

UREDITEV RAFUTSKEGA PARKA Z LAŠČAKOVO VILO

OSNOVA ZA PRIPRAVO DOKUMENTACIJE

Investitor Mestna občina Nova Gorica, namerava območje Rafutskega parka vključno z Laščakovo vilo in pripadajočimi objekti obnoviti, ter ponovno oživiti. Trenutno je celotno območje v precej degradiranem stanju. Objekti in parkovne površine so podvrženi propadanju zaradi atmosferskih vplivov in vandalizma, ter nezadostnega vzdrževanja. Območje Rafutskega parka z vilo in pripadajočimi objekti je opredeljeno kot kulturni spomenik lokalnega pomena. Vsi posegi na te površine morajo biti zato skladni z varstvenimi pogoji. Tako zaradi velikosti območja, kot tudi kvalitetno zasnovane in izvedene grajene strukture, ter zasnove parka predstavlja nameravana obnova in oživetev območja za investitorja strokovno in finančno zahtevno nalogo. Skladno z navedenim je investitor podal pobudo, da se poskuša območje členiti v manjše zaokrožene celote, ki bi dopuščale fazno izvedbo celovite obnove in oživitve skladno s finančnimi zmožnostmi. Poleg lastnih sredstev namerava za predvidene posege pridobiti tudi finančna sredstva iz drugih razpoložljivih virov.

Na podlagi do sedaj pripravljenega gradiva za posege na območje Rafutskega parka z Laščakovo vilo namerava investitor pridobiti izhodišča za izdelavo projektne dokumentacije, ki bo osnova za pridobivanje finančnih sredstev in izvedbo predvidenih del. V nalogi so zato smiselno povzete ugotovitve in usmeritve iz razpoložljivega gradiva, ter na njihovi osnovi podana izhodišča za izdelavo projektne dokumentacije.

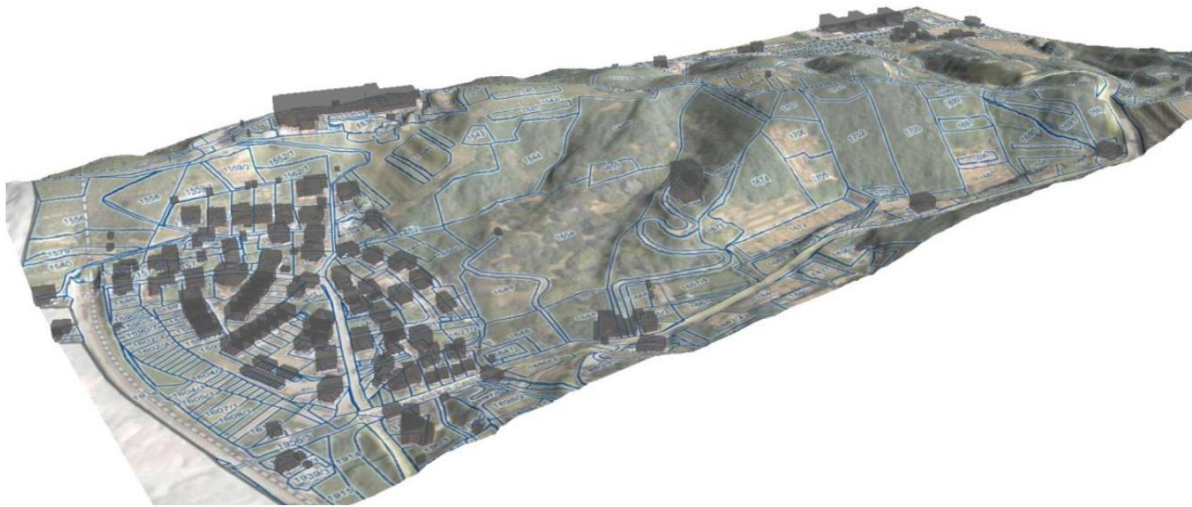
OBSTOJEČE STANJE

OPIS OBRAVNAVANEGA OBMOČJA

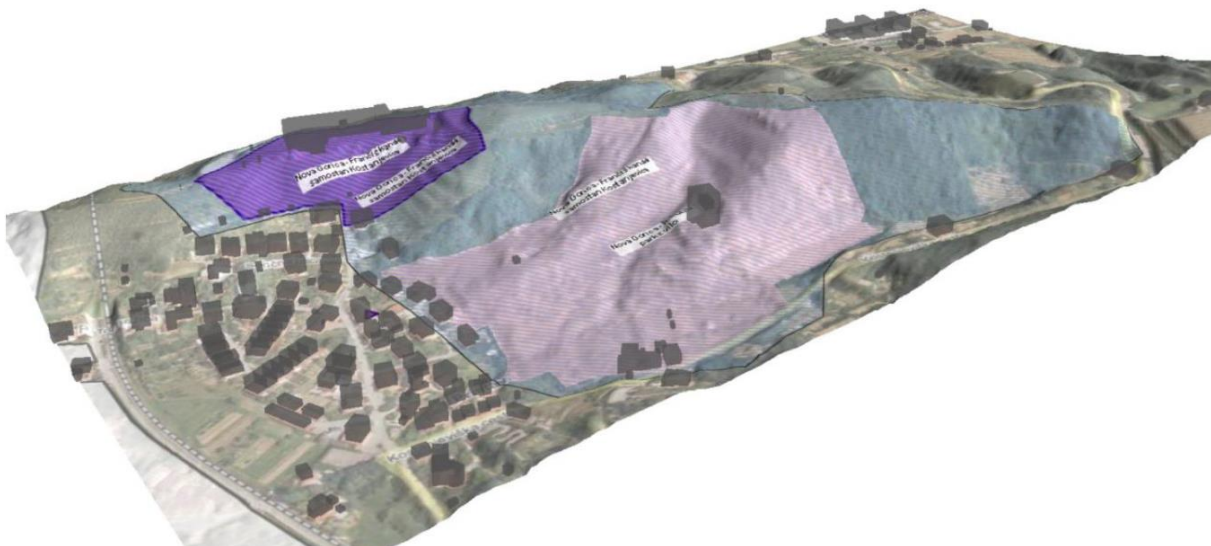
Vila z vhodnim objektom je bila zgrajena med leti 1909 in 1914. Bombardiranja med 1. svetovno vojno so stavbe resno poškodovala med drugim so tudi uničila minaret in velik del pročelij vile. Laščak je obnovil vhodni objekt in vilo šele med leti 1928 in 1929. Med drugo svetovno vojno je bila vila spet močno poškodovana. Po drugi svetovni vojni je vila postala državna last. V njej so uredili prostore Zavoda za socialno medicino in higieno. Med obnovitvenimi deli so neprimerno pozidali terasi v JZ vogalu in prilagodili notranjost novi namembnosti. V ta namen se je vila uporabljala vse do leta 2004, ko so se uporabniki odselili. Od takrat objekti skupaj s parkom samevajo in propadajo.

LOKACIJA

Rafutski park z vilo je umeščen na pobočje kostanjeviškega hriba. Osrednji del parkovnih površin obsega približno 3,8 ha, znotraj ograde je približno 5,5ha, z odlokom opredeljene površine spomenika lokalnega pomena Rafutski park z vilo pa obsegajo površino skoraj 7,4ha. Razdeljen je na dva dela, t.i. zgornji del, ki je trenutno v lasti Ministrstva za izobraževanje, znanost in šport in t.i. spodnji del, ki je v lasti Mestne občine Nova Gorica. Teren je delno razgiban, delno raven, čemur sledi tudi vrtno-arhitekturna zasnova parka kot so travnate površine, homogene gruče dreves, cvetoča vegetacija, voda in poti, ki sledijo konfiguraciji terena. Park je proti sosednjim zemljiščem fizično ločen z mrežno ograjo.



Slika 1 Kostanjeviški hrib - prostorski izsek območja Rafuškega parka (PISO)



Slika 2 Kostanjeviški hrib - prostorski izsek območja spomenika lokalnega pomena Rafuškega parka z vilo (PISO)

Laščakova vila zaseda parcelo št. 1657/8, vhodni objekt parceli št. 1657/1 in 1657/2 ter del 1657/3, garaža pa parc.št. 1657/9 vse k.o. Nova Gorica. Ograjen del Rafuškega parka se razprostira na parc.št. 1643/1, 1643/2, 1644, 1648-del, 1649-del, 1650/1-del, 1653, 1654-del, 1655, 1656, 1657/1, 1657/2, 1657/3, 1657/4, 1657/5, 1657/6, 1657/7, 1657/8, 1657/9, 1657/10, 1660, 1666, 1645/1-del in 1647-del vse k.o. Nova Gorica.

Območje Rafuškega parka z vilo je določeno v odloku o razglasitvi Rafuškega parka z vilo za kulturni spomenik lokalnega pomena (Uradne objave glasila Oko, št. 21/03) in obsega parc.št. 1643,1644,1648, 1649, 1650, 1652, 1653, 1654, 1655, 1656, 1657, 1658, 1659, 1660, 1661, 1662, 1663, 1664. 1665, 1666, 1667, 1668, 1670, 1672, 1673,1674,1705, 1706 in 1707, vse k.o. Nova Gorica

S spremembo odloka (spremembe Ur.l.RS št.52/04) se je spremenilo območje, ki opredeljuje območje spomenika na parc.št. 1643, 1644, 1648, 1649, 1650/1, 1650/2, 1650/5, 1650/6, 1651, 1652, 1653, 1654, 1655, 1656, 1657, 1658, 1659, 1660, 1661, 1662, 1663, 1664, 1665/1,1665/2, 1666, 1667, 1668, 1669 - del, 1670, 1671 – del, 1672, 1673,1674, 1705, 1706, 1707, 1708 in 1956/3, vse k.o. Nova Gorica.

V kasnejšem obdobju so bile parcelne številke 1650/2, 1650/5, 1658, 1659, 1661, 1662, 1663, 1664 vse k.o. Nova Gorica izbrisane, parc. št. 1643 razdeljena v 1643/1 in 1643/2 vse k.o. Nova Gorica, ter parc.št. 1657 parcelirana v 10 manjših parcel (1657/1, 1657/2, 1657/3, 1657/4, 1657/5, 1657/6, 1657/7, 1657/8, 1657/9, 1657/10, vse k.o. Nova Gorica).

Trenutno se v območju spomenika lokalnega pomena Rafutski park z vilo nahajajo parc.št. 1643/1, 1643/2, 1644, 1648, 1649, 1650/1, 1650/2, 1650/6, 1651, 1652, 1653, 1654, 1655, 1656, 1657/1, 1657/2, 1657/3, 1657/4, 1657/5, 1657/6, 1657/7, 1657/8, 1657/9, 1657/10, 1660, 1665/1,1665/2, 1666, 1667, 1668, 1669 - del, 1670, 1671 – del, 1672, 1673,1674, 1705, 1706, 1707, 1708 in 1956/3 vse k.o. Nova Gorica.

PROSTORSKI AKTI

Poseg se nahaja na območju Mestne občine Nova Gorica za katero velja Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Nova Gorica – uradno prečiščeno besedilo Ur.l. RS št. 13/18 (OPN). Območje Rafutskega parka z Vilo se nahaja v urejevalnih enotah PV-01/03 za katero velja namembnost skladno s členitvijo podrobne namenske rabe – Cdo (območja namenjena trgovskim, oskrbnim, poslovnim, storitvenim, gostinskim dejavnostim in manjši obrti) in PV-01/06 za katero velja namembnost skladno s členitvijo podrobne namenske rabe – ZP (parki - oddih v oblikovanih zelenih okoljih)

Območje se ureja na podlagi kulturno in naravo varstvenih pogojev.

PRISTAVA	PV-01/03	CDo	Enote KD se varuje na avtentični lokaciji v okviru varovanega območja.
PRISTAVA	PV-01/06	ZP	Enote KD se varuje na avtentični lokaciji v okviru varovanega območja.

VAROVANJA

Vila Rafut vključno s parkom ima status kulturne dediščine (evidenčna številka 7917, Register nepremične kulturne dediščine, Zakon o varstvu kulturne dediščine Uradni list RS, št.16/2008), je skupaj s parkom razglašena za kulturni spomenik lokalnega pomena (Odlok o razglasitvi Rafutskega parka z vilo za kulturni spomenik lokalnega pomena, Uradne objave OKO, št.21/2003) in predstavlja naravno vrednoto državnega pomena (Pravilnika o določitvi in varstvu naravnih vrednot, Uradni list RS, št. 111/2004) ter naravni spomenik (Odlok o razglasitvi kulturnih in zgodovinskih spomenikov ter naravnih znamenitostih na območju občine Nova Gorica, Uradno glasilo, št. 8/1985). Poleg navedenih varovanj veljajo tudi pogoji za vplivno območje spomenika kulturne dediščine Frančiškanski samostan na Kostanjevici (evidenčna številka 4799).

Rafutski park se nahaja na erozijskem območju, kjer so predvideni zahtevni zaščitni ukrepi (Načrta upravljanja voda za vodni območji Donave in Jadranskega morja - erozijska območja (vir: IZVRS). Izdelovalec podlage: PUH) Preko Rafutskega parka poteka manjši vodotok, ki v neposredni bližini prečka državno mejo z Italijo.

ČLENITEV OBMOČJA RAFUTSKEGA PARKA NA ZAOKROŽENE ENOTE - OSNOVNI GRADNIKI PROSTORA

LAŠČAKOVA VILA



Slika 3 Laščakova vila

Objekt ima razgibano tlorisno zasnovo z obodnimi gabariti 23,8 x 17,5m ob stiku s terenom. Ima tri polne etaže in manjši podkleten del v SV vogalu ter v podaljšku sekundarnega stopnišča pod osrednjim delom objekta. V stolpu, ki se v SZ vogalu dviguje nad ostalim delom objekta do višine približno 26,8m, so iznad terase na nivoju strehe, izvedeni še trije vertikalno razmeščeni podesti na notranji strani obodnih sten. Višina stolpa nad okoliškim terenom je približno 26,8m. Etažne višine so različne po etažah: K=2,40m, P=3,20m, 1N= 4,48m, 2n = 4,24m, G1=2,90m, G2= 3,20m; G3= 3,00m.

Temelji so betonski (nearmirani) pasovni, nosilni zidovi pa so pretežno zidani iz polnih opečnih zidakov skupne debeline 26 -106cm. Fasadni pas je izveden pretežno z vidnimi opečnimi fasadnimi zidaki, v kombinaciji z betonskimi zidaki in lesenimi elementi.

