

Maja BRUSNJAK HRASTAR

## Pogoji za gradnjo v vilskih četrtih v Ljubljani

Vilske četrti so reprezentančne stanovanjske četrti. V Ljubljani je bila večina vilskih četrti zgrajena v prvi polovici 20. stoletja na osnovi takrat veljavnih pravil v Stavbinskem redu in Gradbenih predpisih. V drugi polovici 20. stoletja je bil večji poudarek na ohranjanju objektov in območij kulturne dediščine, sodobni prostorski dokumenti poudarjajo tudi nadgradnjo in razvoj kakovostnih struktur mesta ter pomen celovitih prenov območij. Od sprejetja Občinskega prostorskega načrta Mestne občine Ljubljana v letu 2010 se kaže težnja

po vse intenzivnejšem izkoriščanju zemljišč. Na osnovi strokovnih podlag mesto postopno dopolnjuje urbanistične parametre za posamezne enote urejanja prostora, s čimer se ohranja značaj območij, spoštuje kulturna dediščina in prispeva k bolj urejeni podobi mesta.

**Ključne besede:** vilske četrti, stanovanjska območja, strokovne podlage, urbanistično določilo, urbanistični kazalnik

### 1 Uvod

Stanovanjska vila kot tip objekta je bila nekdanj razkošnejše grajena stanovanjska hiša za višje družbene razrede, ob njej je bil navadno parkovno urejen vrt. Prve vile so bile pogosto grajene na podeželju ali ob morju. V drugi polovici 19. stoletja se je pojavila tudi oblika meščanske vile, ki je tedaj postala eden najbolj razširjenih tipov stanovanjske hiše v Srednji Evropi. Glede na število stanovanj so bile meščanske vile enostanovanjske z dodatnimi prostori za služinčad ali večstanovanjske z razporeditvijo prostorov podobno kot v stanovanjskih blokkih (Brusnjak Hrastar, 2016).

Vilske četrti so reprezentančne mestne stanovanjske četrti, ki imajo praviloma večje parcele, bogate in parkovno oblikovane zelene površine ter razkošnejše in kakovostno oblikovane objekte. Vilske četrti so prepoznavne strukture mesta z enotno



**Slika 1:** Vilska četrt Poljane med letoma 1928 in 1947 (vir: internet 1, avtor: Vekoslav Kramarič, okoli leta 1930)

zazidalno strukturo ter ohranjenimi zgodovinskimi in urbanistično-arhitekturnimi kakovostmi.

