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 jezu 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 zadiha v obe smeri, proti mestnemu jedru in rečni strugi.

Nosilec
Mestna občina PTUJ

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

Investicija 3,00 MIO EUR

Tip investicije
Stavba



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

Sektor

Turizem
Človeški kapital, izobraževanje in usposabljanje
Kulturne in ustvarjalne dejavnosti
Šport, prostočasne aktivnosti
Zdravje

Velikost parcele 440 m²

Tlorisna površina stavbe 440 m²

Skupna površina stavbe 455 m²

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

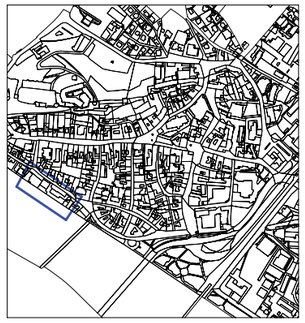
2956; SID=28228724
Parcela: 1372/1

Leto izgradnje 1930

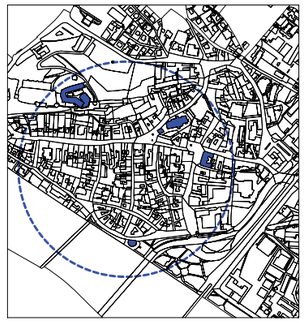

Wels
Steyr
E60
Salzburg
Austria
Bratislava
Wiener Neustadt
Sopron
Győr
Budapest
Vác
E77
E60
E59
Szombathely
Székesfehérvár
Graz
Veszprém
E71
Siófok
Keszthely
E73
E71
Klagenfurt
Villach
Maribor
Varaždin
Baja
Pécs
Udine
Slovenia
Zagreb
E70
Trieste
Velika Gorica
E65
E70
Osijek
Opatija
Rijeka
Poreč
Rovinj
E71
Croatia
Slavonski Brod
E70
Pula
E661



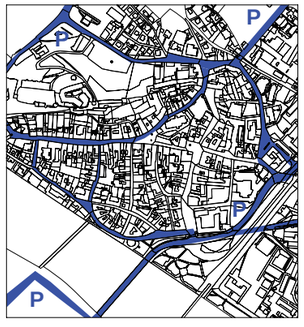
analiza širšega območja



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,...



GLAVNE PROMETNE POVEZAVE IN VEČJA PARKIRIŠČA
PARKIRIŠČE (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, MIHELIČEVA GALERIJA, RESTAVRACIJA, IZOBRAŽEVALNI CENTER, KONGRES, HOTEL, OTROŠKA IGRIŠČA, FORMA VIVA, GALERIJA, ATELJEJI Z NADELJEVANJEM V NARAVNEM PARKU OB STRUGI REKE DRAVE

Obstoječe stanje

Obravnavana lokacija leži v spomeniško zaščitenem območju P11-C1 Staro mestno jedor Ptuja. V okviru območja je stavba, Stara usnjarska, ki je razglašen kot kulturi 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 taksno preobrazbo so najverjetneje krivi stevilni 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 Ptuja neprimerna. Taksšne dimenzije karejev najdemo v mestih večjega merila, zgrajena v novejsi 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 najzanimivejsi del starega mestnega jedra za razvoj ostaja zapuščena cona.