Streha je delno izvedena s korčno kritino na leseni strešni konstrukciji razgibane oblike kot nepohodna, delno pa kot ravna, pohodna terasa z dostopom do stolpa.

Glavni vhod v objekt je urejen z dvorišča ob južni strani objekta, sekundarni pa s severne strani. V pritličju so bili predvideni tako bivalni prostori kot tudi servisni, oziroma tehnični pomožni prostori. Dnevni bivalni prostori so bili urejeni v 1. nadstropju, nočni pa v 2. nadstropju. Preko stopnišča v severnem delu vile je možen dostop tudi do podkletenega dela objekta in pohodne terase z dostopom v stolp.



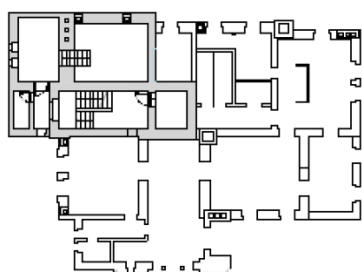
tloris priljučja



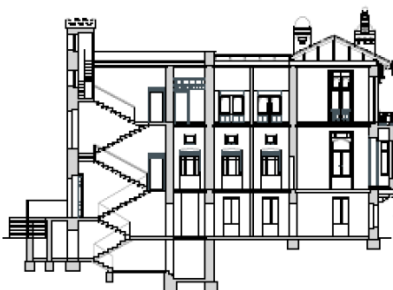
tloris 1. nadstropja



tloris 2. nadstropja



tloris kleti



prerez - stopnišče



zahodna fasada

TABELA NUMERIČNIH PODATKOV

• bruto tlorisna površina	1.119,98 m ²
• neto tlorisna površina	745,11 m ²
notranje površine skupaj	704,70m ²
zunanje pokrite površine	40,41 m ²
zunanje nepokrite površine	28,39 m ²
• število etaž - vila (K+P+1N+2N)	4
• število etaž - vila + stolp (P+1N+2N+ terasa+1G+2G+3G)	7
• tlorisna velikost stavbe na stiku z zemljiščem	333,70 m ²
• tlorisna velikost projekcije najbolj izpostavljenih delov objekta na zemljišče	381,85m ²
• absolutna višinska kota KP=±0.00	≈122,60 mmm
• relativne višinske kote etaž K (tehnika 2)	≈ -2,84m
K (stopnišče)	-2,40 m
K (kotlovnica)	-1,44 m
1.nadstropje	+3,20 m
2.nadstropje	+7,68 m
terasa	+11,87 m
stolp 1. galerija	+14,77 m
stolp 2. galerija	+17,97 m
stolp 3. galerija	+20,92 m
• najvišja višina objekta	≈+26,83 m

NETO POVRŠINE PO ETAŽAH

• Klet	57,58m ²
• Priljučje	198,91m ² + 19,41m ²
• 1. nadstropje	213,78m ² + 21,00m ²
• 2. nadstropje	210,13m ²
• Streha / stolp	24,30m ²

VHODNI OBJEKT

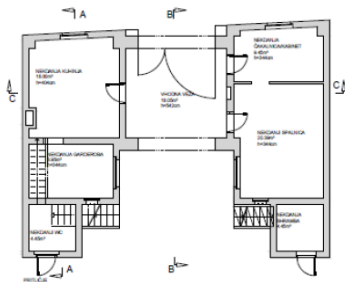


Slika 4 Vhodni objekt

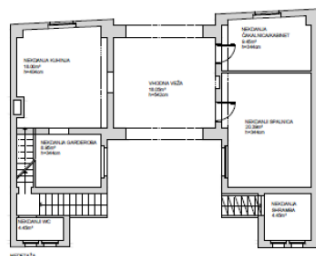
Ima pravokotno tlorisno zasnovo z manjšim odstopanjem v JZ delu, obodnih tlorisnih dimenzij 13,5 x 10,6m. Zasnovan je kot enoetažen objekt z višinskim poudarkom štirikapne strehe nad odprtim podstrešjem v osi dostopne poti. Najvišji del strehe nad slemenom je 8,9 m nad tlakom v pritličju – v prehodu. Etažna višina pritličja je 5,74m. Osrednji del bočno zaključujeta dva pritlična bivalna dela objekta s pohodno, nepokrito teraso nad njima. Ob SV strani obeh bivalnih delov objekta sta v okviru osnovnih višin izvedena manjša dvoetažna dela s pomožnimi prostori. Stopnišče za dostop na teraso je v vzhodnem delu objekta.

Objekt je klasično zidan, strop nad pritličjem je izveden kot sovprežna konstrukcija z jeklenimi "I" nosilni profili in vezno (tlačno) betonsko ploščo, strešna konstrukcija pa je lesena.

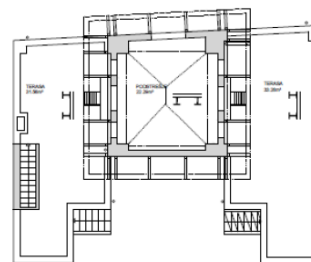
Tudi v vhodnem objektu so uporabljeni enaki materiali kot za vilo: vidni opečni zidaki, betonski zidaki, kamen in les. Podstavek fasadnih zidov je izveden z betonskimi zidaki. Bočni fasadi, ki mejita na sosednji parceli sta brez odprtih in ometani.



tloris pritličja



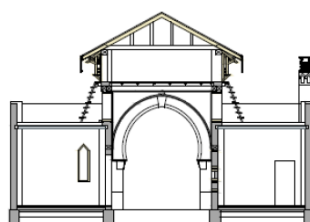
tloris medetaže



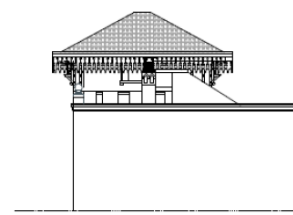
tloris 1. nadstropja



južna fasada



prečni prerez



vzhodna fasada

TABELA NUMERIČNIH PODATKOV

• bruto tlorisna površina	114,80m ²
• neto tlorisna površina	115,41 m ²
• notranje površine skupaj	75,38m ²
• zunanje pokrite površine	40,03 m ²
• zunanje nepokrite površine	65,49 m ²
• število etaž – vhodni objekt (P+1N)	2
• tlorisna velikost stavbe na stiku z zemljiščem	114,80m ²
• tlorisna velikost projekcije najbolj izpostavljenih delov objekta na zemljišče	120,30m ²
• absolutna višinska kota KP=±0.00	≈102,05mnm
• relativne višinske kote etaž 1.nadstropje	+3,74m
• najvišja višina objekta	≈+8,87m

NETO POVRŠINE PO ETAŽAH

• Pritličje	64,48m ² + 18,37m ²
• Medetaža	10,90m ²
• 1. nadstropje	0m ² + 21,66m ²

GARAŽA



Slika 5 Garaža

Je precej enostaven objekt, pravokotne tlorisne zasnove z obodnimi dimenzijami 8,4 x 7,6m. Tudi garaža je grajena pretežno z opečnimi zidaki neometana. Poleg opeke so za gradnjo uporabljeni še beton, kamen in les.

Na zahodni strani objekta sta dve garaži, ob vzhodni strani pa je manjši, podolgovat prostor za garažama, dostopen z južne strani in tehnični prostor dostopen iz severne garaže. Streha je krita s korci in izvedena kot štirikapnica z lesenim ostrešjem.

Na južni strani garaže je bila kasneje izvedena dozidava v širini obstoječe garaže na dolžini 10,2m. Tudi prizidek je pritičen, nekoliko nižji od garaže. Prizidek je prosto dostopen z zahodne strani. Tudi nad prizidkom je izvedena lesena strešna konstrukcija v izvedbi kot štirikapnica priključena k osnovnem objektu.

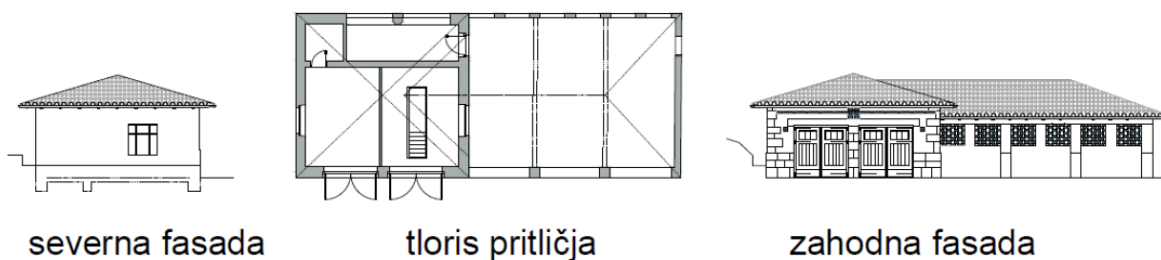


TABELA NUMERIČNIH PODATKOV

• bruto tlorisna površina	146,78 m ²
• neto tlorisna površina	116,35 m ²
• notranje površine skupaj	59,05m ²
• zunanje površine skupaj	57,30m ²
• število etaž (P)	1
• tlorisna velikost stavbe na stiku z zemljiščem	146,78 m ²
• tlorisna velikost projekcije najbolj izpostavljenih delov objekta na zemljišče	179,95 m ²
• absolutna višinska kota KP=±0.00	≈124,72mm
• relativne višinske kote etaž	+2,85m
• najvišja višina objekta	≈+5,22m

NETO POVRŠINE PO ETAŽAH

- Pritličje

59,05 m² + 57,30 m²

ZUNANJA UREDITEV – PARKOVNE POVRŠINE



Slika 6 Pogled na park z vile

Park je načrtoval Anton Laščak. Idejni načrt za vzhodni, zgornji park je izdelal leta 1909. Od začetne zasnove do sedaj se ni bistveno spreminjal. Dostopna pot in peš pot med vhodnim objektom in vilo sta izvedeni kot sta bili zasnovani v idejnem načrtu. Zahodni del parka je oblikovan bolj prosto, s členitvijo predvsem na proste travnate površine in z drevesi gosto zasajena območja.

Poleg dovozne poti vodi po pobočju do vile tudi pešpot v pretežnem delu izvedena kot stopnišče. Pešpot v svojem poteku do vile trikrat prečka dovozno pot. Severno od vile se pot nadaljuje kot gozdna pot do zahodnega dela parka mimo ruševine vile Palm do sekundarnega (južnega) uvoza v območja Rafutskega parka s Kostanjeviške ceste.

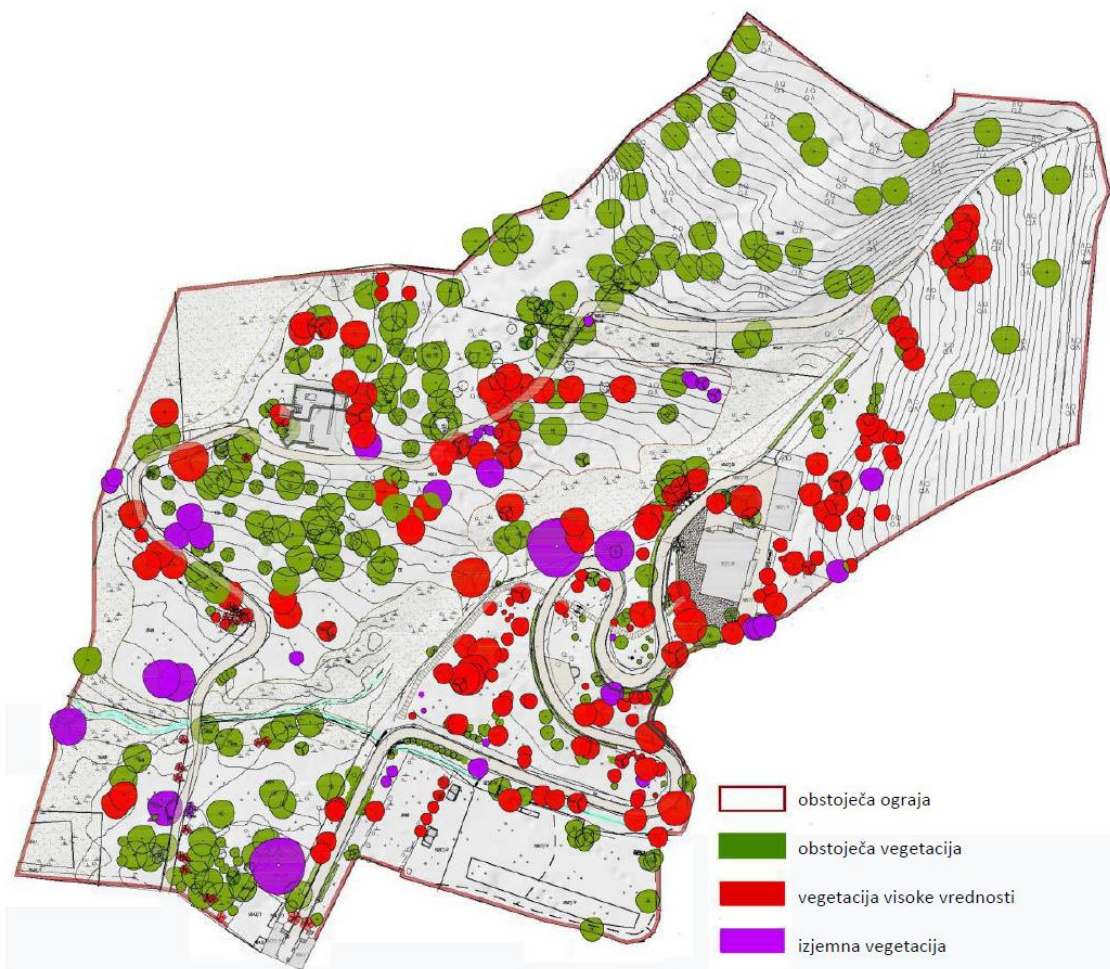
Idejni načrt za vzhodni, zgornji park je bil izdelan leta 1909. Park je načrtoval arhitekt in lastnik območja Anton Laščak. Od začetne zasnove do sedaj se ni bistveno spreminjal. Dostopna pot in peš pot med vhodnim objektom in vilo sta izvedeni kot sta bili zasnovani v idejnem načrtu. Neposredno za vhodnim objektom poteka dostopna pot v ravninskem delu oziroma vzporedno s pobočjem premočrtno. Pot po pobočju vodi med mogočnimi drevesi in drugimi rastlinami v parku, arhitekturnimi islamskimi dekorativnimi elementi ter manjšim vodnim virom ob vznožju pobočja.