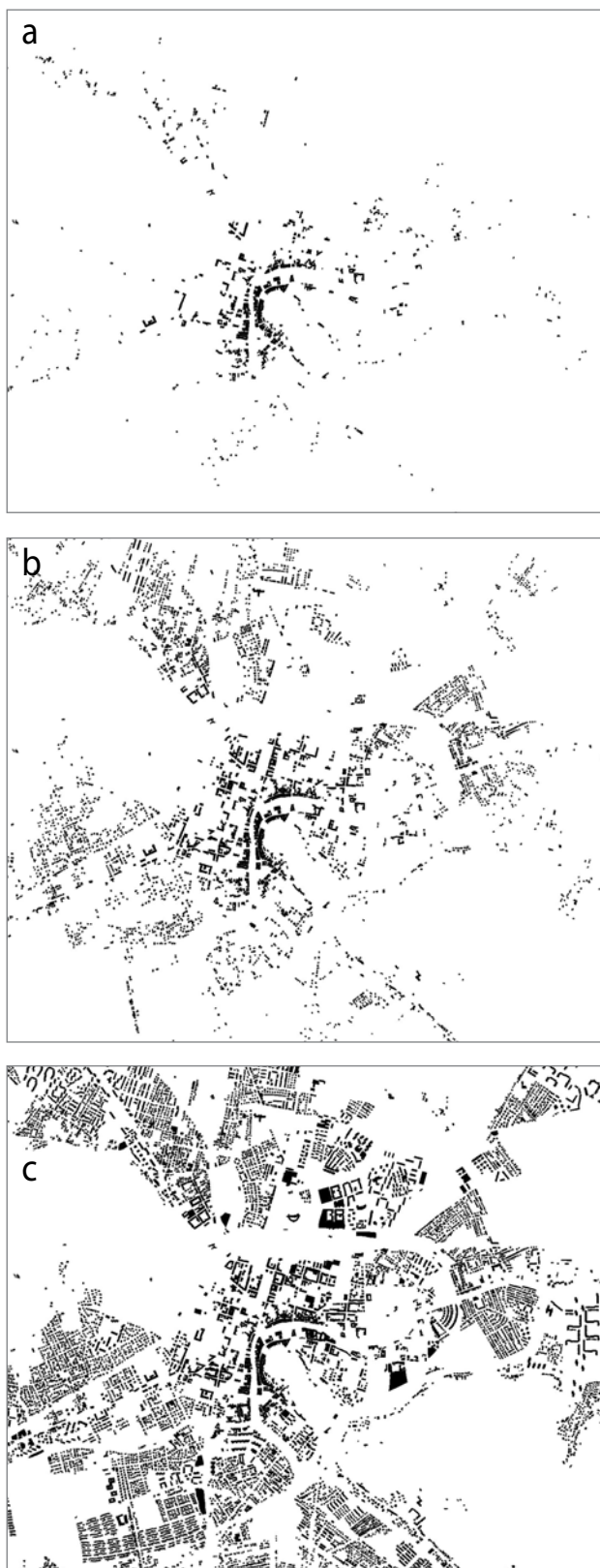
Večina ljubljanskih vilskih četrti je bila zgrajena v prvi polovici 20. stoletja, največ v obdobju med vojnama. V drugi polovici 20. stoletja se je gradnja mesta bistveno bolj razmahnila in v tem času je bila zgrajena več kot polovica današnjih objektov.

### 2 Zakonodaja in prostorski akti

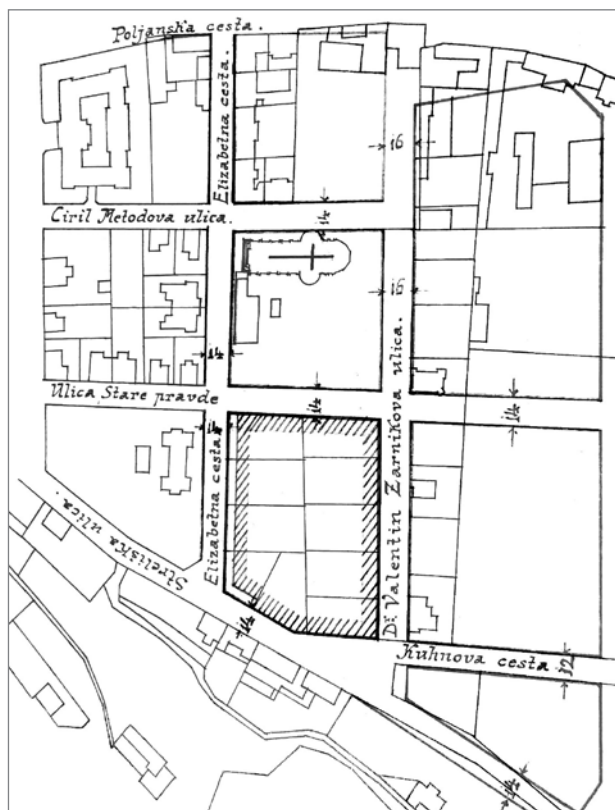
Osnova za gradnjo vilskih četrti so bila maloštevilna, toda jasna pravila. Prvi prostorski predpisi proti koncu 19. stoletja so poudarjali varnost pred požarom in zdravstvene zahteve, kasneje so v predpise postopno uvajali tudi prometne, trdnostne in estetske zahteve. Mestne in državne oblasti so se že zgodaj zavedale pomena urbanističnega urejanja mest, zato so ga uvrstile med javni interes (Ogorelec, 1991).

