

Monika Majcen

## **URBANISTIČNO-ARHITEKTURNA PRENOVA STAREGA MESTNEGA JEDRA PTUJA**

MAGISTRSKO DELO

Maribor, junij 2015



Univerza v Mariboru

Fakulteta za gradbeništvo

Smetanova ulica 17  
2000 Maribor, Slovenija

Magistrsko delo na študijskem programu 2. stopnje UM

## URBANISTIČNO-ARHITEKTURNA PRENOVA STAREGA MESTNEGA JEDRA PTUJA

Študent: Monika Majcen

Študijski program: 2. stopnja, Arhitektura

Smer: Trajnostna stavba

Mentor: Bogdan Reichenberg univ. dipl. ing. arh

Somentor: prof. mag. Peter Gabrijelčič

Somentor: Marjan Berlič univ. dipl. inž. arh.

Lektorica:

Maribor, junij 2015

---

Scen-SKLEP O MAGISTRSKEM DELU

ZAHVALA



## URBANISTIČNO-ARHITEKTURNA PRENOVA STAREGA MESTNEGA JEDRA PTUJA

**KLJUČNE BESEDE:** MESTNA PRENOVA, ARHITEKTURA, URBANIZEM, STARO MESTNO JEDRO PTUJA, PTUJ

**UDK:** 378.2 : 001.818

### POVZETEK

*Magistrska naloga podaja predlog načina izvedbe mestne prenove. Opredeljuje področja mestno prenovo, odgovorne akterje ter ukrepe. Vsebuje teoretično zasnovo mestne prenove, katero razdelimo na gospodarsko, družbeno in okolijsko prenovo. Teoretično zasnovo razvijemo na konkretnem primeru prenove starega mestnega jedra Ptuja. Pri nalogi se osredotočimo na koncept zasnove projektov okolijske prenove in vpliva le te na ostali dve prenovi. Glavni projekt okolijske prenove je ureditev sedmega in osmega kareja, kjer določimo namembnost objektov, ureditev zunanjega prostora ter prenovo objekta stare Usnjarne in dograditev novih objektov.*

## URBAN-ARCHITECTURAL RENOVATION OF MEDIEAL CENTRE PTUJ

**KEY WORDS:**

**UDK:**

### ABSTRACT

## VSEBINA

|       |                                                                       |    |
|-------|-----------------------------------------------------------------------|----|
| 1.    | UVOD .....                                                            | 1  |
| 2.    | PTUJ.....                                                             | 3  |
| 2.1   | STARO MESTNO JEDRO PTUJA .....                                        | 4  |
| 2.2   | STARO MESTNO JEDRO PTUJA - KARE 7 IN 8 .....                          | 5  |
| 2.3   | RAZVOJ PTUJA .....                                                    | 6  |
| 3.    | MESTNA PRENOVA.....                                                   | 10 |
| 3.1   | PRAVNA PODLAGA ZA MESTNO PRENOVO .....                                | 13 |
| 3.2   | PRAVNA PODLAGA ZA MESTNO PRENOVO PTUJA.....                           | 15 |
| 3.2   | UPRAVLJANJE.....                                                      | 17 |
| 4.    | FORMULACIJA CILJEV IN DELOVNIH HIPOTEZ MESTNE PRENOVE PTUJA.....      | 20 |
| 4.1   | GOSPODARSKA PRENOVA PTUJA.....                                        | 22 |
| 4.1.1 | OPIS IN ANALIZA GOSPODARSTVA – KARE 7 IN 8 .....                      | 22 |
| 4.2   | DRUŽBENA PRENOVA PTUJA.....                                           | 26 |
| 4.2.1 | OPIS IN ANALIZA STANJA DRUŽBE – KARE 7 IN 8 .....                     | 26 |
| 4.3   | OKOLJSKA PRENOVA PTUJA.....                                           | 29 |
| 4.3.1 | OPIS IN ANALIZA OKOLJA – KARE 7 IN 8.....                             | 29 |
| 5.    | FORMULACIJA CILJEV MESTNE PRENOVE –KARE 7 IN 8 .....                  | 36 |
| 6.    | FORMULACIJA DELOVNIH HIPOTEZ MESTNE PRENOVE – KARE 7 IN 8 .....       | 39 |
| 7.    | REŠITEV PROJEKTOV ZA DOSEGO CILJEV MESTNE PRENOVE – KARE 7 IN 8 ..... | 46 |
| 8.    | URBANISTIČNI IN ARHITEKTURNI PROJEKTI – KARE 7 IN 8 .....             | 53 |
| 8.1   | URBANISTIČNA ZASNOVA NAMEMBNOSTI OBJEKTOV V KAREJU 7 IN 8 .....       | 55 |
| 8.2   | ARHITEKTUNA ZASNOVA OBEJKTA DRAVSKA ULICA 14 .....                    | 58 |
| 9.    | SKLEP .....                                                           | 65 |
| 10.   | VIRI.....                                                             | 67 |

UPORABLJENI SIMBOLI

UPORABLJENE KRATICE

SLOVAR TUJK

DEFINICIJE POJMOV

Fevdalna doba -

## 1. UVOD

Urbanizem fevdalne dobe je pustil močne sledi na vsem ozemlju Slovenije in večina naših starih mestnih in trških jeder pripada srednjeveški zasnovi. Srednjeveška mestna jedra predstavljajo našo najpomembnejšo urbanistično dediščino. Urbanistična zasnova mestnega jedra Ptuja je izrazito srednjeveška. To zgodovinsko jedro je potrebna celovite prenove, saj je mesto slabo vzdrževano, mestni utrip pa upada.

Če želimo izvesti prenovo moramo predvideti možne načine rešitve in spodbude prenove. Ob tem moramo določiti na kakšen način lahko to prenovo izvedemo, kakšno vlogo ima mesto ter kakšno lastnik. Izpostaviti je potrebno prednosti izvedbe prenove za lastnika, stanovalca, kateri to prenovo izvaja. Opredeliti je potrebno najpomembnejše urbanistično-arhitekturna projekte za mestno prenovo. Mestna prenova je trajen proces za katerega moramo določiti cilje, ki bodo vplivali na širše območje mesta in bodo dolgotrajni, vendar z možnostjo prilagajanja glede na potrebe mesta. Glavni cilji mestne prenove je regeneracija srednjeveškega mestnega jedra pri kateri ohranjamo kulturno dediščino in identiteto mesta. Smisel prenove mesta je torej v tem, da v staro mestno jedro uredimo in vnesemo funkcije katere bodo vplivale na ponovno oživitev ter poudarjale identiteto mesta zaradi katere bodo ljudje prihajali in živeli v mestu ter tako povečali njegov utrip.

Načrtovanje prenove je nesmiselno, če za njega nimamo dobrega modela realizacije prenove. Prav tako je pri prenovi potrebno opredeliti kateri problemi se bodo reševali s prenovo, stanovanjska problematika, problematika definiranih površin za druge dejavnosti, problematika socialnih stanovanj, določiti prednostne naloge prenove, zgodovinska mesta, vasi, stanovanja, industrijska območja, naravna dediščina.

V sedanji praksi se srečujemo z različnimi modeli realizacije prenove, ki se osredotočajo v večini na en namen, cilj in način prenove ter ne združuje več področij, kot so gospodarstvo, pravo, sociala, arhitektura, urbanizem, ekološki ukrepi in podobno.

Z nalogo bomo skušali prikazati kako z urbanističnimi in arhitekturnimi ukrepi lahko vplivamo na vse vidike mestne prenove, gospodarske, družbene in okolijske, ter tako dosežemo revitalizacijo mestnega jedra. Naloga bo služila kot osnovni model revitalizacije slovenskih mestnih jeder ter prikaz uporabe tega modela v starem mestnem jedru Ptuja.





Središče Mestne občine Ptuj je mesto Ptuj, ki zavzema področje z več tisočletno zgodovino ter ga zaznamujejo bogastvo naravne, kulturne in etnološke dediščine.

Mesto Ptuj leži na sveruvzdou Slovenije v Panonski nižini, obdan s Slovenskimi goricami in Halozami ter Dravskim in Ptujskim poljem. Ptuj je središče ožjega regionalnega pomena, razvit v monocentrično zasnovo, katere središče je historično jedro. Mesto se zvezdasto širi ob glavnih prometnih povezavah. Središče mesta je srednjeveško jedro, katero leži na diluvialni polici pod Grajskim gričem ob reki Dravi.

Mesto je tako prepoznavno po rekreacijskih in kulinarčnih ponudbah, zgodovinskih točkah ter tradicionalnih etnoloških, kulturnih in sejmskih prireditvah. (Ptuj.)

## 2.1 STARO MESTNO JEDRO PTUJA

Staro mesto jedro je spomeniško varovano, saj je ščitenja srednjeveška struktura mesta in njegov značaj. Značilno srednjeveško jedro prepoznamo po strjeni zazidanih površinah, značilnem stavbnem tkivu, ulični in parcelni mreži.

Objekti so sezidani predvsem v karejskem tipu zazidave, glede na katere je mestno jedro razdeljeno. Mesto jedro je nekoč varovalo mestno obzidje, od katerega je ohranjen vodni stolp in le nekaj obzidja.



Slika 1: Prikaz lokacije srednjeveškega jedra na Ptuj

## 2.2 STARO MESTNO JEDRO PTUJA - KARE 7 IN 8

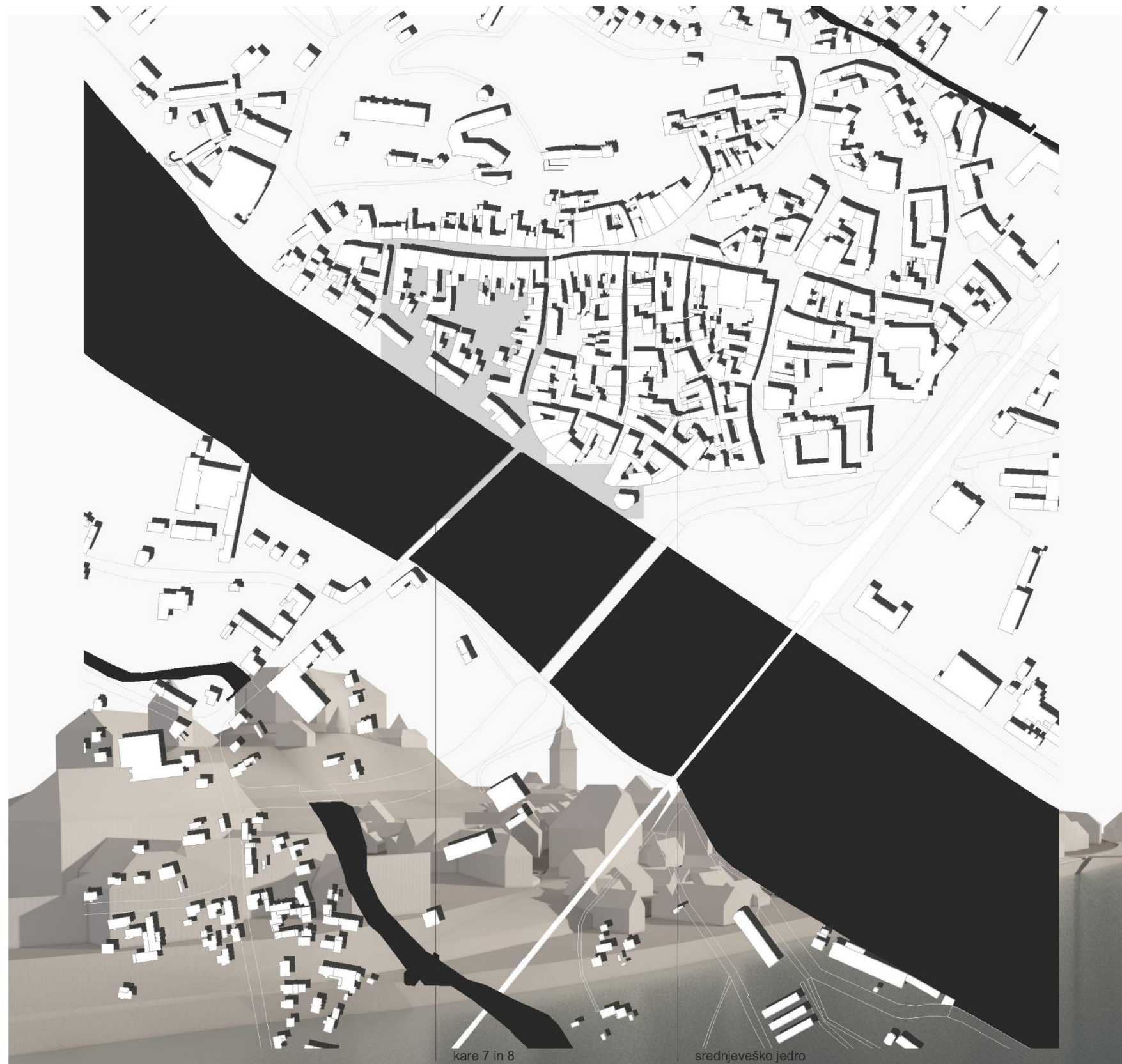
Pri tem urejanju prostora starega mestnega jedra Ptuja se osredotočam na kareje 7 in 8.

Severozahodni del sedmega kareja zavzema Osnovan šola in uprava vrtca. Na spodnjem delu kareja ponujajo najem sob ter nekaj manjših storitvenih dejavnosti. Ob obodu kareja je nekaj obrtniške, trgovske in storitvene ponudbe. Opazno pa je tudi, da je na tem delu te ponudbe bilo več, saj je kar nekaj zapuščenih poslovnih prostorov.

Po ulicah so speljane enosmerne cestne povezave ter na njih je omogočeno parkiranje. Večje osrednje območje na sredini sedmega kareja pripada travnatemu igrišču, katerega koristi šola in je v lasti mestne občine, drugim je vstop onemogočen. Deli tega prostora služijo kot stanovanjska dvorišča, zelenice in vrtovi, kateri so neurejeni.

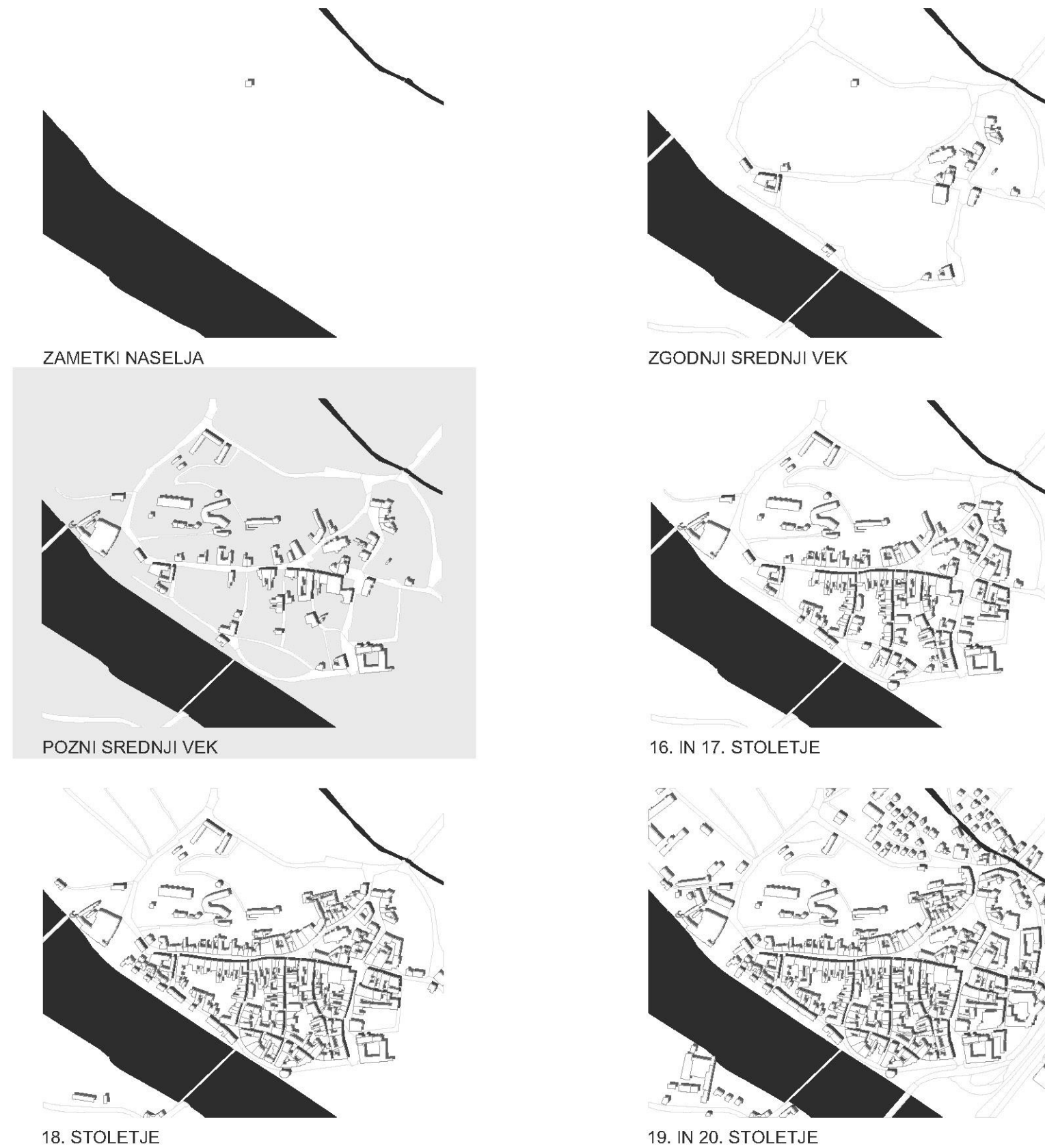
Osmi kare je eden najlepših delov starega mestnega jedra, ki je povsem neurejen in neizkoriščen. Objekti na tem območju so v večini zapuščeni ter posledično ne vzdrževani. Kare zavzema tudi Dravski stolp, kateri je še edini ohranjen od prvotnih šestih stolpov. Namenjen je občasnim likovnim razstavam. V osmem kareju je gostilna s kvalitetno ponudbo in urejenim ambientom.

Območje od reki Dravi je namenjeno parkiranju, od ostalih karejev ga ločujejo cestne povezave katere so zelo ozke ter brez možnosti prehoda pešcev, ni pločnikov, niti drugih poti namenjenih pešcem.



Slika 2: Prikaz lokacije 7. in 8. kareja.





Slika 3: Razvoj Ptuja.

## 2.3 RAZVOJ PTUJA

### ZAMETKI NASELJA

Ptuj, najstarejše slovensko mesto je bilo poseljeno že v kameni dobi na območju vznožja Grajskega griča.

Med Grajskim gričem, Panoramo in levim bregom reke je potekala Jantarjeva cesta, po kateri je potekala najkrajša trgovska povezava med Baltskim in Sredozemskim morjem. V času bronaste in železne dobe se ob tem oblikujejo predvsem okoliški zaselki.

Ko območje naselijo Kelti naselbina dobiva svojo prvotno urbano podobo, katere elementi se obdržijo tudi skozi rimski čas. Za čas rimskega cesarstva se zgodi pomembnejši razvoj, tedaj se iz vojaškega tabora na desnem bregu reke razvije urbano območje, katero se je razširilo tudi na levi breg. V tem času so na levem bregu reke Drave so nastajale obrtniške četrti ter četrti z vilami, bregova reke pa so povezali s kamnitim mostom. S časom se Petovio razvije v eno največjih mest tistega časa, ki je najpomembnejše mesto pod rimsko oblastjo na Slovenskem.

Kasneje v antiki se mesto že razprostira od Zgornje Hajdine do Rogoznice, izven jedra se širijo večinoma stanovanjski in drugi pomožni objekti.

Mesto napreduje v obrtni center in pomembno trgovsko središče za čas dinastije Severov, njegovo delovno območje sega od Raetije do Črnega morja.

Petovio je bil sedež škofije ter eden najmočnejših zgodnjekrščanskih centrov na Slovenskem. V tem času je imela vera najpomembnejšo vlogo in je pripomogla k razvoju sakralne arhitekture Ptuja. (Zgodovina Ptuja.)

## ZGODNJI SREDNJI VEK

Zgodnji srednji vek zavzema čas od leta 600 do leta 1000. Tedaj na zahodni rob svojega ozemlje Avari naseljujejo Slovane.

Obnovljen Ptuj se v srednem veku razvija ob vznožju Grajskega griča ob reki Dravi ter ponovno pridobi na vplivu, saj je sedež in križišče gospodarstva in trgovine. Gospodarstvo in trgovina vplivata na priseljevanje različnega prebivalstva ter posledično na širjenje mestnega območja.

Na začetku srednjega veka začnejo graditi cerkev na območju kjer danes stoji cerkev Sv. Jurij. V bližini tega območja sta nekoč stali še dve cerkvi. (Zgodovina Ptuja.)

## POZNI SREDNJI VEK 1000 - 1500

Za čas poznega srednjega veka na temeljih starega propadlega gradu na Grajskem griču Salzburški nadškof na novo pozida grad. Sestavni del gradu je tudi Zgornji dvor ali imenovan tudi Mali grad, kateri je služil kot namestitev upravnikov gradu, kadar so prišli lastniki gradu. Od Grajskega griča proti reki Dravi se je razvilo mestno jedro, katero se na vzhodno zaključi z minoritskim samostanom in cerkvijo ter zahodno z dominikanskim samostanom in cerkvijo. Prihod menihov na Ptuj, kateri so sezidali samostane, je pomemben saj so le ti pričeli z vinogradništvom, katero ima še danes pomembno vlogo na Ptuj in okolici. Pomembna ustanovite v tem obdobju je bila ustanovitev Meščanskega špitala, katerega so ustanovi Gospodje Ptujski. Mestna bolnišnica, katera je tedaj imela še cerkvico se je nahajala v zgradbi, ki danes služi kot glasbena šola.

Tako se je v tem času se je izoblikovala današnja struktura starega mestnega jedra, obdana z obzidjem in stolpi. Tako grajeno mesto je imelo v času turških napadov je mesto pomembno obrambno funkcijo. Za obrambo so grad dodatno utrdili, kaj je posledično vplivalo na distanco grada od mesta, posledica nemirov na tem ozemlju je zmanjšana trgovska pot preko tega območja. Zaradi razlitja reke Drave se je podrl kamniti most, namesto katerega postavijo nov leseni most v smeri toka reke prosti mestnemu središču. S koncem tedanje turške nevarnosti se ponovno začne mesto razvijati in obnavljati. (Zgodovina Ptuja.)

## 16. IN 17. STOLETJE

V 16. stoletju zaradi nevarnosti ponovnih turških napadov posodobijo mestno obzidje mesta, katero je branik meje cesarstva. Mestno obzidje tako v tem stoletju dobi Dravski stolp.

Z uvedbo jožefinske reforme, katera temelji na izobraževanju, v tem obdobju ukanijo oba samostana in nekaj cerkva, ustanovijo pa mestno gledališče. Ob koncu 17. stoletja gvardijan Gašpar Dietl prezida Minoritski samostan ter na novo uredi pročelje. Ob koncu 17. stoletja mesto do tal uniči požar. (Zgodovina Ptuja.)

## 18. STOLETJE

Zaradi varnosti po metnem požaru, so za eno nadstropje zniža mestni stolp. Za čas 18. stoletja je bilo v mestu še več požarov ter izbruh kuge, kar privede do slabih razmer bivanja v mestu. Ob koncu 18. stoletja je razpuščen Dominikanski samostan, njegovo imetje so prodali, stavbo pa izkoristili kot vojašnico. (Zgodovina Ptuja.)

## 19. IN 20 STOLETJE

Proti koncu 19. stoletja se začne germanski pritisk in ustvarjanjem nemškega videza mesta. V tem času zgradijo novo zgradbo nižje gimnazije na mestu stare ordonančne hiše v Prešernovi ulici. Ordonačna hiša je bila ena najlepših stavb v mestu, mogočna in z notranjim dvoriščem, ki so ga obdajale arkade. Vendar je po požaru mesto gospodarsko tako oslabelo, da ni več zmoglo obnoviti hiše v nekdanjem sijaju, prostori so bili namenjeni muzejskim zbirkam, ko so te premestili v dominikanski samostan je bila hiša porušena in kot omenjeno zgrajena nova zgradba nižje gimnazije. Kasneje je bila stavba namenjena dijaškemu in mladinskemu domu ter še kasneje je dobila sedanjo funkcijo osnovne šole. Nazadnje je bila stavba adaptirana v osemdesetih letih dvajsetega stoletja.

Z izgradnjo južne železnice skozi Maribor in ne skozi Ptuj, trgovska pot zbledi ter mesto bistveno nazaduje v razvoju. Mesto postane sedež okrajnega glavarstva

in trgovsko središče kmetijskega območja, katero je gosto poseljeno. Z izgradnjo železniškega tira je potrebno preko reke zgraditi železniški most, kateri je med 2. svetovno vojno porušen ter po njej ponovno zgrajen.

Leseni most preko reke so zamenjali z železobetonskim mostom, kasneje pa so zgradili tudi brv za pešce in kolesarje ter nazadnje na obvozni cesti ob vzhodu mesta, Puhov most.

Z razvojem mesta se je razvijali tudi kulturni dogodki in turistične poti. Pomemben kulturni dogodek, Pustovanje, sega že v konec 19. stoletja, ko so na pustni torek priredili pustno povorko s konjeniki in vozovi po ulicah Ptuja.

Vzpostavitev glasbenega društva sredi devetnajstega stoletja in v ta namen tudi ustanovitev glasbene šole je želela vplivati na politične in kulturne potrebe nemškega dela prebivalstva. Ker niso imeli stalnih prostorov so se nenehno selili ter se v osemdesetih letih dvajsetega stoletja končno namestili v poslopje nekdanje meščanske bolnišnice na Dravski ulici, na tem mestu je glasbena šola še danes.

Z začetkom dvajsetega stoletja na Ptuj pripeljejo prvi avtomobil, kater danes predstavlja največji problem mesta. Ustanovi se podjetje Perutnina, katero zaposluje veliko ljudi in je eno večjih slovenskih podjetij, vendar je vzreja piščancev in proizvodna tudi na obrobju mesta, njen neprijetni vonj pa se širi v center mesta in okrog.

Najpomembnejša zgradba zgrajena v začetku 20. stoletja je mestna hiša, katera stoji na temeljih poznogotske stavbe, Poskočilove hiše. Glavne značilnosti stavbe so predvsem uporaba novih materialov, jeklo, beton, steklo, prepletanje neogotike z elementi secesije in ponovna uporaba nekaterih pozno renesančnih stavbnih elementov iz preteklega objekta. Načrte za mestno hišo je izdelal arhitekt Max Festua.

Za minoritskim samostanom v 20. stoletju porušijo veliko pentagonalno bastijo, od tedaj je to območje prazno in namenjeno parkiranju.

Za čas 2. svetovne vojne, z bombnim napadom na Ptuj porušijo minoritsko cerkev in Mladiko. Od minoritske cerkve se je ohranil le prezbiterij, na tem območju pa se je zgradila pošta. Vrnitev minoritov po vojni na Ptuj so želeli rekonstrukcijo cerkve, vendar jim ni uspelo, obnovili so le ohranjen prezbiterij, po preselitvi pošte

na novo lokacijo, so stavbo porušili in pričeli z gradnjo nove cerkve, rekonstrukcija se je končala nekaj let nazaj. Obnovljena je bila tudi osnovna šola Mladika.

Po osvoboditvi Ptuja mesto postane sedež ljudskega odbora kasneje upravna enota z dvesto dvema naseljema.

Velik pomen za mesto je bilo odkritje termalne vode in izgradnja term. Na vzhodu mesta zajezijo reko Dravo, zaradi česa se oblikuje Ptujsko jezero. (Zgodovina Ptuja.)

## 21. STOLETJE

Danes se mesto najbolj razvija na območju trgovskih in industrijskih con, kaj pa vpliva na zapuščanje mestnega jedra. Železniški tir ločuje mesto med starim mestnim jedrom in območjem, ki ustvarja neko novo trgovsko jedro ter je ovira pri prehajanju tega območja.

Pomembnejše rešitve, ki so se in še se razvijajo na tem območju so na področju kulture. Eni izmed teh projektov so prenova Malega gradu v knjižnico, prenova Dominikanskega samostana v kulturni center ter še v procesu izbora rešitve, je objekt Stare steklarske delavnice, ki bo namenjen kulturnim dejavnostim.

Pri razvoju mesta je pomembno, da skrbimo za kulturno rast prebivalstva ter jim omogočimo, da imajo prostor za druženje in sprostitev.

### MALI GRAD

Mestna veduta, Mali grad stoji na temeljih nekdanjega mestnega obzidja. Zgrajen naj bi bil v 13. stoletju, čeprav značilnosti stavbe postavljajo stavbo v 16. stoletje. Stavba je služila kot svobodni dvor ptujskih gospodov, ki ni bila utrjen kakor grad. (Zgodovina Ptuja.)

Mali grad je s prenovo dobil novo namembnost, knjižnico. Knjižnica je informacijsko in kulturno središče ter prostor za študij. Ptuj vedno bolj širi možnosti izobraževanja z uvajanjem novih srednješolskih, višješolskih in visokih programov. Pri tem je pomembno, da imajo dijaki in študenti dostop do knjig ter prostorov, ki jim omogočajo nemoteno učenje. Prav tako je dostop do knjig

pomemben za občane, kateri se želijo izobraževati ali se le sprostiti ob branju knjig.

Kompleks objektov knjižnice ima karejsko zazidavo, katera je značilna za gradnjo v srednjem veku. Taka zazidava omogoča izkoriščenje notranjega dvorišča, katero je zaželeno. Zelenica znotraj strukture objektov vpliva na mikroklimo prostora in deluje sproščujoče na obiskovalca, prostoru daje dodatno kvaliteto. Glavni vhod v objekt je iz Prešernove ulice kjer iz ulica skozi srednjeveški vhod izstopimo na osrednje dvorišče. Glavna stavba knjižnice ima vhod na zahodu osrednjega prostora, tukaj se v manjši avli nahaja centralno stopnišče, katero povezuje vse prostore knjižnice. Prostori knjižnice se povezujejo s hodnikom na katerem so vrata nekoliko zamaknjena, zaradi katerih imajo prostori večjo zasebnost. V višjih nadstropjih se nahajajo pisarne, konferenčne sobe ter študijske sobe. Od tod se odpirajo pogledi na eni strani na Dravo ter na drugi strani na grad. Stavba je obnovljena, v večini so ohranjeni elementi srednjeveške zgradbe ter izboljšani s sodobno tehnologijo in elementi oblikovanja. (Zgodovina Ptuja.)

### DOMINIKANSKI SAMOSTAN

Dominikanci so bili prvi menihi, kateri so se naselili na območju Ptuja in današnje Slovenije.

V dar so dobili zemljo na zahodnem robu mesta, pod Grajskim gričem ter v začetku 13. stoletja začeli zidati dvoetažni samostan v obliki križnega hodnika, na jug in vzhod. Ko je bil samostan požgan so obnavljali do sredine 14. stoletja. Kasneje v 15. in 16. stoletju so mu dogradili zahodni krak ter samostan še nekajkrat prezidali in poslikali. Baročno prezidan je bil samostan v 18. stoletju ter s štukaturo in kipi zasnovali na novo pročelje. (Zgodovina Ptuja.)

Trenutno je samostan v lasti mesta, ki ga je nedavno obnovilo v kulturni center, namenjen javnosti, kulturno kongresnim prireditvam. S tem je mesto dobilo pomemben objekt za preživljanje časa, namenjenega kulturi in možnost prirejanja različnih prireditev v objektu, ki je na visokem nivoju.

Samostan leži na zahodnem robu starega mestnega jedra, ki se na jugu dotika reke Drave ter na severu Minoritskega trga. Položaj objekta na tem območju je

prednost za staro mestno jedro ter povezava med starim mestnim središčem in okolico.

Samostanski atrij so fiksno zastekli in povezali s hodnikom ter tako dobila namen prostora, kjer se zbirajo obiskovalci v času odmorov predstav. Sem se stekajo vse funkcionalne povezave bodočega kulturnega centra. Enako vlogo sta nekoč imela tudi v nekdanjem samostanu.

Nekdanjo cerkev so uredi v prireditveno dvorano z nagnjenimi sedišči, galerijo in odrom. Zanimiva preureditev prostora ter namena prostora. Nagnjena sedišča omogočajo boljši pogled na oder, kor spremenjen v galerijo dodaja višje standarden prostor s privilegiranim pogledom na oder.