Poleg dovozne poti vodi po pobočju do vile tudi pešpot v pretežnem delu izvedena kot stopnišče. Pešpot v svojem poteku do vile trikrat prečka dovozno pot. V osrednjem delu pobočja je skladno z načrtom locirana pergola s počivališčem. Dostopna pot privede do vile s severne strani v bližino stranskega vhoda medtem, ko je pešpot preko dvorišča usmerjena neposredno v glavni vhod z jugo zahodne strani.

V zahodnem delu parka ni zaznati konceptualne zasnove zasaditve oziroma oblikovanja v krajini. Zaznati je možno predvsem dialog med (gosto) z drevesi zasajenim površinami in odprtimi, travnatimi površinami. Tudi v tem delu

parka so nekateri zelo kvalitetni primerki drevnin. Preko zahodnega dela parka je od uvoza s Kostonjeviške ceste speljana pot, ki se v SV delu Rafutskega parka navezuje na pot mimo Laščakove vile.

Parkovne površine so proti sosednjim zemljiščem izven območja parka fizično ločene z mrežno ograjo.



7 Situacija - osnovna izhodišča za ukrepanje na drevesnem inventarju po določenih odsekih parka

TABELA NUMERIČNIH PODATKOV

- Površina (ograjeno območje) cca 5,4 ha

INFRASTRUKTURA

- Obstoječe stanje – možnost ureditve priključkov na javno komunalno infrastrukturo.

Obstoječ vodovodni priključek do vhodnega objekta in vile ne ustreza. Možnost izvedbe novega vodovodnega priključka na vodovodno omrežje v Kostanjeviški cesti pred vhodnim objektom.

Obstoječ odvod fekalnih vod vhodnega objekta in vile, ter odvod meteornih vod iz območja objektov in zunanjih utrjenih površin ne ustreza. Možnost priklopa na fekalno kanalizacijsko omrežje v Kostanjeviški cesti, in odvod prečiščenih meteornih vod v strugo potoka na območju Rafutskega parka.

Obstoječ elektro priključek do vhodnega objekta in vile ne ustreza. Možna izvedba novega priključka iz TP Pristava ob vhodnem objektu na Kostanjeviški cesti.

Obstoječ telekomunikacijski priključek do vhodnega objekta in vile ne ustreza. Možna izvedba novega priključka iz obstoječe kableske kanalizacije v Kostanjeviški cesti.

Obstoječe ogrevanje vile in vhodnega objekta (UNP, elekrika) ne ustreza. Možna izvedba priključka na omrežje mestnega plina v Kostanjeviški cesti.

Obstoječ cestni priključek skozi vhodni objekt ne ustreza. Možnost izvedbe novega cestnega priključka na Kostanjeviško cesto nekoliko bolj severno od obstoječega priključka, ki se ohrani za občasno rabo in peš dostop. Možnost ureditve obstoječega uvoza v južni del Rafutskega parka.

- Predvidena navezava na javno komunalno infrastrukturo

Vodovod – predvidena je izvedba novega internega vodovoda od vhodnega objekta po makadamski poti do vile vključno z izvedbo priključka na javni vodovod v Kostanjeviški cesti neposredno ob vhodnem objektu, oziroma variantno preko predvidenega novega parkirišča.

Fekalna kanalizacija – izvede se nov odcep fekalne kanalizacije od vile po makadamski poti do vhodnega objekta s priključkom na javno kanalizacijsko omrežje v Kostanjeviški cesti

Meteorna kanalizacija – ohrani, oziroma obnovi se obstoječa meteorna kanalizacija ob objektih vključno z zbirnimi cevmi in odvodniki do odprtega vodotoka, ki prečka obravnavano območje, meteore vode zbrane z utrjenih povoznih površin se bodo prečiščen odvajale v odprt vodotok na območju.

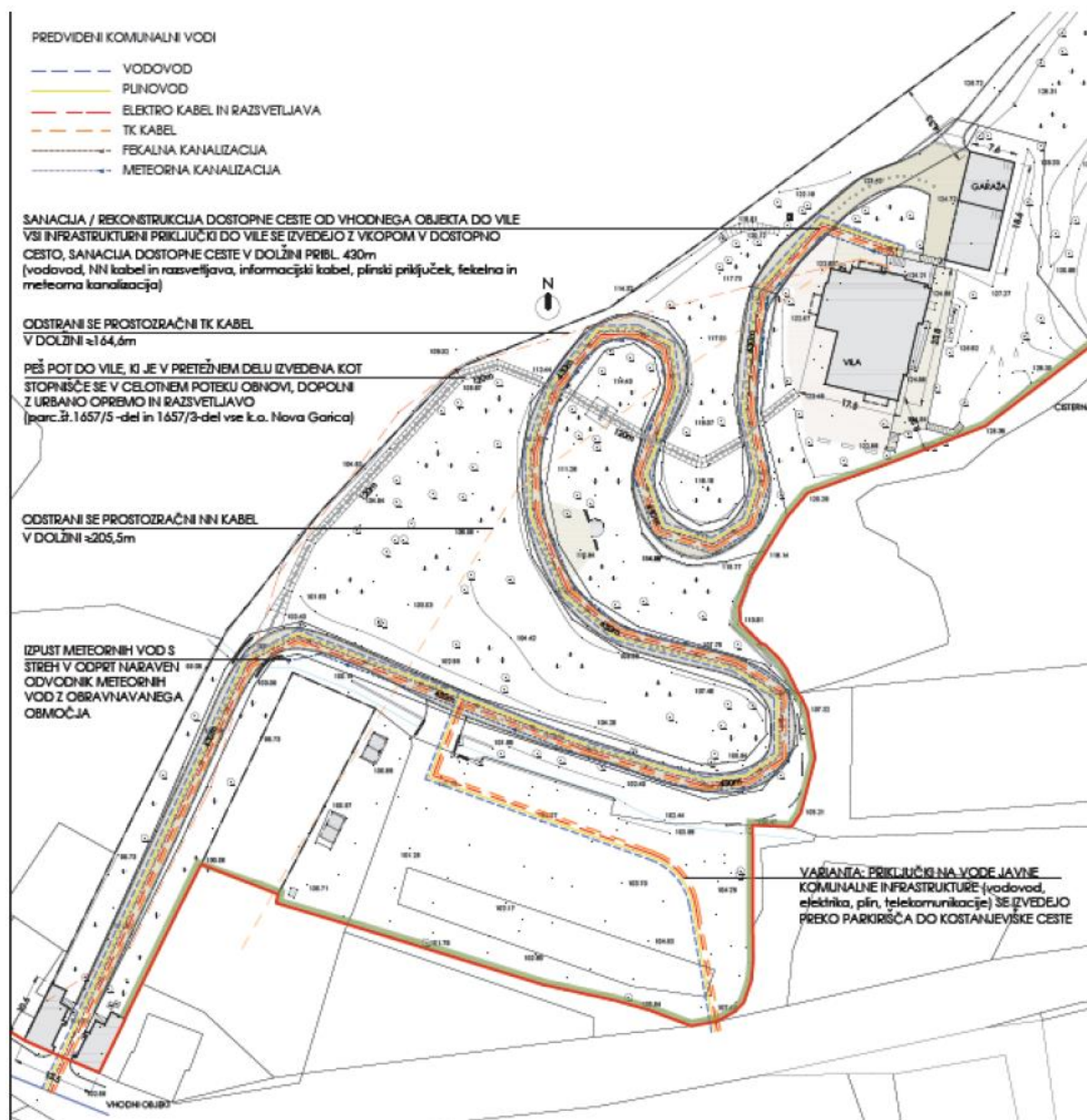
Priključek na elektro omrežje – obstoječ prostozračni NN vod med vhodnim objektom in vilo se odstrani in izvede nov podzemni vod v kableski kanalizaciji s potekom po trasi obstoječe makadamske poti.

Ob krožni poti v parku se namesti javna razsvetljava z vkopano kablesko kanalizacijo s potekom po trasi obstoječe makadamske poti.

Priključek na telekomunikacijsko, informacijsko omrežje – obstoječ prostozračni telekomunikacijski vod od Kostanjeviške ceste do vile se odstrani. Po trasi obstoječe makadamske poti od vhodnega objekta do vile se predvidi možnost navezave na informacijsko omrežje z izvedbo kableske kanalizacije prilagojene za informacijske priključke.

Priključek na javno plinovodno omrežje – izvede se nov priključek na javno plinovodno omrežje v Kostanjeviški cesti ob vhodnem objektu vključno z novim cevovodom do vile po trasi obstoječe makadamske poti oziroma variantno preko predvidenega novega parkirišča.

Priključek na javno prometno omrežje – obstoječ priključek ob vhodnem objektu se ohrani vendar se bo zaradi prometno varnostnih kriterijev koristil samo občasno. Približno 100 m od obstoječega priključka v smeri proti severu, je predvidena izvedba novega cestnega priključka na Kostanjeviško cesto. V bližini novega priključka se bo predvidoma uredilo parkirišče za osebna vozila.



Slika 8- predvidena izvedba komunalnih priključkov

Po naročilu Znanstvenoraziskovalnega centra, SAZU Novi trg 2, 1000 Ljubljana je bila leta 2007 izdelana projektna dokumentacija PGD za rekonstrukcijo in spremembo namembnosti vile Rafut. Predvidena dela niso bila izvedena. V sklopu naloge so bili pridobljeni projektni pogoji navezave in izvedbe priključkov na javno komunalno infrastrukturo, ki lahko služijo kot vodilo pri izdelavi projektne dokumentacije za predvideno revitalizacijo Rafutskega parka z Laščakovo vilo.

Povzetek pogojev za komunalne priključke PGD iz leta 2007

Elektro primorska (poteklo)

- V primeru ureditve nove dostopne ceste bo potrebno obstoječ NN samonosni vod urediti v skladu s tehničnimi predpisi. Kabliranje priključnega voda je potrebno urediti v kabelski kanalizaciji v skladu s tipizacijo omrežnih priključnih vodov.

Telekom (poteklo)

- Položiti je potrebno dve cevi, eno premera 110mm in drugo premera 50mm (optika). Vsakih 90m je potrebno zgraditi pomožni jašek velikosti 60x60cm.

Vo-Ka vodovod

- Iz obstoječega vodovoda ni mogoče zagotavljati zadostnih količin in zadostnih pritiskov požarne vode, zato si mora investitor urediti lastno črpališče za sanitarno in požarno vodo.

Vo-Ka kanalizacija

- /

Proinženiring (zemeljski plin) – poteklo

- Na območju, ki jo obravnava navedena projektna dokumentacija, poteka javno plinovodno distribucijsko omrežje delovnega tlaka 250 mbar odsek S183PE90.

ZVNS

- Vsi načrtovani komunalni vodi (vodovod, plin, NNO, TK) morajo biti vključeni v dostopno pot in izvedeni tako, da ne bodo ogrožali koreninskih sistemov parkovnega inventarja (dreves in grmovnic) in poslabšali rastiščnih pogojev parkovnega inventarja.
- Obstoječa dostopna pot mora ohraniti značaj pešpoti, z izjemo dostopov v primerih intervencije in oskrbovanja objekta.
- Lokacija načrtovanega priključka z lokalne ceste (Kostanjeviška cesta) je primerna, vendar morata biti novi dostop in parkirišče vključena v varovano površino parka tako, da bo preprečen nenadzorovani dostop v park.

ZVKDS

Vsak poseg izven objekta vile je potrebno uskladiti z odgovornim konservatorjem za vrtnoarhitekturno dediščino:

- infrastrukturni vodi se morajo vgraditi v cestno telo ter cestno telo ponovno vzpostaviti v zatečeno stanje.

Zavarovano območje Rafutski park z vilo (EŠD 7917) mora biti po spremembi namembnosti vile še zmeraj namenjen:

- trajni ohranitvi kulturnih, arhitekturnih, krajinskih, likovnih in zgodovinskih vrednot;
- ohranjanju pričevalnosti kulturnega spomenika,
- prezentaciji kulturnih vrednot spomenika in situ, v tisku in drugih medijih,
- učno-demonstracijskemu delu,
- raziskovalnemu delu.

Za dokumentacijo PZI bomo izdelali konservatorski program obnove; odgovornega konservatorja je potrebno vključiti v obvezni nadzor posegov.

MONG

- Za dostop do vile RAFUT se lahko uredi nov priključek na kategorizirano občinsko cesto z južne strani parcele št. 1663 oz. parcele št. 1668 k.o. Nova Gorica (na najpreglednejšem delu).
- Širina priključka mora biti minimalna 5.50m, priključek sam pa mora biti pregleden in opremljen s talno in vertikalno signalizacijo.

Kot podloga v sklopu iskanja zasebnega partnerja pri predvideni obnovi Laščakove vile po postopku javno-zasebnega partnerstva je bila leta 2014 za naročnika MIZŠ izdelana projektna dokumentacija IDZ za obnovo in rekonstrukcijo vile Rafut s parkom, ki je predvidevala naslednje usmeritve glede navezave na javno komunalno infrastrukturo.

Povzetek usmeritev za komunalne priključke IDZ iz leta 2014

Vodovod – obstoječi vodovodni priključek ne ustreza zahtevam požarne varnosti, zato je predvidena izvedba novega internega vodovoda od vhodnega objekta po makadamski poti do vile, vključno z izvedbo priključka na javni vodovod v Kostanjeviški cesti, neposredno ob vhodnem objektu.

Fekalna kanalizacija – izvede se nov odcep fekalne kanalizacije od vile po makadamski poti do vhodnega objekta s priključkom na javno kanalizacijsko omrežje v Kostanjeviški cesti.

Meteorna kanalizacija – ohrani oziroma obnovi se obstoječa meteorna kanalizacija ob objektih, vključno z zbirnimi cevmi in odvodniki do odprtega vodotoka, ki prečka obravnavano območje. Meteorne vode, zbrane z utrjenih povoznih površin, se bodo prečiščen odvajale v odprt vodotok na območju.

Priključek na elektro omrežje – obstoječ prostozračni NN vod med vhodnim objektom in vilo se odstrani in izvede nov podzemni vod v kabelski kanalizaciji s potekom po trasi obstoječe makadamske poti.