Po potresu leta 1895 je bil sprejet Stavbinski red za občinsko ozemlje deželnega stolnega mesta Ljubljane (1896), v katerem so bila tudi določila za gradnjo vilskih četrti, na primer:

- istosmerna orientacija objektov ob cesti;
- odmik od cestne črte najmanj 5 m;
- odmik od sosednje meje najmanj 6 m;
- odmik med posameznimi poslopji najmanj 8 m;
- višina objektov do P + 2 oziroma do 17 m (15 m) v notranjem (zunanjem) mestnem okraju;
- višina stanovanjskih prostorov najmanj 2,6 m;



Slika 2: Stanovanjski objekti, (a) zgrajeni pred letom 1895, (b) med letoma 1896 in 1949 ter (c) med letoma 1950 in 1990 (vir: Geodetska uprava Republike Slovenije, 2020)



Slika 3: Primer regulacijskega načrta za del Poljan (vir: Izpremembe in dopolnitve regulacijskega načrta za Ljubljano, 1898)

- oblikovanje – podzidje z ograjo in železno mrežo, ureditev predvrta med objektom in cesto, ureditev hodnika za pešce ob cesti.

Stavbinski red je določal tudi izdelavo regulacijskih načrtov za posamezne mestne predele, v katerih je bilo treba natančneje opredeliti prometno mrežo, širine cest in velikosti karejev za pozidavo.

Gradbeni zakon, ki je bil sprejet leta 1931, je poleg posegov v mestih dodatno reguliral tudi posege v vaških okoljih, določal nove postopke v zvezi z gradnjami (dovoljevanje gradnje, razlastitve, kaznovanje in podobno) in način izdelave regulacijskih načrtov (Jurman, 2010). Določbe so se razlikovale glede na gostoto pozidave v posameznih gradbenih conah, vendar so bile bolj kot oblikovalska določila poudarjene prometne in druge tehnične norme.

V Gradbenih predpisih (Mulaček, 1940) je bilo določenih več urbanističnih parametrov, na primer: površina, gradbene parcele, dolžina cestne stranice, faktor zazidanosti in višine stavb. Določila za gradnjo so se razlikovala glede na gostoto naselja in lego objektov na gradbeni parceli in so bila za novogradnje drugačna kot za obstoječe objekte. Za vile so bili predpisani:

- velikost gradbene parcele najmanj 600 m<sup>2</sup>,

- dolžina cestne stranice najmanj 18 m,
- faktor zazidanosti (FZ) med 10 in 20 % gradbene parcele.

Gradbeni predpisi so vsebovali tudi opisna oblikovalska določila, na primer, da morajo biti zunanost, oblika, material in barva objekta v skladu z okolico, v kateri se gradi objekt.

V poznejših regulacijskih načrtih za širitev mesta in planerskih aktih, ki so veljali v drugi polovici 20. stoletja, ko je bil že zgrajen velik del vilskih četrti, je bil bolj poudarjen vidik ohranjanja obstoječih objektov in območij kulturne dediščine. V izvedbenih prostorskih aktih (Prostorski ureditveni pogoji), ki so bili v veljavi od osemdesetih let 20. stoletja, je bil prostor razdeljen na planske celote z več manjšimi podenotami in za vsako od njih so bila določena natančna, najpogosteje opisna pravila glede dopustnih gradenj. Pri oblikovanju objektov je bilo treba upoštevati tipologijo objektov, mikrourbanistični kontekst in namembnost površin. Strokovna gradiva in prostorski dokumenti, ki so nastali po letu 2000, še jasneje poudarjajo nadgradnjo in razvoj kakovostnih struktur mesta ter pomen celovitih prenov območij.

