

**IDEJNO
URBANISTIČKO – ARHITEKTONSKO RJEŠENJE
DIJELA CENTRA GRADA VIROVITICE**



TEKSTUALNO OBRAZLOŽENJE RJEŠENJA

KONCEPT:

Pristupajući problematici rješavanja dijela centra grada Virovitice – odlučili smo se za ideju postizanja cjelovitog prostora, koji povezuje sve raznolike funkcije, površine, zone koje čine središte grada. Središte grada koje je nastalo povezivanjem povijesnih i životnih slojeva. Detaljnije se rješavao uži obuhvat – ali se rješenje prelilo i na širu zonu obuhvata.

Predloženim rješenjem se nastojala postići sinteza, koja uistinu postoji na nivou memorije prostora, ali je u svojoj današnjoj pojavnosti rascjepkana, raznim lošim zoninzima, ad hoc - namjenama i poluriješenjima.

Evidentno je neprepoznavanje prostornih vrijednosti gradskog parka – te nedostatka refleksije njegove kvalitete na obodni dio središta Virovitice – koji čini „centar grada“. Središnji gradski park koji se prostire oko dvorca obitelji Pejačević zaštićeni je spomenik parkovne arhitekture.

Postojeća prostorna organizacija predmetnog dijela središta grada – puna je nedosljednih i neprincipijelnih rješenja, od prometa, pogrešnog i predimenzioniranog kolektivnog stanovanja - do formiranja „trga“ ispred robne kuće.

Današnji prostori predmetne zone – izgubili su svaki kvalitetni urbani kontekst, a nedorečena rješenja nisu donijela nikakvu kvalitetu – već samo zbir loših i nejasnih pojava. „Novi objekti“ koji su nastali na mjestu, gdje je došlo do većih rušenja uličnih dijelova (Bingov ugao, tiskara i sl.) nisu našli svoje pravo mjesto, a svojom arhitekturom i gabaritima bitno su počeli mijenjati, pitomu gradsku strukturu relativno malih dimenzija u veću – ali bez formiranja pravih odnosa i stvaranja dodatne kvalitete.

Arhitektonsko oblikovanje tih „novih“ građevina – robna kuća, stambene višekatnice - neboderi, trgovačke „gljive“ – toliko su narušile stare vrijednosti grada – jasnu uličnu strukturu – sa čistom funkcionalnom podjelom – trgovine orijentirane prema ulici i stanovanje unutar dvorišta, da je u sadašnjem traženju rješenje trebalo odlučiti o stvaranju novog urbanog konteksta.

Prema programu natječaja – nastojala se vratiti urbana matrica, na nov način prilagođavajući se zatečenim uvjetima, te ih djelomično i mijenjajući.

Predloženom novom izgradnjom –hotelom, dogradnjom i redizajnom objekta Nekse grupe, redizajnom robne kuće – formira se kontinuirano ulično pročelje.

Rušenjem „gljiva“ i izgradnjom nove građevine koja svojim različitim visinama povezuje neboder na uglu Stjepana Radića i Antuna Mihanovića formira se i ulično pročelje ulice Stjepana Radića.

Ovako formirana pročelja omogućuju prodore posjetitelja u svoje pozadine formirajući poluotvorene trgovačko poslovne ulice, koje se prelijevaju po cijeloj zoni obuhvata.

Dovršeno je i pročelje – u ulici Antuna Mihanovića – izgradnjom Cinestara.

Na neki način formirana je blokovska struktura, koja je svojim redizajnom i rahlošću uvukla pješaka u svoju unutrašnjost.

Novoformirana pješačka zona središta grada koja se proteže od sjevera prema jugu, na istočnoj strani parka, osim longitudinalnog poteza koji spaja trgove dr.Franje Tuđmana i bana Josipa Jelačića – svojim prodorima između stare i nove izgradnje širi se na

kompletan obuhvat, te omogućuje aktiviranje svih prizemlja, u svim postojećim i u budućim novim objektima.

Dislociranje prometa – je preduvjet koji omogućuje takav pristup zoni. Unutar bloka ostaje samo servisna cesta koja se kontrolirano koristi.

