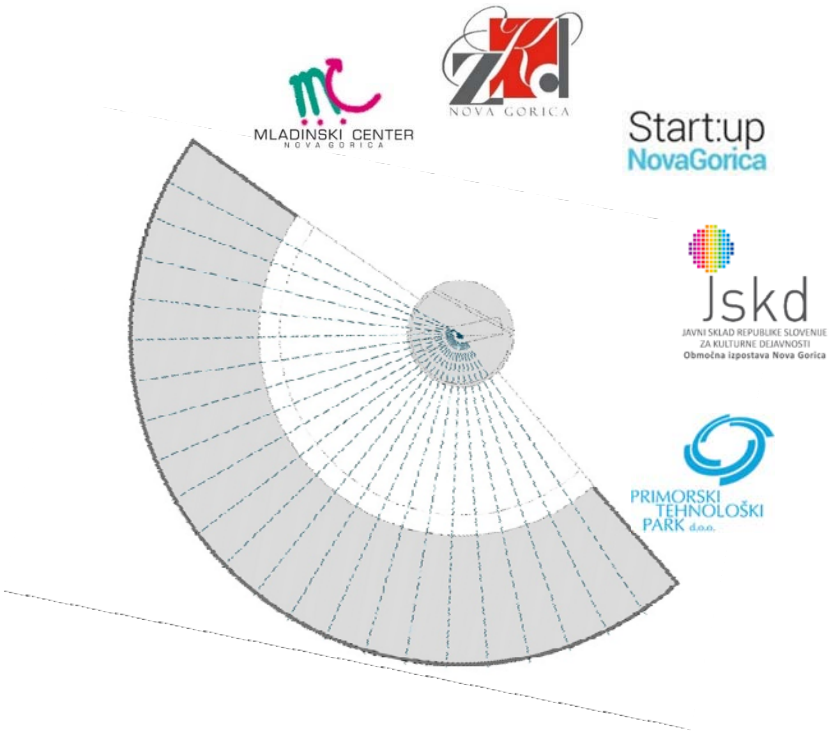


Remiza

vozlišče kreativnih praks

Naročnik:
Mestna občina Nova gorica
Trg E. Kardelja 1
5000 Nova Gorica

Izdelovalec naloge:
Arhitekt Boštjan Hvala s.p.
Prešernova 16
5000 Nova Gorica

Nova Gorica, marec 2017

VSEBINA

1. UVOD

2. PREGLED OBSTOJEČE DOKUMENTACIJE / STANJA

2.1 Občinski podrobni prostorski načrt Ob železniški postaji - sever
2.2 Obstoječe stanje območja Ob železniški postaji - sever
2.3 Obstoječe Gradbeno dovoljenje za objekt Remiza

3. PROGRAMSKA IN PROSTORSKA ZASNOVA

3.1 Primeri »dobre prakse« prenove in umestitve novih programskih vsebin v opuščene objekte železniških delavnic

3.2 Nosilci programske vsebine in programi vozlišča kreativnih praks
3.2.1 Primorski tehnološki park – Pospeševalnik poslovnih idej
3.2.2 Mladinski center
3.2.3 ZkdNG IN Jskd
3.2.4 Društva, program neinstitucionalne kulture
3.2.5 Muzejska dejavnost
3.2.5 Gostinski program

3.3 Umestitev programskih vsebin v objekt Remize
3.3.1 Remiza - varianta A – Umestitev programa v eni etaži
3.3.2 Remiza - varianta B – Umestitev programa v dveh etažah
3.3.3 Parter pred objektom Remize

3.4 Umestitev Remize – vozlišča kreativnih praks v območju OPPN

4. IZHODIŠČA ZA SPREMEMBO VELJAVNE PROSTORSKE ZAKONODAJE IN SPREMEMBO OBSTOJEČIH UPRAVNIH DOVOLJENJ

1. UVOD

Mestna občina Nova Gorica že daljše obdobje aktivno sodeluje in išče rešitve za rekonstrukcijo objekta Remize (objekt kulturne dediščine, Nova Gorica-Železniške delavnice EDŠ 17662) in umestitev mestotvornih vsebin, ki bi objekt Remize, skladno z Urbanističnim načrtom mesta Nova Gorica, vzpostavil kot enega ključnih Strukturnih elementov mesta, urejevalca urbanega prostora.

V okviru prepoznane pozitivne družbene aktivnosti predvsem pa prostorske stiske programov Mladinskega centra, Zveze kulturnih društev Nova Gorica, Javnega sklada RS za kulturne dejavnosti, neinstitucionalnih društev na področju kulture in predvidenega programa Pospeševalnika poslovnih idej (Primorski tehnološki park), kakor tudi vizije prostorskega združevanje vsebin s predvidenim sinergičnim učinkom tako na prostorskem, programskem kot družbeno - socialnem nivoju ter predvidene souporabe prostorskih površin, je Mestna občina Nova Gorica predvidela vzpostavitev Vozlišča kreativnih praks.

Za ta namen je bila izdelana preverba potencialnih objektov v urbaniziranem delu Nove Gorice v katere bi bila lahko umeščena navedena vsebina oziroma vzpostavljeno Vozlišče kreativnih praks (Vzpostavitev vozlišča kreativnih praks, februar 2017). Ob ureditvi pravice graditi, predvidenem sofinanciranju izgradnje / rekonstrukcije objekta v okviru programa Trajnostne urbane strategije ter glede na predvidene prostorske pogoje in programske vsebine, se je umestitev Vozlišča kreativnih praks v objekt Remize, glede na ostale objekte, izkazala kot tista z največ neposrednimi in posrednimi pozitivnimi učinki.

V nalogi Remiza – vozlišče kreativnih praks so predstavljeni obstoječi prostorski akti, veljavna upravna dovoljenja, prikazana je predvidena programska zasnova in umestitev, navedene so potrebne spremembe prostorskega akta, potrebni upravni postopki za rekonstrukcijo in spremembo namembnosti obstoječega objekta Remize z ciljem vzpostavitve Remize kot Vozlišča kreativnih praks.

2. PREGLED OBSTOJEČE DOKUMENTACIJE

2.1 OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT OB ŽELEZNIŠKI POSTAJI - SEVER

Objekt Remize se nahaja v zahodnem delu Nove Gorice v Urejevalni enoti NG-09/01, za katero je bil 24.7.2009 sprejet Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Ob železniški postaji – sever (izdelovalec Ravnikar – Potokar arhitekturni biro, d.o.o. Ljubljana v aprilu 2009, št. dokumenta 5/2008).

V nadaljevanju so povzeti ključni deli tekstualnega in grafičnega dela prostorskega dokumenta, ki se nanašajo neposredno na objekt Remize, določajo pogoje glede njegove namembnosti, pogojev uporabe, varovanj....

3. člen (območje OPPN)

OPPN obravnava del območja, ki ga ureja Odlok o lokacijskem načrtu Ob železniški postaji v Novi Gorici (Uradni list RS, št. 14/06). Obsega površine od Prvomajske ulice na vzhodu do zadnjega železniškega tira na zahodu, na severu do industrijskega kompleksa Gostol, na jugu pa do načrtovane stanovanjske soseske Majske poljane. Načrt povzema tudi novo načrtovano ureditev Prvomajske ulice, ki je LN še ni mogel upoštevati. V območje OPPN ni zajet del trgovskega objekta s trgovino z gradbenimi izdelki OBI na severnem robu. Območje obsega zemljišče v skupni površini cca. 6,9 ha in zajema zemljišča s parcelnimi številkami 21/7, 21/8, 21/10, 21/18, 21/19, 21/20, 21/21, 21/22, 21/23, 21/24, 21/32, 21/33, 21/35, 21/36, 21 /37, 34 in 1941/1, vse k.o. Nova Gorica.

4. člen (ureditev območja)

(1) Degradirano območje tirnih naprav med železnico in Prvomajsko ulico se preuredi v trgovsko, ter se tako vključi v obstoječ fizični in vsebinski kontekst mesta.
(2) Preureditev območja vključuje tudi strategijo sanacije in zavarovanja stavbnega fonda tehnične in kulturne dediščine, povečanja dostopnosti in prehodnosti območja, ter razporeditve vitalnih točk javnega programa.
(3) Trgovska cona zajema celotno območje od nekdanje upravne stavbe do poslovnih površin podjetja Gostol. Program nakupovalnega centra se pretežno odvija pod enotno streho. Prenovljeni objekt remize se prenovi v skladu z zahtevami varovanja tehnične dediščine ter nameni javnemu programu. V parterju pred nakupovalnim centrom se prepletajo zunanja parkirišča, tlakovane površine pešca in zelenje. Znotraj tlakovane površine se obnovi ohranjeni vodni stolp.

5. člen (določila urbanističnega oblikovanja)

(1) Trgovski center je največji predvideni novozgrajeni objekt na širšem ureditvenem območju ob železniški progi. Njegovo oblikovanje je podrejeno objektu ohranjene in obnovljene remize v osrednjem delu trgovske cone, ki se ji struktura hiše nekoliko izmakne in s tem ustvari notranji trg.
(2) Obliko trga narekuje objekt remize, na katero se ureditev trgovskega centra naveže z lahko delno streho. V obnovljenem objektu remize se brez bistvenih posegov v strukturo tehničnega spomenika uredi trgovski program, del površin pa se nameni za javne in kulturne namene. Vodni stolp je prenovljen in namenjen gostinsko kulturnemu programu. Poglobljen krog obračalnice vagonov se ohrani, prav tako pa se ohrani in rekonstruira tudi del obstoječega železniškega tira, ki bo ponazarjal nekdanjo funkcionalno povezavo spomenika remize z delujočo železniško infrastrukturo izven obravnavanega območja.

6.a člen (varstvo kulturne dediščine)

(1) Na območju OPPN sta dva objekta kulturne dediščine, Nova Gorica – Vodni stolp, EŠD 17661 in Nova Gorica – Železniške delavnice EŠD 17662. Pred izvajanjem posegov na objektih kulturne dediščine je potrebno pridobiti kulturnovarstveno soglasje organa, pristojnega za kulturno dediščino. Kulturnovarstveno soglasje bo izdano ob upoštevanju kulturnovarstvenih pogojev.
(2) Pri objektu Železniške delavnice (»remiza«) se varuje sledeče elemente:

– obstoječi stavbni volumen – dovoljena je odstranitev prizidka na severovzhodni strani.
– obliko, konstrukcijo in nagib strehe – dovoljena je zamenjava obstoječe salonitne kritine z ravnimi ploščami svetlo sive barve, položenimi podobno kot na višjem delu obstoječe strehe oziroma stavbi železniške postaje.
– obstoječe fasade, vključno z obdelavo in barvo ometov ter kamnitimi policami – odpre se vse zazidane odprtine ter namesti okna v enakem rastru in barvi kot pri obstoječih. Streha novega objekta ne sme rezati zatrepnih fasad, ki morata biti vidni iz notranjega trga v celoti. Pred njimi se zato uredi razširjen odprt prostor, ki naj bo odprt vsaj v širini deset metrov. Stiki novega in obstoječega objekta morajo biti transparentni, vhod se lahko namesti na vogal objekta. Steklena streha novega dela se sme z obstoječim stikati v višini napušča. Zunanji obod remize mora biti v celoti viden, nanj in ob njega ni dovoljeno postavljati ničesar, niti ne steklenih nadstrešnic. Jugozahodni del novega objekta naj bo zastekljen, da bo ohranjena vizualna komunikacija z območjem železniške postaje. Prostor med železniško progo in novim objektom naj bo urejen, skladišča embalaže in podobno, niso dopustna.
– pričevalnost oziroma spomin na funkcionalno rabo objekta, vključno z zunanjim tirnim sistemom obračališča in obračalno ploščo. Ta naj se ohranja vključno z enim tirom, na katerega se postavi muzejska lokomotiva. Vsaj en originalen tir – tisti, ki vodi v predvideni muzejski prostor v remizi, se ohrani v izvirni obliki, ostale se lahko prezentira v kovinskih pasovih enake širine kot tirnice. Obstoječi tirni sistem je nujno natančno dokumentirati, mersko in fotografsko, posnetke pa razstaviti v muzejskem prostoru na notranjem trgu.
(3) Pri objektu Vodni stolp se varuje:
– obstoječi stavbni volumen ter oblika in obdelava fasad.
– parter okrog stolpa, ki mora biti ozelenjen ali tlakovan, z vseh strani stolpa minimalno v širini pet metrov.

7. člen (tipologija objektov)

(1) Trgovski objekt:

