebivalcev lahko predstavljajo pozitivne in negativne posledice. Obstoječi stanovalci lahko z večanjem etičnih skupin dojemajo, da je njihov način življenja moten. Komunikacija med stanovalci je lahko motena zaradi jezikovnih in kulturnih razlik. Pojavi se lahko slabo sodelovanje med stanovalci sosesk, saj se ne morejo sporazumevati, imajo drugačne vrednote in interese ter drugačne dejavnosti. Stanovalci v bližnjih območjih lahko priseljence stigmatizirajo. Etične skupine v soseskah lahko na drugi strani pripomorejo tudi k raznolikosti sosesk in živahnosti. V etičnih skupinah je velika prisotnost brezposelnosti ali pa dobivajo za svoje opravljeno delo slabo plačilo. Zato jih nekateri uvrščajo med deprivirane socialno-ekonomske kategorije.

Avtorja van Kempen in Dekker (2007) nadalje ugotavljata, da etične skupine bivajo podobno kot starostniki, saj so bolj izolirani, kot ostala družba. Ženske raznih etičnih skupin veljajo za tiste prebivalce sosesk, ki so bolj doma in se »zapirajo v svoje domove«. To ima lahko na sosesko negativne posledice, saj so izolirane in se ne vključujejo v družbo.

2.4.3 Kazalniki kakovosti bivalnega okolja

V strokovni literaturi lahko zasledimo kazalnike (Goriup, 1975, 1980; Dimitrovska Andrews et al., 1999), ki vrednotijo kakovost bivalnega okolja oziroma z njimi lahko definiramo območja, ki so potrebna prenove. Kazalniki obravnavajo lastniško strukturo, spremljanje fizičnih sprememb na objektih ter v odprtih površinah (zelenih površin, otroških igrišč, športno-rekreacijskih površin, tlakovanih površin in parkirišč). Vsi ti elementi pa so povezani z vizualno-estetskim videzom oziroma vizualno kakovostjo ter teorijo estetike okolja. Za določanje območij, ki so potrebna prenove, je treba izdelati njihovo oceno, za katero se opredelijo kazalnike, ki lahko predstavljajo standarde iz gradbeno-tehničnih, urbanističnih, arhitekturnih, socio-ekonomskih značilnosti, itd.

Mihelič (2007) navaja, da se kakovost urbanega okolja lahko vrednoti, glede na:

- opremljenost prostora, ki opredeljuje dostopnost in kapaciteto storitvenih dejavnosti, kot so trgovina, vrtec, šola, zdravstvena ustanova in druge ustanove,
- dostopnost do javnega prometa, ki je opredeljen z bližino stanovanjskih sosesk in možnostjo uporabe različnega javnega potniškega prometa,
- urejenost odprtega prostora, ki obsega vzdrževanost in urejenost ulic, trgov, parkov in drugih zelenih površin,

- število avtomobilov, kar je eden izmed pokazateljev kakovosti urbanega okolja in je tudi en izmed najpomembnejših kazalnikov degradacije urbanega prostora.

Potreba po prenovi se izkaže takrat, ko niso doseženi socialni normativi ter pravni in tehnični standardi. Goriup (1980) navaja, da se pojavljajo potrebe po izboljšavah na različnih področjih, kot so urbanistične, strukturalne in funkcionalne. Urbanistične pomanjkljivosti se vrednotijo na podlagi urbanističnih elementov. Medtem, ko strukturalne pomanjkljivosti obravnavajo notranjo členitev in organizacijo območja. Funkcionalno pomanjkljivost predstavlja izpolnjevanje nalog znotraj celotnega mesta, ki nastanejo zaradi urbanističnih in strukturnih pomanjkljivosti. Goriup (1980) deli značilnosti območja glede na:

- navezavo na določeno območje (vrsta in obseg izrabe prostora, promet, opremljenost s servisi, razmerje med delovnimi mesti in stanovalci),
- zemljišča (dostopnost, oblika parcele, vrsta in obseg izrabe, rentabilnost),
- stavbo (dostopnost, gradnja, higiena, možnost izrabe),
- obrtno dejavnostjo (lega, možnost širitve in izrabe, dostopnost),
- stanovanja (velikost, tloris, opremljenost, lega v stavbi),
- socialne značilnosti (socialna in starostna struktura, pripravljenost na spremembe),
- opremljenost z družbeno infrastrukturo (vrtci, šole, postaje javnega potniškega prometa, javne odprte zelene površine),
- hrup,
- sanitarno opremljenost,
- druge kriterije, ki se nanašajo na zgodovinske in kulturne elemente območja.

Za prikaz obstoječega stanja je avtor razdelil analizo na dva dela. Prvi del se ukvarja za analizo širšega mestnega prostora. Drugi del analize obstoječega stanja pa vsebuje analizo ožjega območja, ki ga obravnavamo zaradi možnosti prenove. Prvi del analize širšega mestnega območja se obravnava glede na šest vidikov (Goriup, 1980):

- porazdelitev prebivalstva in delovnih mest. Ta vidik obravnava točkovno porazdelitev prebivalcev, delovnih mest, gostote prebivalstva, gostote delovnih mest, lokacijo industrije in obrti, lokacijo terciarne dejavnosti,
- struktura centralnih dejavnosti (klasifikacija centrov),
- omejitve in ekološka območja,
- lastniška struktura,
- prometni tokovi in obremenitve,
- javni potniški promet,
- pešpoti,

- proste površine, ki so primerne za pozidavo.

Drugi del analize obravnava ožje območje, in sicer (Goriup, 1980):

- gostote stanovanjskih površin,
- značilnosti stavb (starost stavb, izraba po etažah, velikost stanovanj),
- socialno stanje (lastniška struktura, starost prebivalcev),
- spremembe na stavbah (gradbene investicije, želja po posodobitvi poslovnih dejavnosti, želja lastnikov po modernizaciji in sanaciji),
- peš cone (obremenitev peš povezav),
- potrebe po prenovi glede na pomanjkljivosti glede na standarde, strukturne pomanjkljivosti in glede na gradbeno stanje.

2.5 FUNKCIONALNA IN FIZIČNA ZGRADBA MESTA

V tem poglavju podajamo funkcionalni vidik, s katerega lahko obravnavamo zgradbo mest. V tem poglavju se bomo najprej osredotočili na storitvene dejavnosti, varnost sosesk in lastniško strukturo stanovanj, nato pa še na druge vidike, s katerimi opišemo fizično stanje zgradbe mesta.

Storitvene dejavnosti. Za dobro funkcioniranje stanovanjskih sosesk so potrebni spremljajoči programi javnih oziroma storitvenih dejavnosti. V stanovanjskih soseskah je dobro, da se vključujejo storitvene dejavnosti, kot so: šole, vrtci, zdravstvene storitve, trgovske storitve, kulturne in športne dejavnosti. Te dejavnosti pripomorejo k večji povezanosti stanovanjske soseske oziroma kohezivnosti in povezanosti s širšim prostorom (Pogačnik, 1999; Zajczyk in Mugnano, 2007).

Varnost stanovanjskih sosesk je eden izmed pomembnih dejavnikov, ki vpliva na kakovost bivanja v soseskah. Fizično in kriminalno propadanje soseske so negativni kazalniki varnosti v stanovanjskih soseskah. Kadar soseske dajejo občutek manjše varnosti, lahko privede do izseljevanja prebivalcev. Za povečanje varnosti sosesk, so priporočene tri strategije, in sicer (Aalbers, 2007):

- fizična strategija,
- socializacijska strategija,
- zmanjševanje kriminala.

Za analizo varnih sosesk se izdelajo zemljevidi, ki prikazujejo varna in nevarna območja sosesk (Aalbers, 2007).

Lastniška struktura stanovanjskih sosesk se razlikuje po državah v Evropski uniji. Za srednje- in vzhodnoevropske države je značilno, da so stanovanja v lastniški lasti, kakor tudi v južnoevropskih državah. Za Nemčijo in Švico je znano, da so stanovanja stanovanjskih sosesk v večini v lasti države. Stanovanja, ki so predvsem oddana socialno najemniškemu sektorju, so v državah zahodne Evrope. V Veliki Britaniji beležijo mešano lastniško strukturo, zaradi stanovanjske politike, saj je veliko socialnih stanovanj privatiziranih (van Kempen, Dekker, et. al., 2007).

Eden izmed večjih problemov, ki vpliva na stanje velikih stanovanjskih sosesk so težave z upravljanjem in vzdrževanjem javnih prostorov. Razlogi za to so zemljiškolastninske pravice. V večini je ta problem v srednje- in vzhodnoevropskih državah. Privatizacija javnega stanovanjskega sklada je privedla do tega, da so stanovanja lahko kupili najemniki. Zemljišča so ostala v lastništvu tretjih oseb mestne uprave, podjetij ali drugih oseb. Na območju praznih prostorov pa se vršijo razni pritiski investitorjev, ki vidijo možnost investicije (Sendi, 2007).

Fizične oziroma gradbeno-tehnične spremembe - nastanejo na konstrukciji, gradbenem materialu. Fizične spremembe lahko povzroči neustrezno vzdrževanje objekta ali stanovanja (Tapada-Berteli, Ostendorf, 2007). Fizično stanje stavbnega fonda se ocenjuje glede na vzdrževanost in urejenost. Uvrščajo ga v enega izmed najvidnejših kazalcev stanja v prostoru (Mihelič, 2007). Fizično zastarelost ali družbeno spremembo imenujemo tudi takrat, ko je na trgu prisotna nova tehnologija gradnje. Lahko rečemo, da so stanovanja, ki so bila nekdanj ustrezna, danes zastarela (Tapada-Berteli, Ostendorf, 2007). Kakovost stanovanja lahko vrednotimo na podlagi:

- stanovanjski standard – lahko ocenimo na podlagi analize opremljenosti z infrastrukturo: elektriko, vodo, kanalizacijo, telefon, TV, internetom, itd.
- zasedenost stanovanj – je lahko pokazatelj stanovanjskega standarda. Prenaseljenost stanovanj je lahko pokazatelj slabega stanovanjskega standarda, medtem ko je lahko majhna zasedenost stanovanj pokazatelj visokega stanovanjskega standarda. Območja pri katerih se kaže zmanjševanje stanovanj ali celo praznjenje stanovanj pomeni, da območje izgublja ekonomski potencial. Takšna območja so potrebna socio-demografsko prenove (Mihelič, 2007).

3 PROUČEVANJE STANOVANJSKIH SOSESK Z VIDIKA DEGRADACIJE IN PRENOVE

3.1. DEFINICIJE OSNOVNIH POJMOV PRENOVE IN DEGRADIRANIH URBANIH OBMOČIJ

V tem poglavju povzemamo definicije o prenovi, rekonstrukciji, asanaciji, sanaciji in degradaciji, ki se pojavljajo v zakonih, strateških dokumentih in strokovni literaturi. Zaslediti je mogoče predvsem definiciji degradirano območje in degradirano urbano območje. Pojem degradiranih urbanih stanovanjskih območij pa težje zasledimo.

Adaptacija je gradbeno-tehnični poseg. Objektu se prilagodi in preuredi namen ter funkcija (Goriup, 1975).

Asanacija, sanacija predstavljata pojma, ki opisujeta izboljšanje nehigienskih razmer in stanovanjskih pogojev (Goriup, 1975).

Degradirana območja so tista območja, za katera je potencial za rabo ali dejavnost zmanjšan oziroma omejen (ekološki, emisijski, vizualni ali drugi vplivi na obstoječo rabo). Opreljuje tudi, da je posledica degradiranih območij lastninsko in ekonomsko preurejanje, kot je opuščanje aktivne rabe zemljišč ali namerno opuščanje rabe (SPRS, 2004).

Degradirana območja so tista območja, ki imajo zmanjšano uporabno vrednost. Zmanjšana uporabna vrednost mora biti do takšne mere, da je za ožvitev območja potreben ponovni poseg v strukturo ali celo v rabo. V tuji literaturi se pojavlja tudi pojem degradirano območje, kjer je prisotna stanovanjska, socialna in ekonomska problematika. Takšna območja imenujejo *ang. deprived areas*. Območja, za katere je značilno, da so opuščena industrijska območja, onesnažena območja na katerih se na novo gradi, se v angleščini imenujejo *brownfield development*. *Brownfield* in *brownfield site* uporabljajo za definiranje območij, na katerih je možen ponovni razvoj ali gradnja (IPOP, 2013a).

Degradirano okolje je opredeljeno v 24. členu Zakona o varstvu okolja (ZVO-1, 2004). Degradirano okolje ali območje lahko določi vlada v sodelovanju z občino. Določijo se programi ukrepov, ki bodo izboljšali kakovost okolja. Programi ukrepov so predvsem:

- določitev območja degradiranega okolja,

- navedba delov okolja, ki so čezmerno obremenjeni in razred ali stopnjo obremenjenosti,
- predvideno kakovost okolja ali njegovega dela po izvedenih ukrepih,
- ukrepe za izboljšanje kakovosti degradiranega okolja, ob upoštevanju celotne in skupne obremenitve okolja,
- naloge države in občine,
- obveznosti povzročiteljev obremenitve,
- obveznosti izvajalcev javnih služb varstva okolja ali oseb, ki izvajajo dejavnosti varstva okolja,
- roke za izvedbo posameznih ukrepov,
- načrt monitoringa učinkov izvedenih ukrepov.

Degradiran prostor je v Zakonu o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt, 2007) v 2. členu opredeljen kot del naselja ali območje zunaj njega. Zanj je značilno, da so zmanjšane tehnične, prostorsko oblikovalske, bivalne, gospodarske, socialne, kulturne in ekološke razmere. Posamezne značilnosti degradacije, so lahko tako intenzivne, da privedejo do stanja neuporabnosti in zato je potrebno območje sanirati.

Degradirano urbano območje opredeljuje SPRS (2004), kot opuščena industrijska, rudarska, vojaška območja, območja železnic, barakarska naselja in mestnih komunalnih služb ter območja, ki so onesnažena zaradi določenih dejavnosti. Prav tako opredeljuje degradirano urbano območje, ki je iztrošeno neustrezno stanovanjsko območje v predmestjih in stanovanjske soseske brez zgodovinske vrednosti.

Degradirana urbana območja nastanejo z razvrednotenjem urbanega območja, ki predstavlja proces zmanjševanja vrednosti zemljišča, ureditev, stavb in naprav na njem od višjega k nižjemu stanju uporabnosti, ki lahko vodi tudi do opustitve predhodne aktivne rabe, ko jo je še mogoče obnoviti ali nadomestiti z drugo. Skrajna stopnja procesa razvrednotenja je stanje, ko je urbano območje tako iztrošeno in poškodovano, da na njem ni več mogoče vzpostaviti nobene ponovne rabe ali dejavnosti brez zahtevne regeneracije, obširne sanacije oziroma celostne rekonstrukcije območja. O *degradaciji* lahko govorimo tudi takrat, kadar dejanska raba prostora ni v skladu z namensko rabo (Koželj, 1998).

Opuščeno zemljišče (ang. brownfield land) je zemljišče ali prostor, ki je bil predhodno uporabljen, vendar je pozneje postal prazen, opuščen in onesnažen (Brownfield Development, 2013).

Regeneracija je pojem, ki opredeljuje posege, kot je: zaščita ambientov, dopolnjevanje in vključevanje novih funkcij v naseljih, mestnih centrih in objektih. Regeneracija vključuje asanacijo, rekonstrukcijo in revitalizacijo (Goriup, 1975; Železnikar, 1971).

Rekonstrukcija predstavlja zamenjavo dotrajane gradbene substance in je eden izmed največjih posegov v pristopu prenove. Uporablja se na območjih, kjer je stanje stavb takšno, da ne ustreza več za zadovoljevanje življenjskih razmer ali pa je lega stavbe neustrezna in je onemogočen zdrav ekonomski razvoj (Goriup, 1975). Rekonstrukcija objektov pomeni, da se spremljajo konstrukcijski elementi, napeljave, naprave in oprema (Železnikar, 1971).

Rehabilitacija vključuje obnovo in revitalizacijo. Je asanacijski poseg (Goriup, 1975, Železnikar, 1971).

Revitalizacija pomeni oživljanje, predvsem v naseljih, starih mestnih jedrih in spomeniških območjih ter objektih (Goriup, 1975).

Sanacija je primerna za tiste stanovanjske objekte, kjer je se je začelo zaznavati upadanje investicij in se kaže kot, da ne omogoča več svoje prvotne funkcije in se zmanjšujejo zadovoljivi stanovanjski pogoji (Goriup, 1975).

Sanacija degradiranih urbanih območij se izvaja kot celota, ki je prostorsko zaokrožena, finančno podprta, usklajena s programskimi izhodišči in prostorskimi načrti. Za izvedbo prenove je potrebno dobro sodelovanje javnosti, predvsem z lastniki nepremičnin, investitorji, planerji in mestno upravo. S prenovo se doseže kakovostnejše bivanje, izboljša se vrednost stanovanj in stanovanjske okolice (SPRS, 2004).

Urbana prenova združuje ekonomske, finančne, gradbene, načrtovalske in socialne ukrepe. S prenovo se celovito izboljša fizično, gospodarsko, okoljsko in socialno stanje v določenem območju, s poudarkom na fizični prenovi stavbnega fonda in javnih prostorov. Urbana prenova lahko vključuje tudi rušitve in novogradnje (IPOP, 2013c).

Urbana regeneracija je javna politika. Z urbano regeneracijo se skuša izboljšati uporabnost degradiranih območij, omogočati boljše možnosti zaposlitve, izboljšati urbano okolje, zmanjšati socialne probleme in povečati kakovost bivanja. Urbana prenova in urbana regeneracija sta sinonima. Pri urbani regeneraciji je poudarek na izboljšanju socialnih, ekonomskih in bivalnih razmer (IPOP, 2013c).

Varstvo, ki je namenjeno vzdrževanju (popravila in nadomestila). Stavbe še imajo primerno funkcijo in ustrezajo kvalitetam stavbnega fonda. Posebno kategorijo varstva predstavlja stavbna dediščina, ki je kulturno in spomeniško zaščitena (Goriup, 1975).

V magistrski nalogi uporabljamo pojem *degradirano območje* po Koželju (1998), ki vrednoti območje v različnih procesih oziroma upošteva različne stopnje zmanjševanja vrednosti stavb in urejenosti zelenih površin. Pojem degradacija se uporablja tudi za socialno ekonomski vidik, ki ga opisujemo z demografskimi podatki.

3.2 TIPOLOGIJA DEGRADIRANIH URBANIH OBMOČIJ

Spremljanje vzorcev in ustreznosti rabe v prostoru je bistvenega pomena, saj lahko hitro zaznamo procese degradacije v prostoru. Proces degradacije, se lahko v prostoru odvija hitro ali počasi, vidno ali nevidno in predvidljivo ali nepredvidljivo. Pri počasnem procesu se odvija nevidno t.i. prikrit proces, ki ga težko zaznamo ali sčasoma z vedno večjim pojavom. Koželj navaja, da lahko v relativno stabilnih ekonomskih in socialnih okoliščinah zaznamo in spremljajo pojav degradacije. Zunanji dejavniki so lahko odločilni za razvoj degradacije, ki so lahko predvidljivi in nepredvidljivi. Prav tako, so odločilni notranji dejavniki, ki so lažje predvidljivi od zunanjih dejavnikov. Degradacija je pogosteje prisotna v urbanem prostoru, saj v razvoju mesta nastajajo razlike med razvitostmi posameznega območja in funkcionalnosti (Koželj, 1998).

Procesi, ki se odvijajo v mestu so: ekonomski, funkcijski, socialni in prostorski. Ti procesi so hkrati delni povzročitelji degradiranih urbanih območij v mestu. Rebernik (2007) omenja, da so degradirana urbana območja začasno stanje, ki je del vsakega urbanega sistem. Degradacijo lahko opišemo tudi kot razvrednotenje območja, ki povzroči zmanjšanje vrednosti zemljišča, stavbe in naprave.

Degradirana območja lahko glede na njihov razvoj (Wallwork, 1974) v tri kategorije, glede na njihov razvoj:

- obstoječe degradirana območja,
- potencialna degradirana območja,
- delno degradirano (nazadujoče in napredujoče) območje.

Obstoječe degradirano območje, ki je že zaznano in definirano, je že vpeto v prostorsko politiko. Območje postane degradirano v primeru nepravočasnih akcij oziroma politik za preprečitev tega procesa. Delno degradirano območje je tisto območje, ki je nazadujoče ali napredujoče. Nazadujoče območje je tisto, ki je bilo opuščeno in spremenjeno v drugo rabo, vendar brez posebnih ukrepov izboljšave. Napredujoče območje pa je tisto, ki je začelo propadati in se njegova degradiranost stopnjuje v primeru, da se ne izvajajo ukrepi za izboljšanje stanja (Wallwork, 1974).

Degradacija urbanih območij pomeni opuščanje rabe v industrijskih in železniških predelih, onesnaženost tal, prometne rekonstrukcije (preureditve), špekulativna raba območij, itd. Degradacija v velikih metropolitanskih mestih nastaja hitreje in je manj opazna, kot v manjših mestih in na podeželju. Prenova posameznih območij prav tako poteka hitreje v urbaniziranih okoljih, kot na ruralnih območjih. Degradacijo je mogoče ocenjevati z različnimi kazalniki, med katere sodi tudi primerjava neizkoriščenih razvojnih potencialov in prednosti določenega območja (Koželj, 1998).

Proces degradacije lahko privede do njegove najvišje stopnje in sicer do razvrednotenja prostora. Vendar ni nujno, da poteka po vseh fazah od degradacije do očiščenja območja. Koželj (1998) navaja osem stopenj, ki potekajo ob napredovanju degradacije, in sicer:

- mirovanje,
- nazadovanje,
- propadanje,
- opuščanje,
- zapuščenost,
- nezasedeno,
- neuporabno,
- očiščeno.

3.2.1 Merila za ugotavljanje degradiranih območij

V tem poglavju predstavljamo merila za ugotavljanje degradiranih območij, ki so v pretežni meri povzeta po Koželju (1998), saj je druga tovrstna literatura manj sistematična in v večini primerov osredotočena le na določen tip degradiranih območij.

Človek ima sposobnost zaznavanja prostora, kar koristi, da lažje opredeli posamezne prostore, jih primerja in ovrednoti, zato sta lahko videz posameznega območja, kot sta urejenost in vzdrževanost, dve izmed meril za določanje degradacije. Vendar je vrednotenje lahko povezano z izkušnjami opazovalca, predvsem z razvitostjo vrednot, ki jih uporabljamo v okolju in od kakovosti življenja v njem. Zaznavanje degradacije je odvisna od našega kritičnega pogleda na obravnavano problematiko in od izoblikovanih vrednot. Pri postavljanju meril za vrednotenje degradacije oziroma območij za prenovo se v Sloveniji ne moremo opreti na urbanistične in ekološke standarde ter estetske kategorije. Merila, ki jih uporabljamo za ugotavljanje vzrokov nastanka degradiranih območij so: ekonomska, funkcionalna, tehnološka, ekološka, urbanistična in oblikovna. V nasprotnem vrstnem redu lahko

ugotavljamo posledice razvrednotenja, kot so: oblikovna, funkcionalna, ekološka, prostorska (fizična, strukturna, urbanistična), socialna (kulturološka), ekonomska merila.

Degradirana urbana območja močno vplivajo na kakovost rab na sosednjih območjih. Kakovost posameznih urbanih območjih in dobra dostopnost sta dve izmed kazalnikov konkurenčnosti mest. V mestih se revitalizacija širi iz starega mestnega jedra na celotno mestno središče in njegovo zaledje. Konstantno prenavljanje območij vpliva na razvoj mesta in na njegovo razvojno strategijo.

Trajnostni razvoj mest in regij se na področju degradacije ukvarja:

- s ponovno vzpostavitvijo rabe,
- s stalno rekultivacijo degradiranih območij,
- z notranjim prestrukturiranjem urbanih območij,
- z reurbanizacijo urbanih območij.

Degradirana območja se pojavljajo v mestih, kot pokazatelj neuravnovešenega razvoja in predstavljajo potencial novih metod za uravnavanje razvoja. Degradirana območja predstavljajo t. i. notranjo rezervo mesta, saj predstavljajo velik potencial za novo rabo. Vendar velikokrat nastane težava pri lastništvu, saj nekateri lastniki ne vidijo možnosti oziroma koristi revitalizacije območja.

Degradacijo je mogoče ovrednotiti s primerjanjem stanj v okolju z drugim okoljem, ki je podobno oziroma sorodno. Z razlikovanjem posameznih območij, pridemo do posameznih razlik. Razlike so lahko v pomanjkljivosti ali slabšem stanju, ki jih je mogoče nadomestiti ali izboljšati. Manjšo vrednost posameznega območja je mogoče določiti tudi teoretično in sicer s primerjanjem med dejanskim in pričakovanim stanjem. Ocenjujejo se razlike med doseženim in načrtovanim, še ne doseženim stanjem.

Z vidika razvoja razlikujemo funkcionalno in fiziognomsko stagnacijo območja, opuščanje aktivne rabe območja oziroma zavarovanje njegove navidezne rabe v špekulativne namene, postopno propadanje z delnim ali nenadnim opuščanjem rabe in popolne opustitve.

Posamezna degradirana območja lahko določimo na podlagi meril, ki opisujejo pojave, ki so najpogostejši in najintenzivnejši na obravnavanih območjih. Osnovne tipe degradiranih urbanih območij je mogoče deliti na:

- industrijska in pristaniška območja ter območja železnice,
- rudarska območja,
- vojaška območja,

- sive cone,
- stanovanjska območja,
- predmestja,
- staromestna jedra.

Degradacija stanovanjskih območij se pojavlja v:

- mestnem središču,
- zaledju mesta,
- delavskih kolonijah,
- stanovanjskih soseskah,
- stanovanjskih območjih ob prometnih vpadnicah.

Merila za določevanje degradiranih stanovanjskih območij so:

- velika gostota naseljenosti,
- uniformirana stavbna območja in tipologija,
- gigantizem,
- spalno naselje (odsotnost centralnih dejavnosti in servisov),
- dostopnost skupnih prostorov in površin,
- neurejenost (nevzdržnost) stavb, neobstoje material in slaba gradnja,
- nezadostna komunalna opremljenost,
- socialna nepovezanost, varnost,
- prisotnost getov in slumov,
- vandalizem, nesnaga,
- odmaknjenost/povezanost in prehodnost/dostopnost,
- prometna obremenjenost, bližina tranzita, parkiranje,
- degradirana okolica - raba zemljišča v opuščanju, začasna ali prehodna,
- okolje v mirovanju (stagnaciji) in v propadanju, nevzdržne stavbe in ureditve,
- »nikogaršnja zemlja«, vrtilčkarji, odlagališča,
- pojav obrobni skupin,
- nezdružljivost nove rabe in rabe v opuščanju ter neprehodnost območja,
- izpostavljenost posameznim delom, ki so manj kakovostna v okolju.

3.2.2 Degradirana stanovanjska območja

Pojem degradirana stanovanjska območja v strokovni literaturi težje zasledimo. Pojavljajo se predvsem pojmi, ki opisujejo območja, ki so primerna za prenovo oziroma regeneracijo območja. Koželj (1998) omenja, da se strukturna degradacija v mestih lahko pojavi kot funkcionalno in socialno propadanje stanovanjskih območij. Stanovanjska območja predstavljajo velik delež rabe v mestih in na podeželju, zato je stanovanjska politika pomemben instrument za usmerjanje razvoja in prenove mest. Izrazite socialne in kulturne posledice lahko povzročajo fizično in funkcionalno propadanje in imajo velik vpliv na velikost ter intenzivnost degradacije v prostoru. Vzdrževanje stanovanjskih objektov, ki so v individualni ali skupni lastnini, pripomorejo k preprečevanju propadanja stanovanj za dolgo obdobje. Vzdrževanje mora potekati v socialnem in fizičnem smislu.

Problematiko degradiranih stanovanjskih območij predstavljajo predvsem večstanovanjske gradnje, ki so bile zgrajene do sredine šestdesetih let. Problem teh gradenj je predvsem slaba izolacija in vzdrževanje, kar ne ustreza trenutnim standardom (Zupančič Strojman et al. 2002).

Stanovanjske soseske je mogoče obravnavati s strokovnega vidika, ki zajema arhitekturo in urbanistično načrtovanje ter z vidika uporabe. Danes vrednotimo stanovanjska območja, ki so bila grajena po vojni kot preživelo, »asocialno« obliko. Nekatere stanovanjske soseske ne ponujajo gibanja v prostoru in fleksibilnosti bivanja ter dela. Zaradi preteklih strategij načrtovanja, predvsem coniranja je privedlo soseske v takšen položaj, da so zaprte od območij, ne vzdrževane zunanje površine, površine za mirujoč promet ne zadoščajo potrebam. Prav tako, je pojav dotrajanosti materialov in slaba ekološka ter zdravstvena ustreznost objektov (Zupančič Strojman et al., 2002).

Koželj (1998) deli problematiko stanovanjskih območij glede na izvor in tipologijo stanovanjskih sosesk na štiri kategorije, in sicer:

- zgodovinska struktura (nespomniška) in stanovanjska območja in četrti v centralnem območju,
- stanovanjske soseske in stanovanjska območja znotraj mest,
- delavske kolonije, stanovanjske soseske v bližini tovarn, rudnika, ki so bile zgrajene in namenjene za delavce,
- stanovanjske soseske na mestnem robu.

Največje problematike stanovanjskih območij v fizičnem in demografskem smislu so:

- gradbene (slaba gradnja, vzdrževanje...),
- urbanistične (problemi v zasnovi naselja, tekoč in mirujoč promet...),
- infrastrukturne (slaba komunalna oskrba),

- lega (slaba dostopnost, obremenjenost območja s prometom...),
- prebivalstvo (različna lastniška struktura, različna socialna struktura, narava geta...),
- podoba (slab sloves naselja v javnosti),
- konkurenčni položaj (neugodne cenovne razmere znotraj lokalnega stanovanjskega trga).

3.3 STANOVANJSKE SOSESKE

V času 60-ih in 70-ih let se niso ukvarjali s pomenom kakovosti bivanja, saj je bila v tistem času pomembna hitra gradnja z visoko gostoto prebivalcev in majhno zanimanje za ponudbo druge dejavnosti (storitvene in družbene) (Skalicky, Sitar, 2011). Danes imamo višje življenjske standarde in posledično stremimo k doseganju kakovostnejšega bivanja, kar pa je pogojeno tudi z vrednotami posameznikov. Na kakovost bivanja vplivajo različni dejavniki. Te dejavnike povzemamo po projektu RESTATE (van Kempen, 2007), ki je obravnaval velike stanovanjske soseske z vidika petih kriterijev, in sicer:

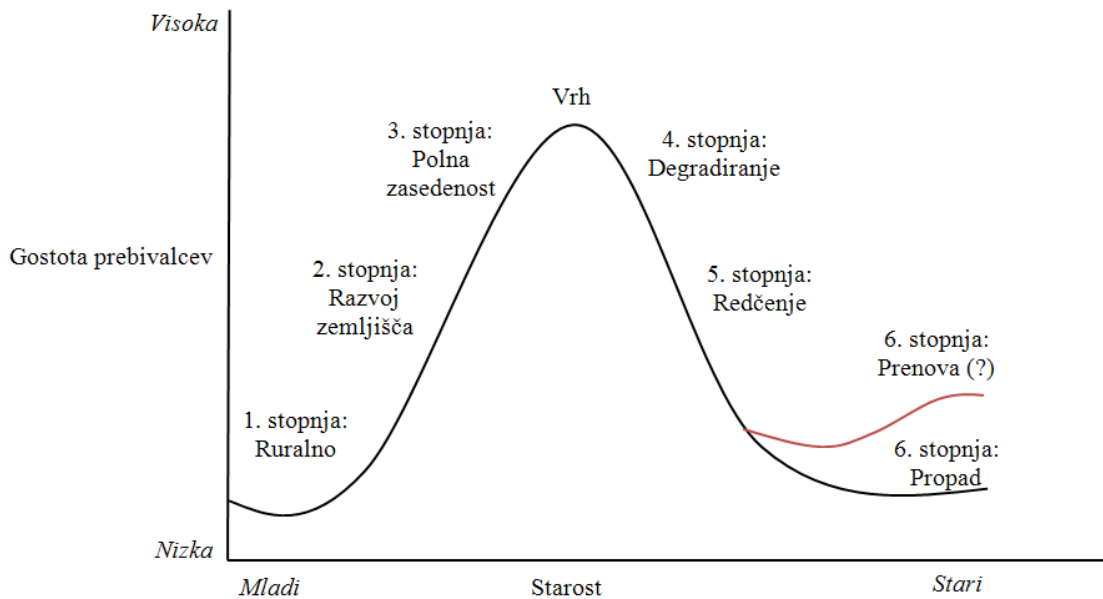
- fizične spremembe,
- ekonomske spremembe,
- demografske in sociokulturne spremembe,
- kakovost bivanja v soseski,
- varnost.

Ob tem moramo poudariti, da imajo nekatere stanovanjske soseske tudi posebne značilnosti, problematiko in slabosti. Choldin (1985) omenja, da se stanovanjske soseske razvijajo oziroma spreminjajo v različnih smereh: lahko se razvijajo ali opuščajo; lahko so nove z opremljenostjo storitvenih dejavnosti ali stare z neurejenimi in neprimernimi dostopi. Z razvojem stanovanjskih sosesk se spreminja tudi prebivalstvo: lahko se grupira v posamezne skupine; prebivalci se lahko preselijo ali pa ostanejo v soseski in s tem se spreminja socialna struktura prebivalstva. Razvoj sosesk je mogoče opisati s ciklusom razvoja ali poslabšanja oziroma t. i. življenjskim ciklusom sosesk (slika 2). Življenjski ciklus sosesk lahko delimo glede na leto izgradnje: mlade, srednjih let ter stare. Mlade stanovanjske soseske se razvijajo, medtem ko se stanje starih sosesk slabša. Ciklus od razvoja do poslabšanja sosesk, lahko traja več kot petdeset let ali manj kot sto let. Spremembe v soseski lahko delimo na 6. stopenj:

1. stopnja - ruralno območje: prazno zemljišče, ki predstavlja potencial za gradnjo hiš, sosesk. Nahaja se ob mestu t. i. ruralno-urbano območje, kjer se pojavljajo posamezna kmetijska poslopja, industrija itd. Območje ima zelo nizko gostoto prebivalcev.
2. stopnja - razvoj zemljišča oziroma stanovanjski razvoj – enodružinske hiše: prazno zemljišče se razdeli na posamezne parcele, ki so primerne za gradnjo hiš. Posamezne parcele opremijo s potrebno infrastrukturo. Kasneje se pojavi še potreba po storitvenih in družbenih dejavnostih, zato se izgradi šola, trgovina, park.
3. stopnja - polna zasedenost stanovanj: različna obdobja razvoja so formirala dve različni fazi. V eni fazi je gradnja enostanovanjskih hiš sledila gradnji stanovanjskega bloka, ki sta ju avtorja Hoover in Veron poimenovala prehodna faza, ki se pojavlja tudi novogradnja in povečanje gostote prebivalstva. V drugi fazi so urbana območja doživela nov tip razvoja, ki je bolj primestnega značaja in nikoli ne doseže visoke gostote.
4. stopnja - degradiranje: sčasoma se stavbe začnejo starati, najemnine padejo ter začnejo se naseljevati prebivalci z nižjimi dohodki. Na območju je zelo malo ali skoraj ni investicij. Število prebivalstva raste, kar včasih preseže razmerje število prebivalcev glede na število sob ali manjših stanovanj. Gostota prebivalcev je tako večja, kot je bilo prvotno namenjena. Stanovanjsko območje nastane prenatrpano in je mogoče, da postane t. i. slum.
5. stopnja - redčenje: v tej fazi se razvije slum. Stanje stavb je vedno slabše, gostota in zasedenost stanovanj počasi upada. Zmanjšajo se velikosti gospodinjstev predvsem z otroki, saj iščejo stanovanja z boljšimi stanovanjskimi razmerami. Takšno območje ima potencial, da se povečajo stanovanjske enote z rušenjem.
6. stopnja - prenova: v tej fazi postane proces neopredeljen. Območje se prenovi in sanira. Preuredijo se stanovanja za prebivalce z višjimi dohodki, poslovne stavbe in javna stanovanja. Kakovost stanovanj se izboljša, gostota prebivalstva pa ostane nespremenjena kljub prenovi.

V nadaljevanju podajamo primer razvojnih stopenj sosesk (slika 3), ki omogočajo razvoj sosesk. Potek od 1. stopnje do 5. stopnje opisuje proces zmanjšanja vrednosti nepremičnin, medtem ko potek od 5. stopnje do 1. stopnje opisuje potek v primeru revitalizacije oziroma preнове nepremičnin:

1. stopnja - stabilna in uspešna (ang. stable and viable): »zdrava« soseska je tista, ki je relativno nova ali stara, vendar je stabilna, brez kazalnikov nazadovanja ali povečanja vrednosti nepremičnin. Takšne stanovanjske soseske so lahko stabilne tudi več desetletij.
2. stopnja - majhno poslabšanje (ang. minor decline): ta območja so starejša in imajo funkcionalno zastarelost ter nekaj pomanjkljivosti. Nekatere stanovanjske soseske so imele višjo gostoto zazidave, zaradi zagotavljanja stanovanjskih razmer mladim družinam. Ena izmed značilnosti stanovanjske soseske je tudi ta, da so vrednosti nepremičnin stabilne ali se počasi povečujejo. Dostopnost do javnih storitev je manjša, kot pri stopnji 1 in tudi socialni položaj je slabši.



Slika 2: Življenjski cikel nepremičnin (Choldin, 1985: str. 333).

3. stopnja - očitno poslabšanje (ang. clear decline) prevladujejo najemniška stanovanja, s slabimi odnosi najemnik-najemodajalec, zaradi velike odsotnosti lastnika. Vidne so fizične pomanjkljivosti. Zaupanje v prihodnost je slabo. Lahko se pojavijo zapuščena stanovanja.
4. stopnja - močno poslabšanje (ang. heavily deteriorated), večino stanovanj je potrebno popraviti. Stanovanja se tržijo za najnižje skupine socialno-ekonomskega stanja. Donosnost najema je slaba in slabo stoječa gospodinjstva. Možnost je nadaljnjega zapuščanja stanovanj.
5. stopnja - nevarna in neaktivna (ang. unhealthy and non-viable), za takšne stanovanjske soseske je značilno, da živijo prebivalci z najnižjimi dohodki in imajo najnižji socialni status. Iz soseske se raje izselijo, kot priselijo.

1. stopnja	2. stopnja	3. stopnja	4. stopnja	5. stopnja
stabilna in uspešna	majhno poslabšanje	očitno poslabšanje	močno poslabšanje	nevama (nezdrava) in neaktivna

Slika 3: Pet razvojnih stopenj sprememb sosesk (Pacione, 2009: str. 210).

3.3.1 Razvoj in opredelitev stanovanjskih sosesk

Z razvojem urbanizma so se hkrati razvijale različne teorije mest in sosesk. S temi teorijami so se predvsem ukvarjali sociologi, arhitekti, urbanisti ter drugi. Vzrok zanje je bila potreba po višji kakovosti bivanja in življenja prebivalcev. Želja po kakovostnejšem bivanju se je začela kazati, ko je družba dosegla takšno stopnjo razvoja, da so želeli izboljšati kakovost bivanja. Prav tako se je z razvojem industrije pojavila potreba po več stanovanjskih enotah v mestih, ki so predstavljale malo prostora a omogočale veliko gostoto prebivalcev.

Sodobno urbanistično planiranje se je uveljavilo konec 19. in začetek 20. stoletja. Zaradi neprimernih stanovanjskih razmer na delavskih območjih, so se začela gibanja o razmišljanju »idealnega mesta«. Ideje o idealnih mestih se v 19. stoletju niso izkazale, ampak so vplivale na nadaljnji razvoj urbanističnega planiranja (Rebernik, 2008).

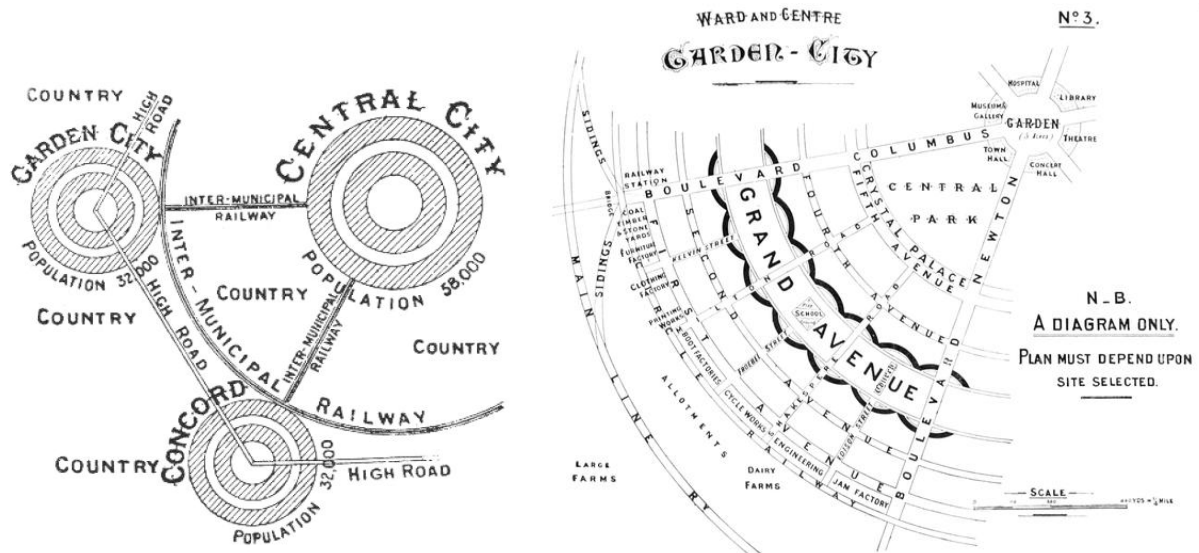
Teorija vrtnih mest je vplivala na razvoj velikih stanovanjskih sosesk. S povezovanjem prednosti vasi in mest je angleški raziskovalec Howard (1970) združil v teorijo vrtnega mesta (sliki 4 in 5), ki omogoča snovanje skupnosti ljudi po njihovih željah. Vas in mesto se lahko smatrata, kot dva magneta, ki težita k temu, da vsak privlači prebivalstvo za bivanje (Choay, 1987). Howard (1970) je zasnoval tezo, da vsako mesto privlači prebivalstvo kot magnet iglo. Povzel je prednosti in slabost vasi ter mest. Prednosti mesta je opisal, da omogoča zaposlovanje, možnost napredovanja, visoke najemnine, večjo možnost druženja itd. Na vaseh, pa je veliko zelenih površin, gozda, vode, itd. Izhajal je iz tega, da ima človek rad družabnost in naravo, zato je menil, da je treba ta dva magneta vasi in mesta združiti v eno celoto (Choay, 1978; Howard, 1970). Howard je leta 1898 izdal knjigo Jutri, ki je doživela ponatis z naslovom Vrtna mesta jutrišnjega dne. V knjigi avtor opozarja, da so mesta industrijske revolucije nastajala brez načrtov in reda. Izpostavil je problematiko večjega števila prebivalcev v mestih. Podal je tudi nekaj smernic za nadaljnjo širitev in rekonstrukcijo mest. Smernice za načrtovanje mest so bile:

- izgradnja mest se ne sme omejiti le na načrtovanje novih cest,
- primerna mora biti razporeditev centralnih dejavnosti,
- ureditev nezazidanih in zelenih površin.

S teorijo vrtnega mesta je podal tudi načela in smernice, kot so:

- mesto mora imeti uravnoteženo rabo zemljišč – trgovine, industrija, mestni parki, funkcije naselitve in rekreacije,
- ne dopušča zemljiških špekulacij, saj je celotno mesto last skupnosti,
- naraščanje prebivalstva in širjenje teritorija je omejeno in kontrolirano,

- mesto naj obkrožuje pas poljedelskih zemljišč,
- mesto je namenjeno zaposlenim v industriji,
- mesto dopušča največ 56.000 prebivalcev.



Sliki 4 in 5: Howardova zasnova vrtnih mest in izsek dela mesta (Howard, 1970: str. 53, 143).

Biolog Geddes (1949) velja za začetnika regionalnega planiranja v 20. stoletju. Prvi je ugotovil in opozoril na pomembnost socialnega odnos in prostorskega razvoja, ter, da je mesto soodvisno od regionalnega okolja in ne deluje, kot zaključena tvorba. Zato je poudaril, da mora mesto biti v ravnotežju s prostorskega, socialnega in gospodarskega vidika.

Leta 1889 je Stübben zasnoval teorijo, da je treba teritorij mesta razdeliti na posamezne cone, ki imajo različne dejavnosti. Na začetku 20. stoletja je glavni arhitekt Pariza Henárd podpiral teorijo visoke zazidave s stolpniciami. V začetku 20. stoletja, so različni avtorji razvijali teorije o industrijskih mestih, konceptih zelenih površin v mestih... Ideja o stanovanjskih stolpnicaah višine 250 m, ki se nahajajo v sredini parkov in zelenih površin je zasnoval Perret. Perret je tako s svojimi idejami močno vplival na arhitekta in urbanista Le Corbusierja (Pogačnik, 2005).

Na urbanizem v 20. stoletju je močno vplival tudi Le Corbusier s svojo zamisljijo o zračnem, sončnem mestu. Za rekonstrukcijo Pariza je načrtoval izgradnjo stolpnic in visokih meandrastih blokov na stebrih. Za takšne objekte je predvideval gostoto 1.000 prebivalcev na hektar. V načrtovano območje je predvideval tudi umestitev zelenih površin in podzemnih parkirišč. Po 2. svetovni vojni so potekale razne obnove, rekonstrukcije in gradnje mest. V tem obdobju so zgradili marsejski blok in začeli graditi stanovanjske soseske, ki so bile načrtovane in izgrajene (Pogačnik, 2005).