Priključek na telekomunikacijsko, informacijsko omrežje – obstoječ prostozračni telekomunikacijski vod od Kostanjeviške ceste do vile se odstrani. Po trasi obstoječe makadamske poti od vhodnega objekta do vile se predvidi možnost navezave na informacijsko omrežje z izvedbo kabelske kanalizacije, prilagojene za informacijske priključke

Priključek na javno plinovodno omrežje – izvede se nov priključek na javno plinovodno omrežje v Kostanjeviški cesti ob vhodnem objektu, vključno z novim cevovodom do vile pot trasi obstoječe makadamske poti.

Priključek na javno prometno omrežje – obstoječi priključek ob vhodnem objektu se ohrani, vendar se bo zaradi prometno varnostnih kriterijev uporabljal samo občasno. Približno 100 m od obstoječega priključka v smeri proti severu je predvidena izvedba novega cestnega priključka na Kostanjeviško cesto. V bližini novega priključka bo urejeno parkirišče za 36 osebnih vozil, v garaži ob vili sta 2 parkirni mesti, ob vhodu v vilo pa še dve za vozila gibalno oviranih oseb. Skupaj bo urejenih 40 parkirnih mest (1PM / 30m² BEP).

PREDVIDENI POSEGI

OMEJITVENI POGOJI

Območje Rafutskega parka z vilo je opredeljeno kot spomenik lokalnega pomena, zato je vse posege potrebno v prvi vrsti prilagoditi zahtevam varovanja naravne in kulturne dediščine.

Usmeritve konservatorskega načrta

Vsi posegi na območju Rafutskega parka morajo biti skladni z odlokom o razglasitvi Rafutskega parka z vilo za kulturni spomenik lokalnega pomena (Uradne objave glasila Oko, št. 21/03, spremembe Ur.l.RS št.52/04) in pogoji pristojne enote ZVKDS.

Vsi posegi v spomenik morajo biti podrejeni nadzoru ZVKDS, OE Nova Gorica. Pri spremembi funkcije spomenika in za vsak poseg v spomenik je potrebno upoštevati kulturnovarstvene pogoje in kulturnovarstvena soglasja, ki so podana s strani ZVKDS, OE Nova Gorica

S pristojno strokovno službo se je potrebno usklajevati pri vseh navedenih smernicah in usmeritvah v času obnove in na splošno pri vseh posegih v spomenik.

Odlok o razglasitvi Rafutskega parka z vilo za kulturni spomenik lokalnega pomena (Uradne objave glasila Oko, št. 21/03, spremembe Ur.l.RS št.52/04), 11. člen:

Za spomenik velja varstveni režim, ki določa

- *varovanje kulturnih, arhitekturnih, krajinskih, likovnih in zgodovinskih vrednot v celoti, v njihovi izvornosti in neokrnjenosti;*
- *prepoved predelav značilnih tlorisov vile, njenih gabaritov, tipičnih pročelij in notranje opreme;*
- *varovanje vseh likovnih in tehničnih prvin dvorca, ki so ovrednotene kot del spomenika;*
- *podrejanje vsake rabe in vseh posegov v območju spomenika varovanju spomeniških lastnosti;*
- *omogočanje predstavitve celote in posameznih zaščiteneh elementov javnosti v meri, ki ne ogroža varovanja spomenika in posameznih elementov te enote.*

KONCEPT UREJANJA

1. Območje je v fazi degradacije, zato je potrebno čim prej pristopiti k sanaciji zatečenega stanja.
2. Območje Rafutskega parka z Laščakovo vilo je prostorsko nekoliko odmaknjeno od Nove Gorice zaradi konfiguracije terena in od Gorice zaradi meje in železniške proge. Ena od primarnih nalog v sklopu programa revitalizacije obravnavanega območja je zato izboljšanje navezave na zaledji – Novo Gorico in Gorico. Primarno se to nanaša na sprehajalne in kolesarske poti, ki bi prebivalcem obeh mest omogočale enostaven prehod v kakovostno urejene parkovne površine, ter ogled obnovljenih objektov kulturne dediščine, v katerih se odvija kakovosten in zanimiv program.
3. Območje Rafutskega parka z vilo je potrebno obravnavati kot neločljivo celoto, zaradi časovnih, finančnih, lastniških in logističnih razlogov pa je smiselna razčlenitev v manjše logično zaokrožene celote, ki jih je možno urejati samostojno in medsebojno usklajeno. Na podlagi dosedanjih proučevanj območja so se kot takšne logične, zaokrožene enote izkazale:
 - Laščakova vila,
 - vhodni objekt,
 - garaža,
 - zelene parkovne površine,
 - komunalna infrastruktura,
 - parkirišče.

Glede na naravo potrebnih posegov pri predvideni obnovi je možna nadaljnja členitev na gradbene posege (a – objekti: vila, vhodni objekt, garaža, prizidek in b – infrastruktura: komunalna infrastruktura, parkirišče), ter posege v zelene parkovne površine.

Predmet razpisa je pridobivanje predlogov o umeščanju novih vsebin - programov na območje Rafutskega parka z vilo. V nadaljevanju so podana nekatera projektna izhodišča o tem, kateri programi naj se umeščajo v posamezen objekt, kljub temu pa je v fazi pridobivanja idejnih rešitev mogoče predlagati tudi drugačne rešitve, drugačno razporeditev posameznih programov po objektu oziroma med objekti. Strokovna komisija bo vse predloge pregledala in jih točkovala na podlagi strokovne presoje.

Poleg navedenih novih programov, ki naj bi se umeščali v obstoječe objekte (vilo, vhodni objekt in garaže), je potrebno predvideti tudi izgradnjo večje večnamenske dvorane. Dvorana naj bi se gradila kot novogradnja. Namenjena bo organiziranju razstav in prireditev do 150 ljudi. Dvorana se načrtuje kot enoten prostor z ravnimi tlemi, ki ga je mogoče na enostaven način nameniti različnim vsebinam. Tlorisno je mogoče dvorano pregraditi v dva manjša prostora. V okviru dvorane je potrebno načrtovati tudi ločene sanitarne prostore za obiskovalce in sprejemni pult z manjšim priročnim skladiščem.

Nakazujeta se dve potencialni lokaciji za umestitev dvorane:

1. Prva lokacija je v neposredni bližini vile, ob severni fasadi, med vilo, brežino Panovca in garažo, bodisi kot ločen objekt v neposredni bližini vile oziroma prizidek k vili. Pri umeščanju dvorane v ta del je potrebno upoštevati vse kulturno in naravovarstvene pogoje. Predlaga se izvedba podzemne dvorane z zenitalno osvetlitvijo posameznih površin v notranjosti. Dvorana naj se načrtuje na način, da bo omogočen neposreden prehod iz notranjih površin vile do dvorane. Zagotoviti je potrebno tudi ločen zunanji vhod v dvorano.
2. Druga možna lokacija dvorane je v parku na lokaciji ruševine, na zahodnem robu parka. Ruševina nima določenega režima oziroma pogojev spomeniškega varovanja. Posegi se načrtujejo skladno s splošnimi pogoji za posege v park. V primeru gradnje na tej lokaciji je potrebno zagotoviti priključevanje objekta GJI, ki se lahko izvede bodisi z navezovanjem na obstoječe priključke za hišo bodisi z ločenim priključevanjem na javno omrežje, ki poteka pod Kostanjeviško cesto.

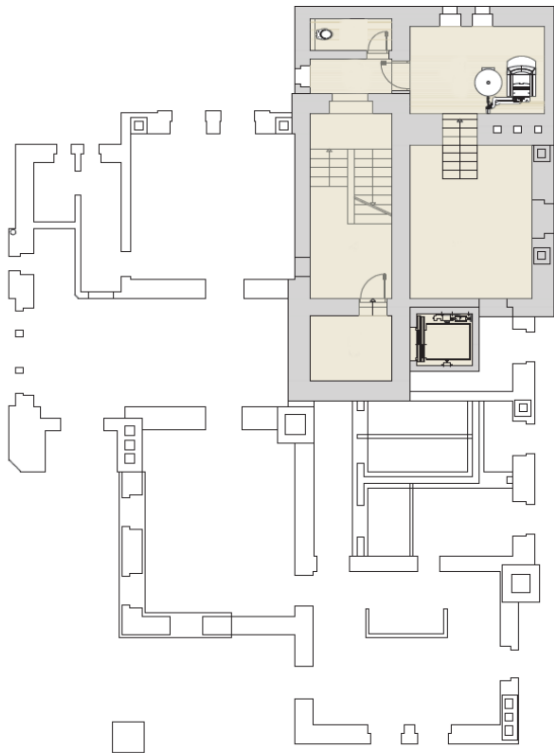
OPIS PREDVIDENIH POSEGOV PO ZAOKROŽENIH ENOTAH

LAŠČAKOVA VILA

Vila se uvršča med zahtevne objekte. Uredba o razvrščanju objektov (Ur.l.RS št. 37/18) v 5. členu opredeljuje kot zahtevne vse objekte, ki so višji od 25m (stolp v Z vogalu objekta je višine približno 26,8m nad okoliškim terenom), in objekt bo predvidoma v pretežnem delu razvrščen po CC-SI kot 126 - Stavbe splošnega družbenega pomena, za katere velja, da sodijo med zahtevne, če je njihova višina 10m ali več (tlak pohodne terase za dostop do stolpa je na višini približno + 11,87m).

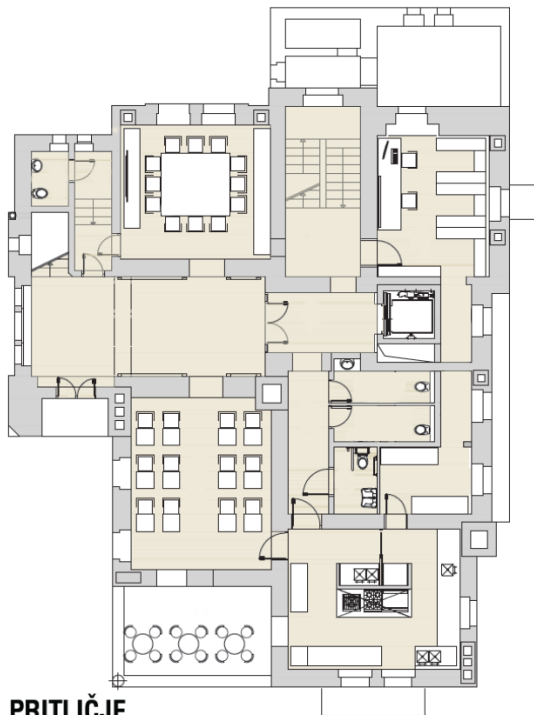
Usmeritve za obnovo vile

- Program pritličja naj predvideva kontroliran dostop za javnost.
- Prvo in drugo nadstropje naj imata zaradi notranje prostorske zasnove programsko sorodno / dopolnilno dejavnost.
- Program naj bo skladen z lokacijo objekta v parku z varovanim statusom (nemoteč).
- Ohrani naj se prehodnost – prost stik območja vile z okolico/parkom.
- Program naj upošteva specifično lokacijo, ki ima omejen neposreden dostop z vozili do objekta oziroma naj predvideva alternativno obliko dostopnosti od predvidenih parkirišč do objekta.
- Načrtovanje notranje opreme je predmet avtorske obdelave posameznih rešitev, ki pa ne sme presegati značaja spomenika.
- Za predvidene posege pri obnovi vile je potrebno pridobiti soglasje ZVKDS.



KLET

Vila je podkletena samo v severovzhodnem delu. Ti prostori bodo v pretežni meri prilagojeni za tehnične oziroma servisne potrebe obratovanja in vzdrževanja objekta. V kleti sta nameščena dva zbiralnika za vodo. Njunega namena v fazi priprave konzervatorskega načrta ni bilo mogoče natančno določiti. Domneva se, da sta bila prostora del sistema vodenja zraka skozi objekt. Zrak iz zunanosti naj bi se v zbiralniku ohladil in od tu konvekcijsko nadaljeval pot skozi hišo do minareta.



PRITLIČJE

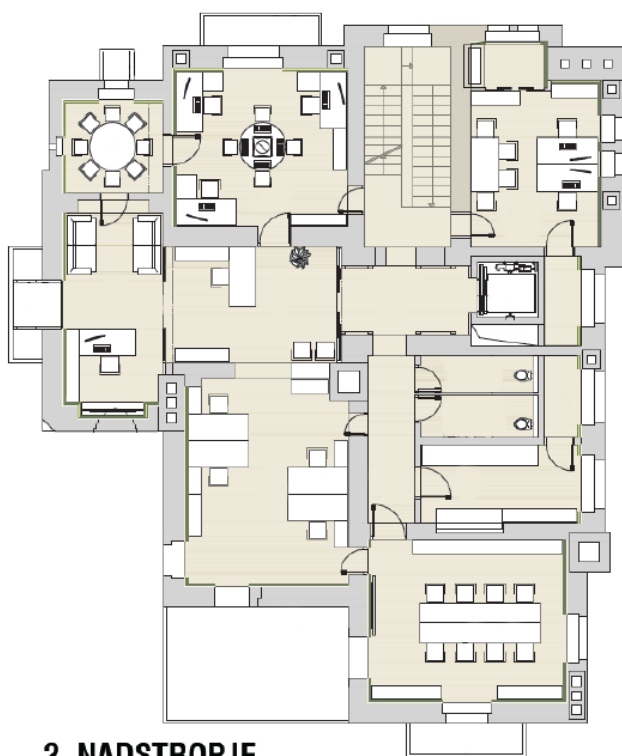
Namembnost vile bo prilagojena njeni zasnovi in prostorski umestitvi. Pritličje je potrebno zasnovati kot javni prostor z vsebinami, ki komunicirajo z mestom. V pritličje vile naj bi umestili program gostinstva, v okviru katerega bi lahko izvajali gostinske dejavnosti (ali catering) za različne prireditve (sestanki, simpoziji, slavnostne večerje, poroke, protokolarni obiski,...) z možnostjo organiziranja koncertov. Prostor, ki bi ga lahko uporabljali za koncertno dejavnost, bi lahko bil bodisi v vili, na območju zunanje terase ali pa v ločenem prostoru v prizidku vile / zunanjem paviljonu. Program v pritličju bi tako poskrbel za to da vila ostane živahen in integralen del mestnega življenja, hkrati pa bi lahko bil to tudi eden od virov prihodkov za financiranje programa. V vili in parku bi bilo potrebno predvideti tudi druge vsebine, ki bi zaokrožile celoletni program. Gostinsko dejavnost bi v tem primeru oddali zunanjemu izvajalcu.



