

UNIVERZA V LJUBLJANI
BIOTEHNIŠKA FAKULTETA
ODDELEK ZA KRAJINSKO ARHITEKTURO

Tanja OBERŽAN

**PREOBRAZBA POČITNIŠKIH HIŠIC V STANOVANJSKA
NASELJA NA OBMOČJU POLŽEVA**

DIPLOMSKO DELO
Univerzitetni študij

Ljubljana, 2013

UNIVERZA V LJUBLJANI
BIOTEHNIŠKA FAKULTETA
ODDELEK ZA KRAJINSKO ARHITEKTURO

Tanja OBERŽAN

**PREOBRAZBA POČITNIŠKIH HIŠIC V STANOVANJSKA NASELJA NA OBMOČJU
POLŽEVA**

DIPLOMSKO DELO
Univerzitetni študij

**TRANSFORMATION OF HOLIDAY COTTAGES INTO RESIDENTIAL HOUSES IN
THE AREA POLŽEVO**

GRADUATION THESIS
University studies

Ljubljana, 2013

Diplomsko delo je zaključek Univerzitetnega študija krajinske arhitekture. Opravljeno je bilo na Oddelku za krajinsko arhitekturo Biotehniške fakultete Univerze v Ljubljani.

Študijska komisija Oddelka za krajinsko arhitekturo je za mentorja diplomskega dela imenovala prof. dr. Davorina Gazvodo.

Komisija za oceno in zagovor:

Predsednik: prof. Alojz DRAŠLER
Univerza v Ljubljani, Biotehniška fakulteta, Oddelek za krajinsko arhitekturo

Mentor: prof. dr. Davorin GAZVODA
Univerza v Ljubljani, Biotehniška fakulteta, Oddelek za krajinsko arhitekturo

Recenzent: doc. dr. Tatjana CAPUDER VIDMAR
Univerza v Ljubljani, Biotehniška fakulteta, Oddelek za krajinsko arhitekturo

Datum zagovora:

Naloga je rezultat lastnega raziskovalnega dela. Podpisana se strinjam z objavo svoje naloge v celoti na spletni strani Digitalne knjižnice Biotehniške fakultete. Izjavljam, da je naloga, ki sem jo oddala v elektronski obliki, identična tiskani različici.

Tanja Oberžan

KLJUČNA DOKUMENTACIJSKA INFORMACIJA

ŠD	Dn
DK	UDK 711.4: 338.488.2: 643-022.348 (479.4 Polževo) (043.2)
KG	Polževo/obmestna območja/počitniške hišice/stanovanjska hiša/transformacije počitniških hiš /dozidava/pomožni objekti/urejanje prostora okoli objektov/reševanje višinskih razlik
AV	OBERŽAN, Tanja
SA	GAZVODA, Davorin (mentor)
KZ	SI – 1000 Ljubljana, Jamnikarjeva 101
ZA	Univerza v Ljubljani, Biotehniška fakulteta, Oddelek za krajinsko arhitekturo
LI	2013
IN	PREOBRAZBA POČITNIŠKIH HIŠIC V STANOVANJSKA NASELJA NA OBMOČJU POLŽEVA
TD	Diplomsko delo (univerzitetni študij)
OP	XIII, 107 str., 23 pregl., 159 sl., 32 pril., 30 vir.
IJ	sl
JI	sl/en
AI	Diplomska naloga se na primeru Polževa ukvarja s problematiko prestrukturiranja počitniških hišic v stanovanjska naselja ter s tem povezanimi novimi strukturnimi rešitvami in organiziranostmi odprtega prostora. Predmet obravnave je reševanje problemov pri spreminjanju namembnosti objektov oziroma načini širjenja in dozidave počitniških hišic za stalno bivanje. Počitniške hišice imajo privlačno lego na obrobjih mest, ponavadi so nekoliko oddaljene od manjših vasi in so obdane z naravnimi prvinami, kar omogoča odličen potencial za kakovosten bivalni prostor. V tak prostor so bile poleg počitniških hišic skozi čas umeščene tudi enodružinske hiše ter skupinske novogradnje enakih hiš. Zahtevam stanovanjske hiše z vrtom (z opremljeno infrastrukturo ter urejenim bivalnim vrtom) se poskušajo približati počitniške hišice, da bi zadostile vsakodnevnim potrebam bivanja. Glavni problem nastane pri širjenju objektov (horizontalno in vertikalno), pri individualnih posegih v zunanji prostor z odstranitvijo obstoječe vegetacije, ureditvijo brežin, utrjevanjem nasipov na posameznih parcelah, ureditvijo dostopov in druge potrebne infrastrukture (komunalna, električna ipd.) ter z gradnjo pomožnih objektov (garaža, vrtna uta, pergola, nadstrešek itd.).

KEY WORDS DOCUMENTATION

DN	Dn
DC	UDK 711.4: 338.488.2: 643-022.348 (479.4 Polževo) (043.2)
CX	Polževo/peri-urban areas/holiday cottages/residential house/transformations of holiday cottages/spread facilities/processing facilities/planning around services/resolving height differences
AU	OBERŽAN, Tanja
AA	GAZVODA, Davorin (supervisor)
PP	SI – 1000 Ljubljana, Jamnikarjeva 101
PB	University of Ljubljani, Biotechnical Faculty, Department of Landscape Architecture
PY	2013
TI	TRANSFORMATION OF HOLIDAY COTTAGES INTO RESIDENTIAL HOUSES IN THE AREA POLŽEVO
DT	Graduation Thesis (University studies)
NO	XIII, 107 p., 23 tab., 159 fig., 32 ann., 30 ref.
LA	sl
AL	sl/en
AB	Thesis is on the case of Polževo deals with the issue of the restructuring of the holiday cottages in housing settlements and related new structural solutions and organization of the open space. The subject of the hearing is to solve the problems in changing the destination facilities or ways of spreading and the extension of holiday cottages to permanent residence. Holiday homes have an attractive location on the edges of cities, usually they are placed slightly away from the smaller villages and rich surrounded by natural elements, which makes it a great potential for high-quality living space. In such a space, they were in addition to the holiday cottages over time also placed single-family houses and block new identical houses. The requirements of the residential houses with garden (with fully equipped infrastructure and a living garden) is trying to approach the holiday homes in order to meet everyday needs. The main problem is to spread facilities (horizontal as well as vertical), individual intervention in the outer space with the removal of existing vegetation, embankment, strengthening levees on individual plots, the arrangements for access and other necessary infrastructure (utilities, electric, etc.) as well as the construction of processing facilities (garage, arbor, pergola, awning, etc.).

KAZALO VSEBINE

	KLJUČNA DOKUMENTACIJSKA INFORMACIJA.....	III
	KEY WORDS DOCUMENTATION	IV
	KAZALO VSEBINE.....	V
	KAZALO SLIK	VII
	KAZALO PREGLEDNIC	XIV
	KAZALO PRILOG.....	XV
1	UVOD	1
1.1	OPIS PROBLEMA.....	2
1.2	DELOVNA HIPOTEZA	3
1.3	NAMEN IN CILJI NALOGE.....	4
1.4	METODA DELA.....	4
2	PREGLED ZAČETKA GRADNJE POČITNIŠKIH HIŠIC V SLOVENIJI	6
3	ANALIZA IZBRANEGA OBMOČJA	11
3.1	OPIS OBMOČJA	11
3.2	NARAVNE DANOSTI	13
3.3	OPIS POSELITVE PO NASELJIH.....	17
3.4	RAZVOJ POSELITVE	25
3.4.1	Širjenje gozdnih površin	27
3.4.2	Širjenje prometnih poti	30
3.4.3	Širjenje poselitve	33
4	DOLOČITEV TIPOV TRANSFORMACIJE POČITNIŠKIH HIŠIC IN PROSTORA OKOLI OBJEKTOV	40
4.1	URBANISTIČNI POGOJI ZA DOLOČANJE TIPOV TRANSFORMACIJE POČITNIŠKIH HIŠIC IN PROSTORA OKOLI OBJEKTOV	40
4.1.1	Prostorsko ureditveni pogoji in prostorsko izvedbeni pogoji (PUP, PIP)	40
4.1.2	Podrobnejši prostorsko izvedbeni pogoji (PIP) za ureditvene enote območja Polževo	44
4.1.3	Dovoljene spremembe in urejanje prostora	44
4.2	KRITERIJI ZA IZBOR PRIMEROV TRANSFORMACIJE POČITNIŠKIH HIŠIC	46
4.3	VREDNOTENJE IZBRANIH PRIMEROV TRANSFORMACIJE POČITNIŠKIH HIŠIC IN PROSTORA OKOLI OBJEKTOV	48
4.4	ANALIZA ZBRANIH PRIMEROV TIPOV TRANSFORMACIJE POČITNIŠKIH HIŠIC IN PROSTORA OKOLI OBJEKTOV	49
4.4.1	Transformacija objektov (počitniških hišic)	53
4.4.2	Transformacija prostora okoli objektov – ureditev dostopov	57
4.4.3	Transformacija prostora okoli objektov – ureditev garaž in parkirnih površin	60
4.4.4	Transformacija prostora okoli objektov – ograditev parcel	65

4.4.5	Transformacija prostora okoli objektov – reševanje višinskih razlik	68
4.4.6	Transformacija prostora okoli objektov – ureditev vrtov	73
4.5	NOVE POČITNIŠKE HIŠICE IN SKUPINSKE NOVOGRADNJE POČITNIŠKIH HIŠIC	77
5	ZAKLJUČKI	87
5.1	DOBRI IN SLABI PRIMERI TRANSFORMACIJE POČITNIŠKIH HIŠIC IN PROSTORA OKOLI OBJEKTOV	91
6	SMERNICE ZA TRANSFORMACIJO POČITNIŠKIH HIŠIC V STANOVANJSKE HIŠE NA PODOBNIH OBMOČJIH	100
7	SKLEP	102
8	POVZETEK	103
9	VIRI	105
	ZAHVALA	107

KAZALO SLIK

Slika 1	Stanovanjski hiši, ki so jima bili dodani ali spremenjeni stavbni elementi (nadstrešek, prizidek, pokrit balkon), z gospodinjsko (levo) ter gospodarsko (desno) namembnostjo pomožnih objektov; semiurbani hiši (Drozg, 2006).	2
Slika 2	Počitniška hišica na Polževem leta 1998 (levo), na parceli, zaraščeni z vegetacijo, in leta 2006; prikaz gradnje enodružinske stanovanjske hiše s sečnjo večine obstoječe vegetacije in utrditve brežine z betoniranjem, zaradi izravnave nagnjenega terena za dostopanje do hiše (GURS, 2010).	3
Slika 3	Število stanovanj za občasno uporabo po občinah (SURs, 2002).	9
Slika 4	Število stanovanj v počitniških hišah po občinah (SURs, 2002).	9
Slika 5	Prikaz umestitve obravnavanega območja Polževo v širši prostor (Geopedia, 2010)	11
Slika 6	Prikaz obravnavanega območja Polževo z naselji (GURS, 2010)	12
Slika 7	Pogled na območje Polževo (Google earth, 2012)	12
Slika 8	Pogled na krajino območja Polževo 1	13
Slika 9	Pogled na krajino območja Polževo 2	13
Slika 10	Pogled na krajino območja Polževo 3	14
Slika 11	Pogled na krajino območja Polževo 4	14
Slika 12	Prikaz značilne vrtačaste pokrajine na območju Polževo 1	14
Slika 13	Prikaz značilne vrtačaste pokrajine na območju Polževo 2	15
Slika 14	Prikaz značilne vrtačaste pokrajine na območju Polževo 3	15
Slika 15	Prikaz značilne vrtačaste pokrajine na območju Polževo 4	15
Slika 16	Pogled na gozdni rob 1	16
Slika 17	Pogled na gozdni rob 2	16
Slika 18	Pogled na gozdni rob 3	16
Slika 19	Pogled na gozdni rob 4	16
Slika 20	Vstop v Kriško vas (levo) in pogled na cerkev Sv. Marije Magdalene (Turistično društvo Polževo, 2012)	17
Slika 21	Pogled na Kriško vas 1	18
Slika 22	Pogled na Kriško vas 2	18
Slika 23	Pogled na Kriško vas 3	18
Slika 24	Pogled na Kriško vas 4	18
Slika 25	Pogled z območja vikendov 1	19
Slika 26	Pogled na območje vikendov 2	19

Slika 27	Pogled na območje vikendov 3	19
Slika 28	Pogled na območje vikendov 4	20
Slika 29	Pogled na območje vikendov 5	20
Slika 30	Pogled na območje vikendov 6	20
Slika 31	Pogled na Pristavo pri Višnji Gori 1	20
Slika 32	Pogled na Pristavo pri Višnji Gori 2	21
Slika 33	Pogled na poselitev v Novi vasi 1 (Turistično društvo Polževo, 2012)	21
Slika 34	Pogled na poselitev v Novi vasi 2 (Turistično društvo Polževo, 2012)	21
Slika 35	Poselitev v Novi vasi (Turistično društvo Polževo, 2012)	22
Slika 36	Pogled na Novo vas	22
Slika 37	Pogled na agrarno krajino v Novi vasi	22
Slika 38	Zavrtače (Turistično društvo Polževo, 2012)	23
Slika 39	Pogled na krajino v Zavrtačah	23
Slika 40	Pogled na Zavrtače	23
Slika 41	Hotel Polževo (Turistično društvo Polževo, 2012)	24
Slika 42	Jožefinski kataster iz leta 1763–1787, franciscejski kataster iz leta 1825 in letalski posnetek iz leta 1975 (z leve proti desni) (Rajšp, 1996; GURS, 2010).	26
Slika 43	Ortofoto posnetek iz leta 1998, ortofoto posnetek iz leta 2006 in posnetek iz leta 2011 (z leve proti desni) (GURS, 2010; Google earth, 2012).	26
Slika 44	Širjenje gozdnih površin na Polževem (Kart. podloga: GURS 2010)	28
Slika 45	Posek gozdnih površin od leta 1975 do leta 2006 (Kart. podloga: GURS 2010)	29
Slika 46	Širjenje prometnih poti na Polževem po letih (Kart. podloga: GURS 2010)	31
Slika 47	Ureditev prometnih poti na Polževem (Kart. podloga: GURS 2010)	32
Slika 48	Razvoj poselitve na Polževem po letih (Kart. podloga: GURS 2010)	34
Slika 49	Izstopajoče novogradnje vikendov na Polževem po letih (Kart. podloga: GURS 2010)	35
Slika 50	Tipi stavb na Polževem (Kart. podloga: GURS 2010)	36
Slika 51	Transformacije počitniških hišic po letih gradnje, 32 primerov (Kart. podloga: GURS 2010)	38
Slika 52	Dozidava objekta (dvig strehe, dozidava nadstropja ali dozidava sob, novega objekta)	47
Slika 53	Urejanje odprtih površin okoli objektov	47
Slika 54	Dozidava objekta, gradnja pomožnih objektov ter oblikovanja prostora okoli objektov.	48

Slika 55	Karta transformiranih počitniških hišic, označenih z barvo (Kart. podloga: GURS, 2010)	51
Slika 56	Dozidava sobe	54
Slika 57	Dozidava terase	54
Slika 58	Dozidava terase na stebrih	54
Slika 59	Dozidava balkona	55
Slika 60	Dozidava novega objekta k staremu	55
Slika 61	Dozidava nadstropja in dvig strehe	55
Slika 62	Obnova objekta	56
Slika 63	Poruši se star objekt in zgradi nova počitniška hišica	56
Slika 64	Dostop zgoraj	57
Slika 65	Dostop spodaj	57
Slika 66	Vhod po stopnicah - na položnem terenu	58
Slika 67	Vhod po stopnicah - čez teraso	58
Slika 68	Dostop: zaraščen (levo in desno) ali peščen	58
Slika 69	Dostop z betonskih plošč (levo in desno) ali tlakovcev z vmesno urejeno travno površino	59
Slika 70	Dostop: tlakovan (levo in desno) ali asfaltiran	59
Slika 71	Garaža v hiši	60
Slika 72	Garaža kot podaljšek strehe	61
Slika 73	Garaža ob hiši	61
Slika 74	Garaža ob hiši - uporaba zgornje površine kot terase	61
Slika 75	Garaža, oddaljena nekaj metrov od hiše (tudi za dva avtomobila)	61
Slika 76	Garaža ob hiši kot večnamenski objekt	62
Slika 77	Garaža, vkopana v teren ob hiši - zgornja površina je zasajena in zatravljena	62
Slika 78	Garaža, vkopana v teren ob hiši - zgornja površina kot terasa	62
Slika 79	Gradnja garažnega nadstreška	63
Slika 80	Dozidava garažnega nadstreška za več avtomobilov	63
Slika 81	Parkirna površina zgoraj	63
Slika 82	Parkirna površina zgoraj - spodnji prostor klet ali soba	64
Slika 83	Parkirna površina zgoraj - delno se stika s hišo, zato je zavarovana z ograjo	64
Slika 84	Parkirna površina spodaj	64
Slika 85	Zasaditev žive meje	65

Slika 86	Kombinacija živa meja + vrata	66
Slika 87	Kombinacija živa meja + ograja	66
Slika 88	Lesena ograja	66
Slika 89	Kovinska mrežna ograja	66
Slika 90	Kamnita ograja - zid	66
Slika 91	Kombinacija nižji betonirani zid + živa meja	67
Slika 92	Kombinacija nižji betonirani zid + ograja	67
Slika 93	Kombinacija zid + živa meja + ograja	67
Slika 94	Reševanje višinskih razlik v prostoru okoli objekta	68
Slika 95	Reševanje višinskih razlik - brežina (ozelenitev, zatravitev)	69
Slika 96	Reševanje višinskih razlik - brežina (zasaditev grmovnic)	69
Slika 97	Reševanje višinskih razlik - brežina (zasaditev plezočega rastlinja s kamnitim zaključkom v stiku s trato)	69
Slika 98	Reševanje višinskih razlik - brežina (polaganje kamnov in zasaditev rastlinja)	70
Slika 99	Reševanje višinskih razlik - brežina (nasutje peska in zasaditev rastlinja)	70
Slika 100	Reševanje višinskih razlik - brežina (polaganje škarnikov z zasaditvijo cvetočega rastlinja)	70
Slika 101	Reševanje višinskih razlik - brežina (uporaba lesenih tramov, zlaganje drug na drugega)	70
Slika 102	Načini reševanja višinskih razlik z betonskimi opornimi zidovi	71
Slika 103	Reševanje višinskih razlik - betonski ali kamniti oporni zid	71
Slika 104	Reševanje višinskih razlik - betonski oporni zid + ograja	71
Slika 105	Reševanje višinskih razlik - kamnit ali betonski oporni zid + ograja + zasaditev (grmovnic ali plazečega rastlinja, ki sčasoma prekrijejo oporne zidove)	72
Slika 106	Ozelenitev betoniranih brežin in vključitev obstoječe vegetacije v ureditev vrta	73
Slika 107	Zasaditev cvetličnih gredic	73
Slika 108	Zasaditev zelenjavnega vrta	74
Slika 109	Sadovnjak ob objektu	74
Slika 110	Posek drevnine	75
Slika 111	Posek drevnine in nova zasaditev (zasaditev avtohtonega ali neavtohtonega rastlinja)	75
Slika 112	Funkcionalnost površin - otroško igrišče	75
Slika 113	Funkcionalnost površin - pomožni objekti	76

Slika 114	Dozidava pomožnega objekta - terasa	76
Slika 115	Dozidava pomožnega objekta - zimski vrt	76
Slika 116	Dozidava pomožnega objekta - nadstrešek ali pergola	76
Slika 117	Primerjava prostora okoli počitniške hišice (levo in desno) in skupinske gradnje vikendov	77
Slika 118	Primerjava transformacije počitniške hišice in ureditve okolice (levo in desno) ter enega izmed vikendov z manjšim prostorom okoli objekta v skupinski gradnji	77
Slika 119	Skupina novozgrajenih počitniških hišic v Škrjanki, zgrajenih na vrtačastem terenu, vkopanih v teren.	78
Slika 120	Prva novozgrajena počitniška hišica z oddaljenim garažnim nadstreškom za dva avtomobila - skupinska novogradnja (levo). Zmanjšanje površin okoli objektov, parkirna površina ob dostopni poti (sredina). Vrtov ob objektih skorajda ni, nagib terena na zgornjem delu hiše je ozelenjen in ograjen s kovinsko mrežno ograjo, podprt z betonskim opornim zidom (desno).	78
Slika 121	Nove počitniške hiše v skupini so enake, med seboj se stikajo s terasami (levo in sredina), na »skupnem« prostoru znotraj skupine počitniških hišic se gradijo novi objekti. Desno slika prikazuje ograditev prostora okoli počitniške hišice z zasaditvijo grmičevja ter betonskim reševanjem višinskih razlik.	78
Slika 122	Cona enakih novozgrajenih vikendov. Skupni dostopi, peščene poti in parkirne površine. Ni vizualne pregrade med glavno potjo in zemljiščem.	79
Slika 123	Prostor med vikendi je peščen. Površine zelenic somanjše. Ni zastiranja pogledov iz objekta v objekt, na primer z zasaditvijo drevnine.	79
Slika 124	Enake počitniške hišice, ki jih loči le barva zgornjega nadstropja objektov.	79
Slika 125	Visoki kamniti in betonski oporni zidovi za reševanje višinskih razlik okoli objektov.	80
Slika 126	Različni načini premagovanja višinskih razlik. Polaganje lesenih tramov, zasaditev plazečega rastlinja in postavitve lesene ograje (levo), polaganje kamnov in zasaditev cvetočega rastlinja (sredina in desno), kamnite kašte s prekrivnim rastlinjem.	80
Slika 127	Manjši prostor okoli počitniških objektov. Fasade v kombinaciji z rjavim kamnom.	81
Slika 128	Asfaltiran dostop in parkirna površina ob objektu. Dostopanje s spodnje strani. Parcela ni ograjena.	81
Slika 129	Cona novozgrajenih počitniških hišic na položnem terenu	81
Slika 130	Nove vikende loči starejši objekt, okolica je v urejanju, ni zasaditve med njimi	82
Slika 131	Steklene površine in terasa s pogledom na travnik, parcele niso ograjene ali zasajene z rastlinjem, peščeni dostopi s parkirno površino ob objektu.	82

Slika 132	Nov počitniški objekt ob gozdnem robu na levi strani dostopa in novi objekti na desni strani dostopa.	82
Slika 133	Parcela okoli počitniške hišice je ograjena z betonskim zidom v kombinaciji z mrežno ograjo in zasaditvijo tuj.	83
Slika 134	Garaža, vkopana v teren, velika za dva avtomobila (levo), betonski oporni zid pri vstopu na parcelo ter pomožnih objekt ob vikendu (sredina in desno).	83
Slika 135	Nova počitniška hišica leži pod glavno potjo (levo in desno), višinske razlike so urejene z zasaditvijo grmovnic in zatratitvijo.	83
Slika 136	Videz hiše izstopa, ustrezna rešitev zasaditve brežin, vkop v teren za gradnjo garaže, zasaditev drevnine in grmičevja.	83
Slika 137	Novo zgrajena hiša z vkopano garažo. Ureditev zelenih površin nad garažo. Kamnita škarp ob dovozu. Barva	84
Slika 138	Hiša ob Kriški vasi, arhitekturno izstopa. Poseganje v teren z gradnjo hiše in ureditvijo bivalnega vrta.	84
Slika 139	Počitniški objekt se povezuje z garažo z betonskim opornim zidom. Betonska kocka kot garažni prostor.	85
Slika 140	Po barvi in videzu hiša izstopa. Betonska garaža (levo), zasaditev žive meje okoli parcele (sredina in desno), pergola ob vstopu v objekt.	85
Slika 141	Izrazito poseganje v prostor z gradnjo in ureditev zunanjih površin okoli objekta.	85
Slika 142	Kovinski nadstrešek za avto (levo), betonski oporni zid (sredina in desno), pomožni objekt ob vikendu in travna površina na vrtu.	86
Slika 143	Visok betonski oporni zid za pridobitev površin za bivalni vrt. Posek drevnine.	86
Slika 144	Obnova in dozidava vikenda na nagnjenem terenu	91
Slika 145	Obnova starejše počitniške hišice in dvig strehe na položnejšem terenu	92
Slika 146	Obnova vikenda in dozidava objekta z vseh strani na nagnjenem terenu (garažni nadstrešek, garaža v hiši, gradnja nadstropja)	92
Slika 147	Dozidava novega objekta ob obnovljenem starejšem vikendu	93
Slika 148	Primer primerne dostopanja (razširjen, asfaltiran, speljan po terenu z manjšim naklonom)	93
Slika 149	Primer slabega dostopanja (neurejen, zaraščen, peščen, ozek, strm naklon do hiše)	94
Slika 150	Primer garaže ob hiši (dober primer garaže)	94
Slika 151	Primer garaže ob hiši (slab primer garaže; brez izkoristka zunanjih površin in drugih funkcij)	95
Slika 152	Parkirna površina ob hiši (primer asfaltirane površine na položnejšem terenu)	95
Slika 153	Parkirna površina ob hiši (primer asfaltirane površine na nagnjenem terenu)	96
Slika 154	Ograditev parcele z živo mejo in ograjo ob vhodu	96

Slika 155	Kombiniranje kovinske mrežne ograje, kamnitega opornega zidu in zasaditve tuj	97
Slika 156	Primer zatratitve in zasaditve brežine ali uporabe kamnov za reševanje višinskih razlik	97
Slika 157	Betoniranje visokih opornih zidov in položitev strešne kritine na vrh betonirane brežine	98
Slika 158	Bivalni vrt z zasaditvijo avtohtonih in neavtohtonih rastlin	98
Slika 159	Vrt z zelenjavno gredo	99

KAZALO PREGLEDNIC

Preglednica 1	Število sob, površina in lokacija stanovanj (Popis 2002, SURS 2002)	8
Preglednica 2	Število zgrajenih hiš na Polževem po letih	33
Preglednica 3	Število zgrajenih hiš v posameznih naseljih Polževega po letih	33
Preglednica 4	Število posameznih tipov poselitve na Polževem	37
Preglednica 5	Prikaz gradnje počitniških hiš in stanovanjskih hiš na Polževem po letih	39
Preglednica 6	Podrobnejša določila o velikosti in oblikovanju počitniških hišic (OPN Ivančna ..., 2011)	41
Preglednica 7	Posebni PIP za EUP na območju drugih naselij in na območju večjih naselij zunaj območij (OPN Ivančna ..., 2011)	44
Preglednica 8	Kriteriji za izbor primerov transformacije počitniških hišic v stanovanjske hiše	46
Preglednica 9	Kriteriji za izbor transformacij počitniških hišic in prostora okoli objektov	48
Preglednica 10	Analiza tipov transformacije počitniških hišic in prostora okoli objektov	52
Preglednica 11	Tipi transformacije počitniških hišic	53
Preglednica 12	Ureditev dostopov	57
Preglednica 13	Urejanje garaž in parkirnih površin ob objektu	60
Preglednica 14	Ograditev parcel okoli objekta	65
Preglednica 15	Reševanje višinskih razlik v prostoru okoli objekta	69
Preglednica 16	Ureditev vrtov okoli objekta	73
Preglednica 17	Transformacije počitniških hišic v stanovanjske hiše	88
Preglednica 18	Transformacija prostora okoli objektov - ureditev dostopov	88
Preglednica 19	Transformacija prostora okoli objektov - gradnja garaž	89
Preglednica 20	Transformacija prostora okoli objektov - ureditev parkirnih površin	89
Preglednica 21	Transformacija prostora okoli objektov - ograditev parcel	89
Preglednica 22	Transformacija prostora okoli objektov - reševanje višinskih razlik	90
Preglednica 23	Transformacija prostora okoli objektov - ureditev vrtov	90

KAZALO PRILOG

- Pril. A1 Transformacija počitniške hišice 1 – Škrjanka (Kart. podloge: GURS, 2010)
- Pril. A2 Transformacija počitniške hišice 2 – Škrjanka (Kart. podloge: GURS, 2010)
- Pril. A3 Transformacija počitniške hišice 3 – Škrjanka (Kart. podloge: GURS, 2010)
- Pril. A4 Transformacija počitniške hišice 4 – Škrjanka (Kart. podloge: GURS, 2010)
- Pril. A5 Transformacija počitniške hišice 5 – Škrjanka (Kart. podloge: GURS, 2010)
- Pril. A6 Transformacija počitniške hišice 6 – Škrjanka (Kart. podloge: GURS, 2010)
- Pril. A7 Transformacija počitniške hišice 7 – Škrjanka (Kart. podloge: GURS, 2010)
- Pril. A8 Transformacija počitniške hišice 8 – Škrjanka (Kart. podloge: GURS, 2010)
- Pril. A9 Transformacija počitniške hišice 9 – Škrjanka (Kart. podloge: GURS, 2010)
- Pril. A10 Transformacija počitniške hišice 10 – Škrjanka (Kart. podloge: GURS, 2010)
- Pril. A11 Transformacija počitniške hišice 11 – Trnovo (Kart. podloge: GURS, 2010)
- Pril. A12 Transformacija počitniške hišice 12 – Trnovo (Kart. podloge: GURS, 2010)
- Pril. A13 Transformacija počitniške hišice 13 – Trnovo (Kart. podloge: GURS, 2010)
- Pril. A14 Transformacija počitniške hišice 14 – Trnovo (Kart. podloge: GURS, 2010)
- Pril. A15 Transformacija počitniške hišice 15 – Trnovo (Kart. podloge: GURS, 2010)
- Pril. A16 Transformacija počitniške hišice 16 – Trnovo (Kart. podloge: GURS, 2010)
- Pril. A17 Transformacija počitniške hišice 17 – Rojšče (Kart. podloge: GURS, 2010)
- Pril. A18 Transformacija počitniške hišice 18 – Sleme (Kart. podloge: GURS, 2010)
- Pril. A19 Transformacija počitniške hišice 19 – Sleme (Kart. podloge: GURS, 2010)
- Pril. A20 Transformacija počitniške hišice 20 – Prelog (Kart. podloge: GURS, 2010)
- Pril. A21 Transformacija počitniške hišice 21 – Prelog (Kart. podloge: GURS, 2010)
- Pril. A22 Transformacija počitniške hišice 22 – Prelog (Kart. podloge: GURS, 2010)
- Pril. A23 Transformacija počitniške hišice 23 – Senožeti (Kart. podloge: GURS, 2010)
- Pril. A24 Transformacija počitniške hišice 24 – Senožeti (Kart. podloge: GURS, 2010)
- Pril. A25 Transformacija počitniške hišice 25 – Senožeti (Kart. podloge: GURS, 2010)
- Pril. A26 Transformacija počitniške hišice 26 – Senožeti (Kart. podloge: GURS, 2010)
- Pril. A27 Transformacija počitniške hišice 27 – Senožeti (Kart. podloge: GURS, 2010)
- Pril. A28 Transformacija počitniške hišice 28 – Senožeti (Kart. podloge: GURS, 2010)
- Pril. A29 Transformacija počitniške hišice 29 – Jazbine (Kart. podloge: GURS, 2010)
- Pril. A30 Transformacija počitniške hišice 30 – Pristava pri Višnji Gori (Kart. podloge: GURS, 2010)
- Pril. A31 Transformacija počitniške hišice 31 – Pristava pri Višnji Gori (Kart. podloge: GURS, 2010)

Pril. A32 Transformacija počitniške hišice 32 – Pristava pri Višnji Gori (Kart. podloge: GURS, 2010)

1 UVOD

Gradnja počitniških hišic v Sloveniji se je začela po letu 1950. Sekundarna bivališča so se pojavljala v kakovostnem prostoru z naravnimi prvinami ter v bližini mestnih središč, kar je omogočalo lažje dostopanje in umik iz urbanega okolja. Tovrstna gradnja je v tedanjem času zadovoljila potrebe ljudi po umiku iz mest ob koncih tedna kot oddih v naravnem mirnem okolju. Z večanjem števila obiskov tudi med tednom se je pokazala vedno večja želja ljudi po sprostitvi, počitku in miru ter bivanju v naravnem okolju. Ugotovljeno je bilo, da je beg v počitniške hiše v veliki meri odraz neprimernega stanovanjskega okolja (Ogorelec, 1978). Počitniške hišice so bile locirane v kakovostnejši prostor, ki je zagotavljal naravno rekreacijske ter krajinske danosti. Danes se v številnih primerih uporabljajo kot stanovanjske hiše.

Zaradi velikega števila in koncentracije ljudi v osrednji Sloveniji je veliko sekundarnih bivališč nastalo v okolici Ljubljane, v predalpskih območjih, na področju kraških planot in področju gorenjskih ravnin (Jeršič, 1968). Sekundarno bivališče v območju do 60 kilometrov oddaljenosti od kraja stalnega bivališča omogoča pogosto uporabo in aktivno sodelovanje pri zidavi objekta.

Ogorelec (Ogorelec, 1978) problem gradnje počitniških hišic ter stanovanjskih hiš povezuje z nedopustno stihijo, ki vlada v oblikah in zasnovah teh objektov, kar uničuje naš krajinski prostor, ter zatrjuje, da jih je treba obravnavati združeno. To je še posebej problematično, kadar se počitniške hišice in prosto stoječe hiše pojavljajo v istem prostoru ali celo v istem kraju.

Enostanovanjska gradnja hiš je v Sloveniji prevladujoča oblika gradnje. Zgoščena zidava enodružinskih prosto stoječih hiš zagotavlja cenejšo komunalno opremljenost, racionalnejšo rabo zemljišč ter racionalizacijo gradnje. Transformacija počitniških hišic se mora približati priporočljivim oblikam enodružinske gradnje, kar pa z racionalizacijo komunalne, cestne in druge infrastrukture in z zgostitvijo pozidave predstavlja veliko spremembo prostora.

Trend transformacije počitniških hišic v stanovanjske hiše se pojavlja zaradi različnih osebnih potreb ljudi po kakovostnih bivalnih površinah. Zaradi svoje atraktivne umestitve v naravni prostor, blizu mesta in glavnih prometnih povezav, so začele ustrezati željam posameznikov. Z dozidavo, širjenjem objekta, urejanjem dostopov, gradnjo nadstreškov in urejanjem bivalnih vrtov se počitniški objekti spreminjajo v zaključeno enoto, urejeno stanovanjsko hišo v privlačnem umirjenem okolju.

V Slovarju slovenskega knjižnega jezika prestrukturirati pomeni spremeniti funkcijo, ki pa je definirana kot celota, sestavljena iz medsebojno povezanih, odvisnih elementov, oziroma kar je določeno z razporeditvijo elementov, razmerji med elementi, ki sestavljajo celoto (Inštitut ..., 2011). Sprememba funkcije počitniške hišice preide s transformacijo sekundarnega bivališča (z dozidavo novih elementov, ki zopet tvorijo novo celoto) v primarno, namembnost objekta se spremeni iz občasne v stalno. Transformacija pomeni preoblikovanje, prestrukturiranje, preobrazbo. Je sprememba, pretvorba (večanje oziroma spreminjanje zasnove tlorisa z dozidavo oziroma pridobivanje zadostnih stanovanjskih površin). Zato bo v nalogi uporabljen izraz transformacija, ki bo označeval večanje počitniških hišic (dozidava, obnova, rušenje starega in gradnja novega objekta) in ureditev zunanjega prostora okoli objektov.

V Odloku o prostorskih ureditvenih pogojih za PPC I/3 – Polževo (Odlok o prostorskih ..., 2006) je zapisano, da so počitniški objekti lahko tlorisne površine do 60 m². Poleg tega se lahko zgradijo tudi

pomožni kubusi (v nadaljevanju prizidki). Gradijo se pod pogojem, da se z vsaj eno stranico po celotni dolžini stikajo z osnovnim počitniškim objektom. Naklon strehe in kritina sta lahko le ista kot pri strehi osnovnega počitniškega objekta ali pa imata oblikovano ravno streho; prizidek ob vzdolžni fasadi ima lahko le vzdolžno orientirano streho, na čelih pa je lahko streha le prečna ali pa predstavlja podaljšek strehe osnovnega počitniškega objekta na isti višinski koti. Prizidki so lahko široki največ 3 metre, merjeno od stične fasade z osnovnim objektom.