Začetki snovanja sosesk so se začeli pred drugo svetovno vojno v ZDA. Smernice za formiranje stanovanjske soseske so bile podane v šestih kategorijah, in sicer:

- velikost stanovanjskega naselja,
- meja naselja,
- proste površine,
- območja ustanov,
- lokalne trgovine,
- notranji sistem cest.

Velikost stanovanjskega naselja je formiral v velikosti, ki zadostuje za obiskovanje osnovne šole – dejanska površina naselja je odvisna od gostote poseljenosti. Mejo naselja določajo arterijske ceste, ki morajo biti dovolj široke za izvajanje prometa. Proste površine so namenjene za zagotavljanje parkovnih in rekreacijskih površin, ki so potrebne za sosesko. Območja ustanov je grupiral v območju javnega t. i. skupnega prostora. Velikost lokalnih trgovin mora zadoščati potrebam prebivalcev stanovanjske soseske. Umeščena morajo biti na primerna območja, predvsem ob prometnih križiščih. Notranji sistemi cest morajo zagotavljati prometni tok znotraj območja in omogočati tranzitni promet (Gazvoda, 2012).

Na Švedskem so v letih 2. svetovne vojne pričeli graditi satelitske socialne stanovanjske soseske, ki so bile vzor gradnji stanovanjskih sosesk po drugi svetovni vojni. Švedske stanovanjske soseske so zasnovane tako, da je jedro predstavljala t. i. »zeleno oazo«, ki je bila namenjena šolam, vrtcem, domovom za ostarele in osnovni prehranski oskrbi (Gazvoda, 2012).

Gradnja stanovanjskih sosesk je predvsem potekala po drugi svetovni vojni. Namen gradenj velikih stanovanjskih sosesk je bil v zagotavljanju bivanja velikega števila ljudi, ki so živeli in delali v mestih. Prve stanovanjske soseske so gradili v petdesetih in šestdesetih letih prejšnjega stoletja. Grajena so bila po vzoru doseganja najboljših stanovanj v tistem času. Težili so predvsem k čim bolj prostornim snovanjem z veliko zelenimi površinami. Višina objektov je bila zasnovana od tri do dvanajst nadstropij. Stanovanjske soseske so bile grajene predvsem na način, da so se pojavljala enake strukture objektov, kar pomeni, da so imele enako velikost in število stanovanj določenega tipa. Ob središčnih delih naselja so se pojavljale centralne dejavnosti, kot so šole trgovine, prostori za druženje, itd (van Kempen, Dekker, et. al., 2007).

Stanovanjske soseske so umeščali na posamezne dele mest, ki so bile locirane izven ožjih območij mest. Tako so se pojavljale težave z dostopnostjo, saj so bile izolirane iz samega mestnega jedra. Veliko vlogo pri vzpostavitvi povezanosti stanovanjske soseske z mestom je predstavljal javni potniški

promet. S povečanjem dostopnosti do javnega potniškega prometa, so se izboljšale bivanjske razmere v soseski (van Kempen, Dekker, et al., 2007).

Danes stanovanjske soseske lahko opredelimo kot:

1. Soseska je načrtovana, funkcionalno zaokrožena prostorska enota v mestu ali širšem območju mesta za okrog 2.500–5.000 prebivalcev, ki v območju dostopnosti pešca poleg stanovanj vključuje potrebno infrastrukturo in vso dnevno preskrbo, osnovno šolo, otroški vrtec, javni prostor, zelene površine in postaje javnega potniškega prometa, večinoma brez tranzitnega motornega prometa znotraj območja (IPOP, 2013b).
2. Stanovanjska soseska je zgrajena po enotni zazidalni zasnovi in predstavlja stanovanjsko naselje. Zagotovljene so dejavnosti osebnih storitev, druge storitvene dejavnosti, osnovna šola, vrtec in trgovina (Odloku, o spremembah in dopolnitvah Občinskega prostorskega načrta Mestne občine Ljubljana-izvedbeni del, 2013).
3. V slovarju slovenskega knjižnega jezika je soséska opredeljena kot: »zaokrožen stanovanjski del v mestu z objekti, potrebnimi za vsakdanje življenje: zgraditi moderno sosesko; vrtec, šola in trgovina v soseski/stanovanjska soseska« (SSKJ, 2013).

Ekonomisti ocenjujejo, da so stanovanja kompleksna dobrina. Kakovost stanovanj je mogoče opisati z merljivimi in nemerljivimi lastnostmi, kot so: velikost, opremljenost, osončenost, lokacija, stroški in varnost uporabe, opisujejo kakovost stanovanj glede na njihove lastnosti. Med merljive lastnosti uvrščamo velikost in število sob. Med težko merljive lastnosti pa uvrščamo pripadnost soseski in varnost uporabe (Mandič, 2006).

Kaliopa Dimitrovska Andrews (2006) ugotavlja, da procesi urbanizacije vplivajo na stanovanjsko problematiko. V naseljih oziroma v omrežju naselij se pojavlja stanovanjska raba v 45 do 80 % urbane rabe. Na planiranje in oblikovanje stanovanjskih območij tako vpliva:

- urbanistična politika,
- druga politika - zemljiška, socialna, prometna, kmetijska, energetska in politika financiranja,
- načini in organiziranost stanovanjske oskrbe – zasebni/javni sektor, profitna in neprofitna,
- razvoj strokovnih primerov oziroma vzorcev – koncepti zasnove in razvoja mest, urbanih regij in oblikovanje stanovanjskih območij in objektov,
- usmeritev strateških dokumentov – mednarodni, evropski in slovenski programi.

3.3.2 Razvoj stanovanjskih sosesk v Sloveniji

Tako kot drugje po Evropi so se v Sloveniji začela pojavljati povpraševanja po stanovanjih v mestih zaradi industrializacije. Razvoj stanovanjskih enot v Sloveniji je bil poseben, zaradi različnih zgodovinskih dejavnikov. V Sloveniji je mogoče opredeliti štiri tipe stanovanjskih sosesk. V prvo skupino uvrščamo stanovanjske soseske, ki so bile zgrajene pred drugo svetovno vojno. Zanje je značilno, da so bila stanovanja v zasebni lasti. Na voljo je bil najem stanovanj. Na trgu je bilo malo prisotnih stanovanj v javni lasti, prav tako pa je bil razvit prost stanovanjski trg (Sendi, 1998). Stanovanjski problem je moral rešiti vsak posameznik. Večstanovanjske objekte so gradile občine za potrebe delavcev, uslužbenec in trga (banke, zavarovalnice ...). Zaradi slabe migracije prebivalcev iz ruralnih območij v urbana območja v Sloveniji ni bilo velikega povpraševanja po tovrstnih stanovanjih (Dimitrovska Andrews, 1999).

V drugo skupino sodijo stanovanjske soseske, ki so bile zgrajene po 2. svetovni vojni in so se gradile do začetka 70. let. Zasnovane so bile po načelih CIAM (Mumford, 2009), kar pomeni, da so bile umeščene v zeleno okolico, z velikim deležem odprtih zelenih površin in z manjšimi objekti. Med letoma 1946 in 1955 je bila odvzeta zasebna lastnina, kot so zemljišča, stanovanja, hiše in več stanovanjske hiše (bloki). Odvzem zasebne lastnine je trajal vse do leta 1958. Zaradi industrializacije se je povečala potreba po najemnih stanovanjih. Prav tako se je povečala gradnja večstanovanjskih objektov (Sendi, 1998). V tem obdobju je potekala rekonstrukcija obstoječega stavbnega fonda. Obdobje industrializacije je vplivalo na migriranje prebivalcev iz ruralnih območij v urbana območja, s tem pa prineslo veliko povpraševanje po stanovanjskih objektih. Ker je bilo gospodarstvo in vsa politika usmerjena v industrializacijo, je vplivalo tudi na gradnjo stanovanjskih objektov. Za gradnjo stanovanj je primanjkovalo denarnih sredstev, zato so se začela pojavljati v vedno večjem številu najemna stanovanja. Najpogostejša oblika večstanovanjskih sosesk je bila v velikosti od 2 do 3 nadstropji (Dimitrovska Andrews, 1999). Ravnikar je idejo stanovanjske soseske vpeljal v Kranju leta 1951.

Med letoma 1956 in 1964 je bilo značilno, da so bili pri gradnji novih stanovanj vključeni tudi delavci, saj so delno sofinancirali gradnjo. Vključitev delavcev v financiranje je urejal zakon, ki je veljal vse do leta 1991 (Sendi, 1998). Podjetja za gospodarjenje z družbenim stanovanjskim skladom in skladom za kreditiranje stanovanjske gradnje so ustanovile občine. Prav tako so občine prevzele izgradnjo, razdeljevanje in vzdrževanje stanovanj. Slabost tega pristopa se je pokazala v prednostnem razdeljevanju stanovanj in prevelikem pritisku na stanovanjske sklade (Dimitrovska Andrews, 1999).

V Ljubljani so prve stanovanjske soseske nastale v letih 1960. Primer takšne stanovanjske soseske je Savsko naselje iz leta 1957. Savsko naselje velja za eno najbolj zelenih sosesk v Mestni občini Ljubljana. Generalni urbanistični plan Ljubljane je obravnaval sosesko kot enega izmed elementov organizacije mesta. Pojavljati so se pričele stolpnice, vendar niso dobro vplivale na podobo mesta. Za te stanovanjske soseske je značilna dobra opremljenost s šolami, storitvenimi dejavnostmi in drugimi ustanovami (Drobnič, 2006).

Med letoma 1965 in 1971 so potekale generalne ekonomske reforme, ki so zaznamovale stanovanjski sektor, kot monopolno dejavnost gradnje javnih stanovanj. Leta 1965 so odpravili občinske stanovanjske sklade. Nadomestila jih je organizacija združenega dela. V to organizacijo je vsak delavec prispeval 4 % bruto plače. V tem obdobju se je razvila tržna gospodarska gradnja. Gradbena podjetja, so si omogočila monopolno dejavnost gradnje stanovanjskih objektov. Gradili so tako, da je bilo zagotovljeno čim večje število stanovanj, visoka gostota prebivalcev in čim hitrejši čas gradnje. Kvaliteta gradnje in bivalni standard ni bil ključnega pomena. Leta 1965 so uvedli novo stanovanjsko politiko, ki je narekovala, da mora vsak posameznik prispevati k razrešitvi stanovanjskega problema, glede na svoje materialne zmožnosti. S tem se je spodbudila gradnja individualnih hiš in hkrati prispevala k povečanju stanovanjskega standarda. Po letu 1965 je bilo mogoče pridobiti kredite za družbeno in individualno gradnjo (Sendi, 1998; Dimitrovska Andrews, 1999).

Gazvoda (2006) ugotavlja, da je gradnja sosesk, ki se je izvajala med 60. in 80. leti je temeljila na konceptu socialne stanovanjske soseske. Koncept socialne stanovanjske soseske je temeljil na snovanju prijaznih sosesk, ki je bil kasneje opredeljen kot osnovna organizacijska oblika mestne površine. Stanovanjske soseske (velikosti približno 5.000 V zasnovane stanovanjske soseske so bili vključeni tudi šola, vrtec in drugi javni servisi ter storitvene dejavnosti (trgovine, lokali, itd.). V Ljubljani so značilne nekatere stanovanjske soseske, kot so BS-6 za Bežigradom, ŠS-6 v Šiški in Savsko naselje. Za takšne soseske, je bila značilna homogena struktura:

- kakovostno zasnovane stanovanjske stavbe,
- zadostna velikost zelenih površin,
- ločevanje prometa od pešpoti,
- gradnja šol in vrtcev z igrišči ter zelenimi površinami, ki so dostopne vsem,
- servisne dejavnosti (trgovine, banke, razni domovi, lokali),
- druge rekreacijske in zelene površine.

Leta 1972 so uvedli v Sloveniji stanovanjsko reformo. Leta 1982 so sprejeli Resolucijo 9. kongresa ZK Slovenije, ki je prispevala k »razreševanju stanovanjskih vprašanj delavcev in njihovih družin, ustvarjanje humanejših razmer bivanja in življenja v stanovanjskih naseljih« (Dimitrovska Andrews,

1999: str. 10). Družbena podjetja in samoupravne skupnosti so bili glavni akterji, ki so omogočala financiranje družbeno usmerjene stanovanjske gradnje. Financiranje so izvajala z zbranimi sredstvi iz prispevkov zaposlenih. Za to obdobje velja, da so bili s pomočjo zbiranja prispevkov omogočeni ugodni materialni pogoji za gradnjo. Leta 1975 je Slovenija dosegal 9750 dokončanih stanovanj v enem letu. Gradnja stanovanj je bila visoka vse do leta 1987. Leta 1987 je začel upad gradnje stanovanj zaradi t.i. neobvladljivega naraščanja inflacije, ki je pripomogla k razvrednotenju vrednosti kreditov, zaostajanje obresti na depozite in razvrednotenje prihrankov fizičnih in pravnih oseb (Dimitrovska Andrews, 1999).

Na gradnjo stanovanjske sosesk je med letoma 1970 in 1980 vplivala konferenca – Zelenje v urbanem okolju. Za te soseske je značilna gostejša pozidava. Primer takšnih sosesk so Dravljje, Fužine in Štepanja vas ter Zupančičeva jama. Kasneje so se gabariti stavb zmanjšali. Prav tako, se je obseg gradnje sosesk zmanjšal in s tem zmanjšal tudi pomen organizacijske enote. Takšne stanovanjske soseske so bile predvsem manjše bivalne enote, ki so bile zaokrožene kot skupek stanovanjskih zgradb. Mostec je ena izmed sosesk, ki je predstavnik te skupine sosesk (Drobnič, 2006).

Od leta 1962 do leta 1982 je bilo izgrajenih večina večstanovanjskih hiš. Leta 1962 so predstavljale 69 % in leta 1982 52 %. V 70-tih je bilo 75 % gradnje večstanovanjskih hiš in 30 % 40 % stolpnice v mestih Ljubljana, Maribor, Celje, Kranj, Jesenice in Trbovlje. Na območju Notranjske in Koroške je bila takšna gradnja samo 3 % (Dimitrovska Andrews, 1999).

Zgradbe, ki imajo pet ali več nadstropij je bilo največ izgrajenih do konca 60-tih let, npr. 1967 - 26 % novogradenj, do konca 70-tih let npr. 1978 - 28 % novogradenj in v začetku osemdesetih let npr. 1981 - 28 %. Gradnja stolpnice je upadla v 90-tih letih zaradi spremembe zakonov in ukinitve sistema financiranja organizirane družbene gradnje (Dimitrovska Andrews, 1999).

Po letu 1991 so s finančno zakonodajo ukinili stanovanjske prispevke. Sprejeli so nov Stanovanjski zakon (SZ-1, 1991). Zakon je uvedel: privatizacijo družbenih stanovanj, ustanovitev Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, občinskih stanovanjskih skladov in neprofitnih stanovanjskih organizacij. »Nacionalni stanovanjski program, ki naj bi predstavljal okvir za izvajanje stanovanjske politike do leta 2000 je bil prvič predložen Skupščini Republike Slovenije leta 1995 in je še v parlamentarni proceduri. Ta program predvideva izgradnjo 10000 stanovanjskih enot na leto, 20 % tega za socialno najemništvo, 25 % za neprofitno najemništvo, 50 % v lastniškem sektorju ter 5 % za profitno najemnico« (Dimitrovska Andrews, 1999: str. 11).

3.3.3 Politika in metode prenove stanovanjskih sosesk

Politiko, ki bi veljala za prenavo vseh degradiranih območij je težko zastaviti, saj se stanovanjske soseske soočajo s posebnimi težavami, ki se razlikujejo do ostalih tipov degradiranih območij. Razlike se pojavijo na različnih področjih in območjih. Prav tako so prisotni različni vplivi okolice na posamezno sosesko. Kot navaja Rebernik (2008) se je revitalizacija in sanacija urbanih degradiranih območij v urbanizmu in urbani prostorski politiki uveljavila v osemdesetih letih dvajsetega stoletja. Z revitalizacijo se prenavljajo fizična, ekonomska in socialna struktura območij. Urbana revitalizacija se izvaja v mestih, ki imajo:

- gospodarsko recesijo (npr. Glasgow in Liverpool),
- izgubo konkurenčnosti (npr. Dortmund in Liège),
- propadajoča mestna središča (npr. Lizbona in Benetke).

Dinamično prostorsko in socialno prestrukturiranje sodobnega mesta poteka s pomočjo politike selektivne stanovanjske prenove. Da postanejo območja vedno bolj pestra in fragmetirana, usmerjajo politiko tako, da delijo ekonomske in socialne strukture. Socialne skupine iz predmestja selijo v mesto in obratno. Tako se približujejo konceptu heterogenega mesta (Koželj, 1999).

Najprej je potrebno proučiti sosesko, ugotoviti kaj je na njeno spreminjanje vplivalo in ali se bodo spremembe nadaljevale v isti smeri. Kaj pričakujemo v prihodnje, da se bo s sosesko dogajalo. V soseski se lahko spremeni: demografska struktura, uvaja nova delovna mesta, sprememba lokalnega in ekonomskega stanja. Prav tako, je potrebno preučiti zunanje dejavnike, ki bi lahko vplivali na delovanje stanovanjske soseske. Zunanji dejavniki, kot so: lokalna politika, sprememba vloge v gospodarstvu, sprememba stanovanjske politike, socialne spremembe (van Kempen, Murie, et al., 2007). Za zaznavanje težav v soseskah, se lahko poslužujemo metod, kot so vizije in scenariji. Z vizijo lahko opredelimo: kdo so stanovalci območja, kakšna je njihova socialna struktura oziroma kakšen je njihov življenjski cilj, vizija opremljenost stanovanjske soseske in kakovost stanovanj, ki sodita med detajlnejše vizije. S scenariji pa skušamo napovedati nadaljnjo preoblikovanje in razvoj stanovanjske soseske na podlagi različnih dejavnikov in politik (van Kempen, Murie, et al., 2007).

Prenos politik, praks, znanja, kot dobri primeri, ki so povzeti iz drugega mesta, regije ali države lahko potekajo na tri načine (Szemző, Tosić, Gerőházi, 2007):

- vertikalni prenos,
- horizontalni prenos,
- ciklični prenos.

Pri izvajanju in formiranju politik sodelujejo različni deležniki, ki predstavljajo različne interese (Pareja-Eastaway, Rowlands, Mugnano, 2007):

- predstavniki javnih institucij,
- predstavniki gospodarskih institucij,
- strokovnjaki,
- predstavniki prebivalcev,
- predstavniki društev in civilnih iniciativ,
- predstavniki nevladnih organizacij.

Veliko vlogo pri zastavljanju in izvajanju politik odigra tudi sodelovanje prebivalcev, ki lahko poteka od spodaj navzgor in / ali od zgoraj navzdol. Seveda pa stanovalce vključimo v oblikovanje politik za sosesko tako, da sodelujejo kadar lahko (ang. can), ko to želijo (ang. like), jim je omogočeno (ang. are enabled), so vprašani (ang. are asked) in se odzivajo (ang. respond). Tako lahko vključimo stanovalce po modelu CLEAR (ang. C.L.E.A.R – can, like, are enabled, are asked, respond) (van Kempen, van Beckhoven in van Boxmerr, 2007).

V zgodovini urbanizma so prilagodili urbanistično oblikovanje sosesk, glede na način življenja ljudi in njihovih značilnosti. Z razvojem družbe pa lahko takšna urbanistična zasnova privede do neustreznosti, saj se način življenja ljudi spreminja in zahteva drugačne potrebe. Struktura gospodinjstev se spreminja iz generacije v generacijo. Včasih so bile potrebe po velikosti stanovanj različne, kot danes. Na velikosti in strukturi gospodinjstev se odražajo demografske spremembe. Tako je danes mogoče zaznati, da je potreba po prilagajanju strukture stanovanj večja. Zato je potrebno nekatera stanovanja povečati ali pa zmanjšati. Avtorja Ostendorf in Tapada-Berteli (2007) navajata, da za prilagajanje stanovanjskih struktur ni potreben fizičen poseg, ampak nekatere investicije za spremembo stanovanjskega sklada.

V stanovanjskih soseskah so prisotni tudi socialni problemi, kot so (Tapada-Berteli, Ostendorf, 2007).

- revnejše prebivalstvo,
- socialni konflikti,
- prisotnost kriminala.

S socialnimi problemi se ukvarjajo socialne in ekonomske politike, vendar kljub vsemu je potrebno vključevanje vseh politik v fizične spremembe. (Tapada-Berteli, Ostendorf, 2007).

Za izboljšanje stanovanjskih pogojev je potrebno fizično izboljšanje stanovanj oziroma izboljšanje grajenega okolja. Tako se z ukrepi revitalizacije poskuša izboljšati infrastrukturo in fizično stanje

stavb. Izboljša se videz stanovanjske stavbe in energetska učinkovitost V projektu RESTATE (Tapada-Berteli, Ostendorf, 2007) so fizične posege razdelili na dva ukrepa in sicer:

- ukrepi, ki vključujejo revitalizacijo stanovanjske soseske in
- ukrepi, ki vključujejo ponovno načrtovanje stanovanjske soseske.

Ukrepi revitalizacije stanovanjske soseske vključujejo (Tapada-Berteli, Ostendorf, 2007):

- izboljšanje stanovanj,
- izboljšanje skupnih prostorov, kot so stopnišče, hodniki, dvigala,
- izboljšanje kanalizacijskih sistemov, ogrevalnih in energetskih učinkovitosti,
- izboljšanje streh, fasad, oken t.i. zunanje izboljšave,
- izboljšanje zelenih površin, igrišč.

Politike, ki temeljijo na izboljšanju odnosov prebivalcev so usmerjene v **družbeno kohezijo**, spodbujanje navezanosti in povezanost stanovanjske soseske ter izboljšanje javnih prostorov. Družbena kohezija je zelo pomembna za krepitev stanovanjskih sosesk in lahko predstavlja enega izmed osnovnih ciljev. Z krepitvijo družbene kohezivnosti, lahko rešujemo različne probleme, kot so: socialni, fizični in varnostni problemi. Avtorja Kearns in Forrest, sta razdelila družbeno kohezivnost na pet dimenzij, in sicer (Rowlands in Dekker, 2007: str. 137, 138):

- »Skupne vrednote in civilna kultura: skupni cilji, enotna moralna načela/enotno obnašanje, podpora političnim institucijam in politična udeležba.
- Družbeni red in družbeni nadzor: odsotnost splošnega konflikta in groženj obstoječemu družbenemu redu, odsotnost necivilnosti, odklonskega vedenja, učinkovit družbeni nadzor, strpnost, spoštovanje razlik.
- Družbena solidarnost in zmanjševanje razlik: harmonični ekonomski in družbeni razvoj, pravična delitev javnih virov in možnosti, enakopraven dostop do storitev in sistema socialne varnosti, priznavanje družbenih dolžnosti in pripravljenost pomagati drugim.
- Socialna omrežja in socialni kapital: visoka stopnja interakcij med skupnostmi in posamezniki, civilno udejstvovanje in društvena aktivnost, enostavno organiziranje kolektivne akcije in kolektivno reševanje problemov.
- Krajevna navezanost in identiteta: močna navezanost na kraj, prepletanje osebne in krajevne identitete«.

V soseski je dobro razvijati **navezanost na sosesko** s strani prebivalcev. Navezanost na sosesko je mogoče razviti s storitvami, kakovostnim okoljem in dobrimi odnosi med prebivalci. Prav tako je mogoče krepiti kohezivnost z možnostjo izbire stanovanj v soseski. Z možnostjo izbire stanovanj lahko privede do velike socialne raznolikosti, privabi nove stanovalce z različnim ekonomskim in

socialnim položajem. Prebivalci lahko zadovoljijo svoje potrebe po stanovanjih znotraj stanovanjske soseske, na različne načine, kot je: menjava, nakup ali najem stanovanja itd. (Rowlands in Dekker, 2007).

Za povečanje **povezanosti stanovanjske soseske** je priporočljivo uporabljati nekaj smernic, ki jih je formiral Butler:

- omogočiti rekreacijske površine vsem (ne glede na starost, spol, etično pripadnost in socialni položaj),
- omogočiti veliko različnih rekreacijskih površin,
- področja, ki služijo različnim rekreativnim uporabam in različnim populacijam ter se razlikujejo po velikosti, lokaciji in posameznim značilnostim,
- omogočiti skupnostni prostor, ki služi za občasno druženje otrok. Avtor navaja, da so takšni skupnostni prostori - sobe, najprimernejši način zagotavljanja možnosti druženja (Sendi, 2007).

Pri načrtovanju in prenovi sosesk je potrebno upoštevati **javne prostore**, ki povezujejo ljudi. Potrebna je pozornost v zagotavljanju prostorov za: stanovalce, etične skupine in starejše ljudi ter medgeneracijsko raznolikost... Stanovalce soseske je potrebno vključiti v upravljanje javnih prostorov. Tako lahko prispevajo svoja mnenja, za razreševanje problemov in s tem pridobijo občutek večje pripadnosti, ki jih hkrati vzpodbudi k sodelovanju. Za načrtovanje in upravljanje javnih prostorov je potrebno veliko pozornosti nameniti tudi starejšim ljudem, saj je potrebujejo lažji dostopnost do površin. Starejši ljudje potrebujejo v bližini svojega doma varne pešpoti, površine za sedenje in druženje. Površine morajo biti dobro osenčene, ločene od hrupa in omogočati pogled na okolico (Sendi, 2007).

Z revitalizacijo lahko pripomoremo k boljšemu funkcioniranju urbanega prostora, večji frekventnosti javnega potniškega prometa in izboljšanju bivalnih razmer v soseski, itd. Tako Rebernik (2008) navaja prednosti urbane revitalizacije, kot so:

- zmanjševanje širjenja urbaniziranih površin,
- zmanjšanje potreb po novih urbaniziranih površinah,
- zmanjševanje pojava razpršene poselitve,
- pripomore k zgostitvi mesta,
- spodbuja uporabo javnega potniškega prometa,
- izboljša se kakovost bivanja,
- izboljšajo se socialni problemi.

Če se na območju, ki je potrebno prenove ne odzovemo dovolj hitro in je prepuščeno poslabšanju oziroma propadanju prostora, se to odraža na demografski, socialni in ekonomski strukturi ter fizičnem stanju. V preglednici 2 je predstavljena primerjava, kako pozitivno vpliva revitalizacija na soseske in kako se odraža soseska v primeru, če ni prisotna politika prenove.

Preglednica 2: Primerjava vpliva revitalizacije ali soseske brez politike prenove (Pacione, 2009: str. 211).

	FAKTORJI REVITALIZACIJE	FAKTORJI POSLABŠANJA SOSESKE
1	Gospodinjstva z visokimi dohodki	Gospodinjstva z nizkimi dohodki
2	Nove stavbe z lepim dizajnom ali stare stavbe z lepim dizajnom ali stavbe zgodovinskega pomena	Stare stavbe z slabo arhitekturno oblikovanostjo, ki niso zgodovinskega pomena
3	Prebivalci z višjimi dohodki	Prebivalci z nizkimi dohodki
4	Soseska ne izgublja prebivalce	Soseska izgublja prebivalce
5	Visok delež zasedenosti stanovanj s strani lastnikov in ne najemnikov	Visok delež zasedenosti stanovanj s strani najemnikov
6	Majhen delež najema	Velik delež najema in velika »odsotnost« lastnikov
7	Bližina inštitucijam, kot je univerza, center mesta.	Velika oddaljenost od inštitucij
8	Močna povezanost, organizacija skupnosti	Slaba povezanost
9	Majhen delež prostih stanovanj	Visoka stopnja prostih stanovanj
10	Majhna pretočnost prometa, predvsem tovornega	Visoka pretočnost prometa, predvsem tovornega
11	Nizka stopnja kriminala in vandalizma	Visoka stopnja kriminala in vandalizma

Gradnja in prenova stanovanjskih sosesk je zelo kompleksen proces, saj zahteva poznavanje široke tematike s področja arhitekture, urbanizma, sociologije, ekonomije... »Pričakujemo, da bo v Sloveniji, kot tudi v nekdanjih socialističnih državah celostni pristop k prenovi velikih stanovanjskih sosesk še bolj težak, in sicer zaradi zelo visokega odstotka lastniških stanovanj v teh soseskah« (Dimitrovska Andrews et al., 1999: str. 4). Zaradi političnih sprememb v letu 1991, ki je omogočala lastninjenje najemniških stanovanj, vzpostavitev tržnega gospodarstva in socialno-ekonomsko polarizacijo prebivalstva, je privedla do slabšanja bivalnega okolja velikih sosesk. Druge težave so tudi v veliki gostoti prebivalcev, slabega ugleda (npr. Fužine) in nepriljubljane lokacije. Prenova sosesk je da izmed rešitev, ki bi preprečila izseljevanje premožnejšega prebivalstva in s tem preprečila proces getoizacije stanovanjskih sosesk (Dimitrovska Andrews, 1999).

Prenova stanovanjskih sosesk je predvsem poznana v tujini. V Sloveniji nimamo strategije in kazalnikov, ki bi spremljali stanje sosesk v prostoru. Obstajajo le nekateri projektni in študijski

primeri, ki so jih izvajali na Urbanističnem inštitutu Slovenije - Kriteriji in metode kompleksne prenove (1999), RESTATE (2007) in na Fakulteti za arhitekturo - Povojne stanovanjske soseske v Sloveniji (2002) itd.

V primerjavi s Slovenijo poteka urbana prenova v evropskih mestih in severnoameriških državah neprekinjeno in sistematično že od sredine šestdesetih let. Program prenove je razdeljen na tri faze, in sicer (Koželj, 1998):

1. faza: usmerjena je bila v menjavo ali prenovo degradiranih četrti, ki so predstavljale najnižje družbene sloje v mestnem središču.
2. faza: usmerjena je bila v genetrifikacijo (gradbeno in vizualno preoblikovanje najuglednejših lokacij v mestnem središču in njegovem zaledju).
3. faza: trženje starih mestnih jeder in genetrificiranje centralnih območij ter prenova stanovanjskih sosesk iz 30. in 70. let na med območju mesta in predmestja.

V zahodni Evropi se v zadnjem času velikokrat poslužujejo rušenja stanovanjskih sosesk. Nato sledi ponovna vzpostavitev novih stanovanjskih stavb in umeščanje raznih dejavnosti, ki so namenjeni širšemu območju in ne le stanovanjski soseski. Ukrepi ponovnega načrtovanja stanovanjske soseske, lahko vključuje delno ali popolno rušenje. Ponovno načrtovanje stanovanjske soseske izvedemo takrat, kadar se izkažejo visoki stroški prenove, s katero ne bi mogli doseči zelenih standardov. Z načrtovanjem stanovanjske soseske, lahko (Tapada-Berteli, Ostendorf, 2007):

- izboljšamo njen tržni položaj soseske,
- omogočimo nove odprte površine,
- definiramo novo tipologijo soseske,
- reorganiziramo dejavnosti v soseski.

V nekaterih državah evropske unije (Nemčija, Nizozemska, Velika Britanija), se poslužujejo naslednjih ukrepov prenove (Dimitrovska Andrews et al., 1999; Rebernik, 2008):

- konstrukcijsko-tehnične,
- urbanistično-oblikovalske,
- socialno-ekonomske in
- finančno-pravne.

Nemčija. Za območje Vzhodnega Berlina so imajo zasnovano strategijo prenov sosesk, ki se izvaja z naslednjimi instrumenti (Dimitrovska Andrews, 1999):

- ukrepi, ki morajo biti usklajeni z urbanističnimi načrti in vključujejo participacijo občanov, socialno nadzorovanje in ustvarjanje novih delovnih mest,

- stanovanjske zadruga in podjetja morajo izdelati strategije trženja, socialno participacijo in razvijati urbanistično planiranje,
- razviti posebni programi financiranja - namensko financiranje in
- vključiti gradnjo novih stanovanjskih kompleksov, javne investicije in umeščanje poslovnih con v bližini stanovanjske soseske.

Planiranje in izvedbo prenove izvajajo po naslednjih fazah (Dimitrovska Andrews, 1999):

- popis in dokumentacija obstoječih zgradb,
- evidentiranje slabosti in pomanjkljivosti na objektih,
- zasnova tehničnih rešitev,
- izračun stroškov,
- katalog prenove,
- politično odločanje,
- določanje prioriteten posegov,
- posvetovanja,
- izvajanje prenove,
- evalvacija.

Nizozemska. »Prek in Priemus (1986) sta izpostavila tri pomembne med seboj povezane procese, ki okarakterizirajo stanovanjske soseske grajene po vojni: tehnično propadanje, socialno propadanje in finančno propadanje. Tehnično propadanje se odraža v pomanjkljivosti gradbene tehnologije in gradbene fizike; socialno propadanje je rezultat izselitve gospodinjstev z višjimi dohodki ali gospodinjstev, ki imajo višji socio-ekonomski status, namesto katerih se vedno več socio-ekonomsko šibkejših gospodinjstev vseljuje v sosesko; finančno propadanje pa pomeni izpad dohodka za lastnika (stanovanjskega združenja) zaradi naraščanja nezasedenih stanovanj« (Dimitrovska Andrews, 1999: str. 19).

Problemi stanovanjskih sosesk so na Nizozemskem opredeljeni iz različnih vidikov (Dimitrovska Andrews, 1999):

- konstrukcijski – slaba gradnja in uporabljeni materiali, kar povzroča pojav vlage, hrup, propadanje
- tehnični stanovanjski – »neustrezni stanovanjski načrti in oprema, odsotnost dvigal, centralno ogrevanje ter individualni prostori za shranjevanje stvari«
- urbanistično-oblikovalski – prevelika gostota, pomanjkanje zelenih in rekreacijskih površin, pomanjkanje servisnih dejavnosti, neprimerna prometna obremenitev, monotonost fasad in previsoke stavbe, prevelika oddaljenost od centra mesta.

- socialni – sosedski odnosi, kot so: slaba komunikacija, ne vključenost v življenje stanovanjske soseske, »kulturni kontrast«, socialni status prebivalca – ogroženost,
- finančni – visoki stroški: najemnin, vzdrževanja,
- tržna konkurenca – slabši položaj na trgu nepremičnin, gradnja novih stanovanjskih sosesk.

Strategija na Nizozemskem poteka po dveh konceptih, in sicer (Dimitrovska Andrews, 1999):

- koncept fizičnih in socialnih ukrepov. S katerim rešujejo probleme tehnično-stanovanjske probleme in urbanistično-oblikovalske probleme. S socialnimi ukrepi poskušajo reševati socialne in socio-ekonomske probleme.
- kurativni in preventivni koncept. S tem konceptom poskušajo prestrukturirati oziroma odpraviti nastajanje socialno-ekonomskih stanovanjskih sosesk.

V Veliki Britaniji nimajo enotnih pristopov in predpisov za prenovo večstanovanjskih sosesk. Strategije prenov imajo oblikovane glede na posamezne primere, ki se razlikujejo po lokaciji, lokalnimi pogoji, problemi in sodelovanji prebivalcev. Pobudniki preнове so stanovalci stanovanjske soseske. Prenove v Veliki Britaniji usmerjajo predvsem v konstrukcijsko-tehnične, socio-ekonomske ter v izboljšanje urbanega okolja. Kot primer preнове navaja Dimitrovska Andrews (1999) Ladywood v Birminghamu, kjer so najprej izvedli analizo stanja in analizirali strukturno-tehnične probleme. Za analizo območja, so določili neodvisne interdisciplinarnе skupine strokovnjakov. Ukrepe so opredelili glede na ekonomske možnosti. Opredelili so tudi glede na zmožnost podaljšanja življenjske dobe objektov:

- do 10 let,
- srednjeročno več kot 10 let in
- dolgoročno 30 let po izvedbi preнове.

Metode preнове, glede na države (Vzhodna Nemčija, Bolgarija, Poljska, Velika Britanija, Francija, Danska Švedska, Italija):

- Strukturni problemi - obravnavajo način gradnje, uporabljene materiale. Posledično vplivajo na hitrejše staranje uporabljeni materiali in način gradnje, saj je s tem slabša izolacija, vlažnost, hrup itd.
- Tehnični problemi - obravnavajo načrte stanovanjskih prostorov, opreme, sanitarnih prostorov, pomanjkanje dvigal, slabo ogrevanje, shrambe.
- Urbanistično-oblikovalski problemi - obravnavajo gostoto prebivalcev, neurejenost zelenih in rekreacijskih površin, pomanjkanje storitvenih dejavnosti (vrtcev, šol, trgovin), preobremenjenost prometa, monotonost soseske.

- Socio-ekonomski problemi - obravnavajo strukturo prebivalcev, druženje med prebivalci, nezaposlenost mlajših prebivalcev, motenje javnega reda in miru, konflikti med etničnimi skupinami, ekonomsko šibkejše skupine.
- Finančni problemi - obravnavajo visoke stroške vzdrževanja, najema, obratovanja in visoke cene storitev.
- Problemi zakonodaje - obravnavajo lastniško strukturo, predvsem opredelitev vlog, kot so pravice in dolžnosti pri planiranju prenove, vzdrževanja in upravljanja.
- Problemi tekmovalnosti - se nanašajo na slab tržni status. Na slab tržni status tako vpliva izgled, sloves, neustrezno razmerje med ceno in kakovostjo bivanja itd (Dimitrovska Andrews et al., 1999).

Z izdelanimi analizami in ocenami, se opredelijo cilji prenove za posamezna področja. Vsaka država je usmerjena v reševanje določenih problemov sosesk. Državi Poljska in Bolgarija izvajata predvsem tehnično prenovo stanovanjskih objektov, ter na izboljšanju infrastrukture in zmanjševanju stroškov vzdrževanja. V zahodnoevropskih državah se ukvarjajo s socio-ekonomskimi težavami in tehničnimi. Prenova je usmerjena tudi v izboljšanje socio-ekonomskih struktur (50 – 70 % prebivalcev na socialni podpori), v izboljšavi ponudbe dejavnosti in storitev ter v izboljšanje identitete ter naselij. V nekaterih državah (npr. Švedska, Holandija, Velika Britanija) je predvideno zmanjševanje gostot pozidave s tem, da se del stanovanjskega fonda (pretežno stolpnic) ruši (7-11 %) in nadomesti z enodružinskimi hišami ali trinadstropnimi večstanovanjskimi objekti. Na Danskem imajo pristop za prenovo od »spodaj navzgor«, pri Nemčiji pa »od zgoraj navzdol« (Dimitrovska Andrews, 1999).

Prenove, ki jih izvajajo za nekatere stanovanjske soseske, so (Tapada-Berteli, Ostendorf, 2007):

- načrtovanje in sprememba zasnove stanovanj,
- izboljšanje izolacije stanovanj,
- obnova stopnišč, hodnikov in dvigal,
- obnova kanalizacijskih sistemov, ogrevalna in energetska učinkovitost,
- obnova znotraj stanovanj.

V Sloveniji se večkrat smatra za prenovo že fizična prenova, kot je izboljšanje fasad. Prenova se pogosteje izvaja točkovno a redkokdaj v večjih strnjjenih območjih. Rebernik (2010) meni, da na pogostost posegov vpliva predvsem zakonodaja, lastniška struktura, decentralizacija neskladja in različni interesov lastnikov, investitorjev in oblasti. Za prenovo je potreben takšen pristop, ki bo upošteval socialne, demografske, ekonomske, fizične in okoljske vidike prenove. Takšen pristop prenove bi pripomogel h kakovostnejšemu bivanju in delovanju mesta. S prenovo se poskuša umestiti tudi nove objekte in programe na obravnavanem območju, ki je namenjeno za prenovo.

Ta stran je namenoma prazna.

4 METODOLOŠKI PRISTOP K PROUČEVANJU DEGRADACIJE STANOVANJSKIH SOSESK

V nalogi smo uporabili različne metode dela. Z deduktivno metodo smo obravnavali teorijo in na podlagi teoretičnih spoznanj izvedli analizo sosesk. Osrednji del naloge temelji na empirični analizi podatkov, ki smo jih pridobili predvsem s terenskim ogledom in na Statističnem uradu Republike Slovenije. S statističnimi metodami smo preverili povezave posameznih podatkov.

Za raziskovanje stanja in stopnje degradiranosti v stanovanjskih soseskah smo v izdelali sledeče delovne korake:

1. izbor sosesk,
2. pridobitev in priprava podatkov za posamezno sosesko na podlagi terenskega dela Statističnem uradu Republike Slovenije,
3. izdelava demografskih, socio-ekonomskih in prostorskih analiz obravnavanih stanovanjskih sosesk,
4. medsebojna primerjava rezultatov analiz za posamezno stanovanjsko sosesko s pomočjo statističnih metod in tehnik,
5. oblikovanje nekaterih priporočil za izboljšanje stanja ter uvedbo politike prenove v urbanih območjih v slovenski sistem urejanja prostora.

4.1 IZBOR SOSESK

Soseske v Mestni občini Ljubljana (v nadaljevanju MOL) so različne, glede na število prebivalcev, površino, leto izgradnje itd. V MOL (2013), ki obsega 274,99 km² in ima 282.994 prebivalcev je tudi veliko število zelo raznolikih stanovanjskih sosesk. Zaradi obsežnosti, ki bi jo pomenila celovita raziskava vseh stanovanjskih sosesk v MOL, smo se morali omejiti na ožji izbor, ki nam je omogočil časovno in vsebinsko obvladljivo izvedbo raziskave. Za izbor sosesk smo zato uporabili naslednje kriterije:

- izbrana stanovanjska soseska je morala biti zgrajena med letoma 1960 in 1990,
- vsaka izmed izbranih stanovanjskih sosesk mora ležati v eni izmed mestnih četrti v MOL,
- izbrane stanovanjske soseske morajo biti med seboj primerljive po velikost.

Izkazalo se je, da vsem kriterijem nismo mogli v celoti zadostiti, saj v MOL ni pet enakovrednih sosesk razporejenih po vseh mestih četrtih. Odločili smo se, da pri kriteriju števila prebivalcev zato ne bomo povsem dosledni, kar je razvidno tudi iz prikazanih rezultatov analize v naslednjem poglavju.

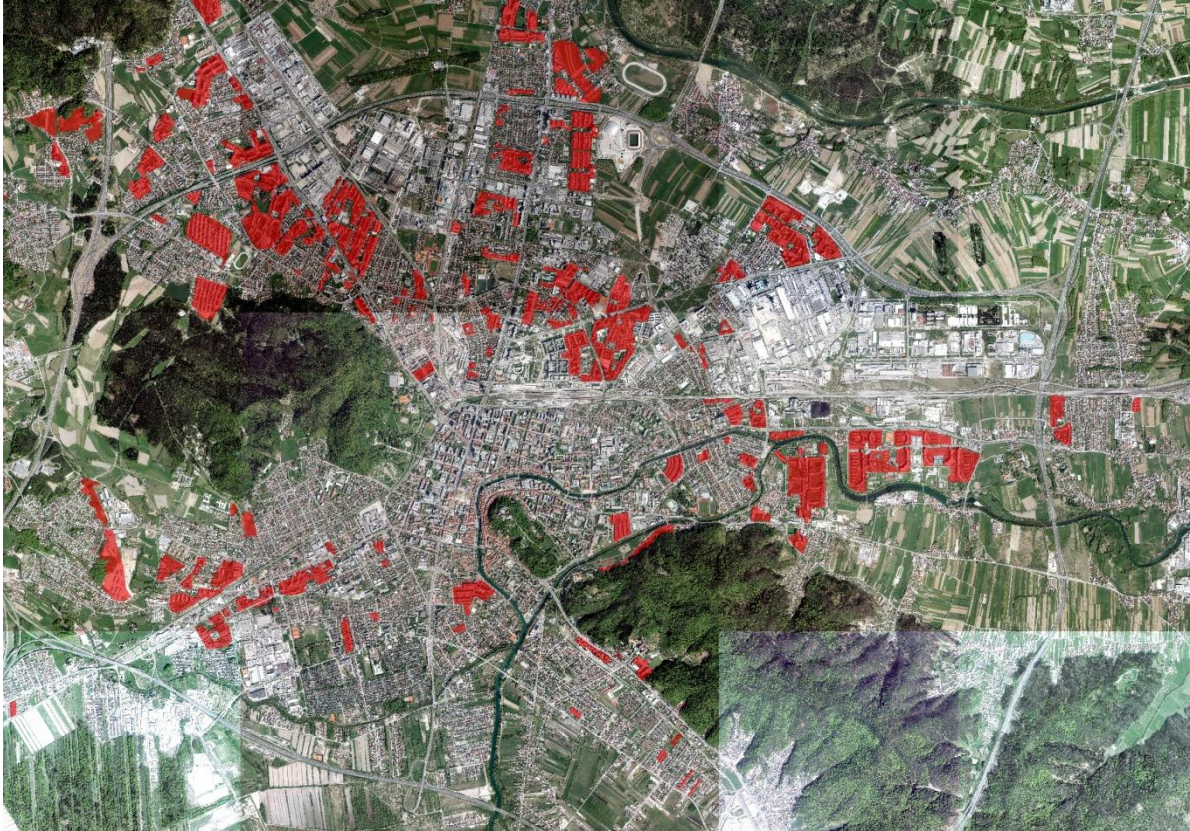
Za izbor sosesk smo si v nadaljevanju pomagali s karto, ki prikazuje območja enot urejanja prostora, podrobnejše namenske rabe in prostorskih izvedbenih pogojev v Občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana (Karta 3.1, 2013). Obravnavali smo vsa stanovanjska območja, ki so spadala v kategorijo SScv (slika 6). Območja SScv so definirana kot pretežno večstanovanjske površine namenjene stalnemu bivanju in imajo spremljajoče dejavnosti.

V Občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana-izvedbenem delu (2010), so območja stavbnih zemljišč opredeljena v šest stanovanjskih območij, in sicer:

1. SSce – pretežno eno- in dvostanovanjske površine (območja so namenjena stalnemu bivanju v eno- in dvostanovanjski stavbi),
2. SScv – pretežno večstanovanjske površine (območja so namenjena stalnemu bivanju v eno- ali dvostanovanjski stavbi s spremljajočimi dejavnostmi),
3. SSse – splošne eno- in dvostanovanjske površine (območja so namenjena stalnemu bivanju v eno- ali dvostanovanjskih s spremljajočimi dejavnostmi),
4. SSsv – splošne večstanovanjske površine (območja so namenjena stalnemu bivanju v večstanovanjskih stavbah, lahko se dopolnjujejo z dejavnostmi trgovine, storitev in dejavnostmi družbenega pomena),
5. SB – stanovanjske površine za posebne namene (območja, ki so namenjena občasnemu ali stalnemu bivanju različnih skupin prebivalstva (otrok, študentov in drugih socialnih skupin, starejših ljudi)
6. SK – površine podeželskega naselja (območja, ki so namenjena stalnemu bivanju in površinam kmetij z dopolnilnimi dejavnostmi. Dejavnosti trgovine, storitev, obrti in dejavnosti družbenega pomena lahko območje dopolnjujejo).

Za analizo o številu prebivalcev v soseskah in letu izgradnje, smo si pomagali s podatki Statističnega urada RS (v nadaljevanju SURS) in podatkov Registra nepremičnin. S pomočjo katastra stavb smo pridobili podatek o letu izgradnje posamezni stavb na območju sosesk in jih na podlagi tega razvrstili na različna obdobja izgradnje. Na podlagi pridobljenih grafičnih podlag in podatkov smo izdelali analizo posamezne soseske, glede na leto izgradnje in ocene števila prebivalcev. Soseske, ki so imele več kot 3000 prebivalcev nismo obravnavali, prav tako nismo obravnavali sosesk, katerih čas izgradnje se je raztezal na večje število let. so imele različna obdobja izgradnje. Obravnavali smo le

tiste soseske, ki so bile grajene med letoma 1960 in 1990 in se kasneje niso dozidavale. Prav tako smo pazili, da je bila soseska izgrajena kot zaključena celota.



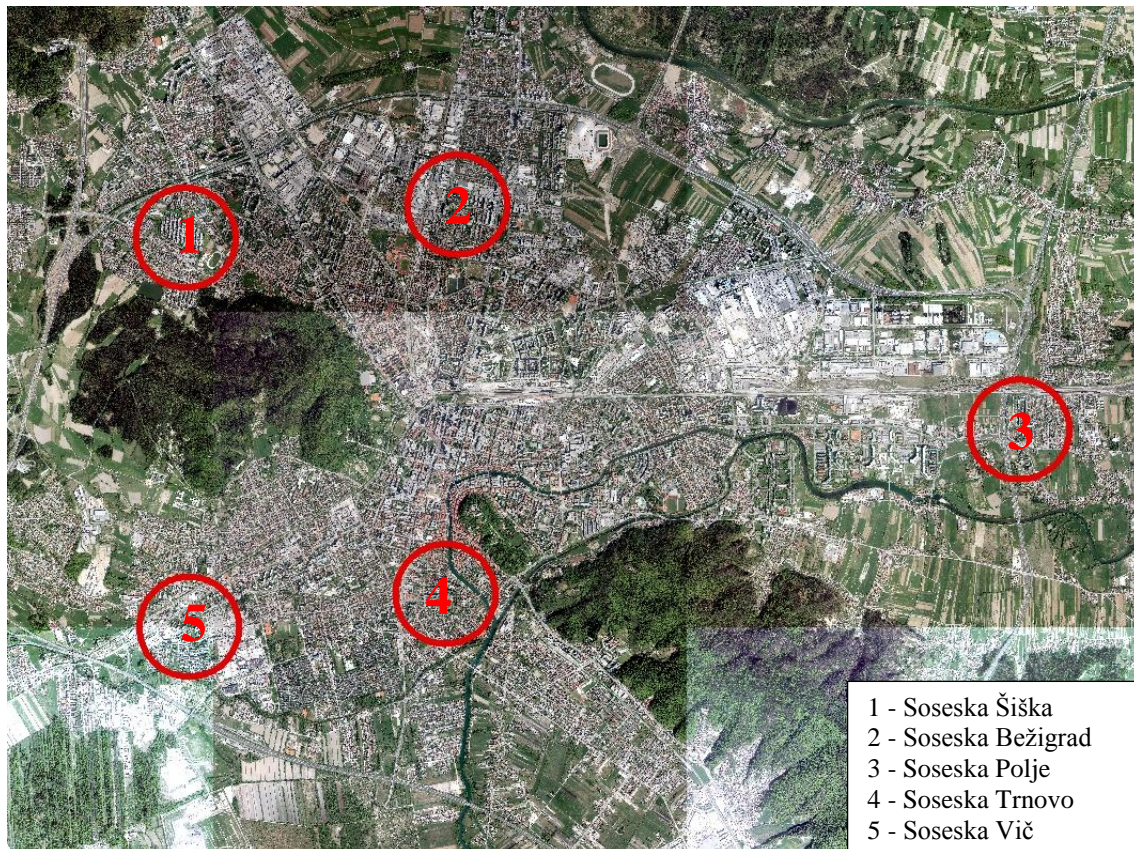
Slika 6: Prikaz pretežno večstanovanjskih površin (SScv) v Mestni občini Ljubljana (Karta 3.1, 2013).

Slika 6 prikazuje posamezna območja sosesk, ki so ustrezala izboru sosesk na podlagi prej naštetih kriterijev. Izdelali smo poizvedbo za 34 sosesk, vendar je vsem postavljenim kriterijem ustrezalo samo 17 sosesk. Nato smo izmed 17 sosesk izbrali 5 sosesk, ki ležijo v petih četrtnih skupnostih MOL (Bežigrad, Polje, Šiška, Trnovo in Vič) in jih na podlagi izbranih kriterijev in kazalnikov podrobneje analizirali (slika 7). V preglednici 3 so prikazani podatki o posamezni izbrani stanovanjski soseski glede na kriterije za izbor sosesk.

V magistrski nalogi smo soseske poimenovane glede na lego v četrtni skupnosti Mestne občine Ljubljana: soseska Bežigrad, soseska Polje, soseska Šiška, soseska Trnovo in soseska Vič.

Preglednica 3: Osnovni podatki o izbranih soseskah v MOL.

	Soseska Bežigrad	Soseska Polje	Soseska Šiška	Soseska Trnovo	Soseska Vič
Legra	Leži na severnem delu mesta, med Dunajsko cesto in Slovenčevo ulico ter Mašera-Spasičeva ulica in Triglavsko ulico.	Leži na vzhodnem delu mesta Ljubljana. Med ulico Polje in Rjava cesta, ter med Rjavo cesto in železniško progo Ljubljana – Zidani Most.	Leži na severno-zahodnem delu mesta Ljubljana. Obdajajo jo Podutiška ulica in Vodnikova cesta.	Leži na južnem delu mesta Ljubljana, ob reki Ljubljanici. Obdajajo jo: Karunova ulica, Vogelna ulica, Trnovski pristan in Ziherlova ulica.	Leži na jugo-zahodnem delu mesta in leži ob Tržaški cesti, Tibiljski ulici, Tomažičevi ulici in Reški ulici.
Enota urejanja prostora (EUP), (OPN MOL-izvedbeni del, 2013)*	BE-541, SScv V; 2, BE-559, SScv. V;2	PO-777, SScv. V;3, PO-195, SScv. V;3, PO-826, SScv. V;3	ŠI-243, SScv. V;2	TR-396 SScv. V; 3	VI-667 SScv. V;3, VI-669 SScv. V;3.
Velikost enote urejanja prostora (EUP, lastni izračun na podlagi grafičnega prikaza)	36.696 m ²	57.370 m ²	119.196 m ²	60.586 m ²	62.105 m ²
Število prebivalcev (SURS, 2013a)	1119	1836	3187	1636	1469
Leto izgradnje stavb v soseski	1971-1979; 1968	1965-1966; 1972-1977; 1933, 1965, 1969 (enostanovanjske hiše)	1974-1980	1981-1985; 1845, 1849, 1995, 2002 (enostanovanjske hiše)	1961-1966; 1977-1978



Slika 7: Izbrane soseske za analizo.

*ŠI-1 oznaka funkcionalne enote; zaporedna številka enote urejanja prostora znotraj funkcionalne enote, SScv-oznaka namenske rabe, V-visoka prostostoječa stavba, lahko so stolpi, bloki in ploščice, 3 in2 – oznaka obveznosti priključevanja na gospodarsko javno infrastrukturo (Karta 3.1, 2013).

4.2 IZBOR KRITERIJEV IN KAZALNIKOV ZA PROUČEVANJE STANOVANJSKIH SOSESK

Posamezna izhodišča za oblikovanje nabora meril in kazalnikov za analiziranje izbranih stanovanjskih sosesk smo določili s pomočjo strokovne literature. Soseske smo analizirali s treh vidikov, ki so služili tudi kot podlaga za oblikovanje obravnavanih kriterijev. Iz posameznih tem, smo določili: splošni kriterij, urbanistični kriterij in vizualno-estetski kriterij. Splošni kriterij analizira podatke o prebivalstvu, gospodinjstvih razmerah in stanovanju. Podatke smo pridobili na Statističnem uradu Republike Slovenije.

Z urbanističnim kriterijem smo analizirali celotno območje soseske, predvsem opremljenost s storitvenimi in družbenimi dejavnostmi, prometno povezanostjo, urejenostjo igrišč, itd.. Medtem je

vizualno-estetski kriterij služil za analizo stavb v soseski. Ker podatkov o gradbeno tehniškem stanju objektov v času izdelave naloge nismo mogli pridobiti, smo se odločili, da izbrane stanovanjske soseske ocenimo le z vizualno-estetskega vidika.

4.2.1 Splošni kriterij

V splošni kriterij smo zajeli predvsem kazalnike, ki se v tujini uporabljajo za analiziranje in nadzorovanje posameznih urbanih območij in sosesk opis s t. i. deprivacijski indeks. Z deprivacijskim indeksom je mogoče spremljati predvsem socialno-ekonomsko stanje prebivalcev.

Z deprivacijskimi indeksi, s katerimi analiziramo soseske (podatki o zaposlitvi, prihodkih, zdravju, izobrazbo, dostopnostjo do servisov, stanovanja, okolje, varnost soseske itd.), je mogoče oceniti socialno-ekonomsko stanje prebivalcev.

Podatke za obravnavo splošnih kriterijev, smo pridobili na Statističnem uradu Republike Slovenije. Analizirali smo podatke o stavbah in o prebivalcih, ki so bili pridobljeni s popisom prebivalstva leta 2011 (SURs, 2013a). Podatki o stavbah so bili vezani na enolični identifikator stavbe t.i. STA_SID , ki so vsebovali opisne podatke o njihovem stanju ter dele stavb t.i. DST_SID , ki predstavljajo enolični identifikator dela stavbe.

SURS je pridobil podatke s pomočjo registrskega popisa 2011, ki je bil 16. popis prebivalstva na ozemlju današnje Slovenije in prvi registrski popis (SURs, 2013). Podatki registrskega popisa 2011, se nanašajo na datum 1. 1. 2011. Registrski popis so izvedli s pomočjo povezovanja obstoječih statističnih in administrativnih podatkovnih zbirk. Najpomembnejši viri za popis prebivalstva predstavljajo (SURs, 2013; SURs, 2010):

- centralni register prebivalstva (Ministrstvo za notranje zadeve),
- evidenca gospodinjstev (Ministrstvo za notranje zadeve),
- register nepremičnin (Geodetska uprava Republike Slovenije),
- statistični register delovno aktivnega prebivalstva (Statistični urad Republike Slovenije).

Podatki so agregirani, kar pomeni, da prepoznavna posameznika ni mogoča.

Na SURs smo zaprosili za analizo mikro podatkov izbranih območij sosesk. Podatki so bili pridobljeni s pomočjo registrskega popisa na dan 1. 1. 2011. Po predhodnem dogovoru in naročilu podatkov so nam izdelali bazo podatkov, ki so bili dostopni v t. i. varni sobi na sedežu SURs. Vsi podatki so se navezovali na enolični identifikator stavbe (t. i. STA_SID), ki ga določa zemljiška

knjiga. Na podlagi predhodno prebrane strokovne literature smo ocenili katere podatke bomo uporabili v analizi sosesk. Posamezni podatki so se navezovali na prebivalstvo in stavbe.

Glede na zbirko podatkov na Statističnem uradu Republike Slovenije smo izbrali kazalnike, s katerimi lahko opišemo splošni kriterij za izbrane stanovanjske soseske. Izbrani kazalniki se nanašajo na stanje prebivalstva in stanje stanovanj v izbranih stanovanjskih soseskah.

Kazalniki, ki se nanašajo na prebivalstvo:

- starost,
- spol,
- državljanstvo,
- število gospodinjstev v stanovanju,
- lastniški status,
- tip selitve,
- aktivnost,
- izobrazba,
- tip priseljenosti,
- tip stanovanjske enote,
- uporabna površina stanovanja,
- število sob.

Kazalniki, ki se nanašajo na stanovanja:

- lastniški status,
- število prebivalcev,
- leto izgradnje stavb,
- vrsta stavbe.

Iz razpoložljivih podatkov smo izdelali analize in jih v večini primerov prikazujemo v deležih, saj je tako lažja berljivost podatkov in primerjava sosesk.

4.2.2 Urbanistični kriterij

Analizo stanja z urbanističnega vidika smo izdelali na podlagi naslednjih kazalnikov, s katerimi lahko opišemo stanje v izbranih stanovanjskih soseskah:

- razpoložljivost storitvenih in družbenih dejavnosti na območju soseske,

- razpoložljivost storitvenih in družbenih dejavnosti v bližini soseske v oddaljenosti 400 m,
- prometno ureditev (prometna ureditev na območju, navezavo na javni potniški promet, navezavo na glavno mestno cesto, razpoložljivost parkirišč),
- odprte zelene površine (odprte javne površine, igrišča in bližina rekreacijskih površin izven območij sosesk).

Storitvene in družbene dejavnosti v bližini soseske (400 m). Zanimalo nas je, ali se na območju soseske nahajajo osnovne storitvene dejavnosti, ki so potrebne za posameznega prebivalca, da zadosti najnujnejše potrebe. Analizirali smo, katere storitvene in družbene dejavnosti se nahajajo na območju, predvsem vrtec, šola, kulturne ustanove, trgovine in razni lokali. Za analizo dejavnosti smo obravnavali njihovo razpoložljivost v oddaljenosti od soseske približno 400 m. Kriterij oddaljenosti 400 m smo določili zaradi tega, ker je pešcu še primerna dostopnost.

Večino potrebnih podatkov za izdelavo analize izbranih stanovanjskih sosesk z urbanističnega vidika smo lahko pridobili le s pomočjo terenskega ogleda. Večina podatkov, ki so na voljo iz registra nepremičnin (GURS) in statističnih podatkov (SURs), namreč ne pove dovolj o stanju z urbanističnega vidika. Za terenski ogled smo predhodno izdelali obrazec, ki je služil za lažje zbiranje podatkov o stanovanjskih soseskah. Obrazec smo sestavili iz dveh delov. Prvi del se je nanašal na celotno stanovanjsko sosesko, drugi del obrazca pa je bil namenjen zbiranju podatkov o posamezni stavbi v obravnavani stanovanjski soseski.

S terenskim delom smo pridobili tudi podatke o vizualno-estetskem stanju soseske. Omenjeni kriterij in izbrani kazalniki, ki opisujejo sosesko z vizualno-estetskega vidika, so opisani v nadaljevanju.

4.2.3 Vizualno estetski kriterij

Zaradi različne lastniške strukture in zaradi različno urejenih upravnih pogodb se lahko vzdrževanje in stanje stavb razlikujeta. Zato je bilo treba določiti kazalnike, ki smo jih uporabili za izdelavo analize za posamezno stavbo v stanovanjski soseski. Podatke o stavbah na območju soseske, smo pridobili s pomočjo registra nepremičnin (REN), ki vsebuje STA_SID in ki predstavlja enolični identifikator stavbe.

Za oceno stanja stavb v izbranih stanovanjskih soseskah smo izbrali kazalnike:

- urejenost vhoda v stavbo,
- prilagojenost za osebe s posebnimi potrebami,

- bližina sedišč,
- vzdrževanost fasade,
- vzdrževanost balkonov,
- vzdrževanost oken.

Vsak kazalnik smo nato tudi ocenili s tristopenjsko lestvico: stavbe v odličnem stanju so bile ocenjene z oceno zelo dobro, manj vzdrževane stavbe so dobile oceno srednje dobro in nevzdrževane stavbe oceno zanemarjeno stanje. Kasneje smo opisne ocene preoblikovali še v številčne in jih točkovali z ocenami 1, 2 in 3. Ocena ena je pripisana zanemarjenim stavbam. Ocena dve je pripisana srednje vzdrževanim stavbam, kar pomeni, da je zadovoljivo opremljena in vzdrževana. Ocena tri je dodeljena stavbam v odličnem stanju, ki so zelo dobro vzdrževane in imajo zagotovljeno tudi opremo za osebe s posebnimi potrebami. Za analizo smo si pomagali tudi s podatki iz Registra nepremičnin (GURS, 2013), ki vsebuje podatke o stavbah in delih stavb. Izkazalo se je, da so podatki nepopolni in jih ne moremo v celoti upoštevati. Težava je predvsem v tem, da niso ažurni, zato smo se odločili, da analizo izdelamo izključno na podlagi podatkov, ki smo jih pridobili s terenskim delom.

4.3 IZDELAVA STATISTIČNIH ANALIZ

Analize, ki smo jih izvedli v predhodnem poglavju, so obsegale prikaz splošnih kazalnikov, vizualno-estetske in urbanistične kazalnike. Iz posameznih podatkov je mogoče ugotoviti povezanost določenih spremenljivk (kazalnikov), zato smo se odločili, da izvedemo preizkus statistične odvisnosti in preizkus linearne odvisnosti oziroma povezanosti.

Za preizkus statistične odvisnosti med dvema spremenljivkama smo uporabili χ^2 test. Za preizkušanje χ^2 domnev postavimo ničelno in alternativno domnevo ob določeni stopnji tveganja. Domnevi se glasita (Turk, 2012):

H_0 : $\chi^2 = 0$ spremenljivki X in Y sta neodvisni,

H_1 : $\chi^2 > 0$ spremenljivki X in Y sta odvisni.

Kritično območje za zavrnitev ničelne domneve je $[\chi^2_{1-\alpha, v}, \infty)$. Če je statistika $H > \chi^2_{1-\alpha, v}$, ničelno domnevo zavrnemo in trdimo, da sta slučajni spremenljivki statistično značilno medsebojno odvisni (Turk, 2012).

Za preizkus brezdimenzijske mere linearne povezanost dveh spremenljivk pa smo uporabili Pearsonov koeficient korelacije.

Statistično sklepanje o linearni odvisnosti se glasi (Turk, 2012):

H_0 : $\rho_{XY} = 0$ spremenljivki nista linearno povezani.

H_1 : $\rho_{XY} \neq 0$ spremenljivki sta linearno povezani.

Pearsonov korelacijski koeficient lahko zavzame vrednosti med vključno -1 in 1. V primeru, da spremenljivki nista povezani, je Pearsonov koeficient enak 0. V absolutnem smislu vrednosti nakazujejo na moč povezanosti:

- $|r_{xy}| < 0,2$ – korelacija je nepomembna,
- $0,2 \leq |r_{xy}| < 0,4$ – korelacija je nizka,
- $0,4 \leq |r_{xy}| < 0,7$ – korelacija je pomembna,
- $0,7 \leq |r_{xy}| < 0,9$ – korelacija je visoka,
- $0,9 \leq |r_{xy}| \leq 1$ – korelacija je zelo visoka.

Preizkus o povezanosti spremenljivk smo izvedli za:

- izobrazbeno strukturo prebivalstva,
- dohodke prebivalstva,
- starostno strukturo prebivalstva in
- število gospodinjstev v soseskah.

Preizkusi o povezanosti, ki smo jih opravili med izbranimi spremenljivkami bodo predstavljeni samo tisti, kjer obstaja povezanost, ki jo lahko potrdimo z določeno stopnjo tveganja. S temi preizkusi smo skušali odgovoriti na dodatna vprašanja:

- ali lahko na podlagi izobrazbene strukture prebivalcev ugotovimo razliko med izbranimi stanovanjskimi soseskami,
- ali kraj bivanja vpliva tudi na izobrazbeno strukturo prebivalcev,
- ali izobrazbena struktura prebivalstva vpliva na urejenost fasad in zunanji videz objektov,
- ali izobrazbena struktura prebivalstva vpliva na velikost uporabne površine stanovanj na gospodinjstvo,
- ali izobrazbena struktura prebivalstva vpliva na število sob v stanovanjih,
- ali izobrazbena struktura prebivalstva vpliva na število gospodinjstev v stanovanjih
- ali je izobrazbena struktura prebivalstva statistično povezana z njihovimi dohodki.

V nadaljevanju smo s Pearsonovim koeficientom korelacije izračunali ali obstajajo povezave med:

- dohodkom in lastniškim statusom stanovanj,
- dohodkom in vrsto ogrevanja,
- dohodkom in uporabno površino stanovanj,

- dohodkom in številom gospodinjstev v stanovanju,
- dohodkom in številom sob v stanovanju,
- dohodkom in skupno oceno soseske terenskega ogleda.

V povezavi s starostno strukturo prebivalstva pa smo analizirali povezanost in prilagojenost odprtih površin in stavb za osebe s posebnimi potrebami ter kakšni tipi gospodinjstev obstajajo glede na tip priseljencev.

V zadnjem delu smo nato oblikovali še sintezo vseh dobljenih rezultatov analiz izbranih stanovanjskih sosesk.

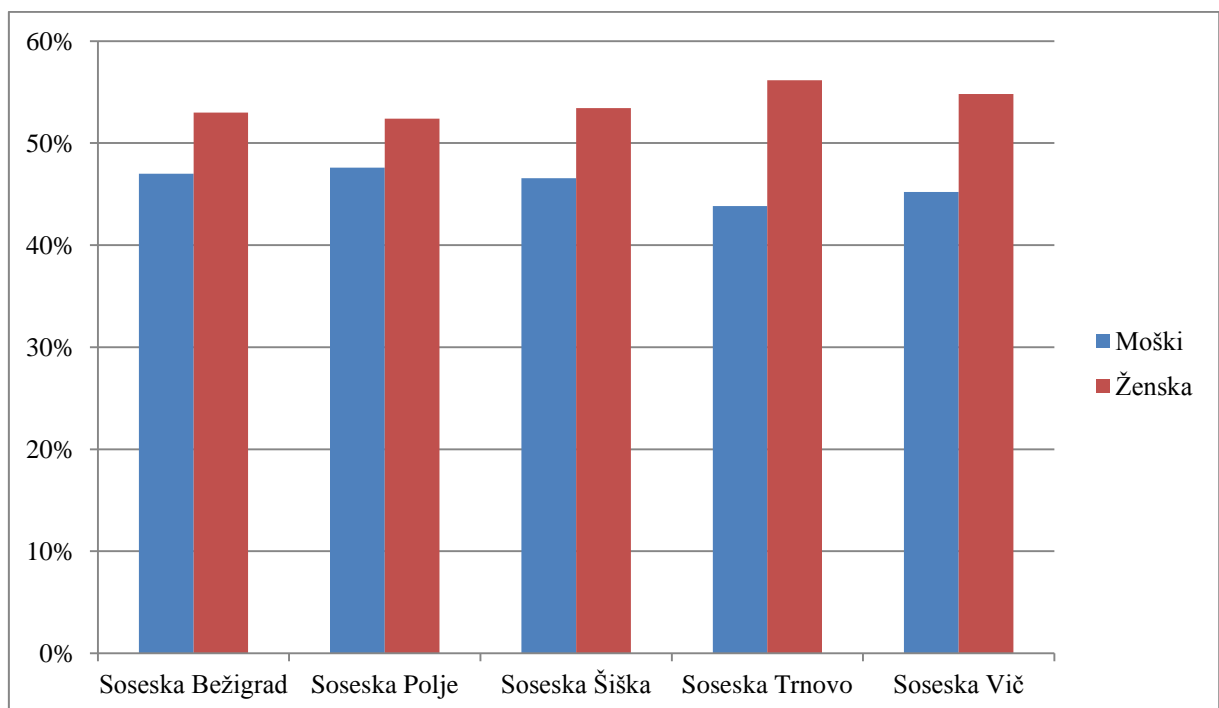
Ta stran je namenoma prazna.

5 REZULTATI OPRAVLJENE RAZISKAVE

5.1 SPLOŠNI OPIS IZBRANIH STANOVANJSKIH SOSESK

5.1.2 Analiza prebivalstva v izbranih stanovanjskih soseskah

Sestava prebivalstva. Obravnavane soseske imajo glede na spol podobno strukturo prebivalcev (slika 8). Pri vseh soseskah je delež moških manjši od deleža žensk. Največji delež ženske populacije je v soseski Trnovo (56 %), najmanjši pa v soseski Polje (52 %). Enak delež moških 47 % in žensk 53 % imata soseski Šiška in Bežigrad. Glede na strukturo prebivalstva v Sloveniji, ki je leta 2011 (SURS, 2011) delež žensk znašal 51 % in delež moških prebivalcev 49 %, je v obravnavanih stanovanjskih soseskah stanje podobno.

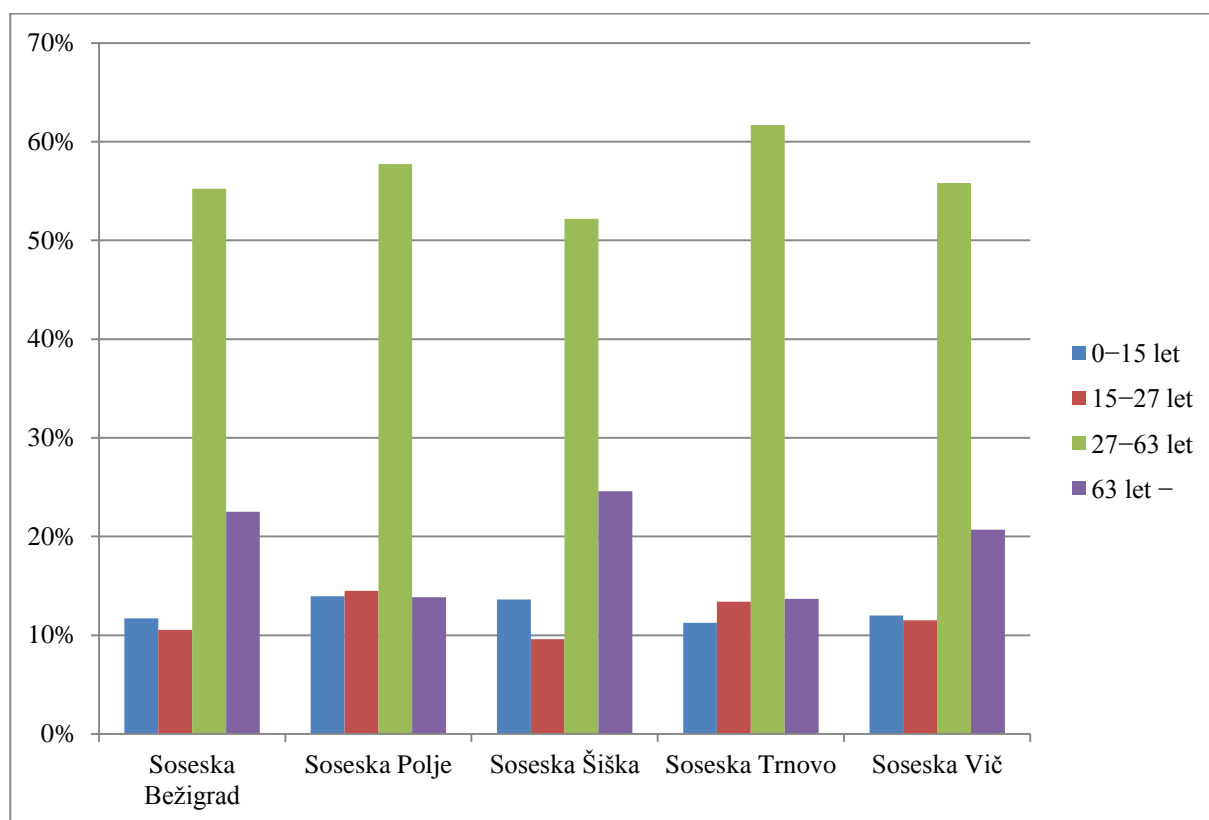


Slika 8: Delež prebivalcev glede na spol (SURS, 2013a).

Starostna struktura prebivalstva. Najnižji delež otrok med starostjo 0–15 let je v soseski Trnovo (11 %), nato sledi soseska Vič in Bežigrad (12 %) ter soseski Šiška in Polje (14 %). Višji delež prebivalstva v starosti 15–27 let je v soseski Polje, medtem ko je najnižji delež (10 %) v soseski Šiška.

Najvišji delež prebivalcev v starosti 27–63 let je v soseski Trnovo (62 %), najmanjši delež prebivalcev v starosti 27–63 let pa v soseski Šiška (52 %). 24 % starejših od 63 let je v soseski Šiška ter najmanjši delež v soseskah Trnovo in Polje (14 %). V soseski Bežigrad znaša delež starejših od 63 let (22 %), v soseski Vič (20 %).

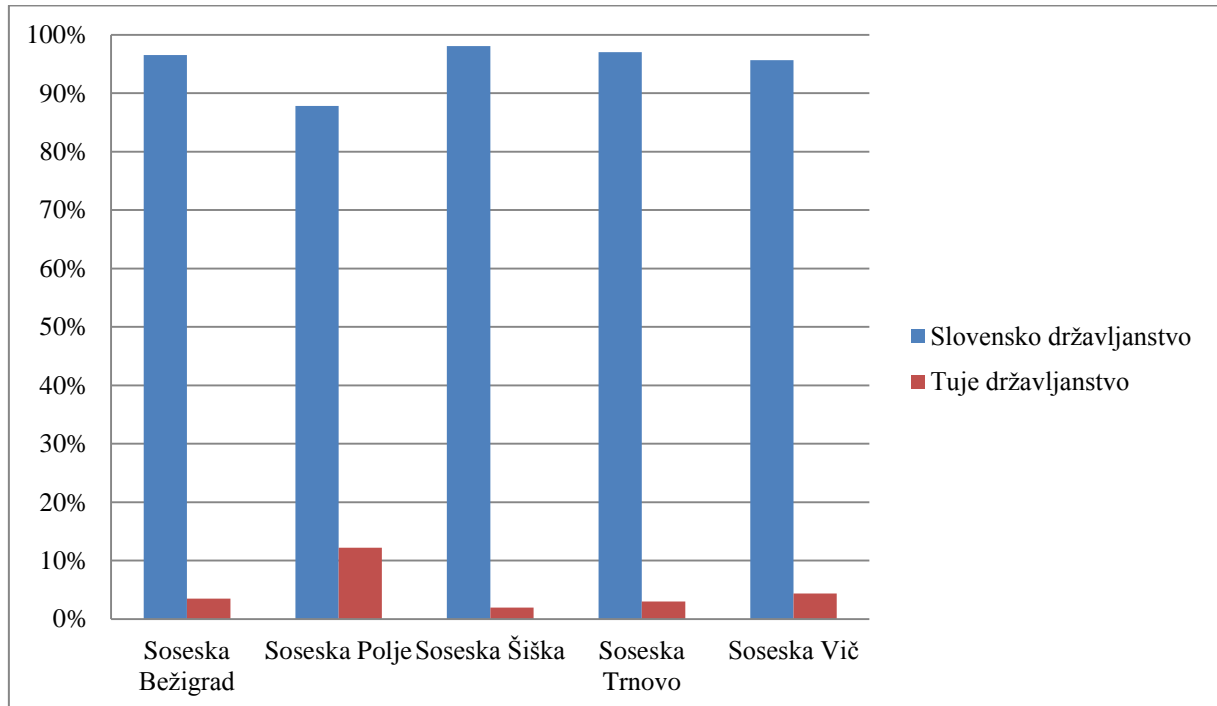
Slika 9 prikazuje starostno strukturo prebivalstva. Glede na starostno strukturo posameznih sosesk lahko sklepamo, da imajo prebivalci različne želje in potrebe. Medtem, ko starejši ljudje želijo več miru v okolju kjer živijo, želijo otroci in mladi imeti blizu rekreacijske površine ter prostore, kjer se lahko družijo. Tukaj se lahko pojavi nasprotovanje posameznih skupin prebivalcev, saj imajo različne interese. Prav tako so mladi, mlade družine pripravljene več vlagati v urejanje sosesk in vzdrževanje, kakor starejši ljudje. Vendar na te odločitve vplivajo tudi drugi dejavniki in posameznikove vrednote.



Slika 9: Starostna struktura prebivalcev po soseskah (SUR5, 2013a).

Prebivalci glede na državljanstvo. Slika 10 prikazuje delež prebivalcev, ki imajo slovensko državljanstvo in delež prebivalcev s tujim državljanstvom. V soseskah je velik delež prebivalcev s slovenskim državljanstvom, predvsem v soseski Šiška (98 %). Največji delež prebivalcev s tujim državljanstvom pa je v soseski Polje (12 %). V drugih soseskah je ta delež manjši za 2 % – 4 %. Zanimivejša je slika 11, ki prikazuje prebivalstvo po narodnostni strukturi, saj nekateri živijo po

drugačnih kulturnih običajih ne glede na to, da imajo slovensko državljanstvo. Po podatkih SURS-a (2011) je bil v Sloveniji delež prebivalcev s slovenskim državljanstvom 96 %. Z analizo državljanstva smo ugotovili, da v vseh soseskah prevladujejo prebivalci s slovenskim državljanstvom. Izstopa samo soseska Polje, saj ima delež prebivalcev s tujim državljanstvom najvišji (12 %) v primerjavi z ostalimi obravnavanimi stanovanjskimi soseskami. Takšne soseske potrebujejo ukrepe za lažje in boljše vključevanje tujih državljanov v skupnost stanovanjske soseske.



Slika 10: Državljanstvo prebivalcev po soseskah (SURS, 2013a).

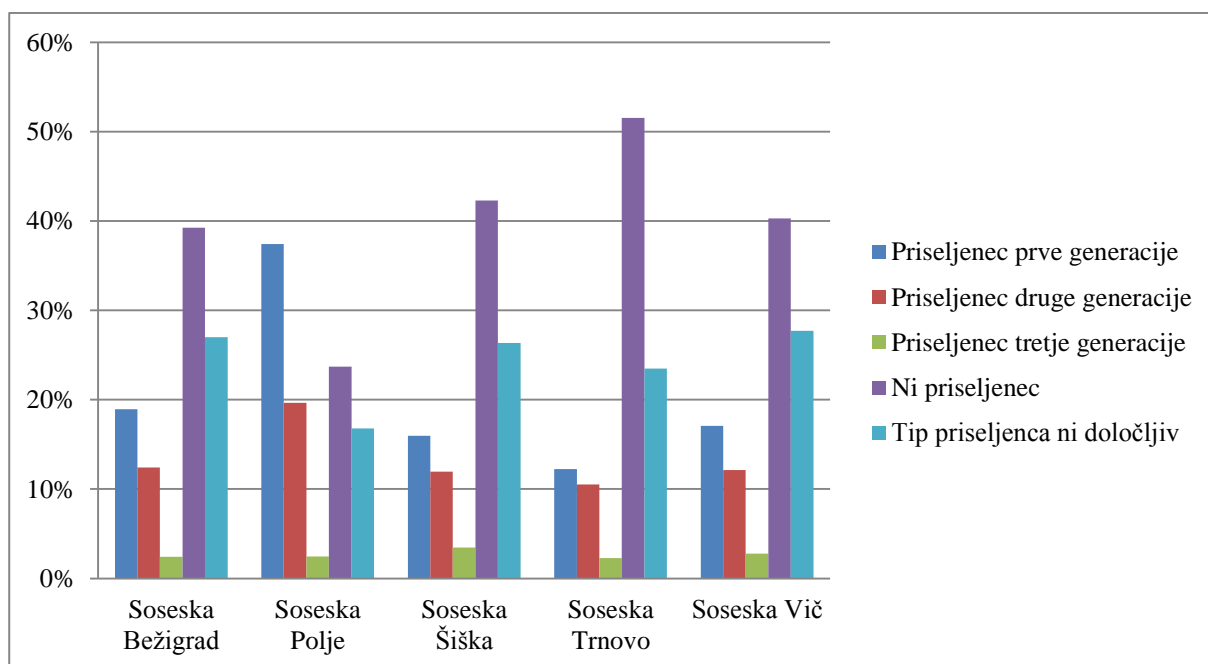
Priseljevanje prebivalstva iz tujine. SURS (2011) ugotavlja, da se je pred osamosvojitvijo Slovenije priselilo največ prebivalcev iz nekdanje Jugoslavije. V večini primerov so bili priseljenci neslovenskega rodu, nekaj je bilo tudi priseljencev s slovenskimi koreninami. Večina priseljencev je v Slovenijo prišla iz ekonomskih razlogov. Ker se od leta 2002 podatek o etični pripadnosti ne beleži več, služi podatek o tipu priseljenosti zgolj kot približek temu podatku. Na SURS-u razvrščajo priseljence v devet kategorij in sicer:

- priseljenec prve generacije iz območja nekdanje Jugoslavije,
- priseljenec prve generacije iz drugih držav,
- priseljenec druge generacije (oba starša iz območja nekdanje Jugoslavije),
- priseljenec druge generacije (eden od staršev iz območja nekdanje Jugoslavije),
- priseljenec druge generacije (oba starša iz drugih držav),
- priseljenec druge generacije (eden od staršev iz drugih držav),
- priseljenec tretje generacije,

- ni priseljenc,
- tip priseljenca ni določljiv.

Za namen analize stanovanjskih sosesk smo združili tipe priseljenosti v pet kategorij (priseljenc prve generacije, priseljenc druge generacije, priseljenc tretje generacije, ni priseljenc in tip priseljenca, ki ni določljiv).

Iz slike 11 je razvidno, da je najmanj priseljencev prve generacije v soseski Trnovo (12 %), sledi soseska Šiška (16 %), Vič (17 %) in Bežigrad (19 %). Največji delež prebivalcev, ki predstavljajo priseljence prve generacije je v soseski Polje s 37 % deležem. Najmanj priseljencev druge generacije je v soseski Trnovo (11 %), sledijo soseske Bežigrad (13 %), soseski Šiška in Vič (12 %), ter Polje (20 %). Priseljencev tretje generacije je malo v primerjavi s prvo in drugo generacijo. Najmanj priseljencev tretje generacije je v soseskah Bežigrad, Polje, Trnovo (2 %), v soseski in Vič. 52 % ni priseljencev v soseski Trnovo, 42 % v soseski Šiška, 40 % v soseski Vič, 39 % v soseski Bežigrad in 24 % v soseski Polje. Največji delež, kjer tip priseljenca ni določljiv, je v soseski Vič (28 %), sledijo soseska Bežigrad (27 %), soseska Šiška (26 %), soseska Trnovo (23 %) in soseska Polje (17 %). Ugotovimo lahko, da je bilo največ priseljencev v soseske v obdobju prve generacije, medtem ko se priseljenc druge in tretje generacije postopoma zmanjšuje. Prav tako je razvidno, da je v soseski Trnovo največ prebivalcev, ki se niso priselili, nasprotno pa se kaže v soseski Polje, kjer je razvidno, da je veliko prebivalcev priseljencev prve, druge in tretje generacije.



Slika 11: Priseljivanje iz tujine, po soseskah (SURs, 2013a).

Selitvene značilnosti prebivalstva. Podatek o zadnjih selitvah podaja oceno o gibanju prebivalcev, ki trenutno bivajo v posamezni, od petih izbranih stanovanjskih sosesk (slika 12). Migracije v Sloveniji so zelo nizke v primerjavi z drugimi evropskimi državami. SURS (2011) ugotavlja, da delež preseljevalcev narašča s starostjo. Prav tako so ugotovili, da obstaja 75 % verjetnost, da se bo oseba v življenju statistično selila vsaj enkrat. V popisu prebivalstva se spremlja zadnja selitev, ki se s časovno oddaljenostjo zmanjšuje. Selitvene značilnosti prebivalcev je dobro spremljati, saj lahko vplivajo na socialno-ekonomsko in etično strukturo. Na selitev vplivajo različni dejavniki (sprememba družbenega statusa, življenjski cikel družine in drugi osebni razlogi) (Vresk, 2002).

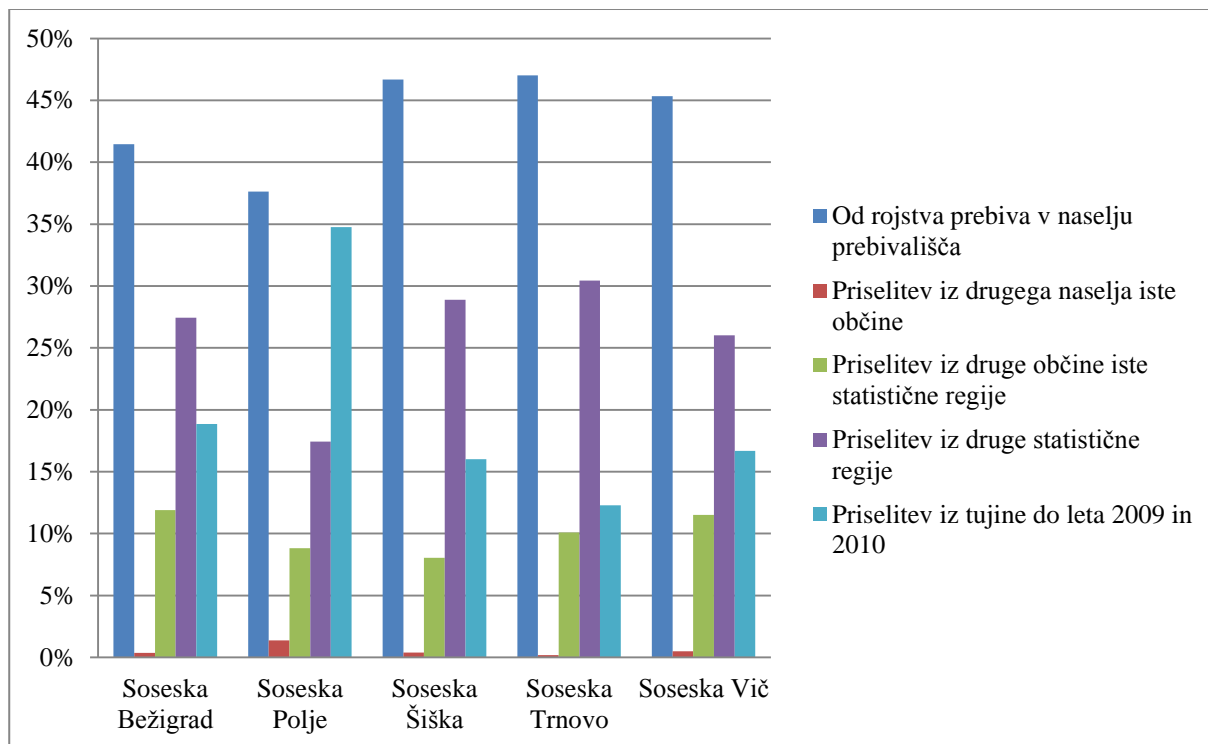
Na sliki 12 so prikazane naslednje kategorije selitev:

- od rojstva prebiva v naselju prebivališča,
- priselitev iz drugega naselja iste občine,
- priselitev iz druge občine iste statistične regije,
- priselitev iz druge statistične regije,
- priselitev iz tujine do leta 2010.

Največji delež prebivalcev, ki bivajo od rojstva v naselju prebivališča je v soseski Trnovo in soseski Šiška (47 %), medtem, ko je najmanjši delež prebivalstva, ki biva v soseski že od rojstva (38 %) v soseski Polje. Gibanje prebivalstva iz drugega naselja iste občine je zelo majhno. V soseskah Trnovo, Vič, Šiška in Bežigrad ni zaznanih takšnih selitev oziroma jih je zelo malo. V soseski Polje je 1 % prebivalcev, ki so se priselili iz drugega naselja iste občine. V primerjavi priselitve iz drugega naselja iste občine je pojav selitve iz druge občine iste statistične regije večji. Tako se je največ prebivalcev priselilo v soseski Vič in Bežigrad (12 %), v sosesko Trnovo (10 %). Manj selitev pa so zabeležili v soseski Polje (9 %) in soseski Šiška (8 %). Ugotovimo lahko, da je največ priseljenih prebivalcev iz druge statistične regije. Tudi verjetnost takšnega gibanja prebivalstva je 85 %. V zadnjem času se je priselilo iz druge statistične regije največ prebivalcev v sosesko Trnovo (31 %), sledi soseska Šiška (29 %), soseska Bežigrad (27 %), soseska Vič (26 %). Najmanjši delež priselitve prebivalcev iz druge statistične regije je bil zabeležen v soseski Polje (17 %). Zanimiv podatek je tudi, koliko prebivalcev se je priselilo iz tujine do leta 2009 in 2010. Največ se jih je priselilo v sosesko Polje (35 %), najmanj pa v sosesko Trnovo (12 %). Zanimiva bi bila tudi poizvedba, kakšno izobrazbo imajo priseljenci, saj ta lahko vpliva na nadaljnji demografski in družbeni razvoj posameznih območij.

