

Razvojna problematika oskrbnih središč Ptuja in Ormoža

Mirko Pak

Regionalni središči Ptuj in Ormož

Centralna naselja so generator in hkrati rezultat regionalnega razvoja, kar v celoti velja tudi za obe vodilni regionalni središči Ptuj in Ormož v Spodnjem Podravju. Na njun prostorski, gospodarski, funkcijski in socialni razvoj je vplivala vrsta dejavnikov, med katerimi izstopajo naslednji:

- položaj regije na obrobju slovenske razvojne osi,
- obmejni položaj ob razvojno zaostalem obmejnem sosedstvu in ob podobno slabo razvitem širšem nacionalnem in prekomejnem območju vzhodno in severno od tod,
- bližina gospodarskega makroregionalnega središča Maribora, ki je s svojim močnim, deloma tudi prevladujočim vplivom segal globoko v vplivno območje obeh središč,
- prevladujoča gospodarska usmeritev v kmetijstvo, ki se je marsikje ohranila še do danes,
- vseskozi šibka industrializacija,
- z naravnim okoljem, logističnimi in drugimi dejavniki pogojene velike notranje regionalno razvojne razlike med in znotraj štirih temeljnih območij (Dravsko in Ptujsko polje, Slovenske gorice in Haloze),
- specifična, še v znatni meri tradicionalna socialna zgradba ter demografski potencial in drugo.

Vpliv naštetih in še številnih drugih dejavnikov v razvoju obeh centralnih naselij se je ohranil vse do danes. To velja tudi za obdobje po letu 1991, ko so z novimi razvojnimi pogoji in iz tega izhajajočimi razvojnimi procesi, v ospredju razvoja centralnih naselij prostorska širitev mest in urbanizacija mestnega obrobja z izrazito terciarizacijo in s funkcijskim prestrukturiranjem mestnega prostora. Podobno kot drugod se tudi v razvoju naših mest uveljavlja polifunkcijska ali mešana zgradba ob hkratni skrajni koncentraciji, zlasti storitvenih dejavnosti na obsežnejših razpoložljivih praznih površinah, še posebej na mestnem obrobju v najožji suburbanini. In medtem ko so si v preteklosti v mestnem razvoju, posamezni razvojni dejavniki, kot so suburbanizacija, reurbanizacija in drugi sledili, ali so nekateri avtorji govorili kar o urbanizacijskih ciklih, smo danes priče njihove hkratnosti. Ob tem postaja raba mestnega prostora vedno bolj mešana, kar še posebej velja za terciarno in stanovanjsko funkcijo. Spreminjajo pa se tudi sama socialna zgradba mest ter oblika in značaj dela ter bivanja. Takšen razvoj mest je v prvi vrsti pripisati dominantnemu vplivu kapitala pri odločanju o rabi mestnega prostora. Vse to velja seveda tudi za Ptuj in Ormož, obe centralni naselji, oziroma mesti v Spodnjem

Podravju. Začetke takšnih razvojnih tendenc so sredi devetdesetih let prejšnjega stoletja zaznali že sodelavci raziskovalnega Projekta o možnostih regionalnega in prostorskega razvoja Spodnjega Podravja sredi devetdesetih let prejšnjega stoletja in jih izpostavili v ustreznih poglavjih monografije »Spodnje Podravje s Prlekijo, možnosti regionalnega in prostorskega razvoja« (1996).

Ptuj je bil v vseh dosedanjih raziskavah centralnih naselij v Sloveniji uvrščen v 4. stopnjo centralnosti oziroma med mezoregionalna središča z vplivnim območjem z okoli 65.000 prebivalci. V vplivno območje Ptuja so bile uvrščene vse občine Spodnjega Podravja. V občinah Ormož in Središče ob Dravi se prepletajo vplivna območja Ptuja, Maribora in Murske Sobote, v občinah Trnovska vas in Sveti Andraž v Slovenskih goricah ter v občini Starše na Dravskem polju pa vplivni območji Ptuja in Maribora. Ob tem je potrebno poudariti, da za določene centralne dejavnosti celotno območje Spodnjega Podravja gravitira v Maribor. Kljub dejstvu, da ima Maribor mnogo več prebivalcev in širši nabor centralnih dejavnosti kot Ptuj, se je Ptuj na omenjenem vplivnem območju uveljavil kot prevladujoče regionalno središče. Njegova vloga regionalnega središča celotnega Spodnjega Podravja je izrazita zlasti na področju šolstva (6 osnovnih šol, Šolski center Ptuj, Gimnazija Ptuj, Regijsko višješolsko in visokošolsko središče Ptuj, Ljudska univerza Ptuj), zdravstva (Splošna bolnišnica dr. Jožeta Potrča Ptuj, Zdravstveni dom Ptuj, Lekarne Ptuj, Veterinarska bolnica Ptuj), kulture (Pokrajinski muzej Ptuj – Ormož, Mestno gledališče Ptuj, Knjižnica Ivana Potrča) in javne uprave (Mestna občina Ptuj, Upravna enota Ptuj, Okrožno sodišče Ptuj, Center za socialno delo, Zavod za zaposlovanje). S prostorsko koncentracijo trgovine in razvojem nakupovalnih središč se je okrepila tudi vloga Ptuja kot oskrbnega središča; kot turistično središče pa ima Ptuj tudi razvito turistično in gostinsko ponudbo.

Ormož je mikroregionalno središče oziroma centralno naselje 3. stopnje. Vplivno območje Ormoža je bilo v raziskavi Cigaleta (Cigale, 2002) omejeno na »nekdanjo« občino Ormož oziroma današnje občine Ormož, Središče in Sveti Tomaž. Vplivni območji Ptuja in Ormoža se v prostoru seveda dopolnjujeta in prepletata. V vzhodnem delu Spodnjega Podravja je zaznati tudi šibak vpliv Murske Sobote in Ljutomera. Ormož ima pomembno vlogo na področju šolstva (več osnovnih šol, Gimnazija Ormož, Ljudska univerza Ormož), primarne zdravstvene oskrbe (Zdravstveni dom Ormož, Bolnišnica Ormož), kulture (Pokrajinski muzej Ptuj – Ormož, Knjižnica Ormož) in javne uprave (Upravna enota Ormož, Zavod za zdravstveno zavarovanje – izpostava Ormož, Zavod za zaposlovanje – izpostava Ormož). Podobno kot v primeru Ptuja se je v zadnjem desetletju z razvojem nakupovalnega središča okrepila vloga Ormoža kot oskrbnega središča za vzhodni del Spodnjega Podravja.

Obe urbani središči Spodnjega Podravja sta še dolgo po drugi svetovni vojni predstavljali centralni naselji pretežno kmetijske regije, ekonomsko močnejšega Dravskega polja na zahodu in šibkejšega Ptujskega polja, Slovenskih goric ter še posebej Haloz na vzhodu.

