



Univerzitetna založba  
Univerze v Mariboru

# BLOKOVNE STANOVANJSKE SOSESKE V MARIBORU

Gregor Škratek



PROSTORI





Univerza v Mariboru

---

Filozofska fakulteta

# **Blokovne stanovanjske soseske v Mariboru**

Avtor  
**Gregor Škratek**

Oktober 2020

|                                                    |                                                                                                |
|----------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Naslov</b><br><i>Title</i>                      | <b>Blokovne stanovanjske soseske v Mariboru</b><br>Residential Block Neighbourhoods in Maribor |
| <b>Avtor</b><br><i>Author</i>                      | Gregor Škratek                                                                                 |
| <b>Zbirka</b><br><i>Series</i>                     | Prostori                                                                                       |
| <b>Urednik zbirke</b><br><i>Series Editor</i>      | Vladimir Drozg<br>(Univerza v Mariboru, Filozofska fakulteta)                                  |
| <b>Recenzija</b><br><i>Review</i>                  | Dejan Rebernik<br>(Univerza v Ljubljani, Filozofska fakulteta)                                 |
|                                                    | Jernej Tiran<br>(Geografski inštitut Antona Melika, Slovenska akademija znanosti in umetnosti) |
| <b>Lektorica</b><br><i>Lector</i>                  | Ksenija Pečnik                                                                                 |
| <b>Tehnični urednik</b><br><i>Technical editor</i> | Jan Perša<br>(Univerzitetna založba, Univerza v Mariboru)                                      |
| <b>Oblikovanje ovitka</b><br><i>Cover designer</i> | Vladimir Drozg<br>(Univerza v Mariboru, Filozofska fakulteta)                                  |
| <b>Grafične priloge</b><br><i>Graphic material</i> | Avtor                                                                                          |

**Založnik / Published by**  
Univerza v Mariboru  
Univerzitetna založba  
Slomškov trg 15, 2000 Maribor, Slovenija  
<https://press.um.si>, [zalozba@um.si](mailto:zalozba@um.si)

**Izdajatelj / Co-published by**  
Univerza v Mariboru,  
Filozofska fakulteta  
Koroška cesta 160, 2000 Maribor, Slovenija  
<http://www.ff.um.si>; [ff@um.si](mailto:ff@um.si)

|                                                     |                                                                                                                     |                                   |                       |
|-----------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------|
| <b>Izdaja</b><br><i>Edition</i>                     | Prva izdaja                                                                                                         | <b>Izdano</b><br><i>Published</i> | Maribor, oktober 2020 |
| <b>Vrsta publikacije</b><br><i>Publication type</i> | E-knjiga                                                                                                            |                                   |                       |
| <b>Dostopno na</b><br><i>Available at</i>           | <a href="https://press.um.si/index.php/ump/catalog/book/508">https://press.um.si/index.php/ump/catalog/book/508</a> |                                   |                       |

Publikacija temelji na disertaciji, ki jo je avtor Gregor Škratek zagovarjal leta 2018 na Univerzi v Mariboru, Oddelku za geografijo Filozofske fakultete.

Vse fotografije, razen tistih, kjer je posebej navedeno, je posnel avtor. Vse kartografske priloge so avtorjevo delo. Kartografska podlaga: kataster stavb, GURS. Vir podatkov: Lastno kartiranje, poleti 2016.





To delo je objavljeno pod licenco Creative Commons Priznanje avtorstva 4.0 Mednarodna. / *This work is licensed under the Creative Commons Attribution 4.0 International License.*

<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>

CIP - Kataložni zapis o publikaciji  
Univerzitetna knjižnica Maribor

711.58:728.22(0.034.2)

ŠKRATEK, Gregor

Blokovne stanovanjske soseske v Mariboru [Elektronski vir] / avtor Gregor Škratek. - 1. izd. - E-knjiga. - Maribor : Univerzitetna založba Univerze, 2020

Način dostopa (URL): <https://press.um.si/index.php/ump/catalog/book/508>

ISBN 978-961-286-386-9

doi: [doi.org/10.18690/978-961-286-386-9](https://doi.org/10.18690/978-961-286-386-9)

COBISS.SI-ID 33325315

**ISBN** 978-961-286-386-9 (pdf)  
978-961-286-387-6 (Mehka vezava)

**DOI** <https://doi.org/10.18690/978-961-286-386-9>

**Cena**  
*Price* Brezplačni izvod

**Odgovorna oseba založnika** prof. dr. Zdravko Kačič,  
*For publisher* rektor Univerze v Mariboru



Blokovne stanovanjske soseske in bivalno okolje moramo spoznati zato,  
da jih bomo v prihodnje znali bolje načrtovati in varovati.

## **O avtorju**

Gregor Škratek (1983 ) je doktor geografskih znanosti, profesor geografije in profesor proizvodno tehnične vzgoje. Od leta 2017 deluje v pedagoškem poklicu.

# Kazalo

|                                                                                       |           |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Predgovor.....</b>                                                                 | <b>1</b>  |
| <b>1 Uvod, vsebinska in metodološka izhodišča .....</b>                               | <b>3</b>  |
| 1.1 Vsebinska in metodološka zasnova spoznavanja blokovnih stanovanjskih sosesk ..... | 4         |
| 1.2 Metodološki okvir raziskave .....                                                 | 6         |
| 1.3 Omejitve raziskave .....                                                          | 6         |
| <b>2 Soseska kot element ustroja mest .....</b>                                       | <b>9</b>  |
| 2.1 Členjenost mesta .....                                                            | 9         |
| 2.2 Historično geografski pogled na členjenost mesta in sosesko .....                 | 11        |
| 2.3 Družbene razmere, ki so pogojevale nastanek blokovnih sosesk .....                | 16        |
| 2.4 Definicija soseske .....                                                          | 24        |
| 2.5 Stanovanje kot element soseske .....                                              | 27        |
| <b>3 Elementi za spoznavanje sosesk .....</b>                                         | <b>33</b> |
| 3.1 Elementi za spoznavanje sosesk na nivoju mesta .....                              | 33        |
| 3.2 Elementi za spoznavanje značilnosti soseske .....                                 | 37        |
| 3.3 Elementi za spoznavanje soseske na nivoju stanovanj .....                         | 43        |
| <b>4 Morfološke in funkcijske značilnosti blokovnih stanovanjskih sosesk .....</b>    | <b>47</b> |
| 4.1 Soseska ob Metelkovi ulici .....                                                  | 49        |
| 4.2 Soseska TAM .....                                                                 | 55        |
| 4.3 Soseska ob Kamniški ulici .....                                                   | 62        |
| 4.4 Soseska Metalna .....                                                             | 68        |
| 4.5 Soseska ob Panonski ulici .....                                                   | 75        |
| 4.6 Soseska ob Ulici Moše Pijade .....                                                | 80        |
| 4.7 Soseska ob Frankolovski ulici .....                                               | 86        |
| 4.8 Soseska ob Gosposvetski cesti .....                                               | 93        |
| 4.9 Soseska ob Dominkuševi ulici .....                                                | 100       |
| 4.10 Soseska Greenwich .....                                                          | 107       |
| 4.11 Soseska ob Vrbanski cesti I .....                                                | 115       |
| 4.12 Soseska v ulici Ob gozdu .....                                                   | 120       |
| 4.13 Soseska ob Vrbanski cesti II .....                                               | 125       |
| 4.14 Soseska ob Koroški cesti .....                                                   | 130       |
| 4.15 Soseska ob Dalmatinski ulici .....                                               | 134       |
| 4.16 Soseska Na Poljanah .....                                                        | 139       |
| 4.17 Soseska ob Ljubljanski ulici .....                                               | 144       |
| 4.18 Soseska Jugomont .....                                                           | 150       |
| 4.19 Soseska ob Cesti proletarskih brigad .....                                       | 156       |
| 4.20 Soseska S-21 .....                                                               | 161       |
| 4.21 Soseska Greenwich – jug .....                                                    | 166       |
| 4.22 Soseska ob Ulici herojev Mašere in Spasića .....                                 | 172       |

|                                                                                        |            |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 4.23 Soseska S-36 .....                                                                | 176        |
| 4.24 Soseska ob Železnikovi ulici.....                                                 | 181        |
| 4.25 Soseska S-31 .....                                                                | 184        |
| 4.26 Soseska S-9.....                                                                  | 191        |
| 4.27 Soseska S-23 .....                                                                | 196        |
| 4.28 Soseska Nova vas I.....                                                           | 203        |
| 4.29 Soseska Nova vas IIa.....                                                         | 209        |
| 4.30 Soseska S-37 .....                                                                | 214        |
| 4.31 Soseska Borova vas .....                                                          | 219        |
| 4.32 Soseska Nova vas IIb.....                                                         | 225        |
| 4.33 Soseska S-38 .....                                                                | 231        |
| 4.34 Soseska Mirni zaliv .....                                                         | 235        |
| 4.35 Soseska ob Ulici heroja Vojka.....                                                | 239        |
| 4.36 Soseska ob Kamenškovi ulici .....                                                 | 244        |
| 4.37 Soseska Poljane .....                                                             | 248        |
| 4.38 Soseska Magdalena .....                                                           | 253        |
| 4.39 Soseska Studenci.....                                                             | 257        |
| 4.40 Soseska Metropol.....                                                             | 260        |
| <br>                                                                                   |            |
| <b>5 Razvojni lok blokovnih stanovanjskih sosesk v Mariboru v letih 1946–2016.....</b> | <b>267</b> |
| 5.1 Obdobja izgradnje sosesk .....                                                     | 267        |
| 5.2 Značilnosti sosesk na nivoju mesta .....                                           | 274        |
| 5.3 Značilnosti blokovnih sosesk .....                                                 | 291        |
| 5.4 Stanovanja v soseskah.....                                                         | 310        |
| <br>                                                                                   |            |
| <b>6 Spreminjanje blokovnih sosesk .....</b>                                           | <b>317</b> |
| 6.1 Spreminjanje grajene strukture.....                                                | 317        |
| 6.2 Spreminjanje odprtih površin.....                                                  | 327        |
| <br>                                                                                   |            |
| <b>7 Zaključek.....</b>                                                                | <b>334</b> |
| <br>                                                                                   |            |
| <b>Literatura in viri.....</b>                                                         | <b>338</b> |

## PREDGOVOR

V drugi polovici prejšnjega stoletja so bile blokovne stanovanjske soseske prevladujoča oblika izgrajevanja slovenskih mest. Z značilno morfologijo ustvarjajo modernistični videz, pravo nasprotje majhnim srednjeveškim središčem. Hkrati so pomnik posebnih družbenih razmer, saj v novih družbenih okoliščinah skoraj ne nastajajo več. Prvotne zamisli o kolektivni gradnji, ideji skupnosti, estetiki grajenih struktur in javnih površin, kakovostnem bivanju, so se tekom šestdeset let toliko spremenile, da so novejše blokovne stanovanjske soseske le še odsev prvih. Tudi sicer jih je načel zob časa; ureditve parkirnih mest, zelenih površin, socialnih prostorov, opremljenost z oskrbnimi dejavnostmi, v vsem tem ne ustrezajo več današnjim potrebam. Le celovito poznavanje razmer je lahko podlaga za izboljševanje bivalnega okolja pa tudi za ohranjanje dela naše stavbne dediščine.

Prikazati blokovne stanovanjske soseske v strukturi mesta ter spreminjanje njihovih lastnosti v šestdesetletnem razvoju, je osnovna vsebina knjige. V prvem delu so podana metodološka izhodišča za spoznavanje blokovnih stanovanjskih sosesk, od definicije, relevantnih elementov in drugega spoznavno teoretičnega instrumentarija. Jedro knjige predstavlja epistemološki in analitični del, v katerem smo obdelali 40 blokovnih stanovanjskih sosesk v Mariboru, ki so nastale med leti 1948 in 2008. Obravnavali smo jih na nivoju mesta, soseske same in stanovanja. V zadnjem delu smo skušali povezati lastnosti posameznih sosesk in jih predstaviti v sintezni in primerjalni obliki, upoštevajoč njihove skupne značilnosti in razlike med njimi. Prepoznali smo štiri faze izgradnje sosesk, v katerih se razlikujejo po morfoloških lastnostih, umestitvi v prostor mesta, opremljenosti s storitvenimi dejavnostmi in ne nazadnje, po tipu tlorisov stanovanj. Rezultat je prispevek

k poznavanju stanovanjskih sosesk v mestu ter prostorskega in urbanističnega razvoja Maribora v drugi polovici 20. stoletja, ki v luči družbene gradnje celovito še ni bil proučen.

Besedilo je nekoliko predelana doktorska disertacija, ki je pod naslovom *Blokovne stanovanjske soseske v Mariboru: morfološki, funkcijski in socialni oris*, nastala tekom doktorskega študija na Oddelku za geografijo Filozofske fakultete Univerze v Mariboru. Zahvaljujem se dr. Vladimirju Drozgu, za mentorsko delo pri nastajanju disertacije in sodelovanje pri pripravi knjižne izdaje. Zahvala gre tudi Oddelku za geografijo Filozofske fakultete Univerze v Mariboru, ki je omogočil izid dela. Za pomoč pri zbiranju gradiva se zahvaljujem Pokrajinskemu arhivu Maribor, Upravni enoti Maribor - Oddelek za okolje, prostor in kmetijstvo, Zavodu za varstvo kulturne dediščine - območna enota Maribor in podjetju TamStan d. o. o. Ne nazadnje tudi vsem, ki so ostali neimenovani, a bi brez njihovega prispevka delo in rezultat bila siromašnejša.



## 1 UVOD, VSEBINSKA IN METODOLOŠKA IZHODIŠČA

Prostorski razvoj slovenskih mest po letu 1945 je temeljil na dveh oblikah stanovanjske gradnje: individualni, v obliki enodružinskih hiš, predvsem pa na družbeni – blokovni gradnji, ki je temeljila na konceptu stanovanjske soseske. Razširjenost blokovne stanovanjske gradnje je bila posledica takratnih družbenih razmer. Množično priseljevanje v mesta ob novem valu industrializacije in s tem povezane potrebe po novih stanovanjih, socialna enakost in izgrajevanje mest kot središč družbenega razvoja, so bili glavni motivi za obsežno stanovanjsko gradnjo. Stanovanjske soseske so bile pojmovane kot temeljne socialno urbane enote in najboljši način zadovoljevanja osnovnih življenjskih potreb prebivalcev. Hkrati je ideja stanovanjske soseske ustrezala trem načelom politike družbenega razvoja sredi prejšnjega stoletja: socialni enakosti, spodbujanju majhnih družin in zaupanju v tehnični napredek družbe (Liebscher, 2009). Blokovne stanovanjske soseske izražajo usklajenost urbanistično prostorskega razvoja mest v tistem času, stanovanjske politike, tehnologije gradnje in družbenih vrednot, povezanih z zagotavljanjem stanovanja za vsakogar, težnjo k socialni enakosti in preprečevanje socialne segregacije. Zato so blokovne stanovanjske soseske nastajale povsod po svetu, ne glede na gospodarski in politični sistem, kar pomeni le, da je bila blokovna stanovanjska soseska primerna rešitev razvoja mest v razmerah intenzivne gradnje stanovanj, naraščajoče motorizacije, novih tehnik gradnje objektov v obliki standardiziranih in prefabriciranih gradbenih elementov ter je ustrezala tehnicistični in ekonomistični miselnosti takratne družbe. In ne nazadnje, blokovne stanovanjske soseske so del modernističnega in funkcionalističnega besednjaka oblikovanja in urejanja prostora, ki je sledil obdobju klasicističnega načina urejanja mest in je postal osnovni modul posegov v grajeno strukturo mesta. Shematično dodajanje oziroma ponavljanje blokov in nastajanje prostorskih monostruktur, je mogoče razložiti le

z enotnimi načeli urejanja in družbeno racionalnostjo, ki je vse bolj prežemala življenje ljudi.

Soseske so konstitutivni del mesta in zato tudi predmet urbano geografskega proučevanja. Vprašanje pa je, kako jih z vidika razvoja mesta in bivalnega okolja ovrednotiti in kako jih z vidika urbane geografije sploh obravnavati. Mesto kot fizična tvorba je mozaik morfoloških enot in en kamenček v tem mozaiku je stanovanjska soseska. Spoznavamo jo lahko iz štirih vidikov, časovnega, morfološkega, funkcijskega in socialnega. Lahko jih proučujemo na nivoju mesta, soseske in stanovanja, vsakič s svojimi elementi oziroma kazalci. Preplet vseh teh vidikov je bil izhodišče za obravnavo blokovnih sosesk. Blokovna stanovanjska soseska kot bivalno okolje in kot način prostorskega razvoja mesta še ni bila celovito proučena in ovrednotena, kljub temu da je bila vsaj 50 let prevladujoči koncept razvoja slovenskih mest. V tem okviru smo ovrednotili morfološke, funkcijske, deloma še socialne razmere oziroma spremembe med prvotnim in današnjim stanjem ter tako spoznali spreminjanje lastnosti stanovanjskih sosesk. Oboje omogoča kritično oceno in refleksijo ne tako oddaljenega obdobja razvoja mest. Vse blokovne soseske so pomnik časa in načina reševanja stanovanjskih razmer prebivalstva. Nekatere izmed njih so arhitekturni in urbanistični presežki, ki jih je potrebno ohraniti kot del stavbne dediščine. Vendar varovanja ni mogoče udejanjiti, če ne poznamo lokalnih razmer oziroma posebnosti posamezne soseske, pa tudi razvojnega loka od najstarejših, do sosesk iz bližnje preteklosti. Poznavanje sosesk je podlaga za razmislek o načinih njihovega varovanja, o nadaljnjem urejanju, o sanaciji sosesk, o trajnostnem razvoju in vzpostavljanju kakovostnega bivalnega okolja.

## **1.1 Vsebinska in metodološka zasnova spoznavanja blokovnih stanovanjskih sosesk**

Eden od konstitutivnih delov mesta je soseska, a ne le kot stanovanjsko območje, temveč kot del mesta z enotno morfološko zgradbo in z dejavnostmi, ki so namenjene tamkajšnjim ljudem. Mesto je bilo skozi vso zgodovino predmet urejanja in iskanja načina, kako urediti bivalno okolje. V začetku 20. stoletja se je pojavil koncept soseske kot funkcijsko zaključenega in zaokroženega stanovanjskega predela mesta. Stanovanjske soseske so kraj bivanja, bolj ali manj tesnih socialnih stikov in kraj, kjer prebivalci zadovoljujejo del svojih potreb. Verjetno bi težko našli del mesta, kjer sta prostor in socialna sfera tesneje povezana. V socialni geografiji govorimo o šestih oblikah človekovega delovanja oziroma potrebah, ki se manifestirajo v prostoru. To so: bivanje, delo, oskrba, izobraževanje, rekreacija in komunikacija. Veliko teh je prisotnih tudi v stanovanjskih soseskah. A pomembno je še nekaj: stanovanjska soseska ni le kaj bivanja, omogočiti mora tudi zadovoljevanje drugih potreb. Bivanju je namenjenih največ

objektov, v našem primeru stanovanjskih blokov. Drugim dejavnostim so namenjeni posebni objekti za oskrbo, izobraževanje, rekreacijo, komunikacijo. Pomemben element soseske so še javne površine, socialni prostori ter omrežja, namenjena dinamičnemu in mirujočemu prometu. Pomemben segment soseske in bivalnega okolja nasploh, je oblika prostorskih ureditev in njihova estetska vrednost. Način zazidanosti oziroma morfologija soseske je odsev družbenih razmer, zato predpostavljamo, da so lastnosti sosesk, zgrajenih v istem obdobju, podobne. Začetek gradnje sosesk je pomenil v prvi vrsti reševanje nastanitvenega problema ljudi, ki so se množično selili iz podeželja v mesto in se zaposlovali v novih industrijskih obratih. Hkrati je koncept soseske pomenil način urejanja mesta, v katerem bi naj bil zagotovljen minimalni bivalni standard in humano bivalno okolje, opremljeno z osnovnimi oskrbnimi in storitvenimi dejavnostmi. Tekom let se je ta ideja pričela spreminjati. Pozneje izgrajene soseske so bile vse manj opremljene z družbeno infrastrukturo, vse bolj so postajale zgolj stanovanjska območja. Nekdanje humano merilo stanovanjskih objektov so nadomestili objekti velikega merila. Spreminjanje ideje soseske se je odražalo v zasnovi in tlorisu sosesk, v tipologiji stanovanjskih objektov, zasnovi stanovanj, opremljenosti sosesk z družbeno infrastrukturo ter položaju soseske v mestu. Ob vsem zapisanem smo si zastavili več vprašanj, ki se nanašajo na spoznavanje sosesk:

- Kaj je soseska?
- Kako lahko spoznavamo soseske z vidika urbane geografije?
- Kje v mestu se nahajajo soseske?
- Kako so soseske povezane z mestnim tkivom?
- Kateri in kakšni objekti tvorijo sosesko?
- Katere dejavnosti so zastopane v soseskah?
- Kakšna je gostota poselitve v njih?
- Kakšno je razmerje med pozidanimi in zelenimi površinami?
- Kakšen namen imajo zelene površine v soseskah?
- Ali se zasnova starejših sosesk razlikuje od mlajših?
- Kako velike so soseske?
- Kakšna je struktura stanovanj?
- Kako veliko je povprečno dvosobno stanovanje?

Zapisana vprašanja so izhodišča in vodilo za obravnavo sosesk. Hkrati smo hoteli pridobiti vpogled v spreminjanje stanovanjskih sosesk v drugi polovici prejšnjega stoletja. Izhajali smo iz geografske in urbanistične definicije blokovne stanovanjske soseske. Večina arhitektov in urbanistov sosesko pojmuje kot območje, ki je fizično zamejeno in na katero se vežejo posebne urbane značilnosti in storitve (Košir, 1993). Mušič (1980, str. 249)

sosesko definira kot »urbanistični element za določanje velikosti in opremljenosti stanovanjskih naselij in eno od izhodišč za organizacijo mestne površine«. Rebernik (2002, str. 464) za blokovne stanovanjske soseske pravi, da so »postale najbolj značilna in razširjena oblika stanovanjske gradnje in stanovanjskih območij v slovenskih mestih« ter izpostavlja njihovo socialno vsebino: »blokofske stanovanjske soseske, grajene po načelih funkcionalizma, so bile pogosto oblika javne stanovanjske gradnje za socialno šibkejše sloje prebivalstva« (Rebernik, 2008, str. 151).

## 1.2 Metodološki okvir raziskave

Koncept raziskave temelji na vsebini blokofske stanovanjske soseske. Najprej je potrebno pojasniti, kaj blokofska stanovanjska soseska je in s katerimi parametri jo lahko zamejimo in obravnavamo. V teoretičnem delu raziskave je zato težišče na kompilaciji literature, saj smo primerjali stališča in izsledke študij o zgradbi mest in na tej osnovi skušali poglobiti vedenje o blokofnih stanovanjskih soseskah ter se dokopati do uporabne definicije. Na podlagi te je bilo mogoče opredeliti elemente za analizo blokofnih stanovanjskih sosesk. Relevantne elemente smo razvrstili v tri sklope: elementi za spoznavanje soseske na nivoju mesta, elementi za spoznavanje soseske same in elementi za spoznavanje soseske na nivoju stanovanj. Te sklope smo, prav tako z metodo klasifikacije, še podrobneje razdelali. Spoznavanja soseske na nivoju mesta smo se lotili z naslednjimi elementi: položaj soseske, morfološka, funkcijska in prometna povezanost soseske z mestom in stopnja mestotvornosti. Za spoznavanje značilnosti soseske smo upoštevali grajeno strukturo, razmestitev objektov, dejavnosti v soseski in namensko rabo zemljišč. Za proučevanje stanovanj pa smo upoštevali število stanovanj v soseski, strukturo stanovanj, tip tlorisa in delež površine posameznih prostorov v stanovanju. V naslednji fazi smo s pomočjo deskriptivne metode, na podlagi izključno primarnih virov, terenskega dela, zbrali relevantne podatke o soseskah. Sledila je morfološka in strukturna analiza zbranih podatkov. Iz primerjave značilnosti sosesk smo spoznali njihove lastnosti v različnih razvojnih obdobjih. Izbrane podatke in ugotovitve smo kartografsko prikazali in s tem izboljšali nazornost ugotovitev.

## 1.3 Omejitve raziskave

Pri obravnavi blokofnih sosesk je več težav in kar nekaj omejitev. Največja težava je prepoznati blokofno sosesko. Vprašanje, kdaj je skupina blokof stanovanjska soseska, kdaj pa gre le za posamezne zgradbe, ni odgovorljivo, ker je vsebina soseske družbena kategorija, ki se s časom spreminja. Blokofska soseska v začetku prejšnjega stoletja je bila drugačna od tiste iz konca stoletja. Naslednja omejitev se nanaša na prepoznavanje mej sosesk, kar je sicer zgolj metodološka potreba. Meje soseske so potrebne pri

preračunavanju podatkov na površinsko enoto. Določeni stopnji generalizacije se pri tem ni mogoče izogniti. Največjo omejitev in posledično visoko stopnjo generalizacije zahteva primerjava stanovanj v stanovanjskih soseskah. V posamezni soseski je bilo izgrajenih več tipov stanovanj, zato smo primerjavo omejili na najbolj značilne tlorise, nikakor pa ni bilo mogoče vključiti vseh tipov stanovanj iz obravnavanih sosesk. Naslednja omejitev predstavlja dostopnost podatkov, saj podatkov o stanju, ko je bila soseska zgrajena, ni mogoče pridobiti v celoti. Podoben omejitveni dejavnik je nepoznavanje socialnih razmer, saj zaradi Zakona o varstvu osebnih podatkov (Uradni list RS, št. 59/99, 57/01, 59/01 in 86/04) ni mogoče pridobiti podatkov, ki se nanašajo na socialno sestavo in število prebivalcev v preteklih obdobjih, zaradi česar je interpretacija socialnih razmer mogoča le v zelo omejenem obsegu.



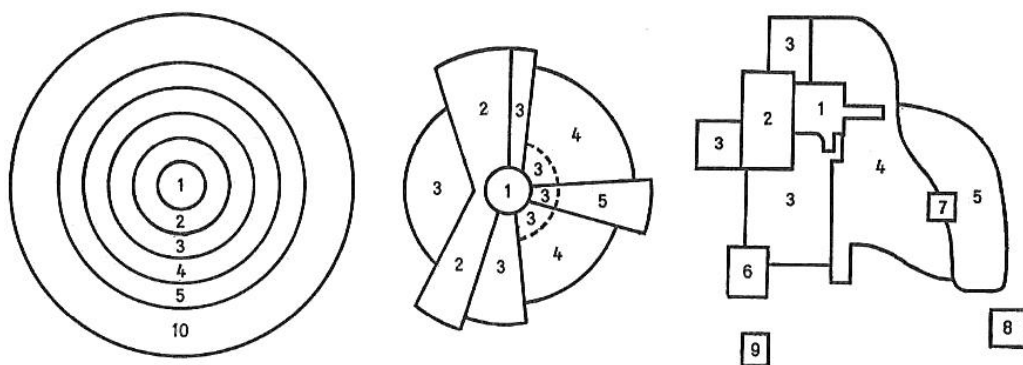
## 2 SOSESKA KOT ELEMENT USTROJA MEST

Kaj je mesto? Odgovor na to vprašanje je kompleksnejši kot najpogosteje uporabljena razlaga o naselju, ki je upravno, gospodarsko in kulturno središče širšega območja (SSKJ, 2015). Razlaga, da je mesto naselje, ki ne živi od zemljišča, na katerem stoji, temveč od neagrarnih funkcij, ki jih opravlja tudi za širše območje (Pogačnik, 1980), ne razloži fenomena mesta. Tudi geografska definicija mesta kot območja koncentracije neagrarnih dejavnosti, kar pomeni osredotočenje inovacij, prodornosti, eksperimentiranja in znanosti (Vrišer, 1974), podaja samo eno plat tega kompleksnega pojava. V nadaljevanju bomo zato na kratko opredelili ta pojem.

### 2.1 Členjenost mesta

Mozaik mesta je tako raznolik, da ni mogoče postaviti enovite definicije, ki bi vključevala vse segmente mesta. Mesto je v prvi vrsti naselje, za katerega Drozg (1995) zapiše, da ima najmanj štiri vsebine: fizično, socialno, ekonomsko in kulturno. Mesto je preplet gospodarskih dejavnosti, grajenih struktur in socialnih vsebin na majhnem prostoru. Nobena od teh sestavin ni enovita, pač pa raznolika, zato je mesto mogoče razčleniti na številna območja. Že v najstarejših mestih je obstajala razdelitev mestnega teritorija na manjše predele, ki so temeljili na socialnem povezovanju med prebivalci, kjer je bil mogoč upravni nadzor in so bili v funkcijskem smislu samozadostni (Lynch, 1960; Mumford, 1969a). Tovrstni predeli mesta izvirajo iz potrebe človeka po teritorialni pripadnosti in socialni povezanosti z drugimi, pa tudi iz dostopnosti do osnovnih dobrin (nekoč hrana in voda, danes trgovina). Označujejo jih izrazi, kot so teritorialnost, identiteta, dom, življenjski prostor, socialni prostor, sosedstvo. V zgradbi mesta se kažejo kot četrti, predmestja in ne nazadnje kot soseske (Mumford, 1969a). Soseska je ontološko predel

mesta, kjer živijo ljudje podobnih socialnih lastnosti, kjer so podobne dejavnosti (obrtniki v srednjeveških mestih, finančne ustanove v sodobnih mestih). Kot navaja Lichtenbergerjeva (2002, str. 105), tovrstno členitev mesta poznamo že v mestih starega veka, kar ponazarja egipčanski hieroglif v obliki kroga, ki je razdeljen na štiri četrtine. Členitev mesta je značilna za vse družbe, od antičnih do sodobnih. Mesta določajo oblike členitve po namembnosti oziroma po prevladujoči dejavnosti, po socialnih lastnostih prebivalcev in tudi po oblikah zazidanosti. Enote oziroma nastali deli mesta imajo različne oznake: mestne četrti, območja, kvarti, ne nazadnje tudi soseske. Vsem je skupno, da označujejo dele mesta v smislu skupnosti prebivalcev, območja podobnih namembnosti ali območja, ki so morfološko, funkcijsko ali socialno zaključena, pregledna, obvladljiva in so lahko rezultat enotnega načina urejanja oziroma izgradnje. V spoznavanju mest obstajajo številni pristopi kako ponazoriti členjenost mesta. Po funkcijskem principu, pri katerem je členjenost mesta rezultat namembnosti zemljišča, je mesto sestavljeno iz posameznih con, ki imajo skupno ekonomsko ali funkcijsko komponento. Ta princip členjenosti mesta je Homer Hoyt nadgradil po Burgessovem modelu, vendar s to razliko, da je koncentrične cone Burgessovega modela, ki je temeljil na razdalji od mestnega središča, kjer se z oddaljevanjem zmanjšuje intenzivnost rabe zemljišč, zamenjal s posameznimi sektorji, ki so odraz razmer v modernejšem mestu, kjer je dejavnik razdalje kompenziran s conami iste namembnosti in mestnimi vpadnicami, ob katerih se koncentrirajo podobne dejavnosti (Rebernik, 2008). Obstaja še Harris-Ullmanov model, ki ponazarja zgradbo sodobnih mest. Ta imajo kompleksnejšo zgradbo, zato nimajo zgolj enega središča, temveč več bolj ali manj specializiranih središč, ki vplivajo na organizacijo mestnega prostora (prav tam).



1 ožje središče, 2 veletrgovci, lahka industrija, 3 stanovanjsko območje nižjega sloja, 4 stanovanjsko območje srednjega sloja, 5 stanovanjsko območje višjega sloja, 6 – težka industrija, 7 poslovno središče, 8 stanovanjsko predmestje 9 industrijsko predmestje, 10 območje dnevnik migracij

**Slika 1: Burgessov, Hoytov in Harris-Ullmanov model mesta**

Vir: Hofmeister 1972, str. 80



Po morfološkem principu, katerega osnova je mestni tloris, sestavljajo mesto objekti, prometnice, javne odprte površine in deli naravnega okolja. Ti se združujejo v tako imenovana morfološka območja s podobnimi lastnostmi morfoloških elementov (Hofmeister, 1972, str. 39). Naj omenimo še, da po Michaelu R. G. Conzenu mesto v morfološkem smislu sestavljajo trije ključni gradniki: ulice in njihov sistem, parcelacija in zgradbe (Conzen, 1962; povz. po Rebernik, 2008, str. 126). Mesto je členjeno še po socialnem principu, ki temelji na socialnih lastnostih prebivalcev. Ob tem je treba navesti Roberta Ezro Parka (1952), ki pravi, da je mesto mnogo več kot konglomerat posameznikov in socialnih ugodnosti (ulice, stavbe, luči) in prav tako več kot zgolj konstelacija raznih inštitucij. Ljudje v mestih se »bojujejo« za svoj življenjski prostor, zato se oblikujejo »naravna območja« (angl. *natural areas*), ki nastanejo kot produkt združevanja prebivalcev istega stanu (prav tam). Po njegovem zato v mestih nastajajo območja, katerih prebivalci se povezujejo na podlagi teritorialnega in ekonomskega položaja (prav tam).

## 2.2 Historično geografski pogled na členjenost mesta in sosesko

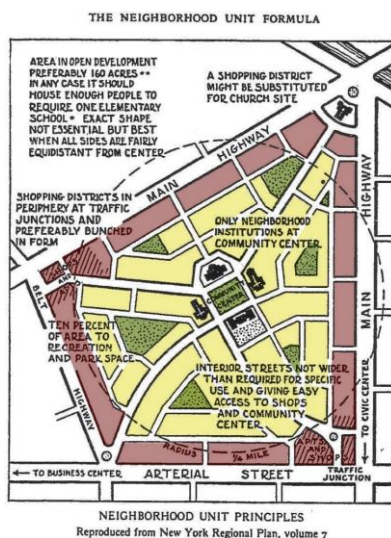
Razdelitev mesta na manjše enote je ena od zakonitosti mestne zgradbe. Pojavlja se že v prvih mestih. Iz načrta mesta Porsippa v Mezopotamiji, 6. stol. pr. n. št., je razvidna delitev mesta glede na gmotni položaj prebivalcev in glede na namembnost prostora (Pogačnik, 1984). Delitev prostora glede na gmotni položaj prebivalcev je pomenila četrti trgovcev, obrtnikov in delavcev. Glede na slovarsko enačenje pojma četrt in soseska, ki se nanaša na samostalni stanovanje, ugotovimo, da so soseske nastale že v prvih mestih. Njihova značilnost pa je bila socialna podobnost prebivalcev (Lynch, 1960). Po drugi strani za pred antična mesta Mumford (1969a, str. 108) piše, da so bile to skupnosti, ki so zajemale »duhovnike, uradnike, rokodelce, trgovce in celo sužnje – torej vse 'božje' ljudstvo«, ki so na zunaj delovale kot enotne soseske. Vse do vzpostavitve absolutizma so soseske v socialnem smislu predstavljale osnovno delitev mestnega prostora. Kasneje se je socialna zgradba mesta spremenila. Enota načrtovanja ni bila več soseska ali četrt, temveč ulica (Mumford, 1969b, str. 549).

Izum in izboljšava parnega stroja sta vplivala na razvoj industrije. Tovarne niso bile več omejene z naravnimi dejavniki razvoja – vodno močjo. Nova mesta so nastajala v bližini delovne sile, nahajališč surovin ali v kraju lastnika proizvodnega obrata, praviloma brez prostorskega načrtovanja ali pa zgolj na podlagi načrta, ki je obsegal le umestitev proizvodnega obrata in stanovanj v prostor. Železniško omrežje je postalo hrbtenica razvoja in magnet za teritorialno širjenje mest. Deli predmestja in obmestne vasi so v procesu pospešene urbanizacije postajali del novih mest (Sennett, 1989). Prebivalci teh naselij – sosesk, so ohranjali teritorialno povezanost, osnovni nivo dejavnosti, v



Drugi koncept soseske je razvil Clarence Perry, ameriški planer in sociolog. Svojo teorijo stanovanjske soseske (angl. *neighbourhood unit*) je prikazal na regionalni raziskavi v New Yorku. Idealiziral je inštitucionalne in organizacijske dejavnike s predlogom, naj bi načrtovalci sledili šestim principom, »ki bodo privedli do skupnosti soseske, v kateri bodo potrebe družinskega življenja zadovoljene popolneje« (Mušič, 1980, str. 261–262). Šest načel ponazarja značilnosti sodobnih sosesk in so merilo za prostorsko organizacijo stanovanjskih območij, saj so prilagojena potrebam otrok in družine ter se skladajo s komunalno-tehničnimi zahtevami (Mušič, 1980). Soseska je bila za Perryja model za ureditev življenja skupnosti, ki jo je zasnoval na šestih načelih (prav tam; Hall, 1996):

1. velikost: soseska naj obsega toliko prebivalcev, kolikor jih zadošča za običajno osnovno šolo. Površina naselja naj bo odvisna od gostote zazidave;
2. meje: soseska je z vseh strani omejena z glavnimi cestami, ki so dovolj široke, da prevzamejo promet, ki bi sicer tekkel skozi sosesko;
3. proste površine: zagotovi se naj sistem manjših parkov in rekreacijskih površin, ki bo zadovoljil potrebe stanovalcev soseske;
4. območja ustanov: območja s šolo in drugimi ustanovami, katerih vplivno območje sovпада z mejami soseske, so umeščena v središče ali okrog javnega prostora;
5. lokalne trgovine: eno ali več trgovin, odvisno od števila prebivalcev, se umesti ob prometna križišča in v bližino stanovanjskih predelov;
6. notranji sistem cest: soseska naj bo opremljena s posebnim sistemom cest, vsaka naj bo dimenzionirana glede na verjetno obremenitev. Sistem ulic naj bo zasnovan tako, da bo olajšal gibanje znotraj enote in onemogočil tranzitni promet.



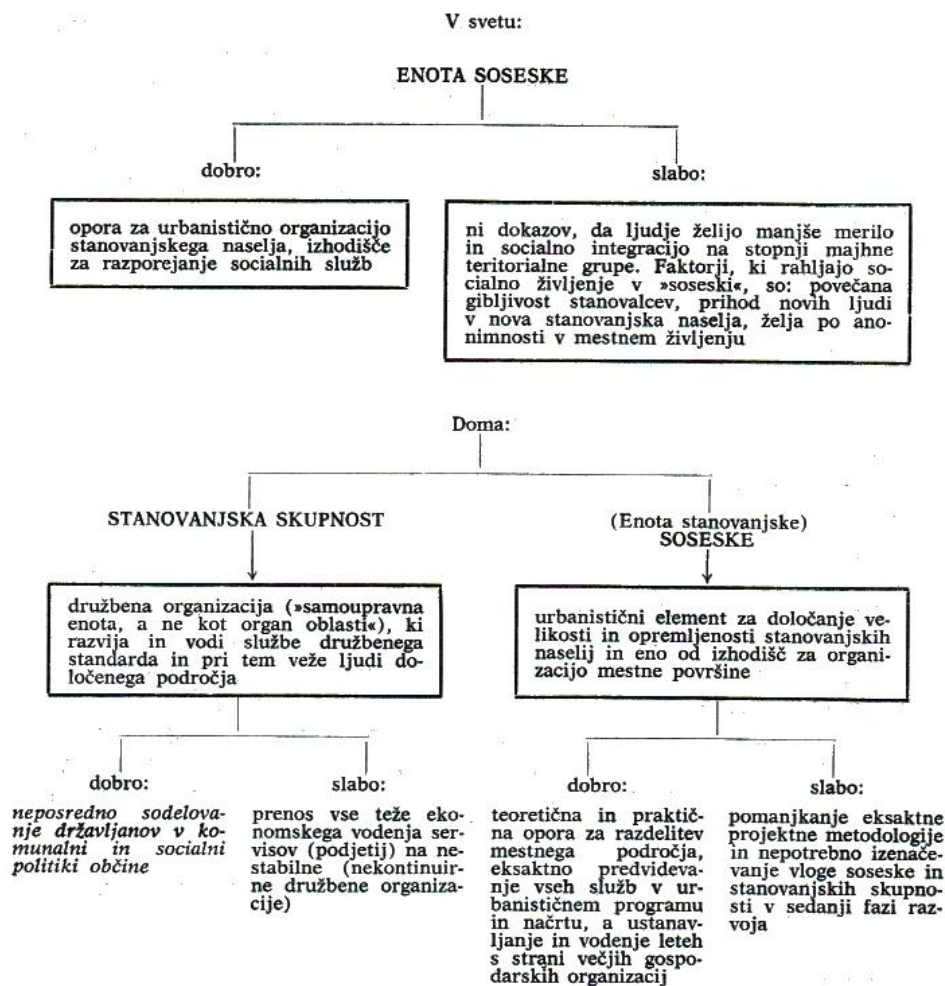
Slika 4: Perryjeva načela urejanja soseske

Vir: Sievers, Clarence Perry vs. Reginald Issac, 2013

Misel o mestu, sestavljenem iz samostojnih enot – sosesk, zasledimo tudi v Le Corbusierovem »Urbanizmu«, ki vsebuje načrte stanovanjskih sosesk s pet-, šest- ali sedemnadstropnimi hišami (Mušič, 1980). Skupina petnadstropnih objektov obsega 660 stanovanj za 3000–4000 oseb in je oskrbljena z restavracijo, pralnico in trgovinami za dnevno potrošnjo (prav tam).

V času med obema vojnama je nastalo več novih ved (urbana sociologija, urbana ekonomija, urbana higiena idr.), ki se ukvarjajo z bivanjskimi razmerami in njihovo umestitvijo v prostor. Charles-Édouard Jeanneret-Gris, arhitekt in oblikovalec, bolj znan pod vzdevkom Le Corbusier, je leta 1930 postavil teorijo sončnega mesta (fr. *La Ville Radieuse*), ki pa ni bila realizirana (Jenger, 1998). Njegovo od sonca obžarjeno mesto z zračno zazidavo je predstavljalo pravo nasprotje tistemu, kar so gradili takrat. V njegovem mestu je poudarek na kolektivnem redu in upravi ter individualističnem področju družinskega življenja in participacije. Le Corbusier je Ville Radieuse predlagal tudi kot osnovo za socialne reforme. Načela omenjenega dela so postala vodilo Atenske listine (fr. *Charte D'Athenes*), ki je dokument o urbanističnem načrtovanju in ga je sprejel CIAM (fr. *Congres Internationaux d'Architecture Moderne*) na 4. konferenci leta 1933 v Atenah (Atenska listina, 2015; CIAM, 2015). Mednarodni kongresi CIAM so postavili temelje sistematično-analitičnega pristopa, coninga, mestne preнове, sanitarno-higienskih predpisov in inženirsko-tehničnih vidikov gradnje mest. Glede slednjega je imela vodilno mesto šola Bauhaus v Dessau z arhitektom in urbanistom Walterjem Gropiusom na čelu, ki jo je ustanovil leta 1919. V gradbenem smislu je postavil temelje glede osončenosti stavb, odmikov, prevetrenosti in orientacije ter zagotavljanja minimalnega bivalnega standarda za vse (Mušič, 1980; Pogačnik, 1984). Atenska listina je postala vodilo za urejanje mest v drugi polovici 20. stoletja. Tako je v obdobju med obema vojnama in vse do srede šestdesetih let v urbanističnem planiranju prevladoval modernizem oziroma njegova struja – funkcionalizem, katerega temeljno tezo »oblika naj sledi funkciji« je postavil Louis Sullivan (Maksimović, 1980, Pogačnik, 1984). Funkcionalizem kot dominantna struja moderne je dotedanjo večplastnost arhitekture skrčil na zgolj eno funkcijo – uporabnost. Arhitekt in urbanist Vladimir Braco Mušič je leta 1980 v knjigi *Urbanizem – bajke in resničnost* zapisal (prav tam, str. 248): »V sodobnem urbanističnem planiranju in projektiranju se je skoraj povsem zagotovo uveljavila *enota stanovanjske soseske* kot element organizacije mestne površine.« Začetek takšnega urbanističnega prijema v urejanju mest ima korenine v konferencah CIAM-a v obdobju med obema vojnama. CIAM je zavzel krovno stališče, da se kot koncept razvoja mest uporabi enota soseske. CIAM je idejo enote – soseske razvil v idejo superblokov, ki so opremljeni z objekti lokalnega pomena, kot so šole, trgovine, zdravstvene postaje, in z odmerjenim območjem tako imenovanega odprtega prostora. Ti bloki bi bili dostopni samo za stanovalce, po čemer se je ta zamisel ključno razlikovala od Perryjeve ideje. Perry je trgovska središča lociral na spojih glavnih cest, ki omejujejo sosesko, vendar je zadržal značaj tradicionalnih ulic in cest. Nasprotno

CIAM predlaga več manjših okrajnih središč, ki so med seboj ustrezno prometno povezana. Prometne povezave med njimi dopuščajo le lokalni promet, glavni prometni tokovi pa so speljani po obodu sosesk (prav tam). Podrobnejšo analizo soseske je Mušič (prav tam) podal v svoji primerjavi pojmovanja soseske v svetu in Sloveniji (takrat nekdanji Jugoslaviji).



Slika 5: Shema razlik med sosesko in stanovanjsko skupnostjo

Vir: Mušič, Urbanizem – bajke in resničnost, 1980, str. 249.

Ugotovil je, da so urbanisti sosesko prevzeli kot enoto, ki obsega 5000 ali več prebivalcev in je znotraj svojih meja (v »otoku« med glavnimi prometnicami) opremljena s šolo, otroškim vrtcem, osnovno preskrbo, uslužnostno obrtjo in drugimi ustanovami do stopnje, ki je potrebna v razmerju do njene velikosti (prav tam). Po drugi strani so

urbanisti razmišljali tudi o konceptu stanovanjskih skupnosti, ki bi se kot družbenoekonomska kategorija na področju notranje ureditve mestnega prostora deloma povezala s teorijo sosesk, kakršne poznajo v svetu. Neskladnost oziroma pomisleke ob takšnem enačenju soseske in stanovanjske skupnosti je arhitekt Mušič podal v pregledni shemi (prav tam). Soseska je postala pomemben element pri načrtovanju mest. Tako je razmišljal tudi Lewis Mumford (1969b) v knjigi *Kultura mest*. Zanj je soseska viden, razločljiv element v novih mestih (prav tam). Mušič (1980, str. 256) je o soseskah zapisal, da so se obnesle »predvsem kot element urbanistične organizacije naselja in manj v nekih imaginarnih socioloških predstavah, posebej če so te bazirale na povsem utopističnih socialnih dispozicijah«. Nadalje pravi (Mušič, 1980, str. 257): »Soseske je treba še nadalje razvijati kot urbanistični element, izdelati enotno metodologijo njihovega planiranja in projektiranja, stanovanjske skupnosti pa v večji meri vezati na urbanistične zakonitosti mestnega področja in ambienta, kajti v perspektivi je možno pričakovati sožitje obeh kategorij.« Gradnja modernega mesta s soseskami je pomenila tudi nastanek ideje o avtomobilskem mestu. Posledice takšnega načina urejanja mesta ali soseske so bile široke vpadnice, velika parkirišča, izguba javnih odprtih površin in posledično odtujenost mesta. Koncept avtomobilskega mesta je pomenil podrejanje celotne zasnove uporabi novega prevoznega sredstva – avtomobila (prav tam). Takšen koncept razvoja mest, katerega osnovna načrtovalska enota je bila soseska, se je v Sloveniji iztekel po letu 1990, saj je intenzivno širjenje mest na nove površine zaradi suburbanizacije in spremenjenega družbenopolitičnega sistema počasi plahnelo.

## **2.3 Družbene razmere, ki so pogojevale nastanek blokovnih sosesk**

V drugi polovici 19. stoletja je tako duhovni kot gospodarski vzpon meščanstva s spremembami v načinu življenja kazal, da je Evropa vstopila v novo dobo. Meščanstvo, ki je v revolucijah pridobilo politično moč, je doseglo, da je država dopuščala vedno več gospodarske svobode. Napredek v znanosti in tehniki je prinesel nepregledno število izumov in novih odkritij, s tem pa je bil povezan razvoj zdravstva ter proizvodnje hrane, ki sta omogočila preživetje vse večjemu številu ljudi. Industrijska revolucija tako ni prinesla zmanjševanja razlik med ljudmi, ampak jih je celo okrepila. Zaradi industrializacije kmetijstva so propadali mali kmetje. Slednji so odhajali v mesta in tam iskali delo, zaradi česar se je temeljito spremenila socialna struktura prebivalstva mest.

### **Funkcionalizem kot družbena ideologija**

Na prelomu prejšnjega stoletja se je nakazovalo novo družbeno gibanje, ki se je oplajalo v industrijski miselnosti, industrijskem načinu proizvodnje, v novem načinu življenja,

kakršnega je prinašal razvoj industrije, pa tudi v novih prebivalcih mest, ki so se s podeželja preselili v mesta. To gibanje je v literaturi označeno z več imeni: moderna, funkcionalizem, modernizem. Povsem natančno ga še ni mogoče umestiti v časovni okvir. Moderna bi se naj začela v začetku 20. stoletja, funkcionalizem po letu 1920, modernizem v tridesetih letih. Funkcionalizem se je uveljavil na vseh področjih izrazne umetnosti in kulture in je, tako kot številna družbena gibanja in umetniške smeri, odziv na specifične družbene razmere v 19. in začetku 20. stoletja. V nadaljevanju se bomo omejili samo na gradbeni razvoj mest.

Ob koncu 19. in na začetku 20. stoletja so bile bivalne razmere za večino prebivalcev evropskih mest zelo slabe. Zaradi velikega priseljevanja s podeželja v mesto gradnja stanovanj ni mogla slediti povpraševanju. Večina priseljencev je tako živela v prenatrpanih in higiensko neustreznih stanovanjih (Hall, 1996; Puhar, 1982). Špekulanti so adaptirali hleve in skladišča v primitivna stanovanja (Pogačnik, 1984). Gradnja nastanitvenih zmogljivosti za delavce se je praviloma izvajala brez prostorskega načrtovanja – stihijsko, potekala je tam, kjer je bil na razpolago prazen prostor ali kjer so investitorji pridobili zemljišče ali v bližini industrijskega obrata, kot je primer mesteca New Lenark Roberta Owna (Liscombe, 2004). Edina omejitev so bila določila o požarni varnosti, zidani dimniki in višina stanovanjskega objekta, ki ni smela presegati širine prometnice (Rodenstein, 1992). Zaradi hitro naraščajočega števila prebivalstva in s tem vse večjih potreb po stanovanjih, številnih novih dejavnostih v mestih, vse večjega ekološkega konflikta med njimi ter novimi oblikami prometa je bilo treba v urejanje mest vnesti nove koncepte in rešitve. V industriji se je pričel uveljavljati nov način proizvodnje, ki ga je uvedel Henry Ford. Gre za proizvodnjo ob tekočem traku, kjer je delo razdeljeno po fazah, kar pomeni večjo produktivnost, boljše in preglednejšo organizacijo dela, ustaljen časovni ritem dela in življenja. Proizvodni obrati so postajali vse večji, za proizvodnjo je bilo potrebnega vse več prostora, zato so proizvodne obrate postopoma pričeli seliti na obrobje mest. Povečale so se tudi potrebe po spremljajočih dejavnostih, kot so oskrba z energijo, prometni priključki ter skladiščni in odlagalni prostori. Intenzivno gradnjo stanovanj, kakršna je bila v začetku 20. stoletja, je bilo mogoče uresničiti samo z gradnjo večstanovanjskih objektov. Sprva so bili objekti tako po obliki kot zasnovi podobni večstanovanjskim meščanskim hišam. Izstopali so okrasni elementi v ometu, poudarjeni okenski okvirji in vhodi ter stenske poslikave. V arhitekturi 19. in začetku 20. stoletja je bilo stavbno okrasje ena od pomembnih prvin, kar je povečevalo delo rokodelcev in raznoraznih obrtnih mojstrov. Toda v gradnjo stanovanjskih objektov je vse bolj prodirala industrijska miselnost o množični in standardizirani gradnji, gradnji po normativu, ne več po tipu (Flanders, 2005). Kot odziv na pretirano pozornost pri oblikovanju objektov se je uveljavilo načelo, da se oblika podreja funkciji oziroma namenu objekta. Misel ameriškega arhitekta Louisa Sullivana, očeta modernizma, »oblika naj sledi funkciji« (angl. *form follows function*) (Maksimović, 1980) je postala vodilo pri urbanističnem in arhitekturnem snovanju

mest in bivalnega okolja, saj so jo prevzeli številni načrtovalci. Ludwig Mies van der Rohe, zadnji vodja šole za arhitekturo Bauhaus, je avtor drugega načela funkcionalizma – »manj je več«, Adolf Loos, pionir moderne arhitekture, pa tretjega – »ornament je zloraba«. Poleg tega so nastala še druga oblikovalska pravila, ki so v ustroj in podobo mest vnašala enotnost in racionalnost (Schrimacher, 1988, str. 264):

- objekti naj bodo umaknjeni v sredo parcele, proč od prometnice;
- objekti naj imajo ravno streho;
- pritličje naj bo odprto, stavba naj sloni na stebrih in podpornih zidovih;
- vse strani objekta naj bodo oblikovane enako, ločitev na sprednjo (ulično, boljšo) in zadnjo (dvoriščno, slabšo) fasado ni primerna;
- zunanost naj bo čim bolj preprosta, brez okrasja, razviden naj bo material, iz katerega je objekt zgrajen;
- okna naj ne bodo pokončna, temveč ležeča; v objektih naj bo vgrajenega več betona, jekla in stekla;
- iz oblike objektov naj bo razviden geometrijski, tehnični princip ravnih linij pa tudi vijugastih oblik, ne pa okraševalski princip.

Novi stanovanjski bloki so bili grajeni po bolj ali manj enotnih načrtih, ki so bili le deloma prilagojeni lokalnim razmeram, bili so poenoteni, zelo podobni, saj so temeljili na istih določilih gradnje. Uveljavila se je t. i. tipška gradnja, s čimer je povezan nastanek normativov (DIN, GOST), ki so določali dimenzije in deloma še obliko vseh gradbenih elementov stanovanja, kot so višina stropa, širina vrat, površina okna, površina posameznih prostorov pa tudi stanovanjskega objekta. Industrijska miselnost se je tako razširila tudi na načrtovanje stanovanj, stanovanjskih objektov in celotnega mesta. Tudi v urejanju mest je prišlo do velikega preloma z do takratnim načinom gradnje in razmeščanja dejavnosti, kar smo deloma že predstavili v prejšnjem poglavju. V letih 1922–1925 in 1930 je francosko-švicarski arhitekt Le Corbusier razvil zamisel o prostorski ločitvi dejavnosti, o prilagojenosti mesta avtomobilskemu prometu in o novem tipu objektov, t. i. prostostoječih ali solitarnih objektih (Le Corbusier, 1925). Nekdanji ulični blok z več stanovanjskimi meščanskimi in delavskimi hišami bi naj nadomestile visoke stavbe, bloki, nebotičniki; objekti, ki ne omejujejo prometnice in so postavljeni proti sredini parcele. Koncept solitarnih, posamič stoječih objektov, bi omogočil racionalnejši tloris stanovanj, bolj enakomerno osončenost, več zelenih površin v okolici ter enostavnejši dostop s prometnimi sredstvi. Razmestitev stanovanjskih objektov, ki je bila v preteklosti jasna in znana vnaprej – ulični blok ob prometnici, je v novih razmerah postala predmet snovalčevih idej in kombinacij. Arhitekti so ustvarili prostorski vzorec, ki je bil všečen v tlorisu, kar so dosegli z različnimi odmiki med objekti, različno orientacijo, različno višino in različno tipologijo objektov. Za skupine morfološko podobnih objektov,



ki so bili zasnovani in običajno tudi izgrajeni v kratkem času, se je v načrtovalski praksi pričel uveljavljati termin »soseska«.

Zagovorniki funkcionalizma so izhajali iz vse hitrejšega odvijanja življenja in vse pomembnejše racionalizacije tako proizvodnje kot življenja nasploh. Oboje so skušali prenesti v urejanje mest. Veliko ustvarjalne pozornosti so namenjali avtomobilskemu prometu. Veljalo je prepričanje, da se bo prebivalstvo iz mestnih središč preselilo na obrobje ali v obmestje, na njihovo mesto pa se bodo naselile trgovske in poslovne dejavnosti (Rodenstein, 1992, str. 53). Razpetost med delovnim mestom in krajem bivanja bi po tem prepričanju postala osnovni vzorec strukture mesta. Ustroj mesta bo tako temeljil na načelih funkcionalizma v obliki geometrijskega vzorca, ne pa na socialni tvorbi (prav tam, str. 55). Takšno zanikanje obstoja različnih socialnih skupin s specifičnimi potrebami v prostoru, je za nekaj časa vodilo k zapostavljanju socialne vsebine mesta na račun njihovih funkcij. Ustroj mest, zasnovanih po funkcionalističnih načelih, določa ločitev posameznih dejavnosti, tako imenovani coning. Zaradi vse večjih mest in vse številčnejših dejavnosti, je razdelitev mesta na območja enake namembnosti predstavljala način odpravljanja in obvladovanja prostorskih in ekoloških konfliktov. Pomemben segment funkcionalističnega mesta je promet. Dostopnost z osebnim vozilom je postala eno od glavnih določil razmeščanja dejavnosti. Načrt prometnega omrežja je velikokrat postal osnova in izhodišče za razmeščanje drugih dejavnosti v mestu; kar je vodilo h konceptu avtomobilskega mesta, ki je, podobno kot coning, postal glavno vodilo urejanja mestnega prostora. Pri tem so se uveljavili t. i. linijski, koncentrični in radialni koncepti prometnega omrežja (Schirmacher, 1988, str. 274). Ideja coninga se je kasneje nekoliko prilagodila novim razmeram in potrebam. Za eno od modifikacij se je v literaturi uveljavil termin »členjeno in zrahljano mesto« (nem. *Gegliederte und aufgelockerte Stadt*) (Rodenstein, 1992, str. 58). Izvorna zamisel je težila k manjši gostoti zazidanosti; posamezne stavbne otoke bi naj ločevale zelene površine, zato se je uveljavil termin »zrahljano« mesto. Stavbni otoki so lahko zaključene soseske ali predeli različne namembnosti in od tod izvira izraz členjeno mesto. Med stavbnimi otoki so speljane prometnice, ki omogočajo priključitev oziroma dostop do središča in do drugih delov mesta. Naslednja modifikacija ideje coninga je nastala ob razvoju storitvenih dejavnosti. Storitvene dejavnosti je bilo mogoče umestiti v stanovanjska območja ali mestno središče, saj so bili negativni učinki in prostorske posledice veliko manjše in lažje obvladljive kot pri proizvodni dejavnosti. Nekdanja stroga ločitev na območja bivanja in območja dela se je pričela rahljati, pojavila so se območja mešane namembnosti. Podobno je bilo tudi z rekreacijo; nekatera rekreacijska območja so morala biti dostopna mlajšemu delu populacije, zato so bila umeščena bližje stanovanjskih območij. Načelo ločevanja dejavnosti se je ohranilo le še za proizvodnjo in nekatere neskladne oblike rabe zemljišč. A ne glede na to, stanovanjska območja so bila predvsem kraji bivanja in zadovoljevanja vsakodnevnih potreb, vse druge urbane dejavnosti pa so bile skoncentrirane v središču mesta.

## Družbene razmere v Mariboru

V drugi polovici 19. stoletja, ko je v Evropi nastopilo obdobje industrijske revolucije in pospešene urbanizacije, so bila naša mesta populacijsko zelo skromna. Med slovenskimi mesti je najhitrejši razvoj doživel prav Maribor, in to na račun Južne železnice. V mestu se je razvila kovinskopredelovalna, tekstilna in kemična industrija. Po drugi strani sta razvoj omogočili tudi poceni delovna sila in ugodna prometna lega. Tovarne so nastajale ob robu starega dela mesta: ob Koroškem kolodvoru (Delavnice Južne železnice), na Teznem, v Melju in Orešju (Pirkovič Kocbek, 1982, 1983; Pogačnik, 1983). Sočasno z gospodarskim razvojem se je povečeval tudi dotok delavcev iz podeželja. Posledica tega je bila hitra rast predmestnih naselij (prav tam). Povečevanju števila prebivalstva pa ni sledilo povečevanje števila stanovanj. Ob prvem popisu leta 1869, je v Mariboru živelo 16.478 prebivalcev, ob prelomu stoletja pa že 31.774.

**Preglednica 1: Število prebivalstva od 1869 do 1953**

|                  | Število prebivalcev |           |           |           |           |           |           |           |
|------------------|---------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
|                  | 1869                | 1880      | 1890      | 1900      | 1910      | 1931      | 1948      | 1953      |
| <b>Maribor</b>   | 16.478              | 21.901    | 25.026    | 31.774    | 38.698    | 46.797    | 63.255    | 71.463    |
| <b>Slovenija</b> | 1.128.768           | 1.202.056 | 1.234.056 | 1.268.055 | 1.321.098 | 1.397.650 | 1.439.800 | 1.504.427 |

*Vir: Krajevni leksikon Slovenije, 1980.*

*Opomba: Naselju Maribor je prišteto naselje Košaki.*



**Slika 6: Železničarska kolonija, 1863**

Vir: PAM, fond ZUM foto album



**Slika 7: Stanovanjski bloki v Smetanovi ulici**

Vir: Pirkovič Kocbek, 1982

Poskusi organizirane stanovanjske gradnje so bili v tem času bolj izjema kot pravilo. Eden prvih projektov je bila izgradnja železničarske kolonije z dvanajstimi hišami Družbe Južnih železnic na Studencih leta 1863. Večjih organiziranih gradenj ni bilo, mesto se je širilo stihijsko. Šele v letih 1927/28 je mariborska mestna občina zgradila poslovno-stanovanjsko stavbo v Ulici Vita Kraigherja, v istem obdobju pa po načrtih Maxa Czeikeja šest dvo- do štirinadstropnih stanovanjskih blokov ob Smetanovi ulici št. 30–38 (prav tam).

Omenimo še nekaj projektov, ki so potekali načrtovano. Mestna oblast je, da bi zajela stihijski razvoj mesta, predvsem v koroškem in magdalenskem predmestju kupovala zemljišča in jih razparcelirala v stavbna ter jih prodajala zainteresiranim kupcem po znatno nižji ceni, kot so bila vredna na trgu (PAM, fond ZUM št. 1889/001/001/00004). Hkrati je graditeljem nudila garancijo pri bankah. Na ta način je bil v letu 1930 pozidan kare med Vrbansko, Turnerjevo in Medvedovo ulico. V letu 1933 pa je bil na ta način z vilami za uradnike pozidan tudi kare med Vrbansko, Rosinovo, Medvedovo in Kosarjevo ulico.



Slika 8: Pozidan predel koroškega predmestja leta 1933

Vir: PAM, foto album ZUM



Slika 9: Vurnikova delavska kolonija leta 1954

Vir: PAM/1889, fond ZUM, foto album.

Drugi projekt organizirane stanovanjske gradnje je bila Vurnikova delavska kolonija. V magdalenskem predelu v kareju med Koseskega, Betnavsko, Fochevo in Delavsko ulico so leta 1928 zgradili 211 vrstnih hiš. Podoben primer je Hutterjeva kolonija (Ferlež, 2008, 2009), ki je nastala na obrobju mesta, med leti 1936 in 1937, obsega 20 enonadstropnih hiš s po dvema stanovanjema. Industrialec Josip Hutter je načrtoval še več delavskih kolonij – stanovanjskih sosesk, a se načrti niso uresničili zaradi bližajoče se vojne.



Slika 10: Hutterjeva delavska kolonija ob izgradnji in toris

Vir: PAM/1889, fond ZUM, foto album.

Proces urbanizacije se je nadaljeval v vse večjem obsegu. Število prebivalstva v Mariboru se je v obdobju 1900–1931 povečalo za 15.023, število zgrajenih stanovanj v obdobju 1919–1945 pa je bilo 4205 (Krajevni leksikon Slovenije, 1980). Stanovanjska stiska je bila čedalje večja in v mestih so rasle najemniške stanovanjske hiše, kolonije in najemni bloki, ki so bili vse večjih dimenzij. Živahno gradnjo je prekinila druga svetovna vojna, iz katere je Maribor izšel zelo poškodovan. Prva naloga povojne oblasti je bila obnoviti razrušeno deželo, v drugem planu pa pospešena industrializacija in izgradnja stanovanj za številne priseljence v mesto in za izboljšanje stanovanjskih razmer. Število prebivalcev v Mariboru je v obdobju 1948–1961 naraslo za 20.065, zgrajenih stanovanj v letih 1946–1960 pa je bilo 5186 (Krajevni leksikon Slovenije, 1980). Ob upoštevanju urbanističnega normativa, je bilo v tem obdobju zgrajenih stanovanj za 16.077 prebivalcev (prav tam), primanjkljaj pa je, preračunano, znašal 1286 stanovanj. Pomanjkanje stanovanj je bil pomemben razlog za množično gradnjo. V Mariboru je bil leta 1961 stanovanjski primanjkljaj ocenjen na 7000 stanovanjskih enot, leta 1976 pa 5000 stanovanj. Za razrešitev stanovanjskega problema bi bilo potrebno vsako leto izgraditi 1100 stanovanj. (Urbanistični načrt mesta Maribor, 1977, str. 6). Da bi država lahko zadostila povpraševanje po stanovanjih, je dajala prednost kolektivni gradnji v obliki nizkih prostostoječih blokov (Pirkovič Kocbek, 1982; Pogačnik, 1983).

Preglednica 2: Število prebivalstva v Mariboru med leti 1948 in 2002

|                  | Število prebivalcev |           |           |           |           |           |           |
|------------------|---------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
|                  | 1948                | 1953      | 1961      | 1971      | 1981      | 1991      | 2002      |
| <b>Maribor</b>   | 63.255              | 71.463    | 83.320    | 97.917    | 107.053   | 104.302   | 93.847    |
| <b>Slovenija</b> | 1.439.800           | 1.504.427 | 1.591.523 | 1.727.137 | 1.891.864 | 1.965.986 | 1.964.636 |

Vir: *Krajevni leksikon Slovenije, 1980, Statistični urad RS*

Opomba: Naselju Maribor je prišteto naselje Košaki.

**Preglednica 3: Število zgrajenih stanovanj po letih**

|                  | Število stanovanj po letih |           |           |           |           |           |           |
|------------------|----------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
|                  | Do 1918                    | 1919–1945 | 1946–1960 | 1961–1970 | 1971–1980 | 1981–1990 | 1991–2000 |
| <b>Maribor</b>   | 5.108                      | 4.205     | 5.186     | 9.088     | 8.785     | 6.588     | 2.202     |
| <b>Slovenija</b> | 118.603                    | 56.861    | 79.658    | 121.821   | 174.387   | 140.295   | 63.063    |

*Vir: Statistični urad RS, 2015, <http://pxweb.stat.si>*

V stanovanjski gradnji povojnega obdobja je prevladoval funkcionalistični in modernistični slog, urbanistična postavitev kolektivnih stanovanj se je ravnala po kriterijih osončenja, zračnosti, medsebojnih odmikov in nosilnosti terena. Uporabljali so načela, ki so bila v svetu uveljavljena vsaj že 20 let (Pogačnik, 1983), sicer pa so prva povojna leta minila v duhu obnavljanja in dograjevanja poškodovanih in starejših delov mesta (Pirkovič Kocbek, 1982; Tepina, 1996). Med bloki so načrtovalci predvideli zelenje, saj so želeli posnemati nekatere zamisli vrtnega mesta in prostostojećih objektov v zeleni okolici, kakršne je načrtoval Le Corbusier, in Groupiusovih mest v parku. Pri načrtovanju so dosledno ukinjali nekdanjo ločitev na boljšo ulično stran in notranjo, zasebno, dvoriščno stran. S tem so se izgubili intimnost, mir in zasebnost nekdanjih dvorišč v karejski zazidavi. Stanovalci so tako postali del javnosti, zgradba pa zgolj številka v množici tipiziranih objektov, kar je bilo v duhu tistega časa, ki je težil k socialni enakosti. Kljub redkim izjemam so bila petdeseta leta prehodno obdobje v izgradnji sosesk ter prizadevanjih urbanistov za boljše in bolj humano življenje delavcev. Razmišljanje takratnih urbanistov je bilo usmerjeno v stanovanjsko sosesko, ustvarjali so čedalje večje in opremljene vsaj z osnovnimi oskrbnimi dejavnostmi. Uporaba zazidalnih tipov je bila skromna, prevladovali so kratki prostostoječi lamelni bloki od P + 2 do P + 4 in stolpiči. V tem obdobju je prišlo do miselnega preskoka v načinu urejanja mesta. Soseska je postala »urbanistični element za določanje velikosti in opremljenosti stanovanjskih naselij in eno od izhodišč za organizacijo mestne površine« (Mušič, 1980, str. 249). Blokovne stanovanjske soseske so kot načrtovalske enote mest doživele največji razcvet v začetku sedemdesetih in osemdesetih let 20. stoletja, ko so se slovenska mesta tudi najbolj razširila. Vsesplošni družbeni napredek se je kazal v intenzivni stanovanjski gradnji in spremenjeni stavbni tipologiji, zaradi katere se je povečala tudi gostota zazidave. V Mariboru je gabarit objektov dosegel maksimum – K + P + 16 v soseski S-23. Napredek družbe se je izkazoval tudi v bivalnem standardu, saj so bili na državni ravni sprejeti predpisi o minimalnem bivalnem standardu. Pri načrtovanju takratnih blokovnih sosesk so uporabljali povprečno stanovanjsko površino na prebivalca 20-25 m<sup>2</sup> na prebivalca (Mušič, 1980, str. 268). Z dvigom blagostanja se je povečala tudi stopnja motorizacije prebivalstva, ta se je v obdobju 1948–1971 povečala kar za 50-krat, zato je bilo pri načrtovanju sosesk potrebno nameniti več prostora mirujočemu prometu.

**Preglednica 4:** Stopnja motorizacije (število osebnih avtomobilov na 1000 prebivalcev), Slovenija in občina Maribor, 1948–2016

|                  | Stopnja motorizacije |      |      |      |      |      |      |      |      |
|------------------|----------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|
|                  | 1948                 | 1953 | 1961 | 1971 | 1981 | 1991 | 2002 | 2012 | 2016 |
| <b>Slovenija</b> | 2                    | 2    | 15   | 103  | 227  | 307  | 455  | 519  | 531  |
| <b>Maribor*</b>  | 2                    | 2    | 14   | 94   | 208  | 280  | 429  | 459  | 470  |

*Vir: Statistični urad RS, 2015, <http://pxweb.stat.si/pxweb>*

*\*Opomba: Podatki o stopnji motorizacije do leta 1991 za občino Maribor so preračunani na podlagi povprečnega razmerja Slovenija : občina Maribor v obdobju 2002–2016.*

V povojnem obdobju je vzporedno z organizirano gradnjo blokovnih sosesk potekala tudi organizirana gradnja individualnih hiš. Naselja hiš po tipiziranih načrtih so gradili predvsem pod pokroviteljstvom stanovanjskih zadrug in večjih podjetij (Pirkovič Kocbek, 1982). Na levem bregu Drave so v predelu Koroških vrat zrasla naselja individualnih hiš zadruge Konstruktor in Državnih elektrarn, na Taboru zadruge Moj dom, na Teznem pa zadruge TAM in Metalna. V šestdesetih letih 20. stoletja je prišlo do skokovitega naraščanja individualne gradnje, pogosto tudi mimo urbanističnih načrtov (prav tam). Večina območij individualne stanovanjske gradnje je bila na mestnem obrobju. Vendar so naselja kljub uporabi tipiziranih načrtov neenotna, ker je vsak graditelj po svoje izbiral med različnimi izvedbami, orientacijo in ureditvijo zunanosti. Individualna gradnja, poleg blokovnih sosesk zavzema znaten delež mestnega prostora, je morfološko ter socialno zelo raznolika, zato bi jo bilo v prihodnje primerno podrobneje obdelati.

## 2.4 Definicija soseske

Kot smo že zapisali, je idejo soseske razvil Ebenzer Howard, ko si je zamislil vrtno mesto, razdeljeno na soseske s po 5000 prebivalci, opremljene s šolo, cerkvijo in trgovinami (Howard, 1970, Mušič, 1980). Tudi Perryjev koncept soseske se glede števila prebivalstva približuje tej številki. Njegova soseska je vezana na osnovno šolo, kar po normativih za velikost osnovne šole pomeni med 2500 in 4500 prebivalcev (Barton, Davis in Guise, 1995, str. 113). Podobno število prebivalstva za opredelitev soseske podajajo tudi drugi avtorji, ki smo jih omenili že v prejšnjem poglavju. Tudi Le Corbusier je snoval soseske s 660 stanovanji za 3000–4000 ljudi. Pojmovanja soseske se pri vseh avtorjih več ali manj omejujejo zgolj na število prebivalstva. Ne nazadnje, isto orientacijsko vrednost so upoštevali tudi mariborski urbanisti pri načrtovanju prvih blokovnih sosesk: 5000 prebivalcev, optimalno pa 6000 do 7000 (Urbanistični program Maribora, 1965, str. 44).

V SSKJ je samostalnik soseska opredeljen kot »zaokrožen stanovanjski del v mestu z objekti, potrebnimi za vsakdanje življenje« (SSKJ, 2015). Ta definicija tudi najbolj ustreza vsebini našega dela. V Urbanističnem terminološkem slovarju so pod geslom soseska tri razlage (UTS, 1975, str. 249):

1. historična skupnost kmečkih prebivalcev z določenimi skupnimi pravicami in dolžnostmi,
2. osnovna enota urbanistične organizacije stanovanjskih območij v mestu ali naselju,
3. družbeno prostorska skupnost s funkcijami, ki zadovoljujejo vsakodnevne potrebe ljudi in družine.

Za nas ustrezni razlagi sta druga in tretja, saj je soseska tako prostorsko načrtovalska kot socialna enota.

Zanimivo je pojmovanje soseske arhitekta Fredericka Gibberda, načrtovalca Harlowa. Zanj že dve ali tri skupine 200 do 250 hiš z osnovno šolo in nekaj trgovinami ustvarijo sosesko (Gibberd, 1962; povz. po Madanipour, 2003, str. 141), grozdi sosesk z okoli 7000 prebivalci pa so povezani z nakupovalnim središčem (prav tam). Definicije sosesk se bolj ali manj približujejo Perryjevemu pojmovanju. Tudi Košir (1993) piše, da je v urbanističnem pogledu soseska fizično zamejena in se nanjo vežejo posebne urbane značilnosti in storitve. Filipovič (2007, str. 128) definira sosesko še s sociološkega vidika in pravi, da »sosesko razumemo kot ožje bivalno okolje in del življenjskega sveta posameznika, /.../. Ker jo razumemo kot del vsakdanjega življenja, življenjskega sveta, meje niso jasno določene, ampak jih vzpostavijo prebivalci diskurzivno skupaj z drugimi prebivalci soseske«. Poleg omenjene definicije Filipovič sosesko razume tudi »kot kraj posebnih mrež družbenih odnosov, kot materialni pojav in kot diskurzivno aktivnost, polno simbolnih pomenov« (prav tam, str. 62). Po Mušičevem (1980) mnenju je soseska najprej »urbanistični element za določanje velikosti in opremljenosti stanovanjskih naselij in eno od izhodišč za organizacijo mestne površine« (prav tam, str. 249). V drugi, razširjeni definiciji, stanovanjsko sosesko predstavi kot stanovanjsko območje oziroma enoto, »ki obsega 2500, 5000 ali tudi več prebivalcev in je znotraj svojih meja (v otoku med tranzitnimi mestnimi cestami za motorni promet) opremljena s šolo, ustanovo otroškega varstva, osnovno preskrbo, uslužnostno obrtjo in drugimi družbenimi ustanovami do stopnje, ki je potrebna v odnosu do njene velikosti, strukture družin in do drugih činiteljev« (prav tam, str. 248).

V tuji literaturi zasledimo tudi bolj sociološko definicijo soseske. Lewis Mumford (1954, str. 258) pravi, da je »soseska socialno dejstvo in obstaja, kadarkoli se ljudje zbirajo«. Piše, da je treba »soseske spodbujati z zavestnim načrtovanjem in določanjem, da bodo lahko postale pomemben organ integriranega mesta« (prav tam, str. 269). To pa bi lahko uresničili skozi enoto stanovanjske soseske kot določljivega pod oddelka mesta, ki je praktičen odgovor na gigantske in neučinkovite prenaseljene metropole (prav tam, str. 266). Predlaga, da je sosesko treba opredeliti tudi z omejitvami in kontaktno točko. Kot omejitev je treba upoštevati zgornjo mejo rasti in širitve, za kar predlaga, kot že mnogo

avtorjev, število prebivalcev do 5000. Poleg tega je pomembno zagotoviti »ljudsko jedro, ki povezuje ljudi in zunanjo mejo, ki jim daje občutek pripadnosti« (prav tam, str. 263). Mumfordove ideje zasledimo tudi v delih Alija Madainpourja (2003, str. 141), ko pravi, da »javna šola, trg ali park ter socialno jedro definirajo srce soseske«. Takšne definicije so bližje socialni geografiji in sociologom, zato so bile soseske tudi podlaga za oblikovanje socialne vsebine mesta, ki pa se je izjalovila. »Ideja planiranja sosesk je šla v smer, da izgradijo hiše ali bloke enega poleg drugega in razvila se bo skupnost.« (prav tam, str. 142). Nekoliko razširjeno definicijo soseske ponuja John M. Levy (2009), čeprav pri številu prebivalstva povzema Perryja (Mušič, 1980), enako tudi pri nekaterih drugih elementih. Levyjeva soseska ima središče, šolo, trgovine za dnevno oskrbo (prehrana in zdravila), igrišča in morda majhne parke. Notranja mreža cest je namenjena prebivalcem soseske in je konstruirana tako, da odvrča tranzitni promet. Glavne ceste ob soseski pa jo zamejujejo (Levy, 2009, str. 188). Dobre soseske so, tako Levy, »projektirane tako, da so določeni skupni prostori, kjer se lahko prebivalci srečujejo med seboj na način, ki spodbuja socialne stike« (prav tam). Nadalje strne: »soseska je strukturirana tako, da na udoben in varen način zagotavlja veliko tega, kar večina ljudi potrebuje in uporablja vsakodnevno« (prav tam). Geografska definicija soseske sloni na rabi tal, iz česar izhaja, da so soseske stanovanjska območja. Rebernik (2008, str. 151) podaja definicijo tudi za blokovske stanovanjske soseske, ko pravi, da so blokovske stanovanjske soseske, grajene po načelih funkcionalizma, »bile pogosto oblika javne stanovanjske gradnje za socialno šibkejšo sloje prebivalstva«.

Soseska je del mesta, ki je morfološko zaključena enota, v kateri prevladuje bolj ali manj enoten tip stanovanjskih in pomožnih objektov in je zaradi teh značilnosti jasno razpoznavna v prostoru in jo je mogoče zamejiti nasproti sosednjim območjem. Velikost soseske pa je povezana z velikostjo mesta. Iz zbranega gradiva izhaja, da je v mariborskih soseskah največ 1500 stanovanjskih enot. Če upoštevamo urbanistične normative (Müller, 1970), ki ocenjujejo 3,1 osebe na stanovanjsko enoto, pomeni, da imajo mariborske soseske maksimalno 4650 prebivalcev. Ker se nobena od naštetih definicij ne nanaša na blokovne stanovanjske soseske oziroma ne opredeljuje njenega bistva, smo jo za potrebe raziskave oblikovali sami:

**Blokovne stanovanjske soseske so deli mest, ki so morfološko in deloma tudi funkcionalno zaključene pozidane enote, v katerih je osnovni morfološki element stanovanjski blok, stolpič ali stolpnica. Objekti so oblikovno skladni in tako zamejeni od sosednjih pozidanih območij, zaradi česar so blokovne soseske jasno razpoznavne v prostoru. Pogosto so v blokovnih stanovanjskih soseskah tudi objekti, namenjeni osnovnim oskrbnim in storitvenim dejavnostim, ki so oblikovno skladni s celoto, njih vrsta in število pa sta odvisna od velikosti blokovne stanovanjske soseske.**



## 2.5 Stanovanje kot element soseske

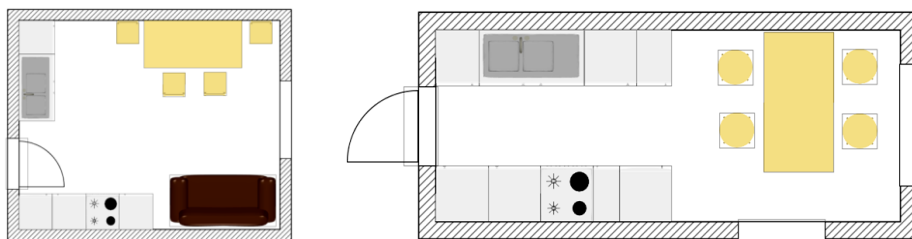
Gradnik vsake soseske so stanovanja. Ta so različne velikosti in različnega tlorisa, oboje se je spreminjalo skupaj z idejo blokovne stanovanjske soseske. Najprej je potrebno pojasniti relevantne elemente za spoznavanje stanovanj. V prvi vrsti sta relevantni velikost in zasnova (tloris), znotraj zasnove pa prostori, ki stanovanje tvorijo in razmerja med njimi. Slovar slovenskega knjižnega jezika (SSKJ, 2015) za samostalnik stanovanje ponuja razlago: »prostor, prostori za bivanje, povezani v funkcionalno celoto«. V Urbanističnem terminološkem slovarju (UTS, 1975, str. 253), je stanovanje opredeljeno kot »vsaka gradbeno povezana celota, namenjena za bivanje, ki obsega enega ali več prostorov z ustreznimi pomožnimi prostori (kuhinjo, kopalnico, predsobo, shrambo, straniščem ipd.) ali pa je brez pomožnih prostorov in ima enega ali več posebnih vhodov«. Vendar omenjeni slovar že na naslednji strani opisuje stanovanje s sinonimom bivališče, in sicer kot »trajno dobrino osebne potrošnje, ki glede na prostor zadovoljuje osnovne človeške potrebe, kot so bivanje, prehrana, počitek, razvedrilo itd., in obstoji iz zaključene enote funkcionalno povezanih prostorov s posebnim vhodom, v katerih je možno voditi samostojno gospodinjstvo« (prav tam, str. 254). Zelo podobno definicijo stanovanja zasledimo v Pravilniku o minimalnih tehničnih pogojih za graditev stanovanjskih stavb in stanovanj (UL RS, št. 45/2000 in 125/2003), po katerem je »stanovanje skupina prostorov, namenjenih za trajno bivanje /.../ prostori v stanovanju morajo biti funkcionalno povezani. /.../ Stanovanje tvori celoto in mora obsegati najmanj eno sobo, prostor za pripravljane hrane in prostor za osebno higieno, všteti stranišče«. Po zadnjem veljavnem pravilniku iz leta 2011 pa je stanovanje zaključena celota, sestavljena iz prostora, namenjenega bivanju, spanju, pripravljanju hrane, osebni higieni, in iz predprostora (UL RS, št. 1/2011, 10. člen). Dodajmo še lastno definicijo: stanovanje je del fizičnega prostora, ki ni javno dostopen in v katerem človek zadovoljuje svoje biološke, fiziološke in socialne potrebe ter je sestavljeno iz funkcionalno povezanih prostorov, v katerih je vsaj kuhinja, prostor za osebno higieno – kopalnica, stranišče in prostor za ležišče, ter ima vsaj en poseben (glavni) vhod.

### Prostori v stanovanju

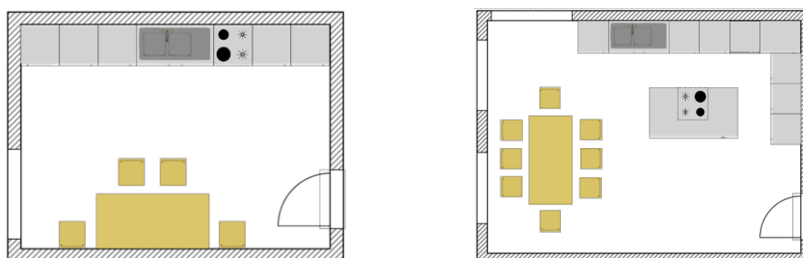
V tem poglavju podajamo opredelitev prostorov, ki so del stanovanja.

*Predsoba*, predprostor, sprejemnica, veža ali hodnik. Vsem sopomenkam je skupno, da gre za prehodni prostor v stanovanju za vhodnimi vrati, od koder vodijo vrata v bivalne in druge prostore. Hodnik pa je definiran kot ozek, dolg prostor v stanovanju, od koder vodijo vrata v bivalne in druge prostore (SSKJ, 2015).

*Kuhinja* je prostor, v katerem se pripravlja hrana (SSKJ, 2015). SSKJ navaja tudi bivalno kuhinjo oziroma kuhinjo z jedilnim kotom, ki vključuje jedilni prostor (prav tam). Obstaja več tipov kuhinje: bivalna, laboratorijska, kuhinjska stena, kuhinjski kot in kuhinjski otok. V bivalni kuhinji je poleg osnovnih kuhinjskih elementov in jedilne mize še divan, kuhinja pa je namenjena različnim hišnim opravilom in tudi igri otrok. Ključna značilnost laboratorijske kuhinje je, da je tloris v obliki pravokotnika podrejen funkciji, pri čemer je daljša stranica vsaj dvakratnik krajše, elementi pa so razmeščeni po obeh straneh - stenah kuhinje (Stanovanje za naše razmere, 1956). Kuhinjska stena ali pollaboratorijska kuhinja je zmes bivalne in laboratorijske, pri čemer je tloris kuhinje bolj ali manj pravilen kvadrat. V sklop kuhinjske stene prištevamo še kuhinjski blok, postavljen v obliki črke U oziroma C in L. Kuhinjski otok je novejši tip kuhinje, kjer so kuhinjskim elementom, razmeščenim v obliki črk U ali L, dodani še elementi na sredi prostora.



**Slika 11:** Bivalna in laboratorijska kuhinja



**Slika 12:** Kuhinjska stena oziroma pollaboratorijska kuhinja in kuhinjski otok

*Jedilnica* je prostor, urejen za serviranje in uživanje hrane, ki je lahko tudi v sklopu kuhinje.

*Dnevna soba* oziroma bivalnica je prostor, kjer se ljudje podnevi zadržujejo (SSKJ, 2015).

*Spalnica* je prostor, urejen za spanje (UL RS, št. 1/2011).

*Otroška soba* ni posebej opredeljena. Lahko rečemo, da je otroška soba prostor, namenjen za bivanje, zadrževanje, počitek, igro in delo otrok ter mladostnikov.

*Kabinet* je majhna soba. Pravilnik (prav tam) kabineta posebej ne opredeljuje, zajet je med prostore, namenjene bivanju. Vendar glede na UTS (1975, str. 244), kjer je soba opredeljena kot prostor s stalnimi stenami, ki ima dnevno svetlobo in najmanj 6 m<sup>2</sup> talne površine, lahko kabinet pojmuje kot prostor, namenjen bivanju ali delu, ki ima dnevno svetlobo in talno površino, manjšo od 6 m<sup>2</sup>.

*Stranišče* je prostor za opravljanje potrebe (SSKJ, 2015).

*Kopalnica* je prostor, namenjen osebni higieni, navadno s kopalno kadjo in tušem.

*Shramba* je prostor za shranjevanje živil (prav tam).

*Utility*, tudi *utiliti*, je v SSKJ pojasnjen kot gospodinjski delovni prostor, ki je namenjen predvsem pranju, sušenju in likanju perila.

*Balkon* je ograjen pomol iz hišnega zidu, z vrati povezan z notranjimi prostori (prav tam). Balkon je konstrukcijsko povezan z zgradbo in izstopa iz osnovne stranice stavbe.

*Loža*, tudi *loggia*, je podobno kot balkon ograjen del stanovanjske površine, ki je konstrukcijsko povezan z zgradbo in ne izstopa iz osnovne stranice stavbe ali pa izstopa le delno (SSKJ, 2015). Loža je zaprta s stranskim zidom, medtem ko je balkon v celoti odprt.

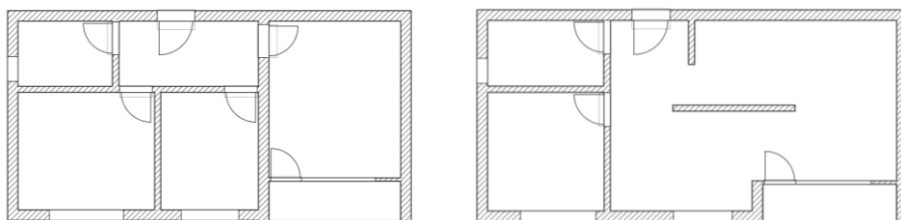
*Terasa* je tlakovan prostor na delu zgradbe ali ob njej (prav tam). V večstanovanjskih stavbah so terase najpogosteje v zadnjem nadstropju, redkeje v pritličju in nižjih nadstropjih.

## **Tloris stanovanja**

Vsako stanovanje ima merljive vrednosti: število prostorov, število fasadnih odprtin in ne nazadnje površino stanovanja. Stanovanje je odraz gospodarskih, tehnoloških, kulturnih in socialnih razmer v družbi, kar se kaže v tlorisu, torej velikosti, razporeditvi in vrsti prostorov (Drozg, 2014, str. 52). Tlorisi stanovanj so večinoma obravnavani v luči statističnih podatkov glede kvadrature in sobnosti, glede načina razporeditve prostorov pa so omenjeni v nekaterih monografijah, strokovnih revijah ter znanstvenih in strokovnih člankih. Tlorise stanovanj lahko ločimo glede na (Bajlon, 1975; Kojović, 1975):

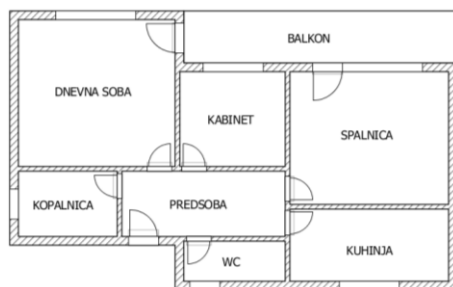
1. funkcije oziroma namembnosti prostorov (nočni/dnevni del),
2. del, ki je osvetljen z dnevno svetlobo, oziroma na bivalni del (z okni) in neosvetljeni del stanovanja (biološko-funkcionalni del ob notranjem jedru stavbe),
3. razporeditev sob ob osrednji predsobi ali po prehodnosti sob.

Indice o ločevanju tlorisov ponuja Mate Bajlon (1975, str. 29). Tlorise je mogoče razlikovati glede na komunikacijske poti v stanovanju. S tega vidika loči linearno in krožno komunikacijo (prav tam) oziroma linearno komunikacijski in krožno komunikacijski tloris (Slika 13). Drugi vidik klasifikacije se ponuja glede na namembnost sob (prav tam, str. 35), in sicer sobe z ločenimi funkcijami in mešanimi funkcijami (Slika 14). Klasifikacija tlorisa lahko izhaja tudi iz konstrukcije zgradbe, in sicer glede na nosilne in nenosilne stene. Stanovanja, ki so grajena tako, da imajo znotraj osnovnega tlorisa samo eno nosilno steno, lahko poljubno oblikujemo. Takšen princip ponuja kar nekaj avtorjev. Stanovanja, ki imajo možnost spreminjanja tlorisa, so stanovanja s fleksibilnim tlorisom, saj omogoča nešteto individualnih razporeditev (Le Corbusier, 2005; Crane in Buchholz, 2000; Browne, 2011). Drugi tloris je nepremični, saj zaradi notranjih nosilnih sten skoraj ne omogoča individualne razporeditve (Le Corbusier, 2005; PirkovičKocbek, 1983; Bajlon, 1975; Kojović, 1975). Eno od možnih klasifikacij tlorisa je nakazala Pirkovič Kocbek (1982, str. 62), ki predstavi tri tipe tlorisov: stanovanje v etažnem nizu, koridorski tip stanovanja in enostavno tlorisno dispozicijo. Za pričujoče delo je relevanten tloris, kjer so stanovanja v etažnem nizu, za katerega avtorica pravi, da je to tloris, kjer so nekateri prostori prehodni, in koridorski tip, kjer so vsi prostori dostopni neposredno iz predsobe (prav tam). Tretji tip tlorisa »enostavna tlorisna dispozicija« pa ni ustrezno pojasnjen.



**Slika 13: Linearni in krožni komunikacijski tloris**

Vir: Prirejeno po Mate Bajlon, 1975, str. 29



**Slika 14: Tloris mešanih funkcij**

Vir: Prirejeno po Mate Bajlon, 1975, str. 35

Nekoliko prenovljeno klasifikacijo tlorisa stanovanja ponuja Drozg (2014), ki izlušči tri tipe tlorisov: simetrični tloris, središčni tloris in odprti tlorisni tip. Za simetrični tloris pravi, da os simetrije predstavlja predsoba oziroma hodnik, okoli katerega so razmeščeni

in dostopni vsi prostori, in zapiše, da je ta tip Pirkovič Kocbek poimenovala koridorski (prav tam, str. 56). Za središčni tip pravi, da so prostori »razporejeni okoli dnevne sobe« (prav tam, str. 59). Vendar bi glede dostopnosti do vseh prostorov lahko rekli, da je to delno krožni koridorski tip, saj je vsaj en prostor prehodni. Za naslednji tip, ki ga poimenuje »odprti tip stanovanja z velikim osrednjim prostorom«, pravi, da je »ločene sobe /.../, nadomestil velik skupni prostor, zaradi česar je stanovanje bolj odprto, vendar nudi stanovalcem manj zasebnosti« (prav tam, str. 61–62). Morda je pri takšni delitvi problematično, da je pri prvem tipu v ospredju dostopnost posameznih prostorov, v nadaljevanju pa je v ospredju posamezen prostor. Za zadnji, »odprti tip« bi lahko rekli, da je kombinacija koridorskega in krožnega, saj so prostori nanizani ob predsobi, ki pa je hkrati tudi prehodna soba do kuhinje ali drugih prostorov, vendar ima istočasno dominantno vlogo v stanovanju.

### Sobnost stanovanj

V slovenskem in evropskem kulturnem okolju se je uveljavila klasifikacija stanovanj glede na število sob. V UTS (1975, str. 244) je soba definirana kot »prostor, namenjen za bivanje, ki je od drugih stanovanjskih prostorov ločen s stalnimi stenami, ima neposredno dnevno svetlobo in najmanj 6 m<sup>2</sup> talne površine«.

Za *enosobno stanovanje* lahko v UTS (1975) preberemo, da je to »stanovanje z eno sobo, kuhinjo in drugimi pomožnimi prostori ali z eno sobo brez kuhinje in drugimi pomožnimi prostori, katerih talna površina mora biti 6 m<sup>2</sup> ali več« (prav tam, str. 58). Hkrati je v istem slovarju pod velikostjo stanovanja enosobno stanovanje opredeljeno tako, da ima ena soba najmanj 12 m<sup>2</sup> talne površine (prav tam, str. 293).

*Dvosobno, trisobno* in večsobno stanovanje je »stanovanje z dvema, tremi, štirimi in več sobami, s pomožnimi prostori ali brez njih, s kuhinjo ali brez nje« (prav tam, str. 53). Iz gesla o velikosti stanovanja izvemo, da je dvosobno stanovanje tisto, pri katerem je »podna površina druge sobe najmanj 6 m<sup>2</sup>« (prav tam, str. 293).

Za tri- ali večsobno stanovanje pa znaša »podna površina tretje ali katerekoli druge sobe najmanj 5 m<sup>2</sup>« (prav tam). Ob tem je treba dodati, da so podne površine primerljive s takratnimi minimalnimi tehničnimi pogoji za graditev stanovanj (UL SFRJ, 1963). Današnji minimalni standardi določajo, da mora imeti stanovanje »najmanj eno sobo s podno površino najmanj 18 m<sup>2</sup>. /.../ V dvosobnem stanovanju mora biti podna površina druge sobe najmanj 12 m<sup>2</sup>. /.../ V tri- ali večsobnem stanovanju površina tretje sobe oziroma površina katerekoli naslednje sobe ne sme biti manjša od 6 m<sup>2</sup> (kabinet)« (UL RS, št. 45/2000, str. 6280). Poleg omenjenih stanovanj na tem mestu omenimo še najmanjši tip stanovanja – *garsonjero*. To je »stanovanje z eno sobo, kopalnico in predsobo, z majhno t. i. čajno kuhinjo (manjšo od 4 m<sup>2</sup>) ali brez nje« (UTS, 1975, str. 66).



### 3 ELEMENTI ZA SPOZNAVANJE SOSESK

Pri spoznavanju sosesk potrebujemo relevantne elemente - kazalnike, s katerimi je mogoče določiti njihove značilnosti. Relevantni elementi so »orodja« za spoznavanje. Opredelimo jih na podlagi poznavanja pojava, bolj ko pojav poznamo in razumemo, lažji je izbor med lastnostmi. Opazovanje in prepoznavanje razlik je ključ do prepoznavanja njihovih značilnosti. Pri tem se izkaže, da se značilnosti sosesk razlikujejo glede na merilo oziroma red velikosti, iz katerega jih opazujemo. Zato je potrebno razlikovati med lastnostmi sosesk na nivoju mesta, na nivoju soseske same in na nivoju stanovanja, ki je konstitutivni element soseske.

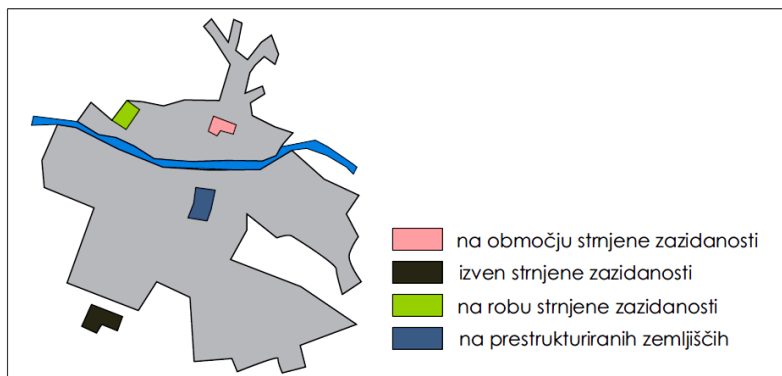
#### 3.1 Elementi za spoznavanje sosesk na nivoju mesta

##### **Položaj blokovne stanovanjske soseske glede na grajeno strukturo**

Glede na položaj v mestu ločimo naslednje blokovne stanovanjske soseske:

- Soseske na območju strnjene zazidanosti so nastale kot zapolnjevanje praznih površin znotraj grajene strukture ali kot rekonstrukcija obstoječega stavbnega fonda, ki je bil med vojno poškodovan ali pa so bili objekti kako drugače neprimerni za bivanje in jih je bilo treba porušiti.
- Soseske na robu strnjene zazidanosti so na deloma prostih ali deloma pozidanih zemljiščih na robu mesta, in jih je bilo mogoče v prometnem smislu navezati na obstoječe prometno omrežje in grajeno strukturo.

- Soseske izven strnjene zazidanosti so nastale na kmetijskih zemljiščih izven strnjeno zazidanega predela mesta, tako imenovani green fields posegi. V času nastanka soseske so predstavljala nov stavbi otok oziroma širitev mesta na nove površine.
- Soseske na prestrukturiranih zemljiščih so nastale na že pozidanih in komunalno opremljenih območjih, kjer je bila prvotna namembnost opuščena (tako imenovani brown fields). Večinoma so nastale na nekdanjih industrijskih območjih ali na površinah s starim gradbenim fondom (skladišča, pomožni objekti).



Slika 15: Shema položaja blokovnih sosesk v grajeni strukturi mesta

### Morfološka povezanost soseske z mestom oziroma okolico

Morfološka povezanost med mestom in blokovno stanovanjsko sosesko se nanaša na razmerje med morfološko zgradbo soseske in okolice. Merodajne so morfološke značilnosti okoliške grajene strukture (razmestitev objektov, volumen objektov, javni in poljavni prostori, oblike zazidave) ter podobnost med obliko zazidanosti soseske in okoliške zazidave. Predvsem najstarejše blokovne soseske po morfologiji objektov povzemajo morfološko strukturo okolice, pri kasnejših je ta povezanost precej manjša ali nikakršna, v morfologiji sosesk iz zadnjega obdobja pa je ponovno mogoče prepoznati večjo prilagojenost okoliški zazidavi. Ločimo lahko:

- veliko podobnost načina zazidanosti soseske z načinom zazidanosti v okolici,
- majhno podobnost načina zazidanosti soseske z načinom zazidanosti v okolici,
- nikakršno podobnost v načinu zazidanosti.

### Funkcijska povezanost soseske z mestom

Opremljenost z oskrbnimi in storitvenimi dejavnostmi je pomembna značilnost soseske, še posebej pomembna je vrsta dejavnosti. Nekatere soseske so opremljene z dejavnostmi,



ki so namenjene osnovni oskrbi lokalnega prebivalstva, to so dejavnosti za dnevno oskrbo, zato so v funkcijskem pogledu navezane na druge predele mesta. V nekaterih pa je nabor dejavnosti veliko večji, med njimi so tudi takšne, ki so namenjene prebivalcem sosednjih območij; takšne soseske so polifunkcionalne in v nekem smislu samozadostne. Merodajna sta število in vrsta dejavnosti. Predpostavljamo tudi, da se je število in vrsta dejavnosti v soseskah skozi čas spreminjalo. Ključni element za razvrščanje sosesk je opremljenost z osnovnimi dejavnostmi, in sicer na področju oskrbe (trgovina za dnevno potrošnjo), izobraževanja (šola in otroški vrtec) in rekreacije (otroška igrišča). K opremljenosti sosesk bi danes veljalo prištevati vsaj še dostopnost do postajališča javnega prometa in dostopnost do rekreacijskih območij za različne starostne skupine prebivalcev. Ločimo lahko naslednje soseske:

- soseske z dejavnostmi mestnega pomena, to so oskrbne in storitvene dejavnosti srednjeročnega značaja
- soseske z dejavnostmi lokalnega pomena, kjer so samo osnovne oskrbne in storitvene dejavnosti za dnevno oskrbo (trgovina z živili, osnovna šola, otroški vrtec)
- soseske brez dejavnosti.

### **Prometna povezanost soseske z mestom**

Povezanost med sosesko in mestom je mogoče presojati iz vidika cestnoprometnih povezav. Nekatere soseske so nastale ob mestnih vpadnicah ali ob primarnih prometnicah, posledica česar je lahko večja mestotvornost soseske, druge pa so umeščene ob sekundarne in dovozne prometnice, zaradi česar je njihov položaj lahko v podobi mesta manj izrazit. Relevantno je tudi, ali je bilo prometno omrežje zgrajeno skupaj s sosesko ali je obstajalo že prej in je bila soseska zgolj umeščena oziroma priključena na obstoječe prometnice. V nekaterih primerih, predvsem tistih največjih, je gradnja soseske pomenila tudi izgradnjo nove (dovozne) prometnice, predvsem manjše soseske pa so v prometnem smislu priključene na že izgrajeno mrežo prometnic. Tovrstna razlika je najbolj očitna pri starejših in novih soseskah. Na podlagi tega ločimo:

- soseske, ki so z mestom povezane s primarno prometnico in soseske, ki so z mestom povezane s sekundarno prometnico,
- soseske, kjer je ob izgradnji nastala še nova prometnica in soseske, ki so navezane na že obstoječo prometno omrežje.

### **Stopnja mestotvornosti sosesk**

Stopnja mestotvornosti soseske je povezana z vsemi do sedaj naštetimi kazalci. Osrednja lastnost in kriterij je, ali razmestitev ter oblika objektov v soseski gradita mestni prostor na

način, da je ta bolj monumentalen, da izstopa v veduti mesta, dela mesta, ulice ali bližnje okolice soseske. Pri tem so relevantni položaj, volumen in višina objektov v soseski, tipologija objektov ter oblike zazidanosti. Glede mestotvornosti smo soseske razdelili na:

- soseske z visoko stopnjo mestotvornosti,
- soseske z nizko stopnjo mestotvornosti,
- soseske brez mestotvornega značaja.

*Visoko stopnjo mestotvornosti* izkazujejo soseske, ki so na območju strnjene zazidave in ki povzemajo mestotvorne elemente okoliške zazidave ali pa jih na novo vzpostavljajo. Prav tako imajo večjo stopnjo mestotvornosti soseske, kjer so objekti postavljeni ob primarno prometnico, so vizualno izpostavljene (v veduti mesta ali ob primarni prometnici), opremljene z umetniškimi deli, del soseske je javna odprta površina (trg), med cestnim telesom in blokom je bogat ulični profil (zelenica, pešpot, kolesarska pot), objekti so visoki in velikega volumna, izkazujejo oblikovno nadgradnjo in so opremljene z dejavnostmi mestnega pomena. *Nizko stopnjo mestotvornosti* povezujemo s soseskami, kjer so objekti postavljeni na sredo parcele, imajo nižji gabarit ali pa so brez javne odprte površine in so z mestom povezane s sekundarno prometnico ter opremljene samo z osnovnimi oskrbnimi dejavnostmi oziroma dejavnostmi lokalnega pomena. Soseske *brez mestotvornega značaja* so tiste, kjer objekti ne izstopajo v veduti, postavljeni so v zeleno okolje, imajo nižji gabarit brez vertikalnih poudarkov, so brez javne odprte površine ter so z mestom povezane s sekundarno prometnico. Pripomniti je potrebno, da se pri ocenjevanju stopnje mestotvornosti ni mogoče izogniti določeni stopnji subjektivnosti.

**Preglednica 5: Relevantni elementi za spoznavanje lastnosti soseske na nivoju mesta**

|                                                          |                                                                                                                                                                              |
|----------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Položaj blokovne soseske</b>                          | na območju strnjene zazidanosti<br>na robu strnjene zazidanosti<br>izven strnjene zazidanosti<br>na prestrukturiranih zemljiščih                                             |
| <b>Morfološka povezanost soseske z mestom in okolico</b> | velika podobnost načina zazidanosti soseske s tistim v okolici<br>majhna podobnost načina zazidanosti soseske s tistim v okolici<br>nikakršna podobnost v načinu zazidanosti |
| <b>Funkcijska povezanost soseske z mestom in okolico</b> | dejavnosti mestnega pomena<br>dejavnosti lokalnega pomena<br>brez dejavnosti                                                                                                 |
| <b>Prometna povezanost soseske z mestom</b>              | povezana s primarno prometnico<br>povezana s sekundarno prometnico                                                                                                           |
| <b>Stopnja mestotvornosti</b>                            | visoka<br>nizka<br>brez mestotvornega značaja                                                                                                                                |

## 3.2 Elementi za spoznavanje značilnosti soseske

### Grajena struktura stanovanjske soseske

Grajena struktura soseske pomeni vrsto objektov, ki se nahajajo na obravnavanem območju. Osnovni elementi blokovnih stanovanjskih sosesk so stanovanjski bloki. Ker jih je veliko in ker se med seboj razlikujejo, jih je mogoče razdeliti v skupine glede na tlorisne in oblikovne značilnosti. Poleg stanovanjskih objektov pa so v soseski zastopani še pomožni objekti.

### Stanovanjski blok

Osnova besedne zveze je samostalnik blok, ki je opredeljen kot »veliko, večstanovanjsko poslopje« (SSKJ, 2015). Vendar je takšna definicija presplošna za podrobnejšo analizo grajene strukture. UTS (1975, str. 255) ponuja nekoliko razširjeno razlago, ki pravi, da je stanovanjski blok »velika, večnadstropna, večstanovanjska stavba, pri kateri je poudarjena podolžna dimenzija«. Objekti takšnih značilnosti se pojavljajo v več podtipih. Tipologijo objektov povzemamo po Azinović idr., 2009.

*Osnovni blok* je, tehnično gledano, blok etažnosti P + 3–10, pravokotnega tlorisa in dimenzij 60–70 m × 10–16 m ter ima vsaj dve centralni stopnišči in linearno organizacijo. Podrobnejši opisi omenjajo tudi enostavno organizacijo tlorisa z največ tremi prečno postavljenimi stanovanji, ki se vežejo na eno stopnišče. Prečno postavljena stanovanja so obojestransko orientirana, število centralnih stopnišč pa določa dolžino bloka. Takšen tip je najoptimalnejši, saj »zagotavlja potrebno gospodarnost stanovanjske zazidave ob izenačenih pogojih bivanja«. Nekateri avtorji ga poimenujejo tudi *lamelni blok*. Pojavlja se v več variantah, nizki blok, ozki blok, četvorček.

*Kratki blok* ima etažnost P + 4 + M, pravokoten tloris dimenzij 30–35 m × 12–20 m, linearno organizacijo ter eno centralno stopnišče. Stanovanja so nanizana okoli jedra, praviloma so orientirana na dve strani neba.

*Globoki blok* ima gabarite 60–70 m × 19–21 m, vsaj dve jedri s centralnim stopniščem, linearno organiziranost in etažnost P + 4(–10). Stanovanja so po obeh straneh vzdolž osrednjega hodnika. Glavnina stanovanj je orientirana na eno stran z izjemo tistih na krajših stranicah bloka. Centralni hodnik je osvetljen prek svetlobnika na sredini ali prek obeh jeder s strani.

*Visoki blok* ima etažnost  $P + 10 - n$ , tloris je lahko v obliki kvadrata ali pravokotnika dimenzij  $30\text{--}50\text{ m} \times 14\text{--}20\text{ m}$  z izrazito linearno organizacijo dvostranskih, enostranskih ali celo dvoetažnih stanovanj. Visoki bloki se pojavljajo ob vpadnicah in glavnih cestah oziroma tam, kjer je smiselno doseči visoko gostoto na omejeni parceli, hkrati pa delujejo mestotvorno.

*Verižni blok* ima etažnost  $P + 4\text{--}10$ , dolžina je med  $50\text{ m}$  in  $150\text{ m}$ . Organizacija stanovanj je linearna, blok pa ima obliko zamaknjenih lamel ali povezanih stolpičev. Verižna postavitve stavbe omogoča členjenje velikega stavbnega obsega tako vertikalno kot horizontalno. Z zamikanjem lamel nastanejo vmesni prostori, ki povečujejo raznolikost posameznih enot.

### Stanovanjski stolp

Stanovanjski stolp je velika večstanovanjska stavba s poudarjenim vertikalnim gabaritom in razmeroma majhno tlorisno površino. Obstaja več tipov stanovanjskih stolpov, predstavili bomo samo tiste, ki so relevantni za obravnavane soseke.

*Stolpnica* ima etažnost  $P + 8 - n$ , tloris je najbolj podoben kvadratu, lahko pa je mnogokotnik ali celo ovalne oblike z dimenzijami  $20\text{--}28\text{ m} \times 20\text{--}28\text{ m}$ , ki ima eno jedro in centralno organizirano razporeditev stanovanj. V osnovi je stolpnica »tip večstanovanjske stavbe, ki ima več kot osem nadstropij« (Azinović idr., 2007, str. 141). Zaradi vertikalnih gabaritov sta v stolpnici najmanj dve dvigali s stopniščem v centralnem komunikacijskem delu. Tloris tipične etaže ima  $4\text{--}6$  stanovanj, ki so po zasnovi in velikosti lahko različna. Običajno so stanovanja razporejena tako, da so servisni prostori ob jedru, vsi ostali prostori, tudi terase, lože ali balkoni pa so razporejeni po obodu. Mušič (1980, str. 43) navaja, da so bile stolpnice v naših mestih v veliki meri »velika želja čim bolj izrabiti obstoječe komunalne naprave in ostanke nezazidanega prostora«.

*Stolpič* je alternativa stolpnici, saj omogoča gosto zazidavo s primerno osončenostjo in orientacijo stanovanj, višina stavbe pa je bolj humanega merila. Stolpič je v bistvu »nizka« stolpnica etažnosti do  $P + 5$ , tloris ima obliko kvadrata, pravokotnika, večkotnika ali je ovalnih oblik, dimenzij  $14\text{--}20\text{ m} \times 14\text{--}20\text{ m}$ , z enim jedrom in centralno organiziranostjo. Običajno so v etaži štiri identična stanovanja. Organizacija oziroma razporeditev stanovanj je enaka kot pri stolpnici, tako da so pomožni in servisni prostori, stopnišče in inštalacije v jedru zgradbe. Na obodu pa so razporejeni bivalni prostori, lože ali balkoni.

*Vila blok* avtorji knjižice »*Tipologija večstanovanjskih stavb*« uvrščajo med stolpe. Takšna tipološka klasifikacija temelji zgolj na kvadratni tlorisni zasnovi dimenzij  $10\text{--}20\text{ m} \times 10\text{--}20\text{ m}$ . Etažnost vila bloka je  $P + 3 + M$  ali  $P + 2 + 2M$  z enim jedrom in centralno

organiziranostjo tlorisa. Centralno stopnišče v stavbi omogoča ureditev enega, dveh ali treh, izjemoma štirih stanovanj na etažo. Stanovanja so orientirana vsaj na dve strani neba. Servisni prostori so vezani na centralno stopnišče, kjer potekajo vodi vseh inštalacij; dnevni prostori pa so na vogalih stavbe in tako optimalno osončeni. Stanovanjske enote praviloma nimajo notranjih nosilnih sten, tako da je možna poljubna notranja razporeditev prostorov. Vila bloki so bili odgovor na povpraševanje po prostornih stanovanjih in območjih z manjšo gostoto poselitve.

### Pomožni objekti

Pomožni objekti so namenjeni storitvenim dejavnostim, ki izboljšujejo opremljenost soseske. Pomožnih objektov je sicer več vrst, navajamo pa tiste, ki smo jih zasledili v obravnavanih soseskah.

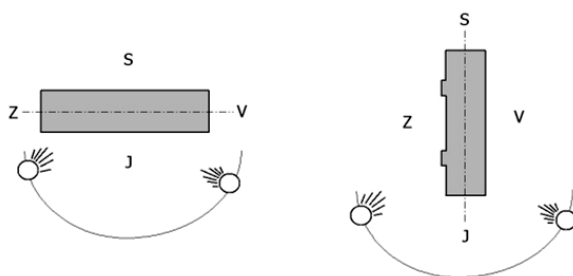
*Paviljonski objekt* ali *paviljon* je samostojna, lahko tudi začasna stavba, navadno postavljena za določeno ali občasno rabo, ki je v sklopu drugih objektov (UTS, 1975, str. 180). V paviljonskem objektu so običajno delovale samopostrežne trgovine, vrtci, ambulanta in druge javne dejavnosti.

*Garaža* je popolnoma ali deloma zaprt prostor za spravlanje motornih vozil.

*Kiosk* je »mali paviljon krožne ali kvadraste tlorisne oblike na cestah, trgih, križiščih (del cestne opreme) za prodajo sladkarij, časopisov, tobaka itd.« (prav tam, str. 105).

### Orientacija objektov

Orientacija objektov ali lega objekta se določa glede na os stavbe ali posameznih fasad (UTS, 2015, str. 113), oziroma glede na daljšo stranico objekta. Orientacija objekta sever–jug pomeni, da os objekta poteka v smeri vzhod–zahod.



Slika 16: Primer orientacije objektov S-J (levo) in V-Z (desno)

## Gostota prebivalstva

Ker števila prebivalcev v posamezni soseski za čas ob vselitvi stanovalcev ni bilo mogoče pridobiti, smo število prebivalcev izračunali s pomočjo urbanističnega normativa, po katerem računamo 3,1 osebe na stanovanje (Müller, 1974). Načrtovalci sosesk v Mariboru so sicer uporabljali normativ 3,77 prebivalca na stanovanje (leta 1965), kasneje pa 3,1 (Urbanistični načrt mesta Maribor, 1977, str. 6), kar je najpogosteje uporabljena vrednost. Tudi podatkov o številu prebivalcev za pretekla leta ni mogoče pridobiti zaradi Zakona o varovanju osebnih podatkov (UL RS, št. 59/99, 57/01, 59/01 in 86/04), zato so tudi ti podatki izračunani na podlagi urbanističnega normativa. V povezavi s številom prebivalstva smo za posamezno sosesko izračunali tudi gostoto poseljenosti. Izračunana je tako, da smo število prebivalcev v posamezni soseski delili s površino soseske. Ločimo pa:

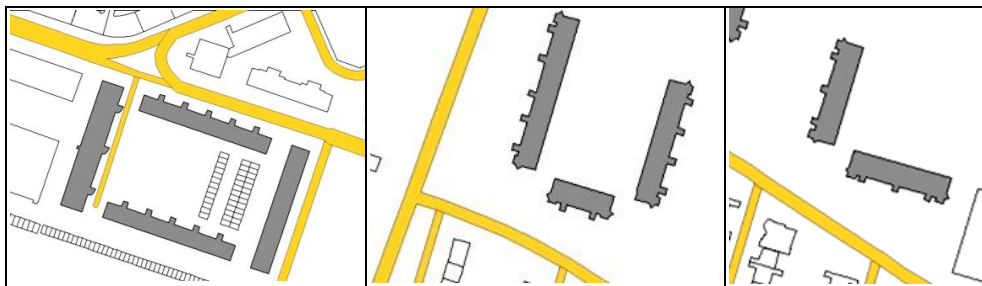
- soseske z nizko gostoto poseljenosti (pod 250 preb./ha),
- soseske s srednjo gostoto poseljenosti (med 251 in 450 preb./ha) in
- soseske z visoko gostoto poseljenosti (nad 450 preb./ha).

## Morfološki vzorec zazidanosti

Glede na razmestitev objektov obstaja veliko morfoloških vzorcev katerih klasifikacija je zelo subjektivna in povezana s kulturnim okoljem. Glede na prevladujoče oblike postavitve objektov lahko množico pojavnih oblik združimo v štiri skupine:

- kare (zaprti, odprti in pol odprti ali pol kare),
- niz (krožni, linijski in zamaknjen niz),
- gruča (gručasti niz enakih, različnih objektov) in
- solitarni objekt.

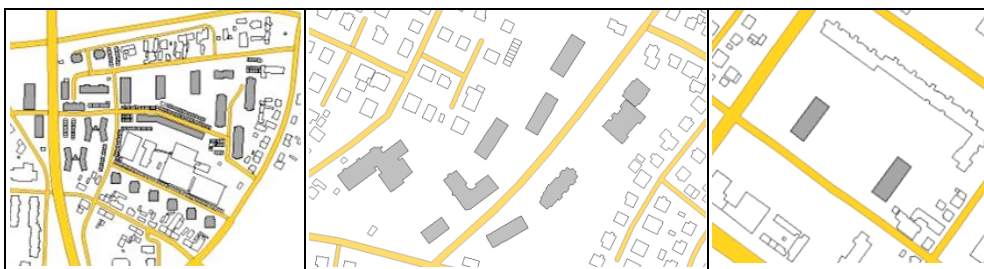
Razlike med njimi so pogosto težko vidne, zato si pogosto pomagamo s prepoznavanjem stavbnih tipov. Pomembno je, da je morfološki vzorec zazidanosti blokovnih sosesk rezultat načrta, zato je zelo »geometrijski« in shematičen, pri čemer se večinoma pojavljajo trije načini, to so kare, niz in solitarni objekti.



Slika 17: Karejska postavitve objektov: zaprti kare, odprti in polovični oziroma polkare



Slika 18: Postavitve objektov v nizu: linijska, krožna in zamaknjen niz



Slika 19: Postavitve objektov v gruči, gručastem nizu in solitarni objekti

## Dejavnosti v soseski

Osnovne človekove dejavnosti so stanovati oziroma bivati v skupnosti, delati, oskrbovati se, izobraževati se, rekreirati se oziroma preživljati prosti čas, komunicirati in biti mobilni oziroma sodelovati v prometu. V prostoru se omenjene dejavnosti manifestirajo kot stanovanjska območja, delovna mesta, trgovine, kulturne in izobraževalne ustanove, otroško varstvo, rekreacijska območja in igrišča, socialni prostori ter prometna infrastruktura. Opremljenost je mogoče prikazati z naborom v posamezni soseski. Ker se vse dejavnosti ne nahajajo v soseski, je primerneje upoštevati dejavnosti v radiju dostopnosti 500 m, kar je še sprejemljiva razdalja za peš hojo. Dejavnosti višje stopnje (izobraževalne ustanove, uradi in storitvene dejavnosti višje stopnje) so pokazatelj višje stopnje opremljenosti in mestotvornosti soseske. V sklopu dostopnosti do dejavnosti so relevantne naslednje:

- izobraževalne ustanove (vrtci, šole, knjižnice, prostori za izobraževanje odraslih, prostori civilnih združenj),
- prometna infrastruktura (regionalne ceste, kolesarske poti, pešpoti, avtobusna in druga postajališča, garažne hiše),
- finančne in upravne storitve (poštni urad, banka, bankomat),
- zdravstvene storitve (ambulanta, bolnišnica, lekarna).

Glede na opremljenost sosesk z dejavnostmi je primerno ločiti naslednje kategorije:

- soseske brez oskrbnih in storitvenih dejavnosti,
- soseske z osnovnimi oskrbnimi dejavnostmi (trgovina za dnevno preskrbo),
- soseske z osnovnimi oskrbnimi in storitvenimi dejavnostmi (trgovina za dnevno preskrbo, gostinski obrat, vrtec, osnovna šola),
- soseske z raznovrstnimi oskrbnimi in storitvenimi dejavnostmi.

### **Namenska raba zemljišč v soseski**

Namensko rabo zemljišč prikazujemo z naslednjimi kategorijami (UTS, 1975, str. 148):

- območja stanovanj, ki so namenjena bivanju in spremljajočim dejavnostim. Pri tem je primerno ločiti območja enostanovanjskih in večstanovanjskih hiš, oziroma območja morfološko različnih oblik zazidave (stolpnice, dolgi bloki, solitarni objekti)
- območja centralnih dejavnosti, ki so namenjena oskrbnim, storitvenim in družbenim dejavnostim, lahko tudi bivanju; v tem primeru govorimo o mešanih, stanovanjsko centralnih območjih,
- območja proizvodnih dejavnosti, ki so pretežno namenjena industrijskim, proizvodnim in skladiščnim dejavnostim,
- posebna območja, ki so namenjena posebnim dejavnostim, kot so območja za turizem, komunalne površine, zbirališča odpadkov.
- območja zelenih površin, ki so namenjena preživljanju prostega časa, počitku, rekreaciji in športu na prostem,
- območja prometne infrastrukture, kamor sodijo površine za dinamični in mirujoči promet ter postajališča javnega prometa.

Glede namembnosti zemljišč v soseski smo se omejili na rekreacijske površine ter na prometno infrastrukturo. Oboje je merilo kakovosti bivalnega okolja in oboje se je tekom razvoja sosesk precej spreminjalo. Opremljenost blokovnih sosesk z zelenimi površinami



in parkirnimi mesti je bila v najstarejših soseskah drugačna, kot je v najmlajših. Zato je relevantna dostopnost do zelenih površin ter oblika zelenih površin. Pri tem je potrebno ločiti zelene površine namenjene športu in rekreaciji, torej mlajši populaciji in zelene površine parkovnega značaja s socialnimi prostori za starejše stanovalce. Velikost zelenih površin smo izmerili s pomočjo aplikacije gis.arso in izračunali delež na prebivalca. Tako je mogoče tudi primerjati vrednosti med soseskami. Relevanten je tudi podatek o številu parkirnih mest ter vrsti prometnice, ki sosesko povezuje s prometnim omrežjem mesta. Parkirne površine smo popisali – prešteli, pri čemer je potrebno ločiti med urejenimi parkirišči, neurejenimi parkirišči ter garažnimi hišami oziroma parkirišči v kletnih etažah objektov. Podatek je mogoče preračunati na stanovanjsko enoto, kar je kazalec opremljenosti soseske, spreminjanja pojava ter primerjave med soseskami. Če povzamemo, pri namenski rabi zemljišč so relevantni trije kazalci:

- vrsta zelenih površin (zelenice, parkovno urejene zelene površine in vrtovi) in njihova površina na prebivalca,
- otroška igrišča in športne površine,
- parkirišča in njihovo število na stanovanjsko enoto.

**Preglednica 6:** Relevantni elementi za spoznavanje značilnosti soseske

|                                      |                                                                                                                                                    |
|--------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Grajena struktura soseske</b>     | tipologija objektov<br>gostota poseljenosti                                                                                                        |
| <b>Morfološki vzorec zazidanosti</b> | kare, niz, gruča, solitarni objekt                                                                                                                 |
| <b>Dejavnosti v soseski</b>          | brez oskrbnih dejavnosti<br>osnovne oskrbne dejavnosti<br>osnovne oskrbne in storitvene dejavnosti<br>raznovrstne oskrbne in storitvene dejavnosti |
| <b>Namenska raba zemljišč</b>        | vrste zelenih površin<br>zelene površine na prebivalca<br>otroška igrišča in športne površine<br>število parkirišč na stanovanje                   |

### 3.3 Elementi za spoznavanje soseske na nivoju stanovanj

Relevantni element za primerjavo med posameznimi soseskami je število ter struktura stanovanj v soseski.

#### Struktura stanovanj

Termin struktura pomeni razmerje med elementi, ki sestavljajo celoto, pa tudi razdelitev celote na sestavne dele. Tako strukturo pojmuje tudi v analizi stanovanj: struktura pomeni razdelitev stanovanj po številu sob in velikosti. Sobnost stanovanj je mogoče

preračunati v deleže glede na skupno število stanovanj in pridobiti podatek o strukturi stanovanj glede na velikost.

### **Značilnosti stanovanja**

Kazalci, na podlagi katerih je mogoče analizirati strukturo stanovanja, so: povprečna kvadratura dvosobnih stanovanj v posamezni soseski, vrste prostorov v dvo- in trisobnem stanovanju, tip tlorisa stanovanja, prostori z dnevno svetlobo, prehodne sobe in deleži posameznih prostorov v stanovanju.

### **Tloris stanovanja**

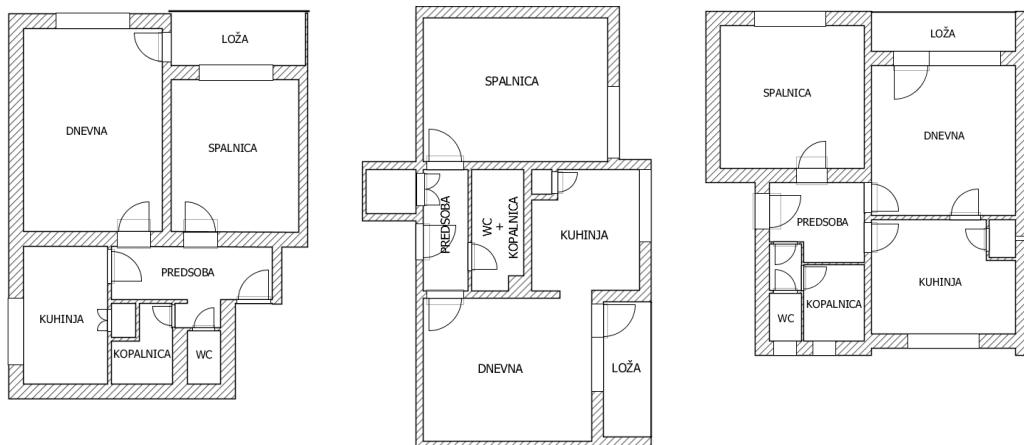
Tloris stanovanja je vertikalna projekcija, iz katere je razvidna velikost, vrsta in razmestitev prostorov, pa tudi prostori brez dnevne svetlobe, prehodne sobe in tudi velikost posameznih prostorov. Lastnosti, po katerih se tlorisi stanovanj razlikujejo so:

- vrste prostorov,
- dostopnost prostorov,
- deleže kuhinje, spalnice, dnevne sobe in lože/balkona v površini stanovanja.