Selitvene značilnosti so lahko pokazatelj, v kateri soseski se veliko priseljujejo oziroma so zabeležene migracije prebivalcev, predvsem od kod izvirajo (občina, ista statistična regija, druga statistična regija, tujina). Ugotovimo lahko, da je v soseski Trnovo največji delež prebivalcev, ki v njej prebivajo že od rojstva. Največ priselitev je iz druge statistične regije, zelo malo pa je priselitev iz druge občine iste

statistične regije. Največji delež priselitve iz tujine je v soseski Polje, kar lahko sklepamo, da je soseska cenovno ugodnejša za najem in nakup kot ostale soseske.



Slika 12: Selitvene značilnosti prebivalcev po izbranih soseskah (SUR5, 2013a).

Prebivalstvo po aktivnosti. Med aktivno prebivalstvo se štejejo zaposleni in brezposelni, medtem ko se med neaktivno prebivalstvo štejejo osebe, ki so stare 14 let ali manj, učenci, dijaki in študenti, upokojenci ter druge neaktivne osebe ali prejemniki socialnih transferjev. V Sloveniji je bilo dne 1. 1. 2011 (53,7 %) aktivnega prebivalstva in (46,3 %) neaktivnega prebivalstva. V soseskah so podobni odstotki, kot so na državni ravni. Največ aktivnega prebivalstva je v soseski Polje (53 %), medtem, ko je najmanjši delež aktivnega prebivalstva v soseski Šiška (42 %). 51 % aktivnega prebivalstva je v soseski Trnovo, 46 % v soseski Vič in 45 % v soseski Bežigrad. Delež neaktivnega prebivalstva (preglednica 4) je v soseski Trnovo (49 %), soseski Vič (54 %) in v soseski Bežigrad (55 %). Ti podatki nam samo povedo, koliko je t. i. aktivnih prebivalcev, ki spadajo med delovno sposobno prebivalstvo.

Rezultati analize o delovni aktivnosti prebivalstva (slika 13) kažejo stanje o zaposlenosti prebivalstva v posamezni stanovanjski soseski. Večji kot je delež zaposlenih, bolj je družba preskrbljena z dohodkom. Stanje zaposlenosti v stanovanjskih soseskah samo po sebi ne more opisovati tudi njenega zunanega videza, lahko pa o tem govori posredno ter v kombinaciji z drugimi soci-ekonomskimi kazalniki, ki opisujejo stanje v stanovanjskih soseskah. Delež zaposlenih je najvišji v soseski Polje in

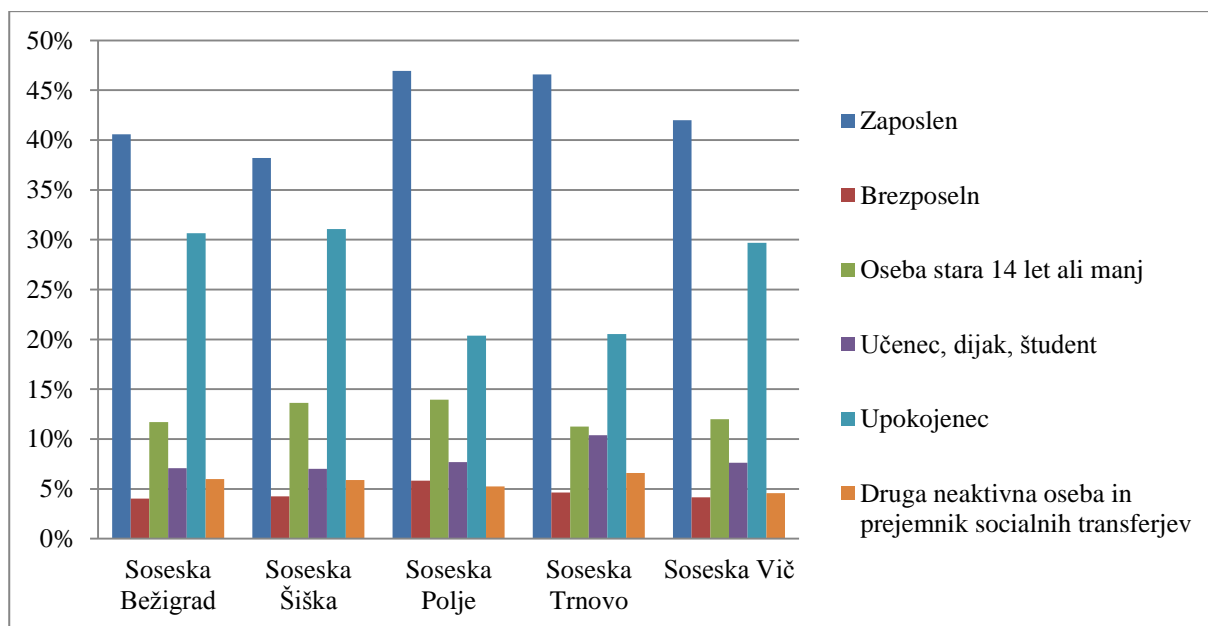
Trnovo, ki znaša 47 %, sledijo soseske: Vič (42 %), Bežigrad (40 %) in Šiška (38 %), ki ima najmanjši delež zaposlenih prebivalcev. Delež brezposelnih je najvišji v soseski Polje (6 %), sledi Trnovo (5 %), ostale soseske Bežigrad, Šiška, Vič pa 4 %. Delež oseb starih 14 let ali manj je najvišji v soseski Polje in Šiška (14 %), najmanjši pa v soseski Trnovo (11 %), 12 % pa zaseda v soseski Bežigrad in Vič. Učencev, dijakov in študentov je največ v soseski Trnovo (10 %), sledi soseska Polje (8 %) ter najmanjši delež prebivalcev, ki se šolajo je v soseski Bežigrad, Šiška in Vič (7 %). Med neaktivne prebivalce sodijo tudi druge neaktivne osebe in prejemniki socialnih transferjev, katerih je največ v soseski Trnovo (7 %), sledita soseski Bežigrad in Šiška (7 %) in najmanjši delež neaktivnih oseb in prejemnikov socialnih transferjev je v soseski Polje in Vič (5 %). Iz slike 13 je razvidno, da je največ zaposlitvene strukture prebivalcev v soseski Polje in Trnovo in najmanjši delež brezposelnih v soseski Bežigrad, Šiška in Vič. Največji delež upokojencev je v soseski Bežigrad in Šiška (31 %), sledi soseska Vič (30 %) in soseski Trnovo ter Polje (20 %). Delež neaktivnih oseb in prejemnikov socialnih transferjev je v soseskah zelo malo. Največ oseb s takšnim statusom je v soseski Trnovo (7 %), sledita soseski Bežigrad in Šiška (6 %) ter soseski Polje in Vič (5 %).

Preglednica 4: Aktivnost prebivalstva po soseskah (SURS, 2013a).

	Aktivni prebivalci	Neaktivni prebivalci
Soseska Trnovo	51 %	49 %
Soseska Vič	46 %	54 %
Soseska Šiška	42 %	58 %
Soseska Bežigrad	45 %	55 %
Soseska Polje	53 %	47 %

Na podlagi izdelane analize smo ugotovili, da je delež zaposlenih v soseski Polje najvišji, kljub temu pa je vizualno-estetsko stanje v tej stanovanjski soseski ocenjena najnižje.

Podatek o prebivalstvu po delovni aktivnosti je zelo pomemben podatek, saj vpliva na dohodke gospodinjstev in hkrati krepi celotno sosesko. Ugotovimo lahko, da je največji delež aktivnega prebivalstva v soseski Polje (53 %), medtem ko je v soseski Šiška le 42 % aktivnega prebivalstva, kar je najmanj od vseh obravnavanih stanovanjskih sosesk. Soseski Bežigrad, Šiška in Vič imajo večje deleže upokojencev, kakor soseski Polje in Trnovo.



Slika 13: Aktivnost prebivalcev po obravnavanih soseskah (SURS, 2013a).

Izobrazba prebivalstva. Na SURS-u prikazujejo izobrazbeno strukturo prebivalstva za vse prebivalce, ki so stari 15 let ali več, saj takrat končajo osnovnošolsko izobraževanje (SURS, 2011). Za analizo izobrazbe v obravnavanih stanovanjskih soseskah smo združili podatke o izobrazbi prebivalcev, ki smo jih pridobili na SURS-u, v šest kategorij in sicer:

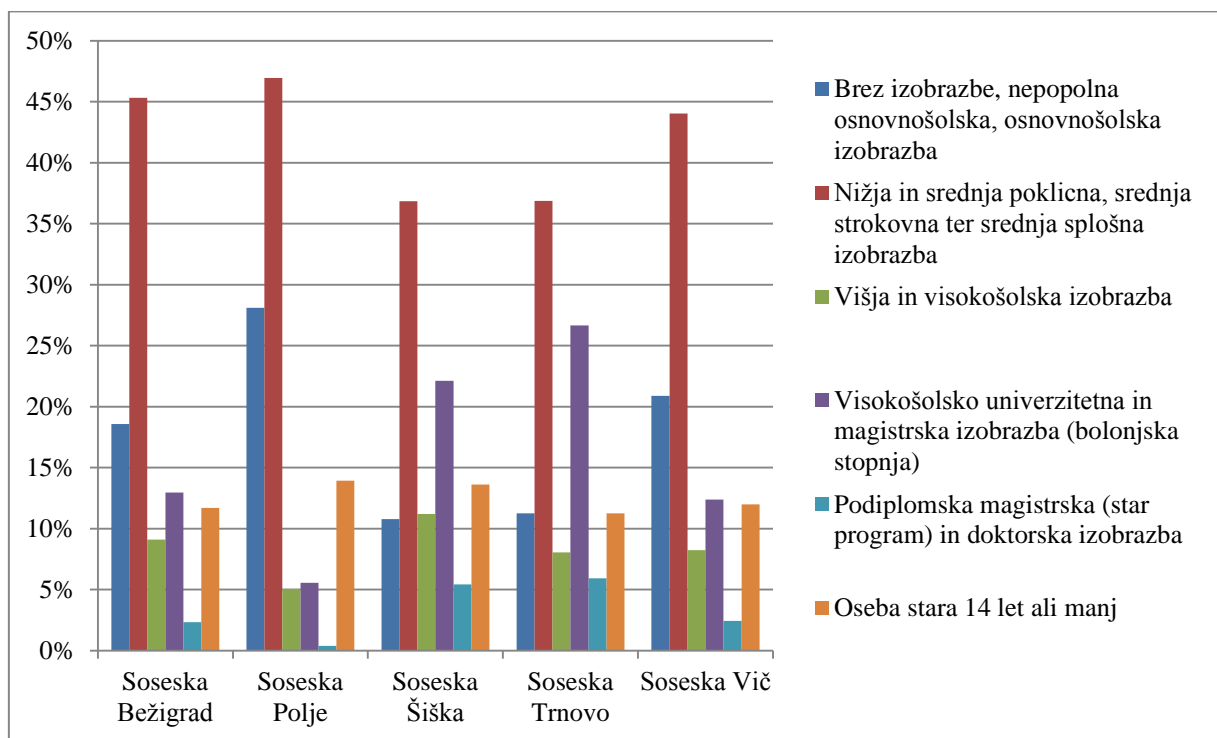
- brez izobrazbe, nepopolna osnovnošolska in osnovnošolska izobrazba (tukaj se pojavlja zelo majhen delež prebivalcev, ki so brez izobrazbe ali pa imajo nepopolno osnovnošolsko izobrazbo. Prevladuje podatek o prebivalcih z osnovnošolsko izobrazbo).
- nižja in srednja poklicna, srednja strokovna ter srednja splošna izobrazba,
- višja in visokošolska izobrazba,
- visokošolsko univerzitetna in magistrska izobrazba (bolonjska stopnja),
- podiplomska magistrska (star program) in doktorska izobrazba.

Rezultati analize kažejo, da je največ prebivalcev z osnovnošolsko izobrazbo (podatek brez izobrazbe, nepopolna osnovnošolska je zanemarljiv, saj jih je zelo malo) v soseski Polje z 28 %, sledi soseska Vič z 21 %, soseska Bežigrad 19 % in soseski Šiška ter Trnovo z 11 %. Podatki kažejo, da v vseh soseskah prevladuje v najvišjem deležu prebivalstvo z nižjo in srednjo poklicno, srednjo strokovno ter srednjo splošno izobrazbo. Največji delež te izobrazbe je v soseski Polje s 47 %, soseska Bežigrad s 45 %, soseska Vič s 44 % in soseski Šiška in Trnovo s 37 %. Slika 14 prav tako kaže, da je v vseh stanovanjskih soseskah več prebivalcev z visokošolsko in univerzitetna ter magistrsko izobrazbo (bolonjska stopnja), kakor z višjo in visokošolsko izobrazbo. Največ prebivalcev z višjo in visokošolsko izobrazbo ima soseska Šiška (11 %), sledijo ji soseska Bežigrad z 9 % ter soseski Vič in Trnovo z 8 %. Na zadnjem mestu je soseska Polje s 5 %. Največji delež prebivalcev z visokošolsko

univerzitetno in magistrsko izobrazbo (bolonjska stopnja) je v soseski Trnovo (27 %), soseska Šiška ima 22 %, soseska Bežigrad 13 %, soseska Vič 12 % in le 6 % v soseski Polje. Delež podiplomske magistrske (star program) in doktorske izobrazbe je največji v soseski Trnovo (6 %), sledi soseska Šiška (5 %) in soseski Bežigrad in Vič (3 %). Preostali delež prebivalstva predstavljajo osebe stare 14 let ali manj in so še v procesu izobraževanja.

Iz podatkov je mogoče razbrati, da se pojavlja visok delež prebivalstva z višjo izobrazbo predvsem v soseski Trnovo (41 %) in Šiška (39 %). Medtem, ko je delež v soseski Polje zelo majhen (11 %).

Izobrazbena struktura lahko vpliva na celotno delovanje soseske. Z izobrazbeno strukturo so lahko pogojeni dohodki na prebivalca, način življenja, potrebe in vrednote. Soseski Polje in Vič imata glede na ostale soseske višji delež prebivalcev, ki imajo vsaj osnovnošolsko izobrazbo. Največji delež prebivalcev, ki imajo visokošolsko univerzitetno, magistrsko in doktorsko izobrazbo je v soseski Šiška in Polje.



Slika 14: Izobrazbena struktura prebivalstva po obravnavanih soseskah (SURS, 2013a).

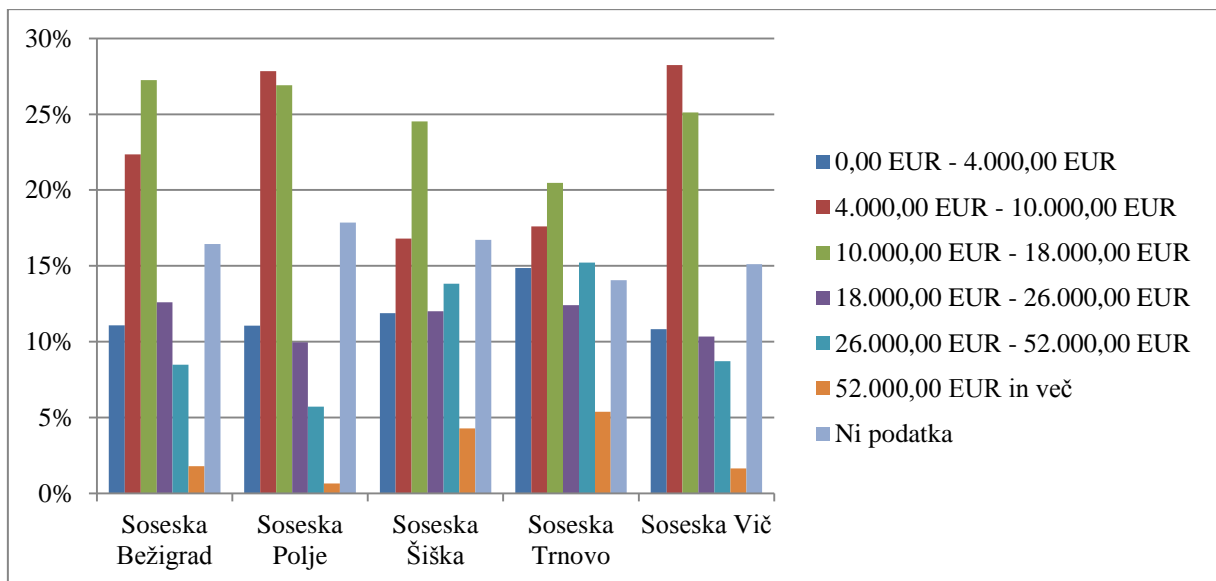
Dohodek prebivalstva. V Sloveniji se spremlja dohodek prebivalstva z dohodninsko lestvico. Na SURS-u obravnavajo podatke o deležu plačila na dohodninski razred. Za leto 2011 so bili dohodninski razredi naslednji:

- do 7.634,40 EUR,
- od 7.634,40 EUR do 15.268,77 EUR,
- od 15.268,77 EUR in več.

Za podrobno obravnavo stanovanjskih sosesk razvrstitev dohodkov v tristopenjsko dohodninsko lestvico ne pride v poštev, saj so podatki preveč grobi. Dohodninske razrede smo zato razporedili v sedem razredov, ki smo jih določili na podlagi povprečnega dohodka, cca 18.000 EUR na prebivalca v stanovanjskih soseskah Bežigrad, Polje, Šiška, Trnovo in Vič:

- 0,00 EUR–4.000,00 EUR,
- 4.000,00 EUR–10.000,00 EUR,
- 10.000,00 EUR–18.000,00 EUR,
- 18.000,00 EUR–26.000,00 EUR,
- 26.000,00 EUR–52.000,00 EUR,
- 52.000,00 EUR in več,
- ni podatka.

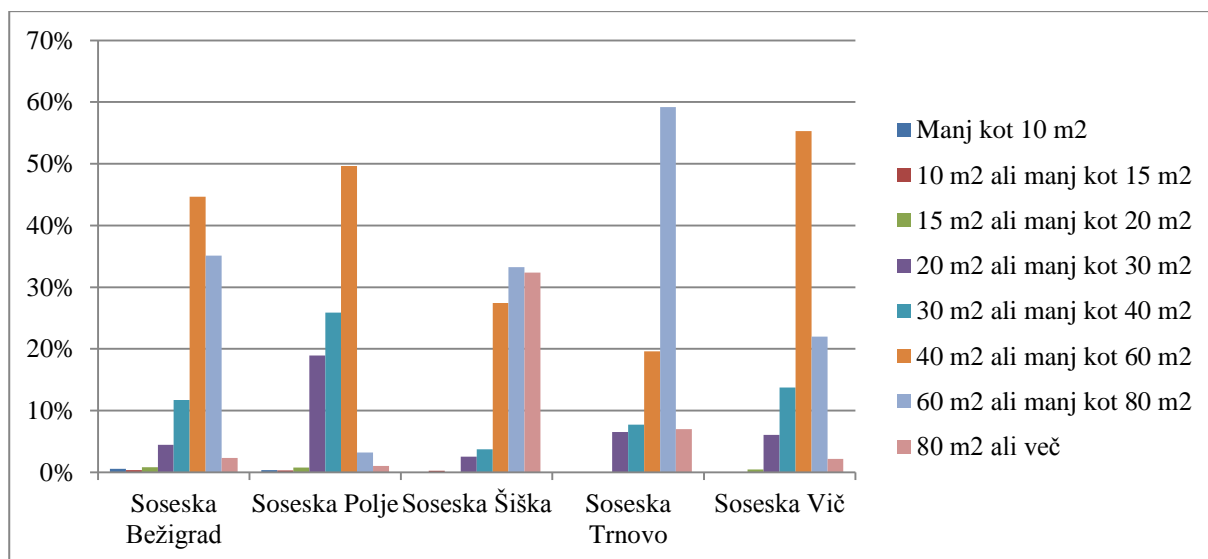
Na ta način smo izdelali analizo strukture prebivalstva, ki bivajo v obravnavanih stanovanjskih soseskah, glede na njihove dohodke. Razvidno je (slika 15), da je v soseski Trnovo struktura prebivalcev glede na obravnavane dohodninske razrede raznolika, medtem ko v ostalih soseskah (Bežigrad, Polje, Šiška in Vič) prevladuje posamezen delež prebivalstva glede na lestvico dohodkov. Iz podatkov lahko razberemo, da v soseski Bežigrad, Polje in Vič sodi kar 11 % prebivalcev v dohodninski razred od 0.00 EUR do 4.000,00 EUR. V istem dohodninskem razredu je 12 % prebivalcev v soseski Šiška in 15 % v soseski Trnovo. V dohodninskem razredu od 4.000,00 EUR do 10.000,00 EUR je največ prebivalcev v soseskah Polje in Vič, sledijo soseska Bežigrad z 22 % prebivalcev, soseska Trnovo z 18 % prebivalcev ter 17 % v soseski Šiška. 27 % prebivalcev soseske Bežigrad in Polje je v dohodninskem razredu od 10.000,00 EUR do 18.000,00 EUR imajo prebivalci, v soseski Vič je takšnih prebivalcev 25 %, v soseski Polje 24 % in v soseski Trnovo le 21 % prebivalcev. V dohodninski razred od 18.000,00 EUR do 26.000,00 EUR sodi 13 % prebivalcev soseski Bežigrad, 12 % v soseski Šiška in Trnovo, v soseski Vič in Polje pa 10 %. 15 % prebivalcev soseske Trnovo sodi v dohodninski razred od 26.000,00 EUR do 52.000,00 EUR, sledi soseska Šiška z 14 %, 9 % soseska Vič in soseska Bežigrad ter 5 % v soseski Polje. Prebivalcev z dohodki 52.000,00 EUR ali več je največ v soseski Trnovo, saj znaša njihov delež 5 % od vseh prebivalcev v soseski, 4 % v soseski Šiška, 2 % v soseski Bežigrad in Vič, ter le 1 % v soseski Polje. Prihodek prebivalca v posamezni soseski je odvisen od stopnje izobrazbe, kar smo pokazali s statistično analizo (v nadaljevanju).



Slika 15: Dohodninski razredi po obravnavanih soseskah (SURs, 2013a).

5.1.2 Analiza stanovanj v izbranih stanovanjskih soseskah

Uporabna površina stanovanja na gospodinjstvo. Uporabno površino stanovanj smo razdelili v osem kategorij po kriteriju, ki ga uporabljajo na SURs-u. Iz slike 16 je razvidna uporabna površina stanovanj v posamezni stanovanjski soseski. V večini je velikost stanovanj večja od 20 m². Vidna so tudi nekatera odstopanja, predvsem v soseski Bežigrad, kjer je 1 % stanovanj velikosti do 10 m² uporabne površine. V soseski Bežigrad Polje in Vič je 1 % stanovanj velikih uporabne površine 15 m² ali manj kot 20 m². 19 % stanovanj - velikih 20 m² ali manj kot 30 m², je v soseski Polje, kar je največ glede na ostale obravnavane soseske. V soseski Trnovo in Vič je 6 % stanovanj z uporabno površino 20 m² ali manj kot 30 m², v soseski Bežigrad 4 % stanovanj in 3 % v soseski Šiška. Stanovanj velikosti 30 m² ali manj kot 40 m² je v soseski Polje 26 %, 14 % v soseski Vič, 12 % v soseski Bežigrad, 8 % v soseski Trnovo in 4 % v soseski Šiška. Ugotovimo lahko, da je največ stanovanj z majhno površino v soseski Polje glede na ostale obravnavane soseske. Največ stanovanj velikosti uporabne površine od 40 m² ali manj kot 60 m² se pojavlja v vseh soseskah. Največ takšnih stanovanj se pojavlja v soseski Polje z 50 %, sledi soseska Vič z 55 %, soseska Bežigrad 45 %, soseska Šiška 27 % in z 20 % soseska Trnovo. 59 % stanovanj velikosti 60 m² ali manj kot 80 m² se pojavlja v soseski Trnovo, kar predstavlja največji delež takšnih stanovanj v soseski. 35 % takšnih stanovanj je v soseski Bežigrad, 33 % v soseski Šiška, 22 % v soseski Vič in le 3 % v soseski Polje. Stanovanja, ki imajo uporabno površino 80 m² ali več je največ v soseski Šiška, 33 %. Sledijo ostale soseske z zelo majhnimi deleži takšnih stanovanj, 7 % v soseski Trnovo, 2 % v soseski Bežigrad in Vič ter 1 % v soseski Polje.

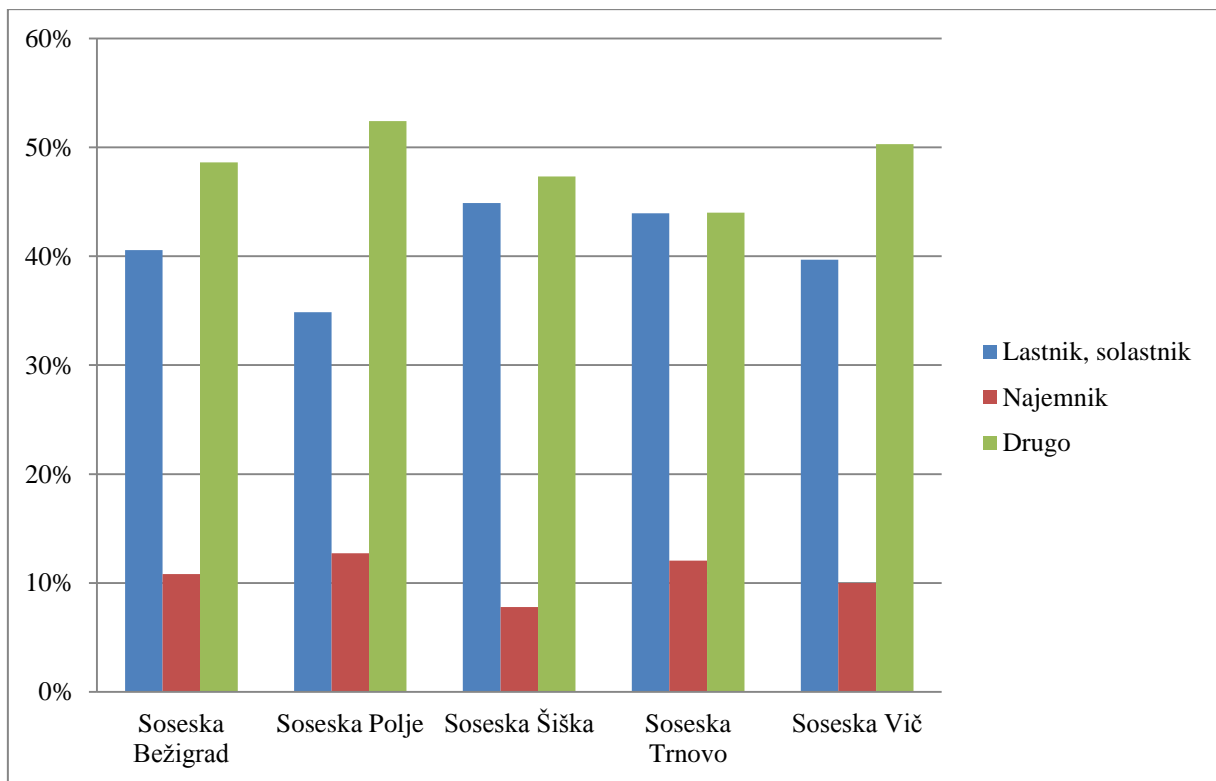


Slika 16: Uporabna površina stanovanja na gospodinjstvo (SURF, 2013a).

Lastništvo. SURF ugotavlja, da je lastniških stanovanj v Sloveniji 90 %. Veliko stanovanj je bilo odkupljenih na začetku devetdesetih let, ko so uvedli t. i. Jazbinškov zakon (SZ-1, 1999). Leta 1991 je bilo 31 % stanovanj v družbeni lasti (SURF, 2011). Lastniška struktura (slika 17) se na splošno ne razlikuje med obravnavanimi stanovanjskimi soseskami. Največji delež lastniških stanovanj je v soseski Šiška (45 %), sledi soseska Trnovo (44 %), soseska Bežigrad (41 %), soseska Vič (40 %) in soseska Polje (35 %), kjer je delež najmanjši. Opazimo lahko, da je delež najemnih stanovanj največji v soseski Polje (13 %), sledi Trnovo (12 %). Drugo – uporabniška stanovanja so stanovanja, ki se dajejo v najem sorodnikom. Največji delež je v soseski Polje (52 %), sledi soseska Vič s 50 %, 48 % v soseski Bežigrad, 47 % v soseski Šiška in 44 % v soseski Trnovo. Iz podatkov je mogoče razbrati, da največ lastnikov biva v svojih stanovanjih v soseski Šiška. Kar pomeni, da so lastniki lahko pripravljene več vlagati v obnovo in prenovno stanovanj, kakor pa, da v njih stanujejo najemniki.

Iz analize lastništva (slika 17) ni dobro razvidno ali se stanovanja uporabljajo ali ne, zato smo izdelali tudi podrobnejšo analizo stanovanj glede na lastniško strukturo (slika 18, ki jo na SURF-u delijo v šest sklopov, in sicer:

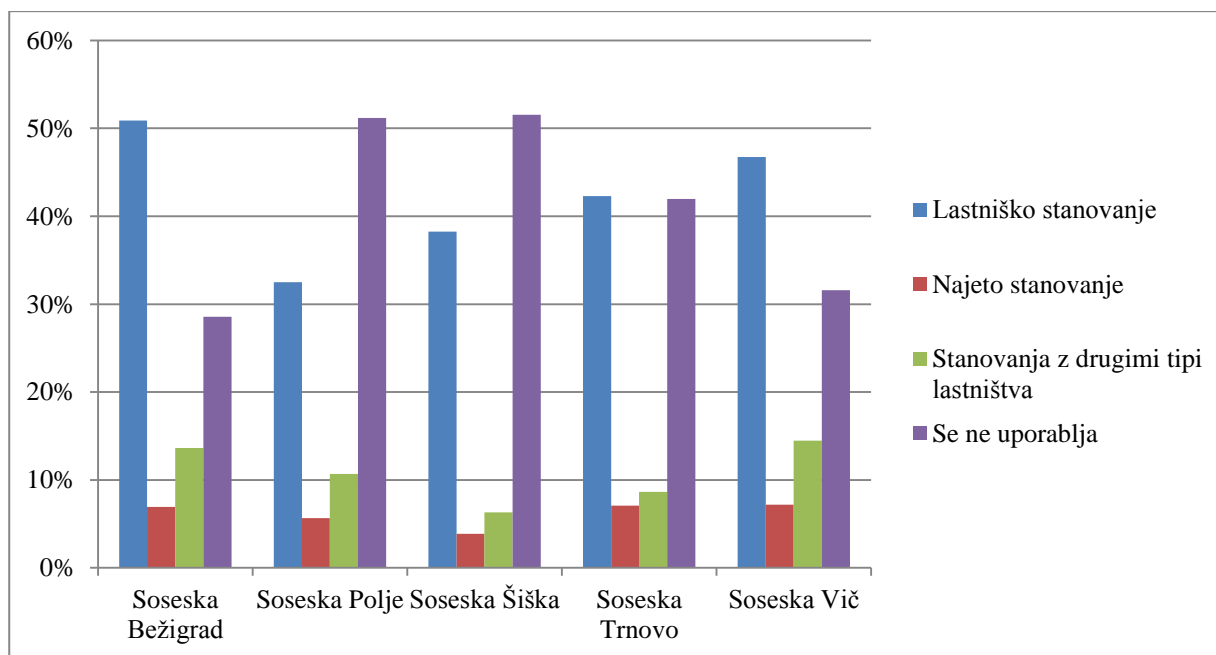
- lastniška stanovanja,
- stanovanja v združenem lastništvu,
- najeta stanovanja,
- stanovanja z drugimi tipi lastništva,
- ni navedeno,
- se ne uporablja.



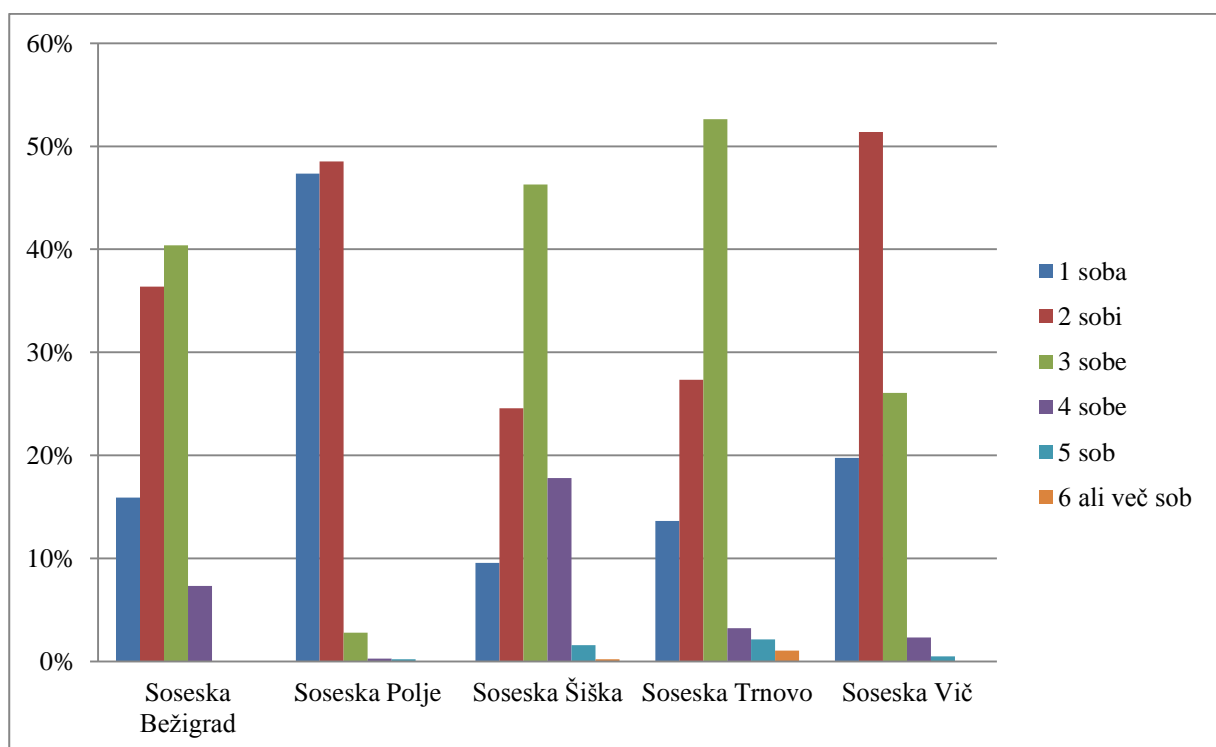
Slika 17: Lastniška struktura prebivalcev (SURS, 2013a).

Največji delež lastniških stanovanj je v soseski Bežigrad z 51 %, sledi soseska Vič (47 %), soseska Trnovo (42 %), soseska Šiška (38 %) in Polje (32 %). Delež najetih stanovanj je v soseskah zelo majhen. Razlog za to je lahko neurejena stanovanjska politika in davčna zakonodaja, ki bremeni lastnike, če oddajajo stanovanja v najem. 7 % najetih stanovanj je v soseski Bežigrad, Trnovo in Šiška, 6 % v soseski Polje ter 4 % v soseski Šiška. Stanovanj, ki imajo drugo vrsto lastništva oziroma je podlaga druga pogodba je v soseskah Bežigrad in Vič 14 % delež, 11 % v soseski Polje 11 % in 6 % v soseski Šiška. Delež stanovanj, ki se ne uporabljajo je najvišji v soseskah Šiška (52 %) in Polje (51 %). 42 % je v soseski Trnovo, 32 % v soseski Vič ter 28 % Bežigrad.

Število sob v stanovanju na gospodinjstvo. Podatek o številu sob v stanovanju glede na gospodinjstvo je povezan tudi s številom gospodinjstev, ki bivajo v posameznem stanovanju in velikostjo posameznih stanovanj v soseskah. Ugotovimo lahko (slika 19), da prevladujejo 1-sobna (47 %) in 2-sobna (49 %) stanovanja v soseski Polje. 2-sobna stanovanja so tudi v soseski Šiška, vendar le 25 %. Največ je 3-sobnih stanovanj, saj je delež najvišji in sicer 46 %. V soseski Vič prevladujejo 2-sobna stanovanja z 51 %. Medtem ko je v soseski Trnovo 51 % 3-sobnih stanovanj. V prilogi C.1 so zapisani ostali deleži števila sob na gospodinjstvo.



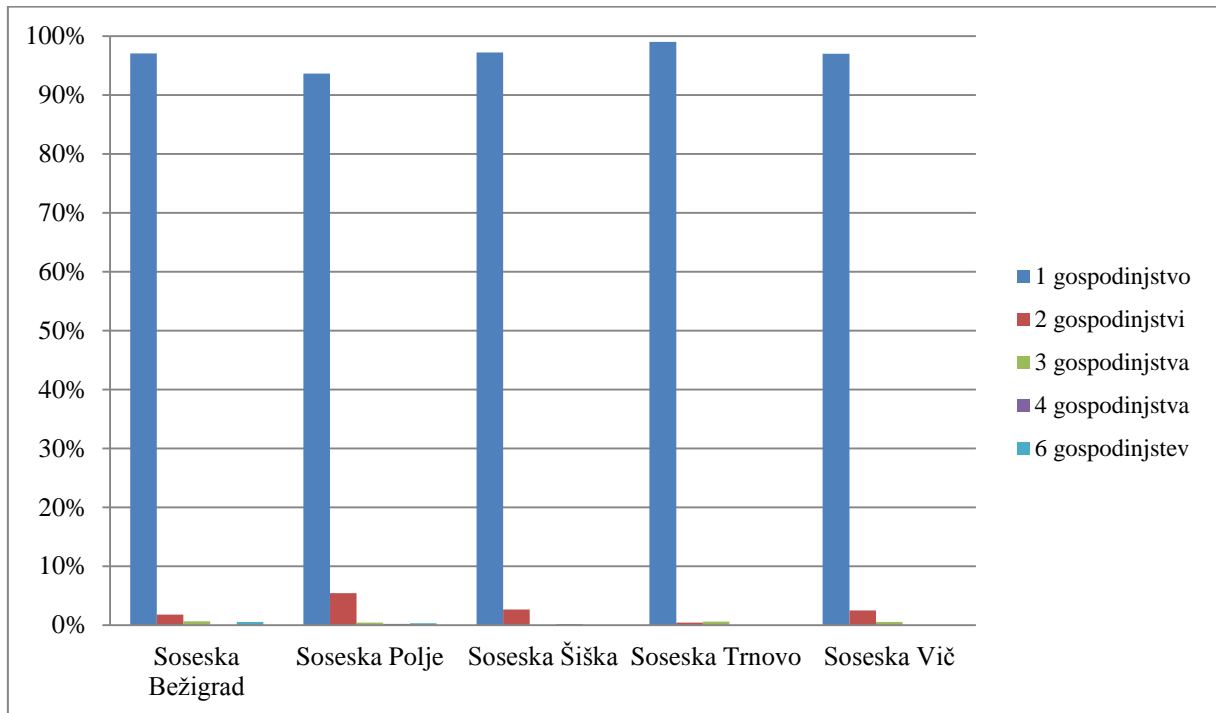
Slika 18: Lastniška struktura (SURs, 2013a).



Slika 19: Število sob v stanovanju na gospodinjstvo (SURs, 2013a).

Število gospodinjstev v stanovanju. Podatek o številu gospodinjstev v stanovanju nakazuje na morebitno prenaseljenost posameznega stanovanja. Iz slike 20 razberemo, da je v vseh obravnavanih soseskah delež - eno gospodinjstvo na stanovanje največje. Pojavljajo se tudi nekatera odstopanja, predvsem v soseski Polje, kjer je delež dveh gospodinjstev največji, glede na ostale obravnavane

soseske, saj znaša 5-odstotkov. Dve gospodinjstvi, ki bivajo skupaj v stanovanju se pojavlja tudi v soseskah Šiška (3 %), soseski Vič in Bežigrad (2 %). V soseski Bežigrad, Polje, Trnovo in Vič je 1 % stanovanj, kjer bivajo tri gospodinjstva.

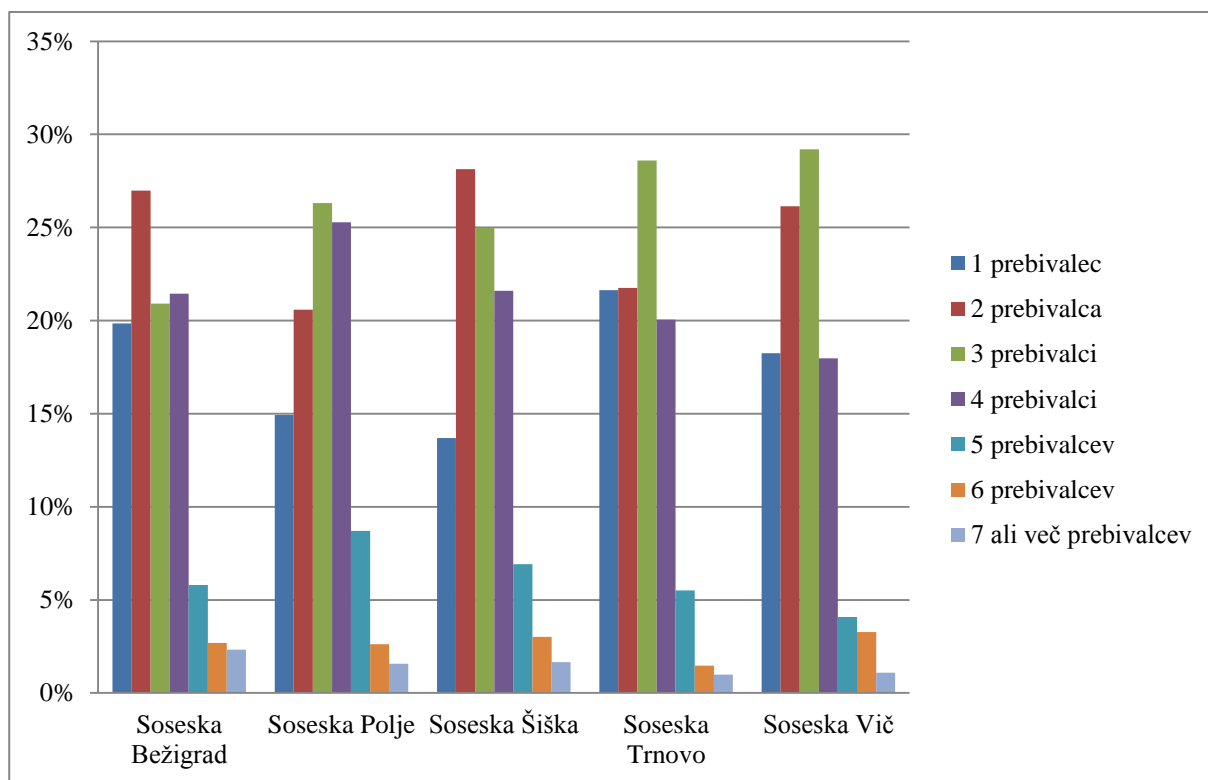


Slika 20: Število gospodinjstev, ki bivajo v stanovanju v obravnavanih soseskah (SURS, 2013a).

Število prebivalcev v stanovanju. Povprečna velika družina v Sloveniji ima v svojem gospodinjstvu tri prebivalce (SURS, 2011), kar prikazuje slika 21. Ugotovimo lahko, da tudi v obravnavanih stanovanjskih soseskah prevladujejo trije prebivalci na posamezno stanovanje. Podatke o številu prebivalcev smo razvrstili v sedem kategorij (1 prebivalec, 2 prebivalca ...). Največ prebivalcev živi samostojno ali po dva na stanovanje, sledijo trije ali štirje prebivalci skupaj. Pojav, da živi 5 ali več prebivalcev v enem stanovanju pa se počasi zmanjšuje. V Sloveniji je trend, da se število prebivalcev na stanovanje zmanjšuje, kar pomeni, da je vedno več samskih oseb, ki živijo v svojem stanovanju v enočlanskem gospodinjstvu. Prav tako se zmanjšuje število otrok v družinah, s čimer se zmanjšuje tudi velikost gospodinjstev. Glede na trenutno stanje lahko pričakujemo, da se bo trend bivanja prebivalcev nadaljeval. S spremembo velikosti gospodinjstev se spremeni tudi potreba po uporabni površini, kar je treba upoštevati pri snovanju ukrepov urbane prenove.

Iz analize (slika 21) je razvidno, da je največ prebivalcev, ki bivajo sami v soseski Trnovo (22 %), sledi soseska Bežigrad z 20 %, 18 % prebivalcev, ki živijo samostojno je v soseski Vič, 15 % v soseski Polje in 14 % v soseski Šiška. V vseh soseskah večina prebivalcev (60 %) živijo prebivalci v stanovanjskih vsaj v paru. Po dva prebivalca v stanovanju živita v soseski Šiška 28 %, 27 % v soseski

Bežigrad, 26 % v soseski Vič, 22 % v soseski Trnovo in 20 % v soseski Polje. Največji delež stanovanj, v katerih živijo skupaj tri osebe, je v soseski Vič in Trnovo (29 %), 26 % v soseski Polje, 25 % v soseski Šiška in 21 % v soseski Bežigrad. Najvišji delež štirih prebivalcev na stanovanje je v soseski Polje (25 %), 21 % prebivalcev v soseski Šiška in v soseski Bežigrad, 20 % v soseski Trnovo ter 18 % v soseski Vič. Pojavljajo se tudi gospodinjstva, kjer v enem stanovanju živi pet ali več prebivalcev, vendar se ta delež prebivalstva znižuje. Ugotovimo lahko, da je največji delež stanovanj s petimi prebivalci v soseski Polje (9 %). Sledi soseska Šiška s 7 % takšnih stanovanj, 6 % je v soseski Bežigrad, soseski Trnovo ima 5 % stanovanj s petimi prebivalci, medtem ko jih je v soseski Vič samo 4 %. šest prebivalcev v enem stanovanju je v soseski Vič 4 %, v treh soseskah (Bežigrad, Polje, Šiška) pa 3 %, medtem ko je v soseski Trnovo samo 1 % stanovanj s šestimi prebivalci. Pojav sedem ali več prebivalcev na stanovanje je v vseh obravnavanih stanovanjskih soseskah zelo majhen. 2 % takšnih stanovanj je v soseski Bežigrad, Polje in Šiška, medtem ko jih je v preostalih soseskah Trnovo in Vič le še 1 %. Iz podatkov tako ugotovimo, da v soseski Bežigrad živita največ po dva prebivalca v stanovanju (28 %), prav tako v soseski Šiška (29 %). V soseski Polje je kar 26 % stanovanj, v katerih živijo trije prebivalci. Podobno smo ugotovili za soseski Trnovo in Vič (29 %).



