



Na podlagi 19. člena Statuta Mestne občine Nova Gorica (Uradne objave, št. 6/02, 25/02 in Uradni list RS, št. 38/05, 24/06) je Mestni svet Mestne občine Nova Gorica na seji dne 29. marca 2007 sprejel

SKLEP O SPREMEMBI PROGRAMSKE ZASNOVE ZA LOKACIJSKI NAČRT KOMPLEKS IGRALNICE IN HOTELA PARK V NOVI GORICI

1. Površine in meje območja

Območje obsega objekte in stavbna zemljišča ob Delpinovi ulici med Prešernovo in Erjavčevo ulico in sicer zemljišča parcel št.: 1370, 1371, 1372/1, 1372/2, 1372/3, 1373, 1374, 1375, ceste s parcelno št.: 1441, 1950/1, 1953, vse k.o. Nova Gorica.

1.1. Meja območja

Južna meja poteka po Prešernovi ulici, vzhodna po Delpinovi ulici, severna po Erjavčevi ulici, tako, da jih vključuje v celi širini, zahodna meja teče po parcelni meji med stanovanjskimi bloki tako, da stanovanjske bloke vključuje. Meja območja zazidalnega načrta poteka po mejah parcel št.: 1371, 1375, 1374, 1373, 1950/1, 1953 in 1441.

2. Značilnosti območja in omejitve

Obravnavano območje meri 1,7 ha. Površine so namenjene predvsem objektom za igralnico, hotel, gostinstvo, servisne in pomožne dejavnosti. Zunanje površine so namenjene parkiriščem, dovoznim cestam, servisnim dvoriščem in zelenicam z drevesi. Ureditveno območje ima dva cestna priključka: na Delpinovo ulico in servisni dovoz med obstoječimi bloki z Erjavčeve.

2.1 Komunalne naprave

Kanalizacija

V kompleksu je zgrajena kanalizacija mešanega tipa. Obstoječi objekti se prek treh priključnih kanalov navezujejo na kanal C – vzhodni del. Parkirišče na jugu kompleksa se odvodnjava preko kanala preseka 200 mm v kanal B.4. Zahodna stran kompleksa pa se odvodnjava preko dveh priključnih kanalov (Odcepa B5.3 in B5.9) na kanal B.5 preseka 40 cm.

Vodovod

Obstoječi objekti so priključeni na javni vodovod. vzdolž Delpinove ulice potekata dva cevovoda preseka 250 in 70 mm. V Erjavčevi cesti pa poteka vodovod iz litoželeznih cevi preseka 200 mm. Okrog kompleksa Igralnice in Park hotela je zgrajena krožna zanka preseka 100 mm. Na krožni zanki je nameščenih pet nadzemnih požarnih hidrantov, ki z radiji 60-80 m pokrivajo celotno območje kompleksa.

Elektroenergetske in telekomunikacijske naprave

Območje je opremljeno z NN omrežjem, javno razsvetljavo in TK omrežjem.

Distribucijsko plinovodno omrežje

Obstoječe distribucijsko plinovodno omrežje na področju kompleksa Hotela Park poteka v Delpinovi, Prešernovi in Vrtni ulici. Nad hotelom je zgrajena plinska kotlovnica za potrebe kompleksa.

3. Usmeritve in cilji

Glavne usmeritve in cilji so: sanacija motečih vplivov na okolje, sanacija obstoječih objektov in naprav ter razvoj dejavnosti s kvalitetnejšo ponudbo in zaokrožitev kompleksa:

- Sanacija motečih vplivov dejavnosti na okolje obsega ureditev dodatnih parkirišč pod nivojem terena v sklopu novega dela hotela ter odzračevanje kuhinje na streho hotela.
- Razvoj dejavnosti s povečanjem obsega in pestrosti ponudbe, povečanje kvalitete ponudbe, razširitev ponudbe gostinstva na ulični prostor, izboljšanje delovnih pogojev zaposlenih.
- Dozidava k obstoječim objektom, obnova in vzdrževanje obstoječih objektov, nadgradnja in vzdrževanje komunalne infrastrukture ter dokončna arhitekturna zaokrožitev hotelsko igralniškega kompleksa.