Zunanji prostori so namenjeni letnim prireditvam na prostem. Letna nadstrešitev zunanjega prireditvenega prostora bi sicer pomenila možnost organizacije prireditev v slabem vremenu, vendar bi bistveno vplivala na veduto samostana in mesta z nasprotne strani Drave, ki pa je verjetno najbolj značilen pogled na staro mestno jedro Ptuja. Te prireditve uporabljajo iste servisne prostore in se v primeru slabega vremena enostavno preselijo v zaprte prostore kulturnega centra, ki so v neposredni bližini. Kompleks Dominikanskega samostana na vzhodu obdaja Sončni park, na severu parkirišče ter na zahodu servisno dvorišče. Zunanje površine so del javnih mestnih površin, ki jih sestavlja mestni park pred vhodom ter nekdanji samostanski vrtovi med stavbo in mestnim obzidjem. Površine so organsko oblikovane terase, prilagojene razgibanosti terena, namenjene prireditvam na prostem, otroškim delavnicam in podobno. Med zahodnim in vzhodnim prizidkom objekta je urejen letni gostinski vrt. Zaradi teh površin ima samostan, ki je del starega mestnega jedra, svojo zasebnost. (Zgodovina Ptuja.)

## GLEDALIŠČE

Prosti koncu osemnajstega stoletja je ptujsko in okoliško plemstvo s podporo meščanstva dalo zgraditi gledališče.

Mestno gledališče Ptuj se osredotoča na moderno gledališče s približno dvesto petdesetimi predstavami na leto, ki jih obišče okrog štirideset tisoč obiskovalcev. Ptujsko gledališče spada med najatraktivnejša in produktivna gledališča v Sloveniji. Zaposluje šest ljudi, kateri vodijo gledališče.

Nekoč naj reprezentativna javna stavba Ptuja je bilo Mestno gledališče Ptuj, katera je bila kasneje obnovljena v neorenesančnem slogu po načrtih Klotza, ter nazadnje rekonstruirana in obnovljena z namenom, da se poveča število uporabnih površin, izboljša funkcionalnost objekta, vrne historično podobo ter poveča privlačnost tega predela mestnega središča.

Stavba tvori na Slovenskem trgu osrednjo točko trikotnega trga, kjer je vhodni portal obnovljen v duhu iz konca dvajsetega stoletja. Notranjost je zasnovana po podobi manjšega komornega gledališča s podkvasto zasnovo, katera je edini primer zasnove baročne dvorane mestnega gledališča na Slovenskem. Med gradbenimi deli so odstranili celotno notranjo konstrukcijo gledališča ter jo nadomestili z novo zasnovo konstrukcije, katera je zabilasala nekdanjo baročno zasnovo. Prostor so popolnoma izluščili, odstranili so vse stropne konstrukcije, streho, ostrešje, stopnišča, predelne zidove, stavbno pohištvo, tlake, dvoetažne lože in oder, ter uredili novo gledališko dvorano na historičnem podkvastem tlorisu. Spomin na nekdanjo baročno zasnovo dvorane spominja longitudinalna zasnova dvorane in polkrožno sklenjeni balkon, ki je nadomestil nekdanje lože. Gledališče je minimalistično zasnovano. (Mestno gledališče Ptuj.)

## KINO

Mestni kino, kateri stoji na Cvetkovem trgu je bil zgrajen pred devetnajstim stoletjem. Zajema klet, pritličje, dve medetaži in nadstropje, prostori kateri so namenjeni kinu, pisarnam ter spremni in servisnim prostorom. Stavba je bila na nekaterih nujnih delih rekonstruirana v devetdesetih letih dvajsetega stoletja ter kasneje nekatera obnovitvena dela.

Kinu želijo dodati program Hiše ustvarjalnih mladih, predvsem na področju glasbe in video dejavnosti. Tako bi mladi dobili možnost razvijanja svojih sposobnosti, mesto bi pa dobilo urejene, razvojne prostore. (Moj Svet.)

**Ptuj se je od samega začetka razvijal v trgovsko in kulturno središče, katero je imelo več vzponov in padcev. Sedaj je mesto v času krize, kaj želimo spremeniti.**

**Primeri dosedanje rešitve na območju starega mestnega jedra predstavljajo točkovno funkcionalno prenovo objektov z namenom dviga kulturne ponudbe mesta. Knjižnica privablja v mesto ljudi čez dan, kulturni center, kini in gledališče predvsem zvečer na določen dan vendar ni dodatne ponudbe, ki bi ljudi tam ali v bližini za dlje časa obdržala.**

**V mestu moramo poskrbeti za širšo prenovo, katera bo vplivala na to, da se ljudje v mestu zadržijo večkrat za daljši čas.**

### **3. MESTNA PRENOVA**

---

Kadar govorimo o prenovi je pomembno, da najprej opredelimo pojem, saj kot prenova lahko zavzema različne oblike prenove.

Prenova, ko govorimo o prenovi posameznega objekta, zavzema različne dejavnosti za izboljšanje trenutnega stanja, glede na ohranjenost oziroma dotrajanost objekta. Pri takšni prenovi se odločamo ali bomo objekt adaptirali, asanirali ali rekonstruirali.

Kadar v mestu pride do prenaseljenosti ali do zapuščanja in propadanja stanovanj, dotrajanosti zgradb, neurejenosti zunanjih površin, izumiranju trgovine in obrti ter drugih dejavnosti, nezadostne infrastrukturne opremljenosti pride do potrebe po mestni prenovi. To se zgodi predvsem v jedrih zgodovinskih mest, katera so se z razvojem zgoščevala, vendar kasneje zaradi nizkih standardov in propadanja dejavnosti, so se ljudje izseljevali iz starih mestnih središč, z zmanjšanjem ponudbe se je posledično zmanjšalo število obiskovalcev. Za ponovno ožvitev starega mestnega jedra moramo narediti celovito mestno prenovalo.

**Mestna prenova je sklop pravnih, upravljavskih, gospodarskih, družbenih in okolijskih aktivnosti, ki so med seboj soodvisne.**

Največji problem današnje družbe je pojav gospodarske krize, katera je vplivala na vsa področja mestnega razvoja. Z mestno prenov in njenimi aktivnostmi moramo preučiti te probleme ter možnosti rešitve krize in vplivati na razvoj mesta.

## GOSPODARSKA PRENOVA

Gospodarstvo je gonilna sila prebivalstva z razvojem gospodarstva vplivamo na samooskrbo in življenjski standard ljudi. Ko omenimo samooskrbo, ne gre le za oskrbo z hrano temveč tudi za oskrbo z najrazličnejšimi proizvodi in storitvami, storitvami zdravstva in drugo. Izoblikovati moramo način, da s katerim je prebivalstvo del gospodarstva, imajo delo in si tako lahko privoščijo višji življenjski standard. Življenjski standard je tako povezan s samooskrbo ter tudi s kvaliteto okolja in bivališč, možnosti splošnega in kulturnega izražanja ter druge možnosti preživljanja prostega časa.

Gospodarska mestna prenova umešča v stari del mesta dejavnosti, ki bodo prinašale visok dohodek ter bodo visokokakovostne in primerne naravi starega mestnega jedra. (Pogačnik, A. 1999)

K ekonomski prenovi lahko vključimo tudi možnosti financiranja obnove, kaj je posledica finančno stabilnega prebivalstva in mesta. Prav tako pri tem upoštevamo možnosti financiranja, ki ga ponuja občina, država in Evropska unija.

Gospodarstvo se spopada z gospodarsko krizo, za gospodarsko rast so v času gospodarske krize pomembni kratkoročni in srednjeročni plani. Kriza je neposredno povezana z gradbenim in nepremičninskim trgom, kjer se je zaradi nižjih finančnih sredstev povečalo povpraševanje po najemu stanovanj ter zmanjšalo povpraševanje po graditvi objektov in nakupu stanovanj..

Finančna kriza vpliva tudi na druge sektorje pomembne za gospodarstvo mest, bančni, industrijski, maloprodajni sektor. Povzročilo je propadanje podjetij in s tem povečanje brezposelnosti. Ustavil se je razvoj in urejanje prostora. (Reference Framework for European Sustainable Cities.)



GOSPODARSKA PRENOVA



DRUŽBENA PRENOVA



OKOLIJSKA PRENOVA

Slika 4: Delitev mestne prenove.



## DRUŽBENA PRENOVA

Družba, skupek različnih ljudi, kateri v našem primeru živijo v enotnem okolju, se pa ločujejo glede na starost, velikost gospodinjstva, izobraženost, zaposlenost in posledično na socialni položaj. Tako gre pri družbeni prenovi predvsem za to, da je družba čimbolj raznolika in ima možnosti kvalitetnega življenja.

Pri družbeni prenovi je potrebno poskrbeti za mlajšo populacijo, katera je bolj izobražena, z višjim slojem dohodkov in kulture. Takšno prebivalstvo bolj skrbi za videz okolice, kulturno raven, red in čistočo ter zmore stroške prenove. (Pogačnik, A. 1999)

Družba zasnuje plane, ki bodo reševali probleme zmanjševanja prebivalstva, neenakomerne razporeditve in pretok ljudi, povečanja raznolikosti in zapletenosti gospodinjstev in družinskih vzorcev. Ti pojavi vplivajo na razseljevanje prebivalcev, delovnih mest in urbanih dejavnosti iz osrednjih, središčnih delov mest v predmestja in širša območja, tako se v mestih pojavlja vedno več degradiranih območij sama mesta se širijo ter tudi zavzemajo kmetijske površine katere so pomembne za samooskrbo države s hrano.

Neenakomerna gospodarska rast v mestu vpliva na socialno polarizacijo, delitev med revno in bogato prebivalstvo, kaj je velika posledica za mesto. Med prebivalci se povečuje pomen izobraževanja ter povečanja družbene enakosti v želji za povečanjem trga dela, predvsem v gospodarstvu in odkrivanju novih idej, inovacij.

Mesto je pomembno kot kulturo, izobraževalno, ponudbeno in delovno središče za celotno gravitacijsko zaledje mesta. (Reference Framework for European Sustainable Cities.)

## OKOLJSKA PRENOVA

Okolje, življenjski prostor katerega vedno bolj obremenjujemo z širitvami mest, zazidavami ter cestnimi povezavami. Če želimo ohraniti kmetijske in gozdne površine, katere so pomembne zaradi pridelave hrane, kvalitete zraka, mikroklima ter vpliva na psihično počutje ljudi, moramo iskati alternative za razvoj, prenovo degradiranih površin. Okolje snuje, glede na potrebe in želje, prebivalstvo z urbanističnimi in arhitekturnimi posegi, ustvarjamo prostor kateri omogoča bivanje, druženje, delo, preživljanje prostega časa ter drugo.

Okolijska prenova v mestnem središču predvideva čim več dejavnosti, ki kulturno, statusno in simbolno dvigujejo njegov pomen. Pritličja namenja trgovinam, gostilnam ter obrtem, nižja nadstropja upravnim in poslovnim dejavnostim, višja nadstropja in podstrešja pa nadstandardnim stanovanjem. Kolikor je možno urbane prostore odpiramo javnosti, s pomočjo galerij, pasaž, pokritih notranjih dvorišč. Kolikor potrebujemo dodatne površine izkoriščamo možnosti pod zemljo, garaže, podhodi, ter ne zgoščujemo ali zvišujemo zgradb.

Staro mestno jedro je potrebno na področju okolijske prenove, predvsem komunalne prenove oskrbeti z možnostjo ogrevanja, vodovodom, kanalizacijo, električno energijo, telekomunikacijo, ureditvijo odvoza odpadkov ter požarnimi potmi. Potrebno je poskrbeti za peš cone, kolesarske poti, intervencijske poti, cestne povezave, tudi ureditev javnih zelenih površin in otroških igrišč. Skrbimo za kvaliteto okolja, zrak, hrupnost ter druge gradbeno tehnične zahteve. Vnašanje zelenja v prostor mesta ima največji vpliv občina, katera skrbi za javne zunanje površine. (Pogačnik, A. 1999)

Okolijski plani morajo zagotavljati mešano uporabo in dejavnosti. Z urbanističnimi in arhitekturnimi zasnovami vplivamo na zgoščevanje mesta, ureditev degradiranih območij in objektov, urejamo poti ter druge javne in zasebne površine. Pri zasnovi objektov se ukvarjamo z trajnostno gradnjo in vzdrževanjem. Poti v mestu namenimo pešcem in kolesarjem, avtomobile zadržujemo ob mestu ter s tem vplivamo na zmanjševanje toplogrednih plinov. V mesto poskušamo vnesti čim več zelenja, z namenom vpliva na mikroklimo. (Reference Framework for European Sustainable Cities.)

**Mesta morajo izpostaviti svojo konkurenčnost in posebnost, katera bo vplivala na gospodarsko rast, družbeno razvitost vključno z učinkovito rabo okolja.**

### 3.1 PRAVNA PODLAGA ZA MESTNO PRENOVO

Pravna podlaga zavzema zakone, ki določajo pravila in dolžnosti za načrtovanje prenove. Ugotoviti želimo kjer so pravne prednosti in pomanjkljivosti za realizacijo prenove.

#### ZAKON O PROSTORSKEM NAČRTOVANJU (ZPNačrt)

Zakon o prostorskem načrtovanju govori o celoviti prenovi, kot o zboru različnih dejavnosti, s pomočjo katerih se z ustreznim prostorskim načrtovanjem izboljšajo funkcionalne, tehnične, prostorsko-oblikovalske, bivalne, gospodarske, socialne, kulturne in ekološke razmere na določenem območju, s pomočjo katerih se ponovno zagotovi ohranitev grajenih struktur in oživi urbana in druga območja. Celovita prenova se na območjih kulturne dediščine izvaja ob ohranjanju prepoznavnih značilnosti prostora in kulturnih vrednot varovanega območja. Določa, da se pri prostorskem načrtovanju ureditve in posegi načrtujejo tako, da se pri tem ohranjajo in prenavljajo območja in objekti obstoječe kulturne dediščine, še posebno naselbinske dediščine. (Zakon o prostorskem načrtovanju, 2007)

#### PROSTORSKI RED SLOVENIJE

Glede prenove prostorski red Slovenije govori o pravilih za načrtovanje poselitve, kjer določa, da je za zagotavljanje varčne in učinkovite rabe prostora potrebno sanirati degradirana območja znotraj poselitvenih območij. O načrtovanju poselitvenih območij govori o tem, da je v urbanih naselij potrebno zagotavljati celovito prenavo in revitalizacijo obstoječih območij mestnih središč, vključno z zagotavljanjem ustrezno zmogljivega javnega potniškega prometa in drugih javnih odprtih prostorov, obstoječih kakovostnih prostorskih struktur varstva stavbne in naselbinske dediščine ter tudi moramo zagotavljati krepitev turistične funkcije prepoznavnih območij, zlasti mestnih središč. Za območje prenove in koncept prenove določimo z urbanistično zasnovo, v območjih predvidenih za prenavo, je treba do izdelave načrta prenove za vse vrste gradenj določiti merila in pogoje v prostorskem redu občine in v območju prenove do izdelavne načrta

prenove dovoljena nujna vzdrževalna dela in dela v zvezi z varovanjem kulturne dediščine. (Prostorski red Slovenije, 2004.)

#### OBČINSKI PROSTORSKI NAČRT (OPN)

Občinski prostorski načrt je prostorski akt, s katerim se, ob upoštevanju usmeritev iz državnih prostorskih aktov, razvojnih potreb občine in varstvenih zahtev, določijo cilji in izhodišča prostorskega razvoja občine, načrtujejo prostorske ureditve lokalnega pomena ter določijo pogoji umeščanja objektov v prostor. Občinski prostorski načrt vsebuje strateški in izvedbeni del. Strateški del določa izhodišča in cilje ter zasnovo prostorskega razvoja občine, usmeritve za razvoj poselitve in za celovito prenavo, usmeritve za razvoj krajine, za določitev namenske rabe zemljišč in prostorskih izvedbenih pogojev ter zasnovo gospodarske javne infrastrukture lokalnega pomena. Izvedbeni del po posameznih enotah urejanja prostora določa območja namenske rabe prostora, prostorske izvedbene pogoje ter območja, za katere se pripravi občinski prostorski podrobni načrt. (Zakon o prostorskem načrtovanju, 2007)

#### OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT (OPPN)

Občinski podrobni prostorski načrt je prostorski akt, s katerim se podrobneje načrtuje prostorske ureditve ter je podlaga za pripravo projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja. S tem načrtom se določi območje občinskega podrobnega prostorskega načrta, arhitekturne, krajinske in oblikovalske rešitve, prostorskih ureditev, območja, za katera se projektne rešitve pridobijo z javnim natečajem, načrt parcelacije, po potrebi etapnost izvedbe prostorske ureditve, rešitve in ukrepi za celostno ohranjanje kulturne dediščine, varstva okolja in naravnih virov ter ohranjanje narave, obrambe ter varstva pred naravnimi nesrečami in drugimi nesrečami, pogoje glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro. Če je občinski podrobni prostorski načrt namenjen celoviti prenovi območja, je njegov obvezni del konzervatorski načrt. (Zakon o prostorskem načrtovanju, 2007)

**Zakon nas splošno usmerja v proces prostorskega načrtovanja, daje nam splošne smernice za urejanje prostora, določa kaj moramo izdelati ter kdo je za kaj odgovoren. Glede prenove omenja le to, da je prenova celovita in mora upoštevati varovanja. Točneje prenove ne določa in si zaradi tega v primeru mestne prenove z njim bistveno ne moremo pomagati.**

**Strategija prostorskega reda Slovenije opredeljuje prenove med prednostne naloge načrtovanja. Na njo se osredotoča v nekaterih čelnih vendar je točno ne definira, ne določa meril za določanje degradiranih območij potrebnih prenove ter ukrepov na področju prenove. Govori le na splošno o področjih delovanja. Podaja smernice kaj je potrebno narediti, te smernice moramo upoštevati pri izdaji načrtov, vendar nimajo bistvenega pomena o sami realizaciji prenove.**

**Vsebina strateškega in izvedbenega dela občinskega prostorskega načrta je urbanistični načrt, kateri je podlaga za določitev razvoja občine. S pomočjo tega načrta si tako občina začrta osnovne cilje, ki jih moramo upoštevati v podrobnejših načrtih.**

**Občinski podrobni prostorski načrt je glavni načrt za urejanje mestnega prostora, zato je to tudi načrt, ki je potreben za načrtovanje mestne prenove.**



## PROSTORSKI INFORMACIJSKI SISTEM

Informacijski sistem vsebuje podatke o dejanskem stanju v prostoru na osnovi evidentiranja nepremičnin, vključno s podatkih o omrežjih in objektih gospodarske javne infrastrukture, podatke o pravnem stanju v prostoru na osnovi prostorskih aktov vključno z namensko rabo prostora, podatke o drugih pravnih režimih, ki se nanašajo na varstvena, zavarovana, degradirana, ogrožena in druga območja na katerih je na podlagi predpisov vzpostavljen poseben pravni režim, podatke o vrednotenju, vplivih in omejitvah kulturne dediščine in ohranjanja narave v prostoru, ki se vodijo na podlagi predpisov o varstvu kulturne dediščine in ohranjanja narave, podatke iz upravnih aktov, ki se nanašajo na gradnje, druge podatke za pripravo, sprejem in spremljanje prostorskih aktov. (Zakon o prostorskem načrtovanju, 2007)

## STANOVANJSKI ZAKONIK

Zakon ureja vrste stanovanjskih stavb, pogoje za vzdrževanje, načrtovanje stanovanjskih stavb, lastninskopravna razmerja in upravljanje večstanovanjskih stavb, stanovanjska najemna razmerja, gradnjo in prodajo novih stanovanj, pomoč pri pridobitvi in pri uporabi stanovanja, pristojnosti in naloge države in naloge občin na stanovanjskem področju, pristojnosti organov in organizacij, ki delujejo na stanovanjskem področju, registre ter inšpekcijsko nadzorstvo. (Stanovanjski zakonik, 2003)

## ZAKON O VARSTVU KULTURNE DEDIŠČINE (ZVKD)

Zakon o varstvu kulturne dediščine prenovo definira kot sklop različnih dejavnosti z gospodarskega, socialnega in kulturnega področja, kjer se s prostorskim načrtovanjem zagotavlja ohranitev in oživljanje dediščine.

Konzervatorski načrt za prenovo je obvezni sestavni del podrobnega prostorskega akta, ki je podlaga za celovito prenovo območja naselbinske dediščine, kulturne krajine ali območja druge kulturne dediščine, ki je značilen del prostora in grajenih struktur, ki je spomeniško območje ali varstveno območje dediščine. (Zakon o varstvu kulturne dediščine, 2008)

Informacijski sistem spremlja stanje prostora, vendar so vsi podatki preskopi ali pa presplošni, saj za načrtovanje potrebujemo točno sliko sedanjega stanja, problemov katere želimo odpraviti.

Stanovanjski zakonik določa vodenje rezervnega sklada, ki ga lahko koristimo za nujna vzdrževalna dela, zato bi bilo smiselno, da prenovo tako razčlenimo, da je možno koristiti rezervni sklad vsaj za obnovo fasade in podobno.

Problem neprofitnih stanovanj v starem mestnem jedru, je ta, da upravičenci dobijo stanovanja za nedoločen čas. Ker neprofitna stanovanja spadajo med vrste najemnih stanovanj ter zanje velja enaki člen o sklenitvi najemne pogodbe po smrti najemnika ter s tem pravice do sklepanja pogodbe s sorodniki, se le teh iz stanovanj težko rešimo.

ZVKD opredeljuje prenovo na nivoju mesta, vendar pri prenovi v konzervatorskih načrtih določa stroge v detajle segajoče rešitve.

Zakon nam omogoča koriščenje državnih sredstev z vsaj enakim deležem sredstev občine za obnovo spomenikov, za katerega bi bilo smiselno izdelati štiriletni načrt programa porabe sredstev, saj ima najstarejše slovensko mestno jedro veliko spomenikov ter tako možnosti za več finančnih sredstev.

Z izdelavo modela bomo prišli do rešitev, katere bodo zahtevale spremembe v pravni podlagi. Vse vrste prenove se sklicujejo in nanašajo na pravno podlago, na zakone, predpise, zahteve, ustreznosti, določitev minimalnih standardov, ki jih sprejme država. Predloge lahko poda občina, posebno tiste ki so bistvene za razvoj same občine ter drugih občin.

## 2.2 PRAVNA PODLAGA ZA MESTNO PRENOVO PTUJA

Mesna občina Ptuj si je zadala smernice za razvoj občine, ob tem moramo pri načrtovanju upoštevati še ureditveni načrt za staro mestno jedro ter zahteve varstva kulturne dediščine.

### SMERI RAZVOJA MO PTUJ

Mestna občina Ptuj si je zadala smeri razvoja, katere predvidevajo širitev v obliki peterokrake zvezde iz središča starega mesta. Severozahodni krak širitve je gor vodno ob Dravi, kjer se razvoja turistično območje s Termami Ptuj, golfom, Panoramo in vojašnico. V smeri proti Dornavi na vzhodu, bi se naj razvijalo gospodarsko območje in razvoj sodobnega centra za ravnanje z odpadki. Jugovzhodno v smeri Brstja in Spuhlje bi se širil krak turistično, rekreativnega območja ter območja poselitve. Zahodni krak proti Hajdini in Kidričevem se razvija somestje, v smeri Vidma in Podlehnik na jugo gospodarstvo in poselitev območja. Od severozahoda proti jugovzhodu ob reki Dravi predvideva razvoj turistične diagonale Ptuj. Severno od starega mestnega jedra želi umestiti vpadnico povezano z izgradnjo novega mostu čez reko gor vodno od mesta. V prvotnih fazah je zaželen razvoj zahodnega in južnega kraka, turistična zmogljivost, zelenih in rekreacijskih površin od severozahoda proti jugovzhodu od reki Dravi. (Integralni razvojni program MO Ptuj.)

### POVZETEK ODLOKA O SPREJEMU UREDITVENEGA NAČRTA ZA STARO MESTNO JERO PTUJA

Pri postavitvi ciljev upoštevamo Odlok o sprejemu ureditvenega načrta za staro mestno jedro Ptuj, kateri predvideva, da na območju starega mestnega jedra poskrbimo za višji standard in kvaliteto bivanja, s tem da stanovanja predstavljajo 55%, centralne in poslovne dejavnosti 45% ter odstranimo industrijsko dejavnost.

Centralne in poslovne dejavnosti bi naj zavzemala pritličja. Prednost pri določitvi namembnosti imajo funkcije, ki najbolj ustrezajo izbrani strategiji ekonomskega



Slika 5: Smeri razvoja Ptuj



vidika prenove ter značaju in pomenu objektov. Posamezen lokal sme zajemati le en objekt, javni in nejavni del lokala praviloma smeta meriti največ po 150 m<sup>2</sup>, izjema so hotelski lokali, ki pa prav tako ne smejo zajemati več objektov.

Dovoljene so novogradnje kot dopolnilno gradnjo ali nadomestni objekt v strnjeno zazidanem območju in so take gradnje nujno potrebne za vzdrževanje obstoječe gradbene strukture. Dovoljene so komunalne ureditve, adaptacije, dozidave, nadzidave, vzdrževalna dela, rušitve, ki morajo biti izvedena tako, da usklajujejo celotno mestno podobo. Urbana oprema mora biti enotna. Odstranitev kioskov, postavitve novih ni dovoljena. V času predstavitev je dovoljena postavitve stojnic in podobno.

## VARSTVO KULTURNE DEDIŠČINE

Kulturna dediščina kategorizira stopnjo ogroženosti spomenika in režimu varstva. Najstrožja kategorija varstva ohranja celotno zgradbo in zemljišče ter ne dopušča nikakršnega spreminjanja. Blažja oblika varstva varuje celoviti videz, parcelacijo in določene, pomembnejše dele kulturne dediščine, ob tem omogoča manjše adaptacije, rekonstrukcije notranjščine, spremembe namembnosti, obnovo inštalacij, komunikacij, sanitarij in konstrukcij, če to bistveno ne vpliva na zunanost objekta. Najnižja oblika varstva ohranja gradbene mase, gabarite, tlorisne dispozicije, značilne parcelacije, strešine ter druge bistvene značilnosti, tako omogoča spremembe namembnosti, večje asanacije, posodobitve, spremembe konstrukcij, notranjih prostorov ter ostalo potrebno. (Pogačnik, A. 1999)

Celotno staro mestno jedro spada v naselbinsko dediščino. Del kulturne krajine sta Sončni in Mestni park. Cerkev Svetega Jurija, Minoritski in Dominikanski samostan so del sakralno profane kulturne dediščine. Velik del objektov starega mestnega jedra ter kompleks gradu pa spadajo pod memorialno kulturno dediščino. (Register nepremične kulturne dediščine.)



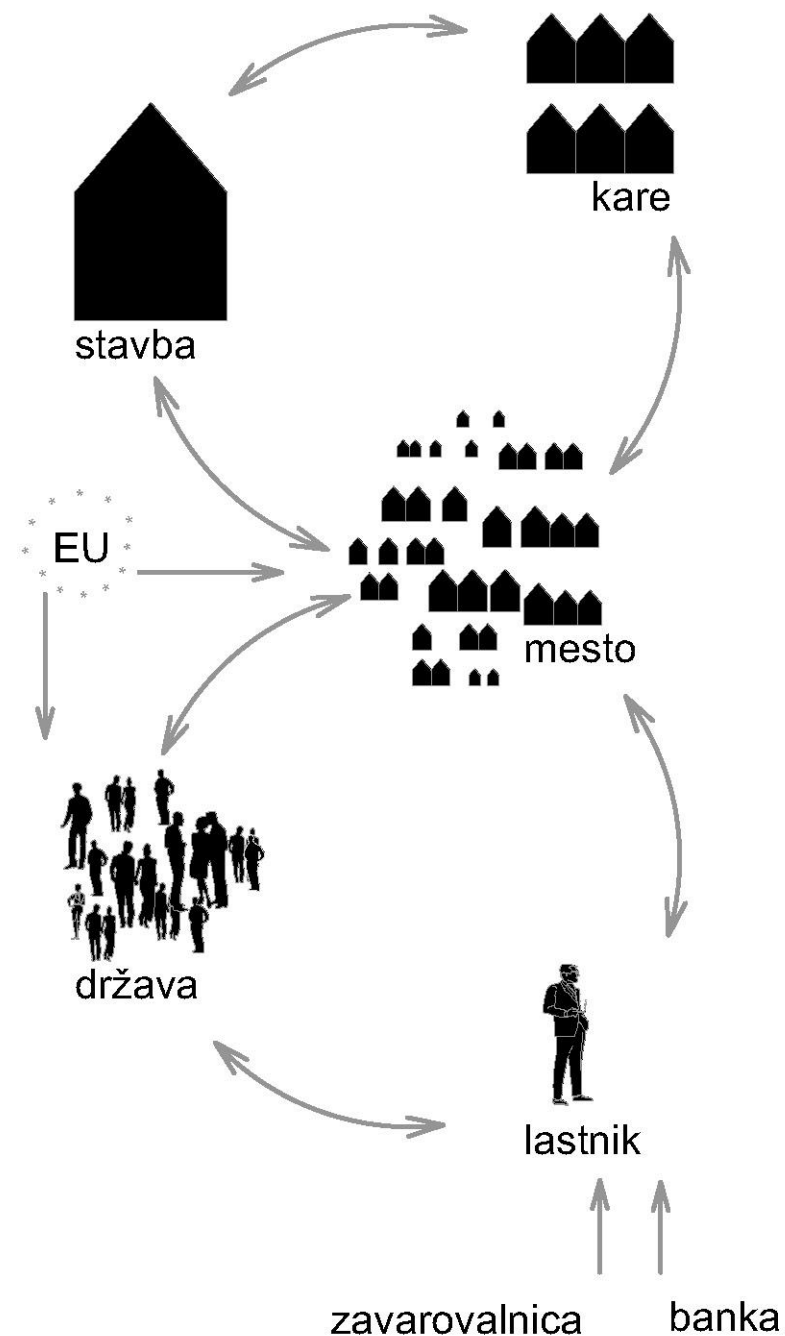
Slika 6: Kulturna dediščina v starem mestnem jedru.

Smeri razvoja MO Ptuj ne določajo razvoja starega mestnega jedra, govori le o tem da se vse razvija iz središča starega mesta, katero ni razvito zato bi bilo potrebno opredeliti še ta del razvoja oziroma prenove.

Odlok o urejanju starega mestnega jedra je smiselno sestavljen gleda na koncept tega dela, vendar so določila le neka navodila, ki ne rešujejo problema mestne prenove. Po teh določilih moramo izdelati podroben načrt mestne prenove za obravnavano območje.

Pri prenovi starega mestnega jedra igra pomembno vlogo varstvo kulturne dediščine, ki ne sme biti le omejitveno, ampak je potrebno dati objektom novo vsebino glede na trenutne potrebe, uskladiti je potrebno nove zahteve ter predvsem združitev starega z novim.

### 3.2 UPRAVLJANJE



Proces revitalizacije mestne prenovе je težek saj moramo uskladiti več različnih akterjev ter njihovih aktivnosti, ki so soodvisne. Določiti moramo glavne upravljalce mestne prenovе.

#### EVROPSKA UNIJA

Evropska unija ima pomembno vlogo pri projektih trajnostnega razvoja ter mestne prenovе.

Pod vodstvom evropske komisije je nastalo spletno orodje Reference Framework for European Sustainable Cities (RFSC) za celovit trajnostni razvoj mest, katero je dostopno vsem evropskim mestom. RFSC omogoča praktično pomoč pri vključevanju načel trajnostnega razvoja v politike in ukrepe razvoja mest na različnih ravneh, od soseske do širših mestnih območij in velemest. Uporablja se ga lahko pri oblikovanju raznih strategij in projektov trajnostnega urbanega razvoja urbanega in prostorskega načrtovanja, strateškega razvojnega načrta, projektov urbane prenovе, okoljskih projektov, podporo pri preverjanju skladnosti že obstoječih strategij in projektov vizije evropske unije, kakšno naj bi bilo trajnostno in celovito mesto, pomoč pri spremljanju napredka uresničevanja strategij v določenem obdobju s širokim naborom razpoložljivih kazalnikov. Orodje ponuja tudi posebne kazalnike pri soočanju z izzivi razvoja v ogroženih mestnih soseskah, možnost za izmenjavo izkušenj in učenje drug od drugega. Zanimanim mestom nudi pomoč pri usposabljanju in sodelovanju s partnerji po vsej Evropi. (Reference Framework for European Sustainable Cities.)

Evropska unija nam ponuja model za oblikovanje ciljev in pomoč pri realizaciji teh ciljev. Mesta si podajanjem predstavitev pomagajo ter ovrednotijo kaj bi in so naredile, koliko so posamezne rešitve koristne. Takšen model bi moralo voditi vsako slovensko mesto, tudi v tej nalogi nam bodo načela modela v pomoč.

Pri razvoju države je pomembna prenova mest. Doseči želimo celovite prenovе mesta po celi državi, za katere želimo izkoristiti finančna sredstva Evropske unije. Ker država ni opredelila osnovnih ciljev, ni definirala natančnih usmeritev, standardov in ukrepov za izvajanje na področju arhitekturne in urbanistične prenovе je to eden izmed glavnih problemov pri realizaciji. Prav tako ni država umestila prenovе med prioritete operativnega programa Slovenije, s katerim bi lahko pridobila finančna sredstva iz Evropske unije. Država mora umestiti prenovо mesta med prioritete operativnega programa Slovenije za možnost izkoriščanja finančnih sredstev iz Evropske unije ali uvede Sklad za sofinanciranje mestne prenovе, ki je sestavni del državnega proračuna.

Problem pri načrtovanju je pomankanje podatkov o trenutnem stanju prostora. Pomanjkljivi ter težko dostopni so načrti obstoječih objektov, popisi o kvaliteti objektov, točni namembnosti objektov, statistični podatki glede na lokacijo ter podatki o tem kaj mesto potrebuje, kaj bi vplivalo na njegov razvoj. Nekaj teh podatkov je dostopnih na Zavodu za varstvo kulturne dediščine, vendar so ti podatki narejeni le za nekatere objekte ter preskopi, le nekaj slik in opisov nekaterih detajlov, ni točnih tlorisnih podlog, razčlenitve pomembnih delov objektov, katere je potrebno ohraniti.

Pri realizaciji prenovе mesta je država odgovorna za osnovna določila, pravno podlago in zagotovitev finančnih sredstev.

Vloga finančne uprave se glede na dosedanje naloge ne spremeni, ob vključitvi prenovе med državne aktivnosti postane le ta samoumevni del nalog. Finančna uprava lahko le ponudi nižje obvezne dajatve povezane z mestno prenovо.

Slika 7: Povezave med akterji mestne prenovе.

## DRŽAVA

Država je pristojna za določanje ciljev prostorskega razvoja države, določanje izhodišče, usmeritev in pravil za načrtovanje prostorskih ureditev na vseh ravneh, načrtovanje prostorskih ureditev državnega pomena, sodelovanje v postopkih priprave občinskih in medobčinskih prostorskih aktov in izvajanje nadzora nad zakonitostjo prostorskega načrtovanja na ravni občin. (Zakon o prostorskem načrtovanju, 2007)

Davčna uprava se je skupaj s carinsko upravo združila v finančno upravo katera opravlja naloge, povezane z mestno prenovo so odmere in obračuna obveznih dajatev, finančni nadzor in preiskave, odločanje v drugih upravnih postopkih, po predpisih, za izvajanje katerih je pristojna finančna uprava, odločanje v postopku o prekršku, po predpisih za nadzor nad izvajanjem katerih je pristojna finančna uprava, sklepanje vnaprejšnjih cenovnih sporazumov in sporazumov o načinu izmenjave podatkov s področja dela finančne uprave, proučevanje in analiziranje delovanja sistema obveznih dajatev ter zagotavljanje obvladovanj tveganj ter spremljanje izvajanja predpisov iz pristojnosti finančne uprave in učinkov posameznih rešitev z vnaprej določenimi merili. (Zakon o finančni upravi.)

## MESTO

Občina je pristojna za določanje ciljev in izhodišč za prostorski razvoj občine, določanje rabe prostora in pogojev za umeščanje posegov v prostor in načrtovanje prostorskih ureditev lokalnega pomena. (Zakon o prostorskem načrtovanju, 2007)

Statut Mestne občine Ptuj določa naloge Mestne občine na področju upravljanja, pomembne pri prenovi mesta so sprejemanje kratkoročnih in dolgoročnih planov razvoja, upravljanje občinskega premoženja, urejanje javnega reda in miru ter mirujočega prometa, komunalno urejenost in lokalne prireditve, urejanje mestnega prometa, skrb za urejanje prostora na območju občine in drugih posegov lokalnega pomena, določa namembnost mestnega prostora in usklajuje rabo prostora ter določa posebne davke v skladu z zakonom za opravljanje funkcij Mestne občine. (Statut Mestne občine Ptuj, 2007)

## LASTNIK

Lastnik ima pravico do brezplačnega svetovanja o varovanju kulturne dediščine, obenem pa dolžnost varovanja spomenika.

Ključna pri realizaciji takšnih projektov so finančna sredstva. Lastniki velikokrat nimajo zadostnega kapitala ali ni njihova prioriteta vložek denarja v prenovo. Zaradi tega moramo lastnika nekako spodbuditi in mu pomagati pri realizaciji.

Lastnik lahko pridobi finančna sredstva od države in občine na več načinov. Koriščenje finančnih sredstev iz različnih stanovanjskih skladov ali skladov za varovanje kulturne dediščine. V teh primerih gre za določen procent sofinanciranja prenove, sofinanciranje obresti na bančna posojila ali koriščenje kreditov namenjenih za prenovo.

## BANKA

Banka si prizadeva finančno stabilnost z upoštevanjem načel odprtega tržnega gospodarstva in proste konkurence. Želja banke je da denar kroži, saj si tako ustvarja dobiček. Bogatejšo ko je prebivalstvo, bogatejša je tudi banka in obratno. Pri pridobivanju kreditov banka želi vedeti, kaj je predmet financiranja, kolikšen delež potrebnih financ je lasten delež lastnika, kolikšen delež potrebnih financ lahko lastnik prejme glede na višino njegovih prihodkov. Banke ponujajo latnikom različne stanovanjske kredite za nakup, gradnjo in prenovo stanovanj in stanovanjskih hiš. Ponujajo ugodne obrestne mere, katera je lahko spremenljiva ali fiksna, odplačilne dobe do enaintrideset let, gotovinsko izplačilo kredita za gradnjo in adaptacijo, možnosti odplačevanja več ljudi. Ob tem lahko lastnik koristi tudi enourno brezplačno svetovanje arhitekta. Kredit lahko zavaruje s plačilom zavarovalne premije, z zastavo nepremičnin, s poroki, z zastavo vrednostnih papirjev, različnih skladov in depozita. (NKBM in Banka Koper.)

**Mesto se zavzema za prenovo javnih površin in objektov, premalo pa se zavzema za prenovo zasebnih površin in objektov, saj je za izvedbo tega potrebno sodelovanje lastnika. Problem je v tem, da mesto, ki je odgovorno za spodbudo lastnika k sodelovanju, le tega slabo obvešča o možnostih in načinih uporabe strokovne pomoči in koriščenju finančnih sredstev.**

**V mesni občini Ptuj je župan edini, ki lahko poskrbi za proces mestne prenove saj se metni svet in njegovi odbori ne ukvarjajo z mestno prenove, ker ta ni med prostorskimi in drugimi plani razvoja Mestne občine.**

**Cilj je, da prepričamo lastnika v prenovo njegovega dvorišča in objekta, zavedati se mora prednosti in možnosti prenove. Tako mora sodelovati pri zasnovi prenove ter vložiti del finančnih sredstev, del nepovratnih sredstev mu zagotovi občina, ostalo če je potrebno pridobi na banki po najugodnejši ponudbi. Lastnik v času prenove mora urediti potrebno dokumentacijo in zagotoviti finančna sredstva. Finančna sredstva, ki jih lahko lastnik sam pridobi pod pogoji banke so različni krediti, kjer ga zanima obrestna mera, višina oboka in čas ki ga ima za odplačilo obroka.**

**Kadar ima lastnik premalo lastnih in pridobljenih, subvencioniranih sredstev za prenovo ter je sposoben pridobiti kredit je smiselno, da se za to odloči in izbere za njega najugodnejši kredit. Seveda se zaradi obrestne mere s tem višine investicije nekoliko poveča.**

### ZAVAROVALNICA

Pri prenovi je pomembno gradbeno zavarovanje, katero v času gradnje, dograditve ali adaptacije krije vse nevarnosti, ki ogrožajo objekte med gradnjo. Torej zavarujemo lahko obstoječe objekte, na katerih se izvajajo dograditve, nadgradnje, popravila ali adaptacije, del objekta v gradnji ali posamezna gradbena oziroma obrtniška dela. Gradbeno zavarovanje krije tudi škodo, ki jo povzroči požar, led, mraz, sneg, dež, izliv vode, snežni plaz ter odtrganje in drsenje zemljišča, zemeljskega usada, vlomske tatvino, nespretnost, malomarnost in naklep delavcev ter druge škode. (Zavarovalnica Triglav.)



Slika 8: Lastnik kot osrednji akter mestne prenovе.

Za zavarovanje v času prenovе se odločimo, če najemamo manjše obrtnike za delo, pri večjih projektih, ko celotno prenovо vodi eno podjetje, to podjetje večinoma zavaruje nevarnosti.

V osredje mestne prenovе postavimo lastnika, od katerega je velika odvisnost realizacije prenovе saj mora vložiti finančna sredstva ter svoj čas. Z zasnovo dobrega modela mestne prenovе lahko vse akterje povežemo v skupek nekega mehanizma, kateri nam omogoča enostavne in funkcionalne postopke v procesu mestne prenovе.

Osnovna akterja realizacije prenovе sta Evropska unija in država, katera postavljata temelje mestne prenovе ter zagotavljata sredstva sofinanciranja.

Glavni akter realizacije prenovе mesta je mesto samo katero za aktivnost določi nosilce aktivnosti, posamične dogodke ter časovni potek prenovе. Nosilci aktivnosti so delovne skupine, katere za posamezno področje oblikujejo cilje in jih vrednotijo, opredelijo ukrepe ter razvijejo projekt.

Na pobudo mestne uprave ali na županovo pobudo se lahko ustanovi strokovno skupino za mestno prenovо, kateri se ukvarja z vsemi tremi točkami mestne prenovе. Druga možnost je ta, da obstoječim odborom, dodajo naloge prenovе. Ker mestni svet z odlokom o gospodarskih javnih službah določi vrste javnih služb ter načine in oblike njihovega izvajanja, ustanavlja javna podjetja, javne zavode, javne sklade in druge zavode, lahko poskrbi za skupino za prenovо ter ustvari sklad za sofinanciranje prenovе. Na začetku se določi delovna skupina, katera določi cilje in potrebe za celoten razvoj občine in mestne prenovе. Cilji mestne prenovе se dokončno določijo s prikazom faznega razvoja, prednost imajo projekti z višjo vrednostjo in vplivom na razvoj. Časovni potek prenovе se izdela za več let v fazah, posamezna faza ne smejo biti daljša od enega leta, obdobja za katerega se sprejema mestni proračun. V proračun se morajo vključiti dejavnosti prenovе za prihodnje leto.

Mesto lastnika obvestit o možnosti prenovе, zbrati njegove predloge ter mu omogočiti enostaven način reševanja dokumentacije.

#### **4. FORMULACIJA CILJEV IN DELOVNIH HIPOTEZ MESTNE PRENOVE PTUJA**

---

Cilj naloge je, da izdelamo koncept prenove dveh osrednjih karejev kateri bo vplival na celotno prenovo starega mestnega jedra. Prenova ne sme biti točkovna temveč mora zavzemati celotni kare, kot ena funkcionalna enota. Točkovna prenova zavzema prenovo enega samega objekta, kjer v večini primerov vplivamo le na izgled, dvig standarda in rešitvijo objekta pred propadanjem.

Karejska prenova je celovitejša ter zavzema prenovo celotnega kareja, kjer zavzamemo vsa področja mestne prenove. Z urejanjem kareja želimo doseči enotno podobo. Ohranjati moramo pomembne zgodovinske sledi ter jih združiti s sodobnim stilom in življenjskim slogom. Potrebno je poskrbeti za prebivalce, kateri bodo lahko vzdrževali in obnavljali stanovanja, mlajše generacije, ki imajo željo in voljo izboljšanja kvalitete bivanja.

Za kvalitetno bivanje moramo poskrbeti za privlačen prostor, bližino šol, delovnih mest, oskrbnih dejavnosti, poskrbeti moramo za družbene aktivnosti. Pri načrtovanju in s posegi v prostor moramo paziti na kulturno dediščino, vzorec starega mestnega jedra. Javni prostori v kareju morajo biti raznoliki, zanimivi, privlačni, kvalitetni, lahko dostopni, usmerjati pot obiskovalca po mestu ter dajati mestu identiteto. V primeru Ptuja identiteto starega, srednjeveškega, obrtniškega, trgovskega, gastronskega in vinorodnega mesta.

Prostorski sistem mesta sestavljajo grajene oblike, odprti prostori ter odnosi med njimi. V razvoju mesta moramo upoštevati njene nastavke, ohranjamo in dopolnujemo predvsem tiste elemente, ki predstavljajo mestne spomenike.

S pomočjo arhitekturne tipologije, celostne organizacijske matrice, ki uravnana različne nivoje in vidike kompleksnih razmerij med stanovanji, stanovanjskimi stavbami, njihovimi elementi, ki sestavljajo funkcionalno zasnovo in morfologijo metnega prostora. Karejska oblika agregata v kvadratni zanki ulične mreže. Obodna zazidava z ločitvijo uličnega sistema od stanovanjske stavbne funkcionalne zasnove, osnovna programska organizacija urbanistične teorije.

Ustvariti želimo prostor, ki bo zanimiv in privlačen za stanovalce in turiste. Mesto skrbi za različne dogodke, ki se pojavijo en dan ali pa največ dober teden v letu,

vendar bi bilo potrebno razmisliti o neprestanem dogajanju v mestu. Mesto mora dobiti neko svojo noto, zaradi katere bo prepoznaven ter pritegnil veliko stanovalcev in obiskovalcev.

Za dosego ciljev bomo za vsako vrsto prenove določili opis in analizo stanja, njegov problem ter cilje vsake prenove posebej, tudi glede na posamezna področja možnosti reševanja problemov.

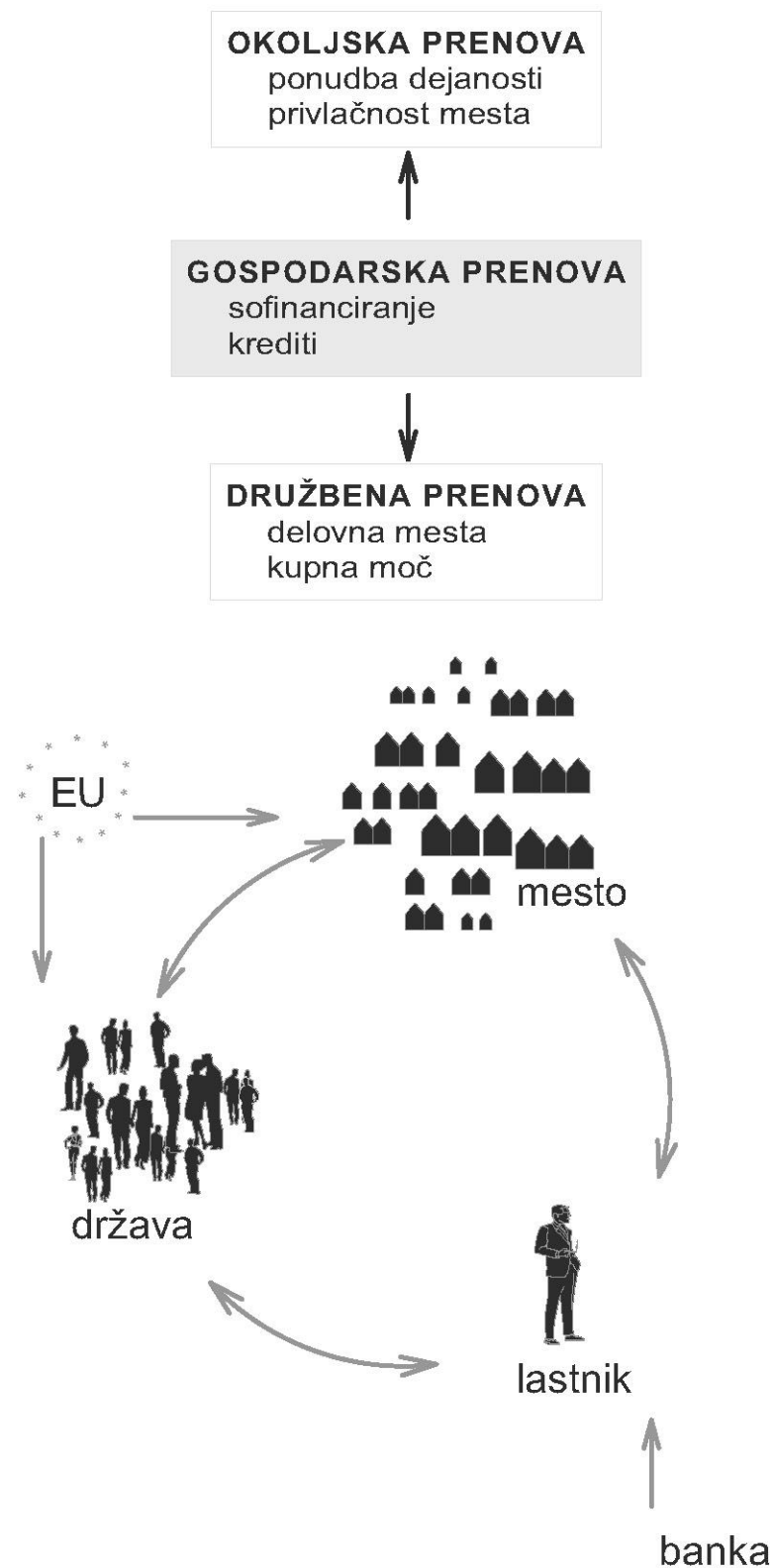
Na vseh teh področjih določimo pravice, obveznosti, soodvisnosti in časovni potek posameznikov v procesu izvedbe, načrt lahko služi kot osnovni model zasnove mestne prenove, pri čemer moramo upoštevati, da vse situacije niso enake ter tako mora model omogočati določena odstopanja in spreminjanja.

**Cilj mestne prenove je dvig gospodarstva, družbe in okolja.**

**Za dosego ciljev bomo opisali in analizirali obstoječe stanje ter določili problem in možnosti izboljšanja stanja in reševanja problema.**



## 4.1 GOSPODARSKA PRENOVA PTUJA



Slika 9: Vpliv gospodarske prenove in njeni akterji.

Pri gospodarski prenovi se nam ponujajo možnosti koriščenja različnih skladov, država in občina odločata koliko finančnih sredstev bosta namenili za mestno prenovo, vsaj za nekatera področja prenove. Finančna sredstev so lahko nepovratna sredstva, sofinanciranja, javno zasebno partnerstvo ali oprostitev davka. Lastniki za financiranje prenove vložijo vloge za koriščenje sofinanciranj ter lastna sredstva, prihranke ali koriščenje različnih kreditov.

Poseben poudarek pri gospodarski prenovi moramo v povezavi z funkcijami v prostoru vplivati na razvoj. Gre za funkcijsko prenovo, katero smo opredelili v skupno gospodarsko prenovo, vendar jo moramo posebno poudariti saj ima velik pomen pri zasnovi mesta, pri njegovem funkcioniranju. Z dodajanjem funkcij vplivamo na ponudbo mesta, potek poti po mestu in mestni utrip. Z različnimi dejavnostmi, ki krepijo gospodarstvo, dajejo ljudem zaposlitev ter tako večajo kupno moč prebivalstva.

Gospodarska prenova vpliva na druga področja prenov, kot je ponudba dejavnosti, večanje možnosti koriščenja prostega časa, kulturnega izobraževanja, bližino izobraževalnih ustanov, trgovsko in storitveno dejavnost, turistično ponudbo oziroma vse dejavnosti, katere se odločimo vnesti v prostor. Z urejanjem prostora postaja le to vedno bolj privlačno stanovalcem in obiskovalcem. Kadar se mesto razvija ter ponuja ljudem delovna mesta, se s tem večja kupna moč in spodbuja nadaljnji razvoj.

Akterji gospodarske prenove so povezani, glavni spodbujevalec bi moglo biti mesto, katero povezuje vse akterje ter podaja smernice in predstavlja možnosti koriščenja pomoči, katere ponuja država in Evropska unija. Z vsem tem pa vpliva na lastnika, katerega spodbudi k različnim aktivnostim pomembnim za prenovo ter njegovo zadovoljstvo.

### 4.1.1 OPIS IN ANALIZA GOSPODARSTVA – KARE 7 IN 8

#### FINANČNI OKVIR

Za prenovo moramo zagotoviti finančna sredstva, katera prikažemo v finančnem okvirju. Pri tem gre za finančna sredstva, ki jih zagotavlja Evropska unija, država in občina. Finančni okvir zavzema tudi določila o tem kakšen vložek lastnih sredstev mora biti, da lahko lastnik ta sredstva koristi. Obenem določa druge pogoje za koriščenje posameznega sklada.

Finančni okvir tako zavzema finančna sredstva pridobljena iz Evropskih skladov, finančnih sredstev iz državnega proračuna, kot je Stanovanjski sklad RS, Subvencij in posojil za obnovo Kulturne dediščine ter Ekosklada RS, in proračuna občine.

#### EVROPSKI SKLADI

Evropska komisija je opredelila cilje za financiranje kohezijske politike. Cilji, ki se posredno nanašajo na prenovo so izboljšanje dostopa do informacijsko komunikacijskih tehnologij ter povečanje njihove uporabe in kakovosti, spodbujanje zaposlovanja in mobilnosti delovne sile ter spodbujanje socialnega vključevanja in boja proti revščini. (Evropski skladi.)

#### STANOVANJSKI SKLAD RS

Ekonomsko prenovo lahko financiramo s pomočjo različnih subvencij, sofinanciranj. Za prenovo stanovanja se razpisujejo različne možnosti sofinanciranja, ki so namenjena modernizaciji stavbnega fonda, izboljšanju bivalnih razmer ter konstrukcijskim ojačitvam starih stanovanjskih stavb. V času pridobivanja podatkov ni razpisanih sofinanciranj glede prenove stanovanj, ki jih razpisuje država. (Stanovanjski sklad RS)

## SUBVENCije IN POSOJILA ZA OBNOVO KULTURNE DEDIŠČINE

Na področju varstva nepremične kulturne dediščine namenja država subvencioniranje kulturnih projektov vsaki dve leti. Pod kulturne projekte tukaj umeščamo obnovitvene posege ter prezentacijo objektov, kateri imajo status kulturnega spomenika. Razpisa država od leta 2010 še ni razpisala. (Subvencije in posojila za obnovo kulturne dediščine.)

## EKOSKLAD RS

Ekosklad skrbi za vzpodbujanje razvoja na področju varstva okolja za naložbe, ki so skladne z nacionalnim programom varstva okolja in okolijsko politiko Evropske unije. Slabo energetska učinkovitost stavb, slab stanovanjski standard onesnaževanje okolja. Državni sklad poziva k kreditiranju in razpisuje nepovratne spodbude. Kredit lahko trenutno izkoristimo za ekološke naprave in materiale. Nepovratnih sredstev trenutno ni razpisanih. (Ekosklad RS.)

## PRORAČUN MOP - PROSTORSKO NAČRTOVANJE

Proračun mestne občine Ptuj namenja sredstva za pripravo prostorskih aktov z vso spremljajočo dokumentacijo in izdelavo strokovnih podlag za zagotavljanje bodočih investicij. Za to leto v MOP ni predvidenih sredstev za preno. (Proračun Mestne občine Ptuj.)



NAMEMBNOST OBJEKTOV



MESTNI PROSTOR NAMEMBNOSTI

■ staro mestno središče  
 ■ novo trgovsko središče  
 ■ zelene in rekreacijske površine  
 ■ industrija



NAMEMBNOST OBJEKTOV

■ stanovanjski objekti  
 ■ objekti kulture  
 ■ objekti izobraževanja in društev  
 ■ objekti storitev in trgovin  
 ■ objekti gostinskih in hotelirskih storitev  
 ■ objekti javnih ustanov



PROSTOR NAMEMBNOSTI

■ prostor javnih dejavnosti  
 ■ prostor mešane rabe gospodarskih dejavnosti in stanovanj  
 ■ prostor stanovanjskih hiš

## NAMEMBNOST PROSTORA IN OBJEKTOV

### INDUSTRIJA

Glavno industrijsko območje se nahaja na desnem bregu reke, dokaj oddaljeno od mesta v bližini čistilne naprave. To je degradirano in neprivlačno območje. Drugi del industrijskega območja je na vzhodu mesta, kjer se ni izrazito območje same industrije temveč industrija med večjimi trgovskimi in gospodarskimi objekti.

### OBRT, TRGOVINA IN STORITVENE DEJAVNOSTI

Z novimi trgovskimi objekti se je novo trgovsko središče izoblikovalo prav tam, kjer se je delež teh objektov bistveno povečal. Tako imenovano novo trgovsko središče je ločeno od starega mestnega središča z železniško progo ter še dodatno z zaprtjem železniškega prehoda.

Posledica izoblikovanja novega trgovskega središča na drugi strani železniških tirov je zamiranje trgovskih in gospodarskih dejavnosti v starem mestnem jedru. Večinski del jedra predstavljajo stanovanja ter mešana raba stanovanj in poslovnih prostorov.

V starem mestnem jedru se obrt, trgovina in storitve mešajo s stanovanj, kakor je to značilno za historična srednjeveška jedra. Nadstropja objektov so namenjena stanovanjem, katera so veliki večini socialna. Pritličja starega mestnega jedra so namenjena storitvam in trgovinam, s tem da je veliko teh prostorov zapuščenih.

### BARI, KAVARNE, GOSTIŠČA IN PRENOVČIŠČA

V starem mestnem jedru ob omenjenih gospodarskih dejavnosti najdemo kar nekaj, barov in kavarn ter ponudbo gostišč in prenočišč. Ti objekti gostinskih in hotelskih storitev se razpršeni po mestu. Lokacijo najbolj izkorišča gostinski objekt ob reki.

Slika 10: Namembnost prostora in objektov na Ptuj.



## KULTURA IN TURIZEM

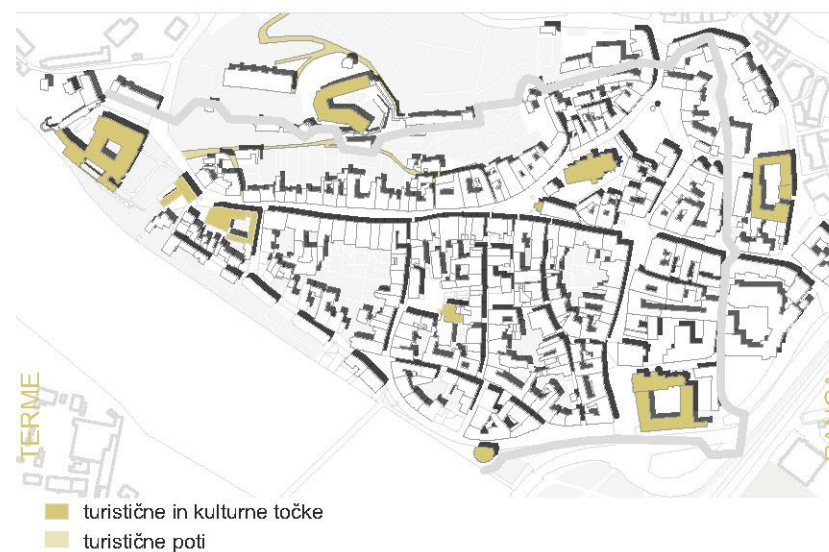
Javnih dejavnosti so skoncentrirane na vzhodu in zahodu mestnega središča. Nov kulturni center se nahajajo na zahodu mestnega jedra. Objekt je na Minoritskem trgu povezan s Pokrajinskim muzejem ter peš potjo z gradom. Na Slovenskem trgu se nahaja gledališče, na Cvetkovem trgu kino. Osnovna šola in vrtec sta postavljena na severozahodu sedmega kareja, kjer pa zaradi goste pozidave nimata pravega zunanjega igrišča.

Najpomembnejši objekt starega mestnega jedra je Mestna hiša na Mestnem trgu.

Glavna turistična točka je Ptujski grad do katerega je speljana cesta iz prisojne strani hriba ter dve pešpoti, kateri grad povezujeta s starim mestnim jedrom. Potki sta slabo urejeni ter skriti ob jedru mesta ter med ozko ulico, označeni sta le z nekaj tablami. V mestu še najdemo nekaj objektov namenjeni kulturi, sakralnih objektov in manjših turističnih točk.

Nižje rečnega toka se nahaja športno rekreacijsko območje, Ranca. Preko reke na desnem bregu reke se nahajajo terme, katere privabijo veliko turistov na Ptuj. Nekaj turistov v mesto privabi tudi najstarejša vinska klet s svojo ponudbo, zanimivimi podzemnimi hodniki ter zgodovino.

Povezav med posameznimi turističnimi točkami v mestu ni.



Slika 11: Kultura in turizem v starem mestnem jedru.

Pri celoviti mestni prenovi so pomembni cilji kohezijske politike, ki posredno vplivajo, na področja mestne prenovе, zato moramo izkoristiti možnosti financiranja iz evropskega sklada.

Stanovanjski sklad omogoča prenovo posameznih stavb, torej točkovno prenovo, ki ni celovita rešitev temveč je rešitev gradbene prenovе, ki bi bila potrebna za sklop več objektov, da bi le ta vplivala na mesto.

Čeprav je navedeno, da bi se naj subvencije in posojila za obnovo Kulturne dediščine razpisale vsaki dve leti, sedaj že štiri leta ni bilo razpisa. Koriščenje take subvencije je smiselno za stara mestna jedra, saj je tam veliko spomeniško varovanih objektov ter bi bilo dobro, če bi bilo možno koriščenje iz tega sklada za vsaj en kare naenkrat.

Takšno koriščenje Ekosklad je v starih mestnih središčih problem, saj težko dosežemo pogoje za odobritev vlog, predvsem ko je potrebno dodajati elemente na zunanji ovoj stavb ter bi z njimi bistveno popačili izgled objekta in njegovo zgodovinsko vrednost

Ker v proračunu MOP ni predvidenih sredstev jih ne moremo koristiti.

Ker se pogoji in načini koriščenja skladov vedno spreminjajo je potrebno finančni okvir narediti vsako leto znova, po potrebi tudi pogostejše. Finančni okvir zagotavljanja finančnih sredstev za prenovo mora izdelati občina

Mešano rabo različnih gospodarskih dejavnosti in stanovanjskih objektov želimo na obravnavanem območju še razvijati, ker je ponudba preskopa.

Cilj gospodarske prenovе za kare 7 in 8 je dvig ponudbe obrtniške, trgovske in storitvene dejavnost, obogatitev gostinske in turistične dejavnosti ter povezava turističnih poti in vključitev obstoječih hotelov, hostlov in apartmajev med poti turistov.

Mesto na območju 7 in 8 kareja naj bi zagotovila določena finančna sredstva za prenovo.

## 4.2 DRUŽBENA PRENOVA PTUJA



Družbena prenova je proces, katerega spodbudimo s pomočjo gospodarske in okoljske prenove, pri čemer želimo v mesto privabiti mlajše, višje izobraženo ter zaposleno prebivalstvo. To dosežemo s tem da ustvarimo privlačnejše mesto za bivanje ter preživljanje prostega časa, omogočimo delovna mesta tudi za tiste z višjo izobrazbo kakor tudi obrtniške dejavnosti. Prebivalstvu moramo omogočiti lahek dostop do storitev ter izobraževalnih ustanov. Poskrbeti moramo za mešano rabo vrst stanovanjskih objektov. Ne smemo združevati samo stanovanj visokega standarda ali samo neprofitnih stanovanj. Z načrtovanjem stanovanj vplivamo tudi na samo gostoto prebivalstva.

Tako je družbena prenova z okoljsko povezana predvsem pri določanju funkcionalne zasnove mesta ter ko dosežemo višjo stopnjo kvalitete bivanja prebivalstva, ta vpliva tudi na vzdrževanje objektov. pri gospodarski prenovi se je tako prebivalstvo sposobno samo financirati in razvijati gospodarstvo.

Na področju družbene prenove ima najpomembnejšo vlogo občina katera vpliva na strukturo prebivalstva z različnimi ukrepi. Ob že omenjenih ukrepov, ki se navezujejo na gospodarsko in okoljsko prenovu, lahko uvede dodatne ukrepe za mlade družine. Mladim družinam ponudi spodbude za stanovanja in zaposlitev. Starejšemu prebivalstvu katero živi v starem mestnem jedru ponudi druge možnosti bivanja, katero bi bilo za njih kvalitetnejše. Kvalitetnejša so stanovanja, katera so prav posebej prilagojena za bivanje starostnikov, katera težko najdemo v historičnem jedru. Primerna so na primer varovana naselja za starejše ter podobno.

Mesto mora strmeti k temu, da je historično jedro družbeno čimbolj raznoliko in razgibano, zato je potrebno mestna stanovanja urediti, nekaj v manjša nekaj v večja stanovanja ter jih prodati ali dati v najem. Spodbujati mora prepoznavnost zgodovinsko kulturnih elementov ter zapolnitev poslovnih prostorov s ponudbo katera bo privabila obiskovalce in turiste.

### 4.2.1 OPIS IN ANALIZA STANJA DRUŽBE – KARE 7 IN 8

Tabela 1: Površina naselja Ptuj (VIR: Statistični urad)

|                  |                      |
|------------------|----------------------|
| Površina naselja | 25,6 km <sup>2</sup> |
|------------------|----------------------|

Tabela 2: Prebivalstvo, Ptuj, od leta 2010 do 2013 (VIR: Statistični urad)

| Leto                 | 2010                     | 2011                     | 2012                     | 2013                     |
|----------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Število prebivalcev  | 18 204                   | 18 164                   | 18 127                   | 17 972                   |
| Gostota prebivalstva | 710 preb/km <sup>2</sup> | 708 preb/km <sup>2</sup> | 707 preb/km <sup>2</sup> | 701 preb/km <sup>2</sup> |

Tabela 3: Struktura prebivalstva, Ptuj, 2013 (VIR: Statistični urad)

|                   |       |
|-------------------|-------|
| Število moških    | 8 646 |
| Število žensk     | 9 326 |
| Povprečna starost | 43,8  |

Tabela 4: Struktura gospodinjstev, Ptuj, 2011 (VIR: Statistični urad)

|                                  |       |
|----------------------------------|-------|
| Število gospodinjstev            | 7 923 |
| Povprečna velikost gospodinjstev | 2,2   |

Tabela 5: Stanovanja, Ptuj, 2011 (VIR: Statistični urad)

|                        |                        |
|------------------------|------------------------|
| Število stanovanj      | 7 631                  |
| Naseljena stanovanja   | 6 693                  |
| Nenaseljena stanovanja | 938                    |
| Uporabnih površin      | 592 872 m <sup>2</sup> |

Tabela 6: Izobrazba in aktivnost prebivalstva starega nad 15 let, Ptuj, 2013 (VIR: Statistični urad)

|                           |       |
|---------------------------|-------|
| OŠ ali manj               | 3 296 |
| Srednješolska             | 8 880 |
| Višješolska, visokošolska | 3 440 |
| Aktivni                   | 8 051 |
| Neaktivni                 | 7 565 |



Slika 13: Namembnost območij na Ptuj.

Na Ptuj živi 17 972 prebivalcev, od tega v centru mesta živi približno 3 600 ljudi. Delež tega prebivalstva je relativno nizko glede na to da gre za večje slovensko mesto. Število prebivalcev na Ptuj z vsakim letom pada, s tem pada tudi gostota prebivalstva. Kaj je posledica staranja prebivalstva ter selitev družin v predmestje.

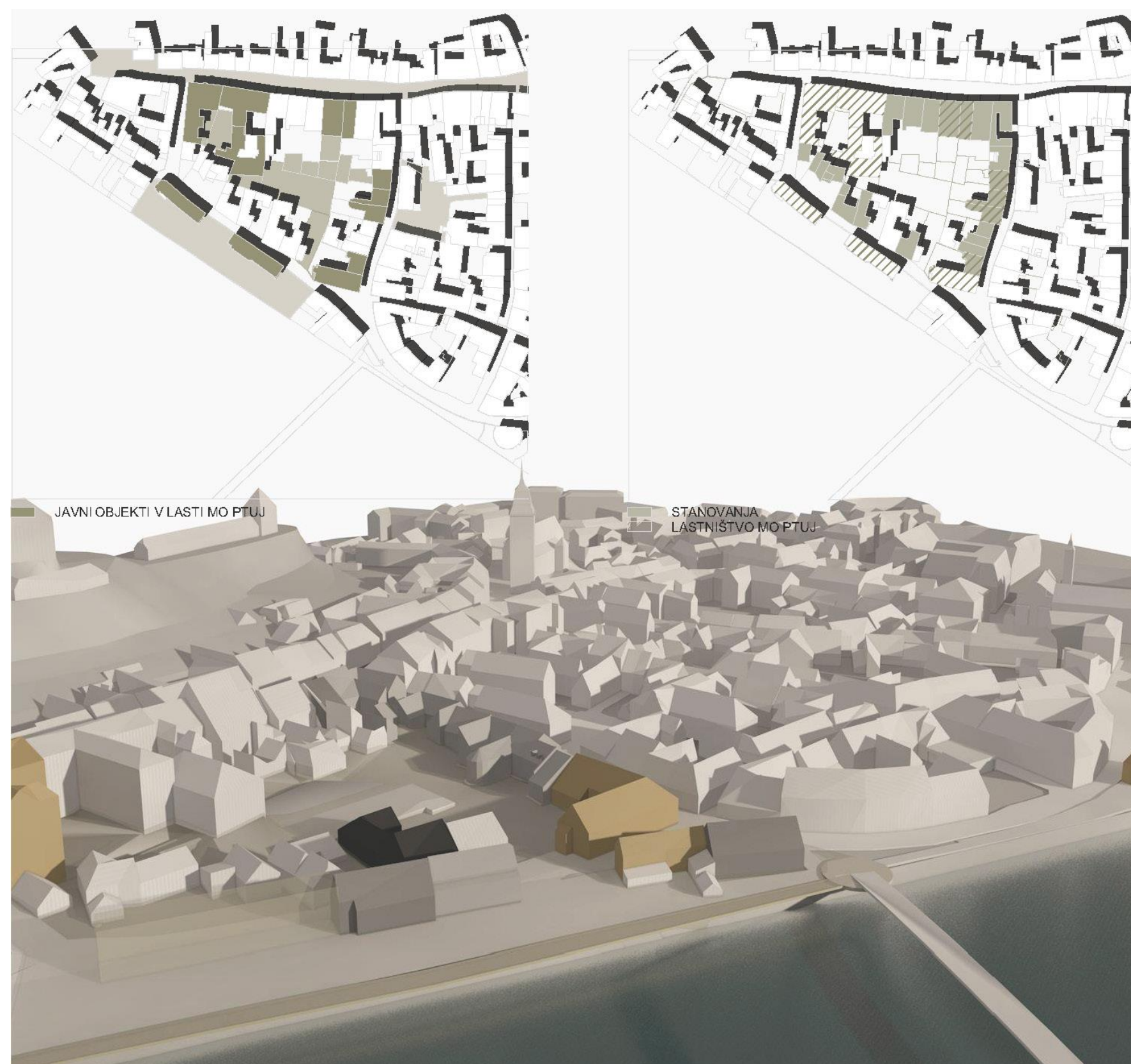
Pri sociološki sestavi velja, da je status in struktura prebivalcev odvisen predvsem od tega kjer živijo. Večna prebivalstva z višjim statusom živi v enodružinskih hišah, prav tako so to v večini mlade družine. V blokovskih soseskah, živi nekoliko starejšo prebivalstvo, stanovanja so dokaj velika njihov življenjski standard je povprečen. Najstarejše prebivalstvo ter ob tem tudi prebivalstvo z nižjim standardom živi v historičnem jedru. Kar vpliva na vzdrževanju objektov in dvorišč.

Največ prebivalcev, ki živijo na Ptuj ima srednješolsko izobrazbo, približno enako je takih z nižjo in višjo izobrazbo. Od aktivnega, zaposlenega prebivalstva je le 500 manj neaktivnega prebivalstva.

Ptuj glede na vrsto stanovanj razdelimo na območje sosesk enodružinskih hiš, soseske se na eni strani zajedajo v urbano jedro na drugi strani se predvsem ob cestnih povezavah oblikujejo v neubrana naselja. Blokove soseske se na jugu dotikajo mestnega središča ter se proti severu vzhodu počasi nižajo proti soseskam z enodružinskimi hišami. Od 7 631 stanovanj na Ptuj je 12% teh stanovanj nenaseljenih. Problem stanovanj v starem mestnem jedru je v tem, da so stanovanja majhna in slabo vzdrževana. Gospodinjstvo ima v povprečju dva do tri člane.

Na Ptuj se odvija veliko različnih dogodkov. Po večini so to enodnevni ali enotedenski dogodki z različnimi tematikami. Tradicionalno pomemben čas v letu na Ptuj je čas kurentovanja, kar daje mestu karnevalski značaj ter čas različnih sejmov v mestnem središču. Druge teme dogodkov so še Dnevi poezije in vina, Ribiška noč, Polnočna čajanka, Ptujška noč, Vikend mladosti, Tržnica ustvarjalnosti ter različni koncerti in dogodki povezani s plesom.





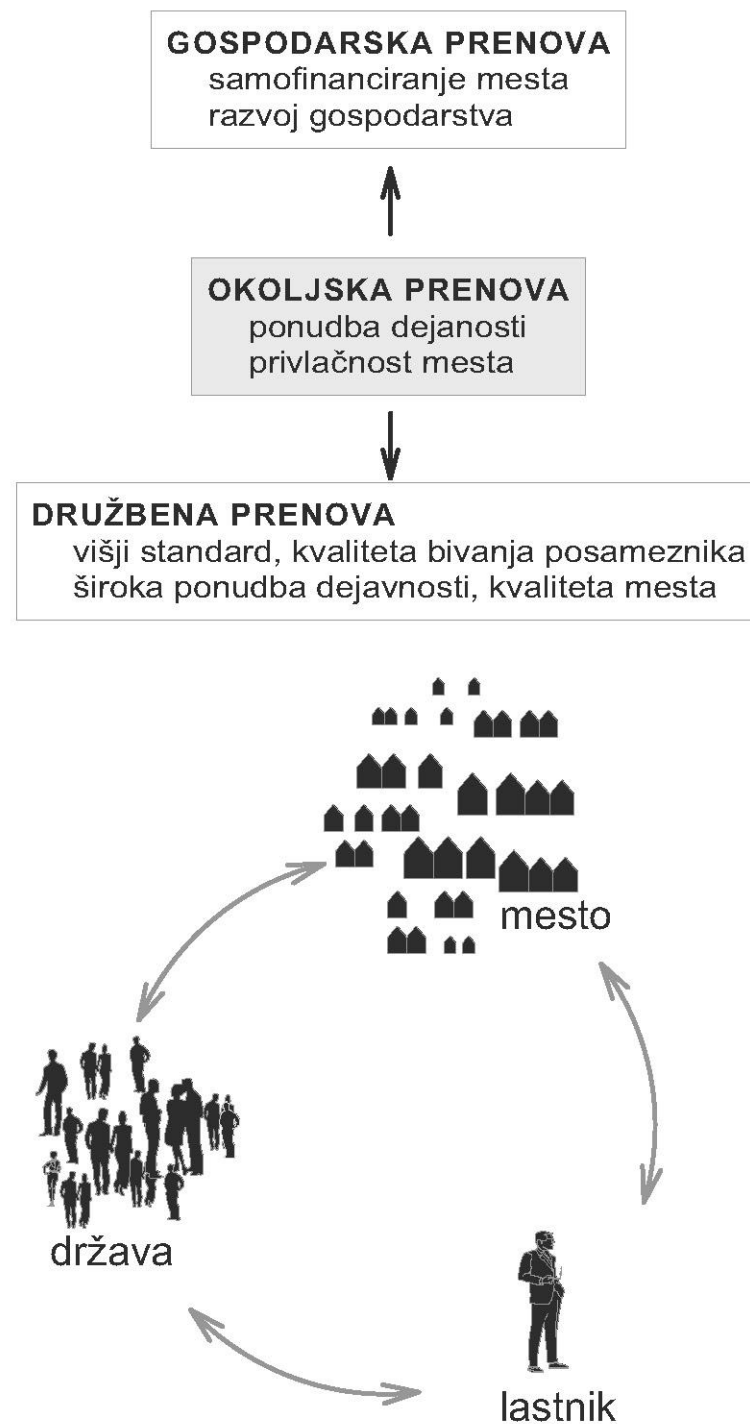
Cilji družbene prenove v 7 in 8 kareju so zvišanje standarda, kvalitete bivanja prebivalstva tega območja. To želimo doseči z zvišanjem standarda stanovanj, ureditvijo zunanjih javnih in zasebnih površin ter dvorišč. Prebivalstvo, ki živi v takem historičnem delu bi moralo biti z višjo izobrazbo ter kulturno izobraženo. Za izboljšanje izobraženosti želimo prebivalstvu ponuditi bližino izobraževalnih ustanov ter povezave med kulturnimi objekti v mestu. Da bo mesto privlačno ljudem moramo urediti degradirana območja v osmem kareju je to območje ob Dravi.

Podatki katere smo pridobili iz Statističnega urada so za podrobnejšo analizo prebivalstva v starem mestnem jedru preširoki ter presplošni, kaj šele za posamezen kare.

V historičnem jedru želimo uvesti različne možnosti poselitve z namenom, da v tem delu pomladimo prebivalstvo, ga naredimo raznolikega in dinamičnega.

Slika 14: Lastništvo in namembnost objektov v kareju 7 in 8.

### 4.3 OKOLJSKA PRENOVA PTUJA



Okolijska prenova je bistvena prenova saj najbolj povezuje vsa področja prenov. Z okolijskimi rešitvami vplivamo na ponudbo dejavnosti, s katerimi zagotovimo trg dela in dobrin, to pa vpliva na razvoj mesta in na finančno stabilnost mesta, na višji standard in kvaliteto bivanja posameznika in mesta, na zvišanje ponudbe dejavnosti in kvalitete mesta.

Vedno bolj se ukvarjamo tudi z okolijsko prenovo, pri kateri skrbimo za boljšo okolje, zmanjšanje hrupa in onesnaževanje zraka. Za vedno bolj ekološki pristop k gradnji in uporabi objektov. Oblikuje možnosti trajnostnega razvoja.

Glavni akterji prenove je mesto in lastniki. Mesto skrbi za okolijsko prenovo javnih objektov in površin ter spodbuja in pomaga lastniku pri prenovi zasebnih objektov in površin. Lastnik se lahko sam odloči za prenovo s strokovno podlago, vendar je teh primerov malo, saj gre za velike finančne vložke, če želimo prenovo kvalitetno izvesti. Torej za kvalitetno prenovo moramo lastniku s strani strokovnega svetovalca in nadzornika omogočiti svetovanje glede prodaje, nakupa ali prenove objekta, strokovne podlage, načrte in potrebno za prenovo, pravno svetovanje, pridobitev ugodnega kredita, davčno olajšavo.

#### 4.3.1 OPIS IN ANALIZA OKOLJA – KARE 7 IN 8

##### PROSTORSKA ANALIZA

S širšo prostorsko analizo želimo prikazati najpomembnejše probleme v mestu in njihov vpliv na staro mestno jedro. Delovanje mesta je odvisno od njegovega zaledja in poveztljivosti.

Historični, srednjeveški center mesta s turistično naj prepoznavnim delom Ptuja, Ptujskim gradom zaradi preslabe promocije ostalih turističnih točk ter promocije celotnega mestnega jedra ne privablja veliko turistov. Kulturno in turistično bogato mesto z vinorodnim okolišem ter največjo vinsko kletjo, bi lahko vse te kvalitete izkoristila za razvoj.

Območje ne deluje kot celota saj prostori in stavbe, še niso urejeni, da bi zaključili celoto, estetsko in funkcionalno.

Mesto v tem delu zamira, zapirajo se trgovine, ostaja le nekaj manjših lokalov. Celotna ponudba trgovin ter tudi storitev se širi v gospodarsko cono na vzhodnem delu mesta. V gospodarski coni se odpirajo manjši trgovski centri z mešano ponudbo osebne higiene, tekstila, gradbene trgovine, saloni pohištva ter mnoga druga tudi manjša industrija. Gospodarska, industrijska cona nima neke smiselne organizacije. Z zmanjšanjem ponudbe v centru, se je prav tako zmanjšalo število ljudi v mestu, ki so nekoč hodili po vsakodnevni ali občasni nakupih.

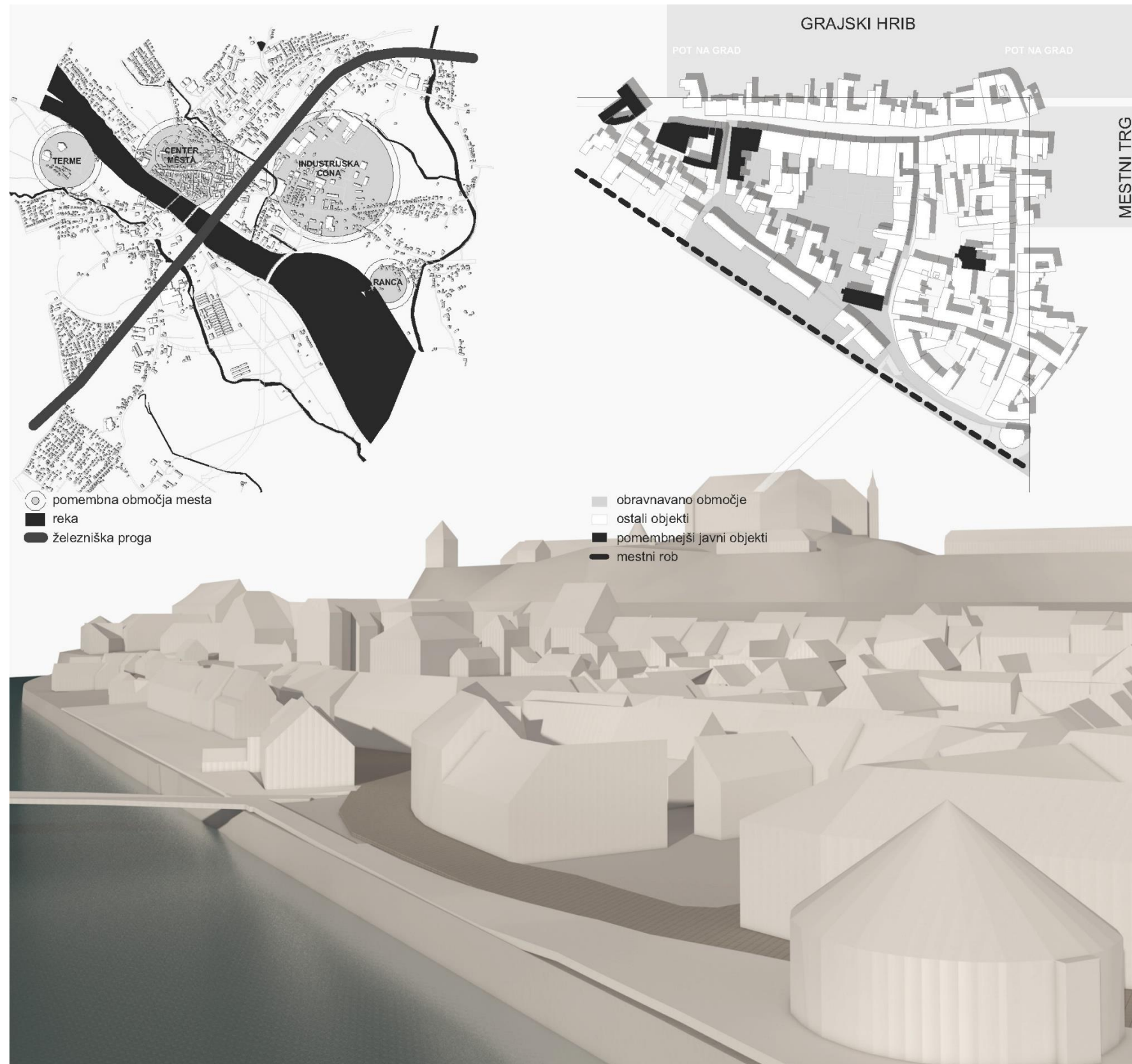
Prostorski ovir v mestu med razvijajočo se gospodarsko cono in historičnim centrom mesta predstavlja na eni strani železniški tir in ukinitve železniškega prehoda. Zaradi česa je daljša mobilna in tudi pešpot do centra.

Na drugi strani pa je meja reka Drava katera ločuje srednjeveško jedro od Termalnega centra, kateri privablja veliko turistov na Ptuj. Neurejenost desnega brega Drave prav nič ne pripomore k povezanosti obeh strani reke.

Razvijajoči se del na Ptujskem jezeru je prav tako ena od točk v mestu, katero bi bilo potrebno povezati z mestnim jedrom. Na tej povezavi se nam ponuja možnost zelene linije ob reki od Rance do srednjeveškega mestnega jedra ter tako povezava s to linijo treh zelenih območij, območje Ptujkega morja, Mestni park in Sončni park ob Dominikanskem samostanu.

Slika 15: Vpliv okoljske prenove in njeni akterji.





Slika 16: Prostorska analiza kareja 7 in 8.

Kare sedem je introvertiran, središče je za zelenjena površina katero obdajajo manjša dvorišča in vrtovi posameznih stavb. Nekaj objektov je namenjenih gostinski, trgovski in storitveni dejavnosti, katere so orientirane na ulico. Ulica na vzhodu, zahodu in jugu je namenjena predvsem motornemu prometu ter parkiranju. Le ulica na severu kareja s tem, da je prav tako služi kot prevozna cesta in parkirišče, toliko širša, da premore pločnik in nekaj zunanjih teras.

Takšne razmere so neprimerne za obratovanje poslovnih prostorov, neprimerno je tudi da lastnik iz zunanjega vhoda stanovanjskega objekta stopi na ulico, katera je namenjena cestni povezavi. Središče kareja, katero je namenjeno neke vrste zelenemu igrišču ter manjšim vrtovom in dvoriščem je slabo izkoriščeno ter komajda nekaj urejeno, zaprto javnosti in koriščeno le v času pouka kot igrišče šole. Na tem notranjem delu je veliko manjših, pomožnih objektov, ki kazijo prostor.

Osmi kare je eden najlepših karejev v mestu glede na njegovo lokacijo, glede na koriščenje in urejenost pa najverjetneje najslabši. Območje ponuja komunikacijo z ambientom vode, komunikacija je prekinjena z visokim zidom ter namembnostjo prostora parkiranju. Polovica objektov propada in kazi že tako degradirano območje, objekti nimajo funkcije ne izkoristka.

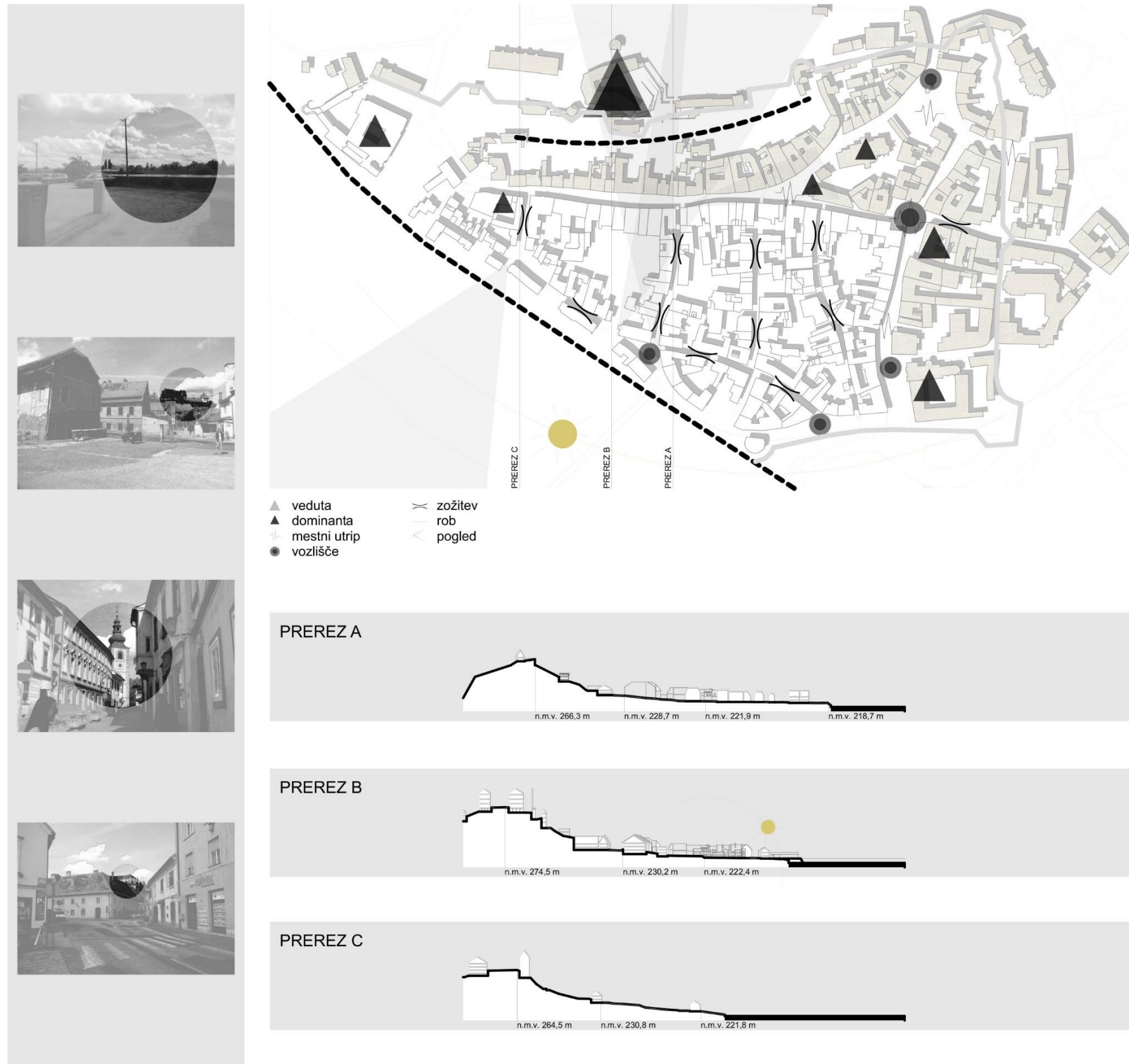
## ANALIZA TERENA IN ZAZNAVNA ANALIZA

Ptuj leži na nadmorski višini 232 m. Relief mesta se od reke, katere levi breg je na nadmorski višini okrog 218 m, dviga proti griču nadmorske višine okrog 274m. Razgiban relief je potrebno upoštevati pri načrtovanju. Pri načrtovanju lahko oblikujemo prostore, katerim je omogočen boljši razgled na reko, ali po možnosti omogočimo pogled na grad. Staro srednjeveško jedro leži na prisojni strani grajskega griča. Prostori na jugozahodu objektov so tako zelo kvalitetni saj imajo omogočen pogled na reko in naj izkoriščeno osončenost..

S pomočjo zaznavne analize lahko vidimo, da je Grajski hrib veduta, ta del mesta se vidi iz več točk v mestu in obmestju. Mestna najpomembnejša dominantna je Ptujski grad. Ostale dominante v mestu še sta Dominikanski in Minoritski samostan, Magistrat, mestno gledališče ter cerkev svetega Jurija.

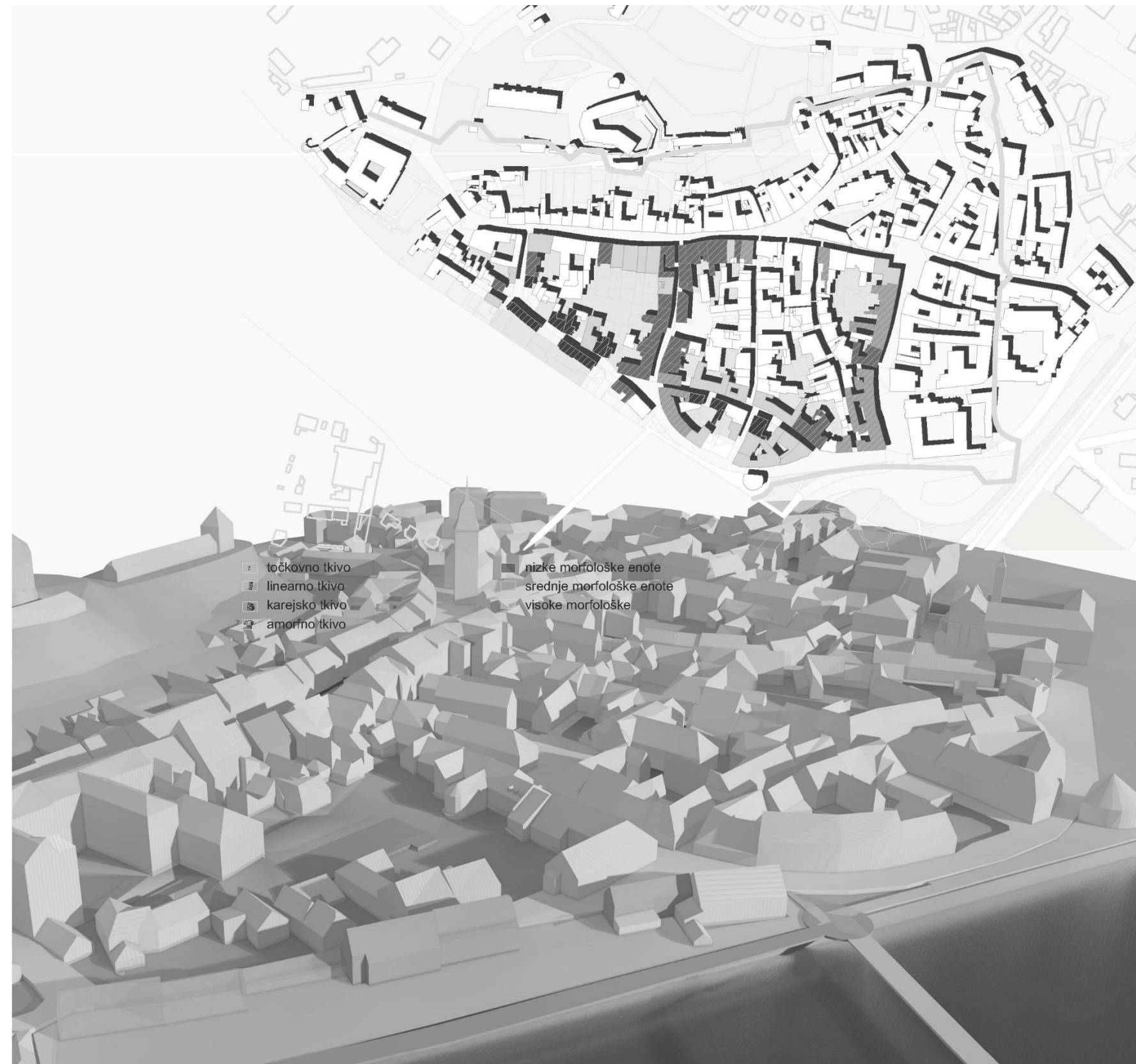
Najmočnejši mestni utrip je na Mestnem trgu. Večje število ljudi se giblje tudi na območju tržnice, Slovenskega trga ter na Minoritskem trgu. V bližini teh območij se pojavijo tudi vozlišča. Pri značilnih srednjeveških ulicah prihaja v obravnavanem delu mesta do večjih zožitev prostora.

Omejitev pri načrtovanju nam določa mestni rob ob reki ter vzdolžno z gričem. Najlepši pogled iz desnega brega reke je mestna slika. Na levem bregu reke se v srednjeveškem središču odpirajo nekateri pogledi na Ptujski grad in reko Dravo.



Slika 17: Analiza terena in zaznavna analiza kareja 7 in 8.





## MORFOLOGIJA

Vzorec prostorske organizacije mestnega središča se je razvil iz strukturnih nastavkov in njenih razširitev. Staro mestno jedro je sestavljeno iz nizkih morfoloških enot, katere predstavljajo odprte prostore ter zelo nizke objekte, srednje morfološke enote, enonadstropnih objektov ter visoke morfološke enote, večnadstropnih objektov. Na obravnavanem območju prevladujejo srednje morfološke enote, zgradbe katere so v večini nastale v srednjem veku. Ta nastanek je vplival na celotno morfološko podobo mestnega jedra.

Tkivo jedra mesta je sestavljeno predvsem iz različno velikih in izoblikovanih karejev v sredini starega mestnega jedra. Takšna zasnova je mestnem jedru kvalitetna saj na ta način lahko ustvarjamo večji notranji prostor, ki je lahko javen ali zaseben. Linijsko oblikovano tkivo je nastalo ob vznožju Grajskega griča ter ob nabrežju reke Drave. Linijska zasnova je posledica lokacije objektov ob robu griča in reke. Kvaliteta takšne zasnove je v tem primeru kvalitetna saj se ob griču ustvari zaseben prostor, območje nabrežju pa ima pogled na reko. Malo je točkovno in amorfn oblikovanega tkiva. Objekti, kateri so locirani ločeno od drugih objektov je v tako strjeni zazidavi imajo prednost v tem, da ga obdaja odprt prostor, kateri ne potrebuje močne zaščite za zasebnost in ima možnost vsestranske orientiranosti. Amorfn oblika zazidave je nastala predvsem s širitvijo zazidave, ki ne nudi takšne višine kvalitete kakor druge oblike.

Prazen prostor ulic in trgov je v primerjavi s polnim, pozidanim prostorom majhen, ulice v mestu so ozke ter se razširijo ob križiščih, kjer se večinoma oblikujejo trgi. Največ praznega, odprtega prostora pripada skupnim dvoriščem v osrčju karejev.

Slika 18: Morfologija kareja 7 in 8.

## OBJEKTI

Staro mestno jedro Ptuja je delno obnovljeno in urejeno. Obnovljene so nekatere stanovanjske stavbe, poslovni prostori ter objekti kulturnih in turističnih dejavnosti. Med vsemi temi je kar nekaj objektov, ki so popolnoma ali delno neurejeni, zapuščeni.

Takšni objekti in območja vplivajo na celostno podobo mesta, ki je nesodobna in nelepa. Ko se sprehajaš skozi mesto opaziš, da se dela na obnovi in vzdrževanju objektov, vendar v tem zgodovinskem mestu je še kar nekaj obstoječih objektov, ki bi bili potrebni prenove. Objekti, kateri še niso bili deležni obnove so slabo ohranjeni in dotrajani, vidna je nekdanja namembnost teh objektov. V večini so pritličja služila kot poslovni prostori, nadstropja kot stanovanja. Stanovanja so majhna, nefunkcionalna. V strukturi mesta je opazno tudi, da je potrebno nekatere objekte dograditi.

Stanovanja v mestnem središču so slabo vzdrževana, velik del teh so to neprofitna stanovanja, zaradi katerih je življenjski standard slabši. Ljudje, ki živijo v teh stanovanjih niso zmožni vlagati v obnovo, izboljšanje tega dela.

Poslovni prostori, ki so trenutno obnovljeni so namenjeni predvsem kafetarijam ter trgovinam. Območje zahteva različnejšo in obsežnejšo ponudbo, zanimiva bi bila obuditev starih obrti.

Na območju kulture in dejavnosti je marsikaj že narejenega, lepo je urejen grad, samostan, urejena so gostišča in hoteli. Kultura in turizem sta na Ptujju ena izmed pomembnejših dejavnosti. Izvir termalne vode omogoča delovanje termalnega kopališča, ki je na visoki ravni in privablja turiste iz ožje in širše okolice. Slaba stran položaja term je v tem, da je od mestnega središča ločen z reko, preko katere ni bližnje povezave, ki bi omogočala lažji prehod turistov iz term v mesto.

Slabo vzdrževani in ne urejeni objekti predstavljajo velik del sedmega in osmega kareja, veliko teh objektov je delno ali v celoti zapuščenih. Pritličja v tem območju so ali so bila namenjena trgovini in storitveni dejavnosti. V osmem kareju so to objekti proizvodne dejavnosti. Severozahodni del sedmega kareja je osnovna šola in uprava vrteca.



Slika 19: Nivo vzdrževanja objektov v kareju 7 in 8.

## POTI

Pred izgradnjo obvoznice na vzhodnem robu mesta je potekala glavna cestna povezava skozi center mesta ob robu starega mestnega jedra. Ceste v centru mesta so razvejane in vijugaste, ni enotne glavne ceste, ki bi povezovala vse krake glavnih cest z okoliškimi večjimi vasmimi.

Z izgradnjo obvoznice se je zmanjšal promet v mestu, pot med Ormožem in Mariborom se je skrajšala. To je edina močnejša in hitrejša cestna povezava skozi Ptuj.

Pri novi prometni ureditvi, so v mestu zaprli železniški prehod, zaradi česa se je bistveno podaljšala cestna povezava med starim mestnim jedrom ter novo nastajajočim centrom. Cesta na jugu vzhodu starega mestnega jedra z mostom je najbližja cestna povezava preko reke do območja term.

Železniški tir skozi mesto je velika ovira in ločnica delov mesta. Železniški promet je dandanes najpomembnejši za razvoj gospodarstva in industrije, majhen del prebivalstva uporablja železniški promet kot osnovno sredstvo prevoza. Na Ptujju železniški tir ni speljan skozi glavno gospodarsko in industrijsko cono





Skoraj celotno staro mesto jedro je prevozno, čeprav lahko ta del mesta prehodiš v zelo kratkem času. Tako je zaradi mobilnega prometa velikokrat ogrožen pešec, saj na ozkih ulicah ni zagotovljenega prostora posebej za pešca.

Cestne poti so v mestnem jedru nastale na ulicah, katere so posledica srednjeveške zazidave. Poti so zasnovane okrog karejev in obrobju stavbnih blokov. Ker so ulice ozke ni možno speljati dvosmernega prometa in je cesta enosmerna, ni primerna za večji pretok avtomobilov. Poti avtomobila so zaradi razvejane cestne povezave dolge glede na razdaljo, ki jo želimo doseči.

Zaradi naravnih danosti, reka na jugu in grič na severu, ima mestno jedro omejitev glede možnosti vzpostavljanja cestnih povezav. Cestna povezava z desnim bregom Drave poteka le na jugovzhodni stani obravnavanega območja, mesto bi bilo potrebno povezati z desnim bregom Drave tudi na zahodu metnega jedra.

Parkirišča v mestu zavzemajo območja trgov, kar za takšno mesto ni primerno. Na obravnavanem območju so v večini zunanja parkirišča, ki zavzamejo velike površine. Garažnih hiš je malo, katere bi na enem območju omogočale parkiranje večjega števila avtomobilov. Z izgradnjo parkirnih hiš na primernih območjih, bi lahko umaknili avtomobil iz mesta. Stanovalci v sedmem kareju parkirajo na srednjeveških dovozih med stanovanjskimi strukturami. Parkirišče v osmem kareju je netlakovano, v neposredni bližini ni stanovalcev ter zavzema najkvalitetnejši prostor v mestu.

Kolesarskih poti v mestu ni, kolesarji se vozijo po pločnikih ali po cestah.

Območje peš cone se nahaja na glavnem Mestnem trgu sredi centa mesta, na glavnih štirih uličnih krakih tega trga ter na Novem trgu. Vse ostale ulice so prevozne. Peš most povezuje Dravsko ulico, ki je prometna in Zadružni trg na katerem je le cesto križišče.

Prvotno tlakovanje je bilo v veliki meri zamenjano in asfaltirano. Asfaltirana površina ne omogoča potrebnega izhlapevanja vode vpliva na uničevanje stavb, vlaga v stenah.

Slika 21: Poti v kareju 7 in 8..



## JAVNE IN ZASEBNE POVRŠINE

Javne površine starega mestnega jedra so slabo izkoriščene ter nimajo enotne urbane opreme. Največji problem javnega prostora je v tem, da velik del le teh pripada parkiriščem in cestam, nimajo svoje prave namembnosti in ne more služiti svojemu namenu.

Trgi in križišča bi morali biti polni dogajanja, ulice pa bi nas vodile do teh razširjenih območij z neko svojo identiteto. Ulice izoblikuje srednjeveška zazidava.

Karejska dvorišča so slabo vzdrževana, vplivajo na slabo higieno in slabo osvetlitev. Raba prostora je neracionalna, slabo izkoriščena. Ne nudijo možnosti, da bi se stanovalci lahko usedli in družili, ni možnosti za igranje otrok ter drugih aktivnosti. Dvorišča so najverjetneje najslabša stran mesta, ki obenem predstavljajo veliko možnosti za ureditev.

Zelene površine so parki, ki so vzdrževani, niso pa med sabo povezani. Gre za točkovni sistem zazelenitve. Ob Dominikanskem samostanu je Sončni park, kateri je na novo urejen ter samostansko dvorišče s terasami, za razne dogodke na prostem. Na drugem koncu starega mestnega jedra ob reki navzdol je Mestni park v katerem so tudi igrala za otroke, ta park se preko preproste poti povezuje na Ranco. Ranca s Ptujskim morjem se razvija v športno rekreacijsko območje, ki bi ga preko mestnih zelenih površin ob Dravi bilo smiselno povezati s Termami Ptuj na desnem bregu reke.

Največji ne izkoristek v mestu je območje ob reki, ki je ena izmed največjih kvalitet prostora. Na tem območju je sedaj gostišče, veliko slabo urejeno parkirišče, niz zapuščenih, propadajočih stavb ter nekaj stanovanjskih objektov. Izkoristek takega prostora lahko bistveno dvigne kvaliteto mesta ter vpliva na dogajanje v njem. Gre za atraktivno točko, z ambientom vode na prisojnem bregu reke.

Sredina sedmega kareja je večja zelenica, katero koristi osnovna šola in vrtec. Območje osmega kareja ob reki Dravi je neurejeno in neizkoriščeno, trenutno je to slabo parkirišče.



Slika 22: Namembnost zunanjih prostorov kareja 7 in 8..

Razvitost in standard mest vpliva na celotno državo, zato si prizadevamo za razvoj gospodarstva, kulture, turizma v mestu ter urejenost mesta. Prebivalcem želimo zagotoviti delovna mesta, možnost izobraževanja, dostopnost oskrbnih storitev, koriščenju prostega časa in kvalitetno bivalno okolje.

V nalogi se bomo osredotočili na reševanje problemov v sedmem in osmem kareju, kjer s prenovo želimo vplivati na celotno staro mestno jedro, kvaliteto bivanja, povezati pomembne turistične točke z Dravo ter območju ob reki dati nek namen.

Mesto jedro ima zelo razgiban relief, kaj je lahko na eni strani slabost na drugi pa prednost. Pri načrtovanju moramo skrbeti, da bomo to danost čimbolj izkoristili in upoštevali predvsem pri načrtovanju brez arhitektonskih ovir. Prav tako moramo čimbolj izkoristiti mestne vedute in dominante jih povezati in izpostaviti. Mestna slika je najlepši pogled, ki si je seveda ne moremo ogledati iz dela mesta, ki ga obravnavam. Vendar moram pri načrtovanju skrbeti za ta pogled.

Na spremembo morfologije z novogradnjami ne smemo vplivati, saj bi tako uničili enotno podobo zgodovinskega jedra.

Objekte moramo ustrezno prenoviti, glede na potrebe lahko gre za samo prenovo objektov ali pa celotno mestno prenovo objektov, kjer objekt dobi tudi novo funkcijo.

Poti v mestu so ena izmed največjih problemov, kjer želimo z različnimi ukrepi, omejitvami ali prepovedmi cestnega prometa nameniti čim več poti pešcem in kolesarjem ter ustvariti v mestu polnem turističnih in kulturnih znamenitosti tudi turistično kulturno pot.

Javne površine v mestu je potrebno urediti ter jim dati namembnost. Zasebne površine je prav tako potrebno urediti ter iz njih odstraniti nepotrebne propadajoče objekte.





## GOSPODARSKA PRENOVA

V sklopu gospodarske preнове skupina zasnuje ureditvene načrte za javne površine, promet, zasebno obnovo zgradb in izboljšanje zasebnih površin, katere prikaže tudi fazno. Vzpostavi ter posodablja bazo podatkov, ki vsebujejo urbanistične, arhitekturne načrte, namembnost objektov, način ščitenja in varstva objektov in lastništvo objektov. Določi način preнове mesta, za katere izdela urbanistične načrte, arhitekturne načrte ter določila o možnosti prilagajanja in odstopanja glede na potrebe lastnika.

Mestna skupina izdela shemo sofinanciranja za katero zbere podatke o možnosti sofinanciranja Evropske unije in države, najugodnejše bančne kredite, možnosti zavarovanja ter jo predstavi lastnikom objektov preнове. Shema sofinanciranja mora vsebovati odstotek sofinanciranja, ki ga lahko prejme lastnik in podatke o bančnih kreditih in zavarovanjih.

Osredotočiti se moramo na spodbujanje obrtniške in turistične ponudbe v mestu.

**Cilj gospodarske preнове je zvišanje gospodarskih dejavnosti v mestu, zvišanje gostinske in turistične ponudbe v mestu ter zagotovitev finančnih sredstev in druge strokovne pomoči za pre novo.**

## DRUŽBENA PRENOVA

Problem naše države blaginje je tako širok pojem, ki bi ga bilo potrebno čimprej rešiti na državni ravni. Država preveč skrbi za to kaj lahko ponudi kot socialno pomoč tistim, ki ne delajo in si niti ne želijo delati ter so tako večten socialni problem. Ko ponudi država socialno ogroženemu državljanu delo, ta pa dela ne vzame saj ima brez dela možnost neprofitnega stanovanja in denarne pomoči ni nikakršnega ukrepa. Poskrbeti moramo, da lahko zaposlimo čim več ljudi, ki si bodo sposobni zagotoviti svoje stanovanje ter drugo potrebno.

Socialna prenova v starem mestnem jedru mora temeljiti na tem, da objekti v tem delu ne morejo biti namenjeni neprofitnim stanovanjem. Starejši objekti so potrebni večjega vzdrževanja in obnavljanja, kaj pa socialno prebivalstvo ni zmožno, niti jim ni v interesu, če objekt ni v njihovem lastništvu. Problem neprofitnih stanovanj je eden izmed bistvenih problemov starega mestnega jedra zato moramo predvideti, kako bomo ta stanovanja v jedru ukinili ter jih zagotovili na drugem primernejšem mestu.

Cilj družbene preнове je, da se ukine neprofitna stanovanja v jedru ter se jih zagotovi na drugem primernejšem mestu. Problem socialnih stanovanj je eden izmed bistvenih ukrepov na območju starega mestnega jedra Ptuja. Velik del neprofitnih stanovanj znižuje kvaliteto bivanja in prostora. Če namestimo v objekte stanovalce z višjim življenjskim standardom s tem vplivamo tudi na gradbeno, ekonomsko in funkcionalno pre novo. Bolj izobraženo in mlajše prebivalstvo se tudi vedno bolj zaveda pomena ekološke pre nové.

Za reševanje in pomoč preseljevanja bi bilo dobro ustvariti agencijo katera bi lastnikom predstavila možnosti pre nové objektov in preseljevanje. Predstavila bi jim možnosti koriščenja stanovanjskega sklada, nezgodnih kreditov, davčnih olajšav ter vodil pravni okvir postopkov.

**Cilji družbene pre nové je zvišanje standarda bivanja, zagotovitev izobraževalnih in kulturnih dejavnosti, privlačno mesto s celostno podobo ter vpliv na raznoliko in dinamično strukturo prebivalstva.**

## OKOLJSKA PRENOVA

Objektom na obravnavanem območju želim določiti namembnost objektov, katera bo vplivala na utrip mesta. Ponovno življenje v starih zidovih.

V starem mestnem jedru je veliko objektov kateri so dotrajani, zaradi tega je potrebno določiti način pre nové teh objektov, ali so objekti potrebni le prilagoditvi higienskimi določilom, sodobnim standardom, učiščene nepotrebnih prizidkov ali je potrebna ponovna izgradnja. Tudi na potrebo mestne strukture umestiti nove objekte, ki so sodobni vendar v kontaktu mesta. Vsi objekti morajo izražati čas v katerem so zgrajeni, stari in novi.

Če želimo dvigniti nivo kvalitete bivanja moramo poskrbeti za stanovanja z visokim standardom, katera marajo imeti določeno kvaliteto, kot je na primer pogled na reko ali grad.

Stanovanjsko tkivo je najobsežnejša in najbistvenejša sestava mesta, ki je sestavljeno iz hiš, domov. Stanovanjska arhitektura odmerja razmerje med zasebno, pol zasebno, poljavno in javno sfero prostora ter povezavami med njimi. Tako je glavni cilj ugotoviti, kako lahko stanovanjska arhitektura tvori, odmerja in razvija med zasebnim in javnim ter jih različno interpretira v prostoru. Stanovanjska enota mora imeti določeno kvaliteto. Stanovanje organiziramo glede na funkcijo, povezavo z zunanjim prostorom, možnost dvostranske orientacije stanovanja, na dvorišče in ulico. Največ tri stanovanja lahko imajo skupno stopnišče. Stanovanja bi naj zavzemala 60% tlorisnih površin, ki pa morajo biti večja od sedanjih. To pomeni, da je smiselno združevanje manjših dosedanjih stanovanj v večja stanovanja. Stanovanjske površine lahko uredimo, obnovimo tudi v mansardah in podstrešjih.

Poslovni prostori bi naj zavzemali 40% tlorisnih površin, predvsem v pritličjih ter po potrebi v prvem nadstropju. Tako bi se odpirala na trge in ulice. V starem mestnem jedru je potrebno uvesti specializirane dejavnosti.

Z objekti kulturnih dejavnosti in turizma, bi vplivala na spodbujanje kulture in turizma, ki sta v tem mestu zelo pomembna. Uvedli bi nove ponudbe, ki bi pritegnila ljudi, ki živijo tukaj ali v bližini ter turiste. Za turiste je potrebno zagotoviti prenočišča različnih tipov kot so hoteli, hostli in apartmaji. Objekti kulture se bi naj nahajali ob območju javnih zunanjih površin, raznih trgih in razširitvah.

Cesta je neposredno povezana z razvojem mesta, brez cest bi se svet skorajda ustavil. Zato je pomembno, da preučimo možnosti poteka cestnih povezav za motorni promet, katere večje prometne ceste lahko povežemo ob mestu ter manjše v mestu kjer je to potrebno. Ker je promet v mestnem jedru velik problem, je potrebno del ali celo večino motornih vozil odstraniti iz starega mestnega jedra. Ob tem mora biti zagotovljena možnost dostave, ki ima lahko časovno omejen dostop ali preproste rampe. Najpomembnejše je zagotoviti dostop interventnih vozil, ki morajo imeti neomejen dostop do vseh objektov. Potrebno bi bilo razmisliti o možnostih parkiranja, ki bi rešile problematiko zavzemanja trgov in ulic. Parkirišča lahko nadomestimo na obrobju mestnega jedra, če ustvarimo povezavo preko Drave so lahko parkirišča na drugem bregu, saj je razdalja zelo majhna. Možnost gradnje podzemnih garaž na obočju starega mestnega jedra.

Kolesarske steze bi bilo potrebno zgraditi ob poteh z motornimi vozili ter ob manjših peš poteh. Mislim, da na območju širših ulic in trgov ni potrebno posebej označevati kolesarskih poti. Peš cona se na Ptuju mora povečati, vendar mora biti brez arhitekturnih ovir. Peš cono je smiselno razširiti po celotnem historičnem jedru. Z uvedbo peš cone, bi bilo dobro razmisliti o možnosti premagovanja razdalje starejših ljudi, kot je to rešila Ljubljana s Kavalirjem.

Potrebno bi bilo urediti turistične poti, povezati levi in desni breg Drave. Na desnem bregu, kjer se je razvil termalni turizem, bi bilo potrebno povezati z levim nabrežjem ter zapuščenim in neurejenim prostorom na tem območju.

Z ukinitvijo prometa na javnih površinah pridobimo površine ulic in trgov, kjer se pešec lahko brez skrbi giblje. Javni prostori trgov morajo dobiti svojo funkcijo in namembnost. Trgi so določene dneve v letu namenjeni sejmom in drugim prireditvam, kaj je potrebno pri načrtovanju upoštevati. Potrebno je večjim odprtim prostorom dodeliti namembnost, posebno na razširitvah in križiščih ulic. Potrebno je poskrbeti za izkoriščanje prostega časa meščanov in drugih. Lahko so to le prostori pomembnih vhodov ali prostorskih poudarkov. Ulice, so zasnovane tako, da so namenjen pešcu, katerega vodijo od različnih prostorov trgov in razširitev, obenem pa omogočajo neposreden vhod v poslovne objekte ter tudi stanovanja. Dravsko in Prešernovo ulico bi lahko spremenili v promenado, na katerih bi bile skoncentrirane trgovine, kulturne dejavnosti ter različni dogodki.

Dvorišča je potrebno očistiti, odstraniti neprimernih objektov, urediti prostor za uporabo stanovalcev, v manjši meri bi bilo potrebno zagotoviti na tem območju možnost parkiranja stanovalcev. Zanimiva dvorišča lahko dobijo javno funkcijo. Stanovalcem je potrebno zagotoviti možnost parkiranja, ki je lahko na delu dvorišča ali pod zemljo. Pri zasnovi dvorišč je potrebno določiti ali bodo ta dvorišča dostopna javnosti ali bodo to zasebna dvorišča z omejenim vstopom.

Možnost za razvoj velikih zelenih površin je v mestu omejena zaradi zgoščene zazidave, poteka poti in drugih tlakovanih prostorov. Zato bi zelene površine v mestu bilo smiselno povezati, vsaj ob reki. Izkoristimo lahko različne možnosti zaledenitve, kot so na primer različna drevesa, grmovja, trave, rože. Zanimiva bi bila posaditev vinske trte, ki bi poudarila povezavo Ptuja z vinom in vinogradništvom.

Območje ob reki, moramo izkoristiti, saj gre za največjo kvaliteto v mestu. To območje je potrebno povezati na širšo povezavo Ranca – Terme Ptuj, za kar pa je potrebno zgraditi tudi povezavo med obema bregoma reke.

Pri urejanju urbanega prostora lahko razmišljamo o možnosti prezentacije starega mestnega obzidja ter drugih kalitev v prostoru.

**Cilj okoljske prenovе je ohranjanje nekdanje strukture s sodobnim pridihom novogradenj, obnova dotrajanih objektov ter določitev nove namembnosti zapuščenim objektom, ureditev zapuščenih poslovnih prostorov v pritličjih srednjeveških stavb, ureditev zunanjih javnih in zasebnih površin ter povezava mesta.**

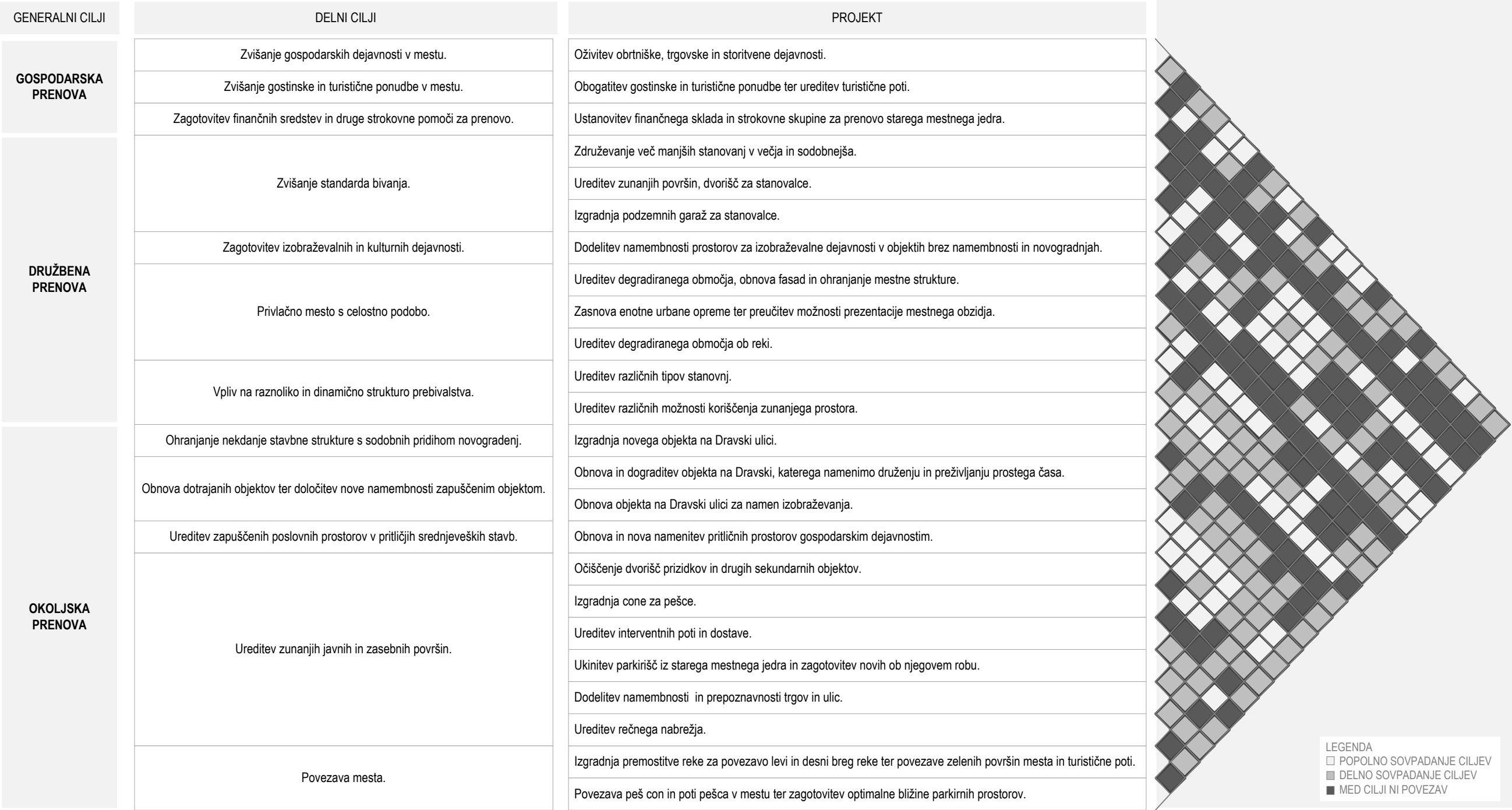
**Cilje gospodarske prenovе bomo uresničili s projekti oživitve obrtniške, trgovske in storitvene dejavnosti, obogatitvijo gostinske in turistične ponudbe ter ureditvijo turističnih poti ter z ustanovitvijo finančnega sklada in strokovne skupine za prenovo starega mestnega jedra.**

**Cilje družbene prenovе bomo uresničili s projekti združevanja več manjših stanovanj v večja ni sodobnejša, ureditev zunanjih površin, dvorišč za stanovalce, izgradnja podzemnih garaž za stanovalce, dodelitev namembnosti prostorov za izobraževalne dejavnosti v objektih brez namembnosti in novogradnjah, ureditev degradiranega območja, obnova fasad in ohranjanje mestne strukture, zasnova enotne urbane opreme ter preučitev možnosti prezentacije mestnega obzidja, ureditev degradiranega obočja ob reki, ureditev različnih tipov stanovanj ter ureditev različnih možnosti koriščenja zunanjega prostora.**

**Cilje okoljske prenovе bomo uresničili s projekti izgradnje novega objekta na Dravski ulici, obnovo in dograditvijo objekta na Dravski, katerega namenimo druženju in preživljanju prostega časa, obnova objekta na Dravski ulici za namen izobraženja, obnova in nova namestitvev pritličnih prostorov gospodarski dejavnostim, očiščenje dvorišč prizidkov in drugih sekundarnih objektov, izgradnja cone za pešce, ureditev interventnih poti in dostave, ukinitvev parkirišč iz starega mestnega jedra in zagotovitev novih na njegovem robu, dodelitev namembnosti in prepoznavnosti trgov in ulic, ureditev rečnega nabrežja, izgradnja premostitve reke za povezavo levi in desni breg reke ter povezave zelenih površin mesta in turističnih poti ter povezava peš con in poti pešca v mestu ter zagotovitev optimalne bližine parkirnih prostorov.**

**6. FORMULACIJA DELOVNIH HIPOTEZ**  
**MESTNE PRENOVE – KARE 7 IN 8**

---



Slika 23: Prikaz relacij med cilji mestne prenove.





## RELACIJE MED CILJI MESTNE PRENOVE

Po pregledu stanja, problemov ter zastavitvi ciljev za kare 7 in 8 smo izdelali diagram prikaza relacij med cilji. Diagram prikaza relacij med cilji nam prikazuje generalne cilje, to so v našem primeru področja mestne prenove, katere želimo doseči. Generalni cilji so sestavljeni iz delnih ciljev katere moremo doseči, če želimo doseči določeno področje prenove, gospodarsko, družbeno ali okoljsko prenovo. Prav tako za doseg delnih ciljev moramo izvesti zadane projekte. Med zastavljenimi cilji za doseg mestne prenove v kareju 7 in 8 smo preverili njihovo soodvisnost, sistem nam bo v pomoč pri racionaliziranju mestne prenove.

## AKTERJI POSAMETNIH PROJEKTOV

Proces mestne prenove je takšen, da je za vse projekte odgovorno mesto ali posamezniki, lastniki zgradb in zemljišč. Mesto si najame strokovnjake, kateri odločijo kaj vse se bo v mestu spremenilo, za vse javne zgradbe in javne površine določijo načine prenove ter si pridobi in zagotovi finančna sredstva. Zasebne zgradbe in zemljišča prenavlja lastnik, kateri mora upoštevati zakonodajo. Kadar se lastnik sam loti prenove ima možnost pomoči mesta, katero mu ponudi strokovno svetovanje in finančno pomoč, če se lastnik sam ne odloči za prenovo, ga spodbudi mesto.

## FAZNOST PROJEKTOV

Določitev faznosti projektov je pomembna, saj če ne naredimo določenih korakov, ne moremo nadaljevati.

Najpomembnejši projekt katerega mora izvesti mesto je ustanovitev finančnega sklada in strokovne skupine za prenovo. Ko naredimo to prvo fazo, izvedbo prvega projekta lahko nadaljujemo z izvajanjem drugih projektov. Večino projektov lahko izvajamo istočasno, nekaj projektov lahko začnemo, ko so postavljeni temelji predhodnih projektov, za začetek nekaterih projektov pa moramo počakati, da se zaključijo predhodni projekti. Kadar ne rabimo čakati na zaključek predhodnega projekta ni važno kdaj s projektom točno zaključimo si pa želimo, da se to zgodi čimprej. Projekti, katere smo si zadali so razen prvega vsi povezani z urbanistično–arhitekturnimi rešitvami pri katerih pričakujemo realizacijo v določenih časovnih okvirih. Projekt ustanovitve finančnega sklada in strokovne skupine je potrebno vključiti v dolgoročni plan upravljanja mesta.

Pri faznosti projektov se odločamo v kakšnem obsegu bo prenova potekala. Točkovna prenova je prenova le enega objekta ter tako ni celovita rešitev. Linijska prenova zavzema prenovo ene ulice. Karejska prenova je kompleksnejša prenova in zavzema prenovo večjega kompleksa. Najobsežnejša prenova je pasovna prenova, ki zavzema celoten koncept prenove mesta, katero izvajamo v določenih pasovih.

Izključevanja med zadanimi cilji in njihovimi projekti ni, torej se ne rabimo odločati med pomembnejšim projektom. Za projekte kateri popolnoma in delno sovpadajo moramo izdelati načrt povezovanja projektov in faznost izvedbe projektov. Za realizacijo projekta se moramo zavedati kdo izvaja projekt, kateri so njegovi akterji, ki bodo zagotovili soglasje in financiranje prenove. Večina ciljev delno ali popolno sovpada, zato je naše predvidevanje karejskega načina prenove pravilno in bomo načrt povezovanja projektov in faznost projektov naredili v treh točkah. Projekte, kateri se navezujejo na oba kareja in širše ter projekte posebej za 7 in posebej za 8 kare.

Ker se ukvarjamo s prenovo na območju, kjer je mesto večinski lastnik zgradb, veliko pa je tudi javnih zunanjih površin ima pri prenovi mesto zelo veliko vlogo. Potrebno pa je zagotoviti dobro ponudbo lastnikom zasebnih zgrad in površin, da bomo lahko izvedli celotno prenovo kareja 7 in 8, tudi na območju zasebnih zgradb in površin.

Faznost projektov smo določili glede na soodvisnost in povezanost projektov, po določitvi procesa prenove moramo sestaviti finančni plan in strokovno skupino ter izrisati urbanistično–arhitekturne rešitve.

Pri prenovi mesta je potrebno izvesti obsežnejšo karejsko prenovo kareja 7 in 8 kjer se kasneje nadaljuje v pasovno prenovo celotnega starega mestnega jedra.

## POVEZOVANJE PROJEKTOV

Glede na relacije ciljev mestne prenove, akterje posameznih projektov ter faznost projektov lahko projekte nekoliko združimo. Združimo jih glede na projekte, ki zavzemajo pravno – upravne projekte in urbanistično – arhitekturne projekte.

Urbanistično - arhitekturne projekte razdelimo kot osnovne projekte, kateri veljajo za celotno staro mestno jedro, projekte kateri se navezujejo na poti v mestu, projekte funkcijske zasnove objektov ter projekte javnih in zasebnih zunanjih površin.

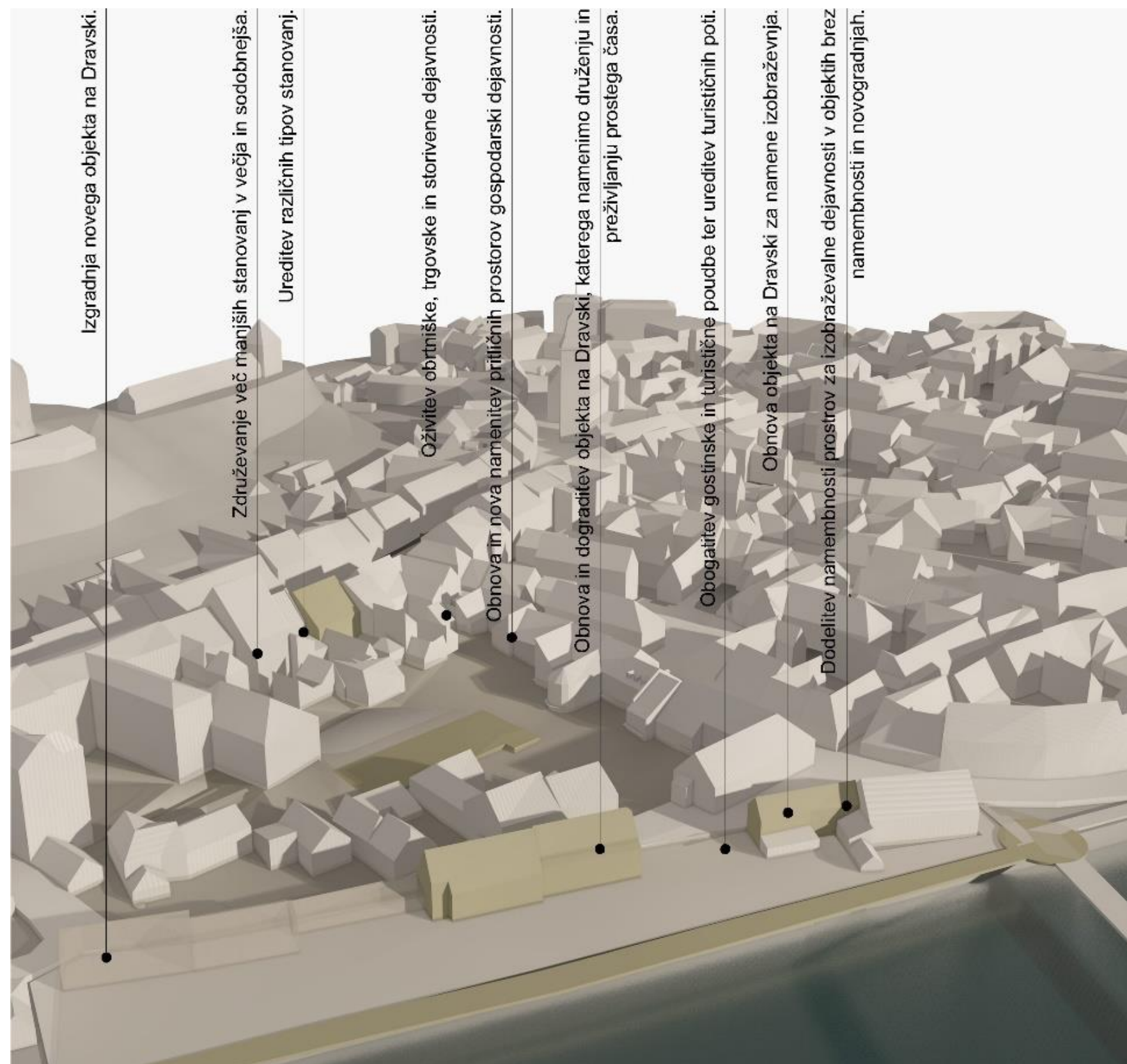
## PRAVNO – UPRAVNI PROJEKTI

Ustanovitev finančnega sklada in strokovne skupine za prenovo starega mestnega jedra.

## URBANISTIČNO – ARHITEKTURNI PROJEKTI

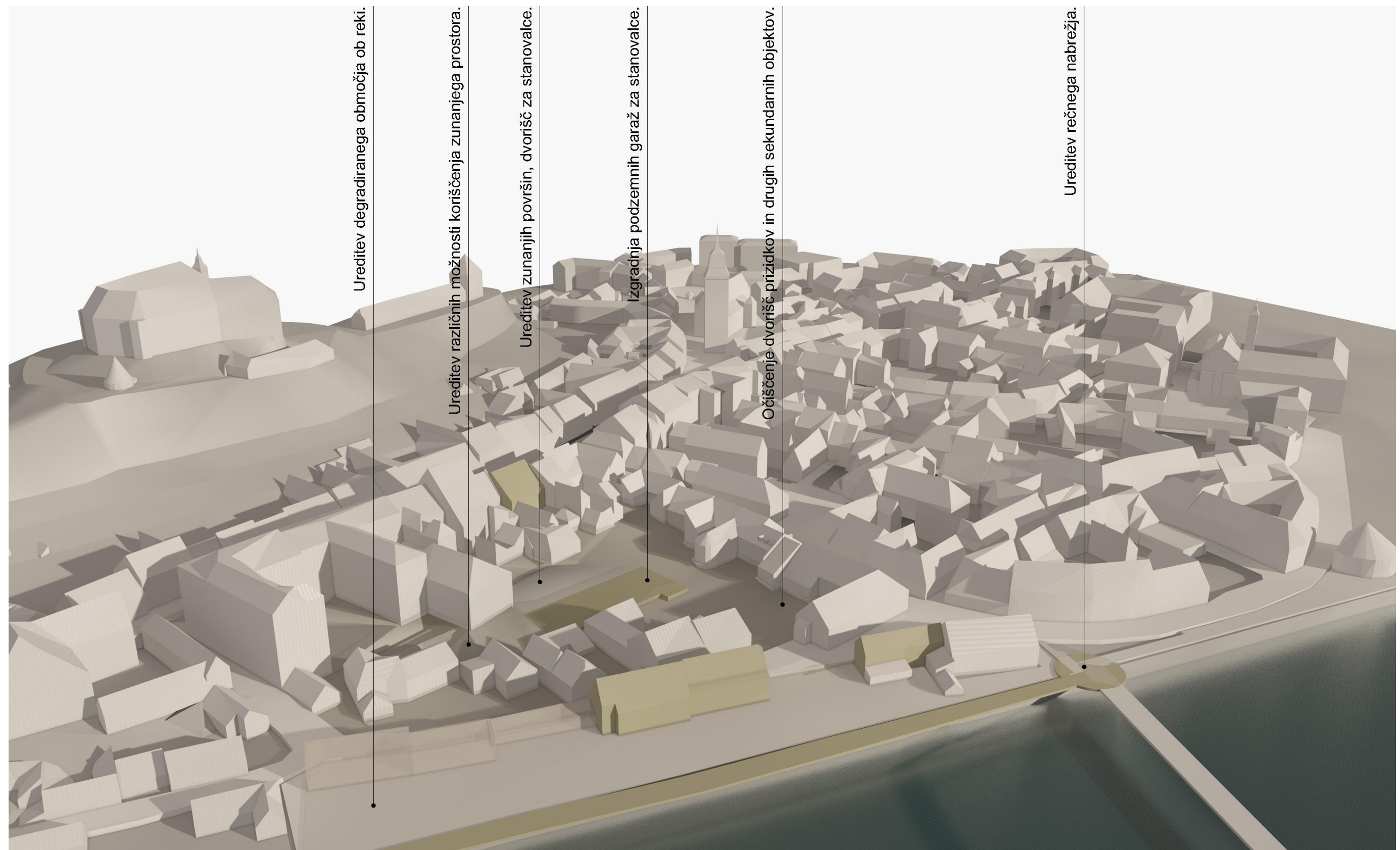
Ureditev degradiranega območja, obnova fasad in ohranjanje mestne strukture.

Zasnova enotne urbane opreme ter preučitev možnosti prezentacije mestnega obzidja.



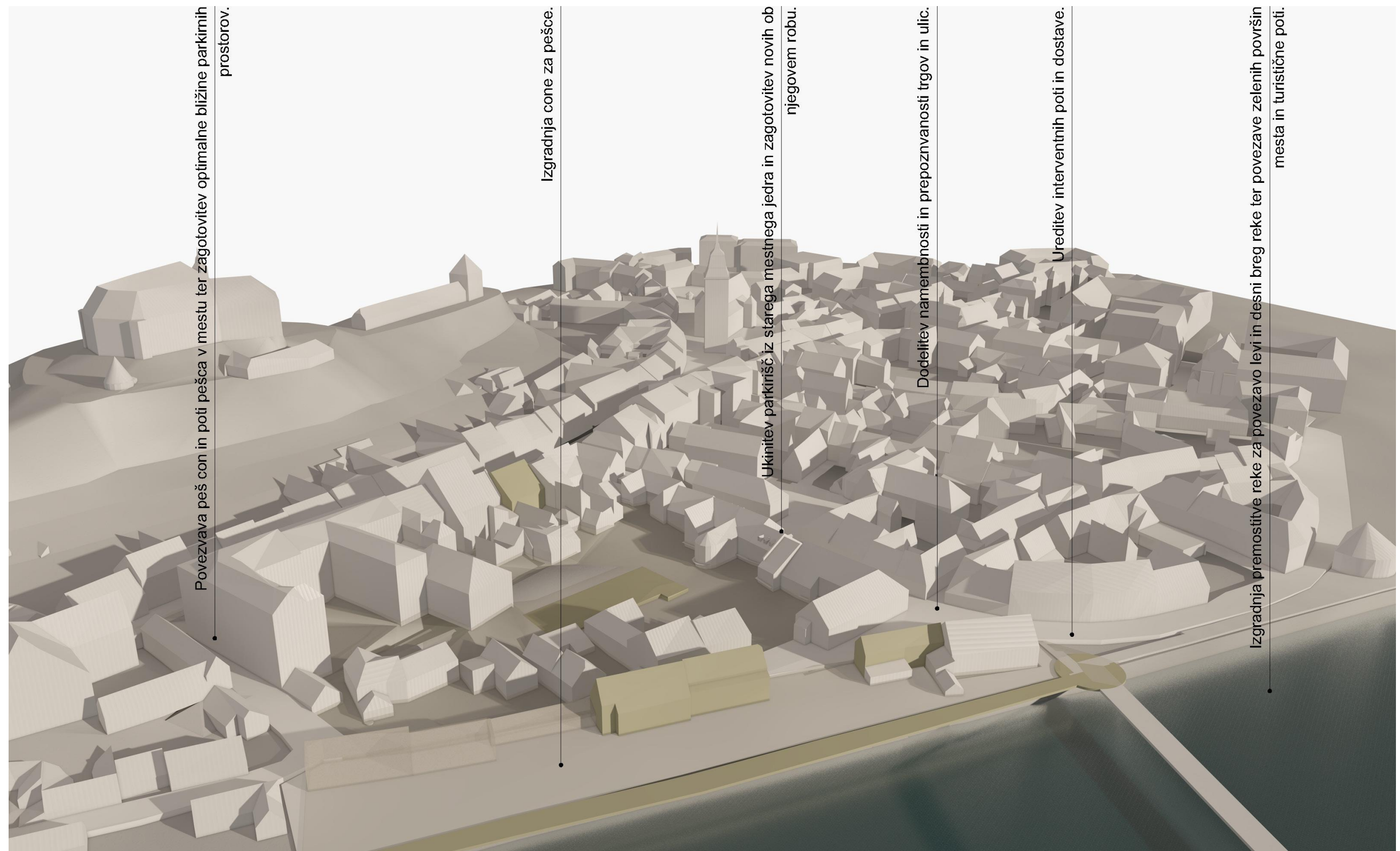
Slika 25: URBANISTIČNO – ARHITEKTURNI PROJEKTI – FUNKCIJSKA ZASNOVA





Slika 26: ARHITEKTURNI PROJEKTI – JAVNE IN ZASEBNE ZUNANJE POVRŠINE





Slika 27: URBANISTIČNO - ARHITEKTURNI PROJEKTI - POTI



**7. REŠITEV PROJEKTOV ZA DOSEGO  
CILJEV MESTNE PRENOVE – KARE 7 IN 8**

---

## PRAVNO - UPRAVNI PROJEKTI

USTANOVITEV FINANČNEGA SKLADA IN STROKOVNE  
SKUPINE ZA PRENOVO STAREGA MESTNEGA JEDRA

Mesto mora zagotoviti strokovno skupino za prenovo starega mestnega jedra. Ta skupina pomaga občini vzpostaviti finančni sklad iz katerega se bodo črpala sredstva za prenovo ter skrbi za proces prenove in nudi strokovno pomoč lastnikom.

Na področju funkcionalne zasnove mesta, glede na trenutno stanje in predvidevanja za prihodnost skupina določi potrebe po javnih kulturnih in družbenih institucijah. Prikaže potrebe po zdravstvenih, upravnih ter drugih javnih objektov, objektih za izobraževanje in kulturo, objektih in zunanjih površinah za šport. Določi možnosti za razvoj gospodarstva, potrebne panoge gospodarstva in razvojna območja gospodarstva. Predlaga možnosti reklamiranja in trženja. Z reševanjem funkcionalne prenove vplivamo bistveno na ekonomsko prenovo in status starega mestnega jedra.

## URBANISTIČNO – ARHITEKTURNI PROJEKTI

UREDITEV DEGRADIRANEGA OBMOČJA, OBNOVA FASAD  
IN OHRANJANJE MESTNE STRUKTURE

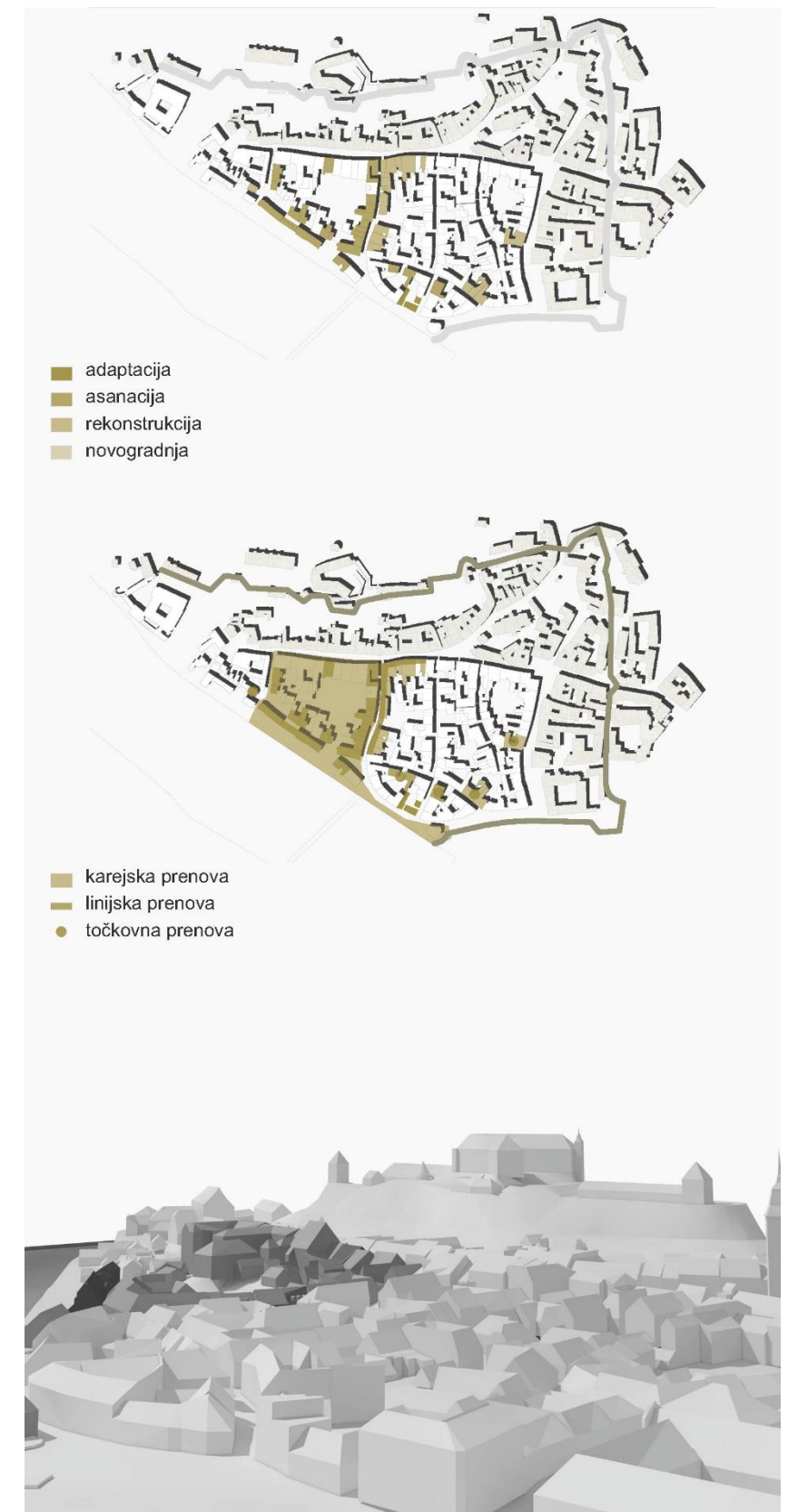
Ko zasnujemo nove objekte v obstoječi strukturi moramo upoštevati zasnovo obstoječe zazidave. Pri zasnovi novih objektov v mestnem jedru oblikujemo strjeno gradnjo saj je najracionalnejša gradnja, umestitev prostorov v mesto. Z njegovo zasnovo določamo kaj je javno in kaj zasebno, opredeljujemo njihove razmejitve ter predvidimo stičišča, intenzivnost, ritem in način prehodov med njimi, določimo stopnjo ubranosti, gostoto vozlišč, formiramo ulične vogale in opredelimo njihovo rabo. V mestnem jedru je že zasnovana lamelna, karejska zasnova objektov, ki jih glede na število prebivalcev ločimo na enostanovanjske in večstanovanjske stavbe. V mestno strukturo dograjujemo vzdane stavbe, ki na različne načine zapolnijo praznine ali presledke med obstoječimi stavbami v vrsti. Dogradimo tudi parazite, prizidan ali nadzidan objekt, na obstoječo stavbo. Obstoječa stavba parazitu omogoča priključitev na vse priključke in daje osnovno konstrukcijo. Z dograditvijo lahko obstoječi kare oblikujemo kot polzaprti ali zaprti.

Pri dograditvah ter drugih posegih želimo oblikovati različne javne in zasebne prostore, vplivati želimo na potek poti, ožin, vozlišč in mestnega utripa.

ZASNOVA ENOTNE URBANE OPREME TER PREUČITEV  
MOŽNOSTI PREZENTACIJE MESTNEGA OBZIDJA

Mesto mora postati čimbolj privlačno, tako prebivalcem kot obiskovalcem, to lahko dosežemo z enotno urbano opremo katera okrepi mestno identiteto.

Ker se ukvarjamo s srednjeveškim mestom katero je v preteklosti imelo mestno obzidje, bi bilo smiselno to nekako prikazati v prostoru. Gre za simbolično prikazen in poudarek zgodovine mesta.



Slika 28: Posegi v kareju 7 in 8.

## ARHITEKTURNI PROJEKTI – FUNKCIJSKA ZASNOVA OBJEKTOV

S prenovo objektov želimo vplivati na izboljšanje celostne podobe mesta ter posamezne bivalne ali delovne enote. Za prenovo se odločamo, ko želimo revitalizacijo nekega objekta ali celotnega kareja. Glede na trenutno stanje se odločamo kakšno obliko prenove bomo izbrali. Adaptacija pri kateri gre za prilagoditev zgradbe novim vsebinskim, statičnim, higienskimi in komunalnim zahtevam brez bistvenega posega v namembnost in izgled zgradbe. Asanacija je oblika prenove pri kateri gre za očiščenje različnih prizidkov, ograj, ureditev komunalnih napeljav, modernizacijo stanovanj, obnovitev streh, fasad, delno spremembo namembnosti, ureditev prometnih površin, parkirišč in zelenih površin. Rekonstrukcija je lahko delna ali popolna, objekt ponovno izgradimo kadar se asanacija ne izplača.

### OŽIVITEV OBRTNIŠKE, TRGOVSKE IN STORITVENE DEJAVNOSTI

Poslovne prostore, predvsem obrti in trgovine je potrebno razporediti po Cankarjevi in Prešernovi ulici. Kavarne na razširitvah, trgih in notranjih dvoriščih. Trgi in dvorišča morajo dobiti svojo namembnost, prepoznavnost. Najpomembnejše v sedmem kareju je osrednji prostor, skozi katerega želimo povezati pot, ta pot pa mora ljudi nekaj prepričati, da jo izberejo. Funkcija tega območja mora biti močna in privlačna. Zato nameravamo tu urediti območje, ki bo mestu dalo neko dodatno noto, območje prijetne mikroklimе in bogatega dogajanja, katero združuje urbani prostor s prostori zasebnih dvorišč, eleganca in domačnost.

Objektom na obravnavanem območju določimo namembnost, predvsem tistim kateri so sedaj zapuščeni ter prostorom v pritličju. Dodati želimo funkcije, katere bi omogočale koriščenje prostega časa, kulturno, družbene namembnosti. Pritličja namenjamo obrtniško, trgovski in storitvenim dejavnostim, prav tako dodajamo gostinsko ponudbo. Z vsemi temi dodatnimi funkcijami želimo vplivati na revitalizacijo celotnega kareja.

Stanovalcem moramo zagotoviti možnosti bližine trgovin, gostišč, šol ter drugih dejavnosti.

## ZDRUŽEVANJE VEČ MANJŠIH STANOVANJ V VEČJA NI SODOBNEJŠA

Trenutna stanovanja so večinoma slabo urejena ter majhna, zato bomo združili več manjših stanovanjskih enot v večje, jih uredili tem jim tako zvišali standard.

### UREDITEV RAZLIČNIH TIPOV STANOVANJ

Za ureditev različnih tipov stanovanj moramo sedanja stanovanja stanovanj preurediti, predvsem problematična neprofitna stanovanja ter stanovanja starejših občanov.

To lahko občina stori tako, da trenutne prostore neprofitnih stanovanj prenove in jim s tem dvigne standard in določi potrebno namembnost. Po prenovi stanovanja in poslovne prostore proda, denar pridobljen s prodajo lahko namenimo za sofinanciranje prenove objektov, kateri niso v občinski lasti ali za zagotovitev drugih neprofitnih stanovanj. Ker želimo namestiti v objekte mlado in izobraženo prebivalstvo morajo pogoji nakupa biti prilagojeni takemu prebivalstvu. Lahko jim ponudimo različne možnosti za sofinanciranje, kreditiranje mladih, ali z posegi v prostor naredimo privlačnejši prostor mladim družinam, z igralnimi prostori za male otroke in podobno. Stanovalce iz teh stanovanj moramo izseliti ali jim dvigniti standard. To lahko storimo tako, da zgradimo privlačnejša neprofitna stanovanja na drugem primernejšem mestu ter jih prepričamo, da se preselijo. Druga možnost je ta, da socialno šibkemu prebivalstvu damo delo v neposredni bližini, tako več ni socialni problem. Ne potrebuje več neprofitnega stanovanja ali ima možnost nakupa in prenove stanovanja v katerem je živel. Če se prodaja stanovanj izvede, je potrebno točno določiti dolžnosti in pravice stanovalcem, kateri bodo morali skrbeti za varovane objekte v skladu z načrtom prenove, ki ga določi občina v sodelovanju z Zavodom za varstvo kulturne dediščine.

Pri preselitvi starejših želimo ponuditi boljši način bivanja, obenem pa jih ne želimo izolirati od ostalih, počutiti se morajo da so s preselitvijo na boljšem, saj jim bomo ponudili bližino samooskrbnih dejavnosti, trgovino ter druge storitve. Najpomembnejše je da jim ponudimo še bližino zdravstvenih storitev in možnosti prehranjevanja, gostišče, jedilnica v skupnih prostorih z dostavo obrokov. Na Ptuj bi bila primerna lokacija na Volkmarjevi ulici preko Doma upokoencev, na neurejenem parkirišču kjer so pred leti podrti stare objekte.

## OBNOVA IN NOVA NAMESTITEV PRITLIČNIH PROSTOROV GOSPODARSKI DEJAVNOSTIM

Zapuščene in propadajoče pritlične prostore namenimo gospodarskim dejavnostim, ustvarimo sistem kakršen je bil v srednjem veku, ko so bile v pritličju obrtniške dejavnosti ter v nadstropjih bivalni prostori.

### OBOGATITEV GOSTINSKE IN TURISTIČNE PONUDBE TER UREDITV TURISTIČNIH POTI

Za določanje namembnosti objektov si bomo pomagali z analizo trenutnega stanja namembnosti objektov in predvidevanjem najboljše rešitve izkoristka obravnavanih objektov. Preko analize zazidave bomo določili potrebo po dograditvi objektov, glede na kvaliteto objektov pa prenovo obstoječih objektov. S tem želimo vplivati na višjo kvaliteto stanovanj, kakor tudi z združevanjem večnih stanovanj. Poslovne prostore, manjših specializiranih dejavnosti želimo umestiti ob ulicah in trgih. Objekte gostinstva in turizma je potrebno navezati na reko Dravo, Ptujski grad ter druge pomembne turistične točke, ob tem pa je potrebno obogatiti ponudbo hrane in pijače ter predstaviti možnosti nastanitve, turistične in kulturne aktivnosti.

Območje je potrebno z ostalimi kulturno-turističnimi točkami povezati s kulturno-turistično potjo.

### DODELITEV NAMEMBNOSTI PROSTOROV ZA IZOBRAŽEVALNE DEJAVNOSTI V OBJEKTIH BREZ NAMEMBNOSTI IN NOVOGRADNJAH

Sedmi in osmi kare je območje v osredju kareja, ki zamira zato moramo tukaj dodati funkcije katere bodo privabile nove stanovalce in obiskovalce. Na križišču Dravske, Vošnjakove in Cankarjeve ulice se nahaja glasbena šola, ker so učenci, dijaki in študenti eni izmed tistih ki prehodijo največ poti po mestu, bi bilo smiselno v bližini dodati neko izobraževalno ustanovo, katera bi pot teh, kateri se izobražujejo usmerila skozi historično jedro.

### IZGRADNJA NOVEGA OBJEKTA NA DRAVSKI ULICI

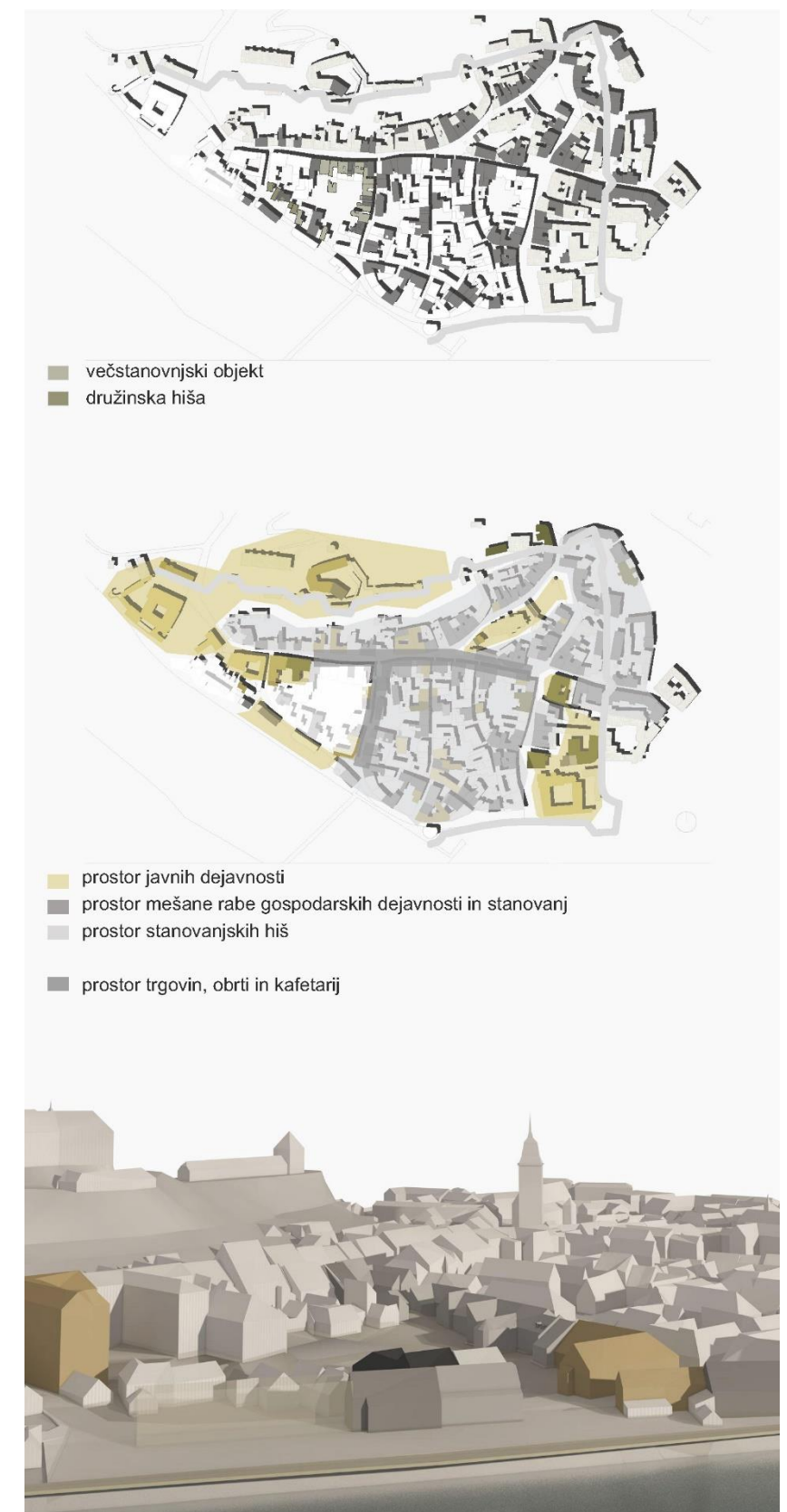
Propadajoče objekte ob reki ohranimo le tiste najkvalitetnejše dele, ostalo porušimo, kombiniramo staro z novim, ter objektom namenimo novo funkcijo, katera bo pribavila čim več ljudi. Objekt bo namenjen kulturnim, izobraževalnim prostorom, prostorom za druženje in preživljanje prostega časa, torej želimo združiti različne prostore za prireditve, kulinariko, kafe bar in podobno.

### OBNOVO IN DOGRADITVIJO OBJEKTA NA DRAVSKI, KATEREGA NAMENIMO DRUŽENJU IN PREŽIVLJANJU PROSTEGA ČASA

Na Ptuj primanjkuje objektov, ki bi združevali več podobnih možnosti koriščenja prostega časa, zato v obstoječi objekt ob rečnem nabrežju obnovimo ter po potrebi dogradimo, da ustvarimo kompleks, ki združuje prostore za bowling, biljard, kino, lutkovno gledališče ter podobno.

### OBNOVA OBJEKTA NA DRAVSKI ULICI ZA NAMEN IZOBRAŽENJA

Potrebne prostore za izobraževanje ter da v mesto privabimo mlade v objekt na Dravski ulici, ki trenutno nima namembnosti umestimo prostore namenjene izobraževanju.



Slika 29: Predlog rešitve namembnosti objektov v kareju 7 in 8.



## ARHITEKTURNI PROJEKTI – JAVNE IN ZASEBNE ZUNANJE POVRŠINE

### UREDITEV ZUNANJIH POVRŠIN, DVORIŠČ ZA STANOVALCE

V osredju sedmega kareja se nahaja velik odprt prostor, na tem območju stanovalcem uredimo kvalitetne zelene površine ter druge površine za druženje in preživljanje prostega časa.

### IZGRADNJA PODZEMNIH GARAŽ ZA STANOVALCE

Ob vzpostavitvi peš cone se posledično v mestu zmanjša število parkirnih mest, katera pa moramo zagotoviti stanovalcem. Osrednji prostor kareja sedem in karakteristika terena nam omogoča, da tu postavimo podzemno garažno hišo s katero še vedno ohranjamo odprti prostor.

### OČIŠČENJE DVORIŠČ PRIZIDKOV IN DRUGIH SEKUNDARNIH OBJEKTOV

Srednjeveška dvorišča kazijo dotrajani sekundarni objekti, te objekte je potrebno iz dvorišč očistiti, nekatere obnoviti ali nadomestiti z novimi potrebnimi objekti. Znotraj mestnih dvorišč imamo možnost tlakovanih, zelenih ali kombiniranih površin. Zelene površine znotraj dvorišč so vrtovi, kateri so pomembni za samooskrbo prebivalstva. Tlakovane površine znotraj dvorišč so smiselne, če potrebujemo prostor za parkiranje. Dvorišča lahko tudi delno za zelenimo in ustvarimo manjši park.

### UREDITEV DEGRADIRANEGA OBOČJA OB REKI

Na neurejenem parkirišču v osmem kareju bi bilo smiselno dodati funkcije za preživljanje prostega časa. Na primer prostore kavarne, bara, biljarda, bowlinga, lutkovnega gledališča ter podobno. Na zunanjem prostoru je potrebno urediti obrežje reke, možnost za sprehajanje, posedanje in igranje.

## UREDITEV RAZLIČNIH MOŽNOSTI KORIŠČENJA ZUNANJEGA PROSTORA

Med javne in zasebne površine v mestu umeščamo trge, ulice, zelene površine in mestna dvorišča, katera so zaradi spremembe namembnosti, dotrajanosti in nefunkcionalnosti potrebne prenove.

S prenovo javnih in zasebnih površin se ukvarjamo z posodabljanjem ter funkcioniranjem teh prostorov. Pri prenovi javnih površin se ukvarjamo z določanjem namembnosti površin. Javne površine preurejamo z novimi tlaki, dodajanjem urbane opreme in spreminjanjem zazidave ob ali na trgu. Povezujemo zunanje in notranje javne prostore.

Zelene površine vplivajo na mikroklimo ter so pomemben prostor za počitek, sprehod, druženje, igranje otrok in rekreacijo. Za zelenje v mestu je potrebno več vzdrževanja ter nove nasaditve.

Pri prenovi dvorišč določamo način zasnove talne površine, potrebe po očiščenju nepotrebnih in slabih objektov ter dodajanju urbane opreme in manjših objektov.

### UREDITEV REČNEGA NABREŽJA

Rečno nabrežje iz sedanjega začasnega parkirišča uredimo v prostor trga preko katerega poteka pot, katera povezuje zelene površine. Pri zasnovi izkoristimo naravne danosti, element vode in prisojno stran.



Slika 30: Predlog rešitev ureditve zunanjega prostora.



## URBANISTIČNO - ARHITEKTURNI PROJEKTI - POTI

### IZGRADNJA CONE ZA PEŠČE

Srednjeveško mesto polno ozkih prevoznih ulic spremenimo v cono za pešce in ustvarimo čiste ulice in trge, kjer se pešec v miru giblje, vendar nobena pot za pešca ni predolga. Z uvedbo peš cone želimo zraven tega, da damo pešču posebno mesto v mestu, vplivati na hrup. Najboljša rešitev zmanjšanja hrupa je aktivna zaščita, omejevanje hrupa pri izvoru. Cestno povezavo je potrebno urediti ob starem mestnem jedru.

### UREDITEV INTERVENTNIH POTI IN DOSTAVE

Dostava v območje peš cone ima lahko časovno omejen dostop, dostop je oviran z dviznimi stebrički, katere uporabljajo tudi interventna vozila. Na delih kjer ni predvidevan dostop motornim vozilom, prostor pa potrebuje dostop interventnih vozil, lahko uporabimo lesene stebričke, ki se v sili podrejo.

### UKINITEV PARKIRIŠČ IZ STAREGA MESTNEGA JEDRA IN ZAGOTOVITEV NOVIH NA NJEGOVEM ROBU

Z uvedbo peš con umaknemo parkirišča iz mestnega jedra, parkiranje omogočimo le stanovalcem. Parkirišča nadomestimo na desnem bregu reke, na severni strani Grajskega griča ter ob Osojnikovi cesti zgradimo garažne hiše.

### DODELITEV NAMEMBNOSTI IN PREPOZNAVNOSTI TRGOV IN ULIC

Z načinom gradnje objektov oblikujemo sistem trgov in ulic. Pri prenovi mesta se na dane možnosti odločamo, kako bomo v omejeno okolje dodali zelene površine. Največje zelene površine v ali ob mestu so mestni gozdni parki, kateri so najpomembnejši za večja mesta. Mestni park lahko oblikujemo estetsko, poskrbimo da je dobro vzdrževan, razsvetljen, lahko pa mu dodamo dodatno vsebino kot so otroška igrala ter različni paviljoni. Ulicam dodajamo drevorede, kateri so lahko enostranski, dvostranski ali pa ozelenimo celotno ulico in

ustvarimo zeleni pas. Kadar ni prostora za drevorede ob cestnih povezavah dodamo komunalne zelenice s katerimi ločujemo največkrat cestišče od pločnika, lahko tudi kakršne druge dele mesta.

Iz trgov je potrebno odstraniti parkirne prostore, saj na teh območjih želimo dodati novo funkcijo in namembnostjo trga, po potrebi določimo namembnosti in razširitve križišč ulic, pomagamo si lahko z zaznavno analizo. Iz ulic omogočimo neposreden vhod v objekte ter le te namenimo izključno pršcem in kolesarjem. Pomemben poudarek je potrebno nameniti tudi dvoriščem, na katerih glede na trenutno stanje odstranimo moteče objekte, določimo nove koncepte koriščenja dvorišča ter njihovo odprtost oziroma zaprtost. Najpomembnejši cilj je preučitev in določitev namembnosti koriščenja območja ob vodnem ambientu, saj gre za enega izmed najlepših prostorov v mestu. Ob starem mestnem jedru je nekoč potekalo obzidje, katero je vidno le še na določenih delih, zanimivo bi bilo ugotoviti, če je možno izkoristiti prezentacijo mestnega obzidja ter ali je to sploh smiselno.

Prešernova ulica se spremeni v promenado, širši javni prostor kateri je namenjen sprehajanju, ob njej se nizajo različne kafetarije ter hoteli. Ob Cankarjevi ulici je kar nekaj trgovskih in storitvenih dejavnosti, to ponudbo bi bilo potrebno obogatiti, da bi ulica postala pomembna pasaža, ob kateri se na vsaki strani nizajo trgovine ter povezuje dve vzporedni večji ulici. Ob stiku Dravske, Vošnjakove in Cankarjeve ulice ustvarimo trg, kateri povezuje objekte namenjene izobraževanju, obstoječo glasbeno šolo ter star objekt, kateri je trenutno brez funkcije, namenimo izobraževanju.

### POVEZAVA PEŠ CON IN POTI PEŠČA V MESTU TER ZAGOTOVITEV OPTIMALNE BLIŽINE PARKIRNIH PROSTOROV

Zaradi migracij moramo poskrbeti za različne povezave, glede na način premagovanja poti, taksi, mini bus in podobno. V mestnih jedrih se največkrat ukvarjamo z ukinitvijo motornih vozil in uvajanjem peš con. Ob tem moramo poskrbeti za nadomestne cestne povezave, možnosti poteka kolesarskih poti in peš poti. V liniji od Sončnega parka, preko Mestnega parka ter vse do Rance

bomo povezali urbano-zeleno obrečno linijo, katera potrebuje rešitev ob stiku z obstoječim preš mostom.

Zaradi ukinjanja motornih vozil v mestu speljemo cestne povezave od mestnem jedru. Kolesarske poti ločujemo od cestnih in peš poti. Ločujemo jih z načinom tlakovanja, s prostorom med potmi in zelenimi pasi ter z razliko v nivoju poti. Pri zasnovi poti za pešce urejamo pločnike, peš poti, steze, pasaže, podhode, nadhode, prehode na križiščih, tekoče trakove in dvigala. Večji prostori pešca so trgi, ploščadi, atriji in terase. Vse te prostore povezujemo v peš cone. Cestne povezave v mestu so asfaltirane. Vrste tlaka primernega za tlakovanje javnih zunanjih površin so betonski tlakovci, granitne kocke, mačje glave, travne kocke in peščeni tlak. Tlake lahko tudi kombiniramo.

Za prebivalce in obiskovalce je potrebno zagotoviti možnosti parkiranja, s tem da prebivalec lahko parkira v mestnem jedru, obiskovalec parkira na obrobju mesta. Parkiranje omogočamo na zunanjih površinah ali v garažnih hišah. Garažne hiše so lahko nad ali pod zemljo.

### IZGRADNJA PREMOSTITVE REKE ZA POVEZAVO LEVI IN DESNI BREG REKE TER POVEZAVE ZELENIH POVRŠIN MESTA IN TURISTIČNIH POTI

Povezati želimo celotno mesto še posebno bregove rek, katere lahko povežemo z izgradnjo mostu in s plovno povezavo.



Slika 31: Predlog rešitve poti v kareju 7 in 8.

Kare sedem bomo snovali kakor enoten objekt z različnimi funkcijami z osrednjim prostorom. Gre za območje mešane rabe poslovnih prostorov, trgovine, obrti in storitev z vmesnimi kavarnicami v pritličjih objektov ter stanovanj v nadstropjih. Funkcionalna enota katera je samooskrbna. V središču kareja imamo zaradi reliefa možnost izgraditve podzemnih parkirnih prostorov. Osrednje dvorišče pa bo povezovalo manjša dvorišča v neko zaokroženo celoto z elementi kateri bodo vplivali na mikroklimo ter prepoznavnost in povezanost območja. Pot razvejamo po celotnem kareju in jo navežemo skozi eno stavbo na Prešernovo ulico, skozi drugo stavbo na Cvetkov trg ter skozi dvorišča na Dravsko ulico vse do reke.

Osmi kare, območje ob reki Dravi bomo uredila v multifunkcioanlno območje, katero omogoča sproščanje ali aktivno preživljanje prostega časa. Prenova objektov Stare usnjarne in oblikovanje prostora ob reki je najpomembnejši projekt za ureditev osmega kareja saj bomo s tem bistveno vplivali na potek poti in utrip v mestu. Nabrežje reke, katero je trenutno deljeno od reke bomo povezali ter uredili v prostor za preživljanje prostega časa.

**8. URBANISTIČNI IN ARHITEKTURNI  
PROJEKTI – KARE 7 IN 8**

---

Izmed vseh predvidenih projektov v kareju 7 in 8 se bomo podrobneje osredotočili na arhitekturne rešitve, katere bistveno vplivajo na razvoj območja in so eni izmed večjih ter pomembnejših projektov, katere bomo povezali v sklop urbanistično-arhitekturnega projekta.

Povezani projekti so izgradnja podzemne garaže za stanovalce, ureditev degradiranega območja ob reki, izgradnja novega objekta na Dravski ulici, obnova in dograditev objekta na Dravski, katerega namenimo druženju in preživljanju prostega časa ter s tem tudi druge projekte, ki sovpadajo z omenjenimi projekti.

V urbanistični zasnovi bomo prikazali namembnost objektov v kareju 7 in 8 ter podrobnejšo arhitekturno zasnovo za objekt Dravska ulica 14.

## 8.1 URBANISTIČNA ZASNOVA NAMEMBNOSTI OBJEKTOV V KAREJU 7 IN 8

Urbanistična zasnova namembnosti karejev 7 in 8 določa kakšno namembnost ima posamezen objekt v teh dveh karejih.

Na Prešernovi ulici objekti namenjeni izobraževanju in upravi ohranijo svojo namembnost. Objekti vzdolž ulice proti centru mesta so namenjeni izključno stanovanjem. V nizu teh objektov ohranimo namembnost objekta, kateri je v pritličju namenjen kavarni ter v nadstropju stanovanjem.

Na Cankarjevi ulici namenimo objekte v pritličju trgovini in obrti, v nadstropjih ohranjamo stanovanja, katere po potrebi obnovimo.

Ob Dravski ulici obstoječemu gostinskemu objektu sledita objekta izobraževanja. Objekt glasbene šole ter zapuščen objekt katerega je potrebno prenoviti ter v njem pa zagotoviti prostore za izobraževanje. Na tej ulici se nahaja objekt s prenočišči ter obravnavan objekt nekdanje usnjarne, kjer zasujemo multifunkcionalni objekt Dravska ulica 14.

V osrednjem delu kareja 7 se nahaja podzemna garažna hiša, katera je namenjena stanovalcem. S tem zagotovimo potrebne parkirne površine in obenem nudimo odprt prostor za preživljanje prostega časa.

**Tak urbanistični načrt nam služi kot osnova za proces ponovne oživitve mestnega jedra in njegovega mestnega utripa. Določa vnašanje funkcij na določen del mesta in potek poti v mestu. Ob tem zagotavlja bližino vseh potrebnih elementov za kvaliteto bivanja v mestu.**



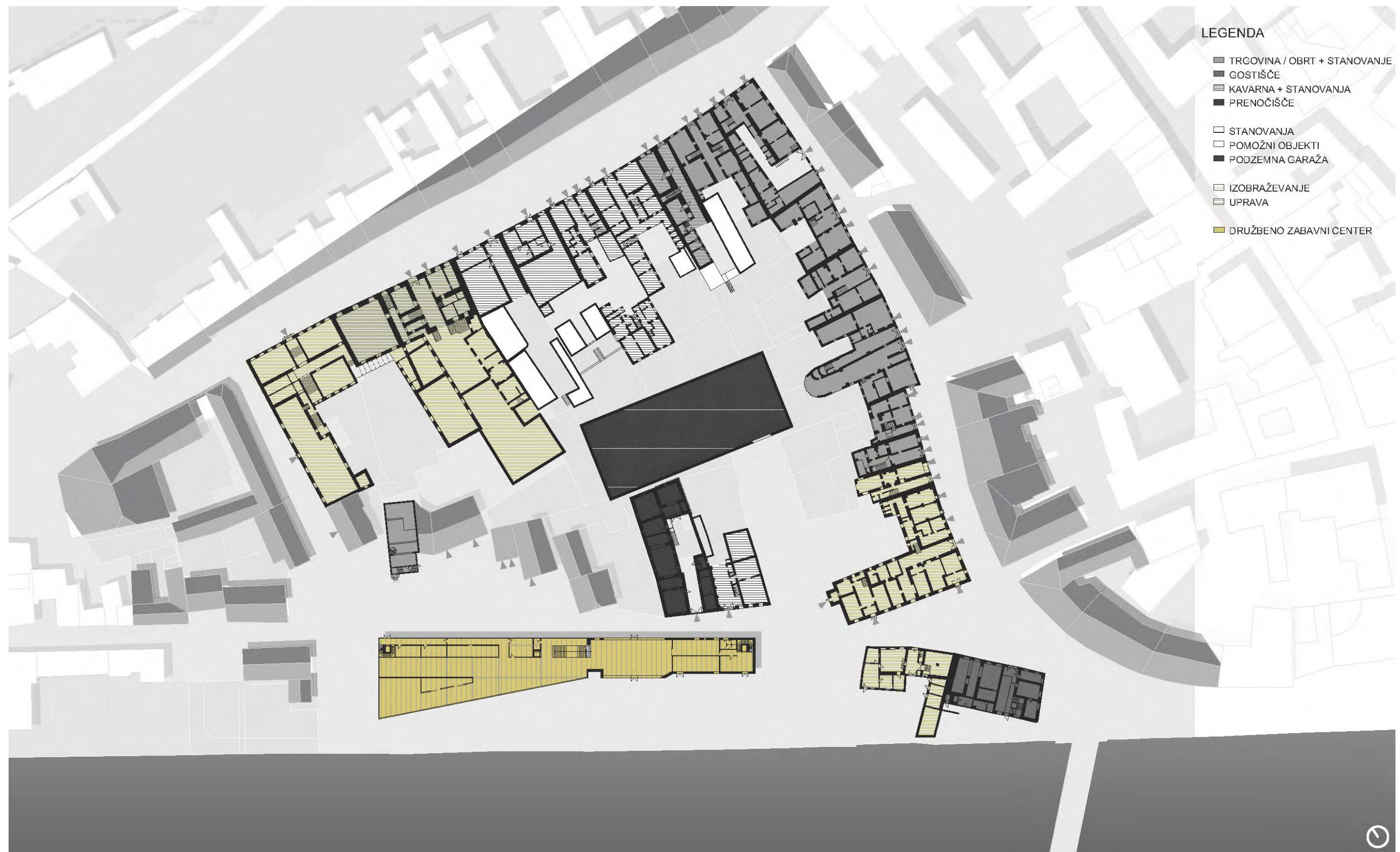
Slika 32: 3D namembnost kareja 7 in 8.





Slika 33: 3D situacija namembnosti kareja 7 in 8.





Slika 34: Situacija namembnosti kareja 7 in 8.

## 8.2 ARHITEKTURNA ZASNOVA OBEJKTA DRAVSKA ULICA 14



Slika 35: 3D prikaz mestne slike Ptuja.

## FUNKCIONALNA ZASNOVA OBJEKTA DRAVSKA ULICA 14

## UPORABNIKI

Glede na uporabnike njihov način življenja in potrebe določimo program in orientacijo prostorov. Uporabnike smo razdelili v štiri skupine.

Prvo skupino predstavljajo dijaki in študentje stari od 14 do 28 let. Dijaki in študentje skoraj cel dan potrebujejo prostore za druženje in igranje ter prostore za ustvarjanje in delo. Prostori kjer se trenutno največ zadržujejo mladi so prostori izobraževalnih ustanov ter kavarn.

Druga skupina so mlade družine, starši stari od približno 20 do 40 let z otroci. Mlade družine v popoldanskem času potrebujejo prostore za druženje, sproščanje staršev ter prostore za igranje in ustvarjanje za otroke. Primerni prostori kjer se trenutno največ zadržujejo mlade družine so bližine šol, igral in v prostorih knjižnice.

V tretjo skupino smo umestili starejše občane od 40 let. Ti največ potrebujejo prostor za druženje v jutranjih in popoldanskih urah. Trenutno tako prebivalstvo najdemo v različnih prostorih kulture, prostorih javnih uprav, kavarnah ter drugo.

Umetniki in ustvarjalci sestavljajo četrto skupino, katera povezuje umetnike vseh različnih starosti. Ti so ustvarjalni in potrebujejo prostore za delo in ustvarjanje celi dan. Ta čas so jim na razpolago prostori v različnih kulturnih ustanovah.

## ORIENTACIJA

Prostore namenjene druženju in igranju orientiramo proti jugu in zahodu, kjer uporabnikom zagotovimo čim več svetlobe in sonca.

Prostore za umetnike in ustvarjalce orientiramo proti sever. Severna svetloba ne blešči ter je najprimernejša za take delovne prostore kot jih potrebujejo umetniki in ustvarjalci.



Slika 36: Prikaz funkcionalne zasnove objekta Dravska ulica 14.



## IZHODIŠČA ZASNOVE OBJEKTA DRAVSKA ULICA 14

Objekt Dravske ulice 14 predstavlja sklop objektov. Zahodni nestanovanjski objekt, katerega so zgradili leta 1930 je varovan s stani Kulturne dediščine. Zaradi varovanja ta objekt asaniramo. Druge dotrajane in nevarovane obstoječe objekte porušimo. Na tem mestu zgradimo novi objekt, kateri sledi formi stare mestne strukture, ter je longitudinalen.

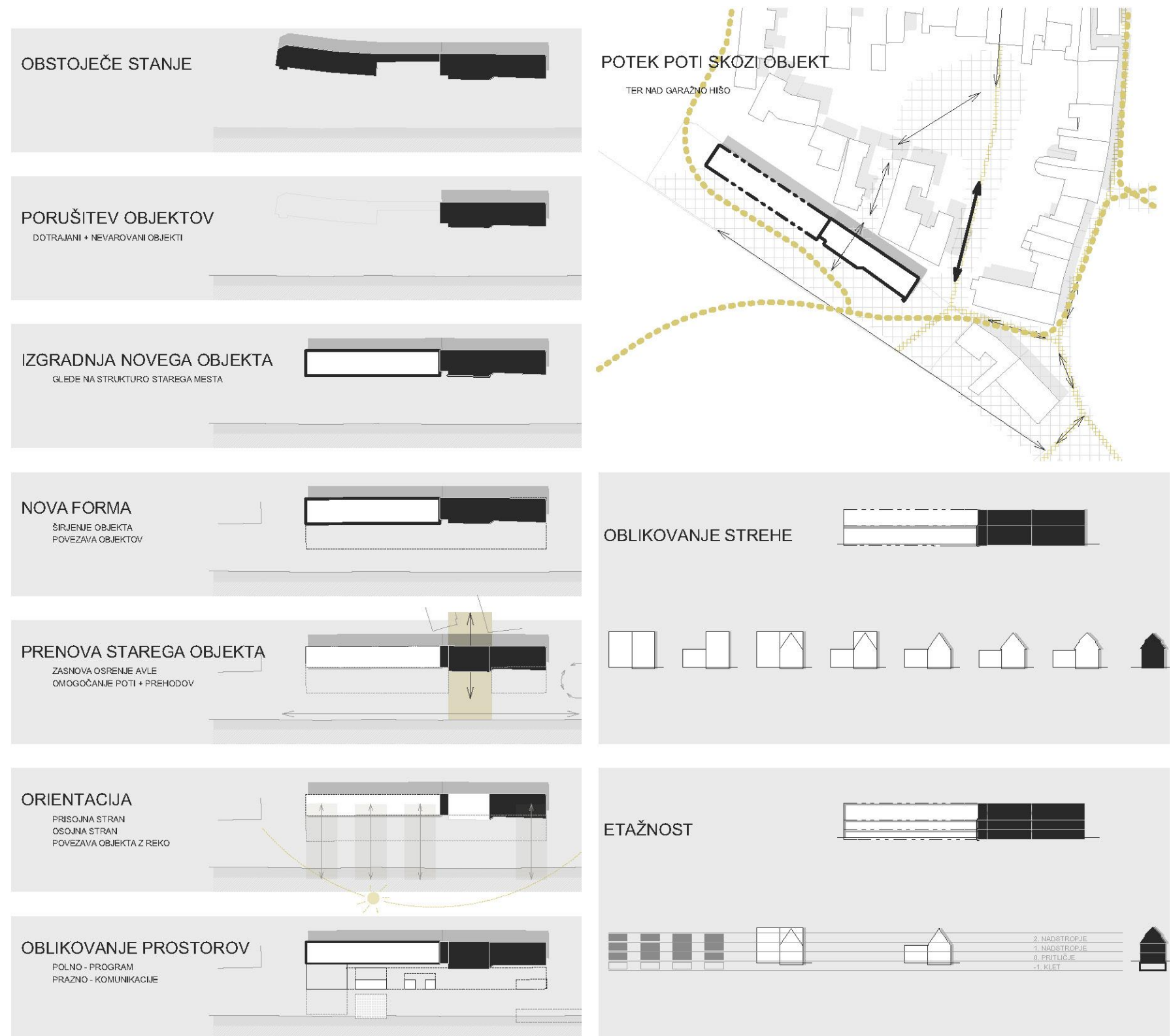
Objekt proti reki širimo z namenom, da dobimo večje notranje površine ter nekoliko povežemo zunanji prostor z reko. S tem dobi objekt novo formo, katera je nastala na podlagi historične zasnove, vendar je zasnovana sodobno. Streha obstoječega objekta je dvokapnica in dvokapnica, kjer se kap zaradi oken zalomi. Na novem objektu zasnujemo streho podobno kot preostali del, osnovna oblika nove strehe sledi obliki obstoječe strehe, ne dvigamo gabaritne višine. Razširjenemu delu pa zasnujemo novo obliko strehe.

Glede na potek dosedanjih poti in možnosti speljevanja novih poti v mestu omogočimo prehod poti tudi skozi objekt. Na mestu poteka poti skozi objekt zasnujemo vhodno avlo. Avla tako poveže poti in odprti prostor nabrežja.

Objekt z glavnimi prostori odpiramo proti jugu, jugozahodu kjer se obenem odpira pogled proti reki. Servisne prostore organiziramo v ozadju proti severu. Glede na potrebe prostorov dodatno oblikujemo prostore.

Tako kot zasnova oblike prostorov, oblikujemo prostore v višino, etanžnost, kjer prostore namenjene večjemu številu obiskovalcev po možnosti višamo. Obenem želimo objekt čimbolj izkoristiti, zato zasnujemo prostore tudi v mansardi.

**S skicami za izhodišča zasnove objekta smo si določili osnovne smernice za določitev forme objekta.**



Slika 37: Prikaz izhodišč zasnove objekta Dravska ulica 14.



DOLOČITEV FORME OBJEKTA DRAVSKA ULICA 14

Glede na podana izhodišča arhitekturne zasnove objekta zasnujemo štiri različne konceptualne zasnove forme objekta.

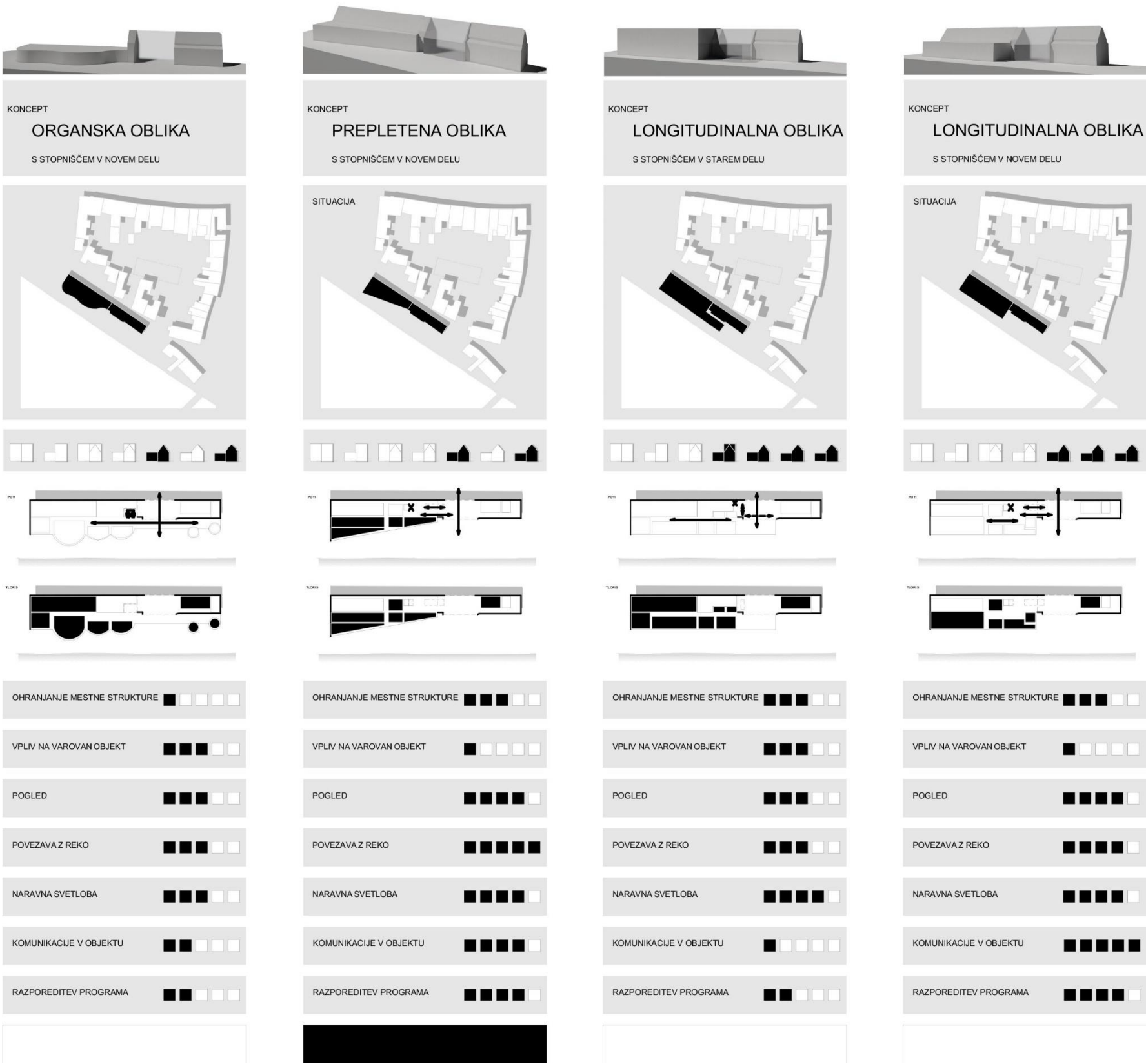
Prvi koncept zasnove forme objekta je organska oblika. Ideja organske oblike je, da k obstoječemu objektu zasnujemo nov objekt, ki povzema obliko razgibanega terena, kot je teren Grajskega hriba. Ta oblika je omejena, saj ne omogoča različnih oblikovanj streh, zahteva predvsem ravno streho, katere po podanih izhodiščih ne želimo saj ne ohranja mestne strukture, vpliv na varovan objekt je dokaj visok. Valovita oblika nam obenem omogoča in zakriva poglede in možnost izkoriščanja naravne svetlobe. Prav tako nastajajo prostori, kateri so slabše izkoriščeni ter nekoliko daljše poti.

Koncept prepletene oblike, kjer se spodnji del objekta zamakne proti reki. Taka zasnova nam omogoča želeno oblikovanje strehe ter tudi ohranjanje mestne strukture. Vpliv na varovan objekt je minimalen, saj se obstoječega objekta le dotaknemo. Površina proti reki je ravna in zaradi zamika nam je omogočen pogled, naravna svetloba ter povezava z reko. Oblika omogoča dobro razporeditev programa in komunikacij v objektu.

Tretji koncept je longitudinalna oblika, kjer zasnujemo stopnišče v starem delu. Nov objekt se nekoliko poveže s starim, kar nam omogoča različno oblikovanje strehe, tudi oblikovanje strehe katera se kot nek parazit razširi po starem objektu. Vendar se s tem obenem poveča vpliv na varovan objekt. Zasnova omogoča poglede, povezavo z reko in naravno svetlobo. Največji problem predstavlja stik, kjer se nam poruši povezovanje komunikacij in razporeditev programa v objektu.

Zadnji koncept je podobna longitudinalna oblika, s tem da je stopnišče zasnovano v novem delu, nov del se za razliko od prejšnjega koncepta, k staremu le priključi. S to zasnovo ohranjamo mestno strukturo in varovan objekt. Forma objekta omogoča poglede, povezavo z reko, naravno svetlobo, dobro razporeditev komunikacij v objektu ter razporeditev programa.

**Koncept forme objekta organske oblike izključimo, ker preveč izstopa iz obstoječe mestne strukture. Prav tako izločimo longitudinalno obliko s stopniščem v starem delu, saj povezava s starim objektom ne funkcioniira. Prepletena oblika in longitudinalna oblika s stopniščem v novem delu sta obe primerni in imata prednosti, vendar zaradi boljše povezave z reko izberemo prepleteno obliko.**



Slika 38: Prikaz določitve forme objekta Dravska ulica 14.

## OBLIKOVANJE OBJEKTA DRAVSKA ULICA 14

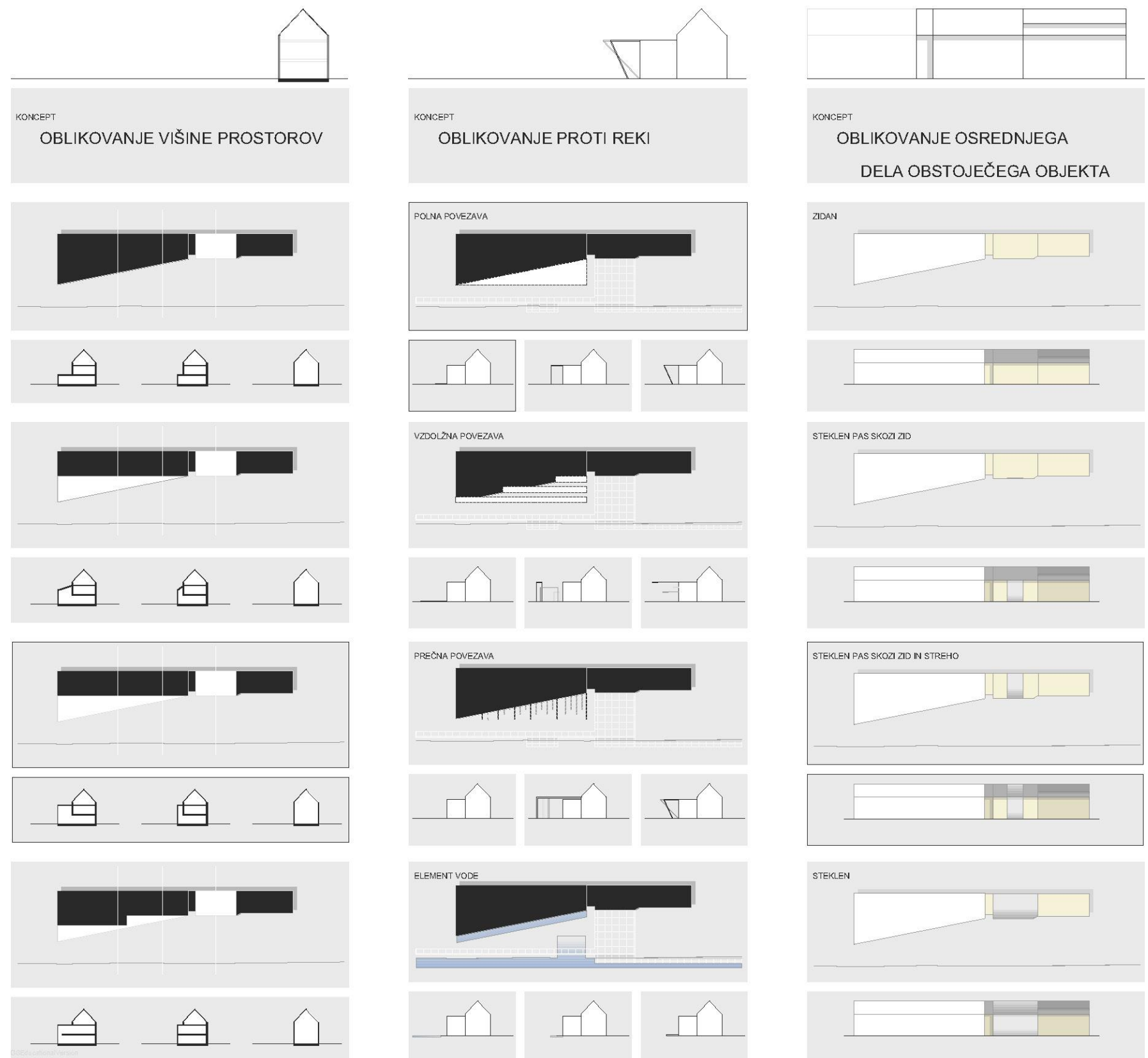
Izbrano prepleteno obliko forme objekta nadalno oblikujemo. Objektu določimo višine prostorov ter pristop oblikovanja proti reki.

Objekt ima v obstoječem delu pritličje z nadstropjem in mansardo. V delu obstoječega objekta zaradi zasnovanja avle, na tem delu objekt popolnoma učistimo in zasnujemo avlo skozi celotno višino. V novem delu longitudinalni del razdelimo enako kot obstoječi objekt, pritličje, nadstropje in mansarda. Zamaknjen del je pritlični prostor, ki ga lahko oblikujemo kot eno, eno in pol, dvovišinskega ali delno eno in delno dvovišinski prostor.

Pri zasnovi objekta skrbimo za povezavo objekta in reke. Direktna povezava ni možna, zato ustvarjamo posredne povezave. Preverili smo nekatere možnosti povezav. Ena izmed možnosti je polna povezava, kot je na primer enoten tlak ali podaljšana streha, z različnimi podporami. Druga možnost je da se z vzdolžnimi lamelami tlaka ali nadstreškov približamo reki. Kot tretjo možnost smo si zamislili prečne lamele, ki je prav tako lahko nakažemo v tlaki ali z nadstreški različnih oblik, višin in dolžin. Zadnja predstavljena možnost je izkoristek ambience vode na način, da obstoječo reko nekoliko približamo objektu ali dodamo nov bazen.

Osrednji del obstoječega objekta povezuje poti v mestu ter služi kot glavni vhod objekta Dravska 14. Vhod lahko oblikujemo na obstoječi zidani strukturi brez večjih posegov. Z manjšimi posegli lahko dodamo stekleni pas na zidu, ki ga razširimo po strehi objekta. Ali pa celoten del spremenimo in zasteklimo.

Po izdelavi različnih konceptov in skic smo zasnovali prepleteno formo, kjer ohranjamo osnovne značilnosti mestne strukture in obstoječega objekta, nov zamaknjen prosto je dvovišinski ter se preko tlakovane polne povezave poveže s reko. Osrednji del obstoječega objekta zaradi varovanja ne moremo bistveno spreminjati, zato skozi objekt posežemo le s steklenim pasom.



Slika 39: Prikaz oblikovanja objekta Dravska ulica 14.

## PROGRAM

S pomočjo funkcionalne zasnove objekta smo določili program ter ga glede na koncepte zasnove objekta razporedili po objektu.

Pritlični prostori so namenjeni igralnim prostorom, prostorom delavnice in kavarne. V nadstropju se v novem delu nahaja restavracija ter v starem uprava. Nadstropje višje v novem delu mansarde najdemo športne prostore, v stari del mansarde je namenjen ateljejem in študijskim sobam.

## 3D SKECH – PRIKAZ NAMEMBNOSTI PROSTOROV

| PROGRAM               |                    |                  |                     |
|-----------------------|--------------------|------------------|---------------------|
| VHODNA AVLA           | 100 m <sup>2</sup> | RESTAVRACIJA     | 103 m <sup>2</sup>  |
| TOILETA               | 20 m <sup>2</sup>  | SHRAMBA          | 20 m <sup>2</sup>   |
| TEHNIČNI PROSTOR      | 30 m <sup>2</sup>  | KLADNICA         | 20 m <sup>2</sup>   |
| SERVISNI PROSTOR      | 30 m <sup>2</sup>  | KUHINJA          | 50 m <sup>2</sup>   |
| GARDEROBA             | 30 m <sup>2</sup>  | COMINGALNICA     | 20 m <sup>2</sup>   |
| KOMUNIKACIJE          | 100 m <sup>2</sup> | ŠPORTNI PROSTORI | 80 m <sup>2</sup>   |
| DODATNO               | 20 m <sup>2</sup>  | SIADNICA         | 200 m <sup>2</sup>  |
| KAVARNA               | 70 m <sup>2</sup>  | KOTLONICA        | 200 m <sup>2</sup>  |
| TOILETA               | 10 m <sup>2</sup>  |                  | 150 m <sup>2</sup>  |
| BILJARD               | 200 m <sup>2</sup> | UPRAVNA PISARNA  | 400 m <sup>2</sup>  |
| ROVALING 12m x 30m    | 380 m <sup>2</sup> | SEJNA SOBA       | 26 m <sup>2</sup>   |
|                       | 376 m <sup>2</sup> | SIKADISČE        | 5 m <sup>2</sup>    |
| DRUŽBENE IGRE         | 50 m <sup>2</sup>  | ARHIV            | 10 m <sup>2</sup>   |
|                       | 60 m <sup>2</sup>  | TOILETA          | 10 m <sup>2</sup>   |
| OTROŠKA KIRALNICA     | 35 m <sup>2</sup>  |                  | 90 m <sup>2</sup>   |
|                       | 35 m <sup>2</sup>  | ATELJE           | 400 m <sup>2</sup>  |
| PROSTORI ZA DELAVNICO | 200 m <sup>2</sup> |                  | 84 m <sup>2</sup>   |
| SKLADIŠČE             | 5 m <sup>2</sup>   | ŠTUDIJSKA SOBA   | 400 m <sup>2</sup>  |
|                       | 70 m <sup>2</sup>  |                  | 24 m <sup>2</sup>   |
|                       |                    |                  | 00 m <sup>2</sup>   |
|                       |                    | OBSTOJEČI OBJEKT | 3000 m <sup>2</sup> |
|                       |                    |                  | 1250 m <sup>2</sup> |
|                       |                    | NOV OBJEKT       | 00 m <sup>2</sup>   |
|                       |                    |                  | 00 m <sup>2</sup>   |



SITUACIJA

TLORIS PRITLIČJA

TLORIS NADSTROPJA

TLORIS MANSARDE

PREREZI

FASADNI PAS

FASADE

3D RENDERJI ZUANJEGA PROSTORA

3D RENDERJI NOTRANJEGA PROSTORA



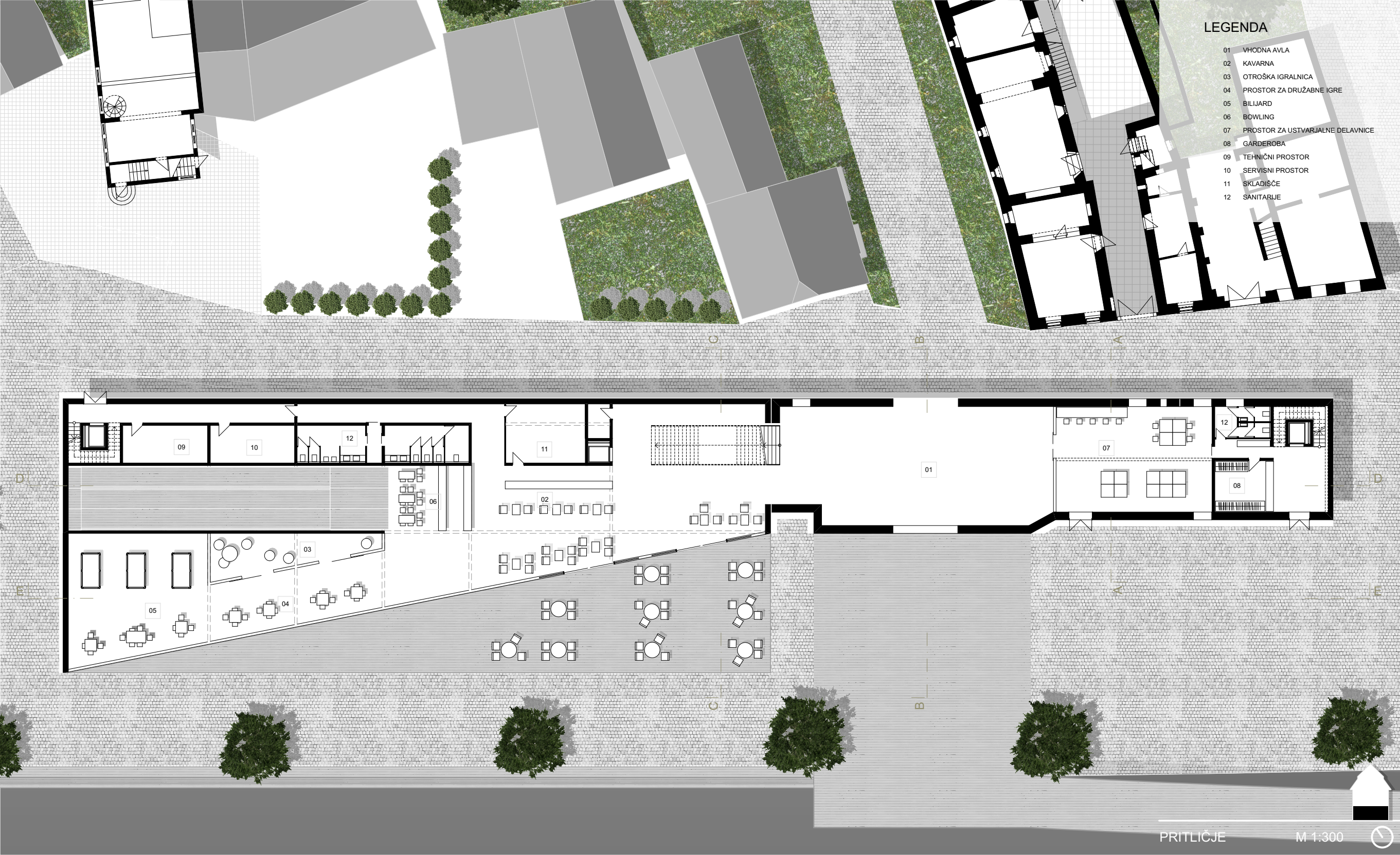






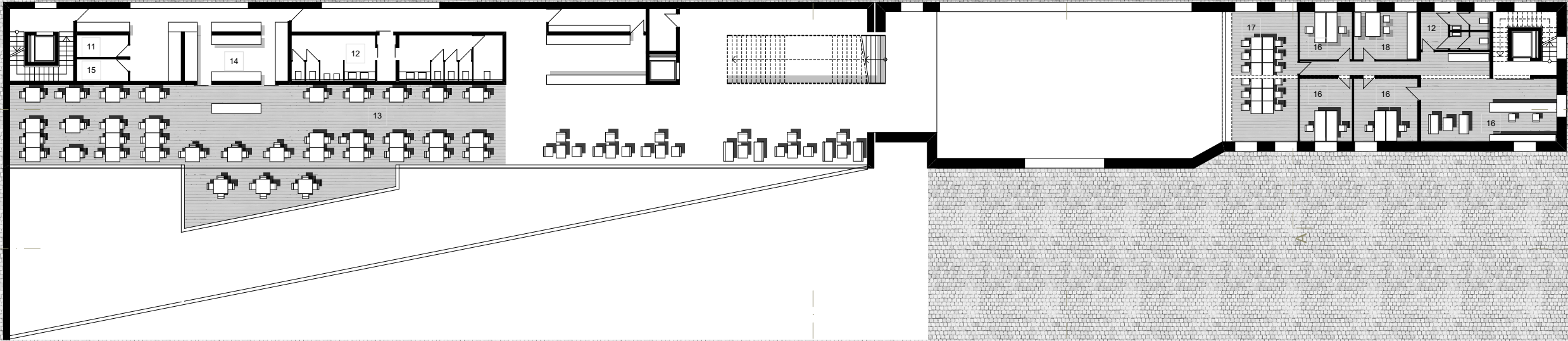
LEGENDA

- 01 VHODNA AVLA
- 02 KAVARNA
- 03 OTROŠKA IGRALNICA
- 04 PROSTOR ZA DRUŽABNE IGRE
- 05 BILIJARD
- 06 BOWLING
- 07 PROSTOR ZA USTVARJALNE DELAVNICE
- 08 GARDEROBA
- 09 TEHNIČNI PROSTOR
- 10 SERVISNI PROSTOR
- 11 SKLADIŠČE
- 12 SANITARJE



LEGENDA

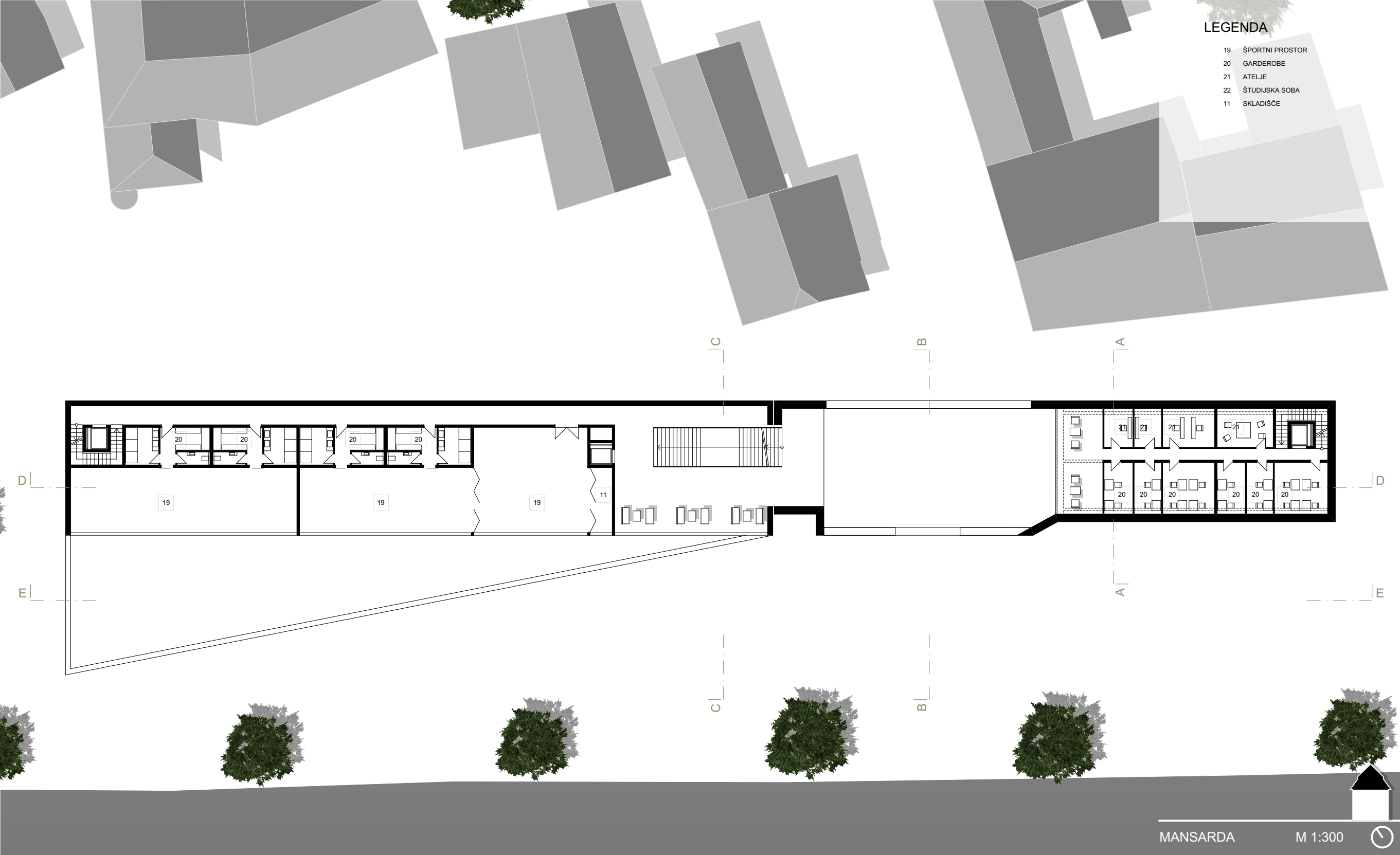
- 13 RESTAVRACIJA
- 14 KUHINJA
- 15 HLADILNICA
- 16 PISARNA UPRAVE
- 17 SEJNA SOBA UPRAVE
- 18 SKUPNI PROSTOR UPRAVE
- 11 SKLADIŠČE
- 12 SANITARJE

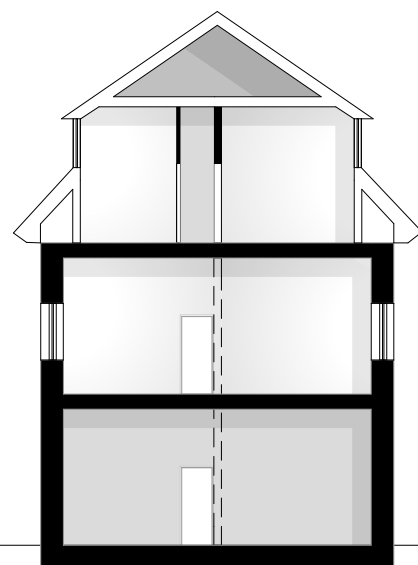




## LEGENDA

- 19 ŠPORTNI PROSTOR  
20 GARDEROBE  
21 ATELJE  
22 ŠTUDIJSKA SOBA  
11 SKLADIŠČE





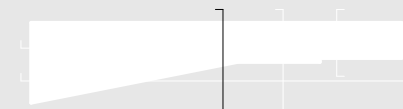
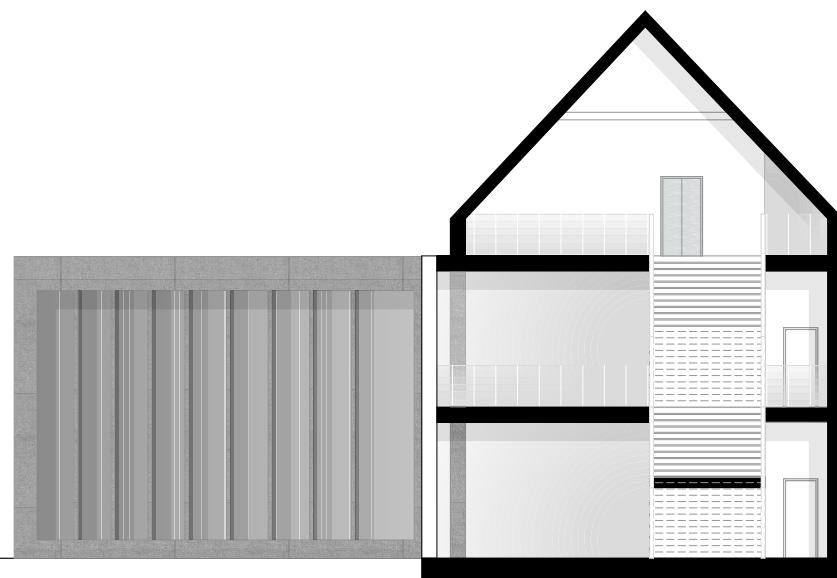
PREREZ A

M 1:200



PREREZ B

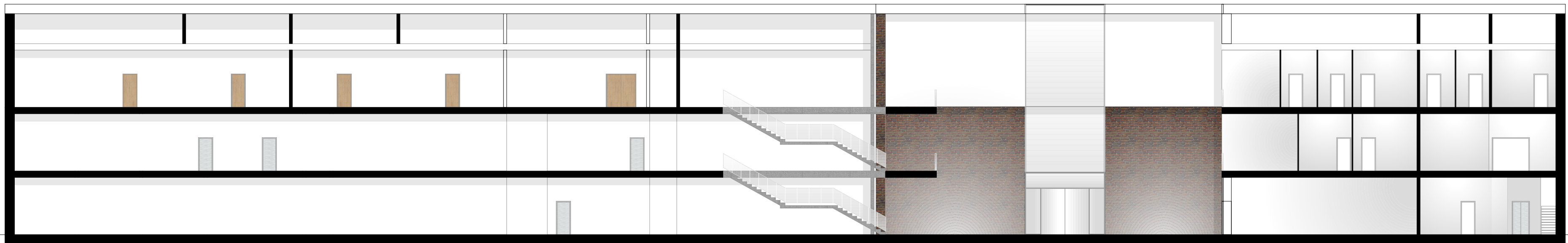
M 1:200

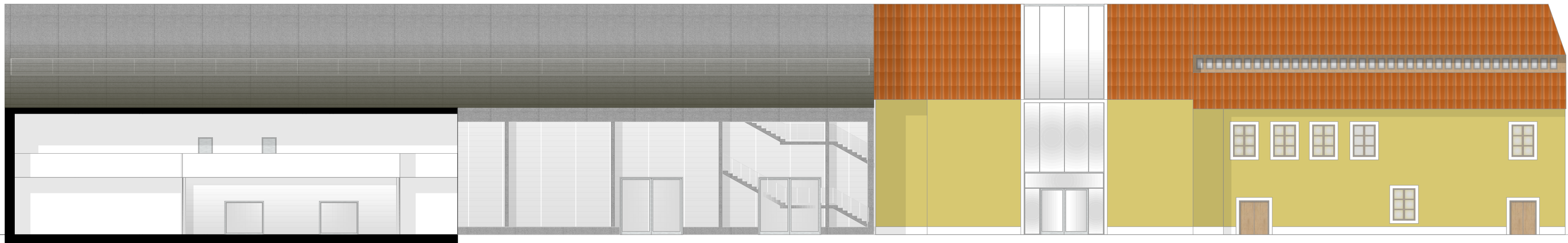


PREREZ C

M 1:200



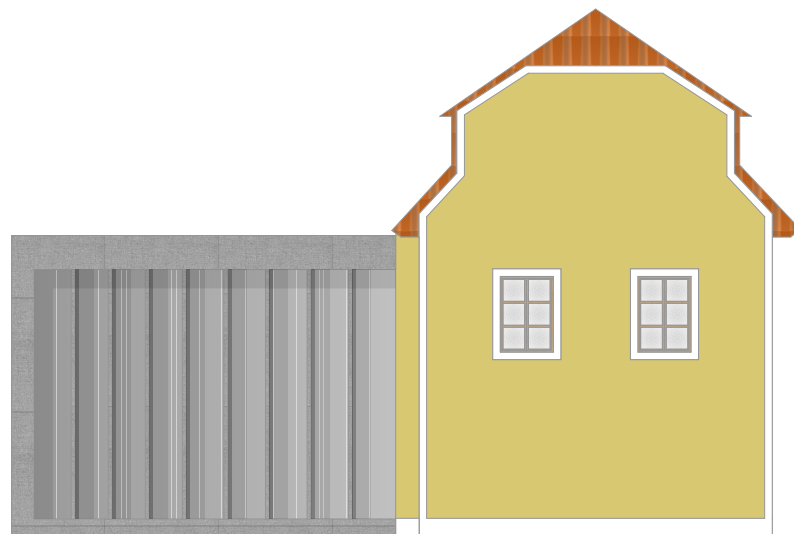


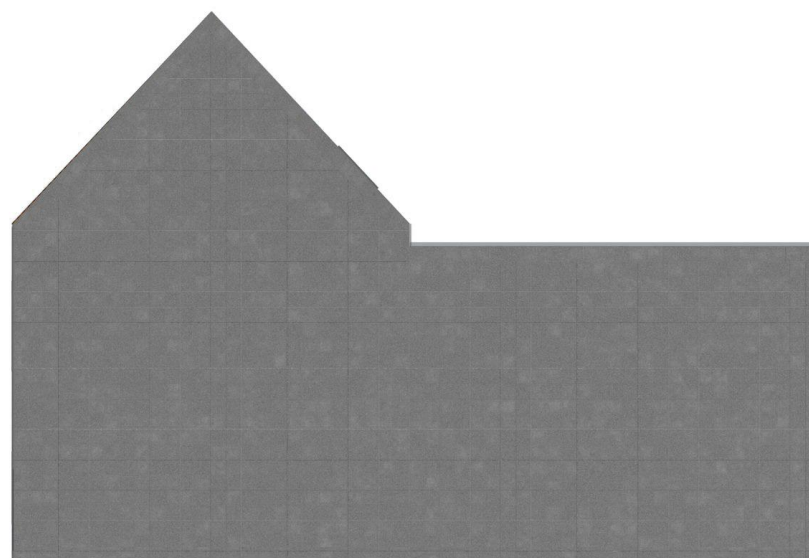


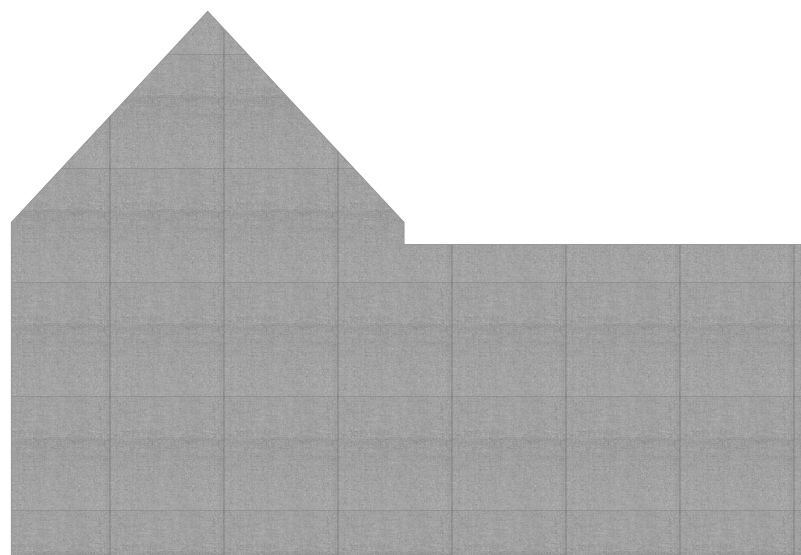






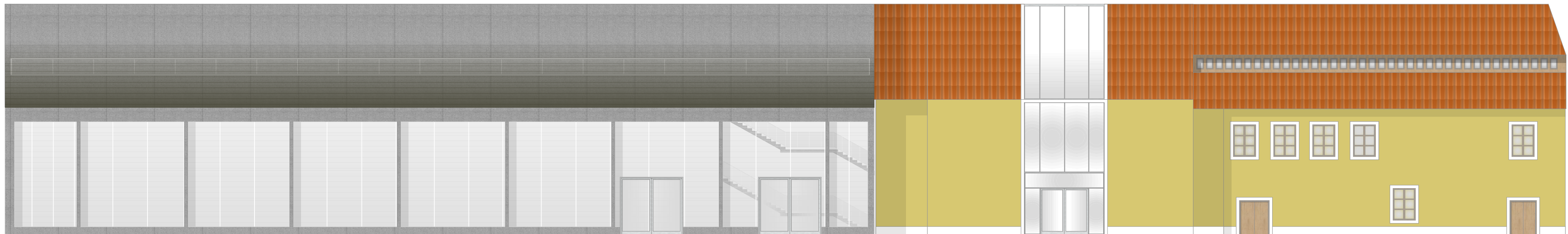


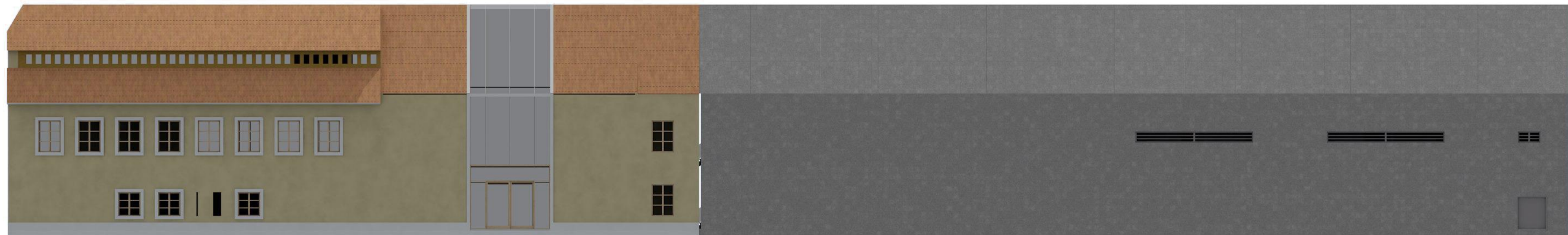


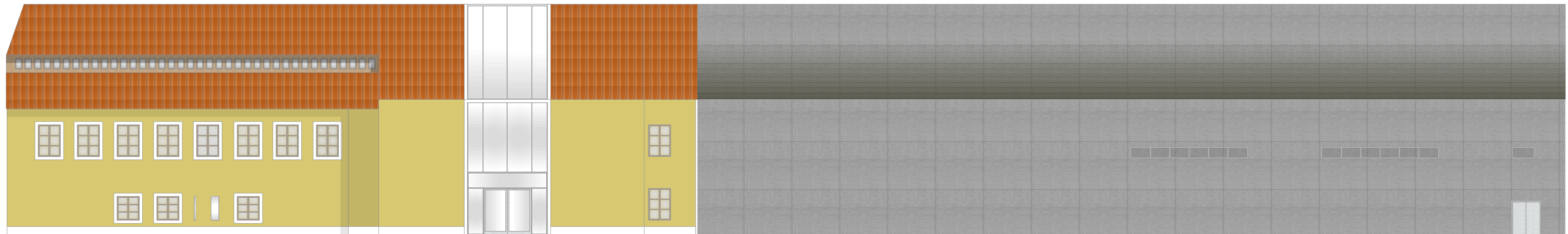












## 9. SKLEP

---

Ob iskanju informacij potrebnih za prenovo smo ugotovili, da je dostop do teh težek ali jih sploh ni. Torej bi bilo smiselno, če želimo omogočiti celovite prenove je potrebno vzpostaviti podatkovne baze obstoječega stanja, opredeliti cilje, natančne usmeritve, standarde in ukrepe na področju arhitekturne in urbanistične prenove.





## 10. VIRI

---

- Banka Koper. Dostopno na: < <http://www.banka-koper.si> > [2.12.2014].
- Ekosklad RS. Dostopno na: <<http://www.ekosklad.si>> [9.10.2014].
- Evropski skladi. Dostopno na: <<http://www.eu-skladi.si/2014-2020/>> [4.11.2014].
- Informacije o Ptuj. Dostopno na: <http://www.ptuj.info> [10.6.2014].
- Integralni razvojni program MO Ptuj. Dostopno na: [http://www.ptuj.si/\\_pdf/integralni\\_razvojni\\_program\\_MO\\_Ptuj.pdf](http://www.ptuj.si/_pdf/integralni_razvojni_program_MO_Ptuj.pdf) [17.3.2014].
- Koželj, J. 1987, Tipologija mestne stanovanjske arhitekture in njena sovisnost z morfologijo mestnega prostora, Zlata Bela, Ljubljana
- Leipziška listina. Dostopno na: < <http://www.arhiv.mop.gov.si> > [13.8.2014].
- Mestno gledališče Ptuj. Dostopno na: <<http://www.mgp.si>> [9.12.2014].
- Moj Svet. Dostopno na: < <http://mojsvet.info> > [9.12.2014].
- NKBM. Dostopno na: < <http://www.nkbm.si/> > [2.12.2014].
- Pogačnik, A. 1999, Urbanistično planiranje, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo, Ljubljana.
- Proračun Mestne občine Ptuj. Dostopno na: <<http://www.ptuj.info> [14.8.2014].
- Prostorski red Slovenije, 2004. Dostopno na: <<http://www.uradni-list.si>> [13.8.2014].
- Ptuj. Dostopno na: <<http://www.ptuj.si>> [4.4.2014].
- Reference Framework for European Sustainable Cities. Dostopno na: <<http://www.rfsc.eu>> [4.11.2014].
- Register nepremične kulturne dediščine. Dostopno na: <<http://giskds.situla.org/giskd>> [24.5.2013].
- Rihtar, F., Zupanič Strojan, T. 1996, Prostor mesta, Fakulteta za arhitekturo, Ljubljana.
- Stanovanjski sklad RS. Dostopno na: <<http://ssrs.si>> [9.10.2014].
- Stanovanjski zakonik, 2003. Dostopno na: <<http://www.uradni-list.si>> [18.4.2014].
- Statistični urad. Dostopno na: <[http://www.stat.si/tema\\_demografsko](http://www.stat.si/tema_demografsko)> [24.5.2013].
- Statut Mestne občine Ptuj, 2007. Dostopno na: <<http://www.ptuj.si>> [15.10.2014].
- Subvencije in posojila za obnovo kulturne dediščine. Dostopno na: <<http://www.zvkds.si>> [4.11.2014].
- Zakon o finančni upravi. Dostopno na: < <http://www.pisrs.si/> > [2.12.2014].
- Zakon o prostorske načrtovanju, 2007. Dostopno na: <<http://www.pisrs.si>> [14.10.2014].
- Zakon o varstvu kulturne dediščine, 2008. Dostopno na: <<http://pisrs.si>> [12.10.2014].
- Zavarovalnica triglav. Dostopno na: <<http://www.triglav.si>> [16.10.2014].
- Zgodovina Ptuja. Dostopno na: <http://www.arhiv-ptuj.si> [23.6.2014].