1. NADSTROPJE

V prvo nadstropje se umeščajo prostori, namenjeni protokolu, predavanjem in razstavam. Predvidene izobraževalne vsebine so izrazito javnega značaja, po sistemu javnosti odprtih predavanj, na katerih občani in študentje spoznavajo sodobne teme, ki povezujejo raziskovalne trende, gospodarstvo in družbo ter se vsebinsko povezujejo z raziskovalnimi dejavnostmi.

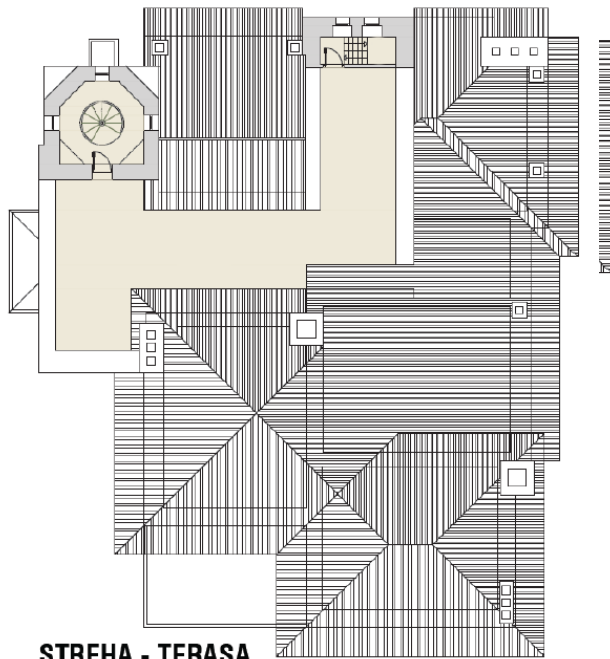
Prostori se oblikujejo kot večnamenske površine, ki dopuščajo raznoliko uporabo za javne protokolarne, pa tudi izobraževalne namene in razstave.



2. NADSTROPJE

Skladno z opcijami, ki jih nudi tlorisna organizacija prostorov in sanitarnega bloka, je drugo nadstropje v enem delu namenjeno prenočitvenim zmogljivostim, v drugem delu pa pisarnam, ki jih po potrebi lahko uporabijo gostje vile.

Smisel umestitve prenočitvenih kapacitet je že v samem značaju objekta, ki je zamišljen kot dom, kjer bi lahko gostovali domači in tuji strokovnjaki, predavatelji, raziskovalci in umetniki po sistemu rezidenc. Podobno kot v tujini bi prenočitvene zmogljivosti lahko po potrebi vključili tudi v primerne komercialne ponudbe ter tako zagotavljali prihodke za organizacijo dogodkov in vzdrževanje kompleksa.



STREHA - TERASA

СТРЕХА - ТЕРАСА

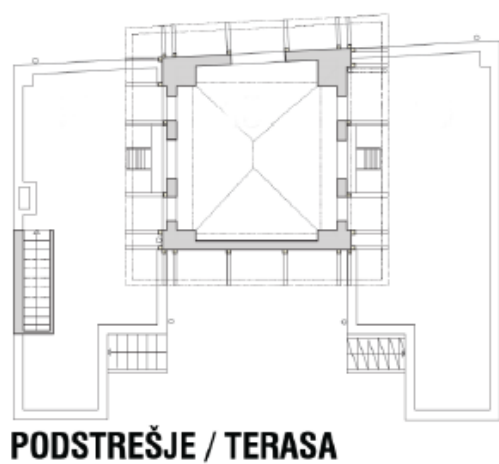
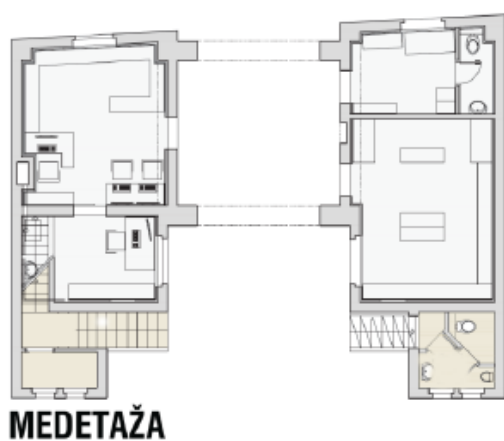
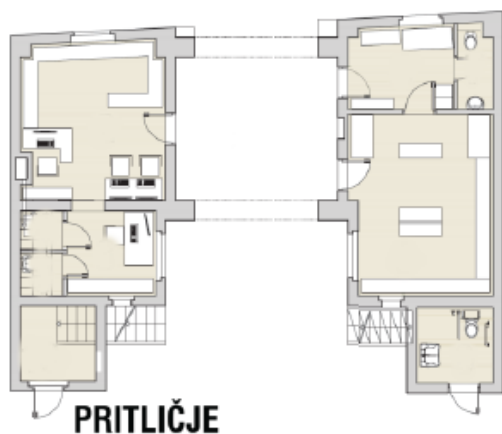
Terasa in galerije v stolpu bodo uporabne samo v omejenem obsegu. Zaradi zelo ozkega prehoda oziroma stopnišča do terase je predvideno, da se prehod v ta del objekta uredi s posebnim režimom kontroliranega dostopa. Terasa in stolp bosta služila kot razgledni ploščadi.

Skupaj notranje površine Laščakova vila: $57,59 + 198,91 + 213,77 + 211,58 + 9,78 = 691,63\text{m}^2$

VHODNI OBJEKT

Vhodni objekt se uvršča med manj zahtevne objekte. - Uredba o razvrščanju objektov (Ur.l.RS št. 37/18).

V tem objektu je predvidena ureditev prostorov za informacijsko turistične potrebe ter prostorov, ki se pomensko vežejo na parkovne površine (obiskovalci, vzdrževanje).



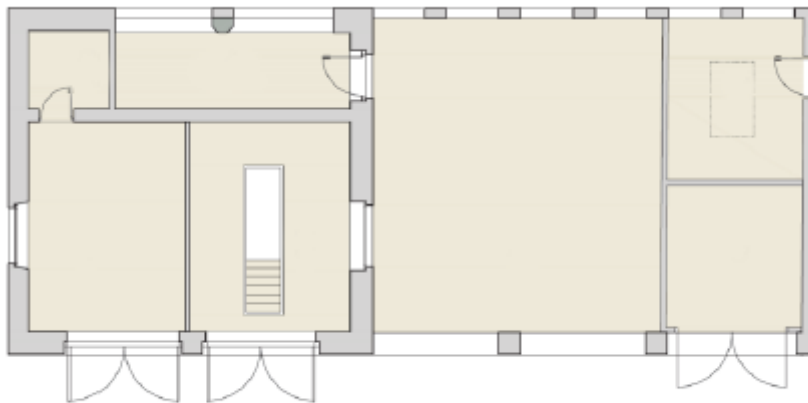
GARAŽA

Garaža se uvršča med manj zahtevne objekte - Uredba o razvrščanju objektov (Ur.l.RS št. 37/18).

V garaži je potrebno ohraniti samo spomeniško varovani del. Ohraniti in sanirati se dve garažni enoti za osebna vozila. Programsko se vsebine navezujejo na vsebine ki se bodo izvajale v delu parka, ki je v neposredni okolici vile.

Del, ki je bil dograjen po 2 svetovni vojni, se lahko ruši.

Z rekonstrukcijo je predvidena ohranitev oziroma sanacija obstoječih opečnih in z betonskimi zidaki zidanih zidov.



PRITLIČJE

ZELENE PARKOVNE POVRŠINE

Območje varovanih površin Rafutskega parka je z naravno ločnico, poglobljenim delom konkavno oblikovanega pobočja, ki se spušča z zgornjega dela grebena Panovec v smeri proti jugozahodu, členjeno na vzhodni in zahodni del. Tej delitvi je v preteklosti (trenutno še vedno) sledila tudi lastniška struktura, ki se je posledično izkazovala tudi v konceptu načrtovanja oziroma urejanja zelenih površin. Vzhodni del parka je oblikovan kot projektirana celota bivalnega objekta – vile in parka. Za razliko od parkovne ureditve v zahodnem delu, za katero ne obstajajo podatki o načrtovanem oblikovanju, obstaja za vzhodni del zasnova parkovne ureditve, ki je del celovite ureditve kompleksa z vilo, vratarnico, garažo in serpentinasto speljano dostopno potjo po pobočju.



Slika 9 shema zasnove parkovne ureditve

1 vila Rafut, 2 vhodni objekt, 3 garaža, 4 Frančiškanski samostan Kostanjevica

vplivno območje kulturne dediščine Nova Gorica - Frančiškanski samostan Kostanjevica EŠD 4799

kulturni spomenik Nova Gorica - Rafutski park z vilo (EŠD 7917)

- a vrtnoarhitekturna dediščina obnovitev po Laščakovi zasnovi
- b hortikultura dediščina z izredno dendrološko pestrostjo- sanacija po usmeritvah strokovnih služb
- c prostorski potencial- terasiran teren
- d servisni del- parkirišča

Območje Rafutskega parka je relativno močno členjeno tako po pomembnosti in obliki zasaditve, konfiguraciji in naklonu terena kot po namembnosti površin. Z namenom iskanja sistemskih rešitev, ki bi lastnikom omogočale redno, nadzorovano obnovo ter učinkovito in racionalno vzdrževanje je predlagana členitev parkovnih površin na območja z razpoznavnimi skupnimi lastnostmi.

Osnovno vodilo za sanacijo in ponovno hortikulturno parkovno ureditev je v prvi vrsti ohranjanje vitalnih, kvalitetnih dreves. Za poškodovana, kvalitetna drevesa je predlagana sanacija. Za odmrta, polomljena ali tako oslABLJENA drevesa, da ni možnosti za njihovo sanacijo oziroma celo predstavljajo nevarnost za okolico, je predvidena nadomestna zasaditev.

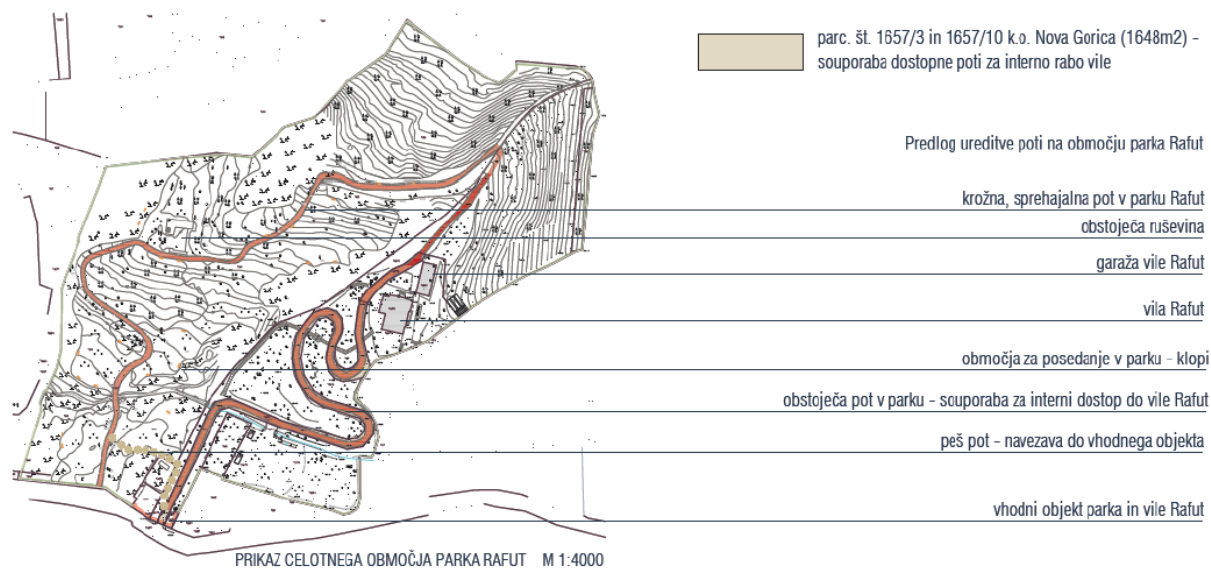


Slika 10 Struktura zasaditve v Rafutskem parku

KOMUNALNA INFRASTRUKTURA

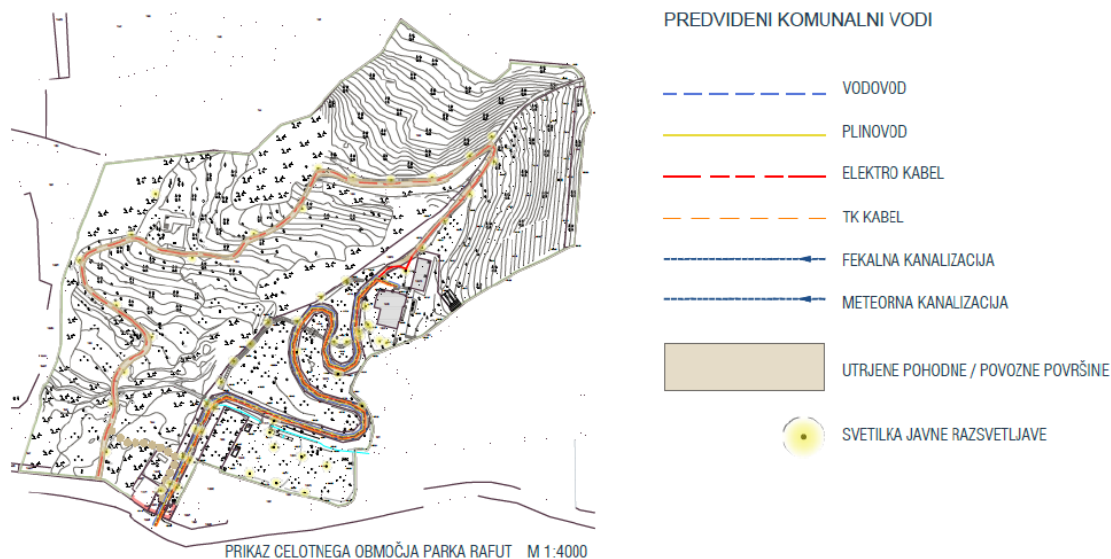
Poleg sanacije obstoječega stanja in ponovne hortikulture parkovne ureditve je potrebno zagotoviti tudi ustrezno dostopnost / prehodnost v parku, zagotoviti primerno varovanje in ureditev komunalne infrastrukture. V parku se z obnovo oziroma izboljšavo obstoječih poti vzpostavi krožna komunikacija z osrednjo navezavo na dostop v park s Kostanjeviške ceste preko vhodnega objekta.