Za lažje razlikovanje smo opredelili tri tipe tlorisov, ki so nekakšen kompromis med že zapisanimi klasifikacijami. *Tip A* je v bistvu koridorski, kar pomeni, da nima prehodne sobe; *tip B* je tloris z eno prehodno sobo in *tip C* je tloris, ki je kombinacija tipa A in B, vendar s to razliko, da ima ena soba dva vhoda, kar pomeni, da ni nujno prehodna.

### **Kvadratura stanovanja**

Kvadratura stanovanja pomeni površino bivalnega dela stanovanja (brez kleti). Kvadratura se je tekom razvoja spreminjala, kar je relevanten podatek za oceno o spreminjanju blokovnih sosesk. Na podlagi kvadrature dvosobnih stanovanj v posameznih soseskah je mogoče izračunati povprečno kvadraturu stanovanja in spreminjanje tekom opazovanega obdobja.



Slika 20: Tipi tlorisov stanovanj: tip A, tip B in tip C

Preglednica 7: Relevantni elementi za spoznavanje stanovanj v soseskah.

|                          |                                                                                                           |
|--------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Stanovanje</b>        | struktura stanovanj<br>površina stanovanja                                                                |
| <b>Tloris stanovanja</b> | tip A, tip B, tip C                                                                                       |
| <b>Prostori</b>          | vrsta prostorov<br>sobe z dnevno svetlobo<br>prehodne sobe<br>delež prostora glede na površino stanovanja |



## 4 MORFOLOŠKE IN FUNKCIJSKE ZNAČILNOSTI BLOKOVNIH STANOVANJSKIH SOSESK

V nadaljevanju je prikazanih 40 blokovnih stanovanjskih sosesk v Mariboru, ki so nastale med leti 1946 in 2008. Časovna mejnika sta izbrana glede na objektivne okoliščine. Blokovne stanovanjske soseske so se v Mariboru pojavile šele sredi preteklega stoletja, druga letnica pa se nanaša na obdobje obravnave tematike. Vsebina prikaza izhaja iz razmisleka o morfoloških značilnostih blokovne soseske in elementih, ki so s tem povezani. Ob tem ponovimo, da nabor blokovnih stanovanjskih sosesk morda ni popoln in docela objektivni. Blokovna soseska je namreč pojav, katerega vsebina se z družbenimi razmerami spreminja. Zato soseske iz sredine prejšnjega stoletja niso povsem primerljive s soseskami iz konca prejšnjega stoletja. Podatke za opise sosesk smo pridobili s terenskimi ogledi in kartiranjem ter s proučevanjem dokumentacijskega gradiva o posameznih soseskah, starejših načrtov mesta, predvsem pa urbanistične dokumentacije in projektov za posamezne objekte. Razpoložljivega gradiva je o nekaterih soseskah veliko, o drugih pa precej manj. A glavnino podatkov smo pridobili z delom na terenu. Pri zbiranju in selekcioniranju gradiva o soseskah smo se izogibali najrazličnejših ocen in interpretacij, ki so senzionalistično obarvane, za dnevne potrebe, ali pa preveč kritično obravnavajo našo polpreteklo zgodovino in razmere v mestu. Vrednotenje je možno samo znotraj istega vrednostnega sistema, pravi ena od zakonitosti formalne logike, ki smo se je poskušali držati skozi celotno delo. Soseske smo skušali prikazati z objektivnimi podatki in istimi kazalci, kar omogoča primerjavo in objektivno analizo. Zbranega gradiva o vsaki soseski je veliko več, kot ga je bilo mogoče vključiti v ta prikaz. Vsaka blokovna soseska je obdelana iz vidika položaja v mestu, morfoloških in funkcijskih značilnosti ter značilnosti stanovanj. Zbrani podatki imajo dokumentacijsko vrednost, še posebej kartografski in slikovni

prikazi, hkrati so služili za celovitejši, sintezni pogled na blokovne stanovanjske soseske v Mariboru, ki je podan v zadnjem poglavju.

*Seznam obravnavanih sosesk z osnovnimi podatki*

| Soseska                            | Leto začetka gradnje | Površina v ha | Število prebivalcev |
|------------------------------------|----------------------|---------------|---------------------|
| ob Metelkovi ulici                 | 1946                 | 5,03          | 1283                |
| TAM                                | 1948                 | 7,30          | 2077                |
| ob Kamniški ulici                  | 1948                 | 2,02          | 853                 |
| Metalna                            | 1949                 | 8,02          | 1448                |
| ob Panonski ulici                  | 1950                 | 4,02          | 673                 |
| ob Ulici Moše Pijade               | 1953                 | 4,86          | 1221                |
| ob Frankolovski ulici              | 1953                 | 4,49          | 2390                |
| ob Gosposvetski cesti              | 1954                 | 5,26          | 1383                |
| ob Dominkuševi ulici               | 1954                 | 6,54          | 1525                |
| Greenwich                          | 1957                 | 9,93          | 3277                |
| ob Vrbanski cesti I                | 1961                 | 1,83          | 620                 |
| ob ulici Ob gozdu                  | 1961                 | 2,47          | 595                 |
| ob Vrbanski cesti II               | 1963                 | 1,75          | 707                 |
| ob Koroški cesti                   | 1963                 | 3,04          | 1082                |
| ob Dalmatinski ulici               | 1963                 | 2,15          | 806                 |
| Na Poljanah                        | 1964                 | 2,82          | 846                 |
| ob Ljubljanski ulici               | 1964                 | 5,61          | 2316                |
| Jugomont                           | 1965                 | 7,63          | 3770                |
| ob Cesti proletarskih brigad       | 1967                 | 2,07          | 933                 |
| S-21                               | 1970                 | 7,14          | 2269                |
| Greenwich – jug                    | 1973                 | 2,80          | 1287                |
| ob Ulici herojev Mašere in Spasića | 1975                 | 1,80          | 521                 |
| S-36                               | 1975                 | 4,22          | 1482                |
| ob Železnikovi ulici               | 1976                 | 2,04          | 592                 |
| S-31                               | 1977                 | 11,47         | 3292                |
| S-9                                | 1977                 | 1,60          | 1029                |
| S-23                               | 1978                 | 8,00          | 3720                |
| Nova vas I                         | 1978                 | 18,53         | 4489                |
| Nova vas IIa                       | 1983                 | 23,93         | 4585                |
| S-37                               | 1985                 | 1,90          | 787                 |
| Borova vas                         | 1987                 | 9,74          | 2477                |
| Nova vas IIb                       | 1990                 | 8,35          | 1804                |
| S-38                               | 1990                 | 2,60          | 577                 |
| Mirni zaliv                        | 2002                 | 0,59          | 223                 |
| ob Ulici heroja Vojka              | 2004                 | 0,80          | 220                 |
| ob Kamensškovi ulici               | 2005                 | 1,47          | 447                 |
| Poljane                            | 2006                 | 1,33          | 403                 |
| Magdalena                          | 2007                 | 1,73          | 1175                |
| Studenci                           | 2008                 | 0,76          | 304                 |
| Metropola                          | 2008                 | 2,54          | 1476                |

## 4.1 Soseska ob Metelkovi ulici

Soseska ob Metelkovi ulici je najstarejša med obravnavanimi. Nahaja se v katastrski občini (k. o.) Tabor in zavzema 5,03 ha. Stanovanjska soseska je bila zgrajena po navodilih MLO – Maribor (SI-PAM/0443, št. 170-175), ki je bil večinski investitor. H gradnji stanovanj za delavce sta pristopili še Elektrokovina Maribor in Vojno gradbeni odsek (prav tam).



Slika 21: Položaj soseske

### *Značilnosti soseske na nivoju mesta*

Območje soseske je bilo že v letu 1938 pozidano s štirimi četvorčki (GURS, 2015), ki se nahajajo na naslovih Pregljeva ulica 10, 12, 14 in 16. V tem predelu Maribora je bilo več sosesk s stanovanji za delavce - Železničarska kolonija (1863–1868), Vurnikova kolonija (1928) in barakarsko naselje ob Metelkovi, ki so ga zgradili v letih 1933–1934. Umestitev kolonij na rob mesta je bila v duhu socialne diferenciacije mestna glede na družbeni stan. Socialno pripadnost kolonij lahko razberemo iz morfologije objektov – pritlične, skromne delavske hiše brez stavbnega okrasja, na majhnih parcelah, nekoliko spominjajo na panonske hiše. Prometna povezanost z mestom je bila že vzpostavljena s primarno prometnico Betnavsko cesto, ki dopolnjuje kare še z Ulico Frana Kovačiča, Cesto zmage in Metelkovo ulico. V soseski so dejavnosti lokalnega pomena. Morfologija soseske je deloma povzeta po okoliški strukturi, še bolj pa odseva prevladujoč način umeščanja objektov v prostor – umestitev ob ulico, ulični blok z notranjim dvoriščem, enaki razmiki med objekti. Razmestitev objektov ustvarja kontinuiteto z zazidavo v okolici, kar je opaziti pri blokkih ob Betnavski cesti. Mestna zazidava v obliki stavbnega kareja je izkazana tudi z

notranjim dvoriščem, ki je ustvarjeno med bloki na Betnavski cesti in Ebdlicherjevi ulici; enak vzorec se ponovi tudi med bloki na Cesti zmage in v Potrčevi ulici. Razmestitev objektov vzpostavlja mestotvorni značaj soseske.

**Preglednica 8: Značilnosti soseske ob Metelkovi ulici na nivoju mesta**

| <b>Soseska ob Metelkovi ulici</b>        |                                                                        |
|------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| Lokacija soseske                         | Tabor, predmestje, rob izgrajene strukture v bližini delavskih kolonij |
| Položaj glede na grajeno strukturo mesta | soseska na robu strnjene zazidanosti                                   |
| Morfološka povezanost soseske z mestom   | majhna podobnost z načinom zazidanosti v okolici                       |
| Funkcijska povezanost soseske z mestom   | dejavnosti lokalnega pomena                                            |
| Prometna povezanost z grajeno strukturo  | že vzpostavljena primarna prometnica                                   |
| Stopnja mestotvornosti                   | nizka stopnja mestotvornosti                                           |

### *Morfološke in funkcijske značilnosti soseske*

Večina soseske ob Metelkovi ulici je bila zgrajena v času od 1946 do 1957, od 1960 do 1965 pa so zgradili še dva lamelna bloka. Sosesko tvori:

- 12 osnovnih (lamelnih) blokov: Metelkova ulica 25 in 27, Cesta zmage 93, 95, 97, 99, 101, 103, 105 in 107, 109, 111, 113, 115, Metelkova ulica 14 in 16, Potrčeva ulica 2, 4 in 6, 8 ter 9, 11, Metelkova ulica 20, 22, 24, Endlicherjeva ulica 3, 5 in 7, 9, Betnavska cesta 106, 108 in 110, 112 ter
- četvorček: Endlicherjeva ulica 8.

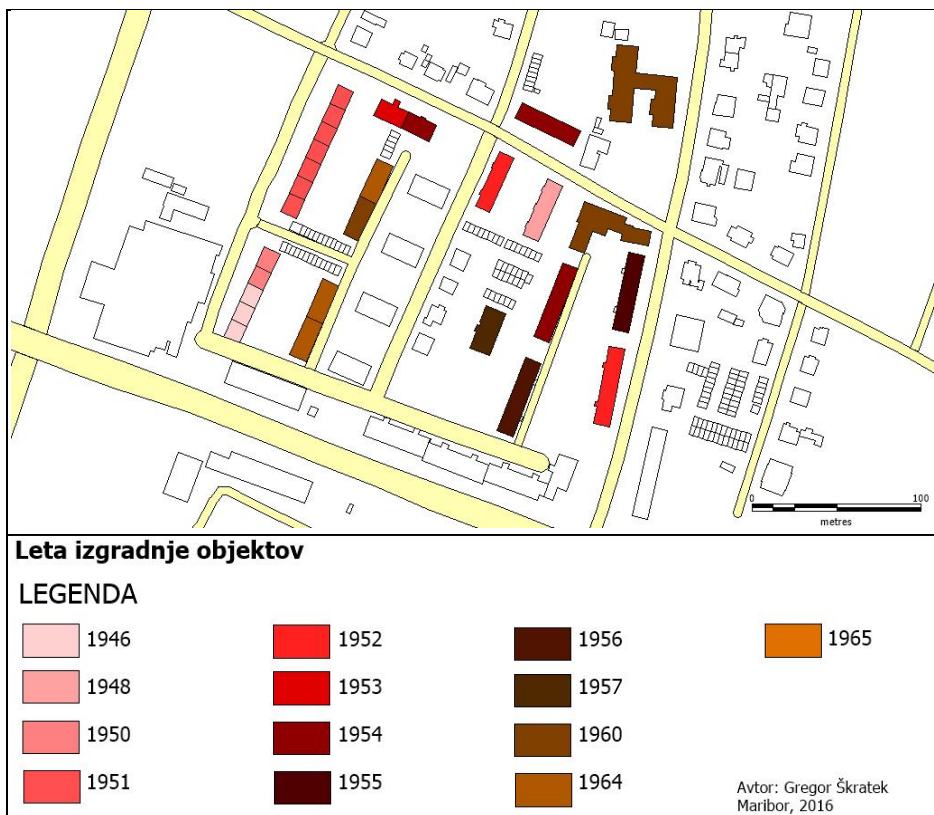
Bloki so umeščeni v prostor ob upoštevanju funkcionalističnih načel. Vsi so enakomerno osončeni, vse strani objektov so približno enako oblikovane, brez stavbnega okrasja. Razmiki med njimi zagotavljajo zračnost, minimalno zasebnost in odmaknjenost od pogledov sosedov. Sosesko obdajajo primarne prometnice. Morfološki vzorec postavitve objektov je enostaven, tvori ga niz podobnih blokov. Gabarit vseh objektov, razen blokov v Potrčevi ulici, je  $K + P + 3$ . Bloki v Potrčevi ulici so nekoliko višji,  $K + P + 4$ . Prevladujejo bloki majhnega volumna. V razmestitvi objektov lahko opazimo vzorec vzpostavljanja mestne ulice s karejsko razmestitvijo objektov. To je bil takrat prevladujoči vzorec umeščanja objektov, iz česar nastane ulični blok. Takšno ob ulično zazidavo nakazujejo bloki ob Betnavski cesti in Cesti zmage. V soseski je skupaj s predvojno zgrajenimi »četvorčki« 414 stanovanjskih enot. Upošteva se urbanistični normativ, v soseski ob Metelkovi ulici prebiva 1283 stanovalcev, gostota poseljenosti pa znaša 254,6 prebivalca/ha.

### *Namenska raba zemljišč v soseski*

Ob izgradnji je bilo 15.802 m<sup>2</sup> zelenih površin, kar je pomenilo 19,18 m<sup>2</sup> na prebivalca. Imele so gospodinjstvo in socialno funkcijo, namenjene so bile zlasti sušenju perila in



oddihu na prostem, o čemer pričajo drogovi za sušenje perila in klopi za posedanje. Ob izgradnji v soseski ni bilo urejenih parkirišč. Nekoliko kasneje, ob gradnji bloka ob Potrčevi ulici, je bilo izgrajenih 72 garaž, kar je pomenilo 0,27 parkirišča/stanovanje. Ob povečani motorizaciji prebivalstva so v sedemdesetih letih 20. stoletja nekaj zelenice spremenili v parkirišča, nekaj parkirišč pa je bilo zaradi spremenjenega prometnega režima urejenih ob dovoznih cestah. Danes je skupaj z garažami 321 parkirišč, kar pomeni 0,78 parkirišča/stanovanje. To ne zadošča današnjim normativom, ki predvidevajo celo 1,5 parkirišča/stanovanje. Na račun parkirnih mest in štirih individualnih hiš, ki so jih zgradili v soseski, se je površina zelenih površin zmanjšala na 13.521 m<sup>2</sup>, kar pomeni 10,54 m<sup>2</sup> na prebivalca, kar je še vedno v mejah urbanističnega normativa.

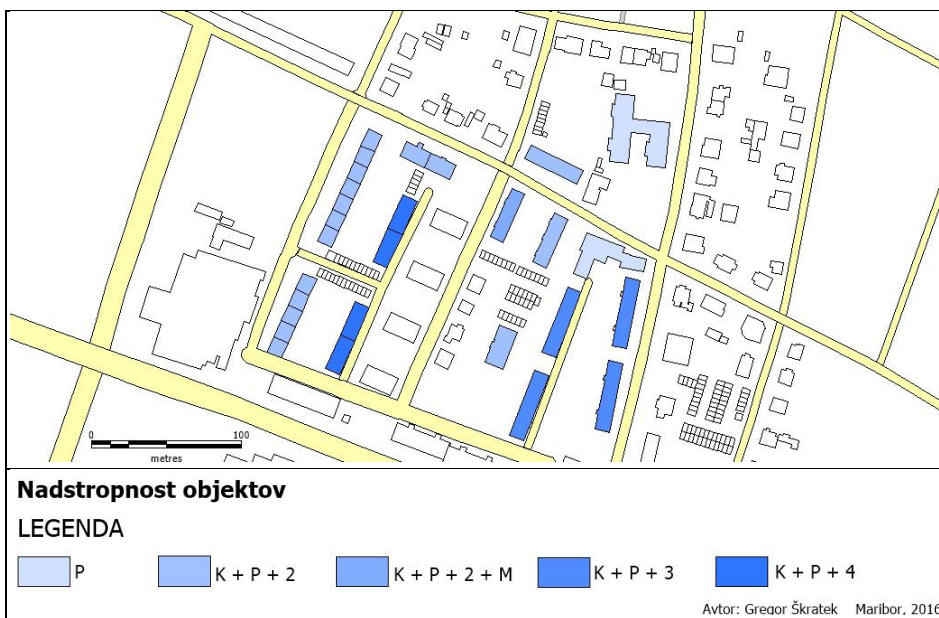


Slika 22: Leta izgradnje objektov v soseski ob Metelkovi ulici

### Dejavnosti v soseski

V letu 1965 je bil zgrajen trgovski paviljon, v njem pa urejena trgovina za vsakodnevno oskrbo. Danes je v paviljonu Pekarna Tabor in Keksarna Brodnjak s slaščičarno. Samopostrežna trgovinica pa se nahaja v večjem kiosku, ob katerem je tudi trafika. Ob soseski, vendar še vedno v radiju dostopnosti 300–500 m, je frizerski salon in velnes salon. Osnovna šola je zunaj radija 500 m, vrtec pa je del soseske, kar je v skladu z urbanističnimi

normativi, kakršne navaja Pogačnik (1980, str. 197). V tem obsegu je na naslovu Cesta zmage 90 še atletsko igrišče s tekaško stezo, igrišče za mali nogomet in igrišče za tenis. Znotraj priporočljive dostopnosti je tudi postajališče za javni avtobusni promet.



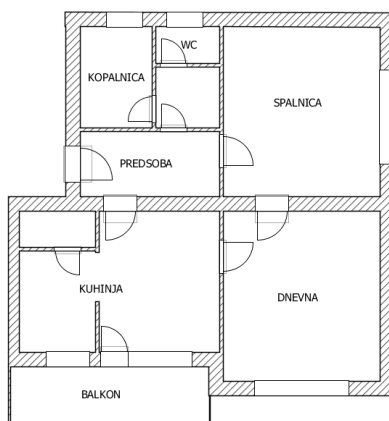
Slika 23: Nadstropnost objektov v soseski ob Metelkovi ulici

Preglednica 9: Morfološke in funkcijske značilnosti soseske ob Metelkovi ulici

| Soseska ob Metelkovi ulici |                       |                                                                                                                                                           |
|----------------------------|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Koncept soseske            |                       | Vzpostavljanje in zapolnjevanje uličnega kareja.                                                                                                          |
| Leto izgradnje             |                       | 1946–1965                                                                                                                                                 |
| Objekti                    | Tipologija            | 13 lamelnih blokov in 4 predvojni četvorčki                                                                                                               |
|                            | Razmestitev           | Dve skupini objektov. Prvi niz postavljen pravokotno na prometnico z ožjo stranico, drug niz pa pravokotno na prometnico z daljšo stranico.               |
|                            | Gabarit               | K + P + 2 – 4                                                                                                                                             |
| Gostota poselitve          | Ob izgradnji          | 164 preb./ha                                                                                                                                              |
|                            | 2016                  | 255 preb/ha                                                                                                                                               |
| Namembnost zemljišč        | Parkirna mesta        | Ob izgradnji 0 P/stan. enoto. Po izgradnji bloka v Potrčevi ulici 0,27 P/stan. enoto. Danes 0,78 P/stan. enoto.                                           |
|                            | Delež zelenih površin | Ob izgradnji 31,4 %, danes 26,7 %.                                                                                                                        |
|                            | Rekreativne površine  | Ob izgradnji brez rekreativnih površin, danes v bližini atletsko igrišče, igrišče za mali nogomet in igrišče za tenis.                                    |
| Prometnice                 | Vrsta                 | Primarni prometnici Betnavska cesta in Metelkova ulica ter notranje dovozne poti.                                                                         |
| Dejavnosti                 | Ob izgradnji          | Samopostrežna trgovina oziroma trgovski paviljon.                                                                                                         |
|                            | 2016                  | Dejavnosti lokalnega značaja: samopostrežna trgovina, Pekarna Tabor, Keksarna Brodnjak s slaščičarno, trafika. V bližini frizerski salon in velnes salon. |

## Stanovanja v soseski

V soseski je bilo zgrajenih 266 stanovanjskih enot; če prištejemo še predvojne četvorčke, pa 332 stanovanjskih enot. To je pomenilo 52,9 stanovanja/ ha oziroma 66 stanovanj/ha. Po dograditvi blokov v Potrčevi ulici v letih 1964 in 1965 je bilo 414 stanovanj ali 82,3 stanovanja/ha. V soseski so eno-, dvo- in trisobna stanovanja. Največ je enosobnih, 223 ali 53,86 %, sledijo dvosobna, 166 ali 40,1 % in trisobna, teh je 25 oziroma 6,04 %. Struktura stanovanj kaže, da so bila namenjena zagotavljanju bivalnega minimuma in vzpostavitvi bolj ali manj enakih bivalnih razmer. Stanovanja so majhna glede na današnje bivalne razmere. Povprečno dvosobno stanovanje v soseski meri 47,41 m<sup>2</sup>, največje trisobno stanovanje pa ne presega 70 m<sup>2</sup>. Vsa stanovanja imajo podobno tlorisno zasnovo.



Slika 24: Tloris dvosobnega stanovanja, Metelkova ulica 25–27

Vir: PAM-Ta/1501-1502

Tipično dvosobno stanovanje ima tloris tipa B, kar pomeni, da je večina prostorov dostopnih neposredno iz predsobe. Izjema je le dnevna soba, ki je dostopna preko kuhinje in spalnice. V vseh prostorih je okno, ki nudi dnevno svetlobo in omogoča naravno prezračevanje prostorov. Sicer pa je v zasnovi stanovanja zaznati sledove predvojne šole, saj predstavljajo osnovo stanovanja štirje podobni pravokotniki. En pravokotnik je razdeljen na predsobo, kopalnico in stranišče, preostali pa so bivalni prostori. O tem pričajo tudi izračuni o deležih posameznih prostorov v stanovanju. Spalnica zavzema 23,0 % površine celotnega stanovanja, dnevna soba 23,1 %, balkon 9,7 % in kuhinja 24,4 %. To še dodatno potrjuje domnevo o predvojnem načinu gradnje, kjer so bili vsi prostori približno enako veliki. Velikost kuhinje je pogojena z načinom življenja v tistem času. Kuhinja je bila bivalni prostor, v našem primeru je sicer delno ločen od jedilnega dela, vendar še zmeraj tvori en prostor. V kuhinji je tudi shramba za živila, česar v kasnejših gradnjah več ne srečamo. Velikost kuhinje je bila pogojena s samooskrbnim načinom življenja. Gospodinje so večino živil kupile na tržnici ali pripeljale od sorodnikov s kmetije

ter jih doma konzervirale in skladiščile, čemur je bila namenjena tudi velika shramba. Poleg priprave živil je bila bivalna kuhinja namenjena tudi druženju, počitku, igri otrok in raznim hišnim opravilom. Dnevna soba z deležem 23,1 % stanovanja se je pri delavskih stanovanjih šele razvijala. Dnevna soba je bila pri novogradnjah največkrat zamišljena tudi kot soba za otroke, saj se je v takšnih stanovanjih gnetla štiri- ali veččlanska družina. Spalnica je bila podobne velikosti kot dnevna soba, predstavlja 23,0 % delež stanovanja. V njej pa je bila velika zakonska postelja, garderobne omare, skrinja, psiha in komoda, kar vse je zahtevalo veliko prostora, kar se je odrazilo v velikem deležu površine stanovanja.



Slika 25: Trgovski paviljon ob Metelkovi ulici ob izgradnji in leta 2016;

Vir: PAM, fond ZUM 1889 in G. Škratek.

#### Preglednica 10: Značilnosti stanovanj v soheski ob Metelkovi ulici

| Soseska ob Metelkovi ulici – stanovanja     |                 |                                                                                       |         |
|---------------------------------------------|-----------------|---------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| Število stanovanj                           | Ob izgradnji    | 266 oz. 332 s četvorčki                                                               |         |
|                                             | 2016            | 346 oz. 414 s četvorčki                                                               |         |
| Struktura stanovanj                         | Garsonjera      | Št.                                                                                   | 0       |
|                                             |                 | %                                                                                     | 0 %     |
|                                             | 1-sobno         | Št.                                                                                   | 223     |
|                                             |                 | %                                                                                     | 53,86 % |
|                                             | 2-sobno         | Št.                                                                                   | 166     |
|                                             |                 | %                                                                                     | 40,10 % |
|                                             | 3- ali večsobno | Št.                                                                                   | 25      |
|                                             |                 | %                                                                                     | 6,04 %  |
| Povprečna kvadratura 2-sobnega stanovanja   |                 | 47,41 m <sup>2</sup>                                                                  |         |
| Vrste prostorov v 2- in 3-sobnem stanovanju |                 | Predsoba, kuhinja, shramba, dnevna soba, balkon, spalnica in toaletni prostori.       |         |
| Tloris stanovanja                           |                 | Tloris tipa B.                                                                        |         |
| Št. prostorov z dnevno svetlobo             |                 | Vsi prostori razen predsobe imajo dnevno svetlobo in možnost naravnega prezračevanja. |         |
| Prehodne sobe                               |                 | Ena prehodna soba – dnevna soba.                                                      |         |
| Delež kuhinje v površini stanovanja         |                 | 22–25 %                                                                               |         |
| Delež spalnice v površini stanovanja        |                 | 24–29 %                                                                               |         |
| Delež dnevene sobe v površini stanovanja    |                 | 23–29 %                                                                               |         |
| Delež lože/balkona v površini stanovanja    |                 | 9–10 %                                                                                |         |

## 4.2 Soseska TAM

Stanovanjsko naselje TAM, kot so ga sprva poimenovali, se nahaja v k. o. Tezno in zavzema 7,3 ha površine. Gre za eno prvih sosesk, ki je nastala izven mesta, v neposredni bližini Tovarne avtomobilov in motorjev.



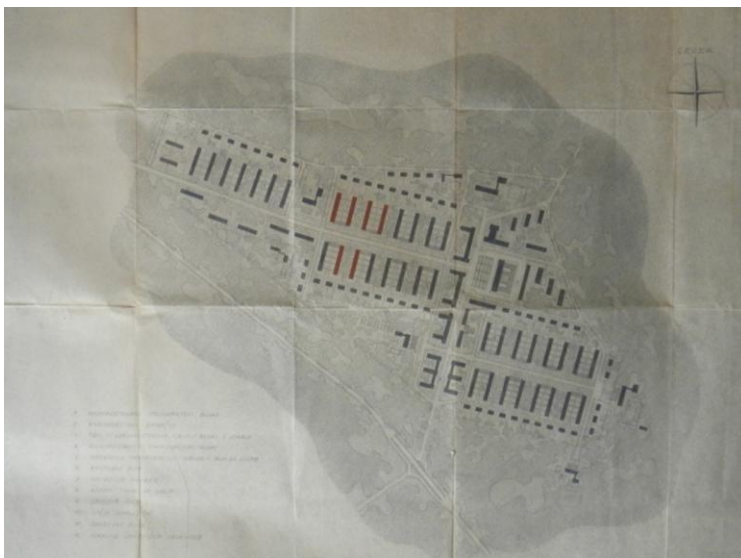
Slika 26: Položaj soseske

### *Značilnosti soseske na nivoju mesta*

V takratnih družbenih razmerah je moral TAM po navodilih Oblastnega ljudskega odbora (OLO) Maribor, zgraditi določeno število stanovanj (PAM/0443, št. 172–173). Projekt, poimenovan AVNA, so zaupali inženirju Ljubu Humku, dokončan je bil leta 1947. V načrtu je bilo zazidati novo mesto po funkcionalističnih načelih, kakršna so bila v veljavi od tridesetih let prejšnjega stoletja. Od velikega kompleksa je bil izgrajena samo manjši del (Slika 27). Soseska je umeščena na že pred drugo vojno vzpostavljenem kareju Ptujске ceste, Maistrove ulice (današnja Ulica heroja Nandeta), Gubčeve ulice (danes Prekmurska ulica) in Levstikove ulice (današnje Ruske ulice) (Radovanović, 2005). Vse omenjene prometnice pa sosesko prek primarnih prometnic Ptujске ceste in Ulice heroja Nandeta, povezujejo z mestom. Za sosesko TAM je Pirkovič Kocbek (1982, str. 53) zapisala, da kaže vse slabosti tedanje dobe, vendar je zanimiva zato, ker se urbanistična ureditev zgleduje po načelu Miljutinovega trakastega mesta oziroma Lubetkinovega trakastega mesta (Marinović Uzelac, 1989, str. 44). V stanovanjskem naselju ni bilo predvideno središče v tradicionalnem smislu, saj bi takšna zasnova preveč posnemala »buržoazne poglede na mestno izgradnjo« (Pirkovič Kocbek, 1982, str. 53). Pirkovič Kocbek za naselje TAM piše, da ga je treba »... razumeti kot torzo Miljutinove zamisli, in to predvsem zato,



ker gre za zidavo na razmeroma majhnem področju in ker manjka bistvena sestavina izvornika – povezava mesta s podeželskim zaledjem«. Avtor urbanistične postavitve soseske Ljubo Humek (1975, str. 12; po Pirkovič Kocbek, 1982, str. 53) je za ta načrt množične gradnje zapisal: »Čeprav sta bili za današnje pojme ta stanovanjska gradnja in urbanistična zasnova še polni elementov administrativne togosti, sta nam vendarle nudili pravo oprijemljivo in realistično nalogo in tako sprožili prve kompleksne zazidalne študije tega dela bodočega mesta in kompleksa za dva do tri tisoč stanovanj.«



Slika 27: Načrt za stanovanjsko gradnjo naselja na Teznu, 1947

(Vir: PAM/0443, št. 172-173.)

#### Preglednica 11: Značilnosti soseske TAM na nivoju mesta

| Soseska TAM                              |                                                                                          |
|------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| Lokacija soseske                         | Tezno, predmestje, območje posameznih objektov strukture v bližini industrijske cone TAM |
| Položaj glede na grajeno strukturo mesta | izven strnjene zazidanosti                                                               |
| Morfološka povezanost soseske z mestom   | brez podobnosti z načinom zazidanosti v okolici                                          |
| Funkcijska povezanost soseske z mestom   | dejavnosti lokalnega pomena                                                              |
| Prometna povezanost z grajeno strukturo  | že vzpostavljene primarne prometnice                                                     |
| Stopnja mestotvornosti                   | nizka stopnja mestotvornosti                                                             |

Zaradi velike oddaljenosti od mestnega središča je soseska TAM z morfološkega stališča izkazovala manjšo mero mestotvornosti. Videz objektov spominja na panonsko hišo, čeprav bloki ob Ulici Šercerjeve brigade nakazujejo postavitev objektov ob ulico, kar je značilno za mestni prostor. Med bloki so zelene površine, ki so imele gospodinjstvo funkcijo. Dejavnosti za zadovoljitev osnovnih potreb so bile takrat znotraj soseske. Danes je soseska v infrastrukturnem smislu povezana z mestom s primestnim in mestnim javnim prevozom ter kolesarskimi potmi.

**Morfološke in funkcijske značilnosti soseske**

Osnovo gradbenega fonda soseske predstavljajo lamelni oziroma osnovni bloki, ki so bili zgrajeni v letih od 1948 do 1959. Kasneje so bili dograjeni neizrazit bumerang oziroma zalomljen dolgi blok ob Prekmurski ulici, trije stolpiči v Prvomajski ulici in nazadnje v letih 1974 in 1975 trije v Župančičevi ulici. Sosesko tvorijo:

- deset lamelnih blokov: Ulica Šercerjeve brigade 22 in 24, Ulica Šercerjeve brigade 12, 14, 16, 18 in 20, Župančičeva ulica 1, 3, 5, 7 in 9, Župančičeva ul. 11, 13, 15, 17 in 19, Župančičeva ul. 21, 23, 25, 27 in 29, Ulica Šercerjeve brigade 6, 8 in 10, Keleminova ul. 3, 5, 7 in 9, Keleminova ul. 11, 13, 15 in 17, Romihova ul. 15, 17 in 19, Keleminova ul. 2, 4, 6, 8, 10 in 12, Keleminova ul. 14, 16, 18, 20, 22 in 24,
- šest stolpičev: Prvomajska ul. 31, 33, 35 in Župančičeva ul. 2, 4, 6 ter
- bumerang oziroma zalomljen blok: Prekmurska ul. 40, 42, 44, 46 in 48.



Slika 28: Stolpiči ob Prvomajski

Gabariti objektov so večinoma  $K + P + 3 - M$ , razen bloka ob Prekmurski ulici in stolpičev, ki imajo etažnost  $K + P + 4$ . Prevladujejo objekti majhnega volumna. V soseski TAM naj bi po urbanističnih normativih bivalo 2077 prebivalcem, kar pomeni gostoto 284,5 prebivalca/ha, kar je razmeroma velika gostota. Zasnova soseske je shematična, uporabljeni so tipizirani projekti blokov s preprosto zunanostjo, kar je značilnost funkcionalizma. Morfološki vzorec razmestitve objektov je enostaven in ga tvori linijski niz lamelnih blokov. Lamelni bloki severno od Župančičeve in Keleminove ulice izkazujejo veliko stopnjo uniformiranosti. Tudi zaradi tega je bila soseska označena, da spominja bolj na kasarno kot na dom za delavca (Pirkovič Kocbek, 1982, str. 53). Umestitev objektov v prostor se je ravnala po takrat preizkušenih načelih – gradi naj se na za to primernem terenu, orientacija objektov pa naj bo takšna, da so vsa stanovanja približno enako osončena, hkrati pa morajo biti dovolj oddaljena med seboj. Soseska se v morfološkem smislu ni podrejala bližnjim objektom, saj jih je bilo premalo, da bi lahko izkazovali morfološki vzorec. Tudi ji ni mogoče pripisati mestotvornega pomena, nahaja se predaleč od mestnega središča in primarnih prometnic, vendar je njena zasnova zelo

urbana in moderna za takratne razmere. Prvotnih osem objektov je postavljenih v dva niza tako, da zapolnjujejo ulični kare med Romihovo ulico in Ulico Šerčerjeve brigade. Med njimi je ustvarjeno »notranje« dvorišče, ki je hkrati socialni prostor. Kasneje zgrajeni objekti zapolnjujejo ulični kare, čeprav po tipu blokov odstopajo od starejše zasnove.

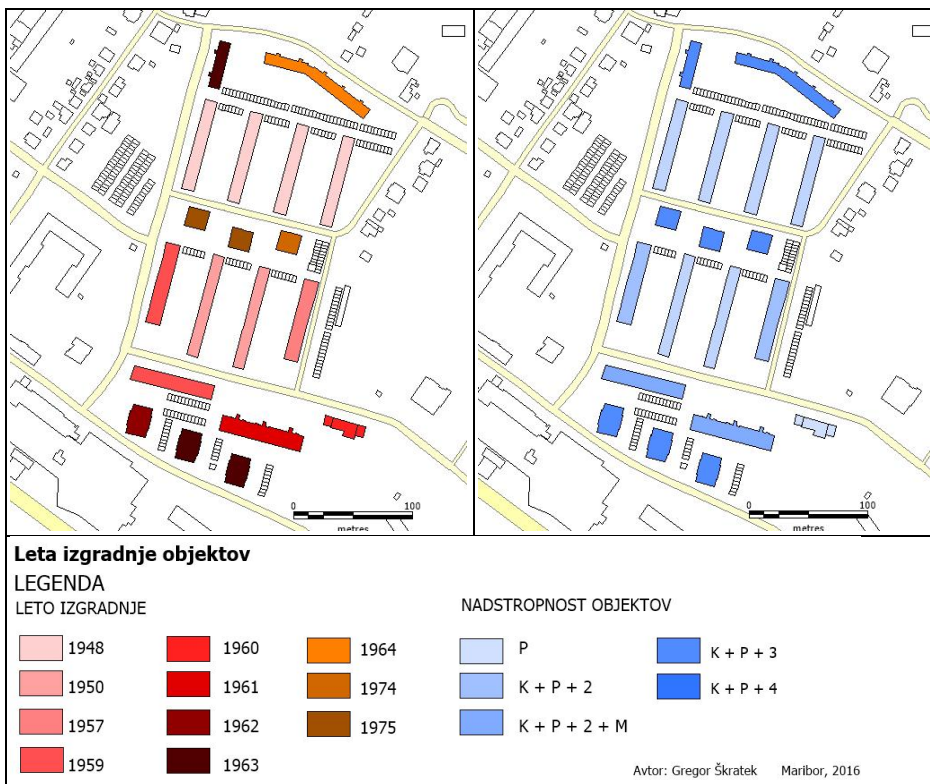


**Slika 29: Med bloki je veliko zelenih površin.**

### *Namenska raba zemljišč v soseski*

Ob izgradnji osmih lamelnih blokov je bilo kar 3,75 ha zelenih površin, od tega 1,1 ha vrtov. Na prebivalca je to pomenilo 27,18 m<sup>2</sup> zelenih površin. Po izgradnji preostalih blokov so se zelene površine zmanjšale na 24,4 m<sup>2</sup>/prebivalca. V letih 1950–1955 (GURS, 2015) je bilo zgrajenih kar 140 garaž, kar je takrat pomenilo 0,3 parkirišča na stanovanje. Zaradi povečevanja števila motornih vozil v sedemdesetih letih prejšnjega stoletja, so stanovalci del zelenih površin spremenili v parkirišča. Danes je v soseski 542 parkirišč, kar pomeni 0,81 P na stanovanjsko enoto. Po dograditvi kratkih blokov in parkirišč v letu 1974/75 se je delež zelenih površin zmanjšal z 59,53 % na 49,81 %. Na prebivalca pa, kljub temu zmanjšanju, znaša še vedno precejšnjih 17,51 m<sup>2</sup>, kar je nadpovprečno tudi za današnje normative. Zelene površine brez vrtov so bile namenjene predvsem sušenju perila, večinoma pa so predstavljale »zeleni okras«. Zelene površine, ki predstavljajo kar 49,81 % območja, med objekti ne ustvarjajo presežka togi in shematični postavitvi objektov. Ustvarjajo pa humano bivalno okolje, bivanje v zelenem, kar je bilo v času nastanka soseske pomembno vodilo pri načrtovanju bivalnega okolja. Pogačnik (1983, str. 93) je sosesko sicer označil z besedami: »Kljub zelenicam in drevju med bloki je nastal brezoseben, na vse strani difuzen prostor brez mikro ambientalnih in za zadevno okolje specifičnih vrednosti.« Zaradi pomanjkanja spremljajočega programa oziroma neizgrajenosti objektov za zadovoljitev večjega števila potreb, podobno mnenje o soseski deli tudi Pirkovič Kocbek (1982, str. 53), ki jo je označila kot tipiziran kasarniški geto. Socialnih prostorov za različne socialne skupine sprva ni bilo. Danes se v soseski pojavljajo tudi prostori za otroke – igrala, za starejše pa klopi, opaziti je tudi parkovno ureditev zelenice južno od Župančičeve ulice.





Slika 30: Leto izgradnje in nadstropnost objektov v soseski TAM

Preglednica 12: Morfološke in funkcijske značilnosti

| Soseska TAM         |                                                 |                                                                                                                                             |
|---------------------|-------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Koncept soseske     | Shematična postavitev objektov v zeleno okolje. |                                                                                                                                             |
| Leto izgradnje      | 1948–1963                                       |                                                                                                                                             |
| Objekti             | Tipologija                                      | 11 lamelnih blokov, 6 stolpičev in 1 verižni blok – bumerang                                                                                |
|                     | Razmestitev                                     | Dva niza objektov. Prvi niz je postavljen pravokotno na prometnico z ožjo stranico, drug niz pa pravokotno na prometnico z daljšo stranico. |
|                     | Gabarit                                         | K + P + 2 – 4                                                                                                                               |
| Gostota poselitve   | Ob izgradnji                                    | 211 preb./ha                                                                                                                                |
|                     | 2016                                            | 285 preb./ha                                                                                                                                |
| Namembnost zemljišč | Parkirna mesta                                  | Ob izgradnji 0,28 P/stan. enoto. Danes 0,81 P/stan. enoto.                                                                                  |
|                     | Delež zelenih površin                           | Ob izgradnji 59,53 %, danes 49,81 %.                                                                                                        |
|                     | Rekreativne površine                            | Soseska je bila ob izgradnji brez rekreacijskih površin, rekreacija je mogoča v bližnjem Stražunskem gozdu.                                 |
| Prometnice          | Vrsta                                           | Dovozne poti.                                                                                                                               |
| Dejavnosti          | Ob izgradnji                                    | Osnovne oskrbne dejavnosti.                                                                                                                 |
|                     | 2016                                            | Samopostrežna trgovina, gostilna, prodajalna sadja in zelenjave, druge dejavnosti v neposredni bližini.                                     |

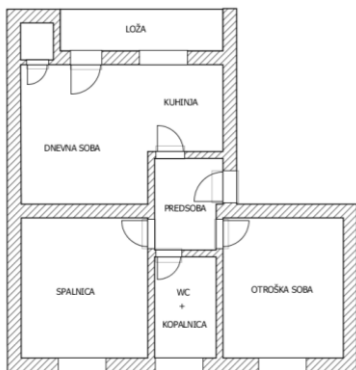
### *Dejavnosti v soseski*

V bližini soseske je bila v letu 1955 zgrajena osnovna šola Maribor Tezno (GURS, 2015), ki se danes imenuje Osnovna šola Martina Konšaka. V letu 1959 so zgradili še Dom igre in dela Tezno, danes Vrtec Tezno. Ob izgradnji soseske TAM je bila v bližini trgovina z živili, mesnica, trgovina s sadjem in zelenjavo, trafika in gostilna, rekreacija pa je mogoča v bližnjem Stražunskem gozdu. V soseski so še gostilna, trgovina in prodajalna sadja in zelenjave, v neposredni bližini – znotraj radija dostopnosti 500 m pa sta banki, restavracija, pošta, avtobusno postajališče, trgovina, bencinski servis, vulkanizerstvo in avtopralnica, prodajalna avtomobilov, športne opreme, cvetličarna in salon lesnih oblog. Povečanje števila dejavnosti pripisujemo predvsem dobri prometni povezanosti oziroma legi ter trendu selitve dejavnosti iz mesta na obrobje. V neposredni bližini soseske sta v osemdesetih letih 20. stoletja zrasli še soseski S-36 in S-37, kar je tudi vplivalo na povečano število dejavnosti na tem območju.

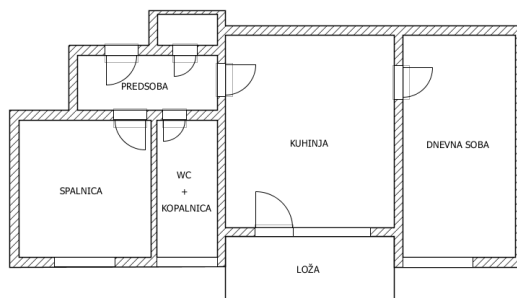
### *Stanovanja v soseski*

Do leta 1964 je bilo zgrajenih 496 stanovanjskih enot; to je pomenilo 67,9 stanovanja/ha površine soseske. Po dograditvi treh stolpičev v Župančičevi ulici v letih 1974 in 1975 se je skupno število stanovanj povečalo na 670 stanovanjskih enot, kar danes pomeni 91,8 stanovanja/ha. V soseski so zastopani naslednji tipi stanovanj: garsonjera, eno-, dvo- in trisobno stanovanje. V tej soseski prvič zasledimo garsonjero kot najmanjšo obliko stanovanja. Največ je dvosobnih, 283 ali 42,24 %, sledijo enosobna, 154 ali 22,99 %. Trisobnih je 118 ali 17,61 %, skoraj enako je garsonjer, 115 oziroma 17,61 %. Vsa stanovanja imajo podobno tlorisno zasnovo. Stanovanja so po bivalni površini velika glede na takratne gradbene razmere. Prav tako je v vseh prostorih razen v stolpičih okno, ki nudi naravno svetlobo in naravno prezračevanje. Povprečno dvosobno stanovanje meri 49,10 m<sup>2</sup>, največje trisobno stanovanje pa meri 85 m<sup>2</sup>. Tloris tipičnega dvosobnega stanovanja je tipa A, kar pomeni, da so vsi prostori dostopni iz predsobe. To so stanovanja, zgrajena med 1948 in 1950 in predstavljajo osnovni vzorec stanovanj v soseski. Ker je bilo po prvotnih načrtih predvideno, da se bodo gradile zgolj garsonjere, sta postali dnevna soba in bivalna kuhinja združen prostor, kar nekoliko odstopa od običajnih tlorisov stanovanj, kakršna so se gradila v tem času. Sorazmerno velik delež kuhinje, 29–32 % površine stanovanja, gre pripisati pomenu in funkciji kuhinje v tistem času, ki je bivalna, v njej je prostor za jedilno mizo in shrambo. Velika kuhinja v tistem času je bila potrebna tudi zaradi načina priprave jedi. Gospodinje so živila za ozimnico predelovale in konzervirale, za kar je bil potreben prostor za pripravo in skladiščenje. Tudi večina življenja se je v tem času odvijala v kuhinji. Spalnice zavzemajo 27–29 % površine stanovanja, kar je verjetno odraz gradbene prakse iz preteklosti, ko so bile vse sobe približno enako velike, po drugi strani pa je bila spalnica hkrati garderobna soba, saj so v

njej gospodinje hranile večino perila in oblačil za celotno gospodinjstvo. Dnevna soba v tem času ni imela funkcije skupnega družinskega prostora, pogosto je bila uporabljena kot otroška soba, vsaj v dvosobnih stanovanjih. Delež dnevnice, ki znaša med 22–25 % površine stanovanja, kaže na ostanek načrtovalske prakse, ko so bili vsi bivalni prostori približno enako veliki. Loža v stanovanjih zavzema med 8–9 % površine stanovanja.



Slika 31: Tloris stanovanja v bloku v  
Ulici Šercerjeve brigade 12–20  
Vir: Arhiv TamStan d. o. o.



Slika 32: Tloris dvosobnega stanovanja,  
Romihova ul. 15–19  
Vir: Arhiv TamStan d. o. o.

### Preglednica 13: Značilnosti stanovanj v soseski TAM

| Soseska TAM – stanovanja                    |              |                                                                                                            |         |
|---------------------------------------------|--------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| Število stanovanj                           | Ob izgradnji | 496                                                                                                        |         |
|                                             | 2016         | 670                                                                                                        |         |
| Struktura stanovanj                         | Garsonjera   | Št.                                                                                                        | 115     |
|                                             |              | %                                                                                                          | 17,16 % |
|                                             | 1-sobno      | Št.                                                                                                        | 154     |
|                                             |              | %                                                                                                          | 22,99 % |
|                                             | 2-sobno      | Št.                                                                                                        | 283     |
|                                             |              | %                                                                                                          | 42,24 % |
| 3- ali večsobno                             | Št.          | 118                                                                                                        |         |
|                                             | %            | 17,61 %                                                                                                    |         |
| Povprečna kvadratura 2-sobnega stanovanja   |              | 49,10 m <sup>2</sup>                                                                                       |         |
| Vrste prostorov v 2- in 3-sobnem stanovanju |              | Predsoba, kuhinja, shramba, dnevna soba, loža, spalnica, toaletni prostori, ločeno stranišče in kopalnica. |         |
| Tloris stanovanja                           |              | Tip A in B.                                                                                                |         |
| Št. prostorov z dnevno svetlobo             |              | Vsi prostori razen predsobe imajo dnevno svetlobo in možnost naravnega prezračevanja.                      |         |
| Prehodne sobe                               |              | Vsaj ena prehodna soba v polovici stanovanj.                                                               |         |
| Delež kuhinje v površini stanovanja         |              | 29–32 %                                                                                                    |         |
| Delež spalnice v površini stanovanja        |              | 18–22 %                                                                                                    |         |
| Delež dnevnice v površini stanovanja        |              | 22–25 %                                                                                                    |         |
| Delež lože/balkona v površini stanovanja    |              | 8–9 %                                                                                                      |         |

### 4.3 Soseska ob Kamniški ulici

Soseska ob Kamniški ulici se nahaja v k. o. Koroška vrata in obsega 2,02 ha. Sosesko so deloma zgradili po direktivi OLO Maribor (PAM/0443, št. 172-173), deloma pa zaradi interesov Konstruktorja za svoje delavce. Nastala je v Koroškem predmestju ob že obstoječih prometnicah, in sicer ob Kamniški ulici, Mladinski ulici in Kajuhovi ulici. Primarno prometnico predstavljala Mladinska ulica, ki iz koroškega predmestja vodi proti naselju Kamnica in sosesko povezuje z mestom.



Slika 33: Položaj soseske

#### *Značilnosti soseske na nivoju mesta*

Območje soseske je bilo že pred drugo vojno pozidano z nekaj individualnimi hišami, večji del zemljišč pa je zasedala mestna vrtnarija. Na zahodnem delu soseske je bilo zgrajeno naselje vrstnih hišic družbe Dravskih elektrarn. Umestitev soseske v že vzpostavljen kare ulic je pomenila širitev in zaokrožitev grajene strukture na območju strnjene zazidanosti in zapolnjevanje načrtovanih gradbenih sektorjev. Učinek mestotvornosti kljub neposredni bližini mesta ni posebej izrazit. Kaže se v različni tipologiji objektov in zapolnjenem uličnem kareju. Objekti so prostostoječi, večinoma pomaknjeni na sredino parcele, kar na drugačen način gradi mestni videz, razmestitev objektov se v tem pogledu nekoliko približa že vzpostavljenemu vzorcu grajene strukture na tem območju, čeprav lamelni bloki skupaj z naseljem vrstnih hišic prekinjajo zazidavo meščanskih vil ob Mladinski ulici. Razmestitev objektov je prilagojena pravokotnemu

sistemu ulic in s postavitvijo objektov nakazuje na karejsko zazidavo z notranjim dvoriščem. Vmesni zeleni prostori so bili nekoč namenjeni predvsem sušenju perila, del zelenih površin pa zavzemajo vrtovi, kar asociira na povezanost z ruralnim okoljem in samooskrbnost v povojnem Mariboru. Objekti se po višini ozirajo na že zgrajeno strukturo. Soseska je del mesta z vso pripadajočo infrastrukturo mrežo.

**Preglednica 14:** Značilnosti soseske ob Kamniški ulici na nivoju mesta.

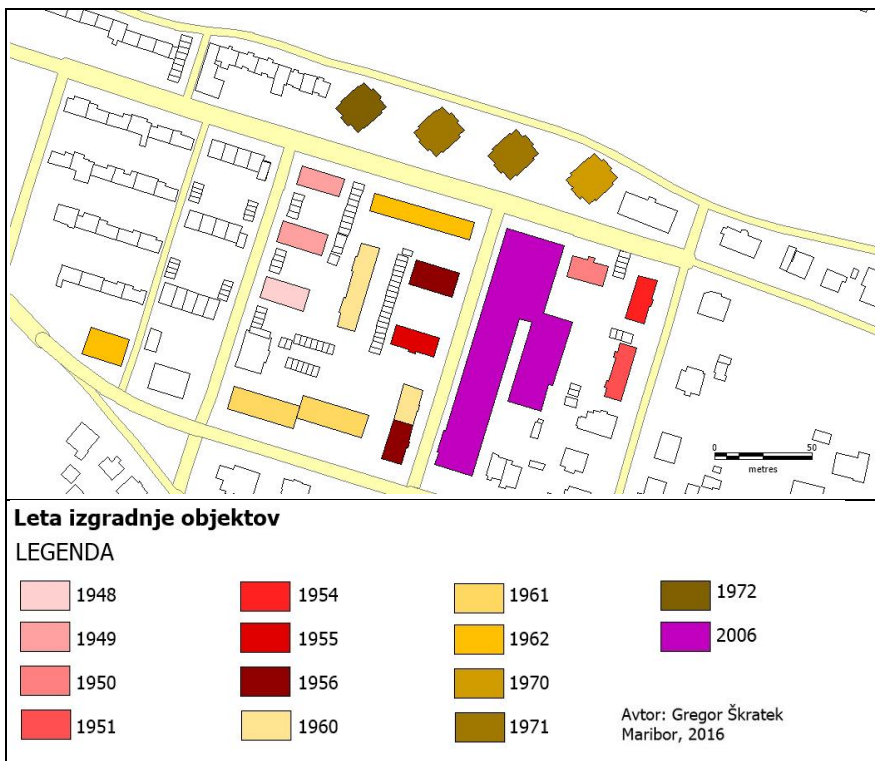
| <b>Soseska ob Kamniški ulici</b>         |                                                                                                   |
|------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Lokacija soseske                         | Koroška vrata, na robu mesta                                                                      |
| Položaj glede na grajeno strukturo mesta | na območju strnjene zazidanosti                                                                   |
| Morfološka povezanost soseske z mestom   | velika podobnost z načinom zazidanosti v okolici                                                  |
| Funkcijska povezanost soseske z mestom   | brez dejavnosti                                                                                   |
| Prometna povezanost z grajeno strukturo  | že vzpostavljena primarna prometnica Mladinska ulica, ki skupaj s Kamniško in Kajuhovo tvori kare |
| Stopnja mestotvornosti                   | nizka stopnja mestotvornosti                                                                      |

### Morfološke in funkcijske značilnosti soseske

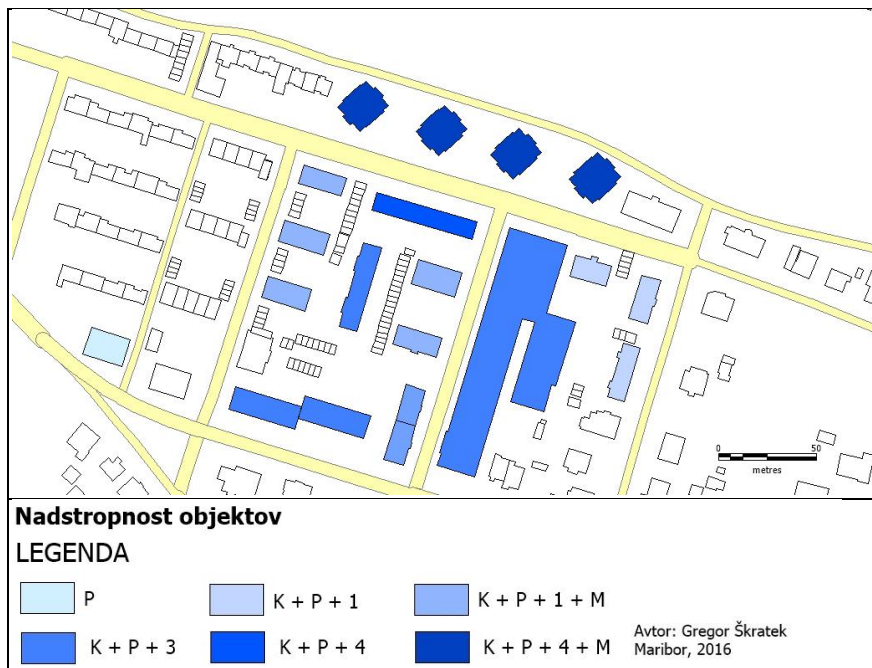
Glavnino soseske so zgradili med leti 1948 in 1956. Dogradili so jo dvakrat, najprej v letih 1970 in 1972, ko so ob Kamniški ulici zrasli štirje stolpiči, nazadnje v letu 2006, ko so ob Sernčevi ulici zgradili osem nadstandardnih vila blokov. Sosesko sestavlja:

- pet lamelnih blokov: Kosarjeva ulica 50a, 50b in 50c, Mladinska ulica 48, 50, 52, Kamniška ulica 31, 33, 35, Sernčeva ulica 1, 3 in Sernčeva ul. 9, 11 ter
- osem četvorčkov: Kajuhova ulica 21 in 17, 19, Kamniška ulica 27, Sernčeva ulica 5 in 7 in Kosarjeva ulica 54 in 56 in 58.

Koncept umestitve objektov v prostor je podoben naselju vrstnih hišic družbe Dravskih elektrarn ob Urbanski cesti, upoštevani so medsebojni razmik med objekti, vsa stanovanja so orientirana v smeri sever–jug, pri čemer je večina vhodov na severni ali južni strani objektov. Morfološki vzorec postavitve objektov v soseski je bil prvotno enostaven in ga je tvoril niz podobnih objektov, vendar je z izgradnjo stolpičev in kasneje vila blokov morfološki vzorec postal sestavljen. Starejši bloki po tlorisu in gabaritu zelo spominjajo na tip panonske hiše, razmerje tlorisa je 1 : 2 in vhod je poudarjen. Gabariti objektov K + P + 1 + M označujejo urbani tip objektov. Z dograditvijo stolpičev se je gabarit soseske nekoliko zvišal, na K + P + 4 + M, vendar je zaradi zelo nizkih temeljev stolpičev to skorajda neopazno in se sklada z gabariti okoliških objektov. Tudi z dograditvijo nadstandardnih vila blokov K1 + K + P + 3 se volumen objektov ni povečal in prevladujejo bloki in stolpiči majhnega volumna. Ob izgradnji je bilo, upošteva je urbanistične normative, v soseski 580 prebivalcev, z gostoto 287 preb./ha, danes jih je 853, kar pomeni gostoto 422 prebivalcev/ha.

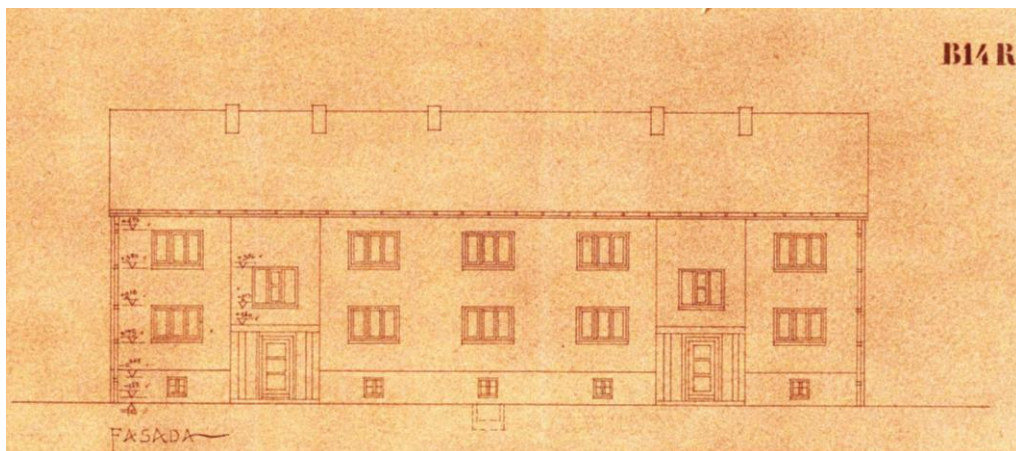


Slika 34: Leta izgradnje objektov v soseski ob Kamniški ulici



Slika 35: Nadstropnost objektov v soseski ob Kamniški ulici





Slika 36: Naris prvega bloka v soseski (Kajuhova ulica),

Vir: PAM/0011/026/00017

### *Namenska raba zemljišč v soseski*

Soseska ob Kamniški ulici je zasnovana po načelih funkcionalističnega mesta. Objekti so razmeščeni v geometrijskem vzorcu, umeščeni v zeleno okolico, bloki so majhni, z dvokapno streho, preprosto oblikovani, vse strani objektov so enake. Ob izgradnji soseske je bilo kar 11.273 m<sup>2</sup> zelenih površin, kar je pomenilo 19,45 m<sup>2</sup> na prebivalca. Zelenih površin ni mogoče uvrstiti med parkovne, saj so imele tudi gospodinjsko funkcijo – sušenje perila. Ob izgradnji soseske skoraj ni bilo parkirnih mest, 58 garaž so začeli graditi v letu 1955 (GURS, 2015), kar je pomenilo 0,31 parkirnega mesta/stanovanjsko enoto. Ob povečani stopnji motorizacije so pričeli urejati parkirna mesta na račun zelenih površin. S preureditvijo mirujočega prometa je nastalo 237 parkirišč, kar danes pomeni 0,86 P/stan. enoto. To glede na današnji normativ 1,5 P/stan. enoto kljub podzemnim garažam v vila blokih ne zadošča. Delež zelenih površin se je s 55,81 % površine soseske oziroma 19,45 m<sup>2</sup>/prebivalca zmanjšal na 40,82 % oziroma 9,67 m<sup>2</sup>/prebivalca, kar ne zadošča urbanističnim normativom po zelenih površinah. Socialnih prostorov v soseski ob izgradnji ni bilo, danes je nekaj igral za otroke in posamezne klopi ob nekaterih blokih.

### *Dejavnosti v soseski*

Leta 1964 je bila zgrajena trgovina za dnevno preskrbo, v paviljonu je bil tudi bife, znotraj radija 500 m je bil zaradi izgradnje še dveh sosesk v letu 1979 izgrajen vrtec, bližnja osnovna šola je oddaljena nekaj več kot 600 m in je bila zgrajena že veliko pred nastankom soseske. Danes je v soseski ob Kamniški ulici še samopostrežna trgovina, kavarna, frizerski studio, solarij, zobna ordinacija, salon nege telesa in velnes salon. V neposredni bližini soseske so športni objekti Ljudski vrt. Postajališče javnega mestnega prevoza je v radiju 500 m, postajališče medkrajevnega potniškega prometa pa je v radiju 620 m.

**Preglednica 15: Morfološke in funkcijske značilnosti soseske ob Kamniški ulici**

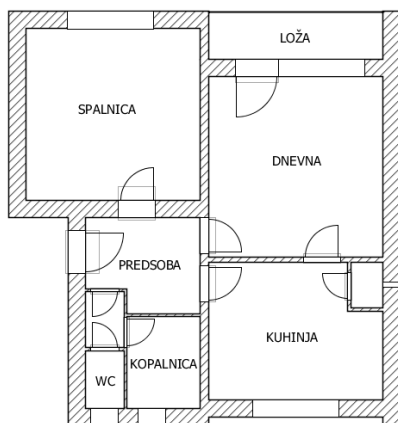
| <b>Soseska ob Kamniški ulici</b> |                       |                                                                                                                                                                                   |
|----------------------------------|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Koncept soseske                  |                       | Geometrijska razmestitev objektov, postavljenih na sredo parcele, obilica zelenja oziroma prostih površin.                                                                        |
| Leto izgradnje                   |                       | 1948–1956                                                                                                                                                                         |
| Objekti                          | Tipologija            | 5 lamelnih blokov, 4 stolpiči in 8 blokov četvorčkov. Različna tipologija, sestavljena soseska.                                                                                   |
|                                  | Razmestitev           | Dva niza stanovanjskih objektov. Prvi niz je postavljen pravokotno na prometnico z ožjo stranico, drugi niz pa pravokotno na prometnico z daljšo stranico.                        |
|                                  | Gabarit               | K + P + 1 + M – 4                                                                                                                                                                 |
| Gostota poselitve                | Ob izgradnji          | 287 preb./ha                                                                                                                                                                      |
|                                  | 2016                  | 422 preb./ha                                                                                                                                                                      |
| Namembnost zemljišč              | Parkirna mesta        | Ob izgradnji 0,31 P/stan. enoto. Danes 0,86 P/stan. enoto.                                                                                                                        |
|                                  | Delež zelenih površin | Ob izgradnji 55,81 %, danes 40,82 %.                                                                                                                                              |
|                                  | Rekreativne površine  | Soseska je bila ob izgradnji brez rekreativnih površin, rekreacija je mogoča na Kalvariji in Vrbskem platuju.                                                                     |
| Prometnice                       | Vrsta                 | Primarna prometnica Mladinska ulica in dovozne poti.                                                                                                                              |
| Dejavnosti                       | ob izgradnji          | Brez dejavnosti.                                                                                                                                                                  |
|                                  | 2016                  | Dejavnosti lokalnega značaja: samopostrežna trgovina, kavarna. V bližini: frizerski studio, solarij, zobna ordinacija, salon nege telesa in velnes salon, športni objekti, vrtec. |

### Stanovanja v soseski

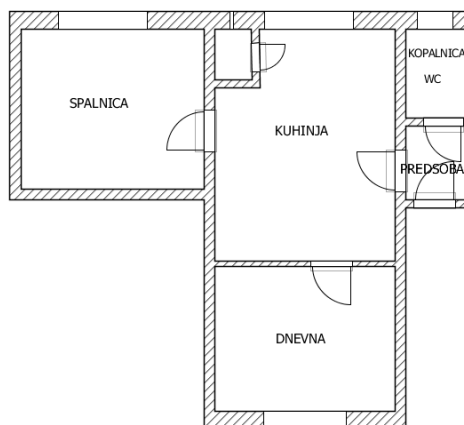
V soseski je bilo prvotno 187 stanovanjskih enot; to je pomenilo 92,6 stanovanja/ha. Po dograditvi še štirih stolpičev v Kamniški ulici v letih 1970–1972 se je število stanovanj povečalo na 275 stanovanjskih enot, kar danes pomeni 136,1 stanovanja/ha. V soseski so zastopani naslednji tipi stanovanj: garsonjera, eno-, dvo- in trisobno stanovanje. Največ stanovanj je dvosobnih, 123 ali 44,73 %, sledijo trisobna, 65 ali 23,64 %, in enosobna, 58 ali 21,09 %. V novejših objektih se prvič pojavijo štirisobna stanovanja, ki jih je 24 ali 8,73 %. Garsonjer je v soseski pet, kar predstavlja 1,82 % vseh stanovanj. Večina stanovanj ima podobno tlorisno zasnovo, v vseh prostorih je okno, ki nudi dnevno svetlobo in možnost naravnega prezračevanja. Le v stolpičih, ki so bili zgrajeni kasneje, to ni upoštevano. Povprečno dvosobno stanovanje meri 48,48 m<sup>2</sup>, največje štirisobno stanovanje, ki pa je bilo grajeno kasneje, pa 107,3 m<sup>2</sup>. Tlorisna zasnova dvosobnih stanovanj je tipa C, kar pomeni, da je večina prostorov neposredno dostopna iz predsobe, preostali pa prek druge sobe, v našem primeru preko kuhinje. Tloris stanovanj je odraz racionalne gradnje, saj je bila s prehodnostjo sob možna manjša kvadratura in večji izkoristek razpoložljive površine. Največji delež v površini stanovanja zavzema kuhinja, v bloku četvorček, Kajuhova ulica 17–19, kar 39 % površine stanovanja. V kuhinji je shramba za živila, zasnovana je kot dnevno-bivalni prostor. Kuhinja je bila namenjena poleg pripravi živil, še tudi druženju, otroški igri ter raznim hišnim opravilom, tudi osebni higieni. Dnevna soba zavzema 24,32 % celotne površine stanovanja, loža 7,73 %, spalnica pa zavzema kar 27,40



% površine stanovanja. Velik delež spalnice je treba pripisati ostankom predvojne prakse, po drugi strani pa takratnemu načinu opremljanja stanovanj.



Slika 37: Tloris dvosobnega stanovanja,  
Kajuhova ulica 17–19  
Vir: PAM-Ma/253-254/118



Slika 38: Tloris mansardnega stanovanja,  
Kajuhova ulica 17-19  
Vir: PAM-Ma/253-254/118

**Preglednica 16: Značilnosti stanovanj v soseski ob Kamniški ulici**

| Soseska ob Kamniški ulici – stanovanja      |              |         |                                                                                                    |
|---------------------------------------------|--------------|---------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Število stanovanj                           | Ob izgradnji |         | 187                                                                                                |
|                                             | 2016         |         | 275                                                                                                |
| Struktura stanovanj                         | Garsonjera   | Št.     | 5                                                                                                  |
|                                             |              | %       | 1,82 %                                                                                             |
|                                             | 1-sobno      | Št.     | 58                                                                                                 |
|                                             |              | %       | 21,09 %                                                                                            |
|                                             | 2-sobno      | Št.     | 123                                                                                                |
|                                             |              | %       | 44,73 %                                                                                            |
| 3- ali večsobno                             | Št.          | 89      |                                                                                                    |
|                                             | %            | 32,37 % |                                                                                                    |
| Povprečna kvadratura 2-sobnega stanovanja   |              |         | 48,48 m <sup>2</sup>                                                                               |
| Vrste prostorov v 2- in 3-sobnem stanovanju |              |         | Predsoba, kuhinja, shramba, dnevna soba, spalnica, loža in toaletni prostori.                      |
| Tloris stanovanja                           |              |         | Tip C.                                                                                             |
| Št. prostorov z dnevno svetlobo             |              |         | Vsi prostori razen predsobe in toaletnih imajo dnevno svetlobo in možnost naravnega prezračevanja. |
| Prehodne sobe                               |              |         | Pojavlja se prehodna soba.                                                                         |
| Delež kuhinje v površini stanovanja         |              |         | 22–39 %                                                                                            |
| Delež spalnice v površini stanovanja        |              |         | 25–28 %                                                                                            |
| Delež dnevene sobe v površini stanovanja    |              |         | 24–28 %                                                                                            |
| Delež lože/balkona v površini stanovanja    |              |         | 7–8 %                                                                                              |

## 4.4 Soseska Metalna

Blokovna stanovanjska soseska Metalna je nastala v obdobju tako imenovane »dirigirane stanovanjske gradnje« (Pirkovič Kocbek, 1982, str. 60) in zavzema površino 8,02 ha. Nahaja se na Tezenski dobravi v k. o. Tezno, v bližini tovarne Metalna Maribor, ki se je pred vojno imenovala Splošna stavbena družba Maribor (Industrijska pešpot, 2015).



Slika 39: Položaj soseske

### *Značilnosti soseske na nivoju mesta*

Po koncu 2. svetovne vojne se je Metalna pričela intenzivneje razvijati. Po navodilih Okrajnega ljudskega odbora Maribor (PAM/0443, št. 172–173) so za potrebe delavcev severno od Ptujске ceste odkupili zemljišče in urbanistu Jaroslavu Černigoju prepustili načrtovanje stanovanjskega naselja Metalna, kot so sosesko takrat imenovali. Sosesko so zgradili na prostih površinah – izven strnjene zazidanosti. Poleg Ptujске ceste - primarne prometnice, je bila na območju delno vzpostavljena Štrekljeva ulica kot dovozna cesta, drugih cest ni bilo (Radovanovič, 2015). V soseski ni bilo predvideno središče v tradicionalnem smislu, saj bi to s svojimi funkcijami preveč posnemalo meščanske poglede na projektiranje mestnih predelov (Pirkovič Kocbek, 1982, str. 53). Soseska Metalna je bila nadaljevanje projekta AVNA, zato je morfološki vzorec in urbanistična postavitev podobna soseski TAM. Pirkovič Kocbek (prav tam) je tudi v tej soseski prepoznala shemo Lubetkinovega trakastega mesta. Sestavljajo jo tri morfološke enote različnih objektov, ki se »trakasto« vrstijo ob glavni prometnici. Soseska je opremljena z dejavnostmi lokalnega pomena in z mestom povezana s sekundarnima prometnicama Kidričevo in Štrekljevo

ulico. Kljub plastiki forma vive iz leta 1977 ob križišče Janševe in Ptujске ceste, stopnja mestotvornosti ni posebej izrazita.

**Preglednica 17: Značilnosti soseske Metalna na nivoju mesta**

| <b>Soseska Metalna</b>                   |                                                                                                 |
|------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Lokacija soseske                         | Tezno, predmestje v bližini industrijske cone Metalna                                           |
| Položaj glede na grajeno strukturo mesta | na prostih površinah, na robu strnjene zazidanosti                                              |
| Morfološka povezanost soseske z okolico  | nikakršna podobnost                                                                             |
| Funkcijska povezanost soseske z mestom   | dejavnosti lokalnega pomena                                                                     |
| Prometna povezanost z grajeno strukturo  | vzpostavljena primarna prometnica Ptujсka cesta, vse ostale so sekundarne in dovozne prometnice |
| Stopnja mestotvornosti                   | nizka stopnja mestotvornosti                                                                    |

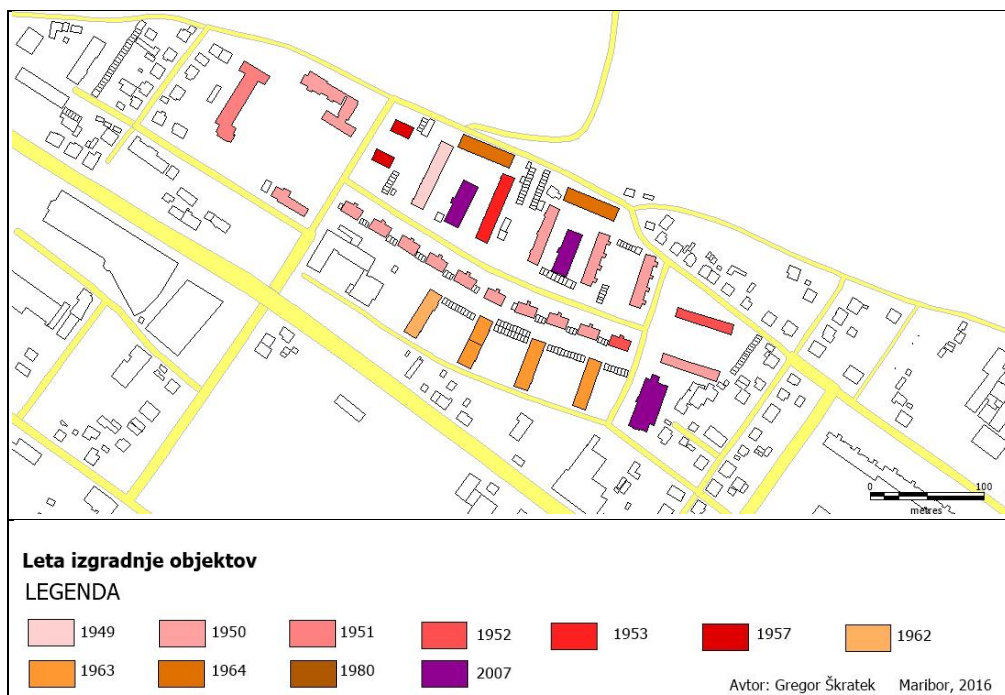
### ***Morfološke in funkcijske značilnosti soseske***

Glavnina soseske je bila zgrajena v letih 1949–1952, v letih 1962–1964 so bili zgrajeni še lamelni bloki, ki morfološko odstopajo od uveljavljenega vzorca v soseski. V letu 2007 so bili dograjeni še trije kratki bloki. Ob nastanku sta bila dva tipa objektov, danes so trije:

- 13 lamelnih blokov: Kidričeva ulica 3a, 3b in 3c, Kidričeva ulica 5a, 5b in 5c, Kidričeva ulica 7a, 7b in 7c, Kidričeva ulica 9a, 9b, 9c in 9č, Žmavčeva ulica 3, 5, 7 in 9, Žmavčeva ulica 2a, 2b in 2c, Žmavčeva ulica 4a, 4b in 4c, Štrekljeva ulica 34, 36 in 38, Štrekljeva ulica 42, 44 in 46, Prvomajska ulica 3 in 3a, Prvomajska ulica 5 in 5a, Prvomajska ulica 7 in 7a in Prvomajska ulica 9 in 9a;
- 12 blokov četvorčkov: od tega deset v Kidričevi ulici 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18 in 20, dva v Janševi ulici 6 in 8;
- trije kratki bloki: Kidričeva ulica 5 in 9 ter Žmavčeva ulica 2.

V morfološkem smislu sosesko sestavljajo štiri enote: lamelni bloki med Kidričevo in Štrekljevo ulico, četvorčki ob Kidričevi ulici, lamelni bloki ob Prvomajski ulici ter kasneje dograjeni bloki v delu soseske med Kidričevo in Štrekljevo ulico. Čeprav ima celotna soseska funkcionalistično zasnovo, je podobno kot soseska ob Gosposvetski cesti, morfološko raznolika. Prvo enoto tvorijo preprosti lamelni bloki, med katerimi so zelene površine, ki so bile ob izgradnji namenjene vrtovom. Objekti v drugi enoti so četvorčki, majhni bloki, umeščeni ob prometnici; oblika in postavitev asociira na obcestno vas, a z urbanimi elementi. Tretja enota so prav tako lamelni bloki, podobno umeščeni v prostor kot bloki v prvi enoti, a večji, z ravno streho in modernejšo obliko. Bloki v zadnji morfološki enoti so »tujki« v funkcionalistično zasnovani soseski in načenjajo prvotni koncept umestitve objektov v prostor ter videz soseske. Umeščeni so na večje zelene površine med objekti, s čemer se je zmanjšalo nekdanje humano merilo in povečala zazidanost in gostota prebivalcev. Soseska Metalna izkazuje enostaven morfološki vzorec

pozidave, sestavljen iz niza podobnih oziroma enakih blokov. Posebnost soseske Metalna je samski dom arhitekta Jaroslava Černigoja z 20 sobami za samske delavce, ki so danes preurejene v stanovanja. Starejši lamelni bloki v Kidričevi in Žmavčevi ulici z gabaritom, tlorisom ter naklonom štirikapne strehe spominjajo na panonsko hišo, podobno kot četvorčki v Kidričevi ulici, saj imajo popoln tloris 1 : 2, so enonadstropni, z dvokapno streho ter poudarjenim vhodom na severni strani. V soseski prevladujejo objekti z gabariti K + P + 2 oziroma bloki majhnega volumna. Ob izgradnji je bilo 130 stanovanj, kar je pomenilo približno 403 prebivalce in gostoto 50,3 preb./ha. Danes je v soseski 467 stanovanj, kar pomeni 1448 prebivalcev oziroma gostoto 180,5 preb./ha.



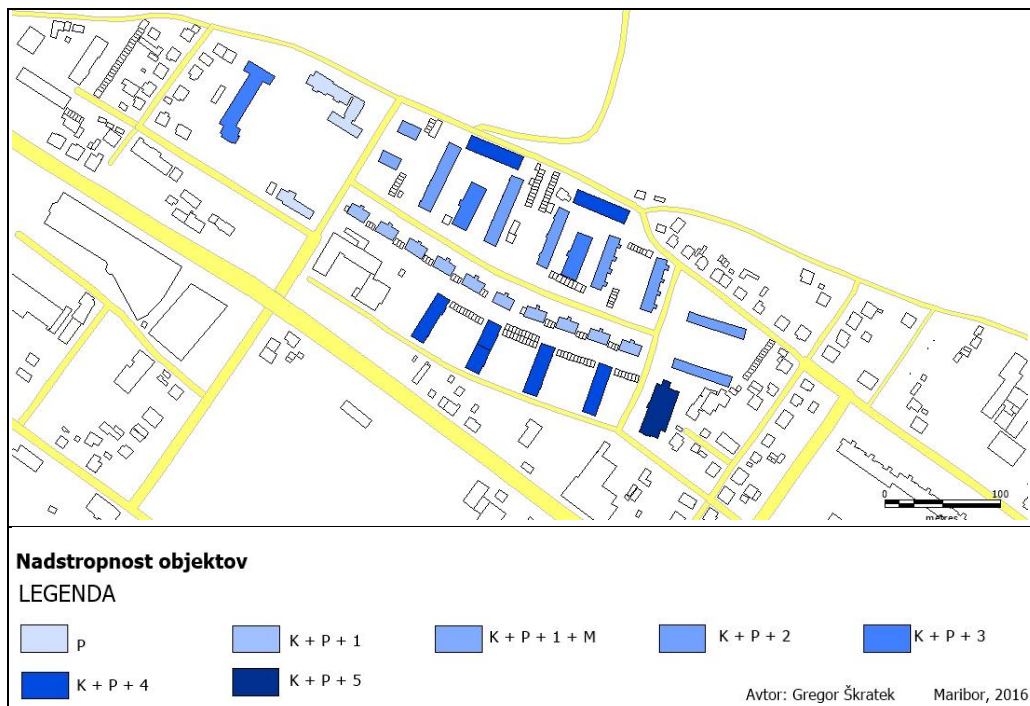
Slika 40: Leta izgradnje soseske Metalna



Slika 41: V nizu postavljeni lamelni bloki ob Prvomajski ulici



Slika 42: Blok iz leta 2007 povzema obrise starejših



Slika 43: Nadstropnost objektov v soseski Metalna

### Namenska raba zemljišč v soseski

Ob izgradnji je bilo od 8,04 ha kar 5,05 ha zelenih površin oziroma 62,97 %. To je pomenilo 125,31 m<sup>2</sup> zelenih površin na prebivalca, kar je veliko v primerjavi z ostalimi soseskami. Kar 1,10 ha zelenih površin je bilo namenjenih vrtovom, preostanek pa socialni (klopi v zelenju) in gospodinjski funkciji (sušenje perila). Ob izgradnji soseske je bilo v soseski 40 garaž in parkirišč, kar je takrat pomenilo 0,31 P/stan. enoto. Kasneje je bilo dograjenih več garaž in urejenih več parkirnih mest, tako da jih je danes v soseski 485, kar pomeni 1,04 P/stan. enoto, kar je minimum glede na današnje normative pri načrtovanju in prenovi sosesk. Povečanje števila parkirnih mest in dograditev soseske sta bila izvedena na škodo zelenih površin. Danes je zelenih površin 3,13 ha ali 39,03 % površine soseske. Vendar to še vedno pomeni 21,62 m<sup>2</sup> na prebivalca, kar presega tudi današnje normative. Površina vrtov se je zmanjšala iz 1,10 ha na 0,4 ha ali 4564 m<sup>2</sup>. Nekoliko kasneje, okoli leta 1960, je bilo v soseski urejeno igrišče za mali nogomet, ki je tudi socialni prostor soseske.

### Dejavnosti v soseski

Soseska Metalna je bila v primerjavi z drugimi iz tega obdobja nadpovprečno opremljena. V letu 1950 so zgradili trgovski paviljon z mesnico, trafiko, prodajalno sadja in zelenjave in gostilno ter Dom igre in dela (DID), današnji Vrtec Tezno Maribor. Rekreacija je bila



mogoča v bližnjem Stražunskem gozdu. Število dejavnosti v soseski se je tekom let še povečalo. Z gospodarskim razvojem in večjo družbeno blaginjo so nastale nove dejavnosti. Leta 1980 so na vogalu Janševe in Prvomajske ulice zgradili še zdravstveni dom, v katerem je prostore dobil tudi Nacionalni laboratorij za zdravje, okolje in hrano. V radiju dostopnosti 500 m je bil po osamosvojitvi izgrajen tudi nakupovalni center Merkur (danes ne obratuje), ob njem je nastalo trgovsko središče. V radiju 500 m je še bencinski servis OMV, trgovec s hitro prehrano McDonald's, prodajalna avtomobilov Selmar, cvetličarna Palma in zavarovalniška družba Generali. Vse te storitvene dejavnosti so ob Ptujski cesti, primarni prometnici, ki sosesko povezuje s središčem mesta. Povečano število storitvenih dejavnosti je odraz intenzivne stanovanjske gradnje v okolici, saj so na tem območju še soseska TAM in soseski S-36 in S-37 ter mnogo individualnih hiš.

**Preglednica 18:** *Morfološke in funkcijske značilnosti v soseski Metalna*

| <b>Soseska Metalna</b> |                       |                                                                                                                                                                    |
|------------------------|-----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Koncept soseske        |                       | Položaj objektov na sredi parcele. Obilica zelenja oziroma prostih površin in linijska razmestitev objektov.                                                       |
| Leto izgradnje         |                       | 1949–1952                                                                                                                                                          |
| Objekti                | Tipologija            | 13 lamelnih blokov, 3 kratki bloki, 12 blokov četvorčkov in samski dom.                                                                                            |
|                        | Razmestitev           | Nizi stanovanjskih objektov, različno orientirani napram prometnici.                                                                                               |
|                        | Gabarit               | K + P + 1 – 4                                                                                                                                                      |
| Gostota poselitve      | Ob izgradnji          | 50 preb./ha                                                                                                                                                        |
|                        | 2016                  | 181 preb./ha                                                                                                                                                       |
| Namembnost zemljišč    | Parkirna mesta        | Ob izgradnji 0,31 P/stan. enoto. Danes 1,04 P/stan. enoto.                                                                                                         |
|                        | Delež zelenih površin | Ob izgradnji 62,97 %, danes 39,03 %.                                                                                                                               |
|                        | Rekreativne površine  | Soseska je bila ob izgradnji brez rekreativnih površin, rekreacija je bila mogoča v bližnjem Stražunskem gozdu. Kasneje je bilo izgrajeno igrišče za mali nogomet. |
| Prometnice             | Vrsta                 | Primarna prometnica je Ptujška cesta in dovozne poti.                                                                                                              |
| Dejavnosti             | Ob izgradnji          | Trgovski paviljon s trgovino z živili, mesnico, sadje in zelenjava, trafika in gostilna. Paviljonski objekt z vrtcem.                                              |
|                        | 2016                  | Dejavnosti lokalnega značaja. Raznovrstne storitvene dejavnosti v bližnji okolici.                                                                                 |



Slika 44: Objekti ob Kidričevi ulici leta 1965(levo) in 2020

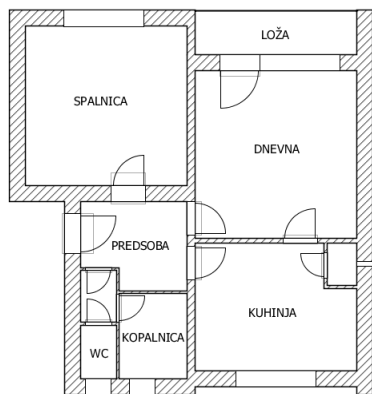


Slika 45: Načrt soseske iz začetka šestdesetih let. Vir: SI PAM 1889/001/001/00011

### Stanovanja v soseski

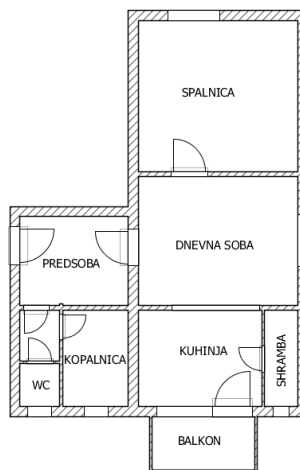
V soseski so večinoma dvosobna stanovanja, teh je kar 315 oziroma 67,45 %. Pri tem je treba omeniti, da je v posameznem bloku zastopan po večini samo en tip stanovanj. V novejših blokih se pojavita še trisobno in enosobno stanovanje. Po številčnosti so na drugem mestu trisobna stanovanja, ki jih je 84 in predstavljajo 17,99 %, sledijo še enosobna, ki jih je 68 ali 14,56 %. Garsonjer v soseski ni, saj je bil v bližini že omenjeni samski dom. Glede na velikost soseske je bila gostota stanovanj ob izgradnji 16,17 stan./ha. Enaki tlorisi stanovanj v prvotni zasnovi soseske, ne glede na tip objektov, so odraz težnje po socialni enakosti in funkcionalističnega principa racionalne gradnje. Stanovanja so večinoma orientirana v smeri sever–jug, kar je iz današnjih razmer manj ugodno, saj se poleti stanovanja oziroma prostori na južni strani pregrevajo, na severni pa sploh niso osončena. Velikost prostorov je približno enaka, čeprav so prostori že prilagojeni njihovi funkciji. Povprečno dvosobno stanovanje je veliko 53,57 m<sup>2</sup> in ima tloris tipa C, kuhinja spominja na bivalno kuhinjo delavskih hiš iz konca 19. stoletja, v severnem delu stanovanja je shramba, ki je ostanek bivalnih navad iz prve polovice 20. stoletja, morda tudi posledica skromne ponudbe živil sredi 20. stoletja, ko so gospodinje velik del živil bodisi kupovale na tržnici ali pridelale na vrtovih, jih konzervirale in ustvarile zalogo za večji del leta. To izkazuje tudi delež kuhinje v površini stanovanja, ki se giblje med 21 in 23. Druga zanimivost, ki kaže na predvojno zasnovo stanovanj je položaj stranišča na severu in predprostor pred njim. Razmeroma veliko prostora je odmerjenega spalnici, saj v celotni površini stanovanj zavzema med 22 in 34 %. Delež spalnice je večji samo pri najstarejših stanovanjih v soseski, medtem ko je pri kasnejših bližje 22 %. Velika spalnica je ostanek meščanskih stanovanj, kjer so bile vse sobe približno enako velike. Kasneje se je velikost spalnice v dvosobnih stanovanjih zmanjševala, saj zaradi drugačne funkcije ostalih prostorov v njej ni bilo več potrebno hraniti vsega gospodinjkega, osebne in posteljne perila. V tem obdobju se nakazuje povečan delež dnevne sobe, ki obsega med 25 in 29 % površine stanovanja. Velikost dnevne sobe povezujemo z

drugačnimi bivalnimi navadami in vse bolj razširjeno uporabo televizijskih sprejemnikov, delno pa z možnostjo, da se v dnevni sobi po potrebi uredi eno ali dve dodatni ležišči (Mihelič, 1958; Arnautović, 1958). Delež lože, ki je povezana z dnevno sobo, se giblje med 7 in 8 %.



Slika 46: Tloris stanovanja v Kidričevi ulici 2

Vir: PAM-PO/675–697



Slika 47: Tloris stanovanja Janševa ulica 6 in 8

Vir: PAM-PO/683–687

#### Preglednica 19: Značilnosti stanovanj v soheski Metalna

| Soseska Metalna – stanovanja                |              |         |                                                                                     |
|---------------------------------------------|--------------|---------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Število stanovanj                           | Ob izgradnji |         | 130                                                                                 |
|                                             | 2016         |         | 467                                                                                 |
| Struktura stanovanj                         | Garsonjera   | Št.     | 0                                                                                   |
|                                             |              | %       | 0 %                                                                                 |
|                                             | 1-sobno      | Št.     | 68                                                                                  |
|                                             |              | %       | 14,56 %                                                                             |
|                                             | 2-sobno      | Št.     | 315                                                                                 |
|                                             |              | %       | 67,45 %                                                                             |
| 3- ali večsobno                             | Št.          | 84      |                                                                                     |
|                                             | %            | 17,99 % |                                                                                     |
| Povprečna kvadratura 2-sobnega stanovanja   |              |         | 53,57 m <sup>2</sup>                                                                |
| Vrste prostorov v 2- in 3-sobnem stanovanju |              |         | Predsoba, kuhinja, shramba, dnevna soba, loža, spalnica in toaletni prostori.       |
| Tloris stanovanja                           |              |         | Tip C.                                                                              |
| Št. prostorov z dnevno svetlobo             |              |         | Vsi prostori razen predsobe z dnevno svetlobo in možnostjo naravnega prezračevanja. |
| Prehodne sobe                               |              |         | Ena prehodna soba.                                                                  |
| Delež kuhinje v površini stanovanja         |              |         | 21–23 %                                                                             |
| Delež spalnice v površini stanovanja        |              |         | 22–34 %                                                                             |
| Delež dnevne sobe v površini stanovanja     |              |         | 25–29 %                                                                             |
| Delež lože/balkona v površini stanovanja    |              |         | 7–8 %                                                                               |



## 4.5 Soseska ob Panonski ulici

Soseska ob Panonski ulici se nahaja v k. o. Tezno in obsega 4,02 ha. Soseska ob Panonski je nastala po priporočilu OLO Maribor, da se barake, v katerih so bili nameščeni sezonski in samski delavci, podrejo in zgradijo ustrežnejši stanovanjski objekti (PAM/0443, št. 171–173). Sprva so sosesko poimenovali Stanovanjsko naselje samcev ob Panonski ulici.



Slika 48: Položaj soseske

### *Značilnosti soseske na nivoju mesta*

V letu 1949–50 so zgradili tri bloke, vseh šest pa je bilo dokončanih v letu 1953. V okolici soseske je bilo nekaj enodružinskih hiš iz predvojnega obdobja, prevladovale pa so kmetijske površine. A zasnova zazidave vnaša v prostor novo kvaliteto. Stihijsko umestitev stanovanjskih hiš nadgrajuje s podobnim morfološkim vzorcem, v katerem pa je razpoznavna načrtnost. Morda bi v razporeditvi objektov lahko prepoznali nastavke vrtnega mesta. Bloki povzemajo značilnosti okoliških hiš, objekti so postavljeni na sredo parcele s parkovno urejenim zelenim odmikom od ulice. Današnji videz je soseska dobila po odstranitvi dveh samskih blokov, Panonska ulica 7 in 8, ter z rekonstrukcijo stanovanj v preostalih samskih blokih v letih 1986 in 1987 in novogradnjo verižnega bloka ob Panonski ulici 5a, 5b. Objekti so postavljeni ob prometnico, a od nje ločeni s parkovno urejenimi zelenimi površinami, kar prispeva k bolj urbanemu videzu območja. Pred izgradnjo soseske je obstajala zgolj primarna prometnica Dogoška cesta, dovozna pot – Panonska ulica pa je nastala ob gradnji soseske v letu 1951, ki je sosesko povezala z mestom. Danes je soseska ujeta severno od Dogoške ceste v kare med Vrablovo ulico, ki se nadaljuje v Liebknechtovo ulico, Lenardonovo ulico in Ulico Hinka Nučiča. V soseski so dejavnosti lokalnega pomena.



Slika 49: Situacijska risba prvotne soseske in blok v Panonski ulici 8

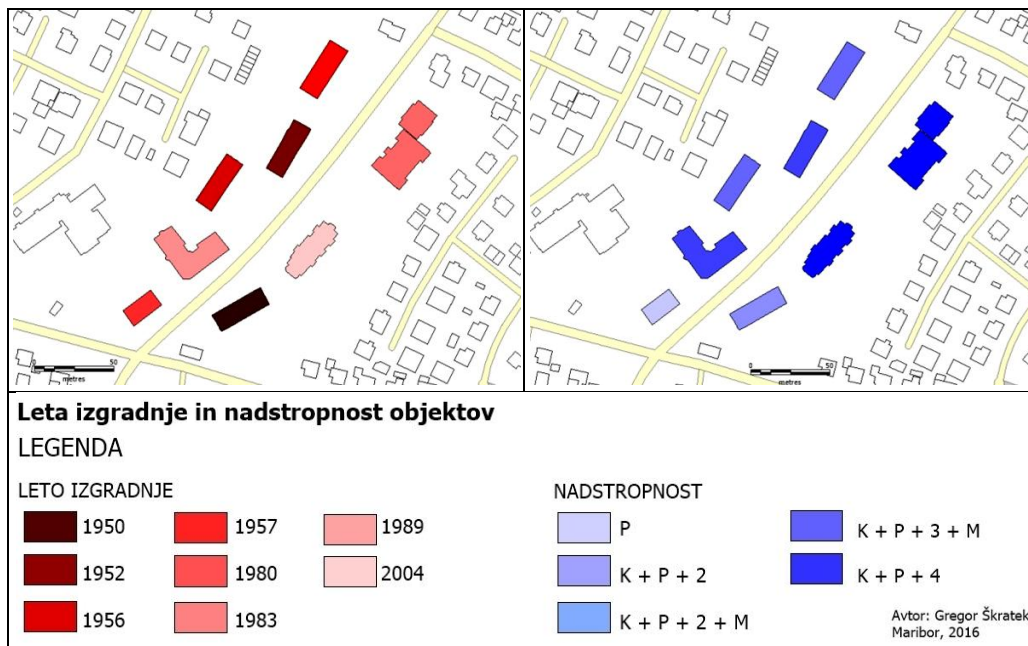
Vir: PAM, fond ZUM

#### Preglednica 20: Značilnosti soseske ob Panonski ulici na nivoju mesta

| Soseska ob Panonski ulici                |                                                            |
|------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| Lokacija soseske                         | Tezno, območje enodružinskih hiš                           |
| Položaj glede na grajeno strukturo mesta | izven strnjene zazidanosti                                 |
| Morfološka povezanost soseske z mestom   | velika podobnost z načinom zazidanosti v okolici           |
| Funkcijska povezanost soseske z mestom   | dejavnosti lokalnega pomena                                |
| Prometna povezanost z grajeno strukturo  | vzpostavljena primarna prometnica, kasneje še dovozne poti |
| Stopnja mestotvornosti                   | nizka stopnja mestotvornosti                               |

#### *Morfološke in funkcijske značilnosti soseske*

Sosesko sestavlja osem stanovanjskih objektov, večinoma zgrajenih med 1950 in 1957. Od tega je šest kratkih blokov (Panonska ulica 2, 4, 6, 7 in 9) in dva verižna bloka (Panonska ulica 5a, 5b in 8). Morfološki vzorec postavitve objektov v soseski je enostaven, tvori ga zamaknjen (deloma gručasti) niz podobnih blokov, ki so različno oddaljeni od prometnice. Zaradi večinske pozidave tega območja z enodružinskimi hišami je v tipologiji objektov opaziti posnemanje okoliške grajene strukture: dvokapna streha in razmerje tlorisa 1 : 2. Stanovanjski blok ob Panonski ulici 8 je polkarejsko zasnovan. Gabarit bloka je K + P + 3 + M, ravnih linij, s polkrožnimi balkoni, rob stavbne gmote pa je odrezan tako, da celotna zasnova ne deluje preveč škatlasto (Sapač, 2010). Oblika tega objekta ima več postmodernih elementov, starejši objekti pa so oblikovani po funkcionalističnih načelih. V objektu je 40 stanovanjskih enot. Tudi dostop na notranje dvorišče objekta je povzet po klasicistični karejski postavitvi, tako da se na notranje dvorišče dostopa skozi osrednji trakt objekta. Volumen preostalih objektov v soseski je različen K + P + 2–4, največji gabarit imata samo objekta ob Panonski ulici 5a, 5b in 7. Prevladujejo bloki majhnega volumna.



Slika 50: Leta izgradnje in nadstropnosti objektov v soseski ob Panonski ulici

*Namenska raba zemljišč v soseski*

Za sosesko ob Panonski ulici je zaradi nizkih gabaritov starejših objektov (K + P + 2) in velikega deleža zelenih površin, značilno humano merilo zazidave. Vendar je zaradi objektov, nastalih v letih 1980–1989, nekdanja enotnost v veliki meri porušena, saj izkazujejo povsem tehnicistični koncept gradnje. Zelenih površin je bilo 2,84 ha ali 70,65 % površine soseske, kar je bilo 134,72 m<sup>2</sup> zelenih površin/prebivalca. V dograjeni soseski je 1,84 ha zelenih površin ali 45,77 %, na prebivalca to predstavlja 27,35 m<sup>2</sup>. Postavitev objektov ob prometnico in parkovno urejene zelenice prinašata v prostor lastnosti urbanih ambientov. Ob upoštevanju urbanističnega normativa v soseski prebiva 673 prebivalcev, gostota poselitve znaša 167,3 prebivalcev na ha. Ocenjujemo, da je bilo v soseski urejenih 20 parkirnih mest, oziroma 0,29 parkirnega mesta na stanovanje. Ob dozidavi soseske so uredili 268 parkirnih mest, kar predstavlja 1,24 parkirišča na stanovanjsko enoto.



Slika 51: Postmoderni verižni blok, Panonska ulica 8

*Dejavnosti v soseski*

V soseski so vrtec, trgovina, trafika in gostilna.

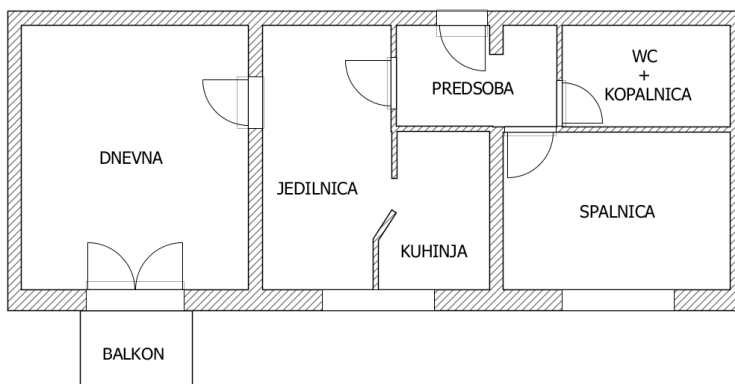
**Preglednica 21: Morfološke in funkcijske značilnosti soseske ob Panonski ulici**

| Soseska ob Panonski ulici |                       |                                                                                             |
|---------------------------|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| Koncept soseske           |                       | Postavitev objektov ob prometnico, ki so od nje odmaknjeni s parkovno urejenimi zelenicami. |
| Leto izgradnje            |                       | 1950–1957 (1980–2004)                                                                       |
| Objekti                   | Tipologija            | 6 kratkih blokov in 2 verižna bloka.                                                        |
|                           | Razmestitev           | Zamaknjen niz.                                                                              |
|                           | Gabarit               | K + P + 2–4                                                                                 |
| Gostota poselitve         | Ob izgradnji          | 52,5 preb./ha                                                                               |
|                           | 2016                  | 167,3 preb./ha                                                                              |
| Namembnost zemljišč       | Parkirna mesta        | Ob izgradnji 0,29 P/stan. enoto. Danes 1,24 P/stan. enoto.                                  |
|                           | Delež zelenih površin | Ob izgradnji 70,65 %, danes 45,77 %.                                                        |
|                           | Rekreativne površine  | Brez rekreativnih površin.                                                                  |
| Prometnice                | Vrsta                 | Primarna prometnica je Dogoška cesta in dovozne poti.                                       |
| Dejavnosti                | Ob izgradnji          | Trgovina za dnevno potrošnjo.                                                               |
|                           | 2016                  | Lokalnega značaja: vrtec, gostilna, trafika.                                                |

### Stanovanja v soseski

Strukture stanovanj ob izgradnji ni mogoče določiti, saj so bile v blokih samo sobe za samske delavce. Po rekonstrukciji objektov in dograditvi je struktura stanovanj naslednja: prevladujejo dvosobna, katerih je 75 ali 34,56 %, sledijo garsonjere, ki jih je 54 ali 24,88 %, in enosobna, ki jih je 50 ali 23,04 %. V soseski je še 35 trisobnih (16,13 %) in tri štirisobna stanovanja (1,38 %). Velik delež garsonjer pripisujemo rekonstrukciji nekdanjih samskih sob v stanovanja. V soseski je 217 stanovanjskih enot, kar pomeni 54 stanovanj na ha. Stanovanja so moderno zasnovana, kuhinja in jedilnica sta med seboj delno ločeni s pregradno suhomontažno steno. Dostop do kuhinje je mogoč preko jedilnice, iz katere je dostop na balkon, ali pa je dostop na balkon omogočen iz dnevne sobe. Toaletni prostori so večinoma združena kopalnica in stranišče, prezračevanje pa je omogočeno s pomočjo zračnih tuljav. Opazna je tudi ločitev na dnevni in nočni del stanovanja. Povprečno dvosobno stanovanje je veliko 53,57 m<sup>2</sup>. Razporeditev prostorov v stanovanju ustreza tlorisu tipa B, kar pomeni, da je večina sob dostopnih neposredno iz predsobe, vsaj en prostor pa preko drugega, v konkretnem primeru jedilnice oziroma kuhinje. Kuhinja z jedilnico zavzema 28 % stanovanja, zasnovana je kot pollaboratorijska kuhinja, v starejših stanovanjih je dodana še shramba. Največji delež zavzema dnevna soba, 29,77 % površine stanovanja, iz katere se dostopa na balkon, ki zavzema 7,90 % površine. Glede na čas rekonstrukcije stanovanj, osemdeseta leta 20. stoletja, je tako jasno izkazan namen dnevne sobe. Namenjena je druženju, preživljanju prostega časa in oddihu. Delež spalnice je

manjši kot v soseskah, grajenih po vojni, znaša 20,26 % in izkazuje spremembo namembnosti tega prostora.



Slika 52: Tloris dvosobnega stanovanja, Panonska ul. 6

Vir: UE Maribor TE-547 in TE-791

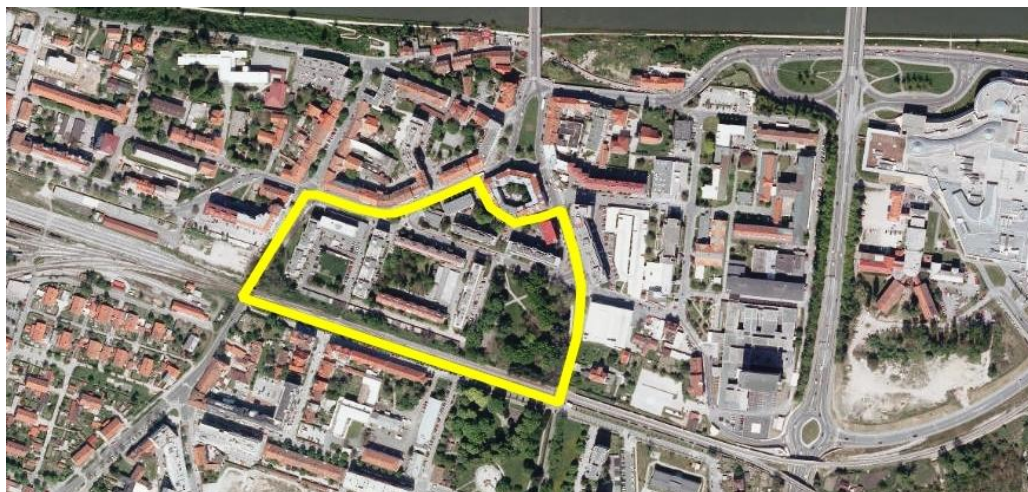
**Preglednica 22: Značilnosti stanovanj v soseski ob Panonski ulici.**

| Soseska ob Panonski ulici – stanovanja      |              |                                                                                                                |         |
|---------------------------------------------|--------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| Število stanovanj                           | Ob izgradnji | 68                                                                                                             |         |
|                                             | 2016         | 217                                                                                                            |         |
| Struktura stanovanj                         | Garsonjera   | Št.                                                                                                            | 54      |
|                                             |              | %                                                                                                              | 24,88 % |
|                                             | 1-sobno      | Št.                                                                                                            | 50      |
|                                             |              | %                                                                                                              | 23,04 % |
|                                             | 2-sobno      | Št.                                                                                                            | 75      |
|                                             |              | %                                                                                                              | 34,56 % |
|                                             | 3-sobno      | Št.                                                                                                            | 35      |
|                                             |              | %                                                                                                              | 16,13 % |
| 4- ali večsobno                             | Št.          | 3                                                                                                              |         |
|                                             | %            | 1,38 %                                                                                                         |         |
| Povprečna kvadratura 2-sobnega stanovanja   |              | 53,57 m <sup>2</sup>                                                                                           |         |
| Vrste prostorov v 2- in 3-sobnem stanovanju |              | Predsoba, kuhinja, dnevna soba, balkon, spalnica in toaletni prostori, stranišče in kopalnica večinoma skupaj. |         |
| Tloris stanovanja                           |              | Tip B.                                                                                                         |         |
| Št. prostorov z dnevno svetlobo             |              | Vsi prostori razen predsobe in toaletnih imajo dnevno svetlobo in možnost naravnega prezračevanja.             |         |
| Prehodne sobe                               |              | Pojavlja se prehodna soba.                                                                                     |         |
| Delež kuhinje v površini stanovanja         |              | 20–29 %                                                                                                        |         |
| Delež spalnice v površini stanovanja        |              | 20–24 %                                                                                                        |         |
| Delež dnevene sobe v površini stanovanja    |              | 28–30 %                                                                                                        |         |
| Delež lože/balkona v površini stanovanja    |              | 7–8 %                                                                                                          |         |



## 4.6 Soseska ob Ulici Moše Pijade

Sosesko smo poimenovali po glavni prometnici, ki prečka območje. Leži v k. o. Tabor in skupaj z Magdalenskim parkom obsega površino 4,86 ha oziroma 3,32 ha brez parka.



Slika 53: Položaj soseske

### *Značilnosti soseske na nivoju mesta*

Soseska je nastala v obdobju, ko je bil temeljni cilj gradnje družbenih stanovanj odprava primanjkljaja stanovanj za zaposlene, ki so delali v takrat industrijsko rastočemu mestu. Sosesko sta po navodilih OLO Maribor (PAM/0443, št. 172–173) gradila takratna velikana mariborske industrije TAM in Metalna. Lokacija v nekdanjem predmestju je bila za izgradnjo soseske več kot primerna. Ob izgradnji je že bil vzpostavljen ulični kare Gorkega ulice, Levstikove ulice, Valvasorjeve ulice (današnja Ulica Moše Pijade) in Ljubljanske ulice, prav tako je bil južno ob Ljubljanski ulici urejen Magdalenski park. Umestitev soseske na območju strnjene zazidanosti je pomenila zapolnjevanje prostih površin v širšem središču mesta in s tem potrebo po večji urbanosti in monumentalnosti zazidave. V oblikovanju blokov je opaziti moderne vplive, objekti so postavljeni ob ulico na način, da vzpostavljajo ulični blok, osnovno zazidalno enoto iz klasicističnega obdobja. Med cestiščem in objektom so okrasne zelenice. Kontinuiteto z že vzpostavljeno grajeno strukturo lahko razberemo iz vzpostavitve notranjih dvorišč med bloki in postavitvijo lamelnih blokov z boljšo stranjo na ulično stran. Postavitev objektov z daljšo stranico ob ulično stran in voluminoznost objektov izkazujeta visoko stopnjo mestotvornosti. Omenimo še, da je bila soseska zgrajena na križišču zelo pomembnih prometnic, ki jo povezuje z mestom, in v bližini železniške povezave Dravograd–Maribor. V soseski in neposredni bližini so dejavnosti mestnega pomena. V letu 2010 so v Magdalenskem parku

postavili kipa Sri Chinmoyju in Rabindranathu Tagoreju, kar prispeva k še bolj urbani podobi območja.

**Preglednica 23: Značilnosti soseske ob Ulici Moše Pijade na nivoju mesta**

| <b>Soseska ob Ulici Moše Pijade</b>      |                                                                                         |
|------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| Lokacija soseske                         | Tabor, staro predmestje                                                                 |
| Položaj glede na grajeno strukturo mesta | na območju strnjene zazidanosti                                                         |
| Morfološka povezanost soseske z mestom   | velika podobnost z načinom zazidanosti v okolici                                        |
| Funkcijska povezanost soseske z mestom   | dejavnosti mestnega pomena                                                              |
| Prometna povezanost z grajeno strukturo  | vzpostavljene primarne prometnice Gorkega ulica, Ulica Moše Pijada in Ljubljanska ulica |
| Stopnja mestotvornosti                   | visoka stopnja mestotvornosti                                                           |

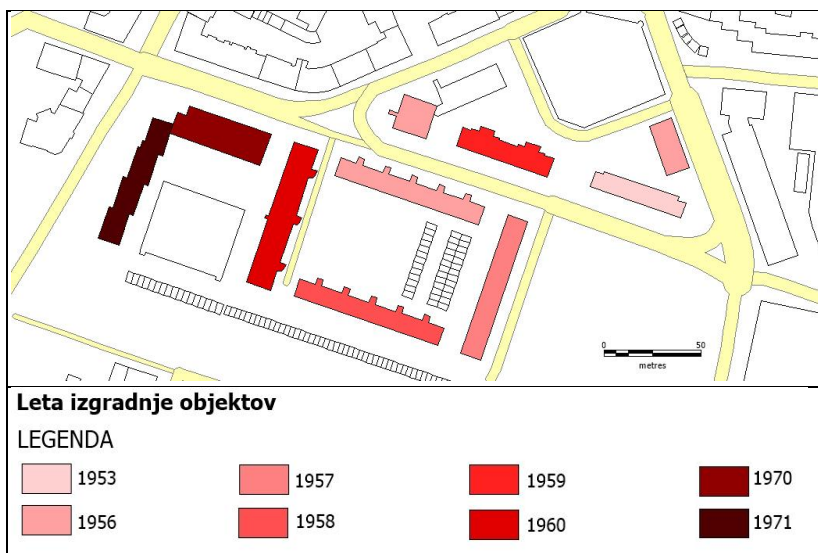
### ***Morfološke in funkcijske značilnosti soseske***

Sosesko tvorita zgolj dva tipa blokov:

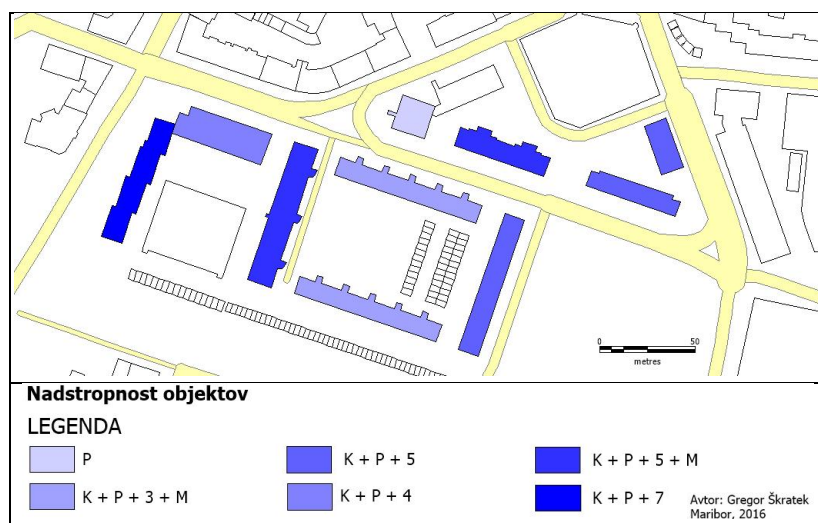
- sedem lamelnih blokov: Machova ulica 1, 3, 5, Levstikova ulica 7, 9, 11, 13, 15, Pupinova ulica 2, 4, 6, Ulica Moše Pijade 9, 11, 13, 15, 17, Ulica Moše Pijade 12 in 14, Ulica Moše Pijade 6, 8, 10 in Ljubljanska ulica 6, zgrajeni v letih 1953 do 1960,
- verižni blok: Ulica Moše Pijade 21, 21a, 21b, 23, 23a, 23b in 23c na vogalu Gorkega ulice in Ulice Moše Pijade, zgrajen v letih 1970 in 1971 na mestu, kjer je nekoč stala večstanovanjska meščanska hiša in sodarska obrtna delavnica.

Bloke je zgradila tovarna TAM, ki je bila v tistih časih eden izmed paradnih konjev mariborskega gospodarstva. Pomembnost tovarne bi se naj odražala tudi v lokaciji in obliki soseske ter blokov. Ti so bili v Mariboru novost, saj so bili zasnovani v modernističnem slogu, ki nekoliko spominja na Le Corbusierjev Unité d'habitation (Slika 56). V povojnem obdobju so bili to prvi bloki z ravno streho. Objekt je zgrajen na točkovnih temeljih, pritličje pa je zaradi tega delno odprto, saj vsa gmota objekta sloni na nosilnih stebrih. Na obodu objekta, ki gleda na pomembnejši ulici, so po celotni fasadi balkoni, ki imajo ob straneh na začetku in koncu niza steno, ki je oblikovana kot satje in omogoča prevetrenost balkonov, hkrati so na vseh balkonih zunanja svetila. Razmejitve med stanovanjskimi enotami so na balkonih urejene s pomočjo armiranega okrasnega stekla. Niz stebrov iz pritličja pa se na balkonih nadaljuje z železnimi cevmi, ki tvorijo zaščitno ogrodje skupaj z armiranim steklom. Nadstropnost je  $K + P + 5$ , to so prvi povojni bloki, v katerih so bila nameščena dvigala. Drugi del soseske južno od Ulice Moše Pijade je zazidan v obliki uličnega otoka (kareja), kar prav tako dopolnjuje morfološki vzorec iz sosesčine. V soseski prevladujejo bloki velikega volumna. Morfološki vzorec pozidave je enostaven, tvori ga niz podobnih blokov, pri čemer je večina objektov postavljenih ob ulico z daljšo stranico. S tem je bila ohranjena, sicer v modernejši podobi,

ulična zazidava, ki s karejsko ureditvijo blokov ustvarja notranje dvorišče. Dvorišča so namenjena parkiranju motornih vozil stanovalcev, deloma so zazelenjena. Koncept umestitve objektov v prostor in orientacija objektov sta se ravnala po preizkušenih metodah primerne osončenosti in medsebojne oddaljenosti. Po letu 1950 sta minimalna osončenost in oddaljenost med objekti postali normativno določeni. Umestitev objektov se je ravnala tudi po prometnicah. S solesko je bil ustvarjen nov mestni kare. Ob izgradnji je bilo 310 stanovanjskih enot, kar je pomenilo 961 prebivalcev. Gostota prebivalstva je takrat znašala 198 preb./ha. Leta 1970 in 1971 so v soleski dogradili še verižni blok s 84 stanovanji. Število stanovanj v letu 2016 znaša 394, kar pomeni 1221 prebivalcev.



Slika 54: Leta izgradnje objektov v soleski ob Ulici Moše Pijade



Slika 55: Nadstropnost objektov v soleski ob Ulici Moše Pijade



*Namenska raba zemljišč v soseski*

Razmeroma velik delež zelenih površin, ki je ob izgradnji soseske znašal 1,77 ha ali 61,32 %, odraža idejo funkcionalizma. Če upoštevamo še del Magdalenskega parka (nekdanje pokopališče) na severu, tik ob bloku v Pupinovi ulici, ki je bil urejen ob izgradnji, znaša površina zelenih površin 2,98 ha, kar je pomenilo 89,72 % zelenih površin. Na stanovalca je takrat odpadlo 18,46 m<sup>2</sup> zelene površine oziroma ob upoštevanju Magdalenskega parka kar 31 m<sup>2</sup>. Zelene površine na dvoriščni strani so bile namenjene potrebam gospodinjstev, razen parka, ki je bil javna površina. Ob izgradnji soseske so zgradili 66 garaž in uredili 24 parkirnih mest, kar je takrat predstavljalo 0,29 P/stan. enoto. Ob povečani stopnji motorizacije in dograditvi verižnega bloka so v osemdesetih letih dogradili garaže in podzemna parkirna mesta na dvorišču ob Machovi ulici. Število parkirnih mest danes znaša 285, kar pomeni 0,72 P/stan. enoto. Zaradi novega verižnega bloka in novih parkirnih mest se je površina zelenih površin zmanjšala na 2,38 ha in danes predstavlja 48,97 % soseske. Na prebivalca to pomeni 19,49 m<sup>2</sup>, kar je še zmeraj nad priporočenimi normativi. Socialni prostor v soseski je severni del Magdalenskega parka.

*Dejavnosti v soseski*

V pritličju bloka na Machovi ulici je trgovina za dnevno preskrbo. Poleg stanovanjskih blokov je v soseski tudi paviljonski objekt, v katerem je delovala takratna Komunalna banka (Slika 57), v neposredni bližini, v Dvořakovi ulici, je delovala še pekarna, gostilna s slaščičarno, trgovina s semeni, trgovina z oblačili. Bližina ožjega mestnega središča, oddaljeno je 600 m, je omogočala zadovoljevanje tudi ostalih potreb. Lokacija soseske omogoča dobre prometne povezave, saj je skoraj v soseski železniško postajališče za smer Maribor–Dravograd, ob soseski so avtobusna postajališča, poleg številnih prog mestnega prometa še postajališče primestnega. Dejavnosti višje stopnje se nahajajo v radiju 500 m. V bližini soseske je bolnišnica – Univerzitetni klinični center Maribor, Center za socialno delo, Zavod Republike Slovenije za zaposlovanje, Osnovna šola Maksa Durjave, vrtec, banki, pošta, cerkev ter pogrebno podjetje. Od oskrbnih dejavnosti so na voljo tri samopostrežne trgovine oziroma supermarketi, dve pekarni, prodajalna športne opreme in obutve, prodajalna obutve, dve optiki ter več gostinski lokalov in slaščičarn, prodajalna medicinsko-tehničnih pripomočkov, semenarna, več trafik, papirnica, prodajalna blaga, urarstvo, mesnica, prodajalna sadja in zelenjave, dve cvetličarni in lekarni, prodajalna in servis šivalnih strojev, frizerski salon in solarij. V neposredni bližini ni objektov ali površin, namenjenih športno-rekreacijskim dejavnostim. Soseska leži v širšem središču mesta, od tod veliko oskrbnih in storitvenih dejavnosti. Pred desetletjem je bil nabor dejavnosti še obsežnejši. V tem delu mesta je delovala blagovnica Metalka, trgovina s sadjem in zelenjavo, diskontna trgovina, restavracija s hitro prehrano, frizerski salon.

Danes se v izpraznjene prostore selijo upravne in storitvene dejavnosti; soseska ob Ulici Moše Pijade je primer funkcionalno mešanega območja.



Slika 56: Tamov blok ob Ulici Moše Pijade 6–10

Vir: Gal, Večer, 1961



Slika 57: Komunalna banka v soseski ob Ulici Moše Pijade leta 1961

Vir: Gal, Večer 24. 8. 1961

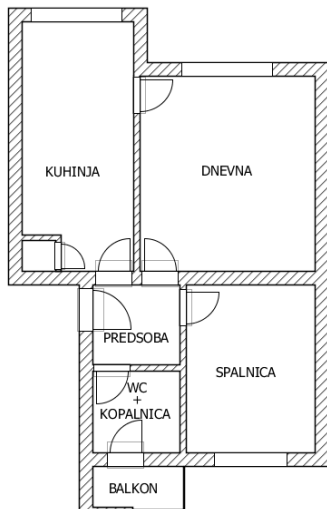
#### Preglednica 24: Morfološke in funkcijske značilnosti soseske ob Ulici Moše Pijade

| Soseska ob Ulici Moše Pijade |                       |                                                                                                                                                                                 |
|------------------------------|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Koncept soseske              |                       | Karejska postavitve objektov. Obilica zelenih površin, objekti ravnih linij in geometrijska razmestitev.                                                                        |
| Leto izgradnje               |                       | 1953–1960                                                                                                                                                                       |
| Objekti                      | Tipologija            | 7 lamelnih blokov in 1 verižni blok.                                                                                                                                            |
|                              | Razmestitev           | Dva niza: prvi niz je postavljen pravokotno na prometnico z ožjo stranico, drugi niz ob ulične postavitve štirih lamelnih blokov pa pravokotno na prometnico z daljšo stranico. |
|                              | Gabarit               | K + P + 3 – 5                                                                                                                                                                   |
| Gostota poselitve            | Ob izgradnji          | 197,7 preb./ha                                                                                                                                                                  |
|                              | 2016                  | 251,3 preb./ha                                                                                                                                                                  |
| Namembnost zemljišč          | Parkirna mesta        | Ob izgradnji 0,29 P/stan. enoto. Danes 0,72 P/stan. enoto.                                                                                                                      |
|                              | Delež zelenih površin | Ob izgradnji 89,72 % (61,2 %), danes 71,83 % (48,97 %).                                                                                                                         |
|                              | Rekreativne površine  | Brez rekreativnih površin.                                                                                                                                                      |
| Prometnice                   | Vrsta                 | Primarne prometnice Ljubljanska ulica, Gorkega ulica in Ulica Moše Pijada in dovozne poti.                                                                                      |
| Dejavnosti                   | Ob izgradnji          | Trgovina za dnevno preskrbo, Komunalna banka, v Dvořakovi ulici še pekarna, gostilna s slaščičarno in druge trgovine.                                                           |
|                              | 2016                  | Dejavnosti mestnega značaja.                                                                                                                                                    |

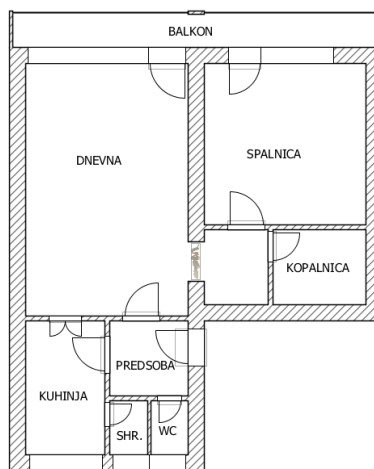
#### Stanovanja v soseski

Ob izgradnji soseske je bilo največ dvosobnih stanovanj, vendar je današnje stanje popolnoma drugačno. Največ, kar 193 od 394 stanovanj, je tri- ali večsobnih in predstavljajo 48,98 % delež. Sledijo dvosobna stanovanja, ki jih je 157 ali 39,85 %, enosobnih je samo za vzorec, to je 12 ali 3,05 %. Garsonjer je bilo 32 ali 8,12 %. Ob

izgradnji soseske je bilo 310 stanovanjskih enot, kar je takrat pomenilo gostoto 93,37 stan./ha. Po dograditvi verižnega bloka je v soseski skupno 394 stanovanj, kar predstavlja 118,67 stan./ha oziroma brez upoštevanja Magdalenskega parka 81,07 stan./ha. Iz strukture stanovanj lahko sklepamo na povpraševanje po raznolikih stanovanjih za različne socialne skupine. Graditelji so tako na prvo mesto postavili potrebe po različnih stanovanjih in tako ugodili lokalnemu povpraševanju (Stanovanjska anketa, 1952). Tudi v zasnovi stanovanj se je odrazil vsesplošen napredek. Stanovanja so opremljena z laboratorijsko kuhinjo, ki je bila predstavljena na razstavi »Stanovanje za naše razmere« leta 1956 v Ljubljani. Takratna moderna kuhinja je bila zasnovana tako, da je gospodinja v njej naredila čim manj poti in je imela vse pri roki. V nekaterih stanovanjih shrambo kot posebni prostor že nadomešča shrambni element. Tloris povprečnega dvosobnega stanovanja ima zelo veliko značilnosti funkcionalizma. Tloris stanovanja je tipa A, povprečno dvosobno stanovanje pa meri 49,46 m<sup>2</sup>. V nekaterih stanovanjih se pojavlja tudi prehodna soba. Delež kuhinje v obravnavanem stanovanju je 27,40 %, kar je še vedno veliko. V kuhinji, ki je glede na velikost še zamišljena kot bivalna, je še shramba. Glede na delež dnevne sobe 33,68 %, lahko sklepamo, da se družinsko življenje že seli iz bivalne kuhinje v dnevno sobo. Balkon zavzema 3,86 % površine stanovanja in je postavljen ob toaletne prostore, kar kaže da ima še predvsem gospodinjsko funkcijo. Površina spalnice zavzema 21,30 % površine stanovanja, kar je manj, kot v starejših soseskah.