V letu 2010 je bil sprejet danes veljavni Občinski prostorski načrt Mestne občine Ljubljana (v nadaljevanju: OPN MOL). V strateškem delu tega sta kot cilja prostorskega razvoja opredeljena celovito ohranjanje in prenova območij. Opredeljena so tudi karakteristična območja, in sicer kot »območja, ki se odlikujejo zaradi specifične ali homogene zazidalne strukture, v kateri so ohranjeni sledovi zgodovinskih urbanih struktur kot pomembni dokumenti določenega obdobja zgodovinskega razvoja ali določene urbanistične ideologije. Odlikujejo se po stopnji ohranjenosti, urbanistično-arhitekturnih kvalitetah ali kulturni in estetski vrednosti« (OPN MOL SD, Ur. l. RS, št. 78/2010). Določila za gradnjo v izvedbenem delu OPN MOL predpisujejo konkretne vrednosti urbanističnih parametrov. Vile se glede na tip objekta uvrščajo k prostostoječim stavbam v zelenju (tip NV), za katere so določeni:

- velikost gradbene parcele med 600 in 1.200 m<sup>2</sup>,
- višina objektov do 14 m,
- etažnost objektov do P + 2 + Po ali M ali T,
- faktor zazidanosti (FZ) do 40 % gradbene parcele,
- faktor odprtih bivalnih površin (FBP) najmanj 35 % površine gradbene parcele,
- odmik od roba gradbene parcele najmanj 4 m, s pisnim soglasjem lastnika sosednjega zemljišča najmanj 1,5 m.

Oblikovalska določila so bolj opisna, kot na primer upoštevanje izvirne barve pročelja in stavbnega pohištva, prepoved uporabe signalnih barv na pročeljih in enotna projektna rešitev za zastekljevanje balkonov, izvedbo senčil ali gradnjo pomožnih objektov.

## 4 Usmerjanje oblikovne podobe območij

S sprejetjem OPN MOL se strokovno delo na MOL ni končalo, ampak se intenzivno nadaljuje.

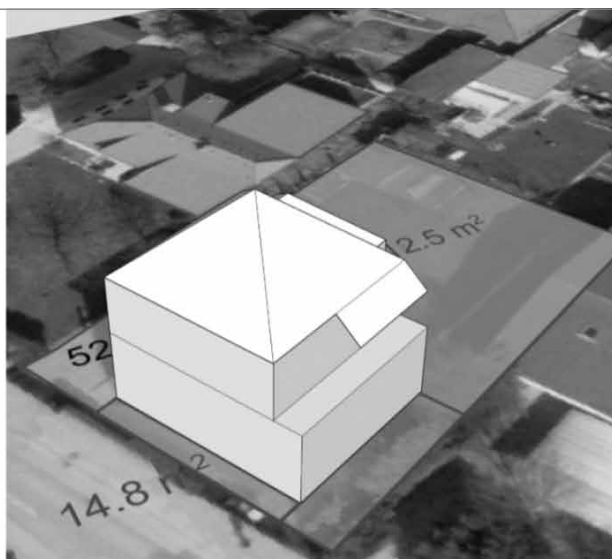
V vsakem postopku sprememb in dopolnitev OPN MOL predvsem s strokovnimi podlagami preverimo in podrobneje obravnavamo posamezno temo. Področje tipologije in oblikovanja je bilo obravnavano v več strokovnih podlagah:

- V strokovnih podlagah za stabilne soseske (LUZ d. d., 2013) smo obravnavali soseske enostanovanjskih objektov, zgrajenih na podlagi skupnega prostorskega izvedbenega akta. Glede na stopnjo ohranjenosti območja smo predlagali podrobne prostorske izvedbene pogoje za posamezna območja.
- V strokovnih podlagah za velike stanovanjske soseske (LUZ d. d., 2016) smo na osnovi podrobnejših analiz posameznih sosesk predlagali usmeritve in ukrepe za prenovu, ki jih je možno prenesti tudi na druge podobne soseske.
- V strokovnih podlagah za mestno središče (LUZ d. d., 2019) smo analizirali veljavna urbanistična določila, predlagali korekcije za posamezne kareje in poudarili možnosti prenove nekaterih območij.
- Vilske četrti smo obravnavali v strokovnih podlagah, ki so bile izdelane v letih 2017 in 2019 (URBS d. o. o., 2017, in Kalan Šabec, 2019).