Glavni vhod v Rafutski park z vile je neoislamska vratarnica z »info točko parka Rafut«. Park bo mogoče obiskati samostojno ali z vodnikom peš po označenih poteh. Obiskovalcem, ki se težko gibljejo (invalidi, starejše osebe) bo izjemoma omogočen dostop v park z električnim vozilom. Uporabnikom vile Rafut je potrebno ne glede na namembnost zagotoviti dostop do vile in parkirišča. Motorna vozila in kolesa se bodo praviloma pustila na parkiriščih v JV delu parka.



Slika 11 Predlog ureditve poti na območju Rafutskega parka

Pot v parku se opremi z javno razsvetljava v obsegu in obliki, skladnima s pomenom prostora umestitve. V parku je, poleg obstoječih, v manjšem obsegu predvidena ureditev novih območij za oddih obiskovalcev – klopi ob poti in klopi, prosto razmeščene na kvalitetnih lokacijah. Na območju parka se bo uredil tudi sistem označevanja rastlin.



Slika 12 Predlog ureditve komunalna infrastruktura na območju Rafutskega parka

Komunalna infrastruktura - grob popis gradbeno obrtniških in restavratorskih del (vrednosti iz leta 2017 povečane za indeks rasti cen 123,53% - priloga 1)

PARKIRIŠČE

Območje Rafutskega parka z Laščakovo vilo nima urejenega parkirišča za predvideno namembnost. V času ko je v vili posloval higienski zavod, se je za parkiranje vozil gostov in zaposlenih koristila površina med Kostanjeviško cesto, drevoredom za vhodnim objektom in strugo potoka preko katerega je zgrajen prehod – most. Dovoz do parkirišča je bil možen skozi prehod vhodnega objekta.

Na isti lokaciji je predvidena tudi ureditev parkirišča v sklopu revitalizacije kompleksa Rafutskega parka. Za dostop do parkirišča oziroma območja Rafutskega parka z Laščakovo vilo se uredi nov priključek na Kostanjeviško cesto vzhodno od vhodnega objekta.

Prikaz potrebnih parkirnih mest za predvidene dejavnosti na območju Rafutskega parka.

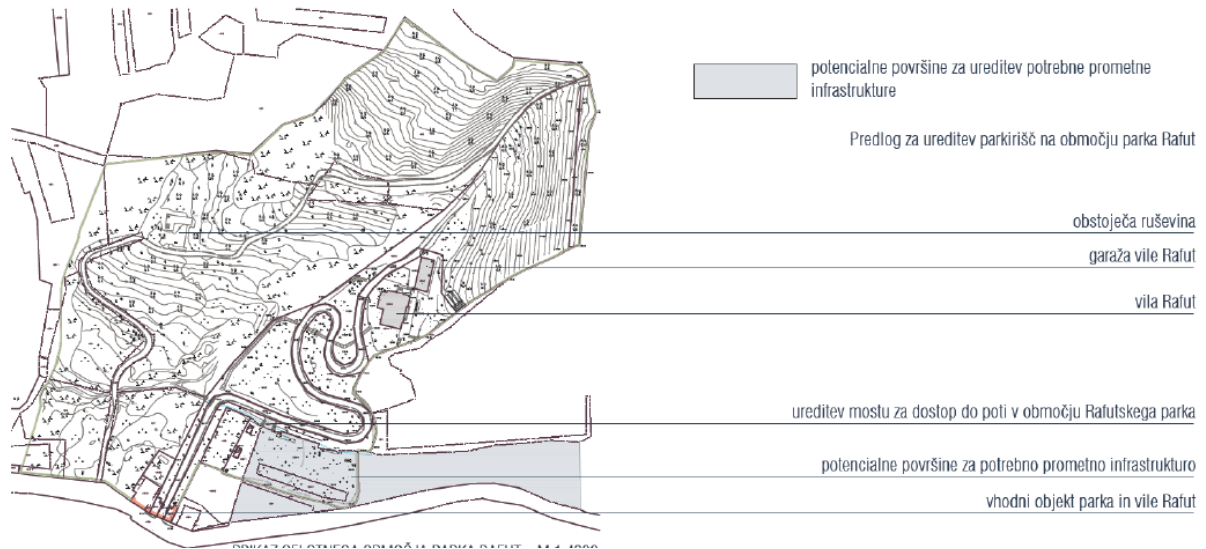
Namembnost objekta	Število parkirnih mest za avtomobile in kolesa na območju naselij Nova Gorica, Pristava
12301 Trgovske stavbe (trgovina z neprehrambenimi izdelki)	(1 PM+ 1 PM za kolo)/100 m2 uporabne prodajne površine, ne manj kot 2 PM
12610 Stavbe za kulturo in razvedrilo (gledališča, koncertne hiše, večnamenske dvorane, kino, galerija)	(1 PM + 1 PM za kolo)/6 sedežev
12620 Muzeji in knjižnice	(1 PM + 1 PM za kolo)/100 m2 BTP
12610 Stavbe za kulturo in razvedrilo (gledališča, koncertne hiše, večnamenske dvorane, kino, galerija)	(1 PM + 1 PM za kolo)/6 sedežev
12111 Hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev	
12112 Gostilne, restavracije, točilnice, bari	1 PM/4 sedeže + 1PM/m pulta, ne manj kot 5PM
12630 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo (visoke šole)	(1 PM + 1 PM za kolo)/30 m2 BTP

Zelene parkovne površine (64)

Ob predpostavki, da je potrebno zagotoviti 1 PM / 600m2 parkovnih površin, bi bilo potrebno zagotoviti še

(38000 / 600 =) 64PM.

Uporabniki vile in obiskovalci parka bodo avtomobile puščali na parkirišču v JV delu parka in se od tam po internem dostopu povzpeli do vile peš ali z organiziranim električnim prevozom. Za dostavo in vzdrževanje vile se prav tako uporablja električna vozila. Glede na predvideno spremembo lastništva bi bilo smiselno dopuščati neposredni dovoz vozila do garaže vile (po predhodnem dogovoru režima delovanja parka- z Mestno občino Nova Gorica).



Slika 13 Območje predlaganih površin za ureditev parkirišča



Slika 14 Predlog ureditve parkirišča s 36 parkirnimi mesti (varianta iz leta 2014)

V projektni dokumentaciji investitorja MIZŠ - IDZ Obnova in rekonstrukcija vile Rafut s Parkom, Nova Gorica 2014 - Arhstudio d.o.o. je bil podan predlog za ureditev parkirišča na obravnavani lokaciji s kapaciteto 36 parkirnih mest za osebna vozila.

S predvideno revitalizacijo zelenih parkovnih površin in posledično možnostjo dostopa tudi za obiskovalce parka se je potrebno število parkirnih mest povečalo in zato prvotno predvidenih 36 parkirnih mest ne zadošča več. Manjkajoča parkirišča bi bilo možno urediti na sosednjih parcelah 1667, 1668, 1669 in 1670, vse k.o. Nova Gorica. Vzporedno z izdelavo predloga povečanega parkirišča bi bilo smiselno preveriti tudi možnost izvedbe cestnega priključka na Kostanjeviško cesto bliže vhodnemu objektu.

Parkirišče - grob popis gradbeno obrtniških in restavratorskih del (vrednosti iz leta 2017 povečane za indeks rasti cen 123,53% - priloga 1)

RISBE

1	OBMOČJE RAFUTSKEGA PARKA Z VILO - PRIKAZ NA DKN	1:400
2	OBMOČJE RAFUTSKEGA PARKA Z VILO - LASTNIŠKI PRIKAZ NA DKN	1:400
2.1	OBMOČJE RAFUTSKEGA PARKA Z VILO – POSEGI NA OBMOČJA DUO	1:400
3	OGRAJENO OBMOČJE RAFUTSKEGA PARKA Z VILO - PRIKAZ NA DKN	1:400
4	POVRŠINE V ENOTI UREJANJA PROSTORA CD _o - PRIKAZ NA DKN.....	1:400
5	POVRŠINE V ENOTI UREJANJA PROSTORA ZP - PRIKAZ NA DKN	1:400
6	PREGLEDNA KARTA - OBMOČJA ZAOKROŽENIH ENOT MOŽNIH POSEGOV	1:2000
10.1	DOSTOPNA POT – PROMET	1:2000
10.2	DOSTOPNA POT - KOMUNALNI PRIKLJUČKI	1:2000
12.1	OPREDELITEV POSEGOV NA PARKOVNE POVRŠINE (BREZ OBJEKTOV)	1:2000



Območje veljavnosti odloka o razglasitvi Rafuškega parka z villo za kulturni spomenik lokalnega pomena

parcele v območju spomenika lokalnega pomena - Rafuški park z villo; vse k.o. Nova Gorica

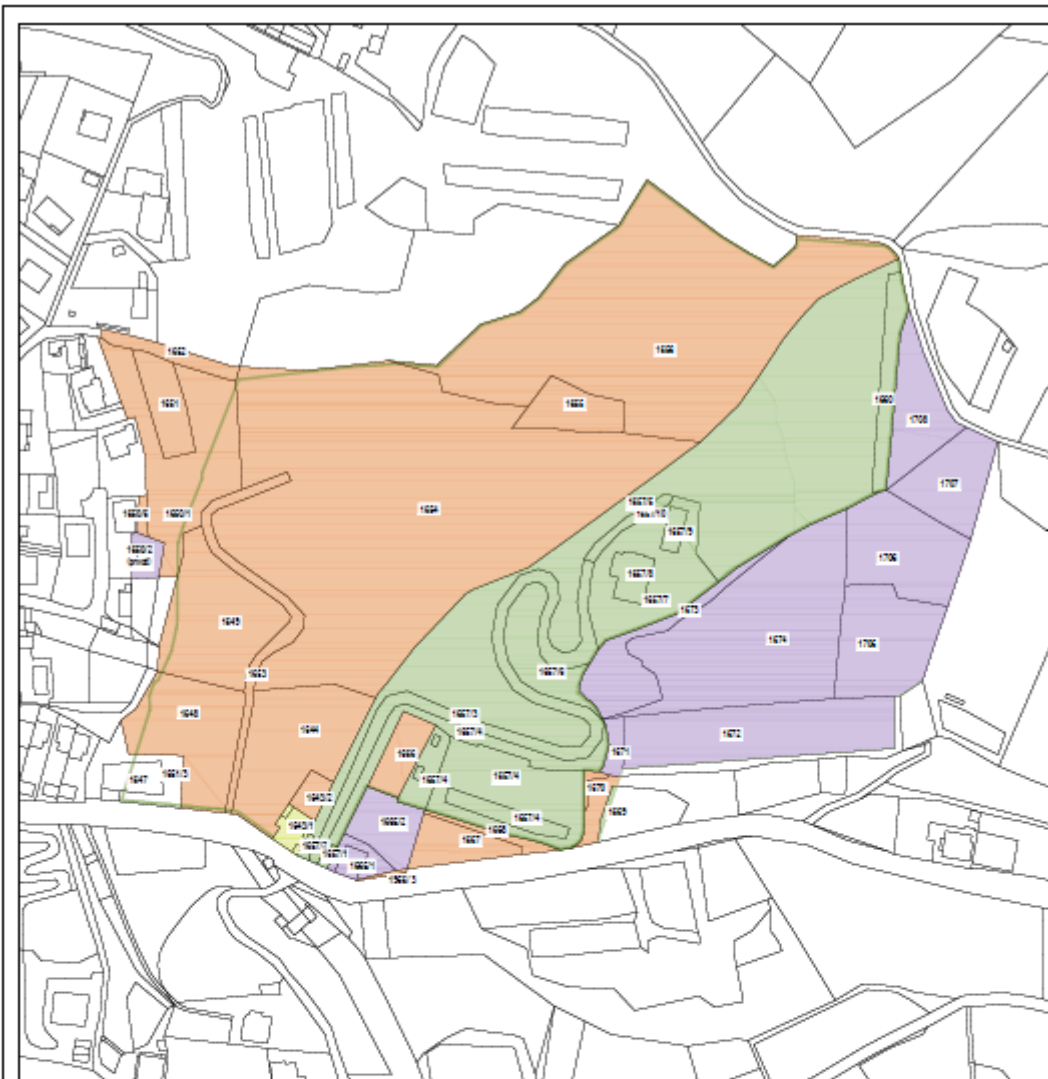
zap. št.	parc. št.	zap. št.	parc. št.	zap. št.	parc. št.	zap. št.	parc. št.
1	1643 / 2	11	1653	21	1663 - NE OBSTAJA	31	1672
2	1644	12	1654	22	1664 - NE OBSTAJA	32	1673
3	1648	13	1655	23	1665 / 1	33	1674
4	1649	14	1656	24	1665 / 2	34	1706
5	1650 / 1	15	1657 (/ 1-10)	25	1666	35	1706
6	1650 / 2	16	1658 - NE OBSTAJA	26	1667	36	1707
7	1650 / 5 - NE OBSTAJA	17	1659 - NE OBSTAJA	27	1668	37	1708
8	1650 / 6	18	1660	28	1669 - del	38	1966 / 3
9	1651	19	1661 - NE OBSTAJA	29	1670	39	1643 / 1
10	1652	20	1662 - NE OBSTAJA	30	1671 - del	40	

R A F U T S K I P A R K Z L A Š Č A K O V O V I L L O

izvajalec: **A.R.H.I.T.E.K.T**
MITJA SKUBIN s.p.



naslovnik	MEŠTNA OBČINA NOVA GORICA, Trig Edvarda kardaja 1, 3000 Nova Gorica	merilo	1:400
vrsta dokumentacije	OPREDELITEV PROJEKCIJSKIH SKLOPOV V RAFUŠKEM PARKU Z VILLO	datum	oktober 2018
riše	OBMOČJE RAFUŠKEGA PARKA Z VILLO - PRIKAZ NA DOK	število riše	1
izdelal	MITJA SKUBIN s.p./a. ZAPS 0328 A		