Izuzetna vrijednost središnjeg gradskog parka – dobiva kvalitetno uređenu šetnicu – ulicu na svojoj istočnoj strani. Vraća se „korzo“ u grad.

Prodori pješaka, te prelijevanje zelenila iz parka kroz taj rahli blok dodatno obogaćuje cijelu zonu. Odabir urbane opreme, opločenja, rasvjete i zelenila – daju dodatni odmak od današnjeg uređenja grada, ali predstavljaju i matricu za daljnje buduće uređenje okolnih zona.

Novi urbani kontekst stvara se diskretnim oblikovanjem novih i redizajnom postojećih građevina, te suptilnim intervencijama - i uklapanjima u postojeći urbanitet.

Sudar sa zatečenom matricom – nastojao se omekšati, te što bezbolnije pomiriti relativne vrijednosti stare matrice sa novim intervencijama u prostoru.

OPIS SITUACIJE I PROMETNOG RJEŠENJA

Da bi ostvarili novi urbani kontekst – neophodno je promet dislocirati, skrenuti ga sa današnje trase. Prva faza formiranja pješačkog središta grada je ukidanje prometa uz istočnu stranu gradskog parka – što je ovim rješenjem i predviđeno.

Promet sada zaobilazno ulicom Stjepana Radića skreće u ulicu Antuna Mihanovića, te odlazi dalje u sjeverni dio grada, odnosno iz ulice Stjepana Radića u ulicu Ljudevita Gaja – prema južnom dijelu grada.

Ova središnja, sada pješačka zona centra grada – prometno je vezana na ulicu Antuna Mihanovića – iz koje se ulazi u opskrbnu cestu unutar zone – u kojoj je promet kontroliran, i dozvoljen samo za opskrbu, hitnu pomoć i vatrogasce.

Opskrba se odvija u noćnim i rano jutarnjim satima, ali opet kontrolirano, na taj način se onemogućilo parkiranje u sada pješačkom centru. U slučaju opasnosti – svi se stupići spuštaju i mogući su pristupi svim potrebnim službama.

Kompletan promet u mirovanju smješten je u dvije podzemne etaže koje imaju dva izlaza – ulaza (rampe), jedan direktno na ulicu Antuna Mihanovića, drugi na ulicu Ivana Gundulića. Podzemne garaže su javne ali sa kontroliranim ulazom. Pješak, iz podzemne garaže izlazi stubištem ili dizalom – koji su smješteni na dva mjesta u središnjim zonama garaže. Promet u podzemnim etažama povezan je podzemnim koridorom– na taj način je osigurana protočnost u podzemnim etažama.

Današnja garaža ispod objekta Nekse grupe – povezuje se sa glavnom garažom, a njen današnji – neadekvatni ulaz se ukida. Moguće je odvajanje tog dijela garaže – rolo vratima ili rampom.

Predloženim rješenjem podzemna garaža se nalazi samo ispod novih građevina, tako da se ne naruše postojeći objekti, niti ugroze glavni koridori postojeće infrastrukture.

Dio središnjeg centra grada vraćen je humanom mjerilu – sve postaje pješačka zona sa glavnom funkcijom okupljanja, šetanje– korza- i zadržavanja građana na više većih i manjih trgova. Mrežu trgova čine - veći trg na jugu zone (održavanje svih manifestacija), budući veći trg na sjeveru, te manji trgovi – „caffe trg“ - unutar objekata Nekse grupe, trg „kulture“ – ispred gradske knjižnice, trg „mladih“ ispred cinestara – sa on line vezama (pokriven wireless internetom).

Prodori pješaka prate prodore zelenila koji se sa glavne šetnice – „korza“ – prelijevaju u unutrašnjost zone.

Objekt koji je zamijenio gljive – ima u prizemlju prodore za pješake i unutar svoga dijela - centar – formiran kao manji zeleni trg.

OBLIKOVANJE I MATERIJALI (konstrukcije, materijali, oprema)

Nedosljednost i nesigurnost u oblikovanju novije izgradnje u središnjoj gradskoj zoni, ostavila je mogućnost slobodnijeg pristupa rješavanju predmetnog dijela centra grada. Predloženo rješenje uvodi nove materijale za redizajn starih objekata – kao i za obradu novih građevina. Kod svih objekta trebalo bi poštovati nove uvjete iz fizike objekta, što se tiče termike, ali i buke.

Građevina 1 – Robna kuća sa Zagrebačkom bankom - zadržana je skeletna AB konstrukcija objekta – uz neophodnu dopunu, radi formiranja novog fasadnog platna.. Današnje neprimjereno i prilično agresivno razvedeno pročelje (horizontalno i vertikalno) se smiruje i diskretno oblikuje. Kao dodana vrijednost dio trga ostakljen je staklenom – slobodno oblikovanom nadstrehom – kroz koju prodire zelenilo i svjetlost. Redizajn je donio prožimanje dva volumena – čistog staklenog, sa punim volumenom , obučeni u Max kompakt ploče (varijanta-kamene ploče)

Građevina 2 – hotel sa dijelom poslovnosti - je interpolacija između gradske knjižnice i robne kuće. Građenje je predviđeno kao klasična izgradnja, AB konstrukcija sa ispunama od blok opeke. Obrada pročelja uz aluminijske staklene objekte – predviđa obradu pročelja Max pločama, ali može i žbuka i kamen – ovisno o mogućnostima investitora. Naravno boje i završne teksture treba uskladiti sa cijelom ulicom.

Građevina 3 – gradska knjižnica - nedavno uređena - aluminijsko pročelje.

Građevina 4 i građevina 5 – novoplanirana građevina uz postojeću Nekse grupe, čine po rješenju jedinstven objekt.

Dogradnjom i nadogradnjom nova građevina je obuhvatila postojeći volumen prizemlja i kata objekta Nekse grupe. Ovakav redizajn donio je dodatnu dinamiku u oblikovanju i dovršetku pročelja kompletne ulice.

Građevina je planirana kao klasična gradnja, sa pročeljima završne obrade, stari dio – žbuka, novi dio staklo i obloga max pločama ili kamenom.

Građevina 6 – Cinestar – novi je objekt koji dovršava pročelje ulice Antuna Mihanovića. Predviđen je kao objekt klasične gradnje - AB konstrukcija ili kombinirana konstrukcija AB sa čelikom. Pročelja , jasna i moderna, - trajnije obrade – razne obloge, aluminij – Max – kamen.

Građevina – koja dolazi na prostoru „gljiva“ – u naravi predstavlja stambeno poslovni objekt – klasične gradnje sa obradom pročelja kao veći dio zone.

Podzemne etaže koje su nastale samo ispod budućih novih građevina – povezane su podzemnim koridorom , izvode se kao AB skeletna konstrukcijama sa temeljnim pločama – koje mogu preuzeti opterećenja novih objekata.

Uređenjem partera nastojala se postići sinteza cijelog prostora, on postaje okosnica cijelog središta – i daje dojam homogenosti i jedinstva cijelom prostoru. Ploče od tehnološkog betona umjetnički obrađene, različitih širina 30, 60 i 90 cm, slobodno složene u određenom smjeru sa naglašenom uzdužnom fugom – formiraju novi parter zone, na jedan novi i moderan način.

Nekadašnji zaštitni kanal sa vodom oko dvorca – prelio se plavom rasvjetom na pod partera - i vratio nam se kao memorija prostora.

Jednostavnost i čistoća oblikovanja kao i ukomponiranost u okolnu tematiku popločenja korespondira s jedinstvom izgradnje u funkcionalnom i tipološkom smislu.

Hortikulturno rješenje – na neki način predstavlja prelijevanje parka na zonu središta. Preko manjih zelenih otoka – koje prate obod parka – imamo okomite prodore na obod, te njihovo proširenje u zonama novih manjih trgova.

Ulicama se vraća i drvored (platana, lipa, kesten). U dijelovima koji su vezani za pješaka – imamo strukturirane poteze platana, oko kojih se formiraju uzdignuta postolja sa klupama za sjedenje i rasvjetom svake platane.