4. Pogoji za organizacijo dejavnosti in namensko rabo površin

Organizacija predvidenih posegov je preplet sanacijskih in razvojnih zahtev, ki se bodo izvajale v različnih sklopih:

Sanacije

- sanacija obstoječega dela hotela
- ureditev odvoda ventilacije nad streho obstoječega hotela

Funkcionalne prizidave in nadzidave

- delna porušitev obstoječega hotela in njegova dozidava na severni strani
- dokončna ureditev glavnega vhoda v hotel in igralnico
- postavitev dodatne ravne strehe nad obstoječim hotelom

Nove funkcionalne celote

Nov hotelski trakt s spremljajočimi prostori in trgovskimi, gostinskimi in poslovnimi prostori ter razširjenimi igralniškimi prostori v pritličju, spremljajoči hotelski programi v mansardi, podzemne garaže s povezavo pod Erjavčevo ulico z obstoječimi garažami na drugi strani Erjavčeve v objektih C in D. Ureditev zunanje gostinske terase ob novem delu hotela do pločnika ob Delpinovi ulici.

4.1. Namenska raba površin

Območje obsega pozidana stavbna zemljišča, na katerih se bodo izvajale predvsem sanacije in adaptacije obstoječih objektov in inštalacijskih naprav. Na nepozidanih stavbnih zemljiščih pa so predvidene večje doureditve in prizidave ter funkcionalne preureditve povezav z zgrajeno prometno infrastrukturo.

- Servisno dvorišče z novim neposrednim priključkom na Erjavčevo ulico zagotavlja avtonomnost območja.
- V sedanjem obsegu in funkciji ostaneta južno parkirišče in vhod za osebje v obstoječe prostore v kleti.
- Deloma se spremeni priključek na Delpinovo ulico, preuredi parkirišče in dokončno uredi glavni vhod.
- Nov hotelski trakt se navezuje na mestni prostor, v sklopu novega hotela se razširi program igralnice, gostinski program in hotelski program; v kletnem delu se izvedejo garaže in servisni program

5. Pogoji za urbanistično, arhitekturno in krajinsko oblikovanje

5.1. Pogoji za urbanistično oblikovanje

Kompleks igralnice in hotela Park se lahko prostorsko širi v okviru že zgrajenih obstoječih gabaritov samo s prizidavami znotraj že zgrajenega kompleksa. Zunaj obstoječih gabaritov igralnice in hotela so dovoljene naslednje večje širitve in dozidave:

- dokončna dograditev novega večjega skupnega vhoda v igralnico in hotel,
- dozidava novega hotelskega prizidka ob severni fasadi obstoječega hotela (2K+P+4+M do P+5+M), ki lahko po vertikalnih gabaritih presega najvišjo višino sedanjega hotela zgolj z mansardo,
- nova povišana ravna streha nad obstoječim hotelom in delom hotelskega prizidka,

- ukinitvev obstoječega zunanjega parkirišča in izgradnja nove podzemne garaže pod hotelskim prizidkom,
- izgradnja podzemne povezave pod Erjavčevo cesto (povezava med novo garažo in že zgrajenima objektoma C in D).

Obstoječi uvoz in dostop iz Delpinove ulice se deloma preuredi, servisni dostop z zahodne strani pa se izvede kot nov priključek iz Erjavčeve ulice (s severozahodne strani), obstoječi servisni dovoz med bloki iz Erjavčeve pa se ukine.

5.2. Pogoji za arhitekturno oblikovanje

Igralnica

Na prostorih igralnice so možna vzdrževalna dela, adaptacije in prezidave. V novem hotelskem traktu se v pritličju razširijo tudi igralniški prostori.

Hotel

Obstoječi hotel ohranja svojo arhitekturno obliko, v pritličju se dokončno uredi nov skupni vhod v igralnico in hotel. Nad obstoječim delom hotela se izvede nova ravna streha, ki poveže obstoječi hotel z novim hotelskim prizidkom. Novi hotelski prizidek je oblikovan v enoten volumen z obstoječim hotelom in ga lahko presega po vertikalnem gabaritu zgolj z mansardo. Zunanje oblikovanje hotela je sodobno.

