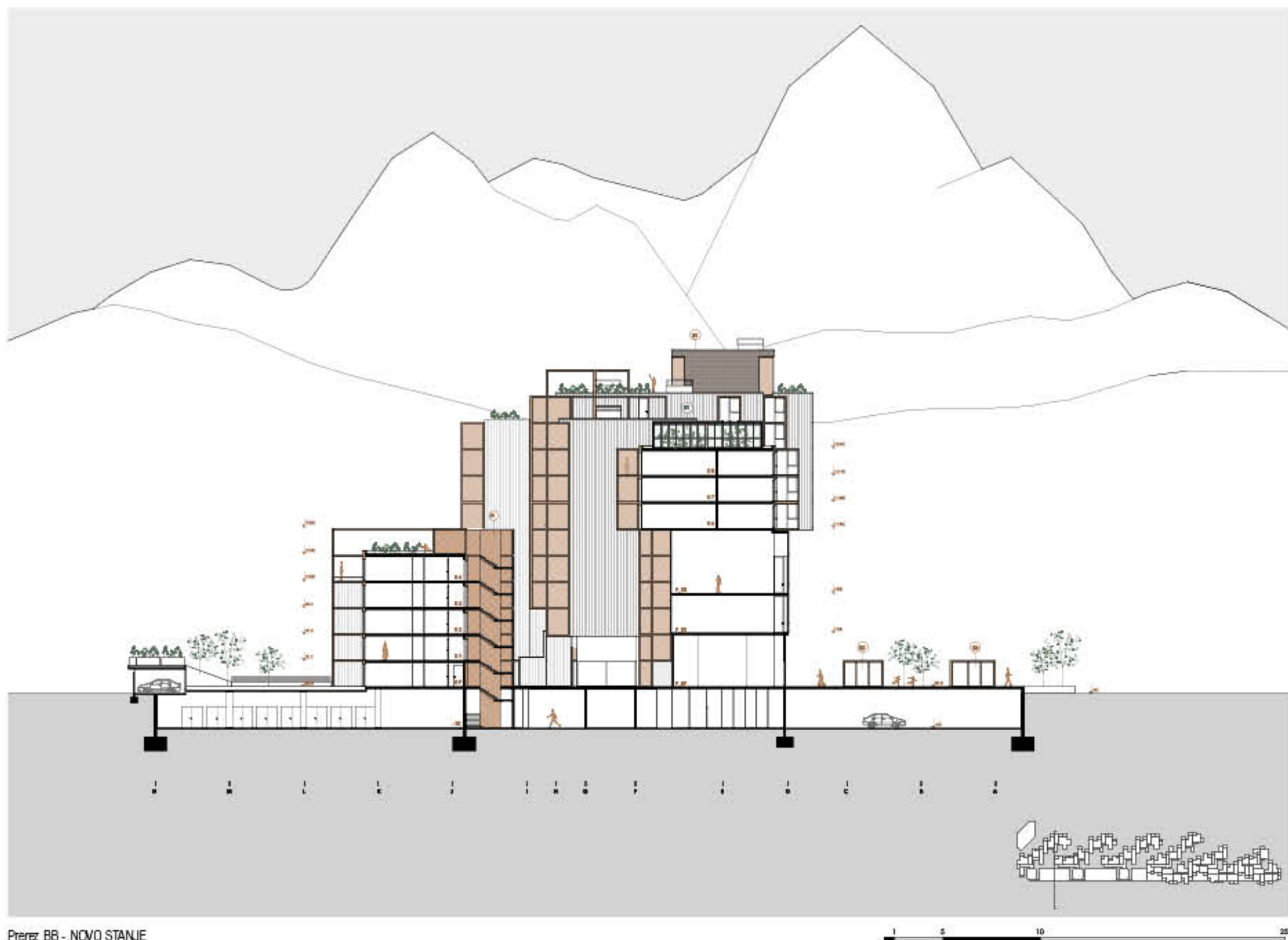




Prerez BB - NOVO STANJE



Vizualizacija stanovanjskega dela zadnjega niza - NOVO STANJE

SPB-1

PROSTOR NEZADOVOLJNIH LJUDI

Revitalizacija poslovno-stanovanjskega kompleksa
SPB-1 v Domžalah

Magistrolsko delo - Univerza v Ljubljani - Fakulteta za arhitekturo - Ljubljana - 2023