Slika 21: Število prebivalcev v stanovanju (SUR5, 2013a).

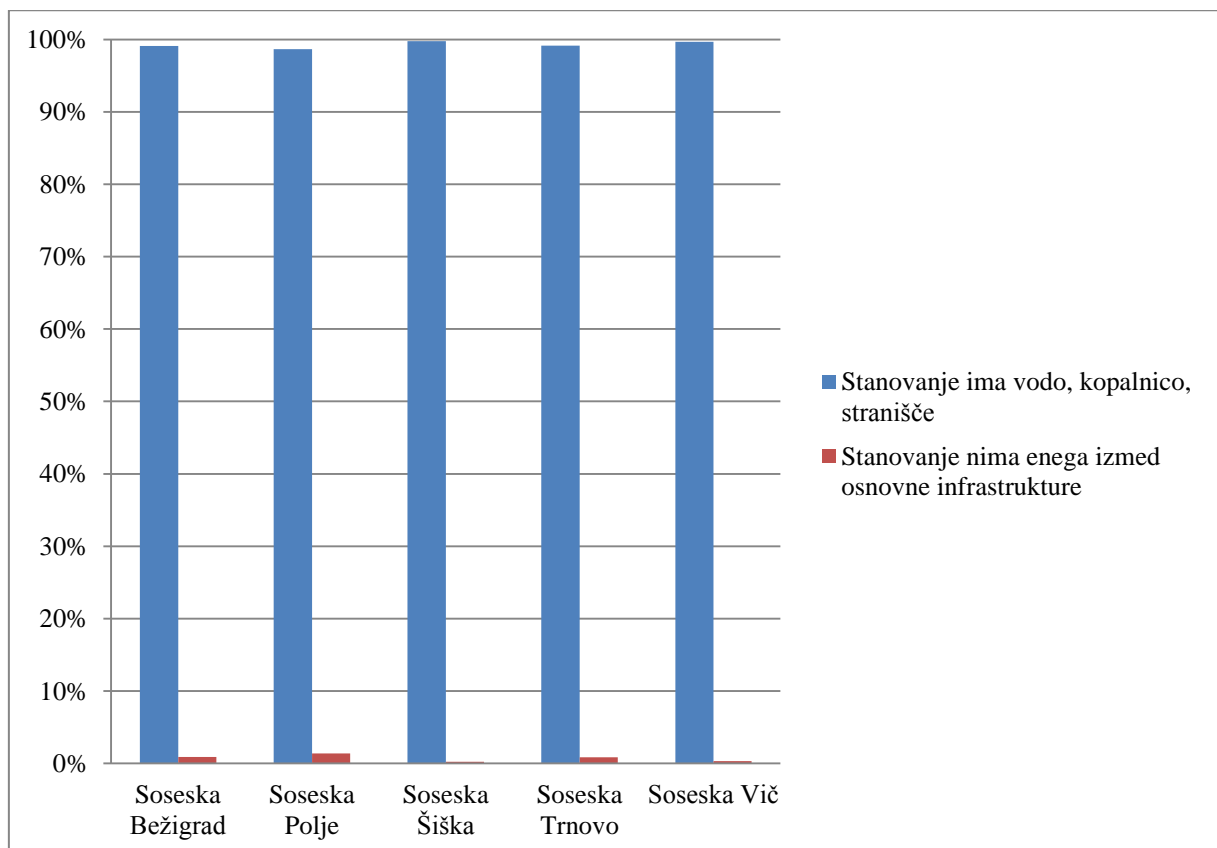
Infrastruktura opremljenost stanovanj. Na podlagi podatkov, pridobljenih iz Registrskega popisa (2011) smo izdelali infrastrukturno analizo opremljenosti stanovanj. Upoštevali smo naslednjo opremljenost stanovanj: kuhinja, voda, stranišče, kopalnica, priključek na javno kanalizacijo,

električna napeljava, telefon, plin, centralno ogrevanje in daljinsko ogrevanje. Slikovne prikaze infrastrukturne opremljenosti stanovanj smo izdelali samo za tiste podatke, kjer so se pokazala odstopanja od pričakovanih rezultatov. Podatke o plinu, elektriki, telefonu itd. ne prikazujemo, saj imajo soseske urejene priključke.

Iz analize je razvidno (slika 22), da imata soseski Šiška in Vič v stanovanjih urejeno vodovodno napeljavo, kopalnice ter stranišča. Pri stanovanjskih soseskah Bežigrad, Polje Trnovo pa je razvidno, da 1 % stanovanj nima urejene ene izmed osnovne infrastrukture. Primanjkuje jim lahko ena izmed osnovnih infrastruktur:

- stanovanje ima vodo in stranišče, nima kopalnice,
- stanovanje ima vodo in kopalnico, nima stranišča,
- stanovanje ima vodo, nima kopalnice in stranišča.

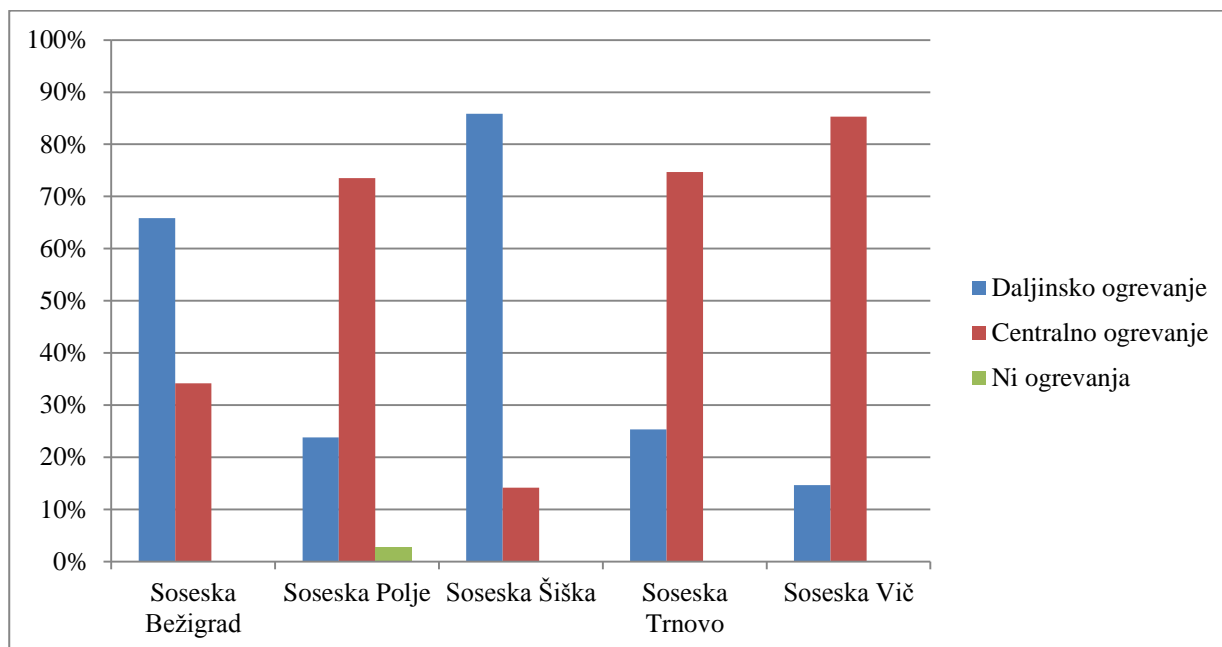
V soseski Šiška in Vič je 100 % opremljenost stanovanj s potrebno infrastrukturo.



Slika 22: Osnovna infrastruktura v stanovanju po obravnavanih soseskah (SURs, 2013a).

Vrsta ogrevanja stanovanj. Največ stanovanj je priključenih na daljinsko ogrevanje v soseski Šiška (slika 23), kar 86 %, medtem ko je 14 % stanovanj odvisnih od centralnega ogrevanja. V soseski

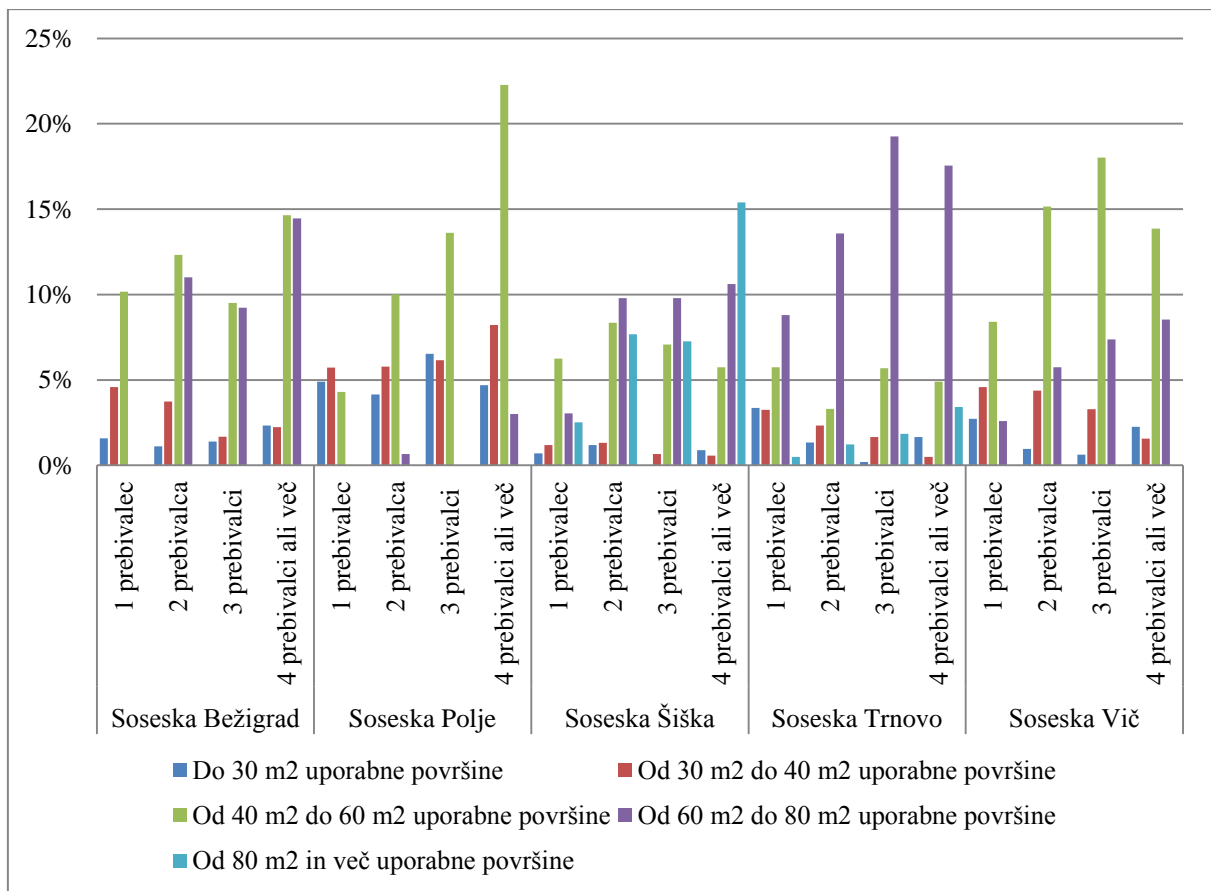
Bežigrad je 66 % stanovanj daljinsko ogrevanih, v soseski Trnovo 25 %, Polje 24 % in Vič 15 %. Najvišji odstotek stanovanj, ki se ogreva na centralno ogrevanje je v soseski Vič (85 %), 75 % v soseski Trnovo, 73 % v soseski Polje, 34 % v soseski Bežigrad in 14 % v soseski Šiška.



Slika 23: Vrsta ogrevanja stanovanj (SURs, 2013a).

Uporabna površina stanovanja na število prebivalcev soseske. Podatek o uporabni površini nam pove, koliko odstotkov prebivalcev živi v stanovanju glede na uporabno površino. Slika 24 prikazuje uporabno površino stanovanj na število prebivalcev v izbranih soseskah. Zaradi velike razdrobljenosti podatkov navajajo samo (SURs, 2013a), v kakšnih uporabnih površinah stanovanj biva največ prebivalcev glede na posamezno sosesko. V soseski Bežigrad je najpogostejši pojav (15 %) - 4 prebivalci v uporabni površini stanovanja velikosti od 40 m² do 60 m². V soseski Polje predstavlja ta delež prebivalcev 22 %. V soseski Šiška živijo največ štirje prebivalci (15 %) v stanovanjih s uporabno površino od 80 m² in več uporabne površine. 18 % prebivalcev, ki živijo v stanovanju od 40 do 60 m² uporabne površine po trije prebivalci. V soseski Trnovo pa živi največji delež prebivalcev s tremi prebivalci v stanovanju z uporabno površino od 60 m² do 80 m².

Vse analize, ki se nanašajo na splošni kriterij so v odstotkih prikazani v prilogi C.1.



Slika 24: Uporabna površina na število prebivalcev (SURS, 2013a).

5.2 ANALIZA IZBRANIH STANOVANJSKIH SOSESK PO KAZALNIKI URBANISTIČNEGA KRITERIJA

Preglednica 5 prikazuje stanje storitvenih in družbenih dejavnosti v soseski ter v bližini soseske do 400 m. Stanje smo ocenjevali glede na opremljenost obravnavane stanovanjske soseske z dejavnostmi: šola, vrtec, trgovske storitve, gostinske storitve, kulturne ustanove itd. Dve točki smo dodelili, če se na območju nahaja ena izmed dejavnosti. Dve točki, če obravnavana soseska nima dejavnosti. Oceno o dejavnostih, ki se nahajajo v radiju 400 m od obravnavane stanovanjske soseske smo dodelili točke na naslednji način. Če se na območju več nahaja kot deset dejavnosti smo dodelili dve točki. V primeru, da je bilo manj storitvenih in družbenih dejavnosti pa eno točko.

V soseski Bežigrad (slika 25) se v neposredni bližini soseske nahaja vrtec, nekaj metrov naprej pa še osnovna šola. Prav tako so v bližini trgovine in lokali. Najbližji trgovski center je BTC-City na Šmartinski 152 v Ljubljani. Najbližja kulturna ustanova je Slovensko mladinsko gledališče na Vilharjevi 11, Ljubljana.

Soseska Polje (slika 26) ima na voljo najmanj trgovskih, storitvenih in gostinskih dejavnosti. Poleg soseske se nahaja vrtec, trgovina z živili in pekarna. Najbližji trgovski center je BTC-City na Šmartinski 152 v Ljubljani. Najbližja kulturna ustanova je Muzej za arhitekturo in oblikovanje, Grad Fužine, Pot na Fužine 2.

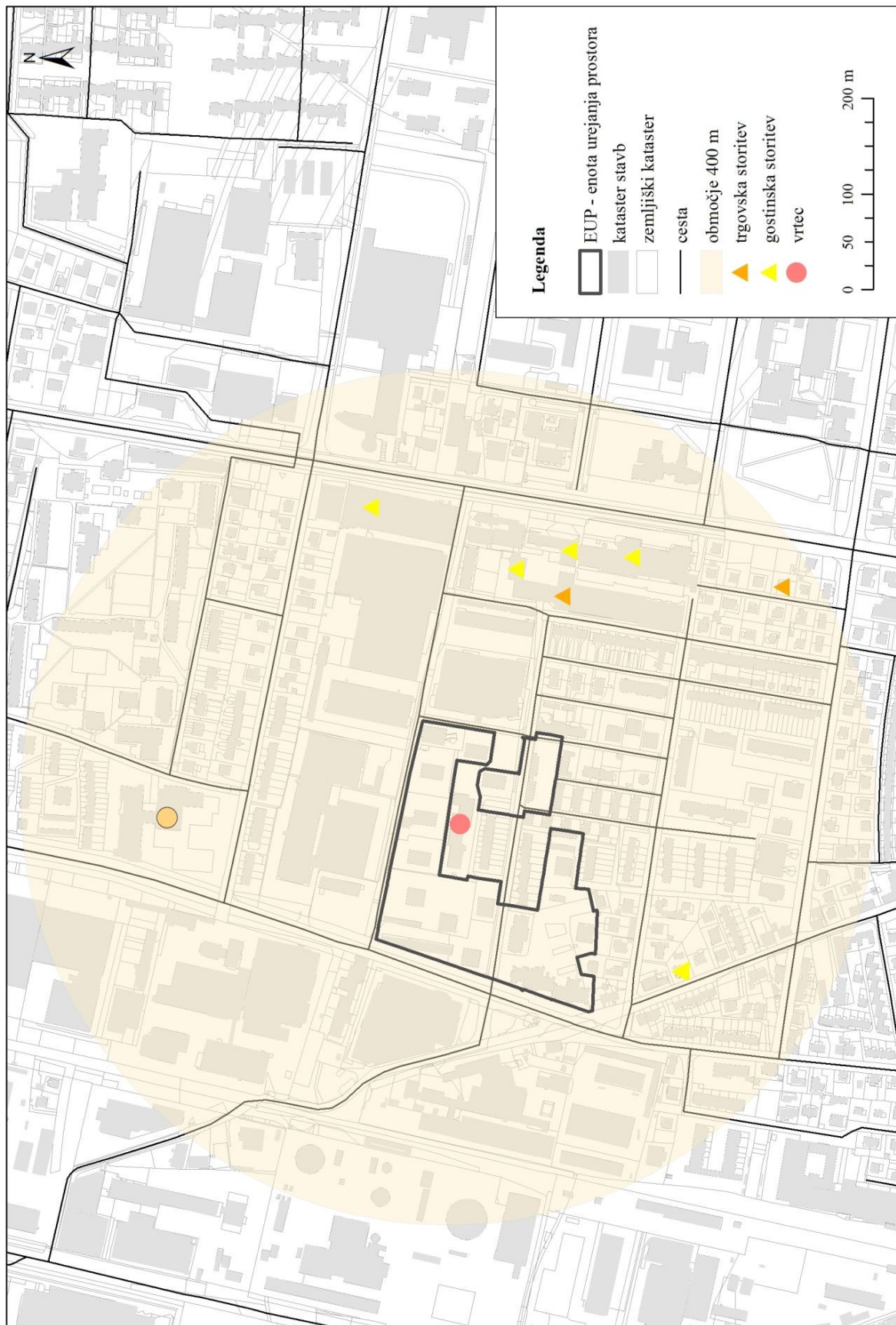
Preglednica 5: Storitvene in družbene dejavnosti v soseski in v bližini soseske - 400 m.

	Soseska Bežigrad	Soseska Polje	Soseska Šiška	Soseska Trnovo	Soseska Vič
<i>Storitvena in družbena dejavnost na območju soseske</i>					
Šola	Ne	Ne	Da	Da	Ne
Vrtec	Da	Da	Da	Da	Da
Kulturna ustanova	Ne	Ne	Ne	Ne	Ne
Trgovina	Ne	Da	Da	Da	Da
Lokal	Ne	Da	Da	Da	Da
<i>Storitvena in družbena dejavnost v bližini soseske 400 m</i>	Trgovina, lokali, šola, itd.	Šola, lokali	Koseška tržnica, lokali, policija.	Trgovine, lokali, muzeji, fakultete, itd.	Trgovine, šola, lokali, itd.
Skupna ocena	9	9	11	12	10

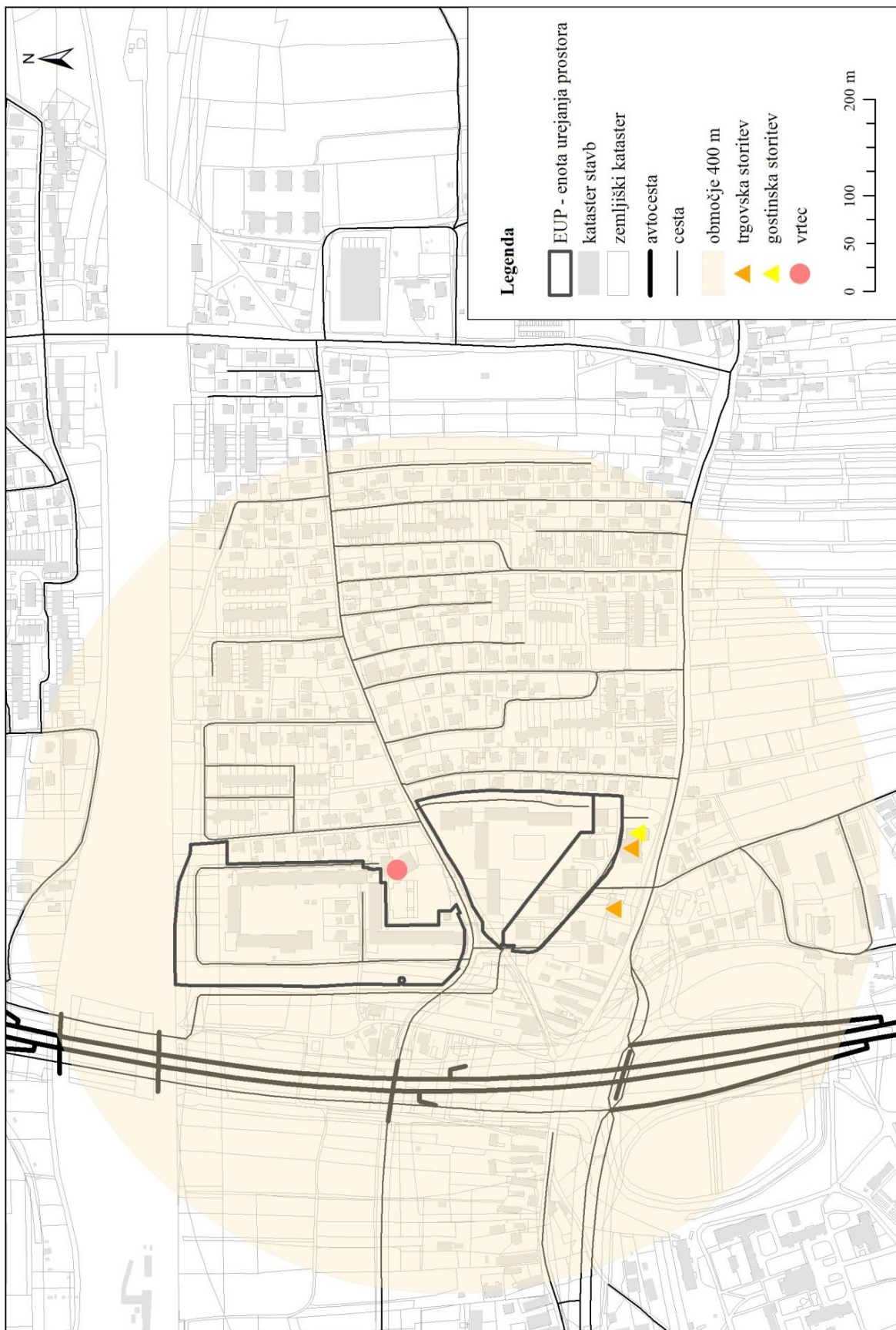
Soseska Šiška (slika 27) je zelo dobro opremljena s storitvenimi dejavnostmi, saj se v soseski nahajajo vrtec, trgovine in lokali. V neposredni bližini je Koseška tržnica, trgovina, lokali, vrtec in osnovna šola. V bližini manjka kulturna ustanova, najbližja je Center urbane kulture Kino šiška, Trg prekomorskih brigad 3. Najbližji nakupovalni centri pa se nahajajo ob Celovski cesti.

Soseska Trnovo (slika 28) je dobro opremljena s storitvenimi in družbenimi dejavnostmi. V neposredni bližini se nahaja vrtec, osnovna šola, trgovine, lokali itd. Najbližja kulturna ustanova je KUD France Prešeren Trnovo, Karunova ulica 14, Ljubljana. Najbližje nakupovalno središče pa je na Rudniku, Jurčkova cesta 223, Ljubljana.

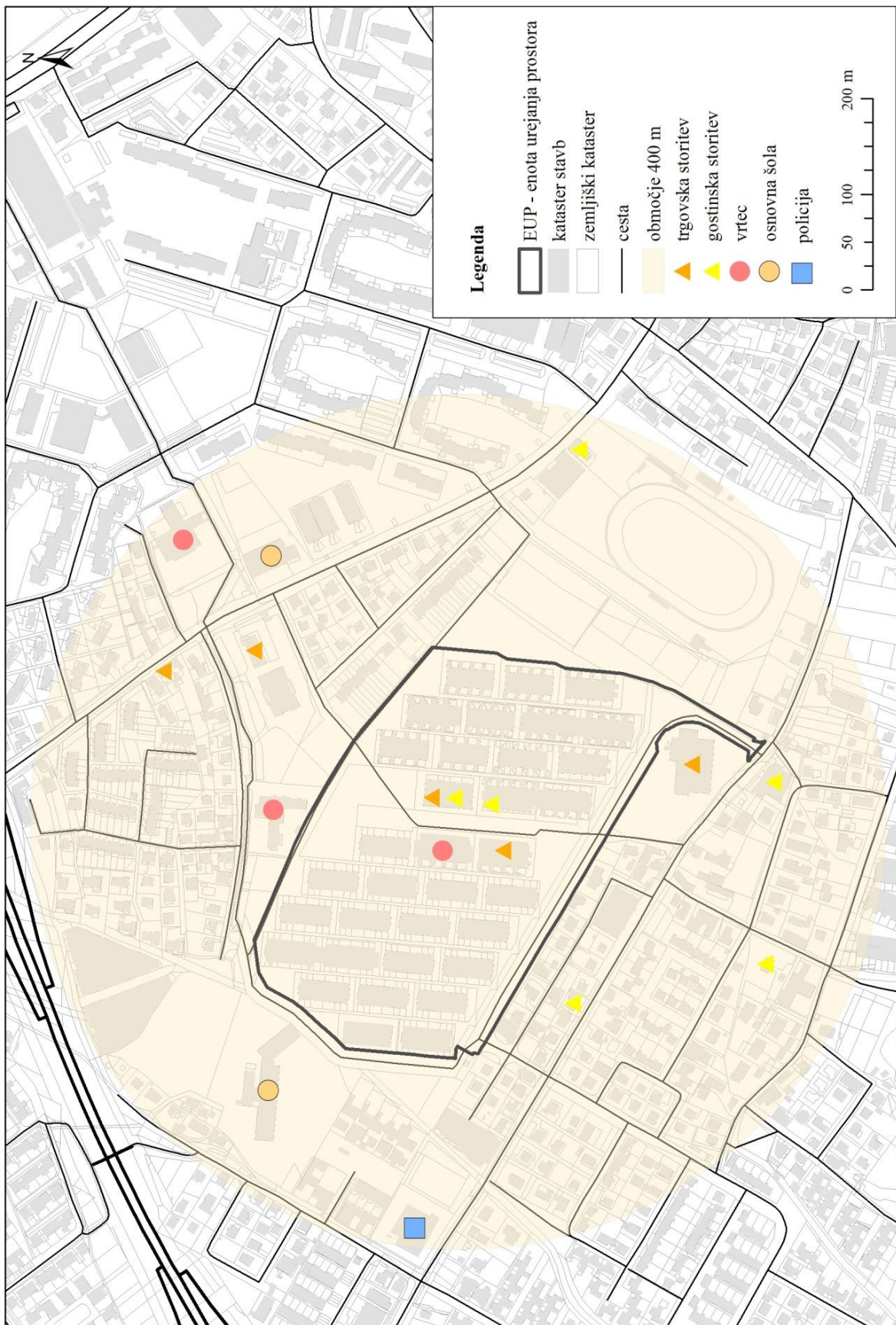
Znotraj soseske Vič (slika 29) se nahaja vrtec, v neposredni bližini pa sta trgovina in trgovski center. V neposredni bližini so tudi lokali in osnovna šola. Najbližja kulturna ustanova je Mestni muzej Ljubljane na Gosposki 15.



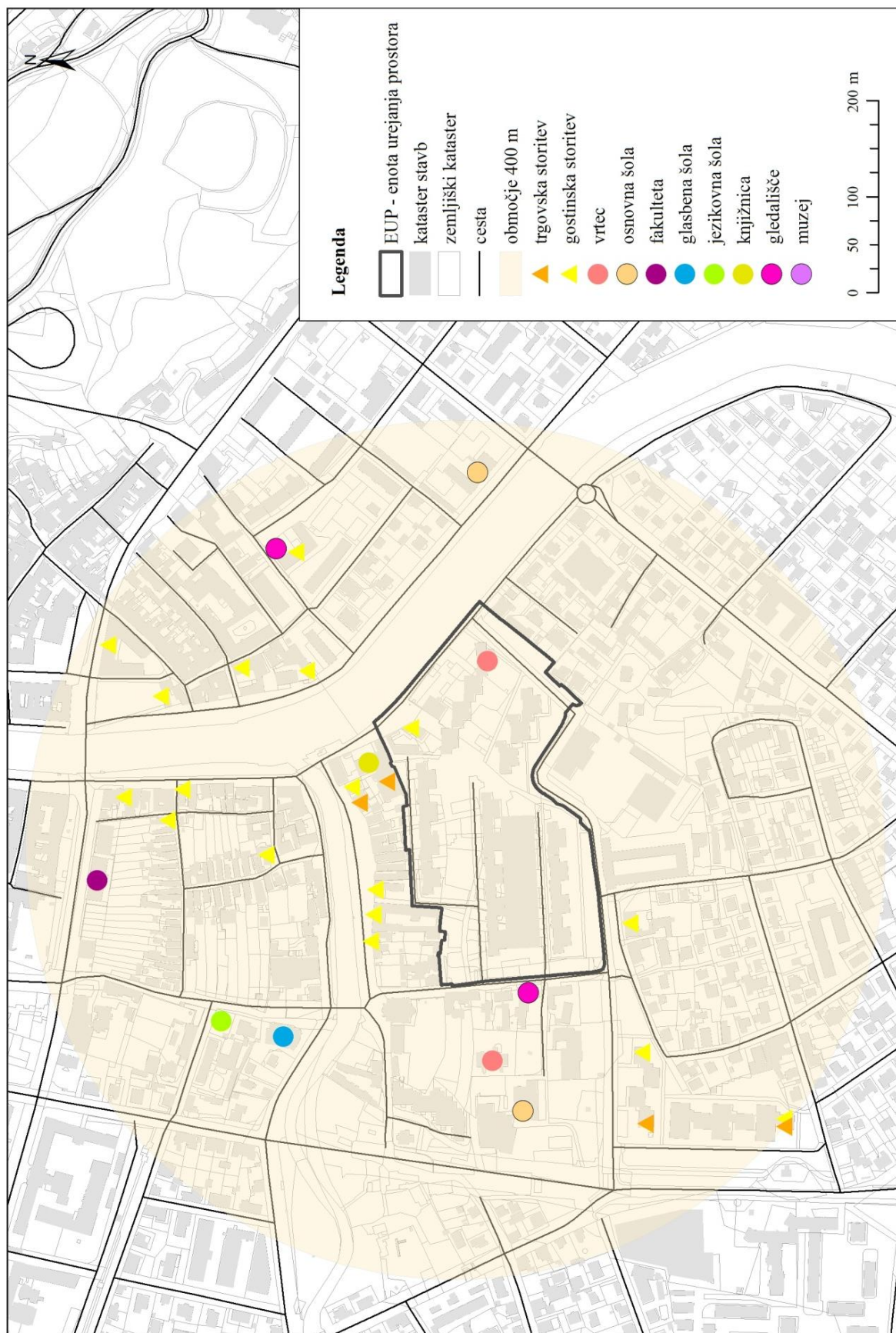
Slika 25: Storitvene in družbene dejavnosti v soseski Bežigrad.



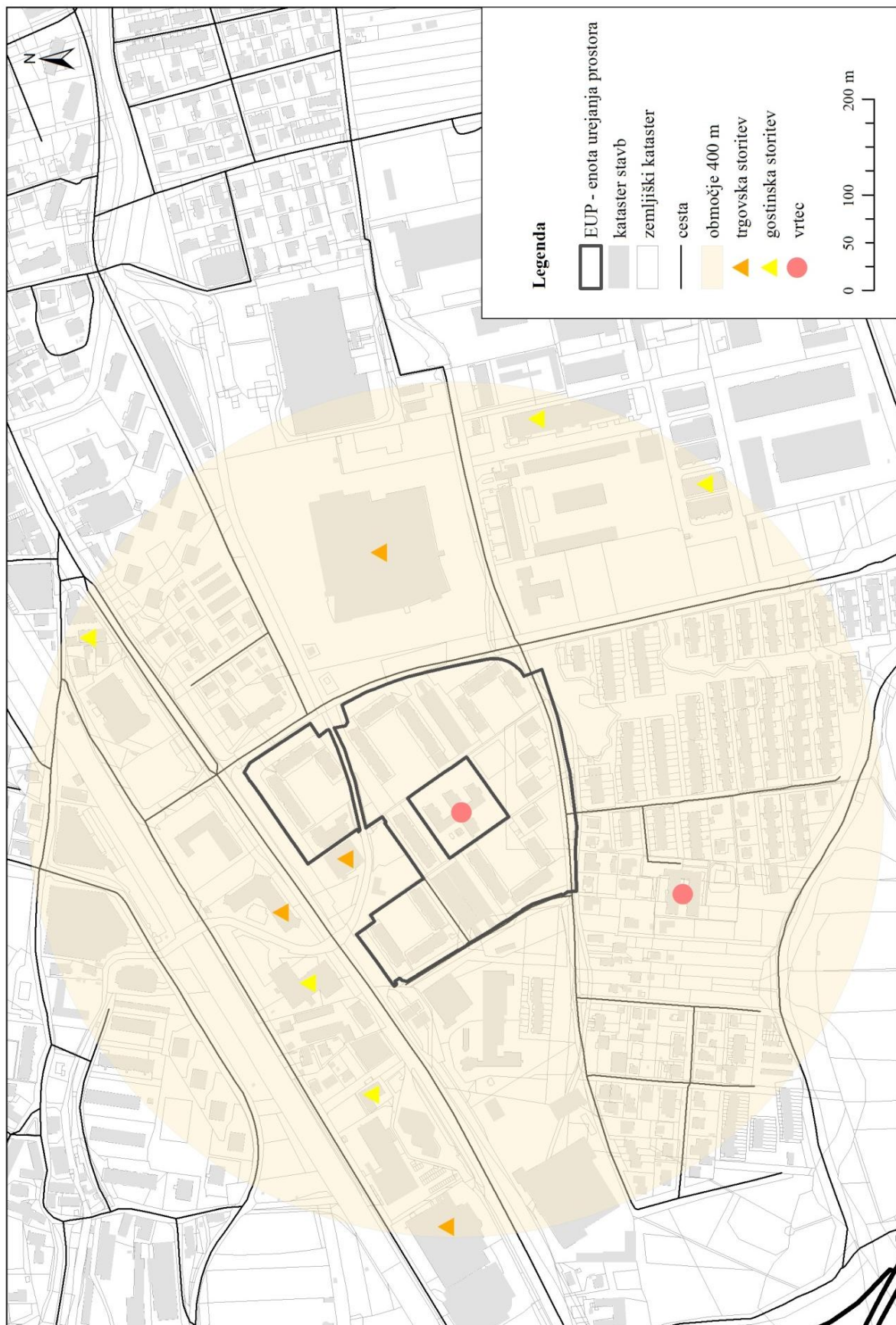
Slika 26: Storitvene in družbene dejavnosti v soseski Polje.



Slika 27: Storitvene in družbene dejavnosti v soseski Šiška.



Slika 28: Storitvene in družbene dejavnosti v soseski Trnovo.



Slika 29: Storitvene in družbene dejavnosti v soseski Vič.

Prometna urejenost. Ugotovili smo, da se obravnavane soseske nahajajo v bližini mestnih vpadnic. Nekatere imajo zato dobro prometno dostopnost do avtoceste ali hitre ceste. Hkrati imajo dobro urejeno dostopnost do javnega potniškega prometa. V analizi so nas zanimale predvsem prometna ureditev na območju soseske, navezava na javni potniški promet, navezava na glavno mestno cesto in urejenost parkirišč, ki so namenjeni za sosesko. Tako smo definirali štiri kazalnike, ki obravnavajo prometno ureditev. S kazalnikom prometna urejenost na območju, smo analizirali, kako so razmeščene posamezne ulice v soseski, ali imajo kolesarske poti ter pešpoti. Glede na različno urbanistično zasnovo imajo soseske, različno razporeditev stavb, prometno ureditev, kolesarske poti in pešpoti. Zaradi visoke gostote prebivalcev, so se najpogosteje formirale ulice ob soseskah, saj so na takšen način zadržali promet ob obrobju sosesk in s tem zmanjšali hrup, ki ga povzroča prometa. Analizirane soseske imajo v večini, prometno ulico ob soseski in v notranjosti zasnovane zelene površine. Kolesarske poti je bilo na terenu težje zaznati, saj niso označene. Izkazalo se je, da je peš pot hkrati tudi kolesarska pot. Podatek o številu parkirnih prostorov, ki ga prikazuje Preglednica 6, smo ocenili na podlagi terenskega ogleda. Opozoriti moramo, da je bilo število parkirnih mest ocenjeno znotraj območja enote urejanja prostora posamezne soseske.

Preglednica 6: Ocena števila parkirnih prostorov v obravnavani soseski na podlagi terenskega ogleda.

	Soseska Bežigrad	Soseska Polje	Soseska Šiška	Soseska Trnovo	Soseska Vič
Parkirni prostori v garaži	167	30	1056	384	300
Parkirni prostori na urejenih zunanjih površinah	169	416	209	365	384
Skupaj število parkirnih prostorov v soseski	336	446	1265	749	684

V zazidalnih načrtih so bila predvidena parkirna mesta na eno stanovanjsko enoto. Prav tako so načrtovane površine za parkirišča danes že v nekaterih soseskah spremenjena in se ne skladajo z zazidalnimi načrti ter trenutnim stanjem v prostoru.

Soseska Bežigrad (slika 31) ima najmanjše število parkirnih mest, saj je večina parkirnih mest zagotovljenih v okolici soseske. V zazidalnem načrtu za zazidalni otok BS5/1 Bežigrad (Zazidalni, 169) so bila parkirna mesta zagotovljena zunaj soseske. Večje parkirne prostore so zagotovili:

- v trikotniku med Vodovodno, Samovo in Titovo cesto (150 parkirnih mest),

- vzdolž Vodovodne ceste (170 parkirnih mest),
- v območju zazidave med Glavarjevo in industrijsko cesto,
- med Podmilščakovo in Vodovodno ob predvideni zazidavi (140 parkirnih mest).

V soseski Polje (slika 32) je veliko parkirnih površin predvsem na severnem delu soseske, medtem ko je na južnem delu soseske premalo parkirnih prostorov, saj je mogoče zaznati, da se pojavljajo divja parkirišča, ki so uničila zelene površine. Prav tako se pojavlja ulično parkiranje.

Iz preglednice 8 je razvidno, da je največ parkirnih mest v soseski Šiška (slika 33), saj je tudi največja izmed obravnavanih sosesk. V soseski Šiška je večina parkirnih površin v garažnem delu. Zaradi potrebe po dodatnih parkirnih površinah, so stanovalcem zagotovili nekaj parkirnih mest na območju Koseške tržnice in v bližini lokalne trgovine.

Soseska Trnovo (slika 34) ima zagotovljena parkirna mesta na obrobju območja soseske, saj je notranji del soseske namenjen zelenim površinam in peš potem. Nekaj parkirnih mest pa je zagotovljenih v dveh garažah.

V soseski Vič (slika 35) so parkirna mesta zagotovljena z odprtimi parkirišči in garažami. Pojavlja se tudi ulično parkiranje, vendar je manj moteče, saj ne ovira pešcev.

V soseskah, ki imajo garažne površine, le te predstavljajo po eni strani zelo neizkoriščen prostor, saj je njihova funkcija samo zagotavljanje parkiranja avtomobilov. V prihodnje bi bilo dobro pomisliti, kakšno funkcionalnost bi še lahko ponujale. V nekaterih soseskah predstavljajo garaže velike površine, ki bi jim bilo smiselno ozeleniti strehe in omogočiti dostop prebivalcem. S prenovo bi lahko še povečali parkirne površine tako, da bi izgradili garaže pod zemljo.

Slika 30 prikazuje stanje urejenosti površin za mirujoči promet v soseski Vič. Razvidno je, da se pojavlja ulično parkiranje pred vhodom v stavbo.

Razporeditev ulic za posamezno stanovanjsko sosesko prikazuje preglednica 7. Prav tako je prikazano, kakšna parkirna mesta imajo v posamezni soseski.

Razporeditev ulic za posamezno stanovanjsko sosesko prikazuje preglednica 7. Prav tako je prikazano, kakšna parkirna mesta imajo v posamezni soseski.



Slika 30: Kolaž fotografij: Urejenost mirujočega prometa v soseski Vič.

Promet v posameznih soseskah smo ocenili, glede na njihovo urejenost in sicer:

- ulica ob soseski (da-2 točki, ne-1 točka),
- ulica v soseske (da – 1 točka, ne-2 točki),
- kolesarska pot (da – 2 točki, ne- 1 točka),
- pešpot (da-2 točki, ne-1 točka),
- navezava na javni potniški promet (več kot pet avtobusnih linij – 2 točki, manj kot pet avtobusnih linij-1 točka),
- navezava na glavno mestno cesto (da – 2 točki, ne – 1- točka),
- garaža (da – 2 točki, ne – 1 točka),
- nadstrešek (da – 2 točki, ne – 1 točka),
- odprto parkirišče (da – 2 točki, ne – 1 točka),
- divje parkirišče (da – 1 točka, ne – 2 točki).

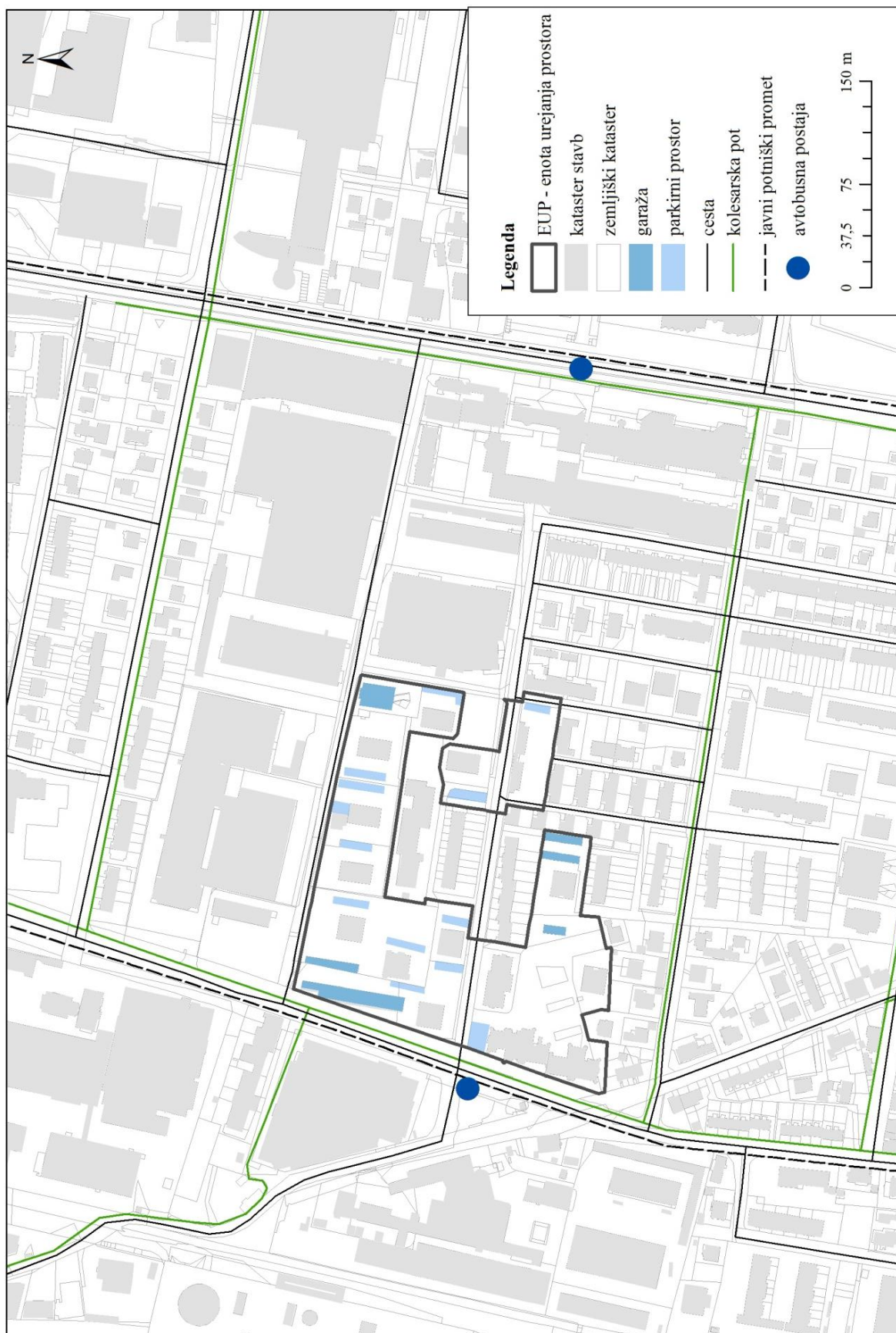
Stanje v soseski smo ocenili na podlagi točkovanja in dobili oceno urejenosti prometa v soseski.