Eno glavnih izhodišč naloge je analiza primerov transformacije počitniških hišic v stanovanjske hiše in spreminjanje odprtega prostora okrog njih.

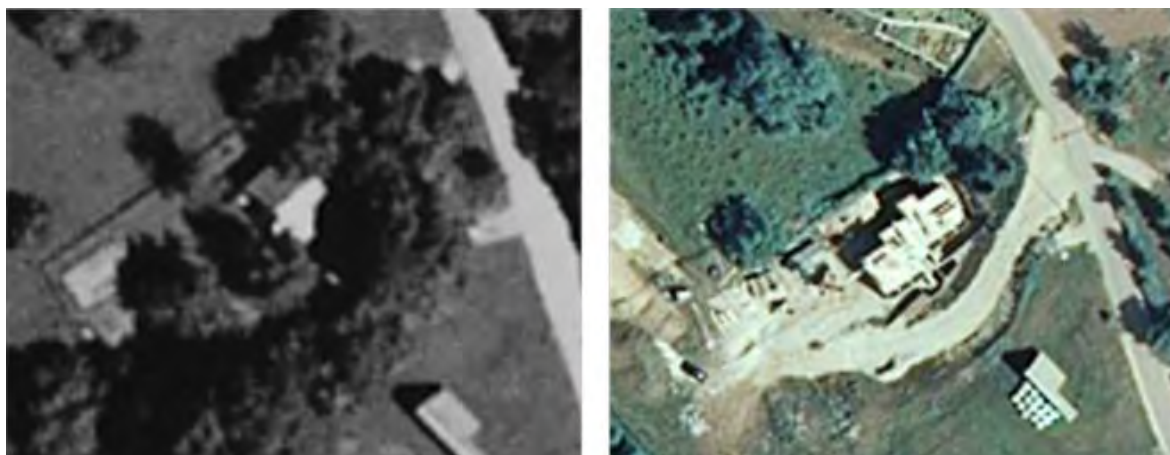


Slika 1 Stanovanjski hiši, ki so jima bili dodani ali spremenjeni stavbni elementi (nadstrešek, prizidek, pokrit balkon), z gospodinjsko (levo) ter gospodarsko (desno) namembnostjo pomožnih objektov; semiurbani hiši (Drozg, 2006).

1.1 OPIS PROBLEMA

Motivi za gradnjo počitniških hišic so posledica vpliva mesta na ljudi. Iskanje psihične sprostitev ter oddiha v naravi ter rekreacijskega preživljanja prostega časa v atraktivnem prostoru zunaj urbanega okolja kažeta, kako pomembna sta preživljanje prostega časa in umik po napornem delu, ki delujeta pozitivno na ljudi. Počitniška hišica ali stanovanjska enodružinska hiša, ki je namenjena oddihu predvsem oziroma tudi med počitnicami (Ogorelec, 1978), omogoča ljudem izbiro in menjavo bivalnih razmer. V osnovi so bile te hiše zgrajene ne le za umik v miren kraj, ampak večinoma tudi za zagotovitev stanovanja na stara leta, ki je v primerni oddaljenosti od cest in naselij, na komunalno in infrastrukturno neopremljenih zemljiščih, kar je cenejše za preživljanje prostega časa. Stanovanjska hiša, ki nima urejene prometne in komunalne infrastrukture in ima kvadrato od 40 do 80 m², kar je odvisno predvsem od predpisane velikosti objekta v urbanističnem ali zazidalnem načrtu ter potreb investitorja, je pogosto umeščena zunaj zazidalnih območij ali v urbanistično določenih stanovanjskih območjih strnjene zazidave (Ogorelec, 1978).

Boljši bivalni pogoji in želja ljudi po bivanju zunaj mestnih središč so pospešili razvoj območij, kjer so se gradila počitniška bivališča. Sledili so dozidava hiš, večanje kapacitet objekta za potrebe vsakodnevnega bivanja in širjenje komunalne infrastrukture ter razvoj prometne dostopnosti. Navedeno je pripeljalo do transformacije počitniških hišic v stanovanjske hiše.



Slika 2 Počitniška hišica na Polževem leta 1998 (levo), na parceli, zaraščeni z vegetacijo, in leta 2006; prikaz gradnje enodružinske stanovanjske hiše s sečnjo večine obstoječe vegetacije in utrditve brežine z betoniranjem, zaradi izravnave nagnjenega terena za dostopanje do hiše (GURS, 2010).

Opremljene počitniške hišice z osnovno komunalno infrastrukturo in s pomanjkljivimi prometnimi povezavami niso bile načrtovane za vsakodnevno uporabo. Porast transformacije počitniških hišic v prostoru je spodbudil urejanje ter širjenje omenjene infrastrukture. Večanje objektov v stanovanjske hiše in urejanje prostora okoli objektov je v kakovosten bivalni prostor privabilo tudi številne ljudi, kar se kaže v porastu novozgrajenih vikendov. Območje Polzevo se je izoblikovalo v manjše naselje prestrukturiranih počitniških hišic ter novozgrajenih vikendov, pojavila pa se je tudi načrtovana skupinska gradnja enakih počitniških hišic.

1.2 DELOVNA HIPOTEZA

Diplomsko delo obravnava transformacijo počitniških hišic v stanovanjske hiše. Posveti se načinu, kako transformacija vpliva na obstoječi poselitveni prostor.

Naloga se ukvarja s problematiko transformacije počitniških hišic in z načini reševanja transformacije objekta; omejevanje velikosti počitniških objektov pri širjenju in dozidavi, kompatibilnost z zahtevami stanovanjske hiše z vrtom, predlogi urejanja sprememb v gradnji z zagotavljanjem kakovostnega bivalnega okolja.

Naloga preverja predpostavko, da se je po letu 1998 veliko počitniških hišic iz sekundarnih objektov preoblikovalo v primarna bivališča. Oblikovalo se je območje, ki ga je zajel trend transformacije vikendov in se še širi. Transformacije objekta se pojavljajo z dozidavo za pridobitev zadostnih bivalnih površin za vsakodnevno bivanje. Večanje objekta zasnuje vsak lastnik posebej, kar se kaže v različnih načinih. Dozida se sobo, teraso, obnovi star objekt in doda novega ali pa se star objekt poruši in se zgradi nov vikend. Večanje objekta se pokaže tudi z gradnjo nadstropja, dvigom strehe in gradnjo pomožnih objektov (vrtna uta, nadstreški itd.). Ob večanju objektov se uredi tudi prostor okoli njih. Razširi in asfaltira se dostope, zgradi garaže, spremembe pa se pojavljajo tudi v poseganju v teren in ureditev okolice. Nagnjen teren se rešuje s postavitvijo betonskih opornih zidov. Na vrtovih se poseka obstoječo drevnino in zasadi (ne)avtohtono rastlinje.

Predpostavljam, da je to mogoče ugotoviti prek pregleda, primerjalnih analiz in vrednotenij ter primerih poselitve, ločenih po obdobjih.

1.3 NAMEN IN CILJI NALOGE

Cilji diplomske naloge so:

- ugotoviti stanje in pretekli razvoj poselitve na primeru Polževo,
- narediti analizo počitniških in stanovanjskih hiš – kdaj, kaj, koliko, kako se je gradilo; začetki, razvoj poselitve na primeru Polževo,
- ugotoviti načine transformacije počitniških hišic in odprtega prostora okrog njih,
- prepoznati posamezne primere transformacije počitniških hišic na območju obdelave in jih analizirati,
- ovrednotiti rezultate analize transformacije počitniških hišic v stanovanjske hiše ter predstaviti dobre in slabe primere transformacije,
- podati smernice, kako v bodoče transformirati počitniške hišice v stanovanjske hiše.

1.4 METODA DELA

Glavna tema raziskovanja v diplomski nalogi je transformacija počitniških hišic v stanovanjske hiše, zato je bilo treba za določitev razvoja posameznih hišic v procesu prestrukturiranja pregledati razvoj prostora izbranega območja obdelave. Prav spreminjanje prostora je definiralo nastanek in razvoj poselitve.

Najzanesljivejši vir za analize so bili stari ortofoto posnetki, pridobljeni na GURS-u, Geodetskem uradu Republike Slovenije. Najstarejša pridobljena karta oziroma posnetek prostora je bil iz leta 1975. Do leta 1998 ni bilo zaslediti ortofoto posnetkov prostora. Pri podatkih z ortofoto posnetkov stanja prostora iz let 1975, 1998 in 2006 ni bilo mogoče natančno prekrivanje. Zato se je z opazovanjem in primerjanjem kart izrisalo conacijo podatkov. Poleg tega ni bilo mogoče določiti leta gradnje hiš, zato so navedena le obdobja med posameznimi pridobljenimi kartami. To delo je bilo najzamudnejše in najdalgotrajnejše.

Za določitev tipologije hiš in iskanje primerov transformacije počitniških hišic se je s pomočjo terenskega ogleda določilo podatke, ki so bili nujni za nadaljnji potek raziskave. Poleg težav z določanjem zgoraj naštetih potrebnih podatkov ni bilo razvidno, ali se je po letu 2006 gradilo nove enodružinske hiše ali nove počitniške hišice.

Po analizi ortofoto posnetkov so bili podatki računalniško obdelani in grafično predstavljeni, kar je privedlo do novih ugotovitev.

Na podlagi analize razvoja poselitve na Polževem se je preverilo dejansko stanje zgrajenih objektov v prostoru, ki je bilo nato predstavljeno s slikovnim gradivom s terenskega ogleda. Tako so bili določeni tipi transformacije, ki se pojavljajo na objektih in v njihovi okolici, ki so se razlikovali po funkciji oziroma pogostosti uporabe. Pri tem se je preverjalo, kakšne so značilnosti stanovanjske hiše, počitniške hiše in transformirane počitniške hišice. Preverjalo se je kje, kako in koliko so se hiše transformirale v prostoru, s pomočjo teh ugotovitev pa so bili določeni primeri transformiranih

počitniških hišic v izbranem območju. Ti primeri so bili natančno pregledani, pri starejših in novejših ortofotoposnetkih pa so se prikazale spremembe, ki so bile nato tudi opredeljene.

Po izboru in opisu značilnosti transformacije primerov počitniških hišic v stanovanjske hiše so bili rezultati analize transformacije ovrednoteni, predstavljeni so bili dobri in slabi primeri transformacije počitniških hišic v stanovanjske hiše in zunanega prostora okoli objektov, ki so bili raziskovani v prej omenjeni analizi. Primeri transformacije počitniških hišic in prostora okrog njih so bili prikazani tudi s shemami.

Po rezultatih in vrednotenju analize so podane smernice, kako v bodoče transformirati počitniške hišice v stanovanjske hiše.

2 PREGLED ZAČETKA GRADNJE POČITNIŠKIH HIŠIC V SLOVENIJI

V Sloveniji so se počitniške hišice prvič pojavile po letu 1950, njihovo število pa se je povečalo šele po letu 1961 (Jeršič, 1968). V Jeršičevi študiji *Sekundarna počitniška bivališča v Sloveniji in Zahodni Istri* je bilo leta 1967 ugotovljeno, da je število počitniških bivališč v šestih letih naraslo na 1859 enot.

Leta 1971 so po podatkih statističnega popisa prebivalstva in stanovanj registrirali že 4281 zasebnih počitniških bivališč (Ogorelec, 1978: 33).

Ti podatki nakazujejo porast v gradnji počitniških hiš, ki se je zgodil kmalu po drugi svetovni vojni. Takrat so si ljudje opomogli in začeli vlagati sredstva v obnovo obstoječih hiš ali gradnjo novih nepremičnin.

Počitniške hišice so se gradile na območjih z izredno kvalitetnimi in svojevrstnimi naravnimi rekreacijskimi ter krajinskimi danostmi. Poleg tega je bil pomemben dejavnik lokacije objektov neposredna bližina večjih urbanih središč oziroma bližina kraja primarnega bivališča, ki s svojimi osnovnimi naravnimi kvalitetami predstavlja sekundarni poselitveni prostor (Ogorelec, 1978: 34).

Ta je še posebej privlačen zaradi idilične naravne okolice, ki privablja ljudi in jim daje sproščujoč občutek. Neustavljiva želja po svoji počitniški hišici nekje v naravnem okolju pa vodi tudi do nelegalnih gradenj.

V Anketi III. (Ogorelec, 1978: 36) je bilo anketiranih 30 občin, v katerih je bilo vsako leto vloženih 457 prošenj zasebnikov za novogradnjo oziroma za adaptacijo starejših objektov v počitniške objekte. Veliko objektov je bilo zgrajenih nelegalno. Nezakonito grajenih objektov je več kot nerešenih prošenj za gradnjo, kar ne preseneča, saj veliko število graditeljev sploh ne prosi za dovoljenje oziroma gradi kljub negativni odločbi.

Boljši nadzor nad nelegalnimi gradnjami omogoča sodobna tehnologija, ki prek statističnih podatkov in letalskih posnetkov hitreje najde kršitelje. Objektivno, ki so nelegalno zgrajeni, grozi rušenje ali visoka kazen za njihove lastnike. Ti se raje odločijo, da že obstoječi objekt spremenijo ali ga zgolj povečajo z raznimi prizidki, kar predstavlja tudi manjši finančni zalogaj.

Prej omenjeni problem adaptiranja objektov za namen počitnikovanja se je pojavil tudi pri prilagajanju in spremembi namembnosti počitniških objektov v stalna bivališča. Dozidava in večanje bivalnih površin, spreminjanje počitniških hišic v stanovanjske hiše, urejanje okolice in parcel, opremljanje s komunalno infrastrukturo, širjenje prometnih komunikacij, gradnja pomožnih objektov (vrtnih ut, garaž, nadstreškov, pergol itd.); vse to je podvrženo intenzivnejšemu razvoju, kar lahko pozitivno vpliva na vso poselitveno strukturo.

Najpogostejši motivi, ki utemeljujejo potrebe ljudi po počitniških bivališčih, so potreba po miru, počitku in psihični sprostitev. Vse več je želja po bivanju v naravnem okolju, obiskov kraja s posebnimi kvalitetami ter želja po zagotovitvi stanovanja v primernejšem okolju.

Ena izmed motivov je tudi možnost ukvarjanja s konjički zunaj stalnega bivališča. Vse to so glavni vzroki obiskovanja sekundarnih počitniških hišic v naravnem okolju. Beg v počitniške hiše je v veliki meri odraz neprimerne stanovanjske okolja.

Počitniška bivališča lahko opredelimo kot idealno obliko rešitve primarnega bivališča (ob adaptaciji, z dozidavo). Stanovanje v mestu je povečinioma neustrezno zaradi hrupa, moteče okolice ter premajhnega prostora. Ljudje si želijo živeti v zasebni hiši z vrtom, brez občutnih motenj iz okolja.

Želja po enodružinski hiši ni le slovenski pojav, ampak je globoko zakoreninjena pri vseh socialnih skupinah v vseh evropskih deželah, o čemer pričajo številne študije in rezultati anket v Franciji, Nemčiji in skandinavskih deželah. Da je ta želja konstantna, je pokazalo 35–70 % vseh anketirancev, ki so izrazili prevladujočo naklonjenost do enodružinske hiše in željo po selitvi iz stanovanj in večdružinskih hiš v individualno prosto stoječo enodružinsko hišo (Ivanšek, 1998: 38). V Sloveniji je bilo po vojni izvedenih pet anket na temo stanovanjskih želja. Rezultat je pokazal, da je 43–82 % Slovencev naklonjenih enodružinski hiši.

Leta 1960 je bila izvedena anketa stanovanjskih želja (Ivanšek, 1998: 11), ki jo je opravil Oddelek za stanovanjsko raziskovanje Urbanističnega inštituta LSR, in ta je pokazala, da je kar 82,7 % vseh anketiranih ljudi želelo stanovati v eni izmed vrst enodružinskih hiš.

Vedno večje tendence po lastni počitniški hiši vodijo v neupoštevanje zastavljenih urbanističnih planov. Poleg tega pa velik problem predstavljajo tudi neenotna vizualna podoba hiš, neurejena infrastruktura kanalizacije, vodovoda ter elektrike.

Že leta 1978 so se strokovnjaki ukvarjali s problematiko širjenja sekundarne gradnje in jo opredeljevali kot vizualno polucijo, ki je nastajala mimo urbanističnih načrtov ter povzročila prepogosto nevedno onesnaževanje okolja. Rešitev so videli v kanaliziranju želje ljudi po sekundarnih bivališčih v obstoječa naselja ter v možnosti za obnovo starejših objektov (Ogorelec, 1978: 26).

Sama problematika ostaja ista vse do danes, saj še vedno ni jasnih urbanističnih določil, ki bi to podrobneje obravnavala. Obstajajo splošne zakonske določitve, ne pa tudi jasno določene smernice za novogradnjo ali obnovo obstoječih objektov na določenem območju.

Prosto stoječi vikend na samem je slovenski ideal počitniške hiše. Stati mora v čim lepšem in čistem, okolju, primernem za rekreacijo, zaradi občutka varnosti pa tudi v bližini vaškega naseja ter v ne preveliki oddaljenosti od kraja osnovnega bivališča, kot je navedeno v rezultatih raziskovalne naloge *Počitniška stanovanja II.*, ki jo je izvedel Urbanistični inštitut RS, (Ogorelec, 1978: 52).

Proces transformacije počitniških hišic v stanovanjska naselja, kar je neizogiben pojav glede na nezadovoljstvo ljudi z življenjem v mestu ter glede na željo po boljšem in kvalitetnejšem bivalnem okolju v naravi, je spremenil slovenski ideal prosto stoječe počitniške hiše v ideal enodružinske hiše.

Ogorelec (Ogorelec, 1978: 70) problem gradnje počitniških hišic in stanovanjskih hiš povezuje z nedopustno stihijo, ki vlada v oblikah in zasnovah teh objektov, kar uničuje naš krajinski prostor, ter zatrjuje, da jih je treba obravnavati združeno. Počitniške hišice kot prosto stoječe hiše se pojavljajo v istem prostoru, pogosto v istem kraju. V številnih primerih in vse bolj se vikendi izkoriščajo za primarno stanovanje in obratno (primarna stanovanja za počitniške hišice, primer hiše na podeželju in stanovanja ali hiše v turistično zanimivih krajih).

Čim prej je treba zabrisati razliko med primarnim in sekundarnim bivališčem ter ju v številnih primerih obravnavati enako (kot kulturno, okolju neškodljivo in od okolja neogroženo bivališče). To pomeni, da je treba hkrati razvijati nove oblike (vzorke) naseljevanja in nove zasnove rasti naselij. Čim idealneje je treba rešiti stanovanjske razmere prebivalcev, ki sovpadajo z enakimi željami pri počitniških hišicah, torej brez motečih vplivov na okolje in brez motenj iz okolja (čist zrak, veliko zelenja, sonca, brez hrupa itd.) (Ogorelec, 1978: 71).

Vedno več vikendov je podvrženih transformaciji in dozidavi, kar je treba spremljati in usmerjati ter zaključiti naselitveni prostor v celoto.

Veliko je primerov, ko imajo družine v Ljubljani primarno stanovanje, v istem kraju obiskujejo šolo in službo, v okolici Ljubljane (Zaplana, Poževo, Bohinj in drugje) pa imajo počitniško bivališče, kjer preživljajo konce tedna ali počitnice. Sčasoma si stanovanjske naselitvene možnosti uredijo v sekundarnem bivališču, ki prehaja v primarno. Želja po naravnem in mirnem okolju ter preživljanju prostega časa v naravi preraste v vsakodnevno življenje in prej počitniška hišica spremeni namembnost ter postane stalno bivališče. Pri spremembi namembnosti posameznih objektov pa je treba upoštevati posebne pogoje in omejitve, kje in kako ter koliko adaptirati objekt ter posegati v prostor (Ogorelec, 1978: 79).

Točno določene smernice prostorske ureditve počitniških hišic na prehodu v bivanjski objekt bi poenotile videz naselja ter zabrisale mejo med primarnim in sekundarnim bivališčem, saj tako ali tako eno prehaja v drugo v času človekovega življenja.

V raziskovalni študiji *Bivalne navade Slovencev in njihov vpliv na prostor – občasna bivališča* (Stanič in sod., 2000: 20) je bil kot eden izmed mogočih konceptov razvoja občasnih bivališč podan vzvod ohranjanja poseljenosti, kjer je opredeljen njihov potencial za stalno bivanje.

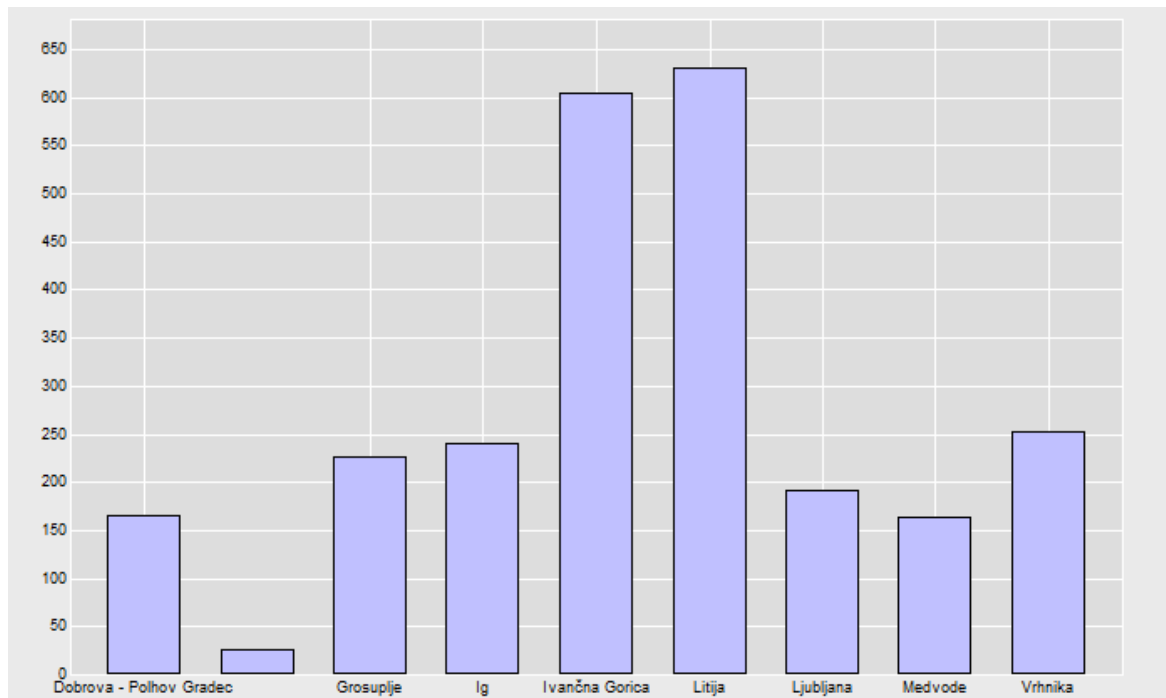
Statistični podatki (SURs, 2002) prikazujejo približne podatke o vrstah objektov, ki so registrirani namensko kot stanovanja za občasno bivanje. Med objekte, namenjene občasnemu bivanju, pa ni mogoče prišteti vrtno ute, počitniške barake in podobnih objektov, ki se pojavljajo na območjih vrtičkov, oziroma objekte v prostoru, kjer bivanje ni dovoljeno. V Preglednici 1 so podani podatki za Slovenijo, ki lahko služijo kot **osnova za določanje potencialne možnosti za stalno bivanje**. Po statističnih podatkih za leto 2002 je bilo skupno število 31.681 stanovanjskih enot (SURs, 2002).

Preglednica 1 Število sob, površina in lokacija stanovanj (SURs 2002)

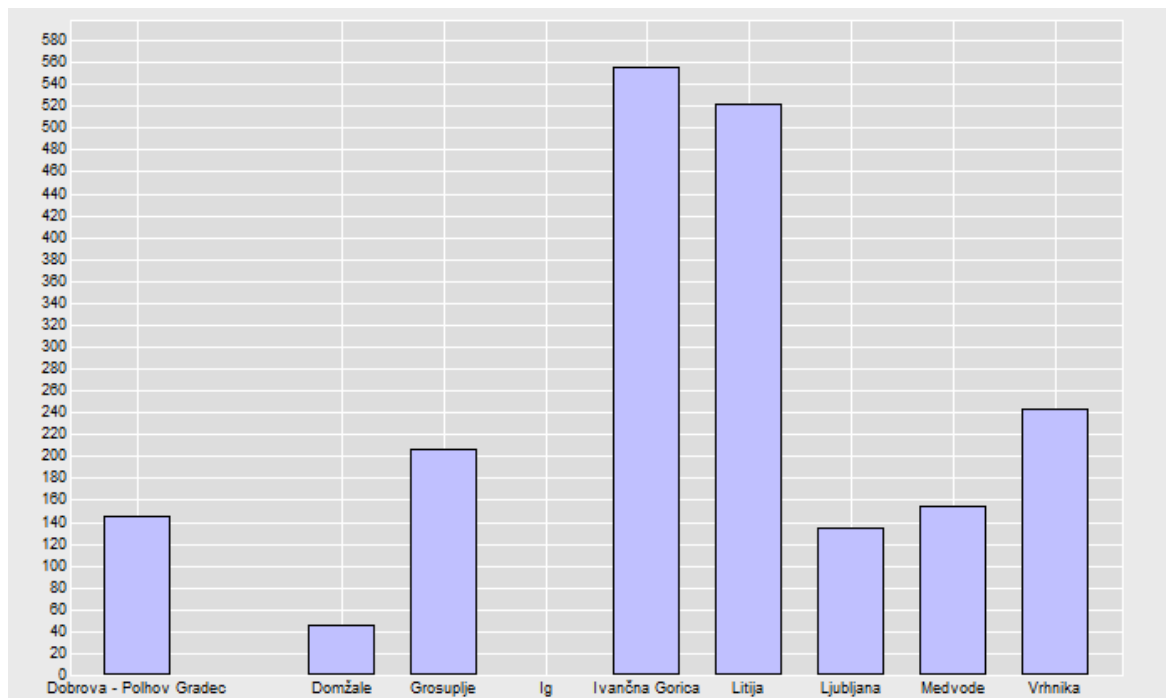
Število sob	Število stanovanj	Površina	Število stanovanj	Lokacija	Število stanovanj
1-sobna	11.558	do 20 m ²	2.475	Počitniške hišice	26.353
2-sobna	12.250	21–40 m ²	11.957	Družinske hiše	3.583
3-sobna	5.293	41–60 m ²	9.636		
4-sobna	2.580	61–80 m ²	4.244		
		80 m ² in več	3.369		
Skupaj:	31.681		31.681		31.681

Spremembe okolja oziroma potrebe po boljših bivalnih razmerah ljudje rešujejo z obiskovanjem počitniških hišic ob koncu tedna, kar je vedno bolj pogost pojav. Problem primarnega stanovanja tudi z idealno rešitvijo ne bo spremenil želje po spremembi okolja. Idealno rešitev problema bivališč

opredeljuje kot hkratno služenje primarnega kot tudi sekundarnega bivališča. Počitniška hišica se uredi v primarno bivališče, s čimer se reši stanovanjski problem ter se ugotovi želja ljudi po kvalitetnem bivalnem okolju.



Slika 3 Število stanovanj za občasno uporabo po občinah (SURS, 2002).



Slika 4 Število stanovanj v počitniških hišah po občinah (SURS, 2002).

Po do sedaj zbranih podatkih lahko vidimo, da je vedno več počitniških hišic spremenjenih v bivanjske hiše, kar počasi briše jasno določene značilnosti med primarnim in sekundarnim bivanjskim objektom. Spreminja se tudi sama lokacija teh objektov, ki se premika zunaj meja urbanih središč na obrobje. Predmestja se s tem povečujejo in dobivajo vse več upravnih funkcij. Prejšnja pretežno centralistično usmerjena ureditev se sedaj drobi na več manjših upravnih enot. Razdrobljenost bivalnih objektov pripomore k večji pestrosti podeželja in manj zgoščeni poselitvi v mestih. Hkrati pa se povečujeta onesnaževanje območij intenzivnega priseljevanja ter vnos pretirano mestne urbanizacije, kar uničuje lastnosti, zaradi katerih so se ljudje odločili za selitev.

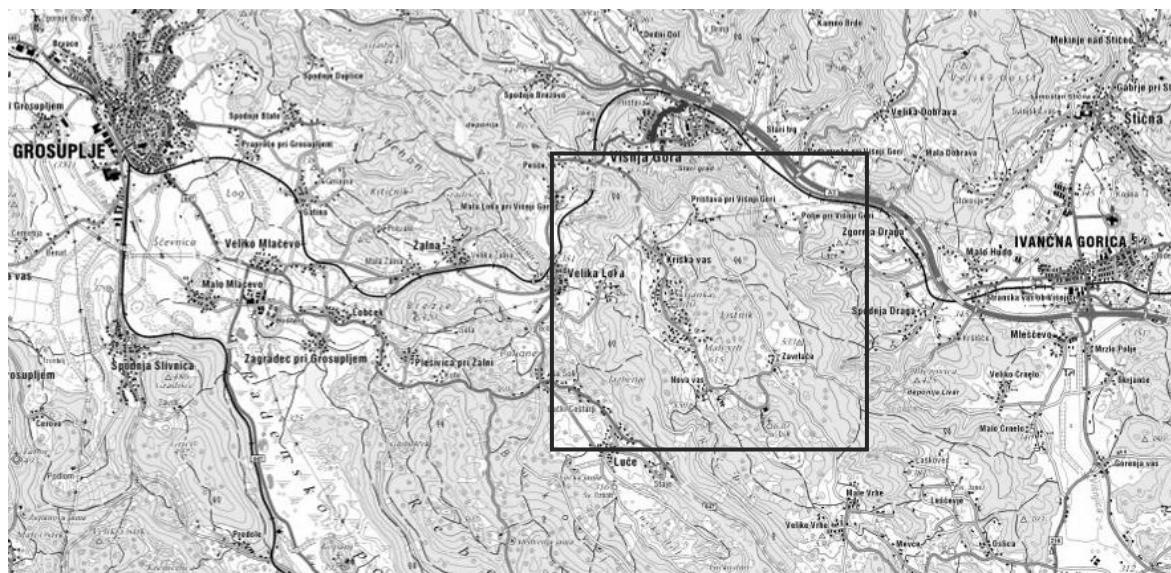
Statistične podatke je treba upoštevati pri določanju smernic, ki sledijo večletnim trendom na tem področju.

3 ANALIZA IZBRANEGA OBMOČJA

3.1 OPIS OBMOČJA

Območje Polževo leži jugovzhodno od Ljubljane. Iz Višnje Gore proti Grosupljem vodita pomembnejši lokalni cesti (8 km, po 1 km je v Peščeniku odcep na priljubljeno izletniško točko Polževo; pod Sv. Duhom, 630 m, je manjše smučišče z vlečnico) in Ivančni Gorici (Gosar, 1988). Pod gričem, na katerem stoji cerkev, stoji hotel Polževo.

Izbor območja Polževo izhaja iz opaznega porasta gradnje počitniških hišic in transformacije objektov v stanovanjske hiše. Na Polževem se je izoblikovalo »vikend območje« in se širilo ob glavni prometni poti, ki poteka skozi to območje. Polževo je znano po razgibanem vrtačstem terenu, dostopnosti, možnosti za rekreacijo ter privlačnem naravnem okolju blizu mest. Nekaj počitniških hišic se je pojavilo že leta 1975, ki so bile zgrajene med Kriško in Novo vasjo. Danes dominirajo nad preostalo poselitvijo. Zaradi prej omenjenih značilnosti in privlačnosti območja sta opazna urejanje in večanje vikendov, ki ju lahko opredelimo kot trend transformacije počitniških hišic v stanovanjske hiše. Transformacija počitniških hišic je opazna z večanjem in dozidavo objektov, urejanjem in širjenjem dostopov, gradnjo pomožnih ali večnamenskih objektov, garaž ter pergol, urejanjem vrtov in sekanjem ter novo zasaditvijo na vrtovih.



Slika 5 Prikaz umestitve obravnavanega območja Polževo v širši prostor (Geopedia, 2010)



Slika 6 Prikaz obravnavanega območja Polzevo z naselji (GURS, 2010)



Slika 7 Pogled na območje Polzevo (Google earth, 2012)

3.2 NARAVNE DANOSTI

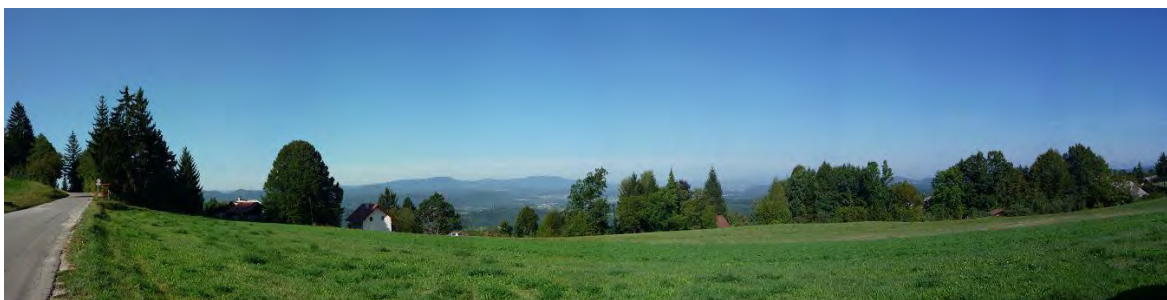
Območje Polževo ima značaj planote. Kriško-polževska planota je razčlenjena z dolinami in vrtačami, ki dajejo območju veliko reliefno razgibanost. Na severu se dviguje hrib Kriška vas, nato se postopoma spušča in relief pada proti vzhodu, proti Novi vasi pa se spit dviguje. Zaradi prepletanja kulturne krajine in gozda nastaja pestra krajinska slika, značilna za obravnavano območje. Kulturna krajina se izgublja z opuščanjem kmetijskih dejavnosti, zaradi zaraščanja površin in gradnje na prej omenjenem območju. Razgiban hribovit relief s strmimi pobočji in zaobljenimi vrhovi, ki ponekod prehaja v valovite planote, oblikujejo vrtačasti travniki.

Območje Polževo je z vseh strani obdano z močnim gozdnim robom in z razgibanim reliefom. Na severovzhodni strani poteka avtocesta, ki omogoča hiter dostop do večjih poselitvenih naselij. Notranjost ima reliefne raznovrstnosti, nadmorska višina območja niha med 500 in 610 metri. Pojavljajo se značilne vrtače znotraj območja.

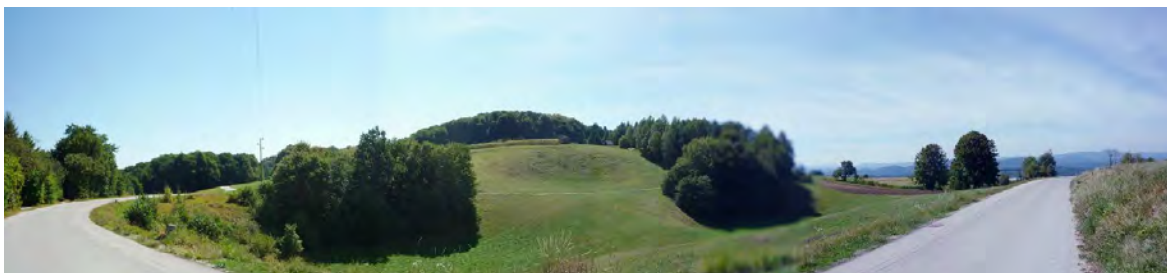
Na položaj vasi, potek prometnic in razporeditev objektov imajo največji vpliv naravne razmere, kot so relief (strmina), mikroklimatske razmere (vetrovi, osončenost), potek in značaj vodotokov ter lega in obseg rodovitnih površin.