Industrijska proizvodnja je že tradicionalno slonela predvsem na lokalnih surovinah, ob katerih sta se razvila oba kmetijska kombinata ter novejša mesno predelovalna dejavnost na Ptuju in tovarna sladkorja v Ormožu. V težnji po močnejši industrializaciji se je Ptuj oprl na industrijo aluminija v Kidričevem, prav tako pa je nekaj industrije pridobil Ormož. V pretežno delovno intenzivni industriji ter v kmetijski pridelavi in predelavi so prevladovala manj zahtevna delovna mesta, za nizko in ne kvalificirano delovno silo.

Znaten višek te, pa tudi višje kvalificirane delovne sile Spodnjega Podravja, slednje zlasti z Dravskega polja, se je zaposloval v bližnjem Mariboru. V znatnem številu pa se je tja tudi selil. Ptuj med svojimi razvojnimi potenciali vedno bolj izpostavlja turizem in razvija svojo turistično infrastrukturo. Podobno velja tudi za druge centralne funkcije: kulturo, šolstvo, raziskovalno dejavnost in drugo. Ormož je večino svoje prekomejne funkcije žal izgubil. Obe centralni naselji pa svoje razvojne potenciale realno gradita tudi na izboljšani prometni infrastrukturi, ki regijo približuje slovenski razvojni osi in širšemu evropskemu prostoru.

Nakazanim razvojnim dejavnikom Ptuj in Ormoža se je po letu 1991 pridružil na splošno pospešen razvoj terciarnih dejavnosti, tudi njihova koncentracija v obeh največjih centralnih naseljih Spodnjega Podravja, njihove strukturne in kvalitetne spremembe ter s tem povezane lokacijske spremembe in še posebej nove koncentracije. Na splošno to pomeni ekonomsko in prostorsko pogojene spremembe v rabi in v strukturi urbanega prostora ter v spremenjenih odnosih med posameznimi mestnimi predeli, še posebej med središčem in obrobjem. In ker imajo različni razvojni dejavniki posebne potrebe po prostorskem, funkcijskem in socialnem razvoju mesta, sam razvoj mesta in njegovo načrtovanje temu tudi sledita.

Ptuj svojo centralno funkcijo v regiji nedvomno krepi ter jo predvsem s turistično in kulturno funkcijo tudi prostorsko širi. V najnovejšem razvoju mesta se vse navedeno neposredno manifestira v naslednjih razvojnih spremembah:

- Ob mestnem središču na vzhodnem robu starega mestnega jedra med Slovenskim trgom in železnico na vzhodu (Osojnikovo ulico), se oskrbne in druge terciarne dejavnosti množijo v predelu vzhodno od železnice ob Ormoški cesti, s posebej močno koncentracijo trgovine in tudi drugih storitev v novih nakupovalnih središčih.
- Takšen razvoj predela ob Ormoški cesti je omogočila vrsta dejavnikov: propad starih proizvodnih in drugih obratov, ki skupaj z redko pozidavo daje na voljo ustrezne površine za nove dejavnosti, za prometno infrastrukturo in površine za mirujoči promet; dober dostop iz mestnega središča in iz regije; lega v neposredni bližini

Slika 27:

Srednjeveško jedro Ptuja z dominantnim gradom na grajskem hribu je najstarejše slovensko mesto z bogato zgodovinsko dediščino.



mestnega središča; gradnja velikih nakupovalnih središč s koncentracijo raznovrstnih dejavnosti.

- Ob že obstoječi trgovini se storitveni in gostinski obrati množijo tudi v zahodnem delu mestnega jedra z najstarejšo pozidavo, z močno oteženo prometno dostopnostjo ter z drugimi razvojnimi, še posebej prostorskimi problemi.
- Ob tradicionalnem funkcionalnem mestnem središču se oblikujeta še dve središči, vzhodno od tod ob Ormoški cesti, ter s turistično funkcijo pogojeno v srednjem in zahodnem delu starega mestnega jedra.

Na Ptuju so se tako oblikovale in okrepile tri središčne lokacije oziroma območja koncentracije centralnih dejavnosti:

- A. Zgostitev v **zahodnem delu starega mestnega jedra** je pogojena tudi z naraščajočim turističnim prometom. Ta turistično izredno privlačen mestni predel funkcionalno nekako dopolnjuje preostala dva mestna središčna predela s poudarjeno prisotnostjo regijskim in tudi siceršnjim obiskovalcem mesta namenjenih dejavnosti, njegovih kulturnih znamenitosti in turističnih prireditev. Primerjava rezultatov kartiranja v tem delu starega mestnega jedra leta 1995 in leta 2009 kaže predvsem na strukturne spremembe v prid vedno večje multifunkcionalnosti, povečanja števila gostinskih in s turizmom povezanih dejavnosti, specializirane trgovine in tudi nekaterih storitvenih dejavnosti (Pak, 1996).
- B. Osrednje funkcijsko mešano središče na **vzhodnem delu starega mestnega jedra** z upravno in drugimi javnimi funkcijami za zadovoljevanje potreb mesta in regije.
- C. Novo in strukturno prav tako mešano območje obratov trgovskih, storitvenih, proizvodnih, gostinskih in drugih obratov ob **Ormoški cesti**, z nakupovalnimi središči, namenjenimi zadovoljevanju potreb mesta in regije, ki se zaradi razpoložljivega prostora, ugodne prometne dostopnosti ter primernih površin za mirujoči promet ter drugih dejavnikov, najhitreje razvija in tudi prostorsko širi.

Znaten kvantitativni in kvalitativni razvoj oskrbne infrastrukture na Ptuju je torej njegovo funkcijo regijskega oskrbovalnega središča okrepil. Ob tem se je pokazala soodvisnost oskrbne infrastrukture z razvojem regije in mesta.

Tudi v **Ormožu** se je centralnost naselja manifestirala z infrastrukturno opremljenostjo in razvojem mestnega središča skladno z njegovim obrobim in obmejnimi položajem, velikostjo ter gospodarskim potencialom regije in odnosom do Ptuja. Oskrbo funkcijo je opravljalo izključno mestno središče s težiščem ob glavni prometnici. Novo nakupovalno središče, ki se je zadnja leta oblikovalo z izgradnjo supermarketov na vzhodnem obrobju mesta v Hardeku, je težišče oskrbe iz mestnega središča prestavilo v veliki meri na njegovo vzhodno obrobje. Ob tem ostaja odprto vprašanje razvoja in funkcije mestnega središča, katerega razvoj je odvisen od razvojnih gibanj regije in mesta samega.