Ugotovili smo, da se soseske ne razlikujejo veliko v urejenosti prometa, nekje se kažejo posamezne

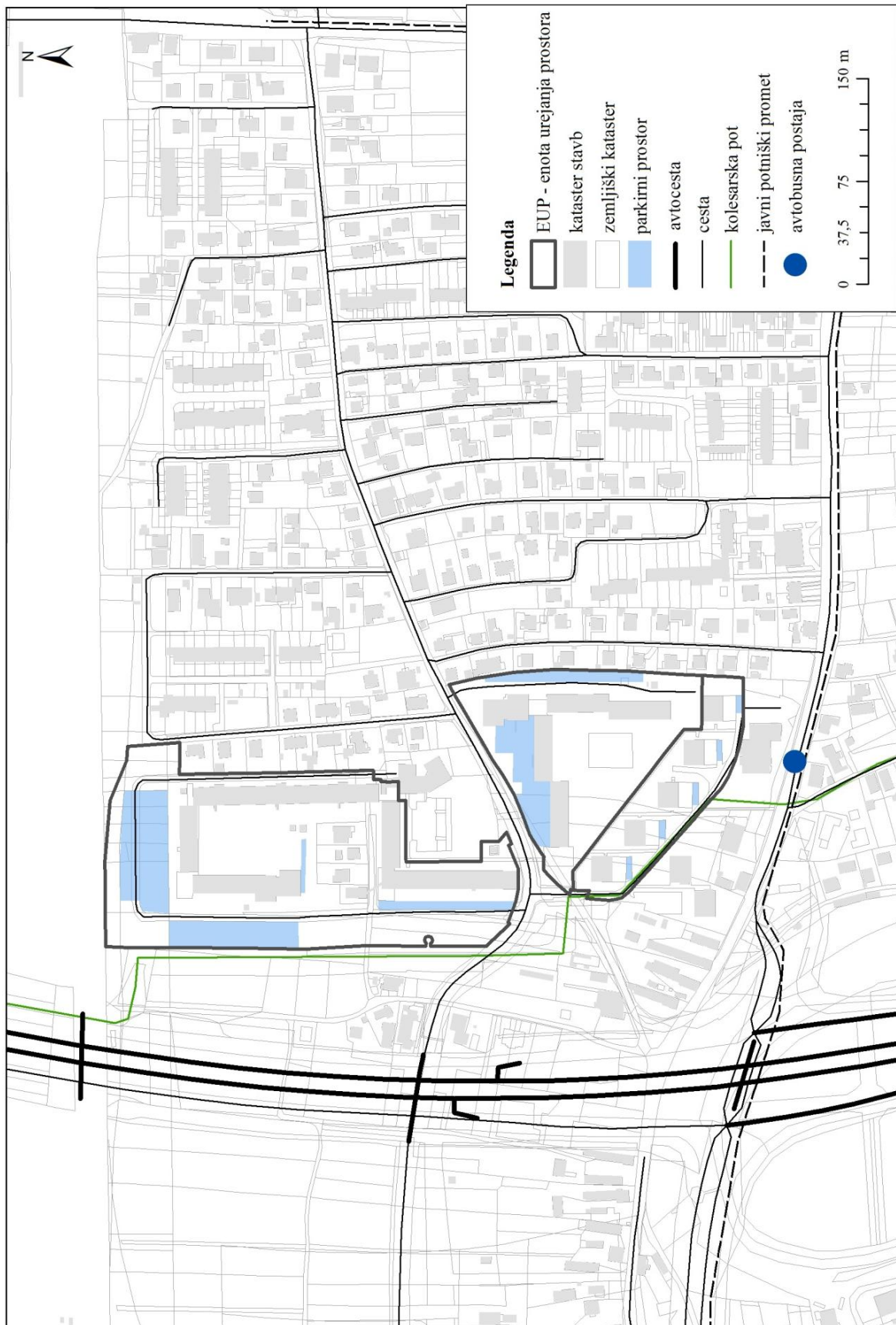
slabosti oziroma prednosti. Iz ocene sosesk lahko razberemo, da izstopa soseska Trnovo, saj je prometna urejenost, dostopnost in frekventnost javnega potniškega prometa zelo dobra.

Preglednica 7: Prometna ureditev na območju soseske.

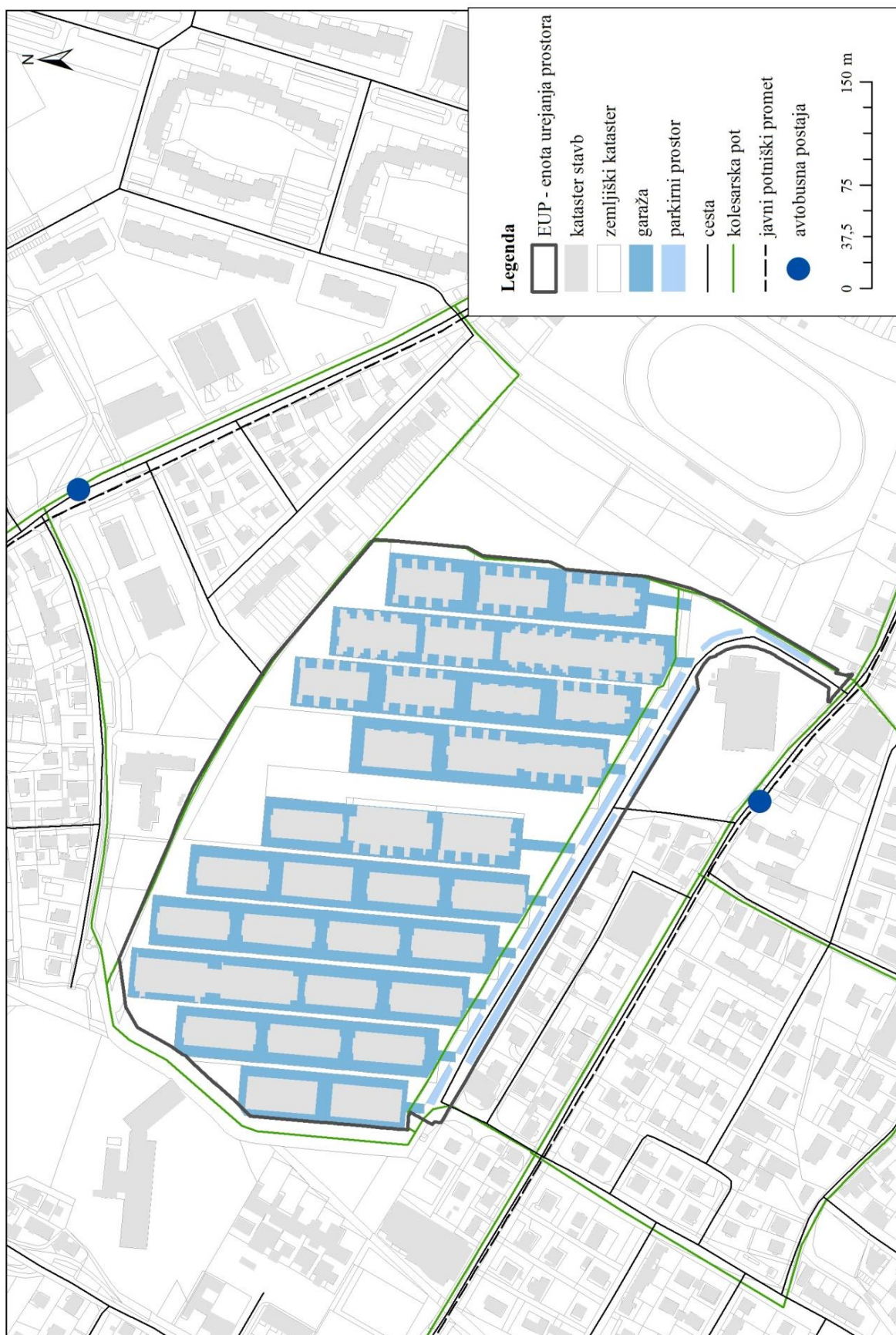
	Soseska Bežigrad	Soseska Polje	Soseska Šiška	Soseska Trnovo	Soseska Vič
<i>Prometna ureditev znotraj soseske</i>					
Ulica ob soseski	Da	Da	Da	Da	Da
Ulica v soseski	Ne	Ne	Ne	Ne	Ne
Kolesarska pot	Da	Da	Da	Da	Da
Pešpot	Da	Da	Da	Da	Da
<i>Navezava na javni potniški promet</i>	Da	Da	Da	Da	Da
<i>Navezava na glavno mestno cesto</i>	Slovenčeva ulica, Vodovodna cesta	Rjava cesta, v bližini avtoceste	Podutiška cesta, bližina hitre ceste	Trnovski pristan, Ziherlova ulica	Tržaška cesta, bližina avtoceste
<i>Parkirni prostori na območju soseske</i>					
Garaža	Da	Da	Da	Da	Da
Nadstrešek	Ne	Ne	Ne	Ne	Ne
Odrpno parkirišče	Da	Da	Da	Da	Da
Divjo parkirišče	Da	Da	Ne	Ne	Da
Skupna ocena	16	16	16	18	16



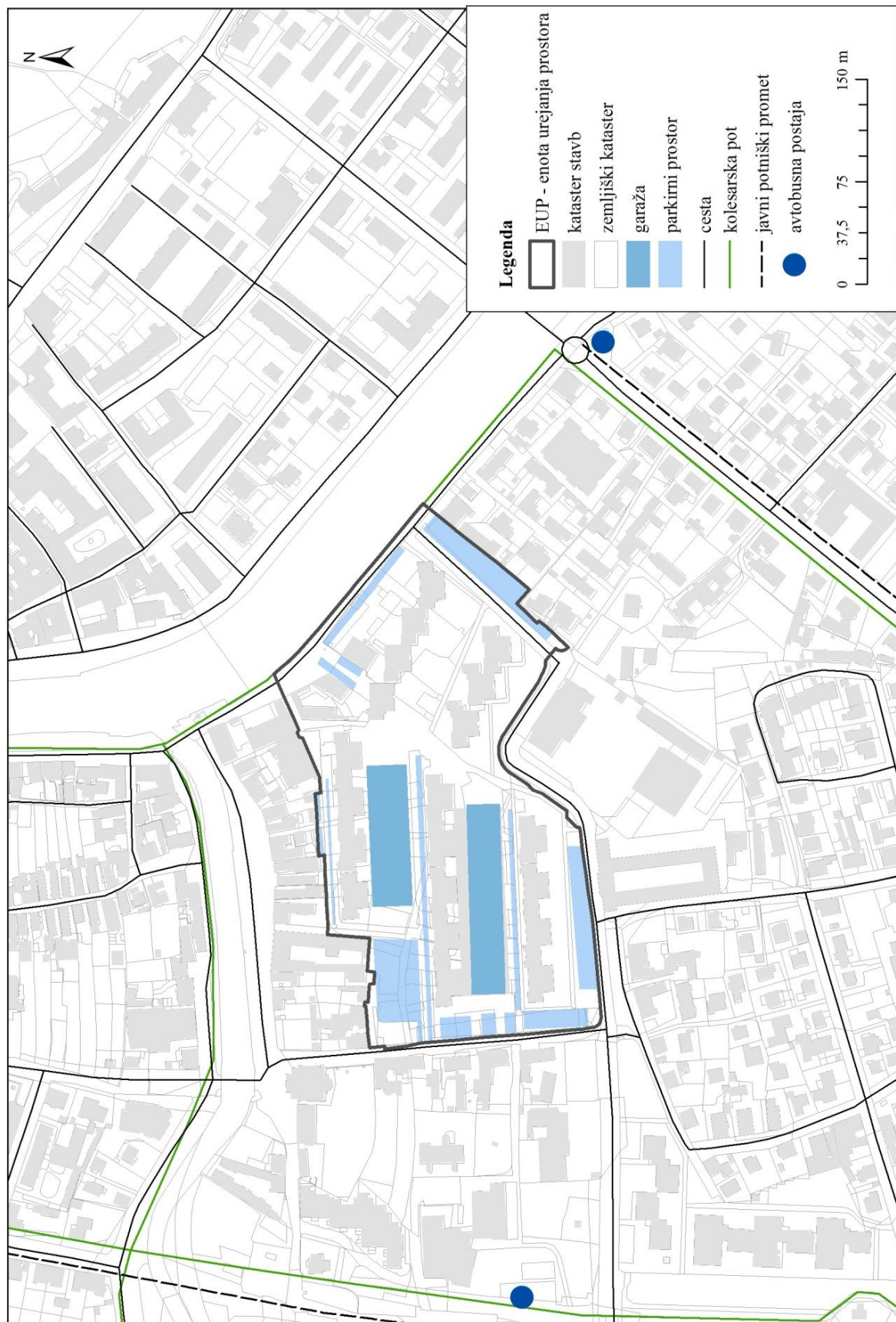
Slika 31: Prometna ureditev v soseski Bežigrad.



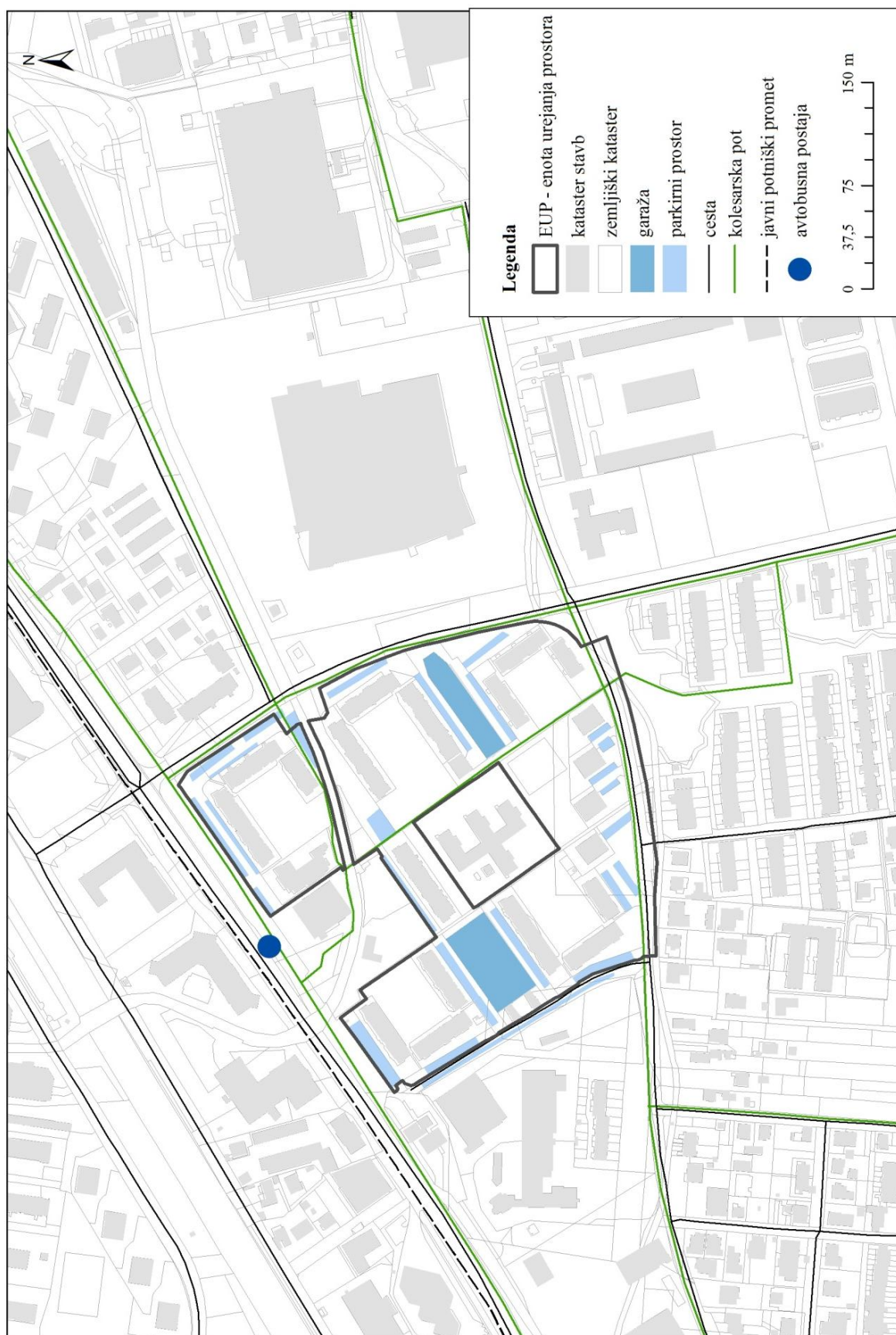
Slika 32: Prometna ureditev v soseski Polje.



Slika 33: Prometna ureditev v soseski Šiška.



Slika 34: Prometna ureditev v soseski Trnovo.



Slika 35: Prometna ureditev v soseski Vič.

Odpрте zelene površine. Odpрте zelene površine so zelo pomembne za posamezno sosesko, saj spodbujajo druženje med stanovalci in s tem posledično izboljšujejo odnos ter delovanje v sami soseski. Zato je negovanost zelenih površin zelo pomembna. Opredelili smo tri kazalnike, ki opisujejo stanje na območju soseske in v njeni bližini. Predvsem nas je zanimalo ali imajo soseske odpрте javne površine, igrišča in rekreacijske površine v bližini soseske. Tlakovane površine, tratne površine in zasebni vrtovi so definirali kazalnik-odpрте zelene površine. Tlakovane površine služijo za pešce, kolesarje in tudi otroke za igro. Čeprav bi morale soseske vsebovati tudi športa igrišča se najpogosteje zgodi, da športna igrišča nadomestijo z večjimi tlakovanimi površinami. Igrišča smo razdelili na dva sklopa: otroško igrišče in športno igrišče. Igrišča smo v prilogah (D) prikazali točkovno, saj je podatek o površini igrišč težko merljiv.

Preglednica 8: Ocena zelenih površin in faktorja odprtih bivalnih površin.

	Soseska Bežigrad	Soseska Polje	Soseska Šiška	Soseska Trnovo	Soseska Vič
<i>Ocena odprtih zelenih površin</i>					
Park	/	/	9.085 m ²	/	/
Športno-rekreacijska površina	1.110 m ²	/	897 m ² (zraven soseske)	/	/
Zelenica	12.162 m ²	19.722 m ²	15.888 m ²	10.468 m ²	15.692 m ²
Zasebni vrtovi	/	/	20.106 m ²	1.567 m ²	/
Skupaj ocena odprtih zelenih površin	13.272 m²	19.722 m²	45.079 m²	12.035 m²	15.692 m²
<i>Izračun faktorja odprtih bivalnih površin</i>					
Velikost enote urejanja prostora	36.696 m ²	57.370 m ²	119.196 m ²	60.586 m ²	62.105 m ²
Velikost odprtih bivalnih površin	30.589 m ²	46.285 m ²	79.700 m ²	48.903 m ²	47.180 m ²
Faktor odprtih bivalnih površin	83 %	81 %	67 %	81 %	76 %

Na podlagi terenskega ogleda se je izkazalo, da so zelene površine bolj neizkoriščen prostor na območju sosesk. Predvsem so v slabem stanju otroška igrišča, saj so igrala zanemarjena oz. slabo vzdrževana. Športnih igrišč na območju sosesk je zelo malo, pri nekaterih soseskah ta igrišča

nadomesti bližina osnovnih šol. Športna igrišča so v soseskah izgubila prvotni namen, saj niso opremljena s športnimi rekviziti. V vseh soseskah manjka urbana oprema, kot so klopi in koši za smeti. V preglednici 8 prikazujemo velikost uporabnih zelenih površin, ki bi lahko služile za uporabo.

Soseska Bežigrad (slika 41) ima nekaj tlakovanih oziroma asfaltiranih površin. Skozi sosesko je urejena pešpot, ki jo uporabljajo tudi kolesarji. Pojavlja se tudi nekaj velikih zelenih površin, ki lahko služijo igri otrok. Zasebnih vrtov ni. Urbane opreme je zelo malo, umeščena je se samo ob otroškem igrišču.



Slika 36 - levo: Kolaž fotografij: Odprte zelene površine Bežigrad.

Slika 37 - desno: Kolaž fotografij: Odprte zelene površine v soseski Polje.

Slika 36 prikazuje urejenost odprtih bivalnih površin v soseski Bežigrad. Razvidno je, da so otroška igrišča dotrajana in potrebna prenove.

Soseska Polje (slika 42) ima dve otroški igrišči, ki sta v slabem stanju. Športno igrišče je izgubilo prvotni namen. Urbana oprema je nameščena ob igriščih, drugje se ne pojavi. Mimo soseske gre Pot spominov in tovarštva (PST), ki predstavlja eno izmed rekreacijskih površin v bližini soseske. Zelene

površine (slika 37) v bližini parkirnih površin so se spremenile v divja parkirišča. Medtem ko so parkirne površine prazne, saj želijo stanovalci parkirati čim bližje vhodu v stavbo, kjer živijo.

V soseski Šiška je veliko zelenih površin (kar prikazuje slika 38 in 43). V bližini je tudi športno igrišče, ki se nahaja na območju osnovne šole. V bližini soseske se nahaja tudi športni park. Na območju soseske, ki je določena z enoto urejanja prostora se ne nahaja nobeno otroško igrišče. Poleg soseske pa sta umeščeni dve otroški igrišči, ki sta v slabem stanju. Opazili smo, da znotraj soseske ni umeščenih otroških igrišč. Nekaj je tudi tlakovanih površin. Urbane opreme je malo, pojavi se samo vzdolž ene sprehajalne poti. Soseska ima veliko pešpoti, ki pa so slabo urejene, nanje ima tudi vpliv posameznih ograj, ki ločujejo zasebne vrtove prebivalcev s pešpotjo.

V soseski Trnovo (slika 44) se nahajajo tri otroška igrišča, vendar je v uporabi le eno, ki je v lasti Mestne občine Ljubljana. Ostali dve igrišči sta zanemarjeni in neuporabni. Prav tako so tlakovane površine v slabem stanju (slika 39). Nahajajo se nad parkirnimi garažami. Urbane opreme je zelo malo.



Slike 38: Kolaž fotografij: Odprte zelene površine v soseski Šiška.

V soseski Vič je največ otroških igrišč, saj so umeščena v notranja dvorišča stavb, ki se odpirajo na zelene površine. Igrišča so v slabem stanju. Zelo malo je tlakovanih površin, ki bi lahko služile tudi kot prostor za igro (slika 40). Znotraj soseske so sprehajalne poti.



Slika 39: Kolaž fotografij: Odprte zelene površine v soseski Trnovo.



Slika 40: Kolaž fotografij: Otroška igrišča v soseski Vič.

Stanje odprtih zelenih površin v obravnavanih stanovanjskih soseskah smo ocenili s pomočjo točk. 1 točko so dobila območja, ki so bila neurejena in 2 točki urejena območja. Iz ocene smo izvzeli zasebne vrtove, saj niso namenjeni za uporabo vseh prebivalcev.

Preglednica 9: Ocena stanja odprtih zelenih površin.

	Soseska Bežigrad	Soseska Polje	Soseska Šiška	Soseska Trnovo	Soseska Vič
<i>Odprte javne površine</i>					
Tlakovane površine	Da	Da	Da	Da	Da
Tratne površine	Da	Da	Da	Da	Da
Zasebni vrtovi	Ne	Ne	Da	Da	Ne
<i>Igrišča</i>					
Otroško igrišče	Da (1 igrišče)	Da (2 igrišči)	Da (2 igrišči)	Da (3 igrišča, v uporabi samo 1)	Da (6 igrišč)
Športno igrišče	Da	Da	Ne (1 igrišče se nahaja v bližini osnovne šole)	Ne	Ne
<i>Bližina rekreacijskih površin izven območja sosesk</i>	PST (Pot spominov in tovarištva)	PST (Pot spominov in tovarištva)	Koseški bajer, PST (Pot spominov in tovarištva)	Nabrežje reke Ljubljanice, Ljubljanski grad	PST (Pot spominov in tovarištva)
Skupaj ocena	7	7	8	8	7



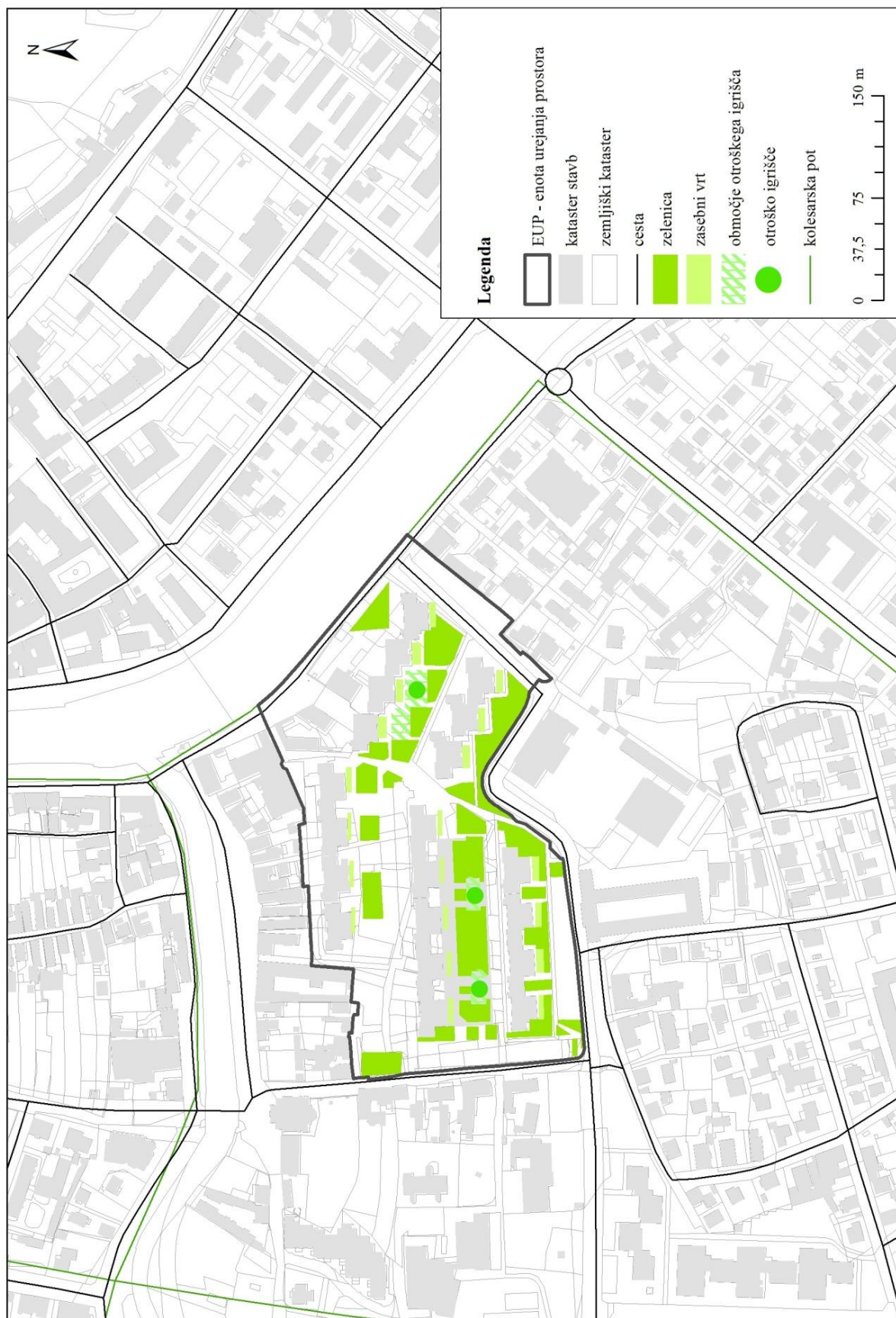
Slika 41: Zelene površine v soseski Bežigrad.



Slika 42: Zelene površine v soseski Polje.



Slika 43: Zelene površine v soseski Šiška.



Slika 44: Zelene površine v soseski Trnovo.



Slika 45: Zelene površine v soseski Vič.

5.3 ANALIZA IZBRANIH STANOVANJSKIH SOSESK PO KAZALNIKIH VIZUALNO-ESTETSKEGA KRITERIJA

Z vizualno-estetskim kriterijem smo obravnavali posamezno stavbo v soseski. S tem kriterijem smo definirali predvsem vzdrževanost in stanje stavbnega fonda. Obravnavali smo urejenost vhoda v stavbo (vizualna urejenost, urejenost dostopa za ljudi s posebnimi problemi, bližina klopi) in vzdrževanost fasade, balkonov ter oken.

Urejenost vhoda v stavbo smo ocenjevali na podlagi ohranjenosti gradbenih materialov (dotrajanost, ali se luščijo oziroma rjavijo). Ocenili smo tudi ali je za osebe s posebnimi potrebami in mamice z vozički prilagojen vhod v stavbo. Prav tako smo analizirali ali je v bližini vhodov v stavbo nameščena klop, ki služi za druženje prebivalcev.

Na podlagi terenskega ogleda smo ugotovili, da ima zelo malo stavb urejene vhode s klopmi in kolesarnice. V soseski Bežigrad smo zasledili pri vhodih, da so kot del podaljška pred vhodom umeščene klopi, vendar nekatere niso dovolj vzdrževane, da bi služile svojemu namenu. Nekateri stanovanjski objekti nimajo prilagojenega vhoda v stavbo za osebe s posebnimi potrebami in mamice z otroki. Mogoče je vzrok tudi ta, da v nekaterih stavbah nimajo dvigal. Prav tako nekateri vhodi niso opremljeni z ročaji za lažje vstopanje in izstopanje v stavbo.

Kriterij ocene smo vrednotili z zelo dobro, srednje in slabo. Pri oceni urejenosti vhoda, je pomenila ocena zelo dobro, da je bil vhod na novo prenovljen. Srednje je pomenilo, da je vhod vzdrževan in slabo, da vhod ni vzdrževan in je v slabem stanju (luščenje in odpadanje gradbenih materialov). Prilagojenost za osebe s posebnimi potrebami smo vrednotili tako. Zelo dobro je pomenilo, da je vhod v stavbo urejen in je dostopen vhod za osebe s posebnimi potrebami iz dveh smeri stavbe. Če je imela stavba prilagojen samo en vhod je dobila oceno srednje. Oceno slabo pa je dobila stavba, ki ni imela prilagojenega vhoda. Če so bile pred vhodom umeščene klopi smo ocenili kot zelo dobro, če so bile v bližini stavbe srednje in slabo, če klopi ni bilo.

Na levi strani slike 46 so prikazani neurejeni in neprilagojeni vhodi v stavbo, metem ko so na desni strani prikazani primeri urejeni vhodi v stavbo.



Slika 46: Kolaž fotografij: Stanje urejenosti vhodov v soseski Šiška.

S kazalnikom vzdrževanosti fasade smo ovrednotili stanje fasade predvsem vizualno. Zanimalo nas je ali so stavbe energetske prenovljene, ali so prebarvane in ali so sploh vzdrževane. Izkazalo se je, da je zelo malo stavb energetske prenovljenih. V soseski Polje so bile nekatere stavbe energetske prenovljene, kot primer prikazuje slika 47. Zato smo kriterij ocene spremenili tako, da je kot zelo dobra pomenila prebarvana lepa fasada, brez luščenja. Srednjo oceno je dobila fasada, ki je vzdrževana oziroma še v dobrem stanju in ji ne odstopa fasada. Slabo oceno pa je dobila tista fasada, ki je v slabem stanju in potrebna prenove.



Slika 48: Kolaž fotografij: Energetske prenovljene stavbe v soseski Polje.

S terenskim ogledom smo ugotovili, da je stanje fasad v soseskah zadovoljivo. V večini se pojavljajo fasade, ki so obnovljene, vendar ne energetsko. Fasade, ki bi bile v zelo slabem stanju, so bile zastopane v zelo majhnem deležu.

Kazalnik vzdrževanosti balkona. S tem kazalnikom smo vrednotili stanje balkonov. Zanimalo nas je ali so vzdrževani do te mere, da delujejo čisto, ne rjavijo ter se ne luščijo. Balkoni so izdelani iz različnih materialov, nekateri so zidani ali pa so izdelani iz kovinskega ogrodja. Oceno balkonov smo dajali na posamezno stavbo. Oceno o stanju balkonov je bilo težko podajati, saj se je v določenih primerih izkazalo, da so na eni strani stavbe balkoni vzdrževani, na drugi pa ne. Zato smo stavbam s takšnimi balkoni dali le srednjo oceno.

Zelo dobro oceno so dobili balkoni, ki so vzdrževani in urejeni. Srednjo oceno tisti, ki so še v dobrem stanju, vendar potrebni kakšnih popravkov. Slabo oceno pa so prejeli tisti balkoni, kjer je bilo vidno, da se luščijo barve in drugi materiali.

V soseski Šiška smo zaznali, da se pojavljajo posamezne zazidave balkonov. S tem si posamezni stanovalec poveča bivalno površino celotnega stanovanja. S takšnimi dejanji povzročijo zmanjšanje osončenosti drugim stanovalcem v bližini. Prav tako so balkoni slabo vzdrževani in neestetski. Slika 49 prikazuje stanje balkonov v soseski Šiška.



Slika 49: Stanje urejenosti balkonov v soseski Šiška.

Kazalnik vzdrževanosti oken glede na starost oken. Vzdrževanost oken je bilo težje določljivo, saj se na terenu nekatera okna niso dobro videla. Težava je bila predvsem v tem, ker so bila okna zakrita z roletami in drugimi materiali ali pa so bila v višjih nadstropjih ter so bila zato slabo vidna.

Oceno o stanju oken smo pripisali posamezni stavbi. Stavbe, ki so bile energetske prenovljene in tiste stavbe, kjer so imeli v 70 % nova okna smo podali oceno, kot zelo dobro stanje. Srednjo oceno so dobile tiste stavbe, ki so imela vsaj 50 % novih oken. Slabo stanje pa so dobile tiste stavbe, kjer je bil delež novih oken zelo majhen. Vendar v večini primerov se je izkazalo, da je v posameznih stavbah vsaj 50 % novih oken. Razlog za to je lahko v spodbujanju prebivalcev z različnimi subvencijami za nakup novih oken, ki ga izvaja Eko sklad (slovenski okoljski javni sklad). Prav tako pa je nakup stanovanja odločitev lastnika stanovanja. Z zmanjšanjem stroškov ogrevanja je posameznik pripravljen zamenjati okna.

Preglednica 10: Posamezen kazalnik, ki definirajo vizualno-estetski kriterij.

	Soseska Bežigrad	Soseska Polje	Soseska Šiška	Soseska Trnovo	Soseska Vič
Urejenost vhoda v stavbo	2	1,67	2,35	2,15	2,17
Prilagojenost vhoda za osebe s posebnimi potrebami	1,13	1	2,59	1,8	1,93
Nameščena klop blizu vhoda	1,63	1	1,12	1,1	1,1
Stanje fasade	2,13	1,85	2,56	2,45	2,1
Stanje balkona	1,5	1,26	1,26	2,1	1,79
Stanje oken	1,9	2,11	2	1,95	2,07
Skupna povprečna ocena	1,72	1,48	1,98	1,93	1,86
Skupna ocena vizualno-estetskega kriterija soseske	10,29	8,89	11,88	11,55	11,16

Iz preglednice 12 so razvidne ocene za vse opredeljene kazalnike, ki smo jih uporabili za vizualno-estetsko oceno stavb v obravnavanih stanovanjskih soseskah. Za posamezno sosesko smo tako ovrednotili urejenost vhoda, prilagojenost vstopa za osebe s posebnimi potrebami, namestitev klopi ob vhodu, stanje fasad, oken, balkonov. Trem kategorijam stanj smo določili oceno (zelo dobro stanje,

srednje in slabo). Ocena zelo dobro je dobila tri točke, ocena srednje dve točki in ocena slabo pa eno točko. Vse ocene smo skupaj sešteli in izračunali povprečja za posamezen kazalnik ter podali skupno oceno za posamezno sosesko. Ocene so izračunane na podlagi podanih ocen na terenu. Nižja ocena posameznega kazalnika še ne pomeni, da je stanje zelo slabo.

Na podlagi izdelanih analiz je mogoče ugotoviti, da so večinoma soseske v zadovoljivem stanju. V preglednici 10, so prikazane skupne povprečne ocene kazalnikov, ki se nanašajo na posamezno sosesko. Ugotovimo lahko, da je v primerjavi z ostalimi soseskami, urejenost in prilagojenost vhodov najboljše urejeno v soseski Šiška, saj je v stavbo omogočen vhod za osebe s posebnimi potrebami vsaj iz enega vhoda (večstanovanjske stavbe imajo navadno omogočen vhod iz dveh strani). Najnižjo oceno je dobila soseska Polje, saj vhodi v stavbo niso prilagojeni in so potrebni prenove. Morda je vzrok slabe prilagojenosti vhodov za osebe s posebnimi potrebami tudi v tem, ker stavbe v soseski Polje nimajo dvigal.

Nameščenih klopi v bližini vhodov stavb je zelo malo. Nekaj smo jih zaznali v soseski Šiška, največ pa se jih je pojavilo v soseski Bežigrad, ki so nameščene tik ob vhodih. So del stavbe, ki je arhitekturni element, kar prikazuje slika 50. V ostalih soseskah pa je bilo zelo malo urbane opreme.



Slika 50: Opremljenost vhoda z klopo pred stavbo v soseski Bežigrad.

Stanje fasad je najboljše v soseski Šiška. V stanovanjski soseski Šiška je veliko stavb, ki imajo novo fasado. Po skupni oceni stanja fasad sledijo stanovanjske soseske: Trnovo, Bežigrad, Vič in Polje.

Dobro stanje balkonov je v soseski Trnovo, saj so enotno urejeni. Sledi soseska Vič in Bežigrad. Slabo stanje balkonov smo ocenili v soseski Polje in Šiška. V soseski Polje so v slabem stanju – luščenje barve in ostalih materialov. V soseski Šiška smo opazili, da je velikokrat urejena fasada vendar so nevezdrževani. Zelo je opazno individualno urejanje, ki se kasneje lahko izkažejo kot individualne zazidave na balkonih. Veliko je prisotnih zazidav balkonov, saj si s tem prebivalci povečujejo bivalne površine. Zazidave balkonov so neskladne s tipologijo soseske.

Ocena stanja oken je zelo posplošena. Ker na terenu niso bila okna dovolj dobro vidna, smo težko podali oceno. Iz podane skupne ocene lahko ugotovimo, da je stanje vzdrževanosti in urejenosti oken podobno v vseh soseskah.

5.4 UGOTOVITVE NA PODLAGI DODATNIH STATISTIČNIH ANALIZ

5.4.1 Izobrazbena struktura prebivalstva

Iz analize izobrazbene strukture prebivalcev smo izvzeli osebe stare 14 let ali manj, ki so še v obdobju obveznega izobraževanja. Izobrazbeno strukturo smo tako grupirali v dve skupini:

- nižja izobrazbena struktura: brez izobrazbe, nepopolna osnovnošolska, osnovnošolska izobrazba, nižja in srednja poklicna, srednja strokovna ter srednja splošna izobrazba in
- višja izobrazbena struktura: višja in visokošolska izobrazba, visokošolsko univerzitetna in magistrska izobrazba (bolonjska stopnja), podiplomska magistrska (star program) in doktorska izobrazba.

S χ^2 testom smo preverili ali se lokacije sosesk med seboj razlikujejo po izobrazbeni strukturi prebivalcev. S tveganjem manjšim od 0,1 % trdimo, da je izobrazbena struktura statistično značilno povezana z lokacijo soseske ($H=607,25$; $\alpha < 0,1$ %). Iz preglednice 11 je razvidno, da je večji odstotek visoko izobraženih v soseski Trnovo in Šiška. Sledita soseski Vič in Bežigrad, medtem ko je najmanj visoko izobraženih v soseski Polje.

Preglednica 11: Relativne frekvence izobraženosti po izbranih soseskah Mestne občine Ljubljana leta 2011.

	Nižja izobrazbena struktura	Višja izobrazbena struktura
Soseska Bežigrad	72,4%	27,6%
Soseska Polje	87,2%	12,8%
Soseska Šiška	55,1%	44,9%
Soseska Trnovo	54,2%	45,8%
Soseska Vič	74,8%	26,2%

S Pearsonovim koeficientom korelacije, smo preverili moč povezanosti posameznih spremenljivk, in sicer:

- izobrazbena struktura in skupna ocena sosesk terenskega ogleda,
- izobrazbena struktura in urejenost fasad,
- izobrazbena struktura in velikost uporabne površine stanovanj v soseskah,
- izobrazbena struktura in število sob v stanovanjih,
- izobrazbena struktura in število gospodinjstev v stanovanjih v soseskah,
- izobrazbena struktura in dohodki prebivalstva.

Izobrazbena struktura prebivalstva in ocena sosesk vizualno-estetskega kriterija. Glede na predhodno izdelane analize izobrazbene strukture po posameznih soseskah, smo sklepali, da na kraj bivanja vpliva tudi izobrazbena struktura prebivalcev. Iz že opravljenih analiz lahko sklepamo, da na izbor lokacij bivanja vplivajo bližina centra mesta, dobra opremljenost soseske s storitvenimi dejavnostmi in urejene zelene površine. Poleg tega na izbor lokacij za bivanje sklepamo, da vpliva še dohodek gospodinjstva, ki je pogojen z izobrazbo.

S Pearsonovim korelacijskim koeficientom smo preverili povezanost dveh spremenljivk:

- izobrazbeno strukturo soseske in
- ocena vizualno-estetskega kriterija sosesk, ki smo jo določili na podlagi izbranih kazalnikov.

S tveganjem manjšim od 15 %, lahko trdimo, da je višja izobrazba statistično značilno linearno povezana z oceno vizualno-estetskega kriterija ($r_{xy}=0,758$; $T=2,015$; $\alpha < 15\%$). Sklepamo lahko, da ima višja izobrazba vpliv na urejenost fasad, oken, prilagojenosti vhodov, ipd. Medtem ko nižja izobrazbena struktura in urejenost soseske med seboj nista povezani.

Višja izobrazbena skupina prebivalstva in urejenost fasad. S Pearsonovim korelacijskim koeficientom, smo testirali povezanost naslednjih dveh spremenljivk:

- višja izobrazbena skupina,
- urejenost fasad stavb.

S tveganjem manjšim od 5 %, lahko trdimo, da je višja izobrazbena struktura statistično značilno linearno povezan a z urejenostjo fasad ($r_{xy}=0,901$; $T=3,596$; $\alpha < 5\%$). Njuna korelacija je zelo visoka. Iz česar lahko sklepamo, da so fasade stavb urejene tam, kjer prevladuje višja izobrazbena struktura.

Izobrazbena struktura prebivalstva in velikost uporabne površine stanovanj na gospodinjstvo. Izbrane soseske se med seboj razlikujejo tudi glede na velikost uporabne površine posameznih

stanovanj. Glede na sliko 16, ki prikazuje velikost uporabne površine stanovanj na gospodinjstvo po soseskah, lahko sklepamo, da so izobrazbena struktura, dohodek prebivalstva in velikost uporabne površine odvisne spremenljivke. Menimo, da je z dohodkom prebivalca tudi pogojena velikost uporabe bivalne površine. Dohodek stanovalcev pa je pogojen z izobrazbo.

Za analizo smo uporabili Pearsonov korelacijski koeficient, saj smo testirali povezanost dveh spremenljivk:

- izobrazbeno strukturo soseske (nižja in višja izobrazbena struktura) in
- uporabna površina stanovanj na gospodinjstvo.

Za stanovanja velikosti 10 m^2 ali manj kot 30 m^2 in velikosti 30 m^2 ali manj kot 40 m^2 ne moremo trditi ali obstaja povezava z izobrazbeno strukturo. Visoka korelacija je med nižjo izobrazbeno strukturo prebivalcev in velikostjo stanovanj uporabne površine 40 m^2 ali manj kot 60 m^2 . S tveganjem manjšim od 10 % lahko trdimo, da je nižja izobrazbena struktura soseske statistično značilno linearno povezana z uporabno površino stanovanj velikosti od 40 m^2 ali manj kot 60 m^2 ($r_{xy} = 0,827$; $T = 2,546$; $\alpha < 10 \%$). Zelo visoka korelacija je med velikostjo stanovanj uporabne površine od 60 m^2 ali manj kot 80 m^2 in višjo izobrazbeno strukturo. S tveganjem manjšim od 5 %, lahko trdimo, da je višja izobrazbena struktura soseske statistično značilno linearno povezana z uporabno površino stanovanj od 60 m^2 ali manj kot 80 m^2 ($r_{xy} = 0,894$; $T = 3,462$; $\alpha < 5 \%$). Zelo visoka korelacija je prav tako pri stanovanjih uporabne površine več kot 80 m^2 na gospodinjstvo in višjo izobrazbeno strukturo. S tveganjem manjšim od 2,5 %, lahko trdimo, da je višja izobrazbena struktura soseske statistično značilno linearno povezana z uporabno površino stanovanja na gospodinjstvo, več kot 80 m^2 ($r_{xy} = 0,941$; $T = 4,837$; $\alpha < 2,5 \%$).

Ugotovimo lahko, da obstajajo nekatere povezave med stopnjo izobrazbene strukture in uporabno površino stanovanj na gospodinjstvo. S pomočjo Pearsonovega koeficienta korelacije smo ugotovili in pokazali, da nižja izobrazbena struktura prebivalcev korelira s stanovanji, ki imajo manjšo uporabno površino. Med tem, ko višja izobrazbena struktura prebivalcev močneje korelira s stanovanji, ki imajo večjo uporabno površino. Sklepamo lahko, da prebivalci z nižjo stopnjo izobrazbe živijo v stanovanjih z manjšo uporabno površino. Prebivalci z nižjo stopnjo izobrazbe prejema nižje dohodke in prebivalci z višjo stopnjo izobrazbe višje dohodke. Vendar je potrebno opozoriti, da v stanovanjih, ki so manjše velikosti bivajo tudi stanovalci z višjo stopnjo izobrazbe kakor tudi z nižjo (na primer posamezniki, samske osebe).