Slika 8 Pogled na krajino območja Polževo 1



Slika 9 Pogled na krajino območja Polževo 2



Slika 10 Pogled na krajino območja Polževa 3



Slika 11 Pogled na krajino območja Polževa 4

Polževa je del Dolenjskega podolja, ki je 45 kilometrov dolg in od 3 do 12 kilometrov širok pas, kamor spadajo Grosupeljska pokrajina, Kriško-polževska planota, porečje Višnjice s Stiškim kotom, šentviška kotlina, podolje ob Temenici ter Verjansko kotanjo in novomeško pokrajino. V geografskem smislu je prehodni pas od severnega Posavskega hribovja do južnega Dinarskega krasa. Na nadmorski višini 440 metrov podolje prekinja planota južno od Police, severneje od gore Polževa ali tudi Višnjanske gore s 630 metri (Gams, 2003).

Kriško-polževska planota (620–560 m) je zgrajena iz triasnega dolomita, za njeno površje je značilna prekritost z vrtačami, ki so na nekaterih mestih tudi zelo pogoste. Planoto je tektonski pritisk prelomil in nekatere kose dvignil ter jih nagnil proti JV (Melik, 1959). Marušič (Marušič, 1998) omenja polževsko planoto kot zakraselo kraško planoto v obliki kraških hrbtov.



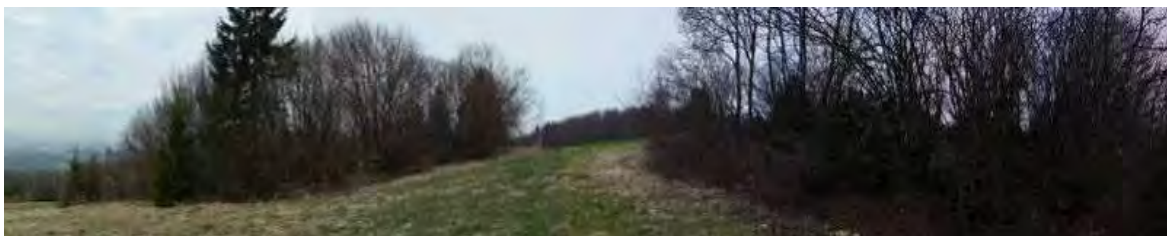
Slika 12 Prikaz značilne vrtačaste pokrajine na območju Polževa 1



Slika 13 Prikaz značilne vrtačaste pokrajine na območju Polževa 2



Slika 14 Prikaz značilne vrtačaste pokrajine na območju Polževa 3



Slika 15 Prikaz značilne vrtačaste pokrajine na območju Polževa 4

Vrtače so prisotne na območju Polževa, natančneje v Zavrtakah. Te površinske kraške oblike tudi poimensko pričajo, da gre za kraški relief. Največkrat se pojavijo skledaste vrtače, gostota vrtač pa se mestoma zelo spreminja in je odvisna od matične kamnine (apnenec, dolomit; slednji je v okolici Višnje Gore). Pomemben dejavnik je tudi naklon, saj se na nagnjenih površinah vrtače redko pojavljajo, več jih je na uravninah. Pogosto so tudi v gozdovih, ki pa so manj privlačni za poselitev.

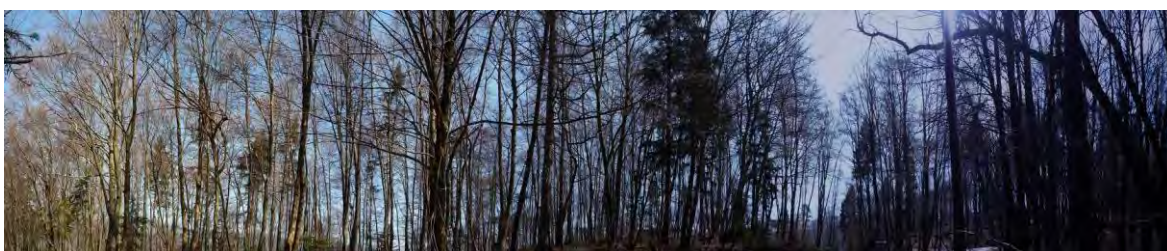
Na osrednjem delu planote se pojavijo večje mase gozdnih površin, v katere se s svojimi parcelami umeščajo posamezne stanovanjske in počitniške hiše. Stopnja izrabljenosti tal se je z leti spremenila in zmanjšala, na delih okoli vasi pa se je večinoma ohranila. Na jugu in severnem delu, kjer sta Kriška in Nova vas, prevladujejo kmetijska zemljišča ter posamezne gručne dreves. Pogosto se pojavljajo travniki, na nižjih predelih tudi sadovnjaki. Vasi sta pozidani ob križni prometni komunikaciji, iz Kriške vasi vodi cesta v Pristavo pri Višnji Gori, iz Nove vasi pa v Zavrtake. Izstopajočih dominant ni, na zahodnem delu se pojavlja dvignjen teren z vrtačami, ki se zaraščajo.



Slika 16 Pogled na gozdni rob 1



Slika 17 Pogled na gozdni rob 2



Slika 18 Pogled na gozdni rob 3



Slika 19 Pogled na gozdni rob 4

3.3 OPIS POSELITVE PO NASELJIH

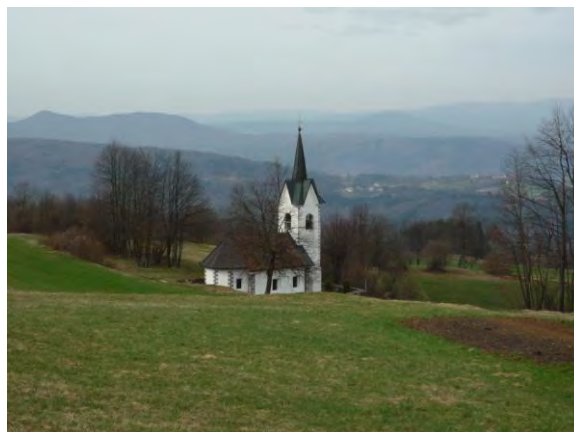
Opisi so povzeti po *Priročnem krajevnem leksikonu Slovenije*, predstavljeni so po vrstnem redu od severa proti jugu (Orožen, 1996).

V območju obdelave je 13 naselij:

- Kriška vas,
- Škrjanka,
- Rojšče,
- Trnovo,
- Sleme,
- Žlebe,
- Prelog,
- Ledine,
- Senožeti,
- Jazbine,
- Pristava pri Višnji Gori,
- Nova vas in
- Zavrtače.

Kriška vas

Je gručasta vas južno nad Dolenjskim podoljem. Leži na severnem pobočju razgledne Škrjanke s 610 metri nadmorske višine, ki se proti zahodu spušča v kraško Žalnsko polje, proti vzhodu pa v dolino potoka Višnjice. Na slemenu in pobočju Škrjanke je veliko naselje počitniških hišic. Skozi vas teče cesta Peščenik–Polževo. Južno od središča vasi stoji cerkev Sv. Marije Magdalene.



Slika 20 Vstop v Kriško vas (levo) in pogled na cerkev Sv. Marije Magdalene (Turistično društvo Polževo, 2012)



Slika 21 Pogled na Kriško vas 1



Slika 22 Pogled na Kriško vas 2



Slika 23 Pogled na Kriško vas 3



Slika 24 Pogled na Kriško vas 4

Območje vikendov med Kriško in Novo vasjo

Območje vikendov med obema vasem obsega Škrjanko, Rojšče, Trnovo, Sleme, Žlebe, Prelog, Ledine, Senožeti in Jazbine. Na območju novejšje poselitve, »vikend območju«, poleg starejših počitniških hiš, novih ter obnovljenih vikendov in stanovanjske gradnje, enodružinske kot skupinske, ni zaslediti kmetijskih objektov. Ob razvoju in širjenju novogradenj in transformiranju ter prilagajanju počitniških hišic za vsakodnevne potrebe bivanja se je izoblikoval nov poselitveni prostor.



Slika 25 Pogled z območja vikendov 1



Slika 26 Pogled na območje vikendov 2



Slika 27 Pogled na območje vikendov 3



Slika 28 Pogled na območje vikendov 4



Slika 29 Pogled na območje vikendov 5



Slika 30 Pogled na območje vikendov 6

Pristava pri Višnji Gori

Vas leži na široki terasi severovzhodnega pobočja Grmade s 587 metri in je gručaste oblike. Severno od nje je dolina potoka Višnjice. Pod Grmado je izvir Preglje, zajet za višnjegorski vodovod. Vzhodno od vasi je več počitniških hišic.

V vasi je še vedno nekaj objektov, ki so namenjeni zgolj preživljanju prostega časa ob koncu tedna. Pristava ima status zaščitenega vaškega jedra, saj je v sklopu starega gradu in pripadajočega grajskega pobočja opredeljena kot kulturni in zgodovinski spomenik (Turistično društvo Polževo, 2012).



Slika 31 Pogled na Pristavo pri Višnji Gori 1



Slika 32 Pogled na Pristavo pri Višnji Gori 2

Nova vas

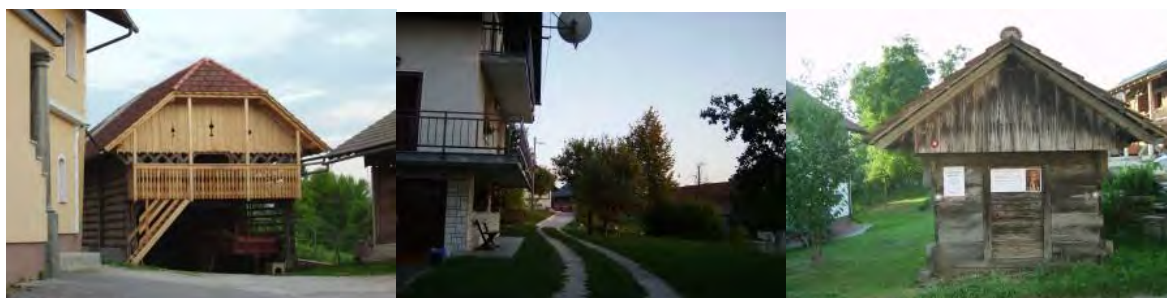
Delno obcestna gručasta vas južno od Dolenjskega podolja (580 m) leži na jugozahodnem pobočju nad Malim vrhom (615 m) in Sv. Duhom (630 m). Proti jugozahodu se svet spušča v Luški dol. Na robu vasi stoji cerkev Sv. Lenarta, opasana z železno verigo. V bližini sta kraška jama v Čistijah in turistična postojanka Polževo.



Slika 33 Pogled na poselitev v Novi vasi 1 (Turistično društvo Polževo, 2012)



Slika 34 Pogled na poselitev v Novi vasi 2 (Turistično društvo Polževo, 2012)



Slika 35 Poselitev v Novi vasi (Turistično društvo Polzevo, 2012)



Slika 36 Pogled na Novo vas



Slika 37 Pogled na agrarno krajino v Novi vasi

Zavrtače

Južno nad Dolenjskim podoljem, na zakraseli krčevini na položnem severovzhodnem pobočju Škranke (Sv. Duh, 630 m), leži gručasta vas Zavrtače s 545 metri nadmorske višine. Proti vzhodu se svet spušča v dolino potoka Višnjice in njegovega desnega pritoka Drmožnika. K vasi spada turistična postojanka Polževo z manjšo smučarsko vlečnico. Nad njo na vrhu istoimenske vzpetine stoji poznogotska cerkev Sv. Duha.



Slika 38 Zavrtače (Turistično društvo Polževo, 2012)



Slika 39 Pogled na krajino v Zavrtačah



Slika 40 Pogled na Zavrtače

K naselju spada tudi dom na Polževem, zgrajen leta 1934. Pred zadnjo vojno je bil lesen, a so ga hkrati z vasjo požgali Italijani. Leta 1952 so ga pozidali na novo. Zdaj je to velika zidana stavba z več sobami, ki predstavlja privlačno turistično postojanko. Skozi vas pelje pešpot, ki je s pohodom po Jurčičevi poti od Višnje Gore do Muljave postala tradicionalna. Od tod je doma Jože Župančič (1894–1969), publicist in prevajalec (Turistično društvo Polževo, 2012).



Slika 41 Hotel Polževo (Turistično društvo Polževo, 2012)

3.4 RAZVOJ POSELITVE

Razvoj prostora in spreminjanje prvin oziroma širjenje gozdnih površin, prometnih povezav ter poselitve je prikazano na podlagi pridobljenih kart iz let 1763–1787, 1825, 1975, 1998 in 2006 ter 2011.

Analiza podatkov s pomočjo ortofoto posnetkov iz različnih obdobj je pokazala, da kart ni mogoče natančno prekriti, da bi dobili primerjalno karto razvoja prostora po letih. Določanje teh podatkov je bilo mogoče izvesti le z opazovanjem kart in vrisovanjem mej širjenja prvin prostora. Pri analizi izbranega območja je bilo v ospredju širjenje gozdnih površin, prometnih poti in poselitve.

Po zapisih iz Jožefinskega katastra iz leta 1763–1787 (Rajšp, 1996) je območje Polževo v tem času obsegalo le Kriško in Novo vas. »Cerkev v Kriški vasi, majhna cerkev v Novi vasi, tretja, zidana na visokem hribu, pa je cerkev sv. Duha. S hriba nad Kriško vasjo in s Sv. Duha je pregled čez širšo okolico. Oba hriba tudi dominirata nad vso okolico. Gozd, ki leži vzhodno, je visok in gosto zaraščen z grmovjem« (Rajšp, 1996: 62).

Na franciscejskem katastru iz leta 1825 se vidi, da se je začela polževska planota počasi zaraščati. Severni del, območje okoli Kriške vasi, kjer je viden močnejši gozdni rob, kot je zapisano, se je zarasel z borovim gozdom. Brove gruče dreves se opazi tudi na južnem delu pri Novi vasi in nekaj pri Zavrtakah. V sami Kriški kot tudi Novi vasi so vidne posamezne gruče dreves, ki jih predstavljata bukova in borova drevnina. Med Kriško in Novo vasjo je gruča dreves, ki predstavlja enako sestavo drevnine kot močan gozdi sestoj na vzhodi strani planote. Odprt prostor planote je sestavljen iz pretežno kmetijskih obdelovalnih površin ter travnih površin, na katerih se je ob gozdu na vzhodni strani območja zasadilo grmičevje.

Leta 1825 so se prometne poti, ki vodijo skozi območje, razvile, tudi tiste do obdelovalnih površin, ki jih je bilo v tem času največ. Kriška vas je štela 17 hiš in 21 gospodarskih objektov, ki so na karti ločeni z barvo. V Novi vasi zasledimo 13 hiš in 12 gospodarskih objektov, zaobjema jo bukov gozd. V Zavrtakah je bilo 6 hiš in 7 gospodarskih objektov, obdanih z bukovim gozdom. Pot, ki pelje iz Kriške vasi proti Pristavi, se vije med 4 hišami in 8 gospodarskimi objekti. Tudi Pristavo pri Višnji Gori zaobjema bukov gozd. Iz teh naseljenih območij so se z razvojem poselitve širile tudi prometne povezave.

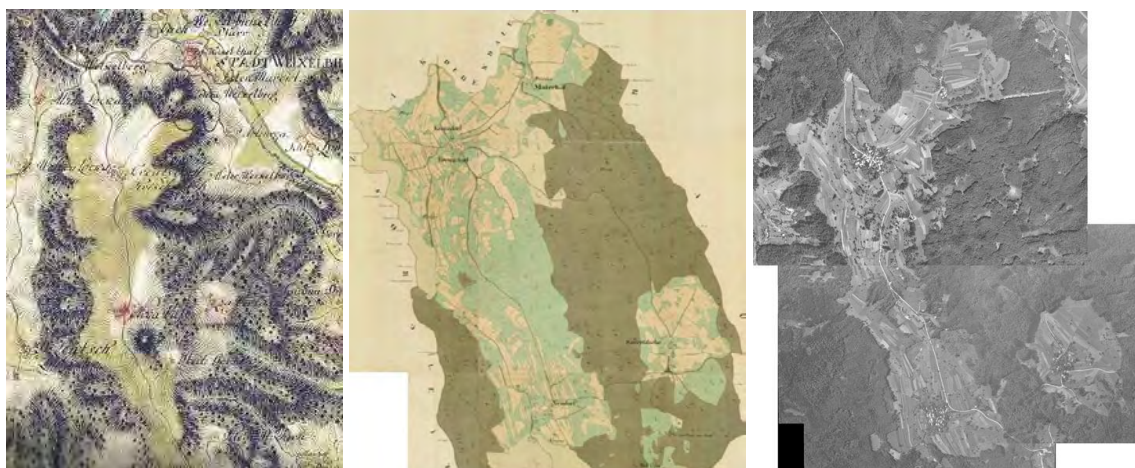
Do leta 1975 se je poselitev razširila tudi na prej neposeljeno območje med Kriško in Novo vasjo. Če primerjamo karto iz leta 1825 in ortofoto posnetek iz leta 1975, je opazno zaraščanje nekaterih kmetijskih zemljišč z gručami dreves in grmičevja. Na osrednjem delu planote se je gruča dreves razširila in vzhodni del gozda, ki je imel rob sestavljen iz grmičevja, se je zarasel. Prav tako je opaziti vrtačast relief, ki se vije skozi planoto. Posamezne vrtače so obdane z drevnino in grmičevjem. V tem obdobju je na območju med vasema nastalo 25 hiš, ki so imele funkcijo počitniških hišic, s tem pa se je razširila povezava do posameznih hiš. Poselitev v posameznih vaseh se je povečala za najmanj 50 odstotkov.

Ortofoto posnetek iz leta 1998 prikazuje pospešen razvoj območja, saj sta se vasi začeli povezovati z novim, tako imenovanim »vikend območjem«. To območje je leta 1975 štelo 25 objektov, leta 1998 pa 155 objektov več. Gozd se je razširil in zaobjel poselitev, kmetijske površine pa so se opazno

zmanjšale. V Kriški in Novi vasi so okrepili kmetovanje, prav tako v Zavrtakah, kjer je bilo posekane nekaj drevnine.

Na karti iz leta 2006 je razvidno, da se tudi po letu 1998 kmetijske površine vzdržujejo v Pristavi pri Višnji Gori ter na prej omenjenih območjih. V Kriški in Novi vasi je zaslediti pojav novejših stanovanjskih hiš, prav tako so se obnavljale starejše kmečke hiše. Glavna prometna pot, ki se vije skozi območje Polževo, se je razvejila in omogočila dostop do vikendov in posameznih stanovanjskih hiš. V Kriški in Novi vasi se je zaradi širjenja obdelovalnih površin zmanjšala površina gozda.

Pot, ki je povezovala Kriško in Novo vas, je bila glavna pot, ki je potekala čez Polževo. Iz Kriške vasi se je glavna pot na severu razcepila v dve poti, prva je vodila k Višnji Gori, druga pa proti zdajšnji Pristavi. Iz Nove vasi je po južnem delu peljalal pot, ki je vodila do cerkve Sv. Duha in naprej, druga pa je potekala skozi Zavrtache.



Slika 42 Jožefinski kataster iz leta 1763–1787, franciscejski kataster iz leta 1825 in letalski posnetek iz leta 1975 (z leve proti desni) (Rajšp, 1996; GURS, 2010).

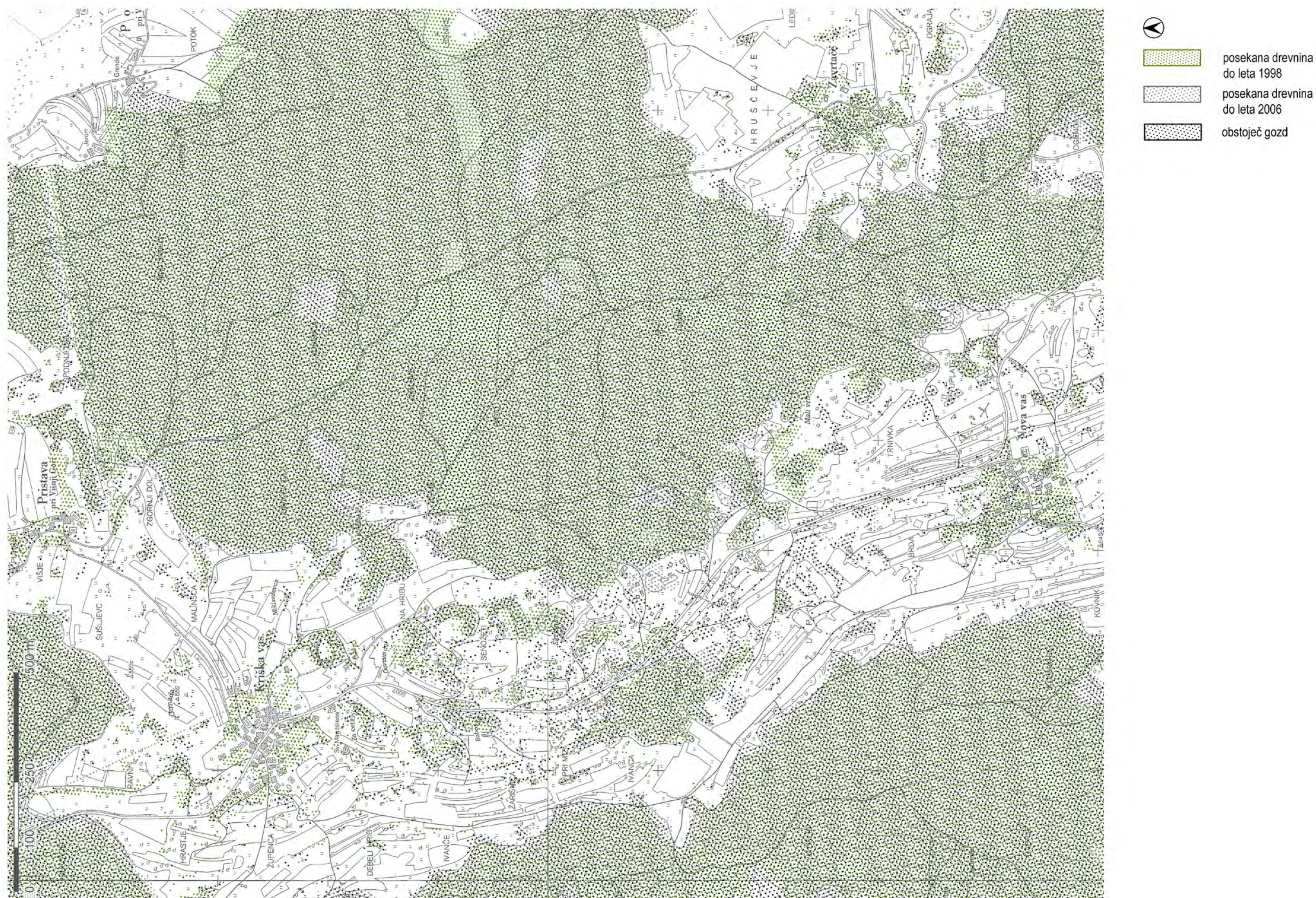


Slika 43 Ortofoto posnetek iz leta 1998, ortofoto posnetek iz leta 2006 in posnetek iz leta 2011 (z leve proti desni) (GURS, 2010; Google earth, 2012).

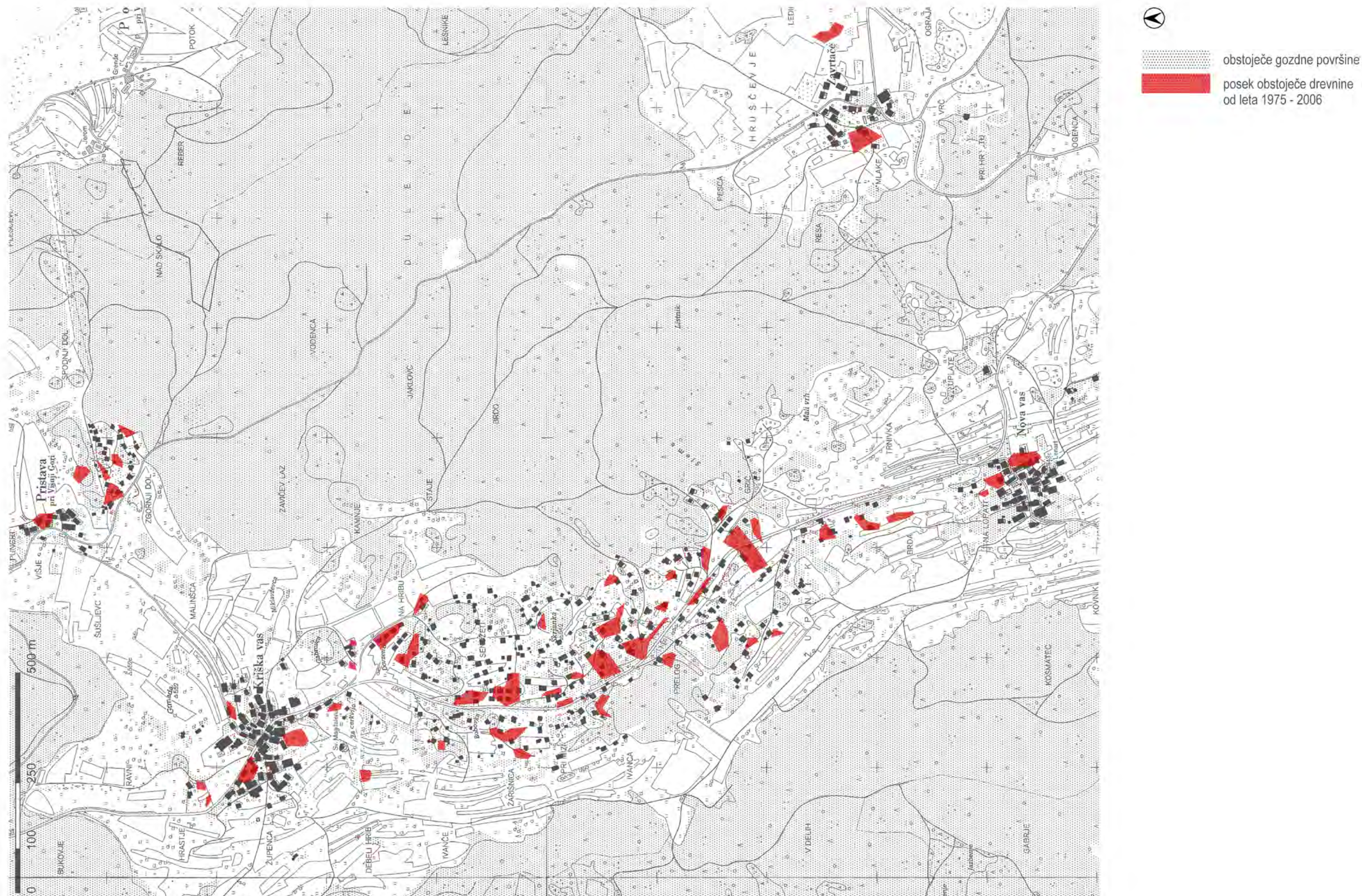
Območje je z že obstoječo poselitvijo dveh vaških središč, sčasoma pa s širjenjem na nova ozemlja, formiralo naselje na prej povsem neposeljenem prostoru. Sedaj prevladuje gradnja novejšega tipa, ki obsega največji del območja Polževo, imenovanega »vikend območje«. Dominira nad dvema središčema, ki se nista razširila krakasto navzven, ampak sta se med sabo povezala s tipom poselitve, kot je počitniška in stanovanjska gradnja, in se še naprej širita.

3.4.1 Širjenje gozdnih površin

Gozdni rob Kriško-polževske planote se je širil proti notranjosti. Ponekod so se kmetijska zemljišča zarasla. Vrtačast teren, ki je značilen za Polževo, se je večinoma zarasel. Na nekaterih robovih vrtač so drevnino, ki je rasla tam, zaradi gradnje novih vikendov posekali. Ob glavni prometni poti, ki se vije skozi Polževo, se je posekalo obstoječo drevnino, kjer se je gradilo nove počitniške objekte in kjer se je urejalo prostor okoli objektov.



Slika 44 Širjenje gozdnih površin na Polževem (Podloga: TTN5, GURS 2006)



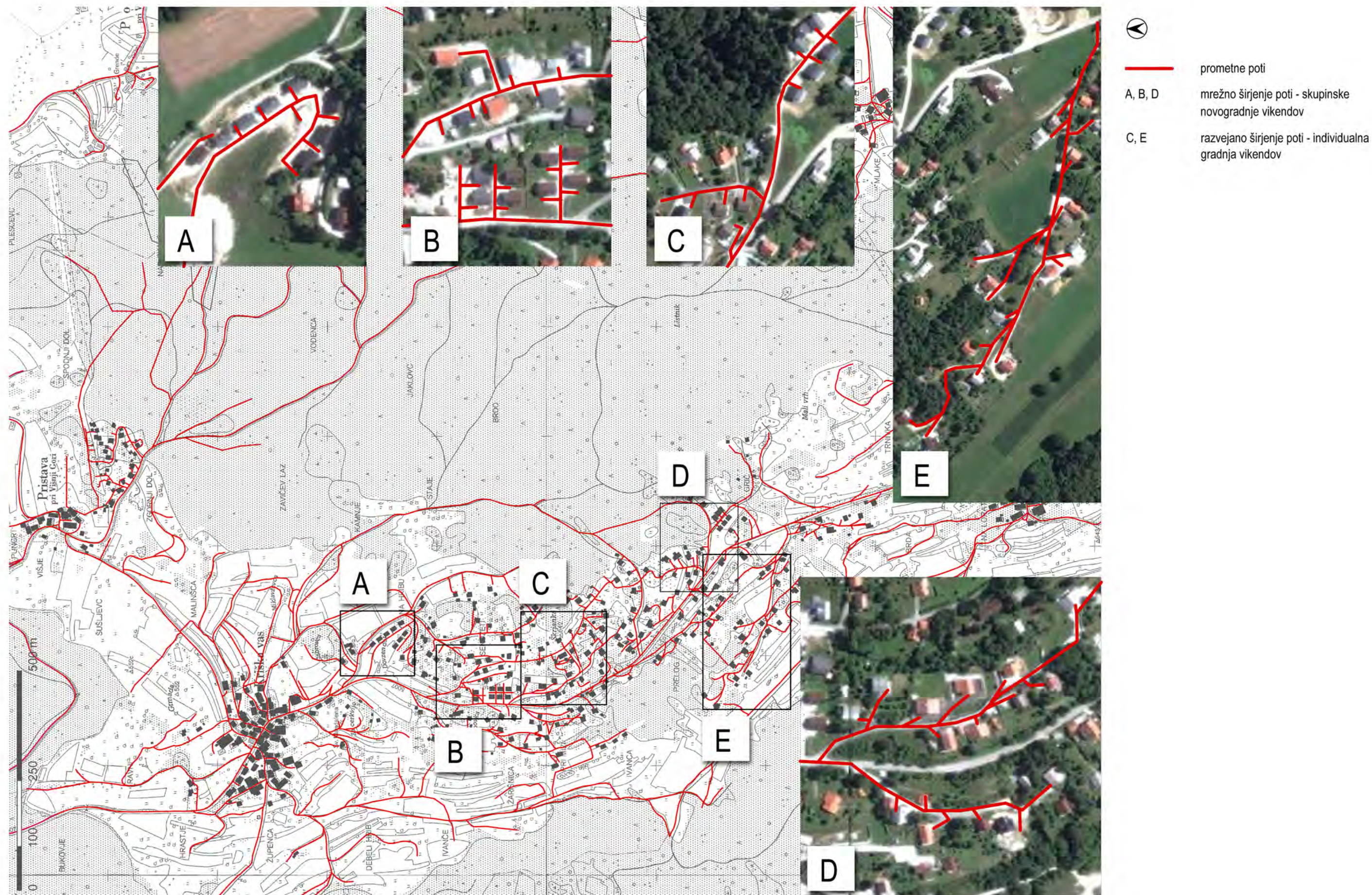
Slika 45 Posek gozdnih površin od leta 1975 do leta 2006 na Polževem (Podloga: TTN5, GURS 2006; DOF, Google earth 2011)

3.4.2 Širjenje prometnih poti

Prometna infrastruktura se je širila z gradnjo novih počitniških hišic. Značilno je razvejeno širjenje cest. Na nekaterih območjih znotraj poselitvenega prostora je opaziti mrežno rast cest. Ta način širjenja se pojavi pri skupinskih novogradnjah vikendov. Pojavila so se že štiri taka območja. Posamezne nove počitniške hišice se gradijo in nadaljujejo razvejeno širjenje cest.



Slika 46 Širjenje prometnih poti na Polževem po letih (Podloga: TTN5, GURS 2006)



Slika 47 Ureditev prometnih poti na Polževem (Podloga: TTN5, GURS 2006; DOF, Google earth 2011)

3.4.3 Širjenje poselitve

Značilen vzorec razvoja poselitvenega območja na Polževem je postopno združevanje naselij z vnašanjem novogradenj in njihovo širjenje ob glavnih prometnicah. Kriška vas in Nova vas zaradi gradnje vikendov nista doživeli izrazitega razvoja krakasto navzven, kot je tipično za slovenske vasi, ampak sta se ob glavni prometni poti začeli združevati – sprva s prihodom počitniških bivališč, kasneje pa s stanovanjsko gradnjo kot končno formacijo celotne poselitve. S tem so se staro grajena tkiva postopno združila z novim tipom poselitve.

Večina ljudi, ki so se preselili na to območje, si je zgradila nove objekte ali obnovila ter dogradila vikende. Gospodarske objekte in obdelovalne površine je opaziti le v neposredni bližini Kriške vasi ter Nove vasi, ki sta bili tudi prvotno kmečkega značaja. V samih vaseh ni vikendov; tam so starejše kmečke hiše, ki so bile prenovljene v stanovanjske, nekaj novih enodružinskih hiš ter večji kmetijski objekti, kot so hale, kozolci in hlevi. Obe vasi imata svojo cerkev, v Novi vasi je skorajda v središču, v Kriški vasi, ki ima tudi gasilski dom, pa leži na obrobju.