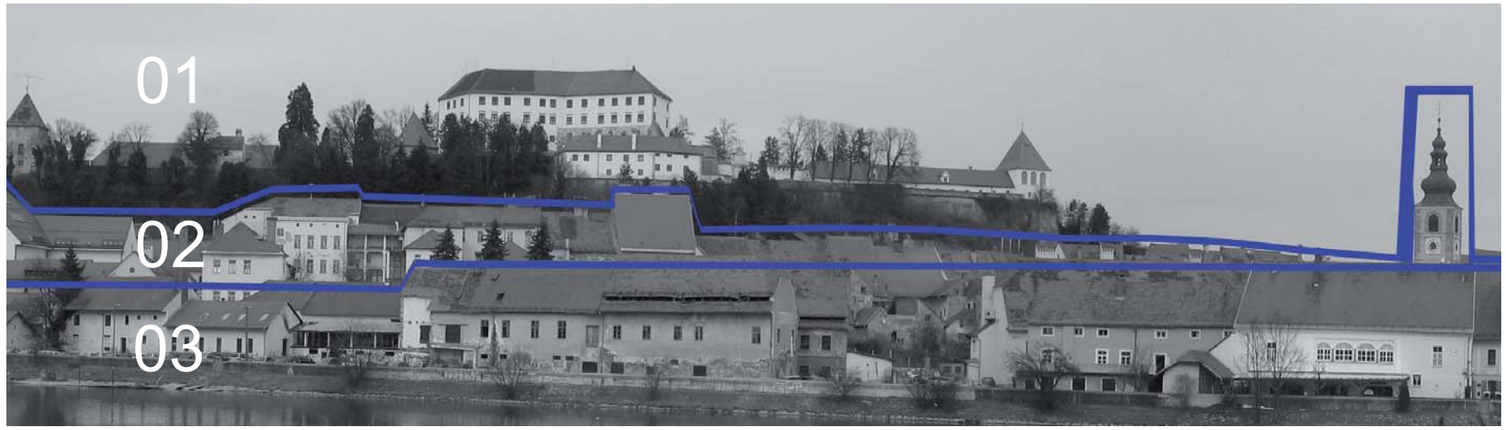
Revitalizacija

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 jezu 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 zadiha v obe smeri, proti mestnemu jedru in rečni strugi.

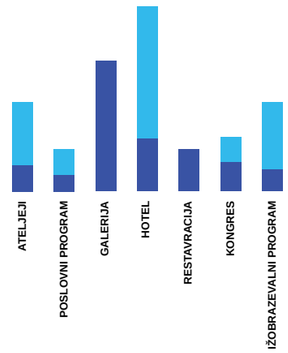


VEDUTA JE RAZDELJENA NA TRI POMEMBNEJŠE CONE, 01,02,03 01-GRAD Z GRAJSKIM GRIČEM, 02 - STARO MESTNO JEDRO, 03 - OBREČNI PAS

programske sheme



KOMUNICIRANJE REČNEGA PROSTORA Z MESTNIM JEDROM DEFINIRA POZIDAVO



NOVI PROGRAM - PREPLET JAVNIH, POLJAVNIH IN PRIVATNIH PROGRAMOV



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



PARTER KOT JAVNI PROSTOR



POSAMEZNIMI MIKROAMBIENTI (TRGI) KOT GENERETOR CELOTNEGA PROGRAMA

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:

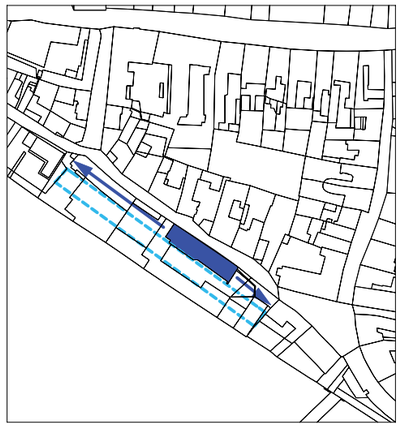
A cityscape is the urban equivalent of a landscape. Townscape is roughly synonymous with cityscape, though it of course implies the same difference in urban size and density (and even modernity) implicit in the difference between the words city and town. In urban design the terms refer to the configuration 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 posamenih 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 paa 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 obrečneg pasu.