S strokovnimi podlagami, izdelanimi v letu 2017 (URBS d. o. o.), smo analizirali območja s tipologijo NV predvsem z vidika urbanističnih meril. Presojali in primerjali smo konkretne primere dobre in slabe prakse na terenu in predlagali dodatno omejevanje posegov na območjih, ki so bolj ohranjena in kjer prevelika zgoščevanja niso zaželeni. Predlagali smo:

- opredelitev faktorja izrabe (FI), in sicer do 1,0,
- zmanjšanje faktorja zazidanosti (FZ) do 30 % (za vile – tip NV) oziroma 35 % gradbene parcele (za prostostoječe objekte – tip NA),
- povečanje faktorja odprtih bivalnih površin (FBP) na najmanj 50 % površine gradbene parcele,
- opredelitev višine venca do največ 7 m (tip NV) oziroma 10 m (tip NA).

S strokovnimi podlagami, izdelanimi v letu 2019 (glej Kalan Šabec, 2019), smo preverili veljavna določila za nizke stanovanjske stavbe, saj so to najbolj razširjeni tipi objektov. Na podlagi prostorskih analiz celotnega območja MOL in strateških usmeritev smo predlagali nove tipologije nizkih stavb (z več stanovanji, s skupnimi garažami, nizek blok) ter navedli usmeritve za zgoščevanje stanovanjskih območij glede na lego