Slika 58: Tloris dvosobnega stanovanja,  
Levstikova ul. 7–15  
Vir: PAM-Ta/1571-1575



Slika 59: Tloris stanovanja Ul. Moše Pijade št. 6-10  
Vir: PAM-TA/1532-1534

**Preglednica 25: Značilnosti stanovanj v soseski ob Ulici Moše Pijade**

| <b>Soseska ob Ulici Moše Pijade – stanovanja</b> |                 |                                                                                                                |         |
|--------------------------------------------------|-----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| Število stanovanj                                | Ob izgradnji    | 310                                                                                                            |         |
|                                                  | 2016            | 394                                                                                                            |         |
| Struktura stanovanj                              | Garsonjera      | Št.                                                                                                            | 32      |
|                                                  |                 | %                                                                                                              | 8,12 %  |
|                                                  | 1-sobno         | Št.                                                                                                            | 12      |
|                                                  |                 | %                                                                                                              | 3,05 %  |
|                                                  | 2-sobno         | Št.                                                                                                            | 157     |
|                                                  |                 | %                                                                                                              | 39,85 % |
|                                                  | 3- ali večsobno | Št.                                                                                                            | 193     |
|                                                  |                 | %                                                                                                              | 48,98 % |
| Povprečna kvadratura 2-sobnega stanovanja        |                 | 49,46 m <sup>2</sup>                                                                                           |         |
| Vrste prostorov v 2- in 3-sobnem stanovanju      |                 | Predsoba, kuhinja, dnevna soba, balkon, spalnica in toaletni prostori, večinoma ločeno stranišče in kopalnica. |         |
| Tloris stanovanja                                |                 | Tip A.                                                                                                         |         |
| Št. prostorov z dnevno svetlobo                  |                 | Vsi prostori razen predsobe z dnevno svetlobo in možnostjo naravnega prezračevanja.                            |         |
| Prehodne sobe                                    |                 | Se pojavljajo.                                                                                                 |         |
| Delež kuhinje v površini stanovanja              |                 | 12–28 %                                                                                                        |         |
| Delež spalnice v površini stanovanja             |                 | 22–24 %                                                                                                        |         |
| Delež dnevnice v površini stanovanja             |                 | 33–37 %                                                                                                        |         |
| Delež lože/balkona v površini stanovanja         |                 | 3–5 %                                                                                                          |         |

## 4.7 Soseska ob Frankolovski ulici

Blokovna stanovanjska soseska ob Frankolovski ulici se nahaja v k. o. Tabor in zavzema 4,49 ha. Umeščena je v magdalensko predmestje na že pred drugo vojno načrtovanem gradbenem kareju Jadranske ulice, današnje Ljubljanske ulice, Stritarjeve ulice – današnje Ulice Pariške komune, Focheve in Aljaževe ulice. Območje je bilo nezazidano, v okolici ob Aljaževi je bilo nekaj meščanskih hiš, na zahodni strani pa poslopja vojašnice.



Slika 60: Položaj soseske

### *Značilnosti soseske na nivoju mesta*

Sosesko obdajata dve primarni prometnici, Ulica Pariške komune in Ljubljanska ulica, Focheva in Aljaževa ulica pa sta sekundarni prometnici. Ulična mreža na tem delu mesta še ni bila oblikovana, saj so prevladovale poljske poti. Tradicionalni pravokotni potek ulic je samo še delno opazen med križiščema Ljubljanska–Ulica Pariške komune in Ljubljanska–Focheva ulica. V tej smeri so graditelji želeli vzpostaviti bolj mestni videz zazidave. Tako so bloki ob Ljubljanski ulici grajeni po vzoru ulične, delno karejske zazidave, kar ustvarja mestni videz ulice. S pol karejsko zazidavo ob Ljubljanski ulici so nastala notranja dvorišča, razgiban morfološki vzorec in kakovostni ambient. V objektih na zunanjem robu soseske so bile oskrbne dejavnosti, kar je še dodatno ustvarjalo urbanost tega prostora. Soseska je morfološko zelo raznolika, na sredi soseske, v trikotniku med Celjsko, Jedličkovo in Frankolovsko ulico, je parkovno urejena zelena površina in osrednji socialni prostor, katerega bogati tudi skulptura, ki so jo v okviru forme vive postavili v letu 1965. Soseska je opremljena z dejavnostmi lokalnega pomena.

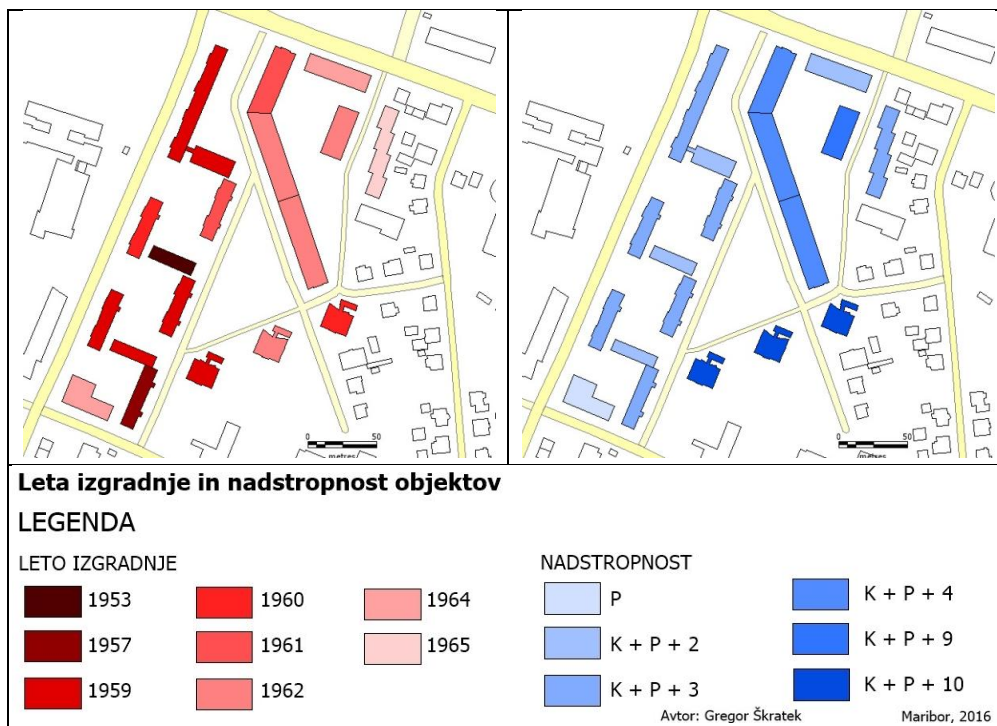
### **Preglednica 26: Značilnosti soseske ob Frankolovski ulici na nivoju mesta**

| <b>Soseska ob Frankolovski ulici</b>     |                                                                                                                             |
|------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Lokacija soseske                         | Tabor, magdalensko predmestje                                                                                               |
| Položaj glede na grajeno strukturo mesta | na robu strnjene zazidavnosti                                                                                               |
| Morfološka povezanost soseske z mestom   | nikakršna podobnost z načinom zazidavnosti v okolici                                                                        |
| Funkcijska povezanost soseske z mestom   | dejavnosti lokalnega pomena                                                                                                 |
| Prometna povezanost z grajeno strukturo  | vzpostavljeni primarni prometnici Ulica Pariške komune in Ljubljanska; sekundarna prometnica Focheva ulica ter dovozne poti |
| Stopnja mestotvornosti                   | visoka stopnja mestotvornosti                                                                                               |

### *Morfološke in funkcijske značilnosti soseske*

Sosesko sestavlja:

- 11 lamelnih blokov: Celjska ulica 2, 4, Celjska ulica 6, Celjska ulica 8, 10, Celjska ulica 12, Celjska ulica 14, 16, Ljubljanska ulica 35, 37, Ljubljanska ulica 39, 41, Frankolovska ulica 2, 4, 6, 8, Frankolovska ulica 10, 12, 14, Ulica Pariške komune 40a, 40b, 40c in Framska ulica 4;
- bumerang: Frankolovska ulica 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21,
- tri stolpnice: Frankolovska ulica 22, 23 in Celjska ulica 9 ter
- verižni blok: Framska ulica 3, 5, 7 in 9.



Slika 61: Leta izgradnje in nadstropnost objektov v soseski ob Frankolovski ulici

Soseska je bila zgrajena v letih od 1953 do 1964, ko je bilo glavno vodilo stanovanjske izgradnje zagotoviti vsem delavcem bolj ali manj podobne bivalne pogoje, pa tudi ustvariti urbani videz mesta. Del grajene strukture je nov tip bloka – bumerang, ki so ga zgradili v letih 1961–62, prav tako so v letih 1959–1962 zgradili tudi stolpnice, ki v Mariboru sicer niso bile novost, saj so prve zgradili že v soseski ob Gosposvetski cesti v letih 1955–1960. Soseska ob Frankolovski ulici velja za zelo uspešen primer modernistične blokovne soseske. Odlikuje jo raznovrstna tipologija objektov, številni atraktivni ambientni, velik socialni



prostor, funkcionalna razmestitev zelenih površin, humano merilo objektov ter humano razmerje med pozidanimi in odprtimi površinami. Morfološki vzorec postavitve objektov v soseski je sestavljen, saj ga tvori vrsta raznovrstnih objektov – lamelni blok, stolpnica, verižni blok in blok bumerang. Bloki med Ljubljansko in Celjsko ulico, ki so bili zgrajeni med prvimi, še odražajo nekatere oblikovne značilnosti preteklega časa: razmerje tlorisa 1 : 2 – 3, nizek gabarit K + P + 3, poudarjen vhod in dvokapno streho, medtem ko stolpnice s svojo voluminoznostjo K + P + 9 – 10 izstopajo in že od daleč nakazujejo lokacijo soseske. Tloris stolpnic je zelo podoben tistim na Gosposvetski cesti, zaradi boljše osončenosti imajo zamaknjene stranice, vendar samo na čelni strani. Posebnost med objekti je blok bumerang, v katerem je 220 stanovanj, med katerimi pa prevladujejo eno in dvosobna stanovanja. Prečna umestitev bloka je spomin na nekdanjo prometnico, Jadransko cesto, ki je ohranjena le še kot pešpot skozi sosesko. A ne glede na to, zasnova soseske ni obšla nekdanjih fizičnih razmer v prostoru.

Vsi objekti so enakomerno osončeni, stanovanja so postavljena prečno, tako da je omogočeno dobro prezračevanje, minimalni razmiki pa niso dosledno upoštevani. Morfološki vzorec pozidave je polkare. Volumen objektov je zelo različen, pri lamelnih blokih gre za objekte majhnega volumna, medtem ko pri stolpnicah objekte velikega volumna. Glede na število stanovanjskih enot ob izgradnji je bilo v soseski 2.390 prebivalcev, gostota poseljenosti je znašala 532,3 preb./ha, kar je bila ob izgradnji zelo velika gostota. Prečni profil ulice je bogat in obsega cestno telo, zelenico, pločnik, zelenico in objekt. S tem je nastal bolj mestotvoren značaj tega predela Maribora. Soseska ob Frankolovski ulici je ena redkih, v kateri niso bili dograjeni novi stanovanjski bloki, je bil pa nadzidan blok bumerang, ki ga danes namesto ravne strehe pokriva položna dvokapnica.



Slika 62: Bloki med Ljubljansko in Celjsko ulico  
Vir: PAM, fond ZUM foto album.



Slika 63: Zelene površine ob »bumerangu« v preteklosti  
Vir: Modrinjak, Večer, 24. 3. 1964.

### *Namenska raba zemljišč v soseski*

V soseski je bilo ob izgradnji 1,87 ha zelenih površin, kar je predstavljalo 42,05 % površine soseske, vendar kljub velikemu deležu odpade zgolj 7,90 m<sup>2</sup> zelenih površin na prebivalca,

kar nakazuje na to, da osrednji motiv ureditve ni bila ideja bivati v zelenem. Veliko nezazidanih površin med bloki je bilo namenjenih socialnim vsebinam; stanovalci so jih uporabljali za druženje. Ob izgradnji je bilo urejenih 235 parkirnih mest, kar je pomenilo 0,30 P na stanovanjsko enoto. V tistih časih je bilo to več kot dovolj, saj je imela le redkokatera družina ob vselitvi osebni avtomobil. Danes je v soseski označenih 422 parkirišč. To predstavlja 0,55 P na stanovanjsko enoto, kar je odločno premalo, zato parkirani avtomobili zasedajo tudi zelenice, hodnike za pešce in nekdanje socialne prostore. Na račun novih parkirnih mest se je 18.879 m<sup>2</sup> zelenih površin, ki so predstavljale 7,90 m<sup>2</sup>/preb., zmanjšalo na današnjih 14.987 m<sup>2</sup> ali samo še 6,27 m<sup>2</sup> na preb. Uporabna vrednost zelenih površin se je skozi čas spreminjala. Na posnetku lahko vidimo, da so bile zelene površine namenjene tudi stepanju preprog in sušenju perila. Kot v večini blokovnih sosesk iz tistega časa, so tudi v tej soseski urejene zelene površine z igrali za najmlajše ter manjša igrišča za namizni tenis in igre z žogo. Osrednja zelenica je parkovno urejena, dodatni socialni prostori so na (pol) odprtih dvoriščih ob stanovanjskih blokih. Žal se tudi ti spreminjajo v parkirišča.

#### *Dejavnosti v soseski*

V sklopu soseske sta šola in vrtec, poleg tega v pritličju bloka Ulica Pariške komune obratuje trgovina za dnevno potrošnjo, trafika, gostilna s slaščičarno, bankomat in pekarna. Na križišču Fochove in Ljubljanske ulice je v paviljonskem objektu delovala samopostrežna trgovina, gostinski lokal in trgovina s sadjem in zelenjavo (danes je v paviljonu gostinski lokal), v kiosku na križišču Ulice pariške komune in Ljubljanske ulice pa je delovala trafika, kasneje pa kiosk s sadjem in zelenjavo, pa z oblačili, pecivom, od leta 2016 pa je prazen. V radiju 300 m so: osnovna šola, vrtec, trgovina, gostilna in več kavarnic, prodajalna sadja in zelenjave, trafika, pošta, trgovina za šivanje, kitajska restavracija, česalni salon in pekarna. V radiju 500 m sta Srednja šola za oblikovanje Maribor in II. gimnazija Maribor, center Telekom Slovenije, pisarne odvetnikov in notarjev, prodajalna mobilne telefonije ter prodaja in odkup zlata.

**Preglednica 27: Morfološke in funkcijske značilnosti soseske ob Frankolovski ulici**

| <b>Soseska ob Frankolovski ulici</b> |              |                                                                                                                  |
|--------------------------------------|--------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Koncept soseske                      |              | Ob ulična in pol karejska postavitve objektov, večinoma ravne strehe in razmestitev objektov v zamaknjenem nizu. |
| Leto izgradnje                       |              | 1953–1964                                                                                                        |
| Objekti                              | Tipologija   | 11 lamelnih blokov, 3 stolpnice, 1 bumerang, 1 verižni blok.                                                     |
|                                      | Razmestitev  | Niz, kjer so objekti postavljeni z daljšo stranico pravokotno na prometnico.                                     |
|                                      | Gabarit      | K + P + 3 – 10                                                                                                   |
| Gostota poselitve                    | Ob izgradnji | 532,30 preb./ha                                                                                                  |
|                                      | 2016         | 532,30 preb./ha                                                                                                  |



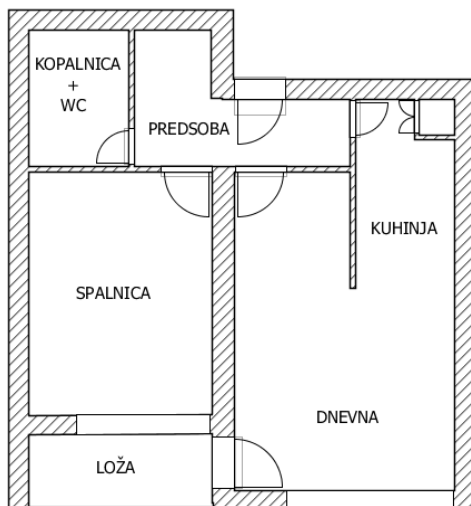
| <b>Soseska ob Frankolovski ulici</b> |                       |                                                                                          |
|--------------------------------------|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| Namembnost zemljišč                  | Parkirna mesta        | Ob izgradnji 0,30 P/stan. enoto. Danes 0,55 P/stan. enoto.                               |
|                                      | Delež zelenih površin | Ob izgradnji 42,05 %, danes 33,38 %.                                                     |
|                                      | Rekreativne površine  | Ob izgradnji brez rekreativnih površin, rekreacija je mogoča na igrišču ob osnovni šoli. |
| Prometnice                           | Vrsta                 | Primarni prometnici Ljubljanska ulica in Ulica Pariške komune in dovozne poti.           |
| Dejavnosti                           | Ob izgradnji          | Dve trgovini za dnevno potrošnjo, trafika in gostilna s slaščičarno ter pekarna.         |
|                                      | 2016                  | Dejavnosti mestnega pomena.                                                              |

### Stanovanja v soseski

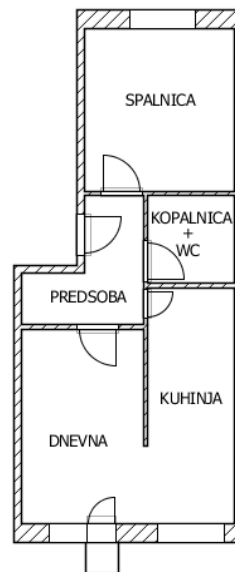
Struktura stanovanj je bila določena na podlagi stanovanjske ankete o družbenih stanovanjih, ki jo je takratni upravljaec izvedel med gospodarskimi družbami v Mariboru. Rezultati ankete so pokazali, da je največja potreba po manjših stanovanjih, kar je vplivalo na nabor stanovanj v soseski. Največ je dvosobnih stanovanj, od skupno 771 jih je 433 ali 56,16 %. Sledijo enosobna, katerih je 189 ali 24,51 %, trisobna v številu 84 ali 10,89 % in garsonjere, ki jih je najmanj, samo 65 ali 8,43 %. V soseski ni večjih stanovanj kot trisobna. V zasnovi dvosobnega stanovanja s povprečno kvadraturu 46,67 m<sup>2</sup> se odraža tudi družbeni napredek. Stanovanja so opremljena z laboratorijsko kuhinjo, kjer je dovolj prostora le za eno osebo. Nov je bil način prezračevanja prostorov, saj v kuhinji in toaletnih prostorih prezračevanje zagotavljajo zračne tuljave. Prostora sta tako brez naravne svetlobe. V kuhinjo delno prodre naravna svetloba le iz jedilnega prostora. Stanovanja so orientirana tako, da prečno prezračevanje ni omogočeno. Tloris stanovanja je tipa C, vsi prostori so dostopni iz predsobe oziroma hodnika, hkrati pa je dostop do jedilnega kota omogočen neposredno ali posredno iz kuhinje. Balkonska loža je postavljena ob dnevni bivalni prostor, kar kaže na spremenjeno funkcijo balkona. Nekdanja gospodinjska vloga balkona ni več izražena, v ospredje prihaja balkon kot prostor za oddih in počitek. Ob izgradnji so bila stanovanja opremljena z kuhinjskimi elementi, v spalnici in na hodniku pa vgradnimi garderobnimi omarami. Izgradnja stanovanj v tej soseski je bila tudi medijsko zanimiva, saj je časnik Večer poročal o gradnji novih in po zadnji modi zasnovanih stanovanjih. Modernost stanovanj se deloma izkazuje tudi v deležu posameznih prostorov. Kuhinja je najmanjši prostor v tipičnem stanovanju, zavzema 22–24 %. Dnevna soba zavzema približno enak delež kot spalnica, približno 26 %, vendar ima še dostop na ložo. Podobna velikost prostorov je predvsem posledica modularne gradnje. Dnevne sobe v tem času so bile namenjene preživljanju prostega časa in oddihu, kar kaže tudi povezava z ložo, ki zavzema 8,15 % stanovanja. Pogosto pa služijo kot otroška soba ali spalnica.

**Preglednica 28: Značilnosti stanovanj v soseski ob Frankolovski ulici.**

| Soseska ob Frankolovski ulici – stanovanja  |                 |                                                                                  |         |
|---------------------------------------------|-----------------|----------------------------------------------------------------------------------|---------|
| Število stanovanj                           | Ob izgradnji    | 771                                                                              |         |
|                                             | 2016            | 771                                                                              |         |
| Struktura stanovanj                         | Garsonjera      | Št.                                                                              | 65      |
|                                             |                 | %                                                                                | 8,43 %  |
|                                             | 1-sobno         | Št.                                                                              | 189     |
|                                             |                 | %                                                                                | 24,51 % |
|                                             | 2-sobno         | Št.                                                                              | 433     |
|                                             |                 | %                                                                                | 56,16 % |
|                                             | 3- ali večsobno | Št.                                                                              | 84      |
|                                             |                 | %                                                                                | 10,89 % |
| Povprečna kvadratura 2-sobnega stanovanja   |                 | 46,67 m <sup>2</sup>                                                             |         |
| Vrste prostorov v 2- in 3-sobnem stanovanju |                 | Predsoba, kuhinja, dnevna soba, loža, spalnica in toaletni prostori.             |         |
| Tloris stanovanja                           |                 | Tip C.                                                                           |         |
| Št. prostorov z dnevno svetlobo             |                 | Vsi bivalni prostori razen predsobe, toaletnih in kuhinje imajo dnevno svetlobo. |         |
| Prehodne sobe                               |                 | Pojavlja se tudi prehodna soba.                                                  |         |
| Delež kuhinje v površini stanovanja         |                 | 22–24 %                                                                          |         |
| Delež spalnice v površini stanovanja        |                 | 26–28 %                                                                          |         |
| Delež dnevene sobe v površini stanovanja    |                 | 23–27 %                                                                          |         |
| Delež lože/balkona v površini stanovanja    |                 | 8–9 %                                                                            |         |



**Slika 64: Tloris dvosobnega stanovanja,**  
 Frankolovska ul. 1–19  
 Vir: PAM/TA 1660–1670



**Slika 65: Tloris dvosobnega**  
 stanovanja. Frankolovska  
 ulica 2 – 8  
 Vir: PAM – TA/1630-1633

## 4.8 Soseska ob Gosposvetski cesti

Blokovna stanovanjska soseska ob Gosposvetski cesti se nahaja v k. o. Koroška vrata in zavzema 5,26 ha. Nastala je po švedskem modelu sosesk, s katerim se je arhitekt Ljubo Humek seznanil v letih 1951/52 na potovanju po Skandinaviji (Pirkovič Kocbek, 1982, str. 54). Švedski model je Humkova ekipa prilagodila mariborskim razmeram. Mesto so razdelili na stanovanjske sektorje, v nekaterih bi se naj nove strukture dopolnjevale z obstoječimi, v drugih pa so načrtovali novo zazidavo oziroma soseske. Eden izmed sektorjev, S-8, je obsegal tudi projekt ob Gosposvetski cesti.



Slika 66: Položaj soseske

### *Značilnosti soseske na nivoju mesta*

K izgradnji soseske ob Gosposvetski cesti so pristopila podjetja Pošta telegraf telefon, Jugoslovanske železnice, Ljudska milica in druga manjša podjetja. Soseska je umeščena v Koroško predmestje, na območje delno vzpostavljene Gosposvetske ceste. Nekdanja Gosposvetska cesta je segala do križišča oziroma odcepa z Vrbansko cesto. Današnja podoba je prometnica dobila ob izgradnji soseske, načrtovalci pa so ji namenili vlogo stanovanjske ulice in mestne vpadnice iz koroške smeri. Soseska je nastala na nezazidanem, kmetijskem zemljišču. Na severnem robu so bile enodružinske stanovanjske hiše, na južnem pa meščanske hiše ob Smetanovi ulici. Morfološki vzorec zazidave se ne zgleduje po okoliških objektih. V času gradnje soseske je v kolektivu podjetja Stavbar, ki je gradilo sosesko, zraslo spoznanje o pomembnosti opremljanja stanovanjskih območij z likovnimi deli. V okviru mednarodnega simpozija kiparjev Forma viva so leta 1967 v sosesko umestili tudi umetniško skulpturo. Soseska izkazuje visoko stopnjo mestotvornosti, opremljena je tudi z dejavnostmi mestnega pomena.

**Preglednica 29: Značilnosti soseske ob Gosposvetski cesti na nivoju mesta**

| <b>Soseska ob Gosposvetski cesti</b>     |                                                                                    |
|------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Lokacija soseske                         | Koroška vrata, koroško predmestje                                                  |
| Položaj glede na grajeno strukturo mesta | na robu strnjene zazidanosti                                                       |
| Morfološka povezanost soseske z mestom   | nikakršna podobnost                                                                |
| Funkcijska povezanost soseske z mestom   | dejavnosti mestnega pomena                                                         |
| Prometna povezanost z grajeno strukturo  | nova primarna prometnica – mestne vpadnice;<br>dovozne poti do posameznih objektov |
| Stopnja mestotvornosti                   | visoka stopnja mestotvornosti                                                      |

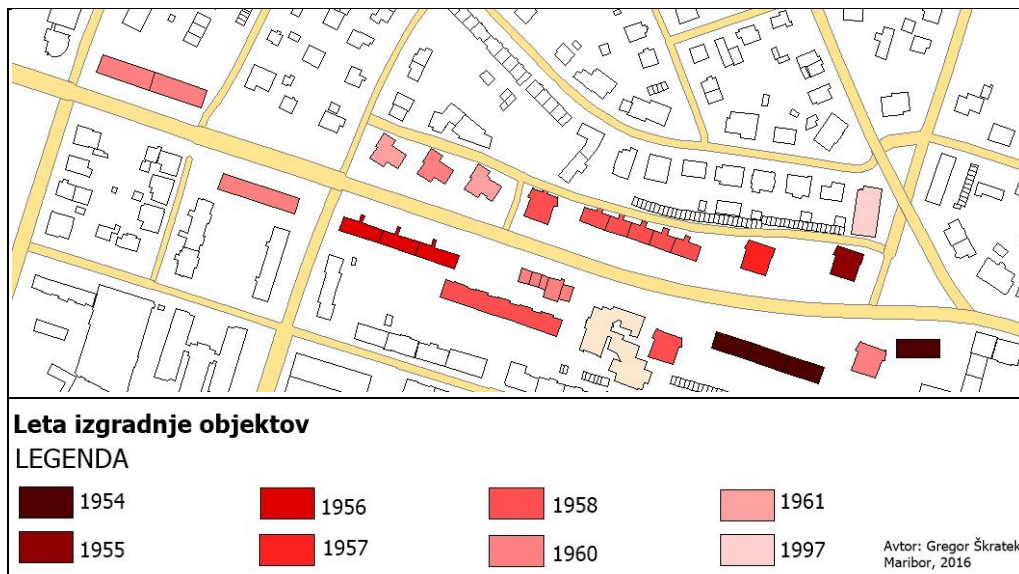
***Morfološke in funkcijske značilnosti soseske***

Sosesko, ki so jo zgradili v letih od 1954 do 1960, sestavlja:

- šest lamelnih blokov: Gosposvetska cesta 24, 26, 28, 30 in 32; 33, 35 in 37; 43, 45, 47, 49 in 51; 53, 55 in 57; 59 in 61 ter Gosposvetska c. 50, 52, 54, 56, 58 in 60,
- pet stolpnic: Gosposvetska cesta 20, 22, 31, 39 in 34,
- trije stolpiči: Gosposvetska cesta 36, 38 in 40 in
- trije nestanovanjski paviljonski objekti.

Zasnova soseske ob Gosposvetski cesti je zelo mestotvorna. Zasnovana je povsem v duhu modernizma in funkcionalizma – široka prometnica, različna tipologija prostostojećih objektov, postavljenih v zeleno okolico, oskrbovalni center v bližini in dominantni objekti kot vizualni poudarki. V soseski je bilo ob izgradnji 430 stanovanj za približno 1333 prebivalcev. To je pomenilo gostoto 253,4 preb./ha, kar pa je bilo po podatkih časnika Večer malo, saj naj bi bila v tem delu mesta povprečna gostota poseljenosti 400 ljudi na hektar (Večer, 4. 11. 1959, št. 143930). Danes je v soseski skupno 446 stanovanjskih enot, kar je ekvivalentno približno 1383 prebivalcev. Gostota poseljenosti se je povečala in znaša 262,9 preb./ha. Tipologija in volumen objektov sta zelo raznolika. Pri lamelnih blokih je volumen majhen, medtem ko je pri stolpnicah velik. Morfološki vzorec je sestavljen, saj ga tvorijo raznovrstni objekti, lamelni bloki, paviljonski objekti, stolpiči, stolpnice in od leta 1997 še verižni blok. Vsi objekti so postavljeni ob ulico, vendar so od nje različno odmaknjeni, kar ustvarja dinamično podobo ulice. Poleg postavitve je tudi videz objektov zelo pester. Lamelni bloki po gabaritih in dvokapni strehi spominjajo na panonsko hišo in ponujajo domačnost priseljencem iz podeželja. Tudi opečnati zidovi pri vhodih v nekatere zgradbe so poseben okrasni element, ki asociira na avtohtono stavbarstvo. Na drugi strani pa stolpnice ponujajo modernost in popolno nasprotje ruralnosti, saj izkazujejo sodobno pojmovanje mesta. Vez med »ekstremoma« predstavljajo stolpiči, ki z gabariti ponujajo domačnost, z obliko pa izražajo modernost. Soseska je tako lep primer združitve vseh elementov in v celoti uspele kompozicije. V umestitvi in orientaciji objektov je upoštevana osončenost stanovanj in medsebojna oddaljenost

objektov. Posebnost je tloris stolpnic: da bi bili vsi prostori osončeni, je izveden zamaknjen izzid z ložo, zaradi katerega tudi prostori na severni strani objekta dobijo nekaj sončne svetlobe.



Slika 67: Leta izgradnje soseske ob Gosposvetski cesti

Soseska je, čeprav je nastala na robu strnjene zazidanosti, v morfološkem pogledu prilagojena grajeni strukturi v širši okolici. Zelenice, ki ustvarjajo odmik objektov od ulice, so parkovno urejene. Rastočemu predmestju je poleg ob ulične zazidave prilagojena tudi z vzpostavitev dvorišč za bloki, ki nekoliko spominjajo na notranja dvorišča meščanskih hiš. Stolpnice in stolpiči izražajo napredno in moderno izgradnjo mestnih predelov. S stanovanjskimi stolpnicami, zgrajenimi leta 1957, je bil prvič pri nas uporabljen novi mestni motiv, in imajo trojno kompozicijsko vlogo: so kažipot za poglede od daleč, predstavljajo vhod v oziroma iz mesta ter delujejo kot višinski poudarek med nižjimi bloki (Pirkovič Kocbek, 1982, str. 55). Avtor stanovanjskih stolpnic na Gosposvetski cesti je arhitekt Ivan Kocmut. Vsaka stolpnica ima klet, pritličje in devet etaž, v enem nadstropju so štiri dvosobna stanovanja, ki so razvrščena okrog centralnega stopnišča in glavnih komunikacijskih in inštalacijskih poti. Stolpiče so zgradili v letih 1960 in 1961 in imajo gabarit K + P + 3. Okoli dvoramnega stopnišča so razvrščena tri trisobna stanovanja, ki imajo centralno ležeč montažni sanitarni voz. Modernost oziroma pomembnost stolpičev je predvsem v njihovi izvedbi. O tem je Pirkovič Kocbek zapisala (prav tam, str. 65): »Vse nenosilne predelne in fasadne stene so izvedene s suhomontažnimi elementi, ki imajo vloženo toplotno izolacijo, nosilna konstrukcija pa je iz modularnih betonskih zidakov.« Stanovanjski stolpiči so po doslej znanih podatkih na tem koncu Slovenije prvi primer gradnje, v kateri je bila uporabljena toplotna izolacija.



Slika 68: Nadstropnost objektov v soseski ob Gosposvetski cesti

### *Namenska raba zemljišč v soseski*

Ob izgradnji je bilo 1,82 ha zelenih površin, kar je pomenilo 34,6 % delež zelenih površin ali 13,65 m<sup>2</sup> na prebivalca. Zelene površine so bile urejene kot parkovni del ulice in vzpostavljajo všečno razmerje med pozidanimi in zelenimi površinami. Pas zelenic je proti hodniku za pešce zaključen z zidcem iz pohorskega amfibolita; kamen iz bližnje okolice vzbuja občutek domačnosti, povezanosti s krajem in ustvarja identiteto ulice ter soseske. Zelene površine so zasajene s sadnim drevjem in okrasnimi rastlinami, vmes so urejena otroška igrišča ter klopi za posedanje. Zelene površine za bloki so bile namenjene gospodinjiski funkciji, kljub temu da so bili na balkonskih ložah in hodnikih ter v kletah urejeni prostori za sušenje perila. Del zelenih površin je bil namenjen tudi vrtovom, ki so danes opuščeni, zemljišča pa so preurejena v parkirišča ali parkovno urejene zelene površine. Ob izgradnji soseske so zgradili tudi garaže, skupaj je bilo zagotovljenih 165 parkirišč, kar je takrat pomenilo 0,38 P/stan. enoto. V sedemdesetih letih 20. stoletja so uredili še parkirišča na cestišču in deloma na zelenih površinah, danes je v soseski skupno 299 parkirišč, kar pomeni 0,67 P/stan. enoto. Po današnjih normativih to ne zadošča, zato je v soseski glede parkiranja več težav. Zelene površine so se zaradi tega iz nekdanjih 1,8 ha oziroma 13,65 m<sup>2</sup> na prebivalca zmanjšale na 1,6 ha ali 11,57 m<sup>2</sup> na prebivalca. Ob glavni prometnici je umeščena še umetniška skulptura iz cikla forma viva.





**Slika 69: Parkovna ureditev Gosposvetske ceste**

Vir: UKM, Zbirka drobnih tiskov

### *Dejavnosti v soseski*

V soseski je bilo več oskrbnih in storitvenih dejavnosti: zdravstveni dom, trgovski paviljon, v katerem so bili trgovina za dnevno oskrbo, mesnica, sadje in zelenjava, kavarna in trafika, v neposredni bližini, južno od stolpnice Gosposvetska cesta 31, so v letu 1965 zgradili še vrtec. Zaradi bližine mestnega središča je omogočen dostop tudi do dejavnosti višje stopnje. Centralne dejavnosti so sicer skoncentrirane na sredini dolžine osrednje prometnice, vendar »središče« niti morfološko, niti oblikovno ne izstopa. Dejavnosti so v dveh paviljonskih objektih, ki so se »zlivali« z morfologijo ostalih objektov. V letu 1996 je bil preurejen paviljonski objekt, v katerem je deloval Zdravstveni dom dr. Adolfa Drolca, na njegovem mestu je nastal verižni blok. V novem objektu je poleg 16 stanovanj zdravstveni dom z nekaterimi specialističnimi ambulantami, lekarna in bankomat. V dosegu 1000 m se nahajajo visokošolske ustanove, banke in druge upravne službe. Na začetku soseske je še nov trgovski paviljon trgovine Mercator, v nekdanjem pa so kavarna, trgovina za dnevno oskrbo in prodajalna hitre hrane. Poleg omenjenih dejavnosti so v soseski še česalni salon, pedikura, čevljar, v pritličju nekdanjega objekta Hidromontaže, ki je na robu soseske, je več manjših kavarn, prodajaln s hitro prehrano, športno prehrano, papirnica ter sedež Študentske organizacije. Vendar so te dejavnosti bolj kot stanovalcem v neposredni bližini namenjene študentom fakultet na tem območju in stanovalcem v študentskih domovih. V bližini, v radiju 500 m, so športni objekti Branik, kjer je nogometno, teniško in košarkarsko igrišče, rekreacija je mogoča tudi na kilometer oddaljenem Vrbanskem platoju in bližnji Kalvariji.

Dodajmo še zanimivost, ki smo jo odkrili v Pokrajinskem arhivu Maribor. V letu 1965 so v zelenem trikotu med Gosposvetsko in Vrbansko cesto pričeli graditi bencinsko črpalko. Zaradi odpora prebivalcev so 23. 9. 1965 z deli prenehali, podjetje Petrol, investitor

projekta, pa je odstopilo od projekta (PAM/1889, foto album ZUM). Danes je na tem mestu urejena zelena površina.



Slika 70: Skica lokacije bencinske črpalke

Vir: PAM, foto album ZUM 19. st. – 1990



Slika 71: Zaustavitev gradnje bencinske črpalke

Vir: PAM, foto album ZUM 19. st. – 1990

### Preglednica 30: Morfološke in funkcijske značilnosti soseke ob Gosposvetski cesti

| Soseska ob Gosposvetski cesti |                       |                                                                                                                                                 |
|-------------------------------|-----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Koncept soseke                |                       | Obulična postavitev morfološko različnih objektov in s parkovno urejenim odmikom od ulice.                                                      |
| Leto izgradnje                |                       | 1954–1960                                                                                                                                       |
| Objekti                       | Tipologija            | 6 lamelnih blokov, 5 stolpnic, 3 paviljonski objekti, 3 stolpiči in 1 verižni blok.                                                             |
|                               | Razmestitev           | Kompleks raznovrstnih objektov, kjer so objekti postavljeni v nizu ob prometnico, večinoma z daljšo stranico, vendar od nje različno oddaljeni. |
|                               | Gabarit               | K + P + 3 – 9                                                                                                                                   |
| Gostota poselitve             | Ob izgradnji          | 253,4 preb./ha                                                                                                                                  |
|                               | 2016                  | 262,9 preb./ha                                                                                                                                  |
| Namembnost zemljišč           | Parkirna mesta        | Ob izgradnji 0,38 P/stan. enoto. Danes 0,67 P/stan. enoto.                                                                                      |
|                               | Delež zelenih površin | Ob izgradnji 34,60 %, danes 30,42 %.                                                                                                            |
|                               | Rekreativne površine  | Soseska je brez rekreativnih površin, rekreacijo omogočajo bližnji športni objekti Branik in Vrbanški plato.                                    |
| Prometnice                    | Vrsta                 | Primarna prometnica Gosposvetska cesta in dovozne poti.                                                                                         |
| Dejavnosti                    | Ob izgradnji          | Trgovina za dnevno potrošnjo, mesnica, trafika in gostilna, zdravstveni dom in otroški vrtec.                                                   |
|                               | 2016                  | Tudi dejavnosti mestnega značaja.                                                                                                               |

### Stanovanja v soeski

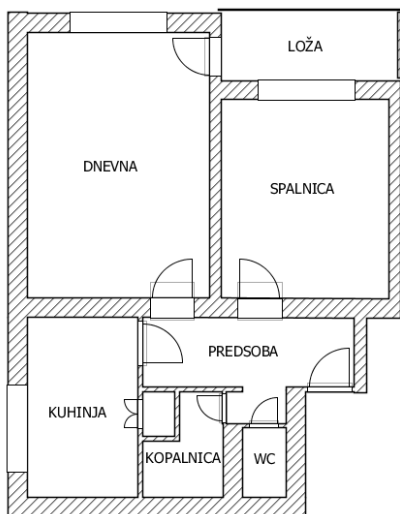
Ob izgradnji soseke je bilo 430 stanovanj, kar je pomenilo gostoto 81,75 stan./ha. Po izgradnji verižnega bloka je v soeski 446 stanovanj, kar pomeni 84,79 stan./ha. Kar 80,72 % vseh stanovanj je dvosobnih, takšnih je 360, sledijo trisobna, teh je 62 ali 13,90 %, nato štirisobna, ki jih je 16 ali 3,59 %, ter enosobna, ki jih je le osem ali 1,79 %. Še en znak socialne strukture stanovalcev soseke. Družbeni napredek se je odrazil tudi v zasnovi



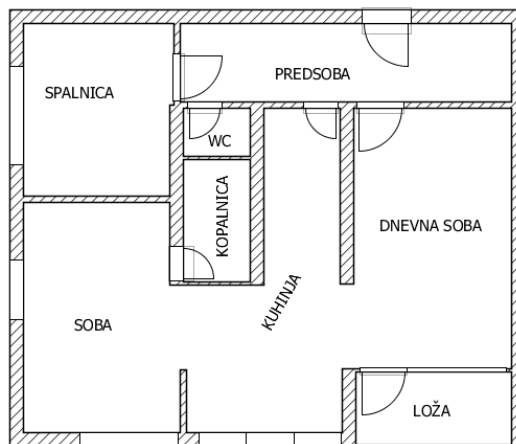
stanovanj. Tloris tipa A dvosobnega stanovanja s kvadratur 51,22 m<sup>2</sup> ima funkcionalno zasnovo. Ločena sta dnevni in nočni del stanovanja. V nekaterih stanovanjih se še pojavlja prehodna soba. Stanovanja so opremljena z laboratorijsko kuhinjo, ki je bodisi popolnoma ločena ali pa je povezana z dnevnim prostorom. Velikost kuhinje predstavlja 16–23 % površine stanovanja, kar kaže na funkcionalno in ekonomično zasnovo. Jedilni kot je postal vezni člen med kuhinjo, jedilnico in dnevno sobo. Tudi funkcija dnevne sobe je spremenjena, saj je postala dnevni bivalni prostor, namenjen druženju in preživljanju prostega časa. To najboljše izkazuje delež v površini stanovanja, ki je med 31 in 38 %, kar pomeni, skoraj 40 % celotne površine stanovanja. Loža obsega 7,75 % površine stanovanja. Spalnica je še sorazmerno velika, saj zavzema 23–32 % površine stanovanja.

**Preglednica 31: Stanovanja v soseski ob Gosposvetski cesti**

| <b>Soseska ob Gosposvetski cesti – stanovanja</b> |                 |     |                                                                                                              |
|---------------------------------------------------|-----------------|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Število stanovanj                                 | Ob izgradnji    |     | 430                                                                                                          |
|                                                   | 2016            |     | 446                                                                                                          |
| Struktura stanovanj                               | Garsonjera      | Št. | 0                                                                                                            |
|                                                   |                 | %   | 0,00 %                                                                                                       |
|                                                   | 1-sobno         | Št. | 8                                                                                                            |
|                                                   |                 | %   | 1,79 %                                                                                                       |
|                                                   | 2-sobno         | Št. | 360                                                                                                          |
|                                                   |                 | %   | 80,72 %                                                                                                      |
|                                                   | 3- ali večsobno | Št. | 62                                                                                                           |
|                                                   |                 | %   | 13,90 %                                                                                                      |
|                                                   | 4- ali večsobno | Št. | 16                                                                                                           |
|                                                   |                 | %   | 3,59 %                                                                                                       |
| Povprečna kvadratura 2-sobnega stanovanja         |                 |     | 51,22 m <sup>2</sup>                                                                                         |
| Vrste prostorov v 2- in 3-sobnem stanovanju       |                 |     | Predsoba, kuhinja, dnevna soba, loža, spalnica in toaletni prostori, večinoma ločeno stranišče in kopalnica. |
| Tloris stanovanja                                 |                 |     | Tip A.                                                                                                       |
| Št. prostorov z dnevno svetlobo                   |                 |     | Vsi prostori razen predsobe in toaletnih imajo dnevno svetlobo in možnost naravnega prezračevanja.           |
| Prehodne sobe                                     |                 |     | Ponekod prehodna soba.                                                                                       |
| Delež kuhinje v površini stanovanja               |                 |     | 16–21 %                                                                                                      |
| Delež spalnice v površini stanovanja              |                 |     | 23–32 %                                                                                                      |
| Delež dnevne sobe v površini stanovanja           |                 |     | 31–38 %                                                                                                      |
| Delež lože/balkona v površini stanovanja          |                 |     | 7–9 %                                                                                                        |



Slika 72: Tloris dvosobnega stanovanja,  
Gospodsvetska cesta 20  
Vir: PAM-Ma/2084-2086



Slika 73: Tloris stanovanja v stolpiču.  
Gospodsvetska cesta 36  
Vir: PAM – PAM-Ma/2248-84

## 4.9 Soseska ob Dominkuševi ulici

Blokovna soseska ob Dominkuševi ulici se nahaja v k. o. Maribor Grad in zavzema skupaj z območjem vrta in šole 7,63 ha, brez njih pa 6,54 ha. Soseska je bila zgrajena v letih 1954 do 1959. Bila je prva med soseskami zgrajenimi znotraj pozidanega območja mesta.



Slika 74: Položaj soseske

### ***Značilnosti soseske na nivoju mesta***

Med drugo svetovno vojno je bil ta predel mesta zelo poškodovan. Železniška postaja je bila pogosta tarča zračnih napadov, v katerih je bila poškodovana še širša okolica. Obnova mesta je kmalu po vojni zajela železniško postajo, takrat pomembno prometno točko, in del mestnega središča ob pomembni mestni vpadnici. Na območju, kjer je pred vojno stalo nekaj večstanovanjskih meščanskih hiš, deloma pa ni bilo pozidano, je nastala blokovna soseska. Bloki so zapolnili prazna zemljišča med ohranjenimi hišami. Položaj območja je narekoval zasnovo stanovanjske soseske. V mestnem središču bi naj bile stavbe velike, monumentalne, z javnimi dejavnostmi v parterju, prometnice bi naj ohranile profil mestnih ulic. Razmestitev objektov se deloma ravna po obstoječem morfološkem vzorcu, predvsem po prometnicah, deloma pa sledi načelom izgradnje modernističnega mesta. Ob Partizanski cesti in Maistrovi ulici, obeh primarnih prometnicah, so bloki postavljeni tako, da jo omejujejo, ob Dominkuševi pa so umaknjeni v notranjost parcele. V grobem je ohranjena karejska zazidava, a v nekoliko modernejši različici. Upoštevanje obstoječega morfološkega vzorca in že vzpostavljenih prometnic, pa tudi funkcije tega dela mesta, ustvarja zelo mestotvorno zasnovo in mestotvoren videz soseske. K temu prispeva tudi trg, deloma urejen kot parkovna površina na robu soseske, v kateri se nahajajo tudi urbani simboli, spomenik, otroško igrišče, sprehajalne poti s klopami. Leta 1967 je bila v okviru *Forme vive* na severnem delu ob bloku v Kopitarjevi ulici 11 postavljena skulptura avtorja Lina Tine. Od leta 1963 pa trg dopolnjuje spomenik Borisu Kidriču, ki ga je izdelal Stojan Batič (Mariborsko Pohorje, 2015). Na robu soseske je še osnovna šola z odprtim športnim igriščem, otroški vrtec in tržnica, dejavnosti, ki presegajo lokalni pomen.



**Slika 75:** Novi bloki so umeščeni med meščanske hiše.

**Preglednica 32: Značilnosti soseske ob Dominkuševi ulici na nivoju mesta**

| <b>Soseska ob Dominkuševi ulici</b>      |                                                                          |
|------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| Lokacija soseske                         | širše središče mesta – nekdanje graško predmestje                        |
| Položaj glede na grajeno strukturo mesta | na območju strnjene zazidanosti                                          |
| Morfološka povezanost soseske z mestom   | velika podobnost z načinom zazidanosti v okolici                         |
| Funkcijska povezanost soseske z mestom   | dejavnosti mestnega pomena                                               |
| Prometna povezanost z grajeno strukturo  | že vzpostavljeno omrežje ulic in primarne prometnice – Partizanske ceste |
| Stopnja mestotvornosti                   | visoka stopnja mestotvornosti                                            |

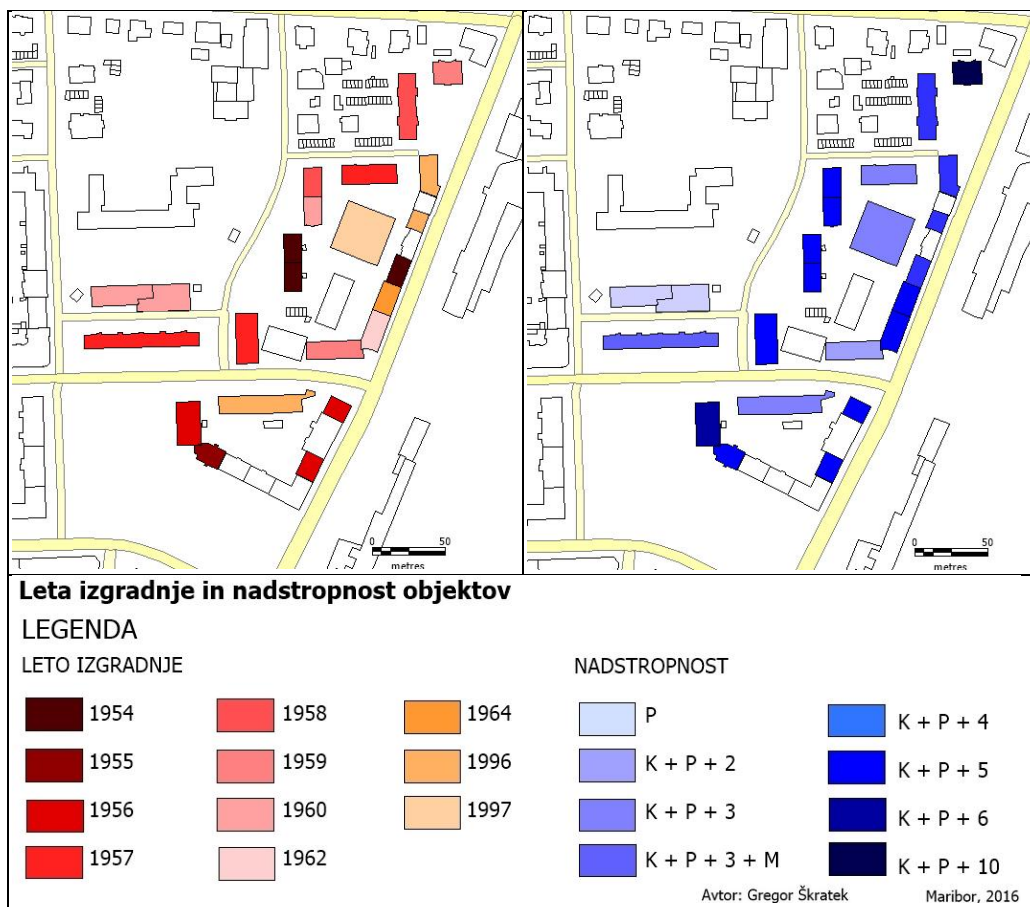
### *Morfološke in funkcijske značilnosti soseske*

Osnovo soseske predstavlja osem večstanovanjskih meščanskih hiš, v katerih je bilo 39 stanovanjskih enot. Kasneje so dogradili 18 stanovanjskih stavb:

- devet kratkih blokov: Trg Borisa Kidriča 6, Partizanska cesta 49, 53, 57, 59, 63, 65, Veluščkova ulica 1 in 1c;
- šest globokih blokov: Kopitarjeva ul. 11, Kopitarjeva ul. 8 in Dominkuševa ul. 4, Dominkuševa ul. 6 in 8, Dominkuševa ul. 10 in 12, Veluščkova ul. 3 in 5 ter Partizanska c. 71 in 73;
- lamelni blok: Dominkuševa ul 1, 3 in Kersnikova ul. 2, 4 in 6;
- ozki blok: Kopitarjeva ul. 3 in 5;
- stolpnica: Tomšičeva ulica 40 ter
- zdravstveni dom na Kopitarjevi ul. 2, ki ima značilnosti lamelnega bloka.

Zasnova soseske sledi že vzpostavljenemu morfološkem vzorcu na tem območju. Vzhodni del soseske med Tomšičevo ulico, Partizansko cesto in Trgom Borisa Kidriča je popolnoma prilagojen morfološkemu vzorcu tako po gabaritih kot postavitvi objektov in ustvarja stavbni otok (kare), kakršen je značilen za ta del mesta. Drugi del soseske je zasnovan po modernističnih načelih. Stanovanjski bloki so umaknjeni od ulice, postavljeni v geometrijskem vzorcu. Umeščeno objektov v prostor je vsaj na zahodu soseske, ob Dominkuševi ulici, izkazuje načela funkcionalizma o enakomerni osončenosti, zato prečna postavitev stanovanj. V letu 1997 je bil na notranjem dvorišču v kareju med Kopitarjevo ulico, Dominkuševo ulico, Veluščkovo ulico in Partizansko cesto zgrajen še kratki blok s 25 stanovanjskimi enotami. Morfološki vzorec pozidave je sestavljen, saj ga tvorijo raznovrstni objekti – lamelni blok, stolpnica, kratki blok, ozki blok in globoki blok. Tudi tipologija objektov v soseski je pestra. Kratki bloki, ki zapolnjujejo vrzeli med starimi večstanovanjskimi meščanskimi hišami, povzemajo nekatere elemente sosednjih stavb, kot so velikost okenskih odprtín, poudarjen vhod in dvokapna streha. Pravo nasprotje je desetnadstropna stolpnica z balkonskimi ložami in francoskimi balkoni, razgibanim florisom in ravno streho, ki je oblikovana kot atrij. Umeščena je na konec (oziroma

začetek) soseske in v simbolnem pomenu označuje vstop v (širše) mestno središče. Novost so tudi globoki bloki, ki z gabaritom K + P + 6 in ravno streho z odprtimi strešnimi venci, podobno kot na prvih stolpnica na Gosposvetski cesti, optično nekoliko znižajo volumen objektov (Pirkovič Kocbek, 1982). Nove stavbe, umeščene med stare meščanske hiše, so uspel preplet stare in nove zazidave. Volumen objektov v soseski je raznovrsten, saj obsega tako paviljonski objekt kot stolpnico. V soseski je bilo ob izgradnji 467 stanovanjskih enot, kar je pomenilo 1448 prebivalcev, gostota poseljenosti je znašala 221,4 preb./ha, kar glede na lego soseske ni veliko. Če v izračunu ne upoštevamo Trga Borisa Kidriča, je gostota poseljenosti 362,9 preb./ha.



Slika 76: Leta izgradnje in nadstropnosti objektov v soseski ob Dominkuševi ulici

### Namenska raba zemljišč v soseski

Zelenih površin je bilo ob izgradnji 2,31 ha, kar je predstavljalo 35,32 % ali 15,96 m<sup>2</sup>/prebivalca. Visok delež glede na lokacijo soseske gre pripisati predvsem Trgu Borisa Kidriča (Slika 77), ki zavzema kar 1,12 ha površine. Zaradi preurejanja mirujočega prometa



so se zelene površine v soseski zmanjšale na 16.970 m<sup>2</sup>, kar predstavlja še 25,95 % zelenih površin ali 11,13 m<sup>2</sup>/prebivalca. Tudi namembnost zelenih površin se je skozi čas spreminjala. Če so v osemdesetih letih prejšnjega stoletja zelene površine še uporabljali za gospodinjske potrebe, danes tega ni več. Pomemben socialni prostor je parkovno urejen Trg Borisa Kidriča, kjer so igrala za otroke in klopi za posedanje. Sprva je bilo urejenih 219 parkirišč, kar je pomenilo 0,47 P/stan. enoto. V tistih časih, ko je imelo le redkokatero gospodinjstvo osebni avtomobil, je bilo to veliko. Naraščanje števila osebnih avtomobilov je privedlo do krčenja zelenih površin in preurejanja nekdanj dvosmernih ulic v enosmerne, s čemer se je pridobilo nekaj parkirnih mest. Danes je v soseski 515 parkirišč (vključno s tistimi, ki so urejena v modri coni), kar pomeni 1,05 P/stan. enoto. Vendar je pri tem treba dodati, da parkirišča v modri coni kljub letnemu plačilu parkirnine niso zagotovljena prebivalcem soseske.



Slika 77: Trg Borisa Kidriča, 1970

Vir: UKM, zbirka drobnih tiskov



Slika 78: Forma viva na

Trgu Borisa Kidriča

### *Dejavnosti v soseski*

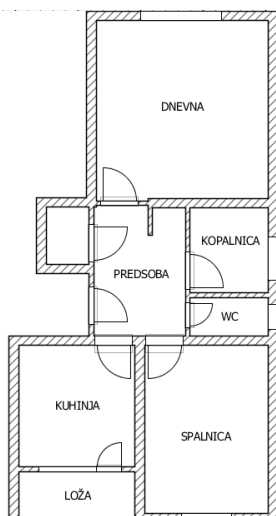
Leta 1959 je bil v Kopitarjevi ulici 2 zgrajen zdravstveni dom s specialističnimi ambulantami in laboratorijem, leta 1960 je bil zgrajen vrtec, leto kasneje še osnovna šola. Na območju med Kersnikovo in Dominkuševo je urejen paviljonski objekt, v katerem je tržnica, trgovina za dnevno oskrbo, mesnica, sadje in zelenjava, kavarna in trafika. Ob trgovskem paviljonu je danes v začasnem lesenem paviljonu prodajalna kmetije Ferlinc. Dejavnosti višje stopnje so v radiju 500 m, MO Maribor z občinskimi službami, Ekonomsko-poslovna fakulteta, kolodvor, glavna avtobusna postaja, izpostave ministrstva, pošta, banka, bencinski servis ter specializirane trgovine za navtiko, izdelavo reklamnih panojev, poročni salon, frizerski salon, salon za nego nohtov, poslovalnice zavarovalnic in nepremičnin. Število raznovrstnih dejavnosti višje stopnje je posledica lega soseske v širšem mestnem središču.

**Preglednica 33: Morfološke in funkcijske značilnosti soseske ob Dominkuševi ulici**

| <b>Soseska ob Dominkuševi ulici</b> |                       |                                                                                                                        |
|-------------------------------------|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Koncept soseske                     |                       | Ob ulična postavitev objektov s parkovno urejenimi zelenicami ob prometnici.                                           |
| Leto izgradnje                      |                       | 1954–1959                                                                                                              |
| Objekti                             | Tipologija            | 9 kratkih blokov, 6 globokih blokov, 1 lamelni blok, 1 ozki blok in 1 stolpnica.                                       |
|                                     | Razmestitev           | Gruča raznovrstnih objektov, nekateri objekti postavljeni ob ulico, drugi umaknjeni od nje z zelenim odmikom.          |
|                                     | Gabarit               | K + P + 3–10                                                                                                           |
| Gostota poselitve                   | Ob izgradnji          | 221,4 preb./ha                                                                                                         |
|                                     | 2016                  | 233,2 preb./ha                                                                                                         |
| Namembnost zemljišč                 | Parkirna mesta        | Ob izgradnji 0,47 P/stan. enoto. Danes 1,05 P/stan. enoto.                                                             |
|                                     | Delež zelenih površin | Ob izgradnji 35,32 %, danes 25,95 %.                                                                                   |
|                                     | Rekreativne površine  | Soseska je bila ob izgradnji brez rekreativnih površin, rekreacijo omogočajo športni objekti šole in bližina Piramide. |
| Prometnice                          | Vrsta                 | Primarna tranzitna prometnica Partizanska cesta, druge Razlagova, Kopitarjeva in Tomšičeva in dovozne poti.            |
| Dejavnosti                          | Ob izgradnji          | Trgovina za dnevno potrošnjo, mesnica, trafika in gostilna, zdravstveni dom, šola in otroški vrtec.                    |
|                                     | 2016                  | Dejavnosti mestnega značaja.                                                                                           |

### ***Stanovanja v soseski***

V soseski so zastopani vsi tipi stanovanj. Največ je dvosobnih, 203 oziroma 44,81 %, sledijo trisobna, teh je 151 oziroma 33,33 %, garsonjer je 42 ali 9,27 %, enosobnih 28 ali 6,18 % in štirisobnih 29 ali 6,40 %. Štirisobna stanovanja so zastopana samo v posameznih blokih, pa še tam so večinoma v zadnjem nadstropju. Največ štirisobnih, kar 15, jih je v novem kratkem bloku v Veluščkovi ulici 7. Tloris dvosobnega stanovanja s povprečno kvadraturto 49,05 m<sup>2</sup> je tipa A, saj so vsi prostori dostopni iz predsobe. Pri prezračevanju je prednost dana tehničnim rešitvam pred naravnimi, vendar ne v vseh stanovanjih. V nekaterih stanovanjih so balkoni umeščeni ob kuhinjo z jedilnico in nakazujejo na gospodinjsko vlogo, v nekaterih ob dnevno sobo in so namenjeni oddihu. Stanovanja so bila ob izgradnji tudi delno opremljena, vgrajena je bila kuhinja in vgradne omare v predsobi. Deleži posameznih prostorov v dvosobnem stanovanju nakazujejo na moderen tloris. Kuhinja zavzema 15–18 % površine. V stanovanju se pojavlja shramba, ki ni več v kuhinji. Spalnica zavzema 22–25 % stanovanja, največji delež 32–35 % zavzema dnevna soba, ki postaja prostor druženja, oddiha, otroške igre in ponekod tudi nadomestek spalnice ali otroške sobe. Loža, ki je povezana s kuhinjo, zavzema 5–6 % stanovanja.



Slika 79: Tloris dvosobnega stanovanja, Dominkuševa ulica 4

Vir: PAM-Ma/2135-2136

Preglednica 34: Značilnosti stanovanj v soseski ob Dominkuševi ulici

| Soseska ob Dominkuševi ulici – stanovanja   |              |                                                                                       |         |
|---------------------------------------------|--------------|---------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| Število stanovanj                           | Ob izgradnji | 467 (428 + 39)                                                                        |         |
|                                             | 2016         | 492 (428 + 39 + 25)                                                                   |         |
| Struktura stanovanj                         | Garsonjera   | Št.                                                                                   | 42      |
|                                             |              | %                                                                                     | 9,27 %  |
|                                             | 1-sobno      | Št.                                                                                   | 28      |
|                                             |              | %                                                                                     | 6,18 %  |
|                                             | 2-sobno      | Št.                                                                                   | 203     |
|                                             |              | %                                                                                     | 44,81 % |
| 3-sobno                                     | Št.          | 151                                                                                   |         |
|                                             | %            | 33,33 %                                                                               |         |
| 4- ali večsobno                             | Št.          | 29                                                                                    |         |
|                                             | %            | 6,40 %                                                                                |         |
| Povprečna kvadratura 2-sobnega stanovanja   |              | 49,05 m <sup>2</sup>                                                                  |         |
| Vrste prostorov v 2- in 3-sobnem stanovanju |              | Predsoba, shramba, kuhinja, dnevna soba, loža, spalnica in toaletni prostori.         |         |
| Tloris stanovanja                           |              | Tip A.                                                                                |         |
| Št. prostorov z dnevno svetlobo             |              | Vsi prostori razen predsobe imajo dnevno svetlobo in možnost naravnega prezračevanja. |         |
| Prehodne sobe                               |              | Je ni oziroma izjemoma.                                                               |         |
| Delež kuhinje v površini stanovanja         |              | 15–18 %                                                                               |         |
| Delež spalnice v površini stanovanja        |              | 22–25 %                                                                               |         |
| Delež dnevne sobe v površini stanovanja     |              | 32–35 %                                                                               |         |
| Delež lože/balkona v površini stanovanja    |              | 5–6 %                                                                                 |         |



## 4.10 Soseska Greenwich

Blokovna stanovanjska soseska Greenwich se nahaja v k. o. Pobrežje in zavzema 9,93 ha površine. Ime je dobila po angleškem mestu Greenwich, na pobudo katerega sta mesti prijateljsko sodelovali. Soseska je umeščena med staro vpadnico v mesto, Aleksandrovo ulico, današnjo Cesto XIV. divizije ter Zrkovsko in Pobreško cesto, ki je vodila proti Zrkovcem.



Slika 80: Položaj soseske

### *Značilnosti soseske na nivoju mesta*

Nastala je na Pobreškem platoju – dravski terasi, na desnem bregu Drave nasproti Melja, kjer je bila večina tovarn, katerih delavci so dobili stanovanja v novi blokovni soseski. Bližina delovnih mest in stanovanj je bila v šestdesetih letih 20. stoletja pomemben lokacijski dejavnik pri razmeščanju stanovanjskih območij. Med Pobrežjem in Meljem je že v času med obema vojnoma vozil brod čez Dravo, kasneje ga je nadomestil kovinski most, ki je še skrajšal pot od stanovanja do delovnega mesta (Radovanovič, 2015). Ta del Pobrežja je bil sredi prejšnjega stoletja zelo redko pozidan, manjše gruče enostanovanjskih objektov so bile razmeščene v bližini mestne vpadnice, ne daleč stran je stala Hutterjeva kolonija, prav tako za zaposlene v industrijski coni v Melju. Podobno kot je železniška proga povzročila delitev mesta na tostran in onstran železniške proge na levem bregu, se je zgodilo tudi v delu mesta na desnem bregu. Pobrežje je bilo, podobno kot Melje onstran proge, zunaj mesta; razpršeno pozidano in brez pomembnih urbanih dejavnosti. Z novo blokovno sosesko bi naj postopoma postalo del mesta in pridobilo bolj urbani videz. Ne nazadnje, tudi v urbanističnem načrtu Maribora iz leta 1947 (Direktivni načrt mesta

Maribor, Komunaprojekt, 1947) je predvideno obsežno območje stanovanjske gradnje in spremljajočih urbanih dejavnosti in soseska Greenwich je bila prvi korak na tej poti.

**Preglednica 35: Značilnosti soseske Greenwich na nivoju mesta**

| <b>Soseska Greenwich</b>                 |                                                                       |
|------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| Lokacija soseske                         | Pobrežje, rob mesta                                                   |
| Položaj glede na grajeno strukturo mesta | izven strnjene zazidanosti                                            |
| Morfološka povezanost soseske z mestom   | nikakršna podobnost z načinom zazidanosti v okolici                   |
| Funkcijska povezanost soseske z mestom   | dejavnosti mestnega pomena                                            |
| Prometna povezanost z grajeno strukturo  | primarne prometnice (Cesta XIV. divizije, Pobreška in Zrkovska cesta) |
| Stopnja mestotvornosti                   | nizka stopnja mestotvornosti                                          |

### *Morfološke in funkcijske značilnosti soseske*

Večina soseske je bila zgrajena v letih 1957–1964 in jo tvori zelo raznolika stavbna tipologija:

- dva kratka bloka: Zrkovska cesta 10 in 12;
- dva globoka bloka: Cesta XIV. divizije 1, 3 in Fluksova ulica 1, 3;
- trije visoki bloki: Cesta XIV. divizije 5, Greenwiška cesta 10a in 12;
- pet lamelnih blokov: Matejkova ulica 3, 5, 7, Greenwiška cesta 8, 10, Majeriča ulica 2, 4, 6, Majeričeva ulica 3, 5, 7, Majeričeva ulica 8, 10, 12, 6;
- šest stolpičev: Shakespearova ulica 2, 4, 6, 8, 10 in 12;
- dva metuljčka: Cesta XIV. divizije 11 in Fluksova ulica 4 in
- bumerang: Mlekarniška ulica 2, 4, 6, 8, 10, 12 in 14.

Raznolikost stavbnih tipov je posledica nove smeri v oblikovanju blokovnih sosesk, kjer bi naj raznolikost grajene strukture popestrila bivalno okolje in nadomestila dotedanja uniformirana stanovanjska območja ter oblikovno enovite objekte. V razmestitvi objektov je še mogoče prepoznati funkcionalistični koncept, vendar je zaradi raznolikih objektov manj tog, ne temelji na geometrijskem vzorcu, temveč je razgiban in raznolik. Glede na urbanistični normativ ima soseska 3277 prebivalcev, kar pomeni gostoto poseljenosti 330 prebivalcev na hektar. V razmestitvi objektov ni mogoče prepoznati preprečljivega vzorca; dva ali trije objekti istega tipa so razmeščeni po območju tako, da ponekod ustvarjajo niz, drugod gručo ali pa omejujejo ulico. Morfološki vzorec pozidave je različen, od niza enakih blokov ob Greenwiški cesti do zamaknjene niza blokov ob Majeričevi ulici, ob ulični blok ob Mlekarniški ulici in gruča solitarnih objektov ob Fluksovi. Bloki so tudi glede na ulico različno orientirani, večinoma so orientirani s krajšo stranico ob ulico ali pa zamaknjeno pod kotom. Vmesni prostor tvorijo prometnice, parkirišča, garaže in zelene površine, ki so ponekod urejene kot okrasne zelenice. Druga posebnost soseske

Greenwich je transformacija soseske, ki je odraz nove paradigme – coninga, ki je dovoljeval mešanje funkcij. V vzhodnem delu soseske so 24. februarja 1961 slovesno odprli novo Mariborsko mlekarino. V časniku Večer so ob 52. obletnici Greenwicha zapisali (Večer, 2. 10. 2012, str. 16): »Obrat je dnevno pridelal 30.000 litrov mleka. Mlekarniški dimnik je leta in leta jezil okoliške prebivalce, predvsem tiste v šestih stolpičih, motil pa jih je tudi hrup cistern, ki so odvažale mleko.«



**Slika 81: Mlekarna ob otvoritvi leta 1961**

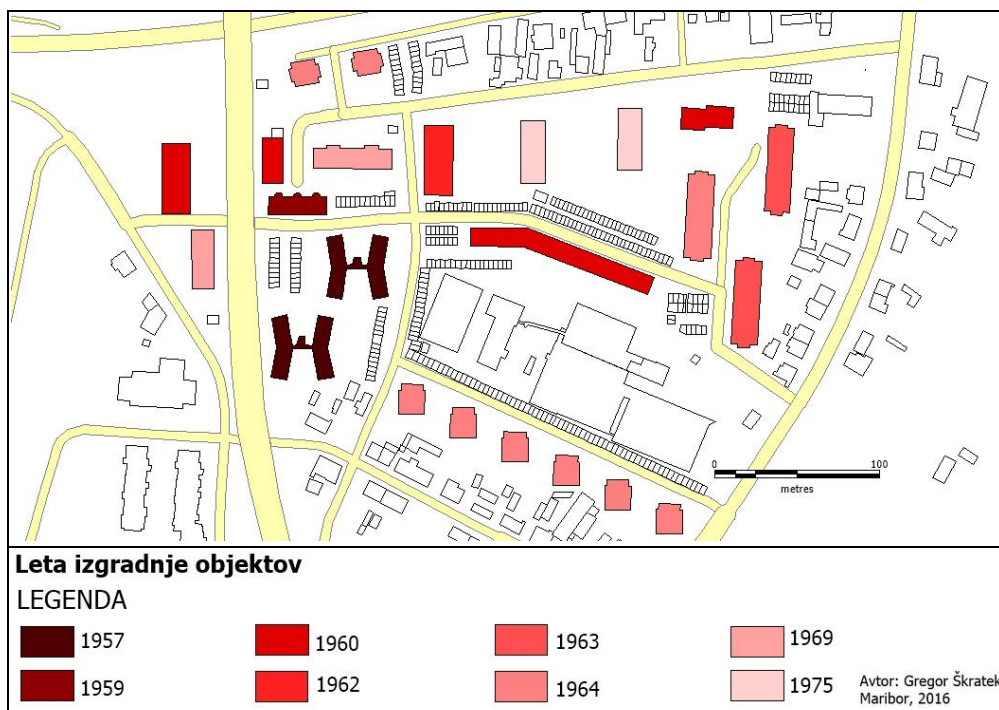
Vir: <https://wikipedia.si>



**Slika 82: Blok bumerang**

Vir: PAM, fond ZUM

Pirkovič Kocbek (1982, str. 62) o soseski piše: »Projekte za cenene bloke so načrtovali predvsem Humek, Moškon in Zupan. Po njihovih načrtih so zgradili več enakih blokov na Taboru, na Pobrežju in v koroškem okolišu /.../. Primeri takšnih blokov so: ... dva bloka 'metuljček' na Pobrežju, /.../ rešitev na temo cenene stanovanja predstavlja na primer pobeški 'bumerang'.« Nadalje piše (prav tam, str. 63): »Uvajanje novih oblik, kot sta 'metuljček' in 'bumerang', naj bi v enoličnost stanovanjskih naselij vneslo nekaj spremembe. Vendar moremo reči, da takšno eksperimentiranje ostaja na oblikovni ravni in ne pomeni bistvenega napredka pri načrtovanju delavskih stanovanj. Poleg preizkušanja novih oblik je bil namen projektantov predvsem zmanjšanje gradbenih stroškov. Zato so na primer pri 'metuljčku' uporabili zunanje komunikacije s stopnišnim stolpom med obema traktoma stavbe in z galerijskim dostopom do stanovanj.« Blok metuljček arhitekta Rudija Zupana je kljub nekaterim kritikam primer uspele združitve ekonomične gradnje in estetske dovršenosti. Nekateri stavbni elementi vzbujajo pridih regionalne arhitekture, recimo dvokapna streha ter ograja na galerijskem dostopu do stanovanj, ki je razrahljana z dekorativnimi mrežami iz opeke, kar je svojevrsten element v oblikovanju. Delovni deli stanovanja, kot sta kuhinja in pomožni prostori, so obrnjeni na dvoriščno stran, spalni in dnevni prostori pa na zunanjo stran, ki ponuja malo več intimnosti. Prvotni gabarit objektov je izkazoval humano merilo, prevladovali so bloki majhnega volumna ( $K + P + 3$ ), stolpiči pa so imeli štiri nadstropja. Kasneje zgrajeni objekti so velikega volumna ( $K + P + 12$ ) in prav slednji so močno spremenili podobo soseske. Zato ni mogoče presoditi, kateri objekti so prevladujoči, vsi se dopolnjujejo in tvorijo raznolik vzorec soseske.



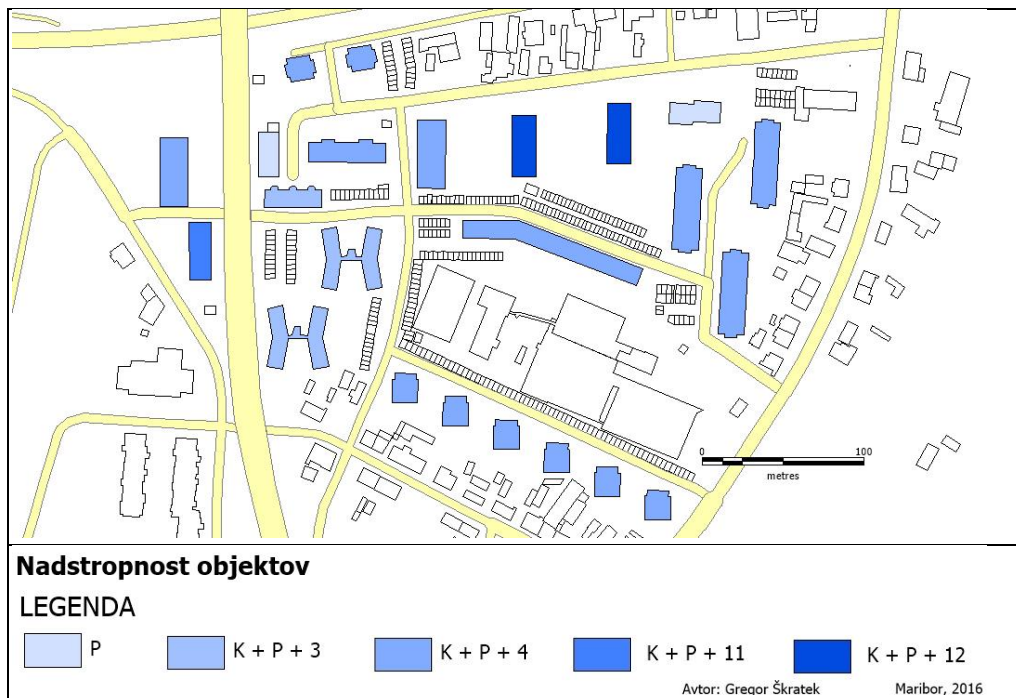
Slika 83: Leta izgradnje v soseski Greenwich

### Namenska raba zemljišč v soseski

Delež zelenih površin je 40,89 % oziroma 12,16 m<sup>2</sup> zelenih površin na prebivalca, kar je bil že ob izgradnji urbanistični minimum. Vendar so bile obstoječe zelene površine, kar lahko opazimo na nekaterih fotografijah, samo zeleni okras in ponekod namenjene gospodinjiski funkciji. V sklopu soseske so zgradili 147 garaž, na gramoziranih površinah je bilo možno parkirati še 119 avtomobilov, skupaj je to pomenilo 266 parkirnih mest ali 0,25 P/stanovanje. Ob izgradnji je to še zadoščalo, vendar so kasneje v letih 1970, 1972 in 1980 dograjevali garaže, saj je kronično primanjkovalo parkirnih mest. Zaradi izgradnje vkopanega tunela hitre ceste skozi Maribor so nad zasutjem uredili asfaltirano ploščad, na kateri so parkirna mesta, teh je danes skupno 838 ali 0,79 P na stanovanjsko enoto. Na račun novih parkirnih mest in vkopanega tunela hitre ceste so se zelene površine zmanjšale iz prvotnih 4,06 ha ali 40,89 % na 3 ha ali 30,21 %, kar pomeni 9,16 m<sup>2</sup> na prebivalca, kar ne zadošča urbanističnim normativom. Uporabna vrednost zelenih površin se je skozi čas spreminjala. Sprva so bile namenjene sušenju perila in stepanju preprog, pa tudi igri otrok. Pred marsikaterim blokom so stale klopi in mize. Danes gospodinjiske funkcije ni več zaznati, zelene površine imajo okrasno funkcijo. Na spremembo rabe površin v soseski je vplivala tudi izgradnja prometne infrastrukture. Ob izgradnji hitre ceste skozi Maribor leta 1984 je prišlo do delne preureditve soseske. Hitra cesta, ki poteka preko soseske, je na tem delu vkopana v zemljo. Zaradi tega je bil porušen kratki blok in



del paviljonskega objekta, zelene površine in tržec, središče in socialni prostor soseske, pa so bili preurejeni. Na tem mestu je danes urejeno parkirišče. Drugi socialni prostor je poleti ponujala bližina reke Drave, kjer so ljudje lovili ribe in se kopali.



Slika 84: Nadstropnost objektov v soseski Greenwich



Slika 85: Ob izgradnji vkopanega tunela v soseski

Vir: Večer, 8. 4. 1984



Slika 86: Trgovski paviljon v soseski

Vir: Modrinjak, Večer, 3. 12. 1962

### Dejavnosti v soseski

Posebnost soseske Greenwich je bilo izoblikovano središče zahodno od Matejkove ulice, kjer je stal trgovski paviljon (Slika 86). V njem je bila trgovina za dnevno oskrbo, prodajalna mleka in mlečnih izdelkov, mesnica, sadje in zelenjava in bife. Kasneje so bile majhne trgovinice preurejene v večjo samopostrežno trgovino, v sklopu paviljona je nekaj

časa delovala tudi tržnica. V bližini soseske so bile še druge dejavnosti: ob blokkih v Majeričevi ulici so leta 1952 zgradili dom TVD Partizan in ob njem igrišče za mali nogomet. Ob Cesti XIV. divizije je deloval kino, nekaj trgovin za dnevno oskrbo in osnovne storitvene dejavnosti (frizer). V sklopu soseske so zgradili tudi vrtec, ki se nahaja ob Greenwiški cesti. V osemdesetih letih, ko je prišlo do razdelitve občine Maribor na šest delov, je bila zgradba občine Pobrežje postavljena na robu soseske. V sklopu novega središča je nastal še trgovski center z bančno poslovalnico, lekarno, zdravstveno ambulanto, samopostrežno trgovino in nekaj manjših trgovskih lokalov. Novo središče je bogatil še manjši park in tudi plastika – sončna ura Roberta Leea Adzema. Formo vivo so leta 1986 postavili južno od soseske na križišče Ceste XIV. divizije in Osojnikove ulice na zelenico pred občinsko stavbo. Opremljenost soseske je danes ugodnejša kot nekoč, saj so v radiju 500 m številne dejavnosti: dva otroška vrtca, samopostrežna trgovina, frizerski salon, bencinski servis, Dom starejših občanov Danice Vogrinec, pokopališče Pobrežje, Dom starostnikov Sonček in nakupovalno središče Europark, ki je oddaljeno slab kilometer. V radiju 300 metrov je priključek na hitro cesto in postajališče mestnega potniškega prometa, prav tako je v tem radiju restavracija, trafika, prodajalna in servis prenosnih telefonov, roletarstvo, klinika za male živali, cvetličarna, pogrebno podjetje, hiša lepote in zdravja, kemična čistilnica.

**Preglednica 36: Morfološke in funkcijske značilnosti soseske Greenwich**

| <b>Soseska Greenwich</b> |                       |                                                                                                             |
|--------------------------|-----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Koncept soseske          |                       | Postavitev objektov ob ulico in postavitev objektov na sredo parcele z zelenim odmikom.                     |
| Leto izgradnje           |                       | 1957–1964                                                                                                   |
| Objekti                  | Tipologija            | Gruča raznovrstnih objektov                                                                                 |
|                          | Razmestitev           | Objekti razmeščeni v gručih.                                                                                |
|                          | Gabarit               | K + P + 3–12                                                                                                |
| Gostota poselitve        | Ob izgradnji          | 336,2 preb./ha                                                                                              |
|                          | 2016                  | 330,0 preb./ha                                                                                              |
| Namembnost zemljišč      | Parkirna mesta        | Ob izgradnji 0,25 P/stan. enoto. Danes 0,79 P/stan. enoto.                                                  |
|                          | Delež zelenih površin | Ob izgradnji 40,89 %, danes 30,21 %.                                                                        |
|                          | Rekreativne površine  | V soseski je bilo ob izgradnji igrišče za mali nogomet.                                                     |
| Prometnice               | Vrsta                 | Primarni prometnici Zrkovska cesta in Osojnikova ulica                                                      |
| Dejavnosti               | Ob izgradnji          | Trgovski paviljon, mesnica, prodajalna mleka in mlečnih izdelkov, trafika, gostilna, kino in otroški vrtec. |
|                          | 2016                  | Dejavnosti lokalnega pomena, v bližini dejavnosti mestnega pomena.                                          |

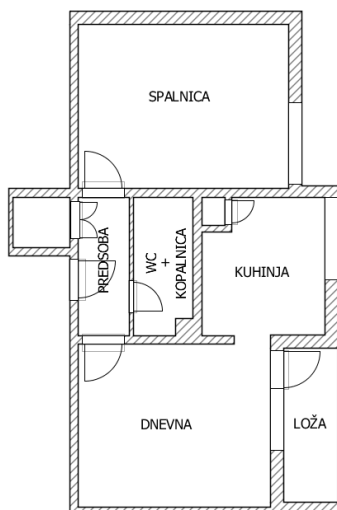
### **Stanovanja v soseski**

Na strukturo stanovanj so vplivali rezultati ankete o stanovanjskem vprašanju leta 1952, kjer je bila posebej poudarjena potreba po manjših in zato cenejših stanovanjih (Pirkovič Kocbek, 1982, str. 62). Zato v soseski prevladujejo majhna stanovanja. Največ je dvosobnih, 524 ali 48,65 %, sledijo enosobna, ki jih je 295 ali 27,39 %, garsonjer je 111 ali 10,31 %, trisobnih je 147 ali 13,65 %, vendar njihova kvadratura ne preseže 65 m<sup>2</sup>, pa še ta so samo v blokih, ki so zgrajeni po letu 1964. Gostota stanovanj znaša 106,45 na ha površine, kar je sorazmerno veliko. Tloris tipa B povprečnega dvosobnega stanovanja s kvadraturu 45,89 m<sup>2</sup> kaže ekonomičnost gradnje. Vsa stanovanja imajo vsaj eno prehodno sobo, največkrat je to dnevna soba, prek katere se dostopa do spalnice, v nekaterih stanovanjih pa je dostop do spalnice mogoč najprej preko kuhinje, nato še dnevne sobe. Bivalna kuhinja ima elemente laboratorijske zasnove, kar pomeni, da so kuhinjski elementi razporejeni samo po eni steni. V vseh najstarejših stanovanjih je urejena shramba v obliki vgradne omare. Toaletni prostori so brez naravne svetlobe, zračenje je urejeno prek zračnikov, kopalnica in stranišče sta v enem prostoru. V večini stanovanj je omogočeno prečno prezračevanje prostorov. V tlorisu stanovanj je opazna ločitev na dnevni in nočni del. Balkoni ali lože so v najstarejših stanovanjih ob kuhinji, v novejših pa ob dnevnih prostorih. Stanovanja so bila ob izgradnji opremljena z osnovnim pohištvom, kot vsa do sedaj imajo predvideno ogrevanje na trdo kurivo v vsakem prostoru. Delež kuhinje v stanovanjih je zelo majhen, med 6 in 16 % površine stanovanja. Tako nizek delež pripisujemo racionalnosti gradnje in novemu tipu kuhinje – kuhinjski steni, ki je v bistvu okrnjena oblika laboratorijske kuhinje. Zato je znova uvedena shramba kot poseben prostor. Delež spalnice je med 30 in 39 %, podoben je delež dnevne sobe, ki znaša med 31 in 39 %, loža pa zavzema med 7 in 8 % stanovanja. Dnevna soba v dvosobnih stanovanjih je služila kot otroška soba, hkrati pa kot skupen bivalni prostor.



**Slika 87: Niz stolpičev ob Shakespearjevi ulici okoli leta 1965 in 2016.**

Vir: PAM, fototeka ulic



Slika 88: Tloris dvosobnega stanovanja,  
Shakespeareova ulica 2

Vir: PAM, PO/249



Slika 89: Tloris enosobnega stanovanja;  
blok Metuljček, Fluksova ul. 4

Vir: PAM-Po/2213-2218

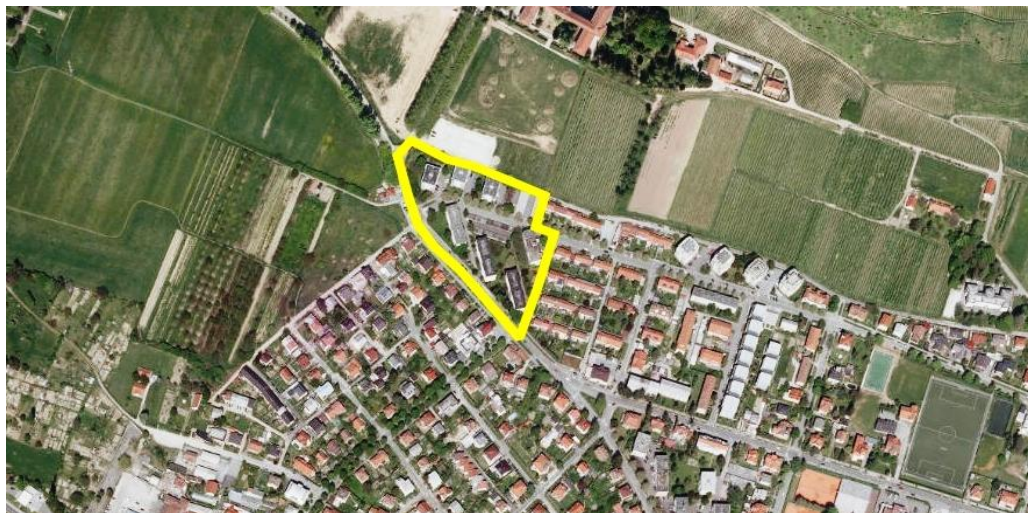
**Preglednica 37: Značilnosti stanovanj v soheski Greenwich**

| Soseska Greenwich – stanovanja              |              |                                                                                                    |         |
|---------------------------------------------|--------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| Število stanovanj                           | Ob izgradnji |                                                                                                    | 1077    |
|                                             | 2016         |                                                                                                    | 1057    |
| Struktura stanovanj                         | Garsonjera   | Št.                                                                                                | 111     |
|                                             |              | %                                                                                                  | 10,31 % |
|                                             | 1-sobno      | Št.                                                                                                | 295     |
|                                             |              | %                                                                                                  | 27,39 % |
|                                             | 2-sobno      | Št.                                                                                                | 524     |
|                                             |              | %                                                                                                  | 48,65 % |
|                                             | 3-sobno      | Št.                                                                                                | 147     |
|                                             |              | %                                                                                                  | 13,65 % |
| 4- ali večsobno                             | Št.          | 0                                                                                                  |         |
|                                             | %            | 0,00 %                                                                                             |         |
| Povprečna kvadratura 2-sobnega stanovanja   |              | 45,89 m <sup>2</sup>                                                                               |         |
| Vrste prostorov v 2- in 3-sobnem stanovanju |              | Predsoba, shramba, kuhinja, dnevna soba, loža, spalnica, toaletni prostori.                        |         |
| Tloris stanovanja                           |              | Tip B.                                                                                             |         |
| Št. prostorov z dnevno svetlobo             |              | Vsi prostori razen predsobe in toaletnih imajo dnevno svetlobo in možnost naravnega prezračevanja. |         |
| Prehodne sobe                               |              | V nekaterih stanovanjih.                                                                           |         |
| Delež kuhinje v površini stanovanja         |              | 6–16 %                                                                                             |         |
| Delež spalnice v površini stanovanja        |              | 30–39 %                                                                                            |         |
| Delež dnevne sobe v površini stanovanja     |              | 31–39 %                                                                                            |         |
| Delež lože/balkona v površini stanovanja    |              | 7–8 %                                                                                              |         |



## 4.11 Soseska ob Vrbanski cesti I

Blokovna stanovanjska soseska ob Vrbanski cesti I se nahaja v k. o. Koroška vrata, na robu pozidanega območja. Obsega 1,83 ha površine.



Slika 90: Položaj soseske

### *Značilnosti soseske na nivoju mesta*

Soseska ob Vrbanski cesti I je nastala na območju, kjer je bila pred 2. svetovno vojno vrtnarija in drevesnica. Umeščena je na notranji rob takratne grajene strukture. Prometno omrežje je bilo že vzpostavljeno, soseska je s primarno prometnico, Vrbansko cesto, povezana s središčem mesta. Sekundarna prometnica je Kamniška ulica, ki vodi od mestnega parka do križišča z Vrbansko. Sosesko omejuje še Kmetijska ulica, ki je nastala ob izgradnji soseske in je prečna povezava med Kamniško ulico in Vrbansko cesto. Morfologija soseske ne kaže povezav z okoliško zazidavo, morda glede višine objektov, ki iz okolice ne izstopajo. Nasprotno, umestitev blokov ob ulico je bližje načelom modernističnega, kakor klasicističnega mesta. Objekti so umaknjeni od ulice, razporejeni v nizu, postavljeni v zeleno okolje in zamaknjeni pod kotom. Med bloki je ustvarjeno notranje dvorišče, urejeno kot zelena površina. V soseski so poleg lamelnih blokov ob Kamniški ulici še trije stolpiči, ki so prav tako razmeščeni v nizu. Stopnja mestotvornosti soseske ni izrazita, čeprav bloki s svojim volumnom ustvarjajo markanten rob mesta. Zaradi zelenih površin v okolici, preko katerih vodi kostanjev drevored naravnost do soseske, je pojavnost blokovne soseske markantna. Zaradi bližine mestnega središča in drugih blokovnih sosesk, v njej ni dejavnosti.



Slika 91: Območje sosesk Vrbanska I in II okoli leta 1961

Vir: Načrt mesta Maribor, 1961



Slika 92: Prvotni načrt soseske okoli leta 1960

Vir: PAM, fond ZUM.

### Preglednica 38: Značilnosti soseske ob Vrbanski cesti I na nivoju mesta

| Soseska ob Vrbanski cesti I              |                                                  |
|------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| Lokacija soseske                         | Koroška vrata, rob izgrajene strukture           |
| Položaj glede na grajeno strukturo mesta | na robu strnjene zazidanosti                     |
| Morfološka povezanost soseske z mestom   | majhna podobnost z načinom zazidanosti v okolici |
| Funkcijska povezanost soseske z mestom   | brez dejavnosti                                  |
| Prometna povezanost z grajeno strukturo  | že vzpostavljene primarne prometnice             |
| Stopnja mestotvornosti                   | nizka stopnja mestotvornosti                     |

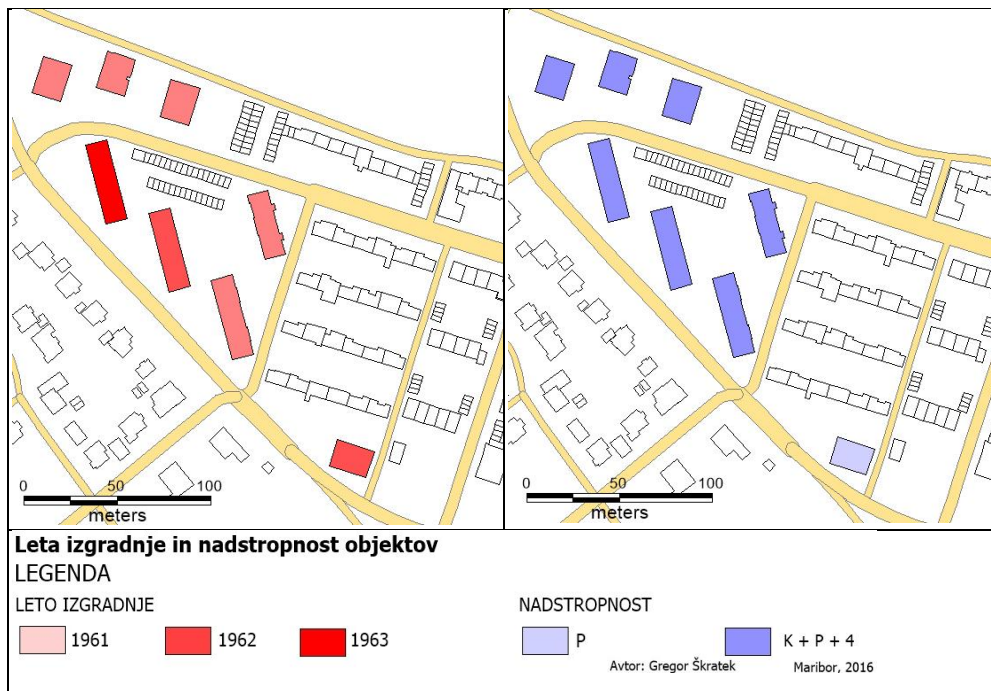
### Morfološke in funkcijske značilnosti soseske

Sosesko sestavlja sedem večstanovanjskih objektov, ki so bili zgrajeni v letih od 1961 do 1963:

- štirje lamelni bloki: Kmetijska ulica 1a, 1b, Kmetijska ulica 3a, 3b, Vrbanska cesta 26a, 26b in Vrbanska cesta 28a, 28b ter
- trije stolpiči: Kamniška ulica 48, 50 in 52.

Morfološki vzorec postavitve je enostaven in ima dve obliki. Prva je niz zamaknjenih lamelnih blokov, druga je niz enakih stolpičev ob Kamniški ulici. Vsi objekti imajo ravno streho, vsa stanovanja ložo. Gabariti objektov so enotni K + P + 4, volumen objektov je majhen. Pri umeščanju objektov v prostor je z zamikom objektov od standardne smeri sever–jug dosežena osončenost tudi severnega dela fasade, pa tudi ustrezna odmaknjenost od sosednjih objektov. Vhodi v bloke so iz ulične strani, kar vzpostavlja pomen glavne prometnice. Za funkcionalistično razmeščanje objektov je pomembna osončenost, dostopnost z avtomobilom ter odmik od sosednjega objekta. Glede na število stanovanjskih enot je v soseski ob izgradnji bivalo 620 prebivalcev, kar je pomenilo gostoto 338,8 preb./ha. Omejenost gradbenega zemljišča in bližina vodovarstveno zaščitenega območja Vrbanski plato sta bila verjetno vzroka za majhnost soseske.

Investitor je izkoristil majhno gradbeno zemljišče, vendar so kljub temu vzpostavil humano merilo stanovanjskega območja. Zaradi omejenega zemljišča ni bilo kasnejših dograditev.



Slika 93: Leta izgradnje in nadstropnosti objektov v soseski ob Vrbanski cesti I

### Namenska raba zemljišč

Ob izgradnji je bilo v soseski 8.545 m<sup>2</sup> ali 0,85 ha zelenih površin, kar je predstavljalo 13,78 m<sup>2</sup> na prebivalca. Sorazmerno majhen začetni delež zelenih površin so kompenzirali z umestitvijo soseske v zeleno okolje neposredno ob Vrbanskem platoju in obrobju Mariborskih gor. Pa tudi postavitve lamelnih blokov je z notranjim zelenim dvoriščem ustvarila vtis, da je zelenih površin več, kot jih je v resnici. Ob izgradnji soseske so zgradili tudi 57 garaž in 36 parkirnih mest, skupaj je bilo 93 parkirišč, kar je pomenilo 0,47 parkirnega mesta na stanovanjsko enoto. Kasneje, ko se je število avtomobilov povečevalo, je mestna občina ob Kamniški ulici in Vrbanski cesti uredila skupno 57 parkirišč, nekaj pa so jih na zelenih površinah uredili stanovalci. Danes je na škodo zelenih površin na voljo 201 parkirišče, kar pomeni 1,01 parkirnega mesta na stanovanje. Zelene površine so se z 0,85 ha ali 46,69 % skrčile na 0,73 ha ali 39,89 %, kar pomeni 11,77 m<sup>2</sup> zelenih površin na prebivalca. Socialnih prostorov v soseski ni, notranje zeleno dvorišče med lamelnimi bloki pa je imelo gospodinjsko funkcijo, o čemer pričajo ostanki stojal za sušenje perila in stapanje preprog.

*Dejavnosti v soseski*

Soseska je bila ob izgradnji brez oskrbnih ali kakršnihkoli drugih dejavnosti. danes je v soseski otroški vrtec. Stanovalci kratkoročne potrebe zadovoljujejo v bližnjih soseskah. V radiju 500 m je samopostrežna trgovina, gostilna, salon lepote, solarij, frizerski salon in zobna ordinacija Osnovna šola in vrta pa sta v radiju 750 m. Slab kilometer proti zahodu sta Konjenski klub Kamnica in proti vzhodu športni objekti Branik – Ljudski vrt. Na Vrbanskem platoju in Kalvariji je več sprehajalnih poti; bližina naravnega okolja je posebna kakovost te soseske.

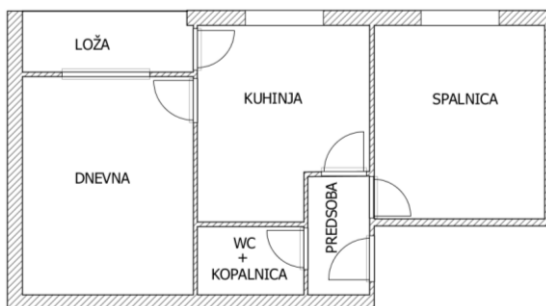
**Preglednica 39: Morfološke in funkcijske značilnosti soseske ob Vrbanski cesti I**

| <b>Soseska ob Vrbanski cesti I</b> |                       |                                                                                                                                                   |
|------------------------------------|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Koncept soseske                    |                       | Zamaknjen niz objektov s parkovno urejenimi zelenicami, ki ustvarjajo odmik od ulice.                                                             |
| Leto izgradnje                     |                       | 1961–1963                                                                                                                                         |
| Objekti                            | Tipologija            | 4 lamelni bloki in 3 stolpiči.                                                                                                                    |
|                                    | Razmestitev           | Niz dveh skupin objektov, kjer je prvi postavljen ob prometnico pod kotom z daljšo stranico, drugi pa s krajšo stranico.                          |
|                                    | Gabarit               | K + P + 4                                                                                                                                         |
| Gostota poselitve                  | Ob izgradnji          | 338,8 preb./ha                                                                                                                                    |
|                                    | 2016                  | 338,8 preb./ha                                                                                                                                    |
| Namembnost zemljišč                | Parkirna mesta        | Ob izgradnji 0,47 P/stan. enoto. Danes 1,01 P/stan. enoto.                                                                                        |
|                                    | Delež zelenih površin | Ob izgradnji 46,44 %, danes 39,79 %.                                                                                                              |
|                                    | Rekreativne površine  | Soseska je bila ob izgradnji brez rekreativnih površin, rekreacijo omogočajo bližnji športni objekti Branik, Vrbanski plato in bližnja Kalvarija. |
| Prometnice                         | Vrsta                 | Tranzitna prometnica Vrbanska cesta in dovozne poti.                                                                                              |
| Dejavnosti                         | Ob izgradnji          | Brez dejavnosti.                                                                                                                                  |
|                                    | 2016                  | Otroški vrtec, v bližini gostilna, solarij, frizerski salon, zobozdravstvena ordinacija, lepotilni salon.                                         |

*Stanovanja v soseski*

Stanovanja v soseski, ki jih je investiralo podjetje Stavbar, so bila namenjena za trg, nekaj pa za gospodarske subjekte. V strukturi stanovanj ni garsonjer, najmanjše stanovanje je enosobno, teh je samo šest, kar predstavlja le 3,00 %. Najbolj zastopana so dvosobna stanovanja, katerih je 144 ali 72,00 %, sledijo trisobna, katerih je 40 ali 20,00 %, in štirisobna, ki jih je 10 ali 5,00 % v celotni strukturi. Glede na velikost soseske, zgolj 1,83 ha, je gostota stanovanj na hektar 108,7. V tlorisu stanovanj ni opaziti večjih odstopanj od običajnih tlorisov iz tega obdobja. Zamaknjenost lamelnih blokov iz smeri sever–jug omogoča primerno osončenost stanovanj, vendar v poletnem času pomeni pregrevanje stanovanj. Stanovanja so ne glede na velikost približno enako zasnovana, vsa razen enosobnih so opremljena z ložami. Ob vselitvi so bila tudi delno opremljena. Povprečno

dvosobno stanovanje s kvadraturou 49,85 m<sup>2</sup> ima tloris tipa B. Kuhinja zavzema 24,31 % površine stanovanja in je zamišljena kot bivalna. V njej je kuhinjski blok – stena in prostor za jedilnico. Kuhinja, ki je še sorazmerno velika, je tudi prehodni prostor, saj je iz nje dostopna dnevna soba. Spalnica zavzema 26,22 % površine stanovanja, medtem ko največji delež zavzema dnevna soba 29,69 %, ki je bila zamišljena kot prostor za oddih, počitek in prostor druženja, vse pogosteje pa je bila zamišljena še kot pomožna spalnica ali otroška soba. V stanovanjih je tudi loža (8,20 %), dostopna je iz kuhinje, kar nakazuje, da je kuhinja še vedno osrednji prostor druženja.



Slika 94: Tloris stanovanja, Kmetijska ulica 1a–1b

Vir: PAM-Ma/2407-2408.

Preglednica 40: Stanovanja v soseski ob Vrbanski cesti I

| Soseska ob Vrbanski cesti I – stanovanja    |            |         |                                                                                                    |
|---------------------------------------------|------------|---------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Število stanovanj                           | Nekoč      |         | 200                                                                                                |
|                                             | 2016       |         | 200                                                                                                |
| Struktura stanovanj                         | Garsonjera | Št.     | 0                                                                                                  |
|                                             |            | %       | 0,00 %                                                                                             |
|                                             | 1-sobno    | Št.     | 6                                                                                                  |
|                                             |            | %       | 3,00 %                                                                                             |
|                                             | 2-sobno    | Št.     | 144                                                                                                |
|                                             |            | %       | 72,00 %                                                                                            |
| 3- ali večsobno                             | Št.        | 40      |                                                                                                    |
|                                             | %          | 20,00 % |                                                                                                    |
| 4- ali večsobno                             | Št.        | 10      |                                                                                                    |
|                                             | %          | 5,00 %  |                                                                                                    |
| Povprečna kvadratura 2-sobnega stanovanja   |            |         | 2-sobno 49,85 m <sup>2</sup>                                                                       |
| Vrste prostorov v 2- in 3-sobnem stanovanju |            |         | Predsoba, kuhinja, dnevna soba, loža, spalnica in toaletni prostori.                               |
| Tloris stanovanja                           |            |         | Tip B.                                                                                             |
| Št. prostorov z dnevno svetlobo             |            |         | Vsi prostori razen predsobe in toaletnih imajo dnevno svetlobo in možnost naravnega prezračevanja. |
| Prehodne sobe                               |            |         | Pojavljajo se prehodne sobe.                                                                       |
| Delež kuhinje v površini stanovanja         |            |         | 20–24 %                                                                                            |
| Delež spalnice v površini stanovanja        |            |         | 25–28 %                                                                                            |
| Delež dnevene sobe v površini stanovanja    |            |         | 30–33 %                                                                                            |
| Delež lože/balkona v površini stanovanja    |            |         | 8–9 %                                                                                              |



## 4.12 Soseska v ulici Ob gozdu

Soseska v ulici Ob gozdu se nahaja v k. o. Pobrežje in zavzema 2,47 ha. Nastala je v letih 1961–1964, ko je bila gradnja še namenjena odpravljanju stanovanjskega primanjkljaja.



Slika 95: Položaj soseske

### *Značilnosti soseske na nivoju mesta*

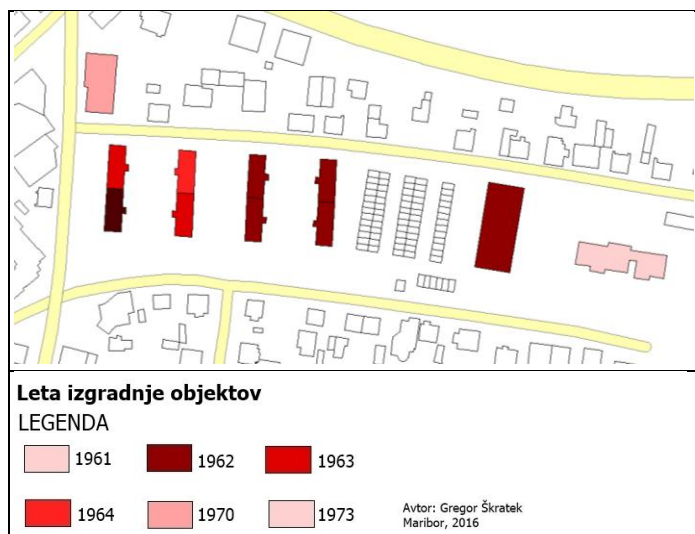
Omejujejo jo Črnogorska, Murnikova ulica in ulica Ob gozdu. Okolica je bila pozidana z enodružinskimi hišami, na severnem robu pa je bila gramoznica Zasnova soseske ne povzema morfološke vzorca iz okolice, zdi se, da je načrtno ustvarjen kontrast med enim in drugim območjem. Objekti zaradi enostavne razmestitve in oblike delujejo uniformirano, a moderno. Uporabljen je bil načrt t. i. »konkurenčnega« bloka, ki je bil zgrajen že na Kočevarjevi 6 in 8 (Pirkovič Kocbek, 1982). Stopnja mestotvornosti je nizka, saj bloki ne izstopajo. Z mestom je povezana s Črnogorsko ulico ki se navezuje na Nasipno ulico. Z izgradnjo hitre ceste skozi Maribor v letu 1984 je omogočena povezava na tranzitno prometnico. V soseski so zgolj dejavnosti lokalnega pomena.

### **Preglednica 41: Značilnosti položaja soseske Ob gozdu**

| <b>Soseska Ob gozdu</b>                  |                                                                      |
|------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|
| Lokacija soseske v mestu                 | Pobrežje                                                             |
| Položaj glede na grajeno strukturo mesta | na robu strnjene zazidanosti                                         |
| Morfološka povezanost soseske z mestom   | brez podobnosti z načinom zazidanosti v okolici                      |
| Funkcijska povezanost soseske z mestom   | dejavnosti lokalnega pomena                                          |
| Prometna povezanost z grajeno strukturo  | že vzpostavljena primarna prometnica (Nasipna ulica) in dovozne poti |
| Stopnja mestotvornosti                   | nizka stopnja mestotvornosti                                         |

### Morfološke in funkcijske značilnosti soseske

Sosesko sestavlja pet lamelnih blokov, vsi z naslovom Ob gozdu 2 in 4, 6 in 8, 10 in 12, 14 in 16 ter 18 in 20, ki so zgrajeni v letih 1961–1964. Soseska Ob gozdu je enovita tako po tipologiji kakor po gabaritih objektov. Bloki majhnega volumna  $K + P + 3$ , morfološki vzorec pozidave je enostaven, saj ga tvori niz enakih blokov, ki so postavljeni ob ulico s krajšo stranico. Koncept razmestitve objektov je upošteval funkcionalističen način razmeščanja objektov na sredino parcele. Upoštevan je minimalni razmik med objekti, večina stanovanj je orientiranih v smeri vzhod–zahod, vhodi v objekt pa so iz notranjega dvorišča na vzhodno ali zahodno stran hiše. Stanovanja so zaradi orientiranosti ves dan enakomerno osončena. Lamelni bloki se, če uporabimo zapis Pirkovič Kocbekove (1982, str. 62), po zunanosti niso dosti razlikovali »od povojnih tipiziranih blokov, in to zaradi skromne izvedbe kakor tudi zaradi dolgočasnega škatlastega izgleda«. S to trditvijo se lahko delno strinjamo, saj je bila forma nekoliko zanemarjena (PAM-Po/2418-2420), vendar ima njena vsebina več kvalitete. Predvsem mislimo na orientacijo stanovanj, saj so delovni in pomožni prostori usmerjeni na dvoriščno stran, spalni pa v nasprotno, na zelenice ob blokih, in tako omogočajo intimo in nočni mir. Stanovanja so bila delno opremljena. Po urbanističnih normativih je v soseski 595 prebivalcev, kar pomeni gostoto 77,73 preb./ha. Soseska je bila ob izgradnji postavljena v zelo miren predel Maribora ob zahodni rob Stražunskega gozda, vendar se je v letu 1984 ob reševanju tranzitnega prometa skozi Maribor, to zelo spremenilo. Tako kot v soseski Greenwich je tik ob vzhodnem robu soseske speljana hitra cesta. S tem se je povečala stopnja hrupa, vendar so ga nekoliko omilili s tem, da je priključek na cesto dvignjen nad okolico in je v nivoju prvega nadstropja lamelnih blokov. Danes je hitra cesta obdana še s protihrupnim zidom.



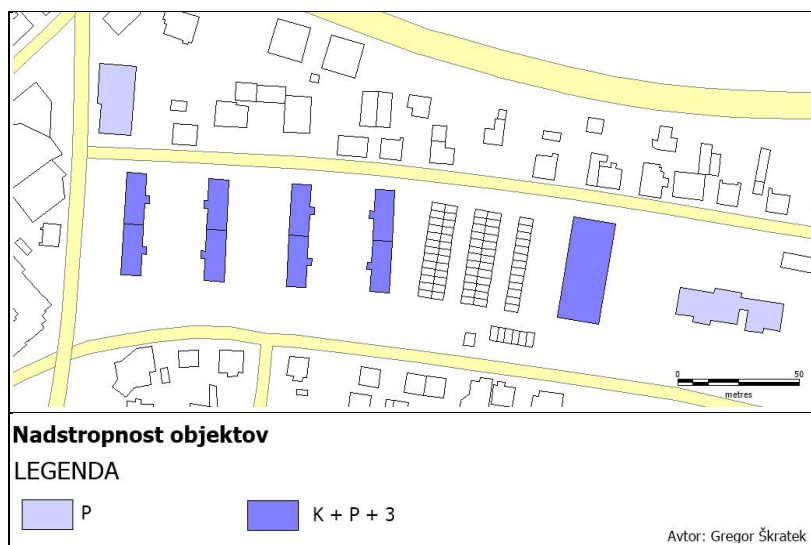
Slika 96: Leta izgradnje objektov v soseski Ob gozdu.

### *Namenska raba zemljišč v soseski*

V soseski je bilo ob izgradnji 16.115 m<sup>2</sup> zelenih površin, kar je predstavljalo 27,07 m<sup>2</sup> na prebivalca, vendar je bila njihova funkcija zgolj gospodinjska. Ob gradnji blokov je bilo postavljenih 71 garaž in urejenih pet parkirnih mest, skupaj 76 parkirnih mest, kar je pomenilo 0,4 P/stanovanje. Kasneje so stanovalci uredili dodatna parkirišča na škodo zelenih površin. Danes je urejenih 200 parkirnih mest ali 1,04 P/stanovanjsko enoto. Zelene površine so se s 16.115 m<sup>2</sup> ali 65,24 % zmanjšale na 14.081 m<sup>2</sup> in zavzemajo še 57,01 %, kar pomeni 23,66 m<sup>2</sup> na prebivalca. To je še vedno zavidljivo veliko glede na urbanistični normativ. Zelene površine imajo gospodinjsko in okrasno funkcijo. Socialni prostor tvori vrtna garnitura na notranjem dvorišču med blokoma z naslovi Ob gozdu 2 in 4 ter Ob gozdu 6 in 8.

### *Dejavnosti v soseski*

Sprva v soseski ni bilo oskrbnih dejavnosti. Šest let kasneje, v letu 1970, je bila zgrajena samopostrežna trgovina. V letu 1973 so z izgradnjo DiD Pobrežje enota Ob gozdu poskrbeli tudi za dnevno varstvo predšolskih otrok. V letu 1980 je bila v bližini zgrajena še Osnovna šole borcev za severno mejo Maribor. Osnovne oskrbne dejavnosti so danes izven radija 500 m, saj nekdanja trgovina ne obratuje več. Povečalo se je število storitvenih dejavnosti. Poleg šole in vrtca so v radiju 500 m vulkanizerstvo, gostinski obrat, kavarna, računalniška trgovina in servis ter tiskarna. Povečanje storitvenih dejavnosti je predvsem posledica lege soseske ob pomembnejših prometnicah, kamor se seli večina omenjenih dejavnosti.



Slika 97: Nadstropnost objektov v soseski Ob gozdu.





Slika 98: Lamelni bloki v soseski Ob gozdu

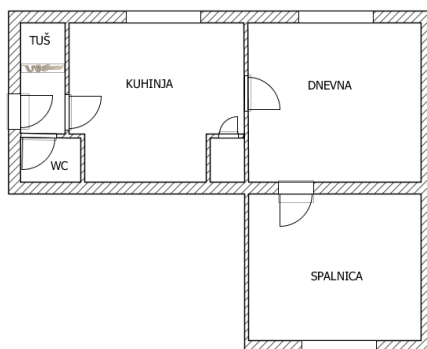
Preglednica 42: Morfološke in funkcijske značilnosti soseske Ob gozdu

| Soseska Ob gozdu    |                                                                                       |                                                                                                                              |
|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Koncept soseske     | Geometrijska razmestitev objektov z ravno streho, ki so postavljeni na sredo parcele. |                                                                                                                              |
| Leto izgradnje      | 1961–1964                                                                             |                                                                                                                              |
| Objekti             | Tipologija                                                                            | 5 lamelnih blokov.                                                                                                           |
|                     | Razmestitev                                                                           | Niz lamelnih blokov, ki so postavljeni pravokotno na prometnico s krajšo stranico.                                           |
|                     | Gabarit                                                                               | K + P + 3                                                                                                                    |
| Gostota poselitve   | Ob izgradnji                                                                          | 241,0 preb./ha                                                                                                               |
|                     | 2016                                                                                  | 241,0 preb./ha                                                                                                               |
| Namembnost zemljišč | Parkirna mesta                                                                        | Ob izgradnji 0,40 P/stan. enoto. Danes 1,04 P/stan. enoto.                                                                   |
|                     | Delež zelenih površin                                                                 | Ob izgradnji 65,24 %, danes 57,01 %.                                                                                         |
|                     | Rekreativne površine                                                                  | Soseska brez rekreativnih površin, rekreacija je mogoča v bližnjem Stražunskem gozdu.                                        |
| Prometnice          | Vrsta                                                                                 | Primarna prometnica ter dovozni poti.                                                                                        |
| Dejavnosti          | Ob izgradnji                                                                          | Ob izgradnji brez dejavnosti. Kasneje trgovina za dnevno potrošnjo z mesnico in sadje in zelenjava in otroški vrtec in šola. |
|                     | 2016                                                                                  | Vrtec, v bližini dejavnosti mestnega pomena.                                                                                 |

### Stanovanja v soseski

Struktura stanovanj je skromna. Številčno in po deležu enako so zastopane garsonjere in dvosobna stanovanja, vsakih je po 68 ali 35,42 %, enosobnih je 56 oziroma 29,17 %, gostota stanovanj pa znaša 77,73. V tlorisu dvosobnega stanovanja s povprečno kvadraturjo 45,20 m<sup>2</sup> je zaznati ekonomičnost gradnje. V večini stanovanj je prehodna soba, v nekaterih stanovanjih so prehodni vsi prostori, prevladuje tloris tipa B. Predsoba je

zelo majhna in skoraj neuporabna oziroma služi zgolj kot predprostor za vstop v druge prostore. Toaletni prostori so ločeni, stranišče in prostor za tuš sta brez naravne svetlobe. V tlorisu stanovanja je opazna ločitev na nočni in dnevni del. Stanovanja so delno opremljena s pollaboratorijsko kuhinjo, shrambo in vgradno omaro. Prostori v stanovanju so približno enako veliki. Kuhinja zavzema 30,7 % in je po načrtih predvidena kot bivalna kuhinja. Dnevna soba zavzema 31,54 %, vendar je mišljena tudi kot otroška soba z dvema ležiščema. Spalnica je najmanjša soba in zavzema 28,98 %.



Slika 99: Tloris tipičnega dvosobnega stanovanja, Ob gozdu 2-4

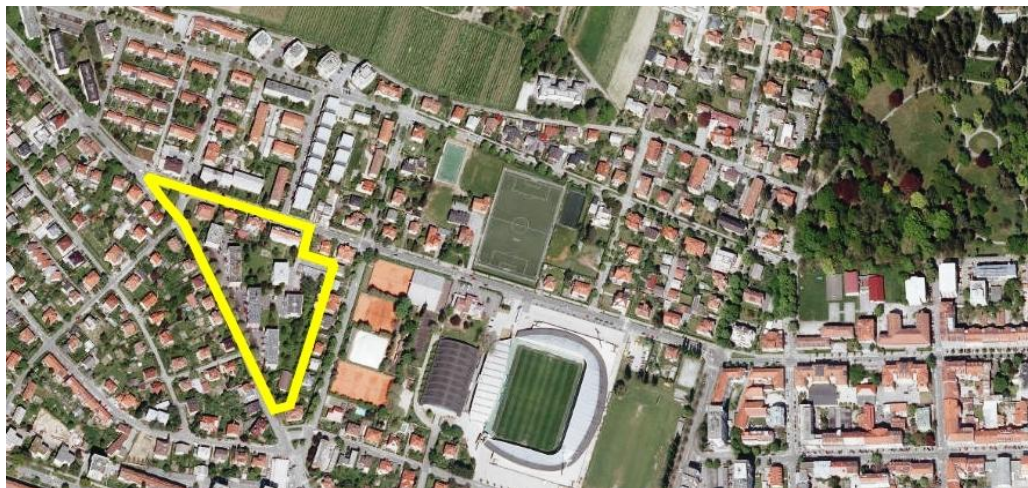
Vir: PAM-Po/2418-2420.

Preglednica 43: Značilnosti stanovanj v soheski Ob gozdu

| Soseska Ob gozdu – stanovanja               |            |                                                                                                                 |         |
|---------------------------------------------|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| Število stanovanj                           | Nekoč      |                                                                                                                 | 192     |
|                                             | 2016       |                                                                                                                 | 192     |
| Struktura stanovanj                         | Garsonjera | Št.                                                                                                             | 68      |
|                                             |            | %                                                                                                               | 35,42 % |
|                                             | 1-sobno    | Št.                                                                                                             | 56      |
|                                             |            | %                                                                                                               | 29,17 % |
|                                             | 2-sobno    | Št.                                                                                                             | 68      |
|                                             |            | %                                                                                                               | 35,42 % |
| 3- ali večsobno                             | Št.        | 0                                                                                                               |         |
|                                             | %          | 0,00 %                                                                                                          |         |
| 4- ali večsobno                             | Št.        | 0                                                                                                               |         |
|                                             | %          | 0,00 %                                                                                                          |         |
| Povprečna kvadratura 2-sobnega stanovanja   |            | 45,20 m <sup>2</sup>                                                                                            |         |
| Vrste prostorov v 2- in 3-sobnem stanovanju |            | Predsoba, kuhinja, dnevna soba, spalnica in toaletni prostori, večinoma ločeno stranišče in prostor za tuš.     |         |
| Tloris stanovanja                           |            | Tip B.                                                                                                          |         |
| Št. prostorov z dnevno svetlobo             |            | Razen predsobe in toaletnih prostorov imajo ostali prostori dnevno svetlobo in možnost naravnega prezračevanja. |         |
| Prehodne sobe                               |            | Vsaj ena prehodna soba.                                                                                         |         |
| Delež kuhinje v površini stanovanja         |            | 29–32 %                                                                                                         |         |
| Delež spalnice v površini stanovanja        |            | 28–30 %                                                                                                         |         |
| Delež dnevnice v površini stanovanja        |            | 30–33 %                                                                                                         |         |
| Delež lože/balkona v površini stanovanja    |            | /                                                                                                               |         |

### 4.13 Soseska ob Vrbanski cesti II

Blokovna soseska ob Vrbanski cesti II se nahaja v k. o. Koroška vrata in obsega 1,75 ha.



Slika 100: Položaj soseske

#### *Značilnosti soseske na nivoju mesta*

Kot je razvidno iz načrta mesta iz leta 1948 je na tem območju stalo nekaj meščanskih hiš, večji del kareja med Vrbansko, Mladinsko in Kajuhovo ulico pa je bil nepozidan. Soseska je nastala na notranjem robu mesta, na nezazidanih zemljiščih, kar je določalo tudi število objektov oziroma velikost gradbenega območja. Umeščena je ob staro prometnico, Vrbansko cesto. Območje je dobro povezano s središčem mesta. Umestitev soseske v delno pozidan kare ulic na robu mesta, je pomenila zapolnjevanje prostih površin, kar je bil pogost način umeščanja sosesk okoli leta 1960. V morfološkem pogledu je deloma povzet vzorec razmestitve objektov iz okolice. To še posebej velja za bližnjo sosesko ob Vrbanski cesti I, katere zasnova in tipologija objektov je enaka. Novi bloki so sicer umaknjeni od prometnice, je ne omejujejo, a so postavljeni zamaknjeno v nizu tako, da je vtis ob ulične zazidave ohranjen. Niz ni strnjen, temveč prekinjen, podobno kot pri okoliških objektih. Notranja, dvoriščna stran blokov je urejena kot zelena površina. saj so pomaknjeni na sredo parcele s parkovno urejenim zelenim odmikom od ulice. Stanovanjski blok ob Mladinski ulici je nekoliko drugačen od blokov ob Vrbanski cesti. Postavljen je tako, da omejuje prometnico, s svojo obliko pa je bližje vilam v sosesčini. Soseska izkazuje določeno stopnjo mestotvornosti, ki poleg že omenjene morfologije izhaja tudi iz tipologije objektov, ki ustvarja mestni videz prometnice. Obe soseski ob Vrbanski cesti sta primera uspelega prilagajanja grajene strukture lastnostim območja in

okoliški zazidavi. Genius loci je bilo načelo, s katerim so načrtovalci sosesk skušali nadgraditi zasnovo in podobo blokovnih sosesk.

**Preglednica 44: Značilnosti soseske ob Vrbanski cesti II**

| <b>Soseska ob Vrbanski cesti II</b>      |                                                  |
|------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| Lokacija soseske                         | Koroška vrata, predmestje                        |
| Položaj glede na grajeno strukturo mesta | na območju strnjene zazidanosti                  |
| Morfološka povezanost soseske z mestom   | velika podobnost z načinom zazidanosti v okolici |
| Funkcijska povezanost soseske z mestom   | brez dejavnosti                                  |
| Prometna povezanost z grajeno strukturo  | že vzpostavljeni primarni prometnici             |
| Stopnja mestotvornosti                   | nizka stopnja mestotvornosti                     |

### ***Morfološke in funkcijske značilnosti soseske***

Izgradnja soseske je potekala v letih 1963–1968, lamelni blok na Mladinski ulici 37–39 pa je bil zgrajen že leta 1957. V soseski so še trije lamelni bloki Vrbanska cesta 12a in 12b, Vrbanska cesta 14a in 14b in Vrbanska cesta 16a in 16b ter trije kratki bloki Vrbanska cesta 18, Krajnčičeva ulica 4 in Kranjčičeva ulica 5. Soseska ob Vrbanski cesti II je zasnovana po modernističnih načelih, podobno kot bližnja soseska Vrbanska I. Razmestitev objektov je prilagojena okoliški zazidavi, predvsem pa velikosti zazidljivega zemljišča. Z bližnjo blokovno sosesko, ki je zasnovana na podoben način ustvarja markantno pozidavo sredi območja enostanovanjskih hiš. Bloki so postavljeni v zeleno okolje, odmaknjeni od glavne prometnice. Razmeščeni so v nizu, upoštevani so razmiki med objekti, večina stanovanj ima orientacijo vzhod–zahod, večina vhodov v objekt pa je na zahodni strani. Med objekti je vzpostavljeno odprto dvorišče, kjer so danes parkirišča. Le lamelni blok ob Mladinski ulici ima orientacijo sever–jug glede na daljšo stranico in vhod s severne strani. S takšno umestitvijo v prostor je lamelni blok zapolnil prazno gradbeno parcelo in se zlil z veduto meščanskih vil. Modernistično zasnovo soseske dopolnjuje še modernistična oblika objektov - ravna streha, enostavna oblika brez veliko stavbnega okrasja, obe daljši fasadi sta enaki. Koncept umestitve v prostor je pomenil zapolnitev gradbenega kareja. Morfološki vzorec soseske tvorita dva tipa objektov – lamelni in kratki blok. Gabarit objektov je  $K + P + 4$ , vendar zelo malo izstopa od okoliški stavb, prevladujejo bloki majhnega volumna. Ob izgradnji je bilo v soseski glede na urbanistične normative 707 prebivalcev, kar predstavlja gostoto 403,9 preb./ha.

### ***Namenska raba zemljišč v soseski***

V soseski je bilo ob izgradnji 8.836 m<sup>2</sup> zelenih površin oziroma 12,50 m<sup>2</sup> na prebivalca. Njihova funkcija je bila gospodinjstva kakor pri vseh soseskah iz tega obdobja. Ob izgradnji je bilo v soseski zgrajenih 20 garaž (GURS, 2015) in urejenih 68 parkirnih mest, skupaj 88 parkirnih mest. To je pomenilo zgolj 0,39 P/stanovanjsko enoto. Povečana

stopnja motorizacije je tudi v tej soseski zahtevala povečanje števila parkirišč. Na račun zelenih površin in s preureditvijo mirujočega prometa se je število parkirnih mest povečalo za 80 parkirišč. Danes je urejenih 164 parkirnih mest, kar pomeni 0,72 P/stan. Enoto, kar glede na današnji normativ, 1,5 P/stan. Enoto, ne zadošča. Delež zelenih površin se je s 50,49 % zmanjšal na 41,15 % oziroma na 7201 m<sup>2</sup>, kar pomeni 10,19 m<sup>2</sup> zelenih površin na prebivalca. Tudi ta vrednost je manjša od urbanističnega normativa. Socialnih prostorov v soseski ni. Pirkovič Kocbek (1982) za takšne soseske piše, da izkazuje vse slabosti oziroma značilnosti tedanje dobe – pomanjkanje sredstev, saj je socialna vsebina soseske popolnoma prezrta.