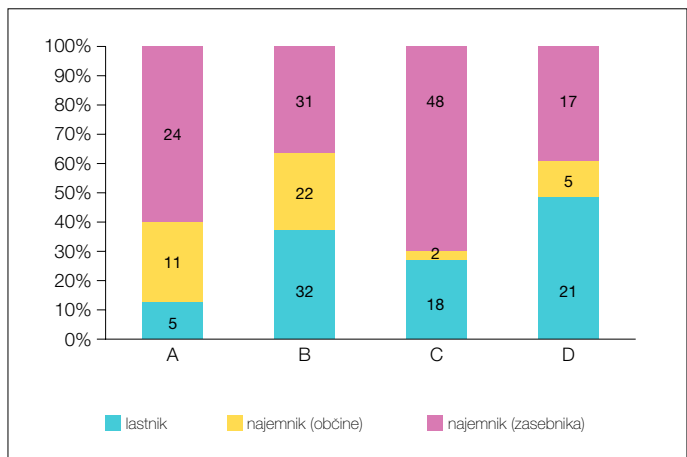
Oskrbo-storitvena območja na Ptuju in v Ormožu

Temeljni namen raziskave je bil opredeliti stanje ter razvojne pogoje in tendence oskrbne funkcije v obeh mestnih središčih Spodnjega Podravja in s tem tudi možnosti

razvoja obeh mestnih središč. Zaradi specifične zgradbe Ptuja, ki mu je staro mestno jedro vseskozi pomenilo tudi mestno središče, je bila posebna pozornost posvečena tudi problematiki revitalizacije starega mestnega jedra. Raziskava se je oprla na **anketiranje oskrbnih obratov in gospodinjestev**, ki so ga v letu 2009 izvedli študenti geografije na Oddelku za geografijo na Filozofski fakulteti na Univerzi v Ljubljani. Anketiranje oskrbnih obratov je potekalo v treh predelih središča Ptuja in v središču Ormoža, anketiranje gospodinjestev pa v srednjeveškem mestnem jedru Ptuja. Na Ptujju je bilo v zahodnem delu starega mestnega jedra med Cafovo ulico na zahodu, Aškerčevo ulico na vzhodu, Grajskim hribom na severu in Dravo na jugu (v nadaljevanju imenovano »staro mestno jedro«) anketiranih 40 oskrbnih obratov; v predelu med Aškerčevo ulico in železnico na vzhodu ter Grajskim hribom, Srbskim trgom in Trstenjakovo ulico na severu (v nadaljevanju imenovano »mestno središče«) je bilo opravljenih 85 anket in v širšem pasu ob Ormoški cesti, v nadaljnjem imenovano »predel ob Ormoški cesti«) 66 anket oskrbnih obratov. V starem mestnem jedru je bilo dodatno anketiranih še 65 gospodinjestev. V Ormožu pa je bilo v širšem pasu ob Ptujski cesti, Kerenčičevem trgu in ob Vrazovi ulici opravljenih 43 anket. Poudariti velja, da prostorsko vseh anketiranih oskrbnih obratov na karti nismo prikazali zaradi pomanjkljive natančne prostorske umestitve.

Slika 28:

Lastništvo anketiranih oskrbnih obratov na območju Ptuja in Ormoža.



Vir: Terensko delo, FF UL, 2009

Pri anketiranju oskrbnih obratov so bile dejavnosti uvrščene v naslednjih pet skupin: trgovinske dejavnosti, gostinske in turistične dejavnosti, proizvodno-predelovalne dejavnosti, gradbeništvo ter storitvene dejavnosti.

Ker število opravljenih anket odseva tudi dejansko zastopanosti posameznih skupin dejavnosti, so številčno v ospredju trgovske dejavnosti, sledijo storitvene in gostinske dejavnosti, z mnogo manjšim številom pa še proizvodno-predelovalne in dejavnosti s področja gradbeništva. Opisana struktura je v vseh štirih središčnih predelih podobna.

Na razvoj mestnega središča Ptuja so ob različnih splošnih vplivali tudi specifični dejavniki; od strukture pozidave, prometne dostopnosti, razpoložljivega prostora, pa vse do splošnega razmaha potrošnje v zadnjem desetletju. Medtem ko se je vse do

Preglednica 9: Zastopanost anketiranih dejavnosti na Ptuju in Ormožu.

Območje	Trgovska	Gostinska, turistična	Proizvodna	Gradbeništvo	Storitve	Več dejavnosti	Skupaj
A - staro mestno jedro	13	12	3	0	11	1	40
B - mestno središče	58	12	1	2	12	0	85
C - Ptuj - ob Ormoški cesti	41	6	2	2	12	3	66
D - Ormož	21	5	1	2	13	1	43
Skupaj	133	35	7	6	48	5	234

Vir: Terensko delo, FF UL, 2009

devetdesetih let prejšnjega stoletja krepila oskrbna funkcija in infrastruktura v vzhodnem delu širšega mestnega središča in je »staro mestno jedro« zahodno od tod nazadovalo, se je proces v devetdesetih letih spreminjal. Ob na splošno hitrejšem razvoju oskrbnih dejavnosti in ob novih lokacijskih dejavnikih (prostor, prometni položaj in drugo) ter ob naraščanju potrošnje, pa tudi spreminjanju potrošniških navad prebivalstva, se je na Ptuju potreba po hitrejšem prilagajanju oskrbne infrastrukture potrebam lastnega prebivalstva in rastočim potrebam regijskega prebivalstva pokazala v razvoju posameznih predelov,

Slika 29: Dejavnosti anketiranih oskrbnih obratov na območju Ptuja.

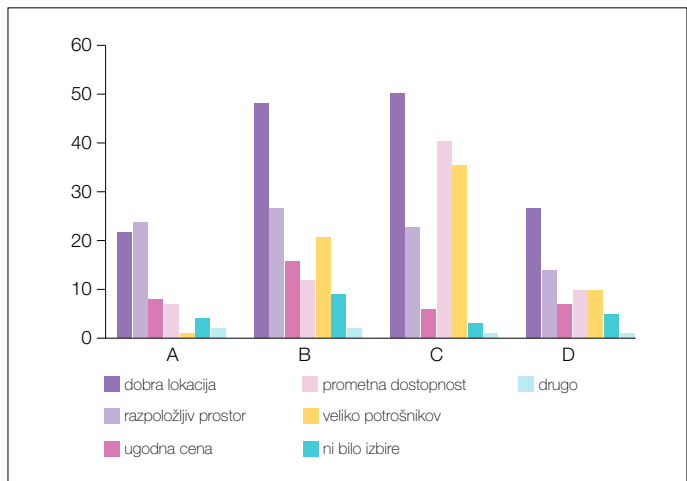


še posebej starega mestnega jedra. Okrepljene so regijske funkcije mesta in njegova turistična usmeritev, kar je odraz prehoda iz regijskega središča agrarne podeželske regije v center močno suburbaniziranega območja.

Posledica je bila širitev oskrbnega središča na obrobje mesta z inovacijo trgovskih središč, dveh supermarketov in hipermarketa Qulandia ob Ormoški cesti. Glede na hiter razvoj in druge pozitivne razvojne dejavnike, med katerimi izstopata prostor in dostopnost, ponekod pa tudi bližina mestnega središča, se v tem predelu posledično hitro razvija oskrbna infrastruktura in raste število potrošnikov. Zato je to tudi najbolj zaželeno lokacija znatnega dela oskrbne infrastrukture v mestnem središču, na kar kažejo tudi odgovori anketiranih lastnikov oziroma zaposlenih.

Slika 30:

Odločilni dejavniki za izbor lokacije dejavnosti v treh predelih Ptuj in v Ormožu.