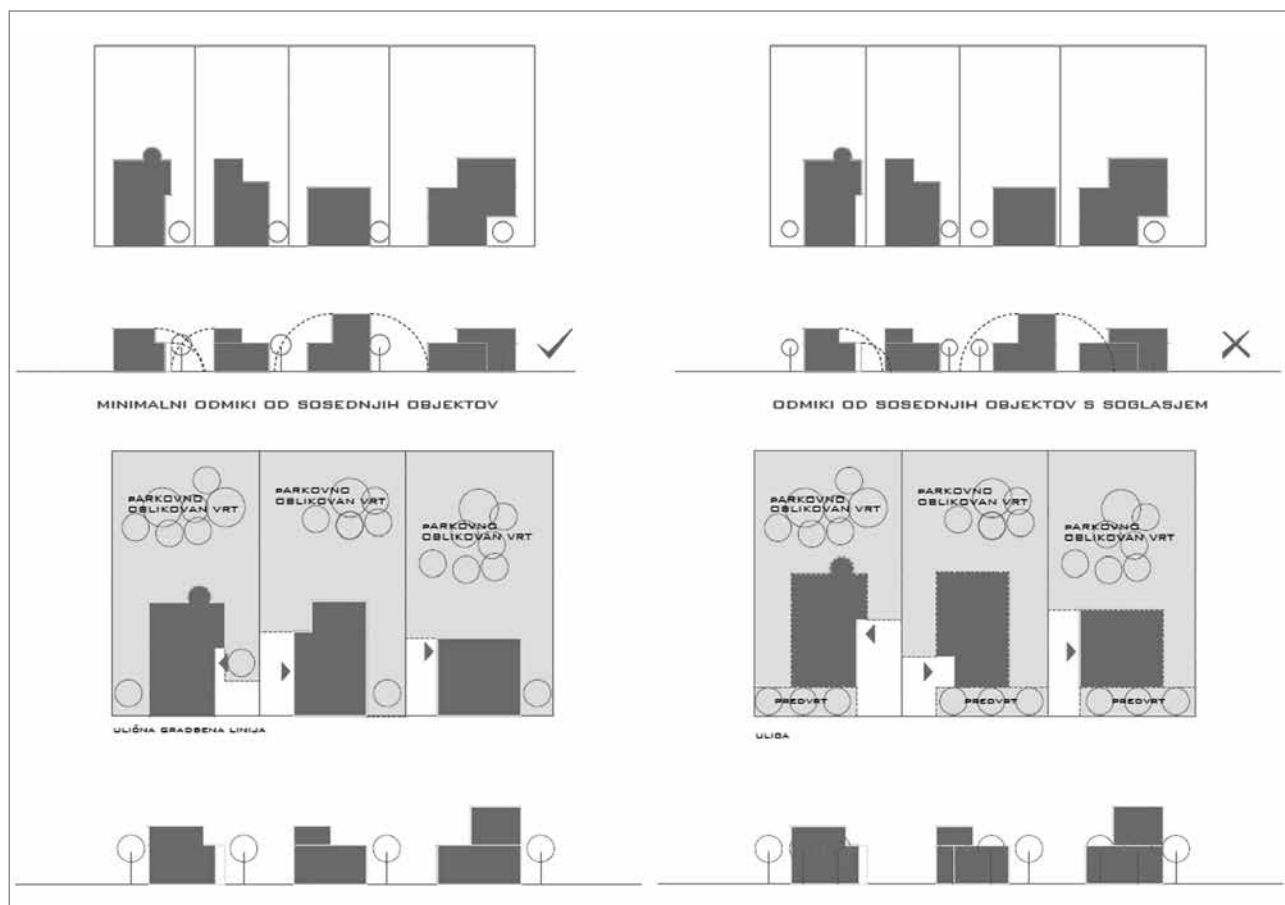


Skladnost z določili OPN MOL ID	Stanje	OPN MOL ID	Razlika
faktor izrabe (FI)	0,45	/	/
faktor zazidanosti (FZ)	25 %	največ 40 %	15 %
faktor odprtih bivalnih površin (FBP)	62 %	najmanj 30 %	32 %
višina venca	7 m	/	/
višina slemena	11 m	do 11 m	0 m
etažnost	VP + 1 + Po	do P + 1 + Po ali T	✓



Skladnost z določili OPN MOL ID	Stanje	OPN MOL ID	Razlika
faktor izrabe (FI)	1,75	/	/
faktor zazidanosti (FZ)	44 %	največ 40 %	-4 %
faktor odprtih bivalnih površin (FBP)	27 %	najmanj 35 %	-8 %
višina venca	12 m	/	/
višina slemena	13 m	do 14 m	1 m
etažnost	P + 3	do P + 2 + Po ali M ali T	✗

Slika 4: Analiza primerov na terenu (URBS d. o. o., 2017)



Slika 5: Grafični prikaz predlogov za lego objektov v vilskih četrtih (Kalan Šabec, 2019)

v mestu in prostorske značilnosti. Poleg prostostoječih stavb in stavb v nizu smo proučevali tudi prostostoječe stavbe v zelenju – vile. Te smo analizirali predvsem glede umestitve stavb v prostor in organizacije parcele in predlagali usmeritve, ki bi pripomogle k značilni skladnejši podobi vilskih četrti:

- poenotenje odmika niza stavb od ceste – določitev gradbene meje,
- določitev večjih odmikov med objekti – odmik najmanj 8 m od sosednje stavbe,
- določitev obvezne ureditve predvrta,
- zagotavljanje zelenega volumna ob cesti in med stavbami – zasaditev najmanj enega drevesa v oddaljenosti največ 5 m od parcelne meje ob cesti.

V zadnjih letih se prav na območjih vilskih četrti zelo izrazi to kaže težnja po preobrazbi območij in izkoriščanju zemljišč vse do zgornjih meja urbanističnih omejitev, v primeru nedovoljenih gradenj tudi preko meja OPN MOL. Prav zaradi takega stanja v prostoru je očitno, da je usmerjanje urbanističnega razvoja in korigiranje obsega dovoljenih posegov zelo pomembno.