Izobrazbena struktura prebivalstva in število sob v stanovanjih. Korelacija se pojavlja je med spremenljivkama: nižja izobrazbena struktura in dvosobna stanovanja. S tveganjem manjšim od 10 %, lahko trdimo, da je nižja stopnja izobrazbe statistično značilno linearno povezana z dvosobnimi stanovanji ($r_{xy}=0,855$; $T=2,856$; $\alpha < 10$ %). Visoka je korelacija med: višjo izobrazbeno strukturo in s stanovanji, ki imajo 3, 4 ali celo več sob. S tveganjem manjšim od 1 % lahko trdimo, da je višja izobrazbena struktura statistično značilno linearno povezana s stanovanji, ki imajo 3 sobe ($r_{xy}=0,977$; $T=7,931$; $\alpha < 1$ %). Prav tako lahko s tveganjem manjšim od 2,5 % trdimo, da je višja izobrazbena struktura statistično značilno linearno povezana s stanovanji, ki imajo 4 sobe ali več ($r_{xy}=0,946$; $T=5,063$; $\alpha < 2,5$ %). Prav tako lahko sklepamo, da je število sob v stanovanju pogojeno z uporabno površino stanovanja.

Izobrazbena struktura prebivalstva in število gospodinjstev v stanovanjih v izbranih stanovanjskih soseskah. V stanovanjih je lahko registriranih več gospodinjstev. Največji delež na stanovanje predstavlja eno gospodinjstvo. Zanimalo nas ali je izobrazbena struktura povezana s številom gospodinjstev, ki so registrirana na stanovanje. Podatke o številu gospodinjstev, smo združili v dve kategoriji, in sicer ali je v stanovanju eno gospodinjstvo oziroma dve gospodinjstvi ali več. Nato smo primerjali ali obstajajo povezave med prej opisanimi spremenljivkami.

S pomočjo Pearsonovega koeficienta korelacije smo ugotovili, da delež enega gospodinjstva visoko korelira z nižjo in višjo izobrazbeno strukturo. S tveganjem manjšim od 10 % lahko trdimo, da je nižja izobrazbena struktura statistično značilno linearno povezana z enim gospodinjstvom ($r_{xy}=0,817$; $T=2,455$; $\alpha < 10$ %). Prav tako lahko s tveganjem manjšim od 5 % trdimo, da je višja izobrazbena struktura statistično značilno linearno povezana z enim gospodinjstvom ($r_{xy}=0,894$; $T=3,463$; $\alpha < 5$ %). Nato smo preverili ali obstaja povezava med nižje izobrazbeno strukturo in dvema gospodinjstvi ali več. S tveganjem manjšim od 2,5 % lahko trdimo, da je nižja izobrazbena struktura statistično značilno linearno povezana s številom dve ali več gospodinjstev ($r_{xy}=0,924$; $T=4,182$; $\alpha < 2,5$ %).

Izobrazbena struktura in dohodki prebivalstva. Zanimalo nas je, ali obstaja med izobrazbo in dohodki povezava. S tveganjem manjšim od 2,5 % lahko trdimo, da je nižja izobrazbena struktura statistično značilno linearno povezana z nižjimi dohodki (0,00 EUR – 18.000,00 EUR) ($r_{xy}=0,944$; $T=4,960$; $\alpha < 2,5$ %). S tveganje manjšim od 25 % lahko trdimo, da je višja izobrazbena struktura statistično značilno linearno povezana z nižjimi dohodki ($r_{xy}=0,734$; $T=1,870$; $\alpha < 25$ %). Izkazalo se je, da obstaja povezava z višjo izobrazbeno strukturo in višjimi dohodki (od 18.000,00 ali več). S tveganjem manjšim od 1 % lahko trdimo, da je višja izobrazbena struktura statistično značilno linearno povezana z višjimi dohodki ($r_{xy}=0,991$; $T=13,071$; $\alpha < 1$ %).

5.4.2 Dohodki prebivalstva

Podatek o dohodkih na posameznega prebivalca, smo združili v dva razreda. Prvi razred predstavlja dohodke prebivalcev od 0 do 18.000,00 EUR, drugi razred pa prebivalce z dohodki od 18.000,00 EUR in več. Zanimalo nas je ali se lokacije sosesk med seboj razlikujejo po dohodku. Zato smo uporabili χ^2 test. Z izračunom smo ugotovili, da obstaja odvisnost med spremenljivkama. S tveganjem 0,01 % lahko trdimo, da je dohodek prebivalcev statistično značilno povezan z lokacijo soseske ($H=187,61$; $\alpha < 0,01$ %). Iz preglednice 12 je razvidno, da imajo najvišji dohodek prebivalci v soseski Trnovo, sledi soseska Šiška, Bežigrad, Vič, medtem ko je najmanjši delež dohodka od 18.000,00 EUR in več v soseski Polje.

Preglednica 12: Relativne frekvence dohodka po posameznih soseskah v Mestni občini Ljubljana 2011.

	0 - 18.000, EUR	18.000,00 EUR in več
Soseska Bežigrad	72,6 %	27,4 %
Soseska Polje	80,1 %	19,9 %
Soseska Šiška	63,9 %	36,1 %
Soseska Trnovo	61,6 %	38,4 %
Soseska Vič	75,6 %	24,4 %

Dohodek prebivalcev in ocena vizualno-estetskega kriterija sosesk. Povezanost se kaže med skupino prebivalcev, ki prejema dohodke 18.000 EUR ali več in oceno vizualno-estetskega kriterija sosesk. S tveganjem manjšim od 25 % lahko trdimo, da je dohodek statistično značilno linearno povezan z vizualno-estetskim kriterijem ($r_{xy}=0,673$; $T=1576$; $\alpha < 25$ %). Sklepamo, da lahko dohodek v majhnem deležu ali pa sploh ne vpliva na urejenost sosesk, seveda je tudi pogojeno z vrednotami posameznikov in načinom življenja ipd.

5.4.3 Starostna struktura

S Pearsonovim korelacijskim koeficiento smo preverili povezanost starostne strukture in:

- prilagojenost vhodov v stavbo za osebe s posebnimi potrebami,
- delež odprtih bivalnih površin.

Starostna struktura in prilagojenost vhodov stavb za osebe s posebnimi potrebami. Zanimalo nas je ali obstaja povezava med starostno strukturo prebivalcev, ki so starejši od 63 let in prilagojenostjo za osebe s posebnimi potrebami v stanovanjskih soseskah. S tveganjem manjšim od 25 % lahko

trdimo, da so starejši prebivalci (od 63 let) statistično značilno linearno povezani s prilagojenostjo vhodov v stavbe ($r_{xy}=-0,795$; $T=2,272$; $\alpha < 25 \%$).

Starostna struktura in delež odprtih bivalnih površin. Sklepali smo naslednje, kjer je delež otrok in starejših prebivalcev (63 let in več) večji, je prav tako večji delež odprtih bivalnih površin. S tveganjem manjšim od 2,5 % lahko trdimo, da so starejši prebivalci statistično značilno linearno povezani z večjim deležem odprtih bivalnih površin ($r_{xy}=-9,949$; $T=5,215$; $\alpha < 2,5 \%$). In z izračunom korelacije med prebivalci stari od 0 do 15 let ter deležem odprtih bivalnih površin v soseskah lahko trdimo naslednje. S tveganjem manjšim od 10 % lahko trdimo, da so prebivalci stari od 0 do 15 let statistično značilno linearno povezani z večjim deležem odprtih bivalnih površin ($r_{xy}=-0,868$; $T=3,03$; $\alpha < 10 \%$).

5.4.4 Število gospodinjstev v stanovanju

Število gospodinjstev v stanovanju in tip priseljenosti. S testom smo preverili povezanost med številom gospodinjstev in tipom priseljenosti, ki obravnava naslednje tipe:

- priseljenec prve generacije,
- priseljenec druge generacije,
- priseljenec tretje generacije,
- ni priseljenec,
- tip priseljenca ni določljiv.

Predvidevali smo, da se glede na tip priseljenosti razlikuje tudi število gospodinjstev v posameznem stanovanju.

Dve ali več gospodinjstev je povezano s priseljenci prve generacije. S tveganjem manjšim od 1 % lahko trdimo, da sta dve gospodinjstvi statistično značilno linearno povezani s priseljenci prve generacije ($r_{xy}=0,987$; $T= 10,551$; $\alpha < 1 \%$). Prav tako je visoka korelacija med spremenljivkama: število dveh gospodinjstev ali več in številom prebivalcev, ki so priseljenci druge generacije. S tveganjem manjšim od 2,5 % lahko trdimo, da so dva gospodinjstva ali več statistično značilno linearno povezana s priseljenci druge generacije ($r_{xy}=0,932$; $T=4,45$; $\alpha < 2,5 \%$).

Število enega gospodinjstva je povezano s številom priseljencev tretje generacije. S tveganjem manjšim od 1 % lahko trdimo, da je eno gospodinjstvo statistično značilno linearno povezano s priseljenci tretje generacije ($r_{xy}=0,985$; $T=10,025$; $\alpha < 1 \%$).

S tveganjem manjšim od 5 % lahko trdimo, da je eno gospodinjstvo statistično značilno linearno povezano s prebivalci, katerih tip priseljenosti ni mogoče določiti ($r_{xy}=0,903$; $T=3,648$; $\alpha < 5$ %). S tveganjem manjšim od 2,5 % lahko trdimo, da je eno gospodinjstvo statistično značilno linearno povezano s prebivalci, ki niso priseljenci ($r_{xy}=0,944$; $T=4,970$; $\alpha < 2,5$ %).

6 ZAKLJUČEK IN RAZPRAVA

6.1 SINTEZA REZULTATOV IN PREDLOG UKREPOV ZA IZBOLJŠANJE STANJA V IZBRANIH STANOVANJSKIH SOSESKAH

Soseske smo obravnavali s pomočjo treh glavnih kriterijev, ki vsebujejo izbrane kazalnike za izdelavo analize in ocene stanja v izbranih stanovanjskih soseskah:

- splošni kriterij,
- urbanistični kriterij,
- vizualno estetski kriterij.

Osnovne podatke o prebivalstvu in stanovanjih smo ocenjevali s pomočjo kazalnikov, ki opisujejo splošni kriterij. Tako smo dobili vpogled, kakšna je struktura prebivalstva in osnovne podatke o gospodinjstvih ter stanovanjih. Ugotovili smo, da je struktura prebivalstva po spolu v posamezni soseski podobna, prav tako starostna struktura, kjer sta izstopali soseski Bežigrad in Šiška, saj imata nad 20 % prebivalcev starejših od 63 let. Struktura prebivalcev glede na državljanstvo je v vseh petih stanovanjskih soseskah podobna, izstopa le soseska Polje, saj je razvidno, da v njej biva večji delež tujih državljanov v primerjavi z ostalimi obravnavanimi stanovanjskimi soseskami. Prav tako za sosesko Polje izstopa podatek o priseljevanju, kjer je več priseljencev prve generacije 35 % in najmanjši delež ne-priseljencev (približno 20 %).

Obravnavali smo tudi prebivalstvo po delovni aktivnosti ter izobrazbeni strukturi. Prebivalstvo se po izobrazbeni strukturi močno razlikuje med obravnavanimi stanovanjskimi soseskami, saj je v nekaterih stanovanjskih soseskah mogoče zaznati večji delež nižje izobraženih, v drugih pa višje. Tako je v soseski Trnovo višji delež (45,8 %) izobraženih, medtem ko je v soseski Polje najmanjši delež (18,7 %) visoko izobraženih.

Na podlagi izobrazbene strukture prebivalstva smo sklepali, da se posamezne soseske razlikujejo tudi po dohodkih prebivalcev. Iz analize je razvidno, da se posamezne soseske razlikujejo tudi po uporabni površini stanovanj. Soseska Polje ima veliko stanovanj z majhno uporabno površino in glede na ostale obravnavane stanovanjske soseske in veliko število prebivalcev. V tej bi bilo dobro uvesti nove gradbeno-tehnične posege, ki bi omogočili povečanje uporabnih površin stanovanj, kar pomeni posledično zmanjšanje gostote prebivalcev.

Ugotavljali smo tudi povezanost med velikostjo uporabne površine stanovanj glede na izobrazbeno strukturo. Ugotovili smo, da je močna korelacija med spremenljivkama uporabne površine stanovanj in višjo izobrazbeno strukturo.

Na podlagi analize osnovne opremljenosti stanovanj z infrastrukturo (vodovod, elektrovod, kanalizacija, sanitarije in kuhinja) smo ugotovili, da so vse obravnavane stanovanjske soseske dobro opremljene. Vzrok je verjetno v njihovi načrtovani izgradnji, ob kateri je bilo poskrbljeno tudi za potrebno infrastrukturo. Tukaj se lahko zastavi vprašanje v kakšnem stanju je trenutna infrastruktura, kar v nalogi ni predmet obravnave. Za nadaljnje raziskave in določanje kazalnikov vrednotenja sosesk ali območij bi bilo dobro upoštevati tudi gradbeno-tehnični vidik.

Urbanistični kriterij je služil za oceno opremljenosti stanovanjskih sosesk s storitvenimi in družbenimi dejavnostmi v sami stanovanjski soseski in v njeni bližini. Ugotovili smo, da so obravnavane stanovanjske soseske dobro opremljene z osnovnimi storitvenimi dejavnostmi. Razlikujejo se le po številu dejavnosti, ki pa so pogojene glede na lokacijo v MOL. Nekatere soseske nimajo dovolj družbenih dejavnosti, predvsem soseske Polje, Šiška in Vič. Z urbanističnim kriterijem smo ocenili tudi trenutno stanje prometne urejenosti sosesk, ter podali oceno zelenih površin. Prometna urejenost sosesk je dobra, vendar je mogoče opaziti, da je premalo parkirnih mest v soseskah Bežigrad, Polje in Šiška. Z oceno zelenih površin pa smo ugotovili, da so igrišča v zelo slabem stanju in potrebna prenove.

Na podlagi ugotovitev glede opremljenosti obravnavanih stanovanjskih sosesk z dejavnostmi in dostopnostjo do teh dejavnosti, lahko podamo usmeritve, kaj je potrebno v obravnavanih stanovanjskih soseskah še izboljšati. V stanovanjskih soseskah, kjer je manjši delež storitvenih in družbenih dejavnosti lahko namenimo določen delež prostorov znotraj stanovanjske soseske za druženje stanovalcev. Prav tako lahko v bližini sosesk namenimo prostore za razne storitvene dejavnosti. Za boljšo povezanost stanovanjske soseske z ostalimi deli mesta pa je treba dodati nove avtobusne linije javnega potniškega prometa. Tako se bo prebivalcem povečala dostopnost do storitvenih dejavnosti, ki so locirane izven stanovanjske soseske.

Urejenost prometa je v nekaterih soseskah dobra, pa vendar se pojavljajo težave z zagotavljanjem parkirnih površin. Treba je poiskati nove rešitve, predvsem v izgradnji podzemnih garaž ali z novo prometno ureditvijo (uvredba enosmernih ulic). Izpostavili bi tudi neizkoriščene površine, predvsem garažne hiše, saj lahko z inovativnimi posegi povečamo zelene oziroma rekreacijske površine (zelene strehe, igrišča).

V soseskah, kjer je velik delež zelenih površin, lahko del le-teh namenimo za vrtničkarstvo, hkrati pa bi ustvarili prostor za socialne stike med prebivalci. Trenutno stanje razpoložljivosti igrišč je v soseskah zelo slabo. Po številu igrišč izstopa soseska Vič, ki ima največ igrišč glede na vse obravnavane stanovanjske soseske. Igrišča so dotrajana in potrebna prenove. Menimo, da bi stanovanjske soseske morale imeti več igrišč za igro, rekreacijo in šport. Hkrati smo ugotovili, da je tudi opremljenost z urbano opremo zelo slaba v vseh obravnavanih stanovanjskih soseskah.

Z vizualno-estetskim kriterijem je bila podana ocena stanja stavb v izbranih stanovanjskih soseskah. Ugotovili smo, da je urejenost in prilagojenost vhodov v stavbe, fasad in balkonov itd. v slabem stanju. Čeprav je na terenu razvidno, da so mnoge fasade prepleškane, pa stavbe v večini primerov energetske niso prenovljene.

Preglednica 13 podaja skupno oceno urbanističnega in vizualno-estetskega kriterija. Ocene iz terenskih ogledov smo sešteli ter pridobili ocene stanj za vseh pet izbranih stanovanjskih sosesk. Iz preglednice je razvidno, da ima najboljšo oceno soseska Trnovo, sledi ji soseska Šiška, Vič, Bežigrad in Polje.

Preglednica 13: Skupna ocena soseske glede na urbanistični in vizualno-estetski kriterij.

	Soseska Bežigrad	Soseska Polje	Soseska Šiška	Soseska Trnovo	Soseska Vič
Skupaj ocena urbanističnega in vizualno-estetskega kriterija	42,29	40,89	46,88	49,55	44,16
Razvrstitev ocen po kategoriji	4	5	2	1	3

S statističnimi analizami smo dodatno pokazali, da obstajajo posamezne povezave med izbranimi kazalniki v vseh treh kriterijih. Na primer zanimalo nas je ali obstaja povezanost med izobrazbeno strukturo in urejenostjo fasad posameznih stavb. Izkazalo se je, da obstaja močna povezanost. S skupno oceno vizualno-estetskih kriterijev soseske smo obravnavali povezanost z izobrazbeno strukturo. Z izračunom smo ugotovili, da obstaja linearna povezanost. Prav tako smo dokazali, da obstaja povezanost med izobrazbeno strukturo in uporabno površino stanovanj. Ker na dohodek posameznika vpliva izobrazba lahko sklepamo, da se bodo v soseske naseljevale določene skupine prebivalcev, ki jim bo omogočen (želen) standard bivanja.

Na podlagi rezultatov analiz in dodatnih ugotovitev statističnih raziskovanj lahko, ne glede na majhno število obravnavanih stanovanjskih sosesk, podamo nekaj predlogov za izboljšanje ukrepov za prenovu stanovanjskih sosesk, ki bodo usmerjali razvoj in vzdrževanje sosesk v takšni meri, da se bo

izboljšala kakovost bivanja. Hkrati pa ne smemo pozabiti vključenosti prebivalcev v snovanje teh ukrepov, s čimer dosežemo boljši učinek pri prenovi. V nalogi uporabljeni kazalniki so uporabni tudi za vrednotenje strnjjenih mestnih območij. V Sloveniji bo vedno več potreb po celoviti prenovi sosesk, saj se stavbni fond stara in posledično vpliva na strukturo prebivalstva (izseljevanje, priseljevanje). Z neposrednimi metodami, kot je izboljšanje kakovosti bivanja, lahko vplivamo na strukturo prebivalstva. Zaradi potreb po prenovi bo potrebno formirati politike prenov.

6.2 RAZPRAVA

Podajanje ocen stanja stanovanjskih sosesk je zelo zahtevno, saj je treba obravnavati soseske z več vidikov: kakovost urbanega okolja, kakovost arhitekture, kakovost stanovanj, demografske podatke in ekonomsko stanje prebivalstva. V nalogi smo oblikovali tri skupine kriterijev in kazalnikov, s katerimi smo lahko na podlagi razpoložljivih in dostopnih podatkov podali trenutno oceno stanja izbranih stanovanjskih sosesk v Mestni občini Ljubljana.

Izbrane stanovanjske soseske so se med seboj razlikovale po legi, strukturi prebivalstva, opremljenosti s storitvenimi in družbenimi dejavnostmi, urejenosti okolja in stanju stavbnega fonda. Z analizo izbranih stanovanjskih sosesk smo v magistrski nalogi ovrednotili stanje posamezne stanovanjske soseske z urbanistično in vizualno-estetskega vidika in ugotovili ali so posamezni kazalniki, kot so starostna struktura prebivalstva, aktivnost prebivalstva, izobrazba prebivalstva in urejenost soseske med seboj povezani oziroma odvisni. Na podlagi dobljenih rezultatov po posameznih kazalnikih in njihovi medsebojni primerjavi, lahko trdimo, da na izbor bivanja v posameznih stanovanjskih soseskah vplivajo predvsem velikost uporabne površine stanovanj, dostopnost soseske, opremljenost s storitvenimi in družbenimi dejavnostmi ter urejenost soseske. Sklepamo lahko tudi, da se posameznik odloči za bivanje glede na vrednost najemnih in prodajnih cen stanovanj (pogojeno z lokacijo in drugimi dejavniki), uporabne površine in dohodka. Ugotovili smo, da na stanje sosesk vplivajo različni dejavniki, ki so med seboj močno povezani in delujejo v posamezni stanovanjski soseski kot celota. S tem se je pokazalo, da je edino pravilno vrednotenje stanovanjskih sosesk takrat, ko jih obravnavamo kot celoto. Kljub temu lahko usmerjamo kakovost v stanovanjskih soseskah tudi na podlagi izboljšanja posameznega kazalnika.

Menimo, da bi morala država vpeljati v stanovanjsko politiko tudi urbano politiko, ki bi vključevala posebno poglavje o prenovi stanovanjskih območij in sosesk. Le tako je mogoče celostno izboljšati kakovost bivalnega okolja posameznih območij z višjo gostoto prebivalstva.

Z izborom stanovanjskih sosesk v MOL, smo želeli čim boljše podati ocene stanovanjskih sosesk. Z oceno analiziranih stanovanjskih sosesk smo dokazali, da se posamezni kazalniki med seboj povezujejo, vendar ne moremo sklepati, da to velja za vse stanovanjske soseske v MOL. Zaradi tega, bi bila potrebna nadaljnja raziskovanja, ki bi obravnavala vse soseske v MOL. Treba bi bilo proučiti tudi gradbeno-tehnično stanje sosesk, zdravstveno stanje prebivalstva in varnost sosesk, da bi lahko pridobili celovito sliko o stanju stanovanjskih sosesk v Sloveniji. Zanimivo bi bilo izdelati primerjalne analize med starejšimi in mlajšimi soseskami, saj menimo, da se razlikujejo v kakovosti gradnje, urbani opremljenosti, strukturi prebivalstva, urejenosti stanovanjskih sosesk in razpoložljivosti storitvenih ter družbenih dejavnosti.

Ta stran je namenoma prazna.

VIRI

Aalbers, M. 2007. Ustvarjanje varnih sosesk. V: van Kempen, R., Murie, A., Knnor-Siedow, T., Totic, I. (ur.), 2007. Regeneracija velikih stanovanjskih sosesk v Evropi. Ljubljana, Urbanistični inštitut Republike Slovenije: 196 str.

Brownfield Development, 2013.

<http://www.politics.co.uk/reference/brownfield-development> (Pridobljeno, 18. 8. 2013.)

Choay, F. 1978. Urbanizam utopija i stvarnost. Beograd, Građevinska knjiga: 379 str.

Choldin, H. M. 1985. Cities and suburbs: an introduction to urban sociology. New York, McGraw-Hill: 502 str.

Filipović, M. 2006. Pomen odprtih prostorov za vzpostavljanje dobrih sosedskih odnosov. V: Gazvoda, D., Simoneti, M. 2006. Stanovanjske krajine trendi/perspektive, zbornik predavanj in prispevkov ob konferenci Stanovanjske krajine. Ljubljana, Biotehnična fakulteta, Oddelek za krajinsko arhitekturo, Trajekt, zavod za prostorsko kulturo: 99 str.

Dekker, K., et al. 2007. Kvalitete in problemi. V: van Kempen, R., Murie, A., Knnor-Siedow, T., Totic, I. (ur.), 2007. Regeneracija velikih stanovanjskih sosesk v Evropi. Ljubljana, Urbanistični inštitut Republike Slovenije: 196 str.

Dekker, K., van Kempen, R. 2007. Vključevanje etičnih skupin. V: van Kempen, R., Murie, A., Knnor-Siedow, T., Totic, I. (ur.), 2007. Regeneracija velikih stanovanjskih sosesk v Evropi. Ljubljana, Urbanistični inštitut Republike Slovenije: 196 str.

Dimitrovska Andrews et al., 1999. Kriteriji in metode kompleksne prenove: Mednarodne primerjave in izhodišča za Slovenijo. I. Faza: pregled literature in primerjava metod kompleksne prenove stanovanjskih sosesk v tujini. Ljubljana, Urbanistični inštitut Republike Slovenije: 73 str.

Dimitrovska Andrews, K. 2006. Urbanistično-arhitekturna dimenzija kakovosti stanovanja in stanovanjskega okolja. V: Stanovanje v Sloveniji 2005. Ljubljana, Fakulteta za družbene vede: 216 str.

Dimitrovska Andrews, K. 2011. Orodja za usmerjanje in nadzor urbanih oblik. Ljubljana, Urbanistični inštitut Republike Slovenije: 102 str.

Drobnič, Ž. 2006. Javne zelene površine v Ljubljani. Diplomski naloga. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Filozofska fakulteta (samozaložba: Ž. Drobnič): 86 f.

Drozg, V. 1994. V: Jürgen, L. (ur.), Pak, M. (ur.) 1994. Maribor - Marburg : prispevki h geografiji prijateljskih mest v Sloveniji in Nemčiji. Maribor, Pedagoška fakulteta: 271 str.

Gazvoda, D. 2006. Vpliv programa oziroma strukture stanovanj ter tehničnih omejitev gradnje na oblikovanje odprtega prostora naselij. V: Gazvoda, D. (ur.), Simoneti, M. (ur.) 2006. Stanovanjske krajine trendi/perspektive, zbornik predavanj in prispevkov ob konferenci Stanovanjske krajine. Ljubljana, Biotehnična fakulteta, Oddelek za krajinsko arhitekturo, Trajekt, zavod za prostorsko kulturo: 99 str.

Gazvoda, M. 2012. Možnosti reševanja prostorskih problemov v starejših stanovanjskih naseljih – primer: Savsko in Litostrojsko naselje. Diplomski naloga. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Biotehnična fakulteta (samozaložba M. Gazvoda): 71 f.

Geddes, P. 1949. Cities in evolution. London : Williams & Norgate Ltd.: 214 str.

Geopedia, 2013.

<http://www.geopedia.si/> (Pridobljeno 1. 6. 2013.)

Goriup, D. 1975. Stanovanjski problem v okviru mestne prenove. Ljubljana, Urbanistični inštitut Republike Slovenije: 127 str.

Goriup, D. 1980. Metodologija za izbor stanovanjskih območij in določanje stanovanjskega fonda, ki sodi v prenovo: I. del. Ljubljana, Urbanistični inštitut SR Slovenije: 79 str.

Howard, E. 1970. Garden cities of to-morrow. London, Faber and Faber: 168 str.

IPOP, 2013a. Degradirana območja. Ljubljana, Inštitut za politike prostora

<http://ipop.si/urejanje-prostora/izrazje/degradirano-obmocje/> (Pridobljeno 18. 4. 2013.)

IPOP, 2013b. Soseska in sosedstvo. Ljubljana, Inštitut za politike prostora
<http://ipop.si/urejanje-prostora/izrazje/soseska-in-sosedstvo/> (Pridobljeno 18. 5. 2013.)

IPOP, 2013c. Urbana prenova in urbana regeneracija. Ljubljana, Inštitut za politike prostora
<http://ipop.si/urejanje-prostora/izrazje/urbana-prenova-in-urbana-regeneracija/> (Pridobljeno 11. 8. 2013.)

Jernejec, M., 1974. Stanovanjsko okolje: Urbanistični kriteriji in normativi (Dokument št. 16: Stanovanjsko okolje in njegovi sestavni deli - standardi in norme). Urbanistični inštitut SRS.

Karta 3.1, 2013. Karta 3.1: Prikaz območij enot urejanja prostora, podrobnejše namenske rabe in prostorskih izvedbenih pogojev.
https://urbanizem.ljubljana.si/opn_id_flex/registracija/ (Pridobljeno 31. 5. 2013.)

Koželj, J. 1998. Degradirana urbana območja. Ljubljana, Ministrstvo za okolje in prostor, Urad RS za prostorsko planiranje: 252 str.

Mandič, S. 2006. Stanovanje in kakovost življenja. V: Mandič, S. (ur.), Cirman, A. (ur.). 2006. Stanovanje v Sloveniji 2005. Ljubljana, Fakulteta za družbene vede: 216 str.

Mihelič, B. 2007. Prenova mesta: metodološka orodja za določanje in vrednotenje prednostnih območij in tipov prenove; Vmesno poročilo o rezultatih opravljenega raziskovalnega dela na projektu v okviru ciljnega raziskovanja programa CRP; CRP Konkurenčnost Slovenije 2006-2013. Ljubljana, Urbanistični inštitut Republike Slovenije. Interna stran Ministrstva za okolje in prostor.
http://www.arhiv.mop.gov.si/fileadmin/mop.gov.si/pageuploads/podrocja/prostor/pdf/studije/prenova_mesta_vmesno_porocilo_april07.pdf (Pridobljeno 20. 7. 2013.)

MOL, 2013. Ljubljana v številkah.
<http://www.ljubljana.si/si/ljubljana/ljubljana-v-stevilkah/> (Pridobljeno 1. 7. 2013.)

Mugnano, S., Pareja-Eastaway, M., Rowlands, R. 2007. Partnerstva. V: van Kempen, R., Murie, A., Knorr-Siedow, T., Tosic, I. (ur.), 2007. Regeneracija velikih stanovanjskih sosesk v Evropi. Ljubljana, Urbanistični inštitut Republike Slovenije: 196 str.

Mumford, E. P. 2009. Defining urban design : CIAM architects and the formation of a discipline. New Haven: London, Yale University Press: 262 str.

Musterd, S., Murie, A. 2007. Večanje raznolikosti strukture prebivalcev soseske. V: van Kempen, R., Murie, A., Knnor-Siedow, T., Tomic, I. (ur.), 2007. Regeneracija velikih stanovanjskih sosesk v Evropi. Ljubljana, Urbanistični inštitut Republike Slovenije: 196 str.

Odlok, o spremembah in dopolnitvah Občinskega prostorskega načrta Mestne občine Ljubljana-izvedbeni del, 2013. Uradni list RS št. 9/2013. Ljubljana

<http://www.uradni-list.si/1/content?id=111748> (Pridobljeno 20. 7. 2013.)

Pacione, M. 2009. Urban geography: a global perspective, 3rd ed.. London, New York: Routledge, 703 str.

Pettersson, L., Chignier-Riboulon, F. 2007. Večanje stopnje zaposlenosti in zaposlitvenih možnosti. V: van Kempen, R., Murie, A., Knnor-Siedow, T., Tomic, I. (ur.), 2007. Regeneracija velikih stanovanjskih sosesk v Evropi. Ljubljana, Urbanistični inštitut Republike Slovenije: 196 str.

Pogačnik, A. 2005. Urbanistično planiranje. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo: 252 str.

Prem, M. 1995. Urbanistični kriteriji, normativi in standardi za prostorsko planiranje in urbanistično načrtovanje v Republiki Sloveniji: poročilo o delu v letih 1993 in 1994. Zv. 5, Zelene površine v mestu. Ljubljana, Urbanistični inštitut Republike Slovenije: 20 f.

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

http://www.ff.uni-lj.si/oddelki/geo/publikacije/dela/files/Dela_27/02_rebernik.pdf (Pridobljeno 18. 4. 2013.)

Rebernik, 2008. Urbana geografija : geografske značilnosti mest in urbanizacije v svetu. Ljubljana: Znanstvenoraziskovalni inštitut Filozofske fakultete: 294 str.

Rebernik, D. 2010. Teorija in praksa prostorskega načrtovanja: Prostorski razvoj mest in širših mestnih območij v Sloveniji. Dela 33: 111–127.

http://www.ff.uni-lj.si/oddelki/geo/publikacije/dela/files/dela_33/07_rebernik.pdf (Pridobljeno 18. 4. 2013.)

Re Urban Mobil, 2013.

<http://www.re-urban.com/outcomes.htm> (Pridobljeno 12. 6. 2013.)

Rowlands, R., Dekker, K. 2007. Krepitev družbene kohezije. V: van Kempen, R., Murie, A., Knnor-Siedow, T., Tomic, I. (ur.), 2007. Regeneracija velikih stanovanjskih sosesk v Evropi. Ljubljana, Urbanistični inštitut Republike Slovenije: 196 str.

Sendi, R. 1998. Ljubljana: case study. Ljubljana, Urbanistični inštitut Slovenije: 7 - 8, str.

Sendi, R. 2007. Izboljšanje javnih prostorov. V: van Kempen, R., Murie, A., Knnor-Siedow, T., Tomic, I. (ur.), 2007. Regeneracija velikih stanovanjskih sosesk v Evropi. Ljubljana, Urbanistični inštitut Republike Slovenije: 196 str.

Simoneti, M., Vertelj Nared, P. 2006a: Odprte površine ob stanovanjskih objektih - zapostavljen vidik kakovosti bivanja. V: Gazvoda, D. (ur.), Simoneti, M. (ur.) 2006. Stanovanjske krajine trendi/perspektive, zbornik predavanj in prispevkov ob konferenci Stanovanjske krajine. Ljubljana, Biotehnična fakulteta, Oddelek za krajinsko arhitekturo, Trajekt, zavod za prostorsko kulturo: 99str.

Simoneti, M., Vertelj Nared, P. 2006b. Analiza večstanovanjske gradnje v Ljubljani. V: Gazvoda, D., Simoneti, M. 2006. Stanovanjske krajine trendi/perspektive, zbornik predavanj in prispevkov ob konferenci Stanovanjske krajine. Ljubljana, Biotehnična fakulteta, Oddelek za krajinsko arhitekturo, Trajekt, zavod za prostorsko kulturo: 99str.

SSKJ. Soseska, 2013.

http://bos.zrc-sazu.si/cgi/a03.exe?name=sskj_testa&expression=soseska&hs=1 (Pridobljeno 18. 5. 2013.)

SID, 2013. Similarities and differences between the Indices of Deprivation across the UK. Office of National Statistics, Neighbourhood Statistics, Indices of Deprivation across the UK.

<http://www.neighbourhood.statistics.gov.uk/dissemination/Info.do?m=0&s=1377890015659&enc=1&page=analysisandguidance/analysisarticles/indices-of-deprivation.htm&nsjs=true&nsc=false&nsvg=false&nswid=1262> (Pridobljeno 30. 8. 2013.)

SIMD-1, 2012. Using Indices of Deprivation in the United Kingdom Guidance Paper.

<http://simd.scotland.gov.uk/publication-2012/introduction-to-simd-2012/overview-of-the-simd/methodological-background/> (Pridobljeno 15. 7. 2013.)

SIMD-2, 2013. Dkottish index of multiple deprivation, SMID 2012results, Domain results.

<http://simd.scotland.gov.uk/publication-2012/simd-2012-results/domain-results/employment-domain/>

(Pridobljeno 30. 8. 2013.)

Skalicky, V., Sitar, M. 2011. Vidiki socialne trajnosti v urejanju in prenovi stanovanjskih sosesk. Revija za geografijo 2: 133 – 140.

http://www.ff.uni-mb.si/zalozba-in-knjigarna/ponudba/zbirke-in-revije/revija-za-geografijo/clanki/stevilka-6-2-2011/062-14_skalicky_sitar.pdf

(Pridobljeno 15. 7. 2013.)

Splošne smernice s področja razvoja poselitve, 2013. Ljubljana, Ministrstvo za infrastrukturo in prostor. 9 str.

http://www.mzip.gov.si/fileadmin/mzip.gov.si/pageuploads/Prostor/Splosne_smernice/13_02_31-SS_28_01_13.pdf

(Pridobljeno dne 17. 4. 2013.)

SPRS, 2004. Strategija prostorskega razvoja Slovenije. Ljubljana, Ministrstvo za okolje, prostor in energijo, Direktorat za prostor, Urad za prostorski razvoj.

http://www.arhiv.mop.gov.si/fileadmin/mop.gov.si/pageuploads/publikacije/drugo/sprs_slo.pdf

(Pridobljeno dne 17. 4. 2013.)

Stanovanja, 2013.

http://www.mzip.gov.si/si/delovna_podrocja/prostor/stanovanja/ (Pridobljeno 14. 8. 2013.)

SURS, 2010. Dolenc, D., Šter, D., Žnidaršič, T.. Registrski popis 2011.

http://www.stat.si/novica_prikazi.aspx?id=3541 (Pridobljeno 14. 8. 2013.)

SURS, 2011. Dolenc, D., et.al. Ljudje, družine, stanovanja.

http://www.stat.si/doc/pub/Ljudje_druzine_stanovanja.pdf (Pridobljeno 14. 8. 2013.)

SURS, 2013. Registrski popis 2011.

<http://www.stat.si/popis2011/> (Pridobljeno 14. 8. 2013.)

SURS, 2013a. Statistični urad Republike Slovenije. Registrski popis prebivalstva 2011 – mikroanaliza v varni sobi. Osebni kontakt, julij 2013.

SZ-1, 1999. Stanovanjski zakon. Uradni list RS št. 19/1991. Ljubljana <http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?urlid=199118&stevilka=652> (Pridobljeno 12. 6. 2013.)

Szemző, H., Tosić, I., Geróházi, É. 2007. Prenašanje politik in praks. V: van Kempen, R., Murie, A., Knnor-Siedow, T., Tosić, I. (ur.), 2007. Regeneracija velikih stanovanjskih sosesk v Evropi. Ljubljana, Urbanistični inštitut Republike Slovenije: 196 str.

Šuklje Erjavec, 2006. Problematika zunanjega prostora pri prenovi sosesk. V: Gazvoda, D. (ur.), Simoneti, M. (ur.) 2006. Stanovanjske krajine trendi/perspektive, zbornik predavanj in prispevkov ob konferenci Stanovanjske krajine. Ljubljana, Biotehnična fakulteta, Oddelek za krajinsko arhitekturo, Trajekt, zavod za prostorsko kulturo: 99str.

Tapada-Berteli, T., Ostendorf, W. 2007. Izboljšanje grajenega okolja. V: van Kempen, R., Murie, A., Knnor-Siedow, T., Tosić, I. (ur.), 2007. Regeneracija velikih stanovanjskih sosesk v Evropi. Ljubljana, Urbanistični inštitut Republike Slovenije: 196 str.

Turk, G., 2012. Verjetnostni račun in statistika. Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo: 264 str.

Wallwork, K.L., 1974. Derelict land: origins and prospects of a land-use problem. Newton Abbott, North Pomfret, VT: David and Charlies: 333 str.

Urbinfo, 2013.

<https://urbanizem.ljubljana.si/> (Pridobljeno 10. 6. 2013.)

Vresk, M. 2002. Grad i urbanizacija: osnove urbane geografije. Zagreb, Školska knjiga: 252 str.

Vrišer, I. 1984. Urbana geografija. Ljubljana, Interdisciplinarni podiplomski študij prostorskega in urbanističnega planiranja pri Fakulteti za arhitekturo, gradbeništvo in geodezijo in Filozofska fakulteta, Oddelek za geografijo: 240 str.

Zajczyk, F., Mugnano, S. 2007. Pomen storitvenih dejavnosti. V: van Kempen, R., Murie, A., Knnor-Siedow, T., Tosić, I. (ur.), 2007. Regeneracija velikih stanovanjskih sosesk v Evropi. Ljubljana, Urbanistični inštitut Republike Slovenije: 196 str.

Zazidalni, 1969. Odlok o spremembi in dopolnitvi odloka o potrditvi urbanistične dokumentacije soseske S4 - Bežigrad za območje zazidalnega otoka BS 5/1 - Bežigrad. (Zazidalni načrt za zazidalni otok BS 5/1 – Bežigrad). Uradni list 20/69-89-G. Mestna občina Ljubljana, Oddelek za urejanje prostora (signatura BS1/5-4).

ZPNačrt, 2007. Zakon o prostorskem načrtovanju. Uradni list RS št. 33/2007. Ljubljana <http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?urlid=200733&stevilka=1761> (Pridobljeno 17. 4. 2013.)

Zupančič Strojan, T. et.al. 2002. Degradirana območja organizirane večstanovanjske gradnje med letoma 1945 in 1965 v Sloveniji – metodologija vrednotenja in prenove. Urbani izziv 13:2, 82–89. <http://urbani-izziv.uirs.si/Portals/uizziv/papers/urbani-izziv-2002-13-02-011.pdf> (Pridobljeno 18. 4. 2013.)

ZVO-1, 2004. Zakon o varstvu okolja. Uradni list RS št.41/2004. Ljubljana <http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?urlid=200441&stevilka=1694> (Pridobljeno 17. 4. 2013.)

Železnikar, I. 1971. Urbanistični terminološki slovar : prva obdelava. Ljubljana, Urbanistični institut SR Slovenije: 138 f.

PRILOGE

- Priloga A.1: Opremljenost in dostopnost sosesk (vir: terenski ogled).
- Priloga B.1: Ocena sosesk na podlagi izbranih kriterijev (vir: terenski ogled).
- Priloga C.1: Podatki o prebivalcih v izbranih stanovanjskih soseskah iz registrskega popisa prebivalstva (SURs, 2013a)
- Priloga D.1: Zelene površine v soseski Bežigrad.
- Priloga D.2: Zelene površine v soseski Polje.
- Priloga D.3: Zelene površine v soseski Šiška.
- Priloga D.4: Zelene površine v soseski Trnovo.
- Priloga D.5: Zelene površine v soseski Vič.
- Priloga E.1: Storitvene in družbene dejavnosti v soseski Bežigrad.
- Priloga E.2: Storitvene in družbene dejavnosti v soseski Polje.
- Priloga E.3: Storitvene in družbene dejavnosti v soseski Šiška.
- Priloga E.4: Storitvene in družbene dejavnosti v soseski Trnovo.
- Priloga E.5: Storitvene in družbene dejavnosti v soseski Vič.
- Priloga F.1: Prometna ureditev v soseski Bežigrad.
- Priloga F.2: Prometna ureditev v soseski Polje.
- Priloga F.3: Prometna ureditev v soseski Šiška.
- Priloga F.4: Prometna ureditev v soseski Trnovo.
- Priloga F.5: Prometna ureditev v soseski Vič.

Priloga A.1: Opremljenost in dostopnost sosesk (vir: terenski ogled).

	Soseska Bežigrad	Soseska Polje	Soseska Šiška	Soseska Trnovo	Soseska Vič
1. Storitvene in družbene dejavnosti					
1.1 Storitvena in družbena dejavnost na območju soseske					
Šola	Ne	Ne	Da	Da	Ne
Vrtec	Da	Da	Da	Da	Da
Kulturna ustanova	Ne	Ne	Ne	Ne	Ne
Trgovina	Ne	Da	Da	Da	Da
Lokal	Ne	Da	Da	Da	Da
1.2 Storitvena in družbena dejavnost v bližini soseske 400 m	Trgovina, lokal, šola, itd.	Šola, lokali	Koseška tržnica, lokali, policija	Trgovine, lokali, muzeji, fakultete, itd.	Trgovine, šola, lokali, itd.
2. Prometna ureditev					
2.1 Prometna ureditev znotraj soseske					
Ulica ob soseski	Da	Da	Da	Da	Da
Ulica v soseski	Ne	Ne	Ne	Ne	Ne
Kolesarska pot	Da	Da	Da	Da	Da
Pešpot	Da	Da	Da	Da	Da
2.2 Navezava na glavno mestno cesto					
2.3 Parkirni prostori na območju soseske					
Garaža	Da	Da	Da	Da	Da
Nadstrešek	Ne	Ne	Ne	Ne	Ne
Odprto parkirišče	Da	Da	Da	Da	Da
Divjo parkirišče	Da	Da	Ne	Ne	Da
3. Odprte zelene površine					
3.1 Odprte javne površine					
Tlakovane površine	Da	Da	Da	Da	Da
Tratne površine	Da	Da	Da	Da	Da
Zasebni vrtovi	Ne	Ne	Da	Da	Ne
3.2 Igrišča					
Otroško igrišče	Da (1 igrišče)	Da (2 igrišči)	Da (2 igrišči)	Da (3 igrišča, v uporabi samo 1)	Da (6 igrišč)
Športno igrišče	Da	Da	Ne (1 igrišče se nahaja v bližini osnovne šole)	Ne	Ne
3.3 Bližina rekreacijskih površin izven območja soseske	PST (Pot spominov in tovarištva)	PST (Pot spominov in tovarištva)	Koseški bajer, PST (Pot spominov in tovarištva)	Nabrežje reke Ljubljanice, Ljubljanski grad	PST (Pot spominov in tovarištva)

Zavec, S. 2013. Primerjalna analiza stopenj degradacije na izbranih stanovanjskih soseskah v Mestni občini Ljubljana.
Mag. d. – B. Ljubljana, UL FGG, Odd. za geodezijo, Prostorsko načrtovanje.

Priloga B.1: Ocena sosesk na podlagi izbranih kriterijev (vi: terenski ogled).