Taja Kovč

mentor: prof. dr. Aleš Vodopivec

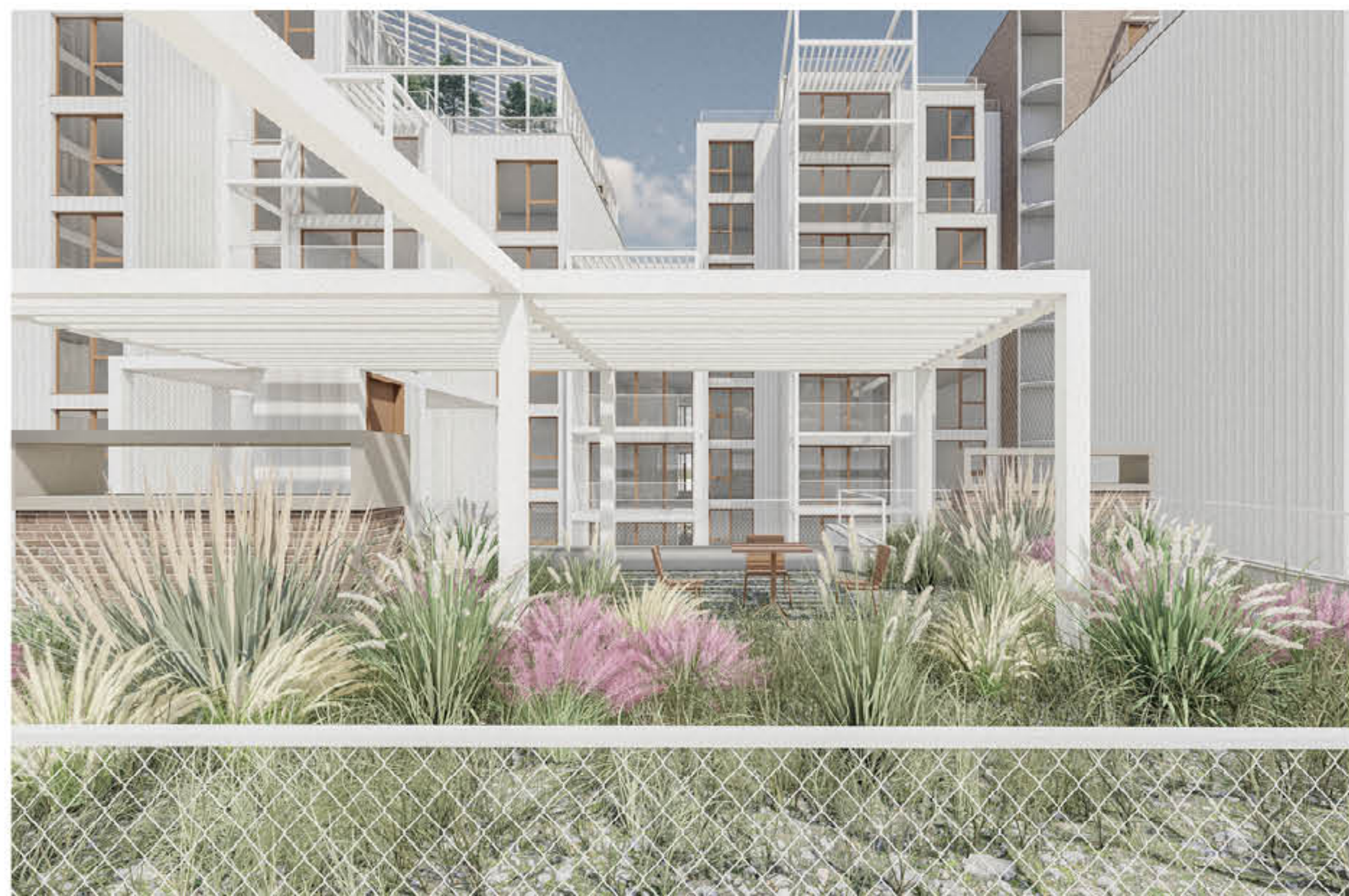