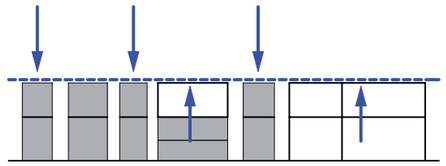
Nova zasnova kareja

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

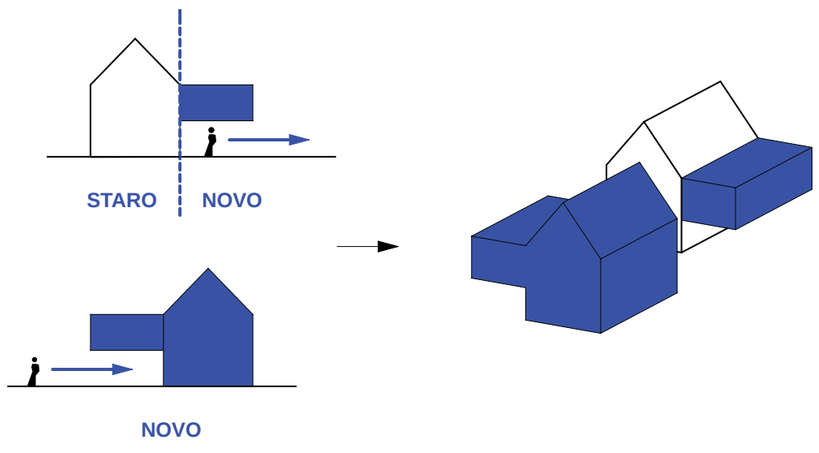
navezava novega na staro



USNJARNA SE OBNOVI, NOVA POZIDAVA PREVZAME GABARITE SOSEDNJIH STAVB



VIŠINE SLEMEN UPOŠTEVAJO VIŠINO POZIDAVE OBREČNEGA PASU



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

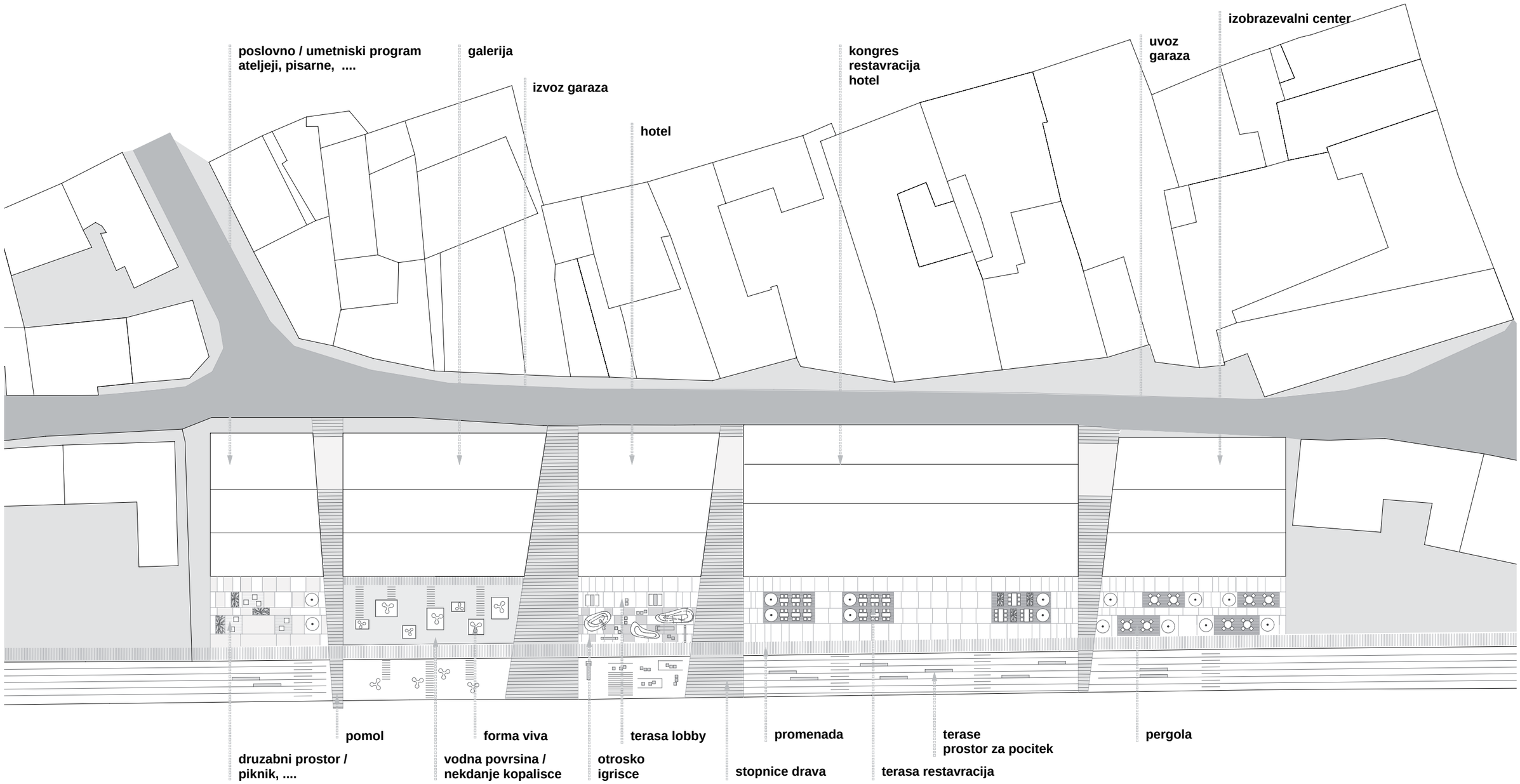
dimenzije novih dolžinskih gabaritov. Tako nastane 5 med seboj povezanih zgradb, ki v enaki materialni obdelavi delujejo kot homogeno in usklajeno s ptujsko veduto.
Program gabaritov v grobem razdelimo na dva dela. Hotelski del obsega 3 objekte ob južni strani, staro usnjarsko in dva dodana. V Severnih 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 mozno program spreminjati.
Skupna bruto površina celotnega kompleksa grajenega znaša 9200 m2, od tega garaž 2600m2.
Osnovni kostrikcijski 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. Pravtako 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….).

pogled iz zraka





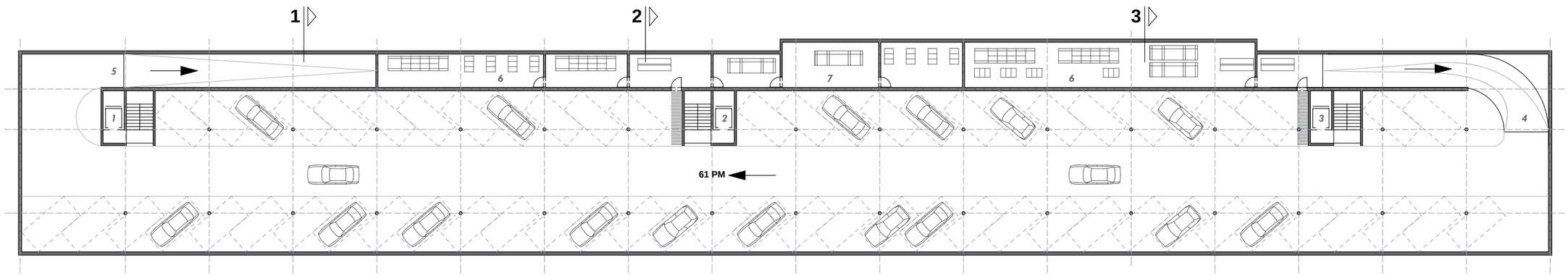
situacija M 1: 500



pogled iz Muršićeve ulice



panoramski pogled, veduta 02

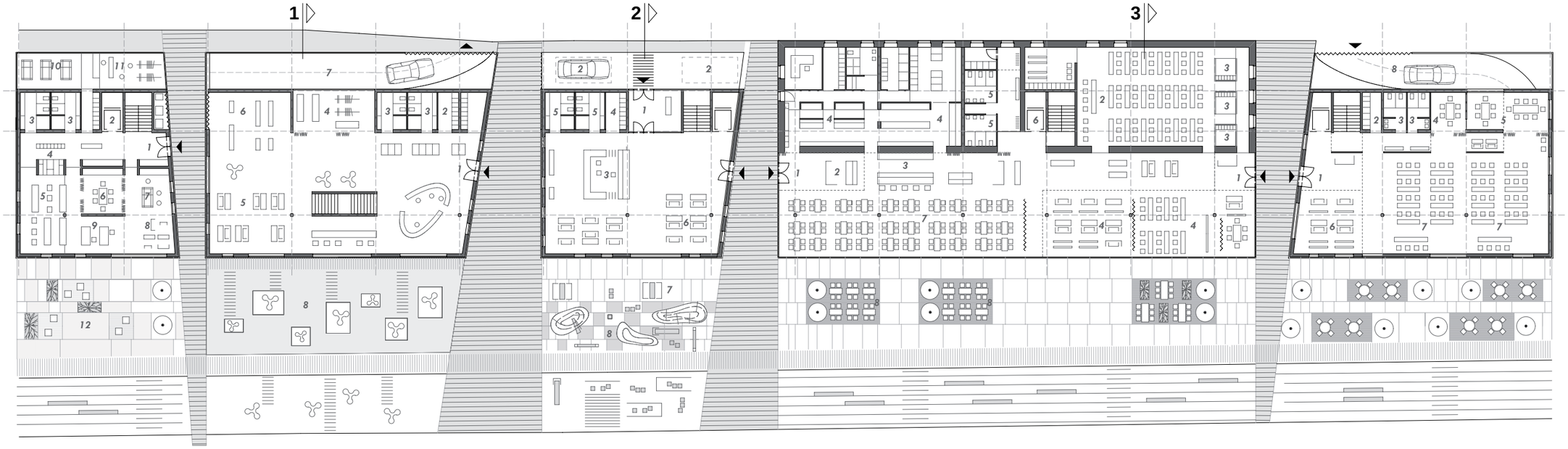


1 povezava poslovno / umetniski program
2 povezava recepcija hotela
3 povezava izobrazevalni center
4 uvoz
5 izvoz
6 servisni prostori
7 skladisca

tloris garaže



panoramski pogled, veduta 01



1 vhod poslovno/umetniski program
2 dvigalo (galerija)
3 sanitarije
4 arhiv
5 prostor za delavnice (workshop)
6 sejna soba
7 atelje
8 knjiznica
9 pisarne
10 skladisce
11 prodajni butik
12 druzabni prostor (piknik,...)

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

1 vhod hotel
2 hitro parkiranje
3 recepcija
4 garderoba / kovcki
5 sanitarije
6 lobby / bar
7 terasa lobby
8 otrosko igrisce

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

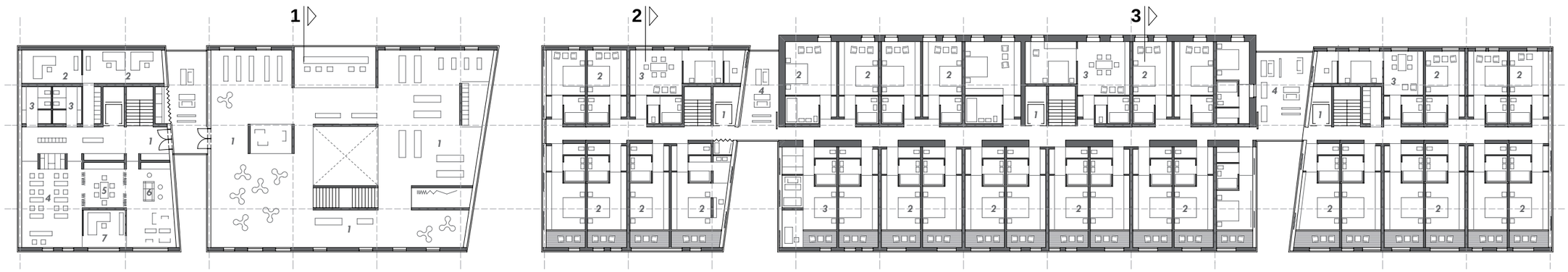
1 vhod kongres
2 velika dvorana
3 kabine prevajalci
4 predavalnice

1 vhod izobrazevalni center
2 garderoba
3 sanitarije
4 pisarna
5 sejna soba
6 lobby
7 predavalnice
8 uvoz garaza

tloris pritličja



panoramski pogled, veduta 03



1 navezava na galerijo
2 pisarne
3 sanitarije
4 predavalnica
5 cajna kuhinja
6 atelje
7 pisarne

1 galerija

1 povezava z recepcijo hotela
2 soba
3 apartma
4 druzabni prostor

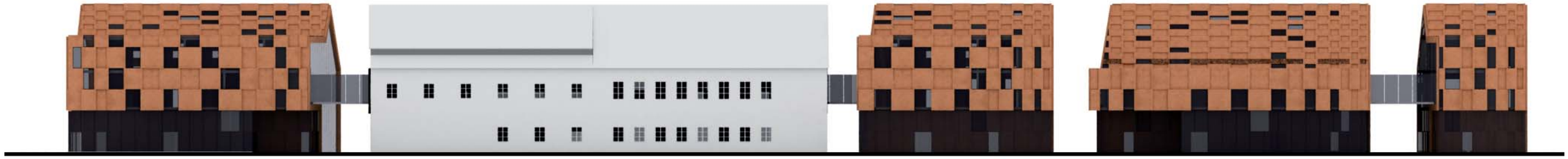
1 povezava z restavracijo / kongresom
2 soba
3 apartma
4 druzabni prostor

1 povezava z izobrazevalnim centrom
2 soba
3 apartma
4 druzabni prostor

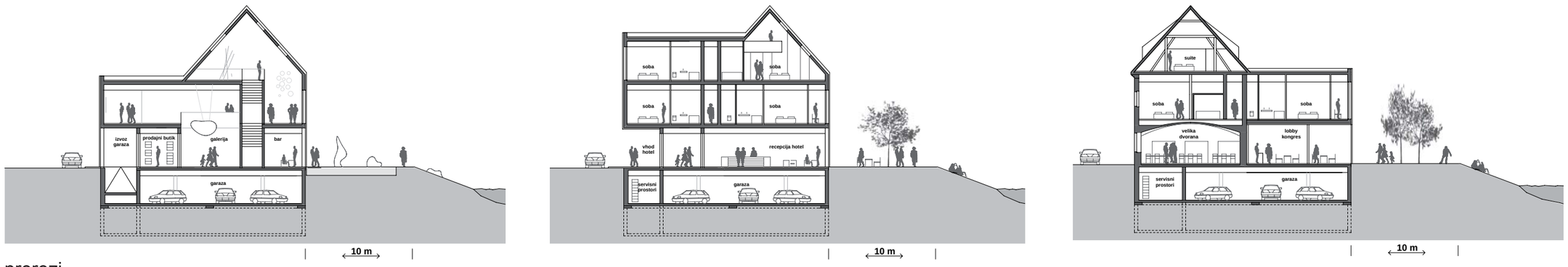
tloris nadstropja



pogled na nabrežje



severo vzhodna fasada - Muršičeva ulica



prerezi



jugo zahodna fasada - nabrezje



kolaž referečnih primerov

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.

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

SPOT | SLOVENSKA POSLOVNA TOČKA