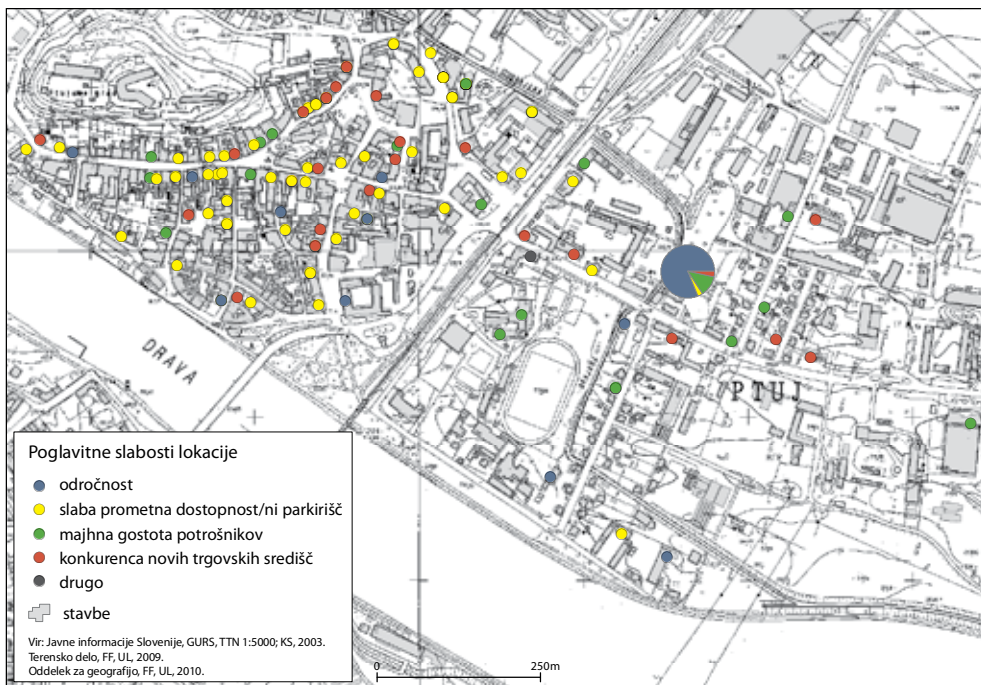


Vir: Terensko delo, FF UL, 2009

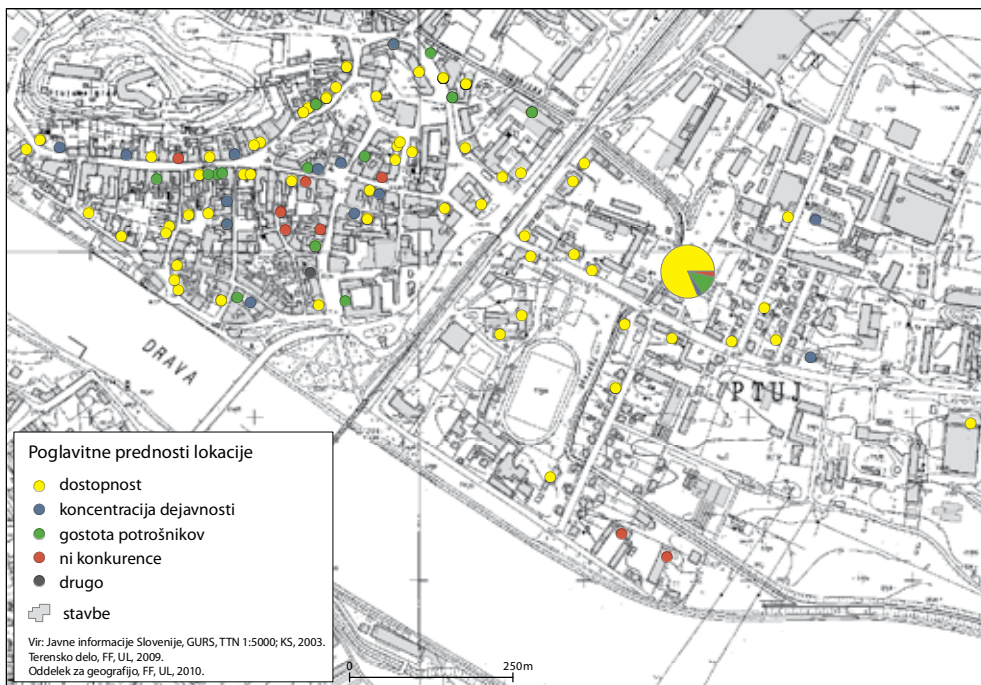
Prevladujoče **lokacijske slabosti** mestnega središča so slaba dostopnost, mirujoči promet (problemi povezani s parkiranjem) in konkurenca novih trgovskih središč. Najgostejši promet, ko prebivalci mesta in občine zadovoljujejo v središču mesta še svoje potrebe po drugih storitvenih dejavnostih (uprava, poslovno-intelektualne in javne storitve), je v mestnem središču v dopoldanskem času. Pod vplivom turističnega prometa in z nadpovprečno gostoto gostinskih obratov, pa je časovno najbolj uravnotežen promet potrošnikov v starem mestnem jedru, kjer k temu znaten delež prispeva tudi preživljanje prostega časa domačega prebivalstva.

Nekdaj enotno oskrbno mestno središče kaže vse močnejšo dvojnost. Svojo središčno funkcijo, strukturo, obseg in promet je v glavnem ohranil osrednji del mestnega središča ob Mestnem trgu med Aškerčevo in Bezjakovo ulico na zahodu, Srbskim trgom na severu in Dravsko ulico na jugu. Staro srednjeveško mestno jedro med Grajskim hribom in Dravo, pa z revitalizacijo, krepitvijo njegovega turističnega pomena in prometa, pa s specialnimi trgovinami, gostinskimi obrati, turistično infrastrukturo in storitvami, sicer počasneje postaja poseben dopolnilni del oskrbnega središča Ptujja.

Slika 31: Poglavitne slabosti lokacije dejavnosti po mnenju anketirancev.

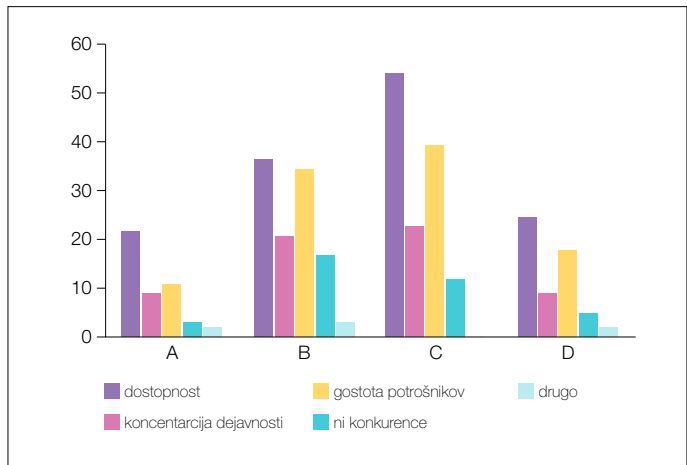


Slika 32: Prednost lokacije oskrbne dejavnosti po mnenju lastnika.



Slika 33:

Poglavitne prednosti
lokacije po mnenju
lastnika.