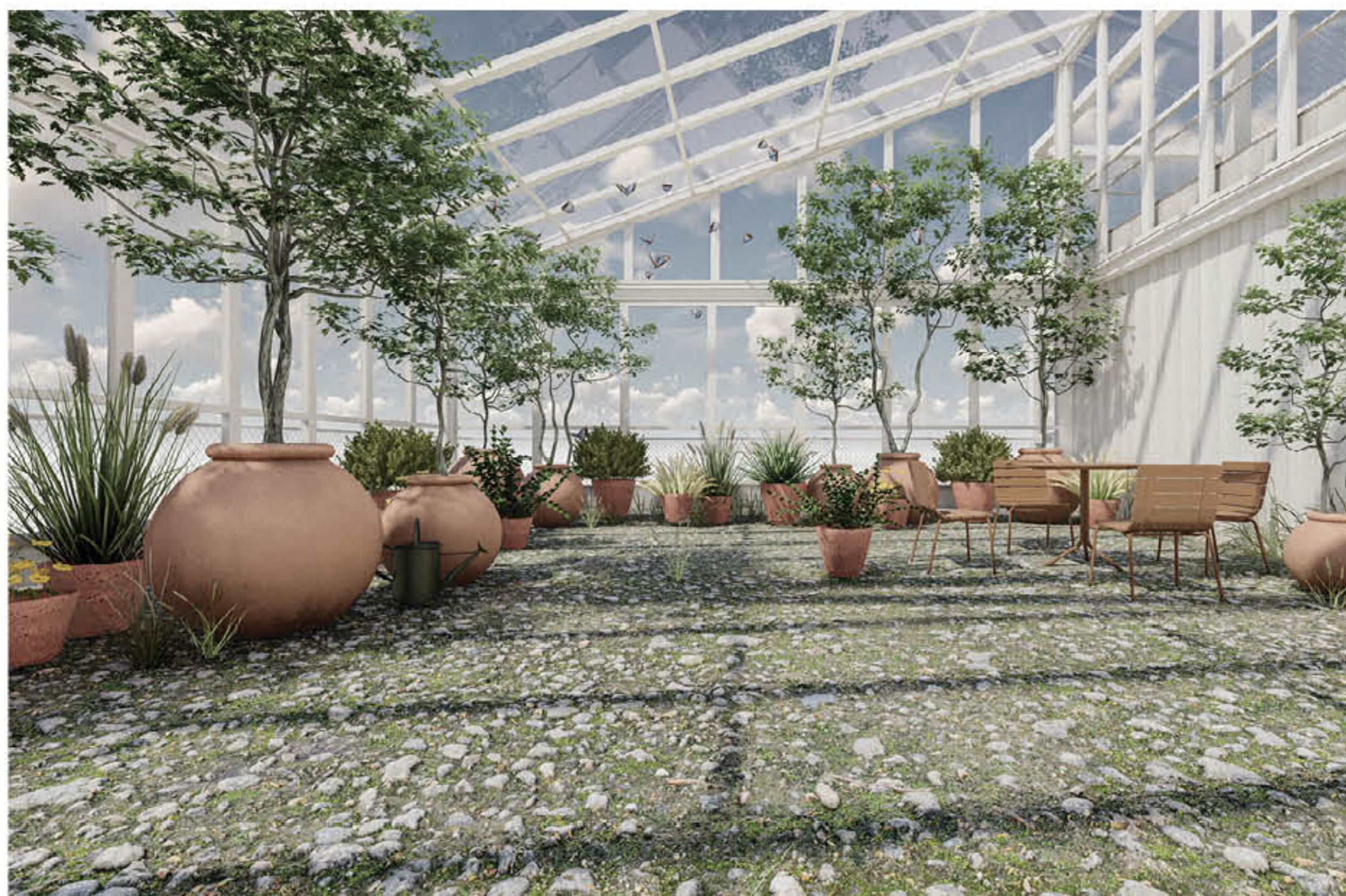
somentor: doc. Gašper Medvedek

