

VILA TOMŠIČEVA

PROSTORSKO-ARHITEKTURNE REŠITVE



VILA TOMŠIČEVA

PROSTORSKO-ARHITEKTURNE REŠITVE

Uredili: Metka Sitar, Nataša Šprah



Univerza v Mariboru

Fakulteta za gradbeništvo,
prometno inženirstvo in arhitekturo

Maribor, november 2019

Naslov Vila Tomšičeva
Podnaslov Prostorsko-arhitekturne rešitve
Title Villa Tomšičeva
Subtitle Special-architectural solutions
Urednici Metka Sitar
Editors Nataša Šprah
 (Univerza v Mariboru, Fakulteta za gradbeništvo, prometno inženirstvo in arhitekturo)
Lektoriranje Eva Horvat
Language editing
Tehnični uredniki Jan Perša (Univerzitetna založba Univerze v Mariboru)
Technical editors Maja Žalik
Oblikovanje ovitka Maja Žalik
Cover designer
Fotografija na ovitku © Maja Žalik
Grafične priloge Avtorji
Graphic attachments Viri fotografij, slik, grafikonov in skic so last avtorjev projektov.
Založnik Univerzitetna založba Univerze v Mariboru
Published by Slomškov trg 15, 2000 Maribor, Slovenija
<http://press.um.si>, zalozba@um.si
Izdajateljica Univerza v Mariboru, Fakulteta za gradbeništvo, prometno inženirstvo in
Co-published by arhitekturo
 Smetanova ulica 17, 2000 Maribor, Slovenija
<http://fgpa.um.si>, fgpa@um.si
Izdaja Prva izdaja
Vrsta publikacije e-knjiga
Dostopno na <http://press.um.si/index.php/ump/catalog/book/443>
Izdano Maribor, oktober 2019



© Univerza v Mariboru, Univerzitetna založba
 Besedilo/ Text
 © Avtorji in urednici 2019

To delo je objavljeno pod licenco Creative Commons Priznanje avtorstva-Deljenje pod enakimi pogoji 4.0 Mednarodna.
 / This work is licensed under the Creative Commons Attribution-ShareAlike 4.0 International License.

<https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/>

CIP - Kataložni zapis o publikaciji

Univerzitetna knjižnica Maribor

72.84.025.4(497.4)(0.034.2)

VILA Tomšičeva [Elektronski vir] : prostorsko-arhitekturne rešitve / [uredili Metka Sitar, Nataša Šprah]. - 1. izd. - El. publikacija. - Maribor : Univerzitetna založba Univerze, 2019

Način dostopa (URL): <http://press.um.si/index.php/ump/catalog/book/443>

ISBN 978-961-286-313-5

doi: 10.18690/978-961-286-313-5

1. Drugi var. nasl. 2. Sitar, Metka

COBISS.SI-ID 97672449

ISBN: 978-961-286-313-5 (pdf)

DOI: <https://doi.org/10.18690/978-961-286-313-5>

Cena: Brezplačni izvod

Odgovorna oseba založnika: prof. dr. Zdravko Kačič, rektor Univerze v Mariboru

POVZETEK:

Opuščena vila na Tomšičevi ulici 13 s svojo pojavnostjo v prostoru degradira enega najlepših mestnih predelov individualnih, pretežno stanovanjskih stavb z značilno urbanistično zazidavo, ki poteka vzporedno s spomeniško zaščitenim kostanjevim drevoredom. Problematika rekonstrukcije obstoječe stavbe in prevera možnosti novogradnje na pripadajočem zemljišču je bila na pobudo lastnika nepremičnine - podjetja Invenio, d. o. o., Maribor -, obravnavana v sklopu razvojnega študentskega projekta na Fakulteti za gradbeništvo, prometno inženirstvo in arhitekturo Univerze v Mariboru. V uvodnem besedilu je predstavljena zgodovina stavbe in njene okolice, ki je pogojevala raznolike pristope k funkcionalni in arhitekturno-oblikovni rekonstrukciji vile, kakor tudi k urbanistično-arhitekturni umestitvi novih objektov s komplementarnimi vsebinami na prostih površinah zemljišča. Sledita opis postopka študentskega dela in predstavitev devetih variantnih študentskih rešitev, ki so bile usklajene tudi v sodelovanju s predstavniki lastnika. Rezultati študentskega dela so strnjeni v opisu in predstavitvah različnih idejnih zasnov, ki obravnavajo prenovo vile, kakor tudi vključitev dodanih objektov na zemljišču te atraktivne lokacije.

KLJUČNE BESEDE: vila, rekonstrukcija, študentski projekt, Tomšičeva ulica, Maribor

ABSTRACT:

The appearance of the abandoned villa on Tomšičeva Street 13 degrades one of the most beautiful urban areas as of individual, predominantly residential buildings with characteristic urban design parallel to the protected chestnut alley. The student development project at the Faculty of Civil Engineering, Traffic Engineering and Architecture, University of Maribor, initiated by the owner of the property - the company Invenio, Maribor -, discusses the problematic of the reconstruction of the existing building and the possibilities of new construction on the plot. The introduction outlines the history of the building and its surroundings as a precondition for diverse approaches to functional and architectural redesign of the villa, as well as urban and architectural design of new objects with complementary contents on the plot. In continuation, we describe the process of student work by representing nine student project solutions harmonized in cooperation with the representatives of property owner. The results summarize the description and presentation of various design solutions of the reconstruction of the villa, as well as the incorporation of additional buildings in the area of this attractive location.

KEYWORDS: villa, reconstruction, student project, Tomšičeva Street, Maribor

Naslova urednic:

Metka Sitar,
Univerza v Mariboru, Fakulteta za gradbeništvo prometno inženirstvo in arhitekturo,
Maribor, Slovenija, pošta: metka.sitar@um.si.
Nataša Šprah,
Univerza v Mariboru, Fakulteta za gradbeništvo prometno inženirstvo in arhitekturo,
Maribor, Slovenija, pošta: natasa.sprah@um.si

I.	VILA TOMŠIČEVA: DRUGA PRILOŽNOST	1
II.	PROJEKTNE REŠITVE	10
01	LA VI(E) Maja Žalik, Lucija Cvejan	11
02	VILA PARK Malika Pavić, Sara Milič	17
03	VILA + Klementina Ačko, Patricija Herceg	23
04	T13 Nina Verglez, Barbara Škorjanc	29
05	VILA MM Marko Petrović, Matic Rakovec	35
06	VILA² Tjaša Pauko, Tia Pavšek	41
07	VILA PIRAMIDA Erika Babič, Klemen Pregl	47
08	VILA T13 Filip Radojević, Vladimir Lutovac	53
09	MINI DORM »G« Alden Bajramspahić, Vildan Ramusović	59
III.	ŠTUDENSKA DELAVNICA	65

I. VILA TOMŠIČEVA: DRUGA PRILOŽNOST

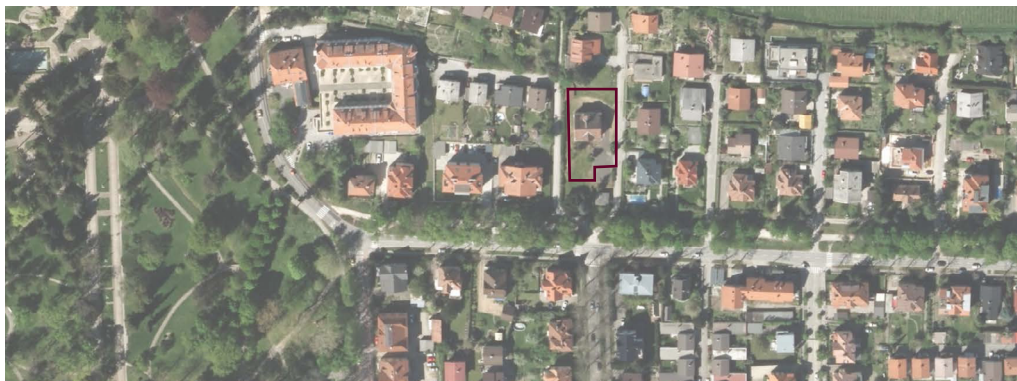
Metka Sitar

Nataša Šprah

Publikacija predstavlja rezultate razvojnega študentskega projekta z naslovom Rekonstrukcija in novogradnja objekta na lokaciji Tomšičeva 13 v Mariboru, ki smo ga na Fakulteti za gradbeništvo, prometno inženirstvo in arhitekturo Univerze v Mariboru izvedli v sodelovanju s podjetjem Invenio, d. o. o., lastnikom objekta in pripadajočega zemljišča. V okviru študentske delavnice, ki je potekala od oktobra 2018 do marca 2019, je 18 študentov 1. letnika magistrskega študijskega programa Arhitektura na Oddelku za arhitekturo pod mentorskim vodstvom izr. prof. dr. Metke Sitar in asist. Nataše Šprah izdelalo 9 variantnih rešitev prenove obstoječe stavbe na Tomšičevi ulici 13 in ureditve pripadajočega zemljišča.

OPIS STANJA V PROSTORU

Predmet obravnave razvojnega študentskega projekta, opuščena vila s pripadajočim zemljiščem na Tomšičevi 13, je bila zgrajena leta 1930. Stoji na zemljišču med Jesenkovo ulico na vzhodu in Močnikovo ulico na zahodu, severno od Tomšičevega drevoreda. Leži v območju z visoko bivanjsko kvaliteto, saj se nahaja v bližini mestnega središča Maribora, neposredno ob zeleni potezi Tomšičevega drevoreda, ki vodi v mestni park. Stavba stoji v drugi vrsti zazidave stanovanjskih stavb na zemljišču s parcelno številko 200/1, k.o. Maribor-Grad. Zemljišče južno od objekta s parcelnimi številkami 200/2, 202/1, 202/2 in 203 je nepozidano. Posebnost lokacije je umestitev transformatorske postaje nizkonapetostnega omrežja ob jugovzhodnem robu zemljišča.



Obravnavano območje

Vir: www.gis.arso.gov.si

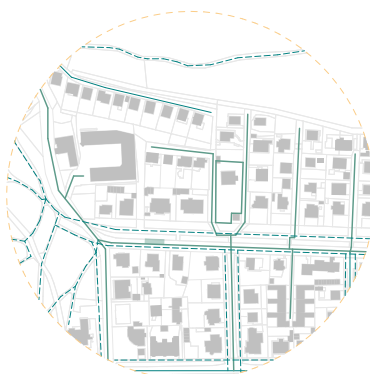
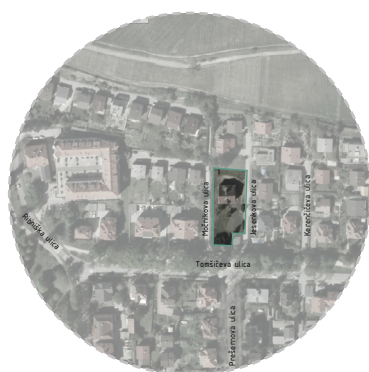
Drevored divjih kostanjev ob sedanji Tomšičevi ulici v Mariboru je kot najlepši mestni drevored zaščiten kot izjemna krajevna in krajinska znamenitost. Stavbno tkivo severno in južno od njega predstavlja predvsem točkovna zazidava eno- in dvonadstropnih eno- ali večstanovanjskih hiš, zgrajenih od 2. polovice 19. stoletja naprej. Lokacija velja za elitno, kar pomeni, da so cene nepremičnin na tem območju med najvišjimi v Mariboru. Danes tako rekoč elitna lokacija deluje zapuščeno zaradi dotrajanosti stavbe, opuščene zelene površine, kjer se je razraslo grmičevje in nekaj starejših dreves. Poleg transformatorske postaje k vtisu degradiranosti pripomorejo tudi zabojniki za smeti, umeščeni ob njem.

Obravnavana vila je nepodkletena dvoetažna opečna stavba z izvedbo mansardne etaže pod strmo dvokapno streho. Zunanje tlorisne mere vile so 13,8 m x 13,3 m, do strešnega venca na južni strani meri 7,7 m ter do slemena 14,2 m. Stavba je doživela več sprememb funkcije in prezidav, kar je posebej vidno v prizidku vhoda na vzhodni strani ter na preoblikovani fasadi na severni strani stavbe. Trenutno je stavba prazna; njeno gradbeno tehnično stanje se z leti poslabšuje zlasti zaradi dotrajanosti izvedbe strešne kritine. Vila stoji na platoju, ki se severno od nje strmo dviga.



PROCES IZVEDBE ŠTUDENTSKEGA PROJEKTA

Izvedba razvojnega študentskega projekta je potekala v več fazah, od prve analitične, ki je zajemala zlasti prostorsko analizo širšega in ožjega območja Tomšičevega drevoreda in lokacije kot osnovo za oblikovanje variantnih rešitev urbanistične ureditve parcele. V sklopu te faze je bila izvedena tematska delavnica s predstavniki podjetja, ki je vključevala ogled lokacije in opuščene vile. Analiza je med drugim vključevala koncepte arhitekturno-oblikovnih rešitev izrabe celotnega zemljišča, pri čemer je bil velik poudarek na umeščanju novih stavbnih oblik v povezavi z razmišljanjem o možnih in željenih funkcijah na tej lokaciji. Študentsko delo je ves čas potekalo ob podpori obeh mentoric in s sodelovanjem predstavnikov naročnika, ki je vključevalo tudi vmesno fazo študentskih predstavitev z namenom pridobitve kritičnega pogleda na rešitve kot možnosti za vključevanje dodatnih predlogov pred samo finalizacijo. Ob zaključku delavnice so študenti predstavili svoje končne urbanistično-arhitekturne rešitve z dodatno nalogo najprimernejše grafične prezentacije na plakatih, izobešenih v obliki razstave v prostorih Oddelka za arhitekturo na Krekovi ulici 2.



PREGLED GLAVNIH ZNAČILNOSTI VARANTNIH REŠITEV

Študenti so izdelali 9 variantnih rešitev, ki obravnavajo prenovu obstoječe stavbe ter ureditev preostanka zemljišča. Razvojno projektno delo se zrcali v nekaterih predlogih na osnovi odločitev, ki so skupna večini projektov, kakor tudi na posameznih prostorskih predlogih diametralno nasprotnih funkcij. To se odlikava tako v odločitvah glede umeščanja novih vsebin v funkcionalno in oblikovno zasnovo celotnega zemljišča s poudarkom na nepozidanem južnem delu parcele, kakor tudi v odnosu do obstoječe stavbe transformatorja. Lega med Močnikovo in Jesenkovo ulico, ki služita kot dovoz in parkirišče za stanovalce na območju, je pogojevala odločitve glede dostopa in dovoza za obravnavano zemljišče.

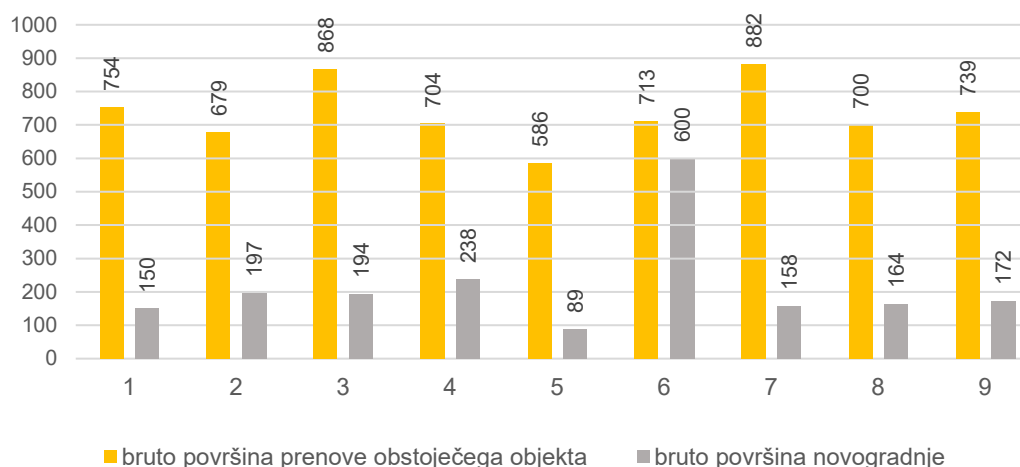
Prostorske danosti nepozidanega zemljišča z visoko vrednostjo lokaciji v neposredni bližini mestnega središča ob njegovem zelenem robu so narekovale temeljit razmislek o možnih dodatnih funkcijah izrabe parcele predvsem z vidika možnosti nadgradnje ali dopolnitve funkcij obstoječe stavbe. Do zaključka, da je umestitev določenih javnih funkcij na zemljišče nujna, je študente pripeljala analiza območja, saj v radiju več sto metrov okrog vile ni osnovnih oskrbnih ali gostinskih dejavnosti, ki bi jih sprejeli stanovalci v okolici, kot so na primer manjša trgovina, pekarna ali kavarna. Obenem je južni del zemljišča ob transformatorju izpostavljen zaradi lege ob razcepu dovoza iz Tomšičeve ulice na Jesenkovo in Močnikovo ulico, po kateri vodi priljubljena pot na Piramido, in kot takšen predstavlja atraktivno mestno lokacijo srečevanja.

Obstoječa stavba je zahtevala posebej skrbno obravnavo v funkcijskem in arhitekturno-oblikovnem smislu, saj so posegi v prenovu stavbe do določene mere regulirani z *Odlokom o prostorsko ureditvenih pogojih za območje urbanistične zasnove mesta Maribor*. Ker je bil osnovni namen razvojnega projekta približati študentom projektni pristop v praksi, ki je podvržen določenim danostim zakonodajnega okvira ter željam in pričakovanjem investitorja, je bilo upoštevanje letih del izobraževalnega pristopa k projektnemu delu. Vsem rešitvam je skupna rušitev oblikovno in funkcionalno neprimernega prizidka vhoda na vzhodni strani vile ter umestitev stanovanjskega programa v vilo. Skupno točko vseh rešitev predstavlja tudi umestitev novega oz. novih objektov, ki vsaj delno vsebujejo javni program, v glavnem na južni del zemljišča, v prvo vrsto stavb ob drevoredu.

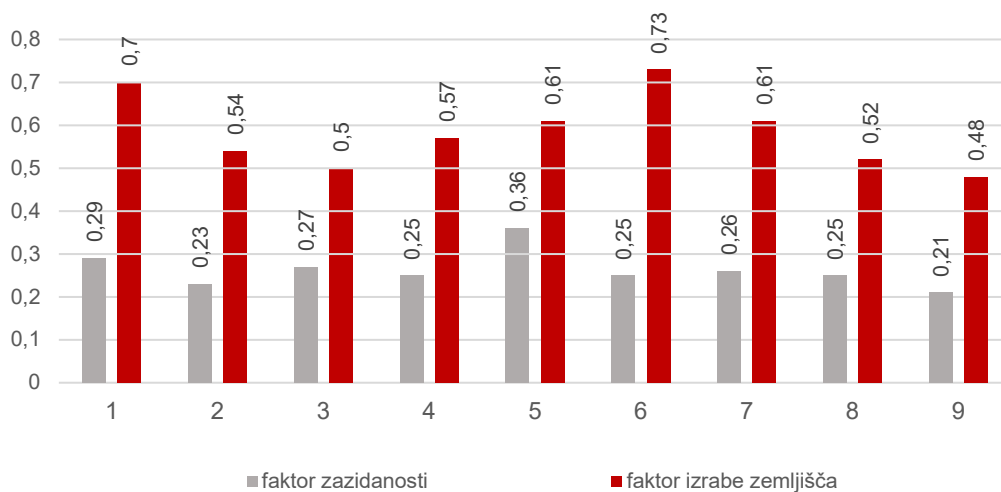
PRIKAZI ANALITIČNE OBRAVNAVE PARAMETROV URBANISTIČNO ARHITEKTURNIH VARIANTNIH REŠITEV

Posamezne urbanistično-arhitekturne rešitve predstavljajo širok nabor možnih intervencij v prostoru. Njihovi učinki na prostor in razvoj obstoječih ter ureditev novo pridobljenih površin je prikazan v grafih značilnih parametrov, ki strnjeno prikazujejo rezultatov na osnovi prostorskih posegov variantnih urbanistično-arhitekturnih ureditev kot informacija lastnikom in potencialnim investitorjem. Primerjalno prikazujejo velikost in zmogljivost rekonstruiranega in novih objektov, faktorje izrabe zemljišča, ki so bistveno nižji kot z *Odlokom o prostorsko ureditvenih pogojih za območje urbanistične zasnove mesta Maribor* predpisana zgornja meja 1,30, faktorje odprtih in zelenih površin, število parkirišč ter strukturo in število stanovanj.

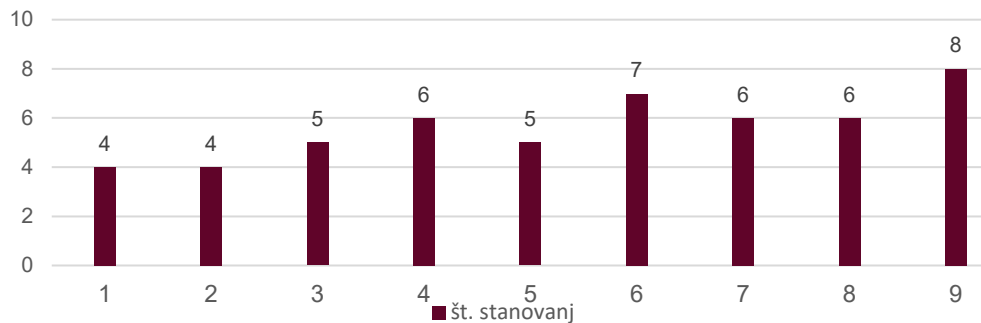
BRUTO POVRŠINA OBJEKTOV



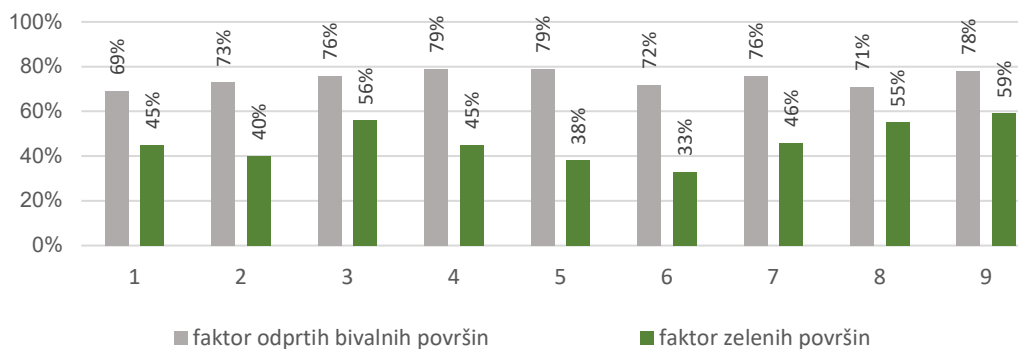
FAKTORJI IZRABE



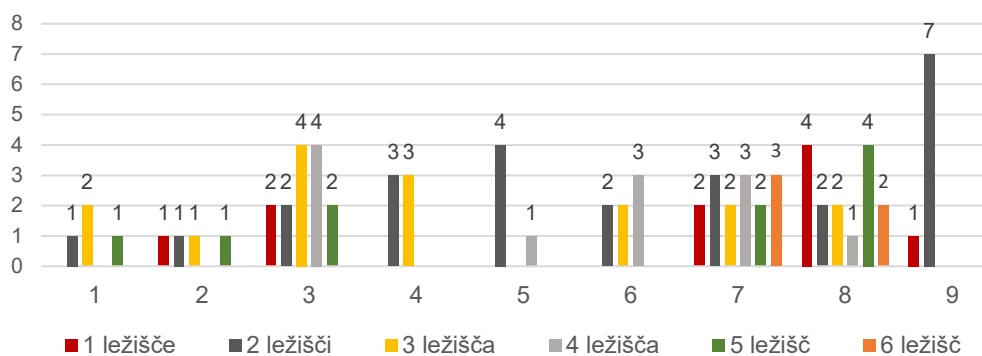
ŠTEVILO STANOVANJ



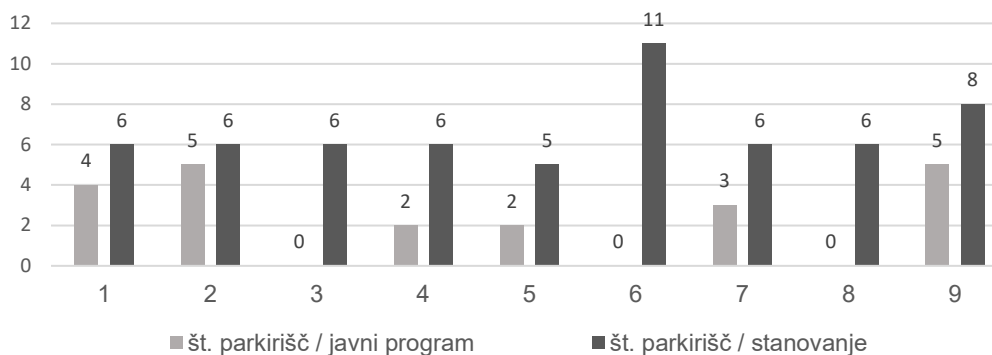
ODPRT PROSTOR - FAKTORJI



STRUKTURA STANOVANJ



PARKIRIŠČA



ANALIZA POSAMEZNIH VARIANTNIH REŠITEV

Pričujoči nabor devetih rešitev ponuja različne poglede na možnosti reševanja prenove in dozidave prazne vile. Vseh devet z vključitvijo javnega programa ter problematike transformatorske postaje v mestnem središču ponuja višjo bivalno kvaliteto ne samo novim stanovalcem, temveč vsem prebivalcem okolice. Posamezne zasnove urbanistično-arhitekturnih rešitev izhajajo iz prenove obstoječe stavbe, ki jo obravnavajo iz različnih vidikov večje ali manjše ohranitve obstoječe stavbne strukture v spoštovanju smernice Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije. Z vidika funkcionalnosti so izdelane rešitve urejanja parcele v odnosu do omejitev lokacije, ki na južni strani vile s umestitvijo objekta transformatorja prekinja tradicionalno zazidavo stanovanjskih stavb – vil – v vzporednem nizu z linijo krajinsko zaščitene drevoreda. Tako se rešitve intenzivno ukvarjajo z dostopom na samo parcelo v povezavi z vhodom v stavbo in različnimi koncepti prometne ureditve – uvoza na parcelo in umestitvijo parkirnih mest. Umeščanje novih funkcij in stavbnih mas v povezavi z načrtovanjem zunanjega javnega in poljavnega prostora se zrcali v raznolikih rešitvah urejanja zelenih površin kot značilnih elementov ožjega in širšega območja.

Študentski projekti pod številkami 01, La Vi(e), 02, Vila Park, 03, Vila + in 04, T13 ponujajo vsebinsko podobne rešitve. Dovoz na zemljišče z Močnikove ulice, kjer je višinska razlika med višino ceste in zemljišča manjša kot iz Jesenkove ulice, vodi na (delno vkopano) parkirišče severno od vile. Vila, v kateri se nahaja 4–6 stanovanj, dobi prizidek na vzhodni strani. Zasebnost vrta pred vilo zagotavlja nova zazidava pritličnega oz. mansardnega objekta na jugu (ki je lahko razdeljen na dva ali več delov), v katerega je umeščen javni poslovni/trgovski/gostinski program. Obstoječa stavba transformatorja se vizualno priključi novemu pritličnemu objektu ali se delno skriva za zelenjem. Razlika med rešitvami je predvsem v arhitekturnem oblikovanju novega pritličnega objekta, kakor tudi prizidka, ki poleg komunikacij (T13) in zunanjih bivalnih prostorov (La Vie) vključuje tudi notranje bivalne prostore (Vila Park, Vila +).

Študentska rešitev po zaporedno številko 06, Vila², ki dosega najvišjo gostoto, ključne elemente prenove, kot so dostop v vilo, parkiranje in prizidek k vili s komunikacijami in zunanjimi bivalnimi površinami rešuje podobno rešitvam v študentskih projektih La Vi(e), Vila Park, Vila + in T13 tako, z dovozom na zemljišče iz Močnikove ulice, ob katerem je parkirišče severno od vile. Vila dobi prizidek na vzhodni strani, nad pritlični javni del novega objekta na južni strani lokacije pa sta v zamaknjeni volumen dodani dvoetažni stanovanji.

Tudi v rešitvi pod številko 05, Vila MM, sta dovoz in parkirišče podobno prejšnjim rešitvam umeščena na severni, nov javni pritlični objekt pa na južni del zemljišča. Novost predstavlja umestitev prizidka vile s komunikacijami na severno stran vile, kar omogoča zasnovo enakovredneje osvetljenih stanovanj ter vizualno manjši poseg v zunanjščino vile, pri čemer je posledično slabost rešitve v zmanjšanih površinah za parkirišče.

Študentska rešitev pod številko 08, Vila T13, predstavlja minimalistični poseg v obstoječi ureditev zemljišča ter stavbno strukturo. Medtem ko je osnovna razporeditev dovoza, parkirišča in pritličnega javnega objekta na jugu zemljišča podobna prejšnjih rešitvah, arhitekturna rešitev v zunanjščino vile ne posega, saj ohranja obstoječe notranje stopnišče brez uvedbe dvigala. Tudi novi objekt, ki vključuje kavarno in večnamenski prostor, je v svoji zasnovi elementaren, saj sta preprosta stavbna kubusa izvedena v leseni montažni konstrukciji.

Rešitev pod 07, Vila Piramida, v pritlični objekt na južnem delu zemljišča umešča javno funkcijo trgovine s kavarno, medtem ko so parkirna mesta zagotovljena ob Močnikovi ulici, na zemljišču severno od vile pa je zasnovana parkovna ureditev. Prizidek k vili je tukaj v svojem volumnu najobsežnejši, saj v obliki velike črke L objema vilo iz vzhodne in severne strani. S tem omogoča umestitev velikih zunanjih bivalnih prostorov z osončenjem z jugovzhodne in severozahodne strani. Umestitev vertikalne notranje komunikacije na severno stran stavbe je ključna za delitev vile po etažah vzdolžni smeri v dve enakovredni, dvostransko osončeni stanovanji.

Programsko in oblikovno najbolj izstopa študentska rešitev pod številko 09, Mini Dorm »G«, ki v prenovljeno vilo umešča študentski dom z osmimi stanovanjskimi enotami. Prizidek z odprtim stopniščem in dvigalom, umeščen na vzhodni strani, povezuje vilo z novo stavbo na severni strani vile, v katero je umeščen večnamenski prostor. Trije manjši montažni objekti z javnim programom determinirajo poljavno rabo parcele.

II. PROJEKTNE REŠITVE

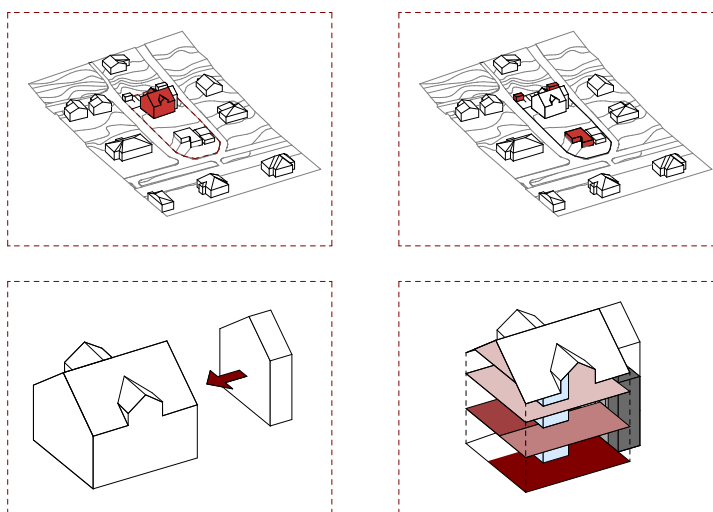
	F _{izrabe zemljišča}	F _{zelenih površin}	št. stanovanj
0,29	0,70	45%	3-5

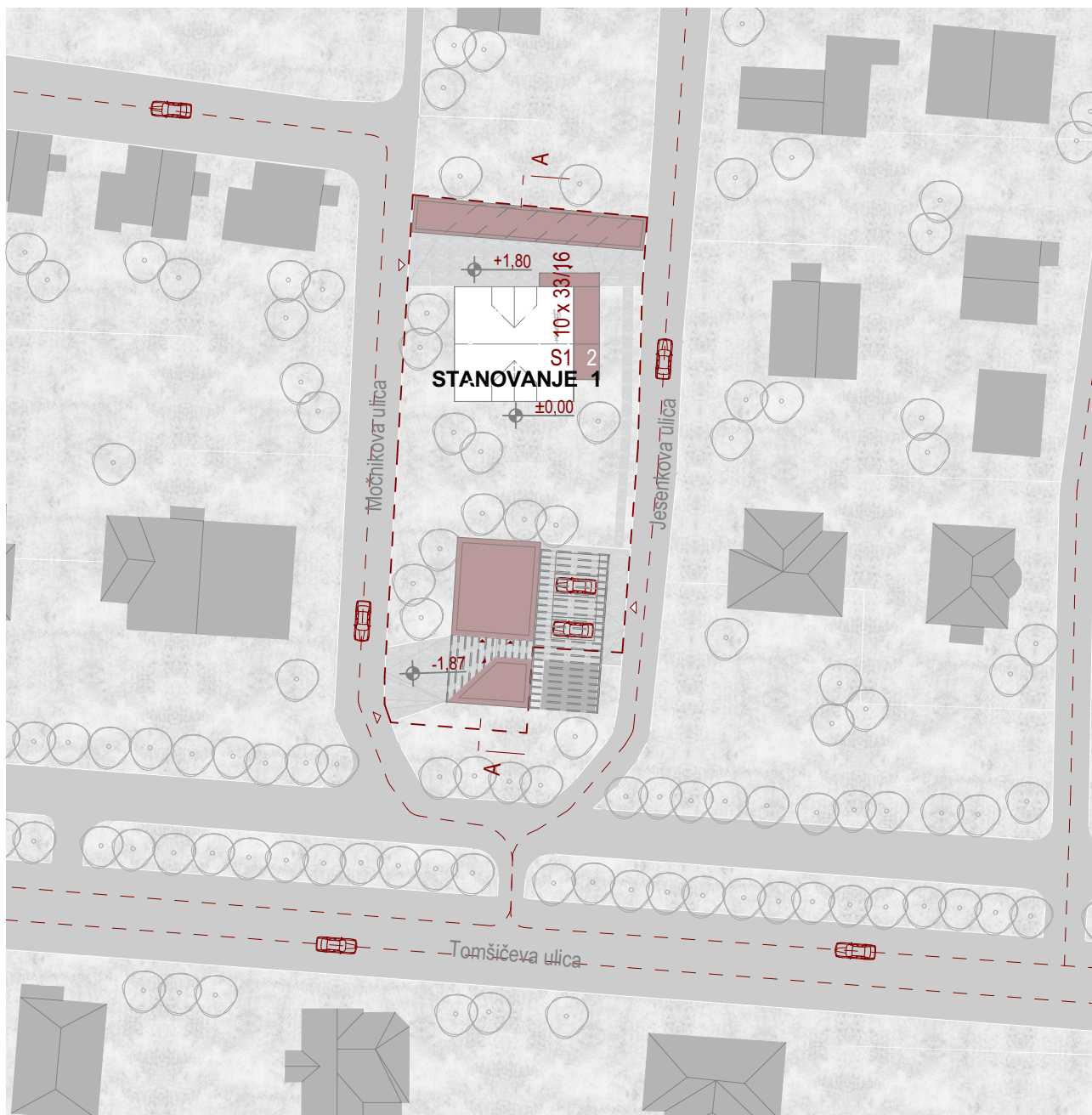
Ime študentske rešitve La vi(e) je izpeljanka iz francoske besede la vie, ki pomeni življenje. Simbolizira značaj prenove vile, ki je s predstavljeno arhitekturno rešitvijo pridobila nove funkcije in površine, črka e pa ponazarja prizidek, ki objekt funkcionalno in oblikovno dopolnjuje. Ime življenje ponazarja revitalizacijo območja, ki jo bodo sprožili predvideni posegi z novimi programi, ki bodo oživili celotni prostor lokacije ter nudili prebivalcem v širši okolici dodatne kvalitete bivanjskega okolja.

Zasnova projektne rešitve prenove obsega adaptacijo obstoječe vile in novogradnjo pritličnega paviljonskega objekta na južnem robu parcele ob obstoječi stavbi transformatorja. V vilo je umeščen stanovanjski program, ki obsega od tri do pet stanovanj, odvisno od tlorisne rešitve razporeditve prostorov. Severno od vile je umeščen nadstrešek, ki vključuje parkirišča in servisne prostore. Vili je na vzhodni stranici dodan lesen prizidek z vertikalno komunikacijo dvigala ter skupnimi prostori za stanovalce. Vhod v vilo je na severni strani, vhodi v posamezna stanovanja pa so iz notranjega stopnišča. V središče tlorisne zasnove stavbe je umeščeno novo sanitarno jedro, okrog katerega so razporejena stanovanja. Takšna zasnova omogoča fleksibilno oblikovanje tlorisov enega ali dveh stanovanj v posameznih etažah.

Paviljonski objekt na južnem delu zemljišča v svoji fleksibilni zasnovi omogoča umestitev največ treh funkcijsko različnih programov, kot so npr. kavarna, pekarna, manjša trgovina, zdravniška ordinacija in podobno. Fasadni plašč objekta ter prizidka vile je izveden v novi oblikovni rešitvi ovoja iz lesenih vertikalnih lamel, postavljenih v določenem ritmu polno-prazno. S tem je dosežena povezanost objekta z naravnim okoljem, hkrati pa enovito oblikovan ovoj vizualno poveže obstoječo vilo z novogradnjo in s transformatorjem.

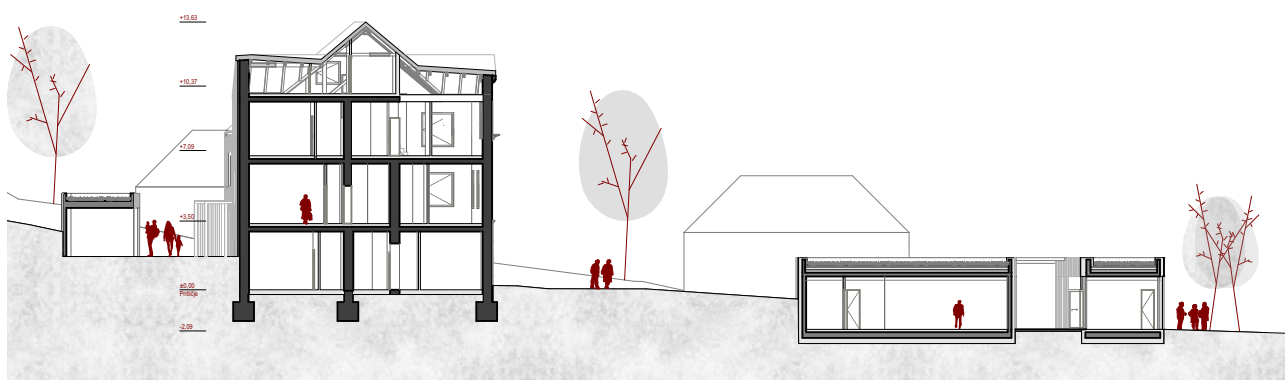
LA VI(E)





SITUACIJA

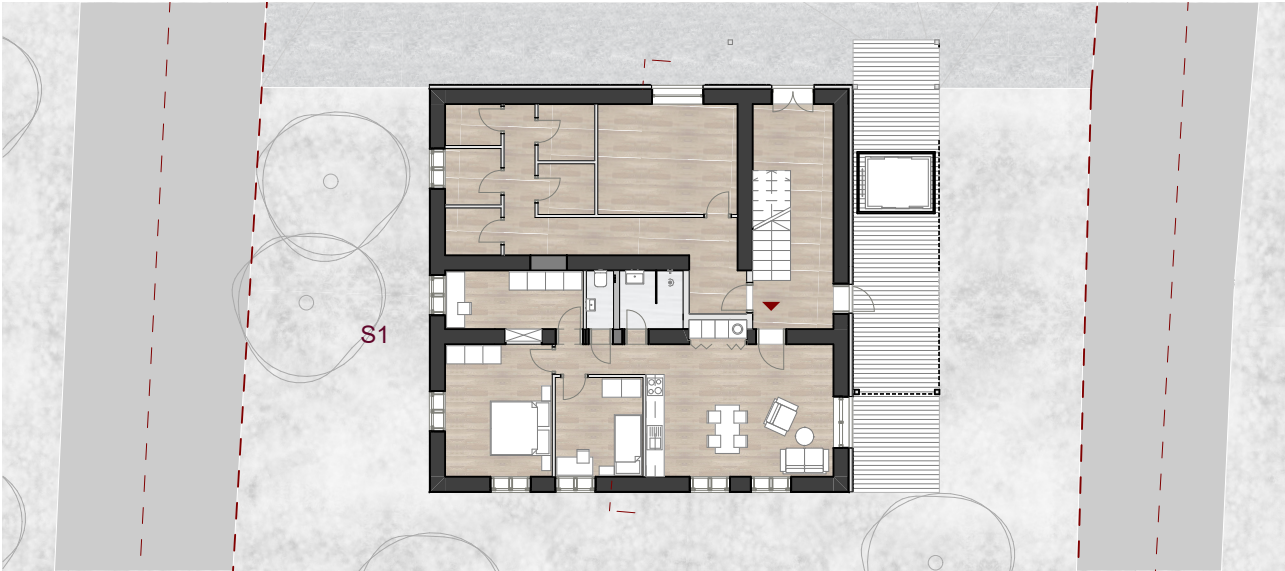
20m



VZDOLŽNI PREREZ

5m

PRENOVA VILE TLORISI, PREREZI IN FASADE



PRITLIČJE

5m



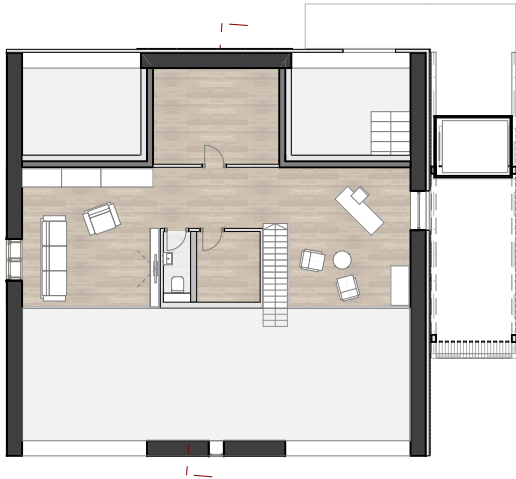
PRVO NADSTROPJE



MANSARDA

STANOVANJA

oznaka	površina	št .ležišč	tip
S1	72 m ²	3	2+ sobno
S2	55 m ²	3	1-sobno
S3	67 m ²	2	2-sobno
S4	200 m ²	5	4-sobno



PODSTREŠJE



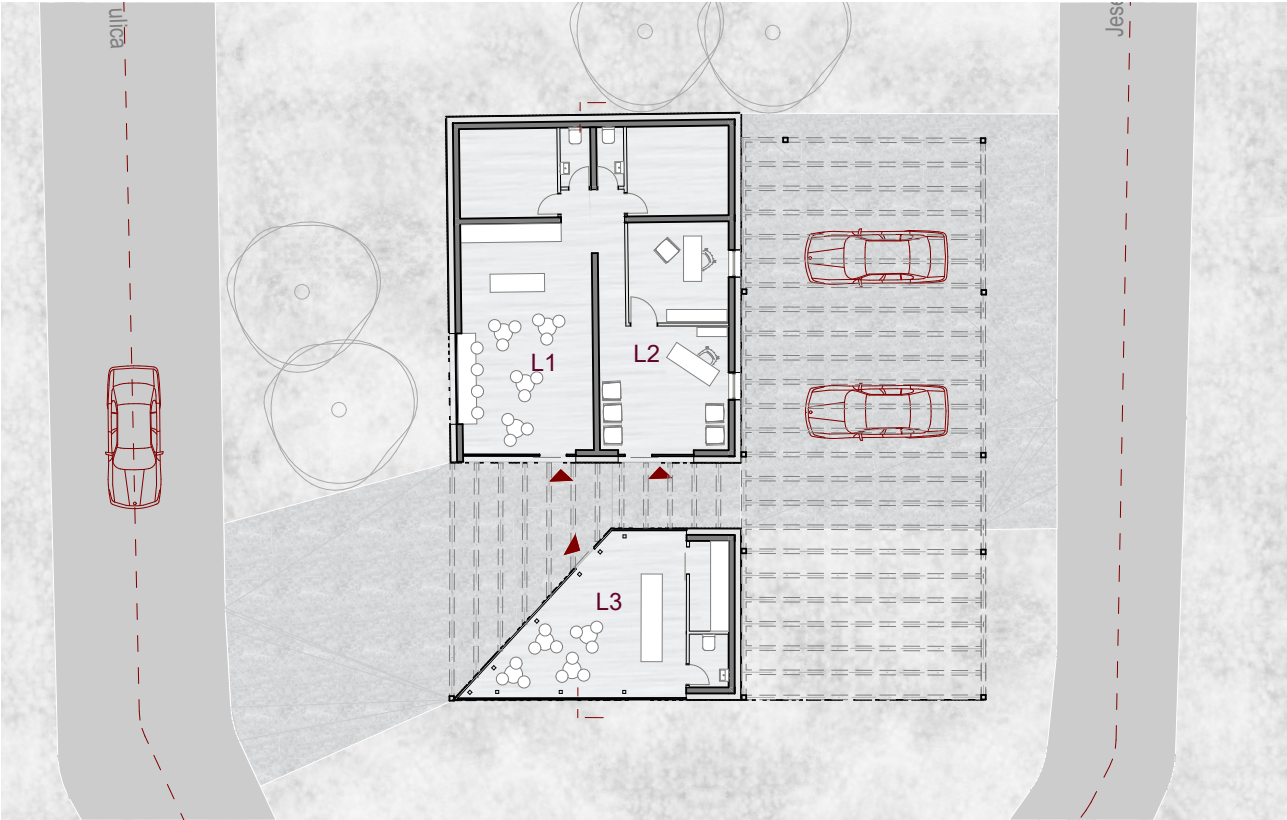
VZDOLŽNI PREREZ



PREČNI PREREZ

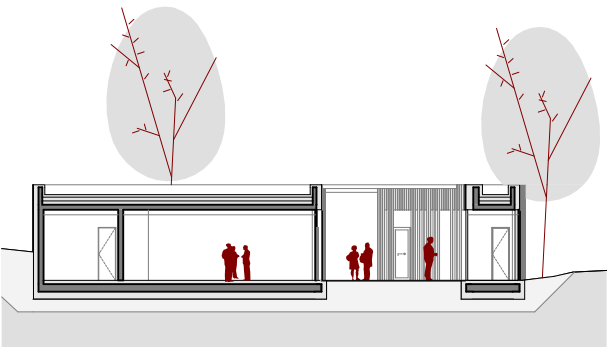


NOVOGRADNJA TLOORISI, PREREZI IN FASADE



PRITLIČJE

5m



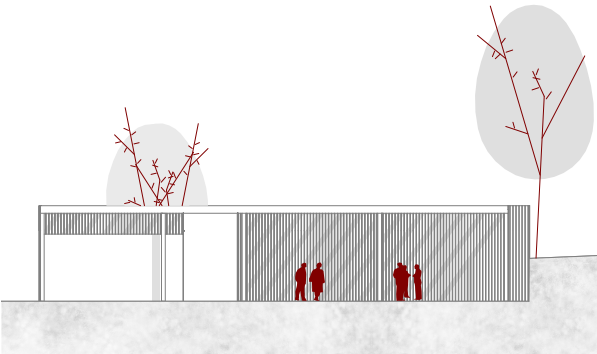
VZDOLŽNI PREREZ



PREČNI PREREZ

JAVNI PROGRAM

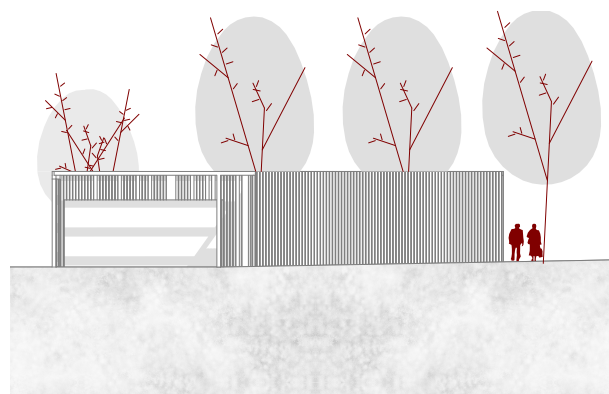
oznaka	površina	program
L1	46 m ²	kavarna
L2	46 m ²	ordinacija
L3	35 m ²	pekarna



VZHODNA FASADA



JUŽNA FASADA



SEVERNA FASADA



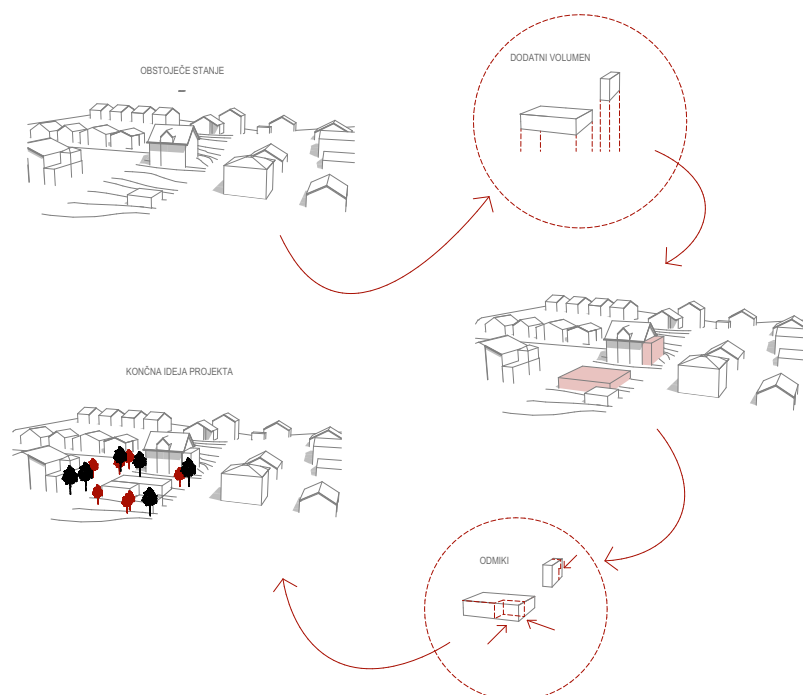
F _{zazidanosti}	F _{izrabe zemljišča}	F _{zelenih površin}	št. stanovanj
0,23	0,54	40%	4

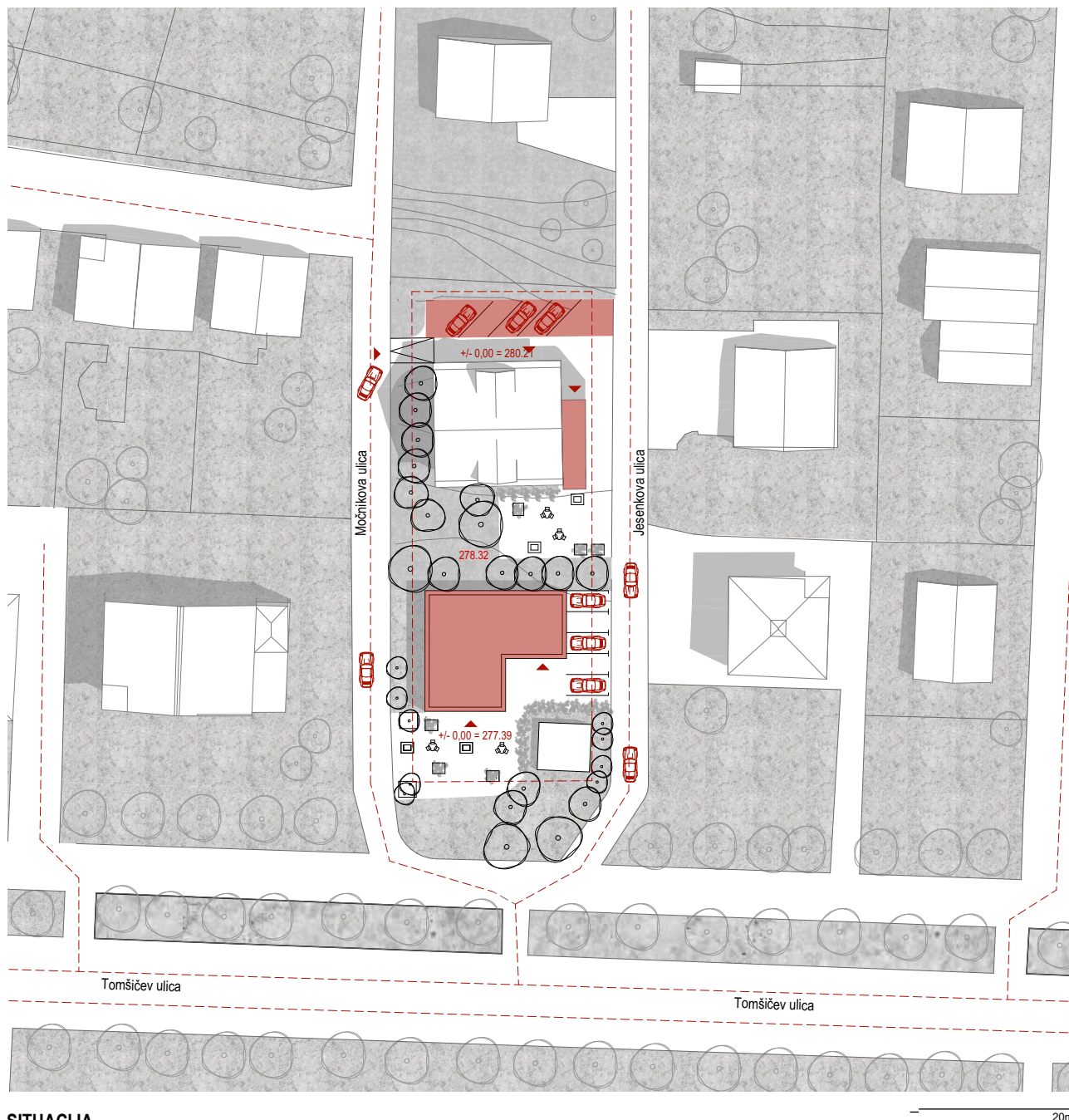
Študentska rešitev obsega prenovo in rekonstrukcijo obstoječe vile in novogradnjo manjše stavbe z javnim programom na nepozidanem zemljišču. V prostor severno od vile je umeščena v brežino vkopana betonska konstrukcija, ki vključuje dostop za avtomobile s parkirnimi prostori in shrambami ter prostorom za odpadke. Na parceli med vilo in stavbo na južnem delu zemljišča se nahaja kvaliteten odprti prostor, zasajen s parkovno ureditvijo.

Prenova vile uvaja kvalitetnejšo razporeditev prostorov z večjim izkoristkom bivalnih površin. Ohranjeni so glavni konstrukcijski elementi, kot so nosilne stene in medetažne plošče, notranje stopnišče ter podoba prednje fasade, pri čemer je ohranjena večina okenskih odprtin. Vili je na vzhodni strani dodan prizidek s fasadno oblogo iz kortena, ki se barvno poveže z opečno strešno kritino. V pritličju prizidka je urejen vhod v objekt, v mansardi pa zunanji bivalni prostor. V vilo so umeščena štiri različna fleksibilno zasnovana stanovanja, velikosti od garsonjere, ki je prilagojena invalidu, do večjega štirisobnega dvoetažnega stanovanja.

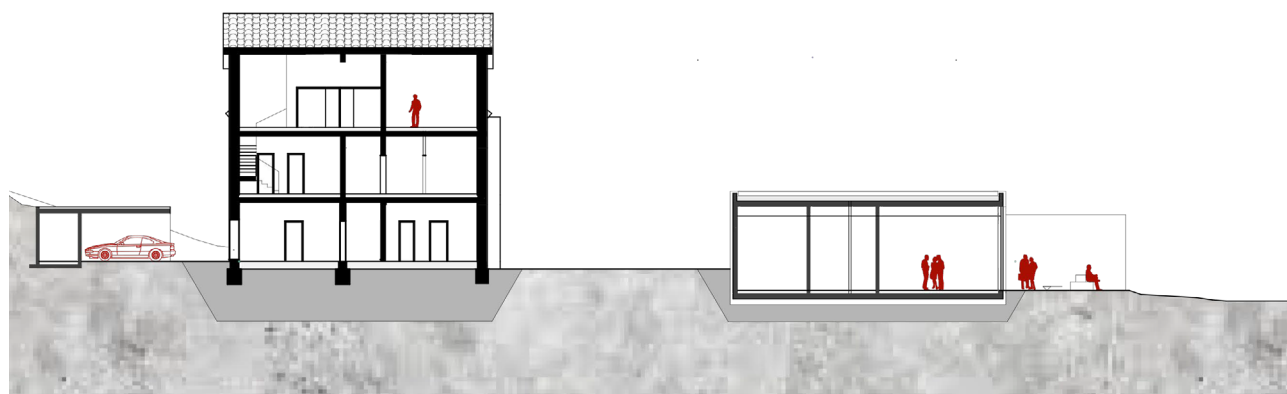
Novo zasnovana manjša stavba, ki vključuje pekarno in kavarno ter manjši kozmetični salon, je umeščena ob drevoredu, kjer ta nov volumen sledi gradbeni liniji obstoječih stanovanjskih stavb. Fasadni ovoj stavbe je sestavljen iz kortenskih stebričkov, ki novo stavbo vizualno poveže s prizidkom vile. Zunanja ureditev vključuje zazelenitev okrog stavbe transformatorja.

VILA PARK



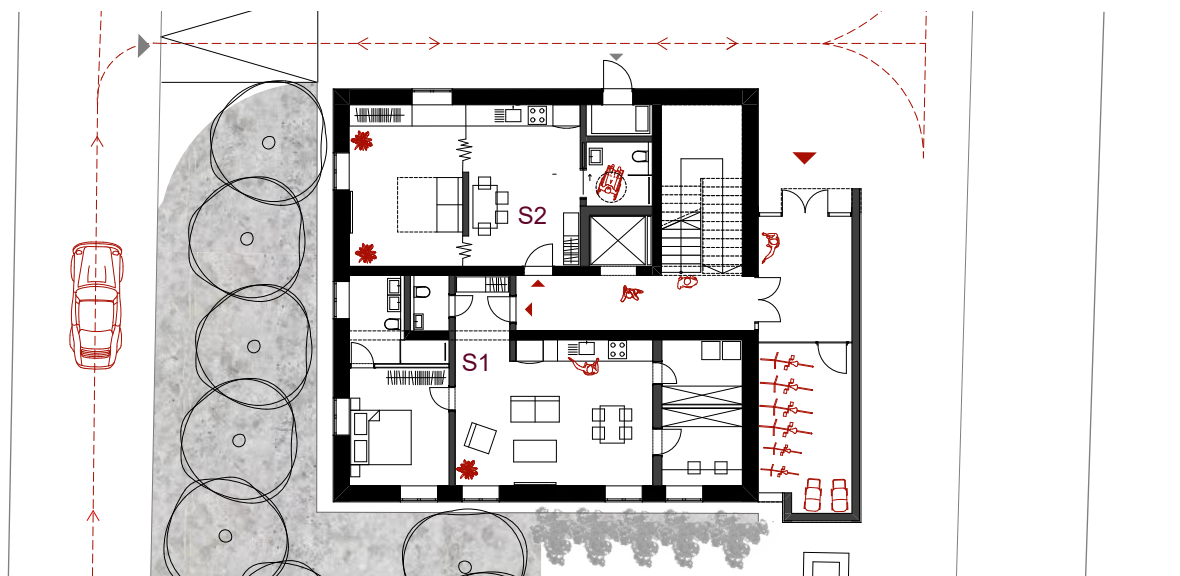


SITUACIJA



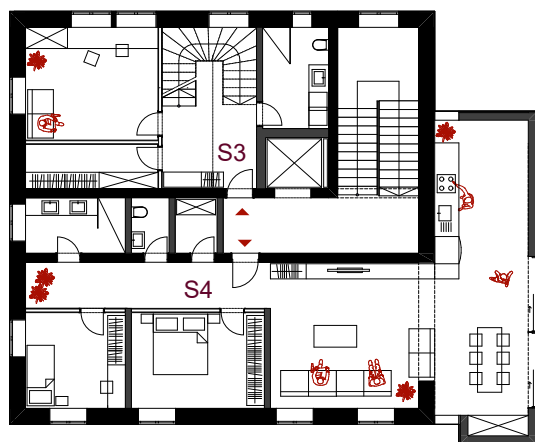
VZDOLŽNI PREREZ

PRENOVA VILE TLORISI, PREREZI IN FASADE

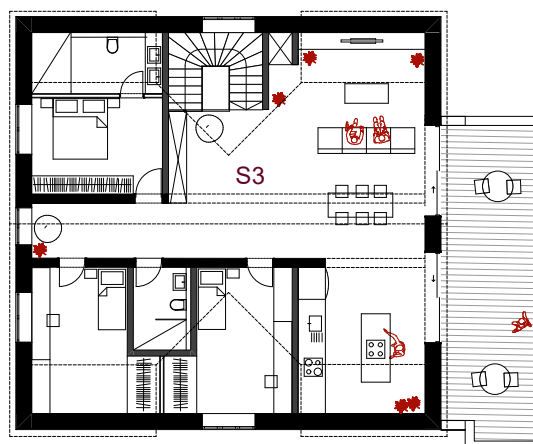


PRITLIČJE

5m



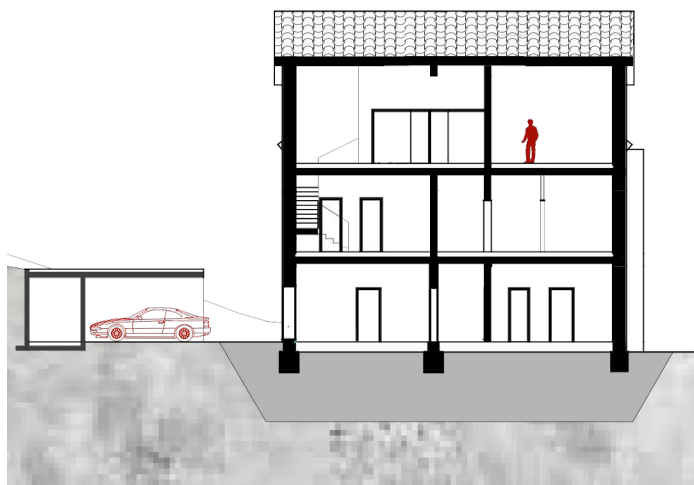
PRVO NADSTROPJE



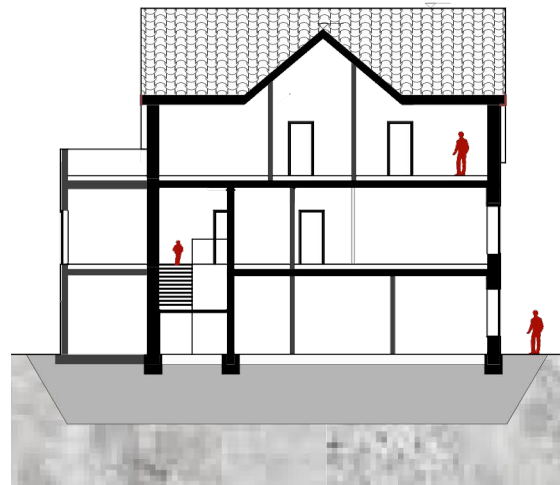
MANSARDA

STANOVANJA

oznaka	površina	št .ležišč	tip
S1	65 m ²	2	2-sobno
S2	45 m ²	1	garsonjera
S3	105 m ²	3	5-sobno
S4	210 m ²	4	3-sobno



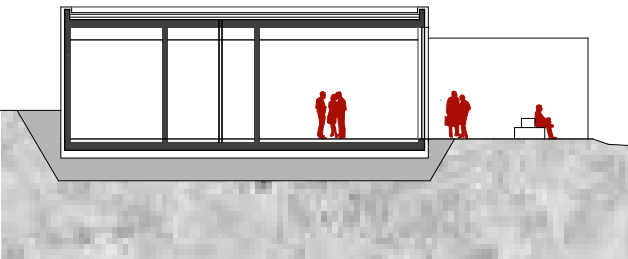
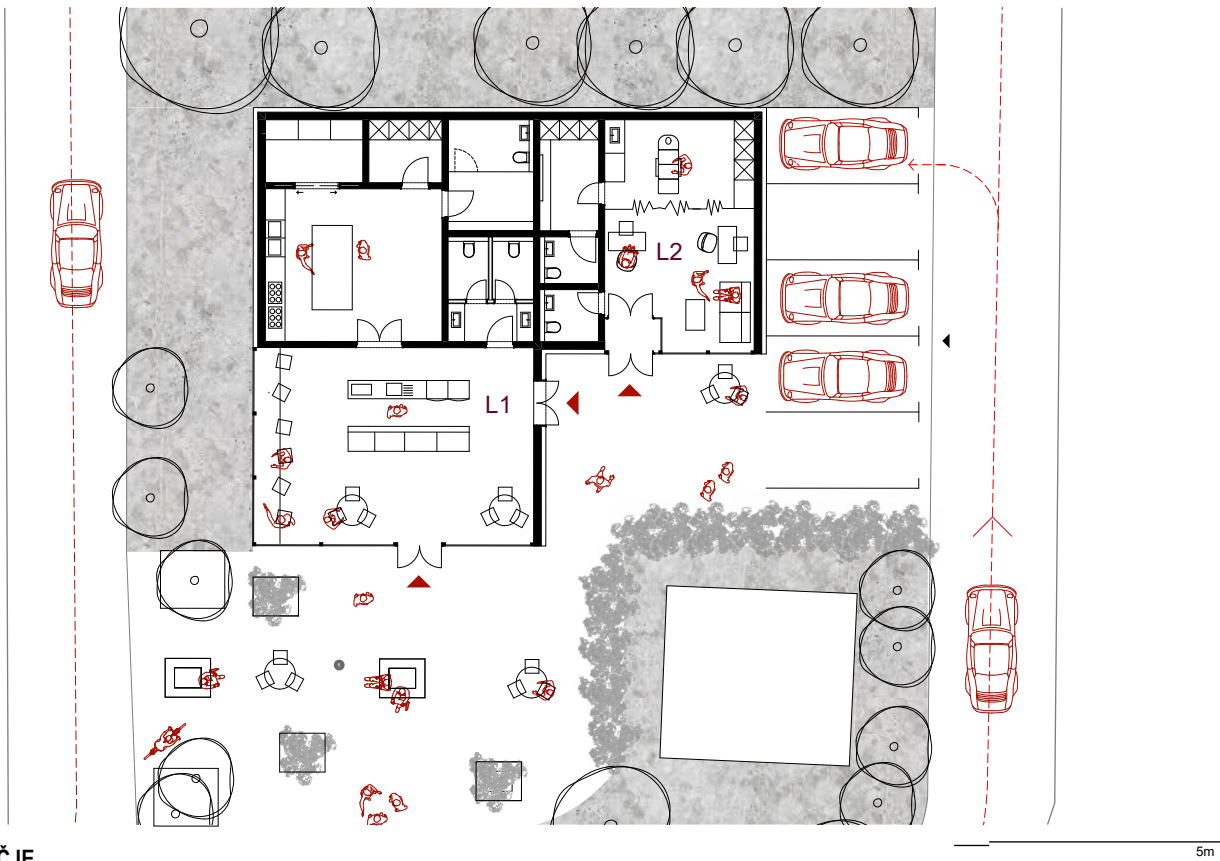
VZDOLŽNI PREREZ



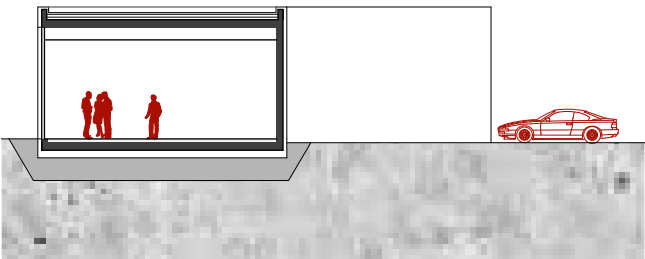
PREČNI PREREZ



NOVOGRADNJA Tlorisi, prerezi in fasade



VZDOLŽNI PREREZ



PREČNI PREREZ

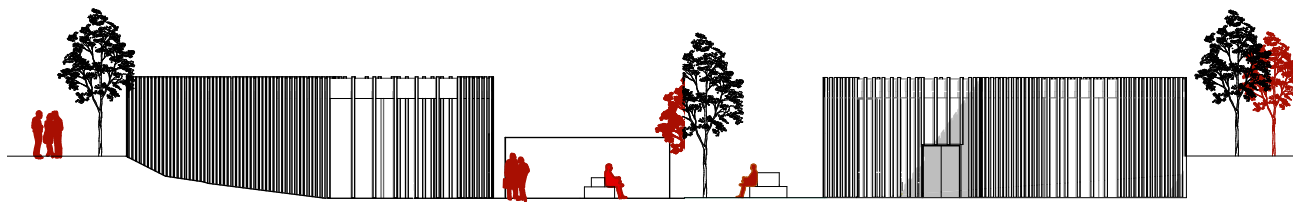
JAVNI PROGRAM

oznaka	površina	program
L1	176 m ²	kavarna
L2	50 m ²	kozmetični salon



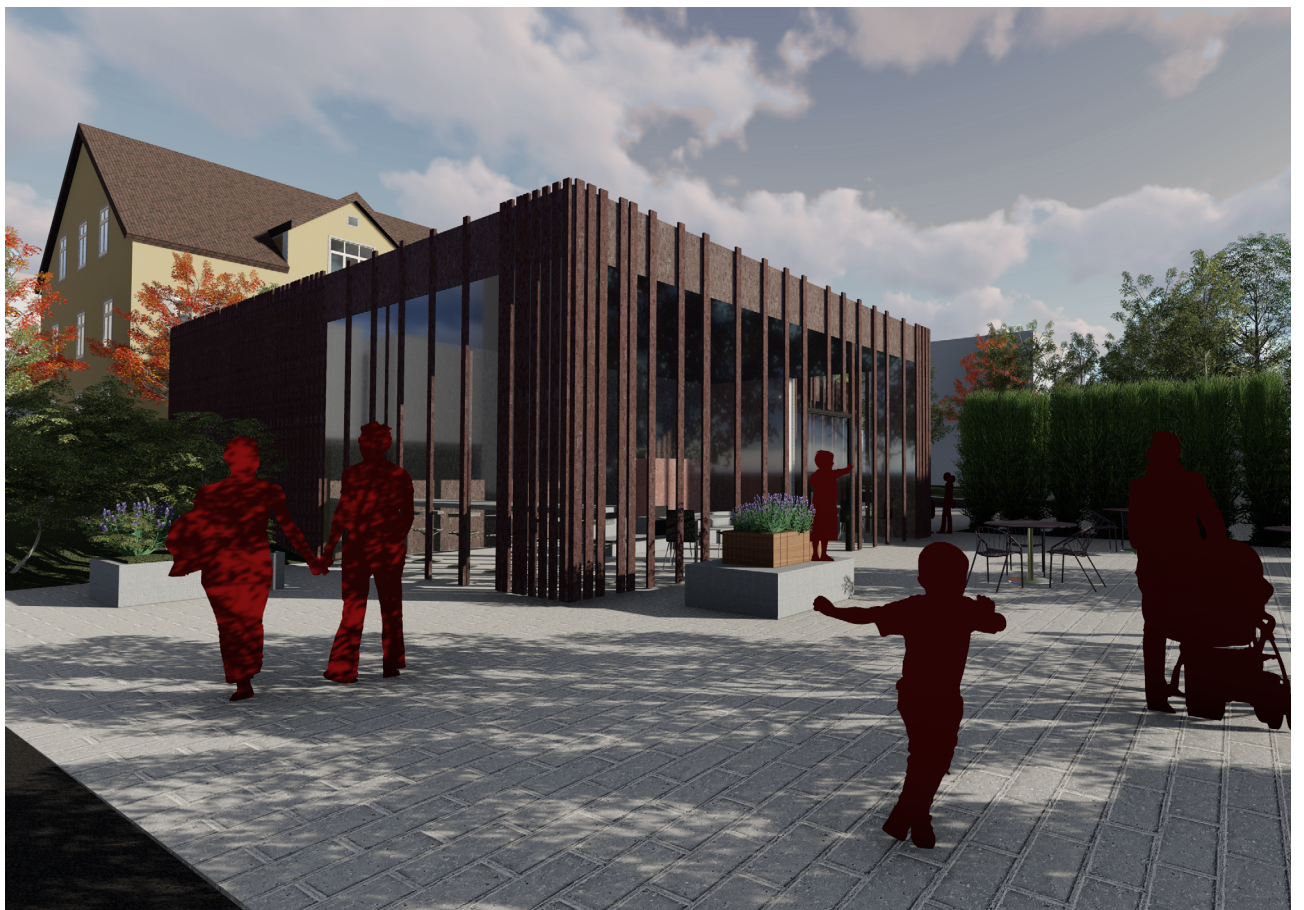
JUŽNA FASADA

VZHODNA FASADA



ZAHODNA FASADA

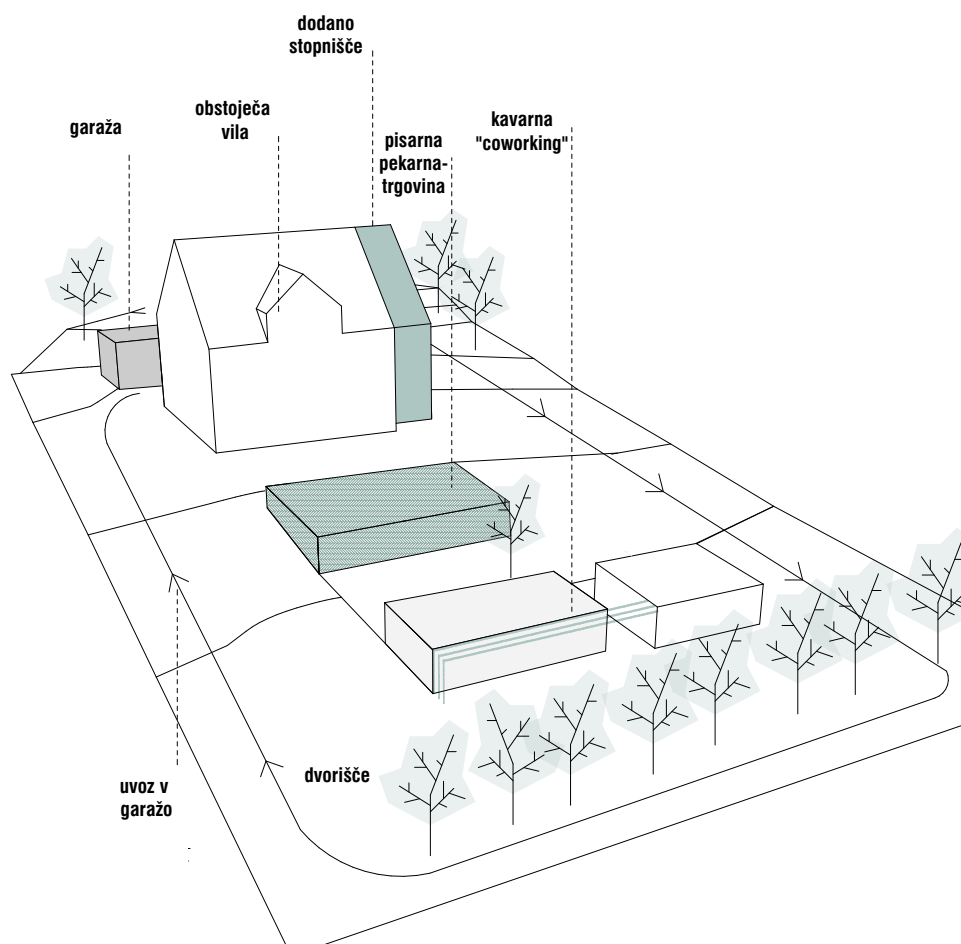
SEVERNA FASADA

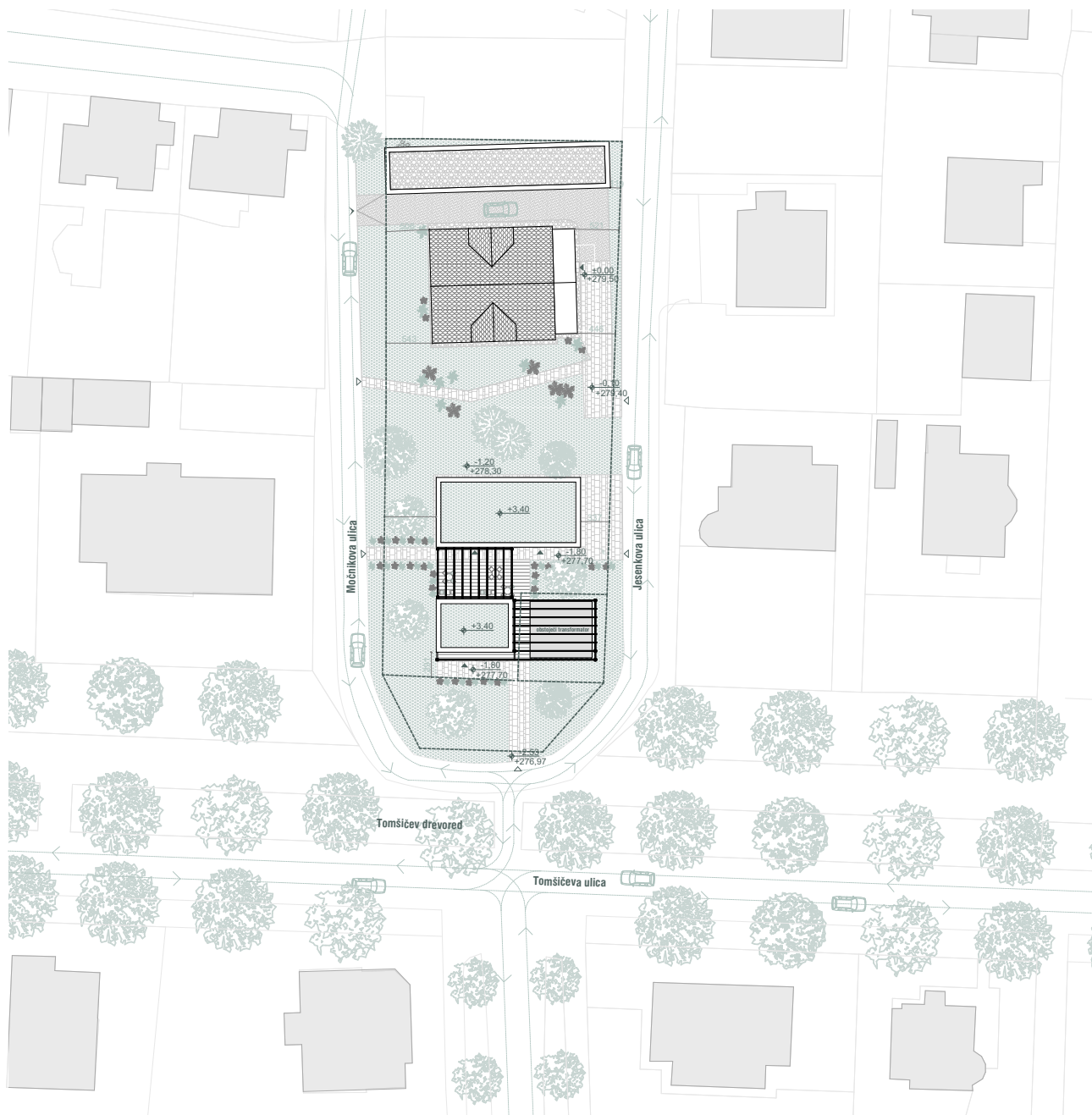


F _{zazidanosti}	F _{izrabe zemljišča}	F _{zelenih površin}	št. stanovanj
0,27	0,50	56%	5

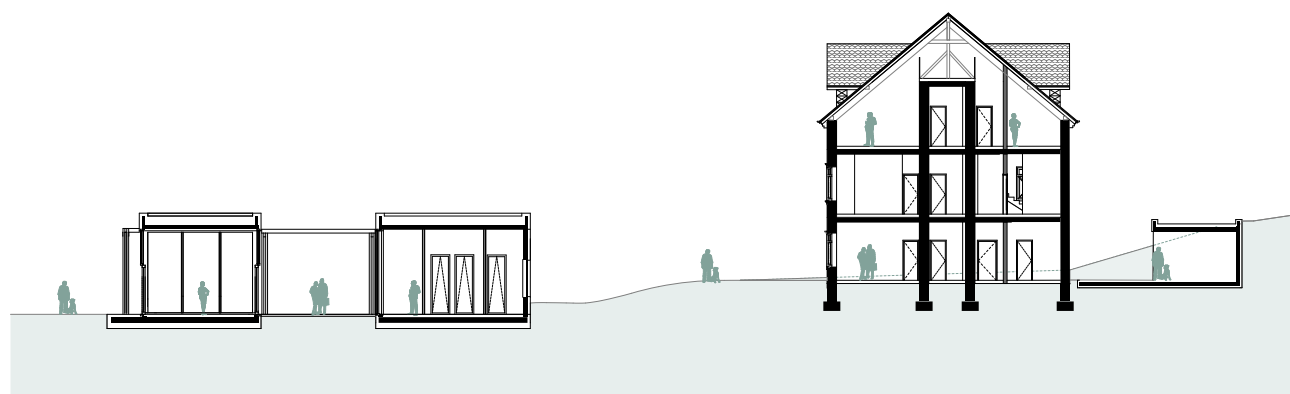
Potek gradbene meje na zemljišču in kvalitetno oblikovana južna fasada obstoječe vile determinirata dodajanje volumnov na vzhodno in severno stran stavbe, ki se oblikovno navezujejo na tradicionalni arhitekturni izraz tako, da ne ovirajo ali nadvladujejo njene zaznave v prostoru. Stavbni volumen na vzhodni strani vključuje stopnišče, dvigalo ter razširjeni bivalni prostor za stanovanja z južno orientacijo. V vilo je umeščenih pet stanovanj, ki se razlikujejo glede velikosti, števila ležišč, orientacije in etažnosti. Stanovanja so namenjena različnim uporabnikom ter so z izjemo dvoetažnega stanovanja primerna tudi za gibalno ovirane. Za vilo je urejena garaža s šestimi parkirnimi mesti, kolesarnico in prostorom za odpadke. Na južnem delu zemljišča je dodan javni program, ki ga na širšem območju lokacije izrazito primanjkuje. Umeščen je v dveh pritličnih stavbnih volumnih, ki ju povezuje konstrukcija nadstreška. V volumnu ob drevoredu sta predvidena kavarna in prostor za so-delo, v večjem volumnu za njim pa pekarna s trgovino in poslovnimi prostori. Nova zazidava je z nadstreškom povezana z obstoječo stavbo transformatorja na južnem delu zemljišča.

VILA +



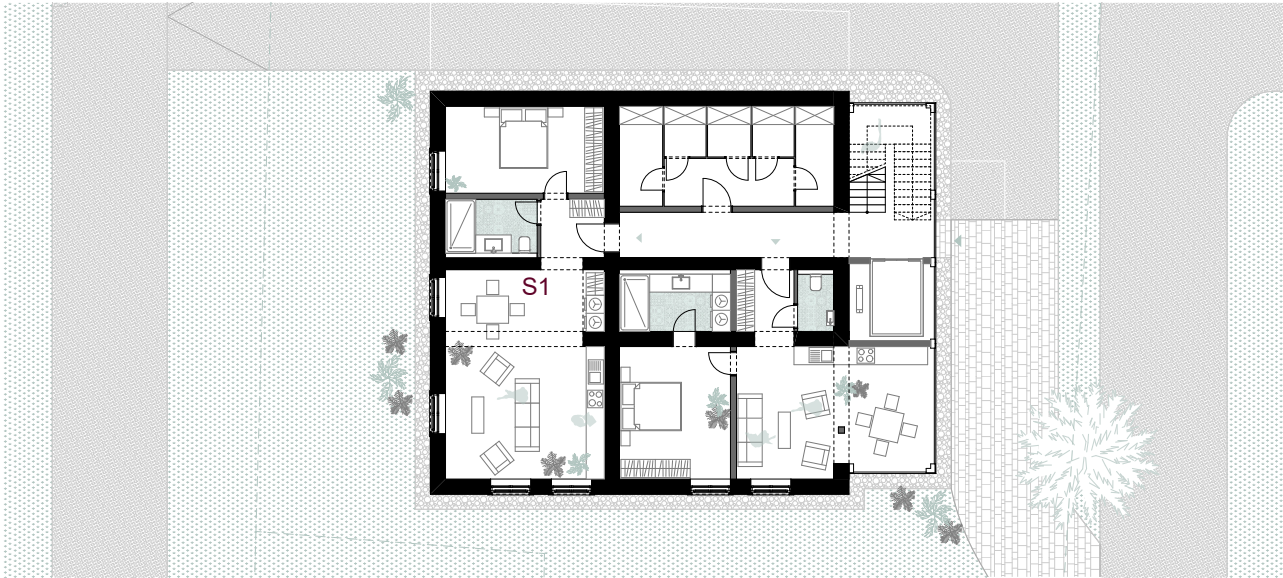


SITUACIJA



VZDOLŽNI PREREZ

PRENOVA VILE TLORISI, PREREZI IN FASADE



PRITLIČJE

5m



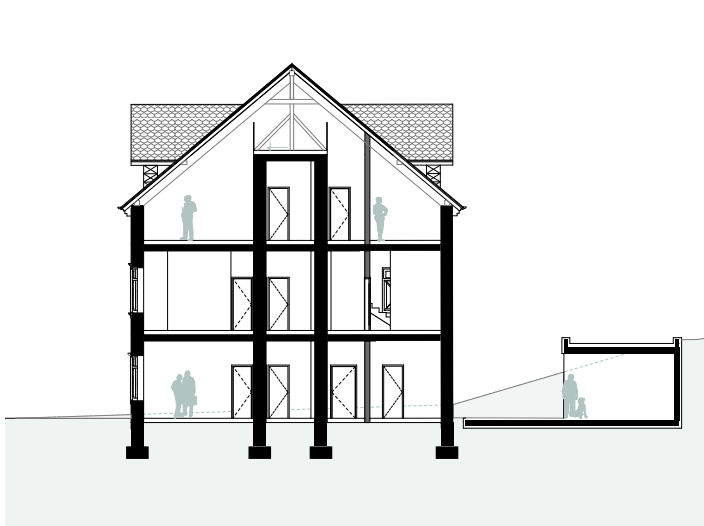
PRVO NADSTROPJE



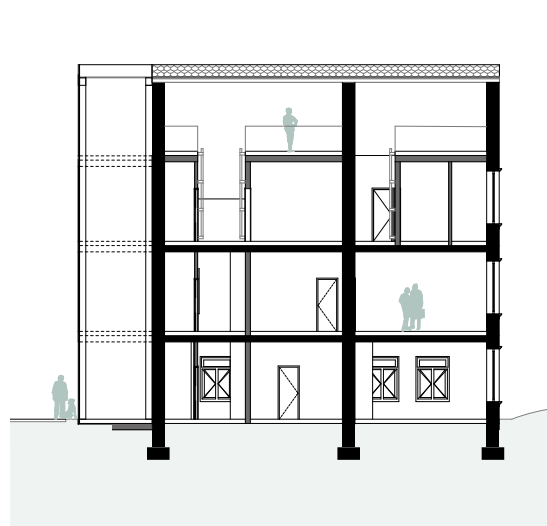
MANSARDA

STANOVANJA

oznaka	površina	št .ležišč	tip
S1	64 m ²	2	2-sobno
S2	58 m ²	2	2-sobno
S3	94m ²	4	3-sobno
S4	115 m ²	3	3-sobno
S5	92m ²	3	3-sobno



PREČNI PREREZ



VZDOLŽNI PREREZ

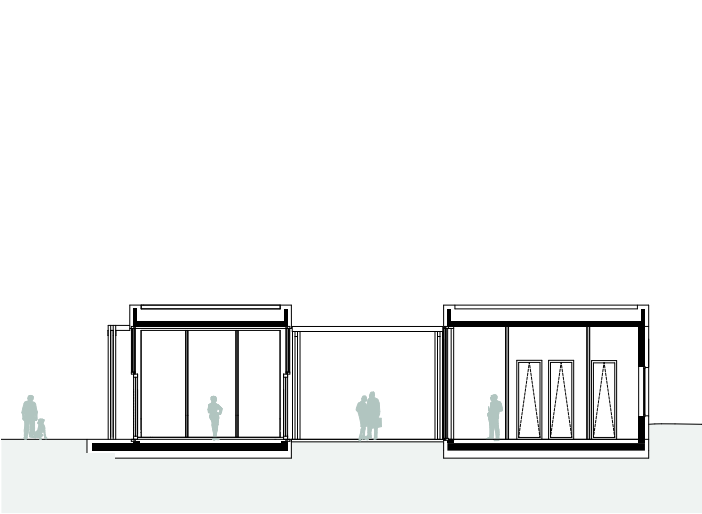


NOVOGRADNJA TLORISI, PREREZI IN FASADE



PRITLIČJE

5m



PREČNI PREREZ



VZDOLŽNI PREREZ

JAVNI PROGRAM

oznaka	površina	program
L1	58 m ²	pisarna
L2	59 m ²	trgovina, pekarna
L3	50 m ²	kavarna, coworking



JUŽNA FASADA



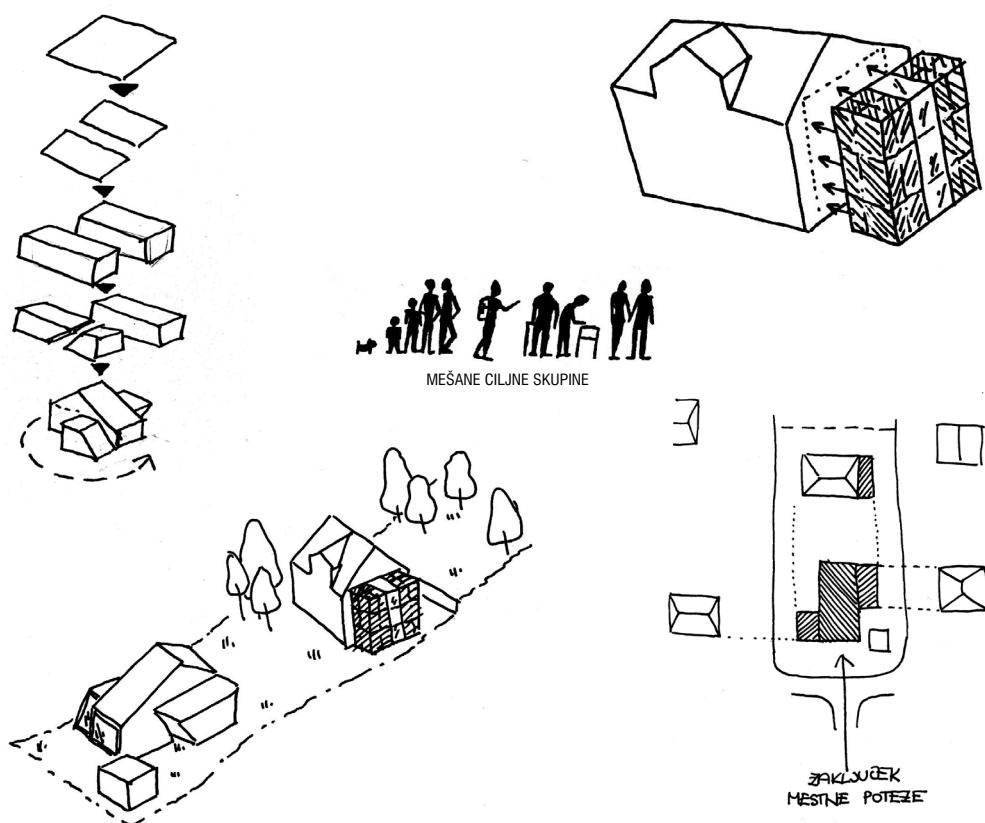
VZHODNA FASADA

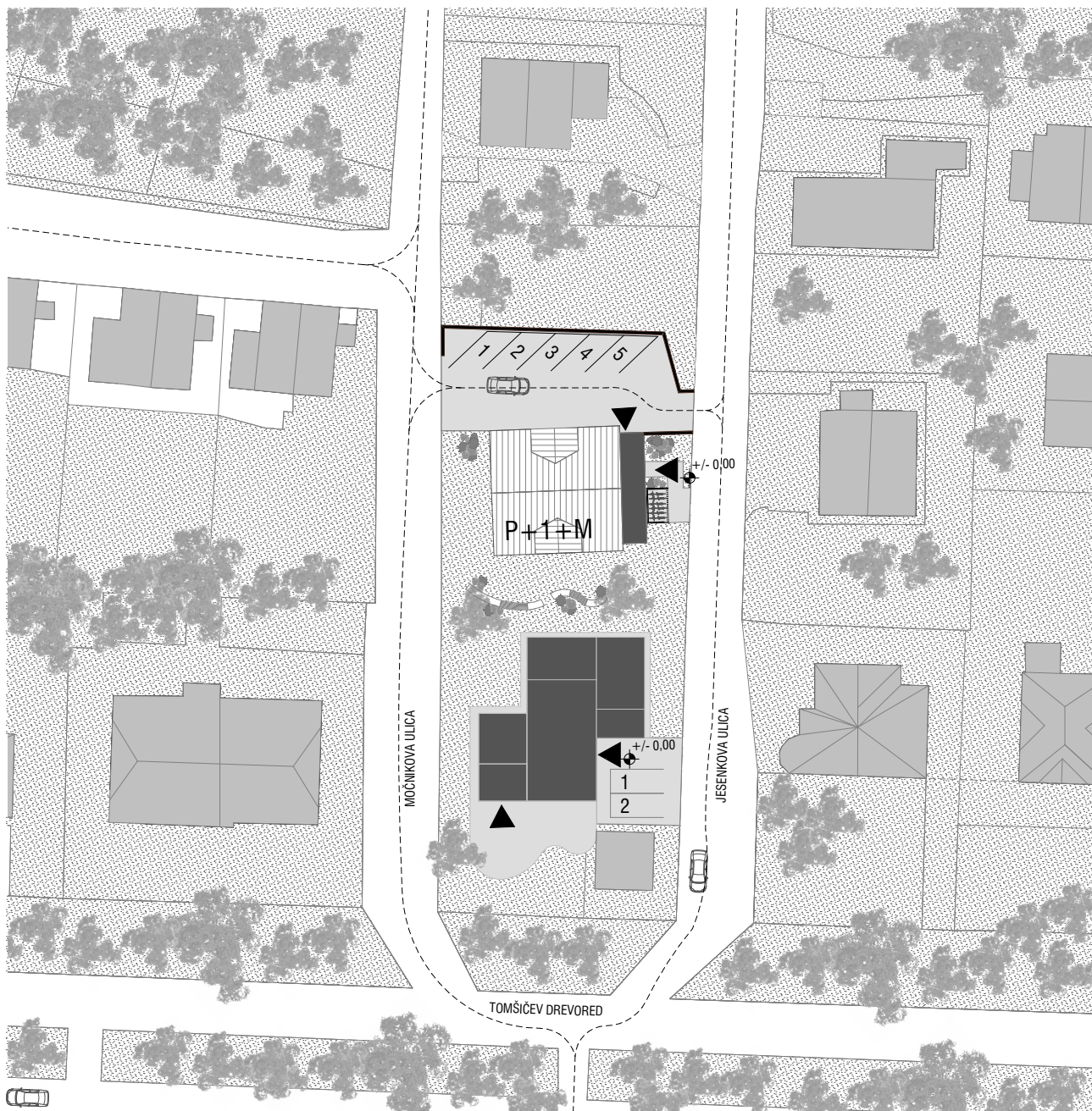


$F_{\text{zazidanosti}}$	$F_{\text{izrabe zemljišča}}$	$F_{\text{zelenih površin}}$	št. stanovanj
0,25	0,57	45%	6

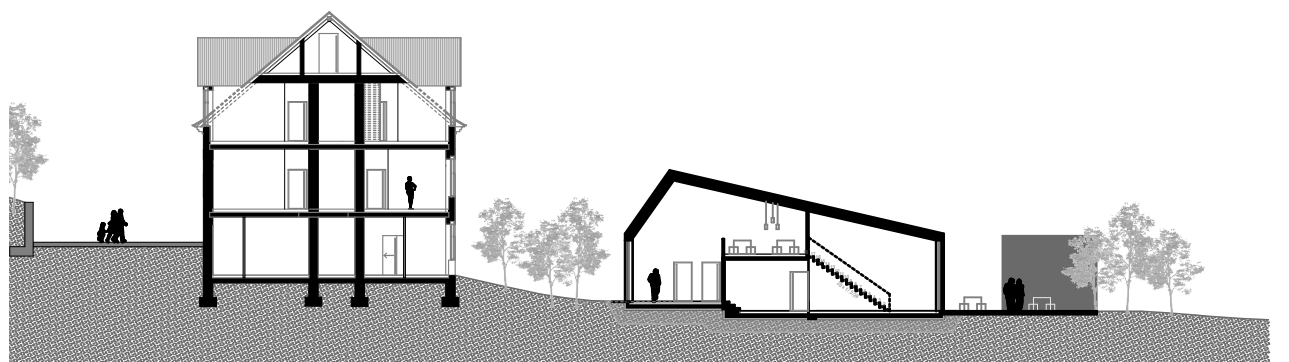
Študentska rešitev predstavlja prenovu vile, ki ji je dodan prizidek na vzhodni strani, namenjen vhodu in vertikalni komunikaciji med stanovanjskimi etažami. V vili je urejenih šest fleksibilno zasnovanih stanovanj, namenjenih različnim ciljnim skupinam stanovalcev.

V novo zasnovani stavbi na južnem delu zemljišča se nahaja plesni studio s pripadajočo kavarno in odprto galerijo s pogledom na studio ter servisnimi prostori in garderobami. Oblikovan je kot zamaknjen kubus z asimetrično dvokapno streho in se odpira na jug proti Tomšičevemu drevoredu. Na zemljišče je severno od vile umeščenih pet parkirnih mest za stanovalce in dve za potrebe javnega programa na južnem delu parcele. Dovoz je umeščen severno od obstoječe vile.



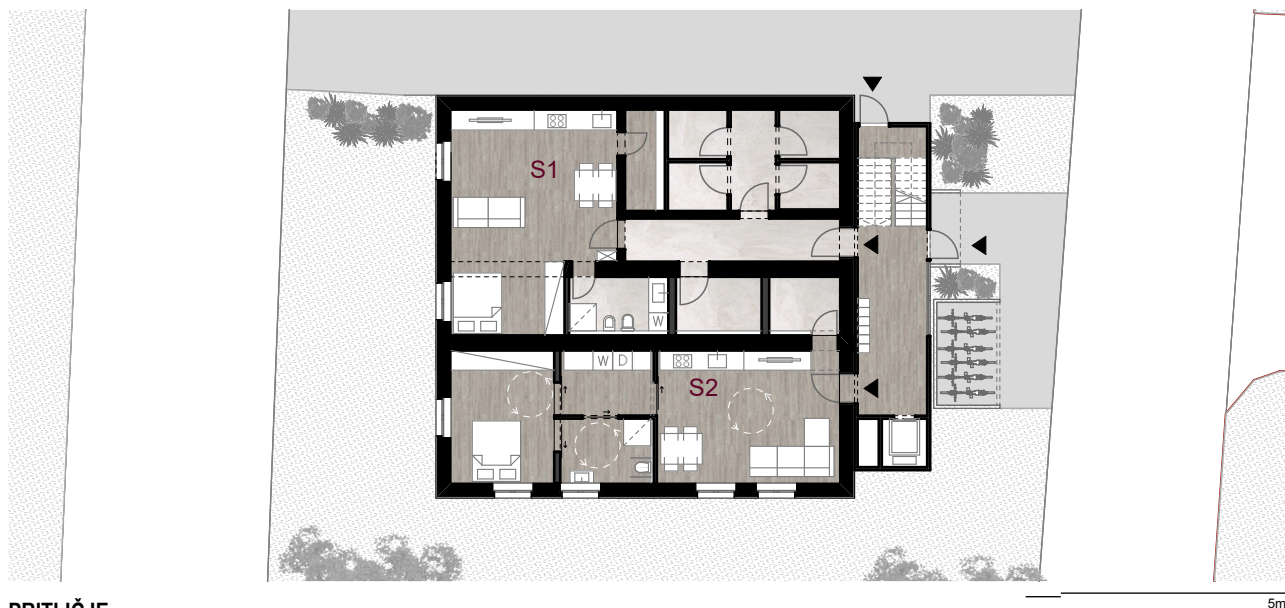


SITUACIJA



VZDOLŽNI PREREZ

PRENOVA VILE TLORISI, PREREZI IN FASADE



PRITLIČJE



PRVO NADSTROPJE



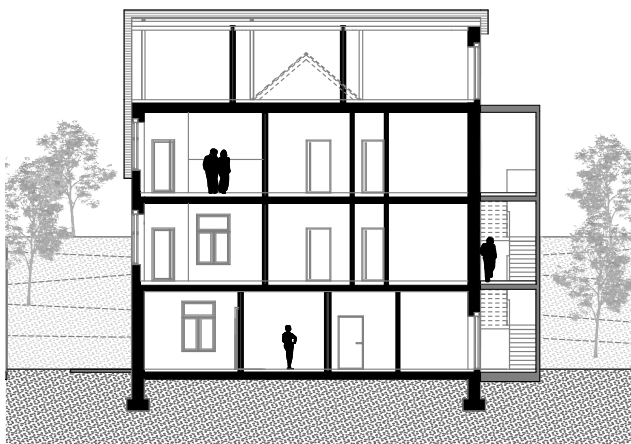
MANSARDA

STANOVANJA

oznaka	površina	št .ležišč	tip
S1	42 m ²	1	garsonjera
S2	56 m ²	1	1-sobno
S3	81m ²	2	2-sobno
S4	56 m ²	1	1 in pol sobno
S5	76m ²	3	2-sobno
S6	91m ²	3	2 in pol sobno



PODSTREŠJE



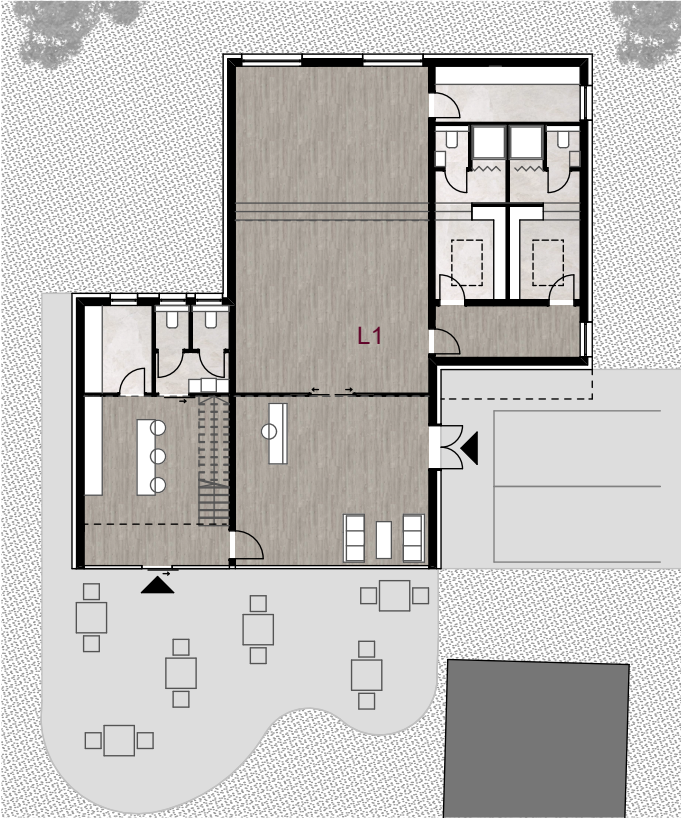
PREČNI PREREZ



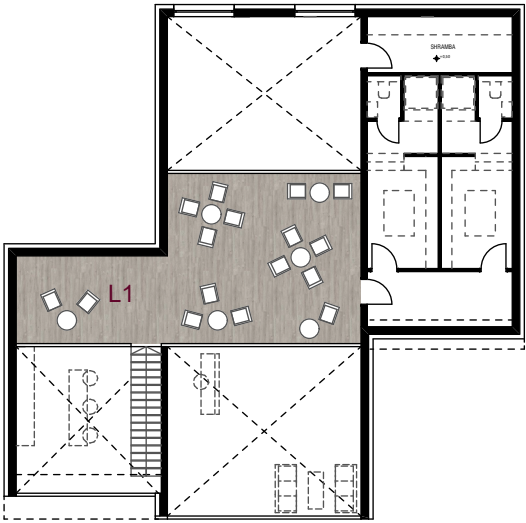
JUŽNA FASADA



NOVOGRADNJA TLORISI, PREREZI IN FASADE

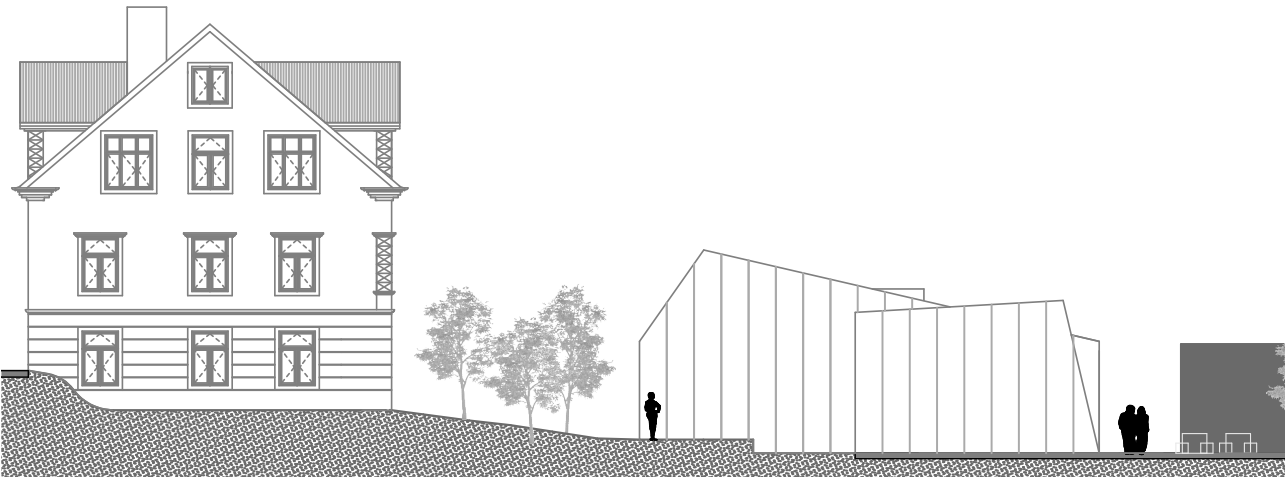


PRITLIČJE



PRVO NADSTROPJE

5m



ZAHODNA FASADA

JAVNI PROGRAM

oznaka	površina	program
L1	187 m ²	kavarna



PREČNI PREREZ



JUŽNA FASADA



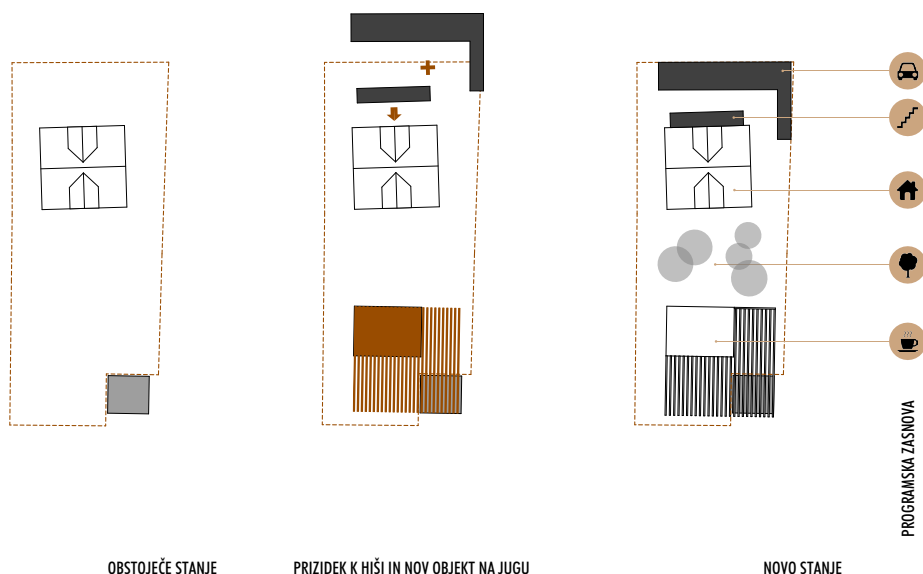
F _{zazidanosti}	F _{izrabe zemljišča}	F _{zelenih površin}	št. stanovanj
0,36	0,61	38%	5

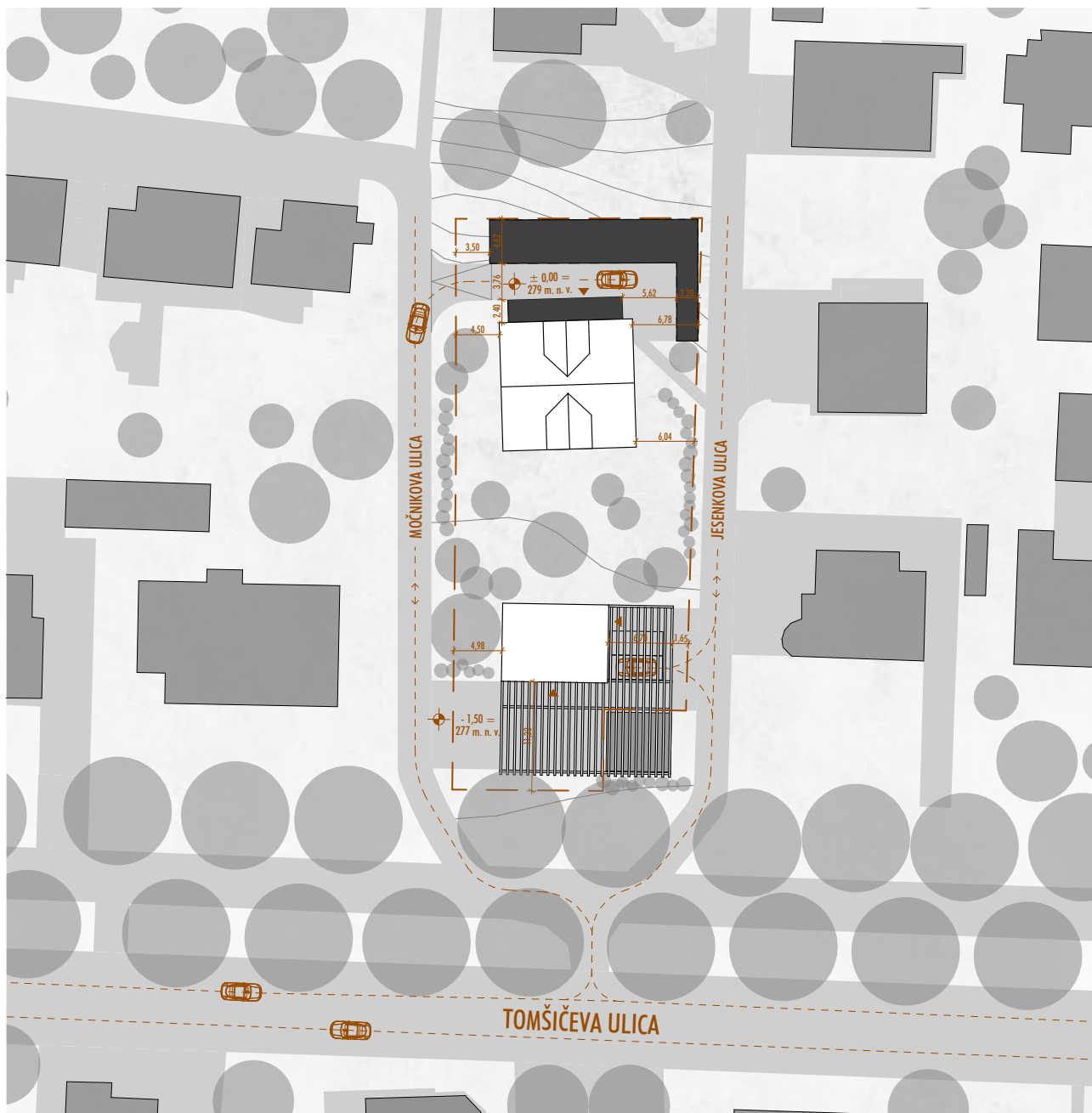
Konceptualna zasnova prenove obstoječe stavbe obsega prizidek k vili, v katerega je umeščen vhod in vertikalne komunikacije, ki vključujejo stopnišče in dvigalo. Rešitev vključuje tudi dve novogradnji: na severni strani stavbe nadstrešnico za parkirne prostore avtomobilov, južno od le-te pa manjši paviljonski objekt. Zaradi pomanjkanja funkcij javnega programa v Tomšičevem drevoredu in bližnji okolici je v paviljonu predvidena manjša kavarna s teraso, ki se odpira proti drevoredu na jugu. Paviljon je v prostor umeščen tako, da s svojo strukturo zaobjame stavbo transformatorja na jugovzhodnem delu zemljišča in se z njim preko pergole tudi vizualno poveže. Fasade obstoječe vile se na treh straneh ohranijo nespremenjene, medtem ko se ob severno fasado doda prizidek vhoda in vertikalnih komunikacij.

V treh etažah vile je umeščenih pet stanovanjski enot različnih velikosti, od katerih jih je nekaj primernih tudi za gibalno ovirane osebe. V pritličju se nahajata dve stanovanji, v nadstropju pa tri, od katerih sta dve dvoetažni in se nadaljujeta v mansardo. Stanovanja so kakovostno osončena, saj so vsa dvo- ali tro-stransko orientirana s pogledi na jug. V konstrukcijski zasnovi stavbe se ohranita dve glavni nosilni steni v vseh treh etažah, na kateri nalega dvokapna streha. Vsako stanovanje ima v pritličju ločen shramben prostor.

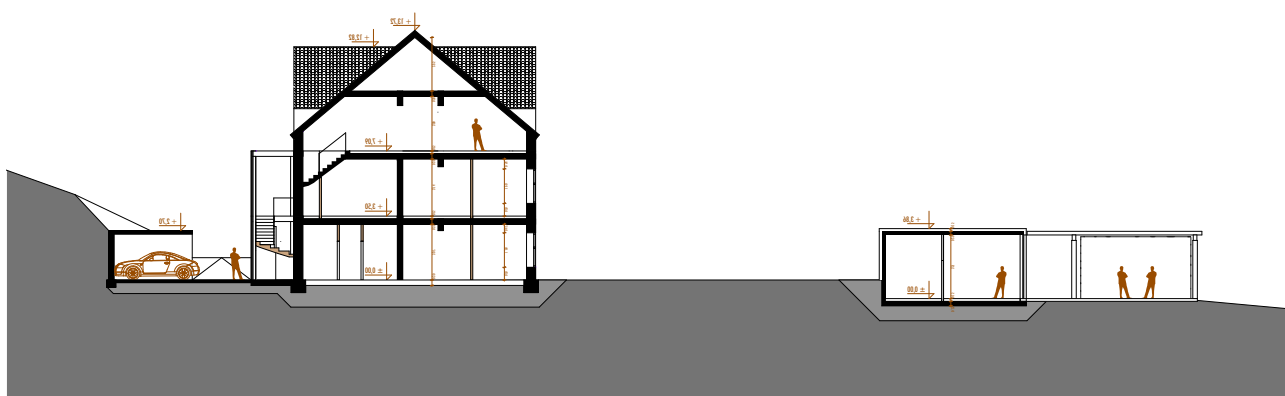
Na južnem delu zemljišča je postavljen paviljon s kavarno, ki je zaradi padca terena na severni strani delno vkopan. Na vzhodni strani vsebuje prostor za dostavo, na severovzhodnem delu pa servisne prostore s skladiščem in sanitarijami. Paviljon je oblikovan tako, da dve v celoti zastekljeni zunanji steni na južni in zahodni strani objekta odpirata osrednji notranji prostor kavarne proti zunanji terasi.

VILA MM



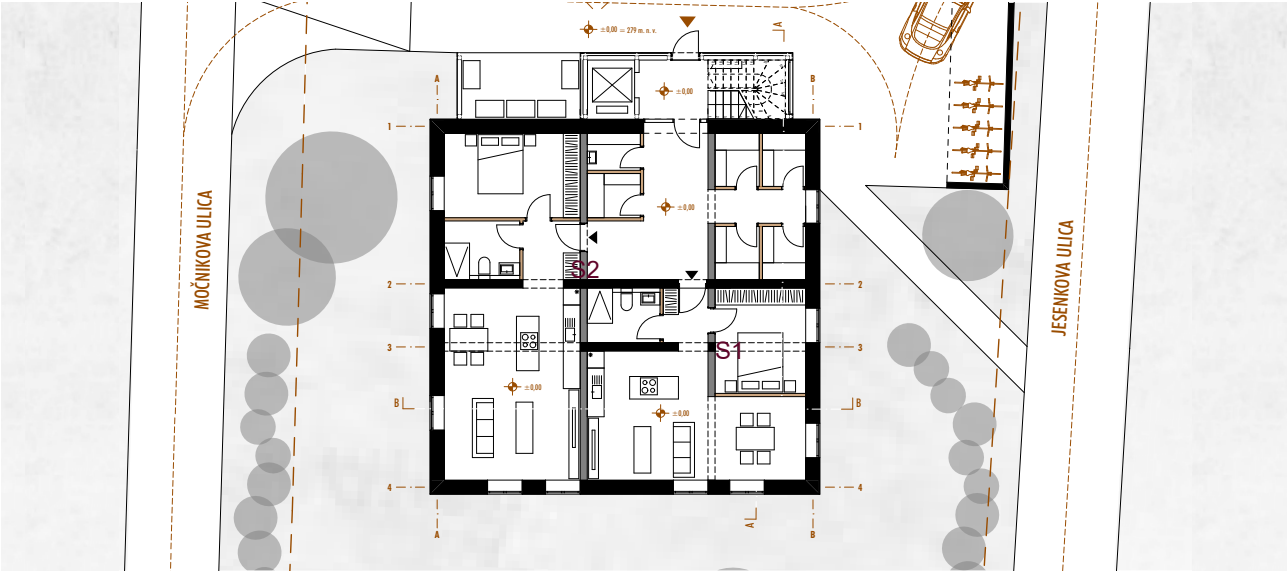


SITUACIJA



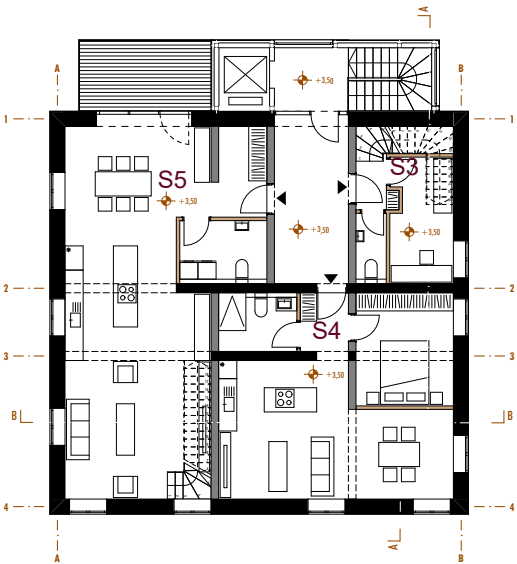
VZDOLŽNI PREREZ

PRENOVA VILE TLORISI, PREREZI IN FASADE

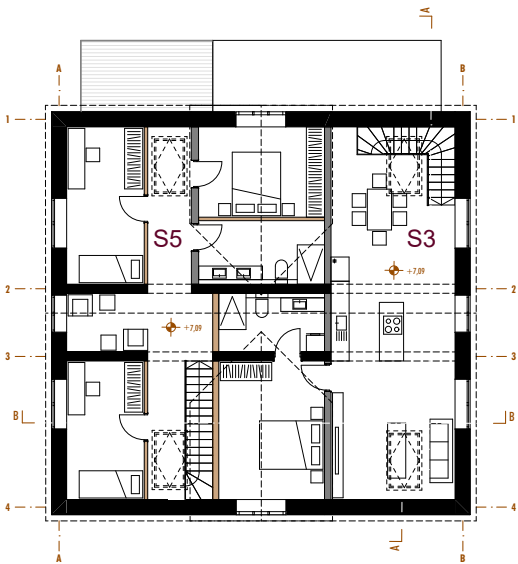


PRITLIČJE

5m



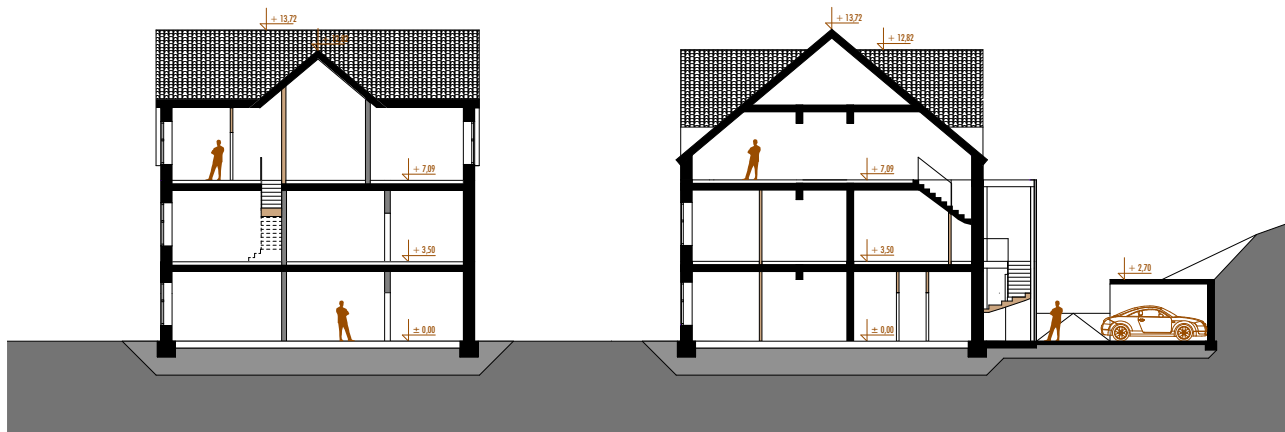
PRVO NADSTROPJE



MANSARDA

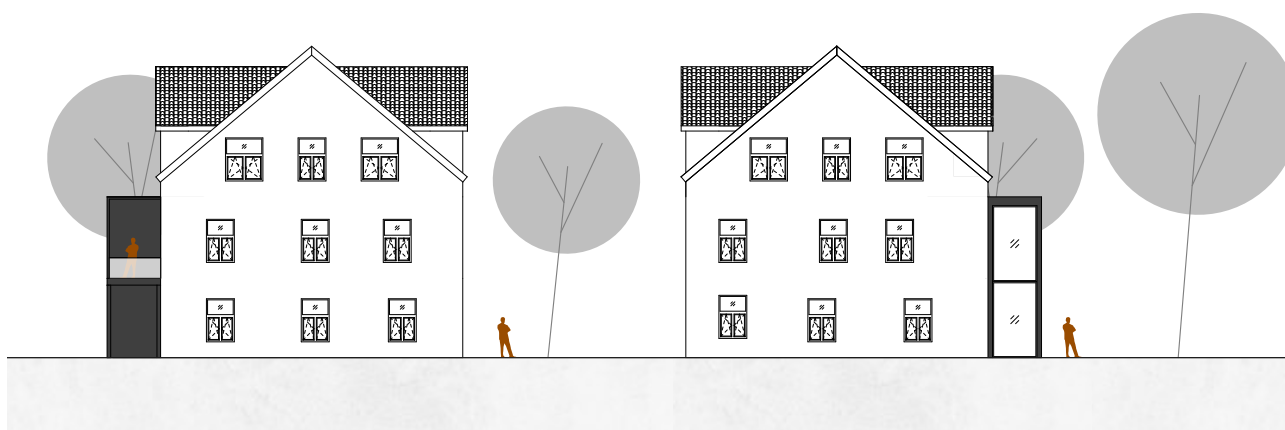
STANOVANJA

oznaka	površina	št .ležišč	tip
S1	53 m ²	2	1-sobno
S2	59 m ²	2	1-sobno
S3	88m ²	2	1 in pol sobno
S4	53 m ²	2	1-sobno
S5	120m ²	4	3-sobno



PREČNI PREREZ

VZDOLŽNI PREREZ



ZAHODNA FASADA

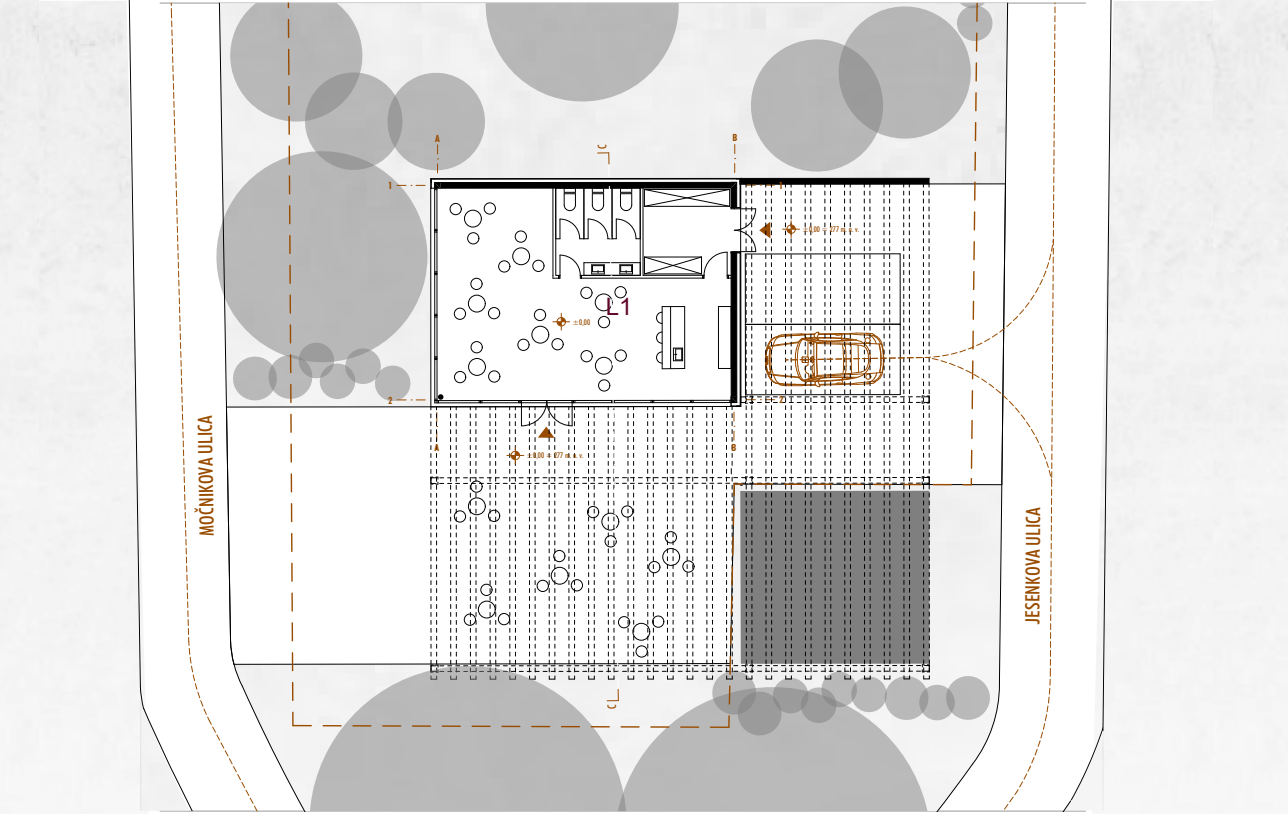
VZHODNA FASADA



JUŽNA FASADA

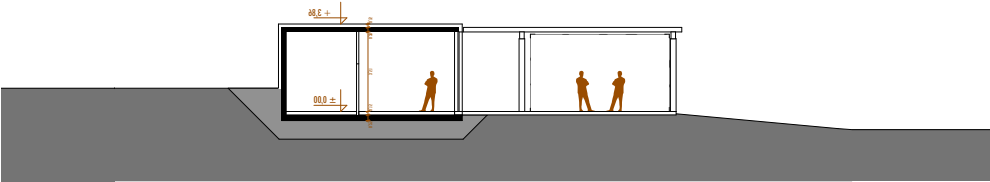
SEVERNA FASADA

NOVOGRADNJA Tlorisi, prerezi in fasade



PRITLIČJE

5m



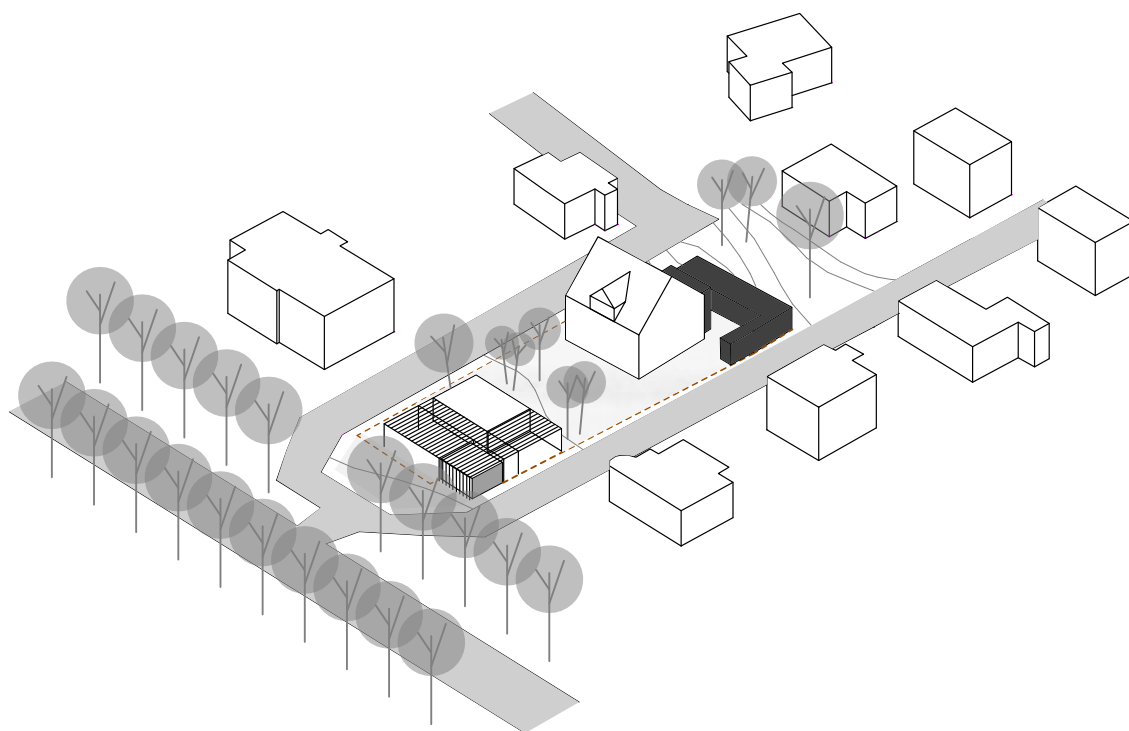
VZDOLŽNI PREREZ



JUŽNA FASADA

JAVNI PROGRAM

oznaka	površina	program
L1	59 m ²	kavarna



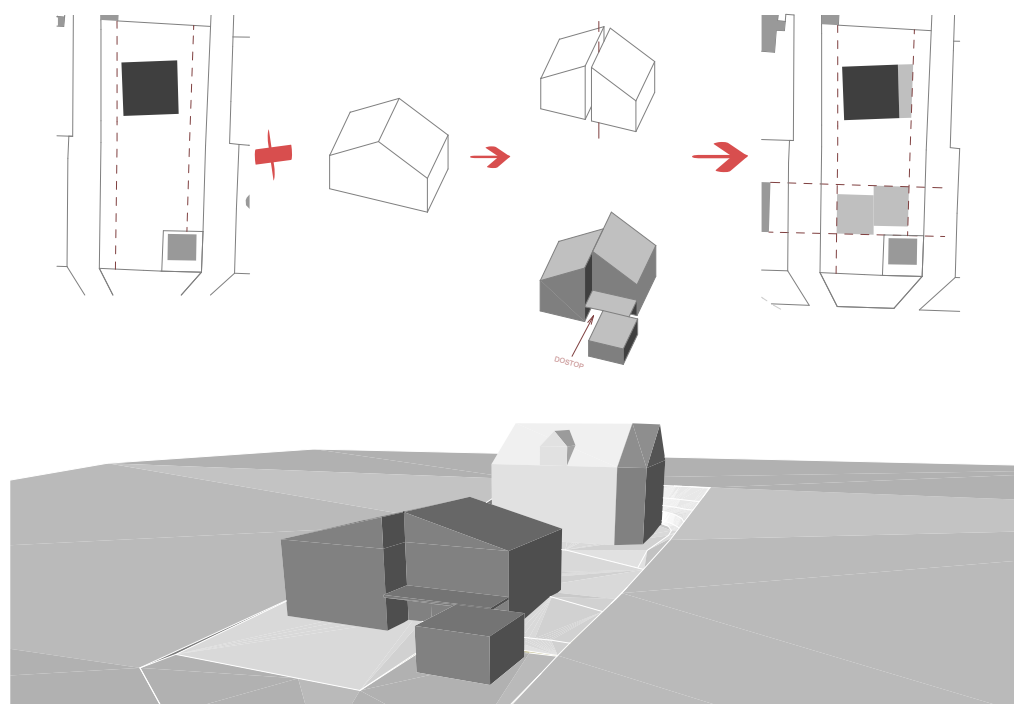
AKSONOMETRIJA



F _{zazidanosti}	F _{izrabe zemljišča}	F _{zelenih površin}	št. stanovanj
0,25	0,73	72%	7

Študentska rešitev obsega rekonstrukcijo obstoječe vile ter dodajanje programov glede na zmožnosti parcele in potrebo po novih funkcijah na lokaciji. V prvo linijo stanovanjskih stavb ob Tomšičevem drevoredu je dodan nov trietažni stavbni volumen. Zasnova stavbnega volumna izhaja iz uporabe klasične forme, značilne za to območje, to je kubusa z dvokapno streho, ki je razpolovljen in zamaknjen. Na zahodni in vzhodni strani se stavba drži gradbene meje, na južni strani pa sprva sledi liniji obstoječega objekta, nato pa se umakne stavbi transformatorja na jugovzhodnem delu parcele. Program je v pritlični etaži javen (pekarna/kavarna, kozmetični salon) z urejeno teraso ob Tomšičevem drevoredu. V nadstropjih sta dve dvoetažni stanovanji. Centralno komunikacijsko jedro stanovalcem omogoča prehajanje iz južne, javne strani, na bolj zasebno severno stran stavbe.

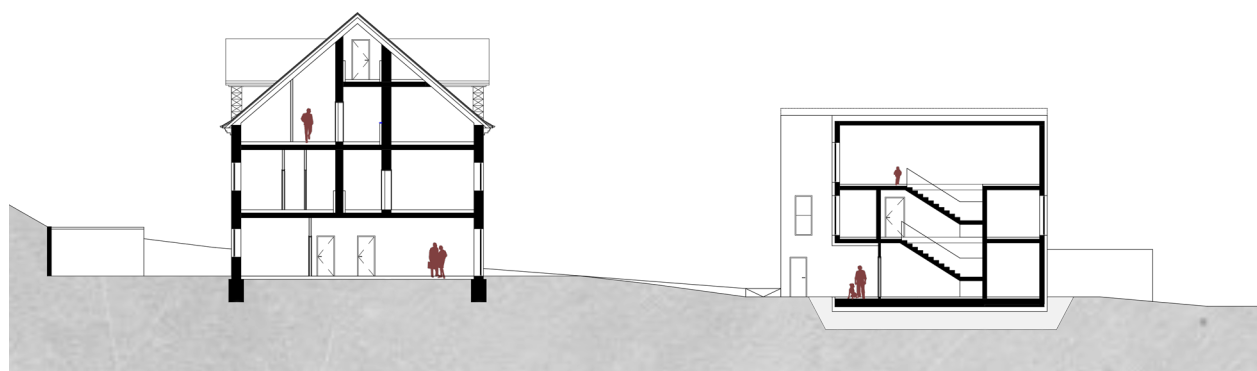
Rekonstrukcija in prenova obstoječe vile predstavljata ureditev petih stanovanj različnih velikosti ter dograditev prizidka z vertikalnimi komunikacijami in loggiami na vzhodni strani stavbe. Tlorisne zasnove stanovanj so oblikovane tako, da v čim večji meri ohranijo obstoječo nosilno konstrukcijo. Fasadna plašča prizidka vile in novega objekta sta enake izvedbe, kar zagotavlja njuno oblikovno povezanost. Parkiranje za stanovalce novogradnje je zagotovljeno ob Jesenškovi ulici, medtem ko so parkirna mesta, namenjena stanovalcem vile, umeščena severno od le-te ob dovozu iz Močnikove ulice.





SITUACIJA

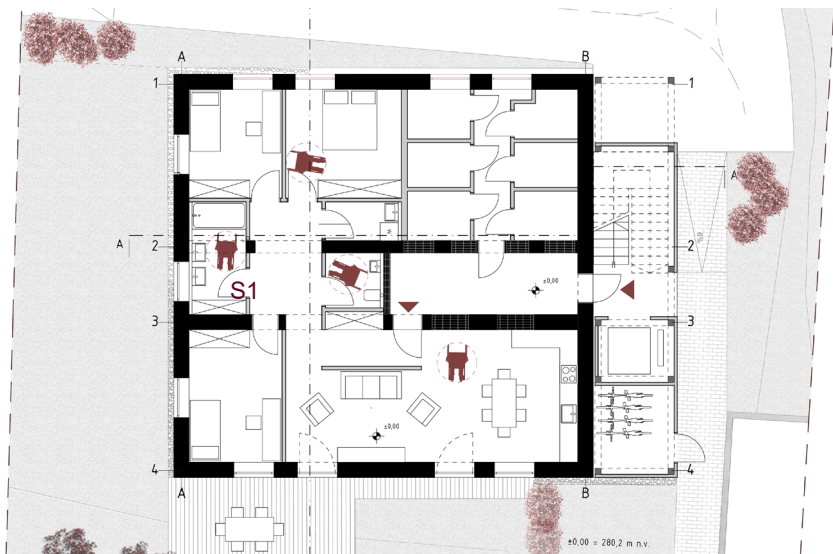
20m



VZDOLŽNI PREREZ

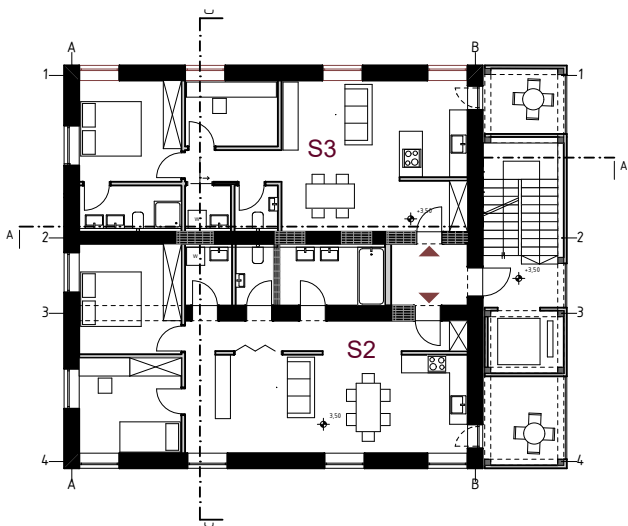
5m

PRENOVA VILE TLORISI, PREREZI IN FASADE

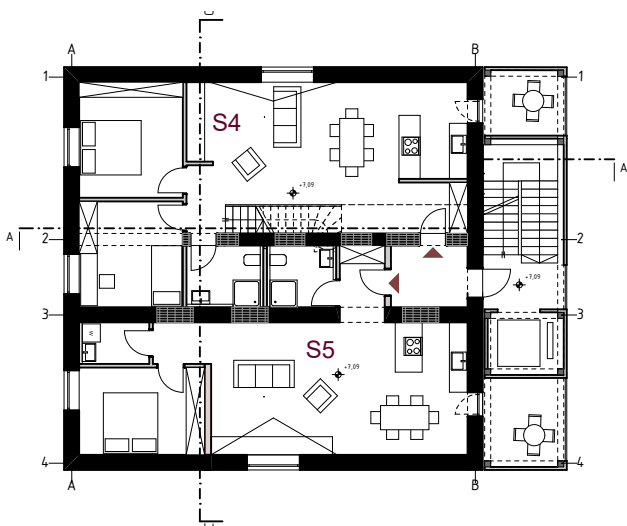


PRITLIČJE

5m



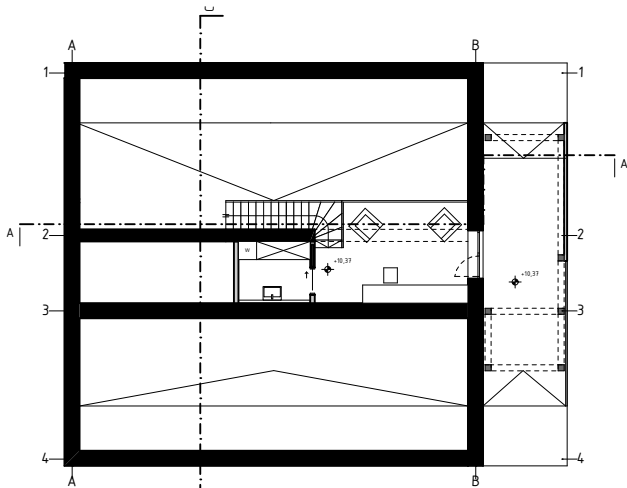
PRVO NADSTROPJE



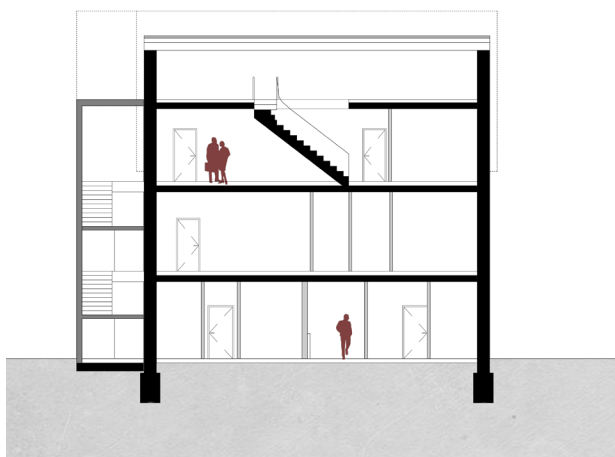
MANSARDA

STANOVANJA

oznaka	površina	št .ležišč	tip
S1	104 m ²	4	4-sobno
S2	83 m ²	3	3-sobno
S3	66m ²	2	2 in pol sobno
S4	97 m ²	3	3 in pol sobno
S5	67m ²	2	2-sobno



PODSTREŠJE



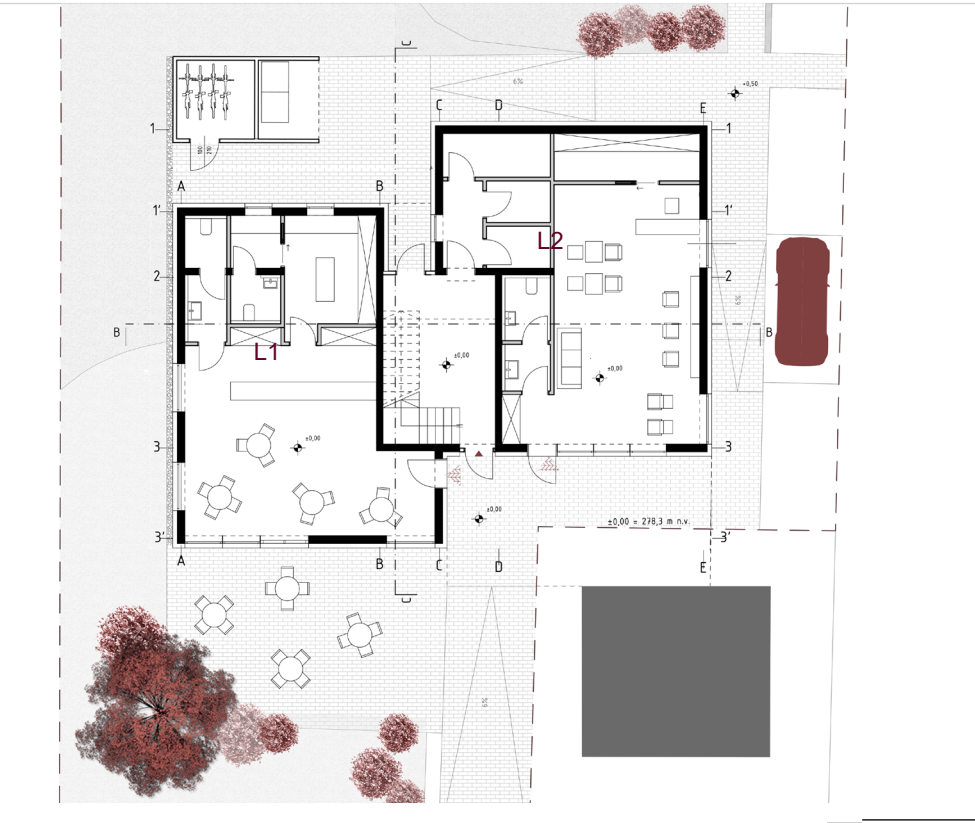
PREČNI PREREZ



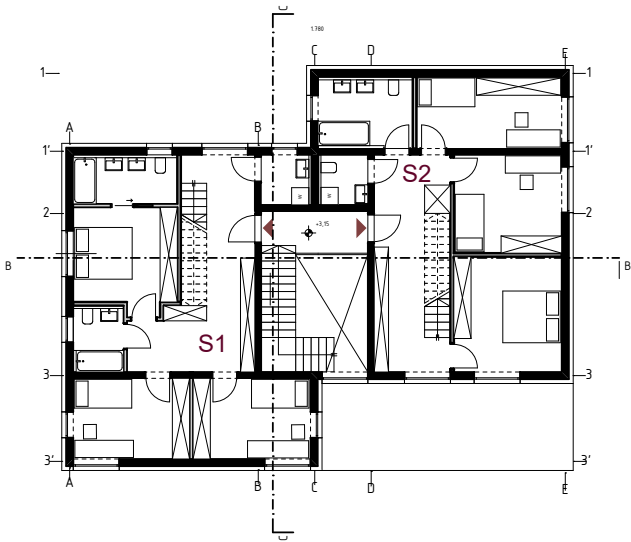
VZDOLŽNI PREREZ



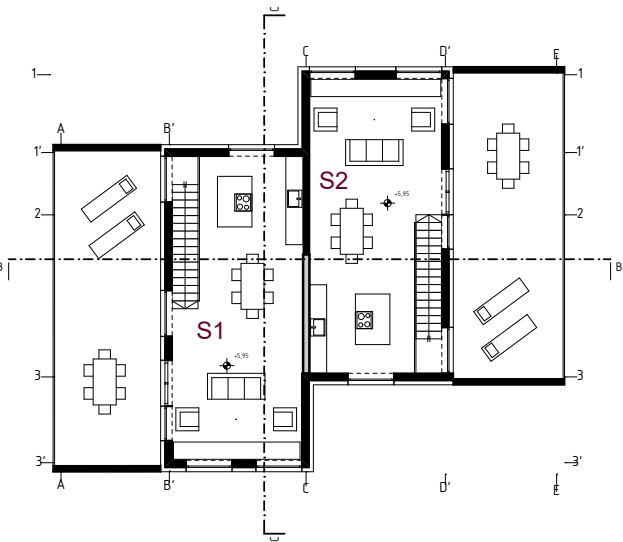
NOVOGRADNJA TLOORISI, PREREZI IN FASADE



PRITLIČJE



PRVO NADSTROPJE



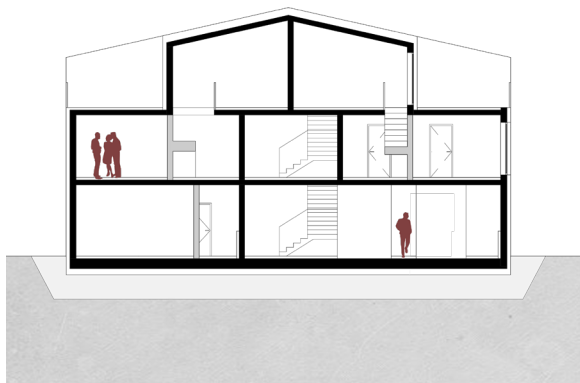
MANSARDA

JAVNI PROGRAM

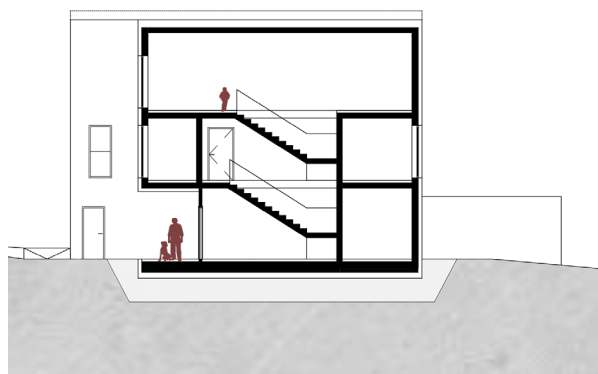
oznaka	površina	program
L1	46 m ²	pekarna
L2	46 m ²	kozmetični salon

STANOVANJA

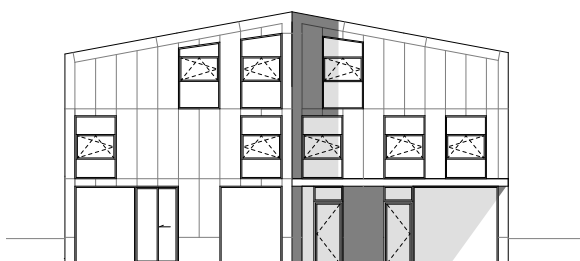
oznaka	površina	št. ležišč	tip
S1	104 m ²	4	4-sobno
S2	83 m ²	3	3-sobno



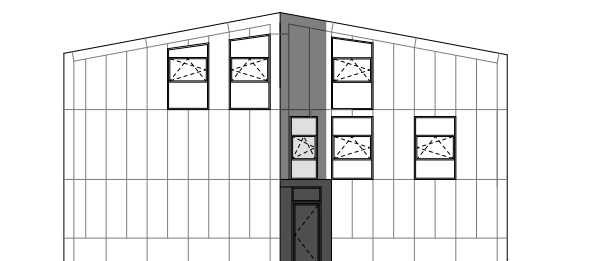
PREREZ B



PREREZ C



FASADA JUG



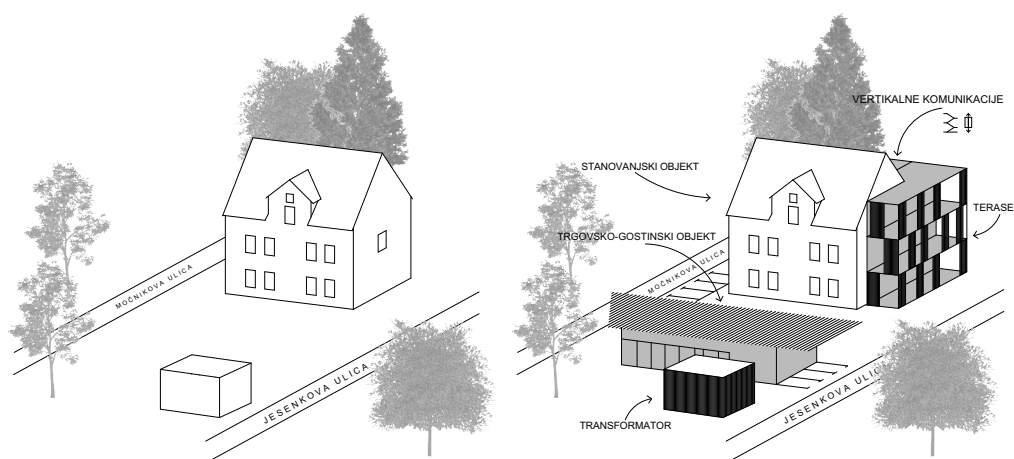
FASADA ZAHOD

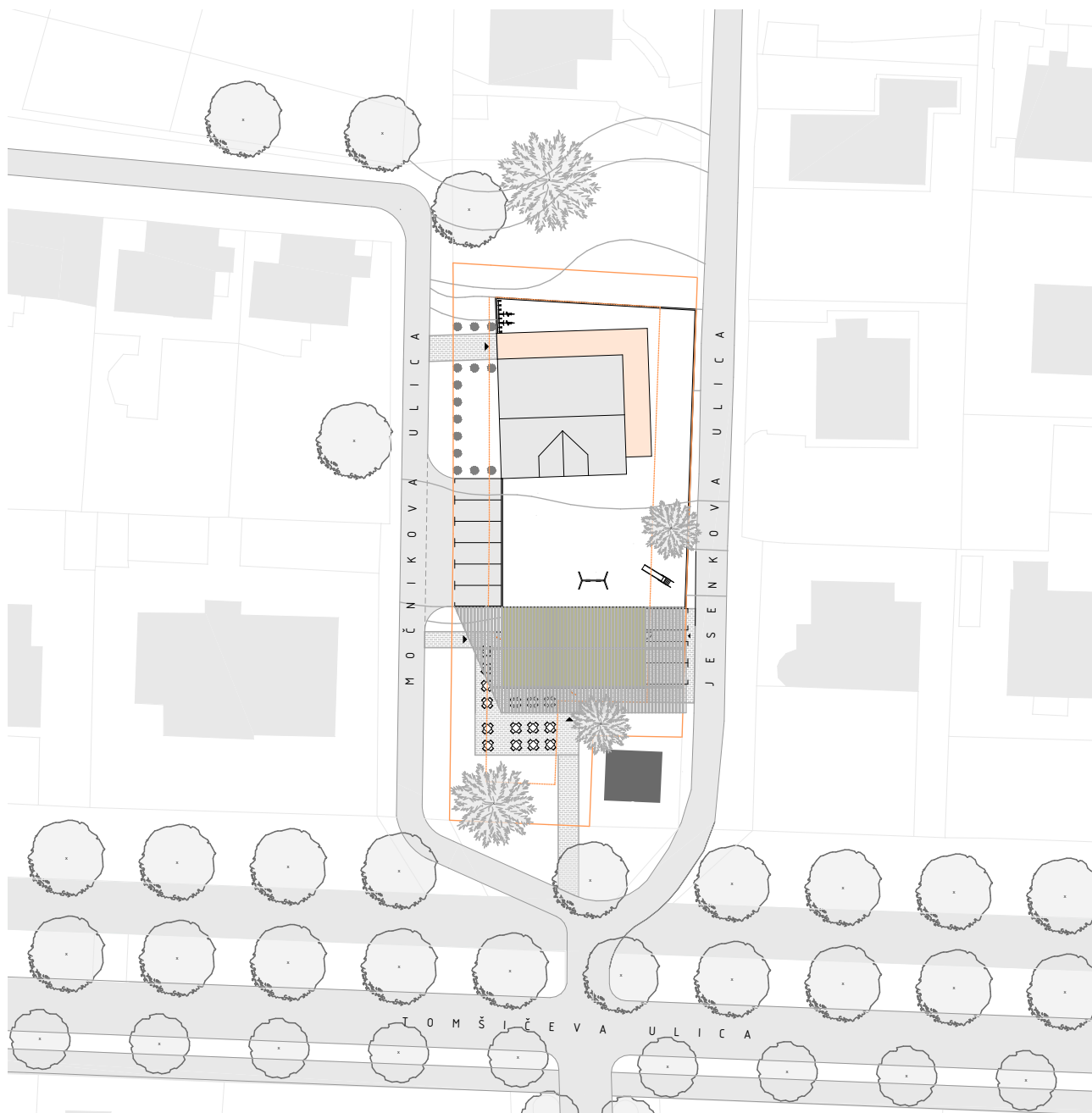


F _{zazidanosti}	F _{izrabe zemljišča}	F _{zelenih površin}	št. stanovanj
0,26	0,61	46%	6

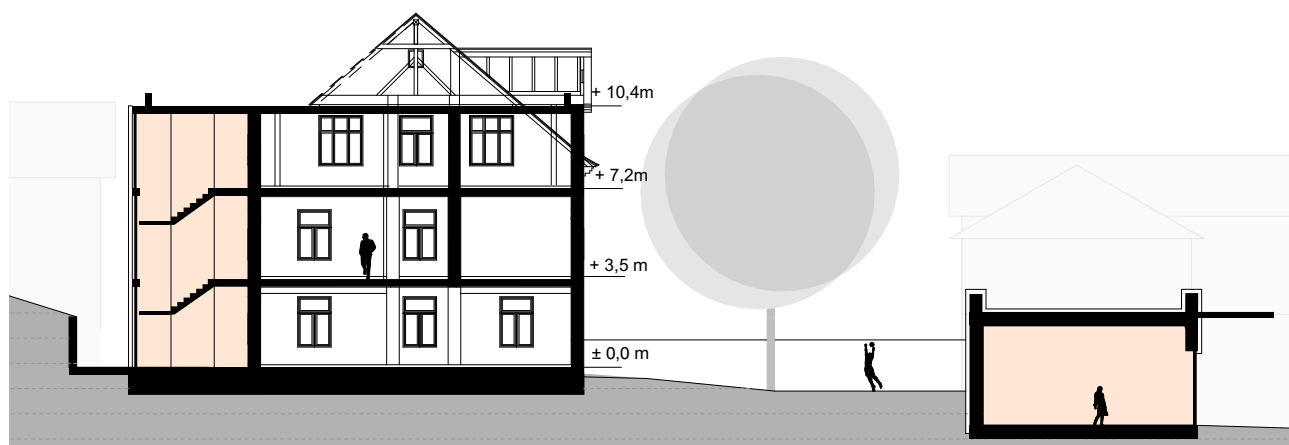
Staromeščanska vila v Tomšičevem drevoredu, ki jo je načel zob časa, ima izreden potencial, da ponovno zasije v vsej svoji lepoti. V skladu s smernicami Zavoda za varstvo kulturne dediščine, kakor tudi zaradi spoštovanja estetike fasade, je zunanja podoba vile skoraj v celoti ohranjena. Dodan ji je prizidek, ki jo na severovzhodni strani objema v obliki črke L in je namenjen predvsem zunanjim bivalnim prostorom. V vsaki etaži sta predvideni dve stanovanjski enoti z dvostransko orientacijo, kar omogoča optimalno osvetljenost stanovanj in s tem zagotavlja maksimalno udobje bivanja. Vsako stanovanje ima svojo teraso, orientirano proti severu ali vzhodu. Okenske odprtine ostajajo na južni in zahodni stranici stavbe nespremenjene, medtem ko so odprtine na vzhodni in severni stranici hiše zaradi dodanega prizidka na novo zasnovane. Vse etaže so dostopne tudi z dvigalom.

Zemljišče je v osrednjem delu zagrajeno z ograjo, ki loči zasebno dvorišče in hišo od javnega programa trgovsko-gostinske stavbe na južnem delu. Parkirišča so urejena na zahodnem delu parcele, kjer je tudi vhod v stanovanjski del. Dodatna parkirišča se nahajajo na vzhodni strani javnega objekta. Kavarna, trgovina in pekarna se raztezajo na 95m² in vključujejo veliko sončno teraso, delno prekrito z leseno pergolo, ki novi objekt poveže s stavbo transformatorja.



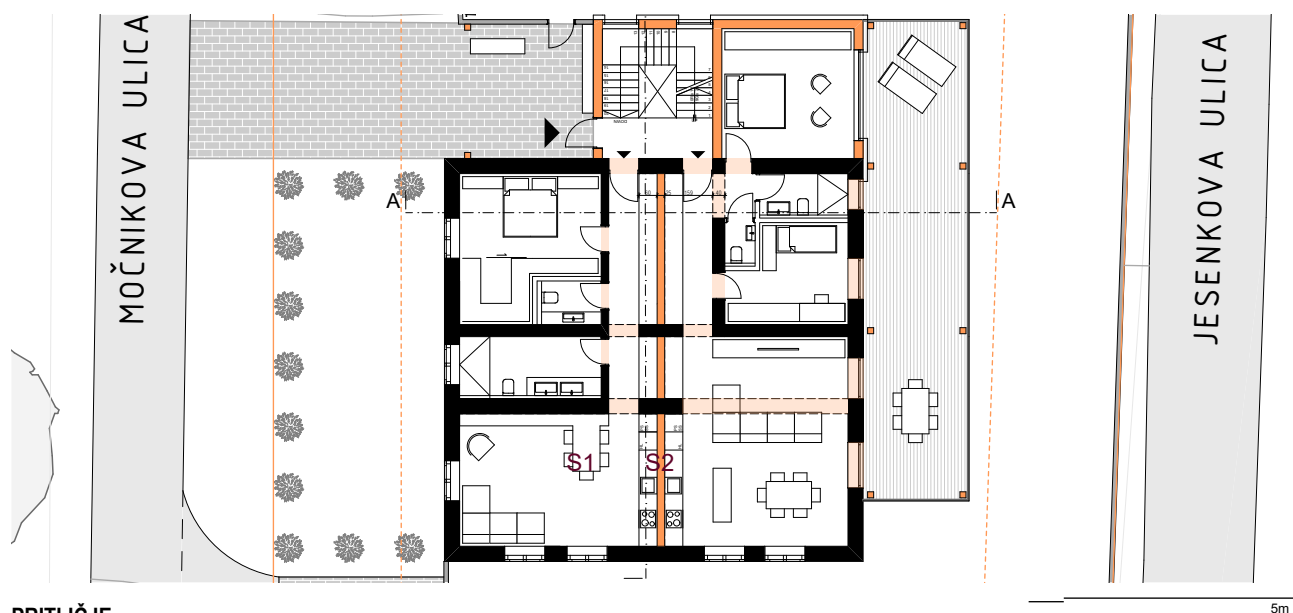


SITUACIJA

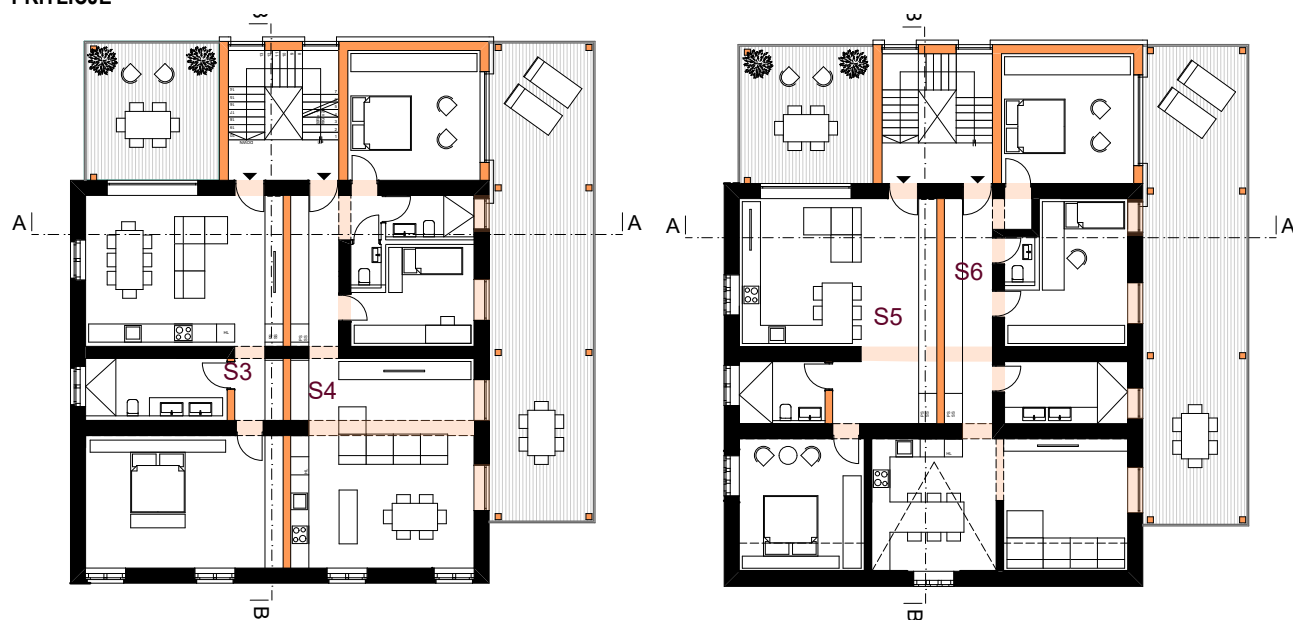


VZDOLŽNI PREREZ

PRENOVA VILE TLORISI, PREREZI IN FASADE



PRITLIČJE

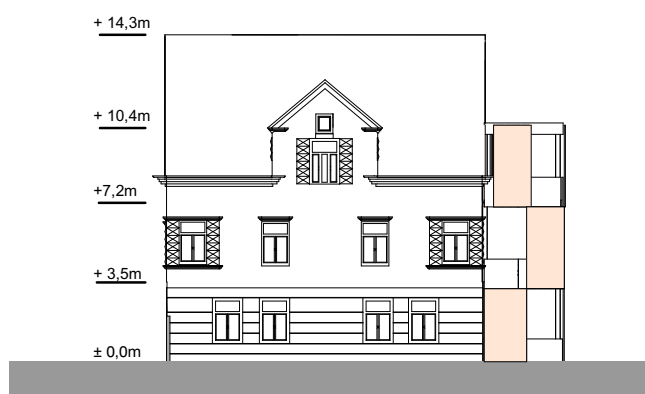


PRVO NADSTROPJE

MANSARDA

STANOVANJA

oznaka	površina	št. ležišč	tip
S1	80 m ²	2	2-sobno
S2	96 m ²	3	3-sobno
S3	80 m ²	2	2-sobno
S4	96 m ²	3	3-sobno
S5	70 m ²	2	2-sobno
S6	106 m ²	3	3-sobno



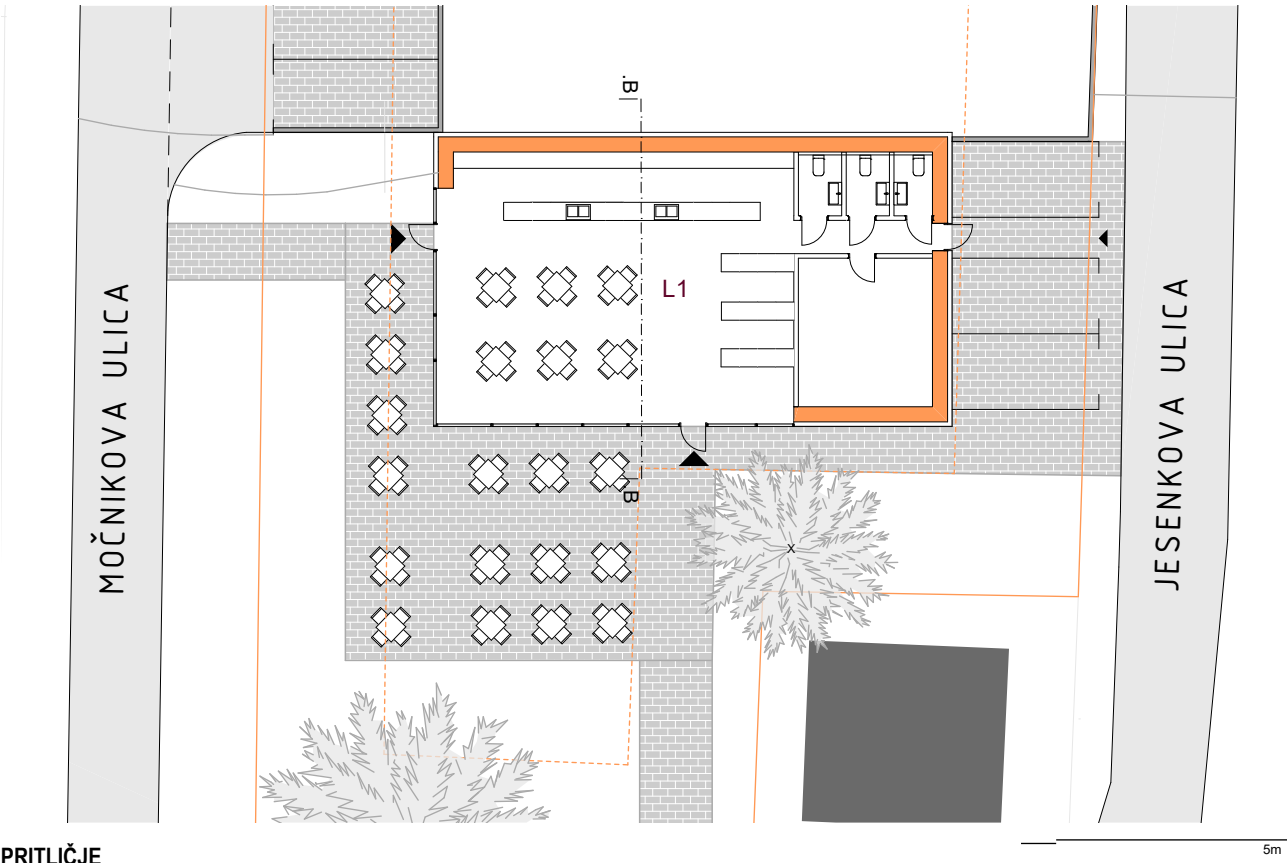
JUŽNA FASADA



VZHODNA FASADA

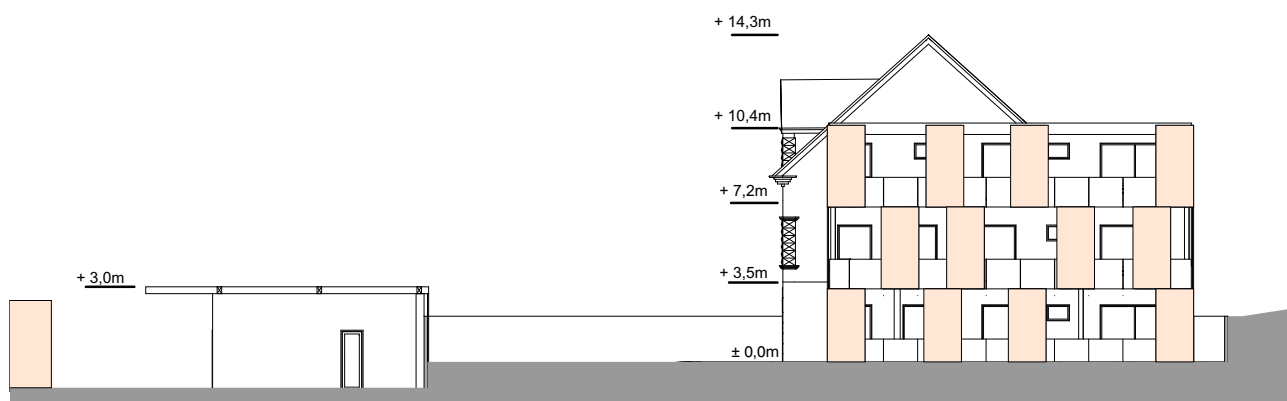


NOVOGRADNJA TLORISI, PREREZI IN FASADE

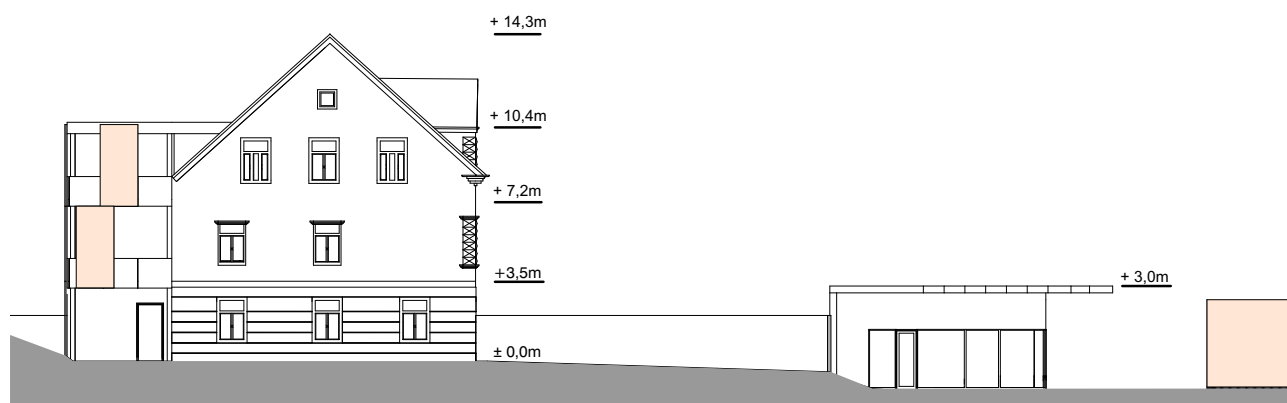


JAVNI PROGRAM

oznaka	površina	program
L1	95 m ²	trgovina/kavarna



VZHODNA FASADA



ZAHODNA FASADA

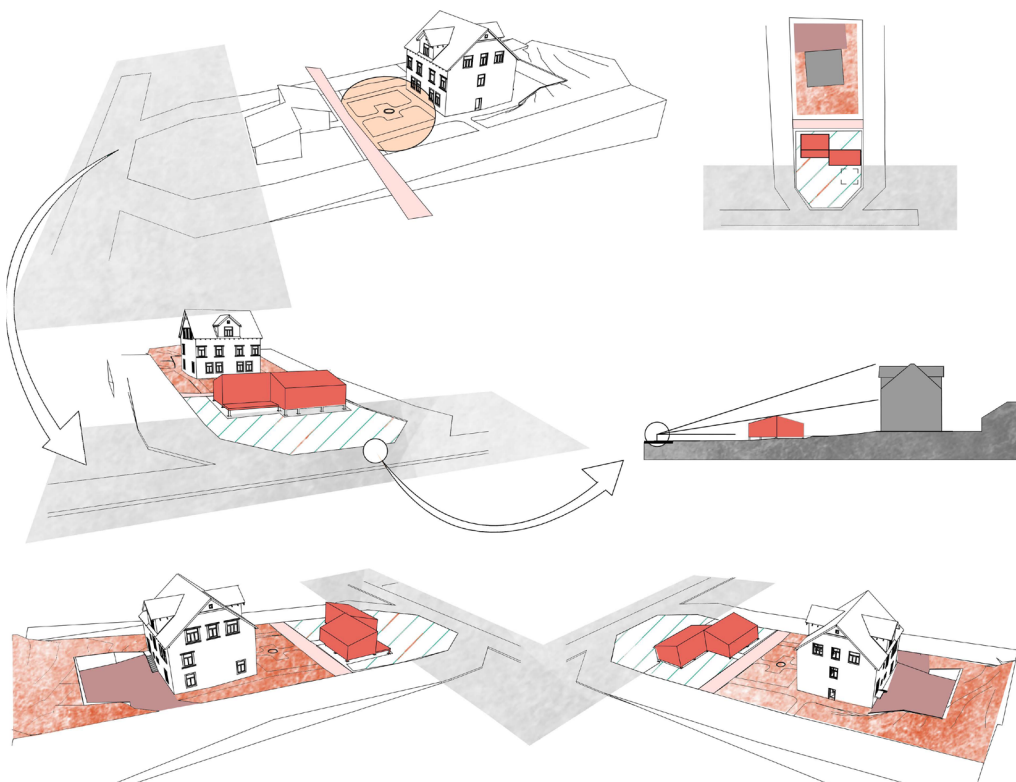


$F_{\text{zazidanosti}}$	$F_{\text{izrabe zemljišča}}$	$F_{\text{zelenih površin}}$	št. stanovanj
0,25	0,52	55%	6

V študentski rešitvi je velika pozornost posvečena ekonomičnosti izvedbe prenove, tako da večji posegi v konstrukcijo obstoječe vile niso načrtovani. Mikrointervencija se pojavi v obliki montažne stavbe, ki tvori polzaprto dvorišče in po eni strani služi kot podaljšek prostora okoli nove stavbe, po drugi pa kot varovalni pas, ki poveča stopnjo zasebnosti obstoječe vile. Medtem ko večnamenski javni objekt združuje predavalnico in manjšo kavarno, je program obstoječe stavbe osredotočen na stanovanja, ki se tako po obliki kot po vsebini razlikujejo od ene do druge enote.

S ciljem, da se prepreči degradacija notranjega območja parcele in s tem širšega prostora Tomšičevega drevoreda, je parkirišče, namenjeno izključno stanovalcem, umeščeno na severno stran vile. Dvorišče pred vilo je poljavno, medtem ko je urejeni vrt pred novo stavbo kavarne javno dostopen. Drevo v notranjosti dvorišču označuje mejo med obema območjema in opozarja na dualizem javnega in zasebnega.

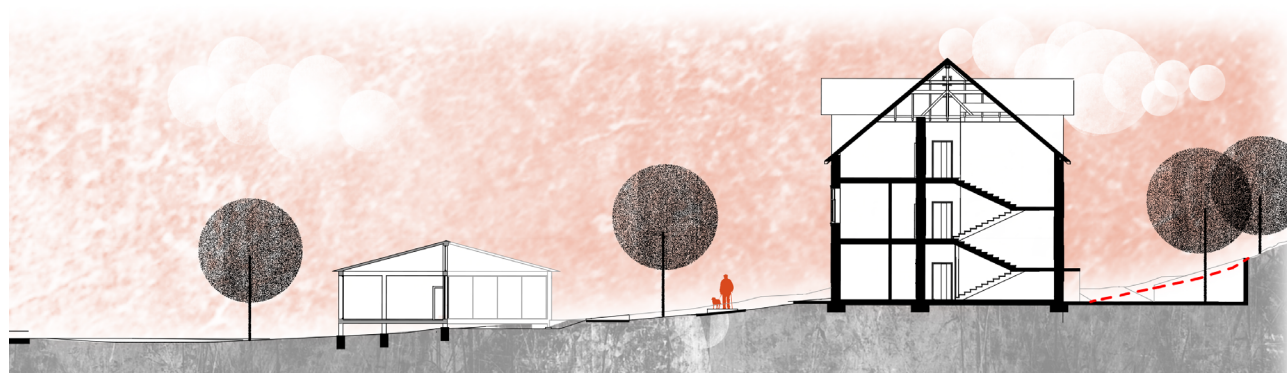
VILA T13





SITUACIJA

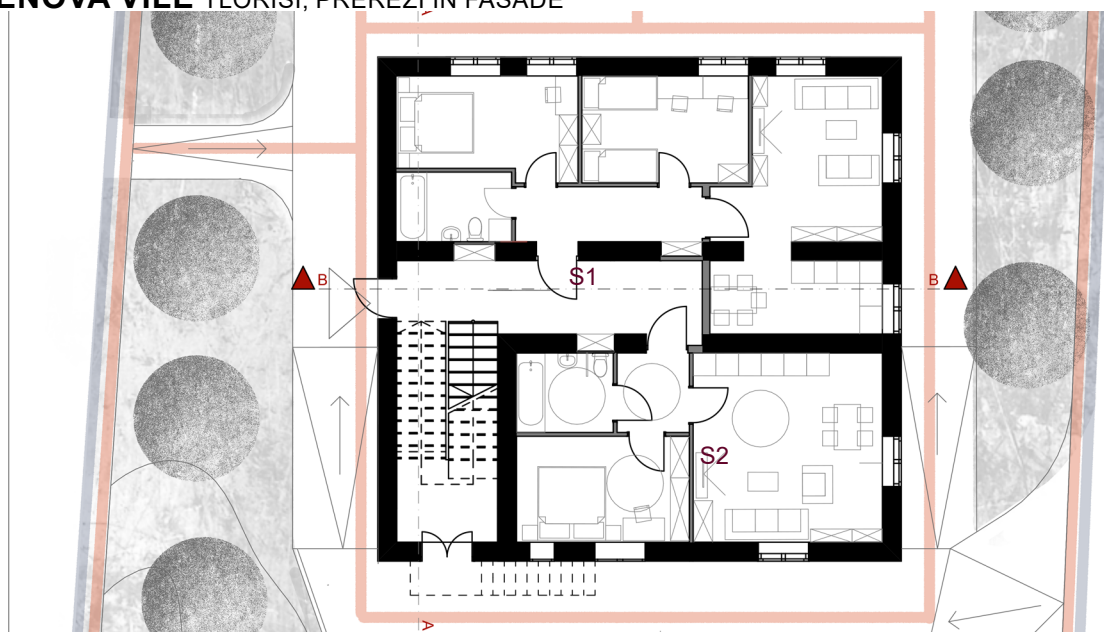
20m



VZDOLŽNI PREREZ

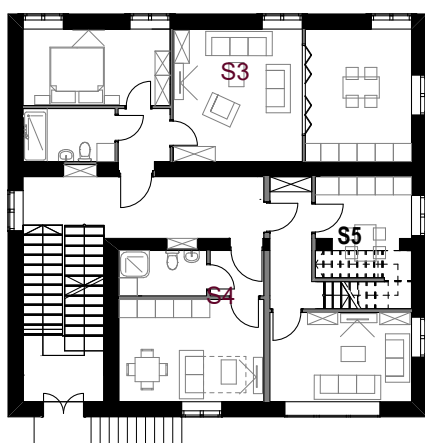
5m

PRENOVA VILE TLOORISI, PREREZI IN FASADE

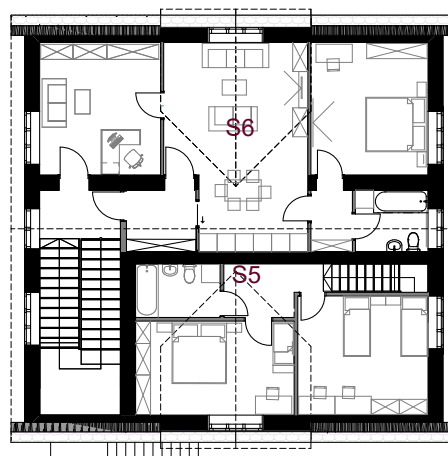


PRITLIČJE

5m



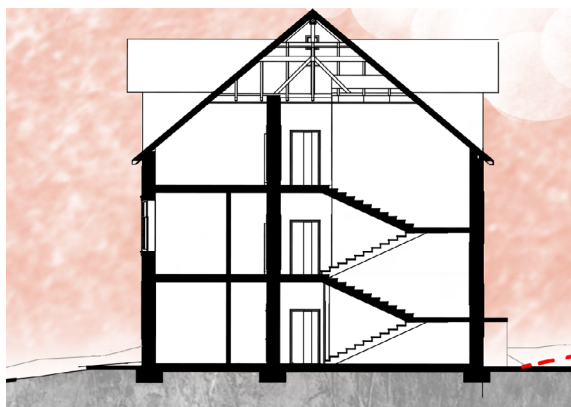
PRVO NADSTROPJE



MANSARDA

STANOVANJA

oznaka	površina	št. ležišč	tip
S1	78 m ²	4	3-sobno
S2	48 m ²	2	2-sobno
S3	55 m ²	3	2-sobno
S4	24 m ²	3	garsonjera
S5	82 m ²	3	duplex
S6	80 m ²	2	2-sobno



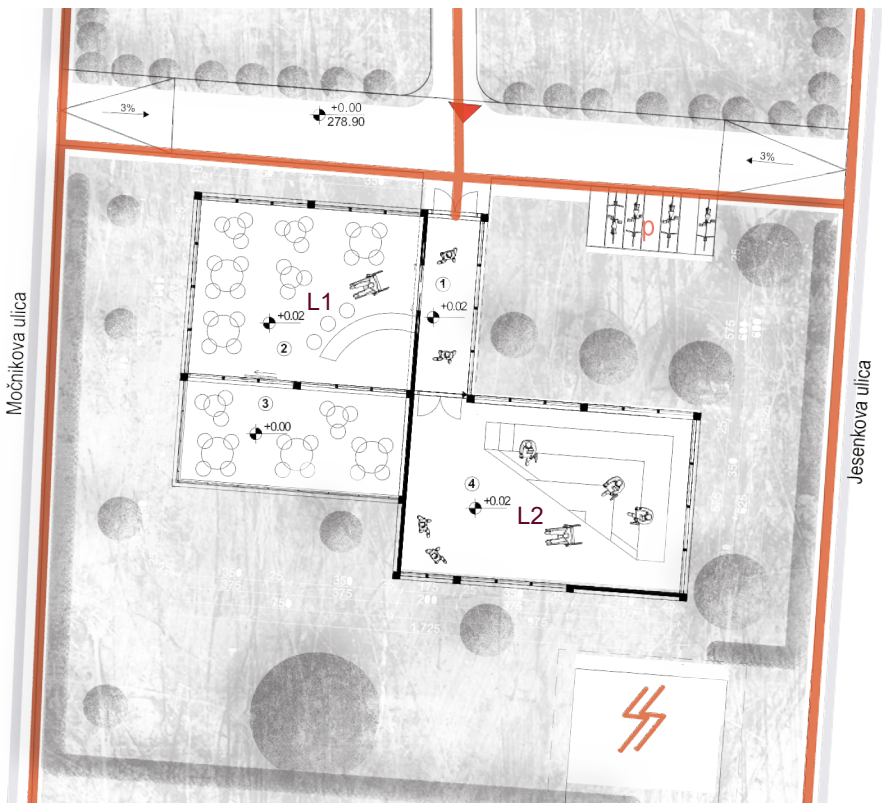
PREČNI PREREZ



VZDOLŽNI PREREZ



NOVOGRADNJA TLORISI, PREREZI IN FASADE



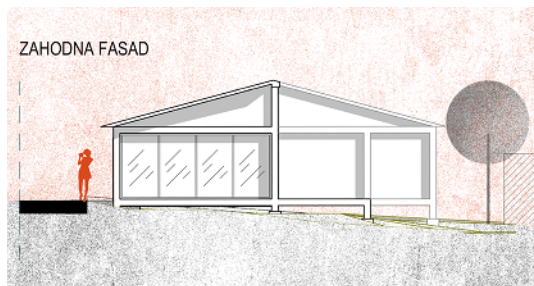
PRITLIČJE

5m

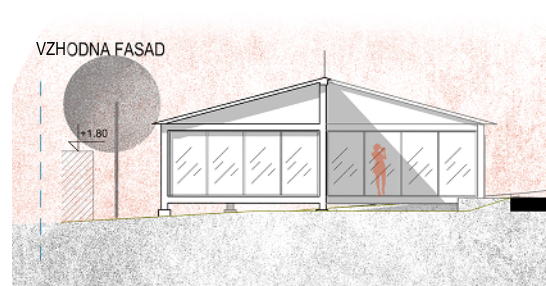


JAVNI PROGRAM

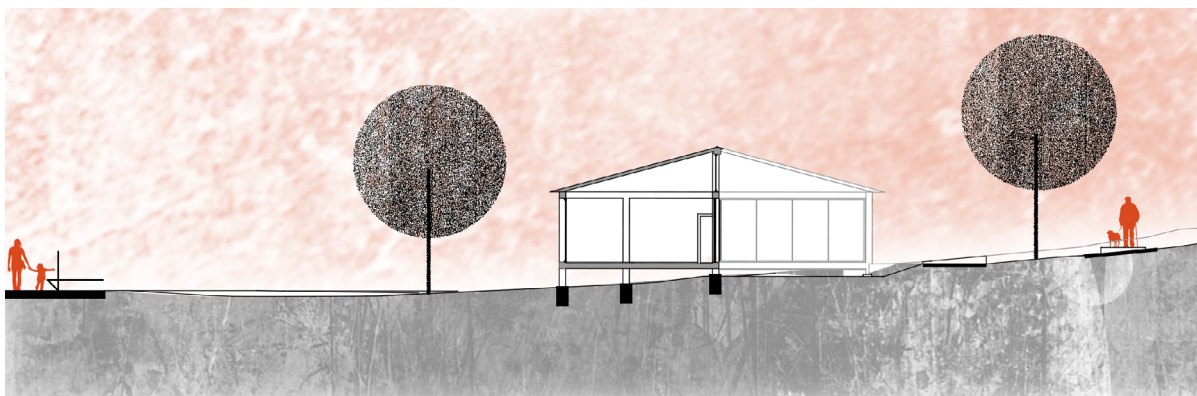
oznaka	površina	program
L1	79 m ²	kavarna
L2	79 m ²	predavalnica



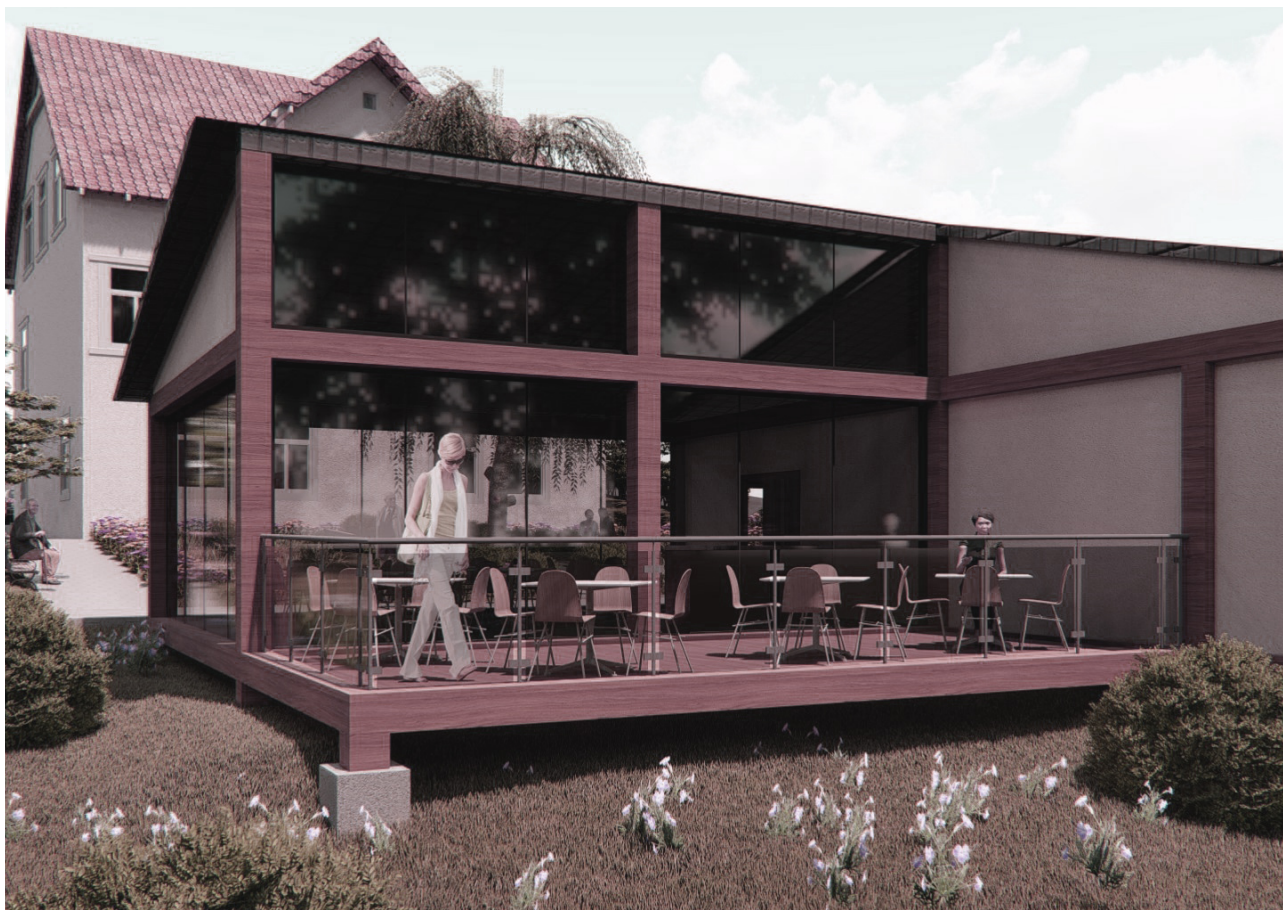
ZAHODNA FASADA



VZHODNA FASADA



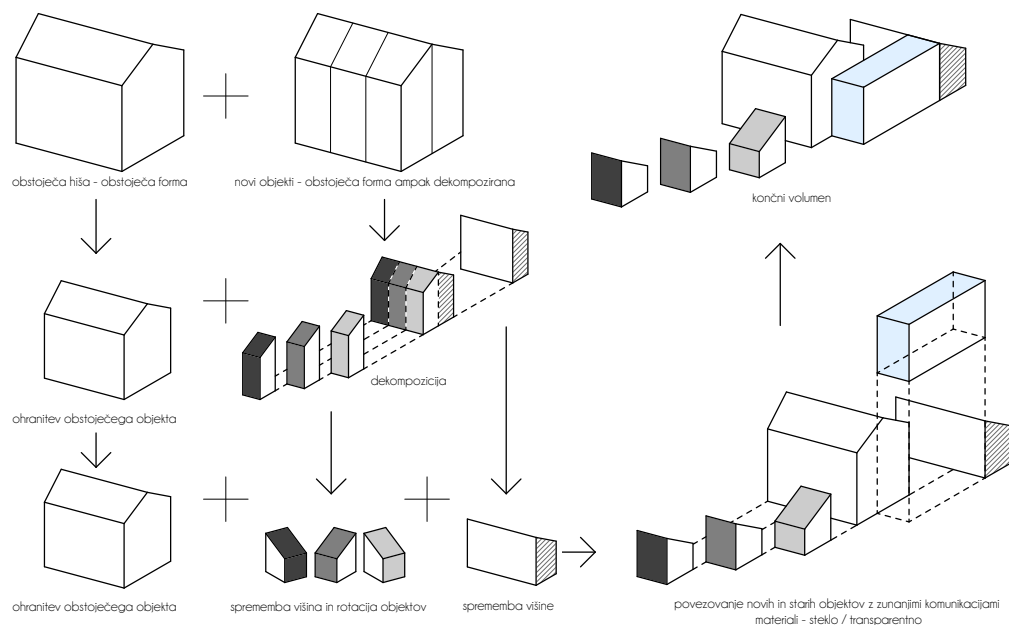
PREREZ

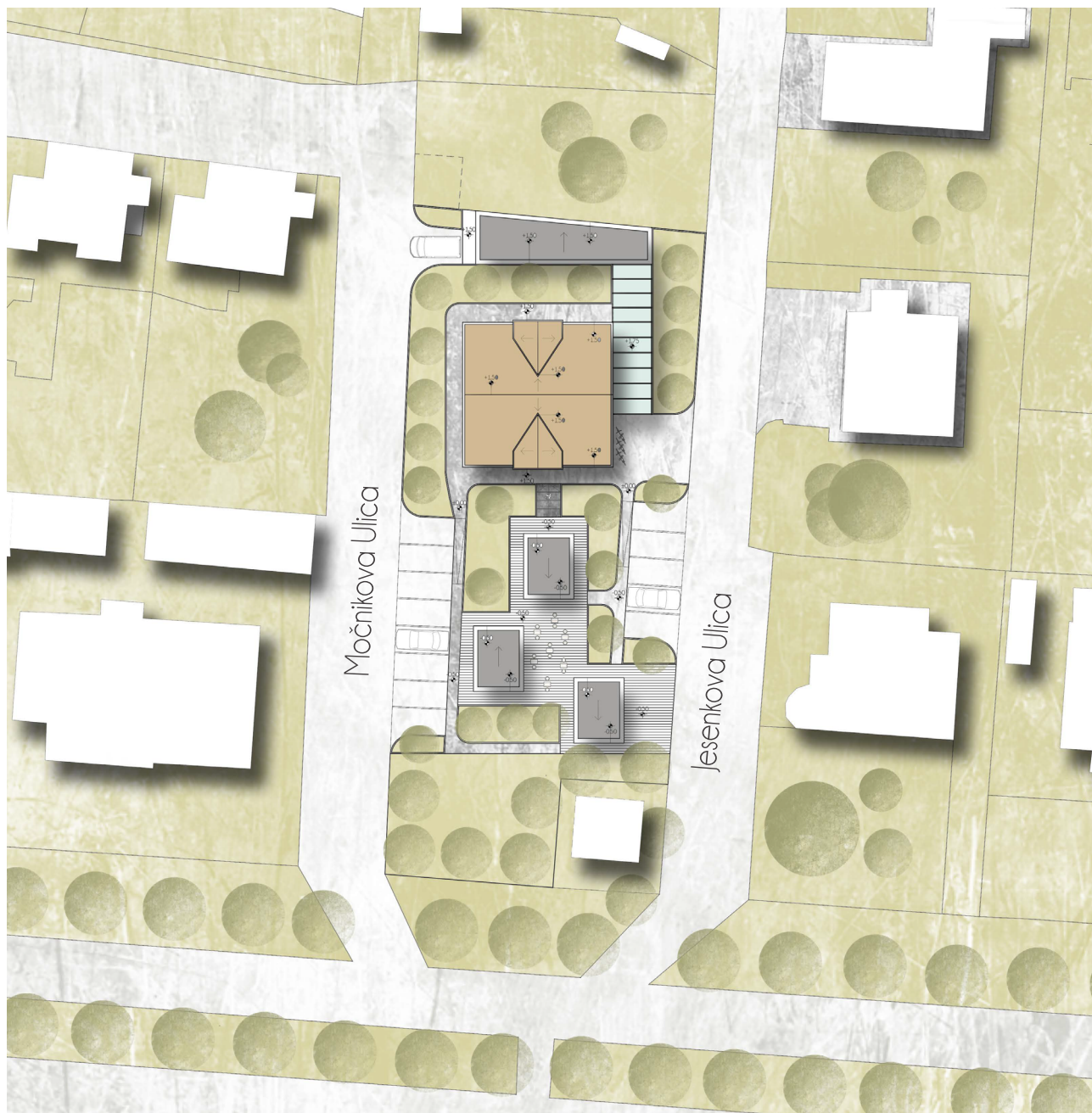


F _{zazidanosti}	F _{izrabe zemljišča}	F _{zelenih površin}	št. stanovanj
0,21	0,48	59%	8

Študentska rešitev ohranja obstoječo vilo in v njo umesti program študentskega doma z osmimi stanovanji, od katerih jih je sedem namenjeno dvema, eno pa eni osebi, ki je lahko gibalno ovirana. V pritličju in nadstropju se nahajajo po tri sobe in kuhinja z jedilnico, medtem ko sta v zadnjem nadstropju poleg kuhinje z jedilnico predvideni dve sobi. Na severno stran zemljišča je postavljena stavba, ki je preko zastekljenega prizidka s stopniščem in dvigalom na vzhodni strani povezana z vilo. V njej so v prvem nadstropju večnamenski prostori, namenjeni študentom (predavanja, skupinsko delo, prostor za zabave), v pritličju pa trgovina za stanovalce in prebivalce širšega območja.

Med vilo in stavbo transformatorja so umeščeni trije novi manjši objekti v izvedbi lahke lesene montažne konstrukcije, namenjeni javnemu programu (kavarna, papirnica, galerija). Ob Močnikovi in Jesenkovi ulici je umeščenih trinajst parkirnih prostorov, od katerih je osem namenjenih stanovalcem, ostali pa obiskovalcem javnega programa.



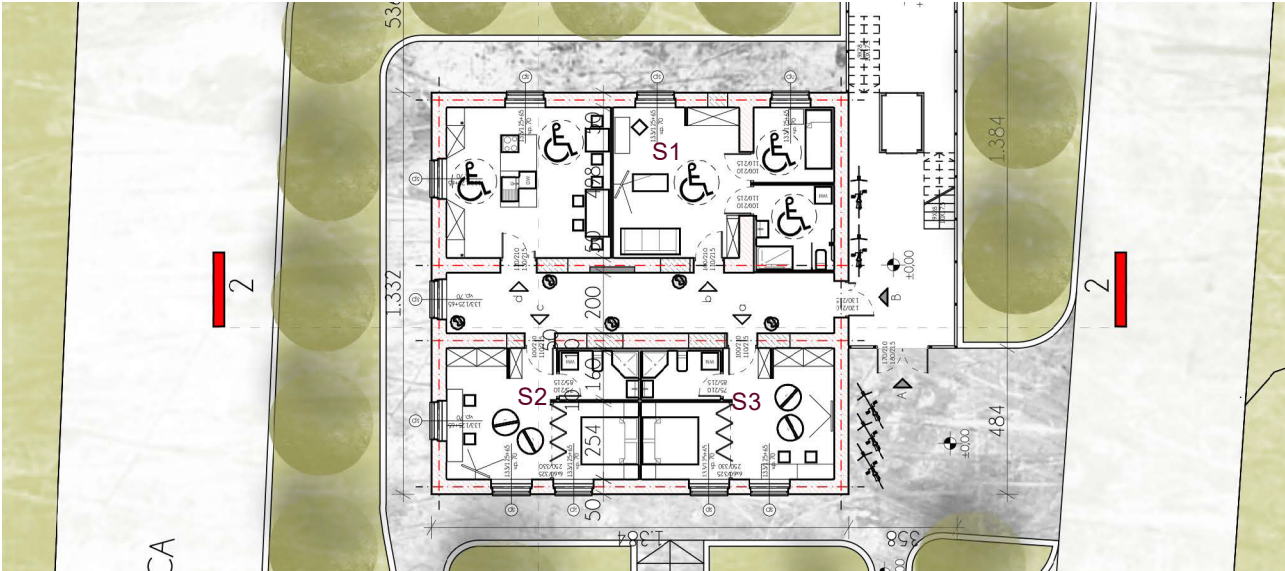


SITUACIJA



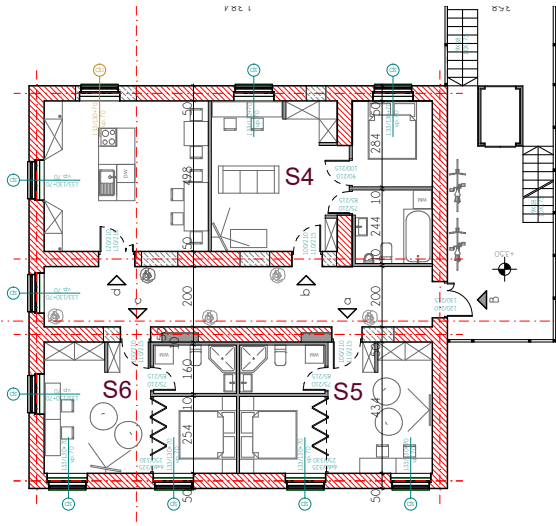
VZDOLŽNI PREREZ

PRENOVA VILE TLORISI, PREREZI IN FASADE

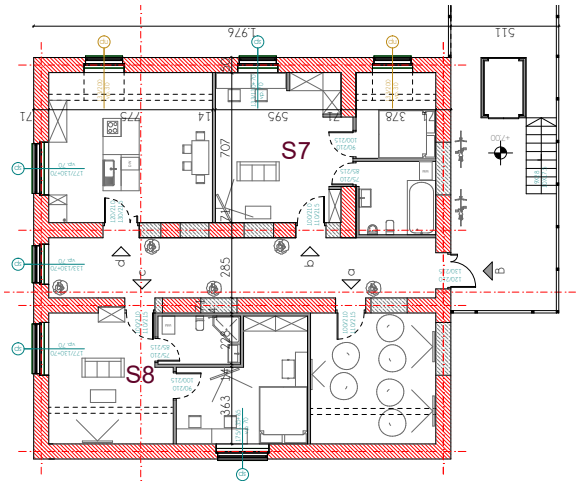


PRITLIČJE

5m



PRVO NADSTROPJE



MANSARDA

STANOVANJA

oznaka	površina	št .ležišč	tip
S1	35 m ²	1	2-sobno
S2	27 m ²	2	2-sobno
S3	27 m ²	2	2-sobno
S4	35 m ²	5	2-sobno
S5	27 m ²	3	2-sobno
S6	27 m ²	3	2-sobno
S7	35 m ²	2	2-sobno
S8	35 m ²	5	2-sobno



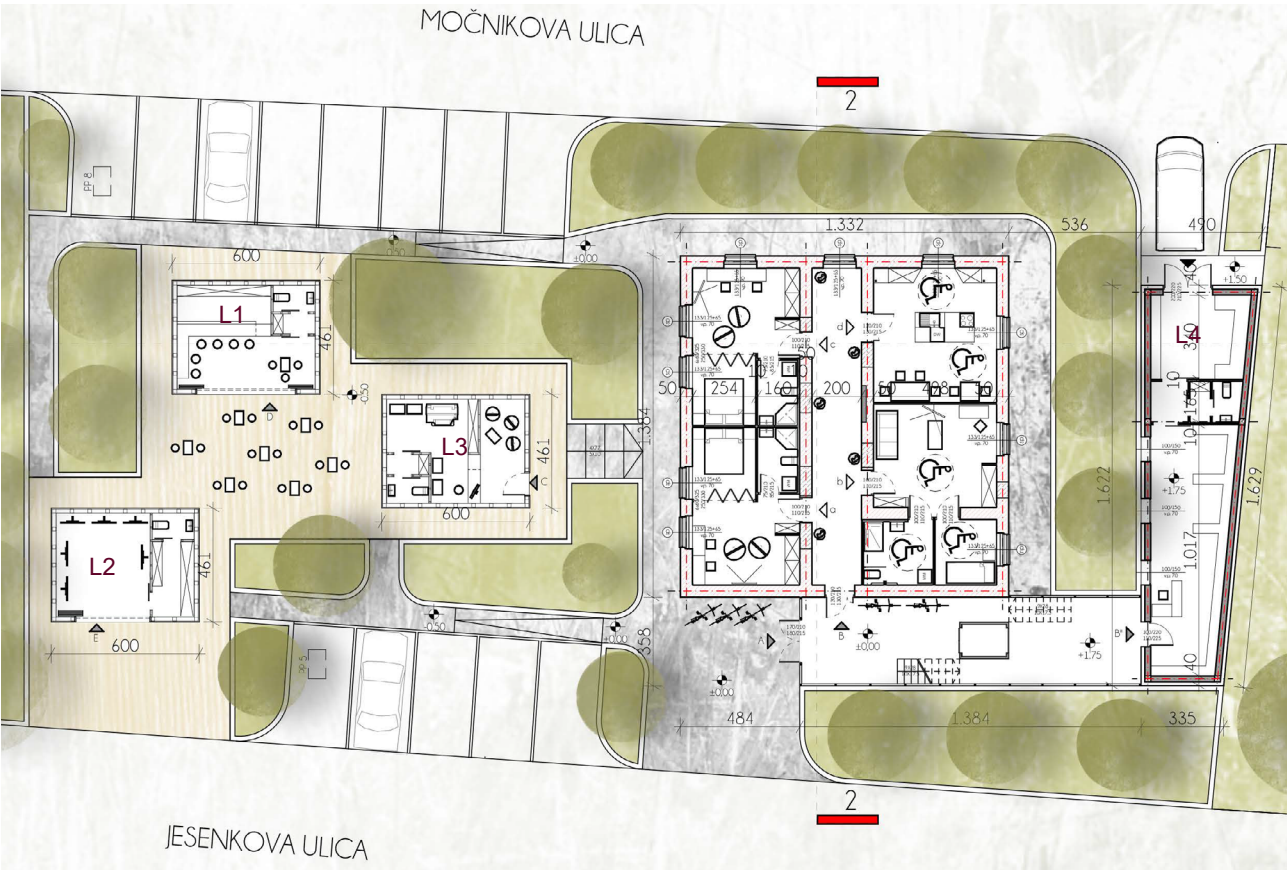
PREČNI PREREZ



VZDOLŽNI PREREZ



NOVOGRADNJA TLORISI, PREREZI IN FASADE

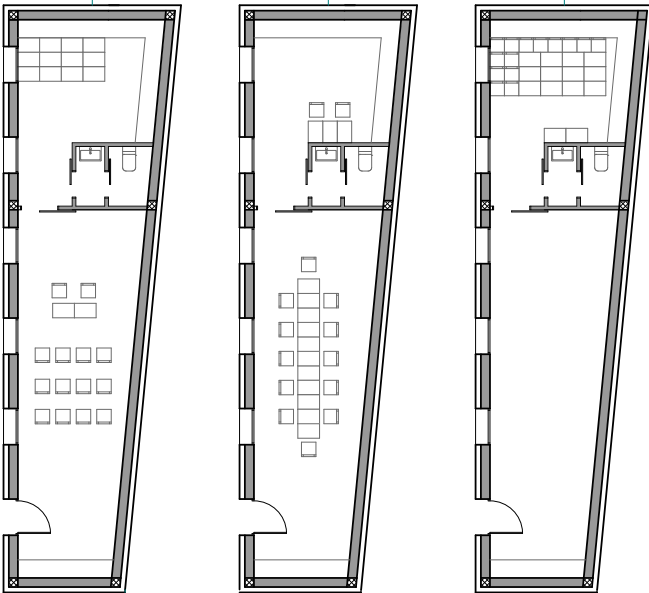


PRITLIČJE

5m

JAVNI PROGRAM

oznaka	površina	program
L1	23 m ²	kavarna
L2	23 m ²	galerija
L3	23 m ²	kopirnica
L4	52 m ²	trgovina
L5	52 m ²	večnamenski prostor



PRVO NADSTROPJE / VARIJANTNE REŠITVE



FASADE



III. ŠTUDENSKA DELAVNICA

Študentska delavnica za izvedbo razvojnega študentskega projekta, imenovanega Vila Tomšičeva, je potekala od oktobra 2018 do marca 2019. V sodelovanju s podjetjem Invenio, d. o. o., iz Maribora so študenti 1. letnika študijskega programa Arhitektura 2. stopnje 2018/2019 FGPA UM pod vodstvom izr. prof. dr. Metke Sitar in asist. Nataše Šprah izdelali variantne rešitve prenove vile ter ureditve pripadajočega zemljišča na naslovu Tomšičeva ulica 13, Maribor, ki vključujejo zemljišča s parcelnimi številkami 200/1, 200/2, 202/1, 202/2, 203, vse KO Maribor-Grad, programsko analizo obstoječega objekta, potencialne umestitve novogradnje na lokaciji, konceptualne zasnove rekonstrukcije obstoječega objekta in novogradnje ter grafične prikaze arhitekturne zasnove v obliki variantnih rešitev celotne lokacije.

V razvoj študentskih rešitev se je vključeval tudi tehnični sektor naročnika s svojimi strokovnjaki, ki so pri pripravi projektne programa in analizi projekta sodelovali predvsem z vhodnimi podatki in strokovnimi podlagami ter sodelovanjem v kritični razpravi vmesnih in končnih rezultatov. Proces sodelovanja se je slovesno zaključil z ogledom stavbe ter pogostitvijo v restavraciji stavbe Visoke šole za gostinstvo in turizem Maribor na Cafovi ulici 7 v Mariboru, katere gradnjo in prenovo je vodil naročnik.



Zahvaljujemo se za sodelovanje na razvojnem študentskem projektu namenjenem iskanju rešitev prenove objekta na Tomšičevi 13, ki nam je predstavljalo prijetno in zanimivo izkušnjo ter redko priložnost, da naše strokovno znanje na tem področju v vlogi investitorja združimo z inovativnimi predlogi študentov pod strokovnim vodstvom mentoric.