Vir: Terensko delo, FF UL, 2009

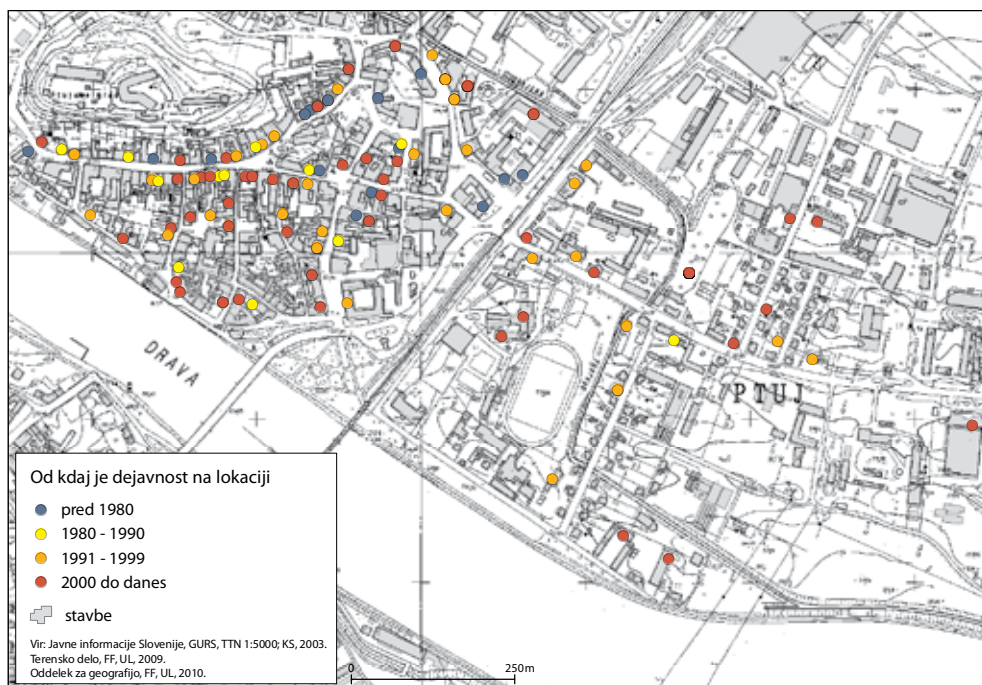
Staro mestno jedro

Opremljenost starega mestnega jedra z obrati oskrbnih dejavnosti je posledica dolgoletne stagnacije in nazadovanja tega predela, obenem pa tudi najnovejših razvojnih tendenc. Oskrbni obrati so ta del mesta zapuščali in se osredotočali v mestnem središču. Lokacijski pogoji zanje tukaj niso bili več primerljivi z onimi v mestnem središču zaradi samega značaja njegove pozidave, vedno bolj problematične dostopnosti, zaradi koncentracije obratov v sosednjem območju in s tem krepitve sosednjega dela središču z mnogo boljšimi prostorskimi razvojnimi pogoji na sploh. Tukaj deluje več kot trideset let le dobra desetina anketiranih obratov, ena petina se jih je tukaj namestila v naslednjih desetih letih in podobno število med letoma 1990 in 2000. To kaže na dokaj skladen razvoj, ki se je po letu 2000 znatno okrepil, ko je zaživela več kot polovica anketiranih obratov.

S takšnim razvojem je povezano prestrukturiranje, saj med najnovejšimi obrati enakovredno prevladujejo trgovine, gostinski obrati in storitve, med trgovinskimi obrati pa izstopajo prodajalne tekstila in obutve, ki so deloma tudi specializirane. Podobno kot drugod so tudi ptujsko staro mestno jedro zapustili obrati za vsakodnevno oskrbo, kar zlasti starejšemu prebivalstvu, kljub bližini mestnega središču, otežuje oskrbovanje. Med storitvenimi dejavnostmi izstopajo osebne storitve (frizer, kozmetika in drugo) ter poslovno intelektualne storitve, ki so poleg gostinskih in turističnih dejavnosti tudi najbolj zainteresirane za to lokacijo glede na to, da se njihova dejavnost lahko primerno širi v nadstropja in v notranje dele stavb. Takšen razvoj vodi k nadaljnjemu povečanju števila obratov in h krepitvi dejavnosti za dolgoročno in srednjeročno oskrbo.

Središčni položaj tega mestnega predela, ki na vzhodu praktično prehaja v osnovno oskrbno središče mesta, kot tudi majhne razdalje, ki jih potrošnik mora premagati, poleg drugih dejavnikov usmerjajo njegov nadaljnji funkcijski razvoj. To potrjuje dejstvo, da gre v tem primeru za enakovredno prepletanje več vodilnih dejavnikov, kar omogoča ugodna lokacija ter specifični razpoložljivi prostor, ki je tukaj, seveda ob primerni prenovi, še vedno na voljo. To velja za vse tri najštevilnejše oskrbne obrate: trgovine, gostinske lokale in storitvene dejavnosti.

Slika 34: Prisotnost oskrbnega obrata na obstoječi lokaciji.



Delovanje oziroma **uspešnost poslovanja** je najbolj odvisno od prometne dostopnosti in razpoložljivega prostora za mirujoči promet, kar je polovico anketiranih postavilo na prvo mesto. Bodoča prenova mestnega jedra pa predvideva ukinitvev mirujočega prometa v tem območju (ADHOC, 2007). In čeprav so razdalje skrajno kratke, drugi lokacijski dejavniki niso v ospredju. Med zaviralnimi dejavniki pa v tem predelu izstopajo otežen dostop, pomanjkanje parkirišč in skromna gostota potrošnikov, kar je splošna značilnost podobnih predelov v starih jedrih večine evropskih mest. S prestavljanjem dela oskrbne infrastrukture in s tem tudi prometa potrošnikov v nakupovalna središča na mestnem



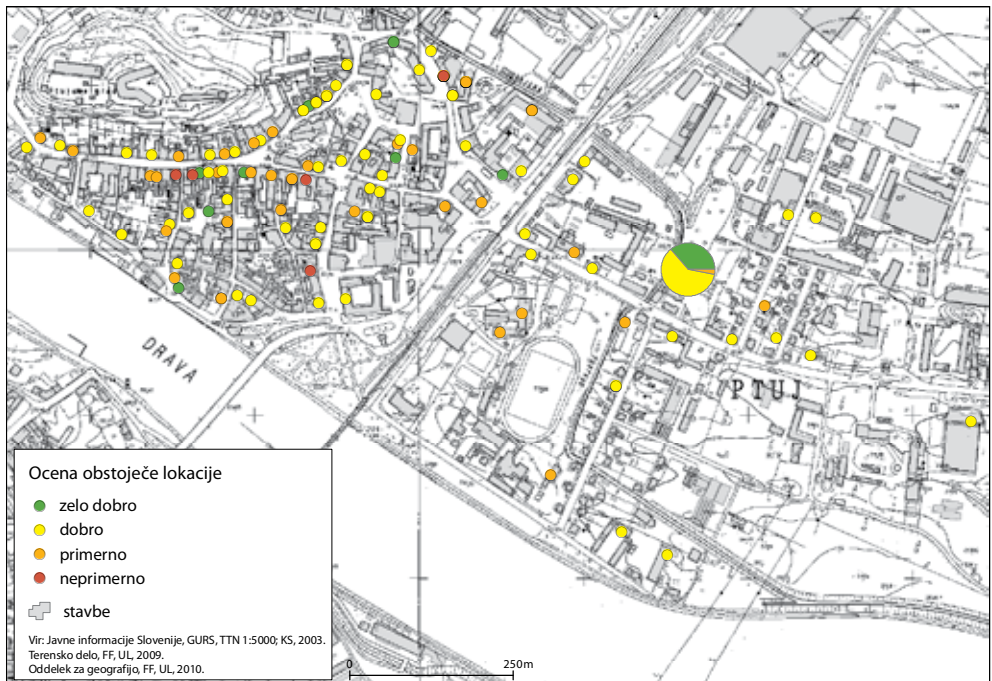
Slika 35:

Enonadstropne hiše ob slovenskem trgu zaključujejo staro mestno jedro.