Postolja su izrađena od tehno betona, a klupe od tikovine ili nekog drugog drva otpornog na mikroklimu. Strukturirani potez platana, koji materijalom, volumenom i različitim mogućnostima korištenja – ističe bitan element i svojevrsnu – fokus točku cirkulacije prostornim proširenjima.

Zeleni potezi niskog zelenila izrađeni su od obrubljenih traka različitih širina i dužina, te jasno definiranim zelenilom u svakoj traci zasebno. Zelenilo predstavlja autohtono grmlje u dvije ili tri vrste zelene boje i dvije vrste trave niske i visoke kao pokrivača tla. U najširim trakama nalazi se i po neko drvo (ginko, hrast ili lipa).

Ti zeleni potezi predstavljaju odmorišta – koja su okarakterizirana drugačijom tipologijom klupa od onih na potezu platana. Ove klupe svojim oblikovanjem sugeriraju mnogostrukost usmjeravanja u smislu vizura tijekom sjedenja ili kretanja, kao reakcija na ponuđeno bogatstvo događanja. Klupe se polako uzdižu iz opločenja partera.

Odabrana vanjska rasvjeta multi funkcionalna je, te se koristi kao stup staklene pergole, kao niski rasvjetni stup u zelenilu, te ulični stup -srednji u pješačkim zonama i visoki uz glavne prometnice.

Gustoća rasvjete će se odrediti proračunom.

ISKAZ POVRŠINA

Gradevina 1- robna kuća i Zagrebačka banka

Iskaz bruto površina
P prizemlja = 2473,82 m²
P1 kata = 2473,16 m²
P2 kata = 2026,46 m²

Iskaz neto površina
P prizemlja = 1979,06 m²
P 1 kata = 2176,38 m²
P 2 kata = 1783,28 m²

P ukupno bruto = 6972,78 m²

P ukupno neto = 5938,72 m²

Gradevina 2 - hotel

Iskaz bruto površina
P prizemlja = 1280,03 m²
P1 kata = 1092,41 m²

Iskaz neto površina
P prizemlja = 1088,03 m²
P 1 kata = 928,55 m²

P2 kata = 1034,31 m²
P3 kata = 1023,55 m²

P 2 kata = 879,16 m²
P 3 kata = 870,02 m²

P ukupno bruto = 4430,30 m²

P ukupno neto = 3765,76 m²

Gradevina 4 – dogradnja objekta Nekse grupe

Iskaz bruto površina
P prizemlja = 585,14 m²
P1 kata = 601,54 m²
P2 kata = 601,54 m²

Iskaz neto površina
P prizemlja = 440,11 m²
P 1 kata = 511,31 m²
P 2 kata = 511,31 m²

P ukupno bruto = 1787,82 m²

P ukupno neto = 1462,73 m²

Gradevina 6 – Cinestar

Iskaz bruto površina
P prizemlja = 1332,45 m²
P1 kata = 1483,36 m²
P2 kata = 399,00 m²

Iskaz neto površina
P prizemlja = 1172,56 m²
P 1 kata = 1395,36 m²
P 2 kata = 351,12 m²

P ukupno bruto = 3214,81 m²

P ukupno neto = 12919,04 m²

Gradevina – poslovno stambena gradevina – na lokaciji „gljiva“

Iskaz bruto površina
P prizemlja = 1392,74 m²
P1 kata = 1392,74 m²
P2 kata = 545,40 m²
P3 kata = 545,40 m²
P4 kata = 297,00 m²

Iskaz neto površina
P prizemlja = 905,28 m²
P1 kata = 1114,19 m²
P2 kata = 447,23 m²
P3 kata = 447,23 m²
P4 kata = 243,54 m²

P ukupno bruto = 4173,28 m²

P ukupno neto = 3157,47 m²

Podzemna garaža

Iskaz bruto površina
P -1 = 8085 m²
P -2 = 7972 m²

Iskaz neto površina
P-1 = 7214 m²
P1 kata = 7032 m²

P ukupno bruto = 16.057 m²

P ukupno neto = 14.246 m²

Broj parkirališnih mjesta

P -1 – 257 parkirališnih mjesta
P -2 - 263 parkirališna mjesta
Od toga ukupno 42 PM za invalide