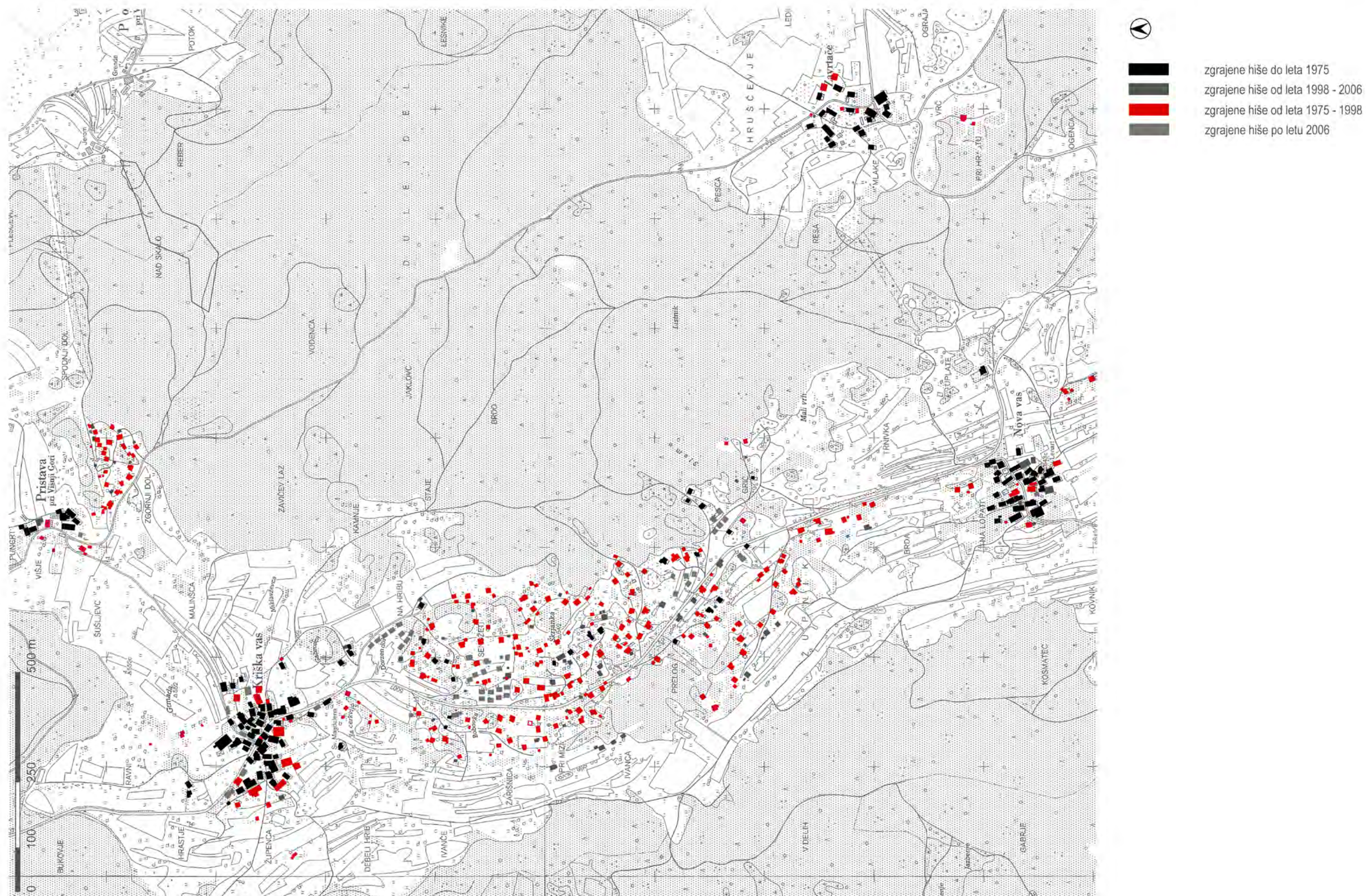
Preglednica 2 Število zgrajenih hiš na Polževem po letih

Leto	1975	1998	2006	Po letu 2006	Skupaj
Število zgrajenih hiš	150	275	74	54	553
Število zgrajenih hiš (%)	27	50	13	10	100

Leta 1975 je bilo zgrajenih 150 hiš, kar je predstavljalo 27 % celotnega današnjega števila enot na Polževem (Preglednica 2). Od leta 1975 do leta 1998 je bilo zgrajenih največ hiš. Leta 1998 je bilo naštetih 275 enot, kar je predstavljalo 50 % poselitvenega območja, za 23 % več kot leta 1975. Obdobje po letu 1998 je z upadom gradnje enot – leta 2006 je naštetih 74 hiš, po letu 2006 pa le 50 – predstavljalo obdobje transformiranja počitniških hišic v stanovanjske hiše. Trend priseljevanja v dozidane in preoblikovane objekte za vsakodnevno bivanje v atraktivnem naravnem prostoru je poselitveni prostor združil v celoto.

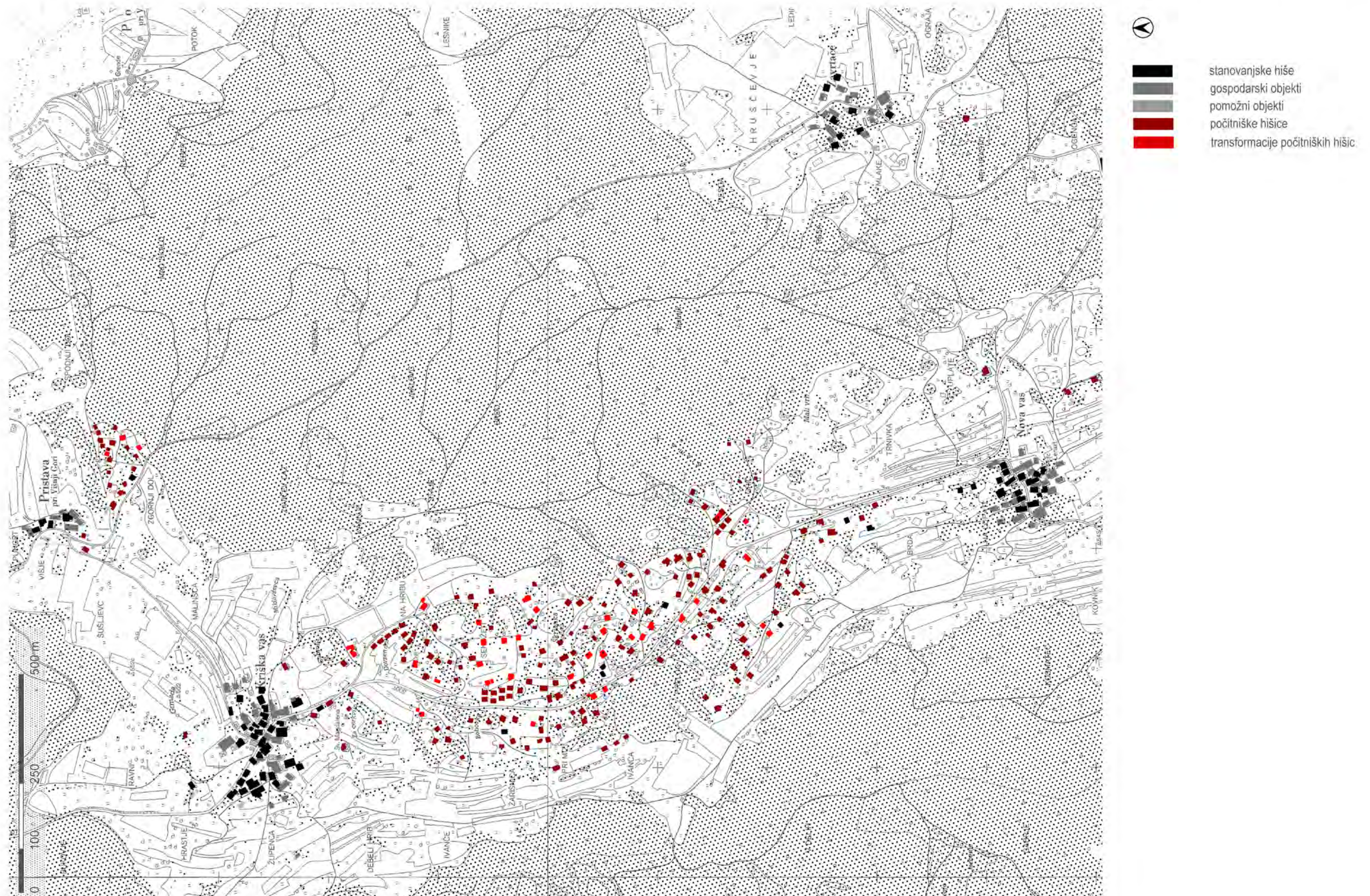
Preglednica 3 Število zgrajenih hiš v posameznih naseljih Polževega po letih

Leto	Kriška vas	Pristava pri Višnji gori	Vikend območje	Nova vas	Zavrtače	Skupaj
1975	67	8	25	32	18	150
1998	31	39	180	18	7	275
2006	2	9	56	7	/	74
2011	7	2	43	2	/	50
Skupaj	107	58	304	59	25	553



Slika 48 Razvoj poselitve na Polževem po letih (Podloga: TTN5, GURS 2006)



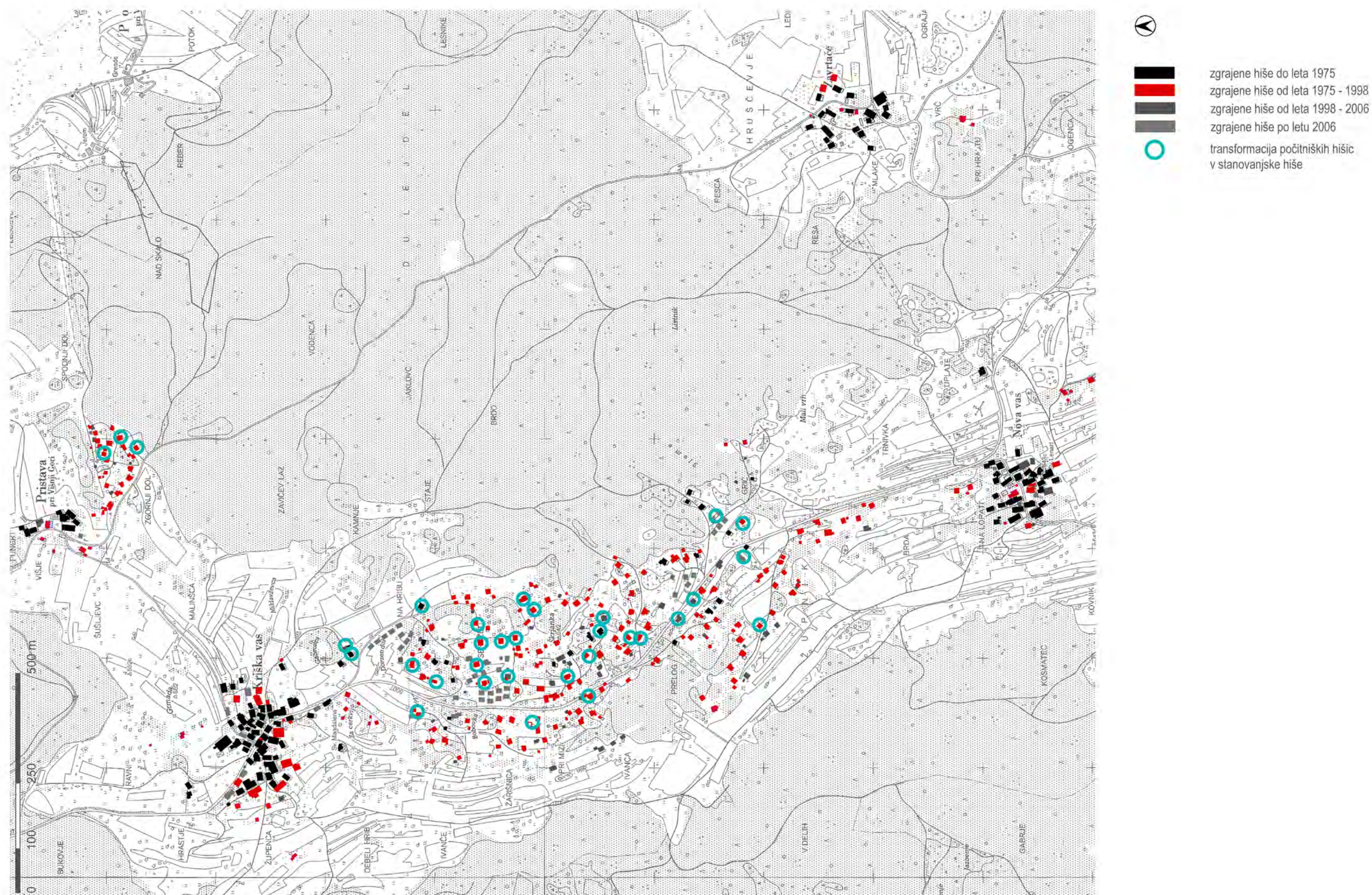


Slika 50 Tipi stavb na Polževem ločeno z barvo (Podlaga: TTN5, GURS)

V Preglednici 4 je razvidno, da na Polževem prevladujejo počitniške hišice. 29 % odstotkov je pomožnih objektov, ki se pojavljajo ob počitniških hišicah kot vtne lope, garaže ali ute. Vse večje zanimanje za bivanje v atraktivnem prostoru v okolici mest se kaže v transformaciji počitniških hišic v stanovanjske hiše.

Preglednica 4 Število posameznih tipov poselitve na Polževem

Tip poselitve	Število hiš	Število hiš (%)
Gospodarski objekti	85	15
Stanovanjske hiše	82	15
Počitniške hišice	195	35
Transformacije počitniških hišic	32	6
Pomožni objekti	159	29
Skupaj	553	100



Slika 51 Transformacije počitniških hišic po letih gradnje, 32 primerov (Podlaga: TTN5, GURS 2006)

Leta 1975 so počitniške hišice predstavljale 35 % poselitvenega območja, preostalih 15 % pa stanovanjske hiše. Od leta 1975 do leta 1998 je bilo zgrajenih 126 počitniških hišic, kar je predstavljalo kar 65 % celotnega števila zgrajenih počitniških hišic na Polževem.

Leto 2006 je zaznamoval upad gradnje, le 8 % celotnega števila počitniških hišic, prav tako tudi tipa stanovanjskih hiš, ki so imele manjši delež enot kot prej (12 % celotnega števila zgrajenih stanovanjskih hiš).

Prekrivanje kart razvoja poselitve območja in transformiranih počitniških hišic pokaže, da je bilo največ transformiranih hiš prav iz obdobja med letoma 1975 in 1998, in sicer kar 75 % od celotnega števila transformiranih počitniških hišic (16 % po letu 1998).

V spodnji preglednici so prikazani podatki o številu zgrajenih hiš, ki so bili pridobljeni s pomočjo lastnega terenskega ogleda in analiz posameznih kartografskih podlog z Geodetskega urada Republike Slovenije. Upad gradnje počitniških hišic na območju Polževega po letu 1998 (leta 2006 le 8 % od celotnega števila počitniških hišic) se je zgodil po letu 2006; na 27 zgrajenih počitniških hišic se pojavijo le 4 nove stanovanjske hiše. Transformacija počitniških hišic je opazna na hišah, ki so se največkrat pojavljale v obdobju med letoma 1975 in 1998 (kar 75 % od celotnega števila transformiranih počitniških hišic). Po letu 1998 se pojavi še 5 enot, po letu 2006 pa jih ni zaslediti. S pojavom prestrukturiranih počitniških objektov se prostor uredi in ponudi kakovostne bivalne pogoje za bivanje ljudi zunaj mest.

Preglednica 5 Prikaz gradnje počitniških hiš in stanovanjskih hiš na Polževem po letih

Tip gradnje	Počitniška hiša	(%)	Stanovanjska hiša	(%)	Transformacija počitniške hišice	(%)	Gospodarski in pomožni objekti	Skupaj
Do leta 1975	25	13	42	51	3	9	80	150
Do leta 1998	126	65	26	32	24	75	117	17
Do leta 2006	17	8	10	12	5	16	42	32
Po letu 2006	27	14	4	5	/	/	23	31
Skupaj:	195	100	82	100	32	100	244	553

Od leta 1975 do leta 1998 je bilo zgrajenih 26 enot stanovanjskega tipa hiš, 126 počitniških hišic in 24 transformiranih počitniških hišic. Med letoma 1998 in 2006 je bilo zgrajenih 19 enot manj transformiranih počitniških hišic kakor od leta 1975 do leta 1998.

Po letu 1998 lahko novo zgrajene vikende obravnavamo kot stanovanjske hiše. Mednje štejemo tudi organizirane skupine novo zgrajenih vikendov, ki se kot cone enakih objektov pojavljajo na Polževem.

4 DOLOČITEV TIPOV TRANSFORMACIJE POČITNIŠKIH HIŠIC IN PROSTORA OKOLI OBJEKTOV

4.1 URBANISTIČNI POGOJI ZA DOLOČANJE TIPOV TRANSFORMACIJE POČITNIŠKIH HIŠIC IN PROSTORA OKOLI OBJEKTOV

4.1.1 Prostorsko ureditveni pogoji in prostorsko izvedbeni pogoji (PUP, PIP)

Prostorsko ureditveni pogoji za območje Polževo določajo pogoje oblikovanja počitniških hišic in dovoljene vrste dopustnih gradenj in drugih del, vendar se v prostoru pojavljajo večje spremembe, kot jih dovoljujejo zakoni za tovrstno pozidavo (Odlok o prostorskih ..., 2006). Analiza prostorsko ureditvenih pogojev je bila usmerjena predvsem na določila in predpise, ki obravnavajo počitniške hišice in poseganje v njihov zunanji prostor.

POČITNIŠKE HIŠICE

Pogoji oblikovanja počitniških hiš (Odlok o prostorskih ..., 2006):

- tlorisni gabarit: podolgovat, z najmanjšim razmerjem stranic 1 : 1.4,
- višina: največ $K + P + M$; pri tem je pritličje pri vhodu največ 30 cm nad terenom, kolenčni zid pa je lahko visok največ 90 cm,
- streha: simetrična dvokapnica v naklonu od 38 do 45 stopinj.

Počitniški objekti so lahko tlorisne površine do 60 m². Poleg tega se lahko zgradijo tudi pomožni kubusi (npr. prizidki) po Pravilniku, vendar pod naslednjimi pogoji:

- z vsaj eno stranico se morajo po celotni dolžini stikati z osnovnim kubusom počitniškega objekta,
- naklon strehe in kritina morata biti ista kot pri strehi osnovnega kubusa počitniškega objekta ali pa imajo oblikovano ravno streho; pomožni kubus ob vzdolžni fasadi ima lahko le vzdolžno orientirano streho, na čelih pa je lahko streha le prečna ali pa podaljšek strehe osnovnega kubusa na isti višinski koti,
- široki so lahko največ 3,0 m, merjeno od stične fasade z osnovnim kubusom.

Kadar je višina napušča v višini stropa nad pritličjem, se tloris mansardne etaže lahko razširi v prečni smeri več kot 60 m² etažne površine. Razširitev gre lahko tudi v vzdolžni smeri, toda največ za 0,6 m (všteta tudi fasada) na obeh čelnih fasadah, rob kapi pa je širine do 0,6 m. Dodatnih opor strešne konstrukcije ni dovoljeno izvajati.

Podrobnejši PIP (OPN Ivančna ..., 2011) opredeljuje počitniške hišice kot enostanovanjske prostostoječe stavbe, tudi kot spremljajoče objekte v okviru počitniškega naselja. Faktor izrabe in faktor zazidanosti na gradbeni parceli FZ: do 0,25, FI: do 0,40. Dopustno je počitniško bivanje z dopustno gradnjo, skladno s splošnim PIP o vrstah dopustnih gradenj in drugih del. Upoštevajo se določila 79. člena tega odloka (splošni PIP o velikosti in oblikovanju objektov), poleg tega pa še podrobnejša določila (Preglednica 6):

Preglednica 6 Podrobnejša določila o velikosti in oblikovanju počitniških hišic (OPN Ivančna ..., 2011)

Gabariti počitniške hišice	Strehe	Fasade
Tlorisni gabariti: v osnovi podolgovat tloris (do največ 50 BEP), razmerje med osnovnima stranicama je najmanj 1:1,4.	Dopustne so klasične dvokapne strehe z naklonom od 35° do 45°; kolenčni zid je skrit za napuščem strehe.	Oblikovanje in horizontalna ter vertikalna členitev fasad, strukturiranje in postavitve fasadnih odprtin in oblikovanje drugih fasadnih elementov se uskladi s kakovostnimi objekti v naseljih, poleg katerih nastaja počitniška gradnja.
Višinski gabarit: na nagnjenem terenu mora biti klet vsaj delno vkopana, višina objekta je lahko največ (K) + P. Na ravnem terenu mora biti klet popolnoma vkopana, višina objekta je lahko največ (K) + P + M.	Dopustni so strešna okna, enokapne (pravokotne oz. dvignjene) frčade, lahko pa tudi dvokapne frčade z enakim naklonom kot osnovna streha.	
Največja višina stavbe nad terenom je 9 m, merjeno od najnižje točke terena ob stavbi do slemena stavbe.	Frčade na eni strehi naj imajo enako obliko odprtine. Na eni strešini je lahko največ ena frčada, ki lahko zavzema do največ eno tretjino površine strešine.	

POMOŽNI OBJEKTI

Poleg ene počitniške stavbe se po Pravilniku lahko gradi le en samostojen pomožni objekt. Od drugih vrst objektov se lahko po Pravilniku gradijo le še ograje in škarpe.

1. Rekonstrukcije ali spremembe namembnosti starih kmečkih hiš ali zidanih gospodarskih poslopij v počitniške objekte je investitor dolžan izvršiti tako, da objekt ohrani osnovne gabarite in vrsto kritine, razporeditev in velikost fasadnih odprtin (oken, vrat, obdelavo in osnovano barvo fasade).
2. Pomožni objekti morajo biti oblikovani skladno z videzom in izbiro materialov osnovnega objekta. Pomožni objekt kot prizidek k osnovnemu objektu mora imeti strešino izvedeno kot podaljšek osnovne strešine z nespremenjenim naklonom, v primeru, da je sleme pomožnega objekta orientirano pravokotno na osnovni objekt, pa je strešina pomožnega objekta streha dvokapnica z enakim naklonom kot streha osnovnega objekta.
3. Število pomožnih objektov je opredeljeno po Pravilniku, razen pri vikendih.
4. Od parcelne meje morajo biti pomožni objekti, ki se gradijo na podlagi Pravilnika, odmaknjeni vsaj 3,0 m; če je odmik manjši, je treba pred začetkom gradnje pridobiti pisno soglasje lastnika oziroma lastnikov sosednjih zemljišč.
5. Vetrolovov, zimskih vrtov in panoramskih sten ni dopustno locirati na fasade krajevno značilne arhitekture, ki so vidne z javnih površin ali vedutno izpostavljene.

VRSTE DOPUSTNIH GRADENJ IN DRUGIH DEL

Gradnje so gradnje novih objektov, dozidave, nadzidave, nadomestne gradnje, rekonstrukcije, vzdrževanje in odstranitve objektov. Gradnje so dopustne na območjih PNR skladno s splošnim PIP ter PIP za posamezno PNR ali EUP, na območjih veljavnih OPPN pa skladno z določili OPPN.

1. Gradnje in druga dela so dopustni, če niso v nasprotju s predpisi s področja ohranjanja kulturne dediščine, ohranjanja narave, varstva okolja in naravnih dobrin, varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami, obrambe in varovanje zdravja. Za gradnjo ali druga dela, ki posegajo na območje varstvenega režima ali varovanih vrednot okolja in narave, vzpostavljenega na podlagi predpisa, je pred gradnjo treba pridobiti soglasje službe, ki je na podlagi predpisa pristojna za izdajo soglasja.
2. Odstranitve so dopustne na območjih PNR, skladno ali ne v nasprotju s PIP za posamezno PNR ali EUP, na območjih veljavnih OPPN pa skladno z določili OPPN.
3. Spremembe namembnosti objektov so dopustne, če so skladne ali niso v nasprotju s splošnim PIP ter PIP za posamezno PNR ali EUP, na območjih veljavnih OPPN pa morajo biti skladne z določili OPPN. Dopustne so spremembe namembnosti, skladne s predpisi o graditvi objektov.
4. Za objekte, zgrajene na podlagi dovoljenj s področja graditve objektov, ki so prikazani kot razpršena gradnja (le kot stavbišče oziroma fundus objekta skladno z evidenco stanja v prostoru), je dopustna izvedba vzdrževalnih del ter rekonstrukcije, dozidave ali nadzidave, če gre za izboljšanje bivalnega standarda v teh objektih, ne pa za dodajanje novih stanovanjskih enot ali prostorov za opravljanje novih dejavnosti, in sicer le na tistih zemljiščih, ki so v izdanih dovoljenjih s področja graditve objektov opredeljena kot gradbena parcela in če se prostornina ne spremeni za več kakor 10 %. Za izvedbo zgoraj naštetih dopustnih gradenj se smiselno uporablja PIP glede na namen objekta, ki je določen z upravnim dovoljenjem.

OBLIKOVANJE OKOLICE OBJEKTOV, ZASADITVE IN UREJANJE ODPRTIH POVRŠIN

Na vseh območjih se ohranja čim več avtohtone vegetacije, pri novih zasaditvah pa se uporabljajo predvsem avtohtone drevesne in grmovne vrste listavcev. Nove zasaditve ne smejo ovirati prometne varnosti oziroma preglednosti. V okolici objektov v javni rabi in na območjih stanovanj je prepovedano uporabljati visokoalergene rastline in vrste rastlin, ki imajo strupene plodove ali druge dele.

1. Pri preoblikovanju terena se upošteva načelo čim bolj smotne prerazporeditve mas ter prilagoditve obstoječemu reliefu na mejah območja urejanja. Pri urejanju okolice objektov se upošteva obstoječa konfiguracija terena. Na posamezni parceli za stanovanjsko gradnjo so dopustni nasipi in vkopi do največ 3,0 m.
2. Višinske razlike na zemljišču morajo biti urejene s travnatimi brežinami. Oporni zidovi so dopustni le do višine 1,5 m, in sicer samo v primerih, ko niso mogoča drugačna zavarovanja brežin. Oporni zidovi se lahko ozelenijo, razen v primerih, ko to tehnično ni izvedljivo. Gradnja višjega opornega zidu je dopustna le v primerih, ko gre za gradnjo javnih objektov in naprav, na območjih, pretežno namenjenih proizvodnim dejavnostim, kadar gre za ukrep varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami in kadar gre za ureditev in sanacijo

- nedovoljenih gradenj (če je ta mogoča pod pogoji tega odloka), zgrajenih pred uveljavitvijo tega odloka.
3. Gradnja višjega opornega zidu je dopustna tudi v primerih, če je oporni zid sestavni del objekta. Če je zaradi terenskih razmer višina opornega zidu večja od 1,5 m, mora biti njegovo oblikovanje nujno predmet strokovne prostorske preveritve, s katero se predpiše arhitekturno oblikovanje in ozelenitev skladno z oblikovanjem obcestnega prostora oziroma okoliških ureditev in pozidave.
 4. Vse novo nastale površine s strmim naklonom – nasipe, odkopne brežine in druga izpostavljena pobočja – je treba zavarovati pred erozijo. Brežine z blagimi nakloni je treba zatraviti, utrditi z grmovnimi prepleti ali zasaditi z grmovnicami, ki dobro vežejo podlago. V primeru strmejših brežin, kjer naravna zavarovanja niso zadostna, je treba za zavarovanje uporabiti elemente, ki omogočajo zasaditev grmovnic.
 5. Betonski oporni zidovi morajo biti obloženi z avtohtonim kamnom in ozelenjeni z lokalnim rastlinjem.
 6. Za tlakovanje javnih površin in površin ob javnih objektih se uporabljajo kakovostni, trajni materiali in se zagotovi kakovostno oblikovanje. Materiali in oblikovanje tlakovanih površin morajo biti usklajeni z arhitekturo objektov, urbano opremo in drugimi zunanjimi ureditvami. Uporaba barvno agresivnih in drsečih materialov ni dopustna.
 7. Pri urejanju zelenih površin je treba:
 - upoštevati značilnosti terena, predvsem topologijo, mikroklimo, osončenost in rastiščne pogoje za obstoječo in načrtovano vegetacijo,
 - zagotoviti oblikovno skladnost in povezanost z okolico,
 - upoštevati trajnostne zahteve, predvsem glede izbora rastlin in gradbenih materialov ter ukrepov za zadrževanje voda.
 8. Na javnih odprtih površinah je treba obstoječa drevesa in žive meje ohranjati. Obrežne drevnine ni dopustno odstranjevati. Če je odstranitev zaradi tehničnih ali varnostnih zahtev nujna, jih je treba nadomestiti oziroma sanirati.

4.1.2 Podrobnejši prostorsko izvedbeni pogoji (PIP) za ureditvene enote območja Polževo

Preglednica 7 Posebni PIP za EUP na območju drugih naselij in na območju večjih naselij zunaj območij (OPN Ivančna ..., 2011)

Kriška vas	Ohranja se gručasta in strnjena struktura pozidave. Vas je vizualno izpostavljena, zato se posebna pozornost posveti oblikovanju objektov, gabaritom in fasadam. Ob Višnjici se ohranja zeleni pas, nasipavanje terena ni dovoljeno.
Počitniško naselje Kriška vas	Predviden OPPN za sanacijo razpršene gradnje počitniškega naselja Kriška vas. Vzpostavi se cestna mreža s čitljivo hierarhijo, zagotovi se zgostitev pozidave ob upoštevanju gradbenih linij, ki se prilagodijo linijam cest oz. poti v naselju. Oblikuje se vstop v naselje in uredi obcestni prostor vzdolž osrednje ceste (peš površine, osrednja javna odprta površina za druženje, igrišče, otroško igrišče ipd., lahko drevored), ki se opreми tudi s centralnimi dejavnostmi (oskrba, storitve ipd.). Predvidi se oblikovno poenotenje objektov glede višinskih in tlorisnih gabaritov ter oblikovanja streh in fasad. Za zakrivanje vidno motečih in neprimerno oblikovanih objektov, ki jih brez rušitve ni mogoče sanirati, se zagotovi zasaditev visokorasle drevnine.
Pristava pri Višnji Gori	Z novogradnjami se ustvarita bolj zgoščena pozidava in racionalnejša izraba prostora, objekti sledijo tradicionalni tipologiji objektov v vasi.
Počitniško naselje Pristava	Urejajo se ohišnice in nepozidani prostori med objekti. Dopustne so le ureditve, skladne z že izdanimi gradbenimi dovoljenji za obstoječe objekte. Posegi na območja varstva vodnega vira se uskladijo s pristojno službo za upravljanje z vodami.
Zavrtiče	Z novogradnjami se ustvarita bolj zgoščena pozidava in racionalnejša izraba prostora, objekti sledijo tradicionalni tipologiji objektov v vasi.
Turistično rekreacijsko območje Polževo	Dopustne so ureditve za razvoj turistično rekreacijskega območja s prenočitvenimi, gostinskimi, turističnimi in podobnimi dejavnostmi, s smučiščem, igrišči, parkom in drugimi rekreacijskimi ureditvami.

4.1.3 Dovoljene spremembe in urejanje prostora

Velikost počitniškega objekta

»Oblikovanje in horizontalna ter vertikalna členitev fasad, strukturiranje in postavitve fasadnih odprtin in oblikovanje drugih fasadnih elementov se uskladi s kakovostnimi objekti v naseljih, poleg katerih nastaja počitniška gradnja« (OPN Ivančna ..., 2011).

»Zgradijo se lahko tudi prizidki pod pogojem, da se z vsaj eno stranico po celotni dolžini stikajo s počitniškim objektom. Naklon strehe in kritina prizidka morata biti ista kot pri strehi počitniškega objekta ali pa imajo oblikovano ravno streho (prizidek ob vzdolžni fasadi ima lahko le vzdolžno orientirano streho, na čelih pa je lahko streha le prečna ali pa podaljšek strehe počitniškega objekta na isti višinski koti). Prizidki so lahko široki so največ 3,0 m, merjeno od stične fasade počitniškega objekta« (OPN Ivančna ..., 2011).

Navedena je možnost širjenja objekta s prizidki širine do 3,0 m, nista pa konkretno določena višina in izbor materialov. Prav tako ni določena namembnost prizidka, kar se lahko kaže kot nova soba, ki se nato nadgradi s teraso in tudi nadtreškom. Tukaj bi bilo treba natančneje predpisati, koliko in kaj bi se dozidalo.

Pomožni objekti

»Poleg ene počitniške stavbe se lahko gradi le en samostojen pomožni objekt. Od drugih vrst objektov se lahko po Pravilniku gradijo le še ograje in škarpe. Pomožni objekti morajo biti oblikovani skladno z videzom in izbiro materialov osnovnega objekta. Pomožni objekt kot prizidek k osnovnemu objektu mora imeti strešino izvedeno kot podaljšek osnovne strešine z nespremenjenim naklonom, v primeru, da je sleme pomožnega objekta orientirano pravokotno na osnovni objekt, pa je strešina pomožnega objekta streha dvokapnica z enakim naklonom kot streha osnovnega objekta« (OPN Ivančna ..., 2011).

Kljub splošnim določilom za izbor materialov za gradnjo pomožnih objektov nastajajo velika odstopanja pri poenotenju s počitniškimi objekti. Čeprav je dovoljeno graditi en pomožni objekt k počitniškemu objektu, se pojavlja več tako imenovanih objektov, ki lahko služijo kot garaža, večnamenski objekt, vrtna lopa, uta itd. Na tem področju nastajajo večje kršitve splošnih določil, saj dopustne gradnje (prizidkov, števila pomožnih objektov) ne nadzorujejo.

Urejanje okolice objektov

»Na vseh območjih se ohranja čim več avtohtone vegetacije, pri novih zasaditvah pa se uporabljajo predvsem avtohtone drevesne in grmovne vrste listavcev. Nove zasaditve ne smejo ovirati prometne varnosti oziroma preglednosti. V okolici objektov v javni rabi in na območjih stanovanj je prepovedano uporabljati visokoalergene rastline in vrste rastlin, ki imajo strupene plodove ali druge dele« (OPN Ivančna ..., 2011).

»Višinske razlike na zemljišču morajo biti urejene s travnatimi brežinami. Oporni zidovi so dopustni le do višine 1,5 m, in sicer samo v primerih, ko niso mogoča drugačna zavarovanja brežin. Gradnja višjega opornega zidu je dopustna tudi v primerih, če je oporni zid sestavni del objekta. Če je zaradi terenskih razmer višina opornega zidu večja od 1,5 m, mora biti njegovo oblikovanje nujno predmet strokovne prostorske preveritve, s katero se predpiše arhitekturno oblikovanje in ozelenitev skladno z oblikovanjem obcestnega prostora oziroma okoliških ureditev in pozidave« (OPN Ivančna ..., 2011).

»Pri urejanju zelenih površin je treba upoštevati značilnosti terena, predvsem topologijo, mikroklimo, osončenost in rastiščne pogoje za obstoječo in načrtovano vegetacijo, zagotoviti oblikovno skladnost in povezanost z okolico ter upoštevati trajnostne zahteve, predvsem glede izbora rastlin in gradbenih materialov ter ukrepov za zadrževanje voda« (OPN Ivančna ..., 2011).

Dodatno bi bilo treba zasaditi prostor med posamezno parcelo in glavno cesto, ki bi zakrila poglede na bivalni vrt in povečalo mero zasebnosti. Prav tako ni določeno, kje se spelje dovoz do objekta, ki leži na nagnjenem terenu. Kjer se je rešitev premagovanja višinskih razlik postavljeni oporni zid, je treba zasaditi prekrivno plazeče rastline.

Navedene spremembe v prostoru, ki bi jih bilo treba uvesti, so minimalne. Vendar bi zelo pripomogli k boljšemu videzu in ureditvi celostne podobe naselja. Takšna ureditev prostora bi delovala bolj enotno. Poleg tega bi se z nadzorovanjem gradnje in dozidave omejilo razdrobljenost objektov na

posamezni parceli. Spremembe bi bilo mogoče uvesti ob sočasnem nadzoru nad gradnjo, ob neupoštevanju določil pa bi se izvedli kazenski ukrepi. Vnaprej bi bilo treba izdelati načrte za ureditev obstoječih vikendov, kjer je pričakovati navedene spremembe.

4.2 KRITERIJI ZA IZBOR PRIMEROV TRANSFORMACIJE POČITNIŠKIH HIŠIC

Za potrebe analize je bilo nujno izbrati tiste zgradbe, na katerih so se kazale spremembe v gradnji oziroma posegi za večanje objekta. Ti posegi so bili obnova zgradbe, dozidava objekta ali pa poleg tega tudi urejanje okolice objekta.

Osnovni kriterij za izbor obstoječe zgradbe za nadaljnjo analizo oziroma za obravnavani primer je dozidava objekta ali transformacije počitniške hišice v stanovanjsko hišo. Objekt se lahko poveča z dozidavo sob, dvigom strehe in dozidavo nadstropij. Vikend se lahko tudi obnovi in dozida se nov objekt. V primeru, da je vikend v slabem stanju ali je starejši, se ga poruši ter zgradi nov vikend. Med počitniške hišice štejemo objekte s površino do 60 m², katere se lahko poveča ali obnovi. Na parcelah se poleg dozidave počitniških hišic lahko dogradi pomožne objekte, kot so vrtno lope, ute, garaže, pergole, večnamenski objekti ter nadstreški. Širjenje dovozov in ograjevanje parcel, zasajevanje živih mej in rastlinja, urejanje zelenjavnih in cvetličnih gredic ter premagovanje višinskih razlik (nagnjen in vrtačast teren) so rezultat različnega individualnega poseganja v prostor okoli počitniških hišic.