MONG
 MONG SOLASTN.
 MIZŠ
 OSTALI

Lastništvo parcel na območju kulturnega spomenika lokalnega pomena Rafutski park z vilo

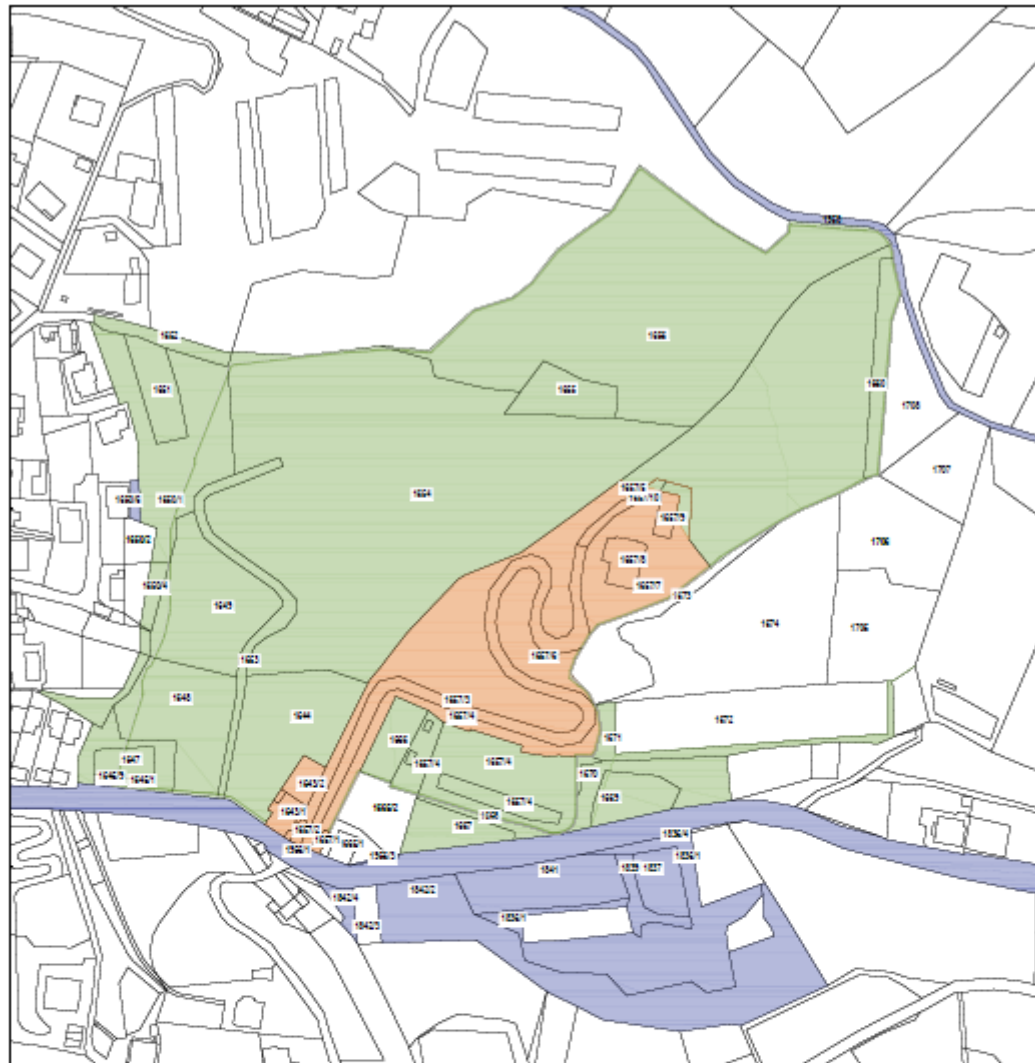
parcele v območju spomenika lokalnega pomena - Rafutski park z vilo; vse k.o. Nova Gorica								parc. v ogradi ki niso v območju spomenika	
zap. št.	parc. št.	zap. št.	parc. št.	zap. št.	parc. št.	zap. št.	parc. št.	zap. št.	parc. št.
1	1643 / 2	11	1653	21	1663 - NE OBSTAJA	31	1672	1	1645 / 1 - del
2	1644	12	1654	22	1664 - NE OBSTAJA	32	1673	2	1647 - del
3	1648	13	1655	23	1665 / 1	33	1674	3	
4	1649	14	1656	24	1665 / 2	34	1705	4	
5	1650 / 1	15	1657 (/ 1-10)	25	1666	35	1706	5	
6	1650 / 2	16	1658 - NE OBSTAJA	26	1667	36	1707	6	
7	1650 / 5 - NE OBSTAJA	17	1659 - NE OBSTAJA	27	1668	37	1708	7	
8	1650 / 6	18	1660	28	1669 - del	38	1956 / 3	8	
9	1651	19	1661 - NE OBSTAJA	29	1670	39	1643 / 1	9	
10	1652	20	1662 - NE OBSTAJA	30	1671 - del	40		10	

R A F U T S K I P A R K Z L A Š Č A K O V O V I L O

izvajalec: **A.R.H.I.T.E.K.T**
MITJA SKUBIN s.p.



naslov:	MESTNA OBČINA NOVA GORICA, Trg Števana Karšca 1, 5000 Nova Gorica	merilo:	1:400
vzročnik:	OPREDELITEV PROJEKCIJSKIH OČELOPOV V RAPUTSKEM PARKU Z VILLO	datum:	oktobar 2018
riše:	OBMOČJE RAPUTSKESGA PARKU Z VILLO - LASTNIŠKI POKAZ NA DNEV	število risbe:	2
izdal:	MITJA SKUBIN s.d.l.a. ZAPS 0529 A		




DUO št. 34 (območje ZP)
 DUO št.33(območje Cdo)
 izven območij DUO

Seznam parcel s prikazom površin na dkn za predvidene posege na območju Rafutskega parka z vilo

prikaz predvidenih posegov glede na opredeljena območja DUO							posegi izven obm. DUO		
zap. št.	parc. št.	zap. št.	parc. št.	zap. št.	parc. št.	zap. št.	parc. št.	zap. št.	parc. št.
1	1644	12	1655	1	1643 / 1	12	1657 / 10	1	1650 / 6
2	1645 / 1	13	1656	2	1643 / 2			2	1958
3	1647	14	1657 / 4 - del	3	1657 / 1			3	1956/1
4	1648	15	1657 / 5 - del	4	1657 / 2			4	1956/3
5	1649	16	1660	5	1657 / 3			5	1842/2
6	1650 / 1	17	1666	6	1657 / 4 - del			6	1842/4
7	1650 / 4	18	1667	7	1657 / 5 - del			7	1836/1
8	1651	19	1668	8	1657 / 6			8	1836/4
9	1652	20	1669	9	1657 / 7			9	1837
10	1653	21	1670	10	1657 / 8			10	1839
11	1654	22	1671	11	1657 / 9			11	1841

R A F U T S K I P A R K Z L A Š Č A K O V O V I L O

izvajalec: A.R.H.I.T.E.K.T MITJA SKUBIN s.p.		naročnik: MESTNA OBČINA NOVA GORICA, Trig. Edvarda katežeja 1, 5000 Nova Gorica	merilo: 1:400
		vrsta dokumentacije: OPREDELITEV PROJEKTIHNAJ SAJLOPOV V RAFUTSKEM PANKU Z VILLO	datum: oktober 2018
		riba: OMOČJE RAFUTSKEGA PANKA Z VILLO - POSEGI NA OMOČJA DUO	številna riba: 2.1
		izdal: MITJA SKUBIN s.p. št. ZAPS 0328 A	



Območje veljavnosti odloka o razglasitvi Rafuškega parka z vilo za kulturni spomenik lokalnega pomena - ograjeno območje

parcele v območju spomenika lokalnega pomena - Rafuški park z vilo; vse k.o. Nova Gorica								parc. v ogradi ki niso v območju spomenika	
zap. št.	parc. št.	zap. št.	parc. št.	zap. št.	parc. št.	zap. št.	parc. št.	zap. št.	parc. št.
1	1643/2	11	1653	21	1660-NE-OBSTAJA	31	1672	1	1645/1
2	1644	12	1654 - del	22	1664-NE-OBSTAJA	32	1673	2	1647
3	1648 - del	13	1655	23	1666-1	33	1674	3	
4	1649 - del	14	1656	24	1666-2	34	1705	4	
5	1650/1 - del	15	1657 (/1-10)	25	1666	35	1706	5	
6	1650-2	16	1658-NE-OBSTAJA	26	1667	36	1707	6	
7	1650-5-NE-OBSTAJA	17	1659-NE-OBSTAJA	27	1668	37	1708	7	
8	1650-6	18	1660	28	1669-del	38	1966-3	8	
9	1651	19	1661-NE-OBSTAJA	29	1670	39	1643/1	9	
10	1652	20	1662-NE-OBSTAJA	30	1671-del	40		10	

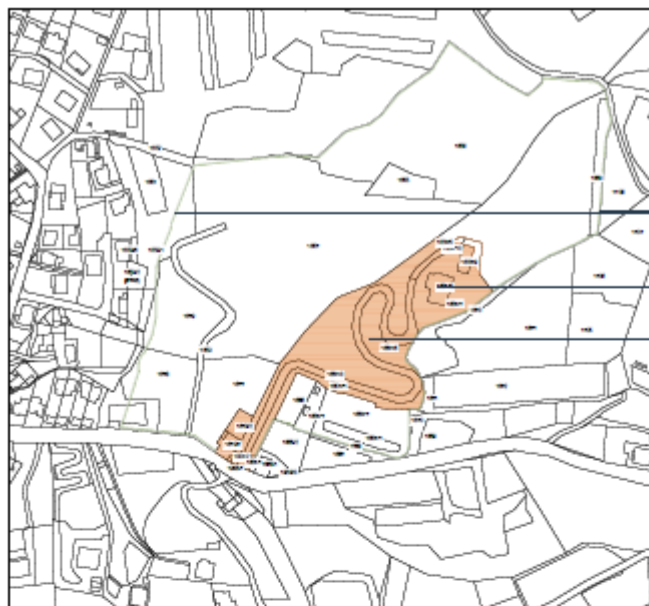
R A F U Š K I P A R K Z L A Š Č A K O V O V I L O


izvajalec: **A. R. H. I. T. E. K. T**
MITJA SKUBIN s.p.



naročnik: **MESTNA OBČINA NOVA GORICA**, Trg Edvarda kardaja 1, 5000 Nova Gorica
vrsta dokumentacije: **OPREDELITEV PROJEKTSKIH SILOPOV V RAFUŠKEM PARKU Z VILLO**
riše: **OGRAJENO OBMOČJE RAFUŠKEGA PARKA Z VILLO - PRIKAZ NA DOKN**
členil: **MITJA SKUBIN u.d.a. ZAPS 0528 A**

merilo: **1:400**
datum: **oktober 2018**
število risbe: **3**



 Cdo - druga območja centralnih dejavnosti

ograjeno območje Rafutskega parka

vila Rafut

enota urejanja prostora

PV-01/03

enote KD se varuje na avtentični lokaciji v okviru varovanega območja

PARCELNE MEJE NA OBMČJU PAKA RAFUT M 1:4000

Splošni prostorski izvedbeni pogoji za gradnjo na stanovanjskih površinah	
Podrobnejša namenska raba	Cdo - trgovske, oskrbne, poslovno storitvene, gostinske dejavnosti, manjša obrt, javna uprava, gasilski dom
Osnovna dejavnost	Trgovske, oskrbne, poslovne, storitvene, gostinske dejavnosti in manjša obrt
Spremljajoče dejavnosti	Ostale centralne dejavnosti, bivanje
Izključujoče dejavnosti	Proizvodne dejavnosti in skladiščenje
Dovoljene vrste zahtevnih in manj zahtevnih stavb	121 gostinske stavbe 122 upravne in pisarniške stavbe 123 trgovske in druge stavbe za storitvene dejavnosti 126 stavbe splošnega družbenega pomena 124 stavbe za promet in stavbe za izvajanje komunikacij 1274 druge stavbe, ki niso uvrščene drugje 24205 drugi gradbeno inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje (parkirišča) 2302 energetske objekti - le fotovoltaični sistemi kot del strehe ali fasade obstoječih objektov
Zelene površine	Z: 0,2 Na parceli objekta je potrebno zagotoviti najmanj 25 dreves/ha.
Dopustna izraba	FZ: 0,5 Fl: 2,0
Merila in pogoji za oblikovanje	Odprti prostori pred stavbami so javni prostori. Nezahtevni objekti za lastne potrebe ne smejo biti umeščeni ob najpomembnejše javne prostore.

parcele v ograjenem območju spomenika lokalnega pomena - Rafutski park z vilo vse k.o. Nova Gorica							
površine podrobne namenske rabe CDo- trgovske, oskrbne, poslovno storitvene, gostinske dejavnosti, manjša obrt, javna uprava, gasilski dom							
zap. št.	parc. št.	zap. št.	parc. št.	zap. št.	parc. št.	zap. št.	parc. št.
1	1657 / 1	4	1657 / 4	7	1657 / 7	10	1657 / 10
2	1657 / 2	5	1657 / 5 - del	8	1657 / 8	11	1643 / 1
3	1657 / 3	6	1657 / 6	9	1657 / 9	12	1643 / 2

R A F U T S K I P A R K Z L A Š Č A K O V O V I L O			
izvajalec	A. R. H. I. T. E. K. T MITJA SKUBIN s.p.	naslobnik	MESTNA OBČINA NOVA GORICA, Trig. Edwarda Iardija 1, 5000 Nova Gorica
vrsta dokumentacije	OPREDELITEV PROJEKCIJSKIH SKLOPOV V RAFUTSKEM PARKU Z VILO	merilo	1:400
riša	POVRŠINE V SKLOPI UREJANJA PROSTORA CDO - PRIKAZ NA DNI	datum	oktober 2018
izdal	MITJA SKUBIN s.p. št. št. št. št. št. št. št. št. št.	število risbe	4



ZP - območja zelenih površin

ograjeno območje Rafutskega parka

vila Rafut

enota urejanja prostora

PV-01/06

enote KD se varuje na avtentični lokaciji v okviru varovanega območja

Splošni prostorski izvedbeni pogoji za gradnjo na stanovanjskih površinah	
podrobnejša namenska raba	ZP - parki
Osnovna dejavnost	Oddih v oblikovanih zelenih okoljih
Spremljajoče dejavnosti	Kulture, razvedrine, rekreacijske dejavnosti, gostinstvo in turizem ter druge dejavnosti, ki služijo tem območjem
Izključujoče dejavnosti	Bivanje, poslovne dejavnosti, proizvodne dejavnosti ter promet in skladiščenje
Dovoljene vrste zahtevnih in manj zahtevnih stavb	24122 drugi objekti za sport, rekreacijo in prosti čas 1274 druge nestanovanjske stavbe -samo javne sanitarije
Merila in pogoji za oblikovanje, velikost ter urejanje zelenih površin	Na območju rekreativnih dejavnosti v odprti krajini je zaradi varovanja naravne krajine potrebna premišljena izvedba krajinskih ureditev na podlagi načrtov krajinske arhitekture. Rekreacijske peš in kolesarske poti v odprti krajini naj se nabeloma vodi po obstoječih poljskih in gozdnih poteh ali ob vodotokih. Za ureditev počivališč in razgledišč ob teh poteh naj se uporabi obstoječe atraktivne točke. Počivališča in razgledišča naj bodo vsaj minimalno opremljena s klopio, košem za smeti, oznako do posameznih atraktivnosti in informativno tablo.

parcele v ograjenem območju spomenika lokalnega pomena - Rafutski park z vilo vse k.o. Nova Gorica površine podrobne namenske rabe ZP- parki							
zap. št.	parc. št.	zap. št.	parc. št.	zap. št.	parc. št.	zap. št.	parc. št.
1	1644	4	1650 / 1 - del	7	1655	10	1660
2	1648 - del	5	1653	8	1656	11	1666
3	1649 - del	6	1654 - del	9	1657 / 5 - del	12	

RAFUTSKI PARK Z LAŠČAKOVO VILO

izvajalec	A.R.H.I.T.E.K.T MITJA SKUBIN s.p.	naslovnik	MESTNA OBČINA NOVA GORICA, Trg Edvarda Kardelja 1, 5000 Nova Gorica	merilo	1:400
		vrsta dokumentacije	OPREDELITEV PROJEKTSKIH SKLOPOV V RAFUTSKEM PARKU Z VILO	datum	oktober 2018
		riša	POVRŠINE V SVETI UREJANJA PROSTORA ZP - PRIKAZ NA DNEV	število riše	5
		izdelal	MITJA SKUBIN u.d.a. ZAPS 0028 A		

ograjeno območje Rafutskega parka - predlog možnega urejanja po sklopih



garaža

vila

infrastruktura - vila

parkovne površine

parkirišče

vhodni objekt

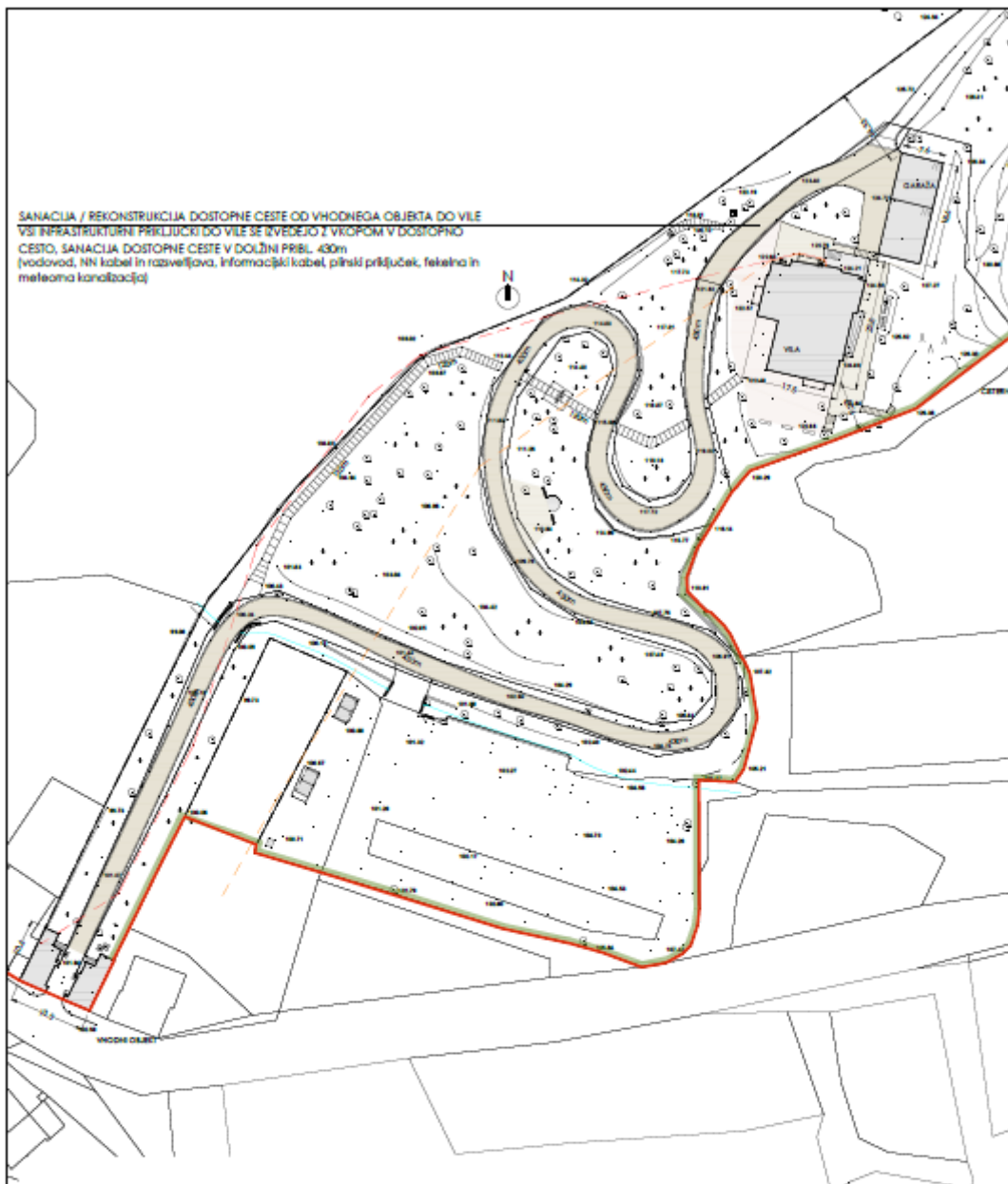
RAFUTSKI PARK Z LAŠČAKOVO VILLO

izvajalec **A.R.H.I.T.E.K.T**
MITJA SKUBIN s.p.



naročnik	MESTNA OBČINA NOVA GORICA, Trg Čevrskih kmetov 1, 5000 Nova Gorica	merilo	1:2000
vrsta dokumentacije	OPREDILITEV PROJEKTIH SKLOPOV V RAFUTSKEM PARKU Z VILLO	datum	oktober 2018
risba	PREGLEDNA KARTA - OBMUČJA ZAKOPNO/BNIH DNAT MOŽNIH POSREDOV	številka risbe	6
izdelal	MITJA SKUBIN, Ljubiča, 5495 0028 A		

SANACIJA / REKONSTRUKCIJA DOSTOPNE CESTE OD VHOĐNEGA OBJEKTA DO VILE
 VSI INFRASTRUKTURNE PRIKLJUČKI DO VILE SE IZVEDEJO Z VROPOM V DOSTOPNO
 CESTO, SANACIJA DOSTOPNE CESTE V DOLŽINI PRIBL. 430m
 (vodovod, NN kabel in razvešljava, informacijski kabel, pišni priključek, fekalna in
 meteoma kanalizacija)

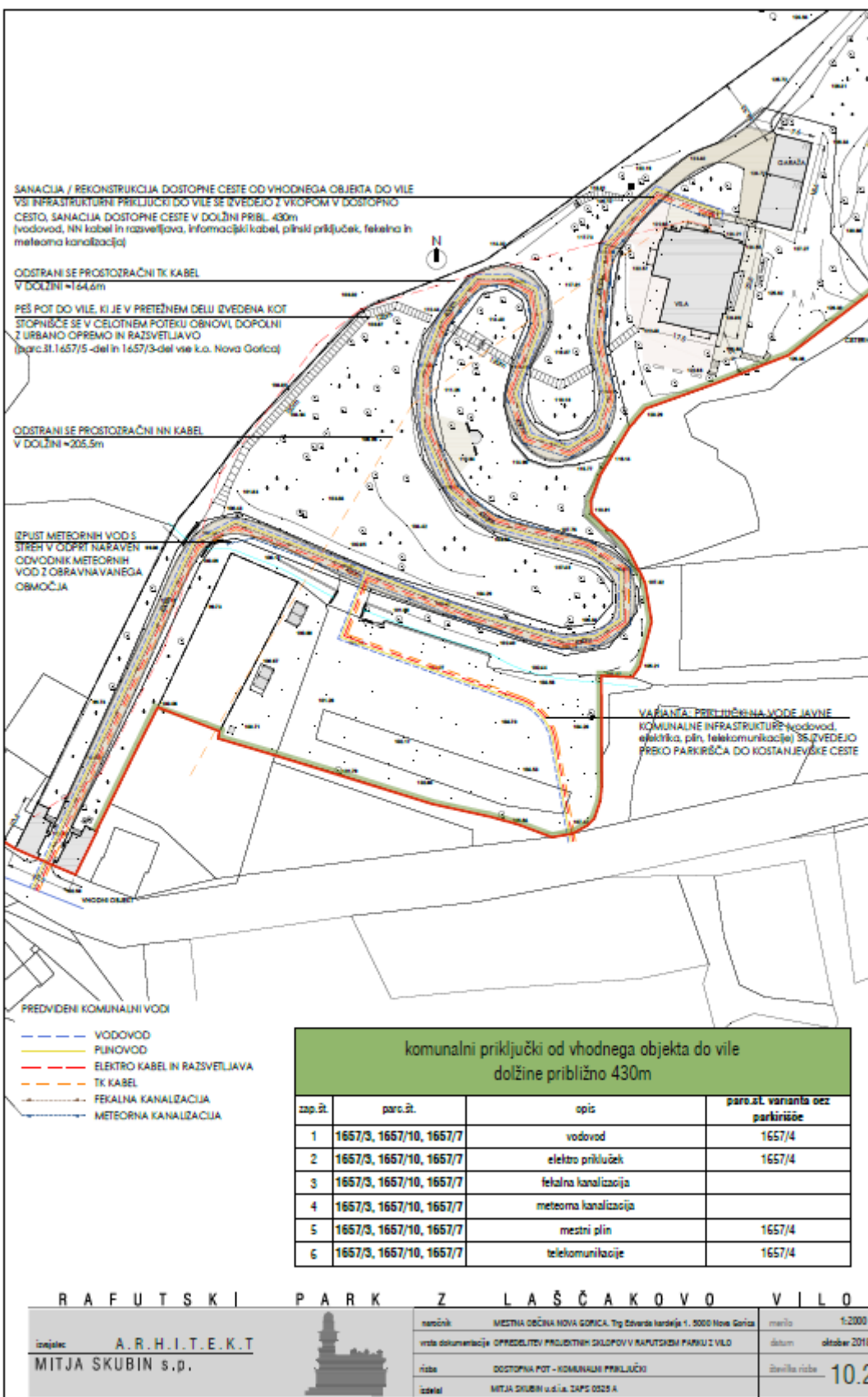


dostopna pot od vhodnega objekta do vile
 dolžine približno 430m

zap. št.	parc. št.	opis
1	1657/3	dostopna pot - predvideni posegi
2	1657/10	dostopna pot - predvideni posegi
3	1657/4	mejna parcela - verjetni so posegi
4	1657/5	mejna parcela - verjetni so posegi
5	1657/6	mejna parcela - verjetni so posegi
6	1657/7	mejna parcela - verjetni so posegi

R A F U T S K I P A R K Z L A Š Č A K O V O V I L O

izvajatelj	A.R.H.I.T.E.K.T MITJA SKUBIN s.p.	naslobnik	MESTNA OBČINA NOVA GORICA, Trg Edvarda Kardelja 1, 5000 Nova Gorica	merilo	1:2000
		vrsta dokumentacije	OPREDELITEV PROJEKCIJSKIH SKLOPOV V RAFUTSKEM PARKU Z VILLO	datum	oktobar 2018
		naslov	DOSTOPNA POT - PROMET	število risbe	10.1
		izdelal	MITJA SKUBIN u.d.iz. ZAPS 0525 A		



ograjeno območje Rafutskega parka - predvideni posegi za ureditev parka



Sancija kvadratne ograje po obodu parka - 26.500
Sancija brežnob poti (7,25m ²) - 14.300
Prizadnih vodoravne ograje v parku na velikostnih delih (63m ²) - 17.900
Jarna razsvetjava v parku - 201.400
Odstranitev dreves ravnice karibasa kompleks s koreninami - 40.800
Namretnih krogov v parku (24) - 41.200
Pogost. drevnin in nova zasaditev - 110.000
Sancija parkovnih površin in drevnin - 53.100
Utrpne površine ob vili (4,25m ²) - 59.300
Iskrljene očne klenitve za obkrožilo velikostnih vod (203m ²) - 30.900
Reizolatorna dela v parku - 29.000
Sancija in obnova betonskih površin v parku - 28.400
Sancija/umotek dostopne poti (loca 2'900m ²) - 106.200
Čiščenje in druge sanacije zbirne parkole - 8.700
Umotek parkirnice (7,25m ²) - 113.700
Izvedba zadrževalnega odtoka priključka - 6.200
Meprojektivna dela - 89.900
Skupna vrednost delov - 978.500

RAFUTSKI PARK Z LAŠČAKOVO VILLO

izvajalec: **A.R.H.I.T.E.K.T.**
MITJA SKUBIN s.p.



namočnik	MESTNA OBČINA NOVA GORICA, Trg Štefana Ilerdija 1, 5000 Nova Gorica	merilo	1:2000
vrsta dokumentacije	OPREDELITEV PROJEKTIH SKUPIN V RAFUTSKEM PARKU Z VILLO	datum	oktober 2018
naslov	OPREDELITEV PPOSEGOV NA PARKOVNE PLOŠČINE (BREZ OBJESTOV)	skala risbe	12:1
izdajatelj	MITJA SKUBIN s.p. I.A. ZAPS 0225 A		