	Soseska Bežigrad	Soseska Polje	Soseska Šiška	Soseska Trnovo	Soseska Vič
Urbanistični kriterij					
<i>Storitvena in družbena dejavnost na območju soseske</i>					
Šola	1	1	2	2	1
Vrtec	2	2	2	2	2
Kulturna ustanova	1	1	1	2	1
Trgovina	2	2	2	2	2
Lokal	2	2	2	2	2
<i>Storitvena in družbena dejavnost v bližini soseske 400 m</i>	1	1	2	2	2
<i>Prometna ureditev znotraj soseske</i>					
Ulica ob soseski	2	2	2	2	2
Ulica v soseski	1	1	1	1	1
Kolesarska pot	2	2	2	2	2
Pešpot	2	2	2	2	2
<i>Navezava na javni potniški promet</i>	1	1	1	2	1
<i>Navezava na glavno mestno cesto</i>	2	2	1	2	2
<i>Parkirni prostori na območju soseske</i>					
Garaža	2	2	2	2	2
Nadstrešek	1	1	1	1	1
Odrpno parkirišče	2	2	2	2	2
Divje parkirišče	1	1	2	2	1
<i>Odrpne javne površine</i>					
Tlakovane površine	1	1	2	1	1
Tratne površine	2	2	2	2	2
Zasebni vrtovi					
<i>Igrišča</i>					
Otroško igrišče	1	1	1	2	2
Športno igrišče	2	2	1	1	1

	Soseska Bežigrad	Soseska Polje	Soseska Šiška	Soseska Trnovo	Soseska Vič
<i>Bližina rekreacijskih površin izven območja soseske</i>	1	1	2	2	1
Vizualno-estetski kriterij					
Urejenost vhoda v stavbo	2	1,67	2,35	2,15	2,17
Prilagojenost vhoda za osebe s posebnimi potrebami	1,13	1	2,59	1,8	1,93
Nameščenost klopi blizu vhoda	1,63	1	1,12	1,1	1,1
Stanje fasade	2,13	1,85	2,56	2,45	2,1
Stanje balkona	1,5	1,26	1,26	2,1	1,79
Stanje oken	1,9	2,11	2	1,95	2,07
Skupaj ocena urbanističnega in vizualno-estetskega kriterija	42,29	40,89	46,88	49,55	44,16

Zavec, S. 2013. Primerjalna analiza stopnje degradacije na izbranih stanovanjskih soseskah v Mestni občini Ljubljana.
Mag. d. – B. Ljubljana, UL FGG, Odd. za geodezijo, Prostorsko načrtovanje.

Priloga C.1: Podatki o prebivalcih v izbranih stanovanjskih soseskah iz registrskega popisa prebivalstva (SURs, 2013a)










Kategorija	Posamezni podatki	Soseska Bežigrad	Soseska Polje	Soseska Šiška	Soseska Trnovo	Soseska Vič
Spol	Moški	47%	48%	47%	44%	45%
	Ženska	53%	52%	53%	56%	55%
Starost	0-15 let	12%	14%	14%	11%	12%
	15-27 let	11%	14%	10%	13%	12%
	27-63 let	55%	58%	52%	62%	56%
	63 let in več	22%	14%	24%	14%	20%
Državljanstvo	Slovensko	97%	88%	98%	97%	96%
	Tuje	3%	12%	2%	3%	4%
Lastniški status	Lastnik, solastnik	41%	35%	45%	44%	40%
	Najemnik	11%	13%	8%	12%	10%
	Drugo	48%	52%	47%	44%	50%
Stanovanjsko razmerje	Vsaj en član gospodinjstva je lastnik stanovanja	75%	67%	80%	78%	73%
	Vsaj en član gospodinjstva je najemnik stanovanja	11%	13%	8%	12%	10%
	Noben član gospodinjstva ni lastnik ali najemnik stanovanja	14%	20%	12%	10%	17%
Kraj selitve	Od rojstva prebiva v naselju prebivališča	42%	38%	47%	47%	45%
	Priselitev iz drugega naselja iste občine	0%	1%	0%	0%	0%
	Priselitev iz druge občine iste statistične regije	12%	9%	8%	10%	12%
	Priselitev iz druge statistične regije	27%	17%	29%	31%	26%
	Priselitev iz tujine do leta 2009 in 2010	19%	35%	16%	12%	17%

Kategorija	Posamezni podatki	Soseska Bežigrad	Soseska Polje	Soseska Šiška	Soseska Trnovo	Soseska Vič
Status aktivnosti	Zaposlen	40%	38%	47%	47%	42%
	Brezposeln	4%	4%	6%	5%	4%
	Oseba stara 14 let ali manj	12%	14%	14%	11%	12%
	Učenec, dijak, študent	7%	7%	8%	10%	7%
	Upokojenec	31%	31%	20%	20%	30%
	Druga neaktivna oseba in prejemnik socialnih transferjev	6%	6%	5%	7%	5%
Izobrazba	Brez izobrazbe, nepopolna osnovnošolska, osnovnošolska izobrazba	19%	28%	11%	11%	21%
	Nižja in srednja poklicna, srednja strokovna ter srednja splošna izobrazba	45%	47%	37%	37%	44%
	Višja in visokošolska izobrazba	9%	5%	11%	8%	8%
	Visokošolsko univerzitetna in magistrska izobrazba (bolonjska stopnja)	13%	6%	22%	27%	12%
	Magistrsko (star program) in doktorska izobrazba	2%	0%	5%	6%	3%
	Oseba stara 14 let ali manj	12%	14%	14%	11%	12%
Tip priseljenosti	Priseljenec prve generacije	19%	37%	16%	12%	17%
	Priseljenec druge generacije	13%	20%	12%	11%	12%
	Priseljenec tretje generacije	2%	2%	4%	2%	3%
	Ni priseljenec	39%	24%	42%	52%	40%
	Tip priseljenca ni določljiv	27%	17%	26%	23%	28%

Priloga D.1: Prikaz zelenih površin na območju
soseske Bežigrad



Legenda

-  EUP - enota urejanja prostora
-  kataster stavb
-  zemljiški kataster
-  cesta
-  zelenica
-  športno igrišče
-  otroško igrišče
-  PST - Pot spominov in tovarištva
-  kolesarska pot










Avtor: Zavec S., september 2013.
Merilo: 1:2.000

Vir: Geopedia, 2013; GURS, 2013; URBINFO, 2013.

Priloga D.2: Prikaz zelenih površin na območju
soseske Polje



Legenda

-  EUP - enota urejanja prostora
-  kataster stavb
-  zemljiški kataster
-  avtocesta
-  cesta
-  zelenica
-  otroško igrišče
-  PST - Pot spominov in tovarištva
-  kolesarska pot













Avtor: Zavec S., september 2013.
Merilo: 1:2.000

Vir: Geopedia, 2013; GURS, 2013; URBINFO, 2013.

Priloga D.3: Prikaz zelenih površin na območju
soseske Šiška



Legenda

-  EUP - enota urejanja prostora
-  kataster stavb
-  zemljiški kataster
-  cesta
-  park
-  zelenica
-  zasebni vrt
-  športno igrišče
-  območje otroškega igrišča
-  otroško igrišče
-  PST - Pot spominov in tovarištva
-  kolesarska pot










Avtor: Zavec S., september 2013.
Merilo: 1:2.000

Vir: Geopedia, 2013; GURS, 2013; URBINFO, 2013.

Priloga D.4: Prikaz zelenih površin na območju
soseske Trnovo



Legenda

-  EUP - enota urejanja prostora
-  kataster stavb
-  zemljiški kataster
-  cesta
-  zelenica
-  zasebni vrt
-  območje otroškega igrišča
-  otroško igrišče
-  kolesarska pot









Avtor: Zavec S., september 2013.
Merilo: 1:2.000

Vir: Geopedia, 2013; GURS, 2013; URBINFO, 2013.

Priloga D.5: Prikaz zelenih površin na območju
soseske Vič



Legenda

-  EUP - enota urejanja prostora
-  kataster stavb
-  zemljiški kataster
-  cesta
-  zelenica
-  območje otroškega igrišča
-  otroško igrišče
-  kolesarska pot










Avtor: Zavec S., september 2013.
Merilo: 1:2.000

Vir: Geopedia, 2013; GURS, 2013; URBINFO, 2013.

Priloga E.1: Prometna ureditev na območju
soseske Bežigrad



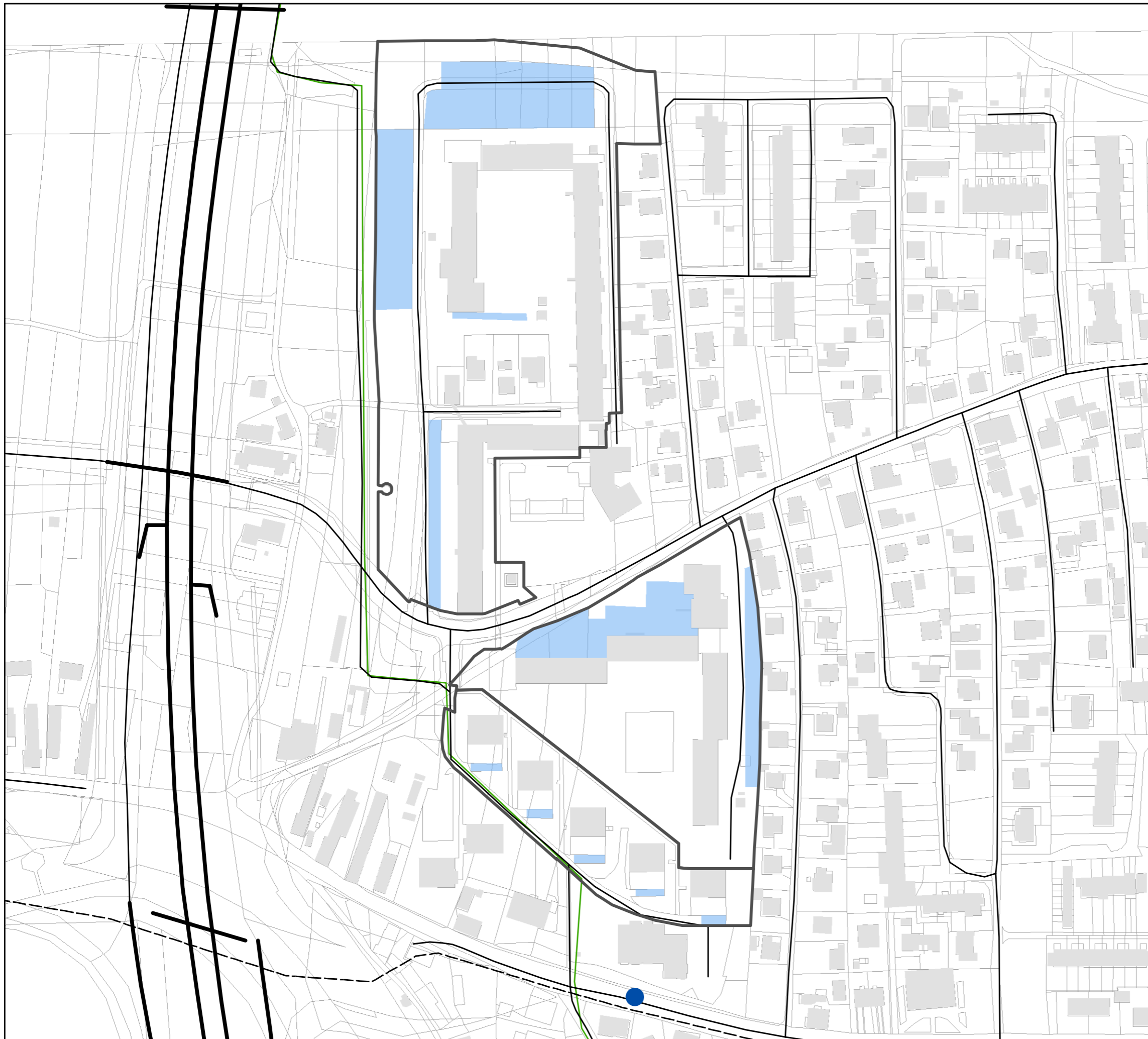
Legenda

-  EUP - enota urejanja prostora
-  kataster stavb
-  zemljiški kataster
-  garaža
-  parkirni prostor
-  cesta
-  kolesarska pot
-  javni potniški promet
-  avtobusna postaja










Avtor: Zavec S., september 2013.
Merilo: 1:2.000

Vir: Geopedia, 2013; GURS, 2013; Urbinfo, 2013.

Priloga E.2: Prometna ureditev na območju
soseske Polje



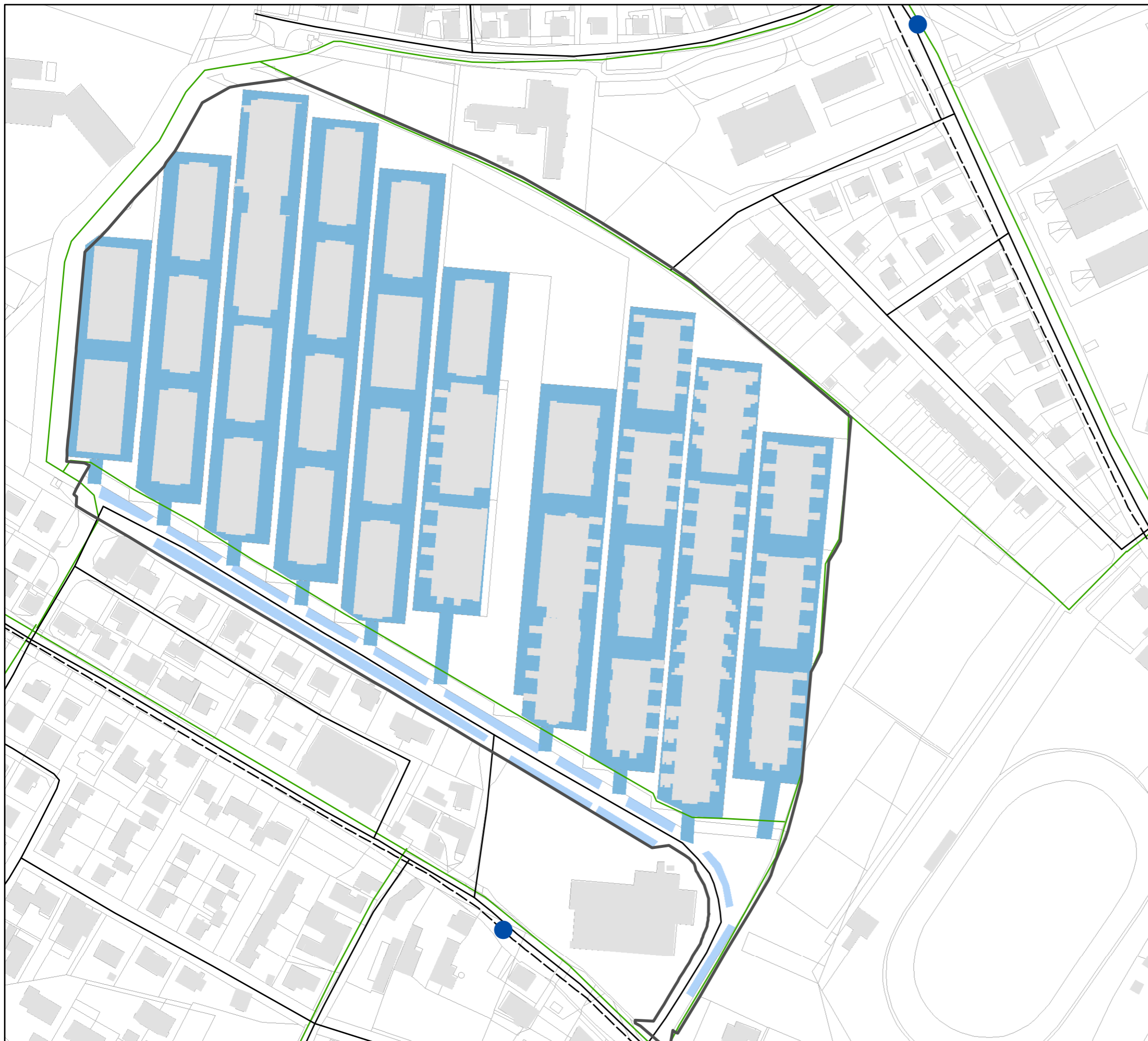
Legenda

-  EUP - enota urejanja prostora
-  kataster stavb
-  zemljiški kataster
-  parkirni prostor
-  avtocesta
-  cesta
-  kolesarska pot
-  javni potniški promet
-  avtobusna postaja










Avtor: Zavec S., september 2013.
Merilo: 1:2.000

Vir: Geopedia, 2013; GURS, 2013; Urbinfo, 2013.

Priloga E.3: Prometna ureditev na območju
soseske Šiška



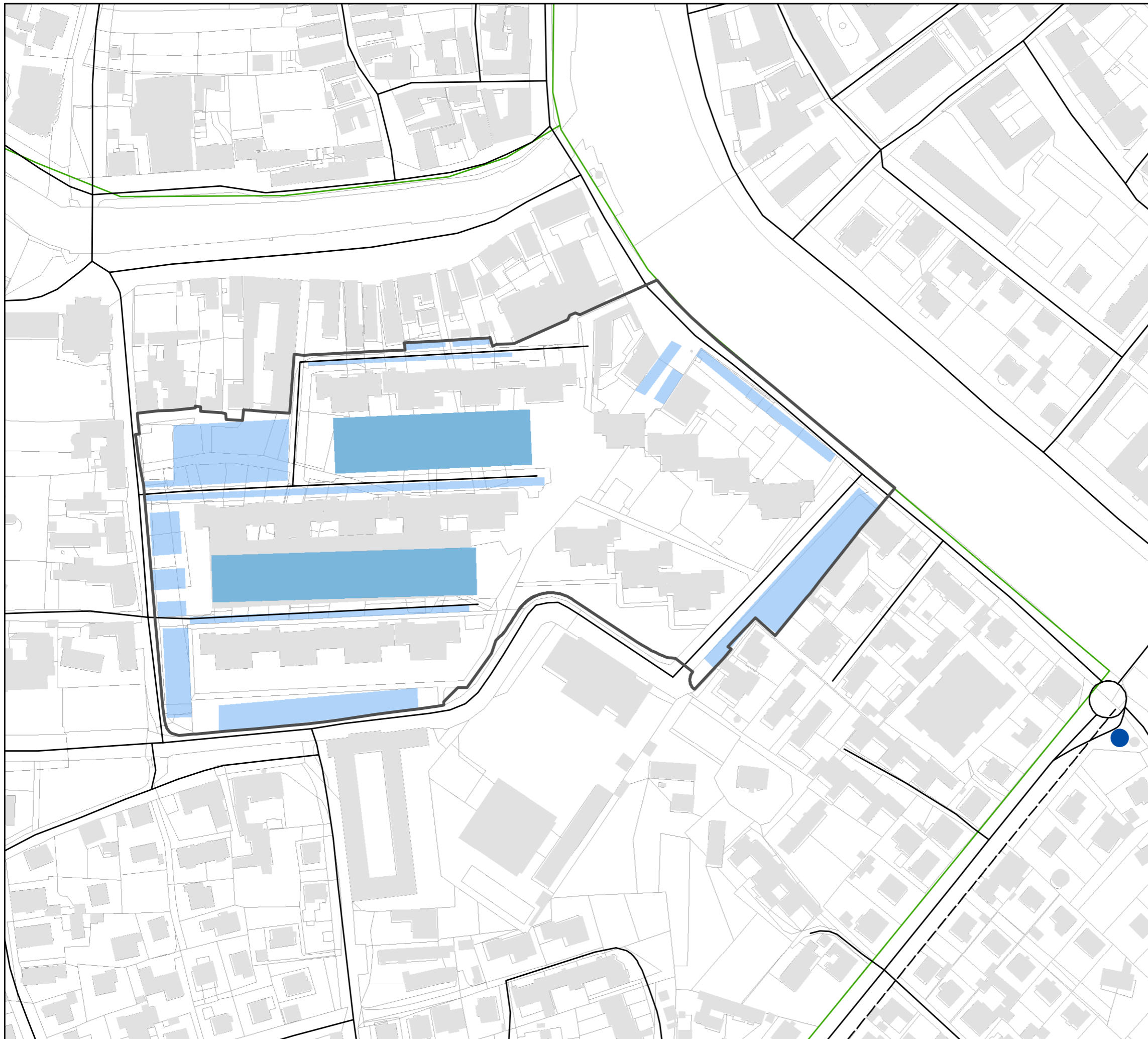
Legenda

-  EUP - enota urejanja prostora
-  kataster stavb
-  zemljiški kataster
-  garaža
-  parkirni prostor
-  cesta
-  kolesarska pot
-  javni potniški promet
-  avtobusna postaja










Avtor: Zavec S., september 2013.
Merilo: 1:2.000

Vir: Geopedia, 2013; GURS, 2013; Urbinfo, 2013.

**Priloga E.4: Prometna ureditev na območju
soseske Trnovo**



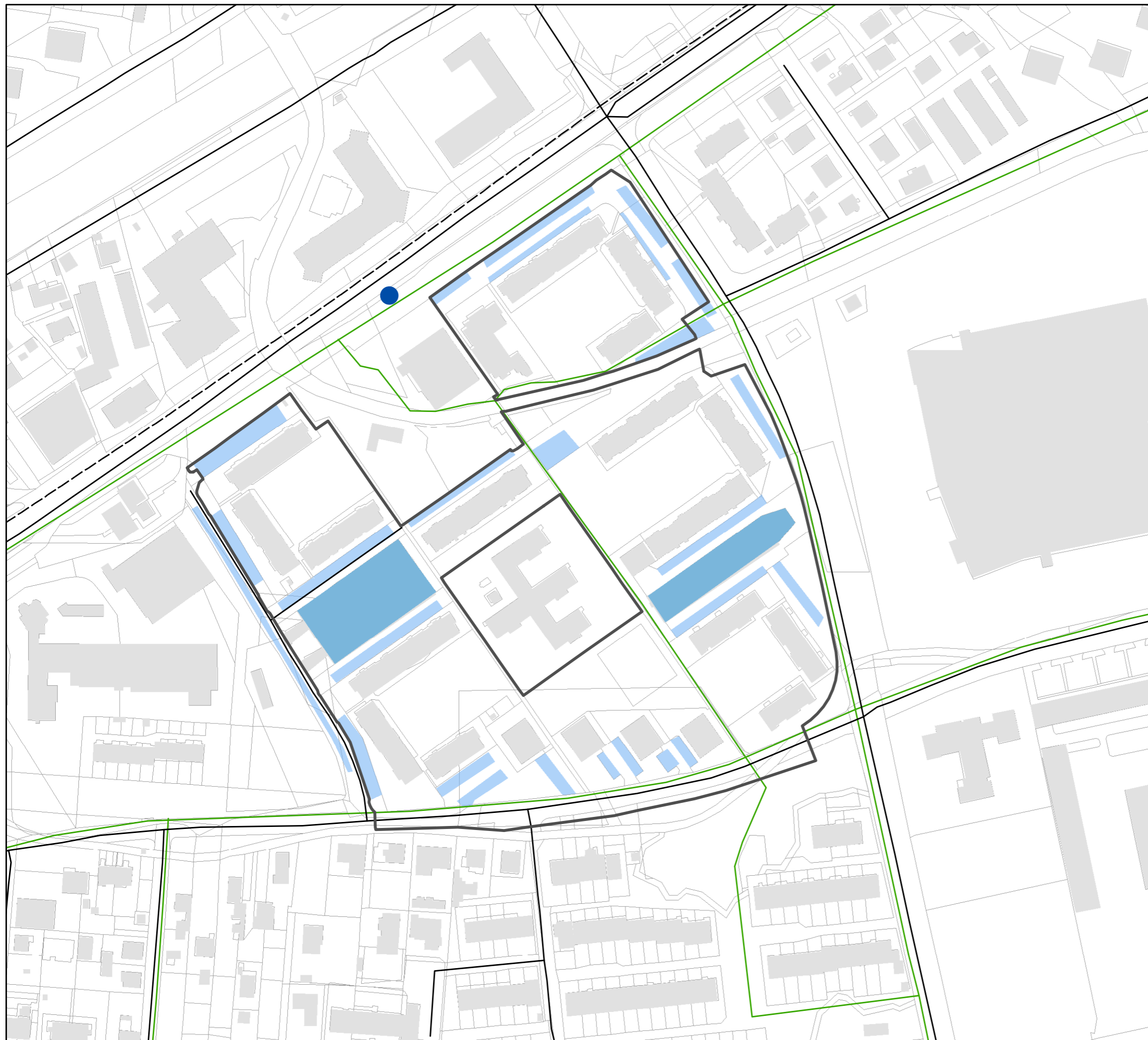
Legenda

-  EUP - enota urejanja prostora
-  kataster stavb
-  zemljiški kataster
-  garaža
-  parkirni prostor
-  cesta
-  kolesarska pot
-  javni potniški promet
-  avtobusna postaja










Avtor: Zavec S., september 2013.
Merilo: 1:2.000

Vir: Geopedia, 2013; GURS, 2013; Urbinfo, 2013.

Priloga E.5: Prometna ureditev na območju
soseske Vič



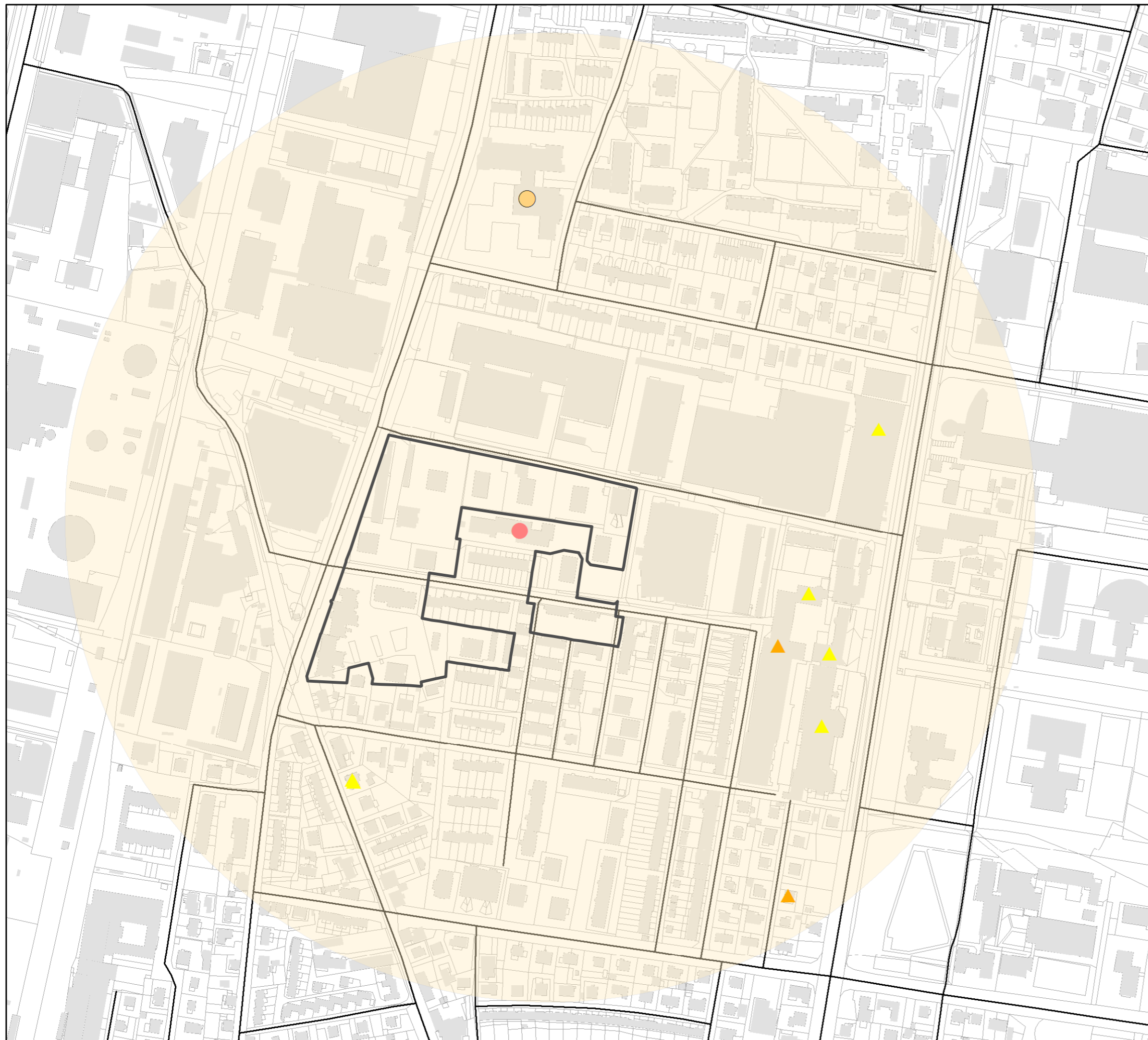
Legenda

-  EUP - enota urejanja prostora
-  kataster stavb
-  zemljiški kataster
-  garaža
-  parkirni prostor
-  cesta
-  kolesarska pot
-  javni potniški promet
-  avtobusna postaja










Avtor: Zavec S., september 2013.
Merilo: 1:2.000

Vir: Geopedia, 2013; GURS, 2013; Urbinfo, 2013.

Priloga F.1: Storitvene in družbene dejavnosti
v bližini soseske Bežigrad



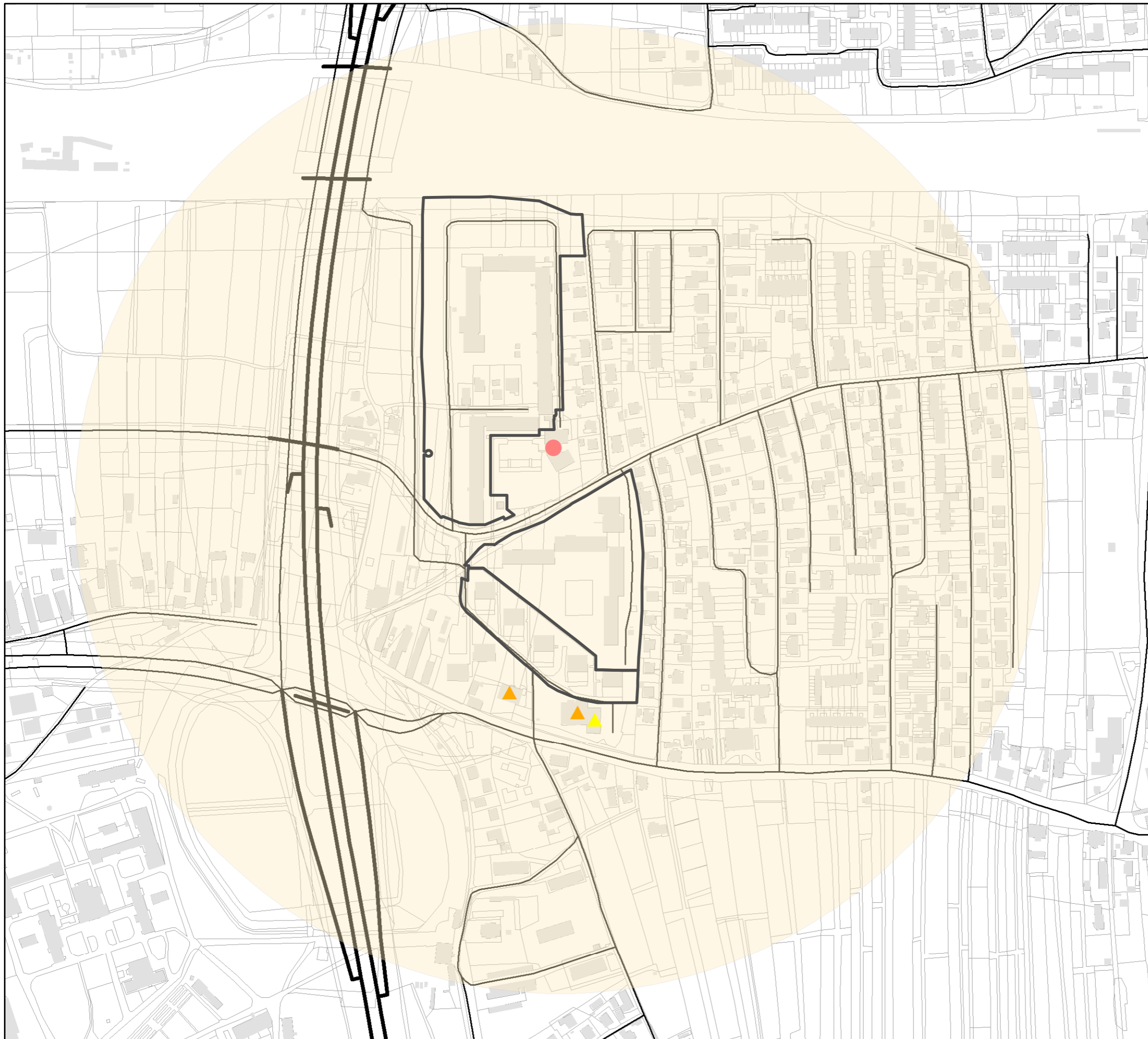
Legenda

-  EUP - enota urejanja prostora
-  kataster stavb
-  zemljiški kataster
-  cesta
-  območje 400 m
-  trgovska storitev
-  gostinska storitev
-  vrtec
-  osnovna šola










Avtor: Zavec S., september 2013.
Merilo: 1:3.500

Vir: Geopedia, 2013; GURS, 2013; Urbinfo, 2013.

Priloga F.2: Storitvene in družbene dejavnosti
v bližini soseske Polje



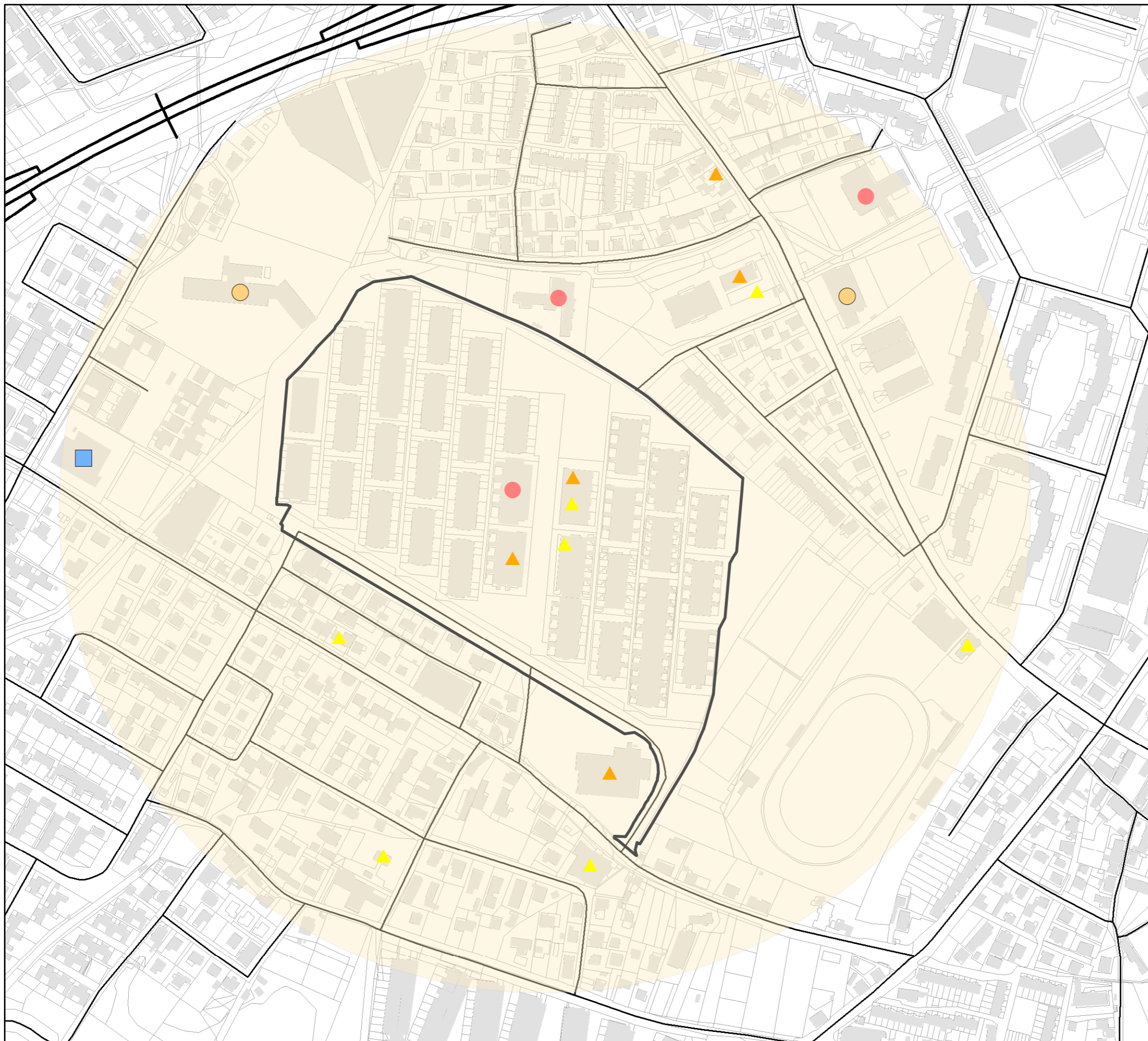
Legenda

-  EUP - enota urejanja prostora
-  kataster stavb
-  zemljiški kataster
-  avtocesta
-  cesta
-  območje 400 m
-  trgovska storitev
-  gostinska storitev
-  vrtec











Avtor: Zavec S., september 2013.
Merilo: 1:3.500

Vir: Geopedia, 2013; GURS, 2013; Urbinfo, 2013.

Priloga F.3: Storitvene in družbene dejavnosti
v bližini soseske Šiška



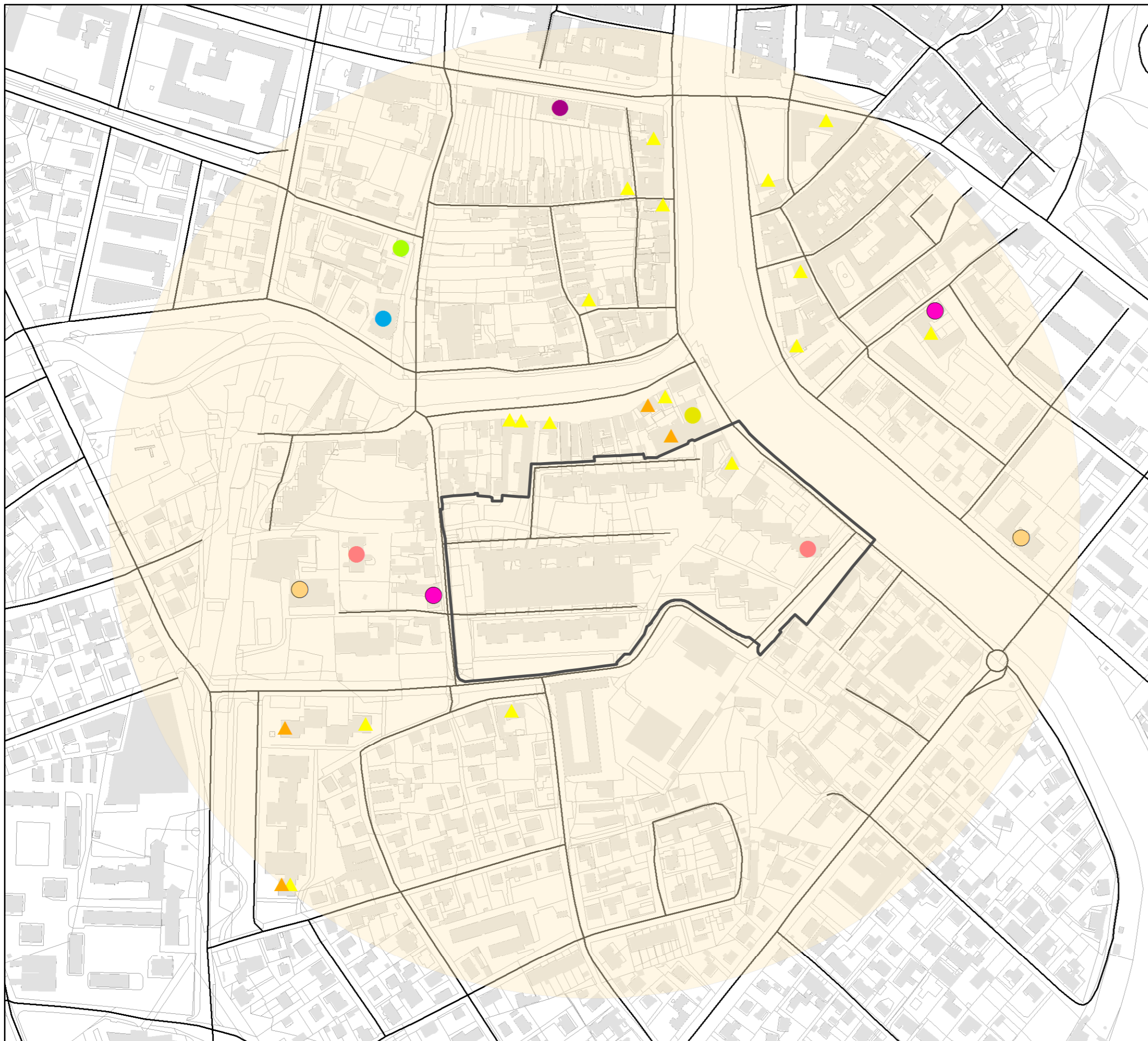
Legenda

-  EUP - enota urejanja prostora
-  kataster stavb
-  zemljiški kataster
-  cesta
-  območje 400 m
-  trgovska storitev
-  gostinska storitev
-  vrtec
-  osnovna šola
-  policija













Avtor: Zavec S., september 2013.
Merilo: 1:3.500

Vir: Geopedia, 2013; GURS, 2013; Urbinfo, 2013.

Priloga F.4: Storitvene in družbene dejavnosti
v bližini soseske Trnovo



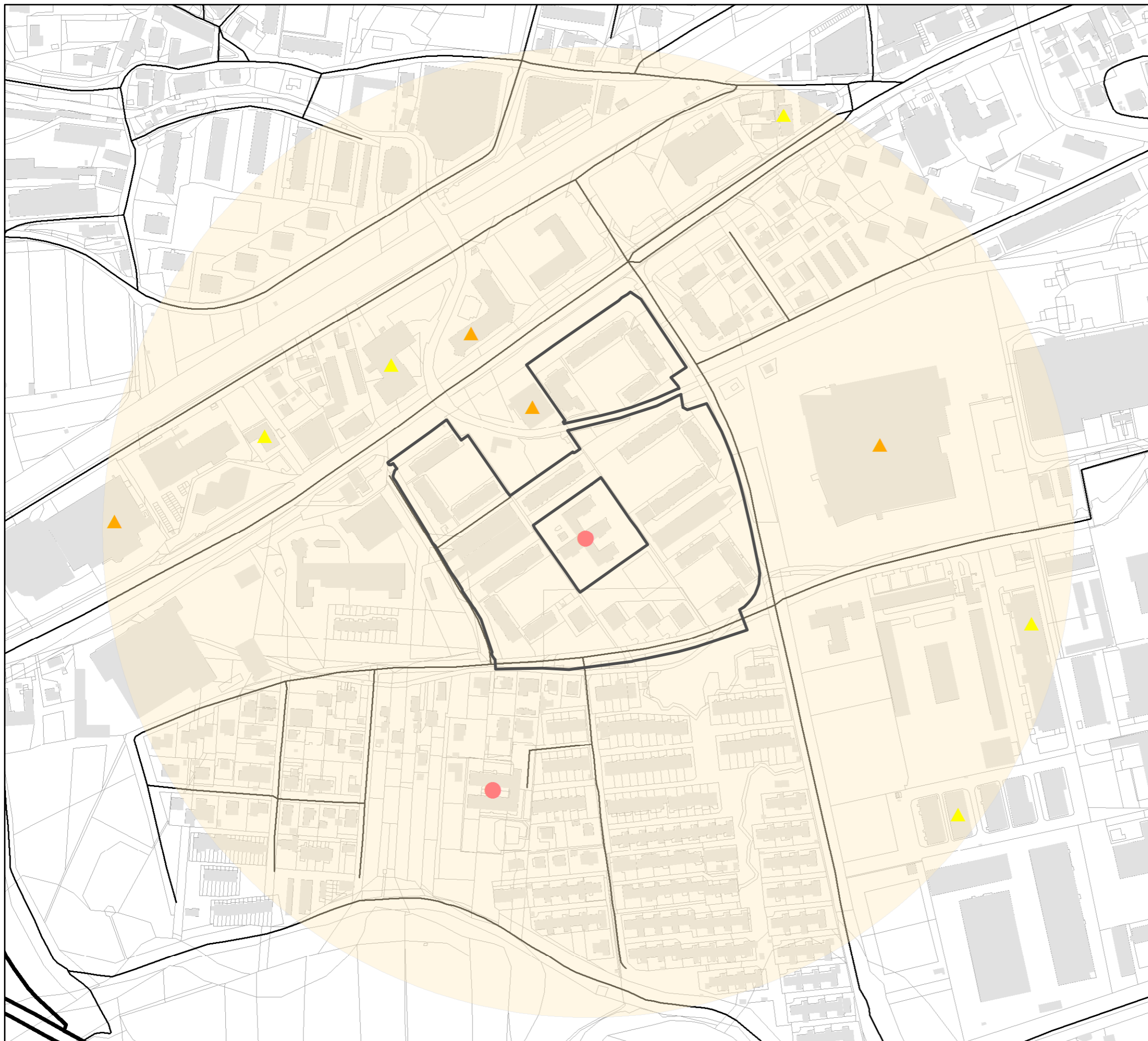
Legenda

-  EUP - enota urejanja prostora
-  kataster stavb
-  zemljiški kataster
-  cesta
-  območje 400 m
-  trgovska storitev
-  gostinska storitev
-  vrtec
-  osnovna šola
-  fakulteta
-  glasbena šola
-  jezikovna šola
-  knjižnica
-  gledališče
-  muzej









Avtor: Zavec S., september 2013.
Merilo: 1:3.500

Vir: Geopedia, 2013; GURS, 2013; Urbinfo, 2013.

**Priloga F.5: Storitvene in družbene dejavnosti
v bližini soseske Vič**



Legenda

-  EUP - enota urejanja prostora
-  kataster stavb
-  zemljiški kataster
-  cesta
-  območje 400 m
-  trgovska storitev
-  gostinska storitev
-  vrtec

Avtor: Zavec S., september 2013.
Merilo: 1:3.500

Vir: Geopedia, 2013; GURS, 2013; Urbinfo, 2013.