

I FEEL  
SLOVENIA

GREEN.  
CREATIVE.  
SMART.

INVESTICIJSKA PRILOŽNOST:

**BIVŠA USNJARNA  
PIRICH / KOTEKS TOBUS**

# BIVŠA USNJARNA PIRICH / KOTEKS TOBUS

Mestna občina Ptuj je pred leti izdelala predlog, ki predvideva vsebine turizma in izobraževanja ter hotelske kapacitete. Po analizi obstoječega stanja v starem mestnem središču in primerljivih referenčnih primerih obnove obrečnih mestnih območij je hotelsko turistični program več kot primeren, vendar mu je nujno potrebno dodati tiste javne vsebine, ki ga lahko navežejo na mestno središče. Mesto si ne želi razvijati območja v smislu zaprtega hotelskega kompleksa.

Območje kareja se lahko naveže na zeleno, javno rekreacijsko potezo ob rečni strugi, ki se začne ob jezcu v Markovcih in prekine pri Gostilni Ribič. Smiselno je potezo nadaljevati do naravnega korita struge na Vičavi. V takšni navezavi bi uporabniki v dolgem obrečnem pasu imeli možnost uživati najrazličnejše programe, pas pa bi postal pomembnejša infrastruktura tudi za razvoj ostalih primestnih področij. Ker Ptujsko središče očitno stagnira, saj se ponudba seli na obrobja, je nujno potrebno razviti nove ambiente ob rečni strugi, ki bodo vplivali na bodoči razvoj mesta. V naslednjem koraku je potrebno tudi stavbno maso na tem območju oblikovati bolj odprto in pustiti področju da zaduha v obe smeri, proti mestnemu jedru in rečni strugi.

<https://investslovenia.spiritslovenia.eu/p/102>



## Nosilec

Mestna občina PTUJ

## Lokacija:

Dravska ulica 14, 2250 Ptuj, Slovenija  
(46,418874N 15,86719E)

**Investicija** 3,00 MIO EUR

## Tip investicije

Stavba



## Sektor

### Turizem

Človeški kapital, izobraževanje in usposabljanje

Kulturne in ustvarjalne dejavnosti

Šport, prostčasne aktivnosti

Zdravje

**Velikost parcele** 440 m<sup>2</sup>

**Tlorisna površina stavbe** 440 m<sup>2</sup>

**Skupna površina stavbe** 455 m<sup>2</sup>

**Namenska raba objekta** Rezervoarji, silosi in skladišča

**Dejanska raba objekta** zapuščena stavba

**Najemniki** Ne

**Vrednost po GURS** 34.520,20 EUR

## Komunalna opremljenost na predvidenem zemljišču

električni tok  
plinovod  
vodovod  
telefonsko omrežje  
kanalizacija

## Podatki o lastniku

Mestna občina Ptuj

## Identifikacijska št. stavbe in parcelne št. pripadajočih zemljišč

2956; SID=28228724  
Parcela: 1372/1

Leto izgradnje 1930



**Austria**

**Slovenia**

**Croatia**

Graz

Maribor

Zagreb

Bratislava

Budapest

Szombathely

Székesfehérvár

Villach

Klagenfurt

Varaždin

Keszthely

Veszprém

Siófok

E73

Baja

Pécs

Osijek

E70

Trieste

Velika Gorica

E70

Poreč

Opatija

Rijeka

E71

Rovinj

Pula

E70

Slavonski Brod

E661

E60

Steyr

E60

E59

E59

E60

E77

E71

E71

E71

E65

E



u r e d i t e v k a r e j a p 1 1 - c 1

## analiza širšega območja



OBMOČJE SE NAHAJA OB NABREŽJU REKE DRAVE IN PREDSTAVLJA SKUPAJ Z GRAJSKIM HRIBOM, STARIM DELOM MESTA IN POZIDAVO NABREŽJA VEDUTO MESTA PTUJ



CENTRALNA LEGA: STARO MESTNO JEDRO, PTUJSKI GRAD, CERKEV, MESTNI STOLP, MESTNA HIŠA, VODNI STOLP...

## Obstoječe stanje

Obraavnana lokacija leži v spomeniško zaščitenem območju P11-C1 Staro mestno jedro Ptuj. V okviru območja je stavba, Stara usnjarska, ki je razglašena kot kulturni spomenik.

Območje je doživelo korenite urbanistične spremembe v zadnjih obdobjih. Po porušitvo dela kareja stare usnjarske se je morfološka struktura na tem mestu spremenila. Iz tedanjega zapretega mestnega kareja na vodo, se je celotno območje preoblikovalo v strnjeno linijsko pozidavo ob Muršičevi ulici. Za takšno preobrazbo so najverjetneje krivi številni dejavniki, eden od najbolj vplivnih je gotovo naravovarstveni pas ob reki Dravi, ki pogojuje 10 metrski pas merjeno od meje struge, v katerem gradnja ni mogoča.

Linijska zazidava, dolzine približno 140 metrov je za morfološko zgradbo mesta Ptuj neprimerna. Taksšne dimenzije karejev najdemo v mestih večjega merila, zgrajena v novejši zgodovini na primer Amsterdam. Obstoječe tkivo tako razmejuje staro mestno jedro in obrečje ter tako preprečuje razvoj tega dela mestnega središča.

Obstoječe stavbno tkivo, zlasti Stara usnjarska je prazno, prostor pred stavbami pa je parkirna površina, ki se ob reki konča še z zadnjo pregrado, protipoplavnem zidu. Stavbe v sedanjem stanju niso primerne za poselitev in jih je potrebno obnoviti, kar pa predstavlja velike investicijske stroške. Potencialno najzanimivejši del starega mestnega jedra za razvoj ostaja zapuščen cona.

## Revitalizacija

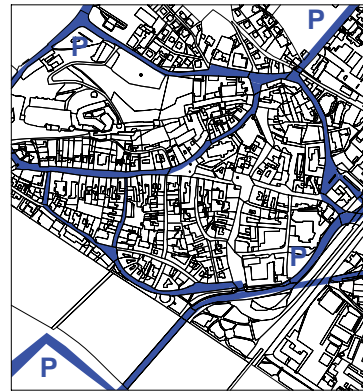
## Program

Predlagan program je Turistično, izobraževalni hotelski program. Po analizi obstoječega programa v starem mestnem središču in primerljivih referenčnih primerih obnove obrečnih mestnih območij je Hotelsko turistični program primeren, vendar mu je nujno potrebno dodati tiste javne in poljave vsebine, ki ga lahko navežejo na mestno središče. Največja nevarnost je območje spremeniti v nekakšen zaprt Hotelski kompleks. V takem primeru bi bilo novo stanje zelo podobno današnjemu. Ptujčani bi bili prikrajšani za enega najlepših obrečnih delov, pritličje javni program.

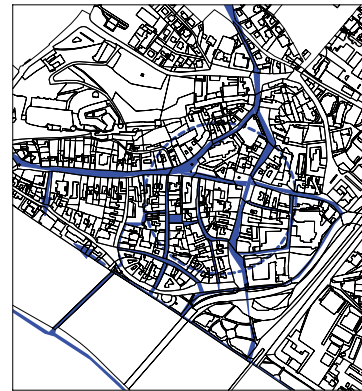
## Urbanistična zasnova – navezava na širše območje

Območje kareja se lahko naveže na zeleno, javno rekreacijsko potezo ob rečni strugi, ki se začne ob jezcu v Markovcih in prekine pri Gostolni Ribič. Smiselno je potezo nadaljevati do naravnega korita struge na Vičavi. V takšni navezavi bi uporabniki v dolgem obrečnem pasu imeli možnost uživati najrazličnejše programe, pas pa bi postal pomembnejša infrastruktura tudi za razvoj ostalih primestnih področij.

Ker Ptujsko središče očitno stagnira, saj se ves program seli na obrobja, je nujno potrebno razviti nove ambiente ob rečni strugi, ki bodo vplivali na bodoči razvoj mesta. V naslednjem koraku je potrebno tudi stavbno maso na tem območju oblikovati bolj odprto in pustiti področju da zadira v obe smeri, proti mestnemu jedru in rečni strugi.



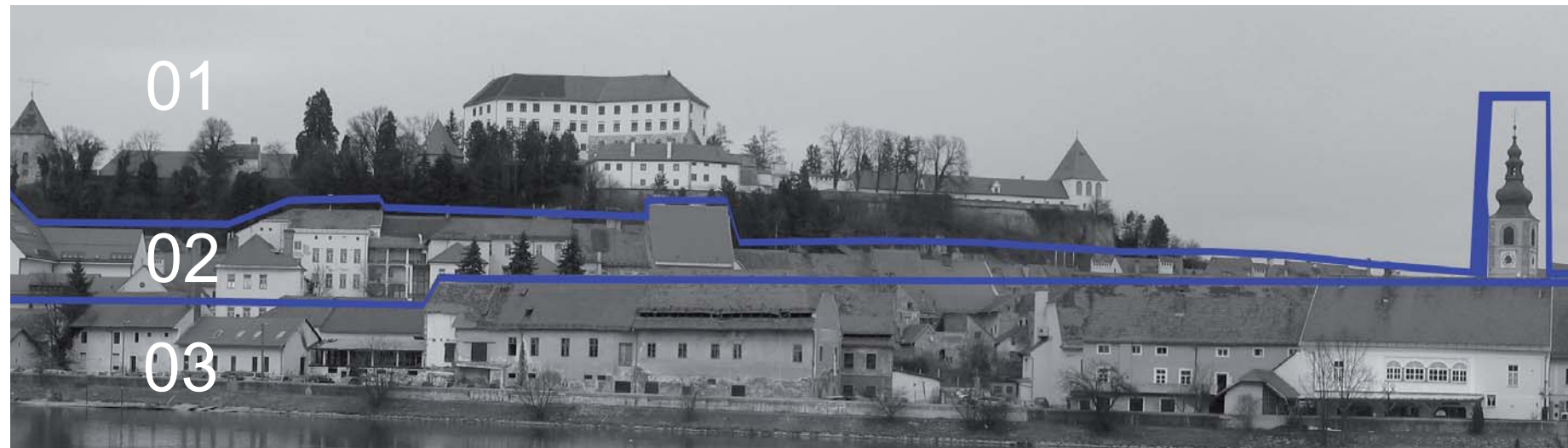
GLAVNE PROMETNE POVEZAVE IN VEČJA PARKIRIŠČA (GARAŽA) NA DESNI STRANI DRAVSKEGA NABREŽJA ZA ZUNANJE UPORABNIKE, PARKIRANJE V GARAŽI V SKLOPU NOVE POZIDAVE ZA HOTELSKE GOSTE, NAJEMNIKE.



OBMOČJE MIRUJOČEGA PROMETA (PEŠCI, KOLESARJI), DANES JE PROMENADA OB DRAVSKEM NABREŽJU PREKINJENA IN POTEKA DO MOSTU ZA PEŠCE - OŽIVITEV IN PODALJŠANJE PROMENADE



NIZANJE JAVNEGA PROGRAMA OB PROMENADI OD MARINE (RANCA) DO ŠPORTNIH PROGRAMOV OB MESTNEM PARKU DO ZGOŠČENEGA PROGRAMA V MESTNEM SREDIŠČU - MESTNI PARK, MIHELICEVA GALERIJA, RESTAVRACIJA, IZOBRAŽEVALNI CENTER, KONGRES, HOTEL, OTROŠKA IGRIŠČA, FORMA VIVA, GALERIJA, ATELJEJI Z NADELJEVANJEM V NARAVNEM PARKU OB STRUGI REKE DRAVE



## Veduta

Razlike pojma veduta v prostorskem načrtovanju in umetnosti.

*A vedut (Italian for "view"; plural vedute) is a highly detailed, usually large-scale painting of a cityscape or some other vista.: Wikipedia:*

*A cityscape is the urban equivalent of a landscape. Townscape is roughly synonymous with cityscape, though it of course implies the same difference in urban size and density (and even modernity) implicit in the difference between the words city and town. In urban design the terms refer to the configuration of built forms and interstitial space. In the visual arts a cityscape (urban landscape) is an artistic representation, such as a painting, drawing, print or photograph, of the physical aspects of a city or urban area.: Wikipedia:*

Analiza vedute mesta Ptuja pokaže, da se območje nahaja v najnižji coni, obrečnem pasu, za katerega je značilno, da se mu višina ne spreminja preko višine slemen stavbe gostilne Ribič. Višina stavb proti Vičavi se sicer niža vendar gre že za preplet redkeje pozidane cone individualnih hiš v zelenju.

Veduta je tako razdeljena na tri pomembnejše cone. Cona 1: Grad z grajskim gričem, cona 2: staro mestno jedro, cona 3: obrečni pas. Tako grajena struktura vedute, je posledica funkcijskih značilnosti posameznih pasov, ne pa slučajna umetniška uprizoritev mestne kulise. Vsak od pasov ima svoj pomen in zato je veduta tudi "lepa". Grad z grajskim gričem je najpomembnejši del vedute in tako najvišji, mestno tkivo pa se zliva proti mestni strugi. Vertikalna usklajenost in harmonija, horizontalno nalaganje posameznih pasov so oblikovalska izhodišča za naprej. Pri vstavljanju novega mestnega tkiva je pomembno obdržati višinske gabarite in geometrijo okoliških objektov in jo nadgraditi, tako da bo ustrezala novim programskim potrebam in logično zaključevala obrečni pas. Ohranitev stavbe, spomenika Stare usnjarske pomeni še dodaten oblikovalski iziv saj je stavba postevljena na rob Muršičeve ulice in s svojo podolgovato pojavnostjo ločuje velik del ulice od obrečnega pasu.

## Nova zasnova kareja

Vzdolž Stare usnjarske vstavimo novo grajeno tkivo, tako da se s svojo podolgovato strukturo objame ob obstoječi objekt. V prečnem prerezu povzamemo osnovno geometrijo obstoječih objektov, dvokapne strehe, katere sleme ne presega gabarita obstoječega objekta. Sleme je na višini 14 metrov in vzporedno s obstoječim slemenom.

Geometrijo dopolnimo in jo nadgradimo z dodatnim volumnom ki se glede na dopustne parametre (odmiki od rečne struge, Muršičeve ulice...) razvije po vzdolžni osi tako kot to dopušča obstoječ volumen Usnjarske. Tako maksimalno izkoristimo podano območje in ga v celoti pozidamo. Novo maso presekajo dostopni koridorji, ki so ključni deli povezave Muršičeve ulice in obrečnega pasu. Tako se staro mestno tkivo spet naveže na reko.

Novo nastala masa se tako preoblikuje v nekašen hibrid, podolgovatega mestnega tkiva in točkovne zidave. Ob usnjarski se ukine nova dvokapna streha, in je tako mogoče videti obstoječ objekt tudi na veduti.

» Najpomembnejše spremembe, Muršičeva ulica postane odprtejša in dobi del kulise ki sedaj komunicira na ulico, medtem ko se ob rečni strugi ustvarijo novi mestni trgi, ki so navezani na nov program v objektih, odprti za mesto in navezani na zeleno obrečno potezo. «

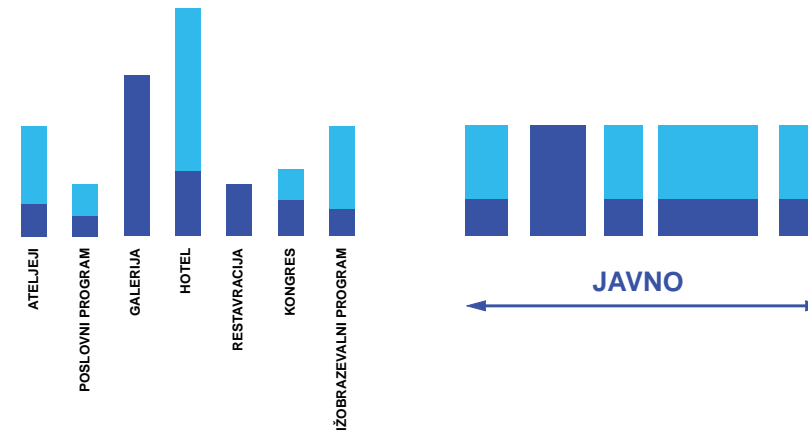
Nov program Hotelsko kongresnega središča je tisti, ki narekuje osnovne

VEDUTA JE RAZDELJENA NA TRI POMEMBNEJŠE CONE, 01,02,03 01-GRAD Z GRAJSKIM GRIČEM, 02 - STARO MESTNO JEDRO, 03 - OBREČNI PAS

## programske sheme



KOMUNICIRANJE REČNEGA PROSTORA Z MESTNIM JEDROM DEFINIRA POZIDAVO



NOVI PROGRAM - PREPLET JAVNIH, POLJAVNIH IN PRIVATNIH PROGRAMOV

PROGRAMSKA SCHEMA POSAMEZNIH ETAŽ: V PRITLIČJU JAVNI PROGRAM (RESTAVRACIJA, GALERIJA, LOBBY, KONGRES, ATELJEJI,...), V VIŠJIH ETAŽAH POLJAVNI IN PRIVATNI PROGRAM



PARTER KOT JAVNI PROSTOR



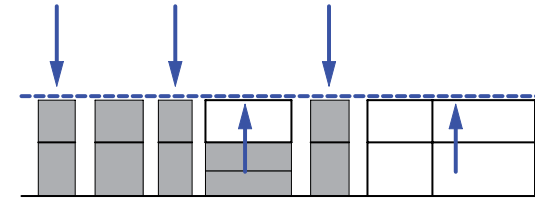
POSAMEZNI MIKROAMBIENTI (TRGI) KOT GENERATOR CELOTNEGA PROGRAMA



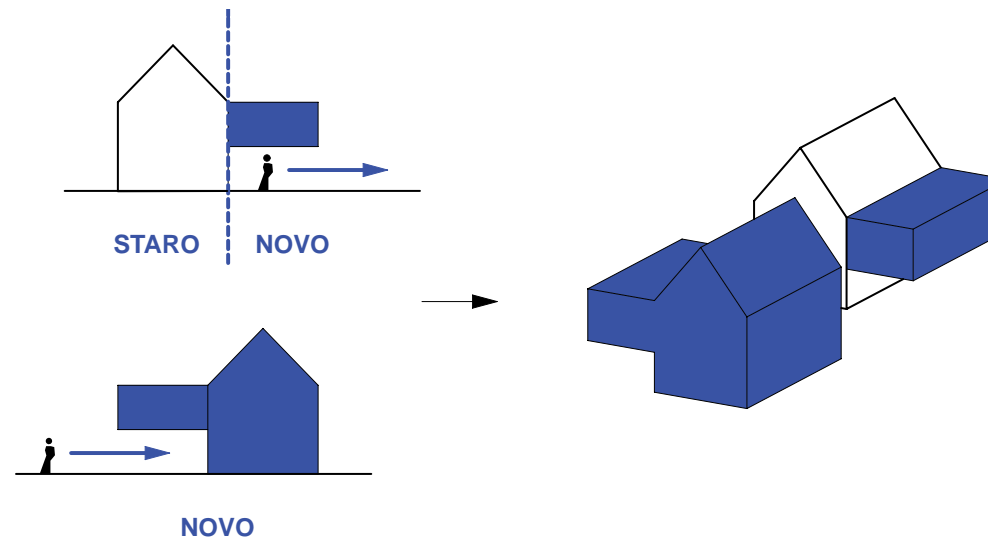
navezava novega na staro



USNJARNA SE OBNOVI, NOVA POZIDAVA PREVZAME GABARITE SOSEDNIH STAVB



VIŠINE SLEMEN UPOŠTEVAJO VIŠINO POZIDAVE OBREČNEGA PASU



KOMUNIKACIJA Z OKOLICO (REKA, ULICA, ...)

pogled iz zraka

dimenzije novih dolžinskih gabaritov. Tako nastane 5 med seboj povezanih zgradb, ki v enaki materialni obdelavi delujejo kot homogeno in usklajeno s ptujsko veduto.

Program gabaritov v grobem razdelimo na dva dela. Hotelski del obsega 3 objekte ob južni strani, staro usnjarsko in dva dodana. V Severnih dveh objektih so tako dodatne vsebine. Hotelski sklop je organiziran tako, da so v pritličju javni in poljavni programi v nadsropju in mansardi pa hotelske sobe. Objekta na severni strani sta galerija z dodatnim programom pisarn in poslovno umetniški program.

Gabariti stavb so zasnovani tako da je možno program spreminjati. Skupna bruto površina celotnega kompleksa grajenega znaša 9200 m<sup>2</sup>, od tega garaž 2600m<sup>2</sup>.

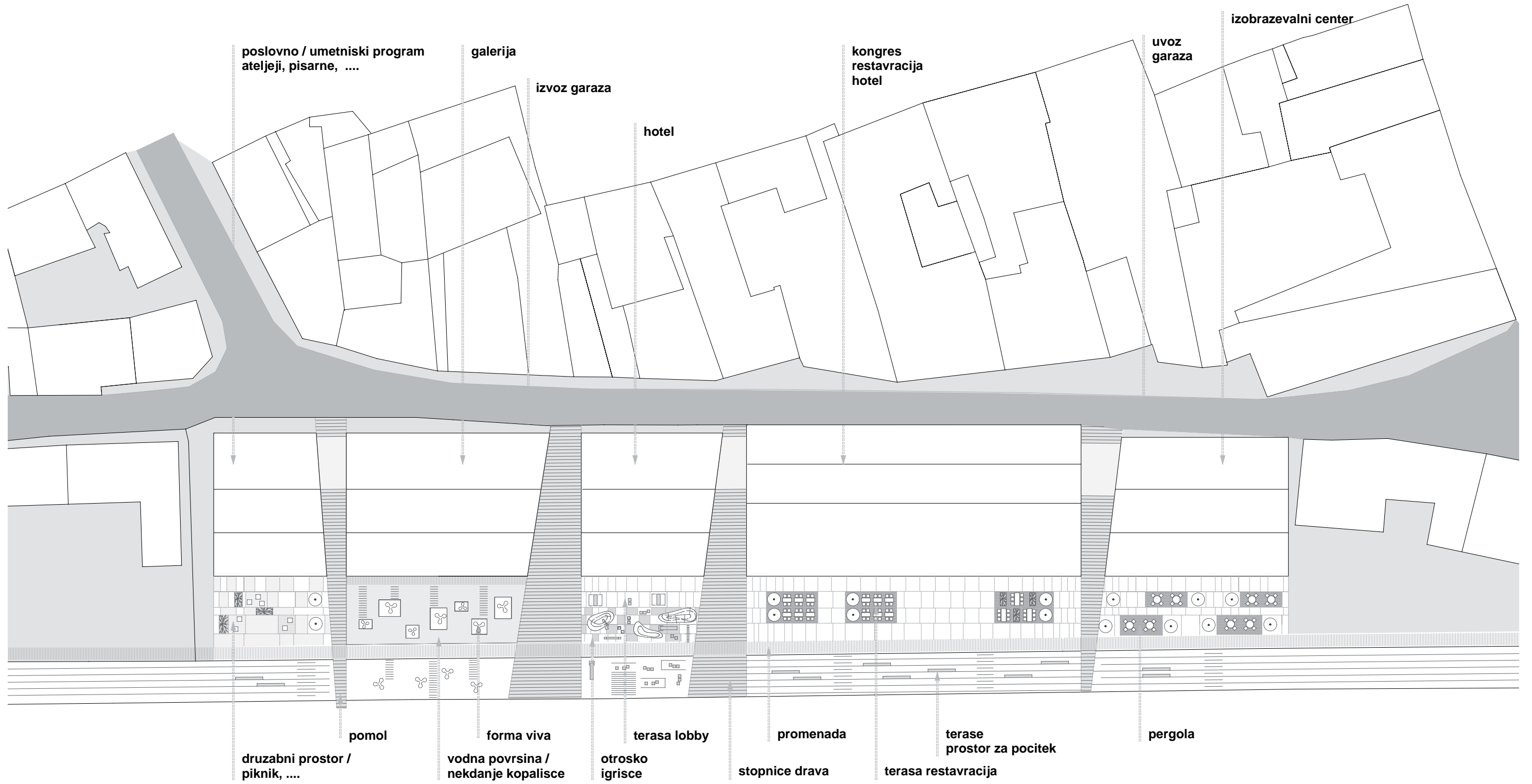
Osnovni kostrukcijski raster je 7.5 metrov, ki se multiplicira po vzdolžni osi. Možno je gabarite ob spremembi programa oblikovati v drugačnih dolžinah tako da se koncept zasnove kareja ne poruši.

Parkirišče za goste hotela so v kletni etaži, 61 p.m., možno je pridobiti na kapaciteti parkirišč, dodatnih 60 p.m. v drugi kleti. Vhodna rampa je ob južni stani, izhodna na severni strani. Promet v garaži poteka enosmerno.

Zunanja Ureditev

Promet na Muršičevi ulici poteka se naprej enosmerno. Doda se desni del pločnika ki je podaljšek javnih navezav na obrečni pas. Glavni vhodi v objekte so tako iz Muršičeve ulice in novih Vmesnih povezav. Pravitako so dostavne in servisne cone na severni strani kompleksa ob Muršičevi ulici. Možno je nove vmesne cone uporabljati za dostavo ali požarne poti. Novo nastali trgi ob vodi so mikroambijenti ki so logični podaljški programov v objektih. Trga ob južnih objektih sta tako tlakovana mestna trga, ki lahko služita restavraciji in ob priložnostih drugim prireditvam. Sledi trg otroških igral ki se nadaljuje v odprto galerijo na vodi, ki je kot spomin na staro mestno kopališče. Ambienti se zaključijo z zeleno večnamensko površino (piknik, igre, druženja...).





situacija M 1: 500

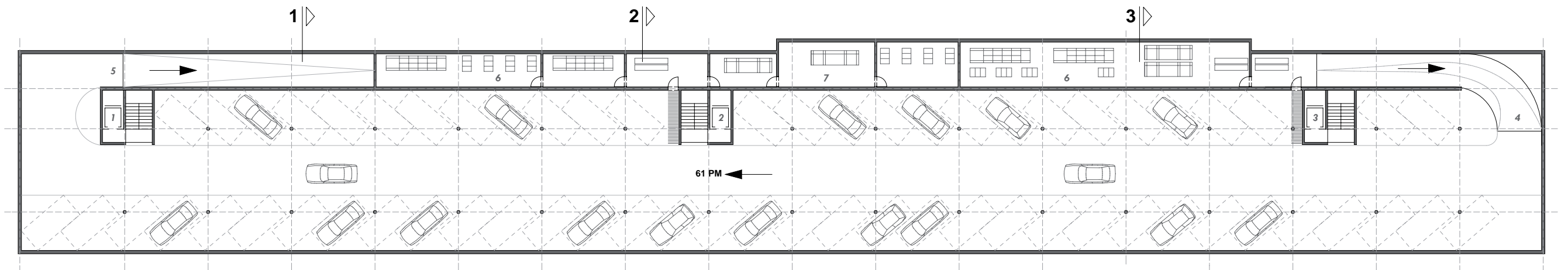


pogled iz Muršičeve ulice

u r e d i t e v k a r e j a p 1 1 - c 1



panoramski pogled, veduta 02



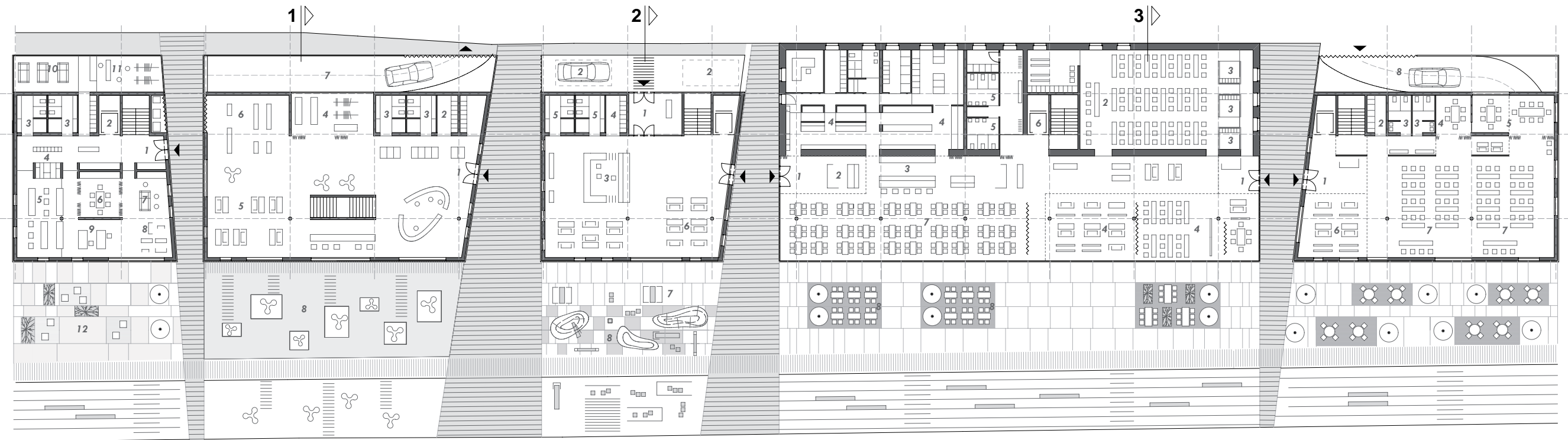
- 1 povezava poslovno / umetniški program
- 2 povezava recepcija hotela
- 3 povezava izobraževalni center
- 4 uvoz
- 5 izvoz
- 6 servisni prostori
- 7 skladišča

tloris garaže

u r e d i t e v k a r e j a p 1 1 - c 1



panoramski pogled, veduta 01



- 1 vhod poslovno/umetniški program
- 2 dvigalo (galerija)
- 3 sanitarije
- 4 anšiv
- 5 prostor za delavnice (workshop)
- 6 sejna soba
- 7 steele
- 8 knjižnica
- 9 pisarne
- 10 skladišče
- 11 prodajni butik
- 12 družabni prostor (piknik...)

- 1 vhod galerija
- 2 garderoba
- 3 sanitarije
- 4 prodajalna (shop)
- 5 bar
- 6 razstaveni prostor
- 7 izvoz garaza
- 8 forma viva - vodna površina / nekdanje kopalnice

- 1 vhod hotel
- 2 hitro parkiranje
- 3 recepcija
- 4 garderoba / kovčki
- 5 sanitarije
- 6 lobby / bar
- 7 terasa lobby
- 8 otroško igrišče

- 1 vhod restavracija
- 2 sprejem
- 3 bar
- 4 kuhinja
- 5 sanitarije
- 6 komunikacija hotel
- 7 restavracija
- 8 terasa restavracija

- 1 vhod kongres
- 2 velika dvorana
- 3 kabine prevajalci
- 4 predavalnice

- 1 vhod izobraževalni center
- 2 garderoba
- 3 sanitarije
- 4 pisarna
- 5 sejna soba
- 6 lobby
- 7 predavalnica
- 8 izvoz garaza

tloris pritličja

u r e d i t e v k a r e j a p 1 1 - c 1



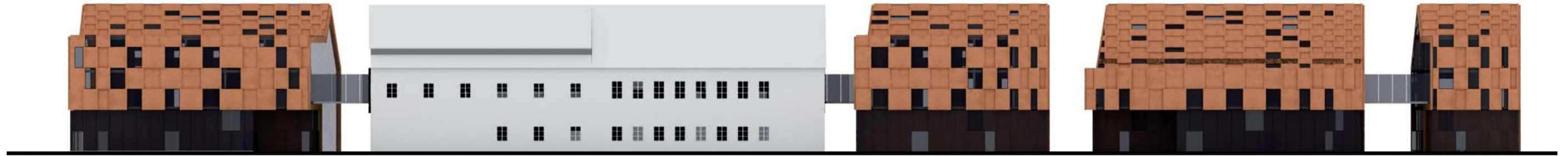
tloris nadstropja

u r e d i t e v k a r e j a p 1 1 - c 1

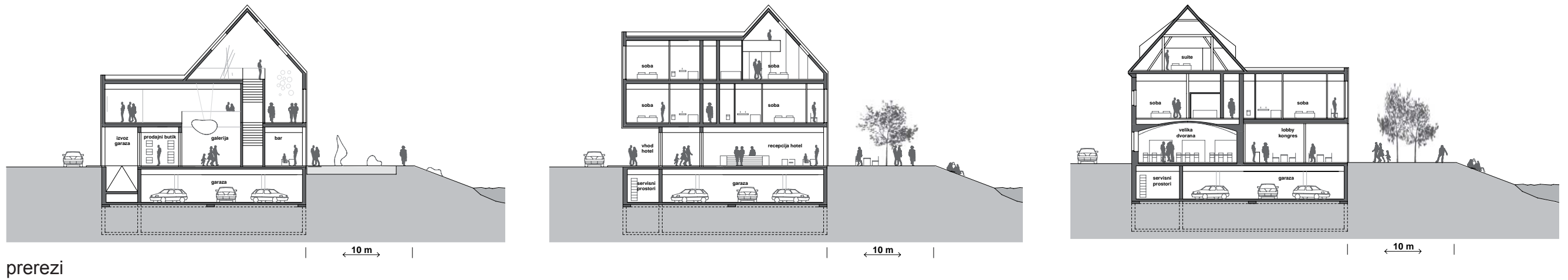


pogled na nabrežje

u r e d i t e v k a r e j a p 1 1 - c 1



severo vzhodna fasada - Muršičeva ulica



prezezi



jugo zahodna fasada - nabrezje





kolaž referenčnih primerov

u r e d i t e v k a r e j a p 1 1 - c 1

**Avtogeneriral:** SPIRIT INVEST SLOVENIA

Javna agencija Republike Slovenije za spodbujanje podjetništva,  
internacionalizacije, tujih investicij in tehnologije

**T:** +386 1 589 1 870, **E:** invest@spiritslovenia.si  
**www.investslovenia.org**

**Financira:** Ministrstvo za gospodarski razvoj in tehnologijo

*SPIRIT Slovenija ne odgovarja za vsebino opisov investicijskih projektov. Avtorji  
podatkov in izraženih stališč o investicijskih projektih so zunanji partnerji.*



Javna agencija Republike  
Slovenije za spodbujanje  
podjetništva, internacionalizacije,  
tujih investicij in tehnologije



SLOVENSKA  
POSLOVNA  
TOČKA