Več kot tri četrtine območij s tipologijo NV je varovanih tudi kot spomenik kulturne dediščine ali kot naselbinska dediščina. V fazi usmerjanja dopustnih posegov in oblikovanja urbanističnih določil v OPN MOL zato sodelujemo z Zavodom za varstvo kulturne dediščine, v fazi pridobivanja gradbenega dovoljenja z njimi aktivno sodelujejo projektanti in investitorji.

## 5 Sklep

Urejanje vilskih četrti in ohranjanje različnega značaja stanovanjskih območij sta prepoznana kot pomembni temi, ki sta bili v zadnjih letih z različnih vidikov obravnavani tudi v drugih strokovnih gradivih: Trajnostna urbana strategija MOL, dejavnosti občin v zvezi s pripravo Odlokov o urejanju podobe naselij in krajin, priročniki Ministrstva za okolje in prostor, izdani v sklopu državnega prostorskega reda, in razstava Društva arhitektov Ljubljana »Vizije so«.

MOL s strokovnimi podlagami, zazidalnimi preizkusi in javnimi natečaji sistemsko obravnava posamezne teme ter postopno dopolnjuje splošne pogoje za gradnjo in določila za posamezne



**Slika 6:** Območja prostostojećih stavb v zelenju (tip NV, temno sivo) in območja kulturne dediščine (črna obroba) (vir: OPN MOL ID, Ur. l. RS, št. 78/2010)

enote urejanja. Z omogočanjem sodobnih gradenj, vendar prilagojenih urbanističnim parametrom obstojećih objektov, se lahko ohranja reprezentančni značaj območij, spoštuje kulturna dediščina ter tako prispeva k urejeni in usklajeni podobi mesta.

Mag. Maja Brusnjak Hrastar, univ. dipl. inž. arh.  
Mestna občina Ljubljana, Oddelek za urejanje prostora  
E-pošta: maja.hrastar@ljubljanasi

## Viri in literatura

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

Geodetska uprava Republike Slovenije (2020): *Kataster stavb*. Ljubljana.

*Gradbeni zakon za Dravsko banovino*. Službeni list Kraljevske banske uprave Dravske banovine, št. 47/31, 1931. Ljubljana.

Internet 1: *Postcard of Ljubljana, Poljane*. [https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Postcard\\_of\\_Ljubljana,\\_Poljane.jpg](https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Postcard_of_Ljubljana,_Poljane.jpg) (sneto 22. 9. 2020).

*Izpremembe in dopolnitve regulacnega načrta za Ljubljano, 1898*. Ljubljana

Jurman, M. (2010): *Pravna ureditev postopka izdaje gradbenega dovoljenja*. Diplomsko delo. Maribor, Univerza v Mariboru, Pravna fakulteta.

Kalan Šabec, M. (2019): *Preveritev določil OPN MOL ID za nizke stavbe glede tipologije s predlogi sprememb za OPN MOL ID*. Ljubljana.

LUZ d. d. (2013): *Preveritev in predlog sprememb urbanističnih pogojev za območja stabilnih sosesk v OPN MOL ID*. Ljubljana.

LUZ d. d. (2016): *Izdelava analize in predloga urbanističnih pogojev za območja večstanovanjskih sosesk v OPN MOL ID*. Ljubljana.

LUZ d. d. (2019): *Strokovne podlage za območje mestnega središča glede omogočanja prenove – preveritev določil OPN MOL ID in predlog sprememb*. Ljubljana.

Mulaček, R. (1940): *Gradbeni predpisi*, zvezek III. Ljubljana.

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

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

Ogorelec, B (1991): *Predpisi o oblikovanju naselij (2): Zgodovina predpisov na Slovenskem. Urbani izziv*, 18, str. 66–70.

*Stavbinski red za občinsko ozemlje deželnega stolnega mesta Ljubljane*. Deželni zakonik, št. 28, 1896. Ljubljana.

URBS d. o. o. (2017): *Izdelava elaboratov prostorskih preveritev posameznih ureditev na območju Mestne občine Ljubljana*. Ljubljana.