Preglednica 8 Kriteriji za izbor primerov transformacije počitniških hišic v stanovanjske hiše

Transformacija	Objekta
	Prostora okoli objekta
Objekt	Dozidava
	Rušenje in gradnja novega
Prostor okoli objekta	Ureditev in zasaditev (posek in nova zasaditev drevnine)
	Poseganje v teren (reševanje višinskih razlik, gradnja pomožnih objektov)

Drozg deli značilnosti stanovanjskih objektov glede na razlike po potrebah posameznikov in načina življenjskega sloga lastnika (Drozg, 2006: 126):

1. *velikost objekta in stavbne parcele,*
2. *tloris in zasnova objekta,*
3. *avtohtona vegetacija.*

Velikost objekta in stavbne parcele. Oboje je stvar izbire in odraža temeljni odnos do bivanja. Počitniški objekti merijo do 60 m², manjši stanovanjski objekti merijo do 100 m², srednje veliki do 150 m², veliki pa več kot 150 m². S transformacijo počitniških objektov se tlorisna površina veča, dozidava horizontalno ali vertikalno pa spremeni občasno bivališče v stalno.

Tloris in zasnova objekta. Sta odraz potreb in načina življenja. Relevantna je stopnja razčlenjenosti tlorisa, ki je znak nekonvencionalnosti. Počitniške hišice so tlorisno zastopane za občasno bivanje, to

pomeni, da je opremljenost stanovanjske hiše za potrebe stalnega bivanja funkcionalno programsko zastopana v večjem obsegu kot prej omenjen tip hiše.



Slika 52 Dozidava objekta (dvig strehe, dozidava nadstropja ali dozidava sob, novega objekta)

Avtohtono vegetacijo na funkcionalnem zemljišču je treba čim bolje ohraniti. Pomembna je razlika med gospodarskim in okrasnim vrtom, načrtno in spontano ureditvijo, deležem alohtonih rastlinskih vrst. Počitniške hišice imajo okolico večinoma prepuščeno naravnim procesom, nekatere imajo na parceli sadovnjake, ki jih je treba občasno urejati. Stanovanjske hiše imajo ograjeno parcelo, zasajene žive meje, individualno zasaditev, ki lahko vključuje tudi obstoječo zasaditev območja (Drozg, 2006: 126).



Slika 53 Urejanje odprtih površin okoli objektov

V nalogi je za nadaljnje analize obstoječih zgradb in prostora okoli njih potrebna podrobnejša delitev od Drozgove. Ker njegova delitev ne zadostuje, njegove tri kategorije obravnavam podrobneje.

4.3 VREDNOTENJE IZBRANIH PRIMEROV TRANSFORMACIJE POČITNIŠKIH HIŠIC IN PROSTORA OKOLI OBJEKTOV

S pomočjo pregleda prostorsko ureditvenih pogojev, ki vključujejo počitniške objekte, dopustno gradnjo ter poseganje v njihov zunanji prostor, se sistematično razporedi posamezne tipe sprememb, ki se pojavijo na območju obdelave. Klasificira se tipe transformacij glede na dovoljene posege.

Izbrani primeri se vrednotijo glede na:

1. transformacije počitniških hišic; objekt se obnovi ali dozida, poruši se star in zgradi nov vikend;
2. ureditev dostopov do objekta (širjenje poti, zaraščen, peščen, tlakovan, asfaltiran dostop);
3. ureditev parkirnih površin ob objektu, dozida se garaža (v hiši, ob hiši; kot objekt na položnejšem terenu ali vkopan v teren), nadstrešek (za en ali dva avtomobila) ali pa se uredi parkirna površina ob hiši (na položnem ali nagnjenem terenu; nad hišo, pod hišo);
4. ograditev parcel, z ograjo (lesena, kovinska, kombinirana z opornim zidom) ali pa se zasadi živo mejo (iz smrek, tuj; lahko je v kombinaciji z ograjo);
5. reševanje višinskih razlik (teren z naklonom); rešuje se z betoniranjem opornih zidov, s polaganjem kamnov ali zasaditvijo rastlin;
6. ureditev vrtov ob objektu; zasadi se zelenjavni ali cvetlični vrt, lahko se poseka obstoječo drevnino in zasadi novo ali pa se zasadi avtohtono ali neavtohtono rastlinje.

Preglednica 9 Kriteriji za izbor transformacij počitniških hišic in prostora okoli objektov

Transformacija objekta (počitniške hišice)	Dozidava sob Dvig strehe in dozidava nadstropja Dozidava novega objekta Obnova starega objekta Rušenje starega in gradnja novega objekta
Transformacija prostora okoli objektov	Ureditev dostopov Ograditev parcele Zasaditev žive meje Zasaditev avtohtonega/neavtohtonega rastlinja Posek obstoječe drevnine Reševanje višinskih razlik Dozidava pomožnih objektov na parceli



Slika 54 Dozidava objekta, gradnja pomožnih objektov ter oblikovanja prostora okoli objektov

Kategorizacija tipov transformacije, ki se nanašajo na objekt in prostor okoli njega, pomaga pri ugotavljanju posameznih posegov v poselitveni prostor. Analiza je bila izvedena glede na vidne spremembe s pomočjo terenskega ogleda ter analize kartografskega dela.

Glede na te razrede se določi spremembe s pomočjo pregleda kartografskega dela analize, ki pokaže stanje posameznih objektov in razvoja njihove okolice od leta 1975 do danes.

4.4 ANALIZA ZBRANIH PRIMEROV TIPOV TRANSFORMACIJE POČITNIŠKIH HIŠIC IN PROSTORA OKOLI OBJEKTOV

Analizirano je bilo poselitveno območje Polževo (glej poglavje 3 in Prilogo A).

Analiza, ki se nanaša na sam objekt, pa tudi na zunanji prostor, nam pomaga pri prepoznavanju posameznih posegov v sam poselitveni prostor. Analiza je bila izvedena predvsem glede na vidne spremembe s pomočjo terenskega ogleda.

Pregled značilnosti poselitve je bil prikazan s fotografijami s terenskega raziskovanja in služi kot podlaga za določanje prvin transformacije počitniških hišic in oblikovanja prostora. Podrobnejši prikaz značilnosti prostora vsebuje pregled dostopov do hiš, parkirnih površin in garažnih prostorov, načine ograjenosti parcel in oblike sanacij brežin, ureditve posameznih bivalnih vrtov okoli hiš ter stanje stanovanjskih objektov.

Izbrano območje je bilo analizirano glede na ureditve, ki se pojavljajo v prostoru. Pregledovalo se je ureditev dostopov; odvisno od pogostosti uporabe je lahko dovoz peščen ali asfaltiran in širši za lažje manevriranje in vožnjo z avtomobilom do hiše. Glede parkirnih površin se je opazovalo, ali so asfaltirane ali peščene, ali so namenjene za enega ali več avtomobilov. Pri garažah in garažnih nadstreških se je preverjalo, ali so večnamenski in večji, ali so grajeni iz lesa ali betona, pa tudi, ali se je zaradi njihove gradnje posegalo v teren in koliko. Pri ograjenosti parcel, če so bile, se je opazovalo načine oziroma velikost ter material samih ograditev; ali so bile to škarpe ali ograje in kakšne kombinacije z zasaditvijo drevnine ali grmičevja se pokažejo v prostoru. Pri urejanju okolice hiš in dostopanja se je različno reševalo sanacije terena oziroma brežin, pri katerih so bili pomembni način uporabe materialov, njihovo oblikovanje ter ureditev. Na parceli se je opazovalo funkcionalnost in urejenost bivalnih vrtov, odmike med posameznimi hišami in s tem mero zasebnosti posameznih enot, zasaditve in uporabo rastlinja, avtohtonega ali neavtohtonega, in ali se je obstoječo drevnino, če se jo je zaradi gradnje posekalo, vključilo v individualne ureditve bivalnih vrtov. Na parcelah se je gledalo počitniške hišice, pri katerih se je na kartah iz različnih let preverilo, koliko in na kakšen način se je večalo in dozidalo objekte ter ali so bili stari objekti porušeni in nato zgrajeni novi.

S pomočjo pregleda prostora poselitve se je pri nadaljnji analizi primerjalo načine transformacije počitniških hišic in njihove okolice pri urejanju za vsakodnevno bivanje. Pri vsaki počitniški hišici, ki je bila prepoznana kot transformirana, se je glede na vidne spremembe opredelilo transformacije posameznega objekta in oblikovanja njegove okolice.

Omenjene značilnosti v prostoru pokažejo njihovo zastopanost, pogostost uporabe, razporeditev v prostoru, funkcionalnost in dimenzije ter oblikovanje in urejenost bivalnih površin. Te ugotovitve so podlaga za interpretacijo prvin transformacije počitniških hišic v stanovanjske hiše in s tem za nadaljnje določanje primerov transformacije počitniških hišic v stanovanjske hiše, ki so nato podrobneje prikazani in opredeljeni.

Določitev počitniških hišic v procesu transformacije je bila izvedena na podlagi glavnih kriterijev, kot so spremembe velikosti in oblike objekta, število pomožnih objektov, ki se pojavljajo ob počitniških objektih (dovoljen en pomožni objekt), ter vidne spremembe v oblikovanju okolice objektov, zasaditve in urejanje odprtih površin, opisanih v poglavjih.

Analize so bile opravljene na podlagi terenskega ogleda ter uporabe DOF-ov iz različnih obdobj in TTN-a izbranega območja obdelave. Na karti so z rdečo označeni objekti, ki so bili s pomočjo terenskega raziskovanja natančneje pregledani, saj je določitev posameznih sprememb samih objektov in njihove okolice prek ortofoto posnetkov nejasna.

Primerjava posameznih kart iz različnih obdobj prikazuje razvoj prostora ter spreminjanje poselitvenega prostora, kar se lahko po nekaterih tipih transformacije opredeli tudi podrobneje. Dosedanje analize grajenega tkiva na območju razpršene gradnje počitniških hišic s pomočjo terenskega raziskovanja prikazujejo točne primere transformacije. Takih primerov počitniških hišic, ki so se transformirale ter približale kapacitetam stanovanjske hiše z vrtom, je bilo 32.

V ospredju je bilo predvsem vprašanje, kdaj se začnejo kazati spremembe objektov, pa tudi vnos posameznih ureditev v zunanji prostor, ter na kakšen način in koliko se je do danes prestrukturiralo. Posamezne prestrukturirane počitniške hišice v poselitvenem območju razpršene gradnje se je opredelilo po tipih transformacije, s fotografijami terenskega ogleda pa se je prikazalo dejansko stanje. Vsak izmed teh vikendov je podrobneje prikazan s shemami tipov transformacij skozi čas in z opisom. Karte so iz let 1975, 1998, 2006 in 2011.

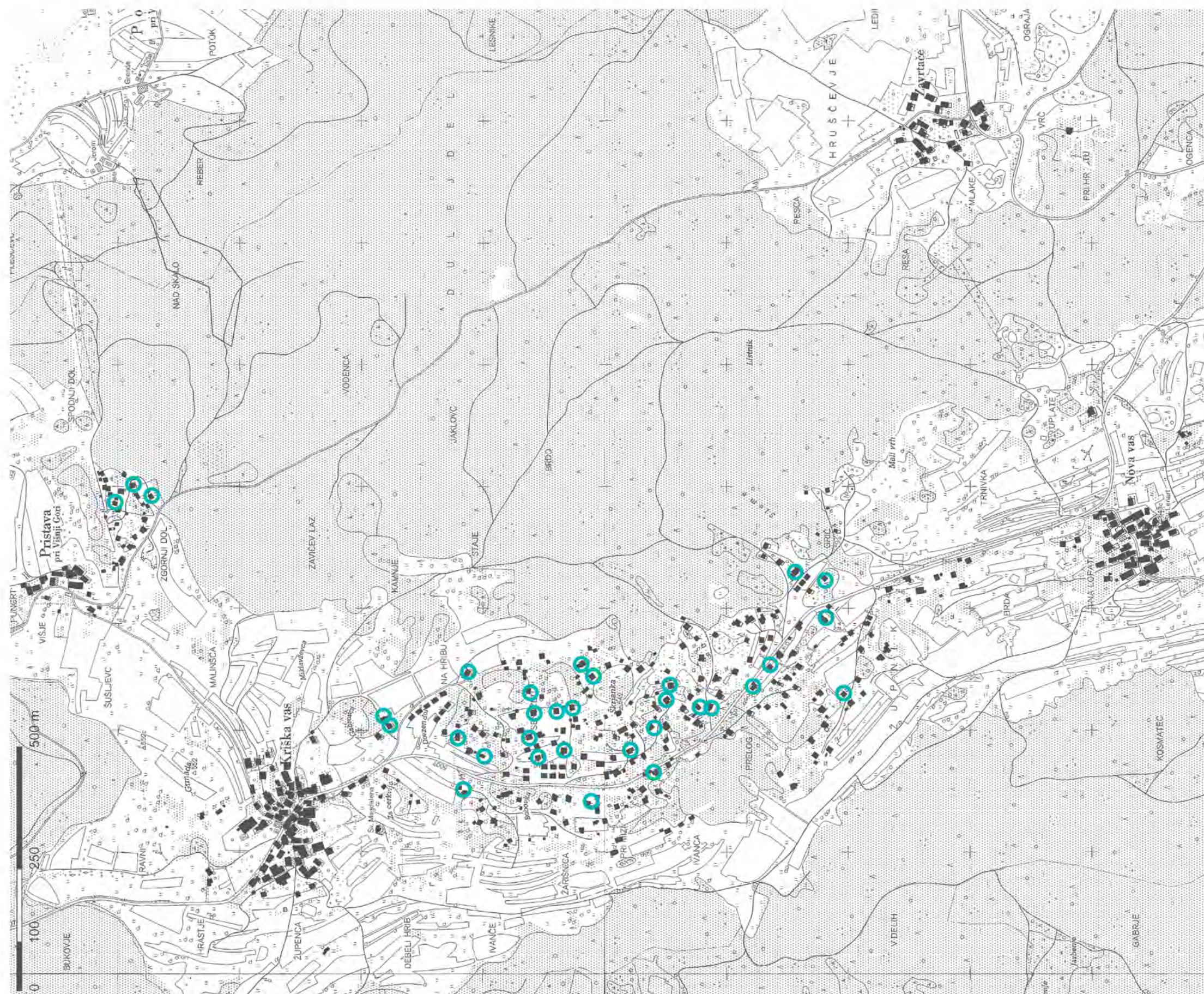
S pregledom primerov transformacije počitniških hišic in njihove okolice se prikazujejo konkretne spremembe, ki se pojavljajo na izbranem območju. Preverja se ureditve, ki so se s časom približale pogojem za vsakodnevno bivanje.

Dovozi do posameznih hiš, sprva vikendov, sedaj dozidanih v hišo, so se iz neurejenih preuredili v širše ter dostopnejše poti.

Parkirne površine, ki so sprva predstavljale tratne ali makadamske površine na posamezni parceli, so se utrdile in povečale. Tako se pojavljajo ob hišah na nagnjenih terenih, saj je bilo lažje dostopanje do hiš z zgornje strani, kjer teren postopoma pada.

Približevanje prijetnemu bivanju v naravnem okolju pomenijo tudi urejeni bivalni vrtovi. Parcele se zaradi želje po zasebnosti ogradijo, velikokrat z betonsko ali kamnito škarpno, nad katero so zasajene ciprese ali drugo grmičevje. Veliko je ograjenih parcel z ograjami raznovrstnih materialov in barv. Obstoječa drevnina je lahko vključena v vrtove, nekaj pa je primerov, kjer so drevnino posekali in okolico preuredili z zasaditvijo raznovrstnih neavtohtonih rastlin.

Površina za bivanje se na objektu pogosto poveča z dozidavo sob, dvigom streh in gradnjo nadstropja ali pa z dozidavo teras in balkonov. Vikendi starejše gradnje se podrejo in zgradijo se nove počitniške hišice, katerih oprema je že namenjena vsakodnevni bivanju.



transformacija počitniških hišic
v stanovanjske hiše

Slika 55 Karta transformiranih počitniških hišic, označenih z barvo. Zaporedje obdelave določenih primerov si sledijo s severa proti jugu po prometnih poteh, ki so ločene in poimenovane (Škrjanka, Trnovo, Rojšče, Sleme, Prelog, Senožeti, Jazbine, Pristava pri Višnji Gori) (Podlaga: DOF 2006, GURS)

Primeri, ki so bili zbrani, so bili prepoznani s pomočjo terenskega raziskovanja in pregleda značilnosti poselitve na območju Polževo. Območje Polževo je bilo izbrano za analizo zaradi prepoznanega pojava transformacije počitniških hišic v stanovanjske hiše. Prikazani so primeri, ki so razdeljeni v kategorije. Osnovni kategoriji analize se delita na dve skupini: na transformacijo objekta (počitniške hišice) in transformacijo prostora (okoli objekta). V kategoriji transformacije objekta je analizirana sprememba v gradnji objekta oziroma večanje objekta. To je dozidava objekta (soba, terasa, balkon), obnova objekta (starega in dozidava novega) ali rušenje starega in gradnja novega objekta. Druga skupina analize je kategorija transformacije prostora okoli objekta. Ta zajema spremembe dostopov, gradnjo garaž in ureditev parkirnih površin, ograditev parcel, reševanje višinskih razlik (naklon terena) in ureditev vrtov (zasaditev, gradnja pomožnih objektov).

Preglednica 10 Analiza tipov transformacije počitniških hišic in prostora okoli objektov

Transformacija počitniških hišic in prostora okoli objektov						
Objekt (počitniške hišice)	Dostopi	Garaže, parkirne površine	Ograditev parcele	Reševanje višinskih razlik	Ureditev vrtov	(gradnja pomožnih objektov)
Posegi						
Dozidava, obnova, gradnja novega objekta	Širjenje, tlakovanje, asfaltiranje	Gradnja garaž, postavitev nadsrteškov, asfaltiranje parkirnih površin	Postavitev ograj, betoniranih zidov, zasaditev žive meje	Zatravitev, zasaditev, betoniranje, postavitev kamnov	Posek obstoječe drevnine, zasaditev nove	(vrtne ute, pergola, lope)

Po pregledu poselitvenega območja in ureditev se prikaže tudi izstopajoče novogradnje v prostoru (skupinske novogradnje in individualne primere novogradenj).

4.4.1 Transformacija objektov (počitniških hišic)

V Odloku o prostorskih ureditvenih pogojih (Odlok o prostorskih ..., 2011) so zapisana dopustna poseganja v gradnjo in večanje počitniških hišic. Tlorisni gabarit je podolgovat, z najmanjšim razmerjem stranic 1 : 1,4. Višina počitniške hišice je največ $K + P + M$ (klet, pritličje, mansarda). Naklon strehe in kritina sta lahko le ista kot pri strehi osnovnega kubusa počitniškega objekta ali pa imajo zgradbe oblikovano ravno streho. Pomožni kubus ob vzdolžni fasadi ima lahko le vzdolžno orientirano streho, na čelih pa je lahko streha le prečna ali pa predstavlja podaljšek strehe osnovnega kubusa na isti višinski koti. Prizidki so lahko široki največ 3,0 m, merjeno od stične fasade z osnovnim kubusom.

Gradnja prizidkov oziroma pomožnih kubusov je ena izmed značilnosti, ki jo je zaslediti na obravnavanem območju. Dozidava prizidkov je najpogostejši način transformacije počitniških hišic. Primeri dozidave so tudi podaljški objekta z gradnjo sob, lahko tudi teras in balkonov. Horizontalno podaljšanje objekta je lahko dozidava novega objekta k staremu, pri čemer se starejšega obnovi. Obstajajo primeri, kjer se star objekt le obnovi in se mu dodaja pomožne objekte (pergolo, vrtno ute, večnamenske objekte ali tudi garaže), kar pa je predstavljeno v kategoriji transformacije prostora okoli objektov, v ureditvi vrtov. Ena od oblik dozidave je tudi dvig streh in dozidava nadstropja. Drugi primeri so rušenje starega počitniškega objekta in gradnja novega. V nadaljevanju so predstavljeni primeri tipov transformacije objektov oziroma počitniških hišic na resničnih primerih z različnimi rešitvami.

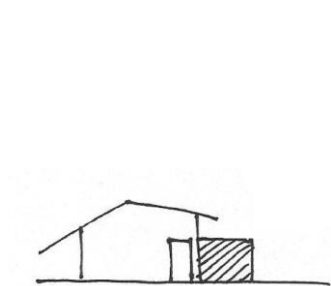
Transformacija objektov (počitniških hišic):

- dozidava sobe,
- dozidava terase,
- dozidava terase na stebrih,
- dozidava balkona,
- dozidava novega objekta k staremu,
- dozidava nadstropja in dvig strehe,
- obnova objekta,
- poruši se star objekt in zgradi nova počitniška hišica.

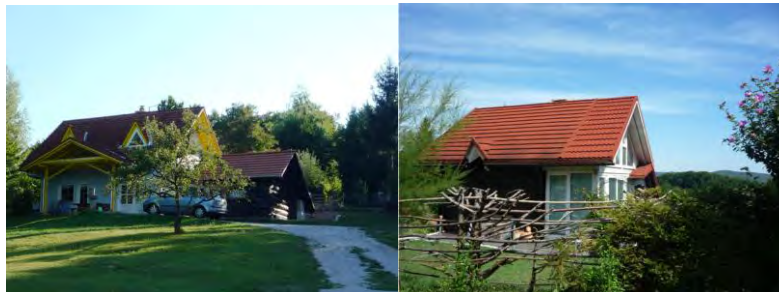
Preglednica 11 Tipi transformacije počitniških hišic

Počitniška hišica					
Dozidava sob	Dozidava balkona, terase	Dvig strehe in dozidava nadstropja	Obnova objekta	Dozidava novega objekta k staremu	Poruši se star in zgradi nov objekt

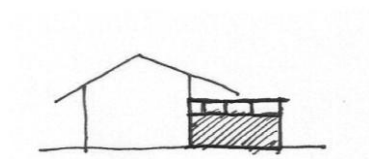
Prvi tip transformacije počitniške hišice je dozidava sob. Večkrat zasledimo tako dozidavo z izkoristkom zgornjega dela. Pogosta je uporaba zgornje površine, ki postane terasa ali zatravljena površina, če je soba vkopana v teren.



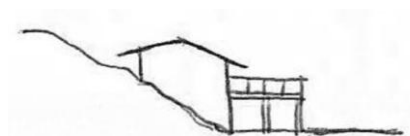
Slika 56 Dozidava sobe



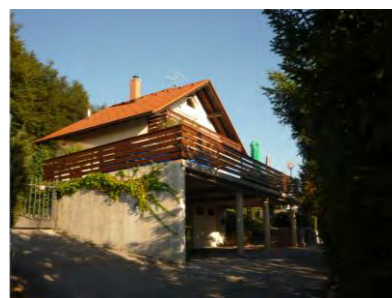
Na nagnjenem terenu je mogoče reševanje širjenja objekta z dozidavo terase oziroma sob z vkopi v teren. Tako se uporabi postor za bivalne površine in spodnji del oziroma prostor pod teraso se lahko koristi kot večnamenska soba, klet ali garaža, medtem ko je zgornji del uporabljen kot terasa.



Slika 57 Dozidava terase



Slika 58 Dozidava terase na stebrih



V primeru lege samega objekta na nagnjenem terenu, ki je z eno stranjo vkopan v teren, se na drugi strani objekta dogradi terasa na stebrih in pod teraso se pridobi prostor za parkiranje.



Slika 59 Dozidava balkona



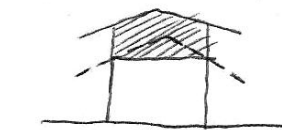
Tretji tip transformacije počitniške hišice je dozidava novega objekta k staremu. Ta oblika transformacije objekta zavzame večjo površino prostora okoli objekta. Slabost tega tipa je, da sta stari in novi objekt neusklajena, kar je vizualno neprimerno.



Slika 60 Dozidava novega objekta k staremu



Poleg transformacije objekta z dozidavo novega k staremu se pojavi četrti tip transformacije objekta. Ta tip je transformacija počitniške hišice z dvigom strehe in dozidavo nadstropja; ne posega v prostor okoli objekta, objekt se veča vertikalno.



Slika 61 Dozidava nadstropja in dvig strehe



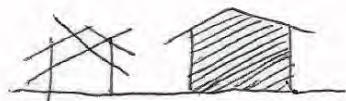
Peti tip transformacije počitniškega objekta je obnova starega vikenda, ki je kot poseg v gradnjo najmanj izrazit. V večini primerov se pri takem tipu transformacije objekta dogradi pomožne objekte, kot so vrtna uta, pergola in večnamenski objekti, s katerimi se pridobi nove površine za uporabo.



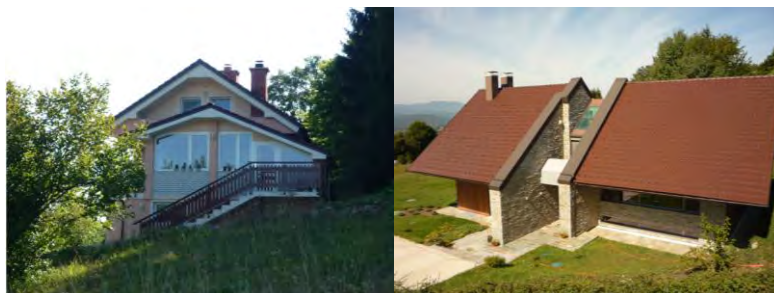
Slika 62 Obnova objekta



Šesti tip transformacije objekta je rušenje starega in gradnja novega počitniškega objekta. Stari vikendi so zaradi slabega stanja in majhnih kapacitet kot večnamenski objekt na parceli pogosto porušeni. Na parceli se zgradi nov, večji vikend. Lega objekta na parceli se v večini primerov spremeni. Na nagnjenem terenu se zaradi dostopanja in ureditve vrtov izrazito posega v prostor. Velikokrat se rešuje višinske razlike in poseka obstoječo drevnino.



Slika 63 Poruši se star objekt in zgradi nova počitniška hišica



4.4.2 Transformacija prostora okoli objektov – ureditev dostopov

Pogosta uporaba dostopov v večini primerov pomeni širjenje poti. Uvoz se izravna in razširi. Velikokrat je peščen, vedno več je asfaltiranih poti do objektov, manjkrat je zaslediti tlakovane dostope. Zaradi nagnjenega terena so dostopi na pobočju z zgornje strani, kar je tudi najbolj priporočljivo. Spodnja stran ob objektu se uporablja kot bivalni vrt ali terasa. Dostop se v večini primerov prilagaja reliefnim značilnostim. Primer dostopa s spodnje strani do objekta je zaslediti manjkrat, izjema je, kadar je parkirna površina ali garažni objekt na istem nivoju kot objekt in se zato dostop spelje do spodnje strani, pri čemer se površino na parceli porabi za dostop in je večje poseganje z reševanjem višinskih razlik, ki bi lahko služila za večji vrt.

Ureditev dovozov in peš dostopov:

- dostop/dovoz zgoraj (nad objektom),
- dostop/dovoz spodaj (pod objektom),
- peš dostop na položnem terenu,
- peš dostop po stopnicah,
- peš dostop čez teraso.

Preglednica 12 Ureditev dostopov

Dostop/ dovoz			
Zgoraj	Spodaj	Zaraščen, peščen	Tlakovan, asfaltiran
Peš dostop			
Na položnem terenu	Po stopnicah	Čez teraso	



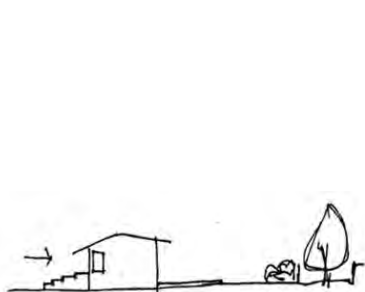
Slika 64 Dostop zgoraj



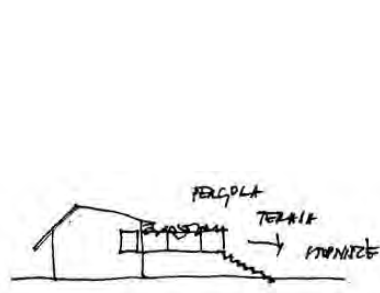
Slika 65 Dostop spodaj



Druga oblika dostopanja do objekta so stopnice. Zaradi premagovanja višinskih razlik na nagnjenem terenu se uporabijo stopnice. Stopnice so umeščene na zgornji ali spodnji del objekta. Dozidane so lahko naknadno za lažje dostopanje na teraso, prek katere se vstopa v objekt.



Slika 66 Vhod po stopnicah – na položnem terenu



Slika 67 Vhod po stopnicah – čez teraso



Dostopi do objektov so urejeni kot peščena pot, ki jih sčasoma zarastejo rastline ali trava. Zaslediti je tudi betonske plošče, ki se po kolesnicah polagajo do objekta, med katerimi je urejena travna površina. Nekaj primerov dostopov je tlakovanih ali asfaltiranih.



Slika 68 Dostop: zaraščen (levo in desno) ali peščen





Slika 69 Dostop z betonskih plošč (levo in desno) ali tlakovcev z vmesno urejeno travno površino



Slika 70 Dostop: tlakovan (levo in desno) ali asfaltiran

4.4.3 Transformacija prostora okoli objektov – ureditev garaž in parkirnih površin

Pri starejših počitniških hišicah so garaže umeščene v spodnje prostore objekta. Če je bil starejši objekt obnovljen in v hiši ni bilo prostora za parkiranje avtomobila, se je ob objektu zgradilo garažo. Garažni objekti so umeščeni ob hišo, nekaj metrov oddaljeni od hiše (v obliki kocke ali kot večnamenski objekt). Najpogostejši primer rešitve za parkiranje avtomobilov so garažni nadstreški, ki so umeščeni ob počitniške hišice. Veliki so lahko tudi za dva avtomobila. Pojavijo se, kadar se poleg garaže v hiši dogradi garažni nadstrešek.

Ureditev garaž in parkirnih površin ob objektu:

- garaža v hiši,
- garaža ob hiši,
- garaža kot objekt, vkopan v teren,
- garaža kot večnamenski objekt,
- garaža kot garažni nadstrešek,
- parkirne površine nad hišo,
- parkirne površine pod hišo.

Preglednica 13 Urejanje garaž in parkirnih površin ob objektu

Garaže				
V hiši	Ob hiši	Kot objekt, vkopan v teren	Kot večnamenski objekt	Garažni nadstrešek
Parkirne površine				
Nad hišo	Pod hišo			

Prvi tip je garaža v spodnjem delu objekta. Pri novejši gradnji počitniških hišic so garaže umeščene ob objekt ali so od hiše oddaljene 5–10 m. Večinoma se taka garaža pojavi kot betoniran objekt z ravno streho. Zgornja površina garaže je lahko uporabljena tudi kot terasa.

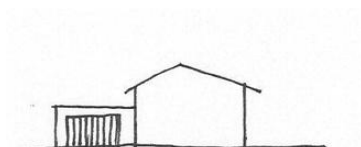
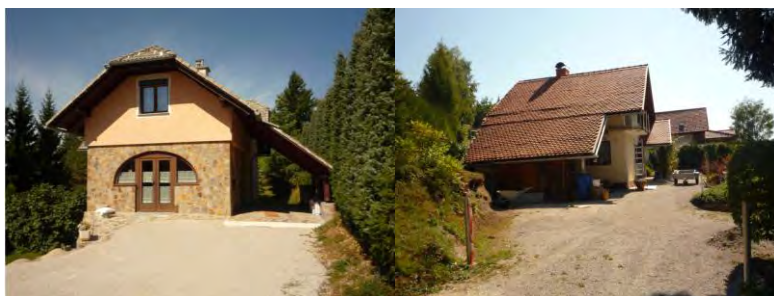


Slika 71 Garaža v hiši





Slika 72 Garaža kot podaljšek strehe



Slika 73 Garaža ob hiši



Slika 74 Garaža ob hiši – uporaba zgornje površine kot terase



Slika 75 Garaža, oddaljena nekaj metrov od hiše (tudi za dva avtomobila)



Pojavljajo se tudi večnamenski objekti, ki so poleg parkiranja avtomobila namenjeni shranjevanju orodja, druženju in delu.



Slika 76 Garaža ob hiši kot večnamenski objekt

Na nagnjenem terenu se problem izkoriščenja prostora rešuje z vkopi garažnih prostorov v teren, streha garaž se betonira. Lahko se jo uporablja kot teraso ali pa se površino zatravi in zasadi. Garažni objekti se redko skladajo s fasado hiš.

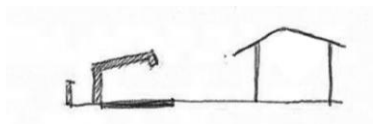


Slika 77 Garaža, vkopana v teren ob hiši – zgornja površina je zasajena in zatravljena

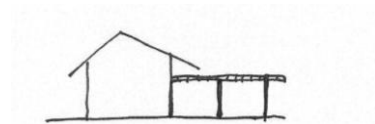


Slika 78 Garaža, vkopana v teren ob hiši – zgornja površina kot terasa

Garažni nadstreški so na eni strani vpeti v hišo. So iz različnih materialov; leseni, kovinski ali plastični.



Slika 79 Gradnja garažnega nadstreška



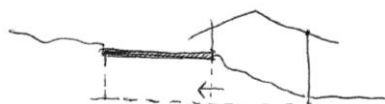
Slika 80 Dozidava garažnega nadstreška za več avtomobilov

Parkirne površine na nagnjenem terenu so umeščene na zgornji del hiše. Lahko so kombinirane z garažnimi nadstreški ali pergolami. Površine so asfaltirane, tlakovane ali peščene.



Slika 81 Parkirna površina zgoraj

Na nagnjenem terenu se spodnji prostor parkirne površine, ki je vkopan v teren, izkoristi kot klet ali tudi kot garaža. Kjer se parkirna površina delno stika s počitniškim objektom, se površino zavaruje z ograjo ali nanjo vpne pergolo.



Slika 82 Parkirna površina zgoraj – spodnji prostor klet ali soba



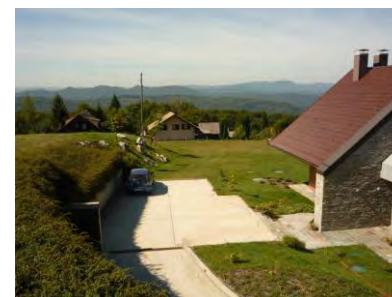
Slika 83 Parkirna površina zgoraj – delno se stika s hišo, zato je zavarovana z ograjo



Redko se parkirna površina pojavi na spodnjem delu hiše.



Slika 84 Parkirna površina spodaj



4.4.4 Transformacija prostora okoli objektov – ograditev parcel

Ena od značilnih ureditev prostora okoli objektov na Polževem je zasaditev žive meje iz iglavcev. Prostor okoli počitniških hišic se ogradi z lesenimi ali kovinskimi – mrežnimi ograjami. V nekaterih primerih se zaradi nagiba terena postavi kamnite ali betonske zidove. Ti zidovi zaščitijo teren proti plazanju in poleg tega služijo kot ograja. V večini primerov se postavi (lesene ali mrežne) ograje v kombinaciji z (betonskimi ali kamnitimi) zidovi. Obstaja nekaj primerov, kjer je prostor okoli objektov neograjen.

Ograditev parcel okoli objekta:

- zasaditev žive meje,
- kombinacija žive meje in zidu,
- postavitve lesene ali kovinske ograje,
- kombinacija ograje in žive meje,
- kombinacija ograje in zidu,
- kombinacija ograje, žive meje in zidu.

Preglednica 14 Ograditev parcel okoli objekta

Ograditev parcel					
Živa meja	Kombinacija žive meje + zid	Lesena, kovinska Ograja	Kombinacija ograja + živa meja	Kombinacija ograja + zid	Kombinacija ograja + živa meja + zid



Slika 85 Zasadiitev žive meje





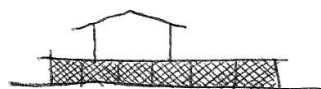
Slika 86 Kombinacija živa meja + vrata



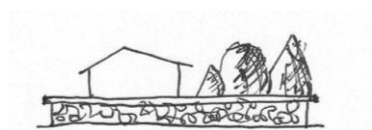
Slika 87 Kombinacija živa meja + ograja



Slika 88 Lesena ograja



Slika 89 Kovinska mrežna ograja



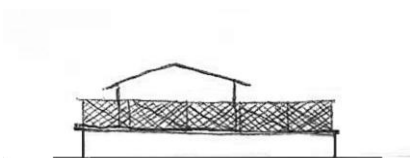
Slika 90 Kamnita ograja – zid



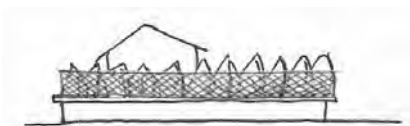
Ena od možnosti kombinacije ograditve prostora okoli počitniških hišic je gradnja nižjega betonskega zidu, ki daje oporo terenu, medtem ko je zgornja oziroma notranja stran parcele zasajena z živo mejo (tuje ali smreke). Omenjena kombinacija se pojavi tudi v kombinaciji z ograjo.



Slika 91 Kombinacija nižji betonirani zid + živa meja



Slika 92 Kombinacija nižji betonirani zid + ograja



Slika 93 Kombinacija zid + živa meja + ograja



4.4.5 Transformacija prostora okoli objektov – reševanje višinskih razlik

Ob večanju in dozidavi objekta se uredi tudi okolica objekta. Zaradi nagnjenega terena je treba premagovati višinske razlike. Zaradi večanja počitniških hiš in gradnje dovozov so nastale nove rešitve (transformacije), ki se pojavljajo v prostoru.

Ureditev prostora okoli počitniških hišic je na nagnjenem terenu lahko težavno. Višinske razlike na parceli morajo biti urejene s travnatimi brežinami. V primerih, ko niso mogoče drugačno zavarovanje brežin, je dopustna višina opornih zidov 1,5 m, kot je zapisano v Odloku o prostorskih pogojih. Oporni zidovi se lahko ozelenijo, razen v primerih, ko to tehnično ni izvedljivo (Odlok o prostorskih ..., 2006).

Čim širša je posamezna terasa in čim položnejše so vmesne brežine, toliko lažje se oblikuje zasaditev in lažja je prilagoditev brežine naravnemu naklonu. Rastlinska odeja ima izredno pomembno vlogo pri utrjevanju brežin. Rastline s svojim koreninskim spletom lahko zadržujejo drsenje tal in tako onemogočajo rušenje brežin. Uspešno ozelenjevanje brežin je mogoče le ob skladnem razvoju tal in rastlin (Marušič, 2005: 48).

Na razgibanem terenu se pri premagovanju višinskih razlik uporablja različne rešitve. V prostoru okoli počitniških hišic se kot ena izmed načinov saniranja pojavijo brežine (terase), ki se jih zatravi ali zasadi z grmičevjem in drevnino. Uporaba lesenih tramov, ki se zlagajo drug na drugega, polaganje kamnov ali skal je za manjše naklone terena nežnejša oblika reševanja višinskih razlik. V vsakem primeru se posega v obstoječi prostor. Postavitev opornih zidov obsega večje poseganje v prostor. Ta tip reševanja višinskih razlik je najpogostejši. Oporni zidovi so betonirani ali kamniti.



Slika 94 Reševanje višinskih razlik v prostoru okoli objekta

Reševanje višinskih razlik:

- ozelenitev brežin,
- zasaditev brežin z rastlinjem in grmičevjem,
- oblačenje s kamnom ali škarpniki,
- zasaditev rastlinja in polaganje kamnov,
- polaganje lesenih tramov,
- postavitev betoniranega ali kamnitega zidu (škarpe),
- postavitev zidu in ograje
- postavitev zidu in ograje in zasaditev grmičevja ali drevnine.

Preglednica 15 Reševanje višinskih razlik v prostoru okoli objekta

Reševanje višinskih razlik					
Brežine (terase)	Zatravitev	Zasaditev rastlin, grmičevja ali drevnine	Oblečena s kamnom ali škarpniki	Zasaditev in polaganje kamnov	Polaganje lesenih tramov
Zid (škarpa)	Betoniran ali kamnit zid	Zid + ograja	Zid + ograja + zasaditev grmičevja ali drevnine		



Slika 95 Reševanje višinskih razlik – brežina (ozelenitev, zatravitev)

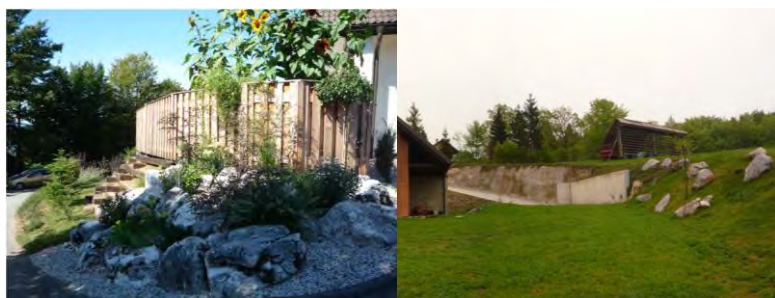
Tip reševanja višinskih razlik z ozelenitvijo brežin se pojavlja v kombinaciji zatravitve in zasaditve rastlin (avtohtonih ali neavtohtonih).



Slika 96 Reševanje višinskih razlik – brežina (zasaditev grmovnic)



Slika 97 Reševanje višinskih razlik – brežina (zasaditev plezočega rastlinja s kamnitim zaključkom v stiku s trato)



Slika 98 Reševanje višinskih razlik – brežina (polaganje kamnov in zasaditev rastlinja)

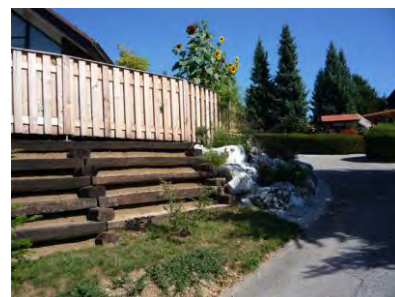


Slika 99 Reševanje višinskih razlik – brežina (nasutje peska in zasaditev rastlinja)



Slika 100 Reševanje višinskih razlik – brežina (polaganje škarpnikov z zasaditvijo cvetočega rastlinja)

Četrti tip ureditve brežin je polaganje lesenih tramov. Okoli teh se zasadi cvetje in doda leseno ograjo.



Slika 101 Reševanje višinskih razlik – brežina (uporaba lesenih tramov, zlaganje drug na drugega)

Teren se zaradi ureditev zunanjega prostora okoli objekta utrdi z betonskimi opornimi zidovi. Najpogostejši je omenjeni tip načina reševanja višinskih razlik.



Slika 102 Načini reševanja višinskih razlik z betonskimi opornimi zidovi



Slika 103 Reševanje višinskih razlik – betonski ali kamniti oporni zid



Slika 104 Reševanje višinskih razlik –betonski oporni zid+ ograja

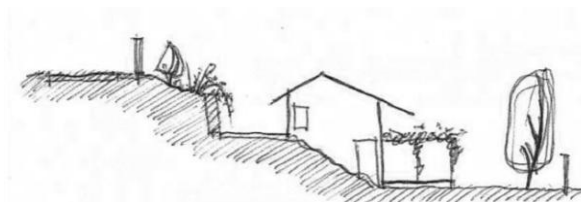




Slika 105 Reševanje višinskih razlik –kamnit ali betonski oporni zid + ograja + zasaditev (grmovnic ali plazečega rastlinja, ki sčasoma prekrijejo oporne zidove)

4.4.6 Transformacija prostora okoli objektov – ureditev vrtov

Ureditev prostora okoli objekta je lahko načrtovana ali spontana, z deležem alohtonih rastlinskih vrst in raznovrstnim načinom uporabe. Starejši počitniški vikendi, ki so redkeje obiskani, nimajo posebno urejenega prostora okoli objekta. Ureditev vrtov je odvisna od načina uporabe. En od načinov ureditve vrta je zasaditev sadovnjaka. Največkrat uporabljena ureditev je zasaditev cvetličnih ali zelenjavnih gredic, lahko tudi kombinacija obojega. Posek obstoječe drevnine ter zasaditev novih rastlin sta posledica prilagajanja prostora za potrebe bivanja. Avtohtono vegetacijo na funkcionalnem zemljišču je treba čim bolj ohraniti.



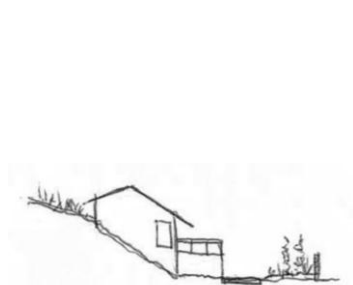
Slika 106 Ozelenitev betoniranih brežin in vključitev obstoječe vegetacije v ureditev vrta

Ureditev vrtov okoli objekta:

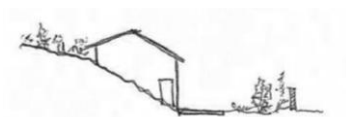
- zasaditev zelenjavnega ali cvetličnega vrta,
- sadovnjak,
- posek drevnine in nova zasaditev,
- postavitev otroškega igrišča,
- dozidava pomožnih objektov.

Preglednica 16 Ureditev vrtov okoli objekta

Ureditev vrtov				
Zelenjavni ali cvetlični vrt	Sadovnjak	Posek drevnine in nova zasaditev (zasaditev avtohtonega ali Neavtohtonega rastlinja)	Otroško igrišče	Dozidava pomožnih objektov (vrtne lope, ute, terasna ploščad s pergolo)



Slika 107 Zasaditev cvetličnih gredic



Slika 108 Zasaditev zelenjavnega vrta



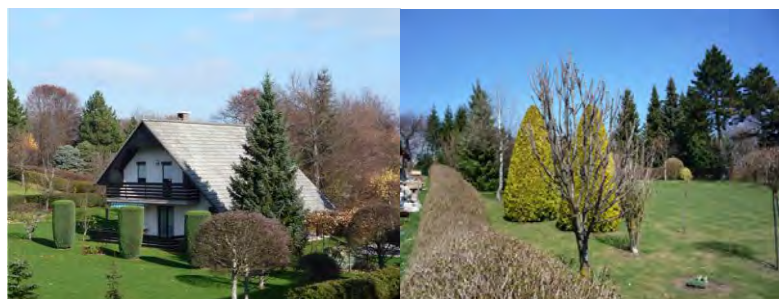
Slika 109 Sadovnjak ob objektu



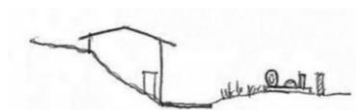
Zasaditev vrtov okoli objektov z uporabo neavtohtonega rastlinja je neustrezna. Uporaba avtohtonega rastlinja je najprimernejša rešitev.



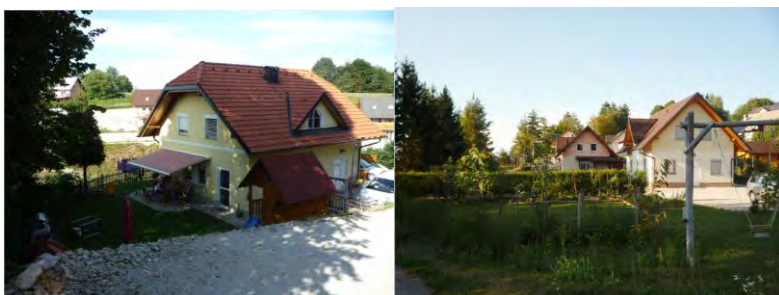
Slika 110 Posek drevnine



Slika 111 Posek drevnine in nova zasaditev (zasaditev avtohtonega ali neavtohtonega rastlinja)

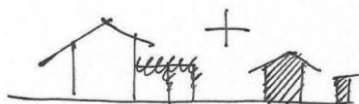


Slika 112 Funkcionalnost površin – otroško igrišče



Podobno kot z okolico je tudi s pomožnimi objekti. Če imajo gospodarsko funkcijo (lopa za orodje, živali), je to drugačen življenjski slog, kot če imajo gospodinjstvo funkcijo (npr. vrtna uta, garaža). Ob počitniških objektih se pojavijo vrtna lope ali večnamenski nadstreški.

Ob počitniški hišici je dovoljen en pomožni objekt in ponavadi se dogradi vrtna lopa ali večnamenski nadstrešek. Ob transformaciji prostora okoli počitniških hišic se dogradi garažo, pergolo, teraso, vrtno uto ali zimski vrt. Vsi ti objekti so po obliki in gradbenem materialu pri novejši gradnji usklajeni z glavnim objektom.



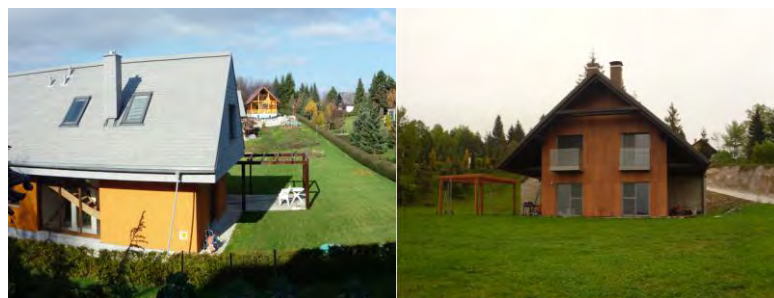
Slika 113 Funkcionalnost površin – pomožni objekti



Slika 114 Dozidava pomožnega objekta – terasa



Slika 115 Dozidava pomožnega objekta – zimski vrt



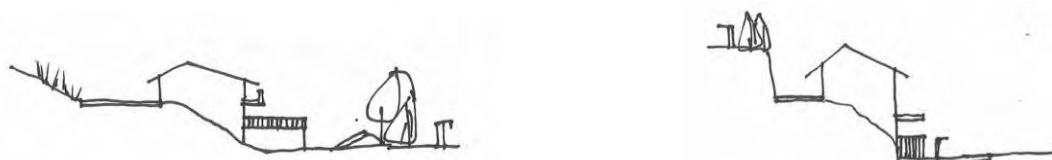
Slika 116 Dozidava pomožnega objekta – nadstrešek ali pergola

4.5 NOVE POČITNIŠKE HIŠICE IN SKUPINSKE NOVOGRADNJE POČITNIŠKIH HIŠIC

Poleg transformacije obstoječe poselitve na Polževem so se zgradile tudi nove skupinske cone počitniških hišic. Tako imenovane cone skupin vikendov imajo med seboj enake objekte s skupnimi dovozi, manjšim prostorom okoli objektov in parkirne površine oziroma garažne nadstreške za dva avtomobila.



Slika 117 Primerjava prostora okoli počitniške hišice (levo in desno) in skupinske gradnje vikendov



Slika 118 Primerjava transformacije počitniške hišice in ureditve okolice (levo in desno) ter enega izmed vikendov z manjšim prostorom okoli objekta v skupinski gradnji

Primeri novogradenj počitniških hišic, ki se pojavijo na območju Polževo, izstopajo zaradi videza, lege objekta, površine okoli objekta ali posameznih ureditev na parceli.

Prostor okoli objektov oziroma bivalni vrtovi ob novozgrajenih počitniških hišicah v skupinah, oziroma v tako imenovanih conah vikendov, se v primerjavi z individualno gradnjo vikenda razlikujejo. Zaradi manjših odmikov med posameznimi objekti so se zmanjšale površine, namenjene vrtu ali bivalnemu prostoru okoli hiše, posledica pa je zmanjšanje ali pomanjkanje zasebnosti. Skupinske novogradnje so grajene na manjših parcelah. Nastajajo cone oziroma gruče enakih vikendov z zmanjšanjem zasebnosti in prostora okoli objektov.

Skupina počitniških hišic v Škrjanki (Slika 119) je zgrajena na nagnjenem terenu na obrobju vrtače, zaradi česar se je za gradnjo objektov posegalo v teren in posekalo del obstoječe drevnine. Za gradnjo objektov, izravnavo terena za parkirne površine, dostopne poti in terase se je reševalo višinske razlike z vkopi in postavitvijo višjih opornih zidov. Nove počitniške hišice, ki so zgrajene v obliki podkve, so med seboj povezane s terasami ali garažami. Bivalnih vrtov ali zelenic skorajda nimajo. Glavna dovozna pot je na spodnji strani objektov.

Prva počitniška hišica, ki začne skupino novozgrajenih objektov, ima garažo v objektu, dostop je z zgornje strani. Ob zgornji poti ima zgrajen garažni nadstrešek, oddaljen nekaj metrov in velik za dva avtomobila. Je edini objekt, ki je imel možnost večjega izkoristka prostora. Parcela je ograjena z mrežno kovinsko ograjo.

Vzporedno z dostopom, ki je pri drugih vikendih v skupini na spodnji strani objektov, so parkirne površine velike za en avtomobil. Objekti se med seboj stikajo s terasami, ki so ograjene z ograjo.

Vrtov okoli objektov ni, na zgornji strani vikendov je urejena brežina z betonskimi opornimi zidovi in zasaditvijo grmovnic. Posajenih je nekaj dreves. Zadnja vrsta vikendov, ki so z eno stranjo obrnjeni proti gozdu, so med seboj bolj oddaljeni kot prej omenjeni vikendi in še niso dokončani. Med spodnjo in zgornjo vrsto hiš se gradijo nove enote, ki bodo identične dosedanji gradnji v skupini počitniških hišic.



Slika 119 Skupina novozgrajenih počitniških hišic v Škrjanki, zgrajenih na vrtačastem terenu, vkopanih v teren.



Slika 120 Prva novozgrajena počitniška hišica z oddaljenim garažnim nadstreškom za dva avtomobila – skupinska novogradnja (levo). Zmanjšanje površin okoli objektov, parkirna površina ob dostopni poti (sredina). Vrtov ob objektih skorajda ni, nagib terena na zgornjem delu hiše je ozelenjen in ograjen s kovinsko mrežno ograjo, podprt z betonskim opornim zidom (desno).



Slika 121 Nove počitniške hiše v skupini so enake, med seboj se stikajo s terasami (levo in sredina), na »skupnem« prostoru znotraj skupine počitniških hišic se gradijo novi objekti. Desno slika prikazuje ograditev prostora okoli počitniške hišice z zasaditvijo grmičevja ter betonskim reševanjem višinskih razlik.

Spodnje slike prikazujejo naslednjo skupino oziroma cono novozgrajenih vikendov, ki so zgrajeni na bolj položnem terenu. Objekti so mrežno razporejeni po prostoru in imajo skupne dostopne poti. Ni opaziti ločenih dostopov do parkirnih površin, površine so peščene. Med glavno prometnico in počitniškimi hišicami ni vizualne pregrade, kot je zasaditev avtohtone drevnine ali grmičevja. Med objekti so manjše zelenice, ki so večinoma uporabljene za zasaditev zelenjavnega vrta ali postavitev otroških igral. Objekti so med seboj enaki, orientirani proti glavi prometni poti.

Fasade med vikendi se razlikujejo po barvi zgornjega nadstropja objektov. Parcele objektov niso ograjene z ograjo ali zasajene z živo mejo. Nekateri objekti imajo betonirano teraso, ki jo dopolnjuje lesena pergola. Parcele so manjše v primerjavi s tamkajšnjo velikostjo posameznega zemljišča za vikend. Natančneje, zemljišče z osmimi vikendi, kot je prikazano na spodnji sliki, bi bilo v primerjavi s tamkajšnjo velikostjo parcele z enim vikendom primerno za gradnjo le štirih ali petih vikendov.



Slika 122 Cona enakih novozgrajenih vikendov. Skupni dostopi, peščene poti in parkirne površine. Ni vizualne pregrade med glavno potjo in zemljiščem.



Slika 123 Prostor med vikendi je peščen. Površine zelenic so manjše. Ni zastiranja pogledov iz objekta v objekt, na primer z zasaditvijo drevnine.



Slika 124 Enake počitniške hišice, ki jih loči le barva zgornjega nadstropja objektov.

Počitniški objekti, ki tvorijo naslednjo skupino novozgrajenih objektov, so zgrajeni na nagnjenem terenu. Glavna dostopna pot je na spodnji strani objektov. Za ureditev vrtov in parkirnih površin ob objektih se je zgradilo betonske oporne zidove in zatravilo površine. Na nekaterih delih okoli objektov, ki gledajo na dostope ali poti, se je višinske razlike uredilo s polaganjem kamnov in zasaditvijo cvetočega neavtohtonega rastlinja. Dostopne poti so asfaltirane. Parkirne površine so ob objektih in so asfaltirane. Fasade počitniških hišic so kombinirane s kamnom in imajo veliko steklenih površin. Prva počitniška hišica, ki gleda na glavno pot, ima z različnimi načini urejene višinske razlike. Bivalni vrt ima ograjen z leseno ograjo. Vrt v enem delu podpira betonski oporni zid, ki ga prerašča prekrivno rastlinje oziroma grmičevje, v drugem pa leseni tramovi, ki so zloženi drug na drugega.

Druga počitniška hišica, ki leži levo od omenjenega vikenda, ima betonski oporni zid ob dostopni poti. Reševanje višinskih razlik je terasasto. Proti vrtu se vzpenja zatravljen del brežine, ki je zasajen z grmovnicami, kjer je postavljena mrežna kovinska ograja. Naslednji betonski oporni zid s kovinsko ograjo in zasaditvijo tuj ograjuje bivalni vrt počitniške hišice.

Počitniška hišica, ki leži višje od drugih vikendov, nima ograjene parcele. Vrt okoli nje je travna površina z betonsko teraso ob vstopu na vrt iz objekta. Višinske razlike vrta in terena so urejene z zatravitvijo brežine in zasaditvijo plazečega grmičevja. Iz parkirne površine do objekta vodijo stopalni kamni, položeni v travo.



Slika 125 Visoki kamniti in betonski oporni zidovi za reševanje višinskih razlik okoli objektov.



Slika 126 Različni načini premagovanja višinskih razlik. Polaganje lesenih tramov, zasaditev plazečega rastlinja in postavitev lesene ograje (levo), polaganje kamnov in zasaditev cvetočega rastlinja (sredina in desno), kamnite kašte s prekrivnim rastlinjem.



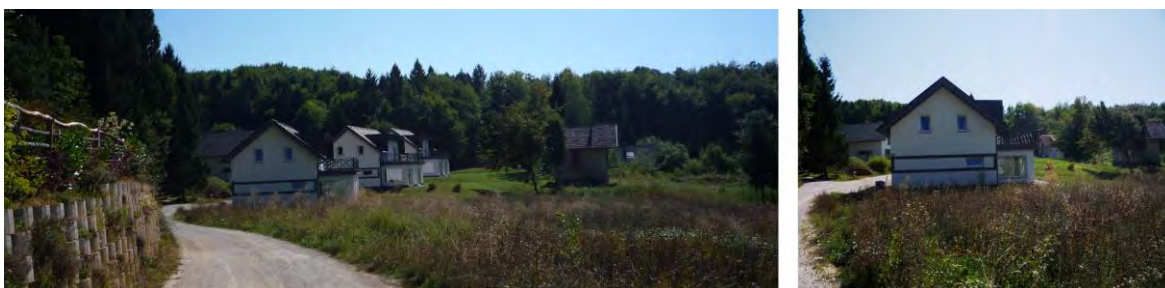
Slika 127 Manjši prostor okoli počitniških objektov. Fasade v kombinaciji z rjavim kamnom.



Slika 128 Asfaltiran dostop in parkirna površina ob objektu. Dostopanje s spodnje strani. Parcela ni ograjena.

Ob gozdnem robu je na položnejšem terenu zgrajenih pet novih počitniških objektov. Peščen dostop pripelje do parkirnih površin, ki so ob objektih. Na desni strani dostopa so zgrajeni trije vikendi, po videzu enaki, ki stojijo v vrsti. Nasproti tem objektom sta zgrajena dva nova vikenda, loči ju starejši počitniški objekt, ki leži med njima. Ta nova vikenda se po videzu razlikujeta od prej omenjenih treh novih vikendov. Vikenda, ki ležita tik ob gozdnem robu, še nimata urejene okolice, teren se je izravnal in dodal se je nasip za bivalne površine okoli objekta. Med objekti je le nekaj metrov odmika, med njimi pa ni pregrade ali zasaditve dreves. Dostop je peščen.

Na desni strani dostopne poti so trije novozgrajeni vikendi, ki so umeščeni na travno površino. Ni postavitve ograj. Ni ureditve vrtov ali zasaditve drevnine. Objekte loči le nekaj metrov; imajo teraso, ki gleda na travnik. Značilne so enake fasadne barve in orientiranost objektov.



Slika 129 Cona novozgrajenih počitniških hišic na položnem terenu



Slika 130 Nove vikende loči starejši objekt, okolica je v urejanju, ni zasaditve med njimi



Slika 131 Steklene površine in terasa s pogledom na travnik, parcele niso ograjene ali zasajene z rastlinjem, peščeni dostopi s parkirno površino ob objektu.



Slika 132 Nov počitniški objekt ob gozdnem robu na levi strani dostopa in novi objekti na desni strani dostopa.

V prostoru je zaslediti tudi individualne novogradnje počitniških hiš, ki izstopajo po videzu in poseganju v prostor za gradnjo ali ureditvi površin okoli objektov za bivanje. Primeri, pri katerih se pojavljajo večje betonske škarpe, s poudarjenimi robovi in zasaditvijo žive meje, gradnja dovozov na nagnjenem terenu in s tem potrebno poseganje v teren z vkopi in sanacijo brežin, se večinoma rešujejo z betoniranjem.

Zemljišče okoli nove počitniške hišice (Slika 133) je ograjeno z betonskim zidom, ki služi tudi za premagovanje višinskih razlik. Na betonski zid je postavljena kovinska mrežna ograja. Znotraj ograje je zasajena vrsta tuj, ki zastira poglede s ceste. Dostop je peščen in vodi do spodnje strani objekta. Garaža je vkopana v teren in je velika za dva avtomobila. Pomožni objekt, ki je umeščen ob vikend, ima obliko kubusa in se sklada z videzom hišice, prav tako garažni objekt. Počitniška hišica ima zastekljen del, ki gleda na vrt. Ta je urejen s travno površino.



Slika 133 Parcela okoli počitniške hišice je ograjena z betonskim zidom v kombinaciji z mrežno ograjo in zasaditvijo tuj.



Slika 134 Garaža, vkopana v teren, velika za dva avtomobila (levo), betonski oporni zid pri vstopu na parcelo ter pomožnih objekt ob vikendu (sredina in desno).

Izstopajoča počitniška hišica z urejeno parcelo (Slika 135). Parcelo omejuje zasaditev grmičevja in tuj. Višinske razlike so rešene z zasaditvijo grmovnic in nižjega kamnitega zidu. Pomožni objekt na vrtu je vrtna uta z okroglo obliko strehe. Objekt izstopa z betonskimi stebri ograje na balkonih. Ima tlakovan dostop in parkirno površino pred hišo. Dostop je s spodnje strani. Garaža je vkopana v teren, streha garaže je ozelenjena.



Slika 135 Nova počitniška hišica leži pod glavno potjo (levo in desno), višinske razlike so urejene z zasaditvijo grmovnic in zatravitvijo.



Slika 136 Videz hiše izstopa, ustrezen rešitev zasaditve brežin, vkop v teren za gradnjo garaže, zasaditev drevnine in grmičevja.

Nova počitniška hišica ima asfaltiran dostop, ki pelje do spodnje strani hiše. Ob dostopu je kamnit oporni zid, ki premaguje višinsko razliko terena. Površina pred garažo je tlakovana in garaža je vkopana v teren. Streha garaže je izkoriščena kot terasa ob objektu. Fasada objekta izstopa s kombinacijo in vzorci barv. Ob garažnem objektu so položeni stopalni kamni, ki se dvigujejo s terenom prosti vstopu v objekt. Parcela okoli vikedna ni ograjena.



Slika 137 Novo zgrajena hiša z vkopano garažo. Ureditev zelenih površin nad garažo. Kamnita škarpa ob dovozu. Barva fasade in vzorec izstopata.

Novi vikend (Slika 138) je umeščen ob glavni prometni poti, ki vodi skozi Kriško vas (Slika 160). Teren se je izravnal in utrdil z betonskim opornim zidom. Vikend je višji in fasada je kombinirana s kamenjem in lesenimi ploščami. Dostop pelje na spodnjo stran objekta, kjer je garaža vkopana v teren. Vrt je urejen s prekrivnimi grmovnicami, ki rastejo čez oporni zid.



Slika 138 Hiša ob Kriški vasi, arhitekturno izstopa. Poseganje v teren z gradnjo hiše in ureditvijo bivalnega vrta.

Novi vikend je delno vkopan v teren (Slika 139). Dostop je asfaltiran. Garaža je nekaj metrov umaknjena od objekta v obliki kocke. Vikend in garažo povezuje betonski oporni zid. Vrt je urejen s travno površino. Do vhoda v objekt vodijo stopnice, ki se dvigujejo na teraso. Na terasi je postavljena lesena pergola, ki se z eno stranjo stika z objektom. Objekt izstopa po barvi, kombinaciji kovinskih plošč na fasadi in obliki. Parcela je ograjena z zasaditvijo žive meje.



Slika 139 Počitniški objekt se povezuje z garažo z betonskim opornim zidom. Betonska kocka kot garažni prostor.



Slika 140 Po barvi in videzu hiša izstopa. Betonska garaža (levo), zasaditev žive meje okoli parcele (sredina in desno), pergola ob vstopu v objekt.

Izrazito poseganje v prostor. Posek obstoječe drevnine za gradnjo vikenda in ureditev prostora okoli objekta. Vikend je delno vkopan v teren. Dostop je z zgornje strani. Spodnji del hiše podpira visok oporni zid. Nad njim je travna površina, ki se stika s teraso ob objektu. Objekt je členjen in večbarven. Zgoraj se stika s kovinskim garažnim nadstreškom, velikim za dva avtomobila. Dostop je peščen.



Slika 141 Izrazito poseganje v prostor z gradnjo in ureditev zunanjih površin okoli objekta.



Slika 142 Kovinski nadstrešek za avto (levo), betonski oporni zid (sredina in desno), pomožni objekt ob vikendu in travna površina na vrtu.



Slika 143 Visok betonski oporni zid za pridobitev površin za bivalni vrt. Posek drevnine.

5 ZAKLJUČKI

Analiziranih je bilo 32 primerov transformacije počitniških hišic v stanovanjske hiše na območju Polževo (glej poglavje 4.4 in Prilogo A).

Izbrani primeri transformacije počitniških hišic so bili analizirani glede na spremembe, ki vplivajo na ureditve površin okoli objektov in dozidavo počitniških hišic. Te spremembe so bile prikazane in opredeljene s pomočjo kart iz različnih obdobj, ki so pokazale transformacije počitniških hišic in prostora okoli objekta.

Pri analizi se je ugotavljalo spremembe:

- dozidave oziroma transformacije počitniških hišic,
- dostopov,
- garaž in parkirnih površin,
- ograditev parcel,
- reševanja višinskih razlik in
- ureditve vrtov.

Postopek analize je vseboval prikaz tipa transformacije počitniške hišice in prostora okoli objekta, umestitev primera transformacije počitniške hišice v širše območje, fotografije dejanskega stanja primera transformacije počitniške hišice, pregled transformacije počitniške hišice na kartah iz različnih obdobj in opis transformacije počitniške hišice in prostora okoli objekta.

S pomočjo opravljene analize zbranih primerov transformacije počitniških hišic se ugotavlja posamezne načine transformacije počitniških objektov in njihove okolice. Prikazani so primerni (dobri) in neprimerni (slabi) primeri transformacije znotraj območja obdelave, kar naj bi pripomoglo k oblikovanju smernic za urejanje podobnih območij s pojavom transformacije.

V nadaljevanju se opredeli in ovrednoti ugotovitve pregleda transformacije počitniških hišic v stanovanjske hiše in prostora okoli objektov.

Rezultati analiz transformacije počitniških hišic v stanovanjske hiše na primeru območja Polževo kažejo, da se bo trend prestrukturiranja vikendov nadaljeval. Sedanje stanje kaže, da je bilo transformiranih počitniških hišic 32, od katerih je bila večina zgrajena v obdobju od leta 1975 do leta 1998. Večina sprememb, ki so se pojavile na vikendih in njihovi okolici, se je zgodila po letu 1998.

Spremembe, ki spremljajo transformacijo počitniških hišic, je opaziti pri dozidavi objektov in ureditvah zunanjih površin in okolice. V nadaljevanju so v preglednicah prikazani rezultati pregleda in analiz 32 primerov transformacije počitniških hišic v stanovanjske hiše. Rezultati v preglednicah se nanašajo na podatke analiziranih primerov, ki so bili podrobneje predstavljeni s slikovnim gradivom v Prilogi A.

Sama transformacija počitniških hišic v stanovanjske hiše je bila največkrat vidna kot obnova starega objekta oziroma vikenda, ki se mu je dozidalo nove objekte (38 %). V 9 % vseh analiziranih primerov se je vikendom dvignilo strehe in dozidalo nadstropje. Zaslediti je bilo 7 primerov, pri katerih se je star vikend porušil in se je zgradilo novega, večjega in opremljenega za vsakodnevno bivanje. Ob obnovljenih počitniških hišicah se je dozidalo tudi zimski vrt (1 primer), v 16 % od vseh primerov se je dodalo pergolo.

Preglednica 17 Transformacije počitniških hišic v stanovanjske hiše

Transformacija objekta	Dvig strehe	Obnova starega in dozidava novega objekta	Obnova starega objekta	Rušenje starega in gradnja novega objekta	Zimski vrt
Število primerov	3	12	9	7	1
Število primerov v %	9	38	28	22	3

Poleg transformacije počitniških hišic v stanovanjske hiše pa se je razširil pojav skupinskih novogradenj počitniških hišic oziroma trend organizirane gradnje, in to na območjih oziroma površinah, ki bi bile sicer glede na velikost parcele primerne za manj enot, kot se jih na njih gradi. Zaslediti je že štiri tako imenovane skupinske gradnje vikendov, ki po videzu in opremljenosti dajejo vtis enodružniških hiš z vrtom.

Transformacija se kaže v prostoru z urejanjem dostopov. Te se je asfaltiralo (že 31 % od 32 primerov) in razširilo, pregled pa pokaže tudi peščene poti, ki se počasi urejajo in se bodo v bodoče verjetno tudi asfaltirale. Na nagnjenih terenih se je omilil naklon dostopnih cest s prilagoditvijo terena za primernejšo rešitev dostopanja do objektov (19 %).

Preglednica 18 Transformacija prostora okoli objektov – ureditev dostopov

Dostop	Asfaltiran	Tlakovan	Peščen
Število primerov	10	6	17
Število primerov v %	31	18	52

Garaže se pojavljajo v spodnjem delu hiše (21 %), v večini primerov se je dogradilo garažni objekt ob hiši (41 %), ker je bilo že večanje same hiše treba za pridobitev bivalne površine. V primeru, da je streha ravna, se zgornji del izkoristi kot terasa ali balkon (3 %), ki se jima doda ograjo. Na nagnjenem terenu so najpogostejše rešitve z garažnimi objekti, ki so vkopani v teren, tako da se

zgornji del garaže izkoristi kot povečanje bivalnega vrta, površina pa se zatravi ali zasadi (3 %), ali pa ponovno izkoristijo večnamensko betonirano površino (6 %). Garažni nadstrešek se dogradi ob hiši (32 %), garažne površine oziroma objekti se v 16 % pojavijo tudi za dva avtomobila. Materiali, ki so uporabljeni za te nadstreške, so obdelan les temnejših barv, kovine ali različni materiali v kombinaciji s plastiko. Ob novozgrajenih počitniških objektih se pojavljajo tudi betonirani objekti v obliki kocke, ki so namenjeni parkiranju avtomobilov in so od hiše oddaljeni do 10 metrov.