Slika 36: Razlogi za izbor lokacije po mnenju lastnikov.



Slika 37: Ocena lokacije oskrbne dejavnosti (lastniki).



obrobju se je obisk mestnega jedra zmanjšal, tudi zaradi pomanjkanja funkcionalnega in logističnega prostora, močno omejena pa je tudi njegova prilagodljivost razvojnim spremembam. Zaradi obrobne položaja tega oskrbnega središča z dokaj skromnim prometom potrošnikov je omejen tudi obseg potrošnje. Ob tem kaže izpostaviti tudi spremembo lastništva zgradb v starem mestnem jedru po denacionalizacijskih postopkih, kar je spremenilo položaj najemnikov in ponudnikov storitev.

Ob podobnih, ali celo enakih razvojnih zakonitostih, doživlja oskrbna infrastruktura v starih jedrih evropskih mest različen razvoj. V nekaterih mestnih jedrih turistični promet sicer pritegne zadostno število potrošnikov, kar tej infrastrukturi omogoča normalno preživetje in s tem tudi najnujnejši razvoj. Številna mestna jedra pa se spopadajo z velikimi težavami. Med takšna spadata tudi mariborski Lent in Gornji trg na obrobju srednjeveškega jedra v Ljubljani. Ugodnejši razvoj storitvenih dejavnosti v starem mestnem jedru Ptuja bo, ob nadaljnjem razvoju oskrbnih dejavnosti ob Ormoški cesti, odvisen tudi od povečanja turističnega prometa, ki ga predvideva tudi študija o revitalizaciji mestnega jedra Ptuja (ADHOC, 2007). V starem mestnem jedru je pričakovana tudi močnejša povezanost oziroma soodvisnost lastnikov stavb z dejavnostmi v njih kar pomeni tudi nove možnosti za nov način bivanja. Znana je nekdanja »dvoriščna industrija« na Dunaju. Lahko kaj podobnega pričakujemo v starem jedru Ptuja?

Sama ocena lokacije s strani lastnikov oskrbnih dejavnosti, ki je seveda močno subjektivna, je na splošno ugodna. Takšen je odgovor skoraj polovice anketiranih. Skupaj z oceno primerno je takšnih skoraj 80 % in od teh 15 % z oceno zelo dobro.

Nadaljnji razvoj oskrbnega središča v starem mestnem jedru Ptuja se v prvi vrsti veže na izboljšanje dostopnosti, saj ta pogoj več kot tretjina anketiranih postavlja na prvo mesto. To velja praktično za vse dejavnosti, še posebej pa za trgovino in gostinstvo. Temu sledita trženje in ureditev okolja, ki prednjačita pri storitvah. Kot pomemben dejavnik pa je bila izpostavljena še zgostitev oskrbnih obratov, ki bi v ta mestni predel pritegnila večji obisk potencialnih potrošnikov.

Tudi v starem mestnem jedru je razvoj oskrbne infrastrukture odvisen od velikosti in ekonomske moči vplivnega območja mesta. **Turistična funkcija** ima nedvomno najobsežnejše vplivno območje, ki sega daleč preko državnih meja. Večji pretok turistov, predvsem tudi iz večjih urbanih središč in okrepljen promet domačega prebivalstva ob povečani izrabi njegovega prostega časa v tem mestnem predelu, bi prispevalo k hitrejšemu razvoju oskrbne infrastrukture.

Mestno središče Ptuja

Tradicionalno oskrbno središče Ptuja ob Mestnem trgu je v novejšem času okrepilo svojo funkcijo z novimi obrati, zlasti na njegovem vzhodnem obrobju. Primerjava kartiranja dejavnosti 2009 z letom 1995 (Pak, 1996) kaže na povečanje števila, strukturne spremembe in prostorsko širitev oskrbnih dejavnosti v že tradicionalnem oskrbnem središču mesta. To je nedvomno posledica splošnega pospešenega razvoja oskrbnih dejavnosti, ki pa je povezan tudi s krepitvijo centralne funkcije mesta kot regijskega središča. Nedvomno pa se v tem zrcalijo tudi spremenjeni odnosi z Mariborom in s krepitvijo ptujskega oskrbnega vpliva proti vzhodu.

Sicer pa na živahen razvoj tega oskrbnega središča kaže tudi to, da skoraj polovica anketiranih obratov deluje šele od leta 2000 in da je med anketiranimi več kot tri četrt prav trgovin, za katere je bila tukaj že tradicionalno optimalna lokacija. Ta izhaja tudi iz tradicionalne koncentracije večjega števila centralnih funkcij, ob trgovini še storitev, uprave, turizma, kulture, pa tudi logističnega križišča na nekoliko širšem območju. Ob tem pa se osebne in poslovno-intelektualne storitve, ki sodijo skupaj s trgovino v skupino najbolj ekspanzivnih dejavnosti, naseljujejo tudi v staro mestno jedro neposredni bližini zahodno od tod. Takšen razvoj potrjujejo tudi ugotovitve, da je bila kar za 63 % vseh anketiranih obratov lokacija na splošno zelo ugodna, da je bil za namestitev trgovine pomemben tudi sam razpoložljivi funkcionalni prostor in da drugih primernih lokacij v mestu ni bilo na voljo. Ob teh neposrednih lokacijskih dejavnikih sta izstopala še sama koncentracija potrošnikov in logistični pogoji. Funkcioniranje teh dejavnosti pa je tudi v tem predelu vedno bolj odvisno od dostopnosti, gostote obiskovalcev (potencialnih potrošnikov), konkurence je vedno več na obrobju in v drugih mestnih predelih. Vedno bolj pereče pa je pomanjkanje parkirišč, kar otežuje dostopnost.

Leta 2009 so anketirane trgovine v središču Ptujja to lokacijo ocenile za pretežno dobro, še bolje pa so jo ocenile storitvene dejavnosti in gostinstvo. Logistični problemi skupaj s parkiranjem so ta čas največji problem. Ob tem je poleg prometne problematike v ospredju potreba po učinkovitejšem trženju in promociji z novimi vsebinami. Središče mesta je na Ptujju še vedno nesporno najboljša lokacija za večino dejavnosti (trgovinske, gostinske, storitvene in druge). Nesporno pa gre za njihovo soodvisnost z razvojem ne le osrednjega mestnega, temveč vseh treh oskrbnih predelov na Ptujju. Da bo v tem razvojnem procesu turizem eden od zelo pomembnih segmentov kažejo že dosedANJI razvojni procesi.

V ptujskem središču še vedno močno prednjači oskrba domačega mestnega prebivalstva, ki ga dopolnjuje skoraj izključno oskrba regijskega in med temi še posebej suburbanega prebivalstva. Oskrba prebivalstva iz širšega slovenskega prostora je skromna, še bolj pa prebivalstva iz tujine, ki so večinoma turisti. Izpostavljeno pa je seveda vprašanje ustrezne ponudbe oziroma konkurenčne kakovosti ponudbe, predvsem trgovine in storitev. To vprašanje je še posebej aktualno zaradi rastoče trgovinske ponudbe na mestnem obrobju, kjer splošna vrednost lokacijskih dejavnikov raste hitreje kot v samem mestnem središču. Rast prometa v trgovini in posledično vse druge kvalitativne spremembe govorijo namreč v prid mestnemu obrobju.

Predel ob Ormoški cesti na Ptujju

Prehod iz socialističnega v kapitalistično gospodarstvo je najbolj prizadel industrijo in s tem industrijska predmestja, ki so v slabih dvajsetih letih povsem spremenila svojo gospodarsko strukturo in funkcijo, rabo in vrednost prostora ter podobo in funkcijo v okviru mestnega organizma. Industrijske in spremljajoče stanovanjske površine so se močno skrčile. Spremenila se je raba prostora z močno ali celo absolutno prevlado terciarne rabe in zaradi obsežnih prostih površin tudi z oskrbnimi središči. Lep tovrstni primer je predmestje Tezno v Mariboru. Podoben razvoj pa doživlja tudi širši predel ob Ormoški cesti na Ptujju, kjer je veliko proizvodnih dejavnosti prenehalo poslovati. Sproščene in doslej prazne površine zasedajo različne nove dejavnosti, od specializiranih

proizvodnih do oskrbnih in storitvenih. To kaže na prestavljanje dejavnosti iz mestnega središča, vedno bolj pa tudi za njegovo širjenje proti vzhodu. Skoraj 70 % vseh anketiranih v tem predelu je bilo trgovin in skoraj 80 % teh posluje tukaj šele zadnjih 20 let, od tega več kot polovica zadnjih 10 let. Skoraj vsi novi obrati so v zasebni lasti ali najeti od zasebnih lastnikov.

Razvojne prednosti oskrbnega središča ob Ormoški cesti so dobra prometna dostopnost ter razpoložljive funkcionalne in parkirne površine, bližina mestnega središča ter z vsem tem povezano obsežno gravitacijsko zaledje. Izgradnja obvoznice in novega dravskega mostu sta to lokacijo še obogatila in njegovo gravitacijsko območje razširila. Zato je ta predel za večino dejavnosti najbolj privlačna lokacija, tudi za večji del trgovine in storitev. Najvišjo oceno med vsemi obravnavanimi predeli pa je ta predel dosegel tudi po splošni vrednosti lokacije. Zaradi same funkcijske strukture tega predela, njegove mikrolokacije, razpoložljivega prostora in drugih specifičnih lokacijskih dejavnikov, je pričakovati tudi prednosti in posebnosti v njegovem nadaljnjem razvoju. Med razvojnimi dejavniki izstopajo oglaševanje, skupna propaganda in druge akcije, ki bi pritegnile več mestnih, obmestnih in regijskih potrošnikov. Gostota potrošnikov je v dopoldanskem času ob delovnikih, ko jih je v ostalih dveh središčnih predelih mesta največ, tukaj najmanjša ter najvišja ob popoldnevih in ob sobotah. K temu znaten delež prispevajo tri velika nakupovalna središča, ki poleg mestnega prebivalstva v znatnejši meri priteguje tudi prebivalstvo obmestnih in drugih naselij regije. Več kot polovica anketiranih obratov je srednje zadovoljnih in le nekaj manj jih je zelo zadovoljnih z obiskom potrošnikov.

Oskrbo območje ob Ormoški cesti se bistveno razlikuje od ostalih dveh v starem mestnem jedru že po svojem značaju, po večji funkcijski pestrosti in po drugačnih razvojnih pogojih, tendencah in procesih. Ima pa ta oskrbni predel, ki ga lahko zaradi njegovega položaja in funkcije označimo kar za mestnega in predmestnega hkrati, najboljše pogoje za nadaljnji razvoj in se najhitreje razvija ter širi svoje vplivno območje.



Slika 38:

Ob Ormoški cesti na vzhodnem robu mesta se je številnim novim trgovskim obratom pridružilo veliko Intersparovo nakupovalno središče.

Oskrbno središče Ormoža

Raziskava središča Ormoža je že pred petnajstimi leti nakazala glavne razvojne dejavnike in procese, ki so v veliki meri vplivali na današnje stanje in razvoj oskrbnega središča mesta, ob glavni mestni prometni osi ob Ptujski cesti, Kerencičevem trgu in ob Vrazovi cesti. Tukaj je nameščena večina vseh dejavnosti, podobno kot v drugih podobno velikih mestih (Pak, 1996). Tradicionalno mestno oskrbno središče je premoglo domala vse oskrbne funkcije za mesto in okolico, kjer je bilo njegovo vplivno območje na jugu omejeno z državno mejo, ki je bila eden od pomembnejših dejavnikov v razvoju mestnega središča. Podobno so na razvoj vplivali deindustrializacija in še posebej razvoj novega nakupovalnega središča na robu mesta, ki je velik del vsakodnevnice, pa tudi srednjeročne oskrbe, tudi s pomočjo prometne preureditve, usmerila iz mestnega središča v novo obrobno oskrbno središče na Hardeku.

Selitev določene oskrbne infrastrukture na obrobje mesta je skupaj z drugimi procesi, ki spremljajo prestrukturiranje gospodarstva in rabe prostora, v zadnjih letih temeljito spremenila oskrbno infrastrukturo mestnega središča. Več kot tri četrtine dejavnosti deluje šele od leta 1990, slaba polovica vseh pa šele od leta 2000. Tolikšne spremembe in pa nekaj nezasedenih lokalov kaže na splošnem razvoju prilagojen razvoj središča z njegovo oskrbno in tudi za vedno številnejšo storitveno funkcijo.

Za številne oskrbne dejavnosti je mestno središče še vedno privlačno zaradi koncentracije oskrbe na dokaj majhnem prostoru. Kot ugodni lokacijski dejavniki so posebej izpostavljeni prometna dostopnost, koncentracija potrošnikov in funkcionalni prostor. Zaradi selitev iz mestnega središča pa obrati za vsakodnevno oskrbo nimajo težav s konkurenco, čeprav trgovina v mestnem središču na splošno kar močno čuti posledice razvoja velikega oskrbnega središča na mestnem obrobju. V vsakem primeru pa je bila prometna dostopnost s parkirnimi površinami izmed vseh lokacijskih dejavnikov posebej izpostavljena tudi kod negativni razvojni dejavnik.

Tako pa podobno kot v treh oskrbnih središčih na Ptuj, skoraj polovica vprašanih lokacijo ocenjuje za dobro, z oceno primerno pa obe skupaj presežeta kar 80 %. Razlik med vrstami dejavnosti skoraj ni. Na skladen razvoj mestnega oskrbnega središča vpliva vrsta med seboj zelo soodvisnih dejavnikov. Funkcijsko močno mešano mestno središče, tudi s stanovanjsko funkcijo, se v resnici zelo počasi razvija, v odvisnosti od velikosti in ekonomske moči mesta in regije, vpliva ptujске oskrbne infrastrukture, prekomejnega oskrbovanja ter prometne odprtosti. Večjega vpliva drugih razvojnih dejavnikov v bližnji prihodnosti ni pričakovati. Glede na to in na krepitev trgovinske funkcije v Hardeku, se mestno oskrbno središče usmerja v večjo specializacijo trgovine ter v hitrejši razvoj nekaterih storitvenih dejavnosti, predvsem osebnih storitev in poslovno-intelektualnih storitev. Na razvoj oskrbne funkcije v mestnem središču in tudi nakupovalnega središča na njegovem vzhodnem obrobju, pa bodo v bodoče nedvomno vplivali pričakovani okrepljeni prekomejni tokovi in s tem povezan in pričakovan okrepljen turistični promet iz tujine.

Sklepne ugotovitve

V obeh regionalnih središčih Spodnjega Podravja, na Ptuj in v Ormožu, je razvoj njunih oskrbnih središč sledil splošnemu gospodarskemu razvoju obeh mest in njunih vplivnih

območij. Medtem ko sta bili še nekaj desetletij nazaj opredeljeni za središči pretežno podeželske agrarne pokrajine, zadnjih dvajset let sledita dinamičnemu gospodarskemu, urbanizacijskemu, socialnemu in strukturnemu razvoju, ki se odseva v razvoju njihovih oskrbnih središč in seveda možnostih bodočega razvoja. Glede na prepletanje razvojnih dejavnikov in procesov kažejo rezultati anketiranja dejavnosti naslednje:

- razvojne razlike med Ptujem in Ormožem in njunima ožjima vplivnima območjema se odražajo v hitrejšem in bolj dinamičnem razvoju oskrbne funkcije na Ptuju kakor v Ormožu, pri čemer se večja razlika v infrastrukturni opremljenosti obeh mest;
- pod vplivom notranjih dejavnikov (razvoj gospodarstva mesta in vplivnega območja z vsemi strukturnimi, prostorskimi in socialnimi spremembami, gradbeno strukturo mesta in drugo) in zunanjih dejavnikov (splošni in prometni položaj, odnos do Maribora in drugih manjših sosednjih središč, turistično gospodarstvo in drugo) se v času splošnega dinamičnega razvoja mestnega in obmestnega prostora razvijajo stara in oblikujejo nova oskrbna središča v odvisnosti od številnih lokacijskih dejavnikov (prometnih, prostorskih, socialnih, ekoloških);
- na Ptuju je ob funkcionalno in strukturno ustreznijem vzhodnem delu starega mestnega središča, njegov zahodni del nazadoval, kar vpliva na najnovejše razvojne trende in prizadevanja, povezana z njegovo revitalizacijo. Povečan splošni pritisk na intenzivnejšo rabo mestnega prostora in s tem povezano prevrednotenje starega mestnega jedra, odpira temu predelu znatne razvojne možnosti na sploh, še posebej pa v okviru oskrbne funkcije. Prav v tem primeru se kaže potreba po kompleksni prenovi stavb, dejavnosti, funkcij in socialne zgradbe;
- ne glede na razvojno dinamiko obrobne oskrbne predela vzhodno od železniške proge ob Ormoški cesti, se oskrbna funkcija tradicionalnega mestnega središča na Ptuju ohranja, povezano seveda z razvojnimi posegi in strukturnim prilagajanjem potrebam in zahtevam potrošnikov. V vsakem primeru bodo tukaj tudi v bodoče oskrbo dopolnjevale storitvene, upravne in druge funkcije ob močnejšem razvojnem vplivu drugih oskrbnih predelov v mestu samem in na njegovem obrobju, oziroma v ožjem območju njegovega suburbaniziranega obmestja;
- dostopnost in razpoložljivi funkcionalni prostor kot prva razvojna dejavnika širšega območja ob Ormoški cesti na vzhodnem obrobju Ptuja bosta še nadalje vplivala na njegovo notranjo rast in prostorsko širitev. Razvoj tega oskrbnega predela je najtesneje povezan z razvojem širše regije;
- nekdanje enotno oskrbno središče Ptuja, ki je bilo obenem mestno središče v najširšem pomenu, se s splošno ekspanzijo in s tem povezanim razvojem oskrbne funkcije tudi prostorsko širi. Prisotno je ponovno oživljanje oskrbnih dejavnosti in njihova močnejša specializacija v preostalem delu starega jedra mesta, kar je povezano tudi s krepitvijo turistične funkcije mesta samega. Na vzhodnem obrobju Ptuja pa se veliko bolj dinamično razvija bolj mnogofunkcionalni oskrbni predel. Oblikujejo se trije bolj ali manj razpoznavni oskrbni predeli, ki se v znatni meri medsebojno dopolnjujejo;
- deindustrializacija, nastanek novega oskrbnega središča na mestnem obrobju in državna meja so najbolj prizadeli mestno središče Ormoža - tradicionalno oskrbno središče. Razvojni trendi kažejo na določeno prestrukturiranje oskrbne funkcije

v mestnem središču, ki pa bo po vsej verjetnosti ostala v glavnem v funkciji zadovoljevanja različnih potreb domačega prebivalstva. Nedvomno pa bo razvoj infrastrukture mestnega središča Ormoža v veliki meri odvisen od njegovega gospodarskega položaja pa tudi od razvoja oskrbne infrastrukture na Ptuju in v lokalnih središčih vzhodnega dela Spodnjega Podravja.

Viri in literatura

- ADHOC, 2007. Interdisciplinarna analiza ptujskega mestnega središča, študija, Ptuj.
- Cigale, D., 2002: Centralna naselja v Sloveniji in njihova vplivna območja v letu 1999. Geografski vestnik 74-1, Zveza geografskih društev Slovenije, Ljubljana, str. 43-56.
- Pak, M, 1996, Elementi funkcijske zgradbe Ptuja, Ljutomera in Ormoža. Spodnje Podravje s Prlekijo: možnosti regionalnega in prostorskega razvoja. Zveza geografskih društev Slovenije, Ljubljana, str. 239 - 246.
- Rebernik, D., Lampič, B., Mrak, I., Potočnik Slavič, I., Pak, M., Repe, B., Špes, M., Zupančič, J., Gačnik, A., 2010. Značilnosti regionalnega razvoja in razvojni potenciali Spodnjega Podravja, aplikativni raziskovalni projekt, zaključno poročilo. Filozofska fakulteta, Znanstveno-raziskovalno središče Bistra, Ljubljana, 254 str.
- Terensko delo, Oddelek za geografijo, Filozofska fakulteta Univerze v Ljubljani, 2009.