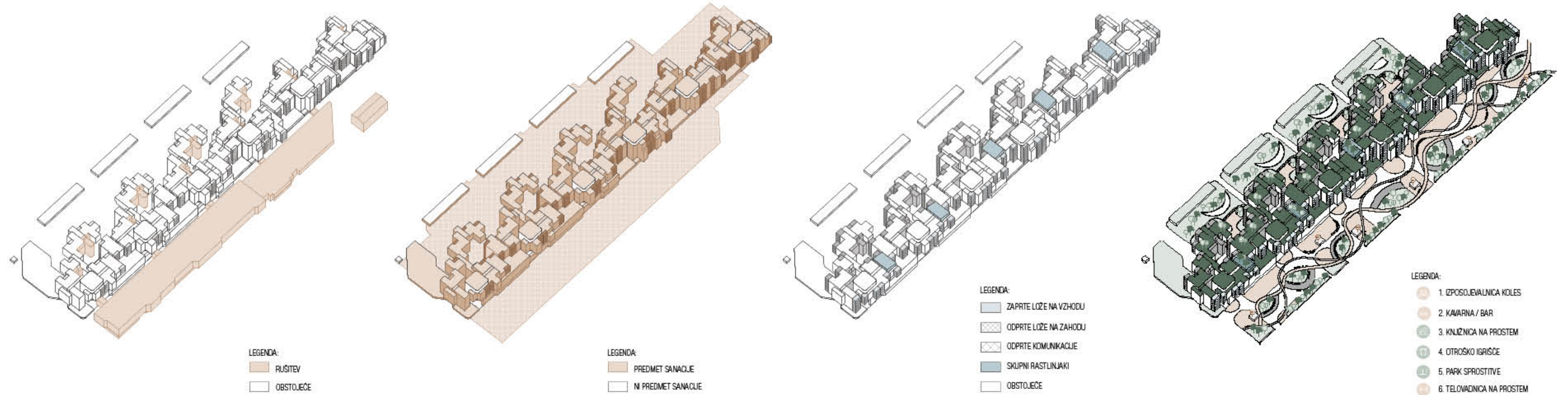
Stanovanjska kriza v Sloveniji je postala družbena kriza vseh nas. Odsotnost učinkovite stanovanjske politike in nepremičninske davka ter špekulativna vlaganja v nepremičnine so prispevala k rasti cen nepremičnin. Turizem je povzročil gentrifikacijo mest in izseljevanje ljudi, saj se stanovanja uporabljajo za kratkoročne najeme turistom. Problematično je tudi ponorjanje neuporabnih najemnih stanovanj, sone najemnih so zastarele, objekti pa potrebujejo obnove. Nedostopna in nadstandardna novogradnja je namenjena le peščici najbogatejših, medtem ko mladi težko dostopajo do lastnih stanovanj. Rast cen stanovanj je posledica visokega povpraševanja, omejene ponudbe novogradenj in višjih stroškov gradnje. Vse to prispeva k stanovanjski krizi, ki zahteva učinkovite ukrepe. Na drugi strani pospešene gradnje nadstandardnih stanovanj, pa (po)ostajajo pozabljeni večstanovanjski objekti in soseske, zgrajeni in zasnovani v času socializma. Večina takšnih stanovanj je potrebna prenove, saj so zastarala, neprimerna življenjskim potrebam in energijsko neustojljiva. Eden takšnih objektov je tudi poslovno-stanovanjski objekt SPB-1 v Domžalah. Nakopičenih problemov se zavedajo vsi. Občina in njegovi socialisti, a kljub številnim prizadevanjem po prenovi kompleksa se do danes, več kot štiri deset let po izgradnji, ni zgodilo še nič konkretnega. Vidno odlozjena fasada, lomača in v veliki meri zapuščen pritržna jama pasaja, visoki mesečni stanovanjski stroški in jezna pisma nezadovoljnih prebivalcev priložijo o stanju kompleksa, ki je nujno potreben prenove. Prenova je načrtovana v štirih fazah - rušenje, sanacija obstoječega, dodajanje novega in nova programska zasnova. Z revitalizacijo SPB-1, bomo njegovim prebivalcem omogočili kakovostnejše bivanje, njegovim uporabnikom prijetnejšo izkušnjo in s tem v kompleksu pripisali pomembnejšo vlogo v sredstvih mestnega življenja. Objekt SPB-1 bo postal pomemben del mesta Domžale, ki bo s svojo novo programsko zasnovo, vsakemu uporabniku ponudil svoje mesto.

NOVO



Tloris pritržja z urejeno situacijo - NOVO STANJE





1. RUŠITEV

Stanovanjski kompleks SPB-1 je sestavljen iz štirih ločenih nizov (vzhod-zahod), ki potekajo od juga proti severu, in se v nadstropjih med seboj povezujejo. Pod osrednjim območjem se nahaja klet, ki je namenjena parkiranju, shranitvi in tehničnim prostorom.

Prva faza prenove je rušitev, v kateri bodo porušeni nekateri deli objekta SPB-1.

1. RUŠITEV CELOTNEGA PRVEGA NIZA OBJEKTA OB LJUBLJANSKI CESTI
2. RUŠITEV VERTIKALNIH KOMUNIKACIJ
3. RUŠITEV MANJŠEGA POSLOVNO STANOVANJSKEGA OBJEKTA

2. SANACIJA OBSTOJEČEGA

Druge faze prenove, ki je najpomembnejša, je sanacija obstoječega stanja.

Obseg sanacije objekta SPB-1 sem razdelila na tri glavne segmente. Vsek posamezni segment, poleg fizične sanacije vsebuje tudi programsko obnavljanje.

1. SANACIJA RAVNIH STREH
2. SANACIJA FASADE CELOTNEGA KOMPLEKSA
3. SANACIJA TALNOV PRITLJICA

3. DODAJANJE NOVEGA

Treća faza prenove je dodajanje novega.

1. POVEČANJE POSAMEZNIH STANOVANJ
- dodane odprte lože na zahodu
- dodane zaprte lože na vzhodu
2. ZUNANJE VERTIKALNE KOMUNIKACIJE
3. SKUPNI RASTLINJAKI

Odstranjene vertikalne komunikacije se nadomestijo z novimi zunanjimi komunikacijami. Na neizkoriščenih strehah objektov so umeščeni skupni rastlinjaki.

4. PROGRAMSKA ZASNOVA

Zadnja faza prenove, na mestu poprej odstranjenega objekta, ustvari nov urban mestni park.

Novo umeščeni program v urbanem mestnem parku:

1. IZPOSODJEVALNICA KOLES
2. KAVARNA / BAR
3. KNJIŽNICA NA PROSTEM
4. OTROŠKO IGRIŠČE Z IGRALNICO
5. PARK SPROSTITVE
6. TELOVADNICA NA PROSTEM

Po natančnem raziskovanju poslovnega stanovanjskega kompleksa SPB-1 in njegove okolice, po pogovoru z upraviteljem objekta, po analizi rezultatov ankete prebivalcev SPB-1, po prebranih tehničnih poročilih energetske sanacije objekta, ki ga je izdelal podjetje Projekt d.d. in skoli lastno uporabniško izkušnjo, sem prišla do seznama največjih problemov, ki pestijo poslovno stanovanjski objekt SPB-1 in njegove uporabnike. Glavni pasaja pritličja, zaradi pomanjkanja naravne svetlobe in veliko zapuščenih in zaprtih poslovnih prostorov, vsakega mimoidočega navdaja z neprijetnim občutkom. Prav tako občina pasaje ne obravnava kot javno dobro in posledično čiščenje in redno vzdrževanje ni skrb občine ampak vseh lastnikov, odziva upravitelja objekta. Kar nekaj poslovnih prostorov in lokalizacij v pritličju javne pasaje je zapuščenih. Tako je tema in nevdrževana pasaja še manj obljubljena in neuporabna. Največji med njimi je nekdanja kino dvorana, ki je delovala skoraj 15 let od njene zgraditve leta 1966. Prav tako so zapuščenih nekateri poslovnih prostori v prvem in drugem nadstropju poslovnega dela. Celotna fasada objekta SPB-1 je zaradi nevdrževanja in svoje starosti vidno dotrajana in nujno potrebna prenove, saj vpliva tudi na energetsko učinkovitost stavbe in posledično na visoke stroške ogrevanja celotnega hišnega prostora. Nujna je tudi menjava celotnega lesenega stavbnega pohištva, ki je v večini strošno. Gradbeni materiali uporabljeni pri gradnji objekta so danes v zelo slabem stanju, bodisi zaradi nepravilne gradnje, nevdrževanja ali same starosti. Toplotna izolacija se je poodela ali pa so jo poodela mali, jekleni konstrukcijski elementi so korozirali in zaradi vode, ki zaleha iz pritličja v klet, nastajajo tudi poškodbe na nosilno armirano-betonski konstrukciji. Objekti SPB-1 ima zelo malo zunanjih bivalnih površin namenjenih prebivalcem objekta. Nahajajo se na zahodni strani stanovanjskega kompleksa in predstavljajo nekaj travnatih površin z zastaklimi grmličjem in asfaltnimi peš potmi. Ker so nevdrževane s pomanjkljivo urbano opremo, se jih uporablja zgolj kot pohodne površine od parkirnih območij do železniške progi do vhodov v stanovanja. Prostorov za druženje in rekreacijo ni, prav tako ni nobenega otroškega igrišča.

Prenova kompleksa SPB-1 je razdeljena na štiri zaporedne faze:

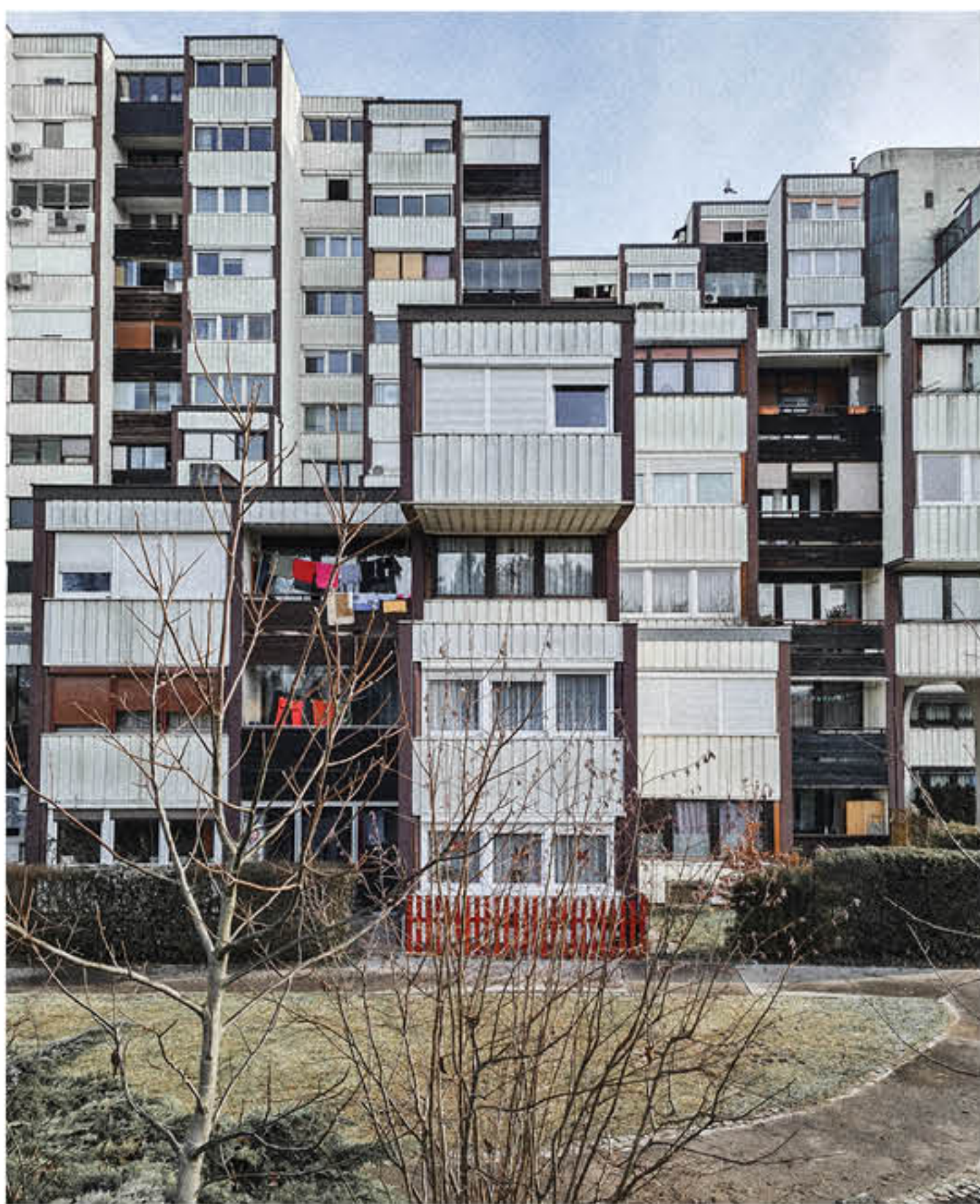
1. RUŠITEV
2. SANACIJA OBSTOJEČEGA
3. DODAJANJE NOVEGA
4. PROGRAMSKA ZASNOVA

Na mestu odstranjenega prvega niza objekta, se vzpostavi urban mestni park, ki se počasi prelija iz mestnega urbanega (tako po strukturi kot namembnosti) v ilirno naravo. Znotraj parka so s paviljoni umeščene dodatne dejavnosti. Urban mestni park ustvarja živahno in privlačno mestno središče, ki bogati kakovost življenja prebivalcev, spodbuja družabnost, kulturo in povezanost ter ustvarja prepoznavnost mesta Domžale v širšem okolju.

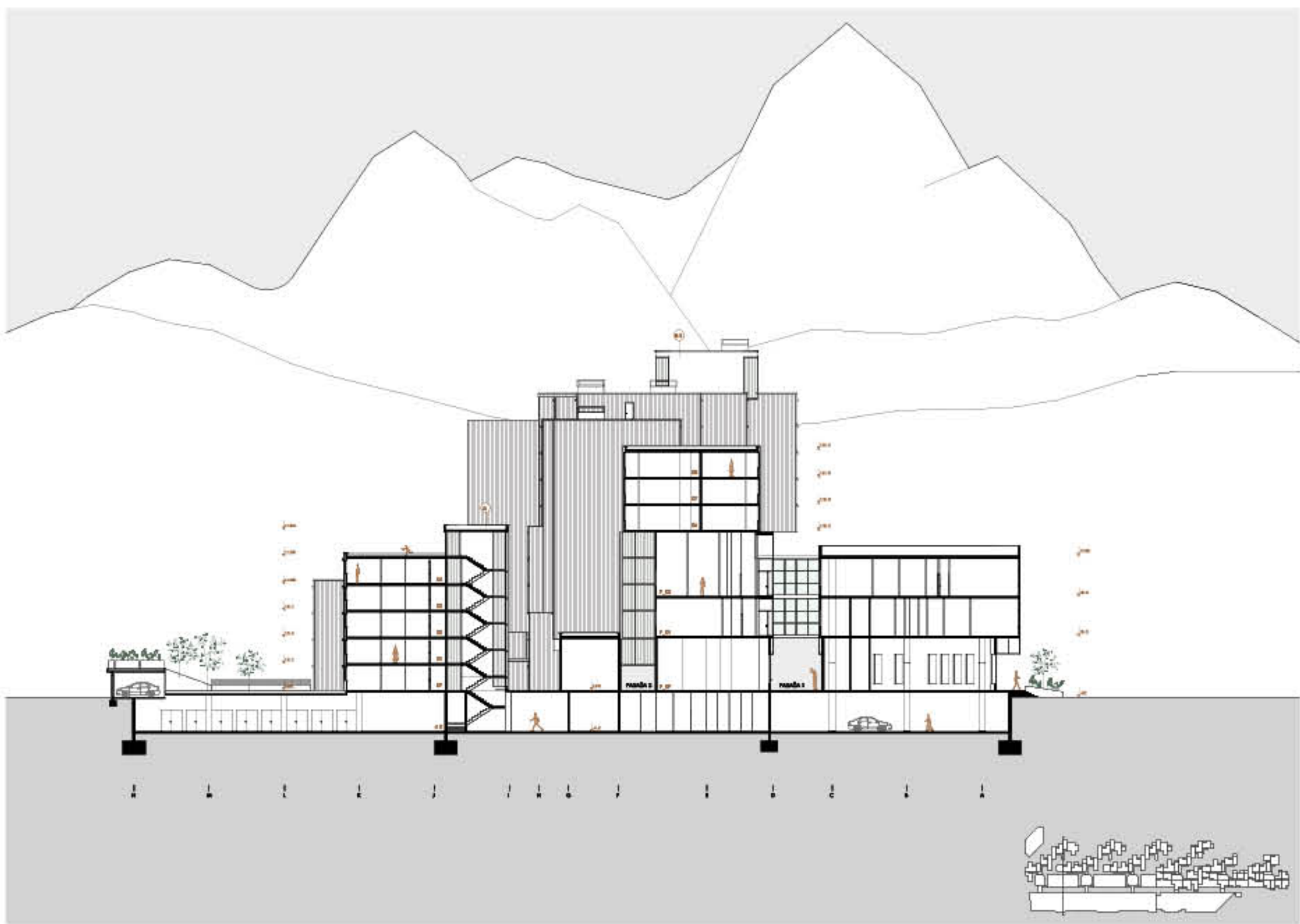
Novo umeščeni program v urbanem mestnem parku:

1. IZPOSODJEVALNICA KOLES
2. KAVARNA / BAR
3. KNJIŽNICA NA PROSTEM
4. OTROŠKO IGRIŠČE Z IGRALNICO
5. PARK SPROSTITVE
6. TELOVADNICA NA PROSTEM

OBSTOJEČE



Fotografija stanovanjskega dela zadnjega niza - OBSTOJEČE STANJE



Prez BB - OBSTOJEČE STANJE



Tloris pritličja z uređitveno situacijo - OBSTOJEČE STANJE

