



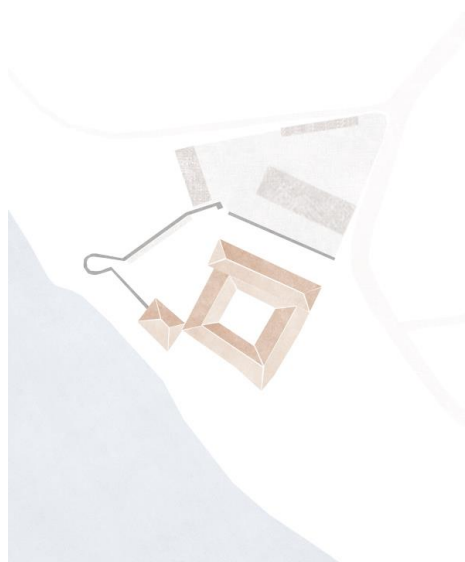
MESTNA OBČINA PTUJ
Mestni trg 1
2250 Ptuj
Telefon: 02 748 29 99
E-pošta: obcina.ptuj@ptuj.si

Številka: 351-825/2020

DOKUMENT IDENTIFIKACIJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA

(Po Uredbi o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ –
Uradni list RS , št. 60/2006, 54/2010, 27/2016)

RESTAVRATORSKI POSEGI NA MESTNEM OBZIDJU



Ptuj, oktober 2021

Naziv investicijskega projekta

RESTAVRATORSKI POSEGI NA MESTNEM OBZIDJU

Investitor:

MESTNA OBČINA PTUJ, MESTNI TRG 1, 2250 PTUJ

Odgovorna oseba investitorja (ime, priimek, podpis, žig):

Nuška Gajšek, županja

Odgovorna oseba za izvedbo investicije (ime, priimek, podpis, žig):

Alen Jevtovič, direktor občinske uprave Mestne občine Ptuj

Skrbnik investicijskega projekta (ime, priimek, podpis, žig):

Jasmina Krajnc, višja svetovalka, Kabinet župana

Izdelovalec DIIP št. 351-825-2020 (ime, priimek, podpis, žig):

Jasmina Krajnc, višja svetovalka, Kabinet župana

Simona Kašman, podsekretarka, Vodja službe za projekte in investicije v Kabinetu župana

Kraj in datum izdelave dokumenta: Ptuj, oktober 2021

KAZALO VSEBINE

1	NAVEDBA INVESTITORJA IN IZDELOVALCA INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE, UPRAVLJAVCA TER STROKOVNIH SODELAVCEV.....	5
1.1	<i>Navedba investitorja.....</i>	<i>5</i>
1.2	<i>Navedba izdelovalca investicijske in projektne dokumentacije.....</i>	<i>5</i>
2	ANALIZA STANJA Z OPISOM RAZLOGOV ZA INVESTICIJSKO NAMERO	6
2.1	<i>Predstavitev občine.....</i>	<i>6</i>
2.2	<i>Pregled in analiza obstoječega stanja.....</i>	<i>7</i>
2.3	<i>Temeljni razlog za investicijsko namero.....</i>	<i>10</i>
3	OPREDELITEV RAZVOJNIH MOŽNOSTI IN CILJEV INVESTICIJE TER PREVERITEV USKLAJENOSTI Z RAZVOJNIMI STRATEGIJAMI IN POLITIKAMI.....	12
3.1	<i>Predmet in namen investicije.....</i>	<i>12</i>
3.2	<i>Cilj investicije.....</i>	<i>13</i>
3.3	<i>Preveritev usklajenosti operacije s strategijami, politikami in razvojnimi programi.....</i>	<i>13</i>
4	OPIS VARIANTE »Z« INVESTICIJO, PREDSTAVLJENI V PRIMERJAVI Z ALTERNATIVO »BREZ« INVESTICIJE	15
4.1	<i>Varianta »brez« investicije.....</i>	<i>15</i>
4.2	<i>Varianta »z« investicijo.....</i>	<i>15</i>
5	OPREDELITEV VRSTE INVESTICIJE.....	16
5.1	<i>Opredelitev osnovnih tehnično-tehnoloških rešitev v okviru investicije.....</i>	<i>16</i>
6	OCENA INVESTICIJSKIH STROŠKOV.....	19
6.1	<i>Ocena celotnih investicijskih stroškov po stalnih cenah</i>	<i>19</i>
6.2	<i>Navedba osnove za oceno vrednosti.....</i>	<i>19</i>
7	TEMELJNE PRVINE, KI DOLOČAJO INVESTICIJO	20
7.1	<i>Predhodna idejna rešitev ali študija.....</i>	<i>20</i>
7.2	<i>Opis in grafični prikaz lokacije</i>	<i>20</i>
7.3	<i>Varstvo okolja</i>	<i>21</i>
7.4	<i>Ocena stroškov za odpravo negativnih vplivov.....</i>	<i>22</i>
7.5	<i>Kadrovsko organizacijska shema s prostorsko opredelitvijo</i>	<i>22</i>
7.6	<i>Predvideni viri financiranja po stalnih cenah</i>	<i>24</i>
7.7	<i>Terminski plan izvedbe investicije.....</i>	<i>24</i>

8 UGOTOVITEV SMISELNOSTI IN MOŽNOSTI NADALJNE PRIPRAVE INVESTICIJSKE, PROJEKTNE IN DRUGE DOKUMENTACIJE S ČASOVNIM NAČRTOM..... 25

SEZNAM SLIK

Slika 1: Lokacija Mestne občine Ptuj v Sloveniji	6
Slika 2: Prikaz območja depoja in razširjenega območja.....	8
Slika 3: Izsek iz Kreuztalerjevega načrta mestne obrambne arhitekture (l. 1644).....	9
Slika 4 in 5: Pogled na južni del razširjenega območja pomožne lope na notranji strani mestnega obzidja, ki bi jih bilo potrebno v sklopu celovite ureditve dominikanskega samostana odstraniti	10
Slika 6 in 7: Prikaz mestnega obzidja prekritega z rastjem	10
Slika 8: Pogled na mestno obzidje z desnega brega reke Drave	12
Slika 9: Situacija ožjega območja ureditve s stopom in mestnim obzidjem	16
Slika 10: Situacija širšega območja ureditve (II. faza).....	18

SEZNAM TABEL

Tabela 1: Ocena celotnih investicijskih stroškov po stalnih cenah	19
Tabela 2: Člani projektne skupine za izvedbo projekta.....	22
Tabela 3: Viri financiranja.....	24
Tabela 4: Terminski plan izvedbe investicije	24

1 NAVEDBA INVESTITORJA IN IZDELOVALCA INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE, UPRAVLJAVCA TER STROKOVNIH SODELAVCEV

1.1 Navedba investitorja

INVESTITOR	
Naziv	MESTNA OBČINA PTUJ
Naslov	MESTNI TRG 1, 2250 PTUJ
Odgovorna oseba	Nuška GAJŠEK, županja
Telefon	02 748 29 99
E-pošta	obcina.ptuj@ptuj.si
Davčna številka	SI85675237
Transakcijski račun	01296-0100016538
Telefon	02 748 29 99
E-pošta	obcina.ptuj@ptuj.si

1.2 Navedba izdelovalca investicijske in projektne dokumentacije

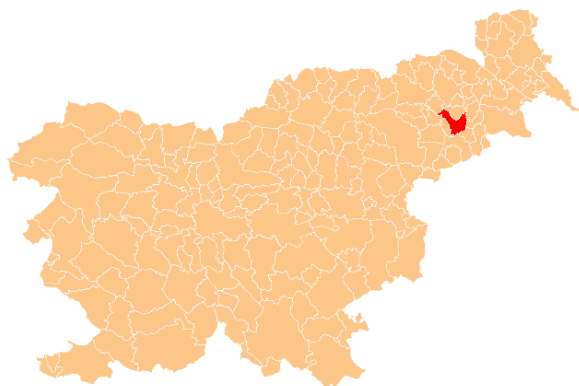
IZDELOVALEC INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE	
Naziv	MESTNA OBČINA PTUJ
Naslov	MESTNI TRG 1, 2250 PTUJ
Odgovorna oseba	Nuška GAJŠEK, županja
Telefon	02 748 29 99
E-pošta	obcina.ptuj@ptuj.si
Davčna številka	SI85675237
Transakcijski račun	01296-0100016538
Odgovorna oseba za pripravo investicijskih dokumentov	Simona Kašman, podsekretarka, Kabinet župana
Telefon	02 748 29 99
E-pošta	obcina.ptuj@ptuj.si

2 ANALIZA STANJA Z OPISOM RAZLOGOV ZA INVESTICIJSKO NAMERO

2.1 Predstavitev občine

Mestna občina Ptuj leži v severovzhodni Sloveniji, v središču Spodnjega Podravja in je del statistične regije Podravje. Obsega južni del osrednjih Slovenskih goric, severozahodni del Ptujskega polja, s skrajnim jugozahodnim delom pa sega na Dravsko polje na desnem bregu reke Drave. Po površini obsega 66,65 km², kar predstavlja 0,3% ozemlja Slovenije. Mestno občino Ptuj sestavljajo naslednja naselja: Grajena, Grajenščak, Kicar, Krčevina pri Vurberku, Mestni vrh, Pacinje, Podvinci, Ptuj, Spodnji Velovlek in Spuhlja, ki so združena v osem četrtnih skupnosti (Center, Ljudski vrt, Panorama, Jezero, Breg- Turnišče, Grajena, Rogoznica in Spuhlja).

V Mestni občini Ptuj živi 23.257 prebivalcev (SI-STAT, I. 2019), kar znaša 1,12% vseh prebivalcev Slovenije. Samo v naselju Ptuj živi 76,79 % vseh prebivalcev Mestne občine Ptuj (SI-STAT, I. 2019). Po številu prebivalcev sodi med manjše mestne občine, saj je uvrščena na 9. mesto od 11. mestnih občin. Gostota poselitve v MO Ptuj je **347 prebivalcev na km²**, kar močno presega slovensko povprečje (102,6 preb./km²). Po površini je Mestna občina Ptuj na predzadnjem mestu med mestnimi občinami.



Slika 1: Lokacija Mestne občine Ptuj v Sloveniji

V register nepremične kulturne dediščine Ministrstva za kulturo je na območju MO Ptuj vpisanih 308 enot kulturne dediščine, od katerih je 5 objektov državnega pomena (Ptujski grad, grad Turnišče, park gradu Turnišče, Orfejev spomenik in Tretji mitrej z rezervatom). Spomenikov lokalnega pomena je 153, od tega jih je 132 v starem mestnem jedru. Ureditev prostora na območju Muzejskega trga in ob Dominikanskem samostanu spada v naselbinski kulturni spomenik lokalnega pomena Ptuj – Mestno jedro (EŠD 580), nepremični kulturni spomenik lokalnega pomena Ptuj – Dominikanski samostan (EŠD 588) in vplivno območje kulturnega spomenika državnega pomena Ptuj – Grad (EŠD 583).

S projektom želimo fazno urediti prostore za prezentacijo arheološkega gradiva javnosti in prezentirati srednjeveško obzidje ter preurediti zahodno dvorišče ob Dominikanskem samostanu v novo mestno prizorišče in prostor za druženje.

2.2 Pregled in analiza obstoječega stanja

Zgodovina mesta

Območje mesta Ptuj, kot ga poznamo danes, je začelo svoje prvo poglavje že v mlajši kameni domi. Naselbina je skozi zgodovino prav zaradi specifičnih naravnih danosti odigrala pomembno vlogo na področjih politike, uprave in umetnosti.

Skozi rimsko Petoviono, najpomembnejše rimsko mesto na območju današnje Slovenije, je potekala pomembna antična trgovska pot, t. i. jantarna pot, ki je vodila od današnjega Ogleja do Panonske nižine. Struga Drave je v tem času potekala bolj južno, oba bregova pa je povezoval most. Sicer mesto Petoviona ni bilo zasnova kot klasično rimsko mesto, saj se je mesto razvijalo kot obcestno mesto z nepravilno obliko. Po vojaškem udaru leta 69 so bile mestu podeljene pravice kolonije ter statut mesta. S tem je bila ustanovljena samoupravna enota – Colonia Ulpia Traiana Poetovio. Največji razcvet je mesto doseglo v 2. in 3. stol., ko je postalo veliko provincialno mesto s štirimi mestnimi četrtmi in pomembnimi državnimi uradi. Z zatonom rimskega imperija je začel slabiti tudi strateški pomen mesta Petoviona. Mesto je bilo močno uničeno zaradi napada Hunov in naravnih katastrof. S poselitvijo v 6. stoletju so bile popolnoma zabrisane sledi rimskega časa.

Ob koncu 8. stoletja je Podravje prešlo v okvir frankovske države in s tem se je naselbina pričela ponovno razvijati, vendar le na levem rečnem bregu, pod imenom Pettau. Izrazito linearna naselbina je takrat obsegala območje med današnjim Malim gradom (Knjižnico Ivana Potrča), Dominikanskim samostanom in Proštijško cerkvijo sv. Jurija.

Po vmesnem obdobju napadov Ogrov se je razvoj mesta nadaljeval v 12. stoletju. Na ostankih zgodnjerednjeveške naselbine se je začelo razvijati mesto kot ga poznamo danes. Po pridobitvi mestnih pravic leta 1250 je mesto pridobilo tudi pravico do mestnega obzidja, kamor so vključili Dominikanski samostan na zahodni strani in Minoritski samostan na vzhodni strani mesta. S tem je bila trikotna zasnova mesta jasno poudarjena in se odraža v grajskem in mestnem trikotniku.

Najpomembnejši objekti so se nizali vzdolž današnje Prešernove ulice, ki se je na vzhodni strani zaključila v trikotno tržno površino, današnji Slovenski trg. Poleg Prešernove je pomembno os predstavljala tudi Murkova ulica. Iz te osi se je proti Dravi širil rebrast sistem ulic, proti grajskemu griču pa so se razvile le medhišne zagate za dostop do dvorišč v ozadju.

V drugi polovici 13. stoletja se je ob umiku Drave proti jugu začel razvijati vzhodni del Ptujja, ki stoji na rečni naplavini. Območje se je razvijalo v drugačni geometriji in sistemu ulic, kar je razvidno še danes.

Mesto je končno podobo dobilo v 15. stoletju, konec 16. stoletja pa se je končala tudi njegova pomembnost v evropskem prostoru. Zaradi strateške lege je Ptuj prevzel pomembno obrambo funkcijo vpadov pred Turki in opustil trgovsko vlogo. Mesto je bilo popolnoma ohromljeno zaradi številnih poplav, kužnih bolezni in požarov in se znašlo na robu gospodarskega propada.

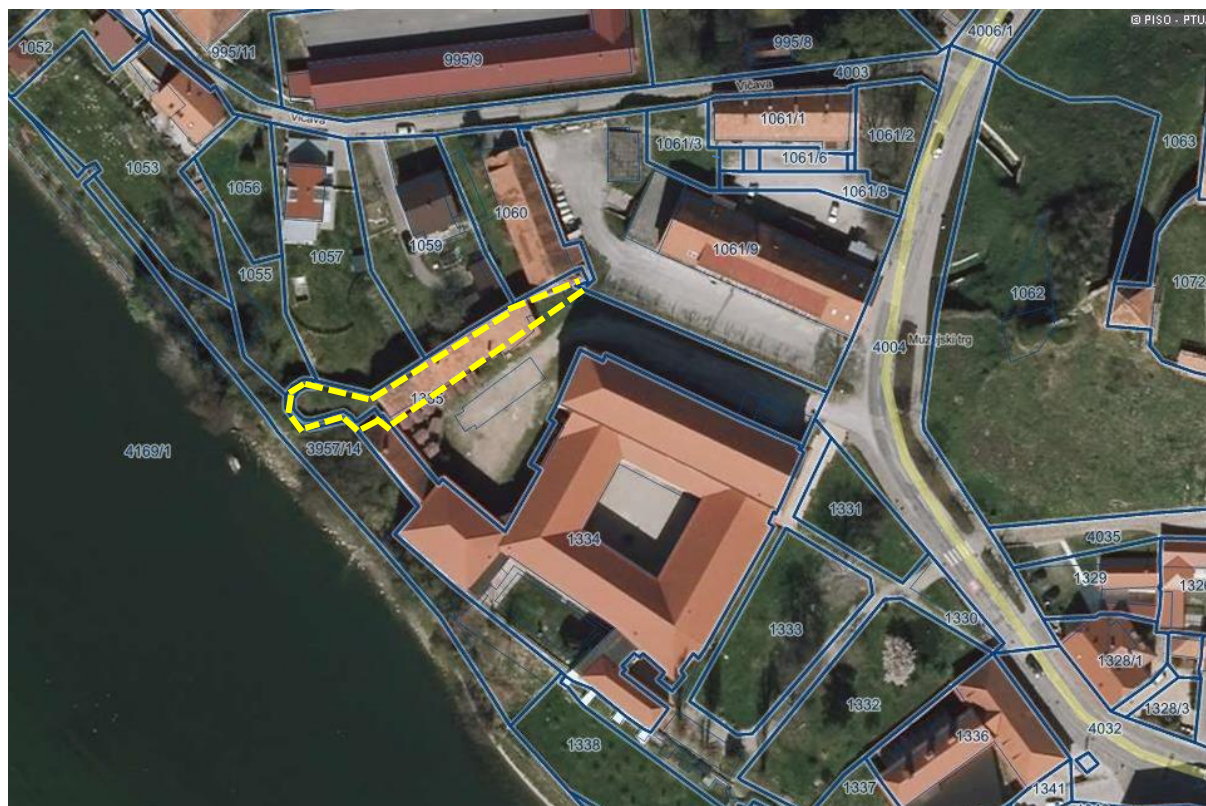
V 18. stoletju je bilo mesto odrinjeno od pomembnih prometnic, z vzpostavitvijo glavne povezave Dunaj – Trst, v 19. stoletju pa še s povezavo Južne železnice. Tako se je Ptuj vse bolj preoblikoval v podeželsko mesto.

Konec 19. stoletja je mesto pridobilo statut mesta in postalo sedež avtonomne občine. S tem se je mesto pričelo ponovno razvijati, cvetela je lokalna industrija, trgovina in obrt. Mestno jedro se je počasi širilo in si počasi priključevalo sosednja predmestja, poleg tega pa je napredovalo tudi upravno. Z razvojem objektov javnih funkcij so pričeli nastajati tudi parki, promenade in ostale odprte javne površine. Gradnja je v tistem času potekala po vnaprej določenih »zazidalnih« načrtih ob obrobju mesta.

V začetku 20. stoletja se je mesto širilo v severovzhodni in jugozahodni smeri. S številom nemško govorečih prebivalcev se je povečevala tudi nestrpnost med njimi, ki je dosegla vrhunec s t. i. Septembrskimi dogodki. Pred I. sv. vojno so se pojavile nove javne stavbe kot npr. gledališče na Slovenskem trgu, mestno kopališče in bolnišnica, poleg tega pa se je oblikoval tudi prostor tržnice.

Območje obdelave

Območje je razvidno iz spodnje slike in obsega del parcelne št. 1335, k.o. Ptuj.



Slika 2: Prikaz območja dela mestnega obzidja



Slika 3: Izsek iz Kreuztalerjevega načrta mestne obrambne arhitekture (l. 1644)

Obstoječe stanje¹

Dominikanski samostan je od ustanovitve 1230 do ukinitve 1785 predstavljal duhovno, kulturno in umetnostno in izobraževalno središče mesta in okolice. Ob koncu 18. stol. po ukinitvi Jožefa II. je kompleks postal vojaški objekt. Leta 1923, ko je bila končana gradnja nove vojašnice je bil predviden za prodajo, 1928 je postal last mesta. Del samostana so namenili reševanju stanovanjske stiske, del Mestnemu Ferkovemu muzeju. Pod nadzorom F. Steleta in restavratorja M. Sternena se je začela temeljita obnova objekta. Funkcijo muzeja je imel samostan do 2010, ko je dobil novo namembnost, kongresno-kulturno središče. 2011 so se pričela obnovitvena dela, ki niso bila zaključena, ne v notranjščini in ne na zunanjščini objekta. V 2021 je bila izdelana projektna dokumentacija, katerega del je tudi konservatorsko-restavratorsko obnovljeno obzidje, pri čemer bo projekt zastavljen fazno, tako da bo obzidje v prihodnosti uporabljeno kot kulisa za prezentacijo pomembnih arheoloških ostalin. Obnova obzidja ne bo doprinesla le k razumevanju dediščine, marveč bo vključena v projekte popularizacije dediščine tako na lokalnem, kot tudi na regionalnem in nacionalnem nivoju.

Obravnavana poteza obzidja definira jugozahodni in zahodni rob dominikanskega samostana in je danes v precej zanemarjenem stanju. Na zahodni del obzidja so naslonjeni utilitarni objekti, v smislu nekvalitetnih lop, ki krnijo dojemanje pojavnosti nekdanjega zunanega mestnega obzidja kot tudi nekdanjega zunanega samostanskega dvorišča in ne nazadnje roba mestnega jedra. Mestoma so bile spričo različnih funkcij samostana izvedene manjše prezidave in dopolnitve, mestoma je zaradi atmosferskih vplivov in zatekanja propadlo polnilo (apnena malta) in razpadlo gradivo (polna opeka, kamen). Strešniki izvirne strešice na zidu so mestoma izmaknjeni ali propadli, zato zid ni zaščiten pred meteorno vodo. Obzidje je na večih mestih zakrilo rastje, ki je povzroča močne poškodbe (razpad veziva, originalne substance). V določenem segmentu je zaradi neustreznih predelav, predvsem v najkvalitetnejšem delu jugozahodnega stolpa, in rastja nedostopno javnosti, zaradi česar je potencial mestnega obzidja, dojemanje in prezentacija dediščine močno okrnjeno in brez dodeljenih sredstev zapisano nadaljnjemu propadanju.

¹ Vir: Besedilo iz razpisne dokumentacije



Slika 4 in 5: Pogled na južni del razširjenega območja pomožne lope na notranji strani mestnega obzidja, ki bi jih bilo potrebno v sklopu celovite ureditve dominikanskega samostana odstraniti



Slika 6 in 7: Prikaz mestnega obzidja prekritega z rastjem

2.3 Temeljni razlog za investicijsko namero

Predviden poseg bo poudaril spomeniške kvalitete prostora, v prvi vrsti berljivost in pojavnost mestnega obzidja, ob tem pa tudi zahodnega samostanskega dvorišča.

Celotno območje – vključno z obravnavanim obzidjem – ima tako izjemen interpretativni potencial, predvsem iz vidika jasne definicije mestnega obzidja, ki generira razumevanje roba dominikanskega samostana, srednjeveškega mestnega jedra in grajeno strukturo izven njega.

S prezentacijo obstoječega obzidja bi pomembno obogatili predstavitev kulturne dediščine, ki danes ni v ponos Ptuja in širšega prostora. S pravilno prezentacijo bi celovito zaključili obnovo in revitalizacijo

Dominikanskega samostana, kot pomembnega spomenika regionalnega pomena ter pomembno popestrila turistično ponudbo Spodnjega Podravja.

V nadaljevanju bi z ureditvijo zahodnega dvorišča Dominikanskega samostana v sklopu katerega se nahaja obzidje pridobili pomemben letni prireditveni prostor na katerem bi se lahko odvijali različni kulturni projekti, kot so gledališke predstave, koncerti, pedagoške delavnice in ostali kulturni dogodki na prostem, indirektno pa lahko turistom in domači javnosti ponudi dodatno točko vredno ogleda.

V Mestni občini Ptuj želimo z izvedbo projekta pristopiti k prezentaciji izjemne kulturne dediščine inovativno in strokovno, ter okrepiti njeno povezovanje z drugimi sektorji in področji ustvarjalnosti.

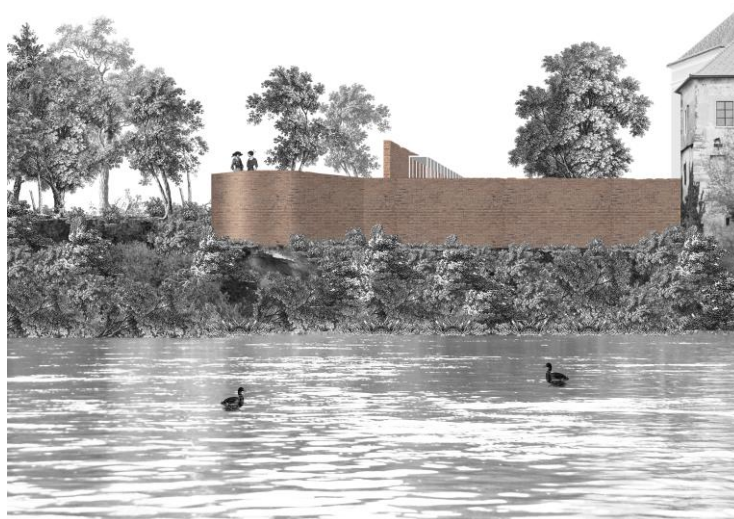
3 OPREDELITEV RAZVOJNIH MOŽNOSTI IN CILJEV INVESTICIJE TER PREVERITEV USKLAJENOSTI Z RAZVOJNIMI STRATEGIJAMI IN POLITIKAMI

3.1 Predmet in namen investicije

Varstvo kulturne dediščine je ohranjanje materialnih in vsebinskih lastnosti predmetov, skupin predmetov oziroma objektov ali območij, ki so opredeljeni kot dediščina.

Predmet investicije je obnova dela mestnega obzidja, ki je trenutno zakrit pred očmi javnosti ter ob tem jasno predstaviti mestni rob, ki ga v današnjem stanju ne prepoznavajo niti občanke in občani mesta Ptuja. Predviden poseg bo poudaril spomeniške kvalitete prostora, v prvi vrsti berljivost in pojavnost mestnega obzidja, ob tem pa tudi zahodnega samostanskega dvorišča.

Mestna občina Ptuj si s predvidenim posegom prizadeva za strateško vključitev zapuščenega in zanemarjenega segmenta dediščine v spomeniško in vsebinsko revitalizacijo celotnega območja. Danes delno nedostopno in historično neberljivo območje ima že opisan interpretativno-historični potencial za razumevanje roba dominikanskega samostana, srednjeveškega mestnega jedra in grajeno strukturo izven njega. Konservatorsko-restavratorska obnova obzidja z vsebinsko revitalizacijo zanemarjenega območja bo vključena v razvoja kulturnega turizma, ki se bo povezan z vsebinami arheološkega muzeja s Panoramo (arheološkim parkom), arheološkim depojem odprtega tipa, zgodovinskim arhivom in programom kulturno-kongresnega centra v dominikanskem samostanu ter Grajskim gričem.²



Slika 8: Pogled na mestno obzidje z desnega brega reke Drave³

² Vir: Besedilo iz razpisne dokumentacije

³ Vir: Natečajna naloga Arheološki depo odprtega tipa, katere izdelovalec je ARREA arhitektura d. o. o. (v nadaljevanju: natečajna naloga)

Celoten poseg z vsebinsko revitalizacijo območja bo povečal zavedanje o družbenih vrednotah obravnavane kulturne dediščine in dvignil raven znanj in veščin, povezanih s kulturno dediščino, saj se bodo že med izvedbo pripravile izobraževalne vsebine za zainteresirane posameznike, skupine in šole, ki bodo promovirale nepoznan, a za razumevanje samostanskega življenja in mesta, pomemben segment dediščine, ob tem pa promovirale uporabo historičnih materialov in veščin.⁴

Namen projekta je ohranjanje in prezentacija kulturne dediščine mesta Ptuj, preprečevanje propadanja kulturne dediščine, dvig ozaveščenosti prebivalcev o pomenu kulturne dediščine, izboljšanje turistične ponudbe mesta Ptuj.

3.2 Cilj investicije

Izhodišča in cilji prenove:

- varovanje in prenova zavarovane kulturne dediščine EŠD 588 (Ptuj – Dominikanski samostan), kot ambient in kot posameznega dela kulturne vrednosti,
- konservatorsko restavratorski posegi na delu mestnega obzidja,
- prezentacija srednjeveškega obzidja,
- odstranitev nekvalitetnih objektov.

3.3 Preveritev usklajenosti operacije s strategijami, politikami in razvojnimi programi

Projekt Konservatorsko restavratorski posegi na delu mestnega obzidja je usklajen z Lokalnim programom za kulturo Mestne občine Ptuj za obdobje 2020–2023

Cilj:

- razvoj inovativnih in sodobnih oblik prezentacije in vključevanja kulturne dediščine
- postopoma in skladno z realnimi proračunskimi možnostmi prenavljati objekte in investirati v javno kulturno infrastrukturo

Projekt Konservatorsko restavratorski posegi na delu mestnega obzidja je usklajen z Regionalnim razvojnim programom Podravja 2021–2027

Razvojna prioriteta 1.3: Trajnostni razvoj in promocija turizma

Ukrepi:

- 1.5.1: Razvoj in upravljanje trajnostnih turističnih produktov
Usmerjanje v razvoj novih inovativnih turističnih produktov in storitev, dvig kakovosti in razvoja turističnih destinacij s spodbujanjem turističnih podjetij (MSP), z vključevanjem lokalnih surovin in izdelkov v redno turistično ponudbo ob upoštevanju sinergije med gospodarstvom in varstvom naravne ter varstvom kulturne dediščine.

⁴ Vir: Besedilo iz razpisne dokumentacije

- 1.5.2: Valorizacija naravne in kulturne dediščine
Ukrep izpostavlja potrebe varovanja naravne in kulturne dediščine, ki celostno ohranja dediščino kot temelj nacionalne identitete in kulturne raznolikosti ter tako prispeva k kakovostni življenja in izboljšanju odnosa do dediščine.
- 1.5.3: Turistična infrastruktura
Vlaganje v osnovno turistično infrastrukturo, vključno z njeno nadgradnjo.
- 1.5.4: Promocija trajnostnih turističnih destinacij
Ukrep je usmerjen v promocijo turistične ponudbe z učinkovitim in inovativnim trženjem

Projekt Konservatorsko restavratorski posegi na delu mestnega obzidja je usklajen z Vizijo in strategijo Mestne občine Ptuj 2015-2025 oziroma Trajnostno urbano strategijo

Cilj: Izboljšanje dostopnosti in prepoznavnosti turističnih znamenitosti in dogodkov

Ukrep: Vzdrževanje in ohranjanje naravne in kulturne dediščine Ptuj

4 OPIS VARIANTE »Z« INVESTICIJO, PREDSTAVLJENI V PRIMERJAVI Z ALTERNATIVO »BREZ« INVESTICIJE

4.1 Varianta »brez« investicije

Varianta brez investicije pomeni, da Mestna občina Ptuj ne pristopi k izvedbi konservatorsko restavratorskih posegov na delu mestnega obzidja.

Varianta brez investicije ni smiselna, saj s tem Mestna občina Ptuj zanemarja svojo kulturno dediščino in prepušča, da le-ta brez ustrezne obnove in vzdrževanja propada.

Posredni negativni učinki na kulturnem in turističnem področju bi se vnaprej stopnjevali. Iz teh razlogov je varianta brez investicije absolutno nesprejemljiva.

4.2 Varianta »z« investicijo

Varianta z investicijo je smiselna, ker investicija pomeni, da omogočimo prezentacijo mestnega obzidja in obogatimo predstavitev kulturne dediščine. Z realizacijo pomembno vplivamo na vedenje obrabnega sistema srednjeveškega Ptuja, saj je Dominikanski samostan z obrabnim sistemom tvoril pomembno obrambno točko pri vstopu v srednjo Evropo.

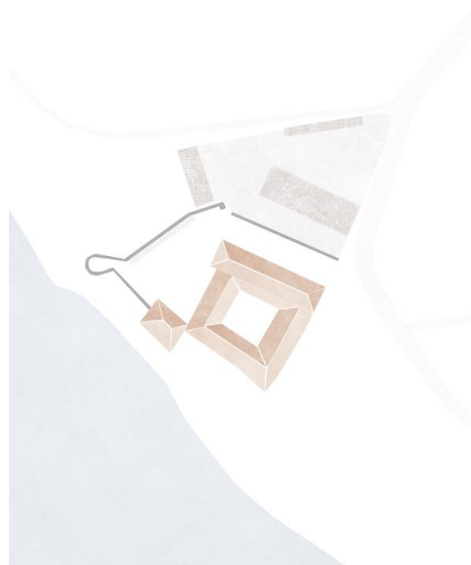
Prav tako z investicijo zaščitimo kulturni spomenik ter ohranimo svojo kulturno in naravno dediščino, ki nam nudi izboljšanje kvalitete življenja.

Iz zgoraj navedenega je evidentno, da je izvedba investicije več kot potrebna za ohranjanje zgodovinsko zaščitene območja, kot tudi za nadaljnji razvoj mesta Ptuj iz vidika ohranjanja kulturne dediščine.

5 OPREDELITEV VRSTE INVESTICIJE

5.1 Opredelitev osnovnih tehnično-tehnoloških rešitev v okviru investicije

Zasnova obravnava območje Dominikanskega samostana v celoti. Pričujoči ostanki mestnega obzidja s stolpom na JZ strani bi ob primerni prezentaciji lahko postali izjemna točka zaključka poti skozi srednjeveško mesto, s pogledom na Dravo in sončni zahod. Prezentacija zidu ohranja v čim večji možni meri originalno substanco, ki jo v nadaljevanju nadgrajuje z reciklirano opeko porušenih lop. Gabarit zahodnega srednjeveškega zidu ločuje urbani, srednjeveški del mesta od zelenega zaledja pod katerim se razprostirajo skrivnosti nekdanje rimske Petovione.⁵



Slika 9: Situacija ožjega območja ureditve s stopom in mestnim obzidjem (I. faza)⁶

S posegom se bo z konservatorsko-restavratorsko metodologijo (odstranitev sekundarnih oblog na izvornem materialu, injektiranje in dopolnjevanje manjkajočih elementov z identičnim materialom in utrjevanje površine zidu in stikov z vročo apneno malto), materiali (apno, kamen, polna opeka) in postopki (izvorna tehnologija gradnje z apnom, izvedba retuše na novih posegih za doseganje pojavne skladnosti) skladno z varstvenim režimom izvajalo **varstvo, konservacija, restavracija in prezentacija spomeniških sestavin** dela mestnega obzidja, ki tvori sestavni del dominikanskega samostana, mestnega jedra in vplivnega območja Ptujskega gradu. **S posegom se bo ohranil avtentični material, tehnologija, znanja in veščine, ki so bile uporabljene pri gradnji obzidja.**⁷

⁵ Vir: Natečajna naloga

⁶ Vir: Natečajna naloga

⁷ Vir: Besedilo iz razpisne dokumentacije

Predviden poseg bo poudaril spomeniške kvalitete prostora, v prvi vrsti berljivost in pojavnost mestnega obzidja, ob tem pa tudi zahodnega samostanskega dvorišča. Predvideno nadaljevanje ureditve širšega območja na zunanjem robu mestnega obzidja predvideva izgradnjo arheološkega depoja odprtega tipa in ureditev celotnega območja ob zunanjem robu mestnega obzidja.⁸

Celotno območje – vključno z obravnavanim obzidjem – ima tako izjemen interpretativni potencial, predvsem iz vidika jasne definicije mestnega obzidja, ki generira razumevanje roba dominikanskega samostana, srednjeveškega mestnega jedra in grajeno strukturo izven njega. Z vsebinsko revitalizacijo zanemarjenega območja v smislu razvoja kulturnega turizma, v povezovanju vsebin arheološkega muzeja s Panoramo (arheološkim parkom), arheološkim depojem odprtega tipa, zgodovinskim arhivom in dominikanskim samostanom ter Grajskim gričem s PMPO obnova segmenta obzidja predstavlja pomemben del povezanosti z drugimi razvojnimi projekti in programi.⁹

POT

Pot skozi srednjeveško mesto od Minoritskega do Dominikanskega samostana se izteka proti zahodu v osrednje območje nekdanje rimske Petovione. Na tem mestu se končuje srednjeveško obzidje in začenja jarek s sadovnjaki pod katerimi ležijo neodkrite skrivnosti rimske preteklosti. Pot teče in povezuje prostore ob zidu Dominikanskega samostana se pot iz mesta izteče na zahodno dvorišče samostana, naprej vodi na JZ vogalni stolp in se zaključi s pogledi v pokrajino nad reko Dravo.¹⁰

Restavratorska obnova obravnavanega obzidja bo omogočila razvoj potenciala notranje stranice mestnega obzidja, zato želimo v eni izmed naslednjih faz ureditve tega območja ureditev obnovljene obzidja kot muzejske kulise za lapidarij kamnitih muzejskih predmetov, s čimer vsebinsko osmisli zahodno samostansko dvorišče. Vizija je tudi vzpostavitev kvalitetnega mikroambianta samostanskega dvorišča, ki bo očiščeno utilitarnih gradenj ponujalo možnost vzpostavitve naravnega prizorišča in razgledišča na vogalnem obzidnem stolpu, od koder se ponujajo čudoviti razgledi na reko Dravo.¹¹

STRUKTURE (II. faza)

Strukture nakazujejo območja prezentacije arheoloških najdb:

1. latnik ob S stranici cerkve in obzidja v vertikalni poziciji predstavlja zaslon obstoječi trti in tvori hrbet morebitni postavitvi določenega fragmenta muzeja,
2. pergola ob zahodni stranici obzidja je nadkritje zunanjega lapidarija muzeja,
3. struktura arheološkega depoja se navezuje na obe z enakim ritmom in konstrukcijskim sistemom, v prostorskem smislu pomeni rastočo strukturo, ki lahko omogoča širitev ali rast muzeja.¹²

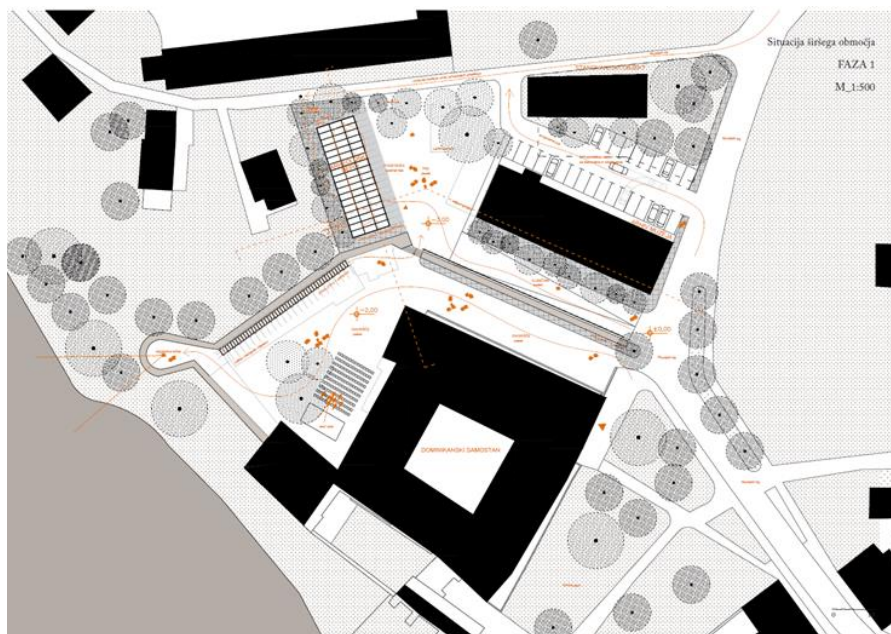
⁸ Vir: Besedilo iz razpisne dokumentacije

⁹ Vir: Besedilo iz razpisne dokumentacije

¹⁰ Vir: Natečajna naloga

¹¹ Vir: Besedilo iz razpisne dokumentacije

¹² Vir: Natečajna naloga



Slika 10: Situacija širšega območja ureditve (II. faza)¹³

Skladno z narekovanim varstvenim režimom se bodo izvajali posegi, ki bodo služili **valorizaciji in ohranitvi spomeniških značilnosti** tako dominikanskega kompleksa kot tudi historičnega mestnega jedra, katerega rob definira mestno obzidje. **Zaradi enovitosti in kompleksnosti gradbene in urbane strukture in v celoti ohranjene vedute spada mestno jedro Ptuja – katerega sestavni del je tudi dominikanski samostan - med najpomembnejše spomenike svoje vrste v širšem evropskem prostoru.**

¹³ Vir: Natečajna naloga

6 OCENA INVESTICIJSKIH STROŠKOV

6.1 Ocena celotnih investicijskih stroškov po stalnih cenah

Predvideno trajanje projekta je krajše od enega leta, zato smo skladno z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Ur.l. RS, št. 60/2006 in spremembe: Ur. l. RS, št. 54/2010, 27/2016), v nadaljevanju prikazovali investicijsko vrednost le v stalnih cenah.

Tabela 1: Ocena celotnih investicijskih stroškov po stalnih cenah

	VSEBINA	2021	2022	VREDNOST	DAVEK	SKUPAJ
1	Projektna dokumentacija	1.100,00	0,00	1.100,00	242,00	1.342,00
i.	Projektna dokumentacija	1.100,00		1.100,00	242,00	1.342,00
2	Izvedbena dela	0,00	104.670,00	104.670,00	23.027,40	127.697,40
i.	Gradbena dela		17.950,00	17.950,00	3.949,00	21.899,00
ii.	Konservatorsko restavratorska dela		86.720,00	86.720,00	19.078,40	105.798,40
3	Nadzor	0,00	2.418,00	2.418,00	531,96	2.949,96
i.	Koordinator za varnost in zdravje pri delu		1.118,00	1.118,00	245,96	1.363,96
ii.	Strokovni nadzor		1.300,00	1.300,00	286,00	1.586,00
5	VREDNOST SKUPAJ (1-4)	1.100,00	107.088,00	108.188,00	23.801,36	131.989,36
6	VREDNOST DDV	242,00	23.559,36	23.801,36		
7	VREDNOST Z DDV	1.342,00	130.647,36	131.989,36		

6.2 Navedba osnove za oceno vrednosti

Investicijsko vrednost za leti 2021 in 2022 navajamo glede na sklenjeno pogodbo s projektantom (1), projektantske ocene vrednosti izvedbenih del (2) in izkustvene ocene (3).

7 TEMELJNE PRVINE, KI DOLOČAJO INVESTICIJO

7.1 Predhodna idejna rešitev ali študija

Mestna občina Ptuj je v januarju 2021 pričela s pridobivanjem dokumentacije za prijavo projekta Konservatorsko restavratorski posegi na delu mestnega obzidja na Javni razpis za izbor kulturnih projektov na področju nepremične kulturne dediščine, ki jih bo v letih 2021–2022 sofinancirala Republika Slovenija (JPR2-SVP-2021-22) in bila uspešna.

Obstoječa dokumentacija in strokovne podlage:

- Kulturnovarstveno soglasje za konservatorsko restavratorske posege na delu mestnega obzidja za Dominikanskim samostanom Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije, št. 35107-0065/2017/6/SMM z dne 27. 1. 2021;
- Preliminarne ugotovitve in izhodišča Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije, št. 35107-0654/2019/7/SMM z dne 30. 10. 2020.

Potrebna dokumentacija in strokovne podlage za izvedbo projekta:

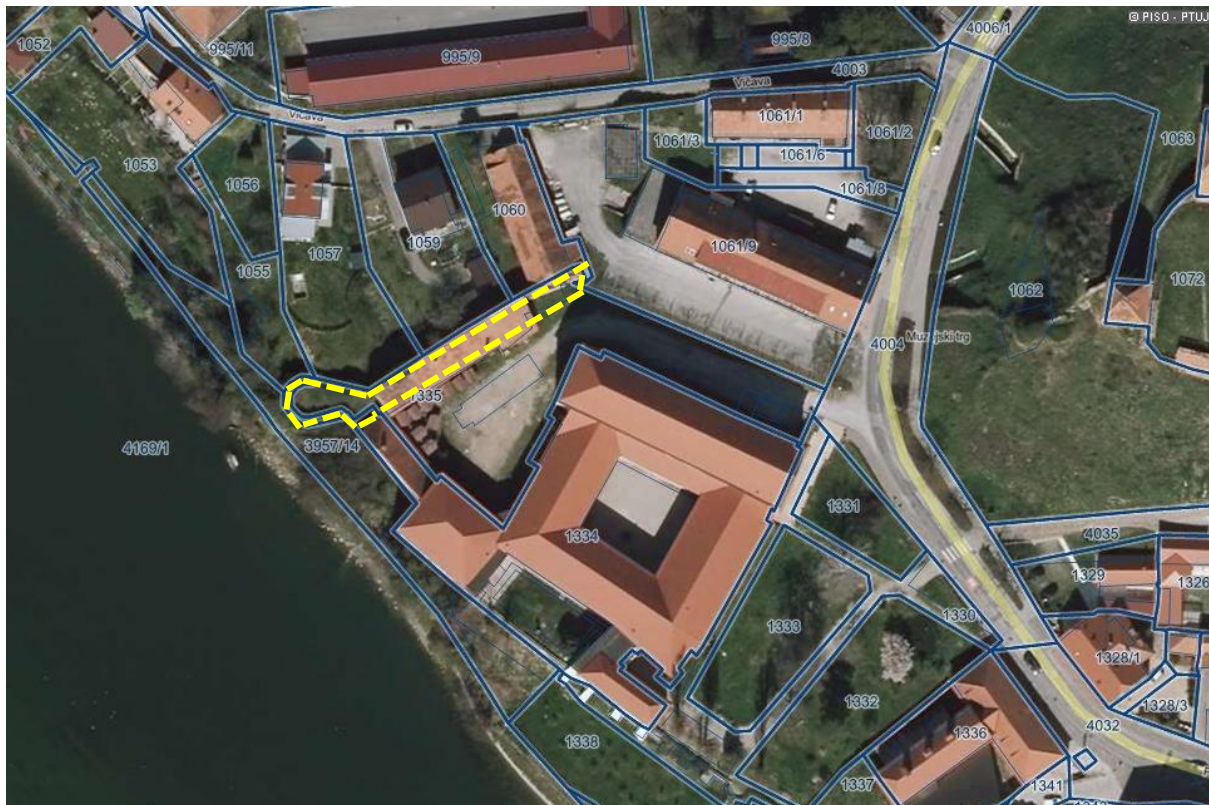
- načrt odstranitvenih del in načrt gospodarjenja z odpadki
- uporabno dovoljenje,
- poročilo končnega pregleda objektov v okviru monitoringa.

7.2 Opis in grafični prikaz lokacije

Območje nameravane investicije obsega mestno obzidje in definira jugozahodni in zahodni rob dominikanskega samostanoma.

Območje investicije obsega zemljišča del parcele št. 1335, k.o. Ptuj.

Ureditev prostora na območju ob Dominikanskem samostanu spada v naselbinski kulturni spomenik lokalnega pomena Ptuj – Mestno jedro (EŠD 580), nepremični kulturni spomenik lokalnega pomena Ptuj – Dominikanski samostan (EŠD 588) in vplivno območje kulturnega spomenika državnega pomena Ptuj – Grad (EŠD 583).



Slika 2: Prikaz območja dela mestnega obzidja

7.3 Varstvo okolja

Vplivi na okolje, ki bodo nastajali pri predmetnih delih ob izvajanju investicije, bodo časovno omejeni in so kot takšni sprejemljivi za okolje. Pri izvedbi obravnavane investicije bodo uporabljene najsodobnejše tehnike, ki bodo pri sami izvedbi zmanjšale količine odpadkov, emisij in ostalih tveganj onesnaževanja.

PRIČAKOVANI VPLIV OBJEKTA NA OKOLICO V ZVEZI Z MEHANSKO ODPORNOSTJO IN STABILNOSTJO

Na objektih v okolici v času izvajanja gradbenih del ni pričakovati deformacij večjih od dopustnih ravni.

V času obratovanja ni pričakovati deformacij na objektih v okolici nameravane gradnje.

PRIČAKOVANI VPLIV OBJEKTA NA OKOLICO V ZVEZI Z VARNOSTJO PRED POŽAROM

V času izvajanja gradbenih del je potrebno omejiti eventualno širjenje požara na parcele v okolici in omogočiti varnost osebam in reševalnim ekipam.

Nameravana dela ne bodo ogrožala varnosti nepremičnin in oseb v okolici pred požarom in tako ne bo imela vpliva na okolico.

PRIČAKOVANI VPLIV OBJEKTA NA OKOLICO V ZVEZI S HIGIENSKO IN ZDRAVSTVENO ZAŠČITO - VARNOST PRI UPORABI

Območje je zasnovano in načrtovan tako, da je za čim manjše ogrožanje ljudi na območju zagotovljena zaščita, ki zagotavlja varstvo pred.

PRIČAKOVANI VPLIV OBJEKTA NA OKOLICO V ZVEZI Z ZAŠČITO PRED HRUPOM

Višje hrupne obremenitve je pričakovati v času izvajanja del. Vplivi gradnje načrtovanega posega na obremenjenost okolja s hrupom bodo predvsem povečane emisije hrupa z območja gradbišča zaradi delovanja gradbene mehanizacije in pomožnih naprav. Gradbišče bo delovalo le v dnevnem času.

Ocenjujemo, da bo po končanju projekta in njegovo delovanje v prihodnosti, nevtralnno na obremenjevanje okolja. Manjše obremenitve s hrupom in prahom se bodo pojavile le v času gradbenih del, ki pa jih bo izvajalec zmanjšal na minimum.

7.4 Ocena stroškov za odpravo negativnih vplivov

Ocenjujemo, da pričakovani vplivi projekta na okolico ne bodo imeli povečanega negativnega vpliva na okolje in so torej s stališča varstva okolja sprejemljivi, zato za njihovo odpravo ni predvidenih dodatnih stroškov.

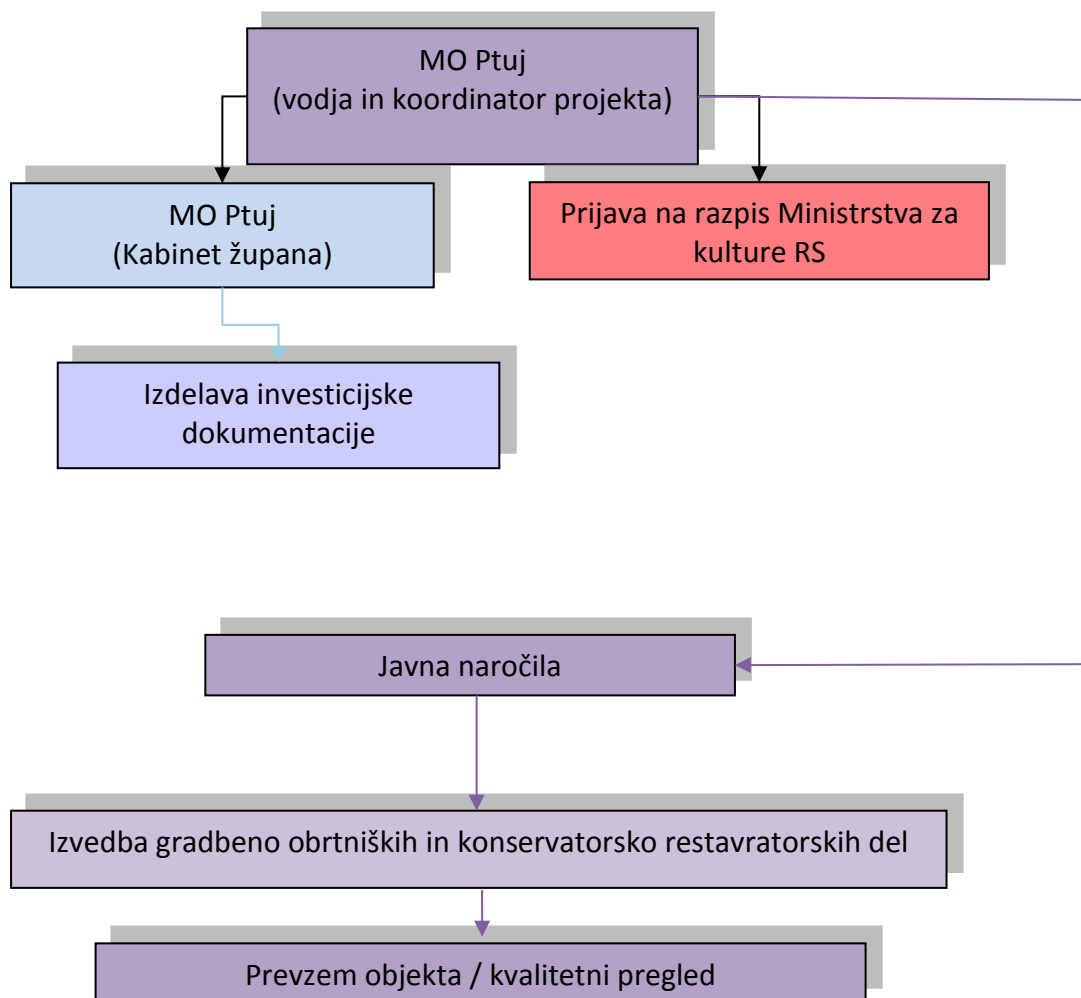
7.5 Kadrovska organizacijska shema s prostorsko opredelitvijo

Za izvedbo investicije ni predvidene posebne organizacije. Investitorica Mestna občina Ptuj je s svojimi zaposlenimi tudi odgovorni nosilec celotnega projekta in bo izvajala investicijo v sodelovanju s pogodbenimi izvajalci izbranimi v skladu z Zakonom o javnem naročanju (Uradni list RS, št. 91/15) in internimi Navodili za izvedbo postopkov javnega naročanja.

Tabela 2: Člani projektne skupine za izvedbo projekta

Ime in priimek	Izobrazba in položaj	Zadolžitev v okviru projekta Strokovno področje, ki ga pokriva
Jasmina Krajnc	MO Ptuj - višja svetovalka v Kabinetu župana	Vodja projekta
Mojca Brunčič	MO Ptuj - višja svetovalka v Kabinetu župana	Vodja izvedbe investicije

Kadrovsko organizacijska shema projekta:



7.6 Predvideni viri financiranja po stalnih cenah

Tabela 3: Viri financiranja

VIRI FINANCIRANJA		DINAMIKA FINANCIRANJA v EUR z DDV			
		2021	2022	SKUPAJ	DELEŽ
1	MESTNA OBČINA PTUJ	1.342,00	90.647,36	91.989,36	69,7 %
2	MINISTRSTVO ZA KULTURO RS	0,00	40.000,00	40.000,00	30,3 %
	SKUPAJ	1.342,00	130.647,36	131.989,36	100,00 %

Za izvedbo investicije bo MO Ptuj zagotovila **91.989,36 EUR** lastnih sredstev iz občinskega proračuna, ki so in bodo zagotovljena s sprejemom proračuna MO Ptuj za leti 2021 in 2022 ter uvrstitvijo projekta v Načrt razvojnih programov. Mestna občina Ptuj je projekt uspešno prijavila na Javni razpis za izbor kulturnih projektov na področju nepremične kulturne dediščine, ki jih bo v letih 2021–2022 sofinancirala Republika Slovenija (JPR2-SVP-2021-22) in pridobila najvišji možni znesek sofinanciranja. Za izvedbo projekta bo Ministrstvo za kulturo RS zagotovilo **40.000,00 EUR** v letu 2022.

7.7 Terminski plan izvedbe investicije

Operativni program priprave in izvedbe investicije predvideva naslednji načrt izvedbe potrebnih aktivnosti:

Tabela 4: Terminski plan izvedbe investicije

AKTIVNOST	ZAČETEK	KONEC
Pridobitev ocene stroškov konservatorsko restavratorskih del in popis del	1/2021	1/2021
Prijava na razpis	2/2021	2/2021
JN za izbiro izvajalca gradbenih in konservatorsko restavratorskih del	11/2021	12/2021
Izvedba gradbenih del	3/2022	4/2022
Konservatorsko restavratorska dela	4/2022	8/2022
Prezem izvedenih del	8/2022	8/2022

8 UGOTOVITEV SMISELNOSTI IN MOŽNOSTI NADALJNE PRIPRAVE INVESTICIJSKE, PROJEKTNE IN DRUGE DOKUMENTACIJE S ČASOVNIM NAČRTOM

Uredba o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ v 4. členu določa mejne vrednosti za pripravo in obravnavo posamezne vrste investicijske dokumentacije. Ker je vrednost projekta po stalnih cenah in vključenim DDV nižja od 500.000,00 EUR NI POTREBNA priprava višjih nivojev investicijske dokumentacije - investicijskega programa.

V okviru projektne in tehnične dokumentacije je potrebno pripraviti:

- Načrt odstranjevalnih del in načrt gospodarjenja z odpadki in
- Popis del in materiala.

Investicija bo pripomogla k razvoju Mestne občine Ptuj, zato menimo, da je naložba smiselna in upravičena.