5.3. Pogoji za krajinsko oblikovanje

Vsi posegi v prostor morajo v čim večji meri upoštevati obstoječe zelenje. Obstoječa krajinska ureditev se ne spreminja. Zeleni park med Erjavčevo in Delpinovo ulico se ohrani, garaža pod parkom pa ne sme bistveno posegati v območje dreves. Nad garažo se uredi zelenica (ozelenjena streha). Ob preureditvi uvoza iz Delpinove na parkirišče pred hotel se odstranjena drevesa nadomestijo z novimi. Med stanovanjskimi objekti in zahodno stranico kompleksa Park se obstoječe zelenje ohrani in dodatno zgosti z drevesi, da se zmanjša negativni vpliv igralnice na stanovanja.

6. Pogoji za varovanje naravne in kulturne dediščine

Načeloma v območju ni varovanj narave in kulturne dediščine, razen zasajenih dreves. Kompleks igralnice in hotela Park je bil grajen v povojnem obdobju, z več predelavami in dozidavami, tako da so se njegove kvalitete spreminjale.

7. Pogoji za komunalno opremo

Rešitve komunalnih vodov bodo zasnovane skladno z usmeritvami pristojnih nosilcev urejanja prostora.

7.1. Kanalizacija

Za odvod odpadnih in meteornih vod novo predvidenih objektov se koristijo obstoječi kanali mešanega tipa. Zaradi povečanega odtočnega koeficienta in s tem količine meteornih vod ter povečanega sušnega odtoka bo potrebno izvesti preverbo njihove zmožljivosti.

Objekt podzemne garaže, v katerem bodo locirani servisni prostori, parkingi za osebna vozila ter ostale manipulacije, ki služijo dostavi, se bo priključil na kanalsko mrežo preko lovilcev olj in črpališča odpadnih vod, lociranega v objektu, na katerega bodo priključene tudi meteorne vode z rampe. Preko tlačnega voda se te vode priključijo na kanal C.

Za Trgovsko poslovni in hotelski del objekta se predvidi delno ločen kanalski sistem – del strešnih vod bo delno ponikal v zelenici med garažno hišo in Erjavčevo ulico. Izvede se tudi varnosti preliv na kanal C. Odpadne vode objektov ter meteorne vode z območja vhodnega atrija se priključi preko novega kanala na kanal C. Zaradi izgradnje dvonaklonske rampe in podkletene garaže bo tangiran obstoječ kanal preseka 30 cm.

S predvideno izgradnjo podzemne povezave pod Erjavčevo ulico bo tangiran odcep B5.

Odpadne vode iz kuhinje se odvedejo v kanal B5.3 preko lovilcev olj. Odpadne vode iz kleti se odvodnjavajo preko kletnih črpališč.

Ostali objekti se priključijo na obstoječe kanale mešanega tipa.

7.2. Vodovod

Glede na novo pozidavo niso potrebne spremembe obstoječega vodovodnega omrežja. Zaradi izgradnje podzemne garaže bo tangirana obstoječa hidrantna zanka, ki bo zato deviirana proti severu kompleksa.

Z izgradnjo podzemne povezave pod Erjavčevo ulico bo tangiran primarni vodovod iz litoželeznih cevi, preseka 200 mm, potrebno bo njegovo zavarovanje v času gradnje.

Z izgradnjo podzemnih parkingov in rampe bo obstoječi vodovodni priključek prestavljen izven območja pozidave, proti jugu.

7.3. Elektro in telekomunikacijsko omrežje

Obstoječe NN omrežje bo prestavljeno izven območja predvidene gradnje. Prestavitev se izvede v kabelski kanalizaciji, ki bo potekala okoli predvidenega prizidka.

Obstoječa TK kabelska kanalizacija poteka ob robu predvidenega objekta, zato jo bo potrebno med gradnjo zaščititi.

Napajanje predvidenega prizidka hotela in podzemne garaže se izvede s samostojnima izvodoma iz obstoječe transformatorske postaje. Razvod se izvede po obstoječem tehničnem hodniku. Trenutna obremenitev TP dopušča priklop novih porabnikov.

Prizidek hotela se priključi na obstoječo telefonsko centralo, ki jo je potrebno razširiti.

Izvede se povezavo z optičnim kablom med hotelom Park in objektom C.

V povezavi objektov pod Erjavčevo ulico se predvidi instalacijski kanal za telekomunikacijske in energetske povezave med objektoma.

7.4. Plinovodno omrežje

Za potrebe ogrevanja in za potrebe kuhinj bo izveden nov priključek na obstoječi plinovod v Prešernovi ulici.

Številka: 3505-3/2006

Datum: 29. marec, 2007

Mirko Brulc
ŽUPAN