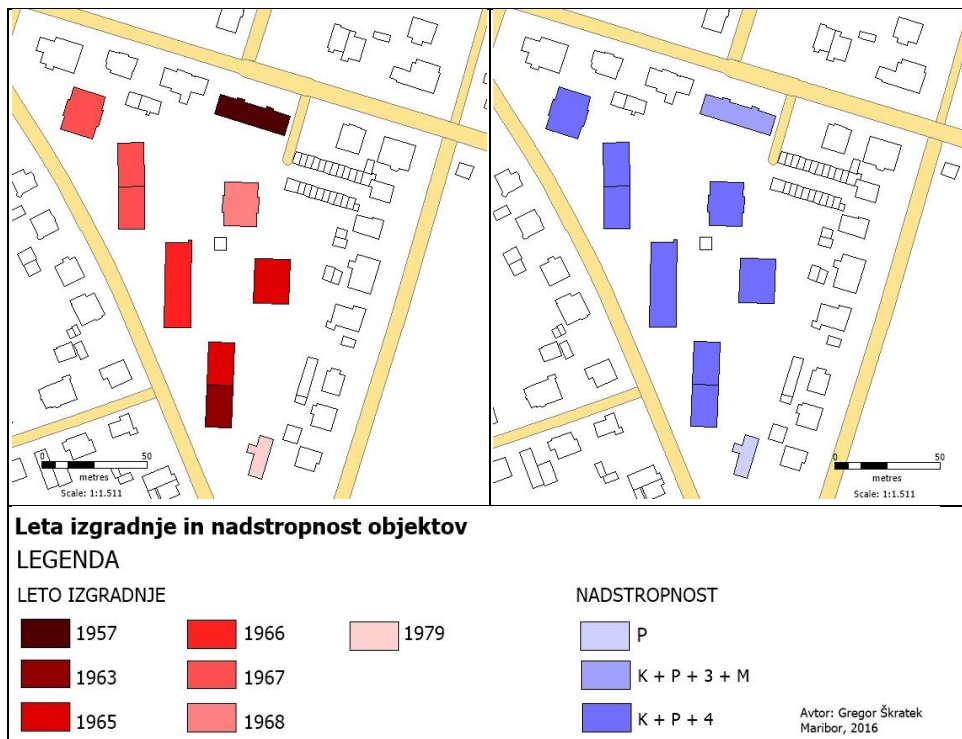


Slika 101: Ob Vrbanski cesti leta 1966

Vir: PAM, fototeka Konstruktor



Slika 102: Ob Vrbanski cesti leta 2016



Slika 103: Leta izgradnje in nadstropnosti objektov



*Dejavnosti v soseski*

V soseski ni bilo dejavnosti, saj gre za majhno sosesko. Potrebe po dnevi oskrbi in osnovnih storitvah so stanovalci zadovoljevali v dveh ne tako oddaljenih soseskah, ob Kamniški ulici in ob Gosposvetski cesti. V soseski je bil leta 1979 izgrajen vrtec, leta 1980 pa trgovski paviljon v neposredni bližini. V radiju 500 m so še športni objekti Branik, dve samopostrežni trgovini Mercator, kavarna, zobna ordinacija, frizerski salon, velnes salon, solarij, otroški vrtec in osnovna šola. Zaradi bližine mesta so dostopne tudi dejavnosti višje stopnje.

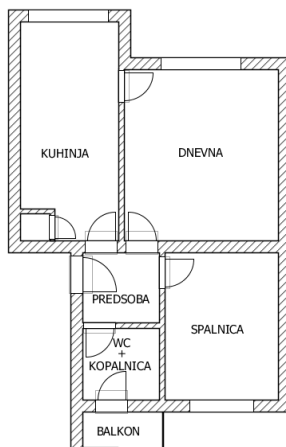
**Preglednica 45: Morfološke in funkcijske značilnosti soseske ob Vrbanski cesti II**

| <b>Soseska Ob Vrbanski cesti II</b> |                       |                                                                                                                        |
|-------------------------------------|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Koncept soseske                     |                       | Geometrijska postavitve objektov z ravno streho, parkovno urejen odmikom od ulice.                                     |
| Leto izgradnje                      |                       | (1957)1963–1968                                                                                                        |
| Objekti                             | Tipologija            | 4 lamelni bloki, 3 kratki bloki.                                                                                       |
|                                     | Razmestitev           | Niz objektov, ki so od ulice različno oddaljeni.                                                                       |
|                                     | Gabarit               | K + P + 4                                                                                                              |
| Gostota poselitve                   | Ob izgradnji          | 403,9 preb./ha                                                                                                         |
|                                     | 2016                  | 403,9 preb./ha                                                                                                         |
| Namembnost zemljišč                 | Parkirna mesta        | Ob izgradnji 0,31 P/stan. enoto. Danes 0,57 P/stan. enoto.                                                             |
|                                     | Delež zelenih površin | Ob izgradnji 50,49 %, danes 41,15 %.                                                                                   |
|                                     | Rekreativne površine  | Soseska ob izgradnji brez rekreativnih površin, rekreacijo omogočajo bližnji športni objekti Branik in Vrbanski plato. |
| Prometnice                          | Vrsta                 | Primarni prometnici Vrbanska in Mladinska ulica                                                                        |
| Dejavnosti                          | Ob izgradnji          | Brez dejavnosti.                                                                                                       |
|                                     | 2016                  | Brez dejavnosti                                                                                                        |

***Stanovanja v soseski***

Zastopani so vsi tipi stanovanj. Največ je dvosobnih – 78 ali 34,21 %, sledijo enosobna s 30,70 % ali številčno 70. Garsonjer je 38 ali 16,67 %, sledijo še trisobna, katerih je 27 ali 11,84 % in štirisobna, katerih je 15 ali 6,58 %. Soseska ob Vrbanski cesti II je ena redkih, v kateri pozneje ni bilo dograjenih novih stanovanjskih blokov. Ker gradbene dokumentacije za tipična dvosobna stanovanja ni, v nadaljevanju predstavljamo dvosobno stanovanje iz lamelnega bloka Mladinska ulica 37–39, velikosti 50,11 m<sup>2</sup>. Tloris stanovanj je tipa C, saj so vsi prostori dostopni iz predsobe, nekatere sobe pa imajo dva vhoda. Kuhinja zavzema 27,41 %, je laboratorijska, v njej je shramba, ob oknu pa prostor za jedilno mizo in stole. Jedilni prostor je povezan z dnevno sobo. Ta zavzema 33,66 % površine stanovanja in kaže na uveljavljanje dnevne sobe kot prostora za počitek, oddih in druženje. Spalnica je najmanjša in zavzema 21,28 % površine stanovanja. Balkon (3,85 %) je povezan s toaletnimi prostori, kar kaže na gospodinjsko funkcijo, v nekaterih pa je balkon postavljen ob dnevni prostor, kar pomeni, da je pridobil novo funkcijo. Stanovanja

so bila ob izgradnji delno opremljena. V nekaterih toaletnih prostorih so nameščene zračne tuljave za prezračevanje. Razporeditev stanovanj je z vidika prečnega prezračevanja prostorov neugodna razen v nekaterih dvo-, tri- in štirisobnih stanovanjih.



Slika 104: Tloris dvosobnega stanovanja, Mladinska ulica 37–39

Vir: PAM-Ma/2171-2175

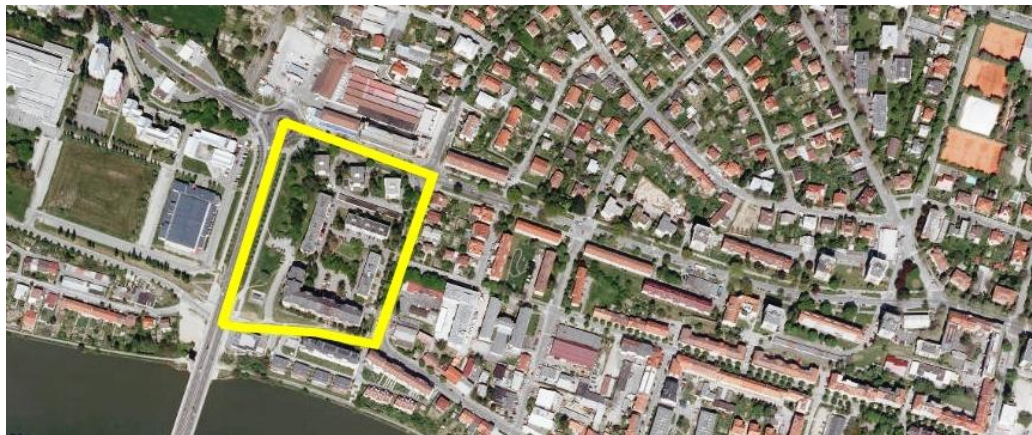
Preglednica 46: Stanovanja v soseski ob Vrbanski cesti II

| Soseska ob Vrbanski cesti II – stanovanja   |              |                                                                                                                |         |
|---------------------------------------------|--------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| Število stanovanj                           | Ob izgradnji | 228                                                                                                            |         |
|                                             | 2016         | 228                                                                                                            |         |
| Struktura stanovanj                         | Garsonjera   | Št.                                                                                                            | 38      |
|                                             |              | %                                                                                                              | 16,67 % |
|                                             | 1-sobno      | Št.                                                                                                            | 70      |
|                                             |              | %                                                                                                              | 30,70 % |
|                                             | 2-sobno      | Št.                                                                                                            | 78      |
|                                             |              | %                                                                                                              | 34,21 % |
|                                             | 3-sobno      | Št.                                                                                                            | 27      |
|                                             |              | %                                                                                                              | 11,84 % |
| 4- ali večsobno                             | Št.          | 15                                                                                                             |         |
|                                             | %            | 6,58 %                                                                                                         |         |
| Povprečna kvadratura 2-sobnega stanovanja   |              | 50,11 m <sup>2</sup>                                                                                           |         |
| Vrste prostorov v 2- in 3-sobnem stanovanju |              | Predsoba, kuhinja, dnevna soba, balkon, spalnica in toaletni prostori, večinoma ločeno stranišče in kopalnica. |         |
| Tloris stanovanja                           |              | Tip C.                                                                                                         |         |
| Št. prostorov z dnevno svetlobo             |              | Razen predsobe in toaletnih prostorov so vsi z dnevno svetlobo in možnostjo naravnega prezračevanja.           |         |
| Prehodne sobe                               |              | Ni prehodnih sob.                                                                                              |         |
| Delež kuhinje v površini stanovanja         |              | 25–28 %                                                                                                        |         |
| Delež spalnice v površini stanovanja        |              | 20–23 %                                                                                                        |         |
| Delež dnevene sobe v površini stanovanja    |              | 30–34 %                                                                                                        |         |
| Delež lože/balkona v površini stanovanja    |              | 3–5 %                                                                                                          |         |



## 4.14 Soseska ob Koroški cesti

Blokovna stanovanjska soseska ob Koroški cesti se nahaja v k. o. Koroška vrata. Zavzema 3,04 ha površine v kareju med Gosposvetsko in Koroško cesto ter Turnerjevo ulico. Ta del mesta je ostal nepozidan, zaradi bližnje gramoznice in deponije odpadkov.



Slika 105: Položaj soseske

### *Značilnosti soseske na nivoju mesta*

Ob gradnji soseske ob Gosposvetski cesti, je postal tudi ta predel zanimiv za pozidavo. Sprva so bili zgrajeni trije bloki zahodno od Turnerjeve ulice, kasneje še trije na sredi območja, 9 let za tem pa je bil dograjen še zadnji objekt v kareju. Območje je bilo na robu grajene strukture mesta in zato zanimivo za gradnjo, poleg tega se nahaja ob primarnih prometnicah, ki vodijo proti središču mesta. Velikost soseske, ki je razmeroma majhna, omejuje nekdanja gramoznica, ki zaradi geomehanskih lastnosti tal ni (bila) primerna za pozidavo. V morfološkem pogledu ustvarja soseska moderen videz mesta. Del blokov je umeščen ob primarno prometnico, drugi objekti pa ustvarjajo karejsko zazidavo z notranjim dvoriščem. Tak vzorec zazidanosti se pojavlja tudi v soseski ob Gosposvetski cesti, pravzaprav je bil značilen v šestdesetih in sedemdesetih letih.

Preglednica 47: Značilnosti soseske ob Koroški cesti na nivoju mesta

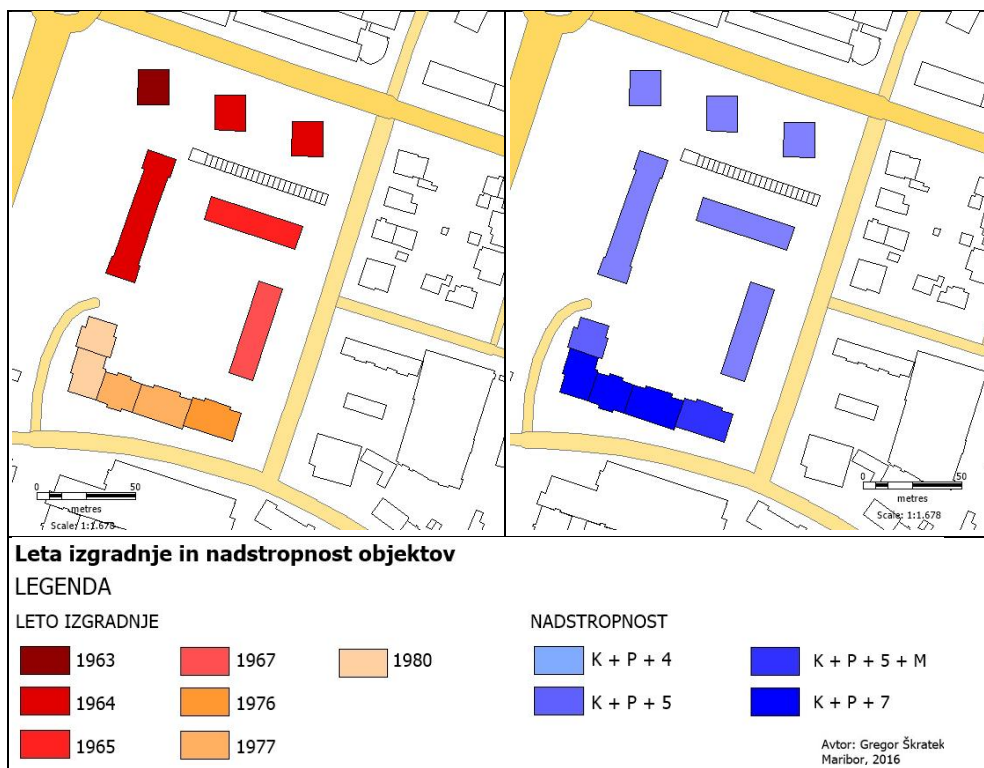
| <b>Soseska ob Koroški cesti</b>          |                                                  |
|------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| Lokacija soseske                         | Koroška vrata, koroško predmestje                |
| Položaj glede na grajeno strukturo mesta | na robu strnjene zazidanosti                     |
| Morfološka povezanost soseske z mestom   | velika podobnost z načinom zazidanosti v okolici |
| Funkcijska povezanost soseske z mestom   | dejavnosti lokalnega pomena                      |
| Prometna povezanost z grajeno strukturo  | že vzpostavljeni primarni prometnici             |
| Stopnja mestotvornosti                   | visoka stopnja mestotvornosti                    |

### Morfološke in funkcijske značilnosti soseske

Soseska je bila zgrajena v letih 1963–1967, v letih 1976–1980 je nastal še verižni blok ob Koroški cesti. Tvorijo jo trije tipi objektov:

- trije lamelni bloki: Smetanova ulica 80, 82 in 84, Smetanova ulica 86, 88 in 90 in Turnerjeva ulica 3, 5 in 7;
- trije kratki bloki: Gosposvetska cesta 67, 69 in 71 ter
- verižni blok: Koroška cesta 116, 118, 120, 122 in 124.

Različni tipi objektov ustvarjajo raznoliko podobo soseske. Kratki bloki so umeščeni ob Gosposvetsko cesto in ustvarjajo urbani videz mestne vpadnice. Trije lamelni bloki pa ustvarjajo pol odprti kare z osrednjim dvoriščem. Z umestitvijo verižnega bloka je tod nastal zaprti kare. Volumen starejših objektov je majhen, saj ne presega  $K + P + 4$ . Z dograditvijo verižnega bloka se je gabarit spremenil, saj je novi objekt za dve etaži višji od ostalih ( $K + P + 6-7$ ). Kasneje je bil ta objekt še nadzidan in prekrit z dvokapno streho. Objekti so postavljeni ob prometnico, vmes je parkovno urejena zelenica, kar skupaj z moderno zasnovo stanovanjskih blokov prispeva k mestotvornosti soseske. Gostota poseljenosti se je z nekdanjih 214,1 preb./ha povečala na kar 355,9 preb./ha.



Slika 106: Leta izgradnje in nadstropnost objektov

*Namenska raba zemljišč v soseski*

Zelenih površin ob izgradnji je bilo 2,0 ha ali 65,79 % ali 30,72 m<sup>2</sup> na prebivalca. Deloma so bile parkovno urejene na območju notranjega dvorišča lamelnih blokov, preostale pa namenjene gospodinjski funkciji. Z vidika mirujočega prometa – parkirišč, je bila soseska slabo opremljena. Prvotnih 23 garaž in 77 parkirnih mest je pomenilo 0,48 P/stan. enoto. Takratnim potrebam je to verjetno še ustrezalo. Danes je urejenih 228 parkirnih mest, kar je 0,65 P/stan. enoto. Vendar tudi to ne zadošča, zato je parkiranje ne le problem stanovalcev temveč tudi kakovostnega bivalnega okolja. V soseski je preveč neurejenih parkirišč, še posebej ob zahodnem robu soseske. Ta pojav je sicer prisoten v vseh soseskah, kjer je urejeno manj kot eno parkirišče na stanovanjsko enoto. Zelene površine so se zaradi novih parkirišč in verižnega bloka zmanjšale na 1,30 ha ali 42,76 % ali 12,02 m<sup>2</sup> na prebivalca. Socialni prostor v soseski je parkovno urejeno notranje dvorišče s klopmi in igrali za otroke, ki je zaradi verižnega bloka in novih parkirišč nekoliko manjše kot nekoč.

*Dejavnosti v soseski*

Sprva v soseski ni bilo oskrbnih in storitvenih dejavnosti. Vse potrebe je moralo 651 prebivalcev zadovoljevati v bližnji soseski ob Gosposvetski cesti. Ob izgradnji verižnega bloka v sedemdesetih letih 20. stoletja so v pritličju uredili samopostrežno trgovino, pekarno in mesnico. Danes je v soseski sedež podjetja za gradbeništvo in nepremičnine. V radiju 300 m so srednje- in visokošolski zavodi, vrtec, kavarne, restavracije, papirnica in knjigovoznica, trgovina za aktivno in zdravo življenje, trgovina in servis računalniške opreme, prodajalne hitre prehrane in poslovalnica NKBM z bankomatom.

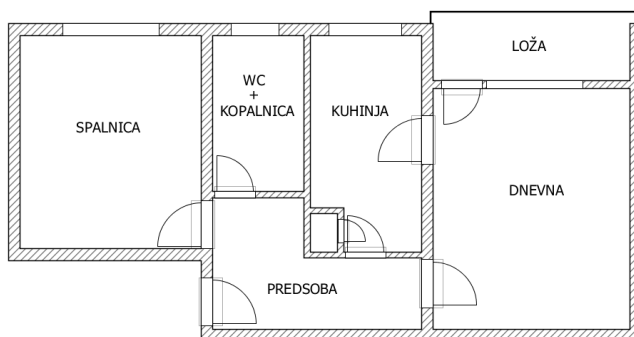
**Preglednica 48: Morfološke in funkcijske značilnosti soseske ob Koroški cesti**

| <b>Soseska ob Koroški cesti</b> |                       |                                                                                                                        |
|---------------------------------|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Koncept soseske                 |                       | Objekti z ravno streho in ravnimi linijami so umaknjeni od ulice z zelenicami, ki so parkovno urejene.                 |
| Leto izgradnje                  |                       | 1963–1980                                                                                                              |
| Objekti                         | Tipologija            | 3 lamelni bloki, 3 kratki bloki in 1 verižni blok.                                                                     |
|                                 | Razmestitev           | Karejska postavitev in niz kratkih blokov s parkovno urejenim odmikom od ulice.                                        |
|                                 | Gabarit               | K + P + 4–7                                                                                                            |
| Gostota poselitve               | Ob izgradnji          | 214,1 preb./ha                                                                                                         |
|                                 | 2016                  | 355,9 preb./ha                                                                                                         |
| Namembnost zemljišč             | Parkirna mesta        | Ob izgradnji 0,48 P/stan. enoto. Danes 0,65 P/stan. enoto.                                                             |
|                                 | Delež zelenih površin | Ob izgradnji 65,79 %, danes 42,76 %.                                                                                   |
|                                 | Rekreativne površine  | Soseska ob izgradnji brez rekreativnih površin, rekreacijo omogočajo bližnji športni objekti Branik in Vrbanski plato. |
| Prometnice                      | Vrsta                 | Primarni prometnici Gosposvetska cesta in Koroška cesta ter dovozne poti.                                              |

| Soseska ob Koroški cesti |              |                               |
|--------------------------|--------------|-------------------------------|
| Dejavnosti               | Ob izgradnji | Ob izgradnji brez dejavnosti. |
|                          | 2016         | Dejavnosti lokalnega pomena.  |

### Stanovanja v soseski

V soseski se je število stanovanj znatno povečalo. Ob izgradnji je bilo 210 stanovanjskih enot, po dograditvi verižnega bloka pa 349. Gostota stanovanj se je iz prvotnih 69,08 stan./ha, povečala na 114,8 stan./ha. Največ stanovanj je dvosobnih, skupno kar 224 ali 64,18 %, sledijo enosobna, katerih je 58 ali 16,62 %, in trisobna, katerih je 49 ali 14,04 %. Garsonjer je deset ali 2,87 %, štirisobnih stanovanj pa osem ali 2,29 %.



Slika 107: Tloris dvosobnega stanovanja, Smetanova ulica 86–90

Vir: PAM-Ma/2497-2499

Tloris dvosobnega stanovanja s kvadraturou 53,55 m<sup>2</sup> je tipa C, vsi prostori so dostopni iz predsobe, dnevna soba pa ima dva vhoda. Toaletni prostori so združeni, prezračevanje je urejeno s pomočjo zračnih tuljav, vendar je ponekod tudi naravno prezračevanje. Družbeni napredek je pri projektiranju stanovanj že opazen, saj sta v stanovanjih ob Koroški cesti loža ali balkon, ki zavzema 8,62 % površine stanovanja, postavljena ob dnevni prostor. S tem je jasno izkazana nova vloga balkona ali lože in nova vloga dnevnice sobe. Največji delež zavzema dnevna soba, 29,97 %, kar kaže na preusmerjanje družinskega življenja iz bivalne kuhinje. Delež kuhinje je najmanjši – 16 %, opremljena je s kuhinjskim blokom – steno in shrambo. Spalnica zavzema 24,34 %.

### Preglednica 49: Značilnosti stanovanj v soseski ob Koroški cesti

| Soseska ob Koroški cesti – stanovanja |              |     |         |
|---------------------------------------|--------------|-----|---------|
| Število stanovanj                     | Ob izgradnji | 210 |         |
|                                       | 2016         | 349 |         |
| Struktura stanovanj                   | Garsonjera   | Št. | 10      |
|                                       |              | %   | 2,87 %  |
|                                       | 1-sobno      | Št. | 58      |
|                                       |              | %   | 16,62 % |

| <b>Soseska ob Koroški cesti – stanovanja</b> |                 |     |                                                                                                     |
|----------------------------------------------|-----------------|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                              | 2-sobno         | Št. | 224                                                                                                 |
|                                              |                 | %   | 64,18 %                                                                                             |
|                                              | 3- ali večsobno | Št. | 49                                                                                                  |
|                                              |                 | %   | 14,04 %                                                                                             |
|                                              | 4- ali večsobno | Št. | 8                                                                                                   |
|                                              |                 | %   | 2,29 %                                                                                              |
| Povprečna kvadratura 2-sobnega stanovanja    |                 |     | 53,55 m <sup>2</sup>                                                                                |
| Vrste prostorov v 2- in 3-sobnem stanovanju  |                 |     | Predsoba, kuhinja, dnevna soba, loža, spalnica in toaletni prostori, stranišče in kopalnica skupaj. |
| Tloris stanovanja                            |                 |     | Tip C.                                                                                              |
| Št. prostorov z dnevno svetlobo              |                 |     | Razen predsobe in toaletnih prostorov imajo vsi dnevno svetlobo in možnost naravnega prezračevanja. |
| Prehodne sobe                                |                 |     | Ni prehodnih sob.                                                                                   |
| Delež kuhinje v površini stanovanja          |                 |     | 16–21 %                                                                                             |
| Delež spalnice v površini stanovanja         |                 |     | 23–32 %                                                                                             |
| Delež dnevene sobe v površini stanovanja     |                 |     | 31–38 %                                                                                             |
| Delež lože/balkona v površini stanovanja     |                 |     | 8–9 %                                                                                               |

## 4.15 Soseska ob Dalmatinski ulici

Blokovna soseska se nahaja v k. o. Tabor in zavzema 2,15 ha površine. Umeščena je med Cesto proletarskih brigad, Betnavsko cesto ter Ljubljansko in Metelkovo ulico.



Slika 108: Položaj soseske.

### *Značilnosti soseske na nivoju mesta*

V šestdesetih in sedemdesetih letih se je mesto širilo predvsem na nezazidana in ekstenzivno izrabljena zemljišča ob robu grajene strukture, in to na obeh bregovih Drave.

Zarobljanje in zapolnjevanje sta bili prevladujoči obliki prostorskega razvoja. Na drugi strani Betnavske ceste, kjer je že stala soseska ob Metelkovi ulici, se je v začetku šestdesetih let pričela gradnja treh stanovanjskih blokov ob Dalmatinski ulici. Vzporedno se je pričela gradnja Ceste proletarskih brigad, ki iz južne strani povezala soseske z mestnim središčem in drugimi predeli mesta. Sprva je bila cesta izgrajena samo do križišča z Betnavsko cesto. Ob izgradnji te primarne prometnice so bili v soseski izgrajeni še preostali stanovanjski bloki. Soseska je nastala na deloma že oblikovanem kareju ulic, južni rob soseske pa zamejuje Cesta proletarskih brigad. Morfološki vzorec soseske deloma povzema tistega v okolici. Stolpiči na notranjem delu po obliki in zamaknjenem nizu asociirajo na enostanovanjske hiše, lamelni bloki pa ustvarjajo ulični blok (kare), ki obrobja primarne prometnice in jim skupaj z objekti drugih sosesk daje mestni videz. Soseska je brez dejavnosti. V prometnem smislu se deloma navezuje na že vzpostavljeno prometno mrežo, na južni strani pa je s sosesko nastala tudi nova prometna žila. Glede na oblikovne značilnosti objektov, je stopnja mestotvornosti nizka.

**Preglednica 50: Značilnosti soseske ob Dalmatinski na nivoju mesta**

| <b>Soseska ob Dalmatinski</b>            |                                                                                                                                 |
|------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Lokacija soseske                         | Tabor, predmestje, območje enodružinskih hiš                                                                                    |
| Položaj glede na grajeno strukturo mesta | na robu strnjene zazidanosti                                                                                                    |
| Morfološka povezanost soseske z mestom   | majhna podobnost z načinom zazidanosti v okolici                                                                                |
| Funkcijska povezanost soseske z mestom   | brez dejavnosti                                                                                                                 |
| Prometna povezanost z grajeno strukturo  | že vzpostavljeni primarni prometnici Betnavska cesta in Ljubljanska ulica in nova primarna prometnica Cesta proletarskih brigad |
| Stopnja mestotvornosti                   | nizka stopnja mestotvornosti                                                                                                    |

### ***Morfološke in funkcijske značilnosti soseske***

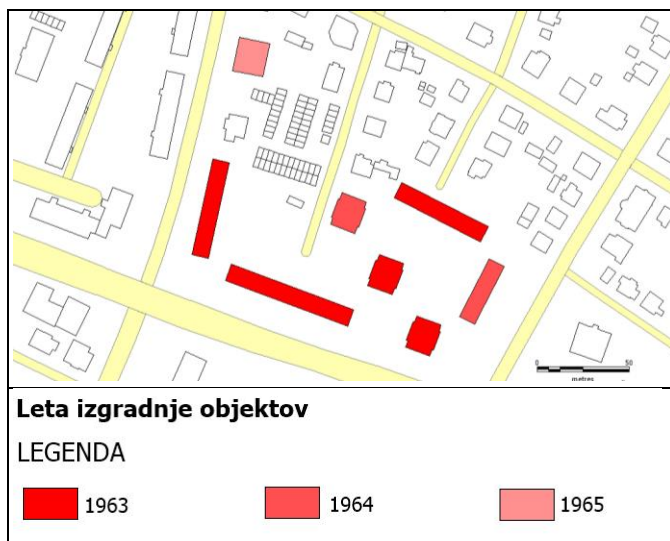
Sosesko, ki je bila zgrajena v letih 1963–1965, tvorita dva tipa objektov:

- štirje stolpiči: Dalmatinska ulica 43, Dalmatinska ulica 46, Beograjska ulica 45 in Betnavska cesta 69 ter
- štirje lamelni bloki: Betnavska cesta 79, 81 in 83, Dalmatinska ulica 45, 47, 49 in 51, Dalmatinska ulica 39 in 41, Dalmatinska ulica 38, 40 in 42

Zasnova blokovne stanovanjske soseske izhaja iz načel funkcionalizma in modernizma, čeprav je opazna prilagoditev obstoječemu morfološkem vzorcu v sosesčini. Objekti so umaknjeni od prometnice, od katere jih ločuje parkovno urejena zelenica. Stojijo posamič, razmeščeni so tako, da je vzpostavljeno notranje dvorišče, podobno kot pri klasicistični zazidavi v uličnem bloku. Pričevalna je ureditev vogalov na križišču Betnavske in Ljubljanske ulice s Cesto proletarskih brigad, ki niso »polni«, temveč je v vogalu okrasna



zelenica, kar je pogosto uporabljen motiv v modernistično obarvanem urbanizmu. Morfološka vzorca niza enodružinskih hiš in stolpičev se dopolnjujeta, tako da prehod iz enega načina zazidanosti, starejšega, v drugega, novejšega, ni prav izrazit. S soseskami, ki so nastale ob Cesti proletarskih brigad, je nastala mestna prometnica. Stanovanjski objekti v soseski so moderno zasnovani, z ravnimi strehami in enostavno oblikovano fasado. Gabarit je humanega merila, K + P + 4. Upošteva je urbanistični normativ je soseska zgrajena za 806 prebivalcev, gostota poseljenosti pa znaša 374,9 preb./ha.



Slika 109: Leta izgradnje v soseski ob Dalmatinski ulici



Slika 110: Nadstropnost objektov v soseski ob Dalmatinski ulici



*Namenska raba zemljišč v soseski*

Ob izgradnji je bilo v soseski 10.447 m<sup>2</sup> ali 48,59 % zelenih površin, kar je predstavljalo 12,96 m<sup>2</sup> na prebivalca. Njihov namen je bil predvsem gospodinjiski, o čemer še pričajo drogovi za perilo, ki so še vedno v uporabi. Drugi namen je druženje, saj so na zelenici posamezne klopi za posedanje, nekdanjih igral pa ni več. Število parkirišč v soseski je bilo ob izgradnji 111, kar je pomenilo 0,43 P/stanovanjsko enoto. Zaradi potreb se je v osemdesetih letih 20. stoletja število parkirnih mest nekoliko povečalo, danes je urejenih 231 parkirnih mest, kar je 0,89 P/stanovanjsko enoto. Ta parkirišča so bila urejena na zelenih površinah, ki so se z 10.447 m<sup>2</sup> zmanjšale na 8.504 m<sup>2</sup>, kar je zgolj 39,55 % površine soseske oziroma 10,55 m<sup>2</sup> na prebivalca.

*Dejavnosti v soseski*

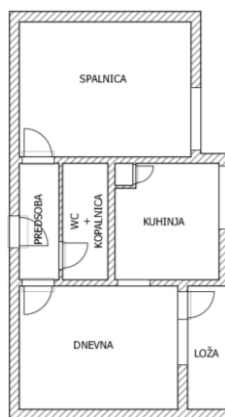
V neposredni bližini sta soseski S-21 in soseska ob Metelkovi, kjer sta znotraj radija 300 m dva vrtca, samopostrežna trgovina, pekarna Tabor, keksarna in slaščičarna, velnes salon, frizerski salon, elektro storitev, šiviljstvo, frizerski in kozmetični studio in kavarna ter postajališče mestnega prometa. V soseski pa ni oskrbnih in storitvenih dejavnosti.

**Preglednica 51: Morfološke in funkcijske značilnosti soseske ob Dalmatinski ulici**

| <b>Soseska ob Dalmatinski</b> |                       |                                                                                                                                                         |
|-------------------------------|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Koncept soseske               |                       | Polkarejska postavitve objektov s parkovno urejenimi zelenicami, ki ustvarjajo odmik od ulice.                                                          |
| Leto izgradnje                |                       | 1963–1965                                                                                                                                               |
| Objekti                       | Tipologija            | 4 lamelni bloki, 4 stolpiči.                                                                                                                            |
|                               | Razmestitev           | Kompleks raznovrstnih objektov s polkarejsko in solitarno razmestitvijo ter parkovno urejenim odmikom od ulice, vendar z različno oddaljenostjo od nje. |
|                               | Gabarit               | K + P + 4                                                                                                                                               |
| Gostota poselitve             | Ob izgradnji          | 374,9 preb./ha                                                                                                                                          |
|                               | 2016                  | 374,9 preb./ha                                                                                                                                          |
| Namembnost zemljišč           | Parkirna mesta        | Ob izgradnji 0,43 P/stan. enoto. Danes 0,89 P/stan. enoto.                                                                                              |
|                               | Delež zelenih površin | Ob izgradnji 48,59 %, danes 39,55 %.                                                                                                                    |
|                               | Rekreativne površine  | Ob izgradnji brez rekreativnih površin, rekreacija je mogoča v bližnjem športnem objektu DŠR Železničar.                                                |
| Prometnice                    | Vrsta                 | Pred izgradnjo obstoječi primarni prometnici Betnavska cesta in Ljubljanska ulica, nova primarna prometnica dovozne poti.                               |
| Dejavnosti                    | Ob izgradnji          | Brez dejavnosti, trgovina v bližnjih soseskah.                                                                                                          |
|                               | 2016                  | Brez dejavnosti, osnovne storitve v bližnjih soseskah.                                                                                                  |

### Stanovanja v soheski

Od 260 stanovanj je največ dvosobnih, 108 ali 41,54 %, sledijo trisobna, katerih je 74 ali 28,46 %, enosobnih je 58 ali 22,31, garsonjer pa 20 ali 7,69 %. Gostota stanovanj znaša 120,93. Povprečno dvosobno stanovanje je veliko 46,76 m<sup>2</sup>. Loža (7,21 %) je ob dnevnem prostoru, kar kaže na že uveljavljeno funkcijo balkona kot prostora za oddih in počitek. Toaletni prostori v dvosobnem stanovanju so večinoma združeni; ločeni so le v večjih stanovanjih, ponekod je urejeno naravno prezračevanje in naravna svetloba. Tloris tipičnih dvosobnih stanovanj je tipa B, kar pomeni, da se pojavlja prehodna soba. Kuhinja zavzema 17,28 % površine stanovanja, v njej je kuhinjska stena oziroma pollaboratorijska kuhinja in shramba. Dostopna je le prek dnevne sobe. Dnevna soba v stanovanjih z ložo zavzema 27,99 % površine stanovanja, v stanovanjih brez lože pa 31,52 % površine stanovanja. Spalnica v tipičnem dvosobnem stanovanju zavzema 33,26 % površine stanovanja.



Slika 111: Tloris dvosobnega stanovanja, Dalmatinska ul. 43

Vir: PAM-Ta/1715

Preglednica 52: Značilnosti stanovanj v soheski ob Dalmatinski ulici

| Soseska ob Dalmatinski ulici – stanovanja |              |     |         |
|-------------------------------------------|--------------|-----|---------|
| Število stanovanj                         | Ob izgradnji |     | 260     |
|                                           | 2016         |     | 260     |
| Struktura stanovanj                       | Garsonjera   | Št. | 20      |
|                                           |              | %   | 7,69 %  |
|                                           | 1-sobno      | Št. | 58      |
|                                           |              | %   | 22,31 % |
|                                           | 2-sobno      | Št. | 108     |
|                                           |              | %   | 41,54 % |
|                                           | 3-sobno      | Št. | 74      |
|                                           |              | %   | 28,46 % |
|                                           | 4-sobno      | Št. | 0       |
|                                           |              | %   | 0,00 %  |

| <b>Soseska ob Dalmatinski ulici – stanovanja</b> |                                                                                                                         |
|--------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Povprečna kvadratura 2-sobnega stanovanja        | 46,76 m <sup>2</sup>                                                                                                    |
| Vrste prostorov v 2- in 3-sobnem stanovanju      | Predsoba, kuhinja, shramba, dnevna soba, loža, spalnica in toaletni prostori, večinoma združena stranišče in kopalnica. |
| Tloris stanovanja                                | Tip B.                                                                                                                  |
| Št. prostorov z dnevno svetlobo                  | Razen predsobe in toaletni prostorov imajo vsi dnevno svetlobo in možnost naravnega prezračevanja.                      |
| Prehodne sobe                                    | Ena prehodna soba.                                                                                                      |
| Delež kuhinje v površini stanovanja              | 16–19 %                                                                                                                 |
| Delež spalnice v površini stanovanja             | 26–29 %                                                                                                                 |
| Delež dnevene sobe v površini stanovanja         | 28–39 %                                                                                                                 |
| Delež lože/balkona v površini stanovanja         | 7–8 %                                                                                                                   |

## 4.16 Soseska Na Poljanah

Soseska Na Poljanah se nahaja na istoimenskem delu mesta, v k. o. Studenci in zavzema 2,82 ha. Nastala je v kareju Padežnikove ulice, Šarhove in Pušnikove ulice in ceste Na Poljanah.



Slika 112: Položaj soseske

### *Značilnosti soseske na nivoju mesta*

Soseska je umeščena v bližino (nekdanjega) industrijskega kompleksa TVT Boris Kidrič, ker je bil v šestdesetih letih pogost razlog izbora lokacije soseske, podobno kot sta soseski TAM in Metalna na Teznu. Območje je bilo že deloma pozidano z enodružinskimi hišami, ki so stihjsko rasle v tem delu mesta.



Slika 113: Načrt zazidave iz leta 1964 in blok v soseski. Vir: PAM 1889/001/001/00012

Umestitev soseske je zapolnila nezazidana zemljišča med posameznimi hišami. Prvi blok je bil zgrajen v letu 1959, leta 1964 pa se je v Groharjevi ulici pričela gradnja ostalih blokov. Zasnova soseske prilagojena morfološkem vzorcu v okolici. Niz kratkih blokov ob Groharjevi povzema razmestitev stanovanjskih hiš v sosednjih ulicah, kratki bloki ob Korčetovi ulici, ki so postavljeni v krožnem nizu, pa na drugačen način povzemajo gručasto razporeditev enostanovanjskih hiš v soseščini. V enem in drugem primeru se stanovanjski bloki zlivajo z vzorcem okoliške zazidave, izstopajo le po višini. Stopnja mestotvornosti ni velika. Majhnost soseske je razlog, da v njej ni javnih dejavnosti, pač pa so v bližini. Glede prometne povezanosti je soseska priključena na obstoječe prometnice.

#### Preglednica 53: Značilnosti položaja soseske Na Poljanah na nivoju mesta

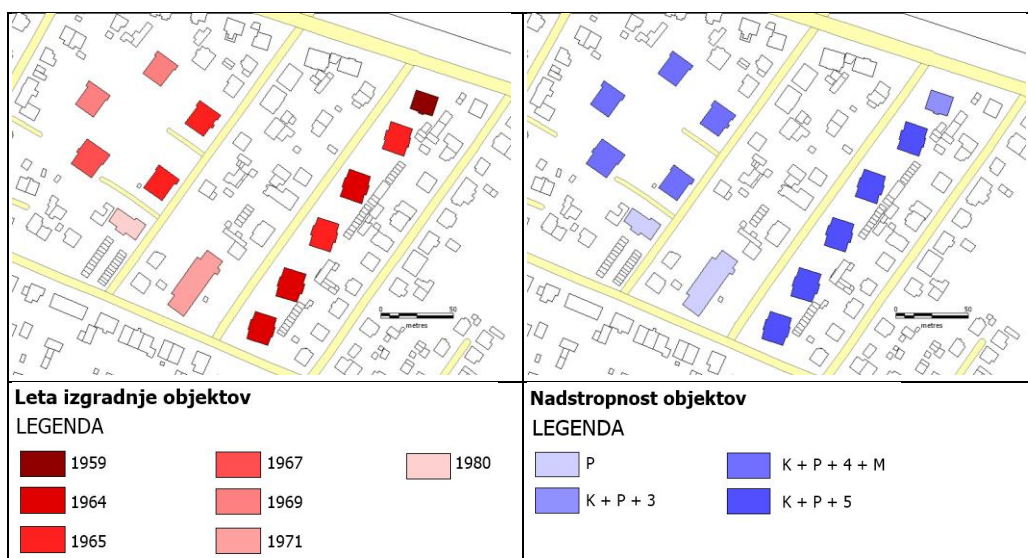
| Soseska Na Poljanah                      |                                                  |
|------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| Lokacija soseske v mestu                 | Studenci, območje enodružinskih hiš              |
| Položaj glede na grajeno strukturo mesta | na robu strnjene zazidanosti                     |
| Morfološka povezanost soseske z mestom   | majhna podobnost z načinom zazidanosti v okolici |
| Funkcijska povezanost soseske z mestom   | dejavnosti lokalnega pomena                      |
| Prometna povezanost z grajeno strukturo  | vzpostavljena prometna mreža                     |
| Stopnja mestotvornosti                   | brez mestotvornega značaja                       |

#### *Morfološke in funkcijske značilnosti soseske*

Sosesko tvori 11 kratkih blokov: Na Poljanah 29, Groharjeva ulica 3, 5, 7, 9 in 11, Korčetova ulica 8, 10, 12 in 14 in Padežnikova ulica 11. Objekti so majhnega volumna  $K + P + 4-5$ , zastopan je zgolj en tip objektov, zato je soseska enovita. Tak tip bloka je bil v soseskah pogosto uporabljen, predpostavljamo, da zaradi racionalnega tlorisa stanovanj. Prvotno so bili objekti v Groharjevi ulici od prometnice odmaknjeni z zelenicami, a so jih kasneje nadomestila parkirišča. Prvo zgrajeni blok se po tipologiji nekoliko razlikuje od preostalih. Blok prekriva dvokapna streha nizkega naklona ( $20^\circ$ ), ob dnevnih prostorih so francoski balkoni. Objekt je tudi zaradi gabarita bolj podoben večstanovanjski hiši kot bloku. Upošteva urbanistični normativ, je v soseski 846 ljudi, oziroma 300 preb./ha.

*Namenska raba zemljišč v soseski*

Ob izgradnji je bilo 15.018 m<sup>2</sup> zelenih površin, kar je pomenilo 53,26 % površine soseske oziroma kar 17,75 m<sup>2</sup> na stanovalca. Namen zelenih površin je bil gospodinjiski in socialni, saj so bile na notranjem dvorišču ob Groharjevi postavljene klopi in nekaj igral za otroke. Ob izgradnji soseske so postavili 50 garaž in uredili 48 parkirnih mest ter tako zagotovili 0,36 P na stan. enoto. Ker to kmalu ni več zadoščalo, so na račun zelenih površin in preureditve prometa uredili nova parkirna mesta. Danes je 282 parkirnih mest, kar predstavlja 1,03 P na stan. enoto. Zelene površine so se s 15.018 m<sup>2</sup> zmanjšale na 9.215 m<sup>2</sup> ali na 32,68 % površine soseske oziroma na 10,89 m<sup>2</sup> na prebivalca. Zelene površine v delu soseske ob Korčetovi ulici so parkovno urejene, zasajene z drevesi, med katerimi je nastal atraktiven socialni prostor. Ob blokih v Groharjevi ulici so zelene površine nadomestila parkirišča in zidane garaže.



Slika 114: Leta izgradnje in nadstropnost objektov v soseski Na Poljanah

*Dejavnosti v soseski*

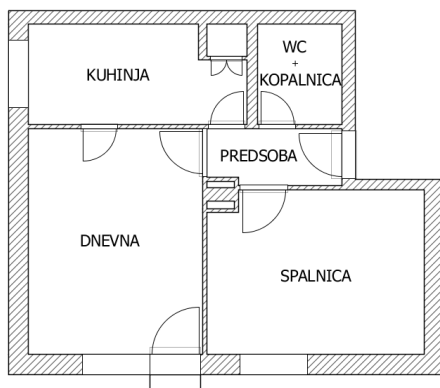
Zaradi majhnosti soseske v njej ni bilo oskrbnih in storitvenih dejavnosti. Na robu soseske, na naslovu Korčetova ulica 19, je delovala trgovina z živili in je bila namenjena oskrbi stanovalcev širše okolice. V letu 1971 je bil ob soseski zgrajen otroški vrtec. Danes je v bližini več dejavnosti, ki presegajo lokalni pomen: Prometna šola in knjižnica, nakupovalno središče, kino, več trgovin za dnevno oskrbo, bencinski servis, servis smuči in opreme, servis koles, restavracija, kavarna in slaščičarna, frizerski salon, pošta, bankomat, prodajalna kopalniške opreme in fitness center. Nedaleč stran je rekreacijsko območje.

**Preglednica 54: Morfološke in funkcijske značilnosti soseske Na Poljanah**

| <b>Soseska Na Poljanah</b> |                       |                                                                                                     |
|----------------------------|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Koncept soseske            |                       | Obulična postavitvev objektov z zelenim odmikom od prometnice, geometrijska razporeditev.           |
| Leto izgradnje             |                       | 1964–1969                                                                                           |
| Objekti                    | Tipologija            | 11 kratkih blokov.                                                                                  |
|                            | Razmestitev           | Dva niza blokov. Pri prvem so objekti postavljeni v zamaknjenem nizu, pri drugem pa v krožnem nizu. |
|                            | Gabarit               | K + P + 3–5                                                                                         |
| Gostota poselitve          | Ob izgradnji          | 300,1 preb./ha                                                                                      |
|                            | 2016                  | 300,1 preb./ha                                                                                      |
| Namembnost zemljišč        | Parkirna mesta        | Ob izgradnji 0,36 P/stan. enoto. Danes 1,03 P/stan. enoto.                                          |
|                            | Delež zelenih površin | Ob izgradnji 53,26 %, danes 32,68 %.                                                                |
|                            | Rekreativne površine  | Atletski stadion Poljane, nogometno igrišče severno od ceste Na Poljanah (kasneje odstranjeno).     |
| Prometnice                 | Vrsta                 | Primarna prometnica Na Poljanah in dovozne poti.                                                    |
| Dejavnosti                 | Ob izgradnji          | Trgovina za dnevno oskrbo, otroški vrtec.                                                           |
|                            | 2016                  | Otroški vrtec, trgovina z navtično in potapljaško opremo, dejavnosti višje stopnje v bližini.       |

### ***Stanovanja v soseski***

V blokovni soseski Na Poljanah je 273 stanovanjskih enot, gostota pa je 96,61 stanovanj/ha. Največ stanovanj je dvosobnih, 187 ali 68,50 %, sledijo enosobna, teh je 61 ali 22,34 %, najmanj je trisobnih, 25 ali 9,16 %. Povprečno dvosobno stanovanje je veliko 45,85 m<sup>2</sup>, zasnovano je v tlorisu tipa C. V stanovanjih sta združena stranišče in kopalnica, ki sta brez naravne svetlobe in možnosti naravnega prezračevanja. Iz dnevne sobe je izhod na balkon, ki je v nekaterih stanovanjih dostopen iz kuhinje.



**Slika 115: Tloris dvosobnega stanovanja, Na Poljanah 29 Vir: PAM-Stu/1297/456.**

Kuhinja je pollaboratorijska, ponekod laboratorijska. Stanovanja so bila ob izgradnji delno opremljena; v predsobi je garderobna omara, v kuhinji elementi in opremljena kopalnica.

Stanovanje Na Poljanah 29 ima laboratorijsko kuhinjo, ki zavzema 19,38 % površine stanovanja. V kuhinji je tudi shramba. Spalnica zavzema 31,08 % površine stanovanja in je glede na delež kar velika. Dnevna soba je največji prostor in zavzema 34,73 % površine stanovanja. Balkon nima pravega namena, saj zavzema le 0,74 % stanovanja.

Preglednica 55: Značilnosti stanovanj v soseski Na Poljanah

| Soseska Na Poljanah – stanovanja            |              |        |                                                                                                      |
|---------------------------------------------|--------------|--------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Število stanovanj                           | Ob izgradnji |        | 273                                                                                                  |
|                                             | 2016         |        | 273                                                                                                  |
| Struktura stanovanj                         | Garsonjera   | Št.    | 0                                                                                                    |
|                                             |              | %      | 0,00 %                                                                                               |
|                                             | 1-sobno      | Št.    | 61                                                                                                   |
|                                             |              | %      | 22,34 %                                                                                              |
|                                             | 2-sobno      | Št.    | 187                                                                                                  |
|                                             |              | %      | 68,50 %                                                                                              |
|                                             | 3-sobno      | Št.    | 25                                                                                                   |
|                                             |              | %      | 9,16 %                                                                                               |
| 4- ali večsobno                             | Št.          | 0      |                                                                                                      |
|                                             | %            | 0,00 % |                                                                                                      |
| Povprečna kvadratura dvosobnega stanovanja  |              |        | 45,85 m <sup>2</sup>                                                                                 |
| Vrste prostorov v 2- in 3-sobnem stanovanju |              |        | Predsoba, kuhinja, shramba, dnevna soba, spalnica in toaletni prostori.                              |
| Tloris stanovanja                           |              |        | Tip C.                                                                                               |
| Št. prostorov z dnevno svetlobo             |              |        | Večina prostorov razen predsobe in toaletnih ima dnevno svetlobo in možnost naravnega prezračevanja. |
| Prehodne sobe                               |              |        | Se še pojavljajo.                                                                                    |
| Delež kuhinje v površini stanovanja         |              |        | 19–20 %                                                                                              |
| Delež spalnice v površini stanovanja        |              |        | 29–32 %                                                                                              |
| Delež dnevene sobe v površini stanovanja    |              |        | 33–35 %                                                                                              |
| Delež lože/balkona v površini stanovanja    |              |        | 0,5–1 %                                                                                              |



Slika 116: Pogled na sosesko leta 2014



## 4.17 Soseska ob Ljubljanski ulici

Soseska se nahaja v k. o. Tabor in zavzema površino 5,61 ha. Nastala je na območju nekdanje avstro-ogrske Pešačke vojašnice in Vojaške bolnice. Obkrožajo jo ulice Ob železnici, Ljubljanska ulica, Ulica Pariške komune in Titova cesta.



Slika 117: Položaj soseke

### *Značilnosti soseke na nivoju mesta*

Zemljišče, ki ga je zasedala vojašnica, ni bilo povsem pozidano. Okoli vojaških objektov je običajno veliko funkcionalno zemljišče, na enem delu je bilo športno igrišče, del pa je pripadal zelenim površinam. Stanovanjski bloki so bili umeščeni na pretežno nezazidana zemljišča, čeprav lahko kljub temu govorimo o prestrukturiranju kot načinu širjenja mesta. Nekaj objektov je bilo odstranjenih ob gradnji stanovanjskih blokov, nekaj pa ob gradnji Oddelka psihiatrije UKC Maribor in Dijaškega doma Lizike Jančar. Območje se nahaja v širšem središču mesta. Iz urbanističnih načrtov je mogoče razbrati, da bi naj poteza ob Ljubljanski ulici postala mestna vpadnica iz južne strani mesta. Zato je bilo ob tej »potezi« načrtovanih več sosek, soseka ob Ulici Moše Pijade in soseka ob Frankolovski ulici, ki bi se naj izgradile približno v istem času. Objekti, zgrajeni najprej, so v prostor umeščeni kot vizualne dominante, orientacijske točke na križišču z Ulico Pariške komune. Kasneje so bile izgrajene tri stolpnice ob Ljubljanski cesti, ki so umaknjene od ulice, pred njimi je zelena površina, nadaljevanje bližnjega Magdalenskega parka. Ob izgradnji Jadranske ceste na vzhodnem robu soseke, od leta 1972 se imenuje Titova cesta, je bil zgrajen še zadnji objekt, ki ima prav tako dominanten položaj in vlogo vizualnega poudarka. Zasnova

soseske je zato v morfološkem smislu raznolika. Le deloma povzema vzorec zazidanosti iz okolice, še najbolj v nastavku karejske postavitve objektov ob že omenjenem križišču. Bolj očitna je podobnost z zasnovo soseske ob Frankolovski ulici. Visoki bloki in voluminoznost objektov izkazujejo visoko stopnjo mestotvornosti soseske. Urbanost tega območja še povečuje v letu 1970 postavljena plastika Masamija Masude z naslovom Človeštvo, ki stoji v parku ob križišču Titove ceste in Ulice Pariške komune. Postavitev objektov med Šilihovo ulico in Ulico Pariške komune je pol karejska in ustvarja polodprta notranja dvorišča. V funkcijskem pogledu je soseska opremljena z osnovnimi dejavnostmi in se navezuje na mestno središče.

**Preglednica 56: Značilnosti soseske ob Ljubljanski ulici na nivoju mesta**

| <b>Soseska ob Ljubljanski ulici</b>      |                                                                                                         |
|------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Lokacija soseske                         | Tabor, magdalensko predmestje, območje sosesk in enodružinskih hiš                                      |
| Položaj glede na grajeno strukturo mesta | na prestrukturiranem območju                                                                            |
| Morfološka povezanost soseske z mestom   | majhna podobnost z načinom zazidanosti v okolici                                                        |
| Funkcijska povezanost soseske z mestom   | dejavnosti lokalnega pomena                                                                             |
| Prometna povezanost z grajeno strukturo  | že vzpostavljena primarna prometnica, hkrati s sosesko nastane nova primarna prometnica in dovozne poti |
| Stopnja mestotvornosti                   | visoka stopnja mestotvornosti                                                                           |

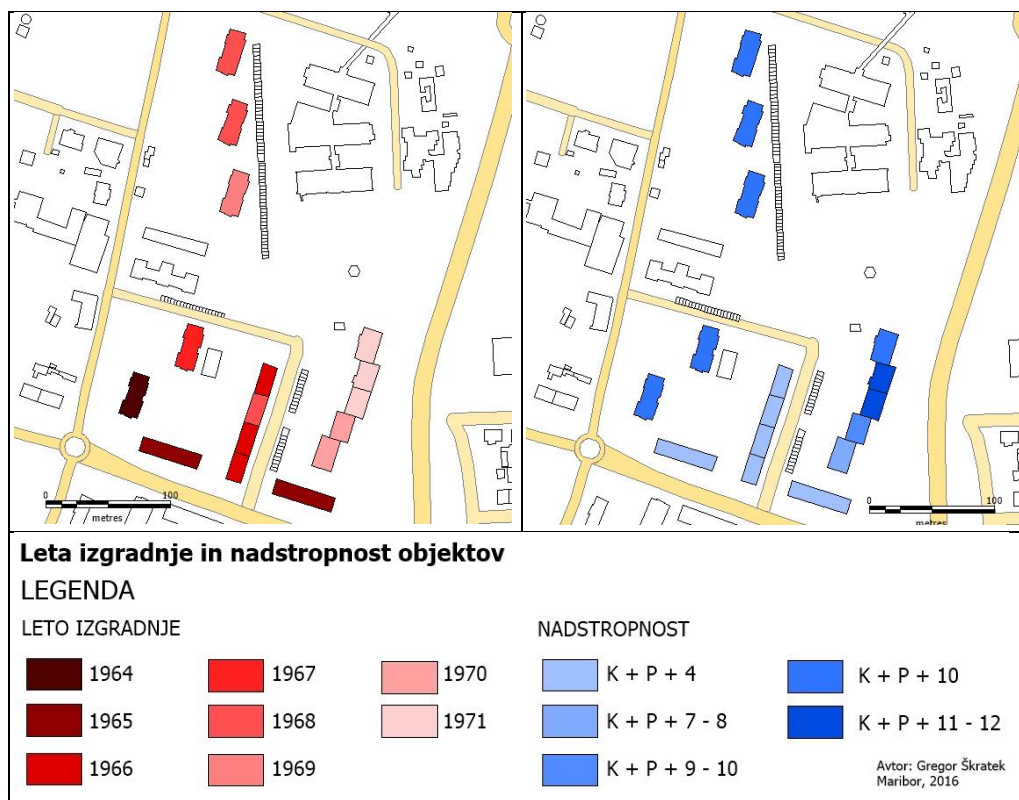
### ***Morfološke in funkcijske značilnosti soseske***

Soseska ob Ljubljanski je bila zgrajena v letih 1964–1971, sestavlja jo:

- pet visokih blokov: Ljubljanska ulica 15a in 15b, 17a in 17b, 19a in 19b, 25a in 25b in 27a in 27b;
- trije lamelni bloki: Ljubljanska ulica 29, 31 in 33, Plečnikova ulica 2, 4, 6 in 8 in Plečnikova ulica 11, 13 in 15 ter
- verižni blok: Plečnikova ulica 1, 3, 5, 7 in 9.

V soseski je 747 stanovanjskih enot, kar je, upoštevaje urbanistični normativ, 2316 prebivalcev, gostota poseljenosti je 412,8 preb./ha. Kasnejših gradenj v soseski ni bilo. Visoki bloki so moderno zasnovani, tlorisno razmerje je klasično 1 : 2, gabarit K + P + 10. Ob izgradnji so bili posebnost tudi zaradi fasade, ki jo obdajajo kovinske panelne plošče. Podobno velja za lamelne bloke, ki imajo gabarit K + P + 4 in razmerje tlorisa 1 : 2,5–3. Morfološki vzorec pozidave je sestavljen iz treh delov: niz visokih blokov, iz odprtega kareja, ki ga tvorita visoka bloka in lamelni blok, tretja morfološka enota je verižni blok, ki je umeščen kot solitarni objekt. Volumen objektov je različen, lamelni bloki so majhnega volumna, visoki bloki in verižni blok pa velikega volumna. Verižni blok na vzhodnem

robu soseske tipološko odstopa od ostalih in je po obliki bližje »mega strukturi«, kakršne so bile značilne za osemdeseta leta. Umeščenost objektov v prostor je odraz funkcionalističnega pristopa, objekti so postavljeni v zeleno okolje in večina, razen dveh lamelnih blokov severno od Ulice Pariške komune, je orientiranih s krajšo stranico v smeri SV–JZ. Razmiki med objekti ne dajejo vtisa utesnenosti, nasprotno, v soseski je veliko odprtega prostora. Velik del odprtega prostora je namenjen mirujočemu prometu, zelene površine so ohranjene le med objekti in prometnico. Samo solitarni objekt na vzhodnem robu še stoji v zelenem okolju. V soseski sta še dva objekta nekdanje vojašnice. Zaradi bližine mestnega središča so v soseski in v bližnji okolici še ne-stanovanjske dejavnosti, kar le še povečuje njeno mestotvornost.



Slika 118: Leta izgradnje in nadstropnost objektov v soseski ob Ljubljanski ulici

### Namenska raba zemljišč v soseski

V soseski ob Ljubljanski ulici je bilo ob izgradnji 32.805 m<sup>2</sup> zelenih površin ali 58,48 %. Čeprav je bil skupni delež zelenih površin zelo visok, je na prebivalca zaradi velike gostote poseljenosti, ki znaša kar 412,8 preb./ha, odpadlo le 14,17 m<sup>2</sup> zelenih površin. Zelene površine so imele poleg okrasne in socialne funkcije še gospodinjstvo. Na zelenici med Titovo cesto in verižnim blokom je bila načrtovana parkovna ureditev, ki pa ni bila v

celoti izvedena. Ob izgradnji soseske je bilo postavljenih 101 garaž in urejenih 304 parkirišč, kar je pomenilo 0,54 P/stan. enoto, kar je sprva zadoščalo. Kasneje je bilo na račun zelenih površin urejenih še 261 parkirnih mest, kar danes pomeni 0,89 P/stan. enoto. Obseg zelenih površin se je s prvotnih 32.805 m<sup>2</sup> zmanjšal na 27.090 m<sup>2</sup>, kar je 48,29 % površine soseske ali 11,70 m<sup>2</sup> na prebivalca. Namembnost zelenih površin se ni veliko spremenila. Prevladuje okrasna in socialna funkcija, gospodinjska se je ohranila le v manjšem obsegu. Ob izgradnji so bila urejena igrišča za košarko, mali nogomet, igrala za otroke in klopi, a danes ti socialni prostori ne služijo več prvotnemu namenu.



Slika 119: Verižni blok v Plečnikovi ulici.



Slika 120: Plastika, Masami Masuda: Človeštvo.

### *Dejavnosti v soseski*

Kljub položaju soseske na križišču dveh primarnih prometnic, v njej ni veliko oskrbnih in storitvenih dejavnosti. Stanovalci svoje potrebe zadovoljujejo v bližnjih soseskah. Pri tem je potrebno izpostaviti, da je nabor dejavnosti v bližini zelo velik in presega lokalno ponudbo. Ob izgradnji soseske je bila trgovina v pritličju visokega bloka ob Ljubljanski ulici. Dejavnosti višje stopnje so v radiju 300 m, kjer so: UKC Maribor, Fakulteta za zdravstvene vede, II. gimnazija Maribor, Izobraževalni center Piramida, Telekom. Poleg teh je v neposredni bližini soseske tudi večje število samopostrežnih trgovin, gostinskih lokalov, raznih storitvenih dejavnosti, kot so frizerstvo, avtopralnica, velnes salon in nepremičninske agencije. Tudi prometna povezanost soseske s središčem mesta je ugodna; javnega avtobusnega prevoza je v bližini še železniško postajališče. Urejene so še kolesarske poti proti središču mesta. Dodajmo še, da je v bližini soseske mestni park z otroškim igriščem.

**Preglednica 57: Morfološke in funkcijske značilnosti soseske ob Ljubljanski ulici**

| <b>Soseska ob Ljubljanski ulici</b> |                       |                                                                                                                                                                        |
|-------------------------------------|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Koncept soseske                     |                       | Postavitev objektov na sredo parcele, obilica zelenja in geometrijska razmestitev.                                                                                     |
| Leto izgradnje                      |                       | 1964–1971                                                                                                                                                              |
| Objekti                             | Tipologija            | 5 visokih blokov, 3 lamelni bloki in 1 verižni blok.                                                                                                                   |
|                                     | Razmestitev           | Kompleks raznovrstnih objektov, niza in polkareja, kjer so objekti postavljeni pravokotno na prometnico, večinoma z daljšo stranico, vendar od nje različno oddaljeni. |
|                                     | Gabarit               | K + P + 4–12                                                                                                                                                           |
| Gostota poselitve                   | Ob izgradnji          | 412,8 preb./ha                                                                                                                                                         |
|                                     | 2016                  | 412,8 preb./ha                                                                                                                                                         |
| Namembnost zemljišč                 | Parkirna mesta        | Ob izgradnji 0,54 P/stan. enoto. Danes 0,89 P/stan. enoto.                                                                                                             |
|                                     | Delež zelenih površin | Ob izgradnji 58,48 %, danes 48,29 %.                                                                                                                                   |
|                                     | Rekreativne površine  | Igrišče za mali nogomet in košarko                                                                                                                                     |
| Prometnice                          | Vrsta                 | Primarne prometnice Ljubljanska ulica, Ulica Pariške komune in Titova cesta in dovozne poti.                                                                           |
| Dejavnosti                          | Ob izgradnji          | Trgovina za dnevno oskrbo.                                                                                                                                             |
|                                     | 2016                  | Brez dejavnosti, v bližini dejavnosti višje stopnje.                                                                                                                   |

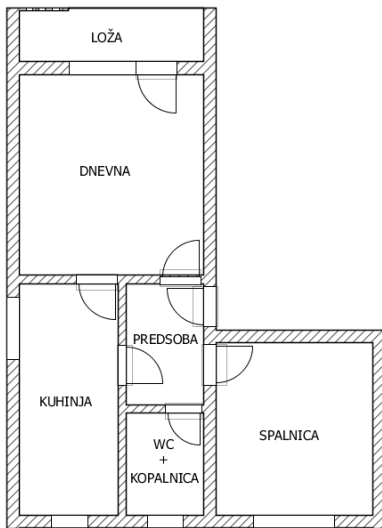
***Stanovanja v soseski***

V soseski ob Ljubljanski ulici prevladujejo dvosobna stanovanja, teh je 339 ali 45,38 %, sledijo trisobna, katerih je 185 ali 24,77 %, enosobnih je 101 ali 13,52 %, štirisobnih je 90 ali 12,05 %, garsonjer pa 32 ali 4,28 %. Tipično dvosobno stanovanje meri 53,28 m<sup>2</sup>. Stanovanja imajo tloris tipa C, kar pomeni, da so vsi prostori dostopni iz predsobe, medtem ko imata kuhinja in dnevna soba dva vhoda. Stranišče in kopalnica sta večinoma skupaj. Prezračevanje prostorov je ponekod urejeno s pomočjo zračnih tuljav, predvsem v lamelnih blokih je možno naravno prezračevanje skozi majhno okno. Stanovanja v lamelnih blokih imajo v kuhinji francoski balkon, ob dnevni sobi pa je klasični balkon ali loža, ki zavzema 8,60 % stanovanja. Poleg tega je v stanovanjih možnost priklopa na zemeljski plin. Stanovanja so bila ob vselitvi opremljena z laboratorijsko kuhinjo in vgradno garderobno omaro v predsobi. Opremljena sta bila tudi kopalnica in stranišče. V dvosobnem stanovanju kuhinja zavzema 20,09 % površine stanovanja. Dnevna soba je zasnovana kot dnevno bivalni prostor in zavzema 32,40 %. Spalnica zavzema 23,74 % površine stanovanja, kar je podobno ostalim stanovanjem iz tega obdobja.





Slika 121: Visoka bloka ob Ljubljanski ulici



Slika 122: Tloris dvosobnega stanovanja,  
Ljubljanska ulica 29–33

Vir: PAM-Ta/1761



Slika 123: Tloris enosobnega  
stanovanja, Ljubljanska ulica 29-33

Vir: PAM-Ta/1761

**Preglednica 58: Značilnosti stanovanj v soseski ob Ljubljanski ulici**

| Soseska ob Ljubljanski ulici – stanovanja |              |     |         |
|-------------------------------------------|--------------|-----|---------|
| Število stanovanj                         | Ob izgradnji | 747 |         |
|                                           | 2016         | 747 |         |
| Struktura stanovanj                       | Garsonjera   | Št. | 32      |
|                                           |              | %   | 4,28 %  |
|                                           | 1-sobno      | Št. | 101     |
|                                           |              | %   | 13,52 % |
|                                           | 2-sobno      | Št. | 339     |
|                                           |              | %   | 45,38 % |
|                                           | 3-sobno      | Št. | 185     |
|                                           |              | %   | 24,77 % |

| Soseska ob Ljubljanski ulici – stanovanja   |                 |     |                                                                                                      |
|---------------------------------------------|-----------------|-----|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                             | 4- ali večsobno | Št. | 90                                                                                                   |
|                                             |                 | %   | 12,05 %                                                                                              |
| Povprečna kvadratura 2-sobnega stanovanja   |                 |     | 53,28 m <sup>2</sup>                                                                                 |
| Vrste prostorov v 2- in 3-sobnem stanovanju |                 |     | Kuhinja, dnevna soba, spalnica in toaletni prostori, stranišče in kopalnica večinoma skupaj.         |
| Tloris stanovanja                           |                 |     | Tip C.                                                                                               |
| Št. prostorov z dnevno svetlobo             |                 |     | Predsobna in večina toaletnih prostorov je brez dnevne svetlobe in možnosti naravnega prezračevanja. |
| Prehodne sobe                               |                 |     | Zgolj v nekaterih stanovanjih.                                                                       |
| Delež kuhinje v površini stanovanja         |                 |     | 19–21 %                                                                                              |
| Delež spalnice v površini stanovanja        |                 |     | 24–28 %                                                                                              |
| Delež dneвне sobe v površini stanovanja     |                 |     | 33–34 %                                                                                              |
| Delež lože/balkona v površini stanovanja    |                 |     | 8–9 %                                                                                                |

## 4.18 Soseska Jugomont

Soseska se nahaja v k. o. Spodnje Radvanje in zavzema 6,38 ha oziroma, če prištejemo zemljišče z vrtcem, 7,63 ha. Blokovna stanovanjska soseska je ime dobila po podjetju Jugomont, od katerega je podjetje Stavbar odkupilo licenco za gradnjo montažnih blokov. Nastala je v delno vzpostavljenem kareju Jadranske (današnje Ljubljanske ulice), Betnavske ceste in Ertlove ulice.



Slika 124: Položaj soseske



### **Značilnost soseske na nivoju mesta**

Soseska je še ena v nizu stanovanjskih območij ob Ljubljanski ulici, ki bi naj postala pomembna vpadnica v mestno središče. Umeščena je na kmetijske površine, torej na zunanjo stran roba mesta. Tak položaj nakazuje novo smer prostorskega razvoja, ki je posledica tega, da so bile proste in v organizacijsko pravnem smislu dostopne površine znotraj grajene strukture že pozidane. Zasnova soseske ne povzema morfološkega vzorca iz okolice, temveč postavlja matrico, ki je bila pri kasnejših soseskah uporabljena kot modul in kot merilo. Vzdolžna oziroma ob ulična razmestitev blokov ob Ljubljanski ulici ustvarja urbani videz prometnice, postavitev blokov ob Cesto proletarskih brigad pa razbija monotonost ob uličnega niza. Umestitev in zasnova soseske ter oblikovanje objektov ustvarjajo visoko stopnjo mestotvornosti tega dela mesta. Kljub temu je Pirkovič Kocbek (1982, str. 56) sosesko označila za »najznačilnejši primer slabega oblikovanja mestnega okolja. Enotnost je sicer dosežena, ker je uporabljen enoten gradbeni pristop, vendar pa je naselje enolično in škatlasto ter spominja na vojašnico«. Iz večje časovne distance je stvar videti nekoliko drugačna.

**Preglednica 59: Značilnosti soseske Jugomont na nivoju mesta**

| <b>Soseska Jugomont</b>                  |                                                    |
|------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| Lokacija soseske                         | Sp. Radvanje, rob mesta, območje enodružinskih hiš |
| Položaj glede na grajeno strukturo mesta | izven strnjene zazidanosti                         |
| Morfološka povezanost soseske z mestom   | brez podobnosti z načinom zazidanosti v okolici    |
| Funkcijska povezanost soseske z mestom   | dejavnosti lokalnega pomena                        |
| Prometna povezanost z grajeno strukturo  | že vzpostavljene primarne prometnice               |
| Stopnja mestotvornosti                   | visoka stopnja mestotvornosti                      |

### **Morfološke in funkcijske značilnosti soseske**

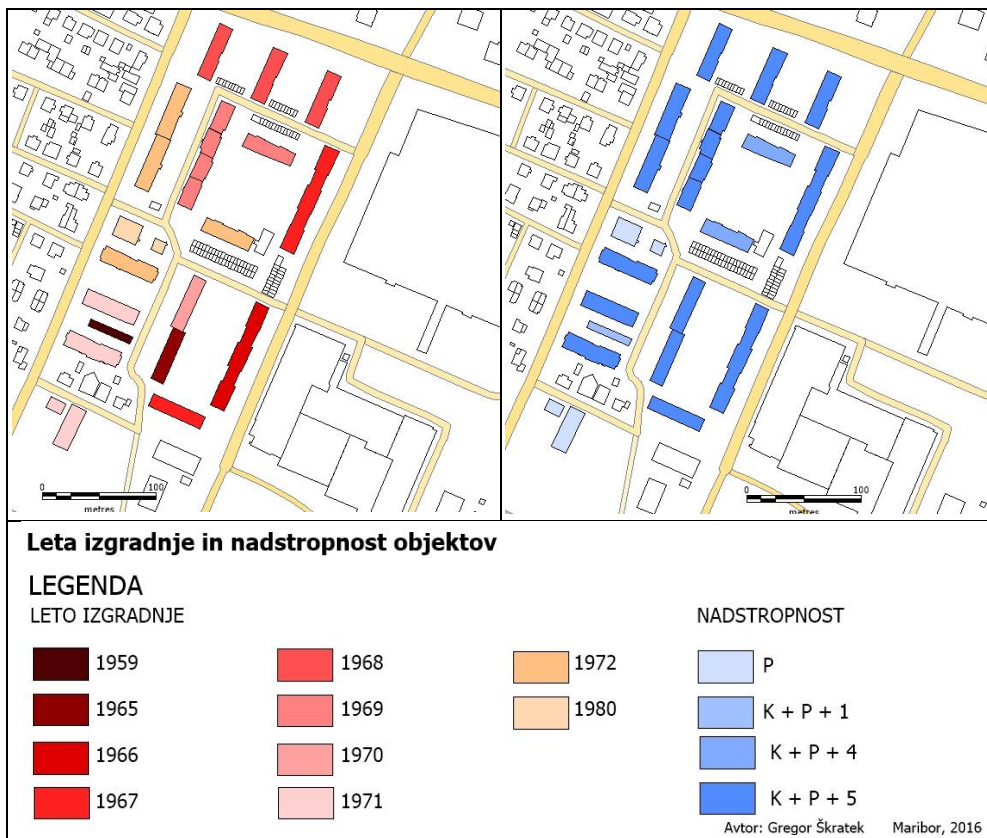
Zasnova povzema številna Perryjeva načela o oblikovanju sosesk: območje je obdano s prometnicami, morfološko je zaključen predel in obsega osnovne oskrbne dejavnosti. Zasnovana je v duhu funkcionalističnih in modernističnih načel takratnega urbanizma. Učinek mestotvornosti je dosežen s parkovno urejenimi zelenicami, ki ustvarijo odmik od prometnic, ravnimi strehami, na katerih so svetlobniki, s katerimi so osvetljena centralna stopnišča, in tudi s postavitvijo kar dveh spomenikov oziroma skulptur v soseski. Plastika Luciana Ceschia je bila postavljena na zelenico ob križišču med Ljubljansko ulico in Cesto proletarskih brigad leta 1973. Doprsni kip narodnemu heroju Slavku Šlandru pa je postavljen v parku južno od bloka Goriška ulica 13.

Sosesko sestavlja 15 globokih blokov, zgrajenih v letih 1965–1972, ki nosijo naslednje hišne številke: Betnavska cesta 85a in 85b, Goriška ulica 1a in 1b, Ljubljanska ulica 86a in 86b, Goriška ulica 2, 4, 6 in 8, Goriška ulica 7, 9, 11 in 13, Goriška ul. 3 in 5, Ljubljanska

ulica 88a, 88b in 88c, Ljubljanska ulica 94a, 94b in 94c, Goriška ulica 15 in 15a, Goriška ulica 17a, 17b, 17c, 19a, 19b in 19c, Goriška ulica 12 in 14, Goriška ulica 16 in 18, Goriška ulica 16a, Goriška ulica 20 in 22 in Goriška ulica 23a, 23b in 23c. Morfološki tip objektov je enoten, globoki blok. Gabarit je  $K + P + 5$ , gre za sosesko, kjer prevladujejo bloki velikega volumna in je oblikovno enotna. Morfološki vzorec pozidave je dvojen; del blokov je razmeščenih v nizu, del pa ustvarja odprti kare. Niza objektov vzpostavljata ulični prostor, karejska postavitve pa ustvarja notranje dvorišče, ki je namenjeno socialnim vsebinam. V soseski je bilo ob izgradnji 1216 stanovanjskih enot oziroma 3770 prebivalcev. Gostota poseljenosti je 590,9 preb./ha, upošteva območje vrtca pa 494,1 preb./ha, kar je velika gostota poseljenosti. Posebnost soseske Jugomont je povezan z načinom gradnje. Posebna konstrukcija stanovanjskih blokov je posledica novega zakona o graditvi objektov, ki ni več dovoljeval opečne gradnje za večnadstropne stavbe. Rešitev, ki jo je ponujal sistem Jugomont, je bila montažna gradnja, ki je bila tudi hitrejša in cenejša, saj je stanovanj v takratni Jugoslaviji primanjkovalo. V letu 1960 je prišlo tudi do stanovanjske reforme, s katero je stanovanjska gradnja iz družbene sfere prešla v gradbena podjetja, ki so bila v vlogi naročnika, investitorja in izvajalca. Podjetje Stavbar je 1964 od zagrebškega podjetja Jugomont odkupilo licenco za tipski blok JU-61. Vendar z odkupom licence bloka JU-61 gradnja še ni bila mogoča. Zaradi predpisov in zahtev investitorja je bilo potrebno osnovni blok prilagoditi, mu dodati kletno etažo, vgraditi dvigalo, okna na krajši stranici bloka in preurediti kuhinjski in sanitarni vozeli. V podjetju Stavbar so tako osnovno licenco prilagodili lokalnim potrebam in nastal je blok s šifro JU-ST-I. V bloku je 70 stanovanjskih enot. Posebnost gradnje je bila toplotna izolacija objektov.

#### *Namenska raba zemljišč v soseski*

Ob izgradnji je bilo v soseski 24.043 m<sup>2</sup> zelenih površin oziroma 31,51 % površine soseske, kar je pomenilo 6,38 m<sup>2</sup> na prebivalca. Upošteva še zemljišče vrtca, je bilo zelenih površin 33.560 m<sup>2</sup> ali 42,88 % oziroma 8,90 m<sup>2</sup> na prebivalca. Prvotno je bilo zgrajenih 89 garaž in urejenih 412 parkirnih mest, skupaj 501 parkirno mesto ali 0,41 P na stanovanjsko enoto. V osemdesetih letih so bila obstoječa parkirišča asfaltirana in preurejena, s čemer se je število parkirišč povečalo na 713 ali 0,59 P na stanovanjsko enoto. To glede na normative ne zadošča, čeprav je pri nekaterih blokih zagotovljeno eno parkirno mesto na stanovanje. Število parkirnih mest se je povečalo tudi na račun zelenih površin. Te so se iz 24.043 m<sup>2</sup> oziroma z vrtcem 33.560 m<sup>2</sup>, zmanjšale na 22.508 m<sup>2</sup>, upošteva površino vrtca pa na 32.025 m<sup>2</sup>. Zelenih površin je 29,50 %, z vrtcem 40,92 %, ali 5,97 m<sup>2</sup> na prebivalca oziroma z vrtcem 8,49 m<sup>2</sup> na prebivalca. Zelene površine so imele sprva gospodinjstvo in socialno funkcijo. Na notranjih dvoriščih so bila urejena igrala za otroke in klopi. Namembnost zelenih površin se ni veliko spremenila, zelene površine so namenjene okrasju, na nekaj krajih še gospodinjstvi.



Slika 125: Leta izgradnje in nadstropnost objektov v soseski Jugomont

### Dejavnosti v soseski

Del soseske je bil trgovski paviljon, v katerem je delovala samopostrežna trgovina s kavarno, v neposredni bližini sta bila še kioska za sadje in zelenjavo ter trafika. Poskrbljeno je bilo tudi za varstvo otrok. V stanovanjski hiši na Ertlovi ulici 4, nasproti vrtca, je bil leta 1970 urejen bogoslužni prostor oziroma župnijska cerkev Sv. križa, ki je ime dobila po kapeli Sv. križa, ki je bila nekoč v Betnavskem gradu (Župnija sveti križ, b. d.). V soseski Jugomont je cerkev, čeprav je snovalci soseske niso načrtovali. Današnjo podobo je cerkev dobila leta 1990, ko je bila posvečena. Druge oskrbne in storitvene dejavnosti so v radiju 500 m: trgovski center Mercator s trgovinami, Deželna banka Slovenije, Probanka, fitness center, odvetniška in notarska pisarna, servis avtomobilov in avtopralnica, hotel Betnava, kavarne in restavracije, tudi s hitro hrano, lepotilni studio Sonček, rekreacija na svežem zraku pa je mogoča v Pustolovskem parku Betnava.



Slika 126: Cerkev Sv. križa v soseski Jugomont



Slika 127: Pogled na sosesko

**Preglednica 60: Morfološke in funkcijske značilnosti soseske Jugomont**

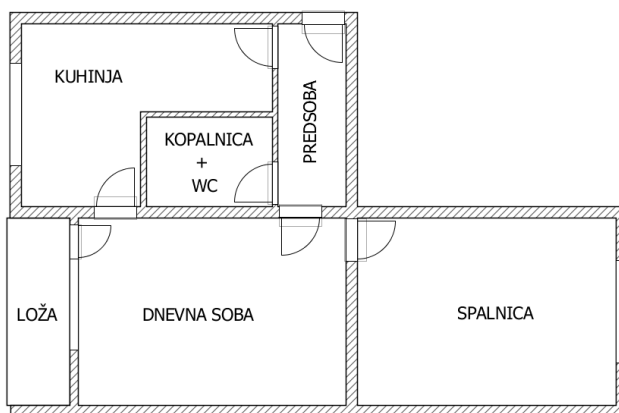
| <b>Soseska Jugomont</b> |                       |                                                                                                                |
|-------------------------|-----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Koncept soseske         |                       | Postavitev objektov na sredo parcele s parkovno urejenim zelenim odklikom od ulice. Funkcionalistični koncept. |
| Leto izgradnje          |                       | 1965–1972                                                                                                      |
| Objekti                 | Tipologija            | 15 globokih blokov.                                                                                            |
|                         | Razmestitev           | Niz enakih objektov, postavljeni v nizu in v odprtem kareju.                                                   |
|                         | Gabarit               | K + P + 4–5                                                                                                    |
| Gostota poselitve       | Ob izgradnji          | 494,1 preb./ha                                                                                                 |
|                         | 2016                  | 494,1 preb./ha                                                                                                 |
| Namembnost zemljišč     | Parkirna mesta        | Ob izgradnji 0,41 P/stan. enoto. Danes 0,59 P/stan. enoto.                                                     |
|                         | Delež zelenih površin | Ob izgradnji 31,51 %, danes 29,50 %.                                                                           |
|                         | Rekreativne površine  | Brez rekreativnih površin, rekreacija v Betnavskem gozdu.                                                      |
| Prometnice              | Vrsta                 | Primarna prometnici Cesta proletarskih brigad in Ljubljanska ulica ter dovozne poti.                           |
| Dejavnosti              | Ob izgradnji          | Dejavnosti lokalnega značaja. Trgovina za dnevno oskrbo, mesnica, trafika, kavarna in otroški vrtec.           |
|                         | 2016                  | Dejavnosti lokalnega značaja.                                                                                  |



Slika 128: Soseska Jugomont v gradnji Vir: PAM fond ZUM

### Stanovanja v soseski

V soseski je največ enosobnih stanovanj, 422 ali 34,70 %, sledijo dvosobna, katerih je 365 ali 30,02 %, garsonjer je 258 ali 21,22 %, trisobnih stanovanj pa je 171 ali 14,06 %. Skupaj je v soseski 1216 stanovanj, kar pomeni gostoto 155,39 stanovanj na ha. Tloris dvosobnega stanovanja s povprečno kvadraturo 55,08 m<sup>2</sup> je tipa B, kar pomeni, da je ena soba prehodna. V kuhinjah je bila ob krajši steni urejena 2,5 m dolga kuhinjska stena, zaradi česar govorimo o pollaboratorijskem tipu kuhinje, v kateri so funkcijo shrambe prevzeli kuhinjski elementi. V vseh stanovanjih sta združena stranišče in kopalnica v prostoru, velikem 2,8 m<sup>2</sup>, prezračevanje pa je urejeno z zračnimi tuljavami. V dvo- in trisobnih stanovanjih je loža (7,08 % površine stanovanja), ki je dostopna iz dnevne sobe. Poleg delno opremljene kuhinje je bila v predsobi tudi vgradna omara. Ogrevanje stanovanj je bilo urejeno s skupno kurilnico. Kuhinja v stanovanju Goriška ul. 1–1a zavzema 19,83 % površine. Spalnica je približno enako velika kot dnevna soba in zavzema 28,99 % površine stanovanja. Dnevna soba je večja, zavzema 30 % površine stanovanja.



Slika 129: Tloris dvosobnega stanovanja, Goriška ul. 1–1a

Vir: PAM, GR 3644/622.

Preglednica 61: Značilnosti stanovanj v soseski Jugomont

| Soseska Jugomont – stanovanja               |                 |                                                                                                                 |         |
|---------------------------------------------|-----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| Število stanovanj                           | Ob izgradnji    | 1216                                                                                                            |         |
|                                             | 2016            | 1216                                                                                                            |         |
| Struktura stanovanj                         | Garsonjera      | Št.                                                                                                             | 258     |
|                                             |                 | %                                                                                                               | 21,22 % |
|                                             | 1-sobno         | Št.                                                                                                             | 422     |
|                                             |                 | %                                                                                                               | 34,70 % |
|                                             | 2-sobno         | Št.                                                                                                             | 365     |
|                                             |                 | %                                                                                                               | 30,02 % |
|                                             | 3-sobno         | Št.                                                                                                             | 171     |
|                                             |                 | %                                                                                                               | 14,06 % |
|                                             | 4- ali večsobno | Št.                                                                                                             | 0       |
|                                             |                 | %                                                                                                               | 0,00 %  |
| Povprečna kvadratura 2-sobnega stanovanja   |                 | 55,08 m <sup>2</sup>                                                                                            |         |
| Vrste prostorov v 2- in 3-sobnem stanovanju |                 | Predsoba, kuhinja, dnevna soba, loža, spalnica in toaletni prostori, stranišče in kopalnica v skupnem prostoru. |         |
| Tloris stanovanja                           |                 | Tip B.                                                                                                          |         |
| Št. prostorov z dnevno svetlobo             |                 | Vsi prostori razen predsobe in toaletnih imajo dnevno svetlobo in možnost naravnega prezračevanja.              |         |
| Prehodne sobe                               |                 | V 2-sobnih stanovanjih.                                                                                         |         |
| Delež kuhinje v površini stanovanja         |                 | 18–20 %                                                                                                         |         |
| Delež spalnice v površini stanovanja        |                 | 27–29 %                                                                                                         |         |
| Delež dnevene sobe v površini stanovanja    |                 | 30–31 %                                                                                                         |         |
| Delež lože/balkona v površini stanovanja    |                 | 7–8 %                                                                                                           |         |

## 4.19 Soseska ob Cesti proletarskih brigad

Blokovna stanovanjska soseska ob Cesti proletarskih brigad se nahaja v k. o. Tabor (severni del), južni del pa v k. o. Spodnje Radvanje. Zavzema 2,07 ha in je nastala na robu strnjene zazidanosti ob leta 1964 zgrajeni primarni prometnici, Cesti proletarskih brigad.



Slika 130: Položaj soseske

### **Značilnosti soseske na nivoju mesta**

Soseska je del stanovanjskega območja Maribor-jug, katerega prečka primarna prometnica. Podobno kot bližnje soseske, je tudi ta zasnovana tako, da vzpostavlja mestni videz glavne prometne žile. Razmestitev objektov se zato ne ravna po okolici, tudi zapolnjevanje prostih površin ni osnovni motiv, temveč vzpostavljanje mestnega videza nove prometnice. Ob ulična zazidanost z dolgimi bloki je osnovni vzorec, ki se pojavlja na celotni trasi. Cesta proletarskih brigad je štiripasovna, po celotni dolžini je urejen pločnik s kolesarsko stezo in zelenico. Štiripasovna prometnica je bila tudi prva na območju Maribora (Pirkovič Kocbek, 1982).

**Preglednica 62: Značilnosti soseske ob Cesti proletarskih brigad na nivoju mesta**

| <b>Soseska ob Cesti proletarskih brigad</b> |                                                             |
|---------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| Lokacija soseske                            | Tabor in Sp. Radvanje, rob mesta, območje »novega« Maribora |
| Položaj glede na grajeno strukturo mesta    | na robu strnjene zazidanosti                                |
| Morfološka povezanost soseske z mestom      | velika podobnost z načinom zazidanosti v okolici            |
| Funkcijska povezanost soseske z mestom      | brez dejavnosti                                             |
| Prometna povezanost z grajeno strukturo     | že vzpostavljeni primarni prometnici in dovozni poti        |
| Stopnja mestotvornosti                      | visoka stopnja mestotvornosti                               |

### **Morfološke in funkcijske značilnosti soseske**

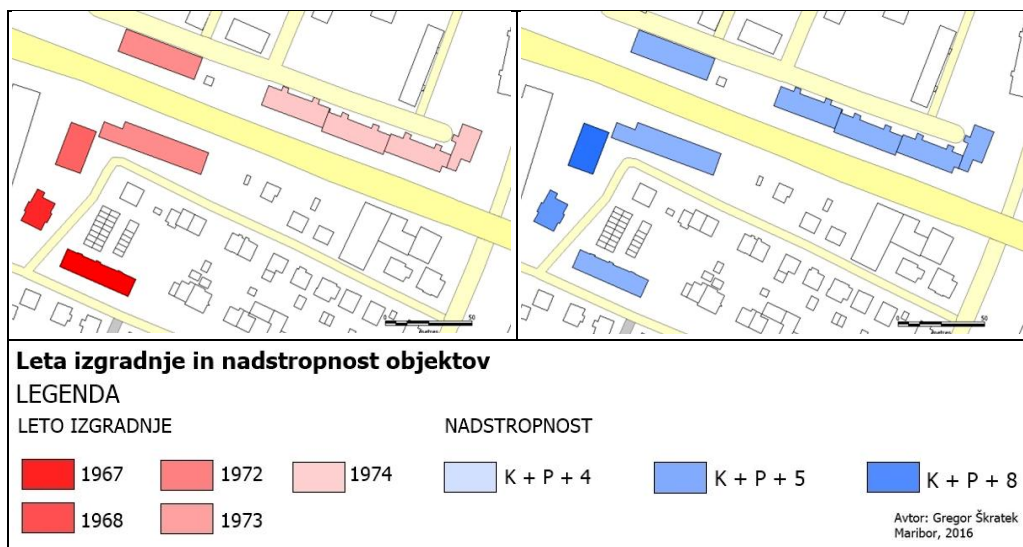
Soseska je bila zgrajena v letih 1967–1974, sestavljajo jo štirje tipi večstanovanjskih objektov:

- dva globoka bloka: Ulica Frana Kovačiča 13, 15 in 17 in Pajkova ulica 27, 29 in 31;
- en kratki blok: Pajkova ulica 24;
- en visoki blok: Pajkova ulica 22 ter
- dva verižna bloka: Ulica Frana Kovačiča 1, 3, 5, 7, 9, 11 in 11a in Cesta proletarskih brigad 51, 53, 55 in Pajkova ulica 20.

Morfološki vzorec soseske tvori ob ulična postavitve objektov v nizu, na južni strani prometnice pa kratki bloki tvorijo odprti kare. Gabariti objektov v soseski so večinoma K + P + 4, tako da prevladujejo bloki majhnega volumna. Volumen objektov je prilagojen sosednjim objektom. V soseski živi, upoštevajoč urbanistični normativ, 933 prebivalcev, gostota poseljenosti pa znaša 450,8 preb./ha. Zasnova soseske je moderna, minimalistična in poudarja vlogo mestne ulice. Koncept umeščanja v prostor je funkcionalističen, saj je dosežena primerna osončenost, dostopnost in odmik od sosednjih objektov. Orientacija objektov v smeri SV–JZ pomeni, da stanovanja niso enakovredno osončena. Najbolj problematična je severna oziroma severozahodna stran, saj ti prostori pozimi niso



osončeni. Poleti pa je jugovzhodna stran zaščitena pred popoldansko pripeko. Stanovanjski bloki so postavljeni ob ulico s parkovno urejenimi zelenicami. Moderno zasnovano okrepijo še ravne strehe in prispevajo k učinku mestotvornosti. Dvokapno streho imata samo kratki in globoki blok v Pajkovi ulici. Zasnova objektov je skromna in hkrati moderna, z ravnimi linijami in navznoter potegnjeno fasado ob vhodih, kar razgiba in optično skrajša dolžino bloka. Fasadni elementi – lože so barvno poudarjeni, ravno tako strešni venec.



Slika 131: Leta izgradnje in nadstropnost objektov v soseski ob Cesti proletarskih brigad

### *Namenska raba zemljišč v soseski*

Ob izgradnji je bilo v soseski 4443 m<sup>2</sup> zelenih površin ali 21,46 % površine soseske oziroma 4,76 m<sup>2</sup> na prebivalca, kar je, če upoštevamo normativ, ki ga navaja Pogačnik (1980), minimum zelenih površin. Zelene površine so zgolj med objekti in prometnico, zato imajo zgolj okrasno funkcijo. Na dvorišni strani objektov je parkirišče. Ob izgradnji soseske je bilo urejenih 135 parkirnih mest, kar je pomenilo 0,45 P/stanovanjsko enoto. V osemdesetih in devetdesetih letih so bila preurejena obstoječa parkirna mesta in na račun zelenih površin urejena nova. Skupno je 246 parkirnih mest, vključno z 21 garažami, na stanovanjsko enoto odpade 0,82 parkirnega mesta. Zelene površine so se s 4443 m<sup>2</sup> skrčile na 3191 m<sup>2</sup>, kar je 15,42 % ali 3,42 m<sup>2</sup> na prebivalca, kar je pod urbanističnim minimumom. Prvotno so imele zelene površine še gospodinjsko funkcijo, ki pa je danes opuščena, nanjo spominjajo ostanki drogov za sušenje perila. Socialnih prostorov v soseski ni.

*Dejavnosti v soseski*

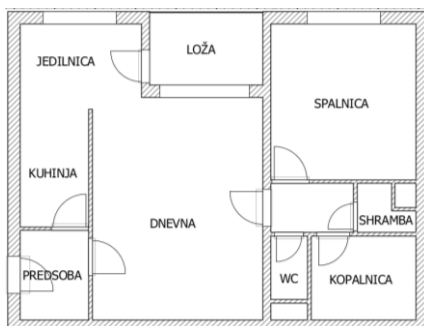
Omejenost zemljišča in neposredna bližina treh sosesk je bila verjetno vzrok, da v soseski ni dejavnosti. V radiju 500 m se nahajajo tudi dejavnosti višje stopnje.

**Preglednica 63: Morfološke in funkcijske značilnosti soseske ob C. proletarskih brigad**

| <b>Soseska ob Cesti proletarskih brigad</b> |                       |                                                                                                                                                                  |
|---------------------------------------------|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Koncept soseske                             |                       | Postavitev objektov ob ulico s parkovno urejenim zelenim odmikom.                                                                                                |
| Leto izgradnje                              |                       | 1967–1974                                                                                                                                                        |
| Objekti                                     | Tipologija            | 2 globoka bloka, 1 kratki blok, 1 visoki blok in 2 verižna bloka.                                                                                                |
|                                             | Razmestitev           | Kompleks raznovrstnih objektov, polkare in solitarni objekti, postavljeni pravokotno na prometnico večinoma z daljšo stranico, vendar od nje različno oddaljeni. |
|                                             | Gabarit               | K + P + 4–8                                                                                                                                                      |
| Gostota poselitve                           | Ob izgradnji          | 450,8 preb./ha                                                                                                                                                   |
|                                             | 2016                  | 450,8 preb./ha                                                                                                                                                   |
| Namembnost zemljišč                         | Parkirna mesta        | Ob izgradnji 0,45 P/stan. enoto. Danes 0,82 P/stan. enoto.                                                                                                       |
|                                             | Delež zelenih površin | Ob izgradnji 21,46 %, danes 15,42 %.                                                                                                                             |
|                                             | Rekreativne površine  | Ob izgradnji brez rekreativnih površin, rekreacijo omogočajo bližnji športni objekti.                                                                            |
| Prometnice                                  | Vrsta                 | Tranzitni prometnici Cesta proletarskih brigad in Betnavska cesta, dovozne poti.                                                                                 |
| Dejavnosti                                  | Ob izgradnji          | Brez dejavnosti.                                                                                                                                                 |
|                                             | 2016                  | Brez dejavnosti, v bližini dejavnosti višje stopnje.                                                                                                             |

*Stanovanja v soseski*

Prevladujejo dvosobna stanovanja, katerih je 144 ali 47,48 %, enosobnih je 74 ali 24,58 %, trisobnih 43 ali 14,29 %, 23 ali 7,64 % je garsonjer in najmanj – 17 ali 5,65 % je štirisobnih stanovanj. Gostota stanovanj znaša 145,41 stanovanj na ha. Najpogostejše je dvosobno stanovanje s povprečno kvadraturu 55,80 m<sup>2</sup>, izkazuje moderno zasnovan tloris tipa B. Stanovanja so orientirana različno in nekatera nimajo možnosti prečnega prezračevanja, kar je verjetno posledica ekonomske ali racionalne gradnje in razporejanja stanovanj ob glavnih sanitarnih vozlih. Stanovanja so opremljena z ložo, nekatera še s francoskim balkonom. V stanovanjih se pojavlja laboratorijska kuhinja, ki je večinoma obrnjena na dvoriščno stran, vstran od primarne prometnice. Balkoni in lože so ob dnevni sobi, saj predstavljajo prostor oddiha in počitka. Njihova funkcija je zaradi postavitve ob prometnico okrnjena. Toaletni prostori so brez naravne svetlobe in so večinoma ločeni, v nekaterih stanovanjih pa je v toaletnih prostorih tudi okno.



Slika 132: Tloris dvosobnega stanovanja, Cesta proletarskih brigad 51–55

Vir: PAM-Ta/1699.

Kuhinja z jedilnim kotom je povezana z dnevno sobo, zavzema pa 16,16 % površine stanovanja. Samo v globokem bloku, zgrajenem leta 1967, je shramba kot poseben prostor. V teh blokkih je tudi ogrevanje individualno, v vseh preostalih pa je urejeno centralno ogrevanje. Dnevna soba zavzema največji delež 34,40 %, spalnica 20,57 %, loža pa 7,52 % površine stanovanja.

Preglednica 64: Značilnosti stanovanj v soseski ob Cesti proletarskih brigad

| Soseska ob Cesti proletarskih brigad – stanovanja |              |                                                                                                          |         |
|---------------------------------------------------|--------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| Število stanovanj                                 | Ob izgradnji | 301                                                                                                      |         |
|                                                   | 2016         | 301                                                                                                      |         |
| Struktura stanovanj                               | Garsonjera   | Št.                                                                                                      | 23      |
|                                                   |              | %                                                                                                        | 7,64 %  |
|                                                   | 1-sobno      | Št.                                                                                                      | 74      |
|                                                   |              | %                                                                                                        | 24,58 % |
|                                                   | 2-sobno      | Št.                                                                                                      | 144     |
|                                                   |              | %                                                                                                        | 47,84 % |
| 3-sobno                                           | Št.          | 43                                                                                                       |         |
|                                                   | %            | 14,29 %                                                                                                  |         |
| 4- ali večsobno                                   | Št.          | 17                                                                                                       |         |
|                                                   | %            | 5,65 %                                                                                                   |         |
| Povprečna kvadratura 2-sobnega stanovanja         |              | 2-sobno 55,80 m <sup>2</sup>                                                                             |         |
| Vrste prostorov v 2- in 3-sobnem stanovanju       |              | Predsoba, kuhinja, shramba, dnevna soba, loža, spalnica, stranišče in kopalnica.                         |         |
| Tloris stanovanja                                 |              | Tip B.                                                                                                   |         |
| Št. prostorov z dnevno svetlobo                   |              | Vsi prostori razen predsobe in nekaj toaletnih imajo dnevno svetlobo in možnost naravnega prezračevanja. |         |
| Prehodne sobe                                     |              | Se pojavi.                                                                                               |         |
| Delež kuhinje v površini stanovanja               |              | 16–19 %                                                                                                  |         |
| Delež spalnice v površini stanovanja              |              | 21–24 %                                                                                                  |         |
| Delež dnevne sobe v površini stanovanja           |              | 33–35 %                                                                                                  |         |
| Delež lože/balkona v površini stanovanja          |              | 7–8 %                                                                                                    |         |

## 4.20 Soseska S-21

Blokovna stanovanjska soseska S-21, ki jo je izgradilo podjetje SGP Konstruktor, ima ime po gradbenemu sektorju iz urbanističnega programa iz leta 1965. Nahaja se v k. o. Tabor in zavzema 7,14 ha površine



Slika 133: Položaj soseske S-21

### *Značilnosti soseske na nivoju mesta*

Konec šestdesetih let so bile potrebe po stanovanjih v Mariboru še vedno visoke, prostih zemljišč znotraj mesta pa je bilo vse manj. Zamisel o novem stanovanjskem predelu mesta, tako imenovani Maribor-jug, se je pričela uresničevati sredi šestdesetih let. S tem se je odprlo veliko območje za stanovanjsko gradnjo, ki je bilo dotlej pod kmetijskimi zemljišči. Leta 1964 je bila zgrajena osnovna prometnica, Cesta proletarskih brigad, ter prve soseske ob njej. Soseska S-21 je ena v nizu novih stanovanjskih območij, s katero bi ta predel mesta pridobil sodobni in urbani videz. Del stanovanjskih objektov je postavljenih ob primarno prometnico, drugi del pa ob novo prometnico, Jadransko cesto, ki zamejuje stanovanjsko območje proti industrijskemu. S sosesko je bilo izgrajeno novo prometno omrežje, prepoznamo lahko nastajanje ortogonalne mreže prometnic. Oblika zazidanosti pa zamejuje območje enostanovanjskih hiš v okolici. V funkcijskem pogledu je soseska navezana na nastajajoč novi del mesta, ne pa na mestno središče. Stanovanjski bloki so postavljeni ob ulico z daljšo stranico, kar gradi mestotvornost tega dela mesta.

**Preglednica 65: Značilnosti soseske S-21 na nivoju mesta**

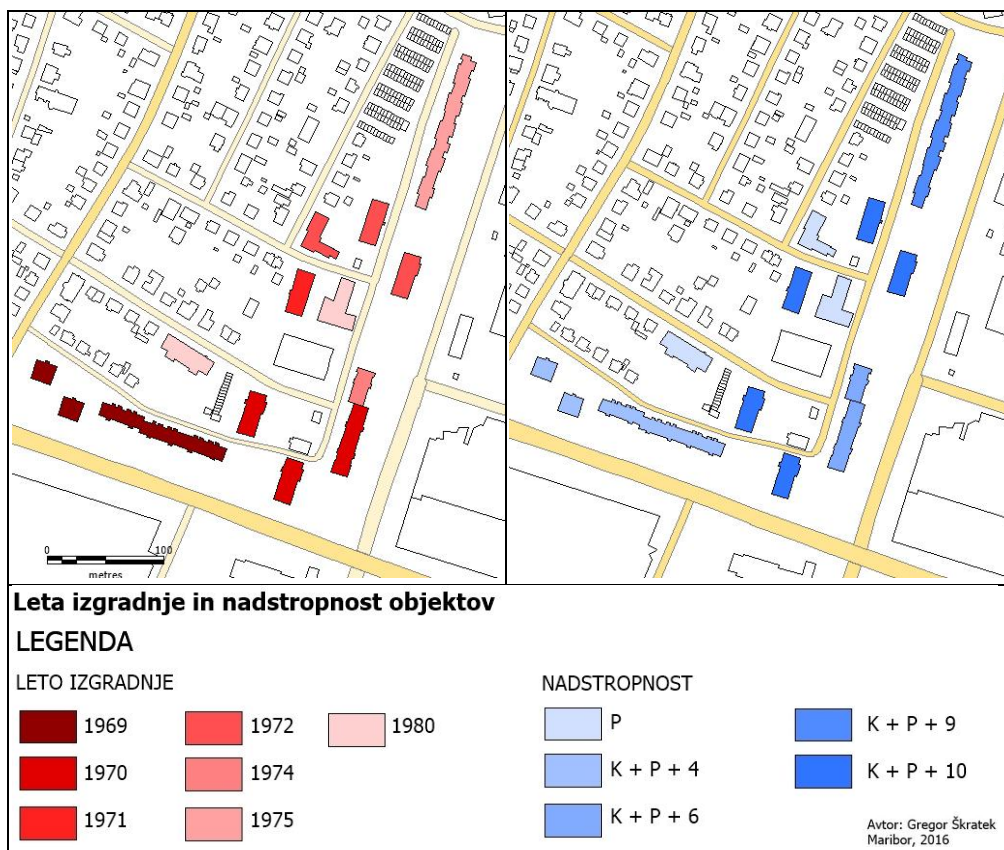
| <b>Soseska S-21</b>                      |                                                                |
|------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| Lokacija soseske                         | Tabor, območje sosesk in enodružinskih hiš                     |
| Položaj glede na grajeno strukturo mesta | na robu strnjene zazidanosti                                   |
| Morfološka povezanost soseske z mestom   | nikakršna podobnost z načinom zazidanosti v okolici            |
| Funkcijska povezanost soseske z mestom   | dejavnosti lokalnega pomena                                    |
| Prometna povezanost z grajeno strukturo  | skupaj s sosesko izgrajena primarna prometnica in dovozni poti |
| Stopnja mestotvornosti                   | visoka stopnja mestotvornosti                                  |

***Morfološke, funkcijske in socialne značilnosti soseske***

Soseska je zgrajena v letih 1969–1975, v njej je deset stanovanjskih objektov:

- trije verižni bloki: Ferkova ulica 6, 8, 10, 12, 14 in 16, Regentova ulica 2, 4 in 6 in Regentova ulica 12, 14, 16, 18, 20 in 22;
- dva stolpiča: Ferkova ulici 2 in 4 ter
- pet visokih blokov: Ferkova ulica 15, Ferkova ulica 18, Rapočeva ulica 18 in Regentova ulica 9 in 10.

Morfološki vzorec objektov je sestavljen, tipologija objektov pa raznolika. Stolpiča ob Ferkovi ulici imata tlorisno razmerje 1 : 1 in gabarit K + P + 4 in sta različno oddaljena od ulice, kar ustvarja novo obliko zazidave v križišču. Zunanost stolpiča je enostavna in moderna z ravno streho, po vseh straneh fasade razen na vhodni, so balkoni, razen v pritličju, kjer so francoski balkoni. Verižna bloka sta gabarita K + P + 4 (na Ferkovi ulici) in K + P + 6 (na Regentovi ulici). Tipološko drugačen je verižni blok na Regentovi ulici 2, 4 in 6, ki ima na vhodni strani po celotni dolžni balkone, ki jih vertikalno prekinjajo vhodi in centralna stopnišča. Verižni blok na Regentovi ulici št. 12–22 je gabarita K + P + 10 in ima po daljši stranici fasade ciklično izmenjujoče se izzidke lož. Na fasadi pa je pod vsemi fasadnimi odprtinami zaključni sloj iz pranege teraso betona, s čimer je poudarjen prod kot regionalni element. Preostali visoki bloki so gabarita K + P + 10. V soseski zaradi solitarne postavitve delujejo mogočno in izkazujejo moderne zasnovo. Kljub različnim gabaritom v soseski prevladujejo bloki velikega volumna. Objekti so postavljeni ob ulico, s čimer je dosežen mestni videz. Med primarno prometnico in objektom je parkovno urejen zeleni pas. S takšno postavitvijo je doseženo dvoje, povečan razmik med primarno prometnico in objektom, hkrati je poudarjena mestotvornost soseske. V sklopu soseske so bili izgrajeni še etažni objekt za parkirna mesta, paviljonski objekt za oskrbo in vrtec. Blokovna soseska S-21 je, upoštevaje urbanistični normativ, omogočala bivanje 2269 prebivalcem, kar je predstavljalo gostoto 317,8 preb./ha.



Slika 134: Leta izgradnje in nadstropnost objektov v soseski S-21

### Namenska raba zemljišč v soseski

Prvotno je bilo v soseski 31.222 m<sup>2</sup> zelenih površin oziroma 43,73 % površine soseske, kar je bilo 13,76 m<sup>2</sup> na prebivalca. Zelene površine so bile urejene na način, da služijo kot okras, socialni prostor in deloma gospodinjiski funkciji. Del soseske je etažna »mini« garažna hiša in niz garaž, skupaj z zunanjimi parkirišči je bilo 592 parkirnih mest, kar je pomenilo 0,81 P/stanovanjsko enoto. Danes, ko je povprečno število avtomobilov na gospodinjstvo 1,3 (SURS, 2015), to več ne zadošča. S preureditvijo mirujočega prometa in spremembo zelenih površin v parkirišča so bila pridobljena dodatna parkirna mesta, teh je skupaj 832, kar pomeni 1,14 P/stanovanjsko enoto. Vendar tudi to več ne zadošča. Zelene površine so se zaradi dodatnih parkirnih mest zmanjšale iz 31.222 m<sup>2</sup> na 30.537 m<sup>2</sup> oziroma na 42,77 % ali 13,46 m<sup>2</sup> na prebivalca, kar še zadošča urbanističnim normativom, čeprav je pomanjkanje parkirnih površin ena večjih težav, ki zmanjšuje kakovost bivalnega okolja. Del odprtega prostora je zasedalo asfaltirano igrišče za mali nogomet in betonske mize za namizni tenis. Poleg tega so v tem mini športnem parku uredili tudi klopi, igrala in peskovnik za mlajše otroke. Po zaprtju trgovine, je bil objekt preurejen v društvene prostore. Nekdanje asfaltirano igrišče za mali nogomet ponekod že prerašča trava, tudi



mize za namizni tenis in igrala za otroke so zapuščene, edino klopi še služijo svojemu namenu. Ureditev odprtega prostora je morda odraz starostne sestave stanovalcev soseske.



**Slika 135: Med gradnjo soseske, leta 1975.**

Vir: PAM, fotoalbum Konstruktor

### *Dejavnosti v soseski*

Kljub velikosti in gosti pozidanosti so bile v soseski le osnove oskrbne in storitvene dejavnosti. V trgovskem paviljonu je delovala samopostrežna trgovina, trafika in bife. Samopostrežna trgovina že dolgo ne obratuje več. A je v bližini nastal velik trgovski center z različnimi trgovinami in storitvami tudi višje stopnje. V radiju 500 m dostopnosti so tudi restavracije, prodajalne s hitro prehrano, avtopralnica, prodajalna avtomobilov, zavarovalnica, avtoservis in tehnični pregledi. V bližini je tudi osnovna šola in otroški vrtec, soseska je z javnim mestnim prometom povezana s središčem mesta. Dostopnost do oskrbnih in storitvenih dejavnosti se je v primerjavi obdobjem po izgradnji zelo izboljšala.



**Slika 136: Pogled na sosesko S-21 iz Ceste proletarskih brigad.**

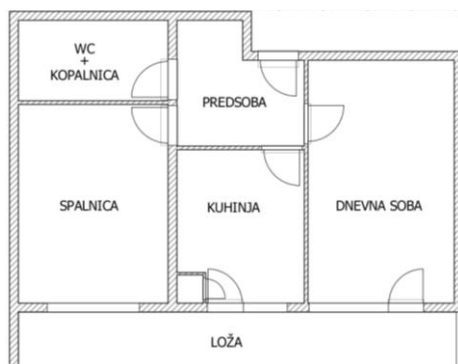


Preglednica 66: Morfološke in funkcijske značilnosti soseske S-21

| Soseska S-21        |                       |                                                                                                                                                     |
|---------------------|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Koncept soseske     |                       | Postavitev objektov ob prometnici s parkovno urejenimi zelenicami med prometnico in objektom.                                                       |
| Leto izgradnje      |                       | 1969–1975                                                                                                                                           |
| Objekti             | Tipologija            | 3 verižni bloki, 2 stolpiča, 5 visokih blokov.                                                                                                      |
|                     | Razmestitev           | Kompleks raznovrstnih objektov, kjer so objekti postavljeni pravokotno na prometnico, večinoma z daljšo stranico, vendar od nje različno oddaljeni. |
|                     | Gabarit               | K + P + 4–10                                                                                                                                        |
| Gostota poselitve   | Ob izgradnji          | 317,8 preb./ha                                                                                                                                      |
|                     | 2016                  | 317,8 preb./ha                                                                                                                                      |
| Namembnost zemljišč | Parkirna mesta        | Ob izgradnji 0,81 P/stan. enoto. Danes 1,14 P/stan. enoto.                                                                                          |
|                     | Delež zelenih površin | Ob izgradnji 43,73 %, danes 42,77 %.                                                                                                                |
|                     | Rekreativne površine  | Igrišče za mali nogomet, zunanje betonske mize za namizni tenis, klopi in peskovnik.                                                                |
| Prometnice          | Vrsta                 | Tranzitne prometnice Ljubljanska ulica, Jadranska cesta in Cesta proletarskih brigad ter dovozne poti.                                              |
| Dejavnosti          | Ob izgradnji          | Dejavnosti lokalnega značaja, trgovina z živili, mesnica, trafika, bife in otroški vrtec.                                                           |
|                     | 2016                  | Dejavnosti lokalnega značaja, v bližini dejavnosti višje stopnje.                                                                                   |

### ***Stanovanja v soseski***

Največ stanovanj je dvosobnih, 265 ali 36,20 %, sledijo enosobna, katerih je 257 ali 35,11 %, trisobnih je 188 ali 25,68 % in garsonjer 22 ali 3,01 %. Skupaj je v soseski 732 stanovanj, kar pomeni 104,44 stanovanja/ha. Povprečno dvosobno stanovanje meri 53,18 m<sup>2</sup>. Tloris je tipa A, vsi prostori so dostopni iz predsobe. Kuhinja je pollaboratorijska oziroma s kuhinjsko steno in shrambo v velikosti 0,70 m × 0,76 m. V predsobi je bila vgradna omara, opremljena je bila tudi kopalnica. V tlorisu je izražena ločitev stanovanja na dnevni in nočni del. Posebnost so stanovanja v verižnem bloku Regentova ulica 2, 4 in 6, kjer so lože izgrajene po celotni dolžini stanovanja, zato je dostopna iz kuhinje in dnevne sobe, obsega pa 17,15 % površine stanovanja. Takšna velikost je oblikovni element fasade, a tudi znak nove namembnosti balkonov. V vseh stanovanjih je bilo urejeno tudi centralno ogrevanje, vendar je v kuhinji možnost priklopa štedilnika na drva. Poleg tega je v vseh stanovanjih možen priklop na zemeljski plin. Kuhinja v stanovanju Regentova ul. 4 zavzema 20,43 %, enak delež spalnica, dnevna soba pa 24,36 %. Delež kuhinje in spalnice se zmanjšuje, kar je posledica novih pristopov k načrtovanju stanovanj, ki sloni na vnaprej določeni funkciji posameznega prostora.



Slika 137: Tloris dvosobnega stanovanja, Regentova 4

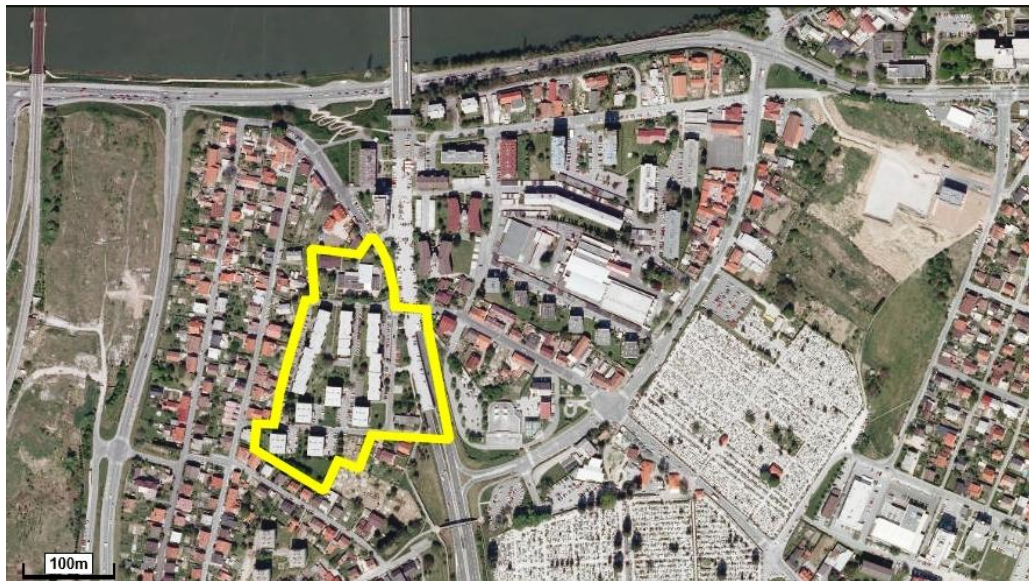
Vir: PAM, GR 268-269/34

Preglednica 67: Značilnosti stanovanj v soheski S-21

| Soseska S-21 – stanovanja                   |              |                                                                                                    |         |
|---------------------------------------------|--------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| Število stanovanj                           | Ob izgradnji | 732                                                                                                |         |
|                                             | 2016         | 732                                                                                                |         |
| Struktura stanovanj                         | Garsonjera   | Št.                                                                                                | 22      |
|                                             |              | %                                                                                                  | 3,01 %  |
|                                             | 1-sobno      | Št.                                                                                                | 257     |
|                                             |              | %                                                                                                  | 35,11 % |
|                                             | 2-sobno      | Št.                                                                                                | 265     |
|                                             |              | %                                                                                                  | 36,20 % |
|                                             | 3-sobno      | Št.                                                                                                | 188     |
|                                             |              | %                                                                                                  | 25,68 % |
| 4- ali večsobno                             | Št.          | 0                                                                                                  |         |
|                                             | %            | 0,00 %                                                                                             |         |
| Povprečna kvadratura dvosobnega stanovanja  |              | 53,18 m <sup>2</sup>                                                                               |         |
| Vrste prostorov v 2- in 3-sobnem stanovanju |              | Predsoba, kuhinja, dnevna soba, loža, spalnica in toaletni prostori.                               |         |
| Tloris stanovanja                           |              | Tip A.                                                                                             |         |
| Št. prostorov z dnevno svetlobo             |              | Vsi prostori razen predsobe in toaletnih imajo dnevno svetlobo in možnost naravnega prezračevanja. |         |
| Prehodne sobe                               |              | Ni prehodnih sob.                                                                                  |         |
| Delež kuhinje v površini stanovanja         |              | 18–20 %                                                                                            |         |
| Delež spalnice v površini stanovanja        |              | 18–20 %                                                                                            |         |
| Delež dnevene sobe v površini stanovanja    |              | 24–28 %                                                                                            |         |
| Delež lože/balkona v površini stanovanja    |              | 10–17 %                                                                                            |         |

## 4.21 Soseska Greenwich – jug

Blokovna stanovanjska soheska Greenwich – jug se nahaja v k. o. Pobrežje in zavzema 2,8 ha. Nastala je jugozahodno od soheske Greenwich. Zgradilo jo je podjetje Stavbar, potem ko je stanovanjska gradnja od načrtovanja do prodaje, prešla v roke gradbenih podjetij.



Slika 138: Položaj soseske

### ***Značilnosti soseske na nivoju mesta***

Soseska je nastala na nezazidanem zemljišču, v okolici katerega so v obdobju med obema vojnama in po drugi svetovni vojni nastajale skromne hiške večinoma priseljencev v Maribor. V bližini je že stala soseska Greenwich in pozidava bližnjega zemljišča je pomenila zaokrožitev stanovanjskega predela na Pobrežju, zapolnitev prostih površin sredi grajene strukture in izkoristek komunalnega omrežja. Skupaj s sosesko je bilo deloma izgrajeno še omrežje sekundarnih prometnic (Ulica bratov Grajfov, leta 1975). Pred rekonstrukcijo prometne mreže zaradi izgradnje hitre ceste, je bila soseska s Cesto XIV. divizije povezana s središčem mesta. Zasnova soseske ne sledi morfološkemu vzorcu okoliške zazidave. Enostaven aditivni tloris ob ulične zazidave ni bil prenosljiv in uporaben pri objektih velikih dimenzij, domnevamo tudi, da je bila referenca za oblikovanje, soseska Greenwich. Ker je slednja v morfološkem pogledu zelo raznovrstna, sestavljajo jo različni tipi objektov in različne oblike zazidanosti, zasnova soseske Greenwich – jug predstavlja nov »kamenček« v mozaiku heterogenosti. Z nizkim volumnom objektov, parkovno urejenimi zelenimi površinami in drobnim morfološkim vzorcem se lepo vključuje v območje enodružinskih hiš. Objekti so postavljeni v zamaknjenem nizu, obdani so z zelenimi površinami. Kljub temu soseska ne deluje mestotvorno, je brez vizualnih poudarkov in je umaknjena od primarnih prometnic.

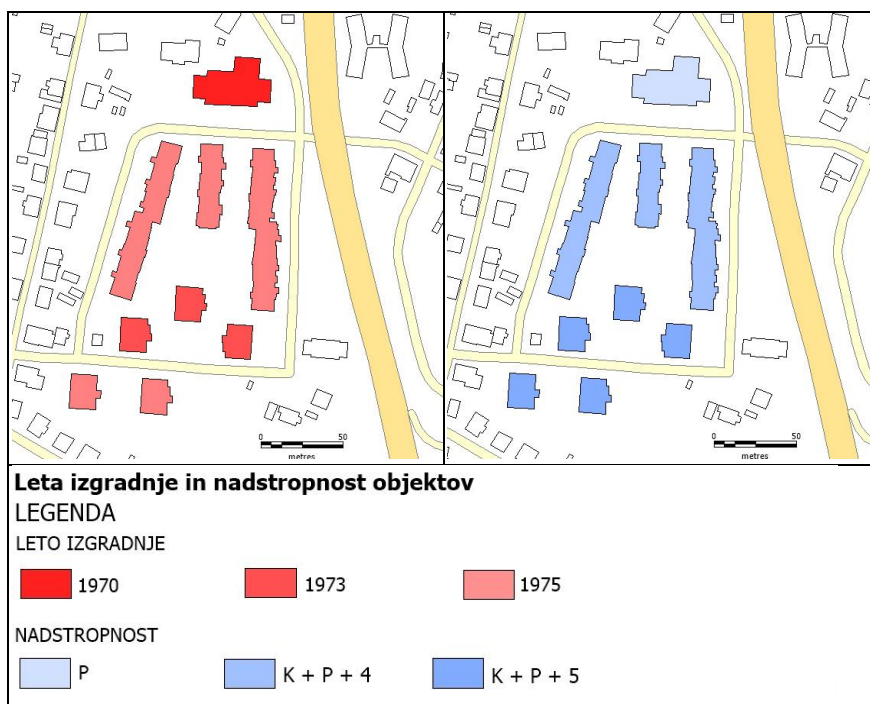
**Preglednica 68: Značilnosti soseske Greenwich – jug na nivoju mesta**

| <b>Soseska Greenwich – jug</b>           |                                                          |
|------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| Lokacija soseske                         | Pobrezje, območje enodružinskih hiš in soseske Greenwich |
| Položaj glede na grajeno strukturo mesta | na robu strnjene zazidanosti                             |
| Morfološka povezanost soseske z mestom   | majhna povezanost                                        |
| Funkcijska povezanost soseske z mestom   | dejavnosti lokalnega pomena                              |
| Prometna povezanost z grajeno strukturo  | vzpostavljena sekundarna prometnica, nove dovodne poti   |
| Stopnja mestotvornosti                   | nizka stopnja mestotvornosti                             |

**Morfološke in funkcijske značilnosti soseske**

Sosesko, ki je bila izgrajena v letih 1973–1975, sestavlja osem večstanovanjskih objektov:

- trije verižni bloki: Ulica bratov Greifov 20, 22, 24, 26, 28 in 30, Ulica bratov Greifov 32, 34 in 36 in Ulica bratov Greifov 2, 4, 6, 8, 10 in 12 ter
- pet kratkih blokov: Ulica bratov Greifov 9, 11, 14, 16 in 18.



Slika 139: Leta izgradnje in nadstropnost objektov v soseski Greenwich – jug

Postavitev objektov je v zamaknjenem nizu, med obodnimi prometnicami in objekti so parkirišča, na notranjem dvorišču pa je parkovno urejena zelenica s potmi in klopmi, kar ustvarja humano bivalno okolje. Morfološki vzorec je sestavljen, tvori ga niz verižnih

blokov in zamaknjen niz kratkih blokov, ki so razmeščeni v obliki uličnega kareja. Volumen objektov je majhen, nadstropnost objektov je K + P + 4–5. V obliki objektov je mogoče prepoznati značilne stavbne člene, ki se pojavljajo v številnih soseskah, ki jih je gradilo podjetje Stavbar, kar je dokaz več o tipoloških podobnostih stanovanjske gradnje iz določenega obdobja. Po fasadi se izmenjaje pojavljata po dva niza oken in lož, vhod je poudarjen z izzidkom, nad njim se po fasadi vrstijo stopniščna okna po celotni širini stopnišča. Ravne linije brez posebnega okrasja in izvedba z dvokapno streho ustvarjajo vtis domačnosti. V soseski je 415 stanovanjskih enot, kar pomeni 1287 prebivalcev. Gostota poseljenosti znaša 459,5 preb./ha, kar je veliko in znak racionalne stanovanjske gradnje.

#### *Namenska raba zemljišč v soseski*

Zelenih površin je bilo ob izgradnji 13.754 m<sup>2</sup> ali 49,12 %, kar je pomenilo 10,69 m<sup>2</sup> na prebivalca. Funkcija zelenih površin je okrasna, deloma še gospodinjska. Tudi Pirkovič Kocbek (1982, str. 57) piše, da je bil po letu 1970 dosežen napredek v oblikovanju zunanega prostora, katere primer je tudi soseska Greenwich – jug. Ob izgradnji je bilo urejenih 179 parkirnih mest, kar je pomenilo 0,43 parkirišča na stanovanje. Takrat je to verjetno še zadoščalo, danes ne več. V letu 1984 se je vzhodno od soseske pričela gradnja hitre ceste H2, zaradi česar se je zmanjšal delež zelenih površin. Ob soseski so vkopali tunnel hitre ceste, nad njim pa uredili parkirišča. Skupaj z novimi parkirišči je urejenih 324 parkirnih mest, kar predstavlja 0,78 parkirišča na stanovanjsko enoto. Zelene površine so se s 13.754 m<sup>2</sup> zmanjšale na 10.874 m<sup>2</sup> oziroma na 38,84 %, kar pomeni 8,45 m<sup>2</sup> na prebivalca. Zelene površine so parkovno urejene, imajo okrasno vlogo, v enem delu je urejen majhen park za druženje, s klopami in igrali.

#### *Dejavnosti v soseski*

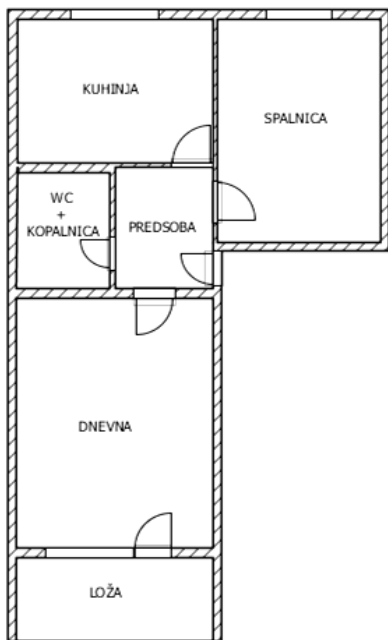
Ob izgradnji soseske je bil zgrajen paviljonski objekt, v katerem je otroški vrtec, osnovne oskrbne dejavnosti pa so prebivalci zadovoljevali v bližnjem trgovskem središču. V urbanističnem načrtu je bila predvidena ureditev središča tega dela mesta, v katerem bodo dejavnosti regionalnega pomena. Nastanek središča je še pospešila upravna razdelitev Maribora na več občin. V središču blizu soseske je nastala samopostrežna trgovina, zdravstveni dom in upravna zgradba. Danes so v radiju 500 m Osnovna šola borcev za severno mejo Maribor, Vrtec Pobrežje, gostilna, kavarna, samopostrežna trgovina, klinika za male živali, servis koles, fitness studio, frizerski salon, prodajalna nadomestnih avtomobilskih delov, kamnoseštvo in pogrebne storitve.

**Preglednica 69: Morfološke in funkcijske značilnosti soseske Greenwich – jug**

| <b>Soseska Greenwich – jug</b> |                       |                                                            |
|--------------------------------|-----------------------|------------------------------------------------------------|
| Koncept soseske                |                       | Objekti v nizu s parkovno urejenim osrednjim prostorom.    |
| Leto izgradnje                 |                       | 1973–1975                                                  |
| Objekti                        | Tipologija            | 5 kratkih blokov in 3 verižni bloki.                       |
|                                | Razmestitev           | Razmestitev v zamaknjem nizu..                             |
|                                | Gabarit               | K + P + 4–5                                                |
| Gostota poselitve              | Ob izgradnji          | 459,5 preb./ha                                             |
|                                | 2016                  | 459,5 preb./ha                                             |
| Namembnost zemljišč            | Parkirna mesta        | Ob izgradnji 0,43 P/stan. enoto. Danes 0,78 P/stan. enoto. |
|                                | Delež zelenih površin | Ob izgradnji 49,12 %, danes 38,84 %.                       |
|                                | Rekreativne površine  | Soseska je brez rekreativnih površin.                      |
| Prometnice                     | Vrsta                 | Primarna prometnica Cesta XIV. divizije in dovozne poti.   |
| Dejavnosti                     | Ob izgradnji          | Otroški vrtec.                                             |
|                                | 2016                  | Otroški vrtec.                                             |

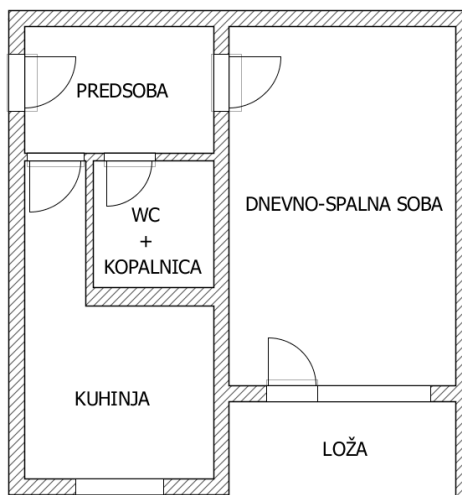
### Stanovanja v soseski

V soseski prevladujejo dvosobna stanovanja, katerih je 165 ali 39,76 %, sledijo enosobna, teh je 95 ali 22,89 %, trisobnih je 80 ali 19,28 %, 75 pa je garsonjer, ki predstavljajo 18,07 % vseh stanovanj. Majhnih stanovanj, vključujoč dvosobna, je kar 80,72 %. Skupno je v soseski 415 stanovanjskih enot, kar pomeni 146,59 stanovanj na ha; gostota poseljenosti znaša 454,4 preb./ha. Dvosobno stanovanje ima kvadraturu 48,47 m<sup>2</sup>. Tloris je tipa A z majhno predsobo, od koder je mogoče dostopati v vse prostore. Stanovanja imajo skupno centralno ogrevanje. Kuhinja je pollaboratorijska. Loža (10,46 % površine stanovanja) je postavljena ob dnevno sobo, kar kaže na že uveljavljeno funkcijo oddiha. Toaletni prostori so majhni in združeni v enem prostoru, brez možnosti naravnega prezračevanja. Stanovanja so bila delno opremljena z vgradno omaro v predsobi, pollaboratorijsko kuhinjo in kopalnico. Razmerje med posameznimi prostori nakazuje na moderno zasnovano stanovanja. Kuhinja zavzema 18,52 % površine stanovanja in je najmanjši prostor. Nekoliko večji delež, 23,84 %, zavzema spalnica. Največji delež v stanovanju pripada dnevni sobi, 32,27 %, in izkazuje že uveljavljeni koncept prostora za oddih, počitek in druženje.



Slika 140: Tloris dvosobnega stanovanja, Ulica bratov Greifov 2–12

Vir: PAM, GR 7342/1770-1773



Slika 141: Tloris dvosobnega stanovanja Ulica bratov Greifov 2–12

Vir: PAM, GR 7342/1770-1773

**Preglednica 70: Značilnosti stanovanj v soseski Greenwich – jug**

| Soseska Greenwich-jug – stanovanja          |              |        |                                                                                                                 |
|---------------------------------------------|--------------|--------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Število stanovanj                           | Ob izgradnji |        | 415                                                                                                             |
|                                             | 2016         |        | 415                                                                                                             |
| Struktura stanovanj                         | Garsonjera   | Št.    | 75                                                                                                              |
|                                             |              | %      | 18,07 %                                                                                                         |
|                                             | 1-sobno      | Št.    | 95                                                                                                              |
|                                             |              | %      | 22,89 %                                                                                                         |
|                                             | 2-sobno      | Št.    | 165                                                                                                             |
|                                             |              | %      | 39,76 %                                                                                                         |
|                                             | 3-sobno      | Št.    | 80                                                                                                              |
|                                             |              | %      | 19,28 %                                                                                                         |
| 4- ali večsobno                             | Št.          | 0      |                                                                                                                 |
|                                             | %            | 0,00 % |                                                                                                                 |
| Povprečna kvadratura 2-sobnega stanovanja   |              |        | 48,47 m <sup>2</sup>                                                                                            |
| Vrste prostorov v 2- in 3-sobnem stanovanju |              |        | Predsoba, kuhinja, dnevna soba, loža, spalnica in toaletni prostori, stranišče in kopalnica v skupnem prostoru. |
| Tloris stanovanja                           |              |        | Tip A.                                                                                                          |
| Št. prostorov z dnevno svetlobo             |              |        | Vsi prostori razen predsobe in toaletnih imajo dnevno svetlobo in možnost naravnega prezračevanja.              |
| Prehodne sobe                               |              |        | Se pojavljajo v nekaterih stanovanjih.                                                                          |
| Delež kuhinje v površini stanovanja         |              |        | 17–19 %                                                                                                         |
| Delež spalnice v površini stanovanja        |              |        | 22–24 %                                                                                                         |
| Delež dnevene sobe v površini stanovanja    |              |        | 33–34 %                                                                                                         |
| Delež lože/balkona v površini stanovanja    |              |        | 10–11 %                                                                                                         |



## 4.22 Soseska ob Ulici herojev Mašere in Spasića

Blokovna stanovanjska soseska ob Ulici herojev Mašere in Spasića se nahaja v k. o. Pobrežje in zavzema 1,80 ha. Zgrajena je bila med leti 1975 in 1977.



Slika 142: Položaj soseske

### *Značilnosti soseske na nivoju mesta*

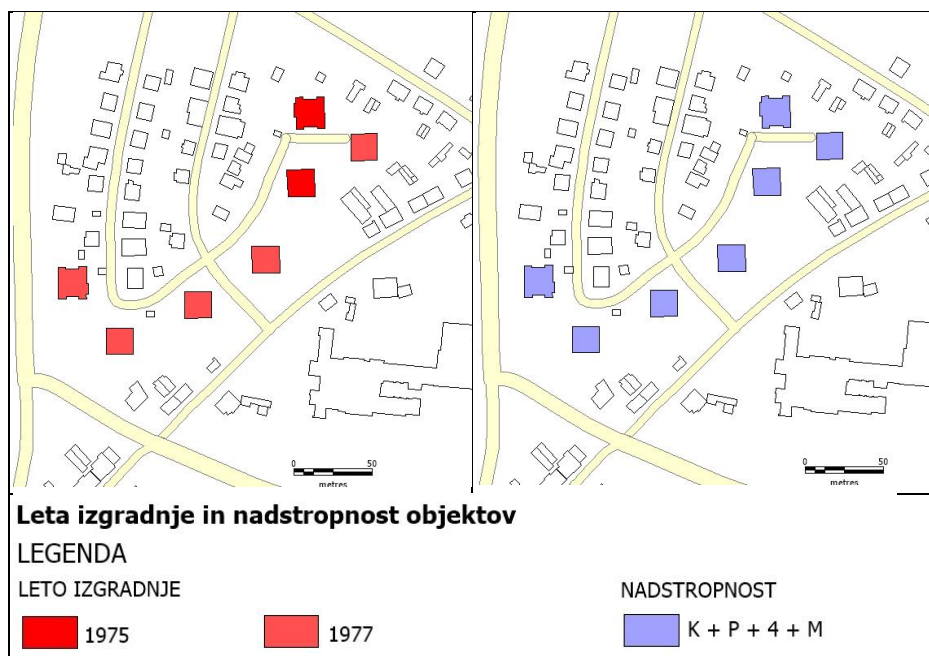
V urbanističnem načrtu iz leta 1974 je bilo predvideno širjenje stanovanjske gradnje na Pobrežju. Leta 1975 je bila zgrajena soseska Greenwich-jug, v bližini pa je bilo še večje nezazidano zemljišče. Sedem stanovanjskih blokov je bilo umeščenih na deloma pozidano območje. V okolici so individualne hiše, nastale v začetku in sredi prejšnjega stoletja. Do zemljišča je bilo potrebno zgraditi novo prometnico, Ulico herojev Mašere in Spasića. Primarna prometnica je Nasipna ulica, katere potek je po izgradnji hitre ceste nekoliko spremenjen. Morfološki vzorec postavitve se ravna po bližnji okolici, kratki bloki majhnega volumna dopolnjujejo okoliško zazidavo enodružinskih stanovanjskih hiš. Soseska je skrita za objekti, zato je njena mestotvornost majhna. V funkcijskem pogledu je navezana na središčno območje na Pobrežju.

### **Preglednica 71: Značilnosti soseske ob Ulici herojev Mašere in Spasića na nivoju mesta**

| <b>Soseska ob Ulici herojev Mašere in Spasića</b> |                                                  |
|---------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| Lokacija soseske                                  | Pobrežje, območje enodružinskih hiš in sosesk    |
| Položaj glede na grajeno strukturo mesta          | znotraj strnjene zazidanosti                     |
| Morfološka povezanost soseske z mestom            | majhna podobnost z načinom zazidanosti v okolici |
| Funkcijska povezanost soseske z mestom            | brez dejavnosti                                  |
| Prometna povezanost z grajeno strukturo           | primarna prometnica in nova dovozna prometnica   |
| Stopnja mestotvornosti                            | nizka stopnja mestotvornosti                     |

### Morfološke in funkcijske značilnosti soseske

Sosesko sestavlja sedem identičnih kratkih blokov, gabarita K + P + 4 + M. Kratki bloki se nahajajo na naslednjih naslovih: prvih pet na naslovu Ulica herojev Mašere in Spasiča s hišnimi številkami 1, 2, 4, 6 in 8 in dva na Mejni ulici 57 in 58. Morfološko je soseska kompleks enakih blokov majhnega volumna. Zasnova objektov je enostavna, vhod v objekt je poudarjen z izzidkom – nadstrešnico in od podlage privzdignjen s krajšim stopniščem. Da je sosesko gradilo mariborsko podjetje Stavbar, se vidi po zasnovi bloka, saj so v večini sosesk uporabljali tipizirane načrte, ki so jih zelo malo spreminjali. Ti kratki bloki so bili nekoliko spremenjeni, saj je bila pri tipskih projektih uporabljena ravna streha, pri teh pa je osrednji del ostrejša raven, preostali del pa po eno tretjino na vsako stran pokrit s salonitnimi ploščami, kar je omogočilo izgradnjo mansardnih stanovanj. Zaradi tega v etažo ni bilo mogoče razporediti štirih identičnih stanovanj, ampak manjša. Orientiranost objektov je v smeri vzhod–zahod. Dobra stran takšne orientiranosti je, da je objekt enakomerno osončen z obeh strani, slabost pa, da je pozimi jutranje sonce redkost, poleti pa sega globoko v prostore in jih pregreva. V soseski je 168 stanovanjskih enot, kar pomeni 521 prebivalcev. Gostota poseljenosti je 288,4 preb./ha.



Slika 143: Leta izgradnje in nadstropnost objektov v soseski ob Ulici herojev Mašere in Spasiča

### Namenska raba zemljišč v soseski

Zelenih površin je bilo ob izgradnji 1,00 ha ali 55,56 % in so predstavljale 19,20 m<sup>2</sup> na prebivalca. Ob izgradnji soseske je bilo 97 parkirnih mest, kar je pomenilo 0,58 parkirišča

na stanovanje. Po kasnejši preureditvi se je število parkirišč povečalo na 128 parkirišč, kar na stanovanje pomeni 0,76 parkirišča. Zelene površine so se zaradi parkirnih prostorov zmanjšale z 1,00 ha na 0,97 ha, vendar še zavzemajo 53,89 % površine soseke ali 18,63 m<sup>2</sup> na prebivalca, kar ni malo. Funkcija zelenih površin je deloma gospodinjiska, večinoma pa so zelenice parkovno urejene, s klopki za posedanje.

### *Dejavnosti v soseki*

V soseki ni oskrbnih in storitvenih dejavnosti. Letu 1980 je bila v bližini zgrajena Osnovna šola borcev za severno mejo. V radiju dostopnosti 300 m je vrtec, gostilna, vulkanizer, avto električna, kamnoseštvo, pogrebna dejavnost in podjetje Snaga.

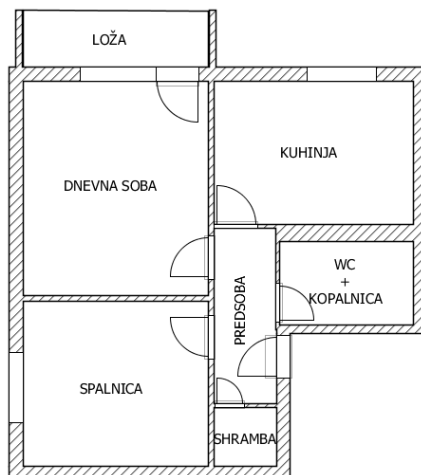
**Preglednica 72: Morfološke in funkcijske značilnosti soseke ob Ulici herojev Mašere in Spasiča**

| <b>Soseska ob Ulici herojev Mašere in Spasiča</b> |                       |                                                                                                                   |
|---------------------------------------------------|-----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Koncept soseke                                    |                       | Obulična postavitvev s parkovno urejeno okolico.                                                                  |
| Leto izgradnje                                    |                       | 1975–1977                                                                                                         |
| Objekti                                           | Tipologija            | 7 kratkih blokov.                                                                                                 |
|                                                   | Razmestitev           | Zamaknjen niz enakih objektov, kjer so objekti postavljeni pravokotno na prometnico in od nje različno oddaljeni. |
|                                                   | Gabarit               | K + P + 4 + M                                                                                                     |
| Gostota poselitve                                 | Ob izgradnji          | 289,3 preb./ha                                                                                                    |
|                                                   | 2016                  | 289,3 preb./ha                                                                                                    |
| Namembnost zemljišč                               | Parkirna mesta        | Ob izgradnji 0,58 P/stan. enoto. Danes 0,76 P/stan. enoto.                                                        |
|                                                   | Delež zelenih površin | Ob izgradnji 55,56 %, danes 53,89 %.                                                                              |
|                                                   | Rekreativne površine  | Soseska je brez rekreativnih površin..                                                                            |
| Prometnice                                        | Vrsta                 | Primarna prometnica Nasipna ulica in dovozne poti.                                                                |
| Dejavnosti                                        | Ob izgradnji          | Ob izgradnji otroški vrtec.                                                                                       |
|                                                   | 2016                  | Storitvene dejavnosti v bližini.                                                                                  |

### *Stanovanja v soseki*

Stanovanja, ki jih je podjetje Stavbar zgradilo v tej soseki, so bila namenjena za Stanovanjsko skupnost Maribor, ki je povpraševala predvsem po majhnih stanovanjih. V soseki so samo eno- in dvosobna stanovanja. Največ je dvosobnih, kar 140 ali 83,33 %, enosobnih je 28 ali 16,67 %. Skupno je 168 stanovanj, stanovanjska gostota pa znaša 93,02 stanovanja na ha. Tloris dvosobnega stanovanja s povprečno kvadraturou 53,10 m<sup>2</sup> je tipa A, z majhno predsobo, od koder so dostopni vsi prostori v stanovanju. Kuhinja je pollaboratorijska, v njej je možno namestiti peč na trdo gorivo. Toaletni prostori so združeni (stranišče in kopalnica v enem) in so brez naravnega prezračevanja. Dnevna soba ima izhod na balkon ali ložo (7,82 % površine stanovanja). Ob izgradnji so bila stanovanja deloma opremljena. Kuhinja zavzema najmanjši delež, 21,15 %, spalnica 22,70 %, dnevna

soba zavzema 31,22 % površine stanovanja, v njej je, po načrtih sodeč, mogoče postaviti še dve ležišči (PAM, GR8549/1508-1509).



Slika 144: Tloris dvosobnega stanovanja, Mejna ulica 57

Vir: PAM, GR 8549/1508-1509

**Preglednica 73: Značilnosti stanovanj v soseski ob Ulici herojev Mašere in Spasića**

| Soseska ob Ulici herojev Mašere in Spasića – stanovanja |              |                                                                                                               |         |
|---------------------------------------------------------|--------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| Število stanovanj                                       | Ob izgradnji | 168                                                                                                           |         |
|                                                         | 2016         | 168                                                                                                           |         |
| Struktura stanovanj                                     | Garsonjera   | Št.                                                                                                           | 0       |
|                                                         |              | %                                                                                                             | 0,00 %  |
|                                                         | 1-sobno      | Št.                                                                                                           | 28      |
|                                                         |              | %                                                                                                             | 16,67 % |
|                                                         | 2-sobno      | Št.                                                                                                           | 140     |
|                                                         |              | %                                                                                                             | 83,33 % |
| 3-sobno                                                 | Št.          | 0                                                                                                             |         |
|                                                         | %            | 0,00 %                                                                                                        |         |
| 4- ali večsobno                                         | Št.          | 0                                                                                                             |         |
|                                                         | %            | 0,00 %                                                                                                        |         |
| Povprečna kvadratura 2-sobnega stanovanja               |              | 53,10 m <sup>2</sup>                                                                                          |         |
| Vrste prostorov v 2- in 3-sobnem stanovanju             |              | Predsobna, shramba, kuhinja, dnevna soba, loža, spalnica in toaletni prostori, stranišče in kopalnica skupaj. |         |
| Tloris stanovanja                                       |              | Tip A.                                                                                                        |         |
| Št. prostorov z dnevno svetlobo                         |              | Vsi prostori razen predsobe in toaletnih imajo dnevno svetlobo in možnost naravnega prezračevanja.            |         |
| Prehodne sobe                                           |              | Ni prehodnih sob.                                                                                             |         |
| Delež kuhinje v površini stanovanja                     |              | 21–23 %                                                                                                       |         |
| Delež spalnice v površini stanovanja                    |              | 22–23 %                                                                                                       |         |
| Delež dnevene sobe v površini stanovanja                |              | 29–32 %                                                                                                       |         |
| Delež lože/balkona v površini stanovanja                |              | 7–8 %                                                                                                         |         |

## 4.23 Soseska S-36

Blokovna stanovanjska soseska S-36 se nahaja v k. o. Tezno in zavzema 4,22 ha površine. Umeščena je med soseski TAM in Metalno. Nastala je v kareju med Ptujsko cesto, Špelino ulico, Štrekljevo ulico in Rusko ulico.



Slika 145: Položaj soseske

### *Značilnosti soseske na nivoju mesta*

Industrijska cona Tezno je bila generator razvoja tega dela mesta, Ptujška cesta pa je postajala vse pomembnejša mestna vpadnica. Obstoječa obzidanost prometnice ni izkazovala pomena ene od najpomembnejših mestnih ulic. Z načrtovano gradnjo sosesk bi naj bil dosežen bolj urbani videz prometnice ter zapolnjene nezazidane površine znotraj grajene strukture mesta. Soseska je umeščena ob Ptujško cesto, na nezazidano zemljišče, ki so ga obdajale redke enodružinske hiše v okoliških ulicah. Leta 1961 je bila preko območja speljana Prvomajska ulica, ki je bila ob pričetku gradnje soseske preimenovana v Bevkovo ulico. V morfološkem pogledu je soseska pravo nasprotje okoliški zazidavi, tako enostanovanjskim hišam, kot nekoliko oddaljenim blokovnim soseskam. Tvorijo jo veliki objekti, mega strukture, ki delujejo kot dominante in vizualni poudarki v mestni veduti. Velik volumen objekta terja tudi prostrano odprto zemljišče v okolici. Za mariborske razmere nov koncept gradnje sosesk, ki pa izhaja iz modernističnih in postmodernističnih smernic takratnega oblikovanja. Zaradi velike gostote prebivalcev je soseska v funkcijskem smislu, vsaj kar se osnovnih dejavnosti tiče, samozadostna in se ne navezuje na mestno središče. Nasprotno, središče oskrbnih in storitvenih dejavnosti, ki je nastalo ob soseski, je opremljeno z dejavnostmi mestnega pomena in namenjeno tudi prebivalcem tega dela



mesta. Soseska deluje mestotvorno zaradi višine in volumna objektov, pa tudi zaradi dejavnosti, ki so locirane ob primarni prometnici.

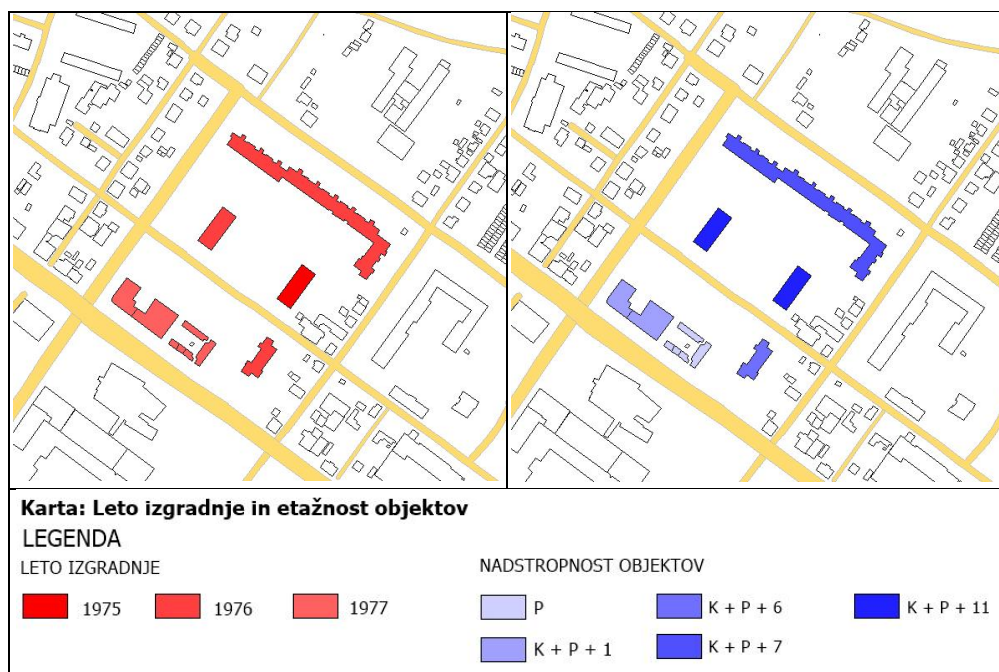
**Preglednica 74: Značilnosti soseske S-36 na nivoju mesta**

| <b>Soseska S-36</b>                      |                                                      |
|------------------------------------------|------------------------------------------------------|
| Lokacija soseske                         | Tezno, območje enodružinskih hiš in sosesk           |
| Položaj glede na grajeno strukturo mesta | na robu strnjene zazidanosti                         |
| Morfološka povezanost soseske z mestom   | nikakršna podobnost z načinom zazidanosti v okolici  |
| Funkcijska povezanost soseske z mestom   | dejavnosti mestnega pomena                           |
| Prometna povezanost z grajeno strukturo  | že vzpostavljena primarna prometnica in dovozni poti |
| Stopnja mestotvornosti                   | visoka stopnja mestotvornosti                        |

### *Morfološke in funkcijske značilnosti soseske*

Soseska je bila zgrajena v letih 1975–1977. V njej sta dva tipa objektov:

- verižni blok: Štrekljeva ulica 58, 60, 62, 64, 66, 68, 70, 72 in Ruska ulica 15 in 17 ter
- trije visoki bloki: Bevkova ulica 1, Bevkova ulica 3 in Bevkova ulica 4 in 6.



**Slika 146: Leta izgradnje in nadstropnost objektov v soseski S-36**

Na razmeroma velikem območju, ki meri 4 ha, se nahajajo samo štirje stanovanjski objekti, a je vsak velikega volumna. Stanovanjske bloke obdaja veliko zemljišče, ki je urejeno kot zelenica in parkirne površine, sredi soseske je nastal manjši parkovni trg.

Temu primerna je gostota poselitve, ki znaša 351 prebivalcev/ha. Slednje je poanta tovrstnega koncepta: ob velikih objektih na velikih površinah je gostota poselitve lahko kljub vsemu primerna. Dodati je potrebno, da je takšna morfološka struktura soseske v Mariboru edina in se kasneje v takšnih dimenzijah ni več ponovila. Morfološki vzorec je sestavljen iz solitarnih objektov, ki so razmeščeni v pol oziroma odprti kare. Bloki so oblikovno enotni, gabarit je K + P + 6–11. Glede na urbanistični normativ, soseska omogoča bivanje 1482 prebivalcem, kar pomeni gostoto poseljenosti 351 prebivalcev na hektar. Kot zanimivost omenimo, da je Konstruktor pri izvedbi visokega bloka z namenom čim bolj ekonomične izvedbe, peč skupne kurilnice postavil na ravni strehi. Po določilih Zakona o požarni varnosti je bilo potrebno zgraditi še požarno stopnišče, ki je izvedeno na zunanji steni blokov.



Slika 147: Visoki blok, Bevkova ulica 1



Slika 148: Verižni blok ob Štrekljevi ulici

### *Namenska raba zemljišč v soseski*

Ob izgradnji soseske je bilo 15.290 m<sup>2</sup> zelenih površin ali 36,23 %, kar je bilo 10,32 m<sup>2</sup> na prebivalca. Zelene površine so imele poleg oblikovne še socialno funkcijo. Na notranjem dvorišču – trgu so bila postavljena igrala, igrišče in klopi, te so bile postavljene še na zelenici med bloki in prometnico. Tudi ta soseska sodi v čas, ko je bilo načrtovanje zunanjega prostora že dodobra uveljavljeno. V soseski je bilo 333 parkirnih mest, kar je pomenilo 0,7 P/stan. enoto. V devetdesetih letih je bil mirujoči promet delno preurejen, ob čemer se je število parkirnih mest povečalo na račun zelenih površin. Danes je v soseski 479 parkirišč, kar pomeni eno parkirno mesto na stanovanje. Vendar zaradi drugih dejavnosti tudi to ne zadošča, saj parkirišč kronično primanjkuje. Zelenih površin je še 12.660 m<sup>2</sup>, kar pomeni 30,00 % površine soseske ali 8,54 m<sup>2</sup> na prebivalca.

### *Dejavnosti v soseski*

V letu 1987 je bil zgrajen trgovski center, v njem je še prodajalna tehničnega blaga, samopostrežna trgovina in prodajalna tekstila. Urejen je bil še paviljonski objekt za čistilnico, banko, založbo in sedež krajevne skupnosti. V letu 1981 so severno od Štrekljeve ulice zgradili Osnovno šolo Slave Klavore. Danes so v radiju manj kot 300 m še papirnica, več manjših kavarn, avtopralnica, vulkanizer, picerija, bencinski servis, več prodajaln avtomobilov, trgovski center, zavarovalnica, optika, cvetličarna in sedež krajevne



skupnosti. Opremljenost z oskrbnimi in storitvenimi dejavnostmi je dobra, a primanjkuje urejenih rekreacijskih območij.



Slika 149: Trgovski center med gradnjo leta 1978

Vir: PAM, fond: Konstruktor

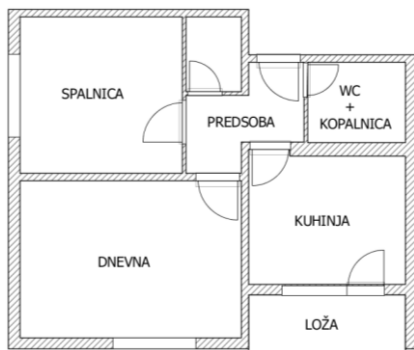
Preglednica 75: Morfološke in funkcijske značilnosti soseske S-36

| Soseska S-36        |                       |                                                                                                                                                |
|---------------------|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Koncept soseske     |                       | Postavitev objektov pravokotno na prometnico s parkovno urejenim odmikom od ulice.                                                             |
| Leto izgradnje      |                       | 1975–1976                                                                                                                                      |
| Objekti             | Tipologija            | 3 visoki bloki in 1 verižni blok.                                                                                                              |
|                     | Razmestitev           | Solitarni objekti.                                                                                                                             |
|                     | Gabarit               | K + P + 6–11                                                                                                                                   |
| Gostota poselitve   | Ob izgradnji          | 351,0 preb./ha                                                                                                                                 |
|                     | 2016                  | 351,0 preb./ha                                                                                                                                 |
| Namembnost zemljišč | Parkirna mesta        | Ob izgradnji 0,70 P/stan. enoto. Danes 1,00 P/stan. enoto.                                                                                     |
|                     | Delež zelenih površin | Ob izgradnji 36,23 %, danes 30 %.                                                                                                              |
|                     | Rekreativne površine  | Ob izgradnji igrišče za namizni tenis, rekreacija je mogoča v bližnjem Stražunskem gozdu.                                                      |
| Prometnice          | Vrsta                 | Primarna prometnica Ptujška cesta in dovozne poti.                                                                                             |
| Dejavnosti          | Ob izgradnji          | Trgovski paviljon s samopostrežno trgovino, trgovino s tehničnim blagom in prodajalno tekstila, čistilnica, banka in sedež krajevne skupnosti. |
|                     | 2016                  | Tudi dejavnosti mestnega pomena.                                                                                                               |

### ***Stanovanja v soseski***

V soseski je 478 stanovanj, kar pomeni gostoto 113,27 stan./ha. Največ stanovanj je dvosobnih, 221 ali 46,23 %, sledijo enosobna, katerih je 133 ali 27,83 %, in trisobna, teh je 124 ali 25,94 %. Delež eno- in dvosobnih stanovanj, ki jih je kar 354 ali 74,06 %, je odsev povpraševanja na trgu. Stanovanja imajo tloris tipa A, kar pomeni, da ni prehodnih sob, saj so vsi prostori dostopni iz predsobe. Najpogostejše dvosobno stanovanje meri 50,88 m<sup>2</sup>. Kuhinja je pollaboratorijska in je povezana z ložo. V stanovanju se znova pojavi shramba, ki je dostopna iz predsobe. Morda je shramba odgovor na pollaboratorijsko

kuhinjo ali pa je zasnova stanovanja zgolj kopija kakšnega načrta iz preteklosti. V enem prostoru sta združena stranišče in kopalnica, zračenje pa je urejeno s pomočjo zračnih tuljav. Deleži prostorov v stanovanju v Bevkovi ulici 1 kažejo moderen tloris. Največji delež, 31,22 % površine stanovanja, zavzema dnevna soba, spalnica zavzema 22,88 %, kuhinja zavzema najmanjši delež, 18,42 %, in loža 8,46 %.



Slika 150: Tloris dvosobnega stanovanja,  
Bevkova ulica 1

Vir: PAM, GR 7267/1148-1149



Slika 151: Tloris enosobnega stanovanja,  
Bevkova ulica 1

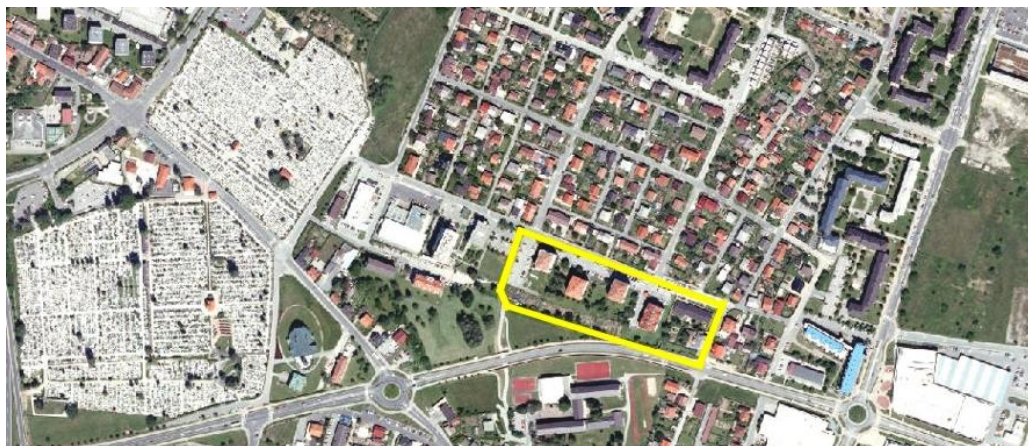
Vir: PAM, GR 7267/1148-1149

#### Preglednica 76: Značilnosti stanovanj v soheski S-36

| Soseska S-36 – stanovanja                   |              |         |                                                                                                    |
|---------------------------------------------|--------------|---------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Število stanovanj                           | Ob izgradnji |         | 478                                                                                                |
|                                             | 2016         |         | 478                                                                                                |
| Struktura stanovanj                         | Garsonjera   | Št.     | 0                                                                                                  |
|                                             |              | %       | 0,00 %                                                                                             |
|                                             | 1-sobno      | Št.     | 133                                                                                                |
|                                             |              | %       | 27,83 %                                                                                            |
|                                             | 2-sobno      | Št.     | 221                                                                                                |
|                                             |              | %       | 46,23 %                                                                                            |
| 3-sobno                                     | Št.          | 124     |                                                                                                    |
|                                             | %            | 25,94 % |                                                                                                    |
| 4- ali večsobno                             | Št.          | 0       |                                                                                                    |
|                                             | %            | 0,00 %  |                                                                                                    |
| Povprečna kvadratura 2-sobnega stanovanja   |              |         | 50,88 m <sup>2</sup>                                                                               |
| Vrste prostorov v 2- in 3-sobnem stanovanju |              |         | Predsoba, kuhinja, dnevna soba, loža, spalnica in toaletni prostori                                |
| Tloris stanovanja                           |              |         | Tip A.                                                                                             |
| Št. prostorov z dnevno svetlobo             |              |         | Vsi prostori razen predsobe in toaletnih imajo dnevno svetlobo in možnost naravnega prezračevanja. |
| Prehodne sobe                               |              |         | Ni prehodnih sob.                                                                                  |
| Delež kuhinje v površini stanovanja         |              |         | 18–22 %                                                                                            |
| Delež spalnice v površini stanovanja        |              |         | 21–22 %                                                                                            |
| Delež dnevene sobe v površini stanovanja    |              |         | 31–34 %                                                                                            |
| Delež lože/balkona v površini stanovanja    |              |         | 8–9 %                                                                                              |

## 4.24 Soseska ob Železnikovi ulici

Blokovna stanovanjska soseska ob Železnikovi ulici se nahaja v k. o. Pobrežje in obsega 2,04 ha površine.



Slika 152: Položaj soseske

### *Značilnosti soseske na nivoju mesta*

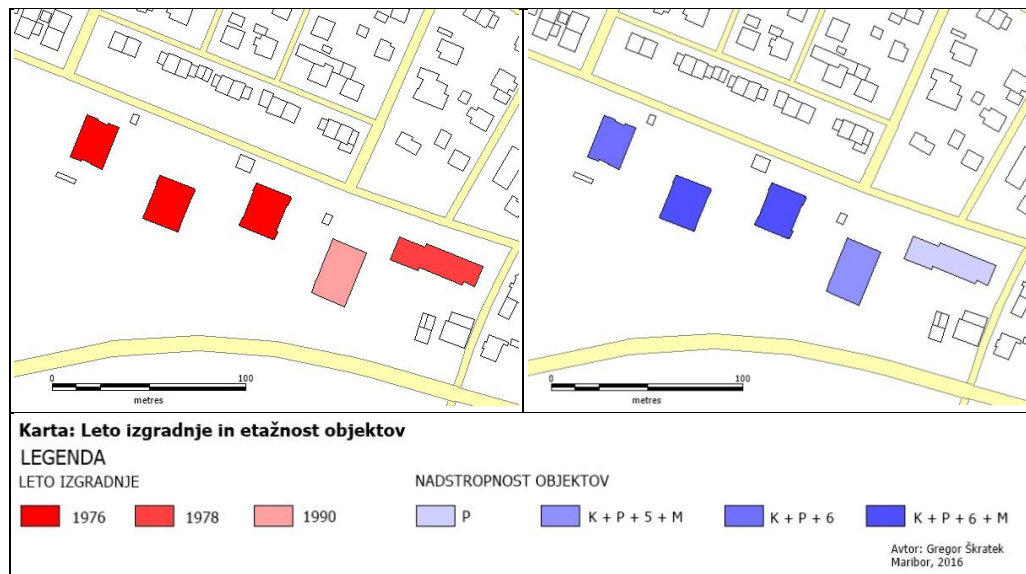
Blokovna stanovanjska soseska je bila umeščena na kmetijsko zemljišče, okolica katerega je bila pozidana z enodružinskimi hišami. Zapolnjevanje in zgoščanje grajene strukture je bila pogosto uporabljen koncept umeščanja blokovnih sosesk. V delu mesta, kjer je gradbeni razvoj potekal dokaj stihijno, je bilo mogoče z družbeno gradnjo odpravljati nastale prostorske konflikte glede komunalne opremljenosti območij, dostopnosti do oskrbnih in storitvenih dejavnosti ter oblikovanja mestnega prostora. Z bližnjo sosesko S-31 je območje dobilo vse bolj urbani videz. Morfologija soseske se deloma zgleduje po okoliški zazidavi; prostostoječi bloki asociirajo na prostostoječe enodružinske hiše. V funkcijskem pogledu je območje navezано na lokalno središče na Pobrežju. Območje je navezано na že obstoječe prometnice. Mestotvornost soseske je majhna, čeprav objekti z višino izstopajo iz nizke okolice.

### **Preglednica 77: Značilnosti soseske ob Železnikovi ulici na nivoju mesta**

| <b>Soseska ob Železnikovi ulici</b>      |                                                                |
|------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| Lokacija soseske                         | Pobrežje, rob mesta, območje enodružinskih hiš in soseske S-31 |
| Položaj glede na grajeno strukturo mesta | na robu strnjene zazidavnosti                                  |
| Morfološka povezanost soseske z mestom   | majhna podobnost                                               |
| Funkcijska povezanost soseske z mestom   | dejavnosti lokalnega pomena                                    |
| Prometna povezanost z grajeno strukturo  | že vzpostavljena primarna prometnica in dovozna pot            |
| Stopnja mestotvornosti                   | nizka stopnja mestotvornosti                                   |

### Morfološke in funkcijske značilnosti soseke

Sosesko sestavljajo štiri globoki bloki: Železnikova ulica 16, 18, 20, 22 in 22a, večina je bila zgrajena leta 1976.



Slika 153: Leta izgradnje in nadstropnost objektov v soseki ob Železnikovi ulici

Bloki so postavljeni v nizu v zeleno okolje. Pred objekti so urejena parkirišča in zelene površine, ki ustvarjajo odmik od prometnice. Bloki so moderno zasnovani. Večina objektov je velikega volumna, do K + P + 6 + M. V soseki je bilo ob izgradnji 135 stanovanjskih enot, kar je pomenilo 419 prebivalcev z gostoto poseljenosti 419 preb./ha. Z izgradnjo globokega bloka leta 1990 se je število stanovanj povečalo na 191, gostota pa zvišala na 290 preb./ha.

#### *Namenska raba zemljišč v soseki*

Prvotno je bilo v soseki 12.723 m<sup>2</sup> zelenih površin, kar je predstavljalo kar 62,37 % površine soseke oziroma 30,40 m<sup>2</sup> na prebivalca. Z izgradnjo globokega bloka in stanovanjske hiše v območju soseke ter izgradnjo parkirišč so se zelene površine zmanjšale na 9.778 m<sup>2</sup> ali na 47,93 %, kar pomeni 16,51 m<sup>2</sup> na prebivalca. Zelene površine imajo okrasno in gospodinjstvo funkcijo, na južnem delu se še uporabljajo stojala za sušenje perila in stepanje preprog. Posebnost soseke so tudi vrtovi ob južnem delu soseke, ki so danes v enakem obsegu kot ob izgradnji soseke, in sicer 2.376 m<sup>2</sup>. Socialni prostor v soseki je prav tako na jugu soseke, kjer so igrala in klopi. Ob izgradnji je bilo urejenih 135 parkirišč, vsako stanovanje je imelo zagotovljeno eno parkirno mesto. Z

dograditvijo globokega bloka se je število parkirišč sicer povečalo na 172, vendar se je število parkirišč na stanovanje zmanjšalo na 0,90.

### *Dejavnosti v soseski*

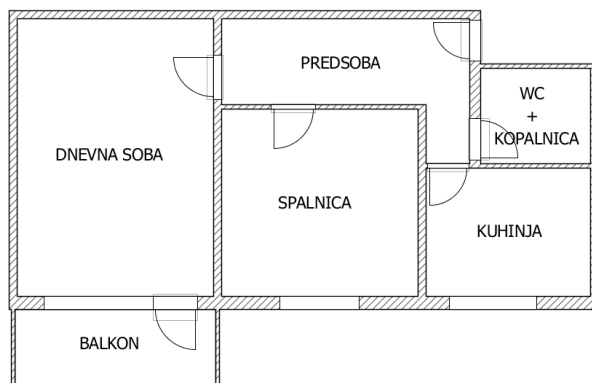
V soseski je otroški vrtec Pobrežje enota Mojca, ki je bil zgrajen sočasno s sosesko, čeprav je namenjen stanovalcem širše okolice. V neposredni bližini soseske v radiju 500 m je tudi Osnovna šola Draga Kobala Maribor, dom upokojencev Sončni dom, Pogrebno podjetje Maribor, več kavarn, bencinski servis, več trgovskih centrov in hipermarketov, frizerski salon in več manjših storitvenih dejavnosti.

**Preglednica 78: Morfološke in funkcijske značilnosti soseske ob Železnikovi ulici**

| <b>Soseska ob Železnikovi ulici</b> |                       |                                                                        |
|-------------------------------------|-----------------------|------------------------------------------------------------------------|
| Koncept soseske                     |                       | Niz objektov s parkovno urejenim odmikom od ulice.                     |
| Leto izgradnje                      |                       | 1976 – 1990                                                            |
| Objekti                             | Tipologija            | 4 globoki bloki.                                                       |
|                                     | Razmestitev           | Zamaknjeni niz podobnih objektov.                                      |
|                                     | Gabarit               | K + P + 5–7                                                            |
| Gostota poselitve                   | Ob izgradnji          | 205,1 preb./ha                                                         |
|                                     | 2016                  | 290,2 preb./ha                                                         |
| Namembnost zemljišč                 | Parkirna mesta        | Ob izgradnji 1,00 P/stan. enoto. Danes 0,89 P/stan. enoto.             |
|                                     | Delež zelenih površin | Ob izgradnji 62,52 %, danes 48,05 %.                                   |
|                                     | Rekreativne površine  | Brez rekreativnih površin.                                             |
| Prometnice                          | Vrsta                 | Primarna prometnica in dovozne poti.                                   |
| Dejavnosti                          | Ob izgradnji          | Vrtec.                                                                 |
|                                     | 2016                  | Otroški vrtec, v bližini raznovrstne oskrbne in storitvene dejavnosti. |

### *Stanovanja v soseski*

V soseski ob Železnikovi ulici se je število stanovanj povečalo s prvotnih 135 na 191. Stanovanjska gostota se je iz 66,33 stan./ha povečala na 93,86 stan./ha. Največ stanovanj je dvosobnih, skupno 89 ali 46,59 %, sledijo enosobna, teh je 43 ali 22,51 %, 30 ali 15,71 % je garsonjer, 27 ali 14,14 % je trisobnih in dve sta širisobni, kar predstavlja 1,05 %. Tloris tipičnega dvosobnega stanovanja s povprečno kvadraturou 54,10 m<sup>2</sup> je tipa A. Vsi prostori imajo naravno svetlobo in možnost naravnega prezračevanja razen toaletni, kjer je zračenje urejeno s pomočjo zračnih tuljav. Kuhinja je razmeroma majhna, delovni prostor je zasnovan kot kuhinjska stena. Iz dnevne sobe je dostop na balkon. Velikost prostorov je prilagojena njihovi funkciji. V omenjenem stanovanju zavzema dnevna soba 33,58 % stanovanjske površine, spalnica 22,67 %, kuhinja 12,93 % in balkon 9,62 %.



Slika 154: Tloris dvosobnega stanovanja, Železnikova ul. 16

Vir: PAM, GR 9794/1952-1956

## Preglednica 79: Značilnosti stanovanj v soheski ob Železnikovi ulici

| Soseska S-36 – stanovanja                   |              |                                                                                                     |         |
|---------------------------------------------|--------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| Število stanovanj                           | Ob izgradnji | 135                                                                                                 |         |
|                                             | Danes        | 191                                                                                                 |         |
| Struktura stanovanj                         | Garsonjera   | Št.                                                                                                 | 30      |
|                                             |              | %                                                                                                   | 15,71 % |
|                                             | 1-sobno      | Št.                                                                                                 | 43      |
|                                             |              | %                                                                                                   | 22,51 % |
|                                             | 2-sobno      | Št.                                                                                                 | 89      |
|                                             |              | %                                                                                                   | 46,59 % |
|                                             | 3-sobno      | Št.                                                                                                 | 27      |
|                                             |              | %                                                                                                   | 14,14 % |
| 4- ali večsobno                             | Št.          | 2                                                                                                   |         |
|                                             | %            | 1,05 %                                                                                              |         |
| Povprečna kvadratura 2-sobnega stanovanja   |              | 54,10 m <sup>2</sup>                                                                                |         |
| Vrste prostorov v 2- in 3-sobnem stanovanju |              | Predsoba, kuhinja, dnevna soba, loža, spalnica in toaletni prostori, stranišče in kopalnica skupaj. |         |
| Tloris stanovanja                           |              | Tip A.                                                                                              |         |
| Št. prostorov z dnevno svetlobo             |              | Vsi prostori razen predsobe in toaletnih imajo dnevno svetlobo in možnost naravnega prezračevanja.  |         |
| Prehodne sobe                               |              | Ni prehodnih sob.                                                                                   |         |
| Delež kuhinje v površini stanovanja         |              | 13–15 %                                                                                             |         |
| Delež spalnice v površini stanovanja        |              | 20–23 %                                                                                             |         |
| Delež dnevene sobe v površini stanovanja    |              | 32–34 %                                                                                             |         |
| Delež lože/balkona v površini stanovanja    |              | 9–10 %                                                                                              |         |



## 4.25 Soseska S-31

Soseska S-31 je ime dobila po gradbenem sektorju 31, kot je bil določen v urbanističnih dokumentih iz šestdesetih let. Nahaja se v k. o. Pobrežje in obsega 11,47 ha.



Slika 155: Položaj soseske

### *Značilnosti soseske na nivoju mesta*

Soseska je nastala na robu mesta, na nepozidanem zemljišču, ki je bilo pred tem namenjeno kmetijski dejavnosti. Na zahodnem robu je predel enostanovanjskih hiš, umestitev blokovne soseske pa je zarobila in deloma zapolnila ta ekstenzivno izrabljen prostor. Zapolnjevanje razpoložljivega prostora je razlog, da je soseska razdeljena na dva dela. Ker je bilo razpoložljivega prostora veliko, je tudi zasnova soseske velikopotezna. Tvorijo jo verižni terasni bloki, razmeščeni v odprte in pol odprte kareje. Na vzhodni strani obrobajo novo primarno prometnico. Vse to ustvarja videz urbanega prostora, zato je stopnja mestotvornosti soseske visoka. Morfološki vzorec soseske se ne zgleduje po tistem v okolici, nasprotno, je povsem drugačen. Tudi v prometnem smislu je z lokacijo soseske povezana razširitev prometne mreže. Nastala je nova primarna prometnica, Cesta Veljka Vlahovića. Blokovna stanovanjska soseska je bila zamišljena kot stanovanjsko območje, brez storitvenih dejavnosti. Ob izgradnji soseske je bila postavljena zgolj majhna samopostrežna trgovina in otroški vrtec. V bližini je bilo namreč predvideno novo središče z raznolikimi dejavnostmi mestnega pomena. V urbanističnih dokumentih iz osemdesetih let je bilo predvidenih več »subcentralnih« središč, v vsakem mestnem predelu po eden (na Pobrežju, Teznu, Studencih in na Taboru).



**Preglednica 80: Značilnosti soseske S-31 na nivoju mesta**

| <b>Soseska S-31</b>                      |                                                |
|------------------------------------------|------------------------------------------------|
| Lokacija soseske                         | Pobrezje, rob mesta, območje enodružinskih hiš |
| Položaj glede na grajeno strukturo mesta | na robu strnjene zazidanosti                   |
| Morfološka povezanost soseske z mestom   | nikakršna podobnost v načinu zazidanosti       |
| Funkcijska povezanost soseske z mestom   | dejavnosti lokalnega pomena                    |
| Prometna povezanost z grajeno strukturo  | primarna prometnica in dovozne poti            |
| Stopnja mestotvornosti                   | visoka stopnja mestotvornosti                  |

***Morfološke in funkcijske značilnosti soseske***

Sosesko sestavlja 11 stanovanjskih objektov, večina je bila zgrajena v letih 1977–1982:

- deset verižno terasnih blokov: Gunduličeva ulica 14, 16, 18 in 20; Ulica Goceta Delčeva 19, 21 in Gunduličeva ulica 10, 12; Ulica Goceta Delčeva 23 in Markovičeva ulica 11; Markovičeva ulica 13, 15 in 17; Vrazova ulica 40, 44, 46, 48, 50, 52 in 54; Ulica Veljka Vlahovića 61, 63 in Vrazova ulica 56, 58 in 60 in Ulica Veljka Vlahovića 31, 33, 35, 37, 39, 41 in 43; 47, 49, 51, 53, 55, 57 in 59; 65, 67, 69, 71 in 73; 75, 77, 79, 81, 83, 85 in 87 ter
- visoki blok: Ulica Štrahovih 39.

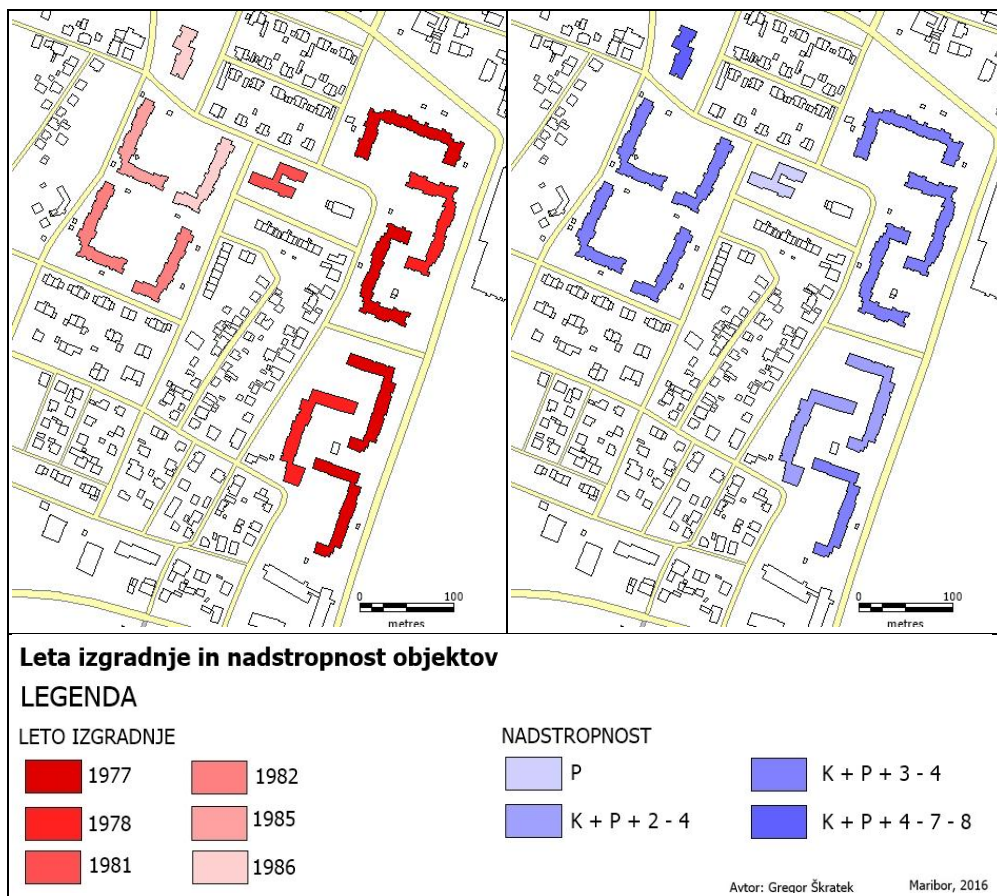
Verižno-terasne bloke je gradilo podjetje Stavbar, visoki blok pa podjetje Gradis. Oblika objektov tudi v teh soseskah sledi tipiziranim načrtom, kakršni so bili uporabljeni tudi v drugih soseskah tega gradbinca. Značilna je tudi uporaba prefabriciranih betonskih elementov ter podobno oblikovanje odprtega prostora.



**Slika 156: Verižno-terasni blok ob Ulici Veljka Vlahovića**

Stanovanjski objekti so umeščeni tako, da tvorijo modul karejske zazidave. Vsi objekti so zalomljeni in zato vzpostavljajo notranje dvorišče, kjer so v zelenem okolju urejeni socialni prostori. Bloki imajo 3 do 5 nadstropij, kar pomeni dokaj humano merilo gradnje. Bloki so moderno zasnovani z ravno streho in zidanimi balkoni, ki se na fasadi ciklično ponavljajo. Robni deli verižnih blokov se stopničasto spuščajo in tako še dodatno razdelajo mogočne

gmote, ki v prostoru ne izstopajo preveč. Tudi odprti prostor je oblikovan enotno; tvorijo ga parkovno urejene zelene površine z drevjem in socialni prostori v obliki otroških igrišč in klopi. Velik del okoliških zemljišč je namenjen parkirnim prostorom. V soseski S-31 je bilo ob izgradnji 1062 stanovanjskih enot, kar je, upoštevaje urbanistični normativ, pomenilo 3292 prebivalcev. Gostota poseljenosti znaša 287 preb./ha.



Slika 157: Leta izgradnje in nadstropnost objektov

### Namenska raba zemljišč v soseski

V soseski S-31 je bilo ob izgradnji 48.875 m<sup>2</sup> zelenih površin ali 42,61 % površine soseske, oziroma 14,85 m<sup>2</sup> na prebivalca. Zelene površine so namenjene socialnim stikom med stanovalci, saj je na njih zelo veliko majhnih »otočkov« s klopami in igrali za otroke. Gospodinjstva zelenih površin je le še mestoma razvidna, ohranjenih je nekaj stoyal za stepanje preprog. V tem obdobju je bila aktualna ideja soseske kot skupnosti stanovalcev, sosedstva, kar ta soseska tudi najbolj izraža (Mušič, 1980; Sapač, 2010). Poleg tega je na teh stičiščih urejeno igrišče za namizni tenis, pravi socialni prostor za različne socialne skupine prebivalcev celotne soseske. Gospodinjstva zelenih

površin je komaj še razvidna, nanjo kažejo posamična stojala za stepanje preprog. Urejenih je bilo 750 parkirišč, kar je 0,71 parkirišča na stanovanje. Kasneje so s spremembo mirujočega prometa del zelenih površin namenili parkiriščem in uredili 95 parkirišč, danes jih je 845, kar pomeni 0,80 parkirišča na stanovanje. To glede na stanje mirujočega prometa ne zadošča, t. i. »črna« parkirišča nastajajo na zelenicah in drugih za parkiranje neprimernih površinah. Zelene površine so se z 48.750 m<sup>2</sup> zmanjšale na 46.667 m<sup>2</sup> oziroma na 40,69 %, kar je še vedno 14,18 m<sup>2</sup> na prebivalca. Parkovna zasnova in socialna vsebina zelenih površine sta še zmeraj zelo opazni.



Slika 158: Zelene površine v S-31

### *Dejavnosti v soseski*

V pritličju verižnega bloka v Vrazovi ulici 42 je po izgradnji delovala samopostrežna trgovina, ob njej sta bila še kavarna in česalni salon. V središču soseske je še otroški vrtec. Samopostrežna trgovina ne deluje več, saj je v bližini nastalo središče s storitvenimi in oskrbnimi dejavnostmi. Osnovna šola je v radiju 700 m, prav tako številne storitvene dejavnosti, kot so vulkanizer, frizerstvo, prodaja avtomobilov, fitness studio, lepotilni salon in nega nohtov, optika, prodajalna čevljev, tekstila, bančna poslovalnica, poštni urad, zlatarna, prodajalna športne obutve, prodajalna hitre prehrane in več kavarn. Ob soseski so tudi postajališča mestnega in primestnega potniškega prometa.

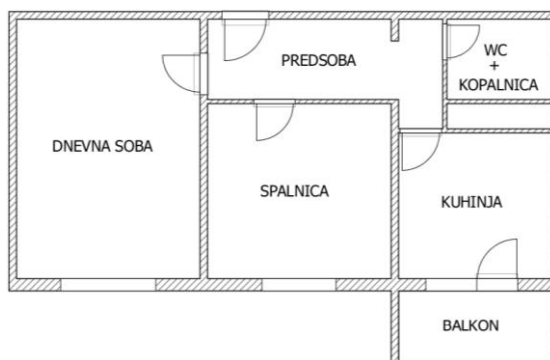
### **Preglednica 81: Morfološke in funkcijske značilnosti soseske S-31**

| <b>Soseska S-31</b> |              |                                                       |
|---------------------|--------------|-------------------------------------------------------|
| Koncept soseske     |              | Karejska zazidava.                                    |
| Leto izgradnje      |              | 1975–1988                                             |
| Objekti             | Tipologija   | 10 verižno-terasnih blokov in 1 visoki blok.          |
|                     | Razmestitev  | odprti kare zalomljenih blokov z notranjim dvoriščem. |
|                     | Gabarit      | K + P + 2–8                                           |
| Gostota poselitve   | Ob izgradnji | 287 preb./ha                                          |
|                     | 2016         | 287 preb./ha                                          |

| Soseska S-31        |                       |                                                                                                                                                    |
|---------------------|-----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Namembnost zemljišč | Parkirna mesta        | Ob izgradnji 0,71 P/stan. enoto. Danes 0,80 P/stan. enoto.                                                                                         |
|                     | Delež zelenih površin | Ob izgradnji 42,61 %, danes 40,69 %.                                                                                                               |
|                     | Rekreativne površine  | Urejena otroška igrišča, igrišča za namizni tenis, klopi in prostori za druženje, obilo tlakovanih poti, ki lahko služijo tudi drugim aktivnostim. |
| Prometnice          | Vrsta                 | Primarna prometnica Ulica Veljka Vlahovića in dovozne poti.                                                                                        |
| Dejavnosti          | Ob izgradnji          | Ob izgradnji trgovina za dnevno potrošnjo, česalni salon, kavarna in otroški vrtec.                                                                |
|                     | 2016                  | Dejavnosti lokalnega značaja, v bližini dejavnosti mestnega pomena.                                                                                |

### Stanovanja v soseski

Največ stanovanj je trisobnih, 459 ali 43,20 %, sledijo dvosobna, katerih je 298 ali 28,10 %, enosobnih je 212 ali 20,00 % in 93 je garsonjer, kar predstavlja 8,80 % vseh stanovanj. Skupaj je 1.062 stanovanj, stanovanjska gostota pa je 92,59 stanovanja na ha, kar je majhna gostota. Povprečno dvosobno stanovanje s kvadraturou 55,49 m<sup>2</sup> ima tloris tipa A, kar pomeni, da so vsi prostori dostopni iz predsobe. V stanovanju sta ločena dnevni in nočni del. Stanovanja imajo toaletne prostore združene, skupaj sta stranišče in kopalnica, le trisobna imajo ločeno stranišče in kopalnico. Zračenje toaletnih prostorov je urejeno z zračnimi tuljavami. Zidani balkoni so postavljeni ob dnevne sobe, kar, kot v številnih stanovanjih tega časa kaže novo funkcijo balkona. Parkovna ureditev soseske omogoča še intenzivnejši stik z oblikovano naravo. Kuhinja je z deležem 20–23 % v celotni kvadraturi stanovanja še zmeraj pomemben del stanovanja, čeprav nima neposredne povezave z dnevno sobo. Nekoliko manjši delež je razumljiv, kajti v tem obdobju ni bilo več potrebe po klasičnem konzerviranju in pripravi živil doma, saj so bila konzervirana živila že lahko dostopna. Spalnica v deležu stanovanja zavzema površino 21–22 %. Dnevna soba zavzema 31–34 % in balkon 7–8 %.



Slika 159: Tloris dvosobnega stanovanja, Ulica Veljka Vlahovića 67

Vir: PAM, GR9330/1819-1822

Preglednica 82: Značilnosti stanovanj v soseski S-31.

| Soseska S-31 – stanovanja                   |                 |                                                                                                       |         |
|---------------------------------------------|-----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| Število stanovanj                           | Ob izgradnji    | 1.062                                                                                                 |         |
|                                             | 2016            | 1.062                                                                                                 |         |
| Struktura stanovanj                         | Garsonjera      | Št.                                                                                                   | 93      |
|                                             |                 | %                                                                                                     | 8,76 %  |
|                                             | 1-sobno         | Št.                                                                                                   | 212     |
|                                             |                 | %                                                                                                     | 19,96 % |
|                                             | 2-sobno         | Št.                                                                                                   | 298     |
|                                             |                 | %                                                                                                     | 28,06 % |
|                                             | 3-sobno         | Št.                                                                                                   | 459     |
|                                             |                 | %                                                                                                     | 43,22 % |
|                                             | 4- ali večsobno | Št.                                                                                                   | 0       |
|                                             |                 | %                                                                                                     | 0,00 %  |
| Povprečna kvadratura 2-sobnega stanovanja   |                 | 55,49 m <sup>2</sup>                                                                                  |         |
| Vrste prostorov v 2- in 3-sobnem stanovanju |                 | Predsoba, kuhinja, dnevna soba, balkon, spalnica in toaletni prostori, stranišče in kopalnica skupaj. |         |
| Tloris stanovanja                           |                 | Tip A.                                                                                                |         |
| Št. prostorov z dnevno svetlobo             |                 | Vsi prostori razen predsobe in toaletnih imajo dnevno svetlobo in možnost naravnega prezračevanja.    |         |
| Prehodne sobe                               |                 | Ni prehodnih sob.                                                                                     |         |
| Delež kuhinje v površini stanovanja         |                 | 20–23 %                                                                                               |         |
| Delež spalnice v površini stanovanja        |                 | 21–22 %                                                                                               |         |
| Delež dnevene sobe v površini stanovanja    |                 | 31–34 %                                                                                               |         |
| Delež lože/balkona v površini stanovanja    |                 | 7–8 %                                                                                                 |         |

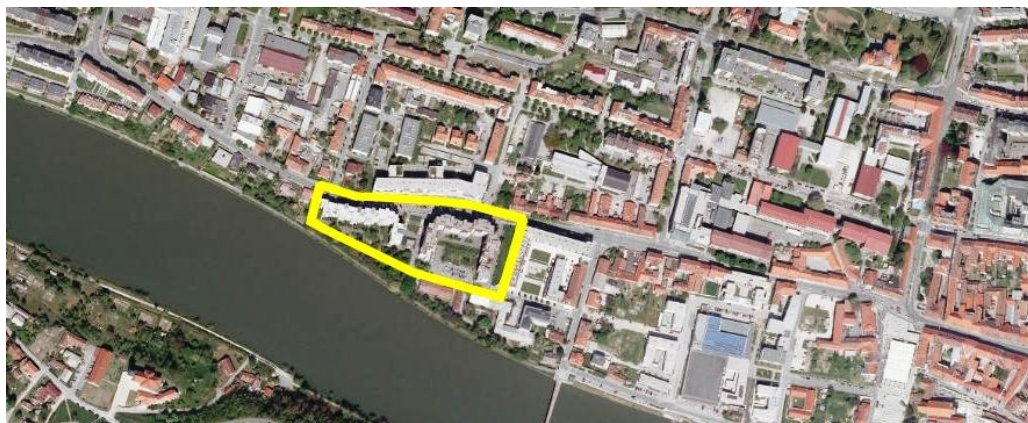


Slika 160: Na Pobrežju je bilo veliko nepozidanih zemljišč. Izsek iz Načrta mesta, leto 1961



## 4.26 Soseska S-9

Blokovna stanovanjska soseska S-9 se nahaja v Koroškem predmestju v k. o. Koroška vrata in zavzema površino 1,60 ha.



Slika 161: Položaj soseske

### *Značilnosti soseske na nivoju mesta*

Zemljišče med Koroško cesto in reko Dravo je bilo do izgradnje soseske skoraj nepozidano. Ob Koroški prometnici je stalo nekaj stanovanjskih hiš, brežino (teraso) pa je zaraščala vegetacija, na enem delu so bili vrtovi in kmetijska zemljišča. Tako veliko nezazidano zemljišče v širšem središču mesta ne more ostati dolgo nezazidano. Soseska S-9 zapolnjuje stavbni kare med Koroško cesto, Strmo ulico in Lavričevo ulico, to je novo prometnico, s katero je soseska iz južno strani priključena na prometno mrežo. Koncept soseske gradi Koroško cesto kot pomembno mestno prometnico. Objekti jo omejujejo in ustvarjajo ulični niz, pritličje je (bilo) namenjeno oskrbnim in storitvenim dejavnostim, zazidava je v obliki stavbnih otokov, ki nakazujejo ulični kare.

### **Preglednica 83: Značilnosti soseske S-9 na nivoju mesta**

| <b>Soseska S-9</b>                       |                                                      |
|------------------------------------------|------------------------------------------------------|
| Lokacija soseske                         | Koroško predmestje                                   |
| Položaj glede na grajeno strukturo mesta | na območju strnjene zazidanosti                      |
| Morfološka povezanost soseske z mestom   | majhna podobnost z načinom zazidanosti v okolici     |
| Funkcijska povezanost soseske z mestom   | dejavnosti lokalnega pomena                          |
| Prometna povezanost z grajeno strukturo  | že vzpostavljena primarna prometnica in dovozni poti |
| Stopnja mestotvornosti                   | visoka stopnja mestotvornosti                        |

V morfološkem pogledu je vzorec zazidave povsem drugačen od tistega v okolici, soseska je (bila) opremljena z osnovnimi oskrbnimi dejavnostmi, ob izgradnji je bilo še več

storitev, ki so bile namenjene prebivalcem mesta, ne le stanovalcem. Umestitev soseske je pomenila izgradnjo nove sekundarne prometnice, Lavričeve ulice. Visok gabarit objektov in moderen videz ustvarja visoko stopnjo mestotvornosti.

### *Morfološke in funkcijske značilnosti soseske*

Sosesko sestavljata dva verižna bloka, zgrajena v letih 1977–1978, ki se nahajata na naslovu Koroška cesta 69, 71, 73, 75, 77 in 79; Lavričeva ulica 14, 16 in 18 ter Koroška cesta 59, 61, 63, 65 in 67. Gabariti objektov so K + P + 4–8 in so nanizani tako, da posnemajo silhueto Pohorja, ki je bila z izgradnjo blokov deloma zakrita. Posnemanje lokalnih razmer je zaznati tudi v zniževanju višine objektov proti brežini Drave.



Slika 162: Leta izgradnje in nadstropnost objektov v soseski S-9

Verižna bloka sta postavljena ob Koroško cesto, s čemer je ohranjen podoben ulični niz kot v okolici. Tloris obeh blokov je zalomljen (v obliki črke L in C) in nakazuje karejsko postavitvev. Med njima je speljana pot, ki omogoča dostop do notranjega dvorišča, ki je umaknjeno od ulice, na sončni del stavb. Bloki so moderno zasnovani z ravnimi linijami, členjeno fasado in velikim gabaritom. Fasada objektov je členjena, zaključni sloj je kombinacija pranege teraco betona ter rdečega in rumenega fasadnega ometa (Slika 139). Tudi v tem vidimo regionalnost arhitekture, saj je soseska na območju, kjer je veliko prodnega nanosa. Vhodi v objekt so poudarjeni z izzidki v rdeči barvi, na vrhu katerih so hišne številke objektov. Žal se po energetske sanaciji objektov proporci več ne ohranijo, prav tako izginjajo nekateri svojstveni fasadni elementi. Zaradi polkarejske zazidave osrednji del verižnega bloka dobi premalo jutranjega sonca, predvsem pozimi, hkrati pa



severni del stavbe pozimi ni osončen, poleti pa je problem pregrevanja južnih delov stavbe. V soseski je, upoštevajoč urbanistični normativ, 1029 prebivalcev, gostota poselitve pa je 643 preb./ha. V pritličju objektov je tako imenovani javni program, kar vnaša v ta predel mesta urbane elemente. Tudi vhodi v objekt so iz ulice, kar še dodatno ustvari mestotvorni značaj soseske.



Slika 163: Verižni blok – pogled iz Koroške ceste in dvoriščne strani

#### *Namenska raba zemljišč v soseski*

Delež zelenih površin je bil zaradi utesnjenosti zazidave majhen, 5917 m<sup>2</sup> je bilo zelenih površin ali 36,98 %, površine soseske, kar je pomenilo 5,75 m<sup>2</sup> na prebivalca. Zelene površine so zelo razpršene, pojavljajo se kot majhni otočki zelenja ali pa so zgolj korita z grmičevjem. Ob južni strani objektov so zelene površine le malo večje proge med asfaltirano površino cestišča in parkiriščem. Njihova funkcija je predvsem okrasna, o gospodinjstvi ni več sledu. V kletnih etažah objektov so podzemne garaže, nekaj pa je tudi zunanjih parkirišč. Skupaj je bilo urejenih 332 parkirišč, kar je pomenilo eno parkirno mesto na stanovanjsko enoto. Ob prelomu stoletja je bila preurejena Koroška cesta in s tem mirujoči promet ob njej. Del nekdanje prometnice so postala parkirišča, s čemer se je število parkirnih mest nekoliko povečalo, nekdanja obzidanost prometnice pa se je izgubila. Tudi ob Lavričevi ulici je bil prometni režim preurejen, a so se zmanjšale zelene površine. Danes je v soseski 392 parkirnih mest, kar pomeni 1,18 parkirišča na stanovanje. Vendar je zaradi novih dejavnosti na tem območju parkirnih mest premalo. Zelene površine so se s 5917 m<sup>2</sup> zmanjšale na 5717 m<sup>2</sup> ali na 35,73 %, kar je zgolj 5,55 m<sup>2</sup> na prebivalca.

#### *Dejavnosti v soseski*

Pritličje verižnega bloka je namenjeno oskrbnim in storitvenim dejavnostim, a se število in vrsta dejavnosti hitro spreminjata. Pomembno je, da soseska ni zgolj stanovanjsko območje, temveč prostor mešane rabe, stanovanj in centralnih dejavnosti, kar je bilo v preteklem, bolj »trdem« in doslednem coningu neizvedljivo. Ob soseski je še več

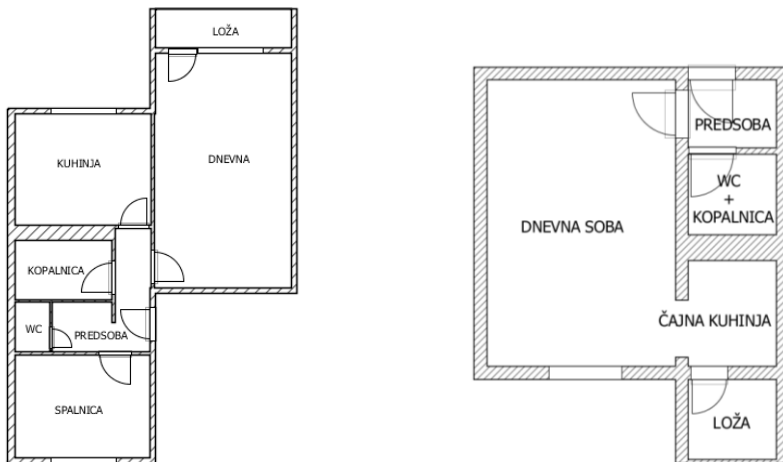
storitvenih dejavnosti, v objektu Koroški veter, v stanovanjsko poslovni stavbi ob Strmi ulici ter v novem objektu na južni strani soseske. V radiju 300 m je še mehiška restavracija, restavracija z jedmi na žaru, frizerski studio, optika, trgovina elektronike, servis in prodajalna akumulatorjev, zavarovalnica, lekarna, splošna ambulanta in nekatere upravne službe. V bližini soseske so še srednješolske in višješolske izobraževalne ustanove.

**Preglednica 84: Morfološke in funkcijske značilnosti soseske S-9**

| <b>Soseska S-9</b>  |                       |                                                                                                                        |
|---------------------|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Koncept soseske     |                       | Polkarejska zazidava.                                                                                                  |
| Leto izgradnje      |                       | 1977–1978                                                                                                              |
| Objekti             | Tipologija            | 2 verižna bloka.                                                                                                       |
|                     | Razmestitev           | Obulična postavitvev objektov.                                                                                         |
|                     | Gabarit               | K + P + 4–8                                                                                                            |
| Gostota poselitve   | Ob izgradnji          | 643,3 preb./ha                                                                                                         |
|                     | 2016                  | 643,3 preb./ha                                                                                                         |
| Namembnost zemljišč | Parkirna mesta        | Ob izgradnji 1,00 P/stan. enoto. Danes 1,18 P/stan. enoto.                                                             |
|                     | Delež zelenih površin | Ob izgradnji 36,98 %, danes 35,73 %.                                                                                   |
|                     | Rekreativne površine  | Soseska je bila ob izgradnji brez rekreativnih površin, rekreacija je mogoča ob Dravi in v športnem parku Branik.      |
| Prometnice          | Vrsta                 | Primarna prometnica Koroška cesta in dovozne poti.                                                                     |
| Dejavnosti          | Ob izgradnji          | Dejavnosti mestnega pomena, samopostrežna trgovina, kavarna, servis elektronskih naprav, prodajalna oblačil in obutve. |
|                     | 2016                  | Dejavnosti mestnega pomena.                                                                                            |

### ***Stanovanja v soseski***

V soseski je 96 dvosobnih stanovanj ali 28,92 %, 82 enosobnih ali 24,70 %, 85 trisobnih ali 25,60 %, 49 štiri- ali večsobnih ali 14,76 % in 20 garsonjer, ki predstavljajo 6,02 % delež. Skupno je 332 stanovanj, gostota pa je 206,28 stanovanja na ha. Povprečno dvosobno stanovanje s kvadratur 54,34 m<sup>2</sup> ima tloris tipa A, kar pomeni, da so vsi prostori dostopni iz predsobe. V stanovanjih ni shrambe, v kuhinj je mogoča postavitvev elementov v obliki črke L, v enosobnih stanovanjih je pollaboratoriska kuhinja. V kuhinji je urejeno dodatno prezračevanje s pomočjo zračne tuljave. Nekatera stanovanja imajo združene toaletne prostore, kar ne velja za dvo- in večsobna. Balkoni ali lože so umeščeni ob dnevno sobo. Stanovanja so opremljena s skupno centralno kurjavo. V stanovanjih je vgradna omara v predsobi in opremljena kopalnica. Razmerje med velikostjo prostorov kaže funkcionalistično zasnovo. V tipičnem dvosobnem stanovanju na naslovu Koroška cesta 59–67, najmanjši delež zavzema spalnica, in sicer 17,18 % površine stanovanja. Nekoliko večji delež, 18,78 %, je namenjen kuhinji. Majhen delež kuhinje nakazuje na njeno spremenjeno vlogo, ki se je v projektiranju že uveljavila. Največji delež, 39,33%, zavzema dnevna soba, kar kaže na že uveljavljeno potrebo po skupnem bivalnem prostoru. Loža zavzema 6,42 % stanovanja.



Slika 164: Tloris dvosobnega stanovanja, Koroška cesta 59–67

Vir: PAM, GR 8554/1526-1536

Slika 165: Tloris garsonjere, Koroška cesta 59–67

Vir: PAM, GR 8554/1526-1536

Preglednica 85: Značilnosti stanovanj v soseski S-9.

| Soseska S-9 – stanovanja                    |              |                                                                                                     |         |
|---------------------------------------------|--------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| Število stanovanj                           | Ob izgradnji | 332                                                                                                 |         |
|                                             | 2016         | 332                                                                                                 |         |
| Struktura stanovanj                         | Garsonjera   | Št.                                                                                                 | 20      |
|                                             |              | %                                                                                                   | 6,02 %  |
|                                             | 1-sobno      | Št.                                                                                                 | 82      |
|                                             |              | %                                                                                                   | 24,70 % |
|                                             | 2-sobno      | Št.                                                                                                 | 96      |
|                                             |              | %                                                                                                   | 28,92 % |
|                                             | 3-sobno      | Št.                                                                                                 | 85      |
|                                             |              | %                                                                                                   | 25,60 % |
| 4- ali večsobno                             | Št.          | 49                                                                                                  |         |
|                                             | %            | 14,76 %                                                                                             |         |
| Povprečna kvadratura 2-sobnega stanovanja   |              | 54,34 m <sup>2</sup>                                                                                |         |
| Vrste prostorov v 2- in 3-sobnem stanovanju |              | Predsoba, kuhinja, dnevna soba, loža, spalnica in toaletni prostori, stranišče in kopalnica skupaj. |         |
| Tloris stanovanja                           |              | Tip A.                                                                                              |         |
| Št. prostorov z dnevno svetlobo             |              | Vsi prostori razen predsobe in toaletnih imajo dnevno svetlobo in naravno prezračevanje.            |         |
| Prehodne sobe                               |              | Ni prehodnih sob.                                                                                   |         |
| Delež kuhinje v površini stanovanja         |              | 18–20 %                                                                                             |         |
| Delež spalnice v površini stanovanja        |              | 18–21 %                                                                                             |         |
| Delež dneвне sobe v površini stanovanja     |              | 35–39 %                                                                                             |         |
| Delež lože/balkona v površini stanovanja    |              | 6–7 %                                                                                               |         |

## 4.27 Soseska S-23

Blokovna stanovanjska soseska S-23 se nahaja v k. o. Tabor in k. o. Spodnje Radvanje in zavzema površino 8,00 ha. Ime soseske izhaja iz oznake gradbenega sektorja, kakršen je bil določen v urbanističnih dokumentih v šestdesetih letih in v urbanističnem načrtu mesta iz leta 1974.



Slika 166: Položaj soseske

### *Značilnosti soseske na nivoju mesta*

Soseska S-23 je del novega mesta na območju, imenovanem Maribor-jug. Nastala je na večinoma nezazidanem zemljišču, obdanem z enodružinskimi hišami, na trasi nove primarne prometnice. S-23 je bila zasnovana kot središče tega dela mesta, zato je postavljena v križišče dveh prometnic, Ceste proletarskih brigad in Kardeljeve ceste, ki bi naj tvorile ogrodje prometne mreže v tem delu mesta. Vse blokovne soseske so »orientirane navznoter«, vstran od ulice, v ulični kare, soseska S-23 pa je bila načrtovana kot območje mešane, stanovanjske in centralnih dejavnosti. Središnji položaj je poudarjen z volumnom, tipologijo in višino objektov, pa tudi z naborom dejavnosti v parterju. V morfološkem pogledu je soseska nasprotje predmestni zazidavi enodružinskih hiš. Že zasnova prometnic je uvedla nov vzorec, ortogonalno omrežje, ki je prekinilo do takratne lokalne in dovozne poti. Bolfenška ulica, sekundarna prometnica proti Radvanju, je postala slepa ulica, podobno Pajkova ulica in še nekatere druge. Nabor dejavnosti v soseski je nakazoval sekundarno središče mesta, z oskrbnimi in storitvenimi funkcijami.

Gradnja se je pričela 27. decembra 1974 s podpisom pogodbe med gradbenim podjetjem Stavbar, načrtovalskim podjetjem ZUM in Stanovanjsko skupnostjo Maribor. Pred pričetkom gradnje je bilo treba porušiti 14 hiš. V bližini so bile že zgrajene soseske ob Cesti proletarskih brigad, ob Metelkovi ulici, Jugomont in S-21. Po prvotnih načrtih bi naj poleg sedmih verižnih blokov stal še paviljonski objekt z nakupovalnim središčem, vendar zaradi zapletov med gradnjo do tega ni prišlo. Na tem območju je danes večja zelena površina. Obe prometnici sta bili ob izgradnji štiripasovnici, z bogatim prečnim profilom.

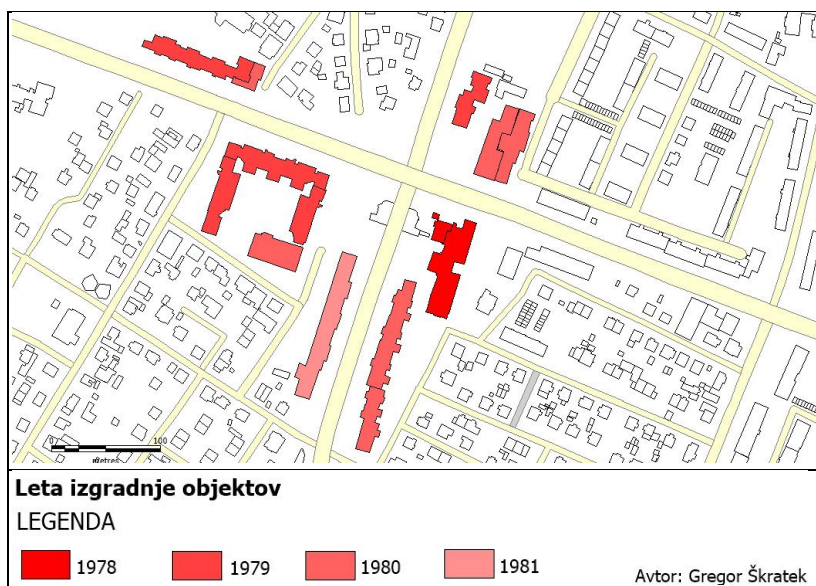
**Preglednica 86: Značilnosti soseske S-23 na nivoju mesta**

| <b>Soseska S-23</b>                      |                                                                                                       |
|------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Lokacija soseske                         | Tabor in Sp. Radvanje, območje blokovnih sosesk in enodružinskih hiš, na križišču primarnih prometnic |
| Položaj glede na grajeno strukturo mesta | na robu strnjene zazidanosti                                                                          |
| Morfološka povezanost soseske z mestom   | nikakršna podobnost                                                                                   |
| Funkcijska povezanost soseske z mestom   | dejavnosti mestnega pomena                                                                            |
| Prometna povezanost z grajeno strukturo  | ново omrežje prometnic                                                                                |
| Stopnja mestotvornosti                   | visoka stopnja mestotvornosti                                                                         |

### *Morfološke in funkcijske značilnosti soseske*

Sosesko sestavlja sedem verižnih blokov, ki so bili zgrajeni v letih 1978–1981. Bloki se nahajajo na naslednjih naslovih: Cesta proletarskih brigad 58, 60, 62 in 64; Radvanjska cesta 61 in 63, Cesta proletarskih brigad 57, 59, 61, 63, 65 in 67, Kardeljeva cesta 58, 60 in 62 in Oblakova ulica 5; Kardeljeva cesta 68, 70, 72, 74, 76, 78, 80, 82 in 84; Kardeljeva cesta 65, 67, 69, 71, 73, 75, 77, 79 in 81; Kardeljeva cesta 57, 59, 61 in 63; Cesta zmage 92, 94, 96, 98, 100 in 102 ter še zadnji verižni blok na naslovu Kardeljeva cesta 49, 51 in 53. Čeprav so tipološko enaki, je tloris vsakega od njih drugačen. Največji med njimi je verižni blok, ki obdaja notranje dvorišče, dva sta dolga verižna bloka, vendar različno visoka, postavljena sta ob prometnico in s tem ustvarjata njen urbani videz. Trije bloki so krajši, in postavljeni v križišče. Na ulični strani objektov so ustvarjeni manjši trgi ali javne odprte površine, ki vodijo v podhod, v katerem so nameščene oskrbne in storitvene dejavnosti. Posebna je tudi oblika objektov: grajeni so bili kot skeletno ogrodje, v katerega so po sistemu prefabrikacije umestili suhomontažne stene, ki so omogočale variabilni tloris. Zaključni sloj fasade je kombinacija barvnih aluminijastih plošč in betonskih barvanih lož in balkonov. GP Stavbar je pri ZUM naročil tudi barvno študijo zaključnih slojev, ki so jo zaradi sporov glede pristojnosti z UI SRS dorekli v letu 1977 (Sapač, 2010, str. 163). Predvideni barvni odtenki so bili zelena, modra in svetlo oranžna, balkoni pa v žametno rjavi ali sivi. Barva fasade pa bi naj asociirala na zeleno Pohorje, rumena polja in modro nebo. To je bil eden pionirskih poskusov barvnega usklajevanja soseske. Žal danes te barve zaradi toplotne izolacije izginjajo, s tem pa tudi enoten videz soseske. Objekti so velikega volumna, najvišji K + P + 16, kar je bilo za mariborske razmere nenavadno.

Arhitekt Vladimir Braco Mušič je to opravičeval z besedami: »Na visoke gradnje se bo pač treba navaditi – še zlasti, ker je lepši pogled na Pohorje, kolikor višje stanuješ. To pa je tudi stik z naravo« (Večer, 19. 6. 1974). Ob izgradnji je bilo v soseski 1200 stanovanjskih enot, kar je pomenilo 3720 prebivalcev. Gostota poseljenosti je znašala 464,5 preb./ha. Zaradi različne orientacije objektov in stanovanj vsem prebivalcem ni zagotovljena enaka osončenost. Stanovanja v zahodnih delih objektov, ki so orientirani v smeri sever–jug, dopoldan niso osončena, popoldansko sonce pa poleti pregreva pločevinasto fasado in prostore.



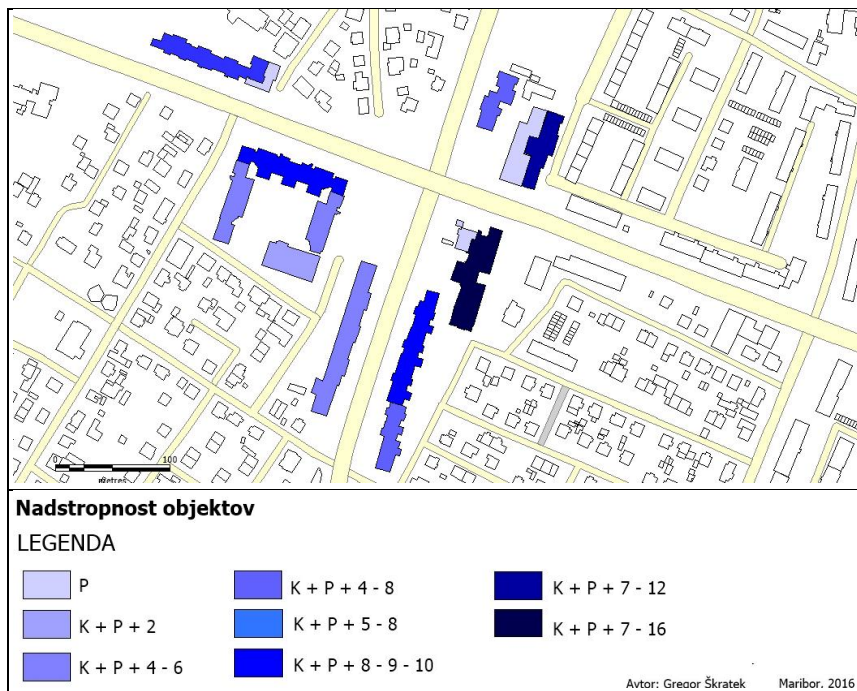
Slika 167: Leta izgradnje objektov v soseski S-23

### *Namenska raba zemljišč v soseski*

Soseska S-23 je bila zgrajena po funkcionalističnem konceptu avtomobilskega mesta. Ob izgradnji je bilo 13.092 m<sup>2</sup> ali 16,37 % zelenih površin, kar je bilo 3,52 m<sup>2</sup> na prebivalca, to je manj kot določa urbanistični normativ. Zelene površine so zelo razpršene in so v obliki zelenic, ki so ujete med prometnico in stavbami, deloma pa kot grmičevje v betonskih koritih. Edina večja zaplata zelenih površin je na severozahodnem delu križišča Ceste proletarskih brigad in Kardeljeve ceste, kjer bi moral stati paviljonski objekt. Zelene površine imajo v soseski izključno ambientalno vrednost, saj poživijo gosto pozidano območje. Ob Cesti proletarskih brigad so bila do križišča z Jadransko cesto zasajena drevesa, a je drevored danes že dodobra razredčen in na nekaterih mestih ga ni več. V soseski je bilo urejenih 895 parkirnih mest, kar je pomenilo 0,75 parkirnega mesta na stanovanje, večinoma v kletah stanovanjskih blokov. Kasneje je bilo s spremembo mirujočega prometa in s krčenjem zelenih površin pridobljenih še nekaj parkirnišč, danes jih



je 1022, kar predstavlja 0,85 parkirnega mesta na stanovanjsko enoto. Parkiranje je, tako kot v številnih soseskah, eden največjih prostorskih problemov, ki zmanjšujejo kakovost bivalnega okolja in načenjajo prvotno zasnovo soseske. Skromne zelene površine so se s 13.092 m<sup>2</sup> skrčile na 12.270 m<sup>2</sup>, zgolj 15,34 % ali 3,30 m<sup>2</sup> na prebivalca.



Slika 168: Nadstropnost objektov v soseski S-23

### Dejavnosti v soseski

Soseska S-23 naj bi bila eno od središč tega dela mesta, predvidenih je bilo 5769 m<sup>2</sup> trgovskih in 4000 m<sup>2</sup> poslovnih površin, največ trgovskih v objektu N, ki ni bil zgrajen. V šestih od sedmih objektov so pritličja namenjena oskrbnim in storitvenim dejavnostim, poleg tega v podhodu deluje tržnica in še nekaj lokalov za dnevno oskrbo. V verižnem bloku na naslovu Oblakova ulica 5 je otroški vrtec. Dostopnost do osnovnih oskrbnih, storitvenih in dejavnosti višje stopnje je v radiju 500 m. Tukaj so tri bančne poslovalnice, kioski hitre prehrane, trafike in loterije, trgovina kozmetike, več barov, restavracija, pekarna, samopostrežna trgovina, nepremičninska agencija in picerija. V pritličju bloka ob Cesti proletarskih brigad so prodajalna kruha, prodajalna bureka, papirnica in fotokopirnica, šiviljstvo, videoteka in Mariborska knjižnica. V neposredni bližini so še dom četrtna skupnosti Nova vas, policijska postaja, zdravstveni dom, lekarna, prodajalna avtomobilov, elektro trgovina, numizmatična trgovina, trgovina s tekstilom, pošta in prodajalna kuhinj.



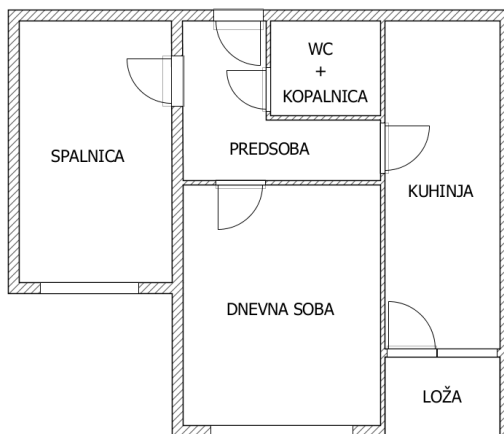
**Preglednica 87: Morfološke in funkcijske značilnosti soseske S-23**

| <b>Soseska S-23</b> |                       |                                                                                                                                       |
|---------------------|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Koncept soseske     |                       | Koncept avtomobilskega mesta. Solitarni objekti ob prometnici, vizualne dominante.                                                    |
| Leto izgradnje      |                       | 1978–1981                                                                                                                             |
| Objekti             | Tipologija            | 7 verižnih blokov.                                                                                                                    |
|                     | Razmestitev           | Karejska in solitarna postavitve objektov ob prometnico, vendar od nje različno oddaljeni.                                            |
|                     | Gabarit               | K + P + 4–16                                                                                                                          |
| Gostota poselitve   | Ob izgradnji          | 464,5 preb./ha                                                                                                                        |
|                     | 2016                  | 464,5 preb./ha                                                                                                                        |
| Namembnost zemljišč | Parkirna mesta        | Ob izgradnji 0,75 P/stan. enoto. Danes 0,85 P/stan. enoto.                                                                            |
|                     | Delež zelenih površin | Ob izgradnji 16,37 %, danes 15,34 %.                                                                                                  |
|                     | Rekreativne površine  | Igrišča, mize za namizni tenis in klopi, rekreacija je mogoča tudi v neposredni bližini v DŠR Železničar in v objektih Dvorane Tabor. |
| Prometnice          | Vrsta                 | Primarni prometnici Kardeljeva cesta in Cesta proletarskih brigad in dovozne poti.                                                    |
| Dejavnosti          | Ob izgradnji          | Trgovina z živili, trafika, bančna poslovalnica, restavracija, prodajalna oblačil in obutve in otroški vrtec.                         |
|                     | 2016                  | Dejavnosti mestnega pomena.                                                                                                           |

**Slika 169: Pogled na sosesko S-23 iz Pohorja**

### ***Stanovanja v soseski***

Struktura stanovanj v soseski je naslednja: 29 ali 2,42 % garsonjer, 166 ali 13,83 % enosobnih stanovanj, 538 ali 44,83 % dvosobnih, 450 ali 37,40 % trisobnih in 17 ali 1,42 % štiri- ali večsobnih stanovanj. Največ je dvo- in trisobnih, ki skupaj predstavljajo kar 82,33 %. Vseh stanovanj je 1200, gostota pa znaša 149,8 stanovanja na ha. Struktura stanovanj odraža izboljšanje bivalnega standarda.



Slika 170: Tloris dvosobnega stanovanja, Cesta proletarskih brigad 57

Vir: PAM, GR 8585/1508-1555A

Povprečno dvosobno stanovanje s kvadraturou 53,67 m<sup>2</sup> ima tloris tipa A, ločitev na dnevni in nočni del pa je dosledno izvedena. V stanovanjih se pojavlja laboratorijski tip kuhinje ali kuhinjska stena. Iz kuhinje z jedilnico je izhod na balkon oziroma ložo. Kopalnica in stranišče sta v skupnem prostoru v manjših in v dvosobnih stanovanjih, v večjih stanovanjih sta ločena, prezračevanje je urejeno z zračnimi tuljavami. V tri- in večsobnih stanovanjih se pojavlja prehodna soba, ta stanovanja imajo tloris tipa C. Stanovanja imajo skupno centralno ogrevanje, ob vselitvi pa niso bila opremljena z izjemo kopalnice. Zaradi skeletne gradnje in vmesnih suhomontažnih sten je bilo v stanovanjih mogoče spreminjati in prilagajati tloris, kar je bil za tiste čase poseben dosežek. Novost je bila tudi povečljivo stanovanje, ki se je lahko s prvotnih 53 m<sup>2</sup> povečalo na zunanjo teraso širine 3,5 m, s čimer bi se površina stanovanja povečala na 88–92 m<sup>2</sup>. S tem so zahtevnemu trgu želeli predstaviti inačico zasebne hiše v bloku. Zaradi modularne gradnje je površina posameznih prostorov v dvosobnem stanovanju zelo podobna. Največji delež površine stanovanja odpade na dnevno sobo, 28,85 %. Spalnica zavzema 24,24 % površine stanovanja, najmanjši delež, 22,80 %, pripada kuhinji, ki ima izhod na ložo (5,52 %).

## Preglednica 88: Značilnosti stanovanj v soseski S-23

| Soseska S-23 – stanovanja                   |                 |     |                                                                                                     |
|---------------------------------------------|-----------------|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Število stanovanj                           | Ob izgradnji    |     | 1.200                                                                                               |
|                                             | 2016            |     | 1.200                                                                                               |
| Struktura stanovanj                         | Garsonjera      | Št. | 29                                                                                                  |
|                                             |                 | %   | 2,42 %                                                                                              |
|                                             | 1-sobno         | Št. | 166                                                                                                 |
|                                             |                 | %   | 13,83 %                                                                                             |
|                                             | 2-sobno         | Št. | 538                                                                                                 |
|                                             |                 | %   | 44,83 %                                                                                             |
|                                             | 3-sobno         | Št. | 450                                                                                                 |
|                                             |                 | %   | 37,50 %                                                                                             |
|                                             | 4- ali večsobno | Št. | 17                                                                                                  |
|                                             |                 | %   | 1,42 %                                                                                              |
| Povprečna kvadratura 2-sobnega stanovanja   |                 |     | 53,67 m <sup>2</sup>                                                                                |
| Vrste prostorov v 2- in 3-sobnem stanovanju |                 |     | Predsoba, kuhinja, dnevna soba, loža, spalnica in toaletni prostori, stranišče in kopalnica skupaj. |
| Tloris stanovanja                           |                 |     | Tloris tipa A oziroma fleksibilni.                                                                  |
| Št. prostorov z dnevno svetlobo             |                 |     | Vsi prostori razen predsobe in toaletnih imajo dnevno svetlobo in možnost naravnega prezračevanja.  |
| Prehodne sobe                               |                 |     | Ni prehodnih sob.                                                                                   |
| Delež kuhinje v površini stanovanja         |                 |     | 20–22 %                                                                                             |
| Delež spalnice v površini stanovanja        |                 |     | 23–24 %                                                                                             |
| Delež dnevene sobe v površini stanovanja    |                 |     | 29–31 %                                                                                             |
| Delež lože/balkona v površini stanovanja    |                 |     | 5–6 %                                                                                               |



Slika 171: Stanovanjski bloki so ob križišču dveh primarnih prometnic.

## 4.28 Soseska Nova vas I

Soseska Nova vas I, ki sta jo gradili gradbeni podjetji Konstruktor in Stavbar, se nahaja v delu mesta Maribor-jug, v k. o. Spodnje Radvanje in obsega 18,53 ha z območjem osnovne šole (brez pa 15,70 ha). Ime soseske je staro ledinsko ime zaselka v bližnji okolici.



Slika 172: Položaj soseske

### *Značilnosti soseske na nivoju mesta*

Soseska je nastala na kmetijskih zemljiščih, območje pa so obdajale enodružinske hiše, nastale po letu 1950. Glede na velikost pozidanega območja, je umestitev soseske primerneje označiti kot širjenje na kmetijska zemljišča, ne pa zapolnjevanje grajene strukture. Podobno kot številne soseske na območju Maribor-jug tudi ta vnaša v grajeno strukturo nov vzorec zazidanosti. Drobnemu vzorcu individualnih hiš stojijo nasproti veliki objekti, ki vzpostavljajo ulične kareje, velike odprte površine v okolici objektov in monumentalno zazidavo. Tudi osrednja prometnica je pravo nasprotje ozkim dovoznim ulicam. Številne so bile zaradi nove prometne mreže zaprte in spremenjene v slepe ulice. Koncept zazidave je podoben kot pri drugih soseskah na tem območju, ima pa eno posebnost. V vzhodnem delu soseske je med dolgimi bloki oblikovana ulica, socialni prostor s središčnim območjem, ob katerem so razmeščene nekatere centralne dejavnosti. Ostali bloki so oblikovani kot polodprti kareji. Gre za funkcionalistični koncept izgradnje mesta, katerega gradniki so veliki bloki umeščeni v zeleno okolico, razmejitev med območji različne namembnosti, prilagojenost motornemu prometu in tipska zazidava. Gabarit objektov je nizek; po mnenju načrtovalcev bi visoki bloki preveč posegali v

pohorsko veduto. Velikosti soseske ustreza stopnja opremljenosti z dejavnostmi. Soseska je »samozadostna« kar se tiče dnevnih potreb, dejavnosti višje stopnje pa so (bile) locirane v bližnji soseski S-23. V soseski je osnovna šola in otroški vrtec. Soseska izkazuje visoko stopnjo mestotvornosti.

**Preglednica 89: Značilnosti soseske Nova vas I na nivoju mesta**

| <b>Soseska Nova Vas I</b>                |                                                                       |
|------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| Lokacija soseske                         | Spodnje Radvanje, Maribor – jug, območje sosesk in enodružinskih hiš. |
| Položaj glede na grajeno strukturo mesta | Na robu strnjene zazidanosti.                                         |
| Morfološka povezanost soseske z mestom   | nikakršna podobnost                                                   |
| Funkcijska povezanost soseske z mestom   | Dejavnosti mestnega pomena                                            |
| Prometna povezanost z grajeno strukturo  | Nova mreža prometnic.                                                 |
| Stopnja mestotvornosti                   | Visoka stopnja mestotvornosti                                         |

### *Morfološke in funkcijske značilnosti soseske*

Sosesko tvori deset verižnih blokov, ki so bili zgrajeni v letih 1978–1982. Nahajajo se na naslednjih naslovih: verižni blok Ulica Arnolda Tovornika 4, 6, 8, 10, Ulica Staneta Severja 2, 4, 6, 8, 10 in Ulica Staneta Severja 12, 14, 16, 18, 20, 22 in Ulica Staneta Severja 11, 13, 15, 17, 19, verižni blok Antoličičeva ulica 8, 10, 12, 14, 16 in 18, 20, 22, 24, Ulica Arnolda Tovornika 9, 11, 13, 15, 17, 19, Ulica Staneta Severja 1, 3, 5, 7, 9 in Knafelčeva ulica 24, 26, 28. Verižni blok v odprtem kareju bloka Knafelčeva ulica 30, 32, 34 in Trg Dušana Kvedra 1, 2, 3, 4, 5 in Trg Dušana Kvedra 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15. V razmestitvi objektov je razvidna kontinuiteta morfološkega vzorca blokovnih sosesk na tem območju, kakršnega tvorijo dolgi in zalomljeni verižni bloki, postavljeni ob ulico ali v odprti kare. Vendar objekti ne omejujejo prometnice, temveč so pomaknjeni v notranjost parcele, prostor med cesto in blokom pa zapolnjujejo parkirišča in zelene površine. Tipologija objektov v soseski je enotna. Gabarit objektov je zelo različen, robni deli verižnih blokov so  $K + P + 2$ , osrednji pa do  $K + P + 8$ . A prevladujoč je srednji del objektov, zato prevladujejo bloki velikega volumna. V soseski je 1448 stanovanjskih enot, kar pomeni 4489 prebivalcev. Gostota poseljenosti je 285,9 prebivalcev/ha brez šolskega okolisa, z njim pa 242,2 preb./ha. Objekti so moderno zasnovani, v pritličnih stanovanjih je omogočena ureditev lastnega okrasnega vrta v podaljšku terase, kar je pomenilo novost v urejanju odprtega prostora. Kot odraz takratnih družbenih razmer v svetu in zakonskih predpisov, so tudi v tej soseski urejena zaklonišča. Sistem gradnje je delno montažni, saj so zunanje stene iz montažnih segmentov. Vhodi v objekt so nekoliko poudarjeni s steno in majhnim nadstreškom, nad katerim poteka niz oken centralnega stopnišča, ki zaradi izzidka deluje kot členitveni element. Mestotvornost soseske poleg samih objektov ustvarja tudi infrastrukturna opremljenost. Trgi in pešpoti ob trgovsko-storitvenih lokalnih



dajejo občutek urbanega prostora. Poleg tega je bila na Trg Dušana Kvedra v letu 1983 postavljena še plastika Spirala iz projekta Forma viva, avtorja Harunorija Fujimota.



Slika 173: Leta izgradnje v soseski Nova vas I

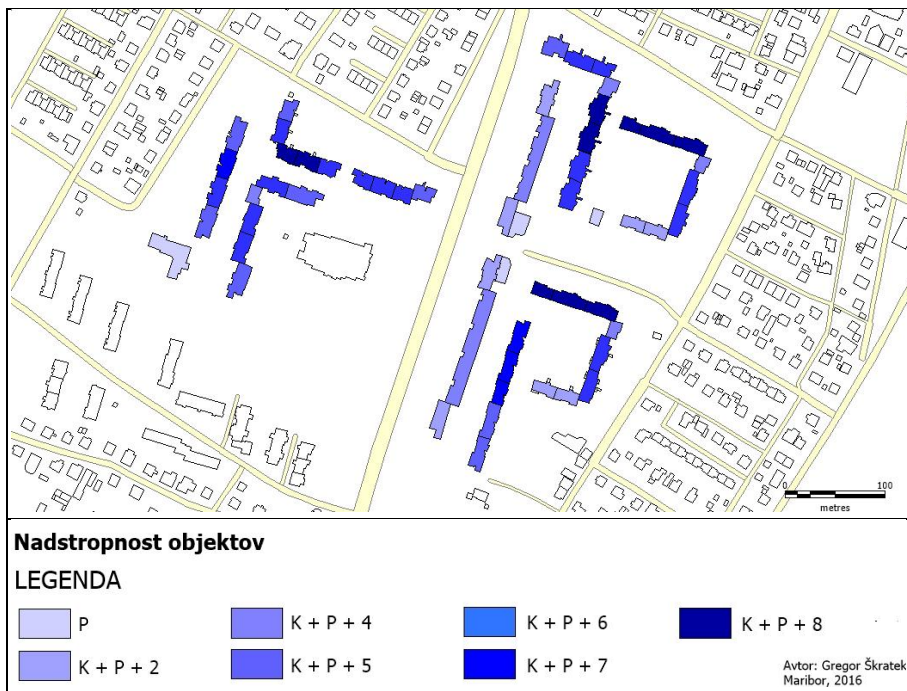
### *Namenska raba zemljišč v soseski*

Funkcionalistična zasnova se kaže v večjem deležu zelenih površin. Ob izgradnji je bilo 59.503 m<sup>2</sup> ali 32,11 % zelenih površin, kar je pomenilo 13,26 m<sup>2</sup> na stanovalca. To je bilo v skladu z urbanističnim normativom. Ob izgradnji je bilo urejenih 1.296 parkirnih mest ali 0,90 parkirnega mesta na stanovanje, kar je zadoščalo takratni stopnji motorizacije. Odkar se je število avtomobilov povečalo, novi parkirni prostori deloma zasedajo nekdanje zelenice ter dovozne poti znotraj soseske. Danes jih je 1391 ali 0,97 parkirišča na stanovanje, kar je manj, od števila avtomobilov v soseski. Zelene površine so se z 59.503 m<sup>2</sup> zmanjšale na 58.587 m<sup>2</sup> ali 31,62 %, vendar na prebivalca še vedno odpade 13,05 m<sup>2</sup>. Zelene površine imajo predvsem rekreacijsko in ambientalno vrednost. Socialni prostori so majhni trgi s klopmi in igrišči ter osrednja ploščad, središče soseske. Na robu soseske je bil leta 2004 urejen športni park za vožnjo s kolesi.

### *Dejavnosti v soseski*

V soseski so bile naslednje dejavnosti: samopostrežna trgovina, pekarna, dom krajanov, vrtec, osnovna šola, prostori za gostinstvo in drobno obrt (šivilja in ključavničar). Danes je v nekdanjem krajevnem domu mesnica, v pritličju objekta ob Ulici Staneta Severja 4–8 pa

trgovina športne opreme, predavalnica društva Tempelj srca, trgovina z zelišči, papirnica, kavarna in bife, šiviljstvo, kopalniška oprema in elektrotrgovina. V neposredni bližini soseske so lekarna, pošta, SKB banka, prodajalna kuhinj, picerija, vulkanizer, avtomehanična delavnica in zavarovalnica.



Slika 174: Nadstropnost objektov v soheski Nova vas I



Slika 175: Središče soheske s Forma vivo – Harunori Fujimoto: Spirala

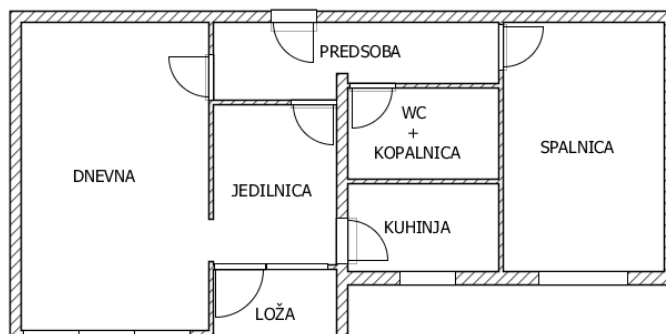


Preglednica 90: Morfološke in funkcijske značilnosti soseske Nova vas I

| Soseska Nova Vas I  |                       |                                                                                                                                                                                       |
|---------------------|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Koncept soseske     |                       | Karejska in obulična zidava.                                                                                                                                                          |
| Leto izgradnje      |                       | 1978–1982                                                                                                                                                                             |
| Objekti             | Tipologija            | 10 verižnih blokov.                                                                                                                                                                   |
|                     | Razmestitev           | Karejska in obulična razmestitev objektov.                                                                                                                                            |
|                     | Gabarit               | K + P + 2–8                                                                                                                                                                           |
| Gostota poselitve   | Ob izgradnji          | 242,2 (285,9) preb./ha                                                                                                                                                                |
|                     | 2016                  | 242,2 (285,9) preb./ha                                                                                                                                                                |
| Namembnost zemljišč | Parkirna mesta        | Ob izgradnji 0,90 P/stan. enoto. Danes 0,97 P/stan. enoto.                                                                                                                            |
|                     | Delež zelenih površin | Ob izgradnji 32,11 %, danes 31,62 %.                                                                                                                                                  |
|                     | Rekreativne površine  | Ob izgradnji igrišča, zunanje mize za namizni tenis, ob šoli pa stadion za atletiko, mali nogomet, košarko in stezo za vožnjo s kolesi, rekreacija je mogoča tudi ob Pekrskem potoku. |
| Prometnice          | Vrsta                 | Primarna prometnica Kardeljeva cesta in dovozne poti.                                                                                                                                 |
| Dejavnosti          | Ob izgradnji          | Samopostrežna trgovina, mesnica, pekarna, trafika, trgovina s tehničnim blagom, obutev in tekstil, restavracija in bife, zdravstveni dom, šola in otroški vrtec.                      |
|                     | 2016                  | Dejavnosti mestnega pomena.                                                                                                                                                           |

### Stanovanja v soseski

Stanovanjska skupnost, ki je bila v samoupravni družbi eden od investorjev projekta, je imela pri načrtovanju vlogo določevalca strukture, opremljenosti in velikosti stanovanj. Prednjačijo trisobna stanovanja, katerih je 555 ali 38,33 %, 503 ali 34,74 % je dvosobnih, enosobnih je 238 ali 16,44 %, štiri- ali večsobnih je 93 ali 6,42 % in garsonjer 59 ali 4,07 %. V strukturi stanovanj je izražen družbeni napredek, saj prevladujejo večja stanovanja, dvo- in trisobna. Povprečno dvosobno stanovanje s kvadraturto 51,34 m<sup>2</sup> ima tloris tipa B, kar pomeni vsaj eno prehodno sobo. Zaradi fleksibilnega tlorisa je bila mogoča tudi drugačno postavitvev sten, razen tistih s sanitarnim vozlom.



Slika 176: Tloris dvosobnega stanovanja, Ulica Arnolda Tovornika 4–10

Vir: PAM, GR 9893/1984-1995.

V stanovanjih se pojavlja laboratorijski in pollaboratorijski tip kuhinje z jedilnim prostorom. Prek jedilnice je možno dostopati tudi v dnevno sobo, ki ima še en dostop iz hodnika. V tlorisu je razvidna ločitev na nočni in dnevni del stanovanja. Lože se največkrat pojavljajo ob dnevni sobi, pojavijo se tudi ob kuhinji oziroma jedilnici, ki je vezni člen med kuhinjo in dnevno sobo. Toaletni prostori in kopalnica so v večjih stanovanjih večinoma ločeni, v manjših pa sta združeni v enem prostoru. Prezračevanje je urejeno s pomočjo zračnih tuljav. Najbolj opazna sprememba tlorisa je tako povezovanje kuhinje, jedilnice in dnevne sobe, kar se pojavi v popolnoma vseh stanovanjih. Stanovanja imajo tudi skupno ogrevanje. Tloris dvosobnega stanovanja izkazuje moderno zasnovo ter že uveljavljen velik dnevno bivalni prostor. Največji delež zavzema dnevna soba, 33,52 % površine stanovanja. Najmanjši delež, 18,97 %, zavzema kuhinja, ki je namenjena zgolj pripravi jedi in ne druženju, kot je bil to primer kuhinj v najstarejših soseskah. Spalnica zavzema 23,24 % in loža 5,07 % površine stanovanja.

**Preglednica 91: Značilnosti stanovanj v soseski Nova vas I**

| <b>Soseska Nova vas I – stanovanja</b>      |              |                                                                                                                |         |
|---------------------------------------------|--------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| Število stanovanj                           | Ob izgradnji | 1.448                                                                                                          |         |
|                                             | 2016         | 1.448                                                                                                          |         |
| Struktura stanovanj                         | Garsonjera   | Št.                                                                                                            | 59      |
|                                             |              | %                                                                                                              | 4,07 %  |
|                                             | 1-sobno      | Št.                                                                                                            | 238     |
|                                             |              | %                                                                                                              | 16,44 % |
|                                             | 2-sobno      | Št.                                                                                                            | 503     |
|                                             |              | %                                                                                                              | 34,74 % |
|                                             | 3-sobno      | Št.                                                                                                            | 555     |
|                                             |              | %                                                                                                              | 38,33 % |
| 4- ali večsobno                             | Št.          | 93                                                                                                             |         |
|                                             | %            | 6,42 %                                                                                                         |         |
| Povprečna kvadratura 2-sobnega stanovanja   |              | 51,34 m <sup>2</sup>                                                                                           |         |
| Vrste prostorov v 2- in 3-sobnem stanovanju |              | Predsoba, kuhinja, jedilnica, dnevna soba, loža, spalnica in toaletni prostori, stranišče in kopalnica skupaj. |         |
| Tloris stanovanja                           |              | Tip B.                                                                                                         |         |
| Št. prostorov z dnevno svetlobo             |              | Vsi prostori razen predsobe in toaletnih imajo dnevno svetlobo in možnost naravnega prezračevanja.             |         |
| Prehodne sobe                               |              | Ena prehodna soba.                                                                                             |         |
| Delež kuhinje v površini stanovanja         |              | 18–20 %                                                                                                        |         |
| Delež spalnice v površini stanovanja        |              | 22–24 %                                                                                                        |         |
| Delež dnevne sobe v površini stanovanja     |              | 30–35 %                                                                                                        |         |
| Delež lože/balkona v površini stanovanja    |              | 5–6 %                                                                                                          |         |

## 4.29 Soseska Nova vas IIa

Blokovna stanovanjska soseska Nova vas IIa se nahaja v k. o. Spodnje Radvanje in zavzema površino 23,93 ha. Nova vas je ledinsko ime nekdanjega zaselka.



Slika 177: Položaj soseske

### *Značilnosti soseske na nivoju mesta*

Soseska je umeščena na rob strnjene zazidanosti – na kmetijska zemljišča južno od primarne prometnice Ceste proletarskih brigad in zahodno od Igriške ulice. Na zahodni strani jo omejujeta Ulica Pohorskega odreda in Pekrski potok. Gre za sosesko velikega merila, podobno kot je bližnja Nova vas I. Sestavljajo jo veliki objekti v obliki odprtih karejev razmeščeni okoli notranje prometnice, promenade, ki je osrednji socialni prostor soseske. Zasnova soseske je orientirana navznoter, podobno kot v Novi vasi I in Borovi vasi. Gre za drugačen koncept od tistega izpred 10 let, kjer so bili objekti postavljeni na zunanji rob soseske, v notranjosti pa je nastal javni prostor. V tem konceptu pa so objekti umaknjeni od prometnice, prostor med bloki in cesto pa je namenjen parkiriščem in zelenim površinam. Načela funkcionalistične arhitekture in urbanizma imajo očitno veliko variant. Zasnova soseske Nova vas IIa ne povzema morfološkega vzorca iz okolice, temveč, podobno kot vse bližnje soseske, gradi lasten vzorec zazidanosti. Tudi v funkcijskem pogledu je soseska samozadostna kar se osnovnih dejavnosti tiče, podobno tudi glede prometa: navezuje se na obstoječe primarne prometnice, mreža dovoznih poti pa je povsem nova, celo do te mere, da so obrobne lokalne prometnice prekinjene in

spremenjene v slepe ulice (primer Klinetova, Letonjeva, Stantetova in Prušnikova ulica). Velikopotezna zasnova soseske deluje mestotvorno tudi po obliki objektov.

**Preglednica 92: Značilnosti soseske Nova vas II na nivoju mesta**

| <b>Soseska Nova vas IIa</b>              |                                                            |
|------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| Lokacija soseske                         | Spodnje Radvanje, območje sosesk in enodružinskih hiš      |
| Položaj glede na grajeno strukturo mesta | na zunanjem robu strnjene zazidanosti                      |
| Morfološka povezanost soseske z mestom   | nikakršna podobnost                                        |
| Funkcijska povezanost soseske z mestom   | dejavnosti mestnega pomena                                 |
| Prometna povezanost z grajeno strukturo  | že vzpostavljena primarna prometnica, na novo dovozne poti |
| Stopnja mestotvornosti                   | visoka stopnja mestotvornosti                              |

### ***Morfološke in funkcijske značilnosti soseske***

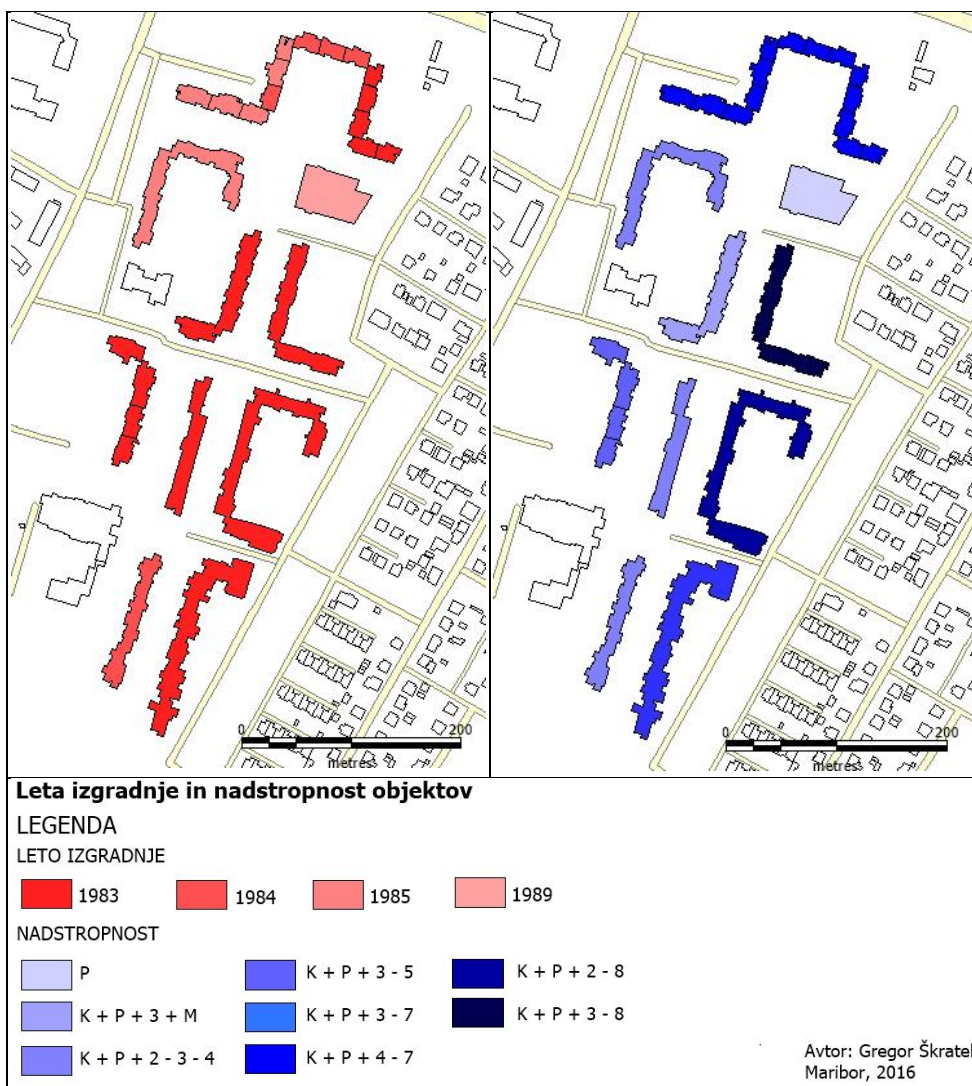
Sosesko sestavlja devet verižnih blokov, zgrajenih v letih 1983–1985. Nahajajo se na naslovih Stantetova ulica 2, 4, 6, 8, 10, 12, Cesta proletarskih brigad 77, 79, 79a, 81 in Prušnikova ulica 2, 4, 6, 8, 10, Stantetova ulica 14, 16, 18, 20, 22, 24; Stantetova ulica 26, 28, 30, 32; Prušnikova ul. 14, 16, 18, 20, 22; Klinetova ul. 10, 12, 14, 16; Prušnikova ul. 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36, 38, 40 in Letonjeva ulica 42, 44, 46, 48, 50, 52. Lamelno postavljena sta verižna bloka Klinetova ulica 2, 4, 6, 8 in Letonjeva ulica 2, 4, 6, 8.

Morfološki vzorec soseske tvorijo tipološko enaki bloki, ki se razlikujejo le po gabaritu. Ta obsega od K+P+2 do K+P+8. Razmeščeni so tako, da je vzpostavljena promenada, pešpot. Objekti so orientirani na notranjo stran, proč od prometnice in hrupa, kjer je veliko zelenih površin in socialnih prostorov, hrbtenica soseske je pešpot. Objekti so razporejeni v geometrijskem vzorcu, vendar je ta zmehčan z zasaditvijo in osrednjo pešpotjo. Verižni bloki ustvarjajo karejsko zazidavo, na način odprtih karejev ali uličnih blokov. V soseski je razpoznavno središče na križišču pešpoti. Posebnost soseske so tudi pokrita parkirišča ob prometnici, pa tudi paviljonski objekt, v katerem so nameščene oskrbne dejavnosti. Bloke sta gradili takrat največji mariborski gradbeni podjetji Stavbar in Konstruktor. Verižni bloki so ravnih linij, z nizom ponavljajočih se izzidkov balkonskih lož. Posebnost soseske je streha objektov. Robni del ostrejša je prekrit z rdečo valovito pločevino, kar daje vtis opečne kritine in nakazuje povezanost z bližnjimi enodružinskimi hišami. Glede na upoštevan urbanistični normativ je v njej 4585 prebivalcev, gostota poselitve pa je 191,6 prebivalca na ha.

### *Namenska raba zemljišč v soseski*

V soseski Nova vas IIa je bilo ob izgradnji 10,65 ha ali 44,50 % zelenih površin, kar je pomenilo 23,23 m<sup>2</sup> na prebivalca. Zelene površine imajo predvsem ambientalno vrednost,

ponekod so urejena otroška igrišča in socialni prostori. Ob pešpoteh je veliko klopi, na notranjih dvoriščih blokov pa igrišča. Na parkiriščih, ki so jih uredili na obrobju soseske, je bilo so ob izgradnji 1557 parkirnih mest, kar je bilo 1,05 parkirnega mesta na stanovanje. Zelene površine so se tekom let zmanjšale, zaradi novih parkirnih mest, ki so nadomestile dotrajano etažno parkirišče. Danes je urejenih 1840 parkirišč, kar pomeni 1,24 parkirnega mesta na stanovanje. Zelene površine so se z 10,65 ha zmanjšale na 10,18 ha, kar predstavlja 42,54 %, na prebivalca pa 22,20 m<sup>2</sup>.



Slika 178: Leta izgradnje in nadstropnost objektov v soseski Nova vas IIa

*Dejavnosti v soseski*

Razumevanje soseske kot mesta v malem se je odrazilo v naboru dejavnosti v soseski. V soseski je šola, vrtec, zdravstvena ambulanta z lekarno in policijska postaja. V pritličju

blokov je samopostrežna trgovina, gostinski lokali ter druge storitvene dejavnosti. V soseski so (bile) dejavnosti, potrebne za vsakodnevno življenje. Kasneje je samopostrežna trgovina na Prušnikovi ulici 42 prenehala delovati, na zelenih površinah ob Stantetovi ulici jo je nadomestilo nakupovalno središče. V poslovnih prostorih ob Klinetovi so gostinski lokali, ribiška trgovina, v objektu na Prušnikovi 12 pa kava bar in supermarket.

**Preglednica 93: Morfološke in funkcijske značilnosti soseske Nova vas IIa**

| Soseska Nova vas IIa |                                                                                                                               |                                                                                                            |
|----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Koncept soseske      | Soseska z osrednjim odprtim prostorom – promenado; ob ulična in karejska postavitev objektov s parkovno urejenimi zelenicami. |                                                                                                            |
| Leto izgradnje       | 1983–1985                                                                                                                     |                                                                                                            |
| Objekti              | Tipologija                                                                                                                    | 9 verižnih blokov.                                                                                         |
|                      | Razmestitev                                                                                                                   | Razmestitve objektov v polkareju.                                                                          |
|                      | Gabarit                                                                                                                       | K + P + 2–8                                                                                                |
| Gostota poselitve    | Ob izgradnji                                                                                                                  | 191,6 preb./ha                                                                                             |
|                      | 2016                                                                                                                          | 191,6 preb./ha                                                                                             |
| Namembnost zemljišč  | Parkirna mesta                                                                                                                | Ob izgradnji 1,05 P/stan. enoto. Danes 1,24 P/stan. enoto.                                                 |
|                      | Delež zelenih površin                                                                                                         | Ob izgradnji 44,50 %, danes 42,54 %.                                                                       |
|                      | Rekreativne površine                                                                                                          | Ob izgradnji igrišča, rekreaciji je namenjeno tudi sprehajališče ob Pekrskem potoku.                       |
| Prometnice           | Vrsta                                                                                                                         | Primarni prometnici Cesta proletarskih brigad in Ulica Pohorskega odreda in dovozne poti.                  |
| Dejavnosti           | Ob izgradnji                                                                                                                  | Trgovina, mesnica, trafika in gostilna, zdravstveni dom, lekarna, policijska postaja, šola, otroški vrtec. |
|                      | 2016                                                                                                                          | Dejavnosti mestnega pomena.                                                                                |



Slika 179: Verižni blok ob Prušnikovi ulici



Slika 180: Osrednja ulica je »zelena« promenada

### ***Stanovanja v soseski***

V strukturi stanovanj so opazne spremenjene bivalne navade. Največ je trisobnih stanovanj, 511 ali 34,55 %, sledi 497 ali 33,60 % dvosobnih, enosobnih je 300 ali 20,28 %, štirisobnih je 103 ali 6,96 %, najmanj je garsonjer, 68 ali 4,60 %. Tudi zasnova stanovanj je odraz spreminjajočih se družbenih razmer. Dvosobna stanovanja s povprečno kvadraturo 54,42 m<sup>2</sup> imajo tloris tipa B. Iz predsobe je dostop v večino prostorov. Toaletni prostori



so ločeni, v nekateri je okno in možnost naravnega prezračevanja. Iz predsobe se dostopa še v jedilnico in dnevno sobo. Zasnova stanovanja kaže, da je središčni prostor jedilnica, iz katere je omogočen dostop do lože (7 – 8 %), dnevne sobe in kuhinje. Kuhinja se večinoma pojavlja v obliki laboratorijske kuhinje oziroma kuhinjskega bloka. Spremenjeno vlogo posameznih prostorov najbolje prikažejo njihovi deleži v površini stanovanja. Kuhinja zavzema najmanjši delež, 18,50 %, spalnica 21,43 %, največji delež pripada dnevni sobi, 35 %.



Slika 181: Tloris dvosobnega stanovanja, Stantetova ulica 14–24

Vir: UE Maribor, TA13

#### Preglednica 94: Značilnosti stanovanj v soseski Nova vas IIa

| Soseska Nova vas IIa – stanovanja           |              |         |                                                                                                          |
|---------------------------------------------|--------------|---------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Število stanovanj                           | Ob izgradnji |         | 1.479                                                                                                    |
|                                             | 2016         |         | 1.479                                                                                                    |
| Struktura stanovanj                         | Garsonjera   | Št.     | 68                                                                                                       |
|                                             |              | %       | 4,60 %                                                                                                   |
|                                             | 1-sobno      | Št.     | 300                                                                                                      |
|                                             |              | %       | 20,28 %                                                                                                  |
|                                             | 2-sobno      | Št.     | 497                                                                                                      |
|                                             |              | %       | 33,60 %                                                                                                  |
| 3-sobno                                     | Št.          | 511     |                                                                                                          |
|                                             | %            | 34,55 % |                                                                                                          |
| 4- ali večsobno                             | Št.          | 103     |                                                                                                          |
|                                             | %            | 6,96 %  |                                                                                                          |
| Povprečna kvadratura 2-sobnega stanovanja   |              |         | 51,22 m <sup>2</sup>                                                                                     |
| Vrste prostorov v 2- in 3-sobnem stanovanju |              |         | Predsoba, kuhinja, jedilnica, dnevna soba, loža, spalnica in toaletni prostori (stranišče in kopalnica). |
| Tloris stanovanja                           |              |         | Tip B.                                                                                                   |
| Št. prostorov z dnevno svetlobo             |              |         | Vsi prostori razen predsobe in toalete imajo dnevno svetlobo in možnost naravnega prezračevanja.         |
| Prehodne sobe                               |              |         | Pojavlja se po ena prehodna soba.                                                                        |
| Delež kuhinje v površini stanovanja         |              |         | 18–20 %                                                                                                  |
| Delež spalnice v površini stanovanja        |              |         | 21–23 %                                                                                                  |
| Delež dnevne sobe v površini stanovanja     |              |         | 34–35 %                                                                                                  |
| Delež lože/balkona v površini stanovanja    |              |         | 7–8 %                                                                                                    |



### 4.30 Soseska S-37

Blokovna stanovanjska soseska S-37 se nahaja v k. o. Tezno in zavzema 1,90 ha površine. Investitor gradnje soseske je bila Samoupravna stanovanjska skupnost, graditelj pa podjetje Konstruktor. Zgrajena je bila v letih 1985–1988 v obstoječem kareju Prvomajske ulice, Ruske ulice, Štrekljeve ulice in Ulice Šercerjeve brigade.



Slika 182: Položaj soseske

#### *Značilnosti soseske na nivoju mesta*

Na Tezmem je bilo še v osemdesetih letih veliko nezazidanih kompleksov zemljišč, ki so jih obdajala območja enodružinskih hiš, nastalih v obdobju industrializacije in (stihijske) urbanizacije predmestja. Nezazidana zemljišča so postopoma zapolnjevale blokovne stanovanjske soseske. Ena takih je tudi S-37. Ob Ptujski cesti, primarni prometnici so nameščene centralne dejavnosti, za njimi pa sledi pas stanovanj. Predpostavljamo, da je bil to razlog za podaljšanje Štrekljeve ulice, ki zamejuje severni rob soseske. S širjenjem stanovanjskih območij se je vse bolj izrisoval del mesta s številnimi urbanimi elementi – industrijsko cono, velikimi stanovanjskimi območji, centralnimi dejavnostmi in rekreacijskimi površinami. Zasnova soseske sloni na izgradnji monumentalnih objektov, »mega struktur«, in ustvarjanju uličnega kareja (bloka). Verižni blok je zalomljen in umaknjen od prometnice. Drugi objekt je solitarni blok, oba pa kažeta modernistični pristop k urejanju bivalnega prostora. Zaradi visokega volumna, je okoli njiju veliko funkcionalno zemljišče. V sosesčini se nahajajo soseske Metalna, S-36 in TAM, ki s podobno modernistično zasnovo gradijo urbani prostor. V prometnem smislu se nova soseska navezuje na že izgrajeno mrežo prometnic, glede urbanih dejavnosti pa na bližnje

centralno območje ob Ptujski cesti. Leta 2001 je bil v soseski dograjen še en objekt, ki pa zasnove soseske ni porušil. Zaradi monumentalnosti objektov deluje soseska zelo mestotvorno.

**Preglednica 95: Značilnosti soseske S-37 na nivoju mesta**

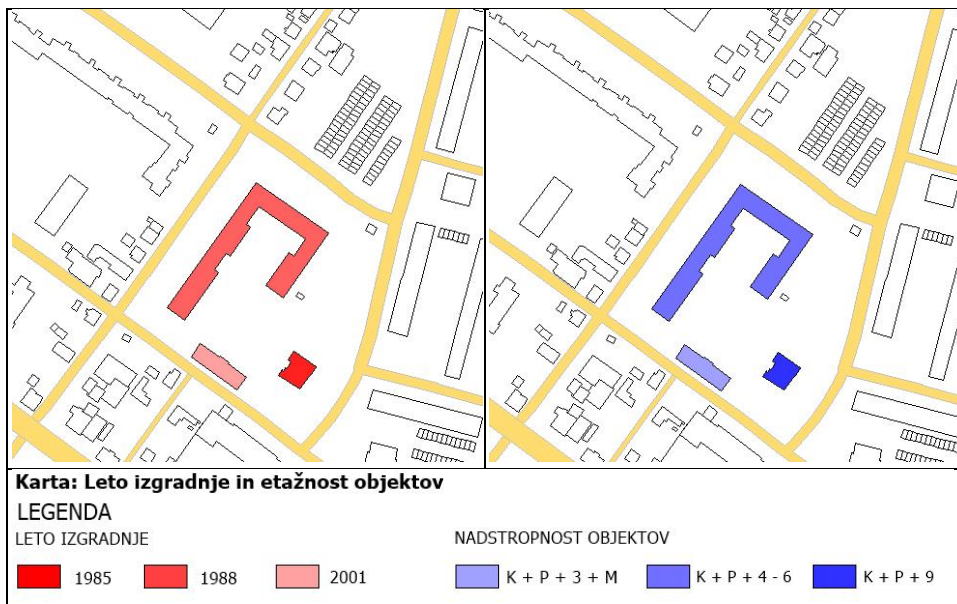
| Soseska S-37                             |                                                      |
|------------------------------------------|------------------------------------------------------|
| Lokacija soseske                         | Tezno, območje enodružinskih hiš in blokovnih sosesk |
| Položaj glede na grajeno strukturo mesta | znotraj strnjene zazidanosti                         |
| Morfološka povezanost soseske z mestom   | velika podobnost z okoliškimi soseskami              |
| Funkcijska povezanost soseske z mestom   | brez dejavnosti                                      |
| Prometna povezanost z grajeno strukturo  | že vzpostavljena primarna prometnica in dovozni poti |
| Stopnja mestotvornosti                   | visoka stopnja mestotvornosti                        |

**Morfološke in funkcijske značilnosti soseske**

V soseski se je uveljavil koncept gradnje, za katerega je značilno malo objektov, velik volumen in nov način oblikovanja, ki ga imenujemo postmoderna. Sosesko sta ob izgradnji tvorila:

- visoki blok: Ulici Šercerjeve brigade 5 ter
- verižni blok: Ruska ulica 10, 12, 14, Štrekljeva ulica 76 in Ul. Šercerjeve brigade 7, 9.

Verižni blok ima tloris v obliki črke C, notranje dvorišče pa bi naj predstavljalo socialni prostor stanovalcev. Drugi blok je visok, z 9 nadstropji, postavljen kot solitarni objekt. V morfološkem smislu ima soseska več podobnosti z bližnjimi blokovnimi soseskami, vsaj kar se umestitve v prostor in gabaritov tiče. Oblika objektov ima več prvin postmoderne; dvokapna streha, nesimetrično razporejene fasadne odprtine in v zadnjem času tudi vpadljiva barva fasade, ustvarjajo prepoznavnost stanovanjskih objektov. Zasnova verižnega bloka z izzidki na mestih vhoda, kjer je centralno stopnišče, je nadaljevanje oblikovanih značilnosti blokov v soseski S-36. Barvna osnova soseske je bila bela in siva, kar je poleg tipologije ustvarjalo enoten videz soseske. Po energetske prenovi stavb so nekdanje umirjene in enotne barve fasade nadomestile živo pisane, kar je v precejšnjem nasprotju z barvnim vzorcem okolice. Na to opozarja tudi Sapač, ki je zapisala (Sapač, 2010, str. 238): »Žal je tudi ta soseska konec leta 2010 utrpela neokusno barvno preobleko ...« Gabarit objektov je K + P + 4–9. Glede na urbanistični normativ je bilo v soseski 787 prebivalcev, kar pomeni gostoto poselitve 414,4 preb./ha. V letu 2001 so ob Prvomajski ulici pričeli graditi nove stanovanjsko-poslovne objekte in eden izmed teh je bil zgrajen v območju soseske S-37. To je kratki blok z 29 stanovanji in poslovnimi prostori v pritličju. Blok ima tri nadstropja in mansardo (K + P + 3 + M), dvokapno streho, dokaj majhna okna in v nizu ponavljajoče se balkone.



Slika 183: Leta izgradnje in nadstropnost objektov v soseski S-37

### Namenska raba zemljišč v soseski

Prvotno je bilo v soseski 6176 m<sup>2</sup> zelenih površin ali 32,51 % površine soseske ali 8,85 m<sup>2</sup> na prebivalca. Zelene površine iz obeh strani obdajajo stanovanjske objekte, na ulični in dvoriščni strani. So parkovno urejene, namenjene so druženju, rekreaciji in popestritvi ambienta. Gospodinske funkcije zelenih površin ni več. Zaznati je nov koncept umeščanja parkirnih mest ne pred stanovanjski blok, temveč na nekoliko odmaknjeno parkirišče. Ob izgradnji je bilo urejenih 168 parkirnih mest, kar je pomenilo 0,75 parkirnega mesta na stanovanje. Z izgradnjo kratkega bloka se je število parkirišč povečalo na 232, kar pomeni 0,91 parkirišča na stanovanje. Na račun novogradnje in parkirišč so se zelene površine zmanjšale s 6176 m<sup>2</sup> na 4155 m<sup>2</sup> in predstavljajo 21,87 % površin ali 5,28 m<sup>2</sup> na prebivalca, kar je na meji urbanističnega normativa.

### Dejavnosti v soseski

V soseski S-37 ni pomembnih javnih dejavnosti, zgolj gostinski lokal in zdravstvena ordinacija. V bližini je trgovski center z številnimi oskrbnimi in storitvenimi dejavnostmi. Nedaleč od soseske je Osnovna šola Slave Klavore, zgrajena 1981, vrtec in trgovski paviljon. V radiju 300 m so še papirnica, več manjših kavarn, avtopralnica, vulkanizerstvo, picerija, bencinski servis, prodajalne avtomobilov, trgovski center, zavarovalnica, optika, cvetličarna in sedež krajevne skupnosti. Dejavnosti, ki so dostpne stanovalcem soseske so namenjen več kot dnevni oskrbi.



Slika 184: Verižni blok ob Ruski ulici

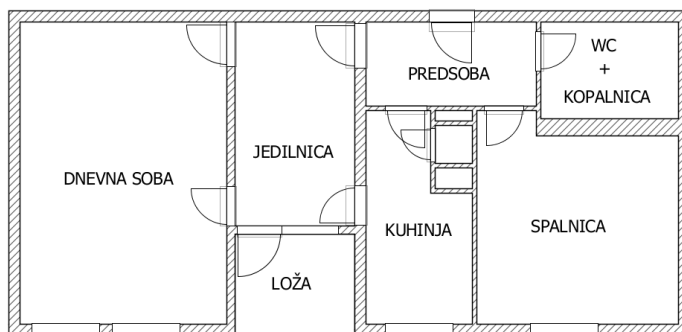
**Preglednica 96: Morfološke in funkcijske značilnosti soseske S-37**

| <b>Soseska S-37</b> |                       |                                                                                                                         |
|---------------------|-----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Koncept soseske     |                       | Postavitev objektov ob ulico s parkovno urejenim odmikom od ulice. Funkcionalističen koncept s pridihom postmodernizma. |
| Leto izgradnje      |                       | 1985–1988                                                                                                               |
| Objekti             | Tipologija            | 1 visoki blok in 1 verižni blok.                                                                                        |
|                     | Razmestitev           | Karejska in obulična.                                                                                                   |
|                     | Gabarit               | K + P + 4–9                                                                                                             |
|                     | Vzorec pozidave       | Sestavljen, polkare in solitarni objekt.                                                                                |
| Gostota poselitve   | Ob izgradnji          | 367,1 preb./ha                                                                                                          |
|                     | 2016                  | 414,4 preb./ha                                                                                                          |
| Namembnost zemljišč | Parkirna mesta        | Ob izgradnji 0,75 P/stan. enoto. Danes 0,91 P/stan. enoto.                                                              |
|                     | Delež zelenih površin | Ob izgradnji 32,51 %, danes 21,87 %.                                                                                    |
|                     | Rekreativne površine  | Igrišče za mali nogomet, rekreacija je mogoča tudi v bližnjem Stražunskem gozdu.                                        |
| Prometnice          | Vrsta                 | Primarna prometnica Ptujška cesta in dovozne poti.                                                                      |
| Dejavnosti          | Ob izgradnji          | Brez dejavnosti, koristijo se dejavnosti soseske S-36.                                                                  |
|                     | 2016                  | Dejavnosti lokalnega pomena, bife in zdravstvena ordinacija.                                                            |

**Stanovanja v soseski**

Največ stanovanj je dvosobnih, 138 ali 54,33 %, sledijo trisobna, katerih je 67 ali 26,38 %, enosobnih je 43 ali 16,93 % in šest garsonjer, ki predstavljajo 2,36 % delež v strukturi vseh stanovanj. V soseski je 254 stanovanj, kar znaša 133,7 stan./ha. Tloris stanovanj je tipa B,

s prehodno sobo. Dvosobno stanovanje ima kvadraturu 49,42 m<sup>2</sup>. Kuhinja je pollaboratorijska, v njej je tudi shramba. Združena sta stranišče in kopalnica, zračenje pa urejeno s pomočjo zračnih tuljav. Vsa stanovanja so ogrevana s pomočjo skupne kurilnice. V dvosobnem stanovanju zavzema kuhinja z jedilnico 23,37 % stanovanjske površine. Spalnica sledi trendu zmanjševanja in zavzema 21,2 %. Največji delež zavzema dnevna soba, 33,40 %. Loža v omenjenem stanovanju zavzema 6,49 % površine stanovanja.



Slika 185: Tloris dvosobnega stanovanja, Štrekljeva ulica 76

Vir: UE Maribor, TE-556

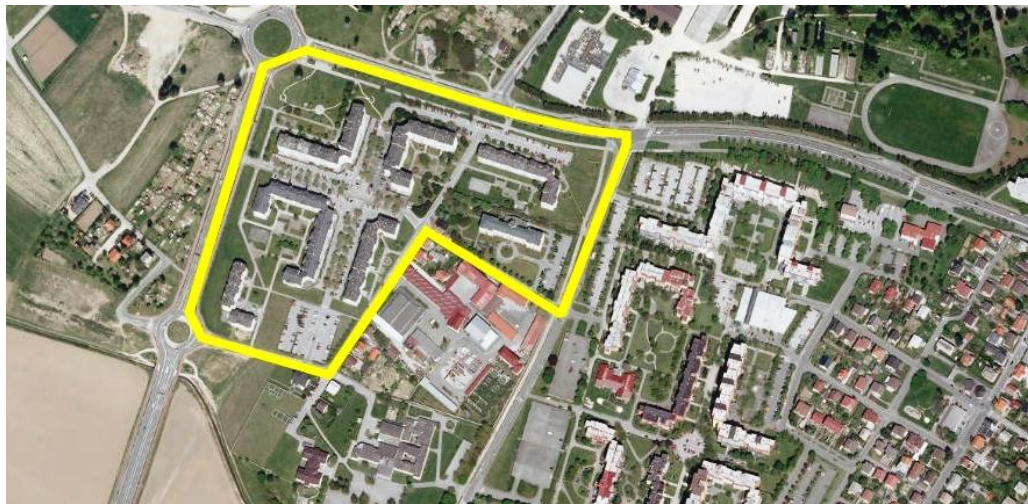
**Preglednica 97: Značilnosti stanovanj v soheski S-37**

| Soseska S-37 – stanovanja                   |              |                                                                                                                         |         |
|---------------------------------------------|--------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| Število stanovanj                           | Ob izgradnji | 225                                                                                                                     |         |
|                                             | 2016         | 254                                                                                                                     |         |
| Struktura stanovanj                         | Garsonjera   | Št.                                                                                                                     | 6       |
|                                             |              | %                                                                                                                       | 2,36 %  |
|                                             | 1-sobno      | Št.                                                                                                                     | 43      |
|                                             |              | %                                                                                                                       | 16,93 % |
|                                             | 2-sobno      | Št.                                                                                                                     | 138     |
|                                             |              | %                                                                                                                       | 54,33 % |
|                                             | 3-sobno      | Št.                                                                                                                     | 67      |
|                                             |              | %                                                                                                                       | 26,38 % |
| 4- ali večsobno                             | Št.          | 0                                                                                                                       |         |
|                                             | %            | 0,00 %                                                                                                                  |         |
| Povprečna kvadratura 2-sobnega stanovanja   |              | 49,42 m <sup>2</sup>                                                                                                    |         |
| Vrste prostorov v 2- in 3-sobnem stanovanju |              | Predsoba, kuhinja, dnevna soba, loža, jedilnica, spalnica in toaletni prostori, večinoma stranišče in kopalnica skupaj. |         |
| Tloris stanovanja                           |              | Tip B.                                                                                                                  |         |
| Št. prostorov z dnevno svetlobo             |              | Vsi prostori razen predsobe in toaletnih imajo dnevno svetlobo.                                                         |         |
| Prehodne sobe                               |              | Pojavlja se prehodna soba.                                                                                              |         |
| Delež kuhinje v površini stanovanja         |              | 18–24 %                                                                                                                 |         |
| Delež spalnice v površini stanovanja        |              | 20–22 %                                                                                                                 |         |
| Delež dnevne sobe v površini stanovanja     |              | 33–37 %                                                                                                                 |         |
| Delež lože/balkona v površini stanovanja    |              | 6–7 %                                                                                                                   |         |



### 4.31 Soseska Borova vas

Blokovna stanovanjska soseska S-24, imenovana tudi Borova vas, se nahaja v k. o. Sp. Radvanje in zavzema 9,74 ha. Ime je dobila po istoimenskem zaselku in borovih sestojih, ki so obdajali zaselek.



Slika 186: Položaj soseske

#### *Značilnosti soseske na nivoju mesta*

V projektu Maribor-jug je bilo nekaj sosesk predvidenih kot zapolnitev nezazidanih zemljišč znotraj grajene strukture, večji del območja pa sega na kmetijska zemljišča ob pozidanih površinah. Soseska Borova vas je nastala na kmetijskih zemljiščih, južno od primarne prometnice Ceste proletarskih brigad, na vzhodu seže do Ulice Pohorskega odreda, na zahodu pa do zahodne obvoznice. Sosesko tvorijo verižni bloki, razmeščeni v obliki uličnih karejev ali stavnih otokov. Niso postavljeni ob obodne prometnice soseske, temveč ob notranje ulice. Na križišču dovoznih poti je vzpostavljen manjši odprti prostor, na notranji strani zalomljenih verižnih blokov pa notranje dvorišče, ki je urejeno kot socialni prostor. Ulični kare je očitno osnovni modul v vseh soseskah na tem območju, le da je povsod realiziran nekoliko drugače. Med bloki in obodnimi prometnicami so parkirišča ter zelene površine. V morfološkem pogledu tako obstajajo podobnosti z bližnjimi soseskami, z zazidavo v neposredni okolici pa ne. Tudi v prometnem pogledu izgradnja soseske ni pomenila izgradnje novih prometnic, saj leži tik ob obstoječih prometnicah. Soseska je brez dejavnosti, gre za čisto stanovanjsko območje, oskrbne in storitvene funkcije pa so locirane v lokalnih središčih nedaleč stran. Soseska zaradi voluminoznih objektov, oblikovne enotnosti in velikosti pozidanega območja, deluje zelo



mestotvorno. Učinek mestotvornosti način dopolnjuje še postmodernistična zasnova verižnih blokov z dvokapnico.

**Preglednica 98: Značilnosti soseske Borova vas na nivoju mesta.**

| <b>Soseska Borova vas</b>                |                                                   |
|------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| Lokacija soseske                         | Spodnje Radvanje, območje sosesk                  |
| Položaj glede na grajeno strukturo mesta | izven strnjene zazidanosti                        |
| Morfološka povezanost soseske z mestom   | velika podobnost z načinom zazidanosti v okolici  |
| Funkcijska povezanost soseske z mestom   | dejavnosti mestnega pomena                        |
| Prometna povezanost z grajeno strukturo  | vzpostavljena primarna prometnica in dovozne poti |
| Stopnja mestotvornosti                   | visoka stopnja mestotvornosti                     |

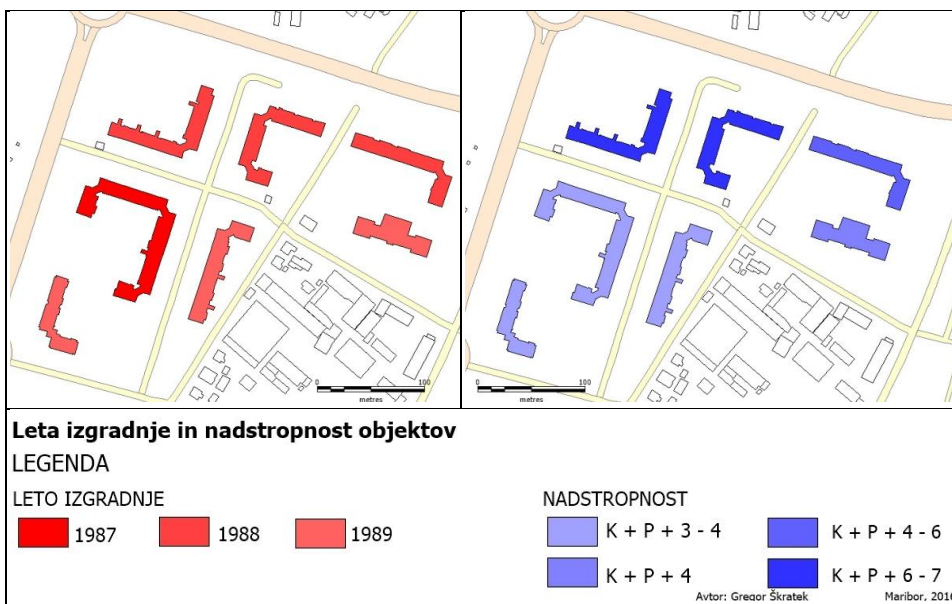
### ***Morfološke, funkcijske in socialne značilnosti soseske***

Soseska je bila zgrajena v letih 1987–1989. Tvori jo sedem stanovanjskih objektov in Dom upokoencev Danice Vogrinc, enota Tabor, Veselova ulica 3. Objekti sodijo v tip verižnih blokov, teh je pet in sicer na naslovih: Borova vas 1, 2, 3, 4, Borova vas 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, Borova vas 20, 21, 22, 23, 24, 25 ter 26, 27, 28, 29, 30 31 in Majcigerjeva ulica 1, 3, 5, 7, 9, 11. Druga dva bloka sodita v tip kratki blok, na naslovu Borova vas 5 in Borova vas 6, 7. Po višini je soseska razgibana, gabarit objektov je od 3 do 7 etaž, prevladujejo pa bloki s sedmimi etažami. Najvišji blok je postavljen ob primarno prometnico, morda je tako vtis mestnosti izrazitejši. Zasnova soseske je preplet modernističnih načel z tistimi iz klasicističnega obdobja. Objekti so umaknjeni so od prometnice proti sredini parcele, obdani z zelenimi površinami, a ne stojijo posamič, temveč kot zalomljen blok tvorijo stavbni otok ali kare. Ta sicer ni zaprt, temveč polovičen ali odprt. Na notranjem dvorišču in ob notranjih prometnicah so zelene površine s socialnimi prostori. Poudarjen motiv ulice in posnemanje historičnih tipoloških vzorcev v obliki objektov kažejo tudi ideje postmodernizma. Objekti so humanega merila, zasnovani v postmodernem slogu, z dvokapno streho, manjšimi okni in poudarjenim vhomom. Tudi barvna kombinacija svetlega zaključnega sloja fasade in temnejše kritine je odraz, kot pravi Sapač »barvna kombinacija belih ometanih fasad in temnih dvokapnic je intelektualno načrtno zapisana obujanju tradicije« (Sapač 2010, str. 247). Soseska je morfološkem pogledu zaključena celota. Žal zaradi energetske prenove izgublja enoten videz. Nekdanjo belino fasad zamenjuje odtенок zelene barve, preostali bloki, dokončani v letu 2016, pa so obarvani v belo, roza in modro barvo.

### *Namenska raba zemljišč v soseski*

V soseski je 37.727 m<sup>2</sup> zelenih površin ali 38,73 %, kar znaša 15,23 m<sup>2</sup> prebivalca pomeni. V deležu zelenih površin smo upoštevali zgolj zelene površine okoli blokov, brez doma starejših občanov, ki je sicer del soseske. Vključujoč še to parcelo, je zelenih površin

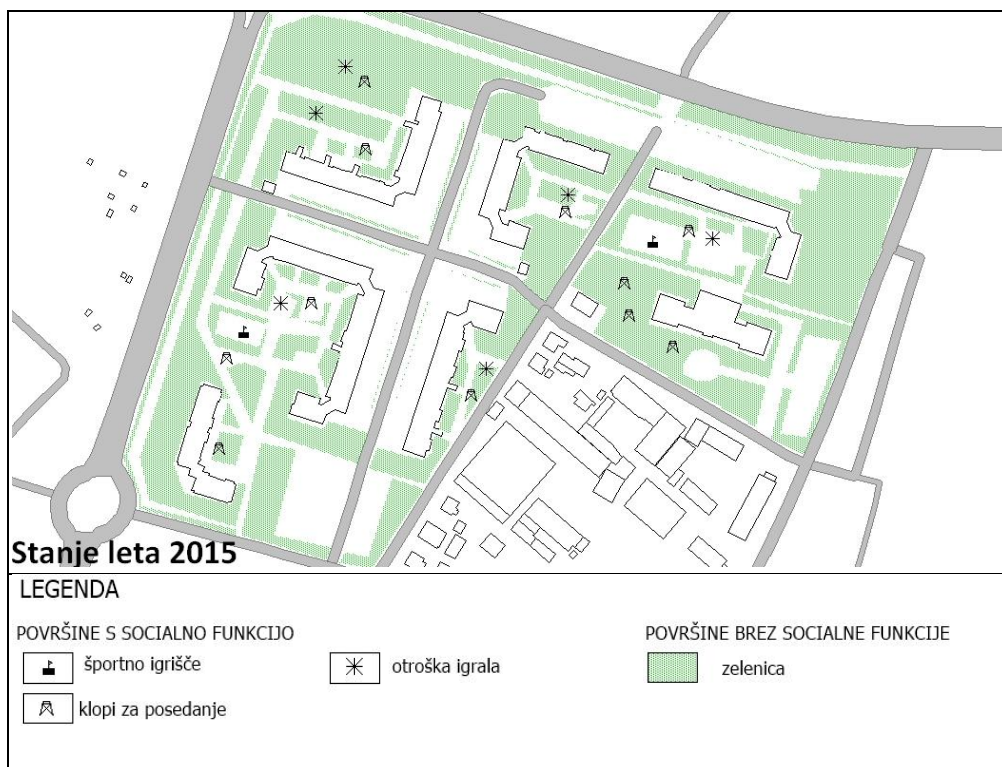
v soseski 44.128 m<sup>2</sup> ali 45,31 %, kar pomeni 15,87 m<sup>2</sup> na prebivalca. V soseski je 705 parkirnih mest, kar predstavlja 0,88 parkirišča na stanovanje. Število parkirišč ne zadošča potrebam stanovalcev. Vendar do širitve parkirišč na zelene površine še ni prišlo, je pa stiska s parkirnimi prostori zelo očitna. Socialni prostori so urejeni na zelenih površinah, kjer so klopi za posedanje, otroška igrala, mize za namizni tenis, igrišče za mali nogomet in košarko. Upoštevajoč urbanistični normativ, je v soseski 2477 prebivalcev, kar pomeni gostoto poselitve 254,3 preb./ha. Če tej številki prištejemo še urbanistični normativ stanovalcev v domu starejših občanov, v soseski prebiva 2788 prebivalcev. Gostota poseljenosti, skupaj z domom starostnikov, znaša 285,6 preb./ha.



Slika 187: Leta izgradnje in nadstropnost objektov v soseski Borova vas



Slika 188: Bloki v soseski Borova vas leta 2010



Slika 189: Namembnost zelenih površin v soseski Borov vas leta 2015

Preglednica 99: Morfološke in funkcijske značilnosti soseske Borova vas

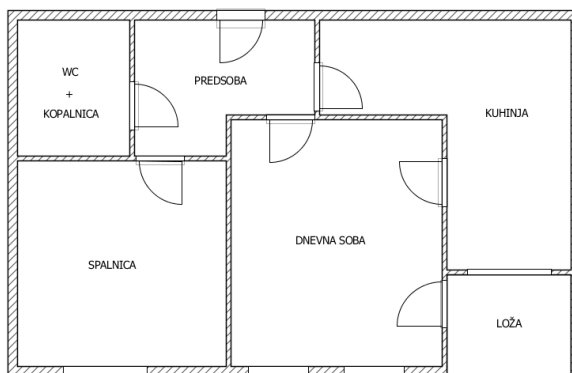
| Soseska Borova vas  |                       |                                                                                                                                                  |
|---------------------|-----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Koncept soseske     |                       | Zazidava v karejih, notranje poti z drevoredom.                                                                                                  |
| Leto izgradnje      |                       | 1987–1989                                                                                                                                        |
| Objekti             | Tipologija            | 5 verižnih, 2 kratka bloka + 1 kratki blok – dom upokoencev.                                                                                     |
|                     | Razmestitev           | Karejska postavitev objektov.                                                                                                                    |
|                     | Gabarit               | K + P + 3–7                                                                                                                                      |
| Gostota poselitve   | Ob izgradnji          | 254,4 preb./ha                                                                                                                                   |
|                     | 2016                  | 285,6 preb./ha                                                                                                                                   |
| Namembnost zemljišč | Parkirna mesta        | Ob izgradnji 0,88 P/stan. enoto. Danes 0,88 P/stan. enoto.                                                                                       |
|                     | Delež zelenih površin | Ob izgradnji 38,73 %, danes 38,73 %.                                                                                                             |
|                     | Rekreativne površine  | Mize za namizni tenis, košarkarsko igrišče, igrišče za mali nogomet, rekreacija je mogoča na zelenih površinah ob Pekrskem potoku in na Pohorju. |
| Prometnice          | Vrsta                 | Primarni prometnici Cesta proletarskih brigad in Ulica Pohorskega odreda, zahodna obvoznica in dovozne poti.                                     |
| Dejavnosti          | Ob izgradnji          | Samopostrežna trgovina in dom starejših občanov.                                                                                                 |
|                     | 2016                  | Dom starejših občanov, v bližini dejavnosti mestnega pomena.                                                                                     |

*Dejavnosti v soseski*

V soseski ni javnih dejavnosti, pač pa so v bližini, oziroma v radiju 500 m dostopnosti. Ob soseski je bila zgrajena osnovna šola za otroke s posebnimi potrebami, v soseski pa dom starejših občanov. Oboje je v duhu takratnega pojmovanja sosesk, ki bi naj bile več funkcionalna območja, ne zgolj stanovanjska. Na vogalu Veselove in Majcigerjeve ulice je bila samopostrežna trgovina, druge oskrbne in storitvene dejavnosti in dejavnosti višje stopnje pa so v bližnjih soseskah in v bližnjem trgovskem središču. V letih 2008–2009 je bila ob zahodnem delu soseske dograjena zahodna obvoznica, ob njej je trgovski center Qlandia s številnimi oskrbnimi in storitvenimi dejavnostmi. Od decembra leta 2015 sta v istem kompleksu še dva hipermarketa ter bencinska črpalka, severno od soseske nastaja duhovno religiozno središče. Dostopnost in nabor oskrbnih dejavnosti sta za stanovalce soseske zelo ugodna, kar se dostopnosti do storitev tiče, je kakovost bivanja v soseski med najvišjimi v mestu.

*Stanovanja v soseski*

Investitor stanovanjske soseske je bila Samoupravna stanovanjska skupnost, ki je glede na povpraševanje določila tudi strukturo stanovanj. Največ je dvosobnih stanovanj, 379 ali 47,43 %. Sledi 198 ali 24,78 % enosobnih, 172 ali 21,53 % trisobnih, 31 ali 3,88 % garsonjer in 19 ali 2,38 % štirisobnih. Povprečno dvosobno stanovanje s kvadraturou 53,30 m<sup>2</sup> ima tloris tipa C. Iz kuhinje z jedilnico je prehod v dnevno sobo, ki pa ima dostop tudi iz predsobe. Loža je postavljena ob dnevno sobo in ima funkcijo prostora za oddih, stika z naravo, namenjena je tudi gospodinjskim potrebam. V manjših stanovanjih so toaletni prostori združeni, v večjih pa ločeni in z možnostjo naravnega prezračevanja. V tlorisu je razvidna tudi ločitev na dnevni in nočni del stanovanja. Kuhinja zavzema 23,98 % površine stanovanja, spalnica zavzema podoben delež, 22,66 %, nekoliko večji delež, 26,7 %, zavzema dnevna soba, loža 9,73 %.



**Slika 190: Tloris dvosobnega stanovanja, Borova vas 8–16**

Vir: UE Maribor, TA 327-328

**Preglednica 100: Značilnosti stanovanj v soseski Borova vas**

| <b>Soseska Borova vas – stanovanja</b>      |                 |                                                                                                    |         |
|---------------------------------------------|-----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| Število stanovanj                           | Ob izgradnji    | 799 + 98                                                                                           |         |
|                                             | 2016            | 799 + 98                                                                                           |         |
| Struktura stanovanj                         | Garsonjera      | Št.                                                                                                | 31      |
|                                             |                 | %                                                                                                  | 3,88 %  |
|                                             | 1-sobno         | Št.                                                                                                | 198     |
|                                             |                 | %                                                                                                  | 24,78 % |
|                                             | 2-sobno         | Št.                                                                                                | 379     |
|                                             |                 | %                                                                                                  | 47,43 % |
|                                             | 3-sobno         | Št.                                                                                                | 172     |
|                                             |                 | %                                                                                                  | 21,53 % |
|                                             | 4- ali večsobno | Št.                                                                                                | 19      |
|                                             |                 | %                                                                                                  | 2,38 %  |
| Povprečna kvadratura 2-sobnega stanovanja   |                 | 53,30 m <sup>2</sup>                                                                               |         |
| Vrste prostorov v 2- in 3-sobnem stanovanju |                 | Predsoba, kuhinja, dnevna soba, loža, spalnica in toaletni prostori, stranišče in kopalnica.       |         |
| Tloris stanovanja                           |                 | Tip C.                                                                                             |         |
| Št. prostorov z dnevno svetlobo             |                 | Vsi prostori razen predsobe in toaletnih imajo dnevno svetlobo in možnost naravnega prezračevanja. |         |
| Prehodne sobe                               |                 | Pojavi se prehodna soba.                                                                           |         |
| Delež kuhinje v površini stanovanja         |                 | 20–21 %                                                                                            |         |
| Delež spalnice v površini stanovanja        |                 | 19–20 %                                                                                            |         |
| Delež dnevene sobe v površini stanovanja    |                 | 30–32 %                                                                                            |         |
| Delež lože/balkona v površini stanovanja    |                 | 9–10 %                                                                                             |         |



**Slika 191: Pogled na sosesko Borova vas.**



## 4.32 Soseska Nova vas I Ib

Blokovna stanovanjska soseska Nova vas I Ib, poznana tudi pod imenom Borštnikova, je nastala v okviru projekta Maribor – jug in zavzema 8,35 ha. Sosesko je gradilo več gradbenih podjetij - Gradis, Konstruktor in Stavbar.



Slika 192: Položaj soseske Nova vas I Ib

### *Značilnosti soseske na nivoju mesta*

Soseska je umeščena med blokovne soseske Nova vas I in Nova vas I Ia ter nekdanje agrarno in predmestno naselje Spodnje Radvanje. Nastala je na kmetijskih zemljiščih, ki so jih imeli v posesti kmetje iz bližnjega naselja, a hkrati zapolnjuje prazen prostor znotraj zazidanega območja in pomeni nadaljevanje prostorskega razvoja mesta z zapolnjevanjem in izgrajevanjem grajenega roba. Prostor med urbanim in ruralnim zapolnjuje občestna zazidava z lamelnimi bloki in nizi endružinskih hiš. Oba tipa objektov povzemata morfološki vzorec iz okolice, tako po postavitvi objektov ob prometnico, po orientaciji objektov, pa tudi po nekaterih oblikovnih lastnostih objektov. Naziv soseske lepo ponazarja njeno morfološko zasnovu. Na vzhodni in zahodni strani sosesko zamejmeta dve primarni prometnici, osrednja prometnica pa je nastala skupaj z stanovanjskimi objekti. Glede dejavnosti je soseska navezana na subcentralno središče v S-23, čeprav je na območju manjše lokalno središče. Soseska po zasnovi in obliki predstavlja prehod iz urbanega v ruralno okolico. Podoba stanovanjskih objektov ne izstopa, stopnja mestotvornosti je nizka.



**Preglednica 101: Značilnosti soseske Nova vas IIb na nivoju mesta**

| <b>Soseska Nova vas IIb</b>              |                                                     |
|------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| Lokacija soseske                         | rob mesta, območje sosesk in enodružinskih hiš      |
| Položaj glede na grajeno strukturo mesta | na robu strnjene zazidanosti                        |
| Morfološka povezanost soseske z mestom   | velika podobnost z načinom zazidanosti v okolici    |
| Funkcijska povezanost soseske z mestom   | dejavnosti lokalnega pomena                         |
| Prometna povezanost z grajeno strukturo  | vzpostavljena primarna prometnica, nova dovozna pot |
| Stopnja mestotvornosti                   | nizka stopnja mestotvornosti                        |

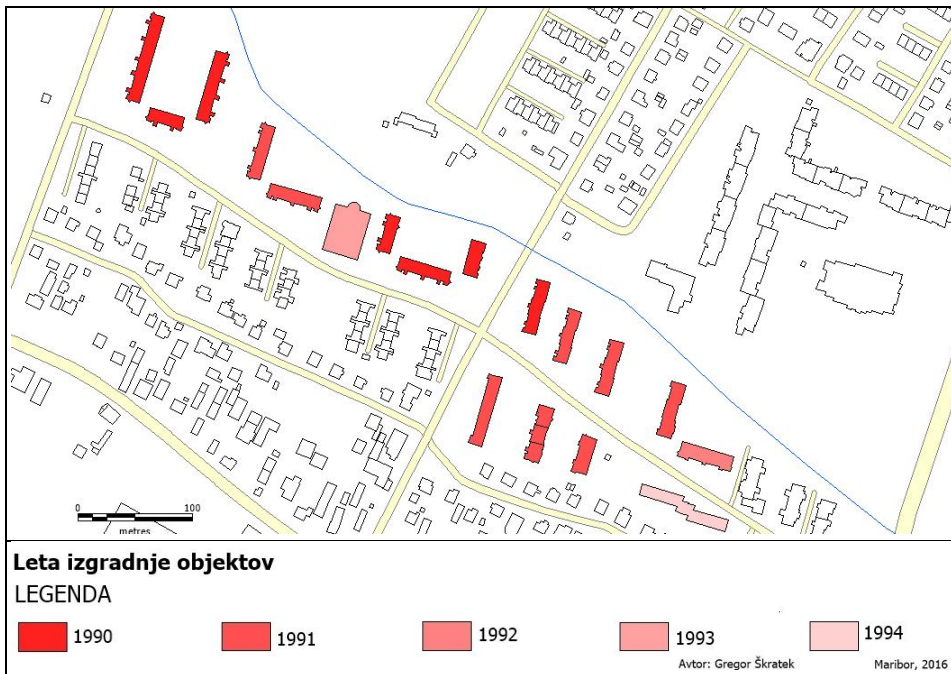
***Morfološke in funkcijske značilnosti soseske***

Objekti so bili zgrajeni v letih 1990–1994 in so tipološko zelo podobni. Sosesko sestavlja:

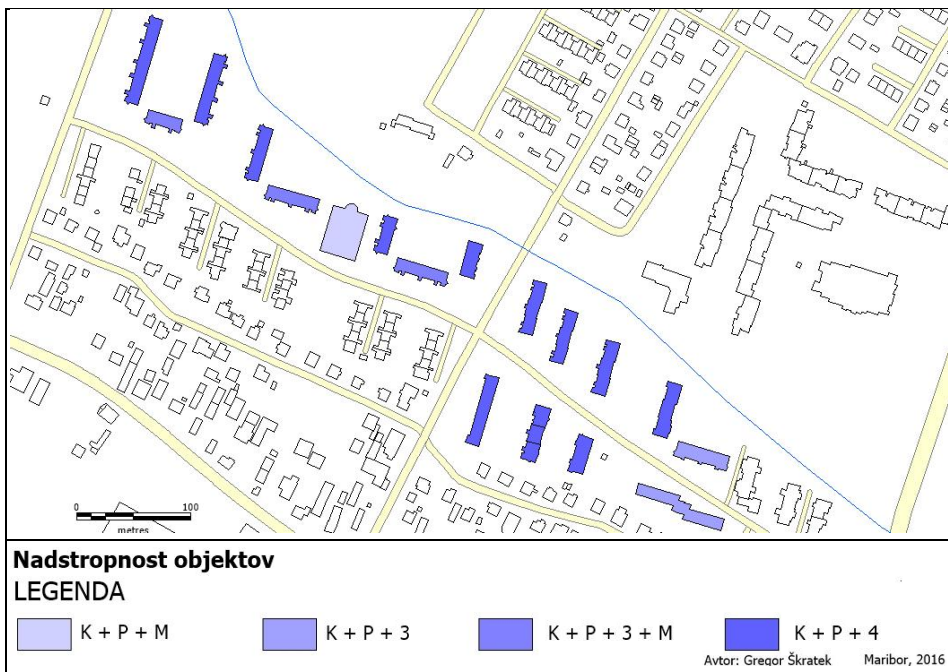
- 16 lamelnih blokov: Borštnikova ulica 1, 3, 5, 7, 9; 11, 13; 15, 17, 19, 21, Borštnikova ulica 35, 37; 39, 41, 43; 45, 47; 23, 25, 27; 29, 31, 33; 67, 69, 71; 73, 75, 77 in Borštnikova 49, 51, 53; 55, 57, 59; 61, 63, 65; 114, 116; 108, 110, 112 in 100, 102, 104, 106 ter
- verižni blok: Borštnikova ulica 118, 120, 122, 124, 126, 128.

Večina lamelnih blokov je gabarita K + P + 4, zato govorimo o soseski majhnega volumna. Soseska Nova vas IIb v načinu postavitve objektov sloni na modernističnih načelih, v slogovnem izrazu pa izkazuje postmodernistične poteze. Lamelni bloki so postavljeni na sredo parcele, večinoma s krajšo stranico orientirani na ulico, ponekod vzpostavljajo odprti kare z notranjim ozelenelim dvoriščem, vzhodno od Radvanjske ceste pa so postavljeni v nizu. Ob ulična razmestitev objektov ustvarja nov motiv soseske, ulico kot prostor komunikacije in javnega življenja. Odprti kare proti Pekrskemu potoku je parkovno urejen in opremljen z otroškimi igrali in igrišči. Orientacija objektov v smeri sever–jug pa omogoča boljšo razporeditev stanovanjskih prostorov. Območje dopolnjuje niz enodružinskih hiš, ki so bile zgrajene sočasno s sosesko. Zniževanje gabarita proti jugu pomeni upoštevanje pokrajinskih razmer. V soseski živi okoli 1804 prebivalcev, gostota poselitve je 216,1 preb./ha. Bloki imajo postmodernistično obliko; razgiban tloris pravokotne oblike z izzidki v obliki trikotnika in polkroga. Okna so majhna, lože pa izsekani robovi stavb, tako da so ostre ravne linije robov prekinjene. Za pokritje dvokapnice je uporabljena opečna kritina, kar nakazuje prilagajanje in obujanje lokalnega. Čela fasad so polkrožnih ali trikotnih oblik. Vhod v objekt je poudarjen v obliki majhnega paviljona z dvokapnico v polkrožni ali trikotni obliki. Nad njim pa so po vseh stopniščnih etažah nameščena okna v obliki kroga. Moderen pristop, ki obuja regionalizem v urbanizmu in arhitekturi, pomeni novost v stavbni tipologiji in prispeva k modernem videzu soseske. Takšna oblika objektov je sicer razdvajala strokovno javnost. Eva Sapač (2010, str. 247) jo označuje kot »...pozno postmoderno pot s predvidljivimi do

nesmiselnimi variacijami strešnih čel in dvokapnic.« Morda, a vtis uspelega prilagajanja lokalnim razmeram ostaja.



Slika 193: Leta izgradnje v soseski Nova vas IIb



Slika 194: Nadstropnost objektov v soseski Nova vas IIb

*Namenska raba zemljišč v soseski*

Ob izgradnji soseske je bilo 42.844 m<sup>2</sup> ali 51,31 % zelenih površin oziroma 23,75 m<sup>2</sup> na prebivalca. Zelene površine imajo okrasni namen, urejene so kot majhni parki. Ob izgradnji je bilo 474 parkirnih mest, kar je pomenilo 0,84 parkirnišča na stanovanje. Zaradi potreb po parkirniščih v zadnjih dveh desetletjih so na račun zelenih površin uredili dodatna parkirnišča, skupno jih je 558, kar na stanovanje znaša 0,96 parkirnega mesta. Zelene površine so se z 42.844 m<sup>2</sup> zmanjšale na 40.952 m<sup>2</sup> ali na 49,04 % na prebivalca; to pomeni kar 22,70 m<sup>2</sup> zelenih površin na prebivalca.



Slika 195: Lamelni blok, Borštnikova ulica 39–43



Slika 196: Lokalno središče v soseski.

*Dejavnosti v soseski*

V letu 1993 je bil na Borštnikovi ulici 33a izgrajen paviljonski objekt, v katerem so samopostrežna trgovina, pošta, trgovina tekstila in obutve, kavarna in restavracija. Ob vogalu Ulice Pohorskega odreda in Lackove ceste je Osnovna šola Ludvika Pliberška Maribor. Tik ob šoli že od leta 1894 stoji kapela sv. Frančiška, ki je bila 1956 prezidana v cerkev (RKC, 6. 12. 2015). Poleg soseske Jugomont je to še ena soseska, kjer je v neposredni bližini cerkveni objekt. Dostop do drugih oskrbnih in storitvenih dejavnosti je v radiju 500 m, v trgovskem paviljonu je danes picerija, na Streliški cesti je trgovski center, bencinski servis, Gasilski dom Radvanje, cvetličarna in vulkanizerstvo.



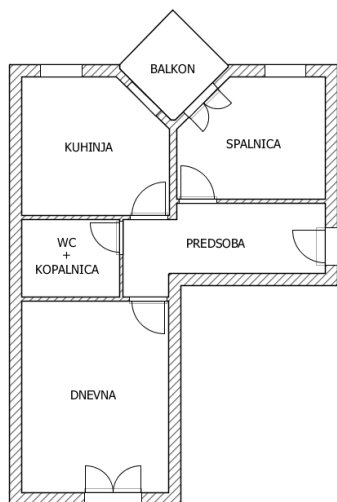
Slika 197: Soseska Nova vas IIb je oblikovana v postmodernističnem slogu.

**Preglednica 102: Morfološke in funkcijske značilnosti soseske Nova vas IIB**

| <b>Soseska Nova vas IIB</b> |                       |                                                                                                       |
|-----------------------------|-----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Koncept soseske             |                       | Soseska ob ulici, zametki karejske pozidave in znaki modernizma.                                      |
| Leto izgradnje              |                       | 1990–1994                                                                                             |
| Objekti                     | Tipologija            | 16 lamelnih blokov in 1 verižni blok.                                                                 |
|                             | Razmestitev           | Zamaknjen niz objektov, ki so postavljeni pravokotno na prometnico, vendar od nje različno oddaljeni. |
|                             | Gabarit               | K + P + 3–4                                                                                           |
| Gostota poselitve           | Ob izgradnji          | 216,1 preb./ha                                                                                        |
|                             | 2016                  | 216,1 preb./ha                                                                                        |
| Namembnost zemljišč         | Parkirna mesta        | Ob izgradnji 0,81 P/stan. enoto. Danes 1,00 P/stan. enoto.                                            |
|                             | Delež zelenih površin | Ob izgradnji 51,31 %, danes 49,04 %.                                                                  |
|                             | Rekreativne površine  | Ob izgradnji brez rekreativnih površin.                                                               |
| Prometnice                  | Vrsta                 | Obstoječe primarne prometnice in nova dovozna cesta.                                                  |
| Dejavnosti                  | Ob izgradnji          | Trgovski center za dnevno potrošnjo, otroški vrtec in šola.                                           |
|                             | 2016                  | Dejavnosti mestnega pomena.                                                                           |

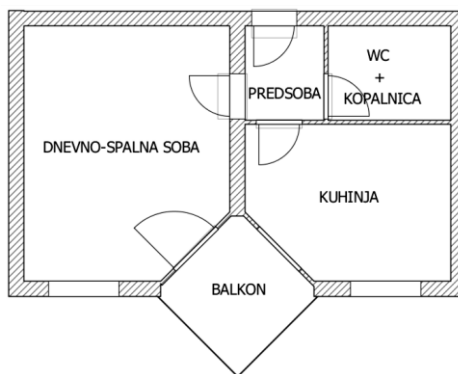
### ***Stanovanja v soseski***

Investitor soseske, Zavod za izgradnjo Maribora, je različnim projektnim birojem naročil projektiranje stanovanjskih blokov in stanovanj, po katerih je bilo največje povpraševanje. Največ stanovanj je dvosobnih, teh je 308 ali 52,92 %, sledijo enosobna, teh je 109 ali 18,73, 98 ali 16,84 % je trisobnih in najmanj je štirisobnih, 67 ali 11,51 %. Skupno število stanovanj v soseski je 582, stanovanjska gostota pa znaša 69,7 stan./ha. Povprečno dvosobno stanovanje meri 54,12 m<sup>2</sup> in ima tloris tipa A. Kuhinja z jedilnim kotom je postavljena ob spalnico, iz obeh prostorov pa je (sicer ne v vseh stanovanjih) dostop na balkon. Sosedstvo kuhinje in spalnice je zelo nenavadno v tako modernistično oblikovanem objektu. Vezni člen med kuhinjo z jedilnico in dnevno sobo je predsoba, kar kaže na klasično razmeščanje prostorov. Združena sta stranišče in kopalnica, vendar je prezračevanje v veliki večini primerov omogočeno skozi okno. Pri večjih tri- in štirisobnih stanovanjih sta stranišče in kopalnica ločena. V povprečnem stanovanju kuhinja zavzema 20,64 % stanovanja. Najmanjši je delež spalnice, 19,00 %. Delež dnevnice s 30,57 % pa kaže na že uveljavljeno namembnost prostora za oddih, druženje in počitek. Balkon zavzema 6,72 % površine stanovanja.



Slika 198: Tloris dvosobnega stanovanja, Borštnikova ulica 49–53

Vir: UE Maribor, TA-765



Slika 199: Tloris enosobnega stanovanja, Borštnikova ulica 49–53

Vir: UE Maribor, TA-765

**Preglednica 103: Značilnosti stanovanj v soseski Nova vas IIB.**

| Soseska Nova vas IIB – stanovanja           |              |         |                                                                                                    |
|---------------------------------------------|--------------|---------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Število stanovanj                           | Ob izgradnji |         | 582                                                                                                |
|                                             | 2016         |         | 582                                                                                                |
| Struktura stanovanj                         | Garsonjera   | Št.     | 0                                                                                                  |
|                                             |              | %       | 0,00 %                                                                                             |
|                                             | 1-sobno      | Št.     | 109                                                                                                |
|                                             |              | %       | 18,73 %                                                                                            |
|                                             | 2-sobno      | Št.     | 308                                                                                                |
|                                             |              | %       | 52,92 %                                                                                            |
| 3- ali večsobno                             | Št.          | 98      |                                                                                                    |
|                                             | %            | 16,84 % |                                                                                                    |
| 4- ali večsobno                             | Št.          | 67      |                                                                                                    |
|                                             | %            | 11,51 % |                                                                                                    |
| Povprečna kvadratura 2-sobnega stanovanja   |              |         | 54,12 m <sup>2</sup>                                                                               |
| Vrste prostorov v 2- in 3-sobnem stanovanju |              |         | Predsoba, kuhinja, dnevna soba, balkon, spalnica in toaletni prostori.                             |
| Tloris stanovanja                           |              |         | Tip A.                                                                                             |
| Št. prostorov z dnevno svetlobo             |              |         | Vsi prostori razen predsobe in toaletnih imajo dnevno svetlobo in možnost naravnega prezračevanja. |
| Prehodne sobe                               |              |         | Ni prehodnih sob                                                                                   |
| Delež kuhinje v površini stanovanja         |              |         | 20–21 %                                                                                            |
| Delež spalnice v površini stanovanja        |              |         | 19–20 %                                                                                            |
| Delež dnevene sobe v površini stanovanja    |              |         | 30–32 %                                                                                            |
| Delež lože/balkona v površini stanovanja    |              |         | 6–8 %                                                                                              |



### 4.33 Soseska S-38

Blokovna stanovanjska soseska S-38, katere izgradnjo je naročila Samoupravna stanovanjska skupnost skupaj s projektom izgradnje sosesk S-36 in S-37, se nahaja na Tezenski dobravi v k. o. Tezno in zavzema 2,60 ha zemljišča.



Slika 200: Položaj soseske

#### *Značilnosti soseske na nivoju mesta*

Na Teznu je bilo, pravzaprav jih je še danes, veliko nezazidanih zemljišč, ki jih obdajajo zazidani otoki enodružinskih hiš. To je posledica stihijskega širjenja mesta na obrobje. Na eni takšnih enklav med Wallischevo ulico, Ulico Rose Luxemburg, Terškovo ulico in Dogoško cesto, je nastala soseska S-38. Zemljišče je bilo gradbeno načeto že med drugo svetovno vojno, ko so tod stale barake internirancev, ki so delali v Tovarni letalskih delov, kasnejšem TAM-u. Na mestu zapuščenih barak je leta 1990 stekla gradnja majhne stanovanjske soseske. Štirje v nizu postavljeni bloki z dvokapno streho so umaknjeni v notranjost parcele, med prometnicami in objekti so parkovno urejene zelene površine. Med morfološkim vzorcem zazidanosti in okolico je mogoče prepoznati nekaj podobnosti. Sosesko obdajajo stare sekundarne prometnice. Je brez dejavnosti, stanovalci se oskrbujejo v lokalnih središčih v sosesčini. S sosesko je bil ustvarjen mestotvoren videz v tem, z enostanovanjskimi hišami pozidanem delu mesta, soseska sama pa nima mestotvornega pomena.



**Preglednica 104: Značilnosti soseske S-38 na nivoju mesta**

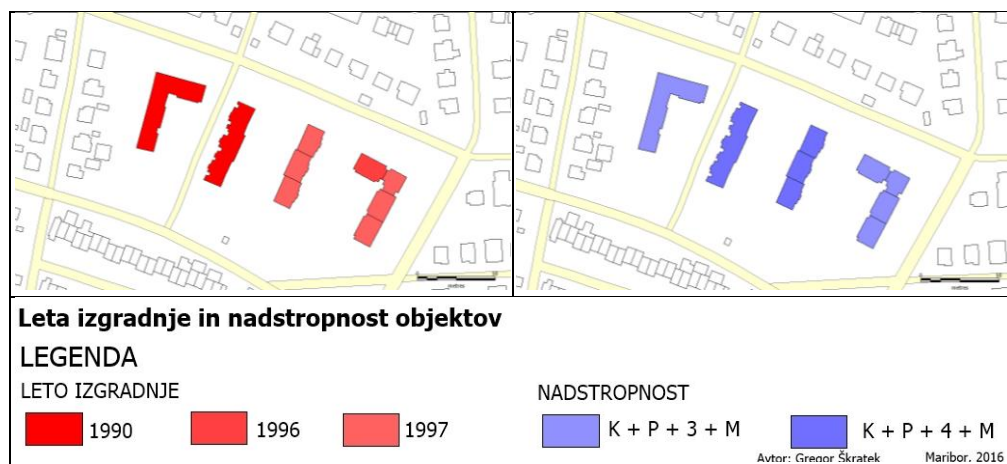
| <b>Soseska S-38</b>                      |                                                   |
|------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| Lokacija soseske                         | Tezno, območje enodružinskih hiš                  |
| Položaj glede na grajeno strukturo mesta | deloma na prestrukturiranem zemljišču             |
| Morfološka povezanost soseske z mestom   | nikakršna podobnosti                              |
| Funkcijska povezanost soseske z mestom   | brez dejavnosti                                   |
| Prometna povezanost z grajeno strukturo  | vzpostavljena primarna prometnica in dovozne poti |
| Stopnja mestotvornosti                   | nizka stopnja mestotvornosti                      |

***Morfološke in funkcijske značilnosti soseske***

Sosesko sestavljajo štirje večstanovanjski bloki, zgrajeni v letih 1990–1997:

- dva verižna bloka: Dogoška c. 59, 61, 63, 65 in Dogoška c. 79, 79a, 79b, 79c ter
- dva lamelna bloka: Dogoška c. 67, 69, 71 in 73, 75, 77.

Verižna bloka nakazujeta ulični kare, saj sta postavljena na rob oziroma vogal uličnega bloka, med njima pa stojita dva lamelna bloka. Preprosta zasnova je zmes vrtnega mesta in modernističnih načel urejanja sosesk. Gabarit robnih objektov je K + P + 3 + M, notranja pa sta za eno etažo višja. Kljub temu jih lahko označimo kot objekte majhnega volumna. Ker so oblikovno enaki, je soseska enovita. Oblika objektov ima več elementov postmodernizma. Prekriva jih opečna dvokapna streha s posamičnimi manjšimi čeli v obliki dvokapnice. Vhodi so poudarjeni, po fasadi pa nameščeni balkoni polkrožnih in trikotnih oblik in lože. Simetrična razmestitev objektov s parkovno urejenimi zelenimi površinami ter postmodernistični objekti, ob ulico umaknjena parkirišča, gradijo mestotvornost tega prostora. Upoštevajoč urbanistični normativ, v soseski živi 577 prebivalcev, gostota poselitve znaša 204,6 preb./ha ali po novi meji 222 preb./ha.



Slika 201: Leta izgradnje in nadstropnost objektov v soseski S-38.

*Namenska raba zemljišč v soseski*

Ob izgradnji je bilo v soseski 1,41 ha zelenih površin, kar predstavlja 54,23 % celotne površine. Na prebivalca je to pomenilo 24,45 m<sup>2</sup>. Zelene površine so parkovno urejene z sprehajalnimi potmi in imajo ambientalni in socialni pomen. Ob blokkih je 186 parkirnih mest, za vsako stanovanje po eno. V drugi polovici devetdesetih let se je površina soseske zmanjšala, saj je lastnik del zemljišč prodal zasebnikom. Delež zelenih površin se je zmanjšal na 41,92 % ali na 1,09 ha, kar pomeni 18,90 m<sup>2</sup> na prebivalca.



Slika 202: Lamelni blok, Dogoška cesta 67-71

*Dejavnosti v soseski*

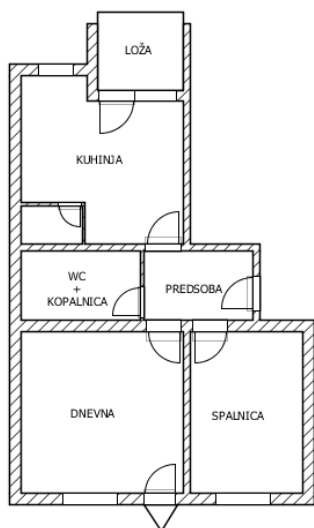
V soseski je frizerski salon in gostinski obrat, oskrbnih dejavnosti pa ni. V neposredni bližini soseske je picerija in gostilna. Ostale oskrbne in storitvene dejavnosti prebivalci zadovoljujejo v lokalnih središčih na Teznu, ki so oddaljena več kot 1000 m.

**Preglednica 105: Morfološke in funkcijske značilnosti soseske S-38**

| <b>Soseska S-38</b> |                       |                                                                    |
|---------------------|-----------------------|--------------------------------------------------------------------|
| Koncept soseske     |                       | Objekti v nizu z zametki polkarejske zazidave.                     |
| Leto izgradnje      |                       | 1990–1997                                                          |
| Objekti             | Tipologija            | 2 lamelna in 2 verižna bloka.                                      |
|                     | Razmestitev           | Niz enakih objektov, kjer so objekti postavljeni na sredo parcele. |
|                     | Gabarit               | K + P + 3 + M                                                      |
| Gostota poselitve   | Ob izgradnji          | 204,6 preb./ha                                                     |
|                     | 2016                  | 221,8 preb./ha                                                     |
| Namembnost zemljišč | Parkirna mesta        | Ob izgradnji 1,0 P/stan. enoto. Danes 1,0 P/stan. enoto.           |
|                     | Delež zelenih površin | Ob izgradnji 42,13% (54,23 %), danes 42,36 % (41,92 %).            |
|                     | Rekreativne površine  | Igrišče za mali nogomet in Stražunski gozd.                        |
| Prometnice          | Vrsta                 | Primarna prometnica Dogoška cesta in dovozne poti.                 |
| Dejavnosti          | Ob izgradnji          | Brez dejavnosti.                                                   |
|                     | 2016                  | Frizerski salon in gostinski obrat. Lokalni pomen.                 |

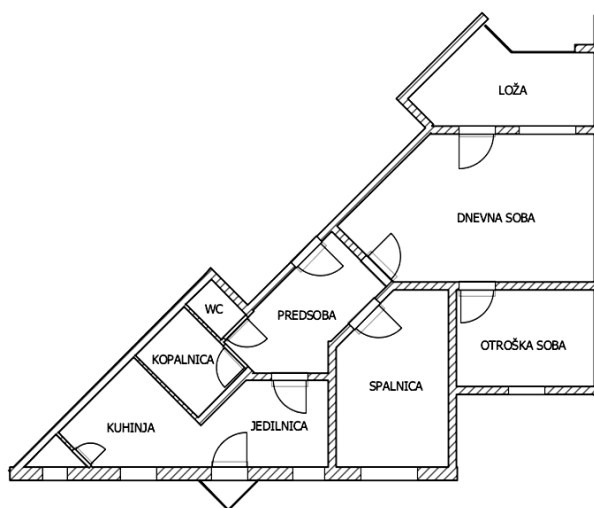
### Stanovanja v soseski

Največ stanovanj je dvosobnih, 99 ali 53,23 %, sledi 57 enosobnih, ki predstavljajo 30,65 %, 28 stanovanj je trisobnih in predstavljajo 15,05 %, dve stanovanji pa sta štirisobni in predstavljata 1,08 % delež. Skupno je v soseski 186 stanovanj, kar pomeni 71,54 stan./ha. Povprečno dvosobno stanovanje s kvadraturou 53,22 m<sup>2</sup> ima tloris tipa A, kar pomeni, da so vsi prostori dostopni iz predsobe. V kuhinji je predvidena postavitve pollaboratorijske kuhinjskih elementov, v nekaterih stanovanjih je kuhinjski blok v obliki črke L. Iz dnevne sobe, v nekaterih stanovanjih pa iz kuhinje, je mogoč dostop do balkona ali lože. Toaletni prostori so pri dvosobnih stanovanjih združeni, pri večjih pa ločeni. Delež posameznih prostorov in tudi sam tloris sta nekoliko neobičajna za to obdobje, saj nekoliko spominjata na stanovanja iz šestdesetih let 20. stoletja. Kuhinja zavzema 26,95 %, spalnica 19,68 %, dnevna soba 28,49 % in loža 7,68 % površine stanovanja.



Slika 203: Tloris dvosobnega stanovanja, Dogoška cesta 59–65

Vir: UE Maribor, TE-1188



Slika 204: Tloris trisobnega stanovanja, Dogoška cesta 59-65

Vir: UE Maribor, TE-11SS

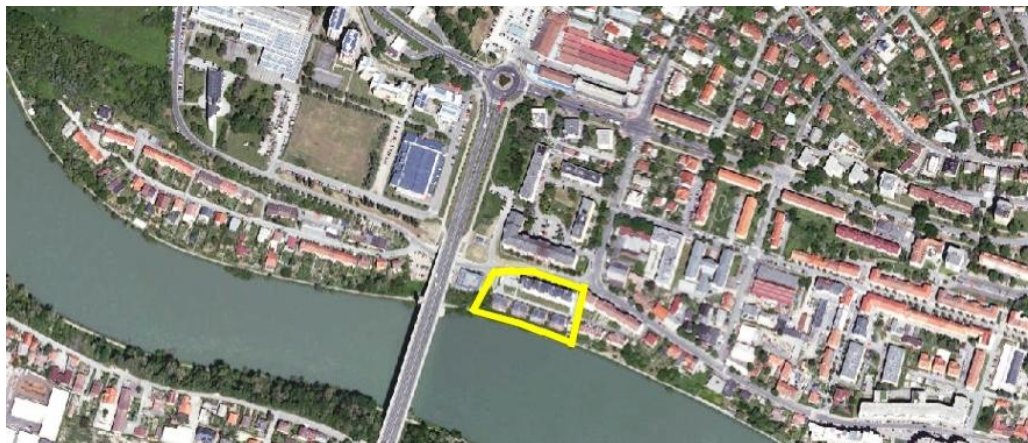
#### Preglednica 106: Značilnosti stanovanj v soseski S-38.

| Soseska S-38 – stanovanja |              |     |         |
|---------------------------|--------------|-----|---------|
| Število stanovanj         | Ob izgradnji |     | 186     |
|                           | 2016         |     | 186     |
| Struktura stanovanj       | Garsonjera   | Št. | 0       |
|                           |              | %   | 0,00 %  |
|                           | 1-sobno      | Št. | 57      |
|                           |              | %   | 30,65 % |
|                           | 2-sobno      | Št. | 99      |
|                           |              | %   | 53,23 % |

| <b>Soseska S-38 – stanovanja</b>            |                 |     |                                                                                                                       |
|---------------------------------------------|-----------------|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                             | 3-sobno         | Št. | 28                                                                                                                    |
|                                             |                 | %   | 15,05 %                                                                                                               |
|                                             | 4- ali večsobno | Št. | 2                                                                                                                     |
|                                             |                 | %   | 1,08 %                                                                                                                |
| Povprečna kvadratura 2-sobnega stanovanja   |                 |     | 53,22 m <sup>2</sup>                                                                                                  |
| Vrste prostorov v 2- in 3-sobnem stanovanju |                 |     | Predsoba, kuhinja, shramba, dnevna soba, loža, spalnica in toaletni prostori, stranišče in kopalnica večinoma skupaj. |
| Tloris stanovanja                           |                 |     | Tip A.                                                                                                                |
| Št. prostorov z dnevno svetlobo             |                 |     | Vsi prostori razen predsobe in toaletnih imajo dnevno svetlobo in možnost naravnega prezračevanja.                    |
| Prehodne sobe                               |                 |     | Zgolj v večjih stanovanjih.                                                                                           |
| Delež kuhinje v površini stanovanja         |                 |     | 25–27 %                                                                                                               |
| Delež spalnice v površini stanovanja        |                 |     | 19–20 %                                                                                                               |
| Delež dnevene sobe v površini stanovanja    |                 |     | 28–30 %                                                                                                               |
| Delež lože/balkona v površini stanovanja    |                 |     | 7–8 %                                                                                                                 |

#### 4.34 Soseska Mirni zaliv

Blokovna soseska Mirni zaliv se nahaja v k. o. Koroška vrata, na obrežju Drave in je velika 0,58 ha.



Slika 205: Položaj soseske

#### *Značilnosti soseske na nivoju mesta*

S spremembo družbenega sistema leta 1991 so se povsem spremenili pogoji za gradnjo stanovanj. Nekdanje samoupravne stanovanjske skupnosti, ki so usmerjale gradnjo

družbenih stanovanj, so v razmerah privatne lastnine prenehale obstajati. Stanovanjska gradnja je postala domena gradbenih podjetij in finančnih institucij (bank, zavarovalnic in skladov). Zaradi omejenih finančnih zmožnosti tako investitorjev kot kupcev se je močno spremenila velikost in zasnova sosesk, število objektov, število stanovanj in s tem povezana gostota poseljenosti. Namesto na kmetijskih zemljiščih na robu mesta ali v obmestju je postalo aktualno zapolnjevanje prostih površin znotraj strnjene zazidanosti. Namesto sosesk na velikih in ekstenzivno izrabljenih površinah je površina novih sosesk majhna, prostor pa racionalno izrabljen. Soseska Mirni zaliv je rezultat teh novih razmer stanovanjske gradnje. Umeščena je na levi breg Drave, na ježo dravske terase, ob primarno prometnico Koroško cesto. Na sicer pozidanem območju je bilo še neizkoriščeno zemljišče, zato je KBM Invest tukaj zgradil sosesko Mirni zaliv. V sosedstvu je nekaj individualnih hiš in blokovnih stanovanjskih sosesk. Zasnova soseske in tipologija objektov sta drobnega merila zazidave, zato je podobnost z načinom zazidanosti v okolici majhna. Razpoložljiv prostor je zelo racionalno izkoriščen, območje soseske se razteza povsem od prometnice do brežine reke. Postavitev objektov je takšna, da so odprte površine zgolj med lamelnim blokom in vila bloki, celoten gradbeni kompleks deluje kot ena sama zaključena enota. Mestotvorno podobo soseske, ki je sicer brez dejavnosti, ustvarja lamelni blok, ki je umešen neposredno ob prometnico. Vila bloki ob Dravi pa ustvarjajo atraktivno rečno kuliso.

**Preglednica 107: Značilnosti soseske Mirni zaliv na nivoju mesta**

| <b>Soseska Mirni zaliv</b>               |                                                  |
|------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| Lokacija soseske                         | Koroška vrata, pozidano območje                  |
| Položaj glede na grajeno strukturo mesta | na območju strnjene zazidanosti                  |
| Morfološka povezanost soseske z mestom   | majhna podobnost z načinom zazidanosti v okolici |
| Funkcijska povezanost soseske z mestom   | brez dejavnosti                                  |
| Prometna povezanost z grajeno strukturo  | že vzpostavljena primarna prometnica             |
| Stopnja mestotvornosti                   | visoka stopnja mestotvornosti                    |

### **Morfološke in funkcijske značilnosti soseske**

Soseska je bila zgrajena v letu 2002 in jo tvori pet objektov:

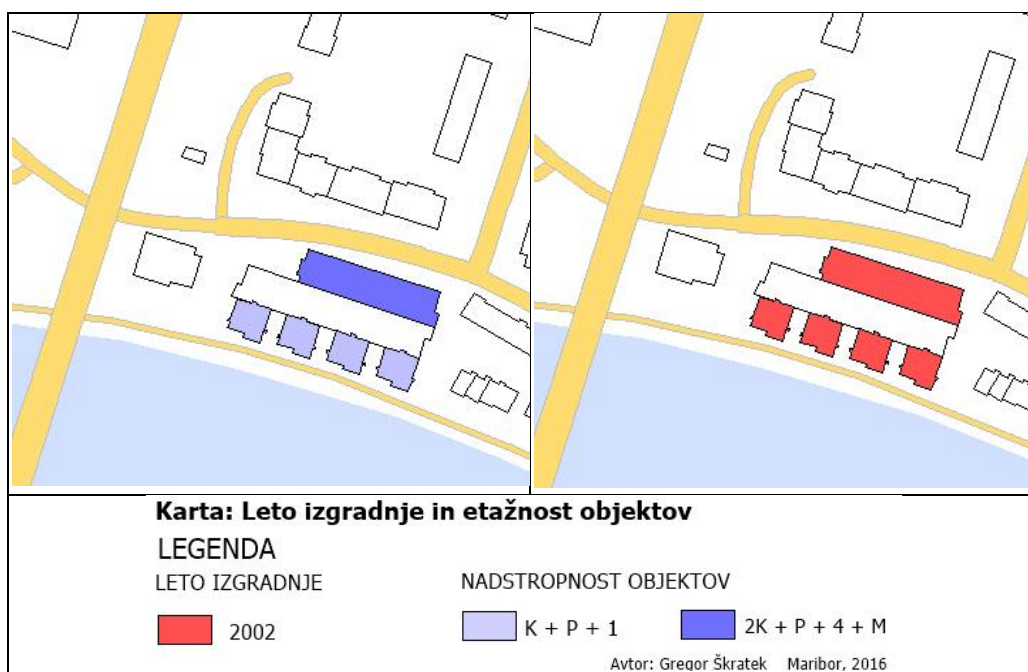
- ozki blok: Koroška cesta 113, 113a-113c ter
- štirje vila bloki: Koroška cesta 115, 115a-115c.

Soseska Mirni zaliv je enovita, saj so objekti tipološko zelo podobni. Vila bloki imajo ravno streho, le ozki blok, ki dopolnjuje veduto Koroške ceste, ima eno deloma ravno in deloma kapno streho. Na južni strani ozkega bloka so balkoni, v zadnjih nadstropjih pa terase. V pritličju luksuznih vila blokov so terase. Morfološki vzorec razmestitve objektov

je enostaven, saj so objekti postavljeni v nizu z daljšo stranico ob prometnici, iz katere je tudi vhod v objekt. Gabarit objektov je majhnega volumna, prevladuje K + P + 1.

#### Namenska raba zemljišč v soseski

Zelenih površin v soseski je 1747 m<sup>2</sup> oziroma 29,61 %, kar je na prvi pogled sorazmerno veliko. Vendar je ta podatek varljiv, saj na prebivalca odpade le 7,83 m<sup>2</sup>. Poleg tega so zelene površine neposredno ob vila blokih ograjene, pripadajo namreč lastnikom pritličnih stanovanj. Skupen socialni prostor je majhno otroško igrišče s klopmi med lamelnim blokom in vila bloki. V soseski je 73 stanovanjskih enot, kar pomeni približno 223 prebivalcev oziroma 378,3 preb./ha. Soseska je bila grajena kot nadstandardna, kar se odraža tudi v številu parkirnih mest, ki jih je kar 196 in so v dveh podzemnih nadstropjih in deloma ob objektih. Na stanovanje tako odpade kar 2,7 parkirnega mesta.



Slika 206: Leta izgradnje in nadstropnost objektov v soseski Mimi zaliv

#### Dejavnosti v soseski

Soseska nima razpoznavnega središča, v njej tudi ni drugih dejavnosti. So pa v neposredni bližini soseske v radiju 500 m številne oskrbne in storitvene dejavnosti, visokošolske ustanove, vrtec, osnovna šola, kavarne, servis računalniške opreme, prodajalne hitre prehrane in poslovalnica Nove KBM z bankomatom.

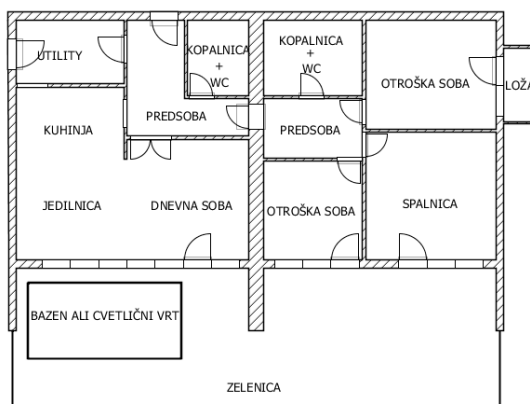
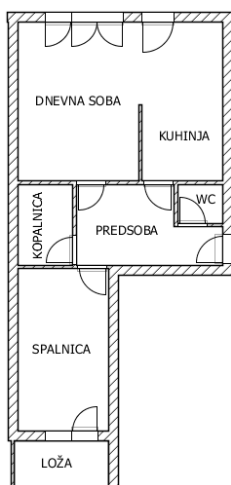


**Preglednica 108: Morfološke in funkcijske značilnosti soseke Mirni zaliv**

| <b>Soseska Mirni zaliv</b> |                       |                                                        |
|----------------------------|-----------------------|--------------------------------------------------------|
| Koncept soseke             |                       | Enovit stavbni kompleks.                               |
| Leto izgradnje             |                       | 2002                                                   |
| Objekti                    | Tipologija            | 1 ozki blok in 4 vila bloki.                           |
|                            | Razmestitev           | Niz podobnih objektov.                                 |
|                            | Gabarit               | K + P + 1 – 4 + M                                      |
| Gostota poselitve          | Ob izgradnji          | 378,3 preb./ha                                         |
|                            | 2016                  | 378,3 preb./ha                                         |
| Namembnost zemljišč        | Parkirna mesta        | 2,7 P/stan. enoto                                      |
|                            | Delež zelenih površin | 29,61 %                                                |
|                            | Rekreacijske površine | Brez rekreacijskih površin.                            |
| Prometnice                 | Vrsta                 | Primarna prometnica Koroška cesta in dovozna pot.      |
| Dejavnosti                 | Ob izgradnji          | Brez dejavnosti.                                       |
|                            | 2016                  | Brez dejavnosti, v bližini dejavnosti mestnega pomena. |

### *Stanovanja v soseki*

Soseska Mirni zaliv je nadstandardna soseka tako po lokaciji kot po zasnovi stanovanj. Od 73 stanovanjskih enot je kar 16 štiri- in večsobnih stanovanj, kar predstavlja 22,21 %. Vsa so v vila blokih. Struktura stanovanj v soseki je naslednja: največ je garsonjer, 22 ali 30,56 %, te so zgolj v ozkem bloku, dvosobnih stanovanj je 20 ali 27,78 %, štiri- in večsobnih je 16 ali 22,21 %, trisobnih je 10 ali 13,89 % in enosobna so štiri ali 5,56 %. Stanovanjska gostota znaša 122,5 stan./ha.



**Slika 207: Tloris dvosobnega stanovanja, Koroška cesta 113**

**Slika 208: Tloris štirisobnega stanovanja, Koroška cesta 115**

Vir: UE Maribor, UE-1094

Dvosobno stanovanje s kvadraturou 54,2 m<sup>2</sup> ima tloris tipa A, kar pomeni, da so vse sobe dostopne neposredno iz predprostora. V tej soseki se pojavi bivalno središče, kjer so

kuhinja, jedilnica in dnevna soba združeni v enem prostoru. Bivalno središče je povezano s francoskim balkonom, ložo ali teraso, kar kaže na spremenjeno funkcija balkona, ki postaja namenjen oddihu. Slednje je posebej očitno pri velikih stanovanjih, kje je terasa po celi širini stanovanja. Na terasi je korito z vodo. Iz predsobe je dostop do bivalnega središča, spalnice in toaletnih prostorov, ki so večinoma ločeni, brez naravne svetlobe in naravnega prezračevanja. V večjih stanovanjih se pojavlja utility. Če iz bivalnega središča (47,70 % površine stanovanja) približno izračunamo deleže posameznih prostorov, kuhinja z jedilnico zavzema 19,00 %, v njej je prostor za kuhinjsko steno ali kuhinjski blok. Spalnica zavzema 21,69 %, dnevna soba 28,70 % in loža 6,78 % stanovanja.

**Preglednica 109: Značilnosti stanovanj v soseski Mirni zaliv**

| Soseska Mirni zaliv - stanovanja            |              |                                                                                                              |         |
|---------------------------------------------|--------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| Število stanovanj                           | Ob izgradnji | 73                                                                                                           |         |
|                                             | 2016         | 73                                                                                                           |         |
| Struktura stanovanj                         | Garsonjera   | Št.                                                                                                          | 22      |
|                                             |              | %                                                                                                            | 30,56 % |
|                                             | 1-sobno      | Št.                                                                                                          | 4       |
|                                             |              | %                                                                                                            | 5,56 %  |
|                                             | 2-sobno      | Št.                                                                                                          | 20      |
|                                             |              | %                                                                                                            | 27,78 % |
|                                             | 3-sobno      | Št.                                                                                                          | 10      |
|                                             |              | %                                                                                                            | 13,89 % |
| 4- ali večsobno                             | Št.          | 16                                                                                                           |         |
|                                             | %            | 22,21 %                                                                                                      |         |
| Povprečna kvadratura 2-sobnega stanovanja   |              | 54,2 m <sup>2</sup>                                                                                          |         |
| Vrste prostorov v 2- in 3-sobnem stanovanju |              | Kuhinja, jedilnica in dnevna soba združeni, balkon, spalnica in toaletni prostori, predsoba                  |         |
| Tloris stanovanja                           |              | Tip C.                                                                                                       |         |
| Št. prostorov z dnevno svetlobo             |              | Vsi prostori razen predsobe in nekaterih toaletnih imajo dnevno svetlobo in možnost naravnega prezračevanja. |         |
| Prehodne sobe                               |              | Ni prehodnih sob.                                                                                            |         |
| Delež kuhinje v površini stanovanja         |              | 18–19 %                                                                                                      |         |
| Delež spalnice v površini stanovanja        |              | 19–22 %                                                                                                      |         |
| Delež dnevnice v površini stanovanja        |              | 28–30 (46 – 48%)                                                                                             |         |
| Delež lože/balkona v površini stanovanja    |              | 6–10 %                                                                                                       |         |



Slika 209: Pogled na sosesko Mirni zaliv, desno v ozadju soseska S-9

### 4.35 Soseska ob Ulici heroja Vojka

Soseska ob Ulici heroja Vojka se nahaja v k. o. Pobrežje in zavzema 0,80 ha površine. Umeščena je med dve prometnici, Nasipno ulico in Ulico heroja Vojka.



Slika 210: Položaj soseske

#### *Značilnosti soseske na nivoju mesta*

Stanovanjska soseska je nastala na zemljišču, ki je bilo deloma nezazidano, na drugem delu pa je stal lesni obrat. Velikost zemljišča je določala zasnovo soseske. Razpoložljivi prostor je zelo racionalno izkoriščen; soseska se razteza povsem do robnih prometnic. Majhne soseske so posledica nove paradigme urejanja mesta – zapolnjevanja, ustrezajo pa tudi socialni heterogenosti in različnim življenjskim stilom ljudi. Sosesko tvori kompleks petih objektov, trije so razporejeni v nizu, dva pa pravokotno nanje, s čimer ustvarjata (pol)zaprt notranji prostor soseske. Zaradi majhnosti soseske o mestotvorni vrednosti ni mogoče govoriti, zagotovo pa soseska nevpadljivo dopolnjuje grajeno strukturo tega dela mesta, ki jo sestavljajo enostanovanjske hiše. Tudi kazalec prometne in funkcijske povezanosti blokovne soseske z mestnim središčem ob takšni velikosti soseske ni relevanten.

Preglednica 110: Značilnosti soseske ob Ulici heroja Vojka na nivoju mesta.

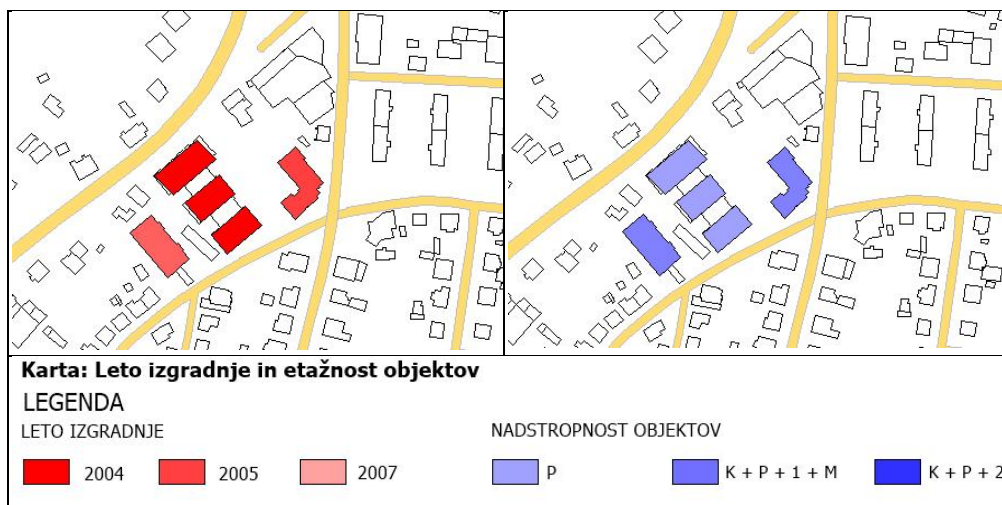
| <b>Soseska ob Ulici heroja Vojka</b>     |                                                                                   |
|------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| Lokacija soseske                         | Pobrežje, območje enodružinskih hiš                                               |
| Položaj glede na grajeno strukturo mesta | znotraj izgrajene strukture in deloma na prestrukturiranem območju, zapolnjevanje |
| Morfološka povezanost soseske z mestom   | majhna podobnost z načinom zazidanosti v okolici                                  |
| Funkcijska povezanost soseske z mestom   | brez dejavnosti                                                                   |
| Prometna povezanost z grajeno strukturo  | že vzpostavljena primarna prometnica in dovozni poti                              |
| Stopnja mestotvornosti                   | brez mestotvornega značaja                                                        |

## Morfološke in funkcijske značilnosti soseske

Soseska je bila zgrajena v letih 2004–2007. Tvori jo pet objektov:

- trije četvorčki: Ulica heroja Vojka 4; 4a in 4b, 4c;
- kratki blok: Ulica heroja Vojka 8, 10 ter
- verižni blok: Ulica heroja Vojka 2.

Objekti so zelo podobni med seboj, gre za enovito sosesko. Oblika blokov četvorček je moderna, streha je polkrožna, z zadnje strani daje videz dvokapnice, iz vhodne strani pa videz ravne strehe. Objekti imajo dve etaži (K + P + 2), volumen je majhen. Na vogalih blokov so balkoni, ki so kvadratnih pa tudi polkrožnih oblik. Okna so majhna, ponekod v francoski inačici. Vhod v objekt je poudarjen z ravno nadstrešnico. Enotno podobo blokov načenjajo posegi stanovalcev, ki zasteklujejo (zapirajo) balkone in posegajo v videz fasade. Morfološki vzorec postavitve je enostaven, trije objekti so postavljeni v nizu, dva pa s prečno postavitvijo niz zapirata. S tem je ustvarjeno notranje dvorišče, ki deluje kot socialni prostor soseske.



Slika 211: Leta izgradnje in nadstropnost objektov v soseski ob Ulici heroja Vojka

### Namenska raba zemljišč v soseski

Zelenih površin v soseski je 1927 m<sup>2</sup>, kar pomeni 24,09 %, na prebivalca pa odpade 8,76 m<sup>2</sup> zelenih površin. Zelene površine so ograjene, dostop do njih imajo zgolj stanovalci v pritličju, saj so zamišljene kot zunanji prostor stanovanj, ne pa kot skupni socialni prostor. V tem se kaže tudi prelom v družbenem sistemu, od kolektivnega – skupnega do individualnega – zasebnega. Soseska je načrtovana za 220 prebivalcev, kar pomeni gostoto

poselitve 275,1 preb./ha. Ob izgradnji je bilo urejenih 84 parkirnih mest, od tega 12 podzemnih, kar je pomenilo 1,18 parkirišča na stanovanje.

### *Dejavnosti v soseski*

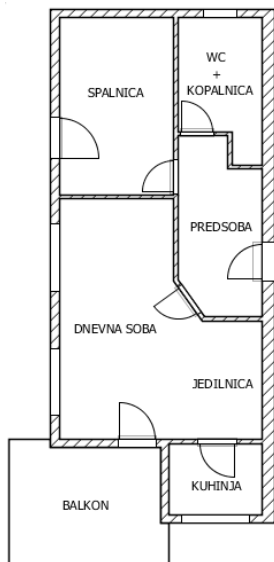
Soseska je brez oskrbnih in storitvenih dejavnosti. So pa v radiju 500 m vrtec, osnovna šola, restavracija, prodajalna ribiške opreme, stojnica pekarnice, vulkanizer, kavarna, prodaja in servis računalniške opreme in tiskarna. Nedaleč je tudi trgovski center.

**Preglednica 111: Morfološke in funkcijske značilnosti soseske ob Ulici heroja Vojka**

| <b>Soseska ob Ulici heroja Vojka</b> |                       |                                                                                                         |
|--------------------------------------|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Koncept soseske                      |                       | Objekti v nizu z notranjim odprtim prostorom.                                                           |
| Leto izgradnje                       |                       | 2004–2007                                                                                               |
| Objekti                              | Tipologija            | 3 četvorčki, 1 kratki blok in 1 verižni blok.                                                           |
|                                      | Razmestitev           | Dva niza podobnih objektov. Prvi niz postavljen ob prometnico z daljšo stranico, drugi niz pa s krajšo. |
|                                      | Gabarit               | K + P + 2                                                                                               |
| Gostota poselitve                    | Ob izgradnji          | 275,1 preb./ha                                                                                          |
|                                      | 2016                  | 275,1 preb./ha                                                                                          |
| Namembnost zemljišč                  | Parkirna mesta        | Ob izgradnji 1,18 P/stan. enoto. Danes 1,18 P/stan. enoto.                                              |
|                                      | Delež zelenih površin | 24,09 %                                                                                                 |
|                                      | Rekreativne površine  | Brez rekreativnih površin.                                                                              |
| Prometnice                           | Vrsta                 | Primarna prometnica Nasipna ulica.                                                                      |
| Dejavnosti                           | Ob izgradnji          | Brez dejavnosti.                                                                                        |
|                                      | 2016                  | Brez dejavnosti. V bližini dejavnosti mestnega pomena.                                                  |

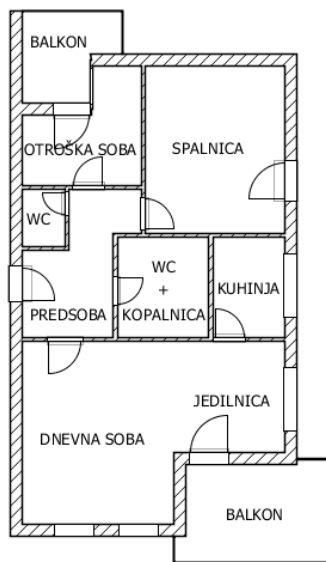
### *Stanovanja v soseski*

V soseski je največ trisobnih stanovanj, 26 ali 36,62 %, 21 ali 29,58 % je dvosobnih, 15 ali 21,13 % je enosobnih, šest ali 8,45 % je štirisobnih in tri garsonjere ali 4,23 %. Štirisobno stanovanje v Ulici heroja Vojka 2 ima 122,5 m<sup>2</sup> bivalne površine. Vseh stanovanj je 71, kar pomeni 88,75 stan./ha. Povprečno dvosobno stanovanje s kvadraturou 54,37 m<sup>2</sup> ima tloris tipa B. To pomeni, da je v obravnavanem stanovanju ena prehodna soba, in sicer jedilnica (oziroma dnevna soba). Tloris je odprt, namesto ločenih prostorov obstaja skupen prostor, ki je namenjen različnim opravilom. Bivalni prostor obsega jedilnico, dnevno sobo in kuhinjo. Iz predsobe je dostop v bivalno središče ter do toaletnih prostorov (ki so ponekod združeni) in spalnice. Spremenjeno zasnovo stanovanj pripisujemo spremembi življenjskih navad prebivalcev. Kuhinja je zasnovana kot kuhinjski kot, L ali U-kuhinja. Delež posameznih »prostorov« v stanovanju je naslednji: kuhinja z jedilnico zavzema 16,02 % površine stanovanja, spalnica obsega 18,69 %, kar je najmanj glede na primerljiva stanovanja v ostalih soseskah. Največji delež pripada dnevni sobi 25,62 %, loža pa zavzema 17,21 % površine stanovanja.



Slika 212: Tloris dvosobnega stanovanja, Ulica heroja Vojka 4

Vir: UE Maribor, UE-3133



Slika 213: Tloris trisobnega stanovanja, Ulica heroja Vojka 4.

Vir: UE Maribor, UE-3133

Preglednica 112: Značilnosti stanovanj v soseski ob Ulici heroja Vojka

| Soseska ob Ulici heroja Vojka - stanovanja  |              |         |                                                                                                              |
|---------------------------------------------|--------------|---------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Število stanovanj                           | Ob izgradnji |         | 71                                                                                                           |
|                                             | 2016         |         | 71                                                                                                           |
| Struktura stanovanj                         | Garsonjera   | Št.     | 3                                                                                                            |
|                                             |              | %       | 4,23 %                                                                                                       |
|                                             | 1-sobno      | Št.     | 15                                                                                                           |
|                                             |              | %       | 21,13 %                                                                                                      |
|                                             | 2-sobno      | Št.     | 21                                                                                                           |
|                                             |              | %       | 29,58 %                                                                                                      |
| 3-sobno                                     | Št.          | 26      |                                                                                                              |
|                                             | %            | 36,62 % |                                                                                                              |
| 4- ali večsobno                             | Št.          | 6       |                                                                                                              |
|                                             | %            | 8,45 %  |                                                                                                              |
| Povprečna kvadratura 2-sobnega stanovanja   |              |         | 54,37 m <sup>2</sup>                                                                                         |
| Vrste prostorov v 2- in 3-sobnem stanovanju |              |         | Predsoba, kuhinja, dnevna soba, balkon, spalnica, toaletni prostor.                                          |
| Tloris stanovanja                           |              |         | Tip B.                                                                                                       |
| Št. prostorov z dnevno svetlobo             |              |         | Vsi prostori razen predsobe in nekaterih toaletnih imajo dnevno svetlobo in možnost naravnega prezračevanja. |
| Prehodne sobe                               |              |         | Ena prehodna soba.                                                                                           |
| Delež kuhinje v površini stanovanja         |              |         | 16–17 %                                                                                                      |
| Delež spalnice v površini stanovanja        |              |         | 18–20 %                                                                                                      |
| Delež dnevene sobe v površini stanovanja    |              |         | 25–29 %                                                                                                      |
| Delež lože/balkona v površini stanovanja    |              |         | 15–17 %                                                                                                      |



### 4.36 Soseska ob Kamenškovi ulici

Soseska ob Kamenškovi ulici, pojavlja se tudi ime soseska Poljane pri Pekrski gorci, leži v k. o. Studenci in zavzema 1,47 ha. Investitor soseske je gradbeno podjetje Prevent Gradnje, načrt so pripravili v podjetju Urbis.



Slika 214: Položaj soseske

#### *Značilnosti soseske na nivoju mesta*

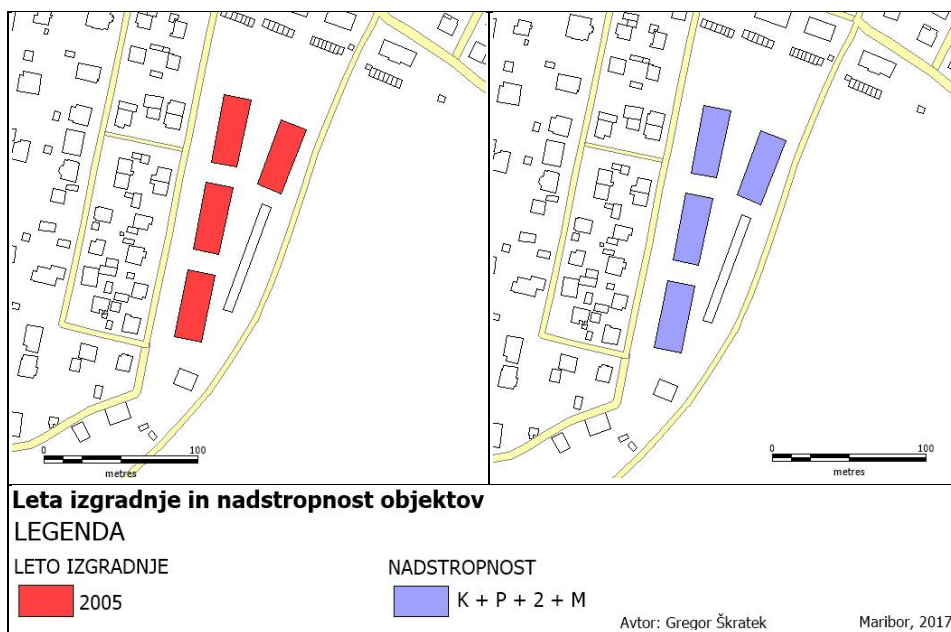
Na robu strnjene pozidave je bilo v kareju med Kamenškovo, Šarhovo in Polančičevo ulico večje prsto zemljišče v kmetijski rabi. V okolici so enostanovanjske hiše. Zasnova soseske je zelo racionalna in zato zelo preprosta. Stanovanjski bloki so postavljeni v nizu, z daljšo stranico ob prometnico. Med objekti in prometnico so parkirišča, zelene površine in garaže, hrup prometa je tako zmanjšan. Na ta način je ustvarjen grajeni rob soseske ter nastavek za pozidavo sosednjega območja. Objekte obdajajo zelene površine, nekaj jih pripada stanovanjem v pritličju, nekaj pa je javnih. Po sredini soseske je speljana komunikacijska pot. Koncept soseske sledi modernističnim principom. V soseski ni oskrbnih in storitvenih dejavnosti. Zaradi velikosti in položaja soseske na robu grajene strukture, stopnja mestotvornosti ni velika. K urbani podobi območja več prispeva oblika objektov.

Preglednica 113: Značilnosti soseske ob Kamenškovi ulici na nivoju mesta

| Soseska ob Kamenškovi ulici              |                                                             |
|------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| Lokacija soseske                         | Studenci v bližini Pekrske gorce, območje enodružinskih hiš |
| Položaj glede na grajeno strukturo mesta | na robu strnjene zazidanosti                                |
| Morfološka povezanost soseske z mestom   | brez podobnost z načinom zazidanosti v okolici              |
| Funkcijska povezanost soseske z mestom   | brez dejavnosti                                             |
| Prometna povezanost z grajeno strukturo  | že vzpostavljena primarna prometnica                        |
| Stopnja mestotvornosti                   | majhna stopnja mestotvornosti                               |

### Morfološke in funkcijske značilnosti soseske

Soseska je bila zgrajena v letu 2005, sestavljajo jo štiri nizki bloki na naslovu Kamenškova ulica 16, 18; 20, 22; 24, 26 in 28, 30, ter pomožni objekt, v katerem so garaže, kolesarnica in kesoni za odpadke. Gabarit je K + P + 2 + M. Bloki so moderno zasnovani, mansardna nadzidava ima atraktiven strešni zaključek. Vhod v objekte je poglobljen v notranjost osnove, prav tako so vse lože poglobljene v linijo fasade in tako omogočajo več zasebnosti. Objekti so postavljeni v nizu, soseska pa je tipološko enovita. V soseski je 144 stanovanjskih enot, v katerih prebiva 447 prebivalcev, kar predstavlja gostoto poselitve 303,7 preb./ha.



Slika 215: Leta izgradnje in nadstropnost objektov v soseski ob Kamenškovi ulici

### Namenska raba zemljišč v soseski

Zelenih površin je 4907 m<sup>2</sup>, kar predstavlja 33,38 % površine soseske. Zaradi visoke gostote poselitve odpade na prebivalca le 10,99 m<sup>2</sup> zelenih površin, a še te so večinoma ograjene, ker pripadajo lastnikom stanovanj v pritličju. Zelene površine, ki so skupna lastnina stanovalcev so parkovno urejene. Prostor druženja je majhno otroško igrišče s klopami na vzhodnem robu soseske. Parkirišča so urejena na severnem delu soseske, deloma so v podzemni garaži in na platoju nad njo ter ob jugovzhodnem delu, kjer je nekaj garaž in zunanjih parkirišč. Skupaj je v soseski 296 parkirišč, oziroma 2,0 P/na stanovanje.

*Dejavnosti v soseski*

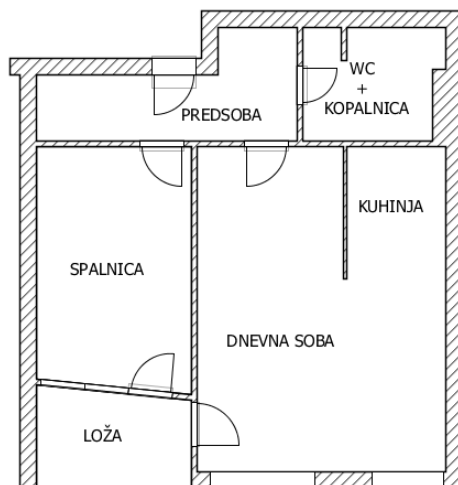
V soseski ni oskrbnih in storitvenih dejavnosti.

**Preglednica 114: Morfološke in funkcijske značilnosti soseske ob Kamenškovi ulici**

| <b>Soseska ob Kamenškovi ulici</b> |                       |                                                                 |
|------------------------------------|-----------------------|-----------------------------------------------------------------|
| Koncept soseske                    |                       | Niz objektov ob ulici s parkovno urejenimi zelenimi površinami. |
| Leto izgradnje                     |                       | 2005                                                            |
| Objekti                            | Tipologija            | 4 nizki bloki.                                                  |
|                                    | Razmestitev           | Niz.                                                            |
|                                    | Gabarit               | K + P + 2 + M                                                   |
| Gostota poselitve                  | Ob izgradnji          | 303,7 preb./ha                                                  |
|                                    | 2016                  | 303,7 preb./ha                                                  |
| Namembnost zemljišč                | Parkirna mesta        | 2,00 P/stan. enoto                                              |
|                                    | Delež zelenih površin | 33,38%                                                          |
|                                    | Rekreativne površine  | Brez, v bližini igrišče za tenis in zelene površine.            |
| Prometnice                         | Vrsta                 | Sekundarna prometnica Kamenškova ulica.                         |
| Dejavnosti                         | Ob izgradnji          | Brez dejavnosti.                                                |
|                                    | 2016                  | Brez dejavnosti, v bližini dejavnosti lokalnega značaja.        |

***Stanovanja v soseski***

V soseski je 144 stanovanj, kar pomeni gostoto 97,96 stan./ha. Največ stanovanj je dvosobnih, 64 ali 44,45 %, trisobnih je 32 ali 22,22 %, sledijo enosobna, ki jih je 20 ali 13,89 %, štirisobnih je 16 ali 11,11 % in 12 ali 8,33 % garsonjer. Povprečno dvosobno stanovanje je veliko 55,20 m<sup>2</sup> in ima tloris tipa A. Iz predsobe so dostopni vsi prostori, toaletni, spalnica in bivalno središče – združeni prostor, v katerem so kuhinjski del, jedilnica in bivalni del, iz katerega je možen dostop na ložo ali teraso. V teh stanovanjih so toaletni prostori združeni, v nekaterih toaletnih prostorih je tudi okno. V tipičnem dvosobnem stanovanju so deleži posameznih prostorov naslednji: kuhinja (preračunano iz bivalnega središča, ki obsega 47,73 %) zavzema 14,47 %, dnevna soba (preračunano iz bivalnega središča, ki obsega 47,73 %) zavzema 33,26 %, loža 8,86 % in spalnica 22,04 % stanovanjske površine. Takšno razmerje je značilno za novejša stanovanja, kjer je dnevna soba bivalno središče, ki zavzema skoraj polovico stanovanjske površine. Velikost ostalih prostorov je povezana s namembnostjo.



Slika 216: Tloris tipičnega dvosobnega stanovanja, Kamenškova ulica 18

Vir: UE Maribor, UE-2774

Preglednica 115: Značilnosti stanovanj v soseski ob Kamenškovi ulici

| Soseska ob Kamenškovi ulici – stanovanja    |              |                                                                                                                                            |         |
|---------------------------------------------|--------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| Število stanovanj                           | Ob izgradnji | 144                                                                                                                                        |         |
|                                             | 2016         | 144                                                                                                                                        |         |
| Struktura stanovanj                         | Garsonjera   | Št.                                                                                                                                        | 12      |
|                                             |              | %                                                                                                                                          | 8,33 %  |
|                                             | 1-sobno      | Št.                                                                                                                                        | 20      |
|                                             |              | %                                                                                                                                          | 13,89 % |
|                                             | 2-sobno      | Št.                                                                                                                                        | 64      |
|                                             |              | %                                                                                                                                          | 44,45 % |
| 3-sobno                                     | Št.          | 32                                                                                                                                         |         |
|                                             | %            | 22,22 %                                                                                                                                    |         |
| 4- ali večsobno                             | Št.          | 16                                                                                                                                         |         |
|                                             | %            | 11,11 %                                                                                                                                    |         |
| Povprečna kvadratura 2-sobnega stanovanja   |              | 55,20 m <sup>2</sup>                                                                                                                       |         |
| Vrste prostorov v 2- in 3-sobnem stanovanju |              | Predsoba, kuhinja, jedilnica in dnevna soba so večinoma združene v en prostor, loža, spalnica, toaletni prostori večinoma skupaj, utility. |         |
| Tloris stanovanja                           |              | Tip B.                                                                                                                                     |         |
| Št. prostorov z dnevno svetlobo             |              | Vsi prostori razen predsobe, nekaterih kuhinj in nekaterih toaletnih prostorov imajo dnevno svetlobo in možnost naravnega prezračevanja.   |         |
| Prehodne sobe                               |              | Ni prehodnih sob.                                                                                                                          |         |
| Delež kuhinje v površini stanovanja         |              | 13 – 15 %                                                                                                                                  |         |
| Delež spalnice v površini stanovanja        |              | 20 – 22 %                                                                                                                                  |         |
| Delež dnevene sobe v površini stanovanja    |              | 33 – 35 % (47 – 49 %)                                                                                                                      |         |
| Delež lože/balkona v površini stanovanja    |              | 8–10 %                                                                                                                                     |         |



Slika 217: Osrednja komunikacijska pot v soseski ob Kamenškovi ulici

### 4.37 Soseska Poljane

Blokovna stanovanjska soseska Poljane, kot so jo poimenovali Bevk Perović arhitekti, se nahaja v k. o. Studenci in zavzema površino 1,33 ha. Investitor in naročnik projekta sta bila Javni medobčinski stanovanjski sklad in Republiški stanovanjski sklad, ki financirata gradnjo tako imenovanih socialnih stanovanj.



Slika 218: Položaj soseske



### **Značilnosti soseske na nivoju mesta**

Soseska je nastala na območju strnjene zazidanosti, na nezazidanem, delno degradiranem zemljišču. V sosedstvu je stanovanjsko območje - železničarska kolonija, na zahodnem delu pa je trgovsko središče. Razpoložljivo zemljišče ni pozidano v celoti, a že sanacija ekstenzivno izrabljenega zemljišča je pomenila prispevek k bolj urejenemu okolju. Zasnova soseske je preprosta, tvorijo jo štirje objekti postavljeni v nizu, drug ob drugem. Vmes je speljana dovozna prometnica. Bloki so umaknjeni od prometnice, tako kot zapoveduje modernistični kanon. Med cesto in objekti je parkirišče, na drugi strani bloka pa so zelene površine. Nevpadljiva zasnova soseske in zadržana oblika objektov je (verjetno) posledica bližine oziroma vidnega polja urbanističnega spomenika. V soseski ni oskrbnih in storitvenih dejavnosti, z izgradnjo soseske je bilo dograjeno še omrežje dovoznih poti. Položaj soseske ob krožišču in v bližini trgovskega središča, pa tudi markantna oblika objektov ustvarjajo visoko stopnjo mestotvornosti soseske.

**Preglednica 116: Značilnosti soseske Poljane na nivoju mesta**

| <b>Soseska Poljane</b>                   |                                                        |
|------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| Lokacija soseske                         | Studenci – Na Poljanah, območje železničarske kolonije |
| Položaj glede na grajeno strukturo mesta | na območju strnjene zazidanosti                        |
| Morfološka povezanost soseske z mestom   | nikakršna podobnost                                    |
| Funkcijska povezanost soseske z mestom   | brez dejavnosti                                        |
| Prometna povezanost z grajeno strukturo  | ob vzpostavljeni primarni prometnici                   |
| Stopnja mestotvornosti                   | visoka stopnja mestotvornosti                          |

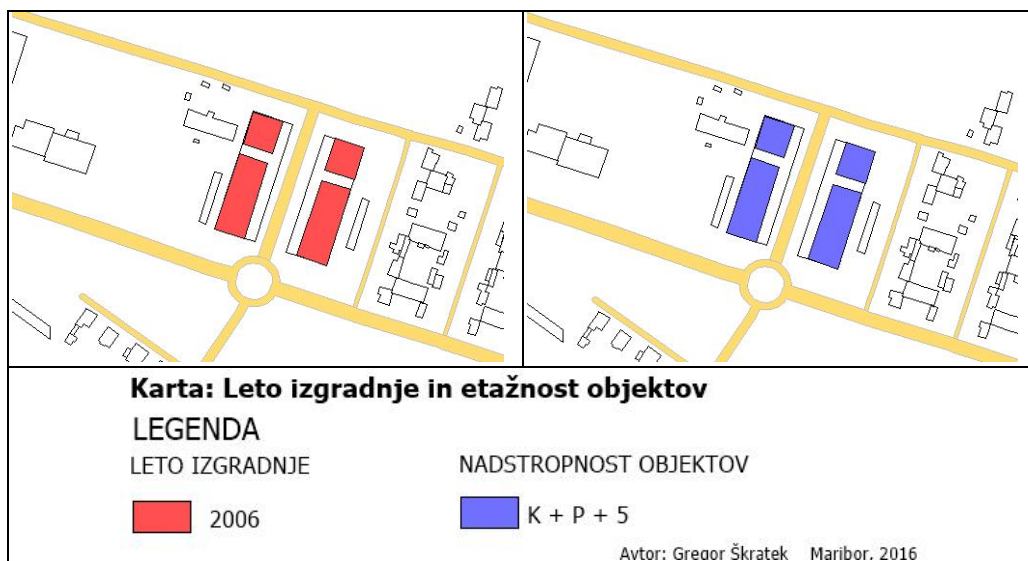
### **Morfološke in funkcijske značilnosti soseske**

Objekti v soseski Poljane so bili zgrajeni v letu 2006. Tvorita jo:

- dva stolpiča: Preradovičeva ulica 17 in Murkova ulica 2 ter
- dva globoka bloka: Preradovičeva ulica 17a–b in Murkova ulica 4–6.

Morfološki vzorec pozidave je enostaven, objekti so postavljeni v nizu ob prometnici. Celota deluje zaključeno in kompaktno. Pri orientiranosti objektov je prednost pred enakovredno osvetlitvijo dobila ekonomičnost izrabe parcele. Na ta račun imajo nekatera stanovanja samo dopoldansko sonce, nekatera samo popoldansko. Objekti so tipološko enotni. Globoka bloka in stolpiča sta moderno zasnovana, z razgibano fasado, na prednjem delu fasade je odprtina, kjer je urejen večnamenski prostor. Gabarit objektov obsega pet etaž. Soseska ima, upoštevajoč urbanistični normativ, 403 prebivalce in gostoto poseljenosti 303 preb./ha.





Slika 219: Leta izgradnje in nadstropnost objektov v soseski Poljane

### Namenska raba zemljišč v soseski

Racionalna zasnova soseske se kaže v zelenih površinah, teh je 3973 m<sup>2</sup> ali 29,87 %, vendar je to le 9,86 m<sup>2</sup> na prebivalca. Večina zelenih površin je ograjenih, saj pripadajo stanovanjem v pritličju. Te so umeščene med objekte in prometnico. Javne zelene površine imajo večinoma okrasno funkcijo. Na južnem in severnem delu soseske je urejen socialni prostor z otroškimi igrali in klopki. V soseski je 108 podzemnih in 55 zunanjih parkirišč, kar pomeni 1,25 parkirnega mesta na stanovanjsko enoto.

### Dejavnosti v soseski

V novejših soseskah so oskrbne in storitvene dejavnosti bolj izjema, kot pravilo, še posebej v malih soseskah, kakršna je Poljane. V bližini je trgovsko središče s kinodvorano, tudi drugo lokalno središče v tem delu mesta s številnimi dejavnostmi, od glasbene in osnovne šole, restavracije in pekarnice, je znotraj 500m dostopnosti. V neposredni bližini soseske je bencinski servis in atletski stadion Poljane.

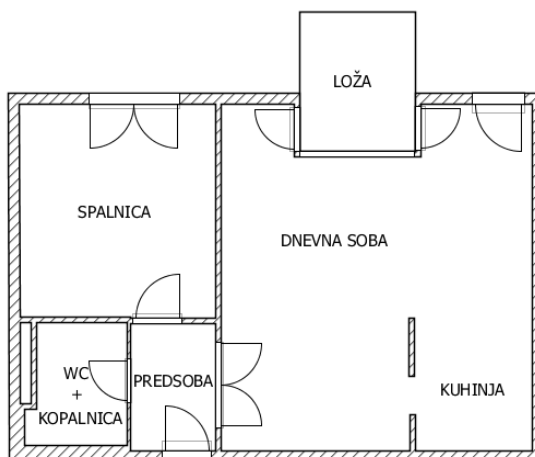
Preglednica 117: Morfološke in funkcijske značilnosti soseske Poljane

| Soseska Poljane   |              |                                                                       |
|-------------------|--------------|-----------------------------------------------------------------------|
| Koncept soseske   |              | Postavitev objektov ob ulico z urejenim zelenim odmikom.              |
| Leto izgradnje    |              | 2006                                                                  |
| Objekti           | Tipologija   | 2 lamelna bloka in 2 stolpiča.                                        |
|                   | Razmestitev  | Zamaknjen niz, kjer so objekti postavljeni ob osrednjo dovozno cesto. |
|                   | Gabarit      | K + P + 5                                                             |
| Gostota poselitve | Ob izgradnji | 303 preb./ha                                                          |
|                   | 2016         | 303 preb./ha                                                          |

| <b>Soseska Poljane</b> |                       |                                                                       |
|------------------------|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| Koncept soseske        |                       | Postavitev objektov ob ulico z urejenim zelenim odmikom.              |
| Leto izgradnje         |                       | 2006                                                                  |
| Objekti                | Tipologija            | 2 lamelna bloka in 2 stolpiča.                                        |
|                        | Razmestitev           | Zamaknjen niz, kjer so objekti postavljeni ob osrednjo dovozno cesto. |
|                        | Gabarit               | K + P + 5                                                             |
| Gostota poselitve      | Ob izgradnji          | 303 preb./ha                                                          |
|                        | 2016                  | 303 preb./ha                                                          |
| Namembnost zemljišč    | Parkirna mesta        | 1,25 P/stan. enoto                                                    |
|                        | Delež zelenih površin | 29,87 %.                                                              |
|                        | Rekreativne površine  | Brez rekreativnih površin                                             |
| Prometnice             | Vrsta                 | Primarna prometnica Na Poljanah.                                      |
| Dejavnosti             | Ob izgradnji          | Brez dejavnosti.                                                      |
|                        | 2016                  | Brez dejavnosti, dejavnosti mestnega značaja v bližini.               |

### ***Stanovanja v soseski***

V soseski je 130 stanovanjski enot, kar predstavlja 97,74 stanovanja/ha. Največ stanovanj je dvosobnih, 52 ali 40,00 %, sledijo trisobna, 48 ali 36,92 %, 12 ali 9,23 % je garsonjer in štirisobnih stanovanj, najmanj je enosobnih stanovanj, 4,62%. Tipično dvosobno stanovanje s kvadraturou 55,22 m<sup>2</sup> ima tloris tipa A. Stanovanja so večinoma orientirana na eno stran neba, zato nimajo možnosti prečnega prezračevanja. To je verjetno posledica racionalne gradnje in razporeditve stanovanj ob glavnih sanitarnih vozlih. Kuhinja je s pregradno steno ločena od bivalnega središča, v njej je mogoča postavitev kuhinjskega bloka L ali U. Bivalno središče je povezano z balkonom oziroma ložo. Toaletni prostori so brez naravne svetlobe in možnosti naravnega prezračevanja. Prezračevanje je urejeno s pomočjo zračnih tuljav. Ločeni toaletni prostori se pojavljajo samo pri tri- in večsobnih stanovanjih. Kuhinja zavzema 8,70 % površine stanovanja, dnevna soba 33,67 %, loža 8,93 % in spalnica 23,10 %. Bivalni prostor zavzema več kot polovico površine stanovanja.



Slika 220: Tloris dvosobnega stanovanja, Preradovičeva ulica 17a

Vir: UE Maribor, UE-3240

Preglednica 118: Značilnosti stanovanj v soseski Poljane

| Soseska Poljane – stanovanja                |              |                                                                                                    |         |
|---------------------------------------------|--------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| Število stanovanj                           | Ob izgradnji | 130                                                                                                |         |
|                                             | 2016         | 130                                                                                                |         |
| Struktura stanovanj                         | Garsonjera   | Št.                                                                                                | 12      |
|                                             |              | %                                                                                                  | 9,23 %  |
|                                             | 1-sobno      | Št.                                                                                                | 6       |
|                                             |              | %                                                                                                  | 4,62 %  |
|                                             | 2-sobno      | Št.                                                                                                | 52      |
|                                             |              | %                                                                                                  | 40,00 % |
| 3-sobno                                     | Št.          | 48                                                                                                 |         |
|                                             | %            | 36,92 %                                                                                            |         |
| 4- ali večsobno                             | Št.          | 12                                                                                                 |         |
|                                             | %            | 9,23 %                                                                                             |         |
| Povprečna kvadratura 2-sobnega stanovanja   |              | 55,22 m <sup>2</sup>                                                                               |         |
| Vrste prostorov v 2- in 3-sobnem stanovanju |              | Kuhinja in dnevna soba so združene v bivalni prostor, loža, predsoba, spalnica, toaletni prostori  |         |
| Tloris stanovanja                           |              | Tip A.                                                                                             |         |
| Št. prostorov z dnevno svetlobo             |              | Vsi prostori razen predsobe in toaletnih imajo dnevno svetlobo in možnost naravnega prezračevanja. |         |
| Prehodne sobe                               |              | Ni prehodnih sob.                                                                                  |         |
| Delež kuhinje v površini stanovanja         |              | 19–22 % (7–9 %)                                                                                    |         |
| Delež spalnice v površini stanovanja        |              | 21–23 %                                                                                            |         |
| Delež dnevene sobe v površini stanovanja    |              | 32–35 % (54–56 %)                                                                                  |         |
| Delež lože/balkona v površini stanovanja    |              | 8–10 %                                                                                             |         |

## 4.38 Soseska Magdalena

Blokovno stanovanjsko sosesko Magdalena je gradilo podjetje MTB. Ime je dobila po bližnjem Magdalenskem parku. Nahaja se v k. o. Tabor in zavzema 1,73 ha površine.



Slika 221: Položaj soseske

### *Značilnosti soseske na nivoju mesta*

Soseska stoji v delu mesta, ki je bil zazidan že na prehodu v 20. stoletje. Ortogonalna mreža prometnic in večstanovanjske meščanske hiše kažejo na to. Sredi prejšnjega stoletja so nekdanje skladiščne prostore in del zemljišč med Jezdarsko, Žitno in Žolgarjevo ulico zasedla proizvodna podjetja, Merinka in Agrokombinat. Po propadu podjetij, je bil kompleks na atraktivni lokaciji prazen. Zasebno gradbeno podjetje je zgradilo stanovanja za trg. Zasnova soseske je prilagojena vzpostavljenemu morfološkemu vzorcu. Postavitev dveh objektov v uličnem bloku (kareju), tretji pa na kraju nekdanjega skladišča, dopolnjuje zazidavo v sosesčini. Objekti so umeščeni ob prometnico, v parterju so javne dejavnosti. Zasnova in podoba soseske odgovarjata podobi mesta, kakršno je tod nastalo v začetku prejšnjega stoletja. Prav zato deluje zelo mestotvorno.

### **Preglednica 119: Značilnosti soseske Magdalena na nivoju mesta.**

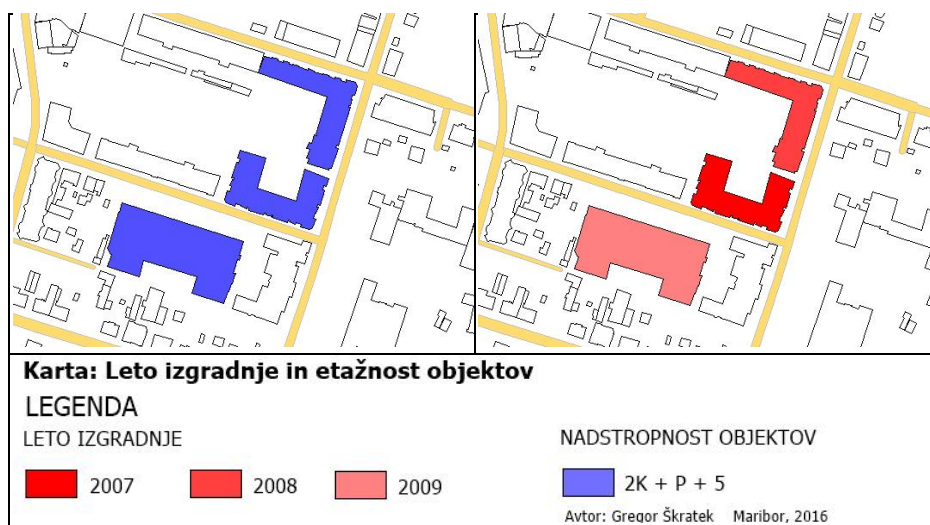
| <b>Soseska Magdalena</b>                 |                                                              |
|------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|
| Lokacija soseske                         | Tabor, meščanski del mesta, nastal na prehodu v 20. stoletje |
| Položaj glede na grajeno strukturo mesta | na prestrukturiranem območju                                 |
| Morfološka povezanost soseske z mestom   | velika podobnost z načinom zazidanosti v okolici             |
| Funkcijska povezanost soseske z mestom   | dejavnosti mestnega pomena                                   |
| Prometna povezanost z grajeno strukturo  | že vzpostavljena primarna prometnica in dovozne poti         |
| Stopnja mestotvornosti                   | visoka stopnja mestotvornosti                                |

### *Morfološke in funkcijske značilnosti soseske*

Sosesko sestavljajo trije večstanovanjski objekti:

- dva verižna bloka: Jezdarska ulica 8a–8b; Žitna ulica 10 in Žolgarjeva ulica 15–17
- globoki blok: Žolgarjeva ulica 14–20.

Objekti so tipološko zelo podobni in velikega volumna (2K + P + 5). Po umestitvi v prostor in po oblikovnih potezah zunanosti, ki jo določajo enakomerno razporejena okna, balkoni in lože, spominjajo na večstanovanjske meščanske hiše. Kljub temu delujejo moderno. Objekti omejujejo prometnico. Vhodi v objekt so na ulični strani, pomaknjeni v notranjost objekta, s čemer je dosežena večja zasebnost nasproti sosednjim poslovnim prostorom. Na notranji strani uličnega bloka je odprto dvorišče preurejeno v socialni prostor, deloma pa v parkirišče. Dodati je potrebno, da celoten ulični blok še ni zazidan.



Slika 222: Leta izgradnje in nadstropnost objektov

### *Namenska raba zemljišč v soseski*

Zelenih površin v soseski je 1520 m<sup>2</sup> oziroma 8,79 %; na prebivalca to pomeni zgolj 1,29 m<sup>2</sup>, pa še te so zgolj na notranjem dvorišču, kjer poživljajo grajeno okolico kot majhen park, na delu pa je urejeno otroško igrišče z igrali in klopami. Soseska je načrtovana za 1175 prebivalcev, gostota poselitve je visoka, 679,10 preb./ha. V soseski je 749 parkirnih mest oziroma 2 P/na stanovanje, večinoma v podzemnih garažah.

*Dejavnosti v soseski*

V pritličju enega od objektov je velika samopostrežna trgovina, v pritličju verižnih blokov pa so najrazličnejše storitvene dejavnosti. V neposredni bližini soseske so izobraževalne ustanove, vrtec, zdravstveni dom, več manjših kavarn in prodajaln s hitro prehrano, pa tudi park s klopmi in igrali. Dejavnosti, ki so namenjene širšemu krogu uporabnikov, kot jih živi s soseski.

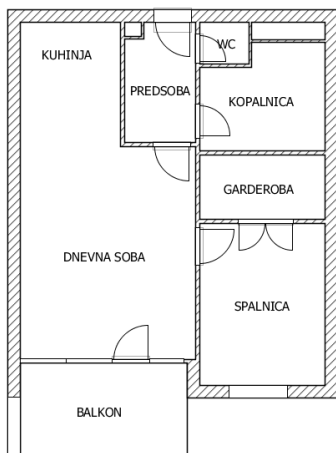
**Preglednica 120: Morfološke in funkcijske značilnosti soseske Magdalena**

| <b>Soseska Magdalena</b> |                       |                                                       |
|--------------------------|-----------------------|-------------------------------------------------------|
| Koncept soseske          |                       | Karejska zapolnitev s postavitvijo objektov ob ulico. |
| Leto izgradnje           |                       | 2007–2009                                             |
| Objekti                  | Tipologija            | 2 verižna bloka in 1 globoki blok.                    |
|                          | Razmestitev           | Polodprti kare in solitarni objekt.                   |
|                          | Gabarit               | 2K + P + 5                                            |
| Gostota poselitve        | Ob izgradnji          | 679,1 preb./ha                                        |
|                          | 2016                  | 679,1 preb./ha                                        |
| Namembnost zemljišč      | Parkirna mesta        | 2,00 P/stan. enoto                                    |
|                          | Delež zelenih površin | 8,79 %.                                               |
|                          | Rekreativne površine  | Brez rekreativnih površin.                            |
| Prometnice               | Vrsta                 | Dovozne poti.                                         |
| Dejavnosti               | Ob izgradnji          | Raznovrstne oskrbne in storitvene dejavnosti.         |
|                          | 2016                  | Dejavnosti mestnega pomena.                           |

*Stanovanja v soseski*

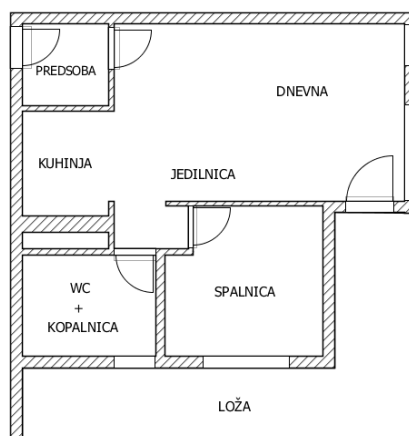
Vseh stanovanj je 379, izkoriščenost zemljišča se kaže tudi v gostoti stanovanj, ki znaša 219 stan./ha. Največ stanovanj je dvosobnih, 161 ali 42,50 %, nato trisobnih, 105 ali 27,72 %, sledijo enosobna, 76 ali 20,05 %, sedem ali 1,86 % je garsonjer in 26 ali 6,87 % stanovanj je štiri- ali večsobnih. Povprečno dvosobno stanovanje je veliko 55,54 m<sup>2</sup> in ima tloris tipa A. Vsi prostori razen spalnice so dostopni iz predsobe. Nov prostor je garderobna soba, ki je del spalnice. Vsi prostori razen predsobe in toaletnih prostorov imajo dnevno svetlobo in možnost naravnega prezračevanja, v preostalih je zračenje urejeno s pomočjo zračnih tuljav. Tudi v teh stanovanjih je bivalno središče osrednji prostor, saj zavzema največji delež, 45,88 %. Če ocenimo delež kuhinje, ta zavzema 20 % stanovanja, balkon 13,84 %, spalnica 18,71 %, z garderobno sobo pa 26,19 %.





Slika 223: Tloris dvosobnega stanovanja,  
Žolgarjeva ulica 15

Vir: UE Maribor, UE-3467 in UE-4706



Slika 224: Tloris dvosobnega stanovanja, Ulica  
Eve Lovše 10-14

Vir: UE Maribor, UE-3467 in UE-4706

### Preglednica 121: Značilnosti stanovanj v soseski Magdalena

| Soseska Magdalena – stanovanja              |              |                                                                                                   |         |
|---------------------------------------------|--------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| Število stanovanj                           | Ob izgradnji | 379                                                                                               |         |
|                                             | 2016         | 379                                                                                               |         |
| Struktura stanovanj                         | Garsonjera   | Št.                                                                                               | 7       |
|                                             |              | %                                                                                                 | 1,86 %  |
|                                             | 1-sobno      | Št.                                                                                               | 76      |
|                                             |              | %                                                                                                 | 20,05 % |
|                                             | 2-sobno      | Št.                                                                                               | 161     |
|                                             |              | %                                                                                                 | 42,50 % |
| 3-sobno                                     | Št.          | 105                                                                                               |         |
|                                             | %            | 27,72 %                                                                                           |         |
| 4- ali večsobno                             | Št.          | 26                                                                                                |         |
|                                             | %            | 6,87 %                                                                                            |         |
| Povprečna kvadratura 2-sobnega stanovanja   |              | 55,54 m <sup>2</sup>                                                                              |         |
| Vrste prostorov v 2- in 3-sobnem stanovanju |              | Predsoba, kuhinja, dnevna soba, balkon, spalnica, garderobna soba, toaletni prostori.             |         |
| Tloris stanovanja                           |              | Tip A.                                                                                            |         |
| Št. prostorov z dnevno svetlobo             |              | Predsoba, garderobna soba in toaleta so brez dnevne svetlobe in možnosti naravnega prezračevanja. |         |
| Prehodne sobe                               |              | Ena prehodna soba.                                                                                |         |
| Delež kuhinje v površini stanovanja         |              | 19–20 % (10–12 %)                                                                                 |         |
| Delež spalnice v površini stanovanja        |              | 18–20 % (25–27 %)                                                                                 |         |
| Delež dnevnice v površini stanovanja        |              | 31–36 % (40–44 %)                                                                                 |         |
| Delež lože/balkona v površini stanovanja    |              | 13–15 %                                                                                           |         |

## 4.39 Soseska Studenci

Blokovno stanovanjsko sosesko Studenci, je zasnoval arhitekturni biro OSA Arhitekti. Nahaja se v k. o. Studenci in zavzema površino 0,76 ha.



Slika 225: Položaj soseske

### *Značilnosti soseske na nivoju mesta*

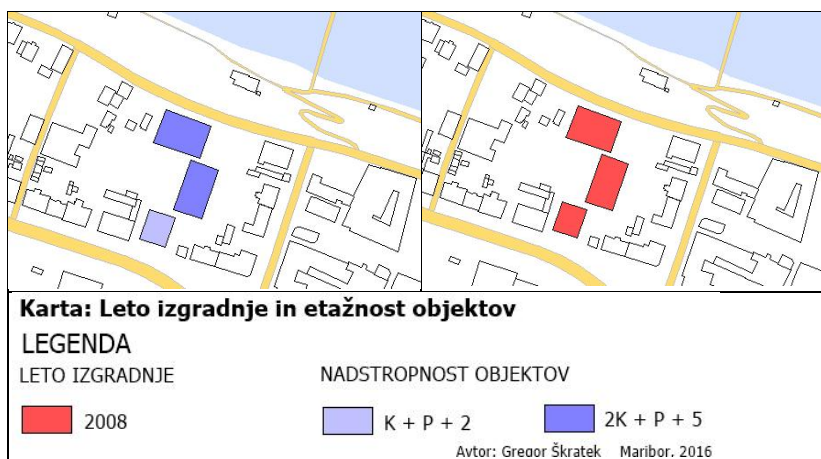
Na Studencih, za območju, kjer so bili skladiščni prostori nekdanje tovarne TVT Boris Kidrič in tovarne Paloma, je po propadu obeh podjetij nastalo nezazidano stavbno zemljišče. Zaradi atraktivne lokacije v bližini središča predmestnega naselja ter lepih vedut na staro mestno jedro, je bila lokacija zanimiva za izgradnjo stanovanjske soseske. Soseska je umeščena na omejeno zemljišče znotraj pozidanega območja. Zapolnitev prostih površin je bila izvedena zelo racionalno. Sosesko tvorijo trije solitarni objekti, ki so postavljeni zamaknjeno, a blizu eden drugega, tako da tvorijo stavbni kompleks. Objekte obdajajo parkirni prostori, na zahodni strani pa je odprta površina oziroma socialni prostor. Zasnova soseske se ne navezuje na morfološki vzorec enodružinskih hiš v okolici. Prometno omrežje je bilo vzpostavljeno že pred izgradnjo soseske, oskrbnih in storitvenih dejavnosti pa v soseski ni. Gre za sosesko v širšem središču mesta, kjer je v bližini veliko možnosti za zadovoljevanje potreb stanovalcev. Soseska zaradi velikosti in spomeniško varstvenih omejitev, ne izstopa v veduti ulice, zato je njena mestotvornost majhna.

### **Preglednica 122: Značilnosti soseske Studenci na nivoju mesta**

| <b>Soseska Studenci</b>                  |                                                 |
|------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| Lokacija soseske                         | Studenci, območje enodružinskih hiš             |
| Položaj glede na grajeno strukturo mesta | na prestrukturiranem območju                    |
| Morfološka povezanost soseske z mestom   | brez podobnosti z načinom zazidanosti v okolici |
| Funkcijska povezanost soseske z mestom   | brez dejavnosti                                 |
| Prometna povezanost z grajeno strukturo  | že vzpostavljena cestna mreža                   |
| Stopnja mestotvornosti                   | majhna stopnja mestotvornosti                   |

### *Morfološke in funkcijske značilnosti soseske*

Soseska je bila zgrajena leta 2008 in jo sestavljajo trije kratki bloki: Ruška cesta 55, 57 in Valvasorjeva ulica 50. Objekti so tipološko enotni, govorimo o enoviti soseski. Gabarit objektov je K + P + 4, samo objekt ob Valvasorjevi ulici ima dve etaži zaradi določil varovanja podobe ulice. Objekti so razmeščeni tako, da tvorijo stavbni kompleks. Na zahodni strani blokov je »notranje dvorišče«, ki ima funkcijo socialnega prostora. Kratki bloki so enotno in moderno oblikovani. Vhod v objekt je poudarjen, saj je pomaknjen navznoter po celotni dolžini fasade, pred njim pa so podporni stebri. Soseska je zgrajena za 304 prebivalce z gostoto poselitve 399,7 preb./ha.



Slika 226: Leta izgradnje in nadstropnost objektov v soseski Studenci

### *Namenska raba zemljišč v soseski*

V soseski je 1167 m<sup>2</sup> zelenih površin, ki so v obliki manjših zaplat. V deležu predstavljajo 15,36 %, na prebivalca 3,84 m<sup>2</sup> in imajo okrasno funkcijo. Na notranjem dvorišču je na zeleni površini urejeno otroško igrišče s klopmi. Posebnost soseske je prostorno notranje dvorišče, zaradi katerega stavbni kompleks daje vtis prostornosti. Skupaj s podzemnimi garažami je v soseski 203 parkirnih mest, kar pomeni 2,07 parkirnega mesta na stanovanje.

### *Dejavnosti v soseski*

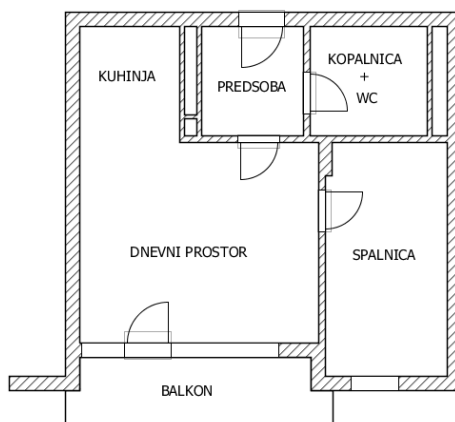
Oskrbnih in storitvenih dejavnosti v soseski ni, te so zunaj radija 500 m dostopnosti. V bližini soseske je bencinski servis, gostilna, kavarna, avtobusna in železniška postaja, prodajalna kuhinj, prodajalna motorjev in servis ter vulkanizerstvo.

Preglednica 123: Morfološke in funkcijske značilnosti soseske Studenci

| Soseska Studenci    |                       |                                                         |
|---------------------|-----------------------|---------------------------------------------------------|
| Koncept soseske     |                       | Zapolnjevanje in prestrukturiranje.                     |
| Leto izgradnje      |                       | 2008                                                    |
| Objekti             | Tipologija            | 3 kratki bloki.                                         |
|                     | Razmestitev           | Solitarni objekti združeni v stavbni kompleks.          |
|                     | Gabarit               | K + P + 2 – 4                                           |
| Gostota poselitve   | Ob izgradnji          | 399,7 preb./ha                                          |
|                     | 2016                  | 399,7 preb./ha                                          |
| Namembnost zemljišč | Parkirna mesta        | 2,07 P/stan. enoto                                      |
|                     | Delež zelenih površin | 15,36 %                                                 |
|                     | Rekreativne površine  | Brez rekreativnih površin.                              |
| Prometnice          | Vrsta                 | Primarna prometnica Valvasorjeva ulica.                 |
| Dejavnosti          | Ob izgradnji          | Brez dejavnosti.                                        |
|                     | 2016                  | Brez dejavnosti, v bližini dejavnosti lokalnega pomena. |

### Stanovanja v soseski

Struktura stanovanj je zelo enotna. V soseski so zgolj dvo- in trisobna stanovanja, dvosobnih stanovanj je 50 ali 51,02 %, trisobnih 48 ali 48,98 %. Vseh stanovanj je 98, kar pomeni 128,9 stanovanja na ha. Dvosobno stanovanje s kvadraturo 55,4 m<sup>2</sup> ima tloris tipa B. Večina prostorov je dostopnih iz dnevne sobe, razen do spalnice. Tloris stanovanja je zelo podoben drugim stanovanjem iz začetka tega stoletja. Bivalno središče, ki obsega kuhinjo z jedilnico in dnevno sobo, zavzema 45,90 % površine stanovanja. V kuhinji je možno namestiti blok kuhinjo v obliki L ali U. Ob dnevni sobi je balkon, ki je prostor oddiha in počitka. Toaletni prostori so brez naravne svetlobe, njihovo prezračevanje je urejeno z zračnimi tuljavami. Kuhinja zavzema 11,68 % površine stanovanja, dnevna soba 34,22 %, spalnica 21,76 %, balkon pa 13,50 % površine stanovanja.



Slika 227: Tloris dvosobnega stanovanja, Ruška cesta 57

Vir: UE Maribor, UE-5024

Preglednica 124: Značilnosti stanovanj v soseski Studenci

| Soseska Studenci – stanovanja               |                 |                                                                                                    |         |
|---------------------------------------------|-----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| Število stanovanj                           | Ob izgradnji    | 98                                                                                                 |         |
|                                             | 2016            | 98                                                                                                 |         |
| Struktura stanovanj                         | Garsonjera      | Št.                                                                                                | 0       |
|                                             |                 | %                                                                                                  | 0,00 %  |
|                                             | 1-sobno         | Št.                                                                                                | 0       |
|                                             |                 | %                                                                                                  | 0,00 %  |
|                                             | 2-sobno         | Št.                                                                                                | 50      |
|                                             |                 | %                                                                                                  | 51,02 % |
|                                             | 3-sobno         | Št.                                                                                                | 48      |
|                                             |                 | %                                                                                                  | 48,98 % |
|                                             | 4- ali večsobno | Št.                                                                                                | 0       |
|                                             |                 | %                                                                                                  | 0,00 %  |
| Povprečna kvadratura 2-sobnega stanovanja   |                 | 55,40 m <sup>2</sup>                                                                               |         |
| Vrste prostorov v 2- in 3-sobnem stanovanju |                 | Predsoba, kuhinja, dnevni prostor, balkon oziroma loža, spalnica, toaletni prostori, utility.      |         |
| Tloris stanovanja                           |                 | Tip B.                                                                                             |         |
| Št. prostorov z dnevno svetlobo             |                 | Vsi prostori razen predsobe in toaletnih imajo dnevno svetlobo in možnost naravnega prezračevanja. |         |
| Prehodne sobe                               |                 | Prehodna soba je dnevna soba.                                                                      |         |
| Delež kuhinje v površini stanovanja         |                 | 17–18 % (7–9 %)                                                                                    |         |
| Delež spalnice v površini stanovanja        |                 | 20–22 %                                                                                            |         |
| Delež dnevne sobe v površini stanovanja     |                 | 34–36 % (43–46 %)                                                                                  |         |
| Delež lože/balkona v površini stanovanja    |                 | 13–15 %                                                                                            |         |

#### 4.40 Soseska Metropola

Soseska Metropola se nahaja v k. o. Spodnje Radvanje v neposredni bližini soseske Jugomont in Betnavskega gozda. Zavzema površino 2,54 ha. Investitorji so bili KBM Invest, d. o. o., Stanovanjski sklad RS in gradbeno podjetje Konstruktor.



Slika 228: Položaj soseske

### **Značilnosti soseske na nivoju mesta**

Na tem zemljišču je bila v šestdesetih letih prejšnjega stoletja Tovarna alkoholnih pijač in sadnih sokov Talis. Po prenehanju proizvodnje je bilo zemljišče več let zapuščeno in ena izmed črnih točk v mestu ob Dravi. Podjetje Konstruktor je leta 2005 odkupilo del degradiranega območja z namenom izgradnje stanovanjske soseske. V letu 2006 so porušili propadajoče objekte, leta 2008 pa pričeli z gradnjo (Sapač, 2010). Soseska je primer prestrukturiranja industrijskega območja v stanovanjsko. Umeščena je ob primarno prometnico – Ljubljansko ulico in novo dovozno Ulico Eve Lovše. V morfološkem smislu sosesko sestavljata dva bloka, ki zaznamujeta ulični kare, med njimi pa so tri stolpnice. Morfološki vzorec je povzet po okoliških objektih, deloma po ob ulični zazidavi ob Ljubljanski ulici, deloma po solitarnih objektih vzhodno in severno od soseske. Mreža prometnic je bila vzpostavljena že pred izgradnjo, v funkcijskem smislu pa se navezuje na bližnje lokalno središče. Podoba soseske prispeva k mestotvornosti tega mestnega predela in zapolnjuje kompozicijo zazidave ob Cesti proletarskih brigad. V zasnovi soseske je mogoče prepoznati nova načela urejanja in oblikovanja: racionalno izkoriščen prostor, visoka gostota zazidanosti, monumentalni objekti, oblikovanje zunanega prostora, pa tudi posebna individualnost, ki zaznamuje sodobno družbo. Bloke v soseski ne določajo le hišne številke, imajo tudi imena. V tej soseski sta bloka Tara in Betnavski park, tudi soseska se ne imenuje več po prometnici ali urbanističnem sektorju, temveč z imenom, ki (naj) odseva nje identiteto.

**Preglednica 125: Značilnosti soseske Metropola na nivoju mesta**

| <b>Soseska Metropola</b>                 |                                                   |
|------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| Lokacija soseske                         | Sp. Radvanje, območje sosesk in enodružinskih hiš |
| Položaj glede na grajeno strukturo mesta | rob mesta, na prestrukturiranem območju           |
| Morfološka povezanost soseske z mestom   | velika podobnost z načinom zazidanosti v okolici  |
| Funkcijska povezanost soseske z mestom   | dejavnosti lokalnega pomena                       |
| Prometna povezanost z grajeno strukturo  | že vzpostavljeno prometno omrežje                 |
| Stopnja mestotvornosti                   | visoka stopnja mestotvornosti                     |

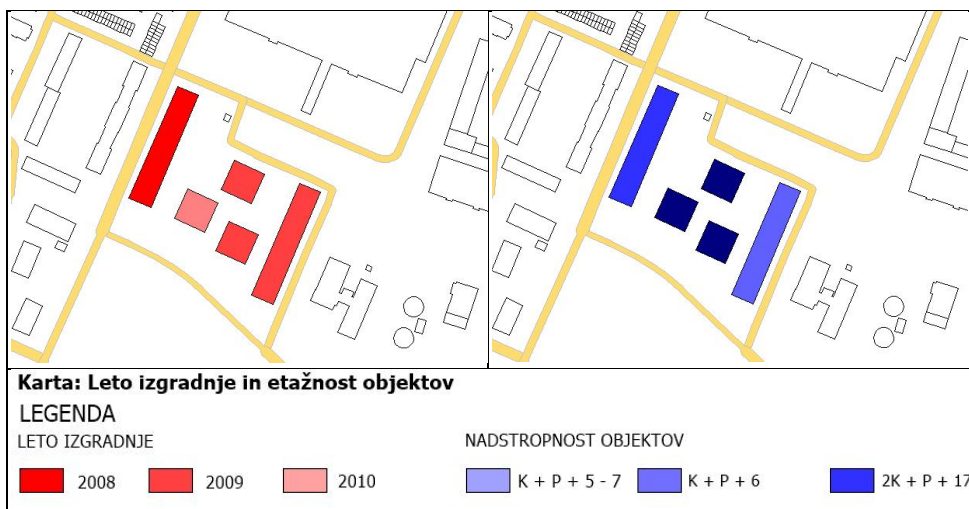
### **Morfološke in funkcijske značilnosti soseske**

Gradnja soseske se je pričela leta 2008, ko je bil zgrajen globoki blok na naslovu Ljubljanska ulica 85, 87, 89, 91, 93, 95. Drugi globoki blok je na naslovu Ulica Eve Lovše 10, 12, 14, gradnje se je pričela v letu 2009. Preostale tri stolpnice na naslovu Ulica Eve Lovše 6, 8 in 18 so bile zgrajene do leta 2015. Vmes je bila gradnja zaradi finančne krize ustavljena.

V soseski sta samo dva tipa objektov, globoka bloka sta postavljena na rob soseske, stolpnice pa med njiju, okoliška zemljišča pa zasedajo zelene površine s sprehajalnimi



potmi in igrali. Gabariti objektov so od 2K + P + 6–17, stolpnice delujejo kot dominantna točka v merilu celotnega mesta. Moderno podobo soseske tvori moderna podoba stanovanjskih blokov. Globoki blok je atraktivno zasnovan, po sprednji in zadnji fasadi se izmenjujoče pojavljajo lože, ki so na robovih polodprte, tako da celotni stavbni gnoti dajejo videz zračnosti. Zgornji rob objekta (streha) oblikovno ni enovit, šesta etaža je namreč razčlenjena na posamezne kubuse, med njimi pa so urejene terase. Tudi fasada objekta je razčlenjena, kar omogoča različna stanovanja v posamezni etaži. V objektu ob Ljubljanski ulici so v pritličju poslovni prostori. Tloris stolpnice je skoraj pravilen kvadrat 21,3 m × 21,6 m in omogoča organizacijo štirih do petih stanovanj na etažo. Zunanost stolpnice je moderno oblikovana, zaključni sloj je kombinacija sive pločevine in demit zaključnega sloja v odtenku bele barve, podokenski deli so v odtenkih rdeče, oranžne in oker barve. Vhod v objekt ni poudarjen, zgolj poglobljen v notranost osnove. Fasadne odprtine na stolpnicah niso v linijah, ampak bolj ali manj naključno razporejene, saj se ponekod pojavljajo stanovanja v medetažah in ne klasični duplex (Mariborska metropola, 2015). Leta 2015 je bilo dokončanih 476 stanovanjskih enot, v katerih je prebivalo, upoštevajoč urbanistični normativ, 1476 prebivalcev. Gostota poselitve znaša 580,9 preb./ha, kar kaže na čim večjo izkoriščenost zemljišča.



Slika 229: Leta izgradnje in nadstropnost objektov v soheski Metropola

### *Namenska raba zemljišč v soheski*

Osnovna ideja ureditve zunanjega prostora je »formiranje praznega, ozelenjenega prostora, stanovanjskega vrta kot simbolnega nadaljevanja Betnavskega gozda in postavitev dveh stavbnih tipologij« (Mariborska metropola, 2015). Zelenih površin je v soheski 7286 m<sup>2</sup>, kar znese 28,69 % in pomeni le 4,94 m<sup>2</sup> na prebivalca. Na dvorišču med stavbami so klopi in otroška igrala ter igrišče za košarko. Socialni prostor, je namenjen zgolj eni socialni skupini stanovalcev. V soheski je poleg dveh podzemnih etaž garaž tudi nekaj zunanjih

parkirišč, skupno 800 parkirnih mest, kar pomeni 1,70 parkirnega mesta na stanovanje (prav tam).



Slika 230: Pogled na sosesko iz Ljubljanske ulice

### Dejavnosti v soseski

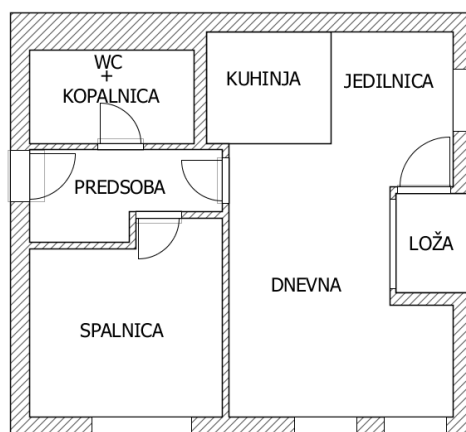
V pritličju objekta ob Ljubljanski ulici so frizerski in kozmetični studio, optika, salon za prodajo oken, podjetje za lektoriranje, preostalih pet poslovnih prostorov pa je še praznih. Severno od soseske je bilo v letu 2011 zgrajeno trgovsko središče, kjer je veliko oskrbnih in storitvenih dejavnosti, gostinskih objektov in najrazličnejših storitev. Ob Ulici Eve Lovše so v letu 2006 zgradili še poslovno-rekreacijski kompleks. V njem je hotel Betnava, športni center s savno in fitnessom, kongresni center, zavarovalnica, banka, kavarna in avtomatska avtopralnica. V radiju 500 m je še vrtec, cerkev Sv. križa ob soseski Jugomont, nakupovalni kompleks z široko ponudbo blag in storitev. Rekreativna je mogoča v Betnavskem gozdu.

### Preglednica 126: Morfološke in funkcijske značilnosti soseske Metropola

| Soseska Metropola   |                       |                                                                                           |
|---------------------|-----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| Koncept soseske     |                       | Postavitev objektov ob ulico, vmes solitarni objekti. Modernističen koncept.              |
| Leto izgradnje      |                       | 2008–2010                                                                                 |
| Objekti             | Tipologija            | 2 globoka bloka in 3 stolpnice.                                                           |
|                     | Razmestitev           | Dva objekta ob ulici nakazujeta ulični kare, na vmesnem prostoru trije solitarni objekti. |
|                     | Gabarit               | 2K + P + 6–17                                                                             |
| Gostota poselitve   | Ob izgradnji          | 580,9 preb./ha                                                                            |
|                     | 2016                  | 580,9 preb./ha                                                                            |
| Namembnost zemljišč | Parkirna mesta        | 1,68 P/stan. enoto.                                                                       |
|                     | Delež zelenih površin | 28,69 %.                                                                                  |
|                     | Rekreativne površine  | Igrišče za košarko, rekreacija je mogoča tudi v bližnjem Betnavskem gozdu.                |
| Prometnice          | Vrsta                 | Primarna prometnica Ljubljanska ulica in dovozne poti.                                    |
| Dejavnosti          | Ob izgradnji          | Ob izgradnji brez dejavnosti.                                                             |
|                     | 2016                  | Dejavnosti mestnega pomena.                                                               |

### *Stanovanja v soheski*

Stanovanja v soheski so bila grajena za trg, zato je struktura zelo raznovrstna. Obstajajo garsonjere velikosti 45,08 m<sup>2</sup>, pa trisobna stanovanja velikosti 102,39 m<sup>2</sup>. Največ, 184 ali 38,66 %, je dvosobnih stanovanj, sledi 156 ali 32,77 % trisobnih, nato 87 ali 18,28 % garsonjer, 27 ali 5,88 % enosobnih in 21 ali 4,41 % štirisobnih stanovanj. Vseh stanovanj je 476, kar pomeni 187,40 stan./ha. Povprečno dvosobno stanovanje v soheski ima tloris tipa A in meri 56,72 m<sup>2</sup>. Stanovanje je moderno zasnovano in znova izkazuje prelom v zasnovi in potrebo po redefiniciji pojmov eno-, dvo-, tro- in večsobno stanovanje. Kuhinja, dnevna soba in jedilnica so združeni v en prostor. Pri nekaterih stanovanjih se pojavlja tudi kuhinja kot povsem ločen prostor. Zračenje kuhinj je posredno prek jedilnice ali dnevene sobe in z zračnimi tuljavami. Toaletni prostori so pri manjših do dvosobnih stanovanjih združeni, zračenje je urejeno s pomočjo zračnih tuljav. V velikih stanovanjih je še dodatno stranišče in utility. V tlorisu je opazna ločitev na nočni in dnevni del. Deleži posameznih prostorov v dvosobnem stanovanju kažejo nove bivalne navade. Če upoštevamo kuhinjo kot ločen prostor, kar se pojavlja v nekaterih stanovanjih, ta zavzema 7–9 % površine stanovanja. Možna je postavitve kuhinjske stene, postavitve L oziroma U-kuhinjskega bloka ali postavitve kuhinjskega otoka. V stanovanjih, kjer je kuhinja v sklopu bivalnega prostora, je njena površina enaka, zasnovana pa je kot kuhinjski otok. Delež bivalnega središča, ki zavzema kuhinjski otok z jedilnico in dnevno sobo, je 40–44 % površine stanovanja. Če bivalnemu središču odštejemo jedilni in kuhinjski del, površina »dneve sobe« zavzema 31–36 % stanovanja. Delež spalnice je primerljiv z novejšimi stanovanji in znaša od 14–22 %. Večje spalnice, ki zavzemajo 22 % površine stanovanja so v tri- in večsobnih stanovanjih, ker je dodana garderobna soba. Loža večinoma zavzema 5 % površine stanovanja.



**Slika 231: Tloris dvosobnega stanovanja, Ulica Eve Lovše 18**

Vir: UE Maribor, UE-5134

Preglednica 127: Značilnosti stanovanj v soseski Metropol

| Soseska Metropol – stanovanja               |              |                                                                                                                            |         |
|---------------------------------------------|--------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| Število stanovanj                           | Ob izgradnji | 476                                                                                                                        |         |
|                                             | 2016         | 476                                                                                                                        |         |
| Struktura stanovanj                         | Garsonjera   | Št.                                                                                                                        | 87      |
|                                             |              | %                                                                                                                          | 18,28 % |
|                                             | 1-sobno      | Št.                                                                                                                        | 28      |
|                                             |              | %                                                                                                                          | 5,88 %  |
|                                             | 2-sobno      | Št.                                                                                                                        | 184     |
|                                             |              | %                                                                                                                          | 38,66 % |
|                                             | 3-sobno      | Št.                                                                                                                        | 156     |
|                                             |              | %                                                                                                                          | 32,77 % |
| 4- ali večsobno                             | Št.          | 21                                                                                                                         |         |
|                                             | %            | 4,41 %                                                                                                                     |         |
| Povprečna kvadratura 2-sobnega stanovanja   |              | 51,22 m <sup>2</sup>                                                                                                       |         |
| Vrste prostorov v 2- in 3-sobnem stanovanju |              | Kuhinja, jedilnica in dnevna soba so večinoma združene v en prostor, predsoba, loža, spalnica, toaletni prostori, utility. |         |
| Tloris stanovanja                           |              | Tip A.                                                                                                                     |         |
| Št. prostorov z dnevno svetlobo             |              | Vsi prostori razen predsobe in toaletnih imajo dnevno svetlobo in možnost naravnega prezračevanja.                         |         |
| Prehodne sobe                               |              | Prehodna soba v večjih stanovanjih.                                                                                        |         |
| Delež kuhinje v površini stanovanja         |              | 17–18 % (7–9 %)                                                                                                            |         |
| Delež spalnice v površini stanovanja        |              | 14–22 %                                                                                                                    |         |
| Delež dnevene sobe v površini stanovanja    |              | 31–36 % (40–44 %)                                                                                                          |         |
| Delež lože/balkona v površini stanovanja    |              | 5–6 %                                                                                                                      |         |



Slika 232: Pogled iz stolpnice proti severu.



## 5 RAZVOJNI LOK BLOKOVNIH STANOVANJSKIH SOSESK V MARIBORU V LETIH 1946–2016

### 5.1 Obdobja izgradnje sosesk

Na podlagi analitičnega dela smo opredelili štiri obdobja oziroma faze razvoja blokovnih stanovanjskih sosesk. Mejnike med posameznimi obdobji smo postavili na osnovi dveh sklopov kriterijev:

- morfoloških lastnosti sosesk (položaj sosesk, velikost sosesk, grajena struktura, delež zelenih površin, tipologija in gabarit objektov) ter
- družbenih in sistemskih okoliščin (način financiranja stanovanjske gradnje, socialne in ekonomske razmere, paradigme v urejanju sosesk).

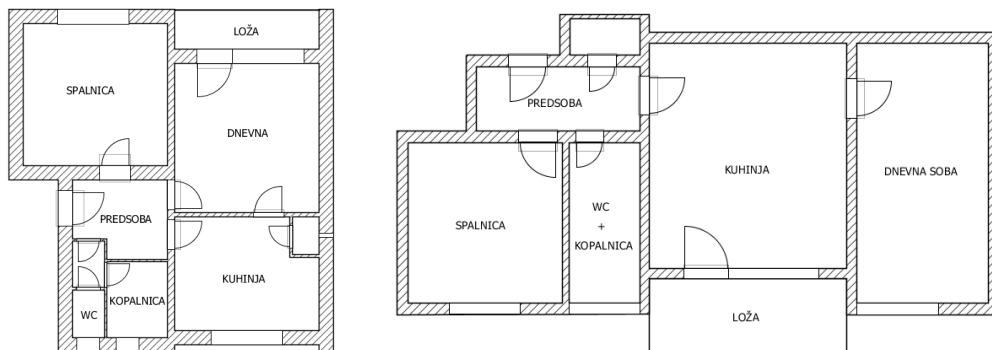
Prva faza razvoja blokovnih stanovanjskih sosesk obsega obdobje od srede štiridesetih let do začetka šestdesetih let 20. stoletja. V tem času je bila ideja kolektivismu in s tem povezane stanovanjske skupnosti zelo živa, od tod številni socialni prostori v soseskah pa tudi opremljenost sosesk z oskrbnimi in storitvenimi dejavnostmi. Za soseske iz tega obdobja je značilno humano merilo gradnje in oblikovanja prostora, kar se kaže v nizkem gabaritu objektov in velikem deležu zelenih površin. Nizek gabarit objektov je bil deloma pogojen z načinom gradnje, verjetno pa je povezan tudi s finančnimi možnostmi investitorja; v objektih, nižjih od petih etaž, dvigala namreč niso bila potrebna. Dodaten element humanosti prvih sosesk so umetniška dela, ki krasijo marsikatero sosesko, pa tudi oblika objektov, ki je v več primerih povzemala gradbene elemente avtohtonega stavbarstva (strma dvokapna streha, opeka kot okrasni element, tloris objektov). Sicer pa je bilo urejanje mest v tem obdobju povsem v znamenju coninga, to je razmestitev



območij z določeno namembnostjo. Tudi stopnja motorizacije prebivalstva je bila v tem času še zelo nizka, zato je v soseskah malo prostora namenjenega mirujočemu prometu. Tloris stanovanj še kaže nekatere prvine iz začetka 20. stoletja, predvsem bivalna kuhinja, ki je bila prostor druženja, namenjena pa je bila še številnim drugim hišnim opravilom. Sicer pa je v zasnovi stanovanj mogoče prepoznati ideje funkcionalizma in modernizma, na primer balkon z negospodinjsko funkcijo in koridorski tip tlorisa – tloris tipa A. V prvem obdobju je bil temeljni cilj gradnje odprava primanjkljaja stanovanj zaradi vojne in demografskih sprememb ter dislociranosti stanovanj glede na lokacijo novih središč gospodarskega razvoja (Schmidt, 1978, str. 88). Postavitve stanovanjskih enot se je ravnala po kriterijih osončenja, zračnosti, medsebojnih odmikov in nosilnosti terena, sicer pa je bil za objekte tega obdobja značilen t. i. internacionalni slog (Pogačnik, 1983, str. 103), ki je izhajal iz funkcionalizma kot urbanistične in arhitekturne smeri.



Slika 233: Tlorisa značilnih sosesk prvega obdobja



Slika 234: Tlorisa stanovanj prvega obdobja

Vir: PAM-PO/675-697 in Arhiv Tamstan, d. o. o.

Najpogosteje so bile soseske umeščene v bližino industrijskih obratov ali na rob mesta; tovarna v središču, stanovanja na robu, bi lahko dejali. Nekaj sosesk je nastalo na med vojno porušeni delih mesta. Soseske so bile razmeroma velike, obsegale so vsaj pet ha veliko zemljišče. Investitor gradnje je bila večinoma ena gospodarska družba. Za soseske, zgrajene v prvem obdobju, je značilno veliko objektov, v povprečju 14, gostota je nizka, okoli 230 prebivalcev na ha, veliko je zelenih površin – vsaj 50 %, prevladujejo nizki

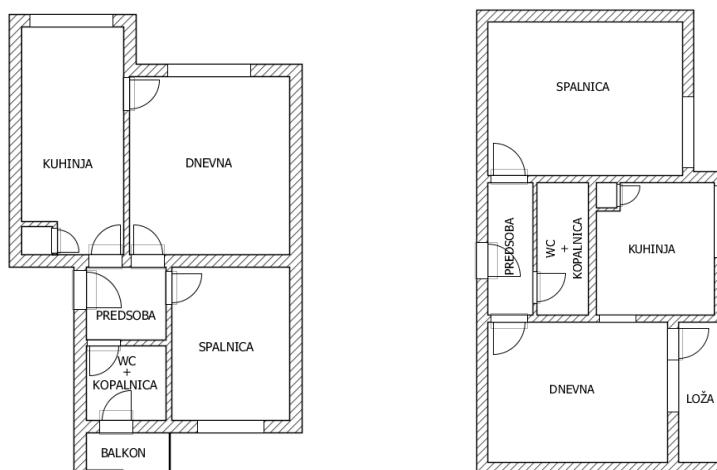
gabariti objektov, K + P + 4. V morfološkem pogledu sta sosesko sestavljala dva ali trije tipi stanovanjskih objektov, večinoma lamelni blok, četvorček in kratki blok. Proti koncu tega obdobja se v morfologiji sosesk, poleg že omenjenih prevladujočih tipov stanovanjskih objektov, pričnejo pojavljati stolpnice. Te so bile novi vizualni poudarki v silhueti mesta. Pogačnik (1983, str. 119) navaja, da je to v simbolnem smislu pomenilo prevlado mesta nad podeželjem. V stanovanjih iz tega obdobja so kuhinje zavzemale 26,70 % površine stanovanja, spalnice 23,90 %, lože ali balkoni 7,5 % in dnevne sobe 27,10 %. Največ stanovanj je dvosobnih, sledijo pa enosobna in trisobna.

Druga faza je obdobje od začetka šestdesetih let do začetka sedemdesetih let prejšnjega stoletja. V tem času je bila demografska rast mesta zelo intenzivna, poleg priseljevanja pa je obstajal znaten stanovanjski primanjkljaj. Zato je bila gradnja stanovanj zelo obsežna, mesto se je ekspanzivno širilo na okoliška zemljišča in tudi na nepozidane površine znotraj mesta. V snovanju mesta je še vedno prevladoval koncept coninga, znotraj tega pa koncept stanovanjske soseske. Družbeni in tehnološki napredek je omogočil gradnjo večjih in višjih objektov, kar se je odrazilo v lastnostih sosesk iz tega obdobja. Povprečna velikost sosesk je nekoliko manjša kot v prvi fazi, okoli 3,6 ha, povečala se je gostota poseljenosti, ki znaša 355 prebivalcev na ha. Manjše je tudi število objektov, v povprečju devet, povečal pa se je gabarit, ki znaša K + P + 6. Delež zelenih površin je nekoliko nižji, kot je bil v prvi fazi, v povprečju obsegajo 48,5 % površine soseske. Sklepali bi lahko, da so velikopoteznost zasnove sosesk iz prve faze pričele nadomeščati nekoliko skromnejše ureditve, manj v merilu človeka in bolj v merilu ekonomske racionalnosti in tehnoloških možnosti. V morfološkem pogledu drugo fazo gradnje sosesk zaznamuje tudi manjša raznolikost stanovanjskih objektov. Podobno kot v prvi fazi sta sosesko sestavljala dva, največ trije tipi stanovanjskih objektov. Prevladujejo lamelni bloki, ki so v sestavi s kratkimi, globokimi ali visokimi bloki. Slednji so služili predvsem kot novi vizualni poudarki v silhueti mesta. Opazen je spremenjen tudi tloris stanovanja; delež kuhinje in spalnice v površini stanovanja se je zmanjšal, povečal pa se je delež dnevne sobe. V povprečju je delež kuhinje 21,28 %, dnevne sobe 30,88 %, lože 6,90 % in spalnice 25,89 % površine stanovanja. Struktura stanovanj je podobna kot v prvi fazi; največ je dvosobnih, sledijo enosobna, nato trisobna. V tem obdobju, lahko ga poimenujemo obdobje »konverzije«, je bil sprejet tudi Zakon o financiranju gradnje stanovanj (UL SFRJ, št. 1959/57, 1089–1096), ki je prinesel drugačen način financiranja stanovanjske gradnje, saj je država ob gospodarski recesiji omejevala izdatke za stanovanjsko gradnjo. Izgradnja sosesk je bila v izključni domeni občinskih skladov.



Slika 235: Tlorisa značilnih sosek drugega obdobja

Drugo obdobje izgradnje blokovnih stanovanjskih sosek je, vsaj kar se koncepta izgradnje mesta in zasnove sosek tiče, precej podobna prvi fazi. Zaradi obsežne gradnje stanovanj in s tem velikih stroškov, je zasnova sosek zelo racionalna, nekdanje humano merilo se je pričelo izgubljati v racionalnih in mestoma cenenih ureditvah. Zaradi povečane družbene blaginje, ki se je odrazila tudi v hitrem naraščanju motoriziranosti, so se povečale prometne površine tako za dinamični kot mirujoči promet, vendar ne v obliki podzemnih garaž, temveč na račun manjšega deleža zelenih površin na prebivalca.



Slika 236: Tlorisa stanovanj drugega obdobja

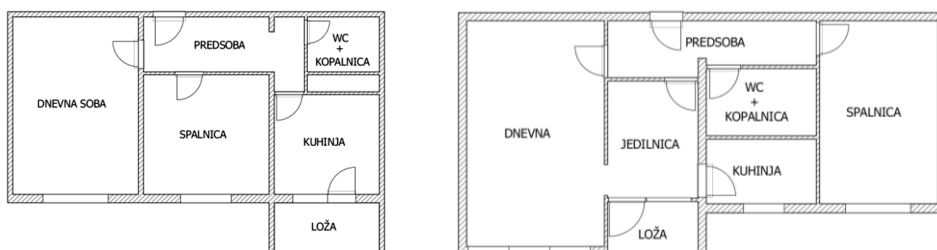
Vir: PAM-Ma/2171-2175 in PAM-Ta/1715.

Tretje obdobje zajema čas od prve polovice sedemdesetih let do konca osemdesetih let. V urbanističnem urejanju mest se je uveljavil koncept, avtomobilsko mesto, kar je pomenilo intenzivnejšo izgradnjo površin za dinamični in mirujoči promet motornih vozil. V blokovnih soseskah je zato bilo več površin namenjenih parkiriščem. Druga novost v urejanju mesta tega obdobja je težnja po urbanosti in monumentalnosti novih zazidav. Tudi razmestitev objektov se je spremenila; znova se pojavila obulična postavitve, kar je veljalo kot mestotvoren način zazidave. Povprečna velikost soseke tega obdobja je 7,5 ha, povprečno število objektov je sedem, še naprej se je zmanjševal delež zelenih površin

(42,5 %), zvišal pa gabarit objektov na povprečno K + P + 8. Ker je večina sosesk v tem obdobju nastala kot novi mestni predeli, je prostorsko skromnejše ureditve iz prejšnje faze znova nadomestila večja monumentalnost; soseske na območju Maribor – jug so primer takšne usmeritve. Pojavili so se prvi kritični pomisleki o soseskah. Ali je v mestih mogoče uresničiti (lokalno) skupnost? Ali moderna in komunikativna družba še povezuje ljudi po teritorialnem načelu? (Pogačnik, 1983, str. 225). V zasnovi sosesk se je uveljavil koncept ulice, osrednje osi, ki je bila hkrati socialni prostor, ob njej pa nameščene storitvene in oskrbne dejavnosti. Zamisel o soseski kot funkcijsko in socialno zaokroženem delu mesta je v tem obdobju pričela razpadati. V gradnji objektov se je uveljavil način modularne gradnje, ki je bil ekonomsko cenejši in racionalnejši. Prevladovali so objekti velikega merila, kar Pogačnik (prav tam, str. 240) imenuje tehnicistična monumentalnost. Uveljavili so se novi tipi objektov, mega strukture, kjer so zalomljeni lamelni bloki postavljeni v obliki črke U, E ali L. Povprečna gostota poselitve je sicer manjša kot v prejšnjem obdobju in znaša 323 prebivalcev na ha, a se je povečal razpon med najnižjo in najvišjo gostoto.



Slika 237: Tlorisa sosesk tretjega obdobja



Slika 238: Tlorisa stanovanj tretjega obdobja

Vir: PAM, GR9330/1819–1822 in PAM, GR 9893/1984–1995

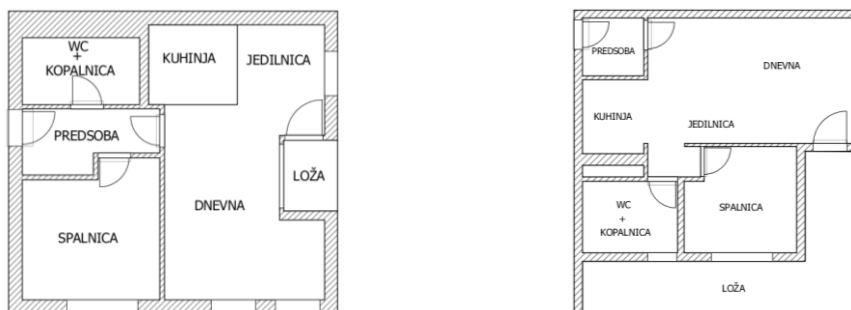
Tloris stanovanja kaže nadaljnjo preobrazbo. Zmanjšala se je površina posameznih prostorov. Kuhinja zavzema 20,60 %, dnevna soba 31,99 %, loža 7,61 % in spalnica 21,76 % površine stanovanja. Spremenila se je tudi struktura stanovanj, največ je dvosobnih, sledijo trisobna in nato enosobna. V številnih tlorisih je opaziti povezanost dnevene sobe s kuhinjo in jedilnico.

Četrto obdobje razvoja blokovnih stanovanjskih sosesk se začne v začetku devetdesetih let in traja še danes ali metodološko korektnije: od spremembe gospodarskega sistema leta 1990 do leta 2016. V tem času se je spremenil sistem stanovanjske gradnje, ki je iz družbene prešla v zasebne roke. S tem se je končalo obdobje gradnje večjih sosesk, saj se novi investitorji odločajo za manjše stanovanjske komplekse. Pri gradnji so tako upoštevani predvsem ekonomski interesi – kako ob čim manjšem vložku iztržiti čim več. Velikost soseske ne presega 2,54 ha, povprečje pa znaša 1,32 ha, maksimalno število objektov je pet, zelene površine zavzemajo 24,25 % soseske, gostota pa v povprečju znaša 418 prebivalcev na ha. Vsebina sosesk se je spremenila, v urbanizmu se je uveljavil termin fraktalno mesto, kar pomeni ureditev, kjer je na majhnih površinah stanovalcem ponujena večina tega, kar ustvarja kakovostno bivanje. Kljub temu investitorji območje večje skupine večstanovanjskih stavb še vedno poimenujejo soseska. Položaj sosesk iz tega obdobja je zelo značilen: večina sosesk je zgrajenih na zemljiščih, ki so bila pred tem opuščena, ekstenzivno izkoriščena ali nepozidana, nahajajo pa se znotraj izgrajenega dela mesta. Prestrukturiranje in izgrajevanje mesta navznoter izrazito prevladuje nad širjenjem na kmetijska zemljišča v okolici. V zadnjih desetletjih se hitro povečuje socialna razslojenost, čemur sledijo tudi investitorji stanovanj. Ta niso več uniformirana, poenotena v normativih, temveč se je razpon stanovanj glede na velikost, opremljenost in zasnovo močno povečal. V novih soseskah je več luksuznih stanovanj pa tudi luksuznih sosesk ter stanovanj za socialno šibkejši sloj prebivalcev. Zaradi večje socialne heterogenosti prebivalcev sta se spremenili tudi zasnova in opremljenost sosesk. Številnih oskrbnih centrov s samopostrežno trgovino ni več. Zaradi spremenjenega načina preživljanja prostega časa in prevlade zasebnega nad javnim, je socialnih prostorov manj, pojavljajo se zgolj otroška igrišča. Pojav individualizma se kaže v posebnostih pri oblikovanju stanovanjskih objektov. V novih stanovanjskih soseskah je velika pozornost posvečena obliki objektov in s tem pojavnosti v prostoru (mestu). Zaradi terciarizacije je v soseskah vse več storitvenih dejavnosti, ki pa niso namenjene zgolj prebivalcem soseske, temveč prebivalcem regijskega mesta. Struktura stanovanj je podobna kot v tretji fazi, največ je dvosobnih, sledijo tri- in enosobna. Deleži posameznih prostorov z izjemo dnevnega prostora in lože se še znižujejo; kuhinja zavzema 17,78 % površine stanovanja, spalnica 22,06 %, loža 10,56 in dnevni prostor oziroma bivalno središče 46,82 %.



Slika 239: Florisa sosesk četrtega obdobja

Pregled intenzivnosti gradnje blokovnih sosesk pokaže naslednjo sliko: v prvi in drugi fazi je bilo zgrajenih po deset sosesk, v tretjem obdobju, ko se je mesto močno razširilo, je bilo število novih blokovnih sosesk nekoliko večje. V zadnjem obdobju je bilo izgrajenih najmanj blokovnih sosesk (Preglednica 128). Zdi se, da se obdobje intenzivne izgradnje blokovnih sosesk končuje. Namesto tega se pojavljajo posamezni stanovanjski objekti ali skupine objektov, ki zapolnjujejo proste površine znotraj mesta. S tem pa se končuje tudi obdobje kolektivizma, ideje skupnosti in množične gradnje stanovanj, ki so v obliki blokovnih stanovanjskih sosesk zaznamovale urbanistični razvoj in podobo mesta iz druge polovice prejšnjega stoletja.



Slika 240: Tlorisa stanovanj četrtega obdobja

Vir: UE-Maribor, UE-5134.

Preglednica 128: Izbrani podatki o soseskah po obdobjih izgradnje

|                                        | Prvo obdobje | Drugo obdobje | Tretje obdobje | Četrto obdobje |
|----------------------------------------|--------------|---------------|----------------|----------------|
| Število sosesk                         | 10           | 10            | 13             | 7              |
| Povprečna velikost soseske v ha        | 5,75         | 3,65          | 7,46           | 1,32           |
| Povprečno št. prebivalcev ob izgradnji | 1.303        | 1.351         | 2.029          | 607            |
| Povprečno št. prebivalcev leta 2016    | 1.613        | 1.395         | 2.049          | 607            |
| Povprečna gostota v preb./ha           | 230          | 355           | 323            | 417            |
| Povprečna gostota v preb./ha leta 2016 | 292          | 369           | 333            | 417            |

Preglednica z izbranimi značilnostmi blokovnih stanovanjskih sosesk po obdobjih gradnje, potrjuje značilnosti, ki smo jih omenjali: zmanjševanje števila blokovnih sosesk, zmanjševanje povprečne velikosti blokovne soseske, zmanjševanje povprečnega števila prebivalcev in povečevanje gostote poseljenosti. Tretje obdobje bi lahko označili kot prelomno; število zgrajenih sosesk se je povečalo, gradile so se velike soseske na različnih koncih mesta. Sledilo je novo »prelomno« obdobje, ko soseska ni bila več najpomembnejša oblika blokovne stanovanjske gradnje. Povedne so značilnosti sosesk po posameznih obdobjih: po velikosti sosesk in gostoti izstopa prvo obdobje, ko govorimo o soseskah po »meri človeška«. Hkrati lahko ugotovimo, da ta ideal ni trajal dolgo, zaradi kasnejših dozidav, se je povprečno število prebivalcev v soseskah iz prvega obdobja povečalo, s tem pa tudi gostota. Ekonomska racionalnost je vse bolj določala stanovanjsko



gradnjo, saj je gostota prebivalcev v zadnjem obdobju skoraj za četrtno večja kot v drugem obdobju. Tudi število prebivalcev je v soseskah vse večje, razen v zadnjem obdobju, ko je velikost blokovnih sosesk za dve tretjini manjša kot je bila v prvem obdobju. Visoke vrednosti vseh kazalcev za soseske iz tretjega obdobja so posledica organizacijskih sprememb pri vodenju stanovanjske gradnje, v tem obdobju se je odprlo novo gradbeno območje na robu mesta, kjer je bilo razpoložljivega prostora dovolj, gospodarska rast mesta pa je bila vsaj v sedemdesetih letih pozitivna.

## 5.2 Značilnosti sosesk na nivoju mesta

### *Položaj blokovnih sosesk v mestu*

Blokovne stanovanjske soseske so v različnih obdobjih nastajale na različnih delih mesta. Ločiti je mogoče naslednje oblike položaja sosesk: na območju strnjene zazidanosti, na (notranjem) robu strnjene zazidanosti, izven strnjene zazidanosti (na zunanjem robu) in na prestrukturiranih zemljiščih znotraj grajene strukture mesta. V prvem obdobju so nastajale soseske večinoma ob robu mesta ter znotraj pozidanega območja. Sosesk na robu mesta je nastalo največ v bližini industrijskih obratov ter na zemljiščih, ki jih je bilo mogoče komunalno priključiti na obstoječe infrastrukturno omrežje, kar pomeni, da so nastala tik ob robu mesta. Na robu mesta je bilo še v šestdesetih letih veliko nezazidanih in redko pozidanih zemljišč, ob katerih pa je bilo izgrajeno prometno omrežje (Slika 241). Zapolnjevanje, predvsem pa zarobljanje bi lahko poimenovali takšno umeščanje sosesk, ki tudi zaradi razpoložljivega prostora niso bile velike. Na Teznu in na Pobrežju so nastajale soseske na nezazidanih (kmetijskih) zemljiščih, na levem bregu Drave in na Taboru pa na nepozidanih zemljiščih na robu mesta. Nekaj sosesk je nastalo kot rekonstrukcija poškodovanega ali dotrajanega gradbenega fonda. Takšna je soseska ob Dominkuševi ulici, kjer je bila širša okolica železniškega kolodvora med drugo svetovno vojno precej porušena. V drugem obdobju izgradnje sosesk, po letu 1959, se je nadaljevalo zapolnjevanje prostih površin znotraj grajene strukture mesta in gradnja na robu mesta. Soseske Vrbanska I, Ob gozdu, Vrbanska II in Koroška, so nastale na območjih strnjene zazidanosti, a na robu izgrajene strukture. Na desnem bregu Drave so takšne soseske ob Dalmatinski ulici, Ljubljanski ulici, Cesti proletarskih brigad in S-21. Pri tem moramo dodati, da je bila soseska ob Ljubljanski ulici prvi primer prestrukturiranja mestnega tkiva. Soseska je nastala na območju opuščene avstro-ogrške Pešačke vojašnice in Vojaške bolnice. V tem obdobju se je pričela tudi gradnja sosesk in širjenje mesta na nepozidana kmetijska zemljišča ob zunanjem robu mesta, primer je soseska Jugomont. Soseske iz tretjega obdobja so nastajale sprva kot zapolnjevanje prostih površin znotraj mesta, ko je bil ta fond zapolnjen, pa na zemljiščih zunaj strnjene zazidanosti na robu mesta. Gradnja blokovnih sosesk je bila v teh letih najintenzivnejša, zato se je mesto v tem obdobju

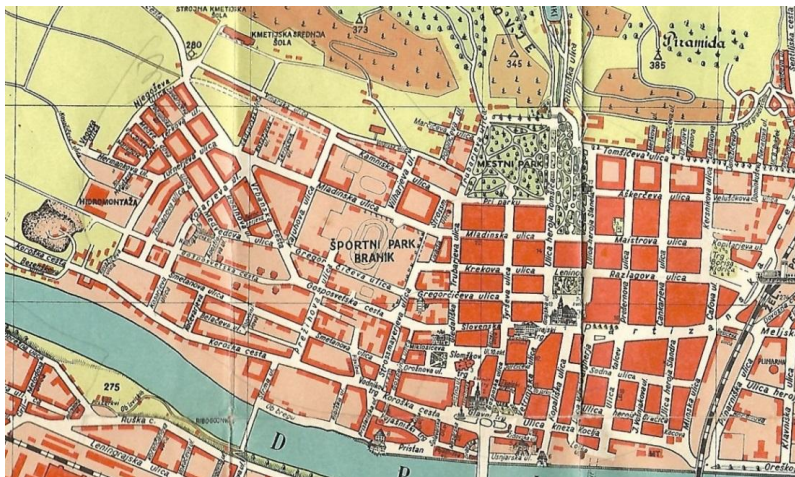
močno povečalo in to predvsem na račun ekspanzivne gradnje blokovnih sosesk na nepozidanih ali redko pozidanih zemljiščih na zunanjem in notranjem robu, pa tudi na kmetijskih zemljiščih izven strnjene zazidanosti. Primeri sosesk iz tega obdobja so: S-31, S-23, Nova vas I, Nova vas IIa, Nova vas IIb in Borova vas. Za zadnjo, četrto obdobje gradnje sosesk po letu 1991 lahko zapišemo, da so soseske nastajale predvsem na zemljiščih znotraj grajene strukture, ki so bila ekstenzivno izrabljena ali pa opuščena, bila pa so komunalno opremljena. Prevladovalo je zapolnjevanje grajene strukture (soseska ob Ulici heroja Vojka, Mirni zaliv in Poljane) in prestrukturiranje ekstenzivno izrabljenih območij (soseska Magdalena, Studenci in Metropola).

**Preglednica 129: Položaj blokovnih sosesk nasproti grajeni strukturi mesta**

| Položaj sosesk nasproti grajeni strukturi | Soseske prvega obdobja                                                              | Soseske drugega obdobja                                                                                                   | Soseske tretjega obdobja                                                    | Soseske četrtega obdobja                    |
|-------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Na območju strnjene zazidanosti           | Ob Kamniški ulici, ob Ulici Moše Pijade, ob Dominkuševi ulici                       | Ob Vrbanski cesti II.                                                                                                     | ob Ulici herojev Mašere in Spasiča, S-9, S-23, S-37, S-38                   | Mirni zaliv, ob Ulici heroja Vojka, Poljane |
| Število sosesk                            | 3                                                                                   | 1                                                                                                                         | 5                                                                           | 3                                           |
| Na robu strnjene zazidanosti              | Ob Metelkovi ulici, Metalna, ob Gosposvetki cesti, ob Frankolovski ulici, Greenwich | Ob Vrbanski cesti I, Ulica ob gozdu, ob Koroški cesti, ob Dalmatinski ulici, Na Poljanah, ob C. proletarskih brigad, S-21 | Greenwich – jug, S-31, S-36, ob Železnikovi ulici, Nova vas I, Nova vas IIb | ob Kamenškovi ulici                         |
| Število sosesk                            | 5                                                                                   | 7                                                                                                                         | 6                                                                           | 1                                           |
| Izven strnjene zazidanosti                | TAM, ob Panonski ulici                                                              | Jugomont                                                                                                                  | Borova vas, Nova vas IIa                                                    |                                             |
| Število sosesk                            | 2                                                                                   | 1                                                                                                                         | 2                                                                           | 0                                           |
| Na prestrukturiranih zemljiščih           |                                                                                     | Ob Ljubljanski ulici                                                                                                      |                                                                             | Magdalena, Studenci, Metropola              |
| Število sosesk                            | 0                                                                                   | 1                                                                                                                         | 0                                                                           | 3                                           |

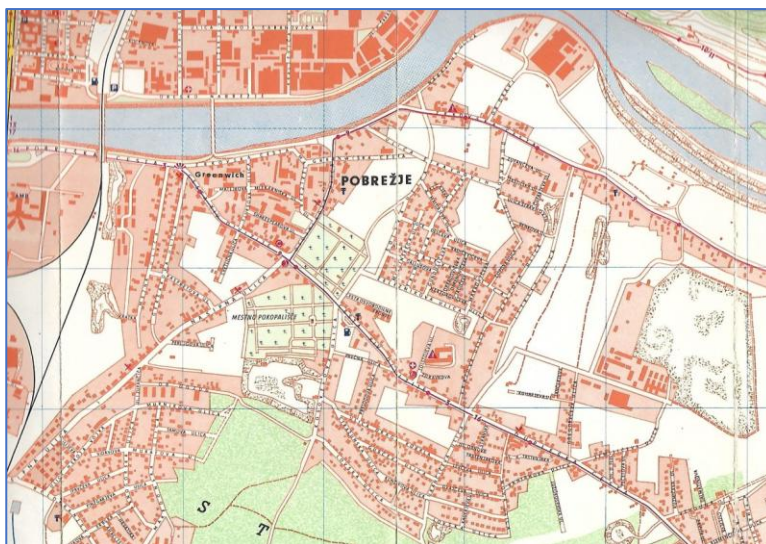
Povzamemo lahko, da so soseske prve faze nastajale na vseh tipih območij (na območju strnjene zazidanosti, na robu ter izven strnjene zazidanosti), razen na prestrukturiranih območjih (Preglednica 129). To je deloma posledica nizke stopnje motorizacije prebivalstva, zato so soseske nastale v neposredni bližini zaposlitvenih središč, predvsem pa izrabljanja komunalne opreme zemljišč in potrebe po sanaciji med vojno poškodovanih območij. V drugi fazi izgradnje so soseske nastajale predvsem na robu strnjene zazidanosti, saj se je mesto v tem obdobju zaradi gospodarske rasti pričelo intenzivneje širiti. Širjenje mesta se je nadaljevalo tudi v tretji fazi izgradnje sosesk, ko je bilo največ sosesk lociranih na rob strnjene zazidanosti, nekaj tudi na območju strnjene zazidanosti,

kjer so obstajala večja nepozidana zemljišča. V zadnji fazi izgradnje sosesk so soseske nastajale predvsem na območju strnjene zazidanosti, to je na ekstenzivno izrabljenih zemljiščih, ki so bila preurejena v stanovanjsko območje.



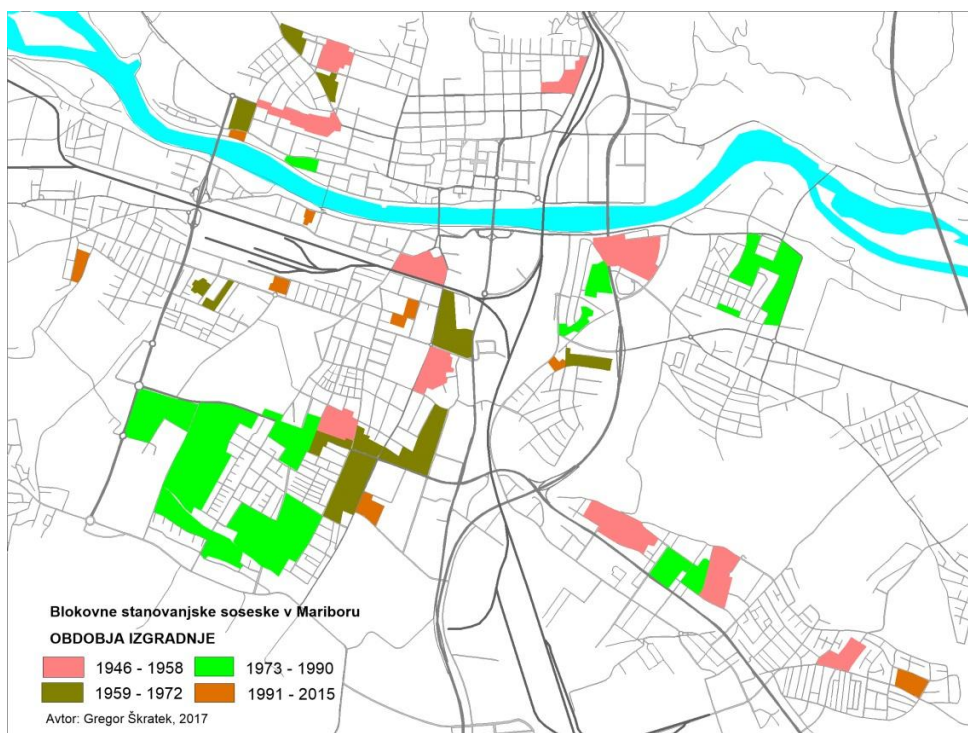
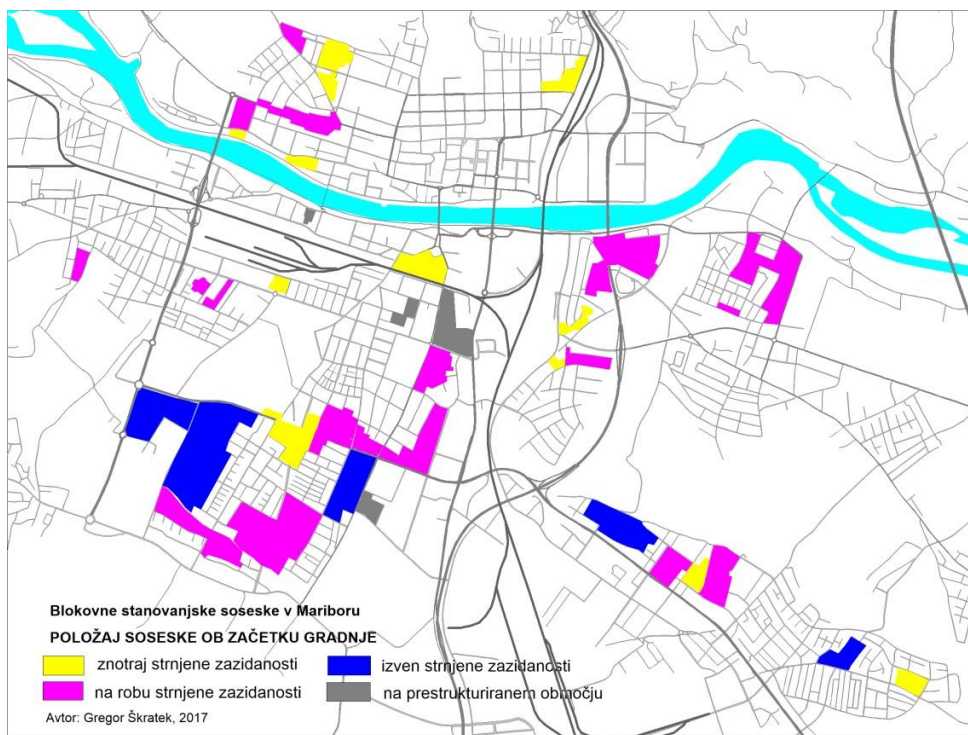
Slika 241: Del mesta na levem bregu Drave okoli leta 1959. Na nezazidanem robu so nastajale prve blokovne stanovanjske soseske.

Vir: Mesto Maribor 1959



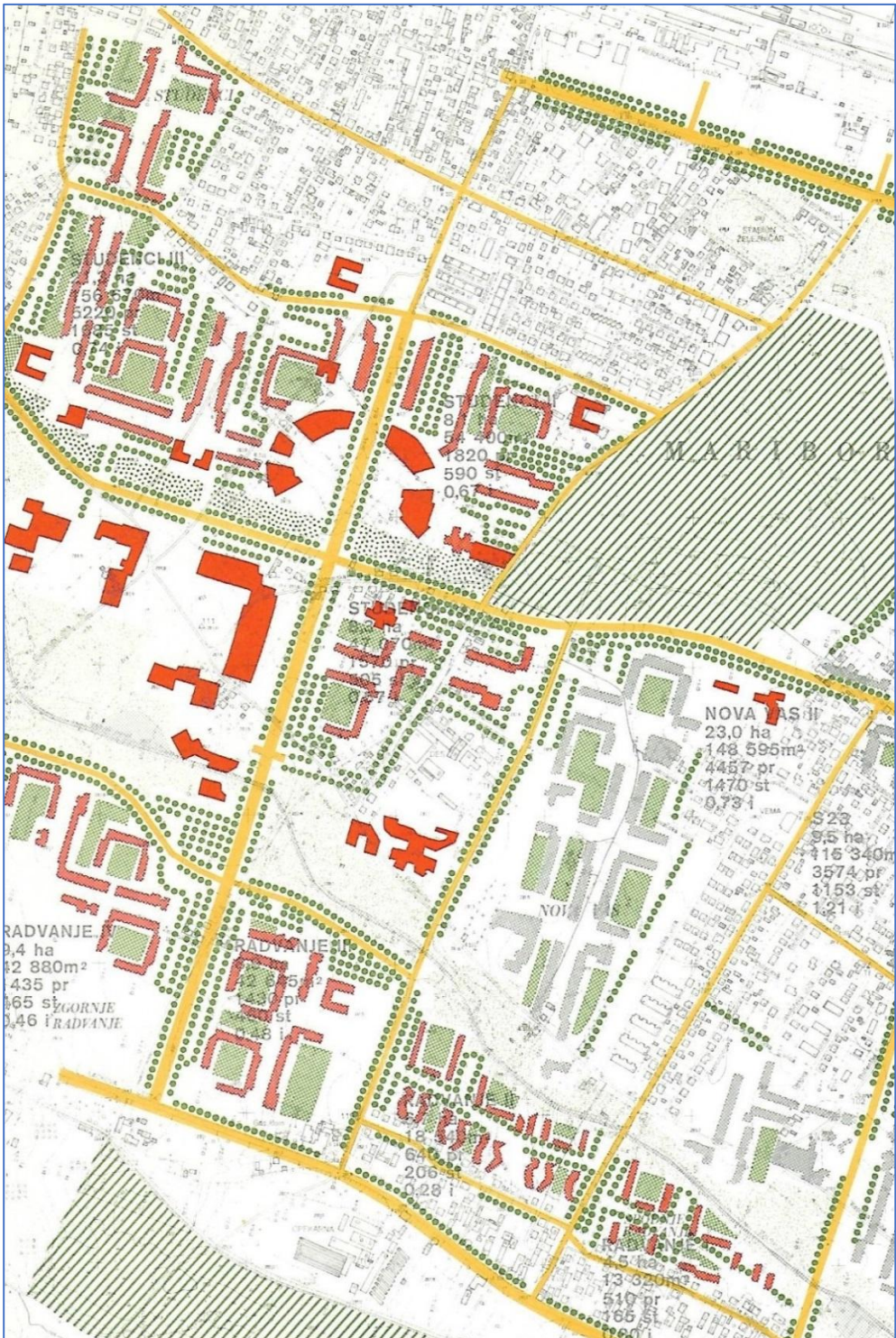
Slika 242: Pobrežje okoli leta 1971, veliki kompleksi nezazidanih zemljišč so (bili) potencialne površine za stanovanjske soseske.

Vir: Načrt mesta Maribor, 1971



Slika 243: Položaj blokovnih sosesk v mestu ob začetku gradnje in obdobje izgradnje.





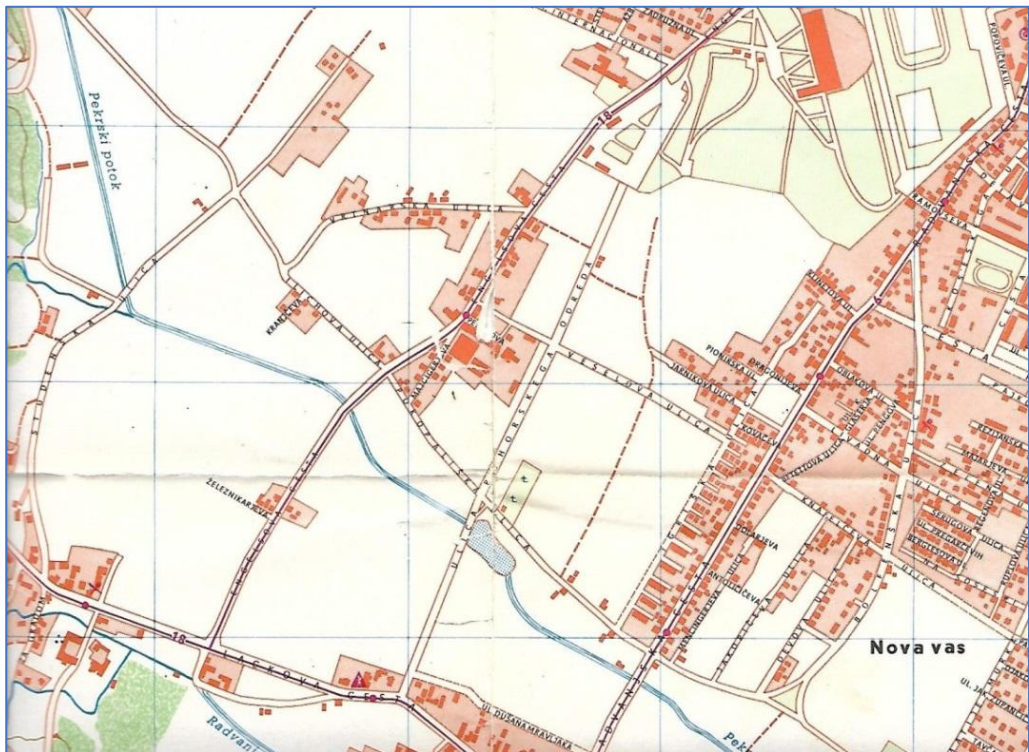
Slika 244: Načrt blokovnih stanovanjskih sosesk na območju Maribor-jug

Vir: Projekt Maribor.jug, 1982





Slika 245: Tezno okoli leta 1971, kjer je bilo veliko nezazidanih območij



Slika 246: Jugozahodni rob mesta okoli leta 1971, na zemljiščih na robu mesta so nastale soseske v tretji fazi.

Vir: Načrt mesta Maribor, 1971

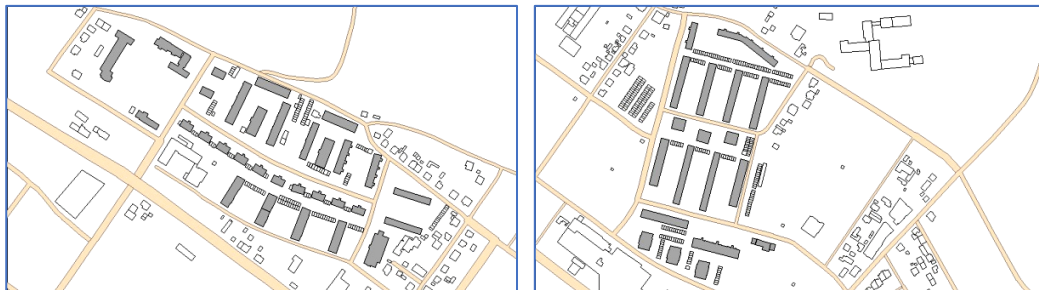


### *Morfološka povezanost blokovnih sosesk z okoliško zazidavo*

Za morfološko povezanost sosesk z zazidanostjo v okolici ne moremo podati enoznačnega odgovora, ki bi glede na fazo izgradnje opredelil veliko, majhno ali nikakršno podobnost načina zazidanosti v soseski z načinom zazidanosti okolice. V soseskah iz prvega obdobja je povzemanje okoliškega morfološkega vzorca še najbolj očitno, vendar le tistih, ki so nastale znotraj ali tik ob obstoječi zazidavi. Za soseske na Teznu (soseska TAM, Metalna in soseska ob Panonski ulici), ki so nastale na območju, kjer vzorec zazidanosti še ni bil izoblikovan, pa to ne velja. Bolj kot podobnost z načinom zazidanosti je očitna podobnost v oblikovanju objektov. Podobnost vzorca zazidanosti pa je najverjetneje posledica uveljavljene gradbene prakse in umeščanja objektov v prostor. Za drugo obdobje izgradnje sosesk velja podobno kot za prvo – v nekaterih soseskah je mogoče prepoznati podoben način zazidanosti kot v okoliških območjih, v večini pa ne. Tako lahko v zazidavi med Koroško in Gosposvetsko cesto prepoznamo elemente karejske zazidave iz bližnjega območja. Navajamo še primera sosesk, ki nista povzemali značilnosti zazidanosti iz okolice. To sta S-21, ki z načinom zazidanosti vzpostavlja dominantnost na tem predelu Maribora, in soseska Jugomont, ki je nastala kot nov stavbni otok na območju k. o. Spodnje Radvanje. Menimo, da se je v šestdesetih letih okrepila potreba po ustvarjanju novega, modernega mesta, z gledovanjem po starejših morfoloških vzorcih pa je bilo »ne moderno«. Upoštevati je potrebno še, da je volumen novih objektov – blokov, močno drugačen od obstoječih zgradb, zaradi česar je podobnost tudi težko doseči. Ne nazadnje, modernistična zasnova temelji na geometrijskih vzorcih, ne na aditivnem in organskem umeščanju objektov, zato je določena stopnja preloma z okoliško zazidavo neizogibna.



**Slika 247: Primera povzemanja načina zazidanosti iz okolice v prvem obdobju izgradnje sosesk: soseska ob Kamniški ulici in soseska ob Dominkuševi ulici**

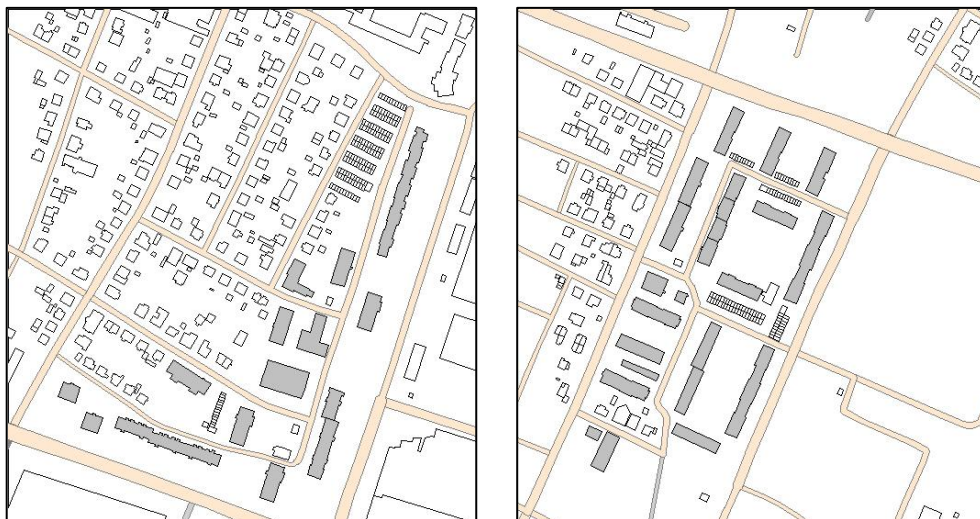


**Slika 248:** Soseske, zgrajene v prvem obdobju, so največkrat vzpostavile nov vzorec zazidanosti na območju: soseski TAM in Metalna



**Slika 249:** V blokovnih soseskah iz drugega obdobja so pogosto povzete osnovne morfološke lastnosti stavbnega vzorca v okolici: soseska ob Koroški cesti in soseska ob C. proletarskih brigad

V soseskah iz tretjega obdobja morfološke podobnosti z zazidavo v okolici večinoma ni mogoče prepoznati. V to obdobje sodijo predvsem soseske iz projekta Maribor – jug, ki je bil načrtovan kot nov del mesta, zasnovan po načelih sodobnega urbanizma, mestotvorno in monumentalno. Tak primer je soseska S-23, ki z monumentalno zazidavo okoli prometnega križišča nakazuje novo središče tega dela mesta. V tretji fazi razvoja sosesk so v največjih soseskah načrtovalci želeli doseči prelom z nekdanjim urbanizmom, a so se hkrati zgledovali po preizkušenih modelih gradnje mest: karejska zasnova soseske Borova vas, osrednja prometnica v soseski Nova vas I**b**, humano merilo objektov v soseski Nova vas I, so primeri drugačne zasnove sosesk od tistih iz prejšnjih let.



Slika 250: Nov način zazidanosti v drugem obdobju izgradnje: soseska S-21 in soseska Jugomont



Slika 251: V soseskah na območju Maribor – jug je nastal nov vzorec zazidanosti

Četrto obdobje sosesk znova izkazuje večjo podobnost v načinu zazidanosti soseske z načinom zazidanosti v okolici, saj so nastale večinoma na območju strnjene zazidanosti in prestrukturiranih zemljiščih. Ideja kontinuitete in oblikovne skladnosti je v devetdesetih letih v urejanju mest spet pridobila na veljavi.



Slika 252: Sosesk iz četrtega obdobja izkazujejo veliko podobnost v načinu zazidanosti z okolico

**Preglednica 130: Morfološka povezanost blokovnih sosesk z okolico po fazah izgradnje**

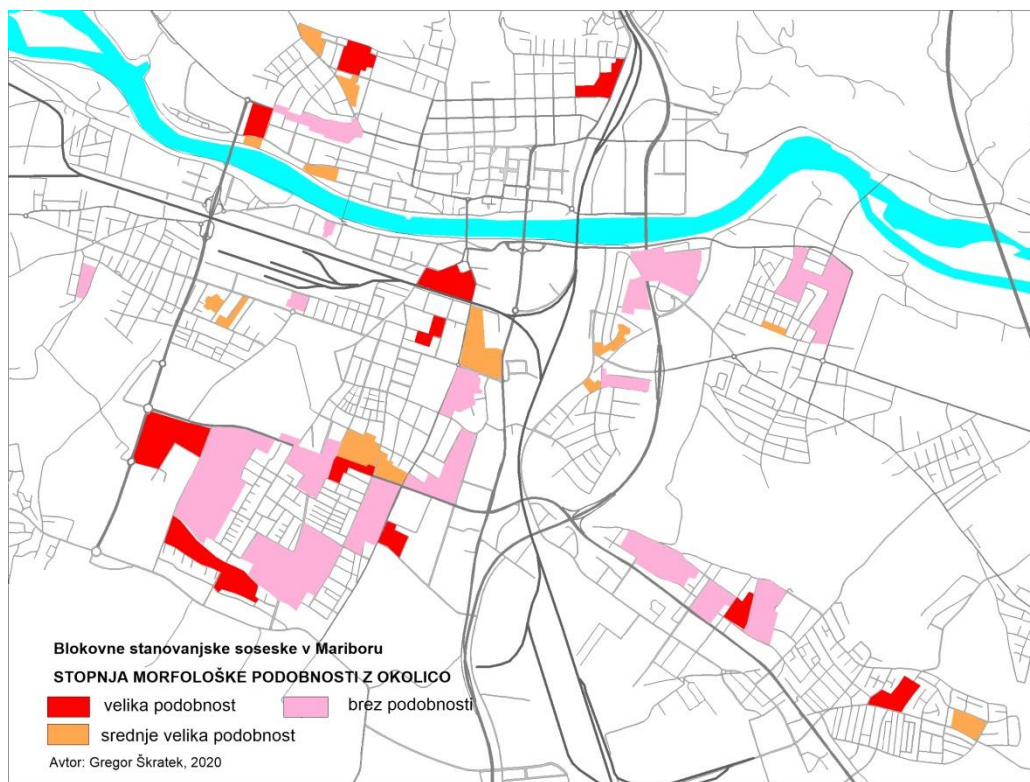
| Morfološka povezanost soseske z okolico               | Soseske prvega obdobja | Soseske drugega obdobja | Soseske tretjega obdobja | Soseske četrtega obdobja |
|-------------------------------------------------------|------------------------|-------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Velika podobnost načina zazidanosti soseske z okolico | 4                      | 2                       | 3                        | 2                        |
| Majhna podobnost načina zazidanosti soseske z okolico | 1                      | 5                       | 4                        | 2                        |
| Nikakršna podobnost v načinu zazidanosti z okolico    | 5                      | 3                       | 6                        | 3                        |

Soseske, ki so nastale na območju strnjene zazidanosti, na prestrukturiranem območju in območju izven strnjene zazidanosti, so večinoma povzemale morfološke značilnosti vzpostavljenega stavbnega vzorca iz okolice, medtem ko soseske na robu strnjene zazidanosti v veliki meri izkazujejo majhno podobnost v načinu zazidanosti soseske z načinom zazidanosti v okolici (Preglednica 131). A bolj kot položaj soseske je pomemben čas izgradnje: zasnova sosesk iz prve faze je bila bolj povezana z okoliško zazidavo, kakor zasnova sosesk iz kasnejših obdobj, posebej v tretji fazi. Modernizem kot smer v umetnosti gradi na nepriznavanju obstoječega in morda je v tem razlog za velika nasprotja med zasnovo novih sosesk in zazidano v okolici. V zadnjem obdobju, ko so soseske nastale večinoma znotraj grajene strukture, je bil imperativ prilagajanja znova močnejši.

**Preglednica 131: Morfološka povezanost soseske z mestom glede na položaj.**

| Položaj sosesk in podobnost načina zazidanosti                              | Na območju strnjene zazidanosti | Na robu strnjene zazidanosti | Izven strnjene zazidanosti | Na prestrukturiranem območju |
|-----------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|------------------------------|----------------------------|------------------------------|
| Velika podobnost načina zazidanosti soseske z načinom zazidanosti v okolici | 4                               | 3                            | 1                          | 2                            |
| Majhna podobnost načina zazidanosti soseske z načinom zazidanosti v okolici | 6                               | 5                            | 0                          | 1                            |
| Nikakršna podobnost v načinu zazidanosti                                    | 2                               | 11                           | 4                          | 1                            |





Slika 253: Stopnja morfološke podobnosti med sosesko in okolico

### *Funkcijska povezanost blokovnih sosesk z mestom*

Funkcijska povezanost blokovnih sosesk z mestom je odvisna od velikosti soseske in od položaja, deloma tudi od časa izgradnje. Večja ko je soseska, več je bilo oskrbnih in storitvenih dejavnosti. Soseske, ki so nastale v širšem središču mesta so, ne glede na velikost, posedovale tudi dejavnosti mestnega pomena. Za soseske zgrajene v prvi fazi, umeščene znotraj strnjene zazidanosti, so značilne dejavnosti mestnega pomena. V soseski ob Ulici Moše Pijade so bile upravne in finančne ustanove, v soseski ob Dominkuševi ulici pa zdravstveni dom. Izjemi sta le soseska ob Gosposvetki cesti in soseska Greenwich, ki sta nastali na robu oziroma izven strnjene zazidanosti. Za obe soseski je bilo značilno, da vzpostavljata nov mestni predel, zato sta bili nadpovprečno opremljeni z oskrbnimi in storitvenimi dejavnostmi. V večini sosesk, ki so nastale na robu ali izven strnjene zazidanosti, pa so zgolj dejavnosti lokalnega pomena. To so soseske ob Metelkovi ulici, TAM, Metalna, ob Panonski ulici in ob Frankolovski ulici. Izjema je le soseska ob Kamniški ulici, ki je brez dejavnosti, a je v neposredni bližini kar treh sosesk, kjer so dejavnosti lokalnega pomena. Poleg tega je ta soseska razmeroma majhna. V splošnem pa

velja, da so v soseskah iz prvega obdobja praviloma dejavnosti lokalnega pomena, za dnevno oskrbo, kar ustreza takratnemu pojmovanju soseske in ustroju mesta.

Za drugo obdobje izgradnje sosesk je bilo značilno zarobljenje grajene strukture. Večina sosesk je nastala na robu strnjene zazidanosti, in sicer kot funkcijsko in morfološko zaključene enote. Locirane so predaleč od širšega središča mesta in premajhne za raznovrstne dejavnosti mestnega pomena. Zato so bile opremljene samo z dejavnostmi za dnevno oskrbo. Takšne so soseske Ob gozdu, ob Koroški cesti, Na Poljanah, ob Ljubljanski ulici ter soseski Jugomont in S-21. Preostale štiri soseske iz tega obdobja, soseska ob Vrbanski I, ob Vrbanski II, ob Dalmatinski ulici in ob Cesti proletarskih brigad, so brez dejavnosti. Gre za manjše in srednje velike soseske, ki povrh ležijo v bližini večjih sosesk, v katerih so dejavnosti lokalnega pomena že obstajale.

Tretje obdobje izgradnje sosesk je nekoliko podobno prvemu. Večina sosesk je nastala na robu ali na območju strnjene zazidanosti, to so: S-36, S-23, Nova vas I in Nova vas IIa. Opremljene so z dejavnostmi mestnega pomena, saj so soseske razmeroma velike, v bližini pa ni bilo območij s centralnimi dejavnostmi, ki bi jih stanovalci lahko uporabljali. Večina sosesk nastalih na območju strnjene zazidanosti, je opremljenih z dejavnostmi lokalnega pomena razen soseske ob Ulici herojev Mašere in Spasića, ki je brez dejavnosti. Brez oskrbnih dejavnosti sta še S-37 in S-38, ki sta nastali na prestrukturiranem zemljišču, vendar v bližini sosesk z dejavnostmi lokalnega pomena.

**Preglednica 132: Funkcijska povezanost blokovnih sosesk z mestom**

| Funkcijska povezanost soseske z mestom | Soseske prvega obdobja                                                                                       | Soseske drugega obdobja                                                                        | Soseske tretjega obdobja                                | Soseske četrtega obdobja                                                 |
|----------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| Soseska z dejavnostmi mestnega pomena  | Ob Ulici Moše Pijade, ob Dominkuševi ulici                                                                   |                                                                                                | S-36, S-23, Nova vas I, Nova vas IIa, Borova vas        | Magdalena                                                                |
| Število sosesk                         | 2                                                                                                            | 0                                                                                              | 4                                                       | 1                                                                        |
| Soseska z dejavnostmi lokalnega pomena | Ob Metelkovi ulici, TAM, Metalna, ob Panonski ulici, ob Frankolovski ulici, ob Gosposvetški cesti, Greenwich | Ob Vrbanski c. I, Ob gozdu, ob Koroški cesti, ob Ljubljanski ul., Jugomont, S-21, Na Poljanah, | Greenwich – jug, S-31, S-9, Nova vas IIb, S-37, S-38,   | Metropola                                                                |
| Število sosesk                         | 7                                                                                                            | 7                                                                                              | 6                                                       | 1                                                                        |
| Soseska brez dejavnosti                | Ob Kamniški ulici                                                                                            | ob Vrbanski c. II, ob Dalmatinski ul., ob C. proletarskih brigad                               | Ob Ul. herojev Mašere in Spasića, ob Železnikovi ulici, | Mirni zaliv, ob Kamenškovi ulici, ob Ul. heroja Vojka, Poljane, Studenci |
| Število sosesk                         | 1                                                                                                            | 3                                                                                              | 52                                                      | 5                                                                        |



Preglednica 133: Funkcijska povezanost sosesk z mestom glede na položaj in gostoto poselitve ob izgradnji

| Število sosesk glede na posamezno vrsto dejavnosti |                                 | Soseske z dejavnostmi mestnega pomena | Soseske z dejavnostmi lokalnega pomena | Soseske brez dejavnosti |
|----------------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------------|----------------------------------------|-------------------------|
| Položaj sosesk glede na grajeno strukturo mesta    | Na območju strnjene zazidanosti | 3                                     | 3                                      | 6                       |
|                                                    | Na robu strnjene zazidanosti    | 2                                     | 13                                     | 4                       |
|                                                    | Izven strnjene zazidanosti      | 2                                     | 3                                      | 0                       |
|                                                    | Na prestrukturiranem območju    | 1                                     | 2                                      | 1                       |
| Gostota poselitve                                  | Nizka gostota                   | 2                                     | 8                                      | 0                       |
|                                                    | Srednja gostota                 | 5                                     | 7                                      | 8                       |
|                                                    | Visoka gostota                  | 4                                     | 6                                      | 0                       |

Zadnje obdobje izgradnje sosesk je podobno drugemu. Gradbena dejavnost je bila večinoma usmerjena v izgrajevanje na prestrukturiranih zemljiščih, na območju strnjene zazidanosti in znotraj širšega središča mesta. Vendar se je v tem obdobju spremenil način oskrbe, ki večinoma poteka v nakupovalnih središčih, zunaj meja soseske, dnevna oskrba pa je omejena le na osnovna živila. Upoštevati je še potrebno, da so oskrbne dejavnosti zelo razpršene po mestu in tako dostopne tudi prebivalcem sosesk. Zato so soseske bodisi brez dejavnosti (soseska Mirni zaliv, ob Ulici heroja Vojka, ob Kamenškovi ulici, Poljane, Studenci) ali pa so opremljene z dejavnostmi lokalnega pomena (soseska Metropol), izjema je soseska Magdalena, kjer so dejavnosti mestnega pomena. Analiza funkcijske povezanosti sosesk z mestom pokaže, da je največ sosesk, nastalih na območju strnjene zazidanosti, brez dejavnosti. Na že izgrajenem območju je bila dostopnost do osnovnih dejavnosti večinoma ustrezna, zato ni bilo potrebe sosesk opremljati z novimi funkcijami. Soseske, ki so nastale na robu mesta so opremljene tudi z dejavnostmi mestnega pomena; vzrok temu je oddaljenost od mestnega središča ter gostota poseljenosti.

### Prometna povezanost blokovnih sosesk z mestom

Večina sosesk se s primarno prometnico navezuje na prometno mrežo mesta. A način prometne povezanosti ni pogojen z obdobjem nastanka, temveč z lego in velikostjo soseske. Zagotovo pa velja, da je gradnjo blokovnih stanovanjskih sosesk spremljala tudi širitev cestnega omrežja. Ob izgradnji nekaterih sosesk so bile izgrajene tudi nove prometnice, takšne so soseske na območju Maribora – jug, druge pa so bile umeščene v bližino ali ob primarne prometnice. Takšne so predvsem soseske, ki so nastale znotraj pozidanega dela mesta. Izpostavljamo dva primera: s sosesko ob Gosposvetki cesti je nastala še nova mestna vpadnica, ki je prevzela večino prometa v Koroškem predmestju. Podobno je z blokovnimi soseskami na območju Maribor jug nastalo novo prometno

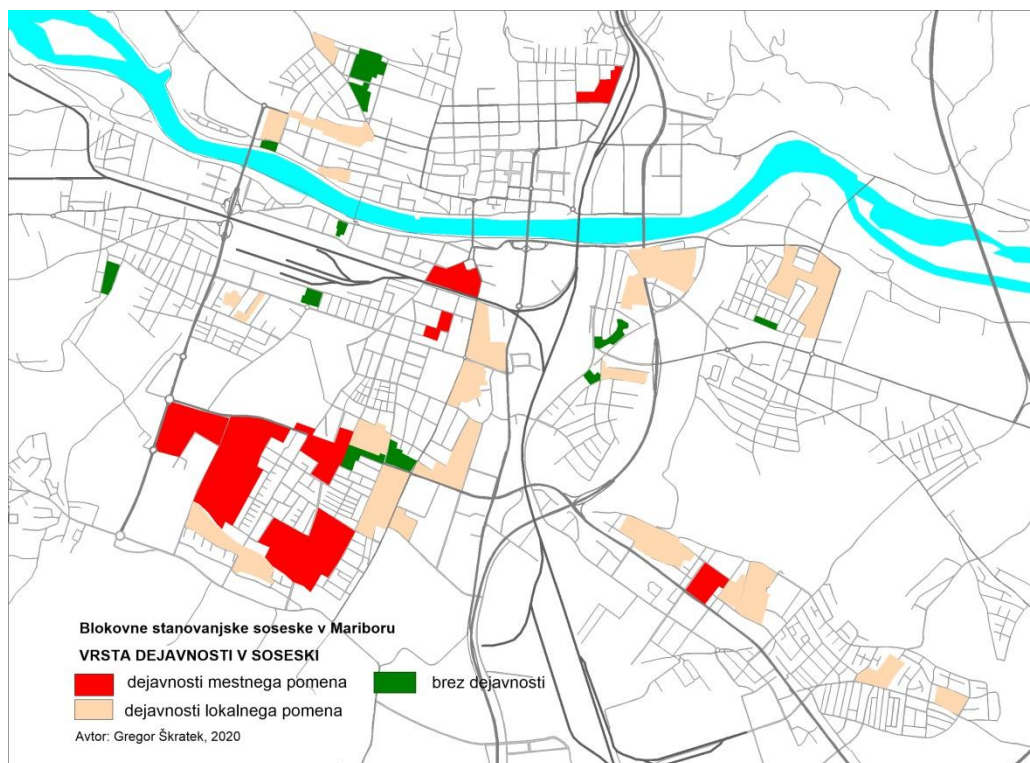
omrežje primarnih in sekundarnih prometnic, ki je močno poseglo v prometno mrežo, saj so nekatere sekundarne prometnice postale slepe ulice (Bolfenška cesta, kot primer). Tudi Ptujška cesta na Teznu je bila izgrajena kot nosilka prometa v tem delu mesta in kot zbirna prometnica iz blokovnih sosesk, nastalih v zaledju. Širitev prometnega omrežja, predvsem s primarnimi prometnicami, je značilna za drugo in tretjo fazo izgradnje blokovnih sosesk, ko so nastajale največje soseske in večinoma na robu mesta. V prvi in zadnji fazi izgradnje blokovnih sosesk je bila izgrajena le ena oziroma nobena primarna prometnica, vse so umeščene ob že obstoječe prometne povezave. Te soseske se z novimi dovoznimi potmi navezujejo na primarno prometno omrežje.

Preglednica 134: Prometna povezanost blokovnih sosesk z mestom

| Prometna povezanost soseske z mestom | Soseske prvega obdobja                                                                                                                                               | Soseske drugega obdobja                                                                                                                                   | Soseske tretjega obdobja                                                                                                                                   | Soseske četrtega obdobja                                         |
|--------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|
| <b>S primarno prometnico</b>         | Ob Metelkovi ulici, Metalna, ob Kamniški ulici, ob Ulici M. Pijade, ob Panonski ulici, ob Frankolovski ulici, ob Gosposvetski cesti, ob Dominkuševi ulici, Greenwich | Ob Vrbanski c. I, ob Vrbanski c. II, ob Koroški c., ob Dalmatinski ulici, Na Poljanah, ob Ljubljanski ulici, Jugomont, ob Cesti proletarskih brigad, S-21 | Greenwich – jug, ob Ulici herojev Mašere in Spasića, S-36, ob Železnikovi ulici, S-31, S-9, S-23, Nova vas I, Nova vas IIa, Borova vas, Nova vas IIb, S-38 | Mirni zaliv, Poljane, ob Ulici heroja Vojka, Studenci, Metropola |
| Število sosesk                       | 9                                                                                                                                                                    | 9                                                                                                                                                         | 12                                                                                                                                                         | 5                                                                |
| <b>S sekundarno prometnico</b>       | TAM                                                                                                                                                                  | Ob gozdu                                                                                                                                                  | S-37                                                                                                                                                       | Kamenškova, Magdalena                                            |
| Število sosesk                       | 1                                                                                                                                                                    | 1                                                                                                                                                         | 1                                                                                                                                                          | 2                                                                |

Preglednica 135: Blokovne soseske, nastale ob obstoječi in novi primarni prometnici

| Prometna povezanost soseske z mestom     | Soseske prvega obdobja | Soseske drugega obdobja | Soseske tretjega obdobja | Soseske četrtega obdobja |
|------------------------------------------|------------------------|-------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Soseske ob obstoječi primarni prometnici | 9                      | 6                       | 9                        | 7                        |
| Soseske ob novi primarni prometnici      | 1                      | 4                       | 4                        | 0                        |



Slika 254: Dejavnosti v soseskah

### *Stopnja mestotvornosti blokovnih sosesk*

Blokovne stanovanjske soseske zaradi voluminoznih objektov, višine in oblike objektov izkazujejo določeno stopnjo mestotvornosti, vendar ugotavljamo, da je ta različna in da se razlikuje glede na čas izgradnje ter položaj blokovne soseske. V soseskah iz prvega obdobja, tistih ki so nastale znotraj grajene strukture, lahko praviloma razberemo visoko stopnjo mestotvornosti. Stanovanjski bloki so postavljeni po vzoru karejske zazidave, omejujejo prometnico, izstopajo po višini, ulična fasada objektov je oblikovana zadržano, a moderno. Takšne so blokovne soseske ob Ulici Moše Pijade, ob Dominkuševi ulici, ob Frankolovski, ob Gosposvetki cesti. Manj mestotvorne so soseske, nastale na robu mesta, saj prevladuje nižji gabarit, volumen objektov je manjši, umeščene so v stran od primarnih prometnic in zato maj vizualno izpostavljene. A kljub temu izstopajo iz okolice zaradi drugačne zazidanosti in volumna objektov, še posebej tiste večje, kakršna je blokovna soseska Greenwich na Pobrežju. Soseske z nižjo stopnjo mestotvornosti so nastajale približno do leta 1950.

Tudi v drugem obdobju izgradnje blokovnih sosesk so nastajale tako ene kot druge. Soseske z višjo stopnjo mestotvornosti so tiste ob primarnih prometnicah in bližje

mestnemu središču, v soseskah na robu mesta pa je stopnja mestotvornosti manjša. Pomenljivo je, da se mestotvornost v veliki meri gradi na višini objektov, ki delujejo kot vizualni poudarki. Morfološki vzorec zazidanosti iz tega obdobja ne sledi več načelom karejske zazidave, temveč so objekti umaknjeni v sredo parcele, kot so narekovali modernistični principi urejanja mest. Tak primer so soseske ob Ljubljanski ulici, ob Koroški cesti in ob Cesti proletarskih brigad. A tudi v soseskah na robu mesta je vtis mestotvornosti prisoten, le da manj v obliki vizualne izpostavljenosti, temveč v obliki novega, modernega vzorca zazidanosti. Sosesko Jugomont tvori niz enakih dolgih blokov, ki zaradi enakega videza izstopajo v veduti ulice. V soseski kratkih blokov na Poljanah, razmestitev objektov v krožnem nizu ustvarja kontrast z okoliško zazidavo, soseska ob Frankolovski ulici pa z razmestitvijo objektov gradi podobo mestne ulice, z obliko objektov pa urbani ambient.

**Preglednica 136: Stopnja mestotvornosti blokovnih sosesk po obdobjih izgradnje**

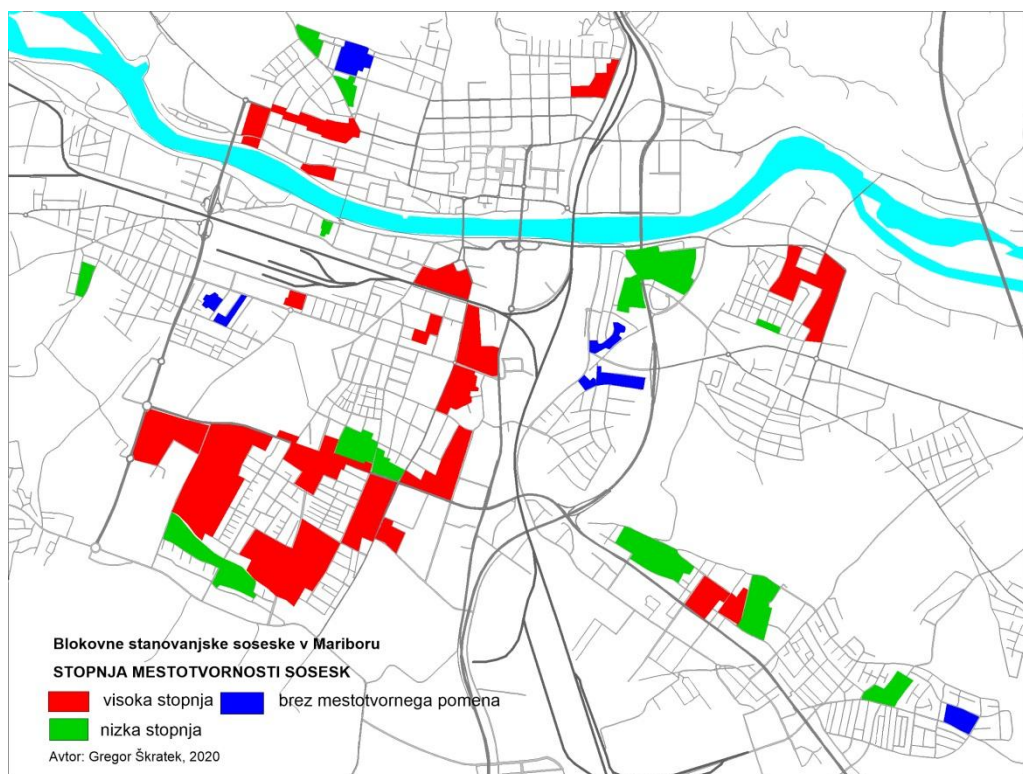
| Stopnja mestotvornosti               | Soseske prvega obdobja                                                             | Soseske drugega obdobja                                                            | Soseske tretjega obdobja                                          | Soseske četrtega obdobja                     |
|--------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|
| <b>Visoka stopnja mestotvornosti</b> | Ob Ulici Moše Pijade, ob Frankolovski, ob Gosposvetski cesti, ob Dominkuševi ulici | Ob Koroški cesti, ob Ljubljanski ul., Jugomont, ob Cesti proletarskih brigad, S-21 | S-36, S-31, S-9, S-23, Nova vas I, Nova vas IIa, S-37, Borova vas | Poljane, Magdalena, Mirni zaliv, Metropolola |
| <b>Število sosesk</b>                | 4                                                                                  | 5                                                                                  | 8                                                                 | 4                                            |
| <b>Nizka stopnja mestotvornosti</b>  | Ob Metelkovi ulici, TAM, Metalna, ob Greenwich, Panonski ulici                     | Ob Vrbanski c. I, ob Vrbanski c. II, ob Dalmatinski ul.                            | Greenwich – jug, Nova vas IIb, ob Železnikovi ulici               | Studenci, Ob Kamenškovi ul.                  |
| <b>Število sosesk</b>                | 5                                                                                  | 3                                                                                  | 3                                                                 | 2                                            |
| <b>Brez mestotvornega pomena</b>     | ob Kamniški ulici                                                                  | Ob gozdu, Na Poljanah                                                              | ob Ul. herojev Mašere in Spasića, S-38                            | ob Ul. heroja Vojka                          |
| <b>Število sosesk</b>                | 1                                                                                  | 2                                                                                  | 2                                                                 | 1                                            |

**Preglednica 137: Število sosesk glede na stopnjo mestotvornosti in položaj sosesk**

| Stopnja mestotvornosti in položaj sosesk | Visoka stopnja mestotvornosti | Nizka stopnja mestotvornosti | Brez mestotvornega pomena |
|------------------------------------------|-------------------------------|------------------------------|---------------------------|
| Na območju strnjene zazidanosti          | 6                             | 1                            | 4                         |
| Na robu strnjene zazidanosti             | 8                             | 8                            | 3                         |
| Izven strnjene zazidanosti               | 3                             | 2                            | 0                         |
| Na prestrukturiranih zemljiščih          | 3                             | 1                            | 0                         |

Soseske iz tretjega obdobja praviloma izkazujejo visoko stopnjo mestotvornosti. Večna jih je nastala na robu mesta, v sosesčini z enodružinskimi hišami. Načrtovano novo središče mesta, tako imenovan Maribor – jug, je terjalo tudi mestotvornejšo zasnovo in videz.

Široke, štiripasovne prometnice, ob njih mogočni stavbni volumni, visoka gostota zazidanosti, poudarjeno središče ob križišču, gradijo mestotvornost novega mesta. V teh soseskah se pojavi tudi osrednji prostor, središče, v obliki obzidanega trga ali razširjene komunikacijske poti, ob kateri so nameščene oskrbne in storitvene dejavnosti. V četrti fazi, ko so nastajale večinoma manjše soseske, je stopnja mestotvornosti zaradi lokacije, izkoristka prostora in zaradi tržne naravnosti stanovanjske gradnje in s tem atraktivnosti objekta praviloma velika. Kar štiri od sedmih sosesk izkazujejo visoko stopnjo mestotvornosti (Preglednica 136). Ta je dosežena z višinskimi poudarki (Metropola), z atraktivno obliko objektov (Magdalena, Poljane, Studenci) ali z atraktivno lokacijo (Mirni zaliv). Na manjših območjih pa se pojavljajo tudi soseske brez mestotvornega pomena (ob Ulici heroja Vojka in ob Kamensškovi ulici). Če stopnjo mestotvornosti povežemo s položajem sosesk, ugotovimo, da visoko stopnjo mestotvornosti izkazujejo predvsem soseske na robu mesta in v območju strnjene zazidanosti. Nizka stopnja mestotvornosti pa je značilna za soseske na robu in območjih izven strnjene zazidanosti. Brez mestotvornega pomena je le osem sosesk, zato lahko sklenemo, da je gradnja blokovnih stanovanjskih sosesk prispevala k urbani, mestotvorni podobi mesta.



Slika 255: Stopnja mestotvornosti blokovnih sosesk



Slika 256: Pogled na sosesko Greenwich in Greenwich-jug, Stolpnica je orientacijska točka v prostoru.

### 5.3 Značilnosti blokovnih sosesk

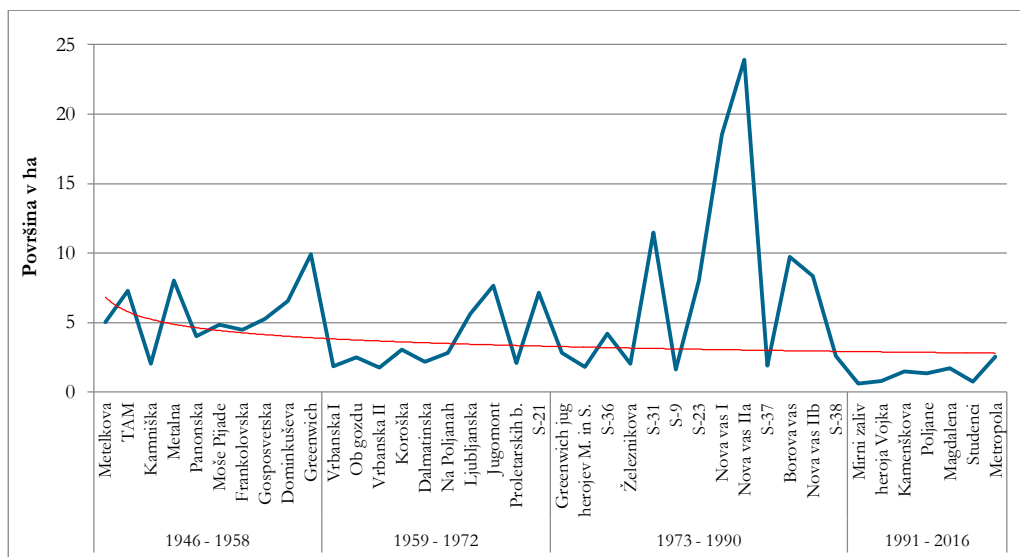
#### *Velikost blokovnih sosesk glede na čas nastanka*

##### **Površina sosesk**

Velikost oziroma površina blokovnih sosesk se je od prvih primerov tega urbanistično prostorskega koncepta pa do izteka prvotne ideje, precej spremenila. Površina sosesk je povezana z lego v mestu in obdobjem nastanka, lahko bi dejali tudi, da je povezana z družbenimi razmerami, kot so življenjska raven, potrebe po stanovanjih, stanovanjska politika. Prve blokovne soseske so zavzemale vsaj 5 ha zemljišča. Razpon med najmanjšo (soseska ob Kamniški ulici), ki zavzema 2,02 ha, in največjo (soseska Greenwich), ki obsega slabih 10 ha, je sicer velik, a večina sosesk je na 5 do 7 ha velikem območju. Velikost soseske je najverjetneje povezana z lokacijo. Kot smo omenili, je veliko sosesk nastalo na robu mesta, v bližini zaposlitvenih obratov, kjer je bilo dovolj prostih površin. Soseske nastale znotraj grajene strukture pa so zapolnile razpoložljivo zemljišče, zato so manjše. Soseske iz drugega obdobja so manjše od 5 ha, v povprečju merijo 3,65 ha. V letu 1959 je bil sprejet tudi Zakon o financiranju gradnje stanovanj (UL SFRJ, št. 1959/57, 1089–1096), ko je bil izključni investitor občinski sklad. To se je odrazilo tudi v velikosti sosesk. Prve soseske iz tega obdobja zavzemajo okoli 2 ha, postopoma se je površina povečevala, saj se je v občinski sklad stekalo vedno več denarja (Pirkovič Kocbek, 1982). Največji soseski sta Jugomont s 7,63 ha in S-21 s 7,14 ha. Tudi v tem obdobju je opazna povezanost z lokacijo; najstarejše so nastale kot zarobljanje grajene strukture, na



prostorsko zamejenem zemljišču, kasneje, ko so bile možnosti za zapolnjevanje in zarobljanje izkoriščene in se je stanovanjska gradnja prestavila na rob mesta, pa so soseske postajale večje.



**Graf 1: Površina blokovnih sosesk po letu izgradnje**

V tretjem obdobju izgradnje sosesk se je spremenila organizacija stanovanjske gradnje. Ustanovljene so bile samoupravne stanovanjske skupnosti, ki so nadomestili prejšnje občinske sklade. Stanovanjske skupnosti so sredstva najprej namenile manjšim projektom (Sapač, 2010), katere so zapolnjevale še nekatera nezazidana območja znotraj mestnega tkiva (soseske Greenwich – jug, soseska ob Ulici herojev Mašere in Spasića in S-9). Kasnejše blokovne soseske pa zavzemajo veliko večje območje, največje dosednji izgradnji mesta. V tem obdobju je nastal projekt Maribor – jug, nov mestni predel, ki je odražal tudi velikopoteznost takratnega gospodarskega in družbenega razvoja pa tudi stanovanjskega primanjkljaja, ki je bil leta 1976 ocenjen na 5.000 stanovanj (Urbanistični načrt mesta Maribor, 1977, 6). Povprečna velikost soseske znaša 7,46 ha. Soseska S-31 zavzema 11,47 ha, Nova vas I 18,53 ha, največja je Nova vas IIa, ki zavzema 23,93 ha. V tem obdobju so soseske zavzemale največjo površino v primerjavi z ostalimi, zato bi to obdobje lahko označili kot zlato obdobje gradnje blokovnih sosesk. V četrtem obdobju, po letu 1991, površina sosesk ne presega 2,54 ha. Skoraj polovica sosesk je manjša od 1 ha; soseska Mirni zaliv 0,59 ha, soseska ob Ulici heroja Vojka 0,8 ha, soseska Studenci 0,76. Stanovanjska gradnja je namreč prešla v roke zasebnih investitorjev, ki so se iz ekonomskih razlogov odločali za manjše stavbne komplekse. Pa tudi lokacija znotraj grajenih struktur mesta je preprečevala gradnjo večjih sosesk. Ne pomembno, da je stanovanje v novih družbenih razmerah postalo tržna, ne pa družbena dobrina. Splošna ugotovitev je, da se površina sosesk manjša, število prebivalcev pa se povečuje.

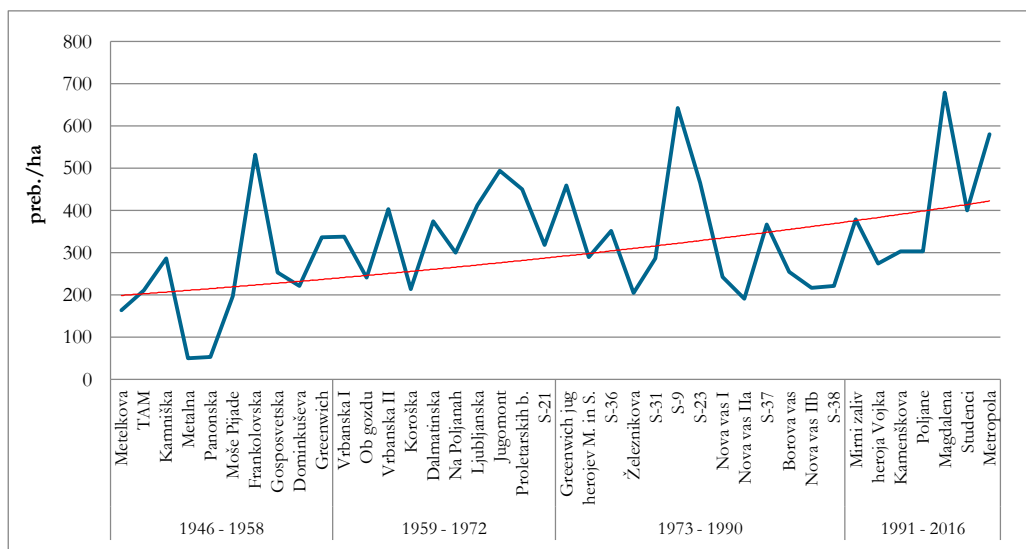
## Število prebivalcev in gostota poseljenosti

Površina sosesk ne sovpa s številom prebivalcev. Če smo glede velikosti sosesk ugotovili trend zmanjševanje površine, pa je število stanovalcev na površinsko enoto vse večje, kar pomeni povečevanje gostote poseljenosti. V soseskah, ki so nastale v prvem obdobju, živi v povprečju okoli 1300 prebivalcev, gostota poseljenosti je okoli 230 preb./ha. Kar polovica sosesk ima nizko gostoto poseljenosti, število sosesk z visoko gostoto pa je v tem obdobju najmanjše, takšno razmerje se v kasnejših obdobjih ni več ponovilo (Preglednica 138). To lahko pripišemo funkcionalističnim idejam o urejanju mest ter koncepta humanih mest, od tod nizki bloki v prostranem zelenem okolju, ki zmanjšuje gostoto, socialni prostori v soseski ter opremljenost z osnovnimi storitvenimi dejavnostmi.

**Preglednica 138: Gostota poseljenosti po fazah izgradnje**

| Gostota poseljenosti | Soseske prvega obdobja | Soseske drugega obdobja | Soseske tretjega obdobja | Soseske četrtega obdobja |
|----------------------|------------------------|-------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Nizka gostota        | 6                      | 2                       | 3                        | 0                        |
| Srednja gostota      | 3                      | 6                       | 7                        | 5                        |
| Visoka gostota       | 1                      | 2                       | 3                        | 2                        |

Tudi v drugem obdobju je bila gostota poselitve razmeroma nizka, povprečno število prebivalcev v soseski je bilo okoli 1350, gostota poseljenosti se je povečala na 355 preb./ha. Največ sosesk iz drugega obdobja ima srednjo gostoto poselitve, sledita visoka in nizka gostota poselitve. Večja povprečna gostota poselitve je tudi posledica lokacije, saj je večina sosesk nastala na robu strnjene zazidanosti, na manjših še nepozidanih območjih (Vrbanska I, Vrbanska II, ob Cesti proletarskih brigad, Ob gozdu in ob Ljubljanski ulici). K višji gostoti pa prispeva tudi nov tip objektov - bloki večjih dimenzij in stolpnice. V tretji fazi izgradnje sosesk se je povprečno število prebivalcev v soseski povečalo na okoli 2030. Zaradi večje površine sosesk pa se je nekoliko znižala gostota poseljenosti, na 323 preb./ha. Večina sosesk ima, tako kot v drugi fazi, srednjo gostoto poselitve, čeprav sta iz tega obdobja soseski, kjer je gostota med najvišjimi v mestu (S-9 in S-23). V tem obdobju se med tipi objektov pojavljajo tako imenovane mega strukture, bloki velikih dimenzij, katerih prednost je bila racionalnejša gradnja. V zadnji, četrti fazi izgradnje sosesk se je število prebivalcev v povprečju sicer zmanjšalo na okoli 607, vendar se je zaradi majhne površine sosesk, gostota poseljenosti v povprečju povečala in znaša okoli 417 preb./ha, kar je največ v vsem obdobju.



Graf 2: Gostota poselitve v blokovnih soseskah

Povzamemo lahko, da je bila gostota poselitve v prvih soseskah nizka, v drugem in tretjem obdobju so prevladovale soseske s srednjo gostoto, čeprav obstajajo tudi soseske z nizko in visoko gostoto. V zadnjem obdobju je največ sosesk, kjer je gostota poselitve srednje visoka, vendar ni v nobeni soseski nizka, v dveh soseskah pa je visoka. Trend stanovanjske gradnje gre v smeri povečevanja gostote.

### Tipologija objektov glede na fazo izgradnje sosesk

Razmestitev objektov in zasnova vseh sosesk ustvarja geometrijski vzorec, zato se aditivno umeščanje objektov v prostor v blokovnih soseskah ne pojavlja. Način razmestitve in s tem povezan tip stanovanjskih objektov – blokov, se je skozi čas spreminjal. Osnovni element prvih sosesk ob Metelkovi ulici, TAM, ob Kamniški ulici, v soseski Metalna, ob Panonski ulici in ob Ulici Moše Pijade, je bil lamelni blok, na katerem je mogoče prepoznati nekatere značilnosti kmečke hiše (strma dvokapna streha, podolgovat tloris, okrasni elementi iz opeke). Poleg lamelnih blokov je bilo veliko še četvorčkov in kratkih blokov (Preglednica 139). V prvih soseskah, ki so nastale do leta 1959, je bilo vsaj deset objektov, povprečje je 14. Tudi gabariti objektov so bolj humanega merila, saj je največ objektov K + P + 4, kar skupaj z velikim deležem zelenih površin ponazarja eno izmed idej funkcionalizma, bivati v humanem in zelenem okolju. Vendar se že proti koncu prvega obdobja izgradnje v soseskah ob Frankolovski ulici, Gospodsvetski cesti in Dominkuševi ulici, ki so jih gradili sočasno, pojavijo različni tipi stanovanjskih blokov. V soseski ob Frankolovski ulici se pojavi verižni blok, imenovan bumerang, stolpnice in lamelni blok. V soseski ob Dominkuševi ulici prvič srečamo kratke bloke, ozke bloke,

globoke bloke, stolpnico in lamelni blok. Tipologija stanovanjskih blokov je postajala vse raznovrstnejša.



**Slika 257: Soseska Metalna leta 1952**

Vir: PAM, fototeka ZUM

V drugem obdobju izgradnje sosesk, po letu 1959, je število objektov v soseskah manjše, v povprečju osem napram prejšnjih 14, a so večjih dimenzij. Prevladujejo še vedno lamelni bloki, sledijo kratki, globoki in visoki bloki (Preglednica 139). Pri teh objektih ni več mogoče razlikovati čelne/ulične in dvoriščne fasade, saj sta obe enaki. Z večjimi objekti se je izgubljal humana nizka zazidava, grajena struktura pa je postajala vse pestrejša. Skupna značilnost teh sosesk je višinski poudarek – stolpnica, ki že od daleč nakazuje lokacijo soseske in predstavlja nov element podobe mesta. Posledica višjega gabarita objektov je bilo povečane gostote prebivalcev. Povprečen gabarit je K + P + 6, kar je tudi posledica večje uporabe različnih vrst strojne mehanizacije, ki je omogočala takšno izgradnjo. V začetku šestdesetih let se je pričela gradnja soseske ob Vrbanski cesti I, Ob gozdu in ob Vrbanski cesti II, ob Koroški cesti I in ob Dalmatinski ulici, ki so nakazovale novo zasnovo sosesk, v kateri sta bila zastopana največ dva tipa objektov – lamelni blok in stolpič/ kratki blok. V to skupino sodijo še soseske ob Vrbanski cesti I in II, ob Koroški cesti I in ob Dalmatinski, kjer je osnovni morfološki element lamelni blok, v kombinaciji s stolpičem, kot je to primer v soseskah ob Vrbanski cesti I in ob Dalmatinski ulici, ali pa je v kombinaciji s kratkim blokom, kot je to v soseski ob Vrbanski cesti II. V soseski Ob gozdu je samo en tip objekta - lamelni bloki, kar je bila posledica gradnje s čim manjšimi gradbenimi stroški (PAM-PO/2418-2420). Takšna zasnova soseske je bila izvedljiva na vseh lokacijah, ne glede na velikost zemljišča, saj jo je z enostavnim dodajanjem objektov bilo mogoče prilagoditi vsakemu okolju. Monotonost grajene strukture ali vzpostavljanje niza enakih objektov, sta bili dve plati iste medalje. V prvi in drugi fazi izgradnje sosesk so

se v različnih soseskah pojavljali enaki ali zelo podobni objekti, kar je še posebej očitno v obdobju, ko je stanovanjska gradnja postala domena gradbenih in projektantskih podjetij.



Slika 258: Soseska ob Dalmatinski ulici

V tretjem obdobju izgradnje sosesk se je število objektov v povprečju zmanjšalo na sedem. Prevladujejo veliki verižni bloki, pojavljajo se še lamelni, kratki in verižno-terasni bloki. Visoki blok, ki je bil pogost v prejšnji fazi, se redko pojavlja (Preglednica 139). Do konca sedemdesetih let so nastajale soseske z dvema tipoma objektov, po letu 1977 pa se z gradnjo soseske S-31 prične uveljavljati monotipna grajena struktura v obliki verižnih blokov, ki so v prostor umeščeni v obliki stavbnega otoka ali kareja. Verižne bloke najdemo še v soseskah S-9, S-23, Nova vas I, Nova vas IIa in IIb ter Borova vas. Enoten tip zazidave in tip objektov dajeta tem soseskam zelo mestotvoren videz. Pogosto so bili enaki bloki postavljeni v več soseskah, še posebej pri tistih iz prvega in drugega obdobja. V soseskah četrtega obdobja je število objektov praviloma manjše od pet, gabarit je nekoliko nižji, povprečni objekt ima šest nadstropij. Tipologija blokov je raznovrstnejša kot v prejšnjih obdobjih. V le dveh soseskah (soseska Studenci in soseska ob Kamenskovih ulici) se pojavlja en tip objektov, v preostalih sta večinoma zastopana po dva tipa. To je mogoče pojasniti s prilagajanjem stavbne tipologije vse bolj socialno heterogeni in ekonomsko diferencirani družbi.



Tipi stanovanjskih blokov

|                                                                                     |              |                                                                                     |                |                                                                                     |                    |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
|  | kratki blok  |  | vila blok      |  | metuljček          |
|  | globoki blok |  | blok četvorček |  | bumerang           |
|  | visoki blok  |  | verižni blok   |  | paviljonski objekt |
|  | lamelni blok |  | stolpič        |  | stolpnica          |

Slika 259: Tipi stanovanjskih blokov v soseskah Greenwich, ob Dalmatinski ulici, ob Kamniški ulici, S-9, ob Ulici heroja Vojka in v soseski Metropola.





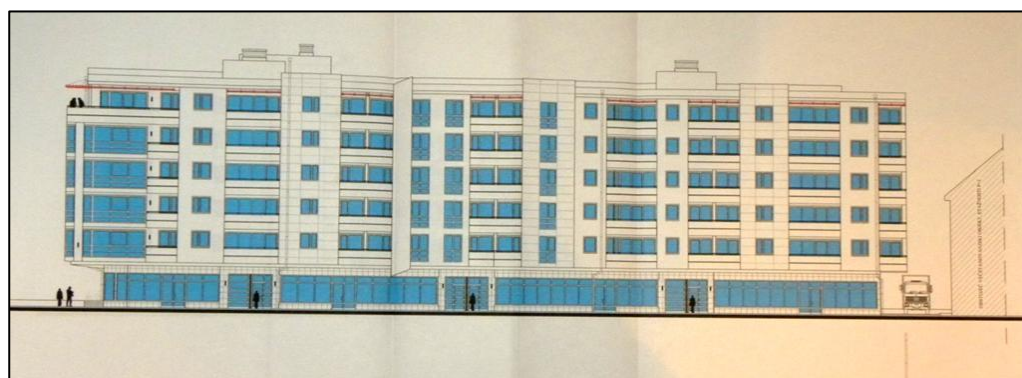
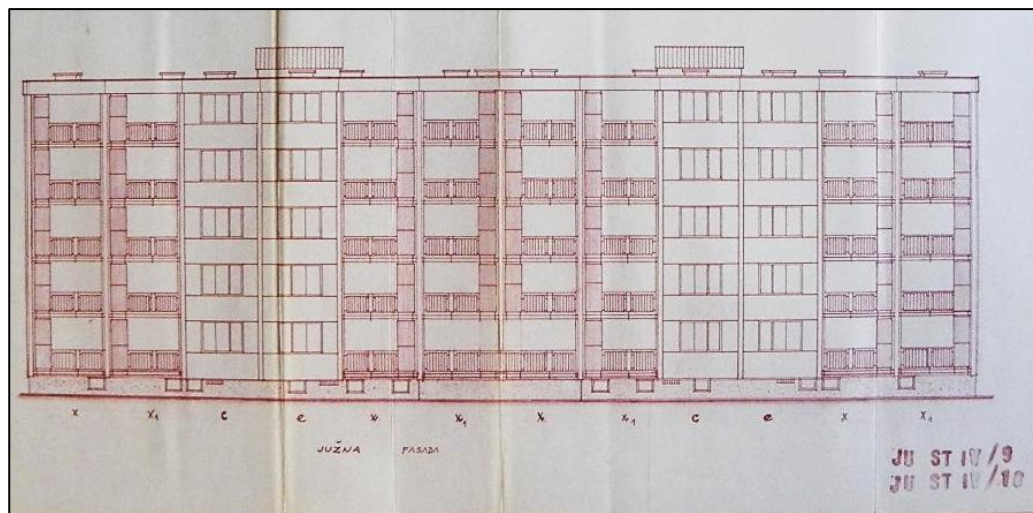
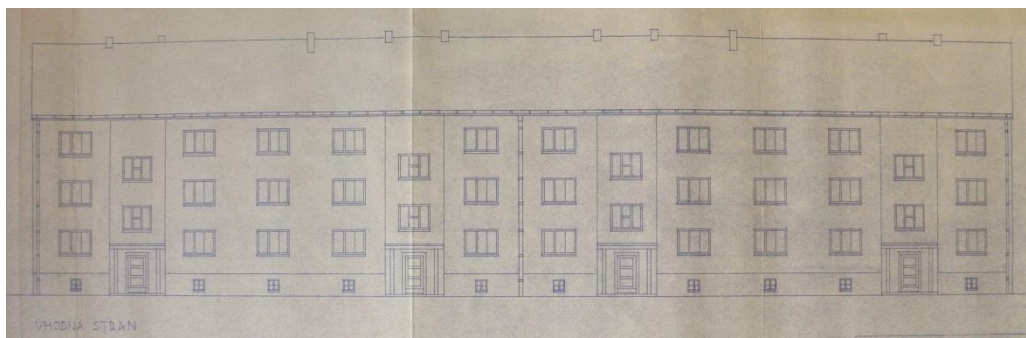
Slika 260: V zazidalnem načrtu za sosesko Greenwich iz leta 1960, ki ni bil izveden v celoti, je bila predvidena raznolika tipologija stanovanjskih blokov.

Vir: SI PAM 1949/006/114



Slika 261: Soseska ob Gosposvetski cesti je zapolnila nepozidana zemljišča znotraj grajene strukture.

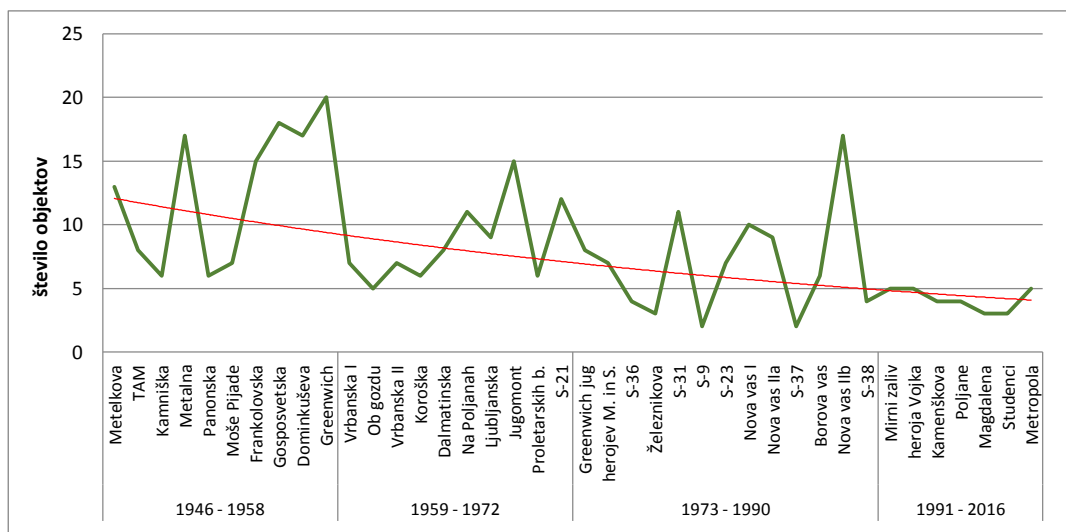
Vir: Fotomozaik mesta Maribor, 1961



Slika 262: Stanovanjski bloki iz različnih obdobj. Zgoraj: stanovanjski blok iz soseske Metalna, zgrajen leta 1950. Nizek, strma dvokapna streha, dve nadstropji, poudarjen vhod, asociacija na kmečko hišo, brez balkonov ali lož, brez stavbnega okrasja, velika okna. Na sredi: Blok iz soseske Jugomont, zgrajen leta 1965. Enostaven kubus, brez stavbnega okrasja, poudarjene vertikalne linije, neizrazit vhod, ravna streha.. Spodaj: Blok iz soseske Magdalena. Razčlenjena fasada, poudarjene horizontalne linije in vogali, pokrit parter, poudarjeni vhodi, ravna streha, objekt omejuje prometnico.

Preglednica 139: Značilni tipi objektov glede na obdobje izgradnje

| Število posameznih objektov |                   | Prvo obdobje         | Drugo obdobje | Tretje obdobje | Četrto obdobje |   |
|-----------------------------|-------------------|----------------------|---------------|----------------|----------------|---|
| Tipi objektov               | Stanovanjski blok | Lamelni blok         | 69            | 23             | 18             |   |
|                             |                   | Četvorček            | 21            |                |                | 3 |
|                             |                   | Kratki blok          | 21            | 18             | 15             | 4 |
|                             |                   | Nizki blok           |               |                |                | 4 |
|                             |                   | Ozki blok            | 1             |                |                | 1 |
|                             |                   | Verižno-terasni blok |               |                | 10             |   |
|                             |                   | Globoki blok         | 8             | 17             |                | 5 |
|                             |                   | Visoki blok          | 3             | 11             | 5              |   |
|                             |                   | Verižni blok         | 9             | 7              | 41             | 3 |
|                             | Stanov. stolp     | Stolpnica            | 9             |                |                | 3 |
| Stolpič                     |                   | 15                   | 9             |                | 2              |   |
| Vila blok                   |                   | 8                    |               |                | 4              |   |



Graf 3: Število objektov v soseskah po letu izgradnje

### Dejavnosti v soseskah

Večina prvih sosesk je bila ob izgradnji opremljena z osnovnimi oskrbnimi dejavnostmi, vsaj s trgovino za dnevno preskrbo, mesnico in prodajalno sadja in zelenjave. Le soseska ob Kamniški ulici je bila brez dejavnosti. Kot nadstandardno opremljenost z dejavnostmi izpostavljam sosesko ob Ulici Moše Pijade, kjer sta bila poleg trgovine za dnevno preskrbo zgrajena tudi banka in vrtec. Podobna je tudi soseska ob Gosposvetski cesti, kjer je deloval trgovinski paviljon, paviljon z zdravstveno postajo in vrtcem. Nabor dejavnosti v soseskah se je zelo spreminjal, vendar so imele soseske, zgrajene pred letom 1960,



večinoma trgovino za dnevno preskrbo. Opremljenost z dejavnostmi je takrat določal funkcionalistični pogled na sosesko, ki je kraj bivanja in zadovoljevanja dnevnih potreb. Med kasneje izgrajenimi soseskami so bile nekatere tudi brez dejavnosti, a le tiste, kjer je obstajala možnost dneve oskrbe v ne tako oddaljeni sosesčini. Tak primer je soseska ob Vrbanski cesti II. Takšna praksa se je nadaljevala še po letu 1965. Stanovalci soseske ob Cesti proletarskih brigad in soseske Greenwich – jug so uporabljali oskrbne dejavnosti v sosednji soseski ob Metelkovi ulici oziroma v soseski Greenwich.



**Slika 263: Trgovinski paviljon, ob Mladinski ulici; okoli leta 1965 in 2016**

Vir: PAM, foto album ZUM, 19. stol.–1990 in Škratek, 2016



**Slika 264: Oskrbi center sosesk S-36 in S-37 v gradnji in danes**

Vir: PAM/1161, foto album Konstruktorja in Škratek, 2016

V tretjem obdobju gradnje sosesk, v sedemdesetih in osemdesetih letih 20. stoletja, ko so nastajale velike soseske, so bile te opremljene s trgovinami, otroškimi vrtci, zdravstvenimi ambulantami, bankami in raznovrstnimi storitvenimi dejavnostmi. Te so bile običajno locirane v pritličju stanovanjskih blokov, večji objekti, kot je trgovski center v soseski Nova vas IIa, pa kot solitarni objekt. Kasneje se je nabor dejavnosti v soseskah vedno bolj zmanjševal, kar je predvsem posledica spremenjenih oskrbovalnih navad prebivalstva, saj je postalo oskrbovanje v nakupovalnih središčih bolj množično. Kar šest od sedmih sosesk iz zadnjega obdobja je brez oskrbnih dejavnosti. Dejavnosti v teh soseskah so izključno v pritličjih stanovanjskih blokov, ne pa v posebnih objektih.

Ker oskrbovanje praviloma poteka izven soseske, se je opremljenost blokovnih sosesk s storitvenimi dejavnostmi precej spremenila. V soseskah, ki so bolj oddaljene od mestnega središča, se množijo storitvene dejavnosti, zmanjšujejo pa dejavnosti, namenjene dnevni oskrbi. V soseski ob Metelkovi ulici je bil ob izgradnji urejen trgovski paviljon. Danes trgovina ne obratuje več, namesto tega so v njem frizerski salon, pekarna in keksarna, slaščičarna in velnes salon. Podobno je v soseskah TAM in Metalna, kjer je ob Ptujski cesti nastalo več novih trgovskih centrov in storitvenih dejavnosti. V nekaterih soseskah, kakršni sta S-23 in Greenwich, se je število dejavnosti zmanjšalo. Ob izgradnji so bili vsi poslovni prostori zasedeni, do danes se je močno spremenila struktura dejavnosti, saj so oskrbo nadomestile storitve, nekaj poslovnih prostorov pa je praznih. Opuščanje oskrbnih dejavnosti je pogostejše v srednje velikih soseskah, kjer so najprej zaprla vrata samopostrežne trgovine. Nadomestile si jih nove storitvene dejavnosti, ki niso namenjene dnevni oskrbi, temveč ponujajo fitnes, lepotilne usluge in podobno. Število dejavnosti se povečuje predvsem v soseskah, ki so ob pomembnejših prometnicah.

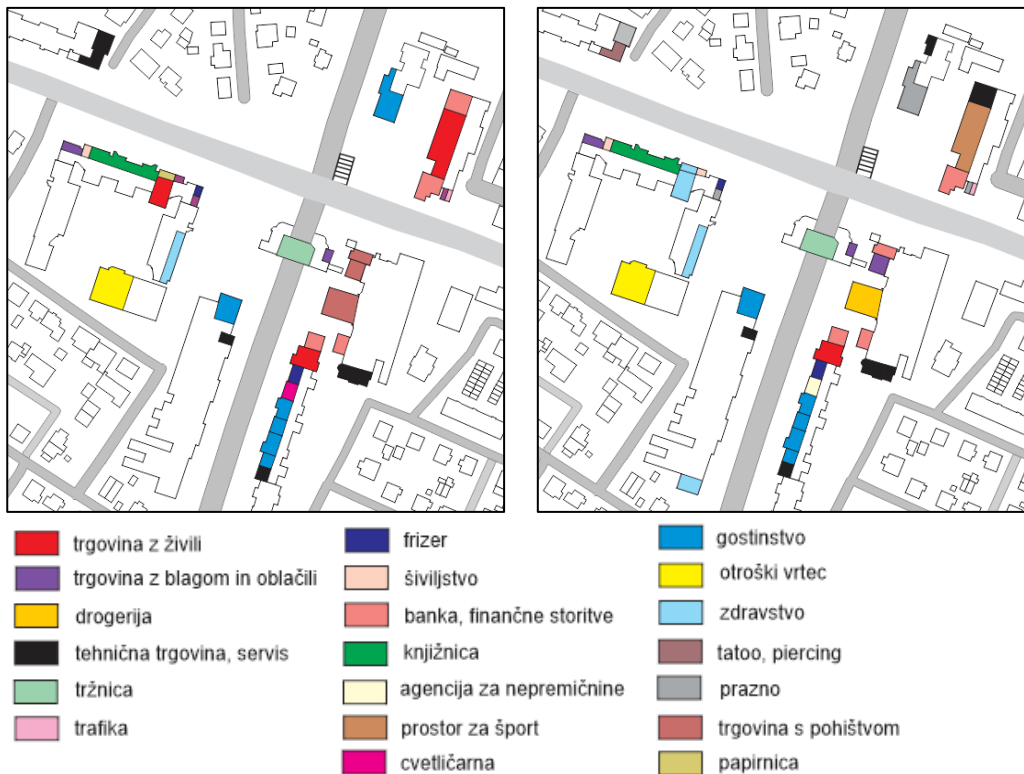
**Preglednica 140: Vrsta in število dejavnosti v soseskah v posameznem obdobju**

|                                                     | Prvo obdobje | Drugo obdobje | Tretje obdobje | Četrto obdobje |
|-----------------------------------------------------|--------------|---------------|----------------|----------------|
| <b>Brez oskrbnih dejavnosti</b>                     | 1            | 2             | 4              | 6              |
| <b>Osnovne oskrbne dejavnosti</b>                   | 4            | 4             | 2              | /              |
| <b>Osnovne oskrbne in storitvene dejavnosti</b>     | 1            | 4             | 3              | /              |
| <b>Raznovrstne oskrbne in storitvene dejavnosti</b> | 4            | /             | 4              | 1              |

**Preglednica 141: Blokovne soseske, kjer se je število dejavnosti v radiju 500 m povečalo**

|                                                | Prvo obdobje                                               | Drugo obdobje                       | Tretje obdobje                                | Četrto obdobje     |
|------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------------------|--------------------|
| <b>Soseske s povečanim številom dejavnosti</b> | Metelkova ul., TAM, Kamniška ul., Metalna, Gosposvetska c. | Vrbanska c. I, Ob gozdu, Koroška c. | S-31, ob Železnikovi ulici, S-37, Borova vas. | Poljane, Metropol. |

Če povzamemo, zaradi novih oblik oskrbe in spremenjenih oskrbovalnih navad prebivalcev se je v blokovnih soseskah spremenil nabor dejavnosti. Opazimo lahko, da oskrbne dejavnosti marsikje nadomeščajo storitve, v številnih soseskah pa je osrednja trgovina z živili prenehala obratovati. Zaznan je še en pojav: v soseskah iz zadnjega obdobja ni več oskrbnih in storitvenih dejavnosti, v prvih blokovnih soseskah pa so se pojavljale celo raznovrstne oskrbne in storitvene dejavnosti. V drugem in tretjem obdobju izgradnje sosesk je bil nabor dejavnosti omejen samo na osnovne oskrbne in storitvene dejavnosti, v četrti fazi pa, kot smo zapisali, tudi teh ni več. Omeniti je še treba, da nabor dejavnosti ni bil v vseh soseskah enak; v bližnjih soseskah so bile dejavnosti pogosto razdeljene ali pa so se stanovalci ene soseske oskrbovali v sosednji.



Slika 265: Dejavnosti v soseski S-23 okoli leta 1988 (leva slika) in 2020.

Vir: za 1988 seminar, za 2020 kartiranje



Slika 266: Trgovski paviljon v soseski Jugomont (zgoraj levo)



Slika 267: Trgovine v pritličnu stanovanjskih blokov, prizor iz soseske Nova vas I (zgoraj desno)



Slika 268: Osnovna šola v soseski Nova vas IIa



## Elementi odprtega prostora - zelene površine, parkirni prostori in skulpture

### *Zelene površine*

Zelene površine v soseskah iz prvega obdobja so obsegale vsaj 50 % površine, v povprečju 48,64 %, vendar je bil del teh površin namenjenih vrtovom, del gospodinjski funkciji, del okrasni funkciji in del socialnim prostorom. Na prebivalca soseske je v prvem obdobju odpadlo v povprečju 40,4 m<sup>2</sup> zelenih površin. V drugem obdobju izgradnje sosesk je delež zelenih površin ostal skoraj enak, obsega okoli 48 %, povprečje je 48,52 %. A pomembnejša je razlika v strukturi in namembnosti zelenih površin. Te niso bile več namenjene vrtovom, imele so okrasno, gospodinjstvo in socialno funkcijo. Zaradi večje gostote poselitve, je na stanovalca odpadlo manj zelenih površin, zgolj še 15,4 m<sup>2</sup> na prebivalca. Zmanjšanje zelenih površin je šlo na račun večjega števila parkirišč na stanovanjsko enoto, teh je bilo 0,47 ali za 0,15 več kot v prvem obdobju. Povečevanje števila avtomobilov in dvig materialnega stanja prebivalstva sta se odrazila tudi na ureditvi bivalnega okolja.

**Preglednica 142: Povprečni delež zelenih površin na prebivalca in povprečno število parkirišč na stanovanje v posameznem obdobju izgradnje sosesk**

|                                                            | Prvo obdobje | Drugo obdobje | Tretje obdobje | Četrto obdobje |
|------------------------------------------------------------|--------------|---------------|----------------|----------------|
| <b>Delež zelenih površin (%)</b>                           | 48,64        | 48,52         | 42,51          | 24,25          |
| <b>Zelene površine na prebivalca (m<sup>2</sup>/preb.)</b> | 40,37        | 15,39         | 15,65          | 6,79           |
| <b>Število parkirišč na stanovanje</b>                     | 0,32         | 0,47          | 0,81           | 1,85           |

V tretjem obdobju fazi izgradnje sosesk se je delež zelenih površin v povprečju zmanjšal na dobri dve petini, na prebivalca je to pomenilo 15,6 m<sup>2</sup> zelenih površin. Te imajo izključno okrasno in socialno funkcijo, le redko še zasledimo gospodinjstvo. V zadnji fazi izgradnje sosesk je zelenih površin najmanj, v povprečju 24,25 %, njihova vloga je okrasna in socialna. Na prebivalca odpade slabih 7 m<sup>2</sup> zelenih površin.

**Preglednica 143: Povprečno število parkirišč na stanovanje glede na položaj soseske**

| Položaj sosesk in povprečno št. parkirišč na stanovanje | Na območju strnjene zazidanosti | Na robu strnjene zazidanosti | Izven strnjene zazidanosti | Na prestrukturirane m območju |
|---------------------------------------------------------|---------------------------------|------------------------------|----------------------------|-------------------------------|
| <b>Povprečno število parkirišč na stanovanje</b>        | 0,62<br>0,92 leta 2016          | 0,60<br>0,88 leta 2016       | 0,52<br>0,91 leta 2016     | 1,45<br>1,53 leta 2016        |

V soseskah iz prvega obdobja je bilo ob izgradnji v povprečju 48,64 % zelenih površin ali 40,37 m<sup>2</sup> na prebivalca. Ta vrednost je glede na lokacijo soseske lahko precej različna (Preglednica 142). Najvišji delež (56,47 % oziroma 74,15 m<sup>2</sup> na prebivalca) zelenih površin

je bil v soseskah, ki so nastale izven strnjene zazidanosti. Nekoliko manj (50,81 % oziroma 22,14 m<sup>2</sup> na prebivalca) je bilo zelenih površin v soseskah, ki so bile zgrajene znotraj strnjene zazidanosti. Najmanjši delež, 36,02 % oziroma 13,58 m<sup>2</sup> na prebivalca, je bil v soseskah na robu strnjene zazidanosti. V šestdesetih letih obstoja blokovnih sosesk se je obseg zelenih površin zelo zmanjšal, večinoma na račun večjega števila parkirnih prostorov za motorna vozila. Število parkirišč se je iz nekdanjih 0,32 parkirišča/stanovanje povečalo na 0,85. Drugi dejavnik, zaradi katerega so se zmanjšale zelene površine, je bilo dograjevanje novih objektov in zgoščanje zazidanosti. Od desetih sosesk iz tega obdobja, samo v dveh niso bili dograjeni novi stanovanjski bloki. V soseskah iz prvega obdobja faze se je delež zelenih površin zmanjšal z nekdanjih 48,64 % na 37,12 % ali iz prvotnih 40,37 m<sup>2</sup> na prebivalca, na 14,43 m<sup>2</sup>. V drugem obdobju gradnje sosesk je bil povprečen delež zelenih površin ob izgradnji nekoliko manjši kot v soseskah iz prvega obdobja (48,52 %). Zmanjšanje je bolj opazno, če vrednost preračunamo na prebivalca; v soseskah prve faze je bilo zelenih površin v povprečju 40,37 m<sup>2</sup>/prebivalca, v soseskah druge faze pa 15,39 m<sup>2</sup> na prebivalca. Največ zelenih površin je bilo v soseskah, zgrajenih na prestrukturiranih zemljiščih (58,48 %), nato v soseskah na območjih izven strnjene zazidanosti (48,38 %), znotraj strnjene zazidanosti (50,49 %) in na robu strnjene zazidanosti (46,59 %). Drugačno sliko pokažejo vrednosti zelenih površin na prebivalca. Največ zelenih površin na prebivalca je bilo v soseskah izven strnjene zazidanosti (16,73 m<sup>2</sup>), sledijo soseske na robu strnjene zazidanosti (15,62 m<sup>2</sup>), na prestrukturiranih zemljiščih (14,17 m<sup>2</sup>) in soseske znotraj strnjene zazidanosti (12,50 m<sup>2</sup>). Zmanjšanje zelenih površin je predvsem posledica povečanja števila parkirnih mest in ne dograditev. Ob izgradnji je bilo v povprečju 0,47 parkirišča na stanovanje., danes 0,88 parkirišča. Še vedno premalo, zato se v soseskah množijo divja parkirišča na pločnikih, zelenicah, na robu cestišč. Delež zelenih površin se je iz prvotnih 48,52 % zmanjšal na 38,90 % oziroma iz 15,39 m<sup>2</sup> na 11,36 m<sup>2</sup> na prebivalca.

V tretjem obdobju izgradnje sosesk se je delež zelenih površin še zmanjšal, ob izgradnji sosesk je znašal 42,51 %. Obseg zelenih površin na prebivalca pa je v primerjavi s prejšnjim obdobjem ostal skoraj enak.. Največ zelenih površin je bilo v soseskah na prestrukturiranih zemljiščih 54,23 % (24,45 m<sup>2</sup>/preb.), sledijo soseske na robu strnjene zazidanosti (42,25 %), na območju strnjene zazidanosti (39,80 %) in izven strnjene zazidanosti (38,73 %). Upošteva je obseg zelenih površin na prebivalca, so na prvem mestu še vedno soseske na prestrukturiranih zemljiščih (24,45 m<sup>2</sup>), pa sledijo soseske na robu strnjene zazidanosti (15,91 m<sup>2</sup>), soseska izven strnjene zazidanosti (15,23 m<sup>2</sup>) in soseske na območju strnjene zazidanosti (10,30 m<sup>2</sup>). Obseg zelenih površin se v soseskah iz tretjega obdobja ni veliko spremenil, s prvotnih 42,51 % (15,65 m<sup>2</sup>/preb.) se je zmanjšal na 37,55 % (13,27 m<sup>2</sup>/preb.). Ob izgradnji je bilo v soseskah povprečno 0,81 parkirišča na stanovanjsko enoto, danes pa 0,94 parkirišča na prebivalca. Tudi dograditev je bilo malo, od 12 sosesk je bil le v soseski S-37 dogradili en objekt. V zadnjem obdobju izgradnje

sosesk je povprečni delež zelenih površin najmanjši (24,25 %). V primerjavi s soseskami iz prvega obdobja, ko je na prebivalca odpadlo 37,12 m<sup>2</sup> zelenih površin, se je ta vrednost v zadnjem obdobju zmanjšala za več kot za petino zmanjšala in znaša zgolj 6,79 m<sup>2</sup> na prebivalca. Verjetno je ta razlika povezana z lokacijo sosesk, saj so nastale na območju strnjene zazidanosti in na prestrukturiranih zemljiščih, kar pomeni manjše zemljišče in visoko gostoto poseljenosti. Število parkirnih mest znaša 1,85 parkirišča na stanovanjsko enoto, kar je tudi prispevalo k nizkemu deležu zelenih površin.

**Preglednica 144: Deleži zelenih površin glede na lokacijo soseske po posameznih obdobjih ob izgradnji soseske**

|                                 | Prvo obdobje                           | Drugo obdobje                          | Tretje obdobje                         | Četrto obdobje                         |
|---------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| Na območju strnjene zazidanosti | 50,81 %<br>22,14 m <sup>2</sup> /preb. | 50,49 %<br>12,50 m <sup>2</sup> /preb. | 39,80 %<br>10,30 m <sup>2</sup> /preb. | 27,86 %<br>8,81 m <sup>2</sup> /preb.  |
| Na robu strnjene zazidanosti    | 36,02 %<br>13,58 m <sup>2</sup> /preb. | 46,59 %<br>15,62 m <sup>2</sup> /preb. | 42,23 %<br>15,91 m <sup>2</sup> /preb. | 33,38 %<br>10,99 m <sup>2</sup> /preb. |
| Izven strnjene zazidanosti      | 56,47 %<br>74,15 m <sup>2</sup> /preb. | 48,38 %<br>16,73 m <sup>2</sup> /preb. | 38,73 %<br>15,23 m <sup>2</sup> /preb. | /                                      |
| Na prestrukturiranih zemljiščih | /                                      | 58,48 %<br>14,17 m <sup>2</sup> /preb. | 54,23 %<br>24,45 m <sup>2</sup> /preb. | 17,61 %<br>3,36 m <sup>2</sup> /preb.  |
| Povprečna vrednost              | 48,64 %<br>40,37 m <sup>2</sup> /preb. | 48,52 %<br>15,39 m <sup>2</sup> /preb. | 42,51 %<br>15,65 m <sup>2</sup> /preb. | 24,25 %<br>6,79 m <sup>2</sup> /preb.  |

**Preglednica 145: Deleži zelenih površin glede na lokacijo soseske po posameznih obdobjih leta 2016**

|                                 | Prvo obdobje                           | Drugo obdobje                          | Tretje obdobje                         | Četrto obdobje                         |
|---------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| Na območju strnjene zazidanosti | 38,58 %<br>13,43 m <sup>2</sup> /preb. | 41,15 %<br>10,19 m <sup>2</sup> /preb. | 38,21 %<br>10,20 m <sup>2</sup> /preb. | 27,86 %<br>8,81 m <sup>2</sup> /preb.  |
| Na robu strnjene zazidanosti    | 30,23 %<br>9,46 m <sup>2</sup> /preb.  | 35,51 %<br>12,36 m <sup>2</sup> /preb. | 36,78 %<br>13,18 m <sup>2</sup> /preb. | 33,38 %<br>10,99 m <sup>2</sup> /preb. |
| Izve strnjene zazidanosti       | 41,20 %<br>18,91 m <sup>2</sup> /preb. | 43,25 %<br>14,81 m <sup>2</sup> /preb. | 38,73 %<br>15,23 m <sup>2</sup> /preb. | /                                      |
| Na prestrukturiranih zemljiščih | /                                      | 48,27 %<br>11,70 m <sup>2</sup> /preb. | 41,92 %<br>18,90 m <sup>2</sup> /preb. | 17,61 %<br>3,36 m <sup>2</sup> /preb.  |
| Povprečna vrednost              | 37,12 %<br>14,43 m <sup>2</sup> /preb. | 38,90 %<br>11,36 m <sup>2</sup>        | 37,55 %<br>13,27 m <sup>2</sup> /preb. | 24,25 %<br>6,79 m <sup>2</sup> /preb.  |

### *Parkirišča*

Število parkirišč v soseskah, zgrajenih v prvi fazi, je bilo okoli 0,32 parkirnega mesta na stanovanjsko enoto. Takšne razmere so posledica nizke stopnje motorizacije v tistem času., saj je bil osebni avto redka dobrina. Parkirna mesta so bila tik ob stanovanjskih blokih, nekaj pa je bilo tudi garaž, ki so pripadala stanovalcem in so bila v zasebni lasti. V drugem obdobju se je število parkirnih mest nekoliko povečalo in je znašalo 0,47 na stanovanjsko enoto, za 0,15 več kot v prvi fazi. Prostor za parkiranje avtomobilov se je z

leti povečeval, a še vedno je bil umeščen tik ob stanovanjski blok. Tudi gradnja garaž je zapolnila marsikatero zelenico. Ljudsko mnenje je govorilo, da je idealno, če je mogoče iz okna svojega stanovanja videti svoj avto. V tretjem obdobju je število parkirišč na stanovanjsko enoto še povečalo, saj znaša 0,8 parkirnega mesta na stanovanje. Stopnja motorizacije se je vseskozi povečevala, spreminjale pa so se tudi oskrbovalne navade in preživljanju prostega časa izven sosesk. V soseskah iz tega obdobja so parkirni prostori že umaknjeni v kletne etaže blokov, večja odprta parkirišča so bila umaknjena na rob soseske, med prometnico in stanovanjske bloke, nekaj jih je bilo pa ob stanovanjskih objektih. V soseskah na območju Maribora-jug je bil to vzorec, po katerem so urejene vse blokovne soseske. V zadnjem obdobju je število parkirišč 1,9 na stanovanje, skoraj dve parkirni mesti na stanovanje, kar je posledica življenjskega sloga, individualizma in vsakodnevne uporabe osebnega vozila. Več kot tri četrtine parkirnih mest je v kletnih etažah stanovanjskih blokov, nekaj pa jih je na prostem, ob objektih. Do danes se je število parkirnih mest v vseh soseskah povečalo, večinoma na račun zelenic in drugih odprtih površin, o čemer bo več povedanega v zadnjem poglavju.



**Slika 269:** Veliki parkirni prostori v Nova vas IIa. Na robu soseske



**Slika 270:** Zaradi pomanjkanja parkirnih prostorov nastajajo divja parkirišča



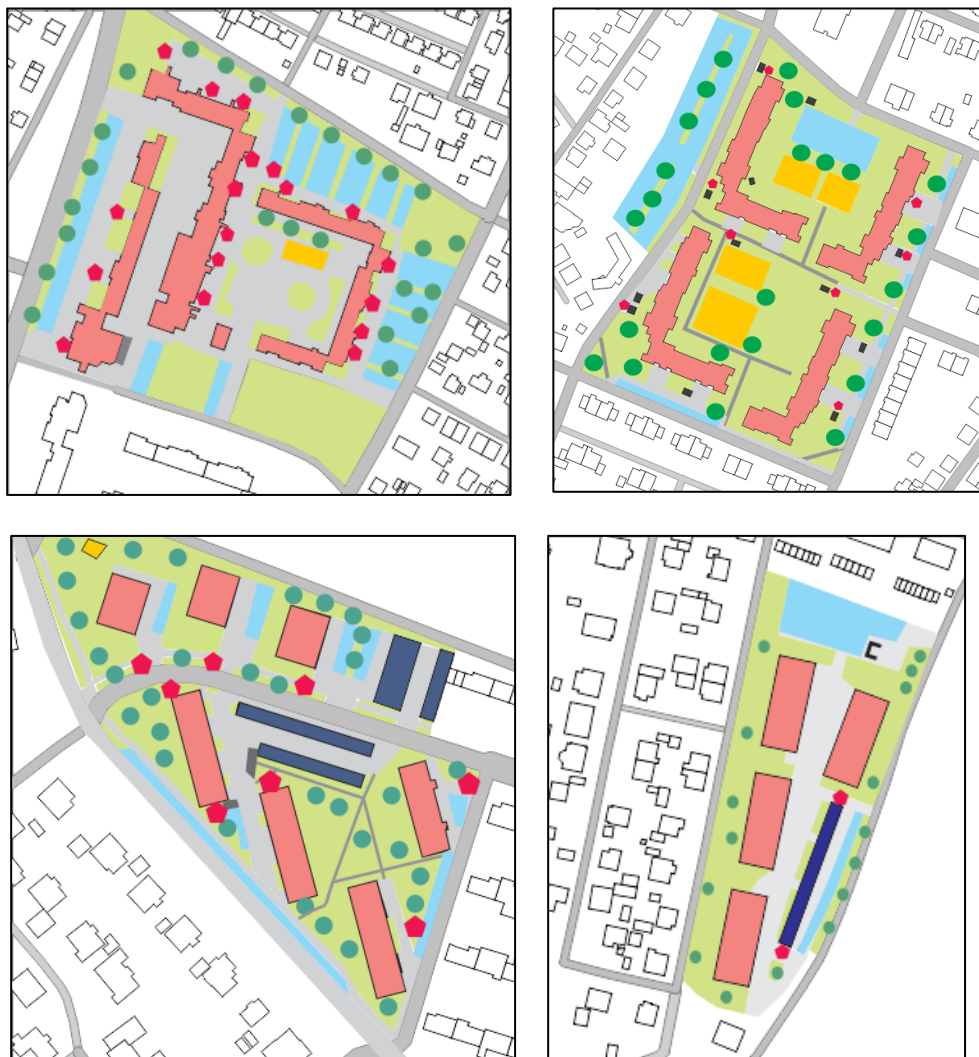
**Slika 271:** Parkirni prostori ob soseski Nova vas II v dveh nivojih












**Slika 272:** V starejših soseskah so stanovalci zgradili lastne garaže.

Število parkirnih mest v blokovnih soseskah je povezano z obdobjem nastanka, manj pa z lokacijo. Iz Preglednice 143 je razvidno, da je bilo v soseskah znotraj strnjene zazidanosti in na robu strnjene zazidanosti skoraj enako število parkirnih mest na stanovanje (0,60),

nekaj manj v soseskah izven strnjene zazidanosti (0,52 parkirišča na stanovanjsko enoto; nekaj blokovnih sosesk iz prvega obdobja, ko je bilo parkirnih površin na stanovanje malo, je nastalo tudi na območju izven strnjene zazidanosti). Največ parkirnih mest je v soseskah nastalih na prestrukturiranih območjih, saj so te nastale v obdobju, ko veljajo drugi normativi o številu parkirnih mest na stanovanjsko enoto.



### Namenska raba zemljišč

|                                                                                     |                    |                                                                                     |                        |                                                                                     |                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
|  | bloki              |  | otroško igrišče        |  | drevesa           |
|  | zelenice           |  | garaže                 |  | kesoni za odpadke |
|  | urejena parkirišča |  | „neurejena“ parkirišča |  | uvoz v garažo     |

Slika 273: Namenska raba zemljišč v soseskah Nova vas (del), S-31 (del), Ob Vrbanski ulici in ob Kamenškovi ulici

Preglednica 146: Povprečno število parkirišč na stanovanje v soseskah ob izgradnji in leta 2016

|                                      | Prvo obdobje | Drugo obdobje | Tretje obdobje | Četrto obdobje |
|--------------------------------------|--------------|---------------|----------------|----------------|
| Štev. parkirišč/stan. ob izgradnji   | 0,32         | 0,47          | 0,81           | 1,85           |
| Število parkirišč na stanovanje 2016 | 0,85         | 0,88          | 0,94           | 1,85           |

### Skulpture

Težnja po oblikovanju ne le prostorov za stanovanje, temveč za bivanje, ki ga bodo bogatila tudi umetniška dela, je po letu 1967 v okviru mednarodnega simpozija kiparjev *Forma viva* privedla do postavljanja umetniških del v blokovne stanovanjske soseske. Požar (1968) v katalogu *Forma viva* piše, da spoznanje o opremljanju bivalnega prostora ni zraslo v krogu urbanistov ali kulturnikov, temveč v kolektivu podjetja Stavbar. Kasneje je veljalo nenapisano pravilo, da bo investitor določen del investicijske vrednosti namenil opremiti soseske z umetniškimi deli, predvsem betonskimi in kamnitimi plastikami, ki so nastajale v okviru simpozija *Forma viva*. V letu 1967 so v okviru *Forme vive* s plastikami opremili nekaj sosesk iz prve faze izgradnje, vendar po tem, ko so že bile zgrajene. To so soseske ob Frankolovski ulici, ob Dominkuševi ulici in ob Gosposvetki cesti. V soseski Metalna so umetniško delo postavili leta 1977, ob Ulici Moše Pijade leta 2010, v soseski Greenwich pa leta 1986. V drugi fazi izgradnje sosesk so skulpture umestili v sosesko ob Ljubljanski ulici in sosesko Jugomont, kjer je poleg umetniškega dela še spominski park z doprskim kipom narodnega heroja Slavka Šlandra. Potem se je postavljanje skulptur v blokovnih soseskah končalo, kljub splošnemu prepričanju, da umetniške skulpture dajejo soseskam bolj mestni videz in bogatijo okolje. V tretji fazi izgradnje sosesk je s plastiko forme vive opremljena zgolj soseska Nova vas I (leta 1983). Z letom 1986, ko je bil v Mariboru zadnji simpozij kiparjev *Forma viva*, se je opremljanje stanovanjskih sosesk z umetniškimi deli končalo. Soseske iz tretje in četrte faze so, kar se umetnostne nadgradnje tiče, siromašnejše.



Slika 274: Skulptura v soseski Jugomont



Slika 275: Skulptura v soseski ob Gosposvetki cesti.



**Preglednica 147: Opremljenost sosesk z umetniškimi deli po obdobjih izgradnje in glede na položaj**

| Obdobja    | Prvo obdobje                                                                                                                                | Drugo obdobje                                                      | Tretje obdobje                                   | Četrto obdobje                     |
|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|------------------------------------|
| soseske    | <i>Metalna,</i><br><i>ob Ulici Moše Pijade,</i><br>ob Frankolovski,<br>ob Gosposvetski c.,<br>ob Dominkuševi<br>ulici,<br><i>Greenwich.</i> | Ob Ljubljanski<br>ulici, Jugomont.                                 | Nova Vas I.                                      | /                                  |
| Št. sosesk | 6                                                                                                                                           | 2                                                                  | 1                                                | 0                                  |
| Položaj    | Na območju strnjene<br>zazidanosti                                                                                                          | Na robu strnjene<br>zazidanosti                                    | Izven strnjene<br>zazidanosti                    | Na<br>prestrukturiranem<br>območju |
| soseske    | <i>Ob Ulici Moše Pijade,</i><br>ob Dominkuševi<br>ulici.                                                                                    | Ob Frankolovski<br>ulici, ob<br>Gosposvetski<br>cesti, Nova vas I. | <i>Metalna</i><br><i>Greenwich,</i><br>Jugomont. | Ob Ljubljanski<br>ulici.           |
| Št. sosesk | 2                                                                                                                                           | 3                                                                  | 3                                                | 1                                  |

*Opomba: V soseskah, zapisanih z ležečo pisavo, so bila umetniška dela postavljena po izgradnji.*

## 5.4 Stanovanja v soseskah

### Struktura stanovanj v soseskah glede na čas izgradnje

Struktura stanovanj se je v obravnavanem obdobju močno spremenila. V prvih soseskah je bilo najmanj garsonjer (do 10 %, v povprečju pa 6%) in velikih stanovanj. Podatek je nekoliko specifičen, saj vključuje stanovanja v samskih domovih (v soseski Metalna) in blokov za samske osebe (soseska ob Panonski ulici), brez teh bi bil delež garsonjer še manjši. Enosobno stanovanje je v soseskah do leta 1959 zastopano v povprečnem deležu 19,50 %, dvosobno v deležu 51,63 % in trisobno v deležu 21,64 %. Prevlado majhnih stanovanj pripisujemo namenu gradnje – »zagotoviti delavcu streho nad glavo«, zato štiri- in večsobnih stanovanj do leta 1954 ni. Kasneje se je delež štiri- in večsobnih stanovanj nekoliko povečal, v povprečju pa znaša 1,11 %. Struktura stanovanj v soseskah iz drugega obdobja je naslednja: garsonjer je 9,60 %, enosobnih stanovanj 25,94 %, dvosobnih 47,53 %, trisobnih 16,23 %; nekaj je tudi štiri- in večsobnih stanovanj, v povprečju zavzemajo 0,7 % delež. Predpostavljamo, da je takšna struktura posledica izboljšanih materialnih razmer in zmanjševanja velikih družin. Do leta 1990 se struktura stanovanj spremenila v smeri povečevanja deleža večjih stanovanj in zmanjševanja deleža manjših. Garsonjer je bilo 4,59 %, enosobnih stanovanj 19,84 %, dvosobnih 40,11 %, trisobnih 31,25 % in štiri- in večsobnih 4,21 %. Po letu 1991 je struktura zgrajenih stanovanj naslednja: garsonjer je 7,86 %, enosobnih stanovanj 16,45 %, dvosobnih 32,36 %, trisobnih 38,39 %, štiri- in večsobnih stanovanj je 4,94 %. Povečevanje deleža velikih stanovanj pripisujemo izboljševanju materialnega položaja gospodinjstev.

Preglednica 148: Struktura stanovanj v soseskah do leta 1959

|                    | 1    | 2    | 3    | 4    | 5    | 6    | 7    | 8    | 9    | 10   |
|--------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| Pričetek gradnje   | 1946 | 1948 | 1948 | 1949 | 1952 | 1953 | 1953 | 1954 | 1954 | 1957 |
| garsonjera         | /    | 17 % | 2 %  | /    | 27 % | 8 %  | 8 %  | /    | 9 %  | 10 % |
| Enosobno           | 54 % | 23 % | 21 % | 15 % | 23 % | 3 %  | 25 % | 2 %  | 6 %  | 27 % |
| Dvosobno           | 40 % | 42 % | 45 % | 67 % | 34 % | 40 % | 56 % | 81 % | 45 % | 49 % |
| Trisobno           | 6 %  | 18 % | 32 % | 18 % | 16 % | 49 % | 11 % | 14 % | 33 % | 14 % |
| Štiri- in večsobno | /    | /    | /    | /    | /    | /    | /    | 3 %  | 7 %  | /    |

Opomba: 1 – soseska ob Metelkovi, 2 – TAM, 3 – soseska ob Kamniški ulici, 4 – Metalna, 5 – soseska ob Panonski, 6 – soseska ob Ulici Moše Pijade, 7 – soseska ob Frankolovski, 8 – soseska ob Gospodrevski, 9 – soseska ob Dominkuševi, 10 – Greenwich.

Preglednica 149: Struktura stanovanj v soseskah v letih 1959–1973

|                    | 11   | 12   | 13   | 14   | 15   | 16   | 17   | 18   | 19   | 20   |
|--------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| Pričetek gradnje   | 1961 | 1961 | 1963 | 1963 | 1963 | 1964 | 1964 | 1965 | 1967 | 1970 |
| garsonjera         | /    | 36 % | 17 % | 3 %  | 8 %  | /    | 4 %  | 21 % | 8 %  | 3 %  |
| Enosobno           | 3 %  | 29 % | 31 % | 17 % | 22 % | 22 % | 14 % | 35 % | 24 % | 35 % |
| Dvosobno           | 72 % | 35 % | 34 % | 64 % | 42 % | 69 % | 45 % | 30 % | 48 % | 36 % |
| Trisobno           | 20 % | /    | 12 % | 14 % | 28 % | 9 %  | 25 % | 14 % | 14 % | 26 % |
| Štiri- in večsobno | 5 %  | /    | 6 %  | 2 %  | /    | /    | 12 % | /    | 6 %  | /    |

Opomba: 11 – soseska ob Vrbanški cesti I, 12 – Ob gozdu, 13 – soseska ob Vrbanški c. II, 14 – Koroška, 15 – soseska ob Dalmatinski, 16 – soseska Na Poljanah, 17 – soseska ob Ljubljanski, 18 – soseska Jugomont, 19 – soseska ob C. proletarskih brigad, 20 – soseska S-21.

Preglednica 150: Struktura stanovanj v soseskah v letih 1973–1990

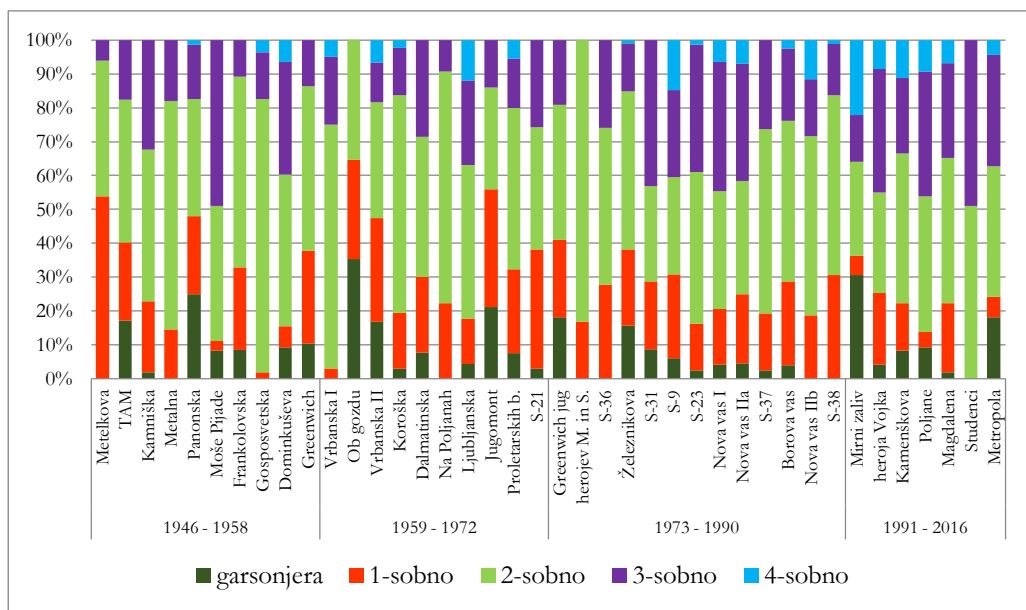
|                    | 21   | 22   | 23   | 24   | 25   | 26   | 27   |
|--------------------|------|------|------|------|------|------|------|
| Prič. grad.        | 1973 | 1975 | 1975 | 1976 | 1977 | 1977 | 1978 |
| garsonjera         | 18 % | /    | /    | 16 % | 9 %  | 6 %  | 2 %  |
| Enosobno           | 23 % | 17 % | 28 % | 23 % | 20 % | 25 % | 14 % |
| Dvosobno           | 40 % | 83 % | 46 % | 47 % | 28 % | 29 % | 45 % |
| Trisobno           | 19 % | /    | 26 % | 14 % | 43 % | 25 % | 38 % |
| Štiri- in večsobno | /    | /    | /    | 1 %  | /    | 15 % | 1 %  |
|                    | 28   | 29   | 30   | 31   | 32   | 33   | 34   |
| Prič. grad.        | 1978 | 1983 | 1985 | 1987 | 1990 | 1990 | 2002 |
| garsonjera         | 4 %  | 5 %  | 2 %  | 4 %  | /    | /    | 31 % |
| Enosobno           | 17 % | 20 % | 17 % | 25 % | 19 % | 31 % | 5 %  |
| Dvosobno           | 35 % | 34 % | 54 % | 47 % | 53 % | 53 % | 28 % |
| Trisobno           | 38 % | 34 % | 27 % | 22 % | 17 % | 15 % | 14 % |
| Štiri- in večsobno | 6 %  | 7 %  | /    | 2 %  | 11 % | 1 %  | 22 % |

Opomba: 21 – Greenwich – jug, 22 – soseska ob Ulici herojev Mašere in Spasiča, 23 – soseska S-36, 24 – soseska ob Železnikovi ulici, 25 – soseska S-31, 26 – soseska S-9, 27 – soseska S-23, 28 – soseska Nova ras I, 29 – Nova ras IIa, 30 – soseska S-37, 31 – Borova ras, 32 – Nova ras IIb, 33 – soseska S-38, 34 – soseska Mirmi zaliv.

Preglednica 151: Struktura stanovanj v soseskah po letu 1991

|                    | 35   | 36   | 37   | 38   | 39   | 40   |
|--------------------|------|------|------|------|------|------|
| Pričetek gradnje   | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2008 |
| garsonjera         | 4 %  | 8 %  | 9 %  | 2 %  | /    | 18 % |
| Enosobno           | 21 % | 14 % | 5 %  | 20 % | /    | 6 %  |
| Dvosobno           | 30 % | 45 % | 40 % | 43 % | 51 % | 33 % |
| Trisobno           | 37 % | 22 % | 37 % | 28 % | 49 % | 39 % |
| Štiri- in večsobno | 8 %  | 11 % | 9 %  | 7 %  | /    | 4 %  |

Opomba: 35 – soseska ob Ulici heroja Vojka, 36 – soseska ob Kamenskovni ulici, 37 – soseska Poljane, 38 – soseska Magdalena, 39 – soseska Studenci, 40 – soseska Metropola.

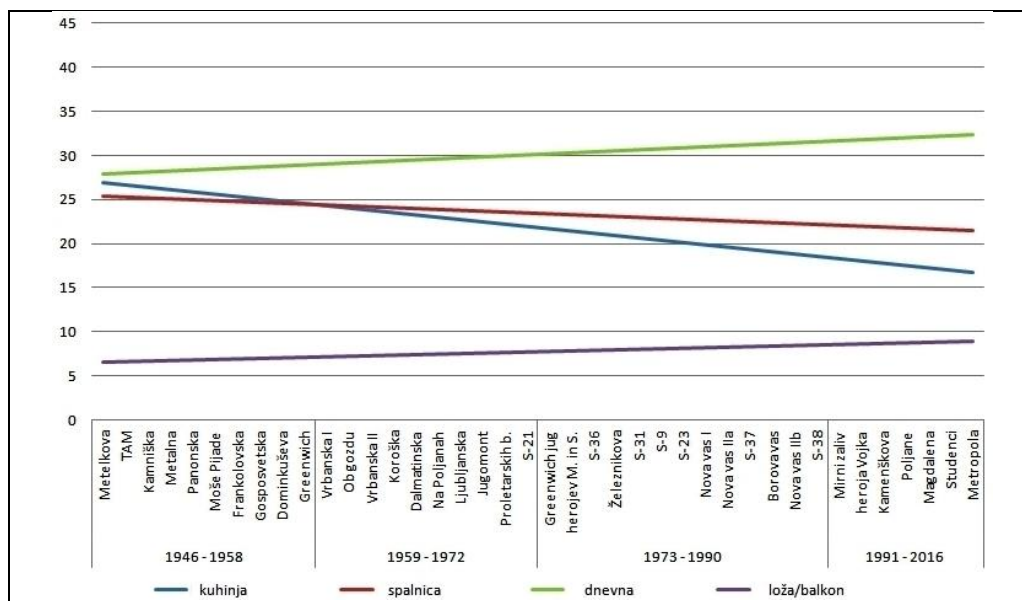


Graf 4: Struktura stanovanj v blokovnih soseskah.

### Deleži posameznih prostorov v površini stanovanj

Spreminjanje družbenih razmer se odrazilo tudi v zasnovi stanovanj, podobno kot smo ugotovili za spremembe v morfologiji blokovnih sosesk. Spremenjena razmerja v velikosti posameznih prostorov prikazuje Graf 5. V prvih soseskah je kuhinja zavzemala v povprečju 27 % površine stanovanja. Ta delež je največji v vsem proučevanem obdobju in je odraz bivalnih navad ljudi, saj je bila kuhinja namenjena številnim hišnim opravilom. Kuhinja je predstavljala osrednji prostor druženja, pa tudi način priprave oziroma konzerviranja živil na zalogo je terjal velik prostor. Dnevna soba v prvih soseskah zavzema 27,00 % površine stanovanja, kar je najmanj glede na kasnejša obdobja. To je posledica uveljavljenega načina gradnje, ko so bili vsi prostori v stanovanju približno enako veliki, saj se funkcija posameznega prostora pri načrtovanju ni posebej predvidela. Enako velja za spalnico, ki zavzema 24,00 % površine stanovanja, loža ali balkon pa zavzema 7 %. V drugem obdobju gradnje sosesk, po letu 1959, so se deleži posameznih prostorov v stanovanju spremenili. Pri načrtovanju je bila upoštevana namembnost prostora. Zato sta se zmanjšala deleža kuhinje (21 %) in spalnice (26 %), delež dnevne sobe pa se je povečal na 30 %. Dnevna soba je postala osrednji prostor druženja, a v številnih dnevni sobah je še obstajala možnost ureditve dodatnega ležišča. Delež lože ostaja enak. Spremenila pa se je namembnost in velikost kuhinje. Postala je predvsem prostor za pripravo hrane, tako imenovano bivalno kuhinjo je nadomestila laboratorijska (tudi skandinavski) kuhinja. V stanovanjih iz tretje faze izgradnje sosesk je namembnost prostorov še bolj izražena, tloris postaja stanovanj vse bolj racionalen. Zmanjšali so se

deleži vseh izbranih prostorov, razen dnevne sobe. Največ, kar pet odstotnih točk, je manjši delež spalnice (Preglednica 152). Kuhinja zavzema 21 %, dnevna soba 32 %, loža 8 % in spalnica 22 % površine stanovanja. V zadnjem obdobju gradnje sosesk so deleži večine izbranih prostorov še manjši, večji je le delež dnevne sobe oziroma bivalnega središča. Ta v povprečju zaseda 47 % stanovanjske površine, vendar, če ocenimo zgolj delež dnevne sobe, brez kuhinjskega dela, je ta nekoliko manjši, saj obsega 30 %. Kuhinja (18 %) in spalnica (22 %) zasedata najmanjši delež v primerjavi s prejšnjimi obdobji, balkon ali loža pa največji - 11 %. Slednje je posledica spremenjenih bivalnih navad ter izboljšanja materialnega položaja. V povprečju se je delež kuhinje zmanjšal iz 26,69 % na 17,78 % oziroma za 8,91 odstotne točke. Delež dnevne sobe se je iz 27,06 % povečal na 46,82 %, kar za 19,76 odstotnih točk. Takšno povečanje gre pripisati predvsem spremenjenim bivalnim navadam. Tudi delež spalnice se je iz 23,90 % zmanjšal na 22,06 %. Spalnica tako postaja predvsem prostor intimne in oddiha. Preživljanju prostega časa ni več namenjena zgolj dnevna soba, vse večjo veljavo dobiva tudi loža oziroma balkon. Njun delež se je s prvotnih 7,47 % povečal na 10,56 ali za 3,09 odstotne točke.



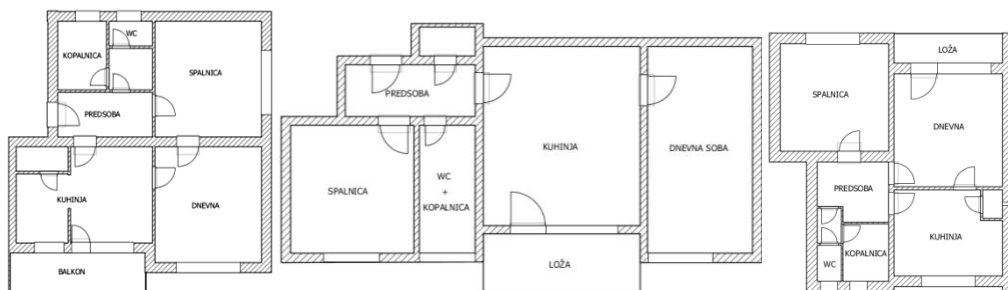
Graf 5: Deleži izbranih prostorov v površini stanovanja.

Preglednica 152: Deleži izbranih prostorov v soseskah

|                | 1946–1959 | 1959–1973 | 1973–1990 | Po letu 1990   |
|----------------|-----------|-----------|-----------|----------------|
| % kuhinje      | 26,69 %   | 21,28 %   | 20,60 %   | 17,78 %        |
| % dnevne sobe  | 27,06 %   | 30,88 %   | 31,99 %   | 29,93 %/46,82% |
| % spalnice     | 23,90 %   | 25,89 %   | 21,76 %   | 22,06 %        |
| % lože/balkona | 7,47 %    | 6,90 %    | 7,61 %    | 10,56 %        |

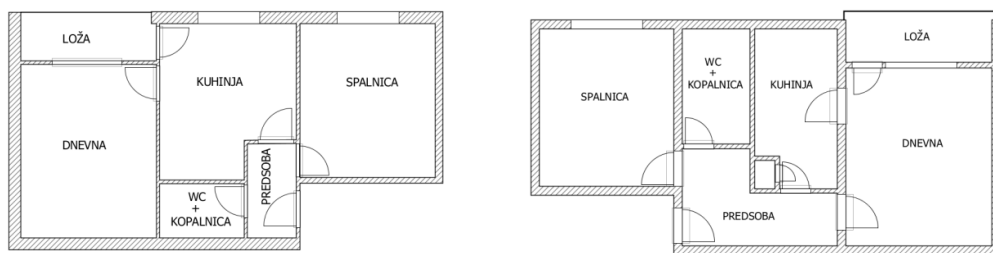
## Tip tlorisa in površina povprečnega dvosobnega stanovanja

Za stanovanja iz prvega obdobja gradnje sosesk so značilni predvsem tlorisi tipa B in C, kar pomeni, da se v stanovanju pojavlja ena prehodna soba, ki pa ni edini dohod do naslednje sobe. V tem tlorisu je običajna laboratorijska kuhinja ali pa kuhinjska stena, pogosto je sestavni del kuhinje shramba. Pred straniščem in kopalnico, ki sta večinoma ločena, je pogosto predprostor. Posamezni prostori (kuhinja, dnevna soba in spalnica) so približno enako veliki. Povprečna velikost dvosobnega stanovanja je 49,55 m<sup>2</sup>. V drugem obdobju gradnje sosesk se pojavljajo stanovanja vseh tipov tlorisov, A, B in C, vendar sta najpogostejša tloris A (stanovanje brez prehodne sobe) in tloris B (z eno prehodno sobo). Ta stanovanja so običajno opremljena z laboratorijsko kuhinjo, a brez shrambe, kuhinja pa je povezana z dnevno sobo, iz katere je dostop na balkon ali ložo. Stranišče in kopalnica sta večinoma združena. V tlorisu je opazna tudi neenaka velikost kuhinje, spalnice in dnevnice. Povprečno dvosobno stanje meri 50,87 m<sup>2</sup>.



Slika 276: Značilni tlorisi iz prvega obdobja: Metelkova ul. 25–27, Romihova ul. 15–19 in Kidričeva ul. 2.

Vir: PAM, PAM-Ta/1499-1502, arhiv Tamstan, PAM-PO/675-697.

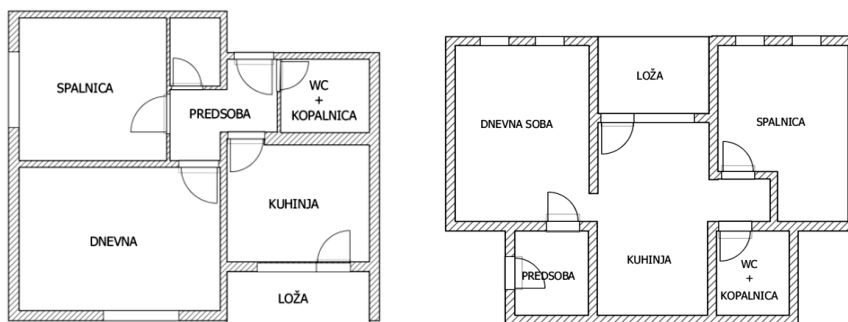


Slika 277: Značilna tlorisa iz drugega obdobja: Vrbanska c. 1a–1b in Smetanova ul. 86–90

Vir: PAM, PAM-Ma/2407-2408 in PAM-Ma/2497-2499.

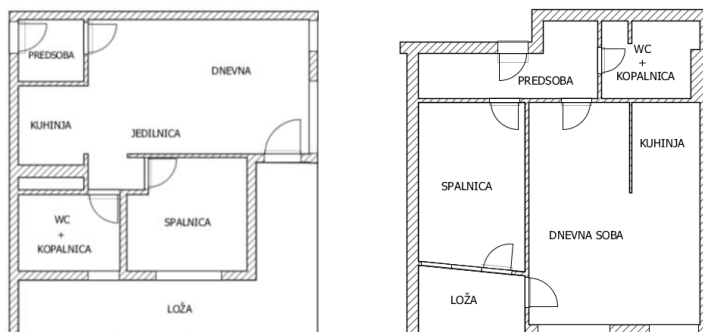
Tudi v tretjem obdobju gradnje sosesk so bila stanovanja vseh tipov tlorisov, prevladujoča sta tip A in C (z dvema vhodoma v isto sobo). Kuhinja je zasnovana kot laboratorijska kuhinja ali kot kuhinjski blok ali sestav L. Neenakost prostorov je v teh tlorisih še bolj izražena, največji delež v tlorisu zavzema dnevna soba, ki v nekaterih stanovanjih deluje kot povezovalni prostor med kuhinjo, jedilnico in spalnico. Zanimivo, dostop na balkon je

v novejših stanovanjih iz kuhinje, ne iz dnevne sobe, kot je bilo značilno za prejšnja obdobja. Povprečno dvosobno stanovanje v tretjem obdobju meri 52,38 m<sup>2</sup>. Tloris tipa A je značilen za stanovanja iz četrtega obdobja gradnje sosesk. V novejših stanovanjih ni prehodnih sob. Stanovanje je razdeljeno na dnevni in nočni del. Kuhinja se pojavlja kot kuhinjski otok ali pa je zasnovana kot kuhinjska niša. Z nekdanjo dnevno sobo in jedilnico je povezana v velik dnevno bivalni prostor. V manjših stanovanjih sta združena stranišče in kopalnica, pri večjih sta ločena. Dostop na balkon je pogosto možen iz spalnice in iz dnevne sobe. Pojavi se nov prostor – utility. Povprečno dvosobno stanovanje meri 52,80 m<sup>2</sup>. Tloris teh stanovanj je odprtega tipa, saj so v en prostor združeni kuhinja, dnevna soba in jedilnica, kar načinja definicijo sobnosti stanovanj, kakršno smo poznali do sedaj.



**Slika 278: Značilna tlorisa iz tretjega obdobja: Bevkova ul. 1 in Borova vas 5**

Vir: PAM, GR 7267/1148-1149 in arhiv Skupnosti stanovalcev Borova vas



**Slika 279: Značilna tlorisa iz četrtega obdobja: Ulica Eve Lovše 10–14 in Kamenškova ulica 20**

Vir: UE-5466 in UE-2774





## 6 SPREMINJANJE BLOKOVNIH SOSESK

Ljudje svoje ožje in širše bivalno okolje nenehno spreminjamo. Prilagajamo ga novim potrebam in okoliščinam, zato vanj vnašamo nove objekte, opuščamo ali spreminjamo stare, preurejamo prometnice in spreminjamo namensko rabo prostora. Tudi v blokovnih stanovanjskih soseskah se je tekom šestdesetih let marsikaj spremenilo, od dograjevanja novih objektov, spreminjanja namembnosti zemljišč, do posegov v videz soseske. Vseh sprememb ni mogoče označiti kot primerne in ustrezne, pogosto so z reševanjem enega problema nastali novi konflikti. V številnih primerih so posegi v blokovne soseske poslabšali kakovost bivalnega okolja ter razvrednotili enovito podobo grajene strukture. Prikaz spreminjanja blokovnih sosesk je lahko tudi svarilo pred razvrednotenjem naše stavbne dediščine in poziv k celovitejšemu urejanju bivalnega okolja v blokovnih stanovanjskih soseskah.

### 6.1 Spreminjanje grajene strukture

Spreminjanje stanovanjskih objektov v soseskah je potekalo na štiri načine: z dozidavo novih objektov, z nadzidavo obstoječih, z rušitvijo obstoječih objektov in s spreminjanjem videza objektov.

#### **Dograjevanje objektov**

Največ dozidav objektov in novogradenj je v starejših soseskah. To so soseske ob Metelkovi ulici, soseska TAM, ob Kamniški ulici, Metalna, ob Panonski ulici, ob Dominkuševi ulici in soseska Greenwich. V prvih soseskah je bila gostota zazidanosti majhna, med posameznimi objekti je bilo veliko prostora, ki so ga kasneje z namenom

racionalne rabe prostora, zapolnili z novimi bloki. Tak primer je v soseski ob Kamniški ulici, kjer so severno od Kamniške ulice zgradili štiri stolpiče. Ti so se tipološko zelo razlikovali od obstoječih objektov, zato je enovitost morfološkega vzorca povsem porušena. Novogradnje so tudi v soseski Metalna, kjer so v letih 2007 zgradili tri kratke bloke, povsem drugačne po zasnovi in obliki. Poseg je porušil zaključeno ureditev te povojne stanovanjske soseske ter zelenice in socialni prostor stanovalcev spremenil v zazidano površino. Na enak način so bile zazidane tudi zelenice v bližnji soseski TAM ob Keleminovi ulici. Podobno preurejena je tudi soseska ob Dominkuševi ulici, kjer so na notranjem dvorišču v letu 1997 zgradili kratki blok, s čemer so se zmanjšale proste površine med objekti, povečala se je gostota poseljenosti, predvsem pa se je izgubila enovita podoba soseske. Enako velik gradbeni poseg se je zgodil na mestu nekdanjega sedeža podjetja Konstruktor ob Sernčevi ulici, ko so porušili paviljonski objekt in zgradili tri nadstropne vila bloke.



**Slika 280:** Sedež nekdanjega podjetja Konstruktor in vila bloki na tem mestu danes

Vir: PAM, foto album ZUM 19. st. – 1990 in <http://planb.si/eng/portfolio/urbane-vile/>



**Slika 281:** Lamelni bloki v soseski Metalna, zgrajeni v letih 1962–1963 ter kratki blok iz leta 2007



**Slika 282:** Novi blok, umeščen v sredo soseske ob Dominkuševi ulici

## Nadzidave objektov

Druga oblika spreminjanja grajene strukture sosesk so nadzidave. Ob tem so se pri marsikaterem objektu spremenila oblikovna razmerja. V soseski ob Ulici Moše Pijade je bil v poznih osemdesetih nadzidan stanovanjski objekt, ravna streha je bila spremenjena v enokapnico, kar je močno spremenilo podobo modernistično oblikovanega objekta. Tudi

ta poseg je med strokovno in laično javnostjo vzbudil veliko komentarjev, v obliki vprašanj, kako je mogoče objekt dograditi »s takšnim tujkom« in s tem posredno degradirati še sosesko. (Alenka Debenjak: Lepotica in zver iz drugega zornega kota. Večer, 20. 5. 1997, str 18)



**Slika 283: Objekta Ulica Moše Pijada 6–10 in Ljubljanska ulica 6 nekoč in danes**

Vir: Gal, Večer, 24. 5. 1960 in Škratek, 10. 3. 2016

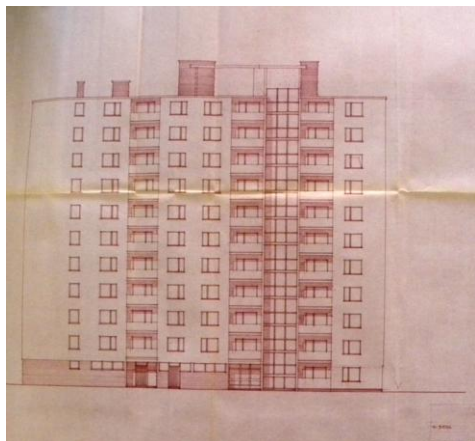
V soseski ob Frankolovski ulici je bila na stanovanjskem bloku, imenovanem bumerang, izvorno ravna streha. V letu 1991 so blok nadzidali z dvokapnico. Podjetje Inženiring biro je načrtoval izvedbo (UE MB, GK 1990–1998, str. 484) avtor bumeranga inž. Borut Pečenko (PAM-TA/1660-1670) pa je poskrbel tudi za nadzidavo. S tem se je močno spremenila podoba modernističnega objekta.



**Slika 284: Bumerang, Frankolovska 1–21 nekoč in danes**

Vir: [http://www.maribor-graz.eu/images/1966\\_lhm\\_panorama\\_pp.jpg](http://www.maribor-graz.eu/images/1966_lhm_panorama_pp.jpg) in Škratek, 2016

V soseski Greenwich je bilo prav tako nadzidanih več objektov. V letu 1975 so v soseski zgradili dva visoka bloka, po nekaterih klasifikacijah stolpnici, ki sta močno spremenili nekdanje humano merilo soseske. V letu 1992 so visoka bloka na Greenwiški cesti 10a in 12 še nadzidali za dve nadstropji in tako dobili dodatnih osem stanovanj. Prvotno ravna streha je bila ob tem preurejena v dvokapnico, s čimer se je močno spremenil videz objektov, genius loci ali »duh kraja in časa« blokovne gradnje ter soseske same. Škoda.



**Slika 285: Visoki blok Greenwiška cesta 10a na originalnem načrtu (Vir: PAM, GR-6345II/977-981) in z nadzidano dvokapno streho**

Nadzidan je bil tudi objekt ob Koroški cesti iz leta 1991, kjer je SGP Kograd, ki je objekt tudi zgradil, verižni blok Koroška cesta 116–124 nadzidal za eno etažo in ga pokrnil z dvokapno streho.



**Slika 286: Nadzidan verižni blok ob Koroški cesti**

### **Prezidave in rušitve objektov**

Najbolj radikalni posegi v gradbeno strukturo soseke so rušitve objektov. Znana sta dva primera. Prvi je prezidava oziroma sprememba paviljonskega objekta zdravstvene postaje v soseki ob Gosposvetski cesti. Nekdanji paviljonski objekt je prezidan v verižni blok s štirimi nadstropji. Enotni videz soseke ob Gosposvetski cesti je s tem okrnjen, nov objekt, oblikovan v stilu postmoderne pa izstopa iz modernistično oblikovane okolice. Mimogrede, poseg je med strokovno javnostjo vzbudil precej negotovanja, saj je bila



zaradi »interesov kapitala« izgubljena kakovostna ureditev mestne vpadnice (Bogdan Reichenberg, Večer, 11. 3. 1997, str. 17).



**Slika 287: Zdravstvena postaja ob Gosposvetski cesti nekoč in danes**  
Vir: Večer, 31. maj 1961 in Škratek, 2013

Drugi primer je iz soseske Greenwich. Industrijsko gradbeno podjetje (IGP) Tehnogradnje Maribor je v letih 1963–64 zgradilo tri kratke bloke. V letu 1976 je bilo v Mariboru aktualno reševanje prometne preobremenjenosti mestnega središča zaradi tranzitnega prometa. Ko se je februarja 1984 pričela gradnja tunela pod sosesko, sta bila odstranjena dva objekta, kratki blok na naslovu Zrkovska cesta 8 ter del paviljonskega objekta, v katerem je bilo več trgovin. Kratki blok Zrkovska cesta 8 je bil identičen, kot še preostala dva, o njegovem obstoju priča še gradbena dokumentacija (PAM-PO/895 in PO/2504) in številne fotografije.



**Slika 288: Bloki ob Zrkovski cesti leta 1966 in po rušitvi objekta.**  
Vir: PAM, foto album ZUM 19. st. 1990





**Slika 289: Nekdanji trgovski paviljon na Greenwichu.**

Vir: PAM, foto album ZUM 19. st. – 1990



**Slika 290: Ostanek trgovskega paviljona na Greenwichu danes**

### **Spreminjanje videza objektov**

Spreminjanje zunanjega videza stavb je prisotno v večji ali manjši meri v vseh proučevanih soseskah. Razlikovati pa je mogoče tri načine spreminjanja zunanjega videza stavb. Prvi je v zadnjem času zelo pogost, predvsem zaradi subvencij Ekosklada, ki delno subvencionira energetske sanacije fasade z debelino izolacijskega materiala najmanj 15 cm oziroma 18 cm po zadnjem razpisu 29-SUB-OB15 (Ekosklad, 15. 2. 2016). Z nanosom tako debelega sloja izolacije se izniči porabi špalet, napušča, površine lož, hkrati pa iz stavb izginjajo oblikovalski elementi, spominske plošče, plošče letnic izgradnje, cvetlična korita, balkonske ograje, katere nadomeščajo zidovi. Druga vrsta spreminjanja podobe objektov so individualni posegi lastnikov stanovanj na fasade stavb. Takšne so zagraditve in zasteklitve balkonov ali lož, zagraditve francoskih balkonov, nameščanje zunanjih enot klimatskih naprav, spreminjanje velikosti fasadnih odprtín in spreminjanje drugih fasadnih elementov stavbe. Stanovanjski zakon (UL RS, št. 69/03) v 15. členu sicer prepoveduje posege, ki spreminjajo zunanji videz stavbe, vendar so upravniki stavb in stanovalci premalo poučeni o zakonodaji in o pomenu stavbne dediščine. Tretji način spreminjanja zunanjega videza stavbe je izbira barve fasade.



Slika 291: Po sanaciji dveh stolpičev na Gosposvetski cesti 38 in 36, lož ni več.

V soseski ob Gosposvetski cesti se je energetska sanacija pričela leta 2014, prvi saniran objekt je bil stolpič Gosposvetska c. 38. Sanacija objekta je bila izvršena korektno, ohranil se je nekdanji videz z železnimi ograjami v ložah stanovanj in tudi barva fasade objekta. Ob sanaciji stolpiča na Gosposvetski cesti 36 leta 2015, pa je bil spremenjen tudi videza objekta. Objekt je imel pred sanacijo deloma zastekljene lože, ob sanaciji so odstranili kovinsko ograjo in lože zasteklili.



Slika 292: Zastekljeni strešni venec na stolpnici Gosposvetska cesta 20

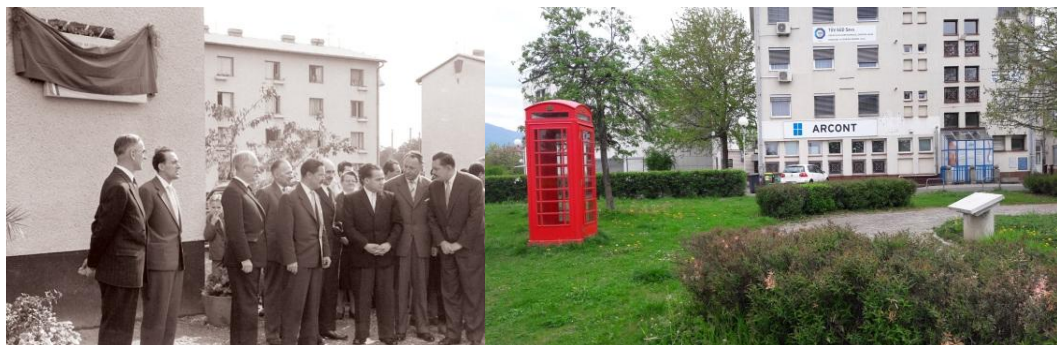
Ob energetske sanaciji stolpnic ob Gosposvetski cesti je bil poleg spremenjenih proporcev zastekljen tudi strešni venec. Najočitnejše je to na stolpnici Gosposvetska cesta 20. Stolpnice so vpisane v Evidenco in valorizacijo objektov slovenske moderne arhitekture med 1945–70. Avtorji te evidence so za Gosposvetsko cesto zapisali: »Varovati: urbanistično zasnovo – zelene medprostore in objekte kot celoto – brez zapiranja strešnih vencev in zastekljevanja balkonov« (Ravnikar, Zorec, Gregorič in Koselj, 2000). Dogaja se prav to, zasteklujejo se balkonske lože in strešni venci na stolpnicah, prvotni videz objektov pa je vedno bolj spremenjen. Naslednji primer spremenjenega videza po energetske sanaciji je lamelni blok Majeričeva ulica 2–6, kjer so stanovalci že pred

energetsko sanacijo zastekli balkonske lože, po energetski sanaciji pa so balkonske lože popolnoma zaprli.



**Slika 293:** Lamelni blok Majeričeva ul. 2–6 pred energetsko sanacijo in po njej

V soseski Greenwich je bila odstranjena spominska plošča, spomenik preteklosti. Spominska plošča, ki so jo slovesno odkrili 2. oktobra 1960 ob obisku štiričlanske delegacije mesta Greenwich in ki je dala ime tej soseski, se je nahajala na bloku Matejkova ulica 3–7. Ob energetski sanaciji bloka v letu 2015 so ploščo odstranili. Mestna občina je ob križišču Osojnikove ulice in Ceste XIV. divizije, streljaj od Greenwicha, uredila majhen park, v katerem se je že nahajala plastika forme vive Roberta Lee Adzemna z naslovom With the Sun ter v ta park prenesla ploščo iz omenjenega bloka in obnovljeno rdečo telefonsko govornico, ki je nekdanj stala v soseski.



**Slika 294:** Župan mesta Greenwich Harry Tatman, je 2. 10. 1960 v takrat naselju Mariborske tekstilne tovarne, na bloku Matejkova ulica 3–7, odkril spominsko ploščo v znak povezanosti obeh mest

Vir: Večer, 2. 10. 2012

**Slika 295:** Spominska plošča na novi lokaciji leta 2016

Posledica energetske sanacije je spremenjena podoba objektov tudi v soseski Jugomont. Nekdanj enotno oblikovana fasada iz aluminijaste valovite pločevine je bila odstranjena in nadomeščena s fasadnim zaključnim slojem. Omenimo še, da so bili objekti ob izgradnji obloženi s toplotno izolacijo, zato je takšen poseg pravzaprav nerazumljiv.

Spremenjen je tudi videz blokov v soseski S-31, kjer so toplotno izolacijske plošče prekrile betonske mozaične vzorce. Prvotni mozaični vzorec, ki je bil razpoznavni znak soseske, je prekrila cenena stiroporna obloga, kljub temu da so bili bloki toplotno izolirani že ob izgradnji. Tudi okrasni zidaki ob vhodih v objekt so bili odstranjeni in zamenjani z navadnim opleskom (Slika 297). Ob polaganju novega fasadnega plašča so bile odstranjene in najbrž za vedno izgubljene tudi plošče z napisom o letu izgradnje in investitorju, kar je okrasni element z dokumentacijsko vrednostjo; pritrčiti jih ni nič težje, kot odstraniti. Podobno je v soseski S-9. Snovalci so kot del zaključnega sloja fasade uporabili prane teraco plošče, ki ponazarjajo značilnost lokacije – rob dravske terase s prodniki. Zaradi obnove objektov jih bo slej ko prej prekrila toplotna izolacija. Na prvem delu verižnega bloka, kjer so energetske sanacije izvedli v letu 2014, teraco plošč na fasadi ni več. S tem se izgublja edinstven značaj soseske, prvotno idejo oblikovanja prostora pa načenja tehnicistična in ekonomistična miselnost, katere cilj ni oblikovni presežek (slika 298).



Slika 296: Stiroporna obloga nadomešča mozaično fasado objekta v soseski S-31



Slika 297: Še vidni zidaki ob vhodu (levo), na energetske saniranem objektu jih ni več.





Slika 298: Verižni blok ob Koroški cesti z obnovljeno in prvotno fasado.

Zelo pogosto stanovanjci zasteklijo ali deloma zazidajo balkonske lože. Na bloku imenovanem metuljček, na Cesti XIV. divizije 11 (soseska Greenwich), so stanovanjci popolnoma zastekli galerijski dostop do stanovanj, katerega sedaj uporabljajo kot predprostor, vsak pa je »individualno okrašen« in pobarvan (Slika 299). Naslednji primer je iz soseke ob Dominkuševi ulici, iz bloka na naslovu Partizanska c. 57, kjer so stanovanjci kratkega bloka večinoma vsak drugače zastekli balkone. Podobno je v soseki Metalna, kjer so stanovanjci v blokih ob Kidričevi ulici balkonske lože delno zazidali, deloma pa zastekli.



Slika 299: Zastekljena galerija na bloku metuljček, soseka Greenwich.

Izpostaviti je potrebno še spreminjanje zunanjšega videza stavb zaradi barve zaključnega sloja sanirane fasade. Omenili bomo zgolj tiste primere, ki bodisi rušijo prvotni barvni koncept ali kjer barvno izstopa en objekt v sicer homogeni soseki. V soseki Metalna je barvna zasnova porušena pri četvorčnikih ob Kidričevi ulici. Nekdanjo enotno svetlo sivo barvo so zamenjale različne barve posameznega objekta. Lamelni blok Žmavčeva ul. 3–9 zaradi preveč intenzivnih barv izstopa iz podobe soseke in s tem ruši kolorit celega območja. Primerov spremenjene barvne podobe sosek je veliko; ob Metelkovi, Greenwich, Ob gozdu, ob Vrbanski cesti I in II, Jugomont, ob Ulici herojev Mašere in Spasiča, S-9, Nova vas I, Nova vas IIa in Borova vas. V soseki ob Metelkovi ulici so

enotno barvno podobo soseske nadomestili raznobarvni objekti, saj je vsak del stavbe obarvan drugače (Slika 300).



Slika 300: Soseska ob Metelkovi ulici – barvno izstopajoči vhodi in žive barve blokov v Žmavčevi ulici



Slika 301: Spreminjanje nekdanje enotne barvne podobe soseske S-9

## 6.2 Spreminjanje odprtih površin

Zelene površine v soseskah imajo danes predvsem okrasno funkcijo. Da se je njihova raba spremenila, lahko ugotovimo iz starih fotografij, prvotnih načrtov in pričevanj starejših stanovalcev. Namembnost zelenih površin v soseskah lahko razdelimo v dve skupini: eno so zelene površine s socialno funkcijo, kamor sodijo površine za rekreacijo (vrtovi, otroška igrala, športna igrišča) ter prostori z gospodinjsko funkcijo (sušenje perila in stepanje preprog), druga skupina so zelene površine z okrasno funkcijo, kamor uvrščamo zelenice, zasajene z grmovnicami in drevesi okrasne grede in cvetlične nasade. Razmerje med prvimi in drugimi kaže zmanjševanje duha skupnosti, predvsem pa povečanje individualizma. Urejenost zelenih površin pa je kazalec socialno prostorske diferenciacije blokovnih stanovanjskih sosesk.

### Zmanjševanje zelenih površin

V šestdesetih letih obstoja blokovnih sosesk se je obseg zelenih površin zmanjšal v vseh soseskah. Najpogosteje zaradi povečevanja števila parkirnih mest za osebna vozila ter zaradi dograjevanja novih objektov in zgoščanja zazidanosti. Najbolj se je obseg zelenih



površin zmanjšal v najstarejših soseskah, iz prvotnih 48,64 % površine soseske na 37,12 % ali iz 40,37 m<sup>2</sup> na prebivalca, kolikor jih je bilo ob izgradnji, na 14,43 m<sup>2</sup> v letu 2016. Od desetih sosesk iz tega obdobja, samo v dveh niso bili dograjeni novi stanovanjski bloki. V prvih soseskah je bilo urejenih več socialnih prostorov, kjer so prebivalci preživljali prosti čas. Veliko zelenih površin je bilo namenjenih vrtovom, prostorom za gospodinjsko rabo in počivališčem - klopem v zelenem okolju. Predpostavljamo, da ni bilo soseske, kjer bi ne bilo nekaj zemljišč preurejenih v vrtove, ali pa so bila območja vrtov v neposredni okolici. Samooskrbnost je bila takrat pomembna iz ekonomskega in socialnega vidika. V soseskah, zgrajenih v prvi polovici sedemdesetih let, vrtovi in gospodinjska raba zelenic nista (bili) več toliko pogosti, nadomestila so jih otroška in športna igrišča, vse več je okrasnih zelenih površin. V soseskah iz zadnjega obdobja tudi teh površin ni več, saj stanovalci prosti čas preživljajo zunaj soseske ali v stanovanju. V soseskah TAM in Metalna lahko iz načrtov rekonstruiramo prvotno rabo zemljišč in spremembe, ki so se zgodile do danes (sliki 304 in 305). V obeh soseskah je bilo veliko prostora namenjenega vrtovom, drogovom, kjer so stanovalci sušili perilo in stepali preproge. Ob blokih v Kidričevi ulici so bili za stavbami vrtovi, a se danes spreminjajo v okrasne zelenice. Na zemljišču med lamelnimi bloki, kjer so bili sprva vrtovi, stojita danes dva kratka bloka. Površine s socialno funkcijo so se morale umakniti novim objektom. Nekaj vrtov je še ostalo, tudi zelenice z gospodinjsko funkcijo so še ohranjene, a v ospredje prihaja okrasna funkcija zelenic. Ob nekaterih blokih, kjer so se pred leti razprostirali vrtovi, so parkovno urejene zelene površine. Podobno je v soseski TAM, kjer je bil v predelu Južno od Župančičeve in Keleminove ulice ter vzhodno od Romihove ulice velik kompleks vrtov. Po izgradnji blokov v letih 1962–63 in 1974–75, je bilo zemljišče pozidano, nekaj vrtov, vzhodno od Romihove ulice pa obstaja še danes. Preostale zelene površine so še namenjene gospodinjski rabi (sušenje perila in stepanje preprog), prav tako ostajajo še okrasne zelenice in otroško igrišče.



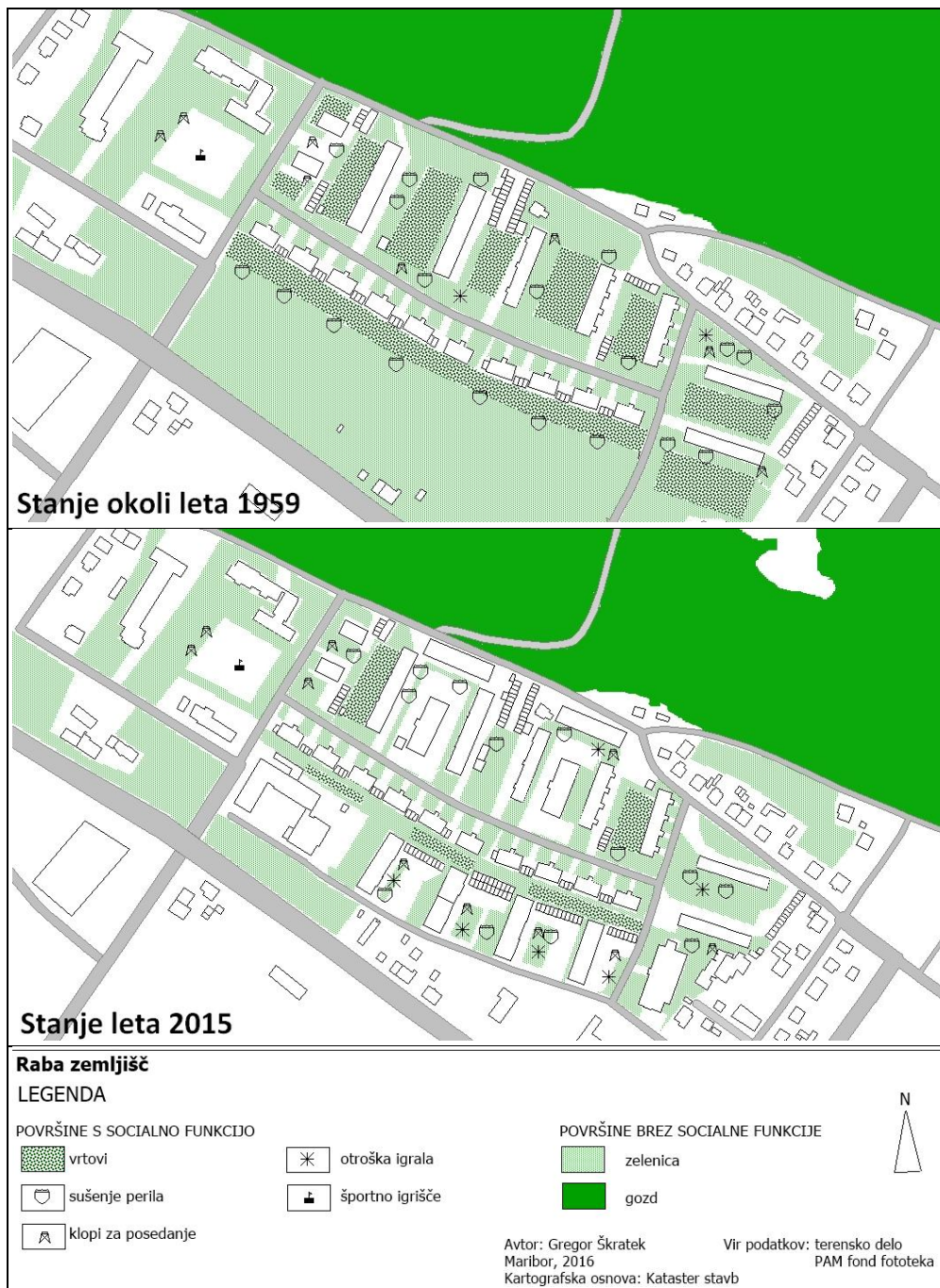
Slika 302: Vrtovi ob Kidričevi ulici



Slika 303: Zelene površine so namenjen sušenju perila in parkiranju.

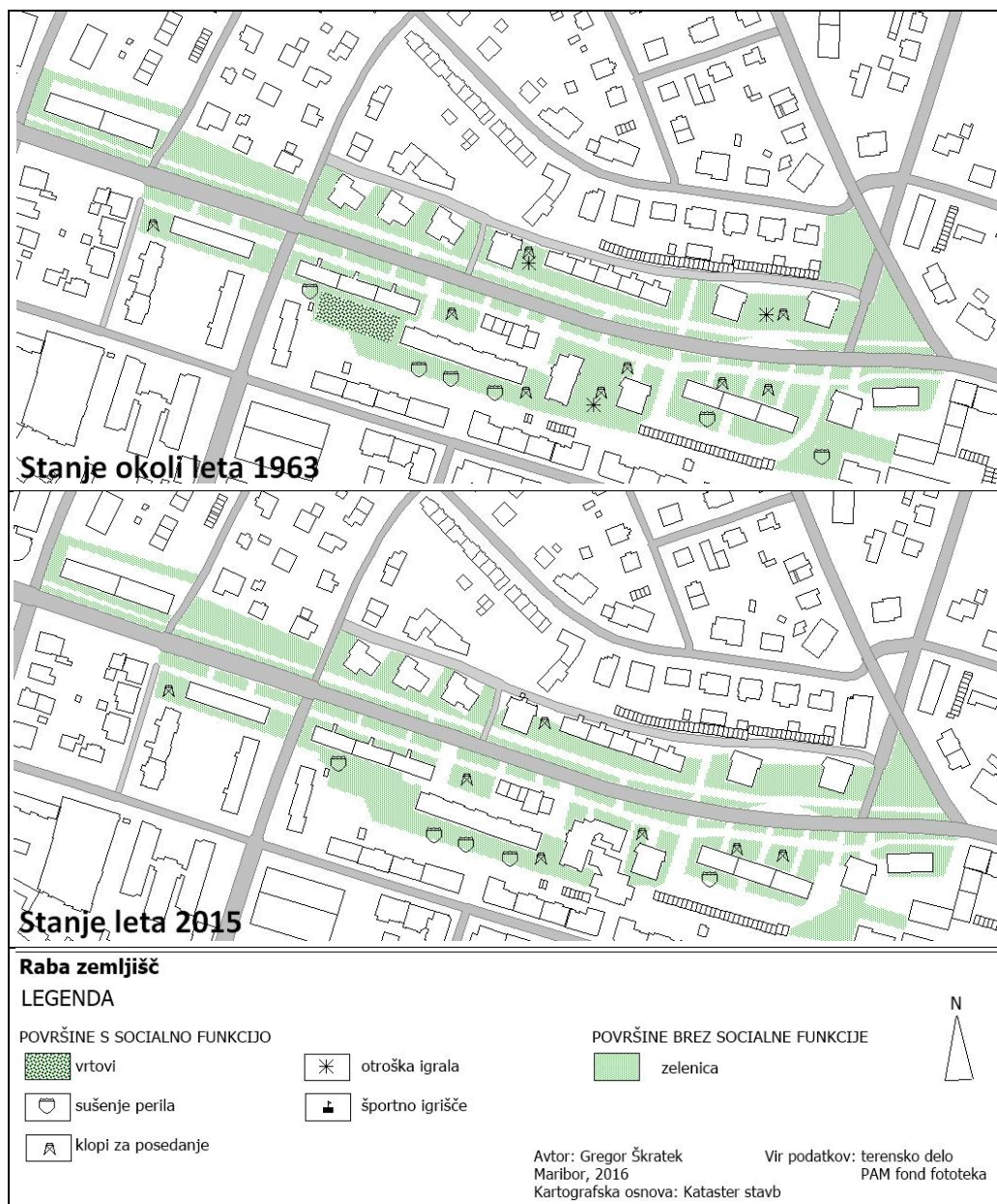
Zelo pogost razlog za spreminjanje odprtih površin so prostori s kesoni za gospodinjske odpadke. Marsikje so postavljeni na zelenicah ali tik ob vhodih v objekt ali na robu hodnikov za pešce, kar je vizualno neprimerno in moteče. Večinoma stojijo na odprtem,

ponekod so tudi pod nadstrešnico. Nekdaj so bili umaknjeni v zaprte prostore, tako imenovane smetarnike. Zaradi večje količine odpadkov in ločenega zbiranja, so ti prostori danes premajhni, a umestitev kesonov na vizualno manj izpostavljeno, a kljub temu dostopno mesto, bi lahko služila kot zgled še v današnjem času.



Slika 304: Raba zelenih površin v soseski Metalna okoli leta 1959 in 2015





**Slika 305: Raba zemljišča v soseski ob Gosposvetki cesti okoli leta 1963 in 2015**

Vir: PAM, fototeka Gosposvetka cesta.

Opomba: Karta je izdelana na podlagi fotografij, ki jih hranijo v PAM. Predvsem je razvidno zmanjšanje socialnih prostorov in vrtov.



Slika 306: Keson ob vhodu v stanovanjski blok.



Slika 307: Smetarnik, kakršni so bili v starejših soseskah.

### Širjenje parkirišč

Število parkirišč se je v soseskah nenehno povečevalo, iz nekdanjih 0,32 parkirišča/stanovanje, kolikor jih je bilo v najstarejših soseskah, se je število povečalo na 1,85 parkirnega mesta na stanovanje v najmlajših soseskah. A število osebnih vozil je naraščalo hitreje od števila parkirnih mest. Zato so stanovalci sosesk parkirne prostore uredili na zelenicah, pa tudi na drugih nezazidanih oziroma prostih površinah. Parkirišč kljub temu primanjkuje, zato je parkiranje na pločnikih, tik ob objektih, na robu cestič, vsakdanji, skoraj povsem običajen pojav. Takšna praksa zmanjšuje kakovost bivalnega okolja, lahko je nevarna iz požarno varnostnega vidika, in predstavlja obliko vizualne degradacije bivalnega okolja. V marsikateri blokovni soseski je stanje kaotično. Dogaja se tudi, da stanovalci zaprejo parkirišče z zapornico in s tem otežijo in ovirajo dostop intervencijskih vozil. Širjenje parkirišč na zelene površine je zelo problematično v soseskah iz drugega obdobja, ki so razmeroma majhne, gostota prebivalcev pa je velika. V soseskah iz zadnjega obdobja je ta pojav zaradi velikega števila parkirnih mest najmanj zaznaven. Podoben, sicer manjši, je problem s kolesarnicami. Te so pogosto premajhne, v številnih blokih pa jih sploh ni, niti zaprtih, niti novih v pomožnih objektih. Kolesa zato ostajajo zunaj, ali pa na stopniščih in balkonih.



Slika 308: Zaradi pomanjkanje parkirnih prostorov lastniki motorna vozila puščajo na zelenicah.

## Opuščanje socialnih prostorov

Na funkcionalnih zemljiščih blokov v najstarejših soseskah, je bilo ob izgradnji urejenih veliko raznovrstnih socialnih prostorov. Poleg že omenjenih vrtov, je bilo postavljenih več klopi, otroška igrišča s peskovniki in igrali, mize za namizni tenis, ponekod so bile klopi z mizami postavljene v senco okrasnih dreves. Ker je bilo zelenih površin in socialnih prostorov v soseskah iz prvega obdobja največ, jih upravičeno pojmuje kot humano bivalno okolje. Tudi v poznejših blokovnih soseskah so socialni prostori še zasedali dobršen del odprtega dela soseske. Prevladovala so otroška igrišča, igrišča za igre z žogo, sprehajalne poti, redkejša so bile klopi z mizami. V soseskah iz tretjega obdobja so se pojavljali zaprti socialni prostori, sobe za druženje in delovanje takratnih hišnih svetov. Raznovrstnost in velikost socialnih prostorov je povezana z velikostjo blokovne soseske. Danes so številni socialni prostori zapuščeni, stanovalci, lastniki stanovanj in funkcionalnih zemljišč blokov, jih več ne obnavljajo in vzdržujejo. Od klopi je ostalo le betonsko ogrodje, od peskovnikov kamnita ograja, očitno se je velik del socialnega življenja stanovalcev preselil v stanovanja in v prostore izven soseske. Nekdanja otroška igrišča so stanovalci preuredili v okrasne zelenice ali so jih namenili parkiriščem za osebna vozila.



Slika 309: Nekdanji socialni prostori v soseski TAM in soseski ob Gosposvetski cesti.

Vse manj socialnih prostorov je v soseski ob Gosposvetski cesti. Na zemljišču, kjer so bili nekoč vrtovi, je danes okrasna zelenica, opuščeno je tudi otroško igrišče in klopi za posedanje. Več zelenic je parkovno urejenih. V soseski Greenwich in soseski ob Dalmatinski ulici je še nekaj socialnih prostorov, drogovi za sušenje perila in klopi za posedanje, otroška igrišča pa so zasajena z okrasnimi rastlinami. V soseskah iz tretjega obdobja, kamor sodijo soseske, kot so S-31, Nova vas I, Nova vas IIa in Borova vas, se socialni prostori še ohranjajo, čeprav so vse manj vzdrževani. V tem delu mesta je bil pred leti urejen skate park, nov socialni prostor za mlade, morda ustrezen način oživljanja odprtega prostora sosesk.





## 7 ZAKLJUČEK

O blokovnih stanovanjskih soseskah v Mariboru, zgrajenih med leti 1946 in 2016, obravnavanih je štirideset, lahko povzamemo naslednje ugotovitve:

- 1) Blokovne stanovanjske soseske so bile v drugi polovici prejšnjega stoletja najbolj razširjena oblika družbene stanovanjske gradnje. So posledica množičnega priseljevanja ljudi v mesta, tehnologije gradnje objektov v obliki standardiziranih in prefabriciranih gradbenih elementov ter družbenih vrednot, povezanih z zagotavljanjem stanovanja za vsakogar, težnjo k socialni enakosti in preprečevanje socialne segregacije. Gradnja blokovnih sosesk je pomenila veliko potezni prostorski razvoj mest. Soseske so bile pojmovane kot temeljne socialno urbane enote, v katerih lahko prebivalci na najboljši način zadovoljujejo osnovne življenjske potrebe. Izražajo usklajenost urbanistično prostorskega razvoja mest v tistem času, stanovanjske politike, naraščajoče motorizacije, shematično dodajanje oziroma ponavljanje blokov in nastajanje prostorskih monostruktur, je mogoče razložiti le z družbeno racionalnostjo, ki je vse bolj prežemala takratno družbo.
- 2) V zasnovi in ureditvi blokovnih stanovanjskih sosesk lahko prepoznamo štiri obdobja, po katerih se razlikujejo glede morfoloških lastnosti, dejavnosti, po položaju, velikosti in strukturi stanovanj. Obdobja razvoja so povezana s stanovanjsko politiko, z urbanističnim konceptom razvoja mesta ter z razvojem ideje soseske. Prvo obdobje gradnje blokovnih stanovanjskih sosesk traja (približno) od leta 1946 do 1958, drugo od 1959 do 1972, tretje od 1973 do 1990, četrto pa od leta 1991 dalje.
- 3) Položaj blokovnih sosesk se je tekom sedmih desetletij precej spremenil. Najstarejše soseske so nastale znotraj grajene strukture mesta, na nepozidanih

zemljiščih oziroma na zemljiščih, ki so bila med vojno poškodovana ter na robu mesta, kjer so zapolnile nezazidana zemljišča. Na podobnih krajih so nastajale soseske iz drugega obdobja, le da je večina nastala na robu mesta, a znotraj pozidanega območja. Sledil je ekspanziven razvoj mesta, v tretjem obdobju je bila gradnja blokovnih stanovanjskih sosesk najintenzivnejša. Nastale so na zunanjem robu mesta, na kmetijskih zemljiščih, v obmestju. Po letu 1991, v zadnjem obdobju, so soseske zapolnjevale proste površine znotraj grajene strukture, nekaj jih je nastalo tudi na prestrukturiranih območjih. Mesto se je pričelo izgrajevati navznoter.

- 4) Posredno je s položajem blokovnih sosesk povezana velikost. Izraženo v ploskovnih enotah, so prve soseske obsegale vsaj 5 ha veliko zemljišče, kasnejše so bile nekoliko manjše (okoli 3,5ha), čeprav nekatere precej odstopajo iz povprečja, saj zavzemajo okoli 8 ha. Največje blokovne soseske so iz tretje faze, ko so se razprostirale na do 20 ha velikih površinah. V zadnjem obdobju se je površina sosesk močno zmanjšala, saj so v povprečju manjše od prvih, najstarejših. Velikost novejših sosesk ne presega 2,54 ha. Če velikost soseske prikažemo z gostoto prebivalcev, je slika drugačna. V najstarejših soseskah je bila povprečna gostota okoli 250 prebivalcev/ha, v naslednjem obdobju se je povečala na 360, v tretjem je bila podobna, 340 prebivalcev/ha, v zadnjem, ko je površina sosesk najmanjša, pa je gostota okoli 430 prebivalcev/ha. Če velikost soseske izrazimo s številom stanovanjskih blokov, je slika podobna: povprečno število objektov se zmanjšuje z letom izgradnje; v najstarejših soseskah je bilo povprečno 14 objektov, v drugi fazi 8, v tretji 7, v zadnjih pa jih ni več kot 5. Vse to govori o humanosti bivalnega okolja, o racionalnosti rabe prostora, o ekonomskem ozadju stanovanjske gradnje, o protislovnih, a realnih vsebinah urejanja prostora.
- 5) Gradnja blokovnih stanovanjskih sosesk ustvarja podobo mesta, kar se kaže v bolj ali manj izraženi mestotvornosti stanovanjskih območij. V vseh obdobjih so nastajale blokovne soseske, ki so zaznamovale podobo mesta ali podobo dela mesta. Bolj kot s časom nastanka, je mestotvornost povezana s položajem blokovne soseske. Pri soseskah, ki so umeščene znotraj grajene strukture je mogoče prepoznati več elementov mestotvornosti, kot pri soseskah, ki so nastale na robu mesta. Izstopajo tudi soseske na robu mesta, zgrajene v tretjem in zadnjem obdobju, ki zaradi višine delujejo kot vizualni poudarki in orientacijske točke, vzpostavljajo novo prometno mrežo in z volumnom objektov ustvarjajo vtis velikega mesta.
- 6) Soseske se med seboj razlikujejo po tipu objektov. Oblika objektov je odraz družbenih razmer, kar vključuje tehniko gradnje, stanovanjsko politiko, gospodarske razmere in ne nazadnje, estetska merila in pravila. V najstarejših soseskah je še mogoče prepoznati oblikovne in urbanistične elemente

avtohtonega stavbarstva in predvojnega urbanizma. Prvi bloki so z dvokapno streho, podolgovatega tlorisa, tako imenovani lamelni bloki, v prostoru ustvarjajo strnjeno zazidanost. Nekatere blokovne stanovanjske soseske iz prvega, predvsem pa iz drugega obdobja so, kar se oblike tiče, odraz modernizma in funkcionalistične miselnosti. Objekti so pomaknjeni v sredino parcele, v zelenje, nimajo ulične in dvoriščne fasade, temveč so iz vseh strani enaki ali zelo podobni, streha je ravna. Soseske iz tretjega obdobja tvorijo drugačni tipi objektov; verižni bloki so postavljeni tako, da ustvarjajo ulični kare, fasada je razgibana, z več stavbnega okrasja. V zadnjem obdobju izgradnje sosesk se pogosto pojavljajo stolpnice, stolpiči in vila bloki, čeprav noben tip ne prevladuje.

- 7) Tudi opremljenost blokovnih stanovanjskih sosesk se je od začetkov blokovne gradnje do zadnjega obdobja močno spremenila. Prve blokovne soseske so bile pojmovane kot osnovne socialne in urbanistične enote mesta, v katerih bi stanovalci lahko zadovoljili večino svojih potreb. Seveda je stopnja opremljenosti z oskrbnimi in storitvenimi dejavnostmi odvisna od velikosti soseske, a vodilo za določevanje velikosti so bile prav storitve (osnovna šola, otroški vrtec). V najstarejših soseskah so lahko stanovalci zadovoljili večino svojih potreb. Opremljene so bile s trgovino z živili, gostinskim obratom, osnovna šola in otroški vrtec sta bila v soseski ali v bližini. V naslednjem obdobju se je opremljenost sosesk še izboljšala, a le tistih večjih in tistih, ki so bile v širšem središču mesta. Podobno se je godilo tudi v tretjem obdobju, ko je večina sosesk bila opremljena z osnovnimi oskrbnimi dejavnostmi. V zadnjem obdobju se je ta praksa spremenila. V soseskah je sicer več storitvenih dejavnosti, vendar te niso namenjene zgolj stanovalcem, temveč prebivalcem mesta ali dela mesta. In med storitvenimi dejavnostmi je le malo takšnih za vsakodnevno oskrbo. Zaradi spremenjenih oskrbovalnih navad ljudi, so se spremenile tudi dejavnosti v bivalnem okolju oziroma v soseskah.
- 8) Element, ki zagotovo zaznamuje stanovanjska območja so zelene površine. Visoka gostota zazidanosti in prepoznana socialna, oblikovna in ekološka vrednost zelenih površin, so dejavniki, zaradi katerih so merilo kakovosti stanovanjskih sosesk. V prvih blokovnih soseskah so zelene površine zavzele skoraj polovico površine soseske ali  $40\text{m}^2/\text{prebivalca}$ . Od takrat do zadnjega opazovanega obdobja se delež zelenih površin le še zmanjšuje, danes obsegajo 26% površine soseske ali  $7\text{m}^2/\text{prebivalca}$ . Deloma lahko takšno zmanjšanje pripišemo drugačnim bivalnim navadam, saj ljudje veliko prostega časa preživimo zunaj doma. Del zmanjšanja zelenih površin pa gre na račun povečevanja parkirnih mest za osebna vozila. A stopnja motorizacije je naraščala veliko hitreje, kot so se spreminjali urbanistični normativi. Iz prvotnih 0,32 parkirišča/stanovanjsko enoto se je število sicer povečalo na 1,85 parkirišča/stanovanjsko enoto v zadnjem obdobju, a razmere v soseskah iz starejših obdobj

so, kar se mirujočega prometa tiče, zaskrbljujoče in resno načenjajo kakovost bivalnega okolja.

- 9) Sosesko tvorijo stanovanjski bloki, te pa tvorijo stanovanja. Zato se spremembe v ustroju soseske odrazijo tudi v stanovanjih. Ugotovili smo, da se je tekom sedmih desetletij spremenila struktura stanovanj ter tloris oziroma razmerja med deleži posameznih prostorov v stanovanju. V najstarejših soseskah so v strukturi stanovanj prevladovala dvosobna, najmanj pa je bilo tri in več sobnih stanovanj ter garsonjer. Z leti se je razmerje premaknilo v prid večjih stanovanj, zmanjšal pa se je delež enosobnih stanovanj. Povedano drugače: z večanjem materialnega blagostanja ljudi se je povečevala površina oziroma sobnost stanovanj. Zaradi spreminjanja bivalnih navad pa se je spremenil še tloris stanovanja. Zmanjšala se je površina kuhinje in spalnice, povečala pa površina dnevne sobe, balkona ali lože ter toaletnih prostorov. Nekateri deli stanovanj iz sredine prejšnjega stoletja se v novejših stanovanjih ne pojavljajo več ali bolj izjemoma (shramba, združena kopalnica in stranišče, nekateri prostori so nastali na novo (utility, garderobna soba, veliko bivalno središče).
- 10) Spreminjanje družbenih razmer se slej ko prej odrazi v prostoru oziroma v bivalnem okolju. Tudi v blokovnih stanovanjskih soseskah je prišlo do sprememb grajene strukture in odprtega prostora. V nekaterih soseskah se je povečalo število stanovanjskih blokov, v nekaterih so stanovanjske bloke nadzidali, nekatere odstranili zaradi gradnje infrastrukturnih objektov, veliko sprememb je povezanih z energetske sanacije objektov, pa tudi s posegi stanovalcev v izboljševanje bivalnih razmer. V mislih imamo zastekljevanje lož, nameščanje klimatskih naprav na fasado objekta, spreminjanje barve fasade. V odprtem prostoru beležimo zmanjševanje urejenih zelenih površin, povečevanje števila parkirnih mest, postavljanje kesonov za odpadke pred stanovanjske bloke in opuščanje socialnih prostorov. Vseh sprememb ni mogoče označiti pozitivno, saj zmanjšujejo kakovost bivalnega okolja. Še več, ocenjujemo, da se kakovost bivalnega okolja v blokovnih soseskah ni veliko spremenila na bolje. Urejanje bivalnega okolja bi ne smelo biti omejeno le na stanovanje in parkirišče za osebni avto. Blokovno stanovanjsko sosesko označuje ideja kolektivizma in skupnosti, večina sprememb pa je parcialnih, iz njih veje odsotnost načrtnega in celovitega urejanja. Zagotovo bi bile spremembe manjše, manj bi načenjale stavbno dediščino in bivalno okolje, če bi se jih lotili kot skupnost, na skupen način.

Blokovne stanovanjske soseske so naše bivalno okolje, naša stavbna in kulturna dediščina, ogledalo naše kulture. Zato bi morali z njimi tako tudi ravnati. A najprej jih je potrebno poznati in se zavedati socialnih, kulturnih in bivanjskih kvalitet, ki jih posedujejo.

Morda bo to delo korak na tej poti ....

## Literatura in viri

- Azinovič, D., Kregar, P., Marn, T., Sajovic, P. in Vujović, A. (2009): *Tipologija večstanovanjskih stavb*. Ptujška Gora: In obs medicus.
- Bajlon, M. (1975): Neka pitanja u vezi sa upotrebnom vrednosti stana. *Stan i stanovanje*. Posebna izdaja časopisa Izgradnja. 27–38.
- Barton, H., Davis, G. in Guise, R. (1995): *Sustainable Settlements: A Guide for Planners, Designers and Developers*. Bristol: University of the West of England.
- Borko, J. (2015): *Urbana regeneracija soseske Jugomont v Mariboru*. Magistrsko delo, Maribor: Univerza v Mariboru, Fakulteta za gradbeništvo.
- Browne, B. (2011): *21st Century Architecture: Apartment Living*. Mulgrave, Victoria: Images Publishing.
- Crane, M. in Buchholz, B. B. (2000): *Apartment living: new designs for urban living*. Gloucester: Rockport.
- Debenjak, A. (1997): Lepotica in zver iz drugega zornega kota. Večer, 20. 5. 1997, str 18
- Direktivni načrt mesta Maribor. (1947): Maribor: Komunaprojekt.
- Drev, J. in Peršak, B. (1998): *Preliminarno poročilo o vplivih na okolje za postavitev plinskega motorja v zgradbi kotlovnice S31 na Pobrežju v Mariboru*. Maribor: Zavod za zdravstveno varstvo.
- Drožg, V. (1995): Morfologija vaških naselij v Sloveniji. V Špes, M. (Ur.): *Geographica Slovenica* (str. 27). Ljubljana: Inštitut za geografijo.
- Drožg, V. (2014): Značilnosti tlorisa stanovanj iz 20. stoletja (mariborska izkušnja). *Dela*, 42, 51–73. Pridobljeno 20. 10. 2014, <http://revije.ff.uni-lj.si/Dela/article/download/dela.42.3.51-73/2785>.
- Ferlež, J. (2008): *Josip Hutter in bivalna kultura Maribora*. Maribor: Umetniški kabinet Primož Premzl.
- Ferlež, J. (2009): *Stanovati v Mariboru: etnološki oris*. Maribor: Umetniški kabinet Primož Premzl.
- Filipovič, M. (2007): *Družbena kobežija in soseska v pozni moderni*. Ljubljana: Fakulteta za družbene vede.
- Flanders, J. (2005): *Inside the Victorian Home. A Portrait of Domestic Life in Victoria England*. London, Oxford: W. W. Norton.
- Hall, P. (1996): *Cities of tomorrow*. Oxford: Blackwell.
- Hofmeister, B. (1972): *Stadtgeographie*. Braunschweig: Georg Westermann Verlag.
- Howard, E. (1902): *Garden Cities of To-morrow*. London: Swan Sonnenschein & Co. Paternoster Square.
- Howard, E. (1970): *Garden cities of to-morrow*. London: Faber and Faber.
- Jenger, J. (1998): *Le Corbusier, arhitektura, ki vznemirja*. Ljubljana: Državna založba Slovenije.
- Kojović, M. (1975): Stanovanje u urbanističkom planiranju. *Stan i stanovanje*. Posebna izdaja časopisa Izgradnja. 12–15.
- Košir, F. (1993): *Zamisel mesta*. Ljubljana: Slovenska matica.
- Knjevni leksikon Slovenije. IV. knjiga Podravje in Pomurje* (1980): Ljubljana: Državna založba Slovenije.
- Le Corbusier. (1925): *Urbanisme*. Pariz: G. Crès & Cie.
- Levy, J. M. (2009): *Contemporary urban planning*. Upper Saddle River, New York: Pearson Education International.
- Lichtenberger, E. (2002): *Die Stadt. Von der Polis zur Metropole*. Darmstadt: Primus Verlag.

- Liebscher, R. (2009): *Wohnen für alle: Eine Kulturgeschichte des Plattenbaus*. Berlin: Vergangenheitsverlag.
- Liscombe, R.W. (2004): *The ideal city: The world urban forum 2006*. Vancouver Working Group Discussion Paper. Vancouver: University of British Columbia.
- Lynch, K. (1960): *The Image of the City*. London: The MIT Press.
- Madanipour, A. (2003): *Public and Private Spaces of the City*. London in New York: Routledge.
- Maksimović, B. (1980): *Urbanizam: teorija prostornog planiranja i uređenja naselja*. Beograd: Naučna knjiga.
- Marinović-Uzelac, A. (1989): *Teorija namjene površina u urbanizmu*. Zagreb: Tehnička knjiga.
- Mihelič, B., Humar, M., Nikšič, M., Cotič, B., Černič Mali, B., Gantar, D. idr. (2015): *Urbanistični terminološki slovar*. Ljubljana: Urbanistični inštitut R Slovenije.
- Mihelič, M., Arnautović, I., Bernardi, B., Brezovski, S., Dimitrov, D., Brezovski, S. idr. (1958): *Stanovi NR Slovenije*. Zagreb: Organizacioni odbor Porodica i domaćinstvo.
- Müller, W. (1970, 1974): *Städtebau*. Berlin: Teubner Verlag.
- Mumford, L. (1969a): *Mesto v zgodovini – 1*. Ljubljana: Državna založba Slovenije.
- Mumford, L. (1969b): *Mesto v zgodovini – 2*. Ljubljana: Državna založba Slovenije.
- Mušič, V. B. (1980): *Urbanizem – bajke in resničnost*. Ljubljana: Cankarjeva založba.
- Park, R. E. (1952): *Human Communities: The City and Human Ecology*. New York: Free Press.
- Pirkovič Kocbek, J. (1982): *Izgradnja sodobnega Maribora*. Mariborska arhitektura in urbanizem med leti 1918 in 1976. Ljubljana: Znanstveni inštitut Filozofske fakultete: Partizanska knjiga.
- Pirkovič Kocbek, J. (1983): Socialna stanovanjska gradnja v Mariboru. *Kronika: časopis za slovensko krajevno zgodovino*, 31 (2–3), str. 202–208.
- Pogačnik, A. (1980): *Urbanistično planiranje*. Ljubljana: Tiskovna komisija VTOZD Gradbeništvo in geodezija.
- Pogačnik, A. (1983): *Urbanizem Slovenije: Oris razvoja urbanističnega in regionalnega prostorskega načrtovanja v Sloveniji*. Ljubljana: Interdisciplinarni podiplomski študij prostorskega in urbanističnega planiranja.
- Pogačnik, A. (1984): *Urbanistično planiranje*. Ljubljana: Tiskovna komisija VTOZD Gradbeništvo in geodezija.
- Požar, S. (1969): *Uvod v katalog Forma viva 1967/68*. Maribor: ČZP Večer.
- Pravilnik o minimalnih tehničnih zahtevah za graditev stanovanjskih stavb in stanovanj*. UL RS, št. 45/2000, 125/2003 in 1/2011.
- Pravilnik o upravljanju večstanovanjskih stavb*. UL RS, št. 60/09, 87/11 in 85/13.
- Puhar, A. (1982): *Prvotno besedilo žinjlenja*. Zagreb: ČGP Delo – TOZD Globus.
- Radovanovič, S. (2005): *Mariborske ulice*. Maribor: Kapital.
- Radovanovič, S. (2015): *Mariborske ulice nekoč in danes*. Miklavž na Dravskem polju: Roman.
- Ravnikar, V., Zorec, M., Gregorič, T. in Koselj, N. (2000): *Evidenca in valorizacija objektov slovenske moderne arhitekture med leti 1945–70*. Ljubljana: Ministrstvo za kulturo Republike Slovenije.
- Rebernik, D. (2002): *Urbano-geografsko proučevanje blokovskih stanovanjskih sosesk kot element urbanističnega planiranja*. Dela, 18, 463–475. Pridobljeno 25. 2. 2012, [http://www.ff.uni-lj.si/oddelki/geo/publikacije/dela/files/dela\\_18/34%20rebernik.pdf](http://www.ff.uni-lj.si/oddelki/geo/publikacije/dela/files/dela_18/34%20rebernik.pdf).
- Rebernik, D. (2008): *Urbana geografija: Geografske značilnosti mest in urbanizacije v svetu*. Ljubljana: UL Filozofska fakulteta.
- Rodenstein, M. (1992): Städtebaukonzepte – Bilder für den baulich-räumlichen Wandel der Stadt. V Hartmut Ausermann (Ur.): *Stadt und Raum. Soziologische Analysen* (31–67). Pfaffenweiler: Centaurus.
- Rožman, L. (2010): *Uspešne blagovne znamke v Mariboru nekoč in danes*. Diplomsko delo, Maribor: Univerza v Mariboru, Ekonomsko-poslovna fakulteta.
- Sapač, E. (2010): *Urbani razvoj Maribora v 20. stoletju: umetnostnozgodovinsko in spomeniškoarhivno vrednotenje urbanistično oblikovalskih kvalitet mesta*. Doktorska disertacija, Ljubljana: Univerza v Ljubljani, Filozofska fakulteta, Oddelek za umetnostno zgodovino.
- Schirmacher, E. (1988): *Stadtvorstellungen. Die Gestalt der mittelalterlichen Städte. Erhaltung und planendes Handeln*. München: Artemis.
- Sennett, R. (1989): *Nestanak javnog čovjeka*. Zagreb: ITP Naprijed.
- Stanovanje za naše razmere* (1956): Ljubljana: Propagandni oddelek Gospodarskega razstavišča Ljubljana.
- Stanovanjska anketa* (1952): Maribor: Pokrajinski arhiv Maribor.
- Stanovanjski prestiž* (2016): Pridobljeno 20. 12. 2017, <http://stanovanjskiprestiz.si/Stanovanje%20Lent/index.html>
- Stanovanjski zakon (SZ-1)*. Uradni list RS, št. 69/03, 45/08, 57/08, 56/11 in 87/11.
- Tepina, M. (1996): *Prostor in čas urbanizma in Ljubljane urbane*. Ljubljana: ČZP Enotnost.
- Urbanistični načrt mesta Maribor*. Predlog za javno razpravo. (1977) Zavod za urbanizem Maribor.
- Urbanistični terminološki slovar: poskus interdisciplinarne obdelave*. (1975): Ljubljana: Urbanistični inštitut SR Slovenije.
- Vrišer, I. (1974): Mesto in podeželje – eden od aspektov socialnega razlikovanja. V Pak, M. (Ur.): *Socialnegeografski aspekti socialnega razlikovanja med slovenskimi pokrajinami: geografski simpozij ob 10-letnici*



*Inštituta za geografijo Univerze v Ljubljani* (str. 108–119). Ljubljana: Inštitut za geografijo Univerze v Ljubljani.

*Zakon o financiranju gradnje stanovanj*. Uradni list SFRJ, št. 1959/57

*Zakon o stanovanjskem prispevku*. Uradni list SFRJ, št. 1955/57.

*Zakon o varstvu osebnih podatkov (ZVOP-1)*. Uradni list RS, št. 59/99, 57/01, 59/01 in 86/04.

### Spletni in drugi viri

*Atenska listina*. (2015). Pridobljeno 12. 3. 2015,

[www.planering.org/images/.../ffs\\_syd\\_CIAM\\_4\\_The\\_Athens\\_Charter.pdf](http://www.planering.org/images/.../ffs_syd_CIAM_4_The_Athens_Charter.pdf).

*Ekosklad*. (b. d.). Pridobljeno 15. 2. 2016, <https://www.ekosklad.si/razpisi>

GIC gradnje (2015). Pridobljeno, 26. 4. 2015, <http://www.gic-gradnje.si>

GURS. (2015). *Evidenca trga nepremičnin*. Pridobljeno, 25. 5. 2015, <http://prostor3.gov.si/ETN-JV/>

Industrijska pešpot (2012). Pridobljeno, 25. 5. 2015, <http://industrijskapespot.si/mariborska-tekstilna-tovarna--opis.html>

Mariborska metropola (2015). Pridobljeno, 26. 4. 2015,

<http://www.kbminvest.si/modules/ipronweb/index.php?koda=METB>

Mariborsko Pohorje (2015). Pridobljeno, 9. 5. 2015, <https://maribor-pohorje.si/kaj-poceti/kultura.aspx>

Mesto Maribor 1959. 1:13.500. Založba Obzorja, Maribor, 1959

Maribor. Načrt mesta. 1:10.000. Založba Obzorja, Maribor, 1971

Projekt Maribor-jug. Urbanistično dispozicijski načrt. Skupščina mesta Maribor, 1982

*Pokrajinski arhiv Maribor* (b. d.). Gradbena dokumentacija objektov med leti 1945 – 1983.

*Pokrajinski arhiv Maribor* (b. d.). Fond ZUM.

*Pokrajinski arhiv Maribor* (b. d.). Fototeka ulic.

RKC. (2007). *Radvanje: 50 let župnije sv. Frančiška Asiškega*. Pridobljeno 6. 12. 2015, <http://aktualno.rkc.si/index.php/content/display/5899>.

Sievers, K. (2013): *Clarence Perry vs. Reginald Issac*. Pridobljeno 6. 1. 2017, <http://cargocollective.com/ksievers/Clarence-Perry-vs-Reginald-Issac-Defining-New-Neighborhood-Unit>

*Slovar slovenskega knjižnega jezika*. (2015). Pridobljeno, 20. 10. 2015, <http://bos.zrc-sazu.si/sskj.html>.

*Seminar studentov geografije*; dejavnosti na območju Maribor-jug (1989). Pedagoška fakulteta, Oddelek za geografijo. Tipkopis.

*Tamstan, d. o. o.* (b. d.). Interni arhiv gradbene dokumentacije stanovanjskih blokov v upravljanju.

*Upravna enota Maribor* (b. d.). Arhiv gradbene dokumentacije objektov med leti 1983–2016.

*Večer* (b. d.). Arhivski izvodi časnika Večer, oddelek za mikrofilme Univerzitetne knjižnice Maribor.

Wikipedia (2015): *CIAM*. Pridobljeno 11. 3. 2015, [http://en.wikipedia.org/wiki/Congr%C3%A8s\\_International\\_d'Architecture\\_Moderne](http://en.wikipedia.org/wiki/Congr%C3%A8s_International_d'Architecture_Moderne).

*Župnija sveti križ*. (b. d.). Pridobljeno 25. 2. 2016, <http://www.sveti-kriz.si/index.php/content/display/5/zgodovina/20>.

## Seznam uporabljenih kratic

|                         |                                                                  |
|-------------------------|------------------------------------------------------------------|
| <b>DiD</b>              | Dom igre in dela.                                                |
| <b>EVOSMA</b>           | Evidenca in valorizacija objektov slovenske moderne arhitekture. |
| <b>GURS</b>             | Geodetska uprava Republike Slovenije.                            |
| <b>MTT</b>              | Mariborska tekstilna tovarna.                                    |
| <b>PAM</b>              | Pokrajinski arhiv Maribor.                                       |
| <b>SSKJ</b>             | Slovar slovenskega knjižnega jezika                              |
| <b>SZVKD</b>            | Strokovne zasnove varstva kulturne dediščine                     |
| <b>TAM</b>              | Tovarna avtomobilov in motorjev Maribor                          |
| <b>TVS</b>              | Tipologija večstanovanjskih stavb.                               |
| <b>TVT Boris Kidrič</b> | Tovarna vozil in toplotne tehnike Boris Kidrič                   |
| <b>UTS</b>              | Urbanistični terminološki slovar                                 |
| <b>ZUM</b>              | Zavod za urbanizem Maribor                                       |



# BLOKOVNE STANOVANJSKE SOSESKE V MARIBORU

GREGOR ŠKRATEK

e-pošta: gregor.skratek@hotmail.com

**Povzetek** Blokovne stanovanjske soseske so bile prevladujoč koncept gradnje mest med leti 1945 in 1990 v vseh delih sveta, ne glede na gospodarsko in družbeno ureditev. Nastale so kot odgovor na specifične družbene razmere, hitro urbanizacijo in industrializacijo, ustrežale so vsaj trem načelom takratnega družbenega razvoja – socialni enakosti, spodbujanju majhnih družin in zaupanju v tehnični napredek. Proučili smo 40 blokovnih stanovanjskih sosesk v Mariboru, in sicer iz vidika morfoloških in funkcijskih značilnosti, prav tako smo proučili tloris stanovanj, osnovno celico sosesk. Blokovne soseske smo obravnavali v razmerju do mesta ter na ravni soseske in stanovanj. Z morfološko in funkcijsko analizo sosesk smo prikazali zasnovo sosesk, tipologijo objektov in načine zazidanosti, namembnost zemljišč in dejavnosti v soseski. Obravnavo stanovanj smo omejili na strukturo, število in tip tlorisa. Na podlagi tega smo izluščili štiri obdobja izgradnje sosesk, ki so bile posledica stanovanjske politike, urbanističnega razvoja mesta ter spreminjanja ideje blokovne soseske. Blokovne soseske iz različnih obdobj razvoja se razlikujejo po velikosti, gostoti pozidanosti, tipih objektov, deležu zelenih površin, opremljenosti z oskrbnimi dejavnostmi ter po strukturi stanovanj. Zadnje poglavje prikazuje spreminjanje grajene strukture blokovnih sosesk in prilagoditve novim bivalnim razmeram. Delo pomeni prispevek k poznavanju Maribora, ponuja pa tudi uvid v urbanistični razvoj mesta.

#### Ključne besede:

urbana  
geografija,  
lokalna  
zgodovina,  
blokovna  
stanovanjska  
soseska,  
stanovanje,  
Maribor.

# RESIDENTIAL BLOCK NEIGHBOURHOODS IN MARIBOR

GREGOR ŠKRATEK

E-mail: gregor.skrtek@hotmail.com

**Abstract** The Residential block neighbourhoods were the dominant concept of urban development between 1945 and 1990 in all parts of the world. They were created in response to specific social conditions, rapid urbanization and industrialization, meeting at least three principles of social development of that time - social equality, encouraging living arrangements of small families and confidence in technical progress. The study examined 40 residential neighbourhoods with blocks of flats in Maribor from the point of view of morphological and functional characteristics and also examined the floor plan of the residential neighbourhoods. Block neighbourhoods were addressed at the town level, the neighbourhood itself and at the apartment level. The morphological and functional analysis of the neighbourhoods showed the conception of the neighbourhood, the typology of buildings, the land use and activities in the neighbourhood. The analysis of residential blocks was limited to the structure, number and type of floor plan. Based on this, we have identified four phases of neighbourhood construction. Residential block neighbourhoods from different construction periods vary in size, density of blocks, types of buildings, proportion of green space, services, and housing structure. The work provides an insight into urban and spatial development of the town Maribor.

**Keywords:**

urban  
geography,  
local  
history,  
residential  
block  
neighborhood,  
apartment,  
Maribor.





## BLOKOVNE STANOVANJSKE SOSESKE V MARIBORU

### *Iz recenzije:*

... tako sistematične in vsebinsko široke ter poglobljene razprave o blokovnih stanovanjskih soseskah v Sloveniji in v geografiji še ni bilo. Iz tega vidika so spoznanja nova, sveža in odpirajo novo poglavje spoznavanja mest.

*dr. Dejan Rebernik*

Delo je nedvomno pomemben urbanogeografski prispevek k poznavanju stanovanjskih sosesk ter prostorskega in urbanističnega razvoja Maribora.

*dr. Jernej Tiran*