Preglednica 19 Transformacija prostora okoli objektov – gradnja garaž

Garaže	V spodnjem delu hiše	Ob hiši	Vkopana v teren	Garažni nadstrešek
Število primerov	7	13	2	10
Število primerov v %	21	41	6	32

Površine pred hišo, ki so namenjene tudi parkiranju avtomobila, so tlakovane ali asfaltirane (50 %), ponekod peščene (41 %). Pri transformaciji počitniških hišic so se te površine nadgradile z garažnimi nadstreški ali pergolami, po katerih rastejo cvetoče ali zelene rastline. Zaradi razgibanega terena se parkirne površine v 16 % umeščene nad hišo, pod hišo pa v 14 %.

Preglednica 20 Transformacija prostora okoli objektov – ureditev parkirnih površin

Parkirna površina	Asfaltirana	Peščena	Brez
Število primerov	16	13	3
Število primerov v %	50	41	9

Transformirane počitniške hišice imajo parcelo najpogosteje ograjeno z zasaditvijo žive meje (25 %). Kombinacija betonskih ali kamnitih zidov z zasaditvijo žive meje se pojavi v 7 %. Kar v 52 % od vseh analiziranih primerov si je parcele ogradilo in s tem pridobilo več zasebnosti ter urejenosti bivalnih vrtov. Nekaj je tudi primerov, kjer se je parcele ogradilo z ograjo (13 %). V dveh primerih pa se je parceli ogradilo z betonskim zidom in ograjo.

Preglednica 21 Transformacija prostora okoli objektov – ograditev parcel

Ograditev Parcele	Ograja	Živa meja	Ograja + živa meja	Betonski zid + živa meja	Parcela ni ograjena
Število primerov	4	8	2	3	15
Število primerov v %	13	25	7	9	46

Zaradi nagiba terena in urejanja površin za bivanje je bilo treba prilagajati obstoječe površine prostora. Premagovanje višinskih razlik se je reševalo različno. Rešitev z ureditvijo brežin, njihovo zatratitvijo in zasaditvijo grmovnic se je izkazala v 25 %. Večje poseganje v teren zaradi urejanja dostopanja ali vkopov za gradnjo novih bivalnih površin je pomenilo betoniranje opornih zidov, in sicer v 6 % primerov, ki se je v 32 % kombiniralo z zasaditvijo rastlinja in grmovnic. Milejši ukrepi, kot so polaganje skal in kamenja ali tudi zasaditve, se pojavijo v dveh primerih. Pri organizirani gradnji novih vikendov se je pri urejanju in reševanju višinskih razlik uporabilo lesene tramove, ki se jih je polagalo drugega na drugega, česar pri 32 primerih transformiranih hišic ni bilo zaslediti.

Preglednica 22 Transformacija prostora okoli objektov – reševanje višinskih razlik

Reševanje višinskih razlik	Brežina (zatravitev, zasaditev)	Betonirani ali kamnit oporni zid	Oporni zid + zasaditev	Oporni zid + ograja	Oporni zid + ograja + živa meja	Ni višinskih razlik
Število primerov	8	2	10	3	2	7
Število primerov v %	25	6	32	9	6	22

Ob transformaciji počitniških hišic so se vrtovi ogradili, s čimer je bila zagotovljena večja zasebnost. Prostor je značilno gozdnat in po planoti rastejo posamezne gručne dreves, zaradi gradnje ter večanja objektov pa so se nekatera drevesa posekala (34 %), nato se je na novo zasadil vrt. Na bivalnih vrtovih se pojavljajo otroška igrišča (10 %), zelenjavne gredice in urejeni cvetlični vrtovi (56 %). Vstop na vrtove nakažejo tlakovane ali betonirane terase, ob katerih vrtno zasnovajo tudi pomožni objekti, kot so vrtno lope, ute in večnamenski objekti (40 %). Na vrtovih so se pojavili tudi kamniti žari.

Preglednica 23 Transformacija prostora okoli objektov – ureditev vrtov

Ureditev vrta	Zelenjavni, cvetlični vrt	Posek obstoječe drevnine in nova zasaditev	Otroško igrišče
Število primerov	18	11	3
Število primerov v %	56	34	10

5.1 DOBRI IN SLABI PRIMERI TRANSFORMACIJE POČITNIŠKIH HIŠIC IN PROSTORA OKOLI OBJEKTOV

Primeri dobrih in slabih ureditev transformacije počitniških hišic in prostora okoli objektov so prikazani na fotografijah konkretnih primerov, ki nazorno prikazujejo določene ureditve in spremembe za vsakodnevno uporabo in bivanje.

Transformacija objekta

Transformacije počitniških hišic se z individualnimi pristopi večanja objektov in oblikovanja okolice izkažejo za različno primerne in uspešne pri pridobivanju zadostnih površin za vsakodnevno bivanje. Slike prikazujejo dobre in slabe primere večanja objektov, razlikujejo pa se tudi glede na lego objekta na nagnjenem ali položnejšem terenu.



Slika 144 Obnova in dozidava vikenda na nagnjenem terenu

Z vidika urejanja odprtega prostora slika zgoraj prikazuje dober primer transformacije počitniške hišice v stanovanjsko hišo. Parcela, na kateri leži počitniški objekt, ima izrazit nagnjen teren, ki pada od glavne poti proti spodnjem delu objekta. Dostop pripelje neposredno do vhoda v hišo na zgornji strani. Ob objektu je večnamenska garaža. Dostop je razširjen in peščen, v prihodnje pa se bo verjetno tudi utrdil in asfaltiral. Spodnji del hiše je vkopan v teren, poleg katerega se je dogradilo sobo, ki je prav tako vkopana v teren. Zgornji del tega objekta je namenjen terasni površini, ki je ograjena. Na jugu zadnji del hiše prehaja v bivalni vrt, na katerem sta zelenica in cvetlični vrt. Brežina pod hišo je zatravljena in zasajena z grmovnicami ter avtohtonim rastlinjem, podpira jo nižji betonski oporni zid.



Slika 145 Obnova starejše počitniške hišice in dvig strehe na položnejšem terenu

Na sliki je uspešno obnovljen starejši vikend, pri katerem je z dvigom strehe pridobljeno zgornje nadstropje. Nova kritina in nadstrešek nad vhodom gledata na parkirno površino, ki je peščena. Na južnem delu hiše, ki gleda na bivalni vrt, je bil dograjen balkon, ki je dostopen iz zgornjega nadstropja hiše. Bivalni vrt je zatravljen in neograjen, obstoječa drevnina zaradi transformiranja ni bila posekana in je vključena v vrtno ureditev.



Slika 146 Obnova vikenda in dozidava objekta z vseh strani na nagnjenem terenu (garažni nadstrešek, garaža v hiši, gradnja nadstropja)

Vikend na sliki zgoraj je umeščen na rob vrtače. Hišo se je dogradilo in večalo z dveh strani, in sicer z dvigom strehe, gradnjo nadstropja in gradnjo večjega nadstreška, ki je velik za dva avtomobila. Poleg tega sta dva garažna prostora v spodnjem delu hiše. Počitniška hišica je glede na preostalo gradnjo velika in izstopa v prostoru. Za pridobitev površin za bivalni vrt in urejanje okolice hiše je bilo potrebno nasutje terena in zasutje vrtače. Za gradnjo objekta in ureditev okolice se je posekalo obstoječo drevnino in grmičevje. Okolica je neurejena, dostopanje je mogoče z zgornje in spodnje strani hiše. Poleg štirih parkirnih mest in večnamenskega nadstreška je zgrajen tudi pomožni objekt. Parcela ni ograjena ali zasajena z novo vegetacijo.



Slika 147 Dozidava novega objekta ob obnovljenem starejšem vikendu

Starejša počitniška hišica, ki je umeščena ob asfaltirano prometno pot, se je razširila in obnovila. Levi objekt, ki je bil zgrajen ob hiši, gleda na vrt za hišo, ki je dostopen le s strani prometne poti. Do njega peljejo kamnite in zaraščene stopnice, na koncu katerih so lesena vrata. Vrt je zaraščen in zatravljen, njegov levi del sestavljata sadovnjak in zelenjavna gredica. Parcela ni v celoti ograjena. Pred hišo je asfaltirana ploščad za parkiranje avtomobilov. Desno stran hiše so dogradili z nadstreškom, ki predstavlja večnamenski objekt. Materiali, ki se pojavijo na hiši, dograjenem objektu in ob vrtu ter na nadstrešku, niso usklajeni, kar je vizualno moteče.

Dostopi



Slika 148 Primer primerne dostopanja (razširjen, asfaltiran, speljan po terenu z manjšim naklonom)

Objekt leži na nagnjenem terenu. Dostop se vzpenja proti objektu in je speljan na spodnji strani hiše. Je razširjen in asfaltiran, ob straneh pa je urejen z zasaditvijo žive meje in betonskim opornim zidom, ki služi premagovanju višinskih razlik.



Slika 149 Primer slabega dostopanja (neurejen, zaraščen, peščen, ozek, strm naklon do hiše)

Slika prikazuje primer slabega dostopanja. Teren se vzpenja proti objektu. Dostop je speljan okoli hriba, na katerem leži počitniška hišica. Dostop je ožji in peščen, kolesnice se zaraščajo. Poseganje z ureditvijo dostopa v teren je večje. Dostop do objekta je speljan po južni strani in zaobjame hrib. Za ureditev dostopa je bilo treba postaviti visok betonski oporni zid. S tem poseganjem je bilo izgubljene nekaj površine, ki bi jo lahko uporabili za vrt. V primeru, da bi speljali krajši dovoz s severne strani, bi bilo uporabljene manj površine in dostop bi imel nekoliko večji naklon, vendar bi bil še vedno primeren za vožnjo z avtomobilom. Tako bi se razširila in asfaltirala manjša površina, preostali del zemljišča pa bi lahko namenili drugi funkciji.

Garaže



Slika 150 Primer garaže ob hiši (dober primer garaže)

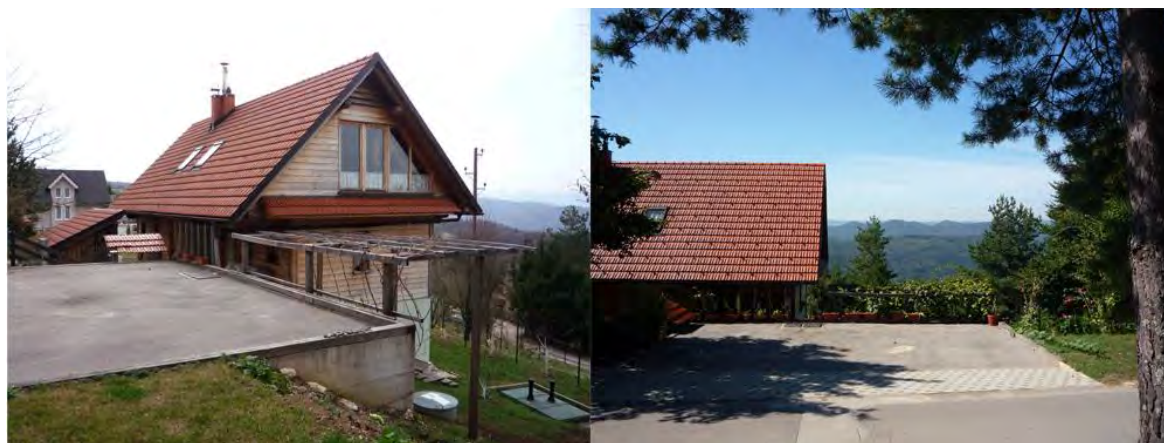
Slika prikazuje transformacijo počitniške hišice, ki je bila zgrajena na zelo nagnjenem terenu. Problem so predstavljale gradnja objekta, dozidava terase in ureditev vrta. Sama hiša ima na južni strani, kamor teren pada, zgrajeno teraso in pod njo dozidano novo sobo. Površina vrta, ki jo podpira betonski oporni zid, je zatravljena. Na parceli je zelo malo prostora za umestitev novih pomožnih objektov, kot so vrtni ute ali pergole ter nadstreški. Na zgornjo stran hiše pripelje peščen dostop, kjer se je dogradil večji večnamenski objekt, ki služi kot garaža za avtomobile ali kot vrtna lopa.



Slika 151 Primer garaže ob hiši (slab primer garaže; brez izkoristka zunanjih površin in drugih funkcij)

Umestitev same garaže na površini ob objektu je neprimerna. Avtomobila se ne da niti obrniti. Garažni objekt ali večnamenski objekt (lahko se uporablja tudi kot vrtna lopa) je dograjen po delih. Hiša je umeščena na bolj položnem terenu in površina pred hišo je ravna in tlakovana. V primeru, da bi bil vhod na parcelo ograjen, bi bilo dostopanje z avtomobilom oteženo. Postavitev garažnega nadstreška, ki bi se na eni strani stikal s počitniško hišico, bi bil primernejša rešitev. Nadstrešek bi bil izkoriščen kot streha nad terasno površino pred hišo, kjer bi postavili mizo in stole. Avtomobil bi bil lahko parkiran ob hiši ali pod nadstreškom.

Parkirne površine



Slika 152 Parkirna površina ob hiši (primer asfaltirane površine na položnejšem terenu)

Pred hišo se je asfaltirala površina, ki je namenjena parkiranju avtomobila. Velika je za dva avtomobila in pod njo so vkopani kletni prostori. Iz te površine poteka takojšen dostop do vhoda v hišo, kamor vodi nekaj stopnic. Na desnem delu je na to površino vpeta lesena pergola, po kateri se vije rastlinje. Okolica objekta, ki predstavlja primerno funkcionalno rešitev, je ozelenjena.



Slika 153 Parkirna površina ob hiši (primer asfaltirane površine na nagnjenem terenu)

Slika prikazuje večjo betonirano parkirno površino, ki je bila do hiše speljana z zgornjega dela parcele. Za dostop je bilo potrebno večje poseganje v teren, reševanje višinskih razlik z betonskim opornim zidom in sekanje drevnine. V primeru, da bi dostop do hiše speljali po zgornji strani, kjer bi bila lahko umeščena parkirna površina, bi se pridobilo več prostora za ureditev bivalnega vrta in novo zasaditev. Za samo dostopanje in gradnjo parkirne površine je bilo treba rešiti višinske razlike zaradi nagnjenega terena.

Ograditev parcel



Slika 154 Ograditev parcele z živo mejo in ograjo ob vhodu

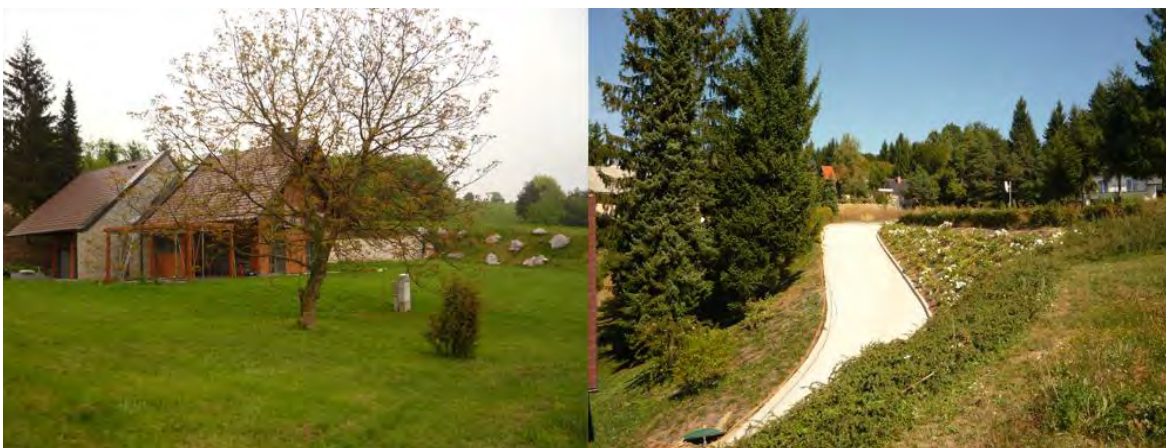
Ograditev parcele je ustrezna rešitev pri izbiri načina zastiranja pogledov in povečevanju zasebnosti. Urejena visoka živa meja se zlije z okolico naravnega prostora in ne izstopa. Vhod je varovan z ograjo v zeleni barvi. Vhodna ograja je visoka in kovinska, kar zagotavlja varnost.



Slika 155 Kombiniranje kovinske mrežne ograje, kamnitega opornega zidu in zasaditve tuj

Slika prikazuje primer kombiniranja različnih možnosti ograjenosti parcele, ki leži na nagnjenem terenu. Kombiniranje je bilo verjetno posledica iskanja rešitev zaradi plazenja oziroma odnašanja materiala, ker sta bili osnovni izbiri nepravilna ograja in zasaditev tuj. Nalaganje kamnov za utrditev brežine ni bilo najboljša izbira. Nižji betonski oporni zid z zasaditvijo iglavcev ali žive meje bi bil primernejši, saj ne bi bilo treba dodajati ograje. Omenjena rešitev bi bila tudi vizualno prijetnejša in primernejša glede na naravni prostor okoli hiše.

Reševanje višinskih razlik



Slika 156 Primer zatravitve in zasaditve brežine ali uporabe kamnov za reševanje višinskih razlik

Poseganje v prostor zaradi gradnje in izravnave terena ter prilagajanje bivalnim površinam vrta ali objekta dodatno obremenijo sanacije brežin in utrjevanje terena. Pojavljajo se različni primeri poseganja pri saniranju brežin, najprimernejši in vizualno sprejemljivi sta zatravitev in zasaditev brežin, ki sta skupaj s polaganjem kamnov tudi zanimiva kombinacija z naravnim materialom.



Slika 157 Betoniranje visokih opornih zidov in položitev strešne kritine na vrh betonirane brežine

Veliko je primerov postavitve betoniranih opornih zidov. Zaradi strmega terena je treba postaviti tudi višje betonirane zidove, kar pa je v prostoru moteče. Najboljša rešitev tega vizualno motečega elementa bi bila zasaditev primernih avtohtonih rastlin ali grmičevja na zgornjo površino zidu, saj bi rastline prerasle te površine in jih uspešno ozelenile. Poskusi nanašanja strešne kritine na zgornji del betonskega zidu, kar naj bi ga zakrilo, so slab primer iskanja rešitve.

Ureditev vrtov



Slika 158 Bivalni vrt z zasaditvijo avtohtonih in neavtohtonih rastlin

Vrt ob transformaciji počitniške hišice se je ogradil z zasaditvijo žive meje. Bivalni vrt zajema obstoječo drevnino. Ob hiši so cvetlične gredice, na severni strani objekta pa je zelenjavni vrt. Površina vrta je urejena in zatravljena. Na južni strani hiše se je dogradila terasa, ki jo objema kovinska ograja. Pod teraso je betonska ploščad, ki jo zaobjema cvetoče rastlinje. Nad ploščadjo je umeščena pergola, po kateri rastejo plezalke. Levo od te ploščadi je zgrajen lesen pomožni objekt oziroma vrta uta, do katerega peljejo stopalni kamni.



Slika 159 Vrt z zelenjavno gredo

To je prikaz neprimerne zasaditve in neurejenega vrta. Parcela ni ograjena ali zasajena z živo mejo. Vrt je večinoma zapuščen, na desni strani hiše raste večji zelenjavni vrt, ki ga na jugu dopolnjuje večnamenski objekt. Ta služi kot garaža za avtomobil in za shranjevanje opreme in orodja. Počitniški hišici je bila dozidana soba, katere zgornja površina je ograjen balkon. Do njega vodijo stopnice. Nima povezave z bivalnim vrtom, pred hišo pa je zaraščena peščena površina, ki bi bila lahko urejena in bi postala del vrta.

6 SMERNICE ZA TRANSFORMACIJO POČITNIŠKIH HIŠIC V STANOVANJSKE HIŠE NA PODOBNIH OBMOČJIH

Transformacije počitniških hišic v stanovanjske hiše postajajo trend, ki se kaže v spreminjanju prostora z dozidavo in večanjem objektov ter urejanjem bivalnih vrtov. Pojav prestrukturiranja se dotika prilagajanja prostora in njegovih prvin: sekanja drevnine, sanacije brežin, širjenja dostopov, poseganja v teren zaradi gradnje in vkopov, večanja objektov z dozidavo in dvigom streh, umeščanja pomožnih objektov, zasaditve zelenjavnih in cvetličnih gredic, gradnje garaž in teras, ozelenjevanja ograj in postavitve opornih zidov okoli parcel, pridobivanja zasebnosti; s tem pa tudi vnašanja urbanih prvin v naravni prostor ter približevanju kakovosti bivanja v enodružinski hiši z vrtom. Trend se je razširil zaradi zanimanja ljudi za bivanje v okolici mestnih središč, kjer je okolje bogato z naravnimi prvinami. Tam so bili prvotno zgrajeni vikendi, ki so zadostili nekdanjim potrebam po oddihu ob koncu tedna ter rekreaciji. V primerjavi vikenda in stanovanjske hiše je opremljenost bivalnih površin vikenda manjša in tudi nezadostna za vsakodnevni izkoristek objekta. Postopno širjenje objekta z dograjevanjem sob, višanjem streh ter gradnjo novih nadstropij je omogočilo pridobitev bivalnih površin, ki ustrezajo vsakodnevnim potrebam. Pri večanju samega objekta pa se rešitve in pogledi uporabe prostora pogosto izkažejo za neprimerne. Zato so pri večanju površin, ki tudi posegajo v prostor, nujne primernejše rešitve.

Velikost počitniških objektov je v Prostorskih ureditvenih pogojih (Odlok o prostorskih ..., 2006) določena do 60 m² tlorisne površine, vendar pa se skozi transformacijo objekta občutno poveča. V zakonskih določilih ni predpisane višine ali števila prizidkov. Glede na to, da se obravnavajo objekti sekundarne namembnosti, naj se dozida le en prizidek. Njegova višina naj ne presega višine osnovnega objekta. Dovoljeno je graditi prizidke le do širine 3,0 m, treba bi bilo določiti tudi njihovo namembnost in izrabo. Najpogostejše se prizida sobo. Zgornje površine naj se izkoristijo za teraso ali ozelenitev z avtohtonim rastlinjem.

Povečanje objekta z dvigom strehe in dozidavo nadstropja ne sme presegati višine 9 m. Izbor materialov in barv naj se uskladi z osnovnim objektom. Pri obnovi starejšega vikenda naj se upošteva značilnosti obstoječe poselitve. Če se poruši star vikend ter zgradi nov, mora čim manj odstopati od prvotne lege objekta. S tem se tudi manj posega v prostor.

Na stičišču med dovozom in cesto je potrebna razmejitev z zelenim pasom, kar pomeni zasaditev avtohtone drevnine in grmičevja. Za zamejitev parcel naj se uporabi enako rastlinje. V prihodnje naj se ne sadi tujih vrst rastlinja, ki obenem tudi neugodno vplivajo na ekosistem.

Ob transformaciji počitniških hišic se dovoze razširi in utrdi. Postavitev je odvisna od značilnosti terena. Kjer je mogoče naj se uredi dovoz z zgornje strani. Kadar je dovoz speljan s spodnje strani pobočja, je poseg v okolje veliko večji. S tem je treba dodatno urejati višinske razlike površja, s čimer se izgubi površine, ki bi jih lahko uporabili na drugačen način (bivalni vrt, zasaditev, zelenjavni vrt ipd.).

Povečini je v počitniških hišicah že zasnovana garaža. Pri tej se ne sme dopustiti gradnje dodatnih garažnih nadstreškov ali parkirnih površin, saj naj bi en garažni prostor zadostoval potrebam počitniške hiše. Kadar je garaža vkopana v teren, naj se zgornje površine ozeleni ali uporabi kot terasa.

Pravilnik (OPN Ivančna Gorica ..., 2011) določa en pomožni objekt ob počitniški hišici. Povečinoma pa je zaslediti več pomožnih objektov znotraj ene parcele, kar dopušča možnost različne interpretacije.

Pri reševanju višinskih razlik terena na analiziranem območju se uporabljajo različni materiali, ki v kombinaciji z opornimi zidovi delujejo neusklajeno. Sem spadajo lesene ali kovinske mrežne ograje, škarniki, leseni tramovi, kamni, neavtohtono cvetoče rastlinje itd.. Vse naštetu pa je mogoče zaslediti na eni sami parceli. Tako urejena parcela deluje nepremišljeno in prenasičeno. Uporabi naj se kombinacija največ treh elementov, ki vključuje betonski oporni zid in leseno ograjo. Zasadi naj se avtohtono rastlinje, ki bo preraščalo oporni zid.

Na novo zgrajene počitniške hišice naj se uskladijo z ostalimi obstoječimi objekti v materialih in barvah, saj kričeče barve fasad moteče izstopajo. Oporni zidovi in elementi objekta so povečini iz betona, katerega videz močno kazi naravno okolje in obenem spominja na mestno okolje. Tudi betonski garažni objekti morajo biti usklajeni z okoliško gradnjo ali objektom, kateremu pripadajo. Glede na to, da so oporni zidovi dopustni le do višine 1,5 m (Odlok o prostorskih ..., 2006), kjer ni mogoče drugače zavarovati brežine, naj se zasadi plazeče rastlinje, ki bo v čim večji meri prekrilo betonske površine. Zgoraj naštete primere ureditve je mogoče omiliti z ograditvijo parcele, kjer naj se uporabi elemente žive (živa meja iz avtohtone vegetacije) in nežive narave (lesena ali kamnita ograja).

Na obravnavanem območju je zaslediti več skupin na novo zgrajenih vikend hiš, ki so po tipologiji neustrezne (vrstne hiše) in zelo izstopajo v prostoru (vikend območju razpršene gradnje). Znotraj posameznih skupin so vrstne hiše enake, kar še dodatno poveča njihov monumentalni vtis, ki pa je zelo moteč za okolje, v katerega so umeščene. Vrstne hiše so značilne predvsem za mestno urbano okolje, njihovo širjenje na podeželje pa je neprimerno. Posamezne parcele vrstnih hiš so v primerjavi z obstoječo parcelacijo vikendov precej manjše (površina parcele štirih vrstnih hiš je enaka površini ene parcele enodružinske hiše). To privede do zmanjšanja prostora med posameznimi objekti, manj zasebnosti in odsotnosti zelenih površin na parceli. Izraba prostora pri takšnem načinu gradnje je racionalnejša (skupni dovoz in komunalna infrastruktura), saj je na manjši parceli več objektov, s čimer se manj posega v naravni habitat. V prihodnje bo objektov, kot so vrstne hiše, čedalje več, če bodo odgovorni na občinskem uradu to dovoljevali, kljub jasno določenim zakonskim ureditvam, ki tega ne dopuščajo. Takšne kršitve se dogajajo izključno zaradi koruptivnih namenov med občino in posameznimi privatniki, ki z gradnjo takšnih sklopov vrstnih hiš bogatijo. Pri tem jim ni mar za okolje, kaj šele za videz samega naselja, kjer je dovoljena izključno gradnja počitniških hiš.

7 SKLEP

Transformacija počitniških hišic v stanovanjske hiše je v Sloveniji vedno bolj pogost pojav. S tem procesom se sekundarne objekte spreminja v primarne. Osnovni bivalni prostori se povečujejo, kar vpliva tudi na prostor okoli objektov. Počitniške hišice so umeščene v bližino mestnih središč, v naraven privlačen prostor. Gradnja novih vikendov in načrtovanih skupin enakih počitniških hišic ter transformacija počitniških objektov vplivata na celoten poselitveni prostor območja, kjer se je izoblikovalo tako imenovano »vikend naselje«.

Transformacija počitniških hišic se kaže v dozidavi in večanju objektov ter v urejanju prostora okoli njih. Diplomaska naloga obravnava načine transformacije, ki se pojavljajo ob večanju objektov in oblikovanju zunanjih površin. Načini urejanja so ovrednoteni in izpostavljeni, prikazani so konkretni primeri dobrih in slabih načinov transformacije objektov in prostora okoli njih.

V Poglavju 6 so določene smernice transformacije počitniških hišic v stanovanjske objekte na območju Polževo. Smernice so skladne s predpisi, ki so po potrebi dopolnjeni. Osnovno vodilo navedenih smernic je čim manjši poseg v okolje. Trendu transformacije počitniških objektov v primarna stanovanja ni nasprotovati, vendar naj se v prihodnje upošteva vsaj smernice, ki so določene v Pravilniku (Odlok o prostorskih ..., 2006). V času raziskovanja je bilo zaslediti večje število kršitev teh določil, ker ni ustreznega nadzora. Potrebno bi bilo interviranje stroke, v osnovi arhitekta, ki bi v skladu s smernicami zasnovali objekte, prav tako tudi krajinske arhitekta, ki bi z večjim nadzorom ter jasnimi določili glede ureditev na določenem območju preprečili prej omenjene kršitve. Poleg tega se nepravilnosti celo dovoljujejo s strani občine, saj imajo v ozadju drugačen interes. Takšno neodgovorno ravnanje bo sčasoma privedlo do tega, da ne bo jasnih razlik med mestnim in počitniškim območjem.

8 POVZETEK

V diplomski nalogi se je ugotavljalo, kakšni so načini transformacije počitniških hišic v stanovanjske hiše in urejanja prostora okoli objektov na primeru Polževo. Namen naloge je bil narediti analizo tipov transformacije počitniških hišic in prostora okoli objektov na konkretnih primerih. Na podlagi teh ugotovitev se je podalo smernice za urejanje podobnih območij s pojavom trenda transformacije počitniških objektov. Pozornost je bila usmerjena predvsem na naslednje spremembe: dozidava objekta, ureditev dostopov, gradnja garaž in ureditev parkirnih površin, ograditev parcel, reševanje višinskih razlik in ureditev vrtov ter gradnja pomožnih objektov (vrtne ute, lope).

V prvem delu sta bila opravljena analiza območja obdelave in pregled razvoja poselitve s pregledom kartografskega gradiva. Sledil je pregled urbanističnih predpisov, ki veljajo za območje Polževo, in zakonskih načinov urejanja počitniških hišic, večanja objektov, poseganja v prostor in gradnje pomožnih objektov. Na podlagi teh zakonskih predpisov se je določil tip transformacije počitniških hišic in prostora okoli objektov. Tipi transformacije počitniških hišic in prostora okoli objektov so se podrobneje obdelali s pomočjo konkretnih primerov. Vrednotili so se glede na dozidavo in večanje objektov, urejanje in širjenje dostopov, gradnjo garaž in parkirnih površin, ograditve parcel, reševanje višinskih razlik ter urejanje vrtov in gradnjo pomožnih objektov. Namen pregleda in opredelitve tipov transformacije počitniških hišic je bil prikazati načine in posege, ki se pojavljajo zaradi prestrukturiranja počitniških hišic v stanovanjske hiše.

Pregled tipov transformacije počitniških hišic je bil podlaga za analizo in opredelitev zbranih primerov transformacije počitniških hišic v stanovanjske hiše, ki so bile prepoznane na območju Polževo. Sledilo je ovrednotenje rezultatov analize primerov transformacije objektov. Prikazali so se konkretni primeri tipov dobre in slabe transformacije objektov in prostora okoli njih. Glede na ugotovitve so bile podane splošne smernice za podobna območja s pojavom transformacije počitniških hišic.

Po pregledu kartografskega gradiva iz različnih obdobj in primerjavi kart so bile prikazane spremembe območja. Preveritev dejanskega stanja poselitve je bila opravljena s terenskim ogledom. Posamezne transformacije objektov in prostora okoli njih so bile vrednotene s pomočjo urbanističnih predpisov, ki so predpisani za območje Polževo, in posameznih ureditev (večanje počitniških objektov, dovoljena površina vikendov in pripadajoči pomožni objekti, dozidave, prizidki, poseganje v teren z gradnjo, zidava opornih zidov in poseganje v vegetacijski pokrov). Na podlagi urbanističnih predpisov in terenskega raziskovanja so bili določeni tipi transformacije počitniških hišic in prostora okoli objektov. Prikazani so bili s konkretnimi primeri z območja obdelave. Analiza je zajela podrobne opredelitve oziroma podkategorije tipov transformacije počitniških hišic in prostora okoli objektov.

Na podlagi vrednotenja analiz zbranih primerov transformacije počitniških hišic v stanovanjske hiše so bili opredeljeni dobri in slabi primeri transformacije objektov in prostora okoli njih ter oblikovane smernice, ki bi lahko služile pri reševanju transformacije počitniških hišic v stanovanjska naselja na podobnih območjih, kot je Polževo.

Na Polževem se transformacija počitniških hišic v stanovanjske hiše pojavlja pri starejših vikendih ter pri objektih novejšega tipa z dozidavo in večanjem objektov. Poleg njih se gradijo načrtovane skupine enakih vikendov, ki so grajeni kot večji objekti z manjšimi razmiki med objekti kot obstoječi ali novozgrajeni individualni vikendi. Gradnja na takih conah je zgoščena na manjše površine in objekti bolj spominjajo na stanovanjske hiše kot na vikende. Take cone je bilo na Polževem do sedaj

zaslediti na štirih lokacijah. Privlačnih površin na Polževem za tako gradnjo je kar nekaj, in na to je treba opozoriti. Z interviranjem stroke bi se povečal nadzor nad neprimerno gradnjo in širjenjem transformacije počitniških hišic v stanovanjske hiše na podobna območja.

9 VIRI

- Drozg V. 2006. Dela 25. Odnos med življenjskim stilom in tipom stanovanjske hiše: 123-132
http://www.ff.uni-lj.si/oddelki/geo/publikacije/dela/files/Dela_25/10%20drozg.pdf
- Gams I. 2003. Kras v Sloveniji v prostoru in času. Ljubljana, ZRC SAZU: 516 str.
- Geopedia. Si. 2012.
http://www.geopedia.si/#T105_L411_F16187046_x480225_y90199_s17_b4 (2010)
- Google earth. 2011.
<http://www.google.com/earth/index.html> (2011)
- Gosar A. 1988. Počitniške hiše kot element transformacije Slovenskih alpskih pokrajin: Doktorska disertacija. Ljubljana, Filozofska fakulteta, oddelek za geografijo: 366 str.
- Inštitut za slovenski jezik Frana Ramovša ZRC SAZU, 2011. Slovarj slovenskega knjižnega jezika.
<http://bos.zrc-sazu.si/cgi/neva.exe?name=ssbsj&tch=14&expression=zs%3D59028> (april, 2011)
- Ivanšek F. 1998. Enodružinska hiša: od prosto stoječe hiše k nizki zgoščeni gradnji. Ljubljana, Ambient: 243 str.
- Jeršič M. 1968. Sekundarna počitniška bivališča v Sloveniji in Zahodni Istri. Geografski vestnik, 40: 53-67
- „Kartografske podloge“ 2012. Ljubljana, Geodetska Uprava Republike Slovenije (izpis iz baze podatkov, 2010)
- Marušič I., Vodnik M., Drašler A., Osterc J. 2005. Pravila za vzdržno urejanje posegov v relief. Končno poročilo. Ljubljana. Raziskovalno-razvojni projekt Ciljnega raziskovalnega programa „Konkurenčnost Slovenije 2001-2006“. Univerza v Ljubljani, Biotehniška fakulteta, Oddelek za krajinsko arhitekturo: 70 str.
- Marušič J., Jančič M., Ogrin D. 1998. Kraške krajine notranje Slovenije, zvezek 4. Ljubljana, Urad RS za prostorsko planiranje: 136 str.
- Melik A. 1959. Slovenija. Geografski opis. II. Opis slovenskih pokrajin, 3. Zvezek. Posavska Slovenija. Ljubljana. Slovenska matica: 593 str.
- Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za PPC I/1 – Višnja Gora, PPC I/3 – Polževo, PPC II/1 – Ivančna Gorica in PPC II/3 – Muljasko polje. Ur. l. RS št. 22/06
<http://rpls.pisrs.si/Predpis.aspx?id=61707&obcina=IVAN%C4%8CNA+GORICA> (maj, 2011)
- Ogorelec P. 1978. Počitniška stanovanja v krajinskem prostoru Slovenije. Ljubljana, Urbanistični inštitut SR Slovenije (interno gradivo)
- OPN Ivančna Gorica, Acer Novo mesto, 2011. Dopolnjen osnutek. Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Ivančna Gorica. Ur. l. RS, št. 89/04
http://www.ivancna-gorica.si/data/dokumenti/OPN_dec2011/ODLOK/Odlok_OPN_OIG.pdf (maj 2012)
- Orožen Adamič M., Kladnik D., Perko D. 1996. Priročni krajevni leksikon Slovenije. DZS, Geografski inštitut Antona Melika: 376 str.

Posebni prostorski izvedbeni pogoji (PIP) za posamezne enote urejanja prostora (EUP). 2011.

http://www.ivancnagorica.si/data/dokumenti/OPN_dec2011/ODLOK/Priloga/Priloga_1_PPIP.pdf
(junij, 2012)

Rajšp V., Ficko M. 1996. Slovenija na vojaškem zemljevidu 1763-1787. 2. zv. Opisi. Ljubljana, ZRC SAZU

Stanič I., Jakoš A., Pavliha M., Ploštajner Z., 2000. Bivalne navade Slovencev in njihov vpliv na prostor – občasna bivališča: raziskovalna študija za potrebe prostorskega plana Slovenije. Ljubljana, Urbanistični inštitut Republike Slovenije: 53 str.

SURS. 2002. Ljubljana. Popis nepremičnin v Sloveniji

<http://pxweb.stat.si/pxweb/Database/Popis2002/Popis2002.asp> (avgust 2012)

Turistično društvo Polževo, 2012.

<http://www.tdpolzevo.si> (junij, 2012)

ZAHVALA

Zahvaljujem se vsem, ki so kakorkoli pomagali pri pisanju diplomske naloge, svojim bližnjim za razumevanje in vzpodbudo, ter mentorju, prof. dr. Davorinu Gazvodi, za strokovne usmeritve in kritične pripombe med nastajanjem diplomskega dela.

PRILOGA A

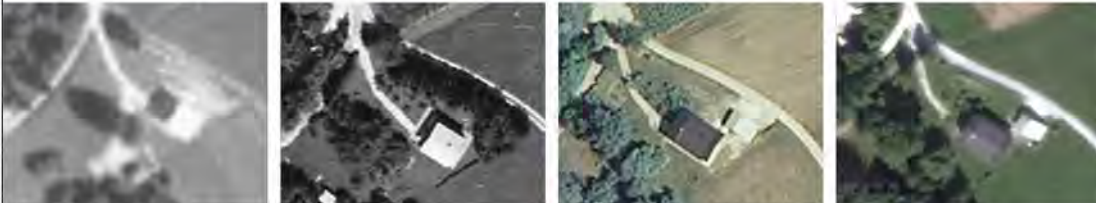
Katalog zbranih primerov transformacije počitniških hišic v stanovanjske hiše na območju Polževo
Pril. A1 Transformacija počitniške hišice 1 – Škrjanka (Kart. podloge: GURS, 2010)

Analiza transformacije počitniške hišice			
tip transformacije			
	- dozidava objekta	- betonski zid, zasaditev žive meje	- zelenjavni vrt
umestitev v širše območje			
dejansko stanje			
transformacija objekta po letih			
Transformacija počitniške hišice in prostora okoli objekta po letih (1975, 1998, 2006 in 2011).			
opis transformacije počitniške hišice	- obnova starega in dozidava novega objekta, - dozidava balkonov z ograjami. - dvig strehe, nova kritina, - vrtna lopa za hišo, - dozidava nadstreška nad vstopom v hišo, - dozidava garažnega nadstreška, nov prostor pod balkonom kot terasa pred hišo ali parkirna površina za avto, - asfaltiran dostop, - asfaltirana površina pred hišo za parkiranje avtomobilov, - posek nekaj obstoječih dreves. postavitev betonskega zidu in zasaditev žive meje, - zasaditev zelenjavnega vrta.		

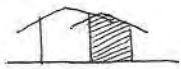
Pril. A2 Transformacija počitniške hišice 2 – Škrjanka (Kart. podloge: GURS, 2010)

Analiza transformacije počitniške hišice			
tip transformacije			
	- dozidava objekta	- betonski zid, zasaditev žive meje, ograja	- tlakovana parkirna površina
umestitev v širše območje			
dejansko stanje			
transformacija objekta po letih			
	Transformacija počitniške hišice in prostora okoli objekta po letih (1975, 1998, 2006 in 2011).		
opis transformacije počitniške hišice	- obnova starega in dozidava novega objekta, - dozidava garaže s teraso zgoraj, - dograditev balkonov, - ograditev terase in balkonov z leseno ograjo, - tlakovana površina za parkiranje na zgornjem delu, - ograditev parcele z mrežno kovinsko ograjo, - zasaditev tuj, - postavitve kamnitega opornega zidu za reševanje višinskih razlik, - peščen dostop.		

Pril. A3 Transformacija počitniške hišice 3 – Škrjanka (Kart. podloge: GURS, 2010)

Analiza transformacije počitniške hišice			
tip transformacije			
	- obnova objekta	- dozidava sobe z balkonom	- zelenjavni vrt, večnamenski objekt
umestitev v širše območje			
dejansko stanje			
transformacija objekta po letih			
	Transformacija počitniške hišice in prostora okoli objekta po letih (1975, 1998, 2006 in 2011).		
opis transformacije počitniške hišice	- obnova starega objekta, dozidava novega dela, - dozidava sobe s teraso zgoraj, - večnamenski objekt ob hiši (garaža, vrtna lopa), - zasaditev večjega zelenjavnega vrta ob hiši, - posek obstoječe drevnine, - peščen dostop, peščena površina pred hišo.		

Pril. A4 Transformacija počitniške hišice 4 – Škrjanka (Kart. podloge: GURS, 2010)

Analiza transformacije počitniške hišice			
tip transformacije			
	- obnova in dozidava objekta	- peščena parkirna površina pred hišo	- ohranitev obstoječe drevnine
umestitev v širše območje			
dejansko stanje			
transformacija objekta po letih			
	Transformacija počitniške hišice in prostora okoli objekta po letih (1975, 1998, 2006 in 2011).		
opis transformacije počitniške hišice	- obnova in dozidava objekta, - dozidava nadstreška nad vhodom, - dozidava večnamenskega objekta (garaža, vrtna lopa), - ureditev zelenjavnega vrta, - obstoječa drevesa so vključena v ureditev vrta, - peščen dostop.		

Pril. A5 Transformacija počitniške hišice 5 – Škrjanka (Kart. podloge: GURS, 2010)

Analiza transformacije počitniške hišice			
tip transformacije			
	- gradnja novega objekta	- visok oporni zid z ograjo	- ohranitev obstoječe drevnine
umestitev v širše območje			
dejansko stanje			
transformacija objekta po letih			
	Transformacija počitniške hišice in prostora okoli objekta po letih (1998, 2006 in 2011).		
opis transformacije počitniške hišice	- manjši vikend se poruši, gradnja novega objekta, - dozidava stopnic k strankemu vhodu, - visok oporni zid za ureditev dostopa do hiše, - ograditev parcele z leseno ograjo, - pomožni objekt ob hiši, - peščen dostop do hiše, - obstoječa drevnina se vključi v ureditev vrta.		

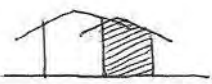
Pril. A6 Transformacija počitniške hišice 6 – Škrjanka (Kart. podloge: GURS, 2010)

Analiza transformacije počitniške hišice			
tip transformacije			
	- obnova starega objekta	- zasaditev žive meje	- sadovnjak, cvetlične gredice
umestitev v širše območje			
dejansko stanje			
transformacija objekta po letih			
	Transformacija počitniške hišice in prostora okoli objekta po letih (1998, 2006 in 2011).		
opis transformacije počitniške hišice	- obnova starega objekta, - dozidava stopnišča k vhodu v objekt, - betonska ploščad ob objektu na vrtu (terasna ploščad), - večnamenski objekt (garaža, vrtna lopa), - asfaltiranje dostopa, - zasaditev žive meje okoli parcele, - zasaditev zelenjavnega vrta, - zasaditev cvetličnega vrta pred hišo, - ureditev sadovnjaka na vrtu, zasaditev novega rastlinja.		

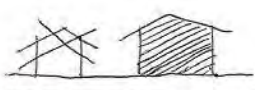
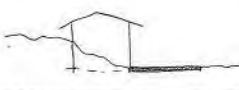
Pril. A7 Transformacija počitniške hišice 7 – Škrjanka (Kart. podloge: GURS, 2010)

Analiza transformacije počitniške hišice			
tip transformacije			
	- obnova starega objekta	- živa meja, vhodna ograja	- urejen vrt, travna površina
umestitev v širše območje			
dejansko stanje			
transformacija objekta po letih			
	Transformacija počitniške hišice in prostora okoli objekta po letih (1998, 2006 in 2011).		
opis transformacije počitniške hišice	- obnova starega objekta, - dozidava zimskega vrta s pogledom na bivalni vrt, - tlakovana površina ob vhodu v hišo, - večnamenski objekt ob hiši (garaža, vrtna lopa), - asfaltiran dostop, - nova zasaditev drevnine in rastlinja, - ureditev travne površine na vrtu, - tlakovana površina pred objektom, - zasaditev žive meje in postavitve vhodne ograje.		

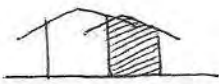
Pril. A8 Transformacija počitniške hišice 8 – Škrjanka (Kart. podloge: GURS, 2010)

Analiza transformacije počitniške hišice			
tip transformacije			
umestitev v širše območje			
dejansko stanje			
transformacija objekta po letih			
opis transformacije počitniške hišice	Transformacija počitniške hišice in prostora okoli objekta po letih (1998, 2006 in 2011). - obnova starega objekta, dozidava novega objekta, - dozidava garažnega nadstreška, - asfaltiran dostop, - asfaltirana parkirna površina, - zasaditev žive meje okoli parcele, - posek nekja obstoječih dreves, - ureditev sadovnjaka in zelenjavnega vrta, - ureditev stopnic za vhod na vrt.		

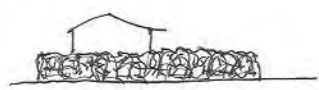
Pril. A9 Transformacija počitniške hišice 9 – Škrjanka (Kart. podloge: GURS, 2010)

Analiza transformacije počitniške hišice			
tip transformacije			
	- rušenje in gradnja novega objekta	- peščena površina pred hišo	- večnamenski objekt (garaža, lopa)
umestitev v širše območje			
dejansko stanje			
transformacija objekta po letih			
	Transformacija počitniške hišice in prostora okoli objekta po letih (1998, 2006 in 2011).		
opis transformacije počitniške hišice	- rušenje starega in gradnja novega objekta, - asflatiran dostop, - peščena površina ob hiši, - večnamenski objekt ob hiši (garaža, vrtna lopa), - obstoječa drevnina je vključena v vrtno zasaditev, - oblikovanje žive meje.		

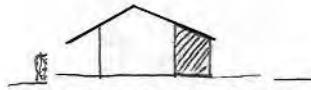
Pril. A10 Transformacija počitniške hišice 10 – Škrjanka (Kart. podloge: GURS, 2010)

Analiza transformacije počitniške hišice			
tip transformacije			
	- dozidava novega objekta	- zasaditev žive meje	- večnamenski objekt (garaža, lopa)
umestitev v širše območje			
dejansko stanje			
transformacija objekta po letih			
	Transformacija počitniške hišice in prostora okoli objekta po letih (1998, 2006 in 2011).		
opis transformacije počitniške hišice	- obnova starega in dozidava novega objekta, - gradnja pomožnega objekta ob hiši, - asfaltiran dostop, - tlakovana površina pred hišo, - gradnja večnamenskega objekta ob hiši (garaža, vrtna lopa), - obstoječa drevnina je vključena v zasaditev vrta, - ureditev zelenjavnega vrta, - zasaditev žive meje okoli parcele.		

Pril. A11 Transformacija počitniške hišice 11 – Trnovo (Kart. podloge: GURS, 2010)

Analiza transformacije počitniške hišice			
tip transformacije			
	- obnova objekta	- zasaditev žive meje	- zatravitev višinskih razlik
umestitev v širše območje			
dejansko stanje			
transformacija objekta po letih			
	Transformacija počitniške hišice in prostora okoli objekta po letih (1998, 2006 in 2011).		
opis transformacije počitniške hišice	- obnova starejšega objekta, - zamenjava strešne kritine, - gradnja garažnega nadstreška za dva avtomobila v bližini objekta, - zasaditev zelenjavnega vrta, - zasaditev žive meje okoli parcele, - tlakovana terasa ob hiši, - asfaltiran dostop, - postavitve betonskega opornega zidu in zatravitev višinskih razlik.		

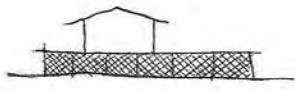
Pril. A12 Transformacija počitniške hišice 12 – Trnovo (Kart. podloge: GURS, 2010)

Analiza transformacije počitniške hišice			
tip transformacije			
	- obnova objekta	- podaljšanje strehe, dozidava garaže	- oporni zid, prekrivno rastlinje
umestitev v širše območje			
dejansko stanje			
transformacija objekta po letih			
opis transformacije počitniške hišice	Transformacija počitniške hišice in prostora okoli objekta po letih (1998, 2006 in 2011). - obnova starejšega objekta, - dozidava garažnega prostora - podaljšanje strehe, - vključitev obstoječe drevnine v vrtno ureditev, - betoniran oporni zid z zasaditvijo prekrivnih grmovnic, - asflatiran dostop, - dozidava balkona na stebrih, postavitve lesene ograje - zaseditev zelenjavnega vrta ob hiši.		

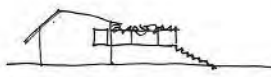
Pril. A13 Transformacija počitniške hišice 13 – Trnovo (Kart. podloge: GURS, 2010)

Analiza transformacije počitniške hišice			
tip transformacije			
	- obnova objekta	- večnamenski objekt ob hiši	- podaljšanje strehe - nadstrešek
umestitev v širše območje			
dejansko stanje			
transformacija objekta po letih			
opis transformacije počitniške hišice	Transformacija počitniške hišice in prostora okoli objekta po letih (1998, 2006 in 2011). - obnova počitniške hišice, - podaljšanje strehe, nadstreška ob hiši, - peščen dostop z zgornje strani, - peščena parkirna površina pred hišo, - obstoječa drevnina vključena v ureditev vrta, - zasaditev žive meje, - dva večnamenski pomožna objekta ob hiši.		

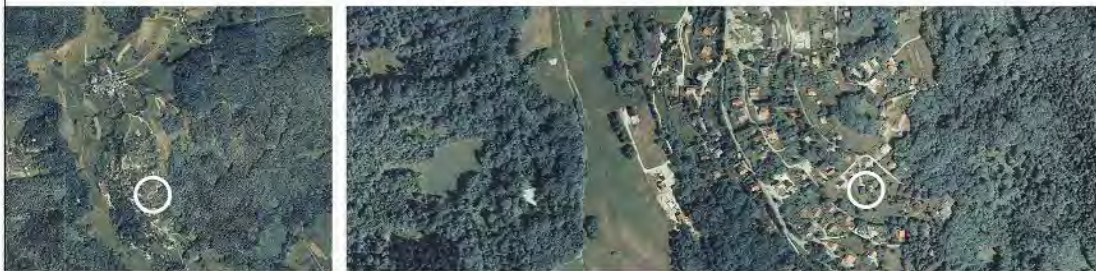
Pril. A14 Transformacija počitniške hišice 14 – Trnovo (Kart. podloge: GURS, 2010)

Analiza transformacije počitniške hišice			
tip transformacije			
	- rušenje, gradnja novega objekta	- ograditev parcele z mrežno ograjo	- garažni nadstrešek ob hiši
umestitev v širše območje			
dejansko stanje			
transformacija objekta po letih			
	Transformacija počitniške hišice in prostora okoli objekta po letih (1998, 2006 in 2011).		
opis transformacije počitniške hišice	- rušenje starega objekta in gradnja novega, - gradnja garažnega nadstreška ob hiši, - sadovnjak na vrtu, - peščen dostop, - zasaditev žive meje, - postavitev mrežne ograje okoli parcele, - betonski oporni zid za reševanje višinskih razlik.		

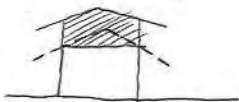
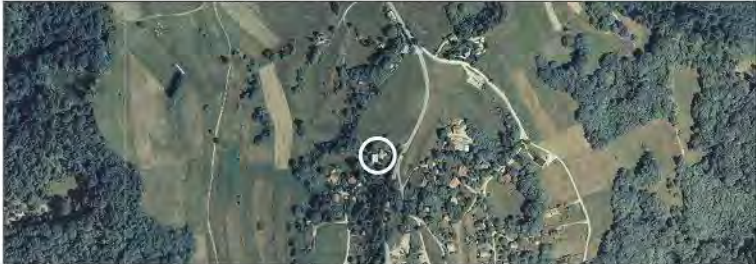
Pril. A15 Transformacija počitniške hišice 15 – Trnovo (Kart. podloge: GURS, 2010)

Analiza transformacije počitniške hišice			
tip transformacije			
	- dozidava terase, pergole, stopnic	- peščena parkirna površina zgoraj	- zelenjavni vrt, vrtna uta
umestitev v širše območje			
dejansko stanje			
transformacija objekta po letih			
	Transformacija počitniške hišice in prostora okoli objekta po letih (1998, 2006 in 2011).		
opis transformacije počitniške hišice	- gradnja novega objekta, - dolg širok peščen dostop, - peščena parkirna površina zgoraj ob hiši, - zasaditev žive meje, - dozidava terase, - cvetlična gredica okoli terase, - pergola na vrtu, - pomožni objekt na vrtu, vrtna uta, - posek nekaj obstoječih dreves, - zelenjavna gredica ob hiši.		

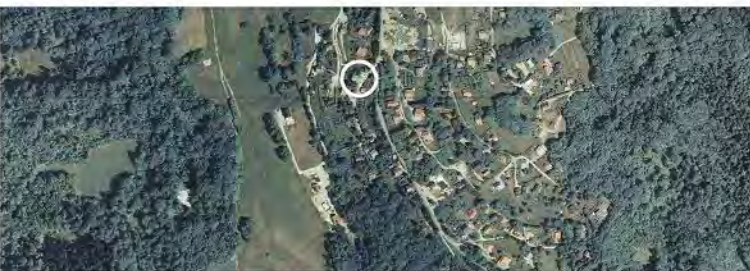
Pril. A16 Transformacija počitniške hišice 16 – Trnovo (Kart. podloge: GURS, 2010)

Analiza transformacije počitniške hišice			
tip transformacije			
	- rušenje, gradnja novega objekta	- garažni nadstrešek ob hiši	- zelenjavni vrt, vrtna uta
umestitev v širše območje			
dejansko stanje			
transformacija objekta po letih			
	Transformacija počitniške hišice in prostora okoli objekta po letih (1998, 2006 in 2011).		
opis transformacije počitniške hišice	- gradnja novega objekta, - dolg širok peščen dostop, - peščena parkirna površina, - zasaditev žive meje, - zelenjavni vrt ob hiši, - nova zasaditev grmičevja, - pomožni objekt na vrtu, vrtna uta, - ureditev cvetličnega vrta.		

Pril. A17 Transformacija počitniške hišice 17 – Rojšče (Kart. podloge: GURS, 2010)

Analiza transformacije počitniške hišice			
tip transformacije			
	- obnova objekta, dvig strehe	- večnamenski objekt ob hiši (garaža)	- dozidava terase podaljšek strehe
umestitev v širše območje			
dejansko stanje			
transformacija objekta po letih			
	Transformacija počitniške hišice in prostora okoli objekta po letih (1998, 2006 in 2011).		
opis transformacije počitniške hišice	- obnova in dozidava terase, - dozidava nadstreška nad teraso, - gradnja pomožnega objekta, garaža, - dvig strehe in dozidava nadstropja, - asfaltiranje dostopa, - obstoječa drevnina vključena v ureditev vrta, - zelenjavni vrt na spodnji strani objekta.		

Pril. A18 Transformacija počitniške hišice 18 – Sleme (Kart. podloge: GURS, 2010)

Analiza transformacije počitniške hišice			
tip transformacije	 - rušenje, gradnja novega objekta	 - večnamenski objekt(garaža, vrtna lopa)	 - dozidava sobe s teraso zgoraj
umestitev v širše območje	 		
dejansko stanje	  		
transformacija objekta po letih	  		
opis transformacije počitniške hišice	Transformacija počitniške hišice in prostora okoli objekta po letih (1998, 2006 in 2011). - rušenje starega in gradnja novega objekta - peščen dostop zgoraj, - gradnja večnamenskega objekta ob hiši (garaža, vrtna lopa), - zatravitev kot reševanje višinskih razlik, - betonska ploščad na spodnji strani hiše.		

Pril. A19 Transformacija počitniške hišice 19 – Sleme (Kart. podloge: GURS, 2010)

Analiza transformacije počitniške hišice			
tip transformacije			
	- obnova objekta	- betonski oporni zid, ograja, živa meja	- dozidava terase na stebrih
umestitev v širše območje			
dejansko stanje			
transformacija objekta po letih			
	Transformacija počitniške hišice in prostora okoli objekta po letih (1998, 2006 in 2011).		
opis transformacije počitniške hišice	- obnova starega objekta, - dozidava terase na stebrih, - asfaltiran dostop na spodnji strani objekta, - garaža v spodnjem delu hiše, - tlakovana površina pod teraso, - postavitve kamnitega opornega zidu, - postavitve kovinske ograje z zasaditvijo žive meje, - nova zasaditev na vrtu, - ureditev zelenjavnega vrta ob hiši.		

Pril. A20 Transformacija počitniške hišice 20 – Prelog (Kart. podloge: GURS, 2010)

Analiza transformacije počitniške hišice			
tip transformacije			
	- obnova objekta	- betonski kamni, zasaditev rastlinja	- dozidava garažnega nadstreška
umestitev v širše območje			
dejansko stanje			
transformacija objekta po letih			
	Transformacija počitniške hišice in prostora okoli objekta po letih (1998, 2006 in 2011).		
opis transformacije počitniške hišice	- obnova in dozidava objekta,, - dozidava nadstreška za parkiranje avtomobila, - podaljšanje strehe nad vhodom, - tlakovan dostop, - peščena parkirna površina ob hiši, - polaganje betonskih kamnov za reševanje višinskih razlik, zasaditev rastlinja, - ureditev zelenjavnega vrta.		

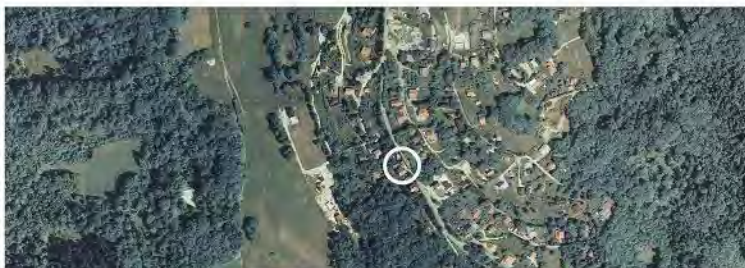
Pril. A21 Transformacija počitniške hišice 21 – Prelog (Kart. podloge: GURS, 2010)

Analiza transformacije počitniške hišice			
tip transformacije			
	- obnova objekta, gradnja nadstreška	- betonski oporni zid, ograja, živa meja	- nova zasaditev grmičevja
umestitev v širše območje			
dejansko stanje			
transformacija objekta po letih			
	Transformacija počitniške hišice in prostora okoli objekta po letih (1998, 2006 in 2011).		
opis transformacije počitniške hišice	- obnova objekta, podaljšanje strehe - nadstrešek, - širjenje dostopa, - peščena parkirna površina pred hišo, - betoniran oporni zid, zasaditev žive meje, ograja - količki, - zatravitev in nova zasaditev brežine, - ureditev zelenjavnega vrta za hišo, - posek obstoječe drevnine ob hiši, nova zasaditev.		

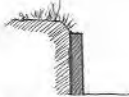
Pril. A22 Transformacija počitniške hišice 22 – Prelog (Kart. podloge: GURS, 2010)

Analiza transformacije počitniške hišice			
tip transformacije			
	- obnova objekta, dvig strehe	- zasaditev žive meje	- zasaditev zelenjavnega vrta
umestitev v širše območje			
dejansko stanje			
transformacija objekta po letih			
	Transformacija počitniške hišice in prostora okoli objekta po letih (1998, 2006 in 2011).		
opis transformacije počitniške hišice	- obnova objekta, dvig strehe - višanje nadstropja, - tlakovanje površine pred hišo, - dve garaži v spodnjem delu hiše, - betoniran oporni zid z zelenjavnim vrtom pred hišo, večji zelenjavni vrt ob hiši, - zasaditev žive meje, - asfaltiranje dostopa, - vrtna lopa na vrtu.		

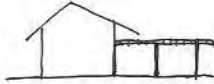
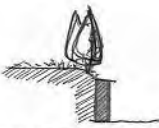
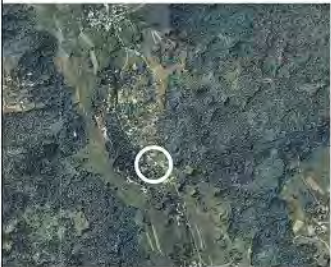
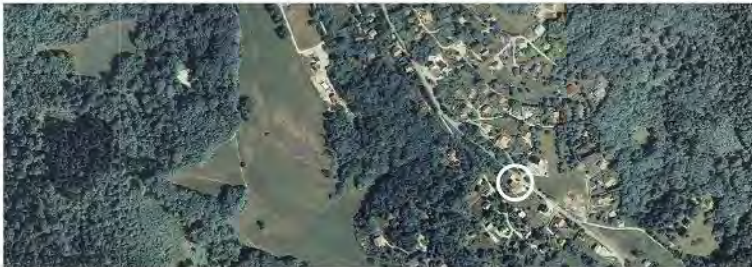
Pril. A23 Transformacija počitniške hišice 23 – Senožeti (Kart. podloge: GURS, 2010)

Analiza transformacije počitniške hišice			
tip transformacije			
	- obnova objekta, daljšanje strehe	- visok oporni zid (reševanje višinskih razlik)	- zelenjavni vrt, pergola
umestitev v širše območje			
dejansko stanje			
transformacija objekta po letih			
	Transformacija počitniške hišice in prostora okoli objekta po letih (1998, 2006 in 2011).		
opis transformacije počitniške hišice	- obnova objekta, podaljšanje strehe, nov del hiše, - tlakovana parkirna površina na zgornjem delu hiše, - ograjitev parcele, delno kovinska ograja, živa meja - visok betoniran oporni zid za premagovanje višinskih razlik, - zelenjavnim vrto s pergolo ob spodnjem delu hiše, - zasaditev žive meje, - asfaltiran dostop, - večnamesni objekt ob hiši (garaža, lopa).		

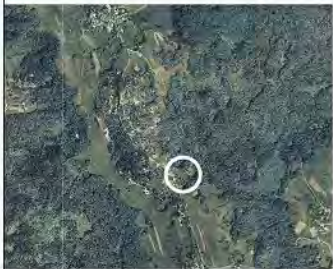
Pril. A24 Transformacija počitniške hišice 24 – Senožeti (Kart. podloge: GURS, 2010)

Analiza transformacije počitniške hišice			
tip transformacije			
	- gradnja novega objekta	- visok oporni zid (reševanje višinskih razlik)	- zelenjavni vrt ob hiši
umestitev v širše območje			
dejansko stanje			
transformacija objekta po letih			
	Transformacija počitniške hišice in prostora okoli objekta po letih (2006 in 2011).		
opis transformacije počitniške hišice	- gradnja novega objekta, - tlakovana parkirna površina na zgornjem delu hiše, - gradnja vrtno lope ob objektu, - visok betoniran oporni zid za premagovanje višinskih razlik, - pergola z rastlinjem ob hiši, - zelenjavni vrt ob spodnjem delu hiše, - nova zasaditev vrta, - zasaditev cvetlične gredice ob dostopu, - asfaltiran dostop.		

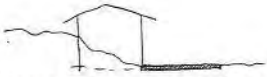
Pril. A25 Transformacija počitniške hišice 25 – Senožeti (Kart. podloge: GURS, 2010)

Analiza transformacije počitniške hišice			
tip transformacije			
	- gradnja novega objekta	- oporni zid, zasaditev tuj(višinske razlike)	- zelenjavni vrt ob hiši
umestitev v širše območje			
dejansko stanje			
transformacija objekta po letih			
	Transformacija počitniške hišice in prostora okoli objekta po letih (2006 in 2011).		
opis transformacije počitniške hišice	- gradnja novega objekta, - dozidava terase, spodnji prostor kot soba, - asfaltirana parkirna površina na zgornjem delu hiše, - garažni nadstrešek ob hiši za dva avtomobila, - kamnitoporni zid z zasaditvijo tuj za premagovanje višinskih razlik, - zelenjavni vrt ob spodnjem delu hiše, - nova zasaditev drevnine, - zasaditev cvetlične gredice ob dostopu, - asfaltiran dostop.		

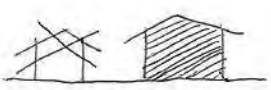
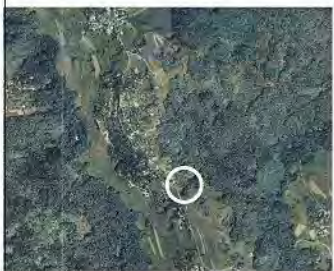
Pril. A26 Transformacija počitniške hišice 26 – Senožeti (Kart. podloge: GURS, 2010)

Analiza transformacije počitniške hišice			
tip transformacije			
	- obnova starega objekta	- peščena parkirna površina ob hiši	- zelenjavni vrt ob hiši
umestitev v širše območje			
dejansko stanje			
transformacija objekta po letih			
	Transformacija počitniške hišice in prostora okoli objekta po letih (1998, 2006 in 2011).		
opis transformacije počitniške hišice	- obnova starega objekta, - podaljšanje strehe - nadstrešek, - peščena parkirna površina ob hiši, - posek drevnine na parceli, - zelenjavni vrt ob hiši, - zasaditev cvetlične gredice ob dostopu, - peščen dostop.		

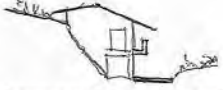
Pril. A27 Transformacija počitniške hišice 27 – Senožeti (Kart. podloge: GURS, 2010)

Analiza transformacije počitniške hišice			
tip transformacije			
	- rušenje, gradnja novega objekta	- parkirna površina na spodnji strani ob hiši	- reševanje višinskih razlik
umestitev v širše območje			
dejansko stanje			
transformacija objekta po letih			
	Transformacija počitniške hišice in prostora okoli objekta po letih (1998, 2006 in 2011).		
opis transformacije počitniške hišice	- rušenje starega in gradnja novega objekta, - betoniran dostop, speljan do spodnje strani objekta, - betonirana parkirna površina, - posek drevnine na parceli, - betoniran oporni zid z zasaditvijo prekrivnih grmovnic, polaganje kamnov, zatravitev, - terasa in lesena pergola na spodnji strani objekta.		

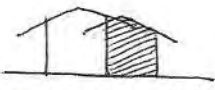
Pril. A28 Transformacija počitniške hišice 28 – Senožeti (Kart. podloge: GURS, 2010)

Analiza transformacije počitniške hišice			
tip transformacije			
	- rušenje, gradnja novega objekta	- dozidava nadstreška za več avtomobilov	- reševanje višinskih razlik
umestitev v širše območje			
dejansko stanje			
transformacija objekta po letih			
	Transformacija počitniške hišice in prostora okoli objekta po letih (1998, 2006 in 2011).		
opis transformacije počitniške hišice	- rušenje starega in gradnja novega objekta, - peščen dostop, speljan do spodnje in zgornje strani objekta, - peščena parkirna površina z garažnim nadstreškom za več avtomobilov, - posek drevnine na parceli, - zatravitev brežin, gradnja na vrtačastem terenu, nasip, - dve garaži v spodnjih prostorih hiše.		

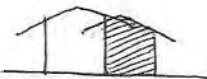
Pril. A29 Transformacija počitniške hišice 29 – Jazbine (Kart. podloge: GURS, 2010)

Analiza transformacije počitniške hišice			
tip transformacije			
	- obnova, gradnja nadstropja	- dozidava balkona, nadstreška	- ohranitev drevnine
umestitev v širše območje			
dejansko stanje			
transformacija objekta po letih			
	Transformacija počitniške hišice in prostora okoli objekta po letih (1998, 2006 in 2011).		
opis transformacije počitniške hišice	- obnova starega objekta, dvig strehe in gradnja nadstropja, - dozidava balkona, - peščen dostop, - peščena parkirna površina ob hiši, - vključitev obstoječe drevnine v ureditev vrta, - zatravitev brežin, - nadstrešek ob vhodu.		

Pril. A30 Transformacija počitniške hišice 30 – Pristava pri Višnji Gori (Kart. podloge: GURS, 2010)

Analiza transformacije počitniške hišice			
tip transformacije			
	- obnova, dozidava objekta	- peščena parkirna površina	- cvetlična, zelenjavna gredica
umestitev v širše območje			
dejansko stanje			
transformacija objekta po letih			
	Transformacija počitniške hišice in prostora okoli objekta po letih (1998, 2006 in 2011).		
opis transformacije počitniške hišice	- obnova starega objekta, dozidava novega dela objekta, - ureditev cvetlične gredice pred hišo, - peščen dostop, - peščena parkirna površina ob hiši, - vključitev obstoječe drevnine v ureditev vrta, - zasaditev tuj, - zelenjavna gredica na vrtu.		

Pril. A31 Transformacija počitniške hišice 31 – Pristava pri Višnji Gori (Kart. podloge: GURS, 2010)

Analiza transformacije počitniške hišice			
tip transformacije			
	- obnova, dozidava objekta	- visok betonski oporni zid	- večnamenski objekt (garaža, uta)
umestitev v širše območje			
dejansko stanje			
transformacija objekta po letih			
opis transformacije počitniške hišice	Transformacija počitniške hišice in prostora okoli objekta po letih (1998, 2006 in 2011). - obnova starega objekta, dozidava novega dela objekta, - visok betonski zid za reševanje višinske razlike, - peščen dostop, - tlakovana parkirna površina ob hiši, - vključitev obstoječe drevnine v ureditev vrta, - večnamenski objekt ob hiši (garaža, uta).		

Pril. A32 Transformacija počitniške hišice 32 – Pristava pri Višnji Gori (Kart. podloge: GURS, 2010)

Analiza transformacije počitniške hišice			
tip transformacije			
	- obnova, dozidava sobe s teraso	- zasaditev cvetlične gredice	- večnamenski objekt (garaža, uta)
umestitev v širše območje			
dejansko stanje			
transformacija objekta po letih			
	Transformacija počitniške hišice in prostora okoli objekta po letih (1998, 2006 in 2011).		
opis transformacije počitniške hišice	- obnova starega objekta, dozidava sobe s teraso, - zasaditev cvetlične gredice, - asfaltirann dostop, - asfaltirana parkirna površina ob hiši, - kamnit zid okoli vrta, - vključitev obstoječe drevnine v ureditev vrta, - večnamenski objekt ob hiši (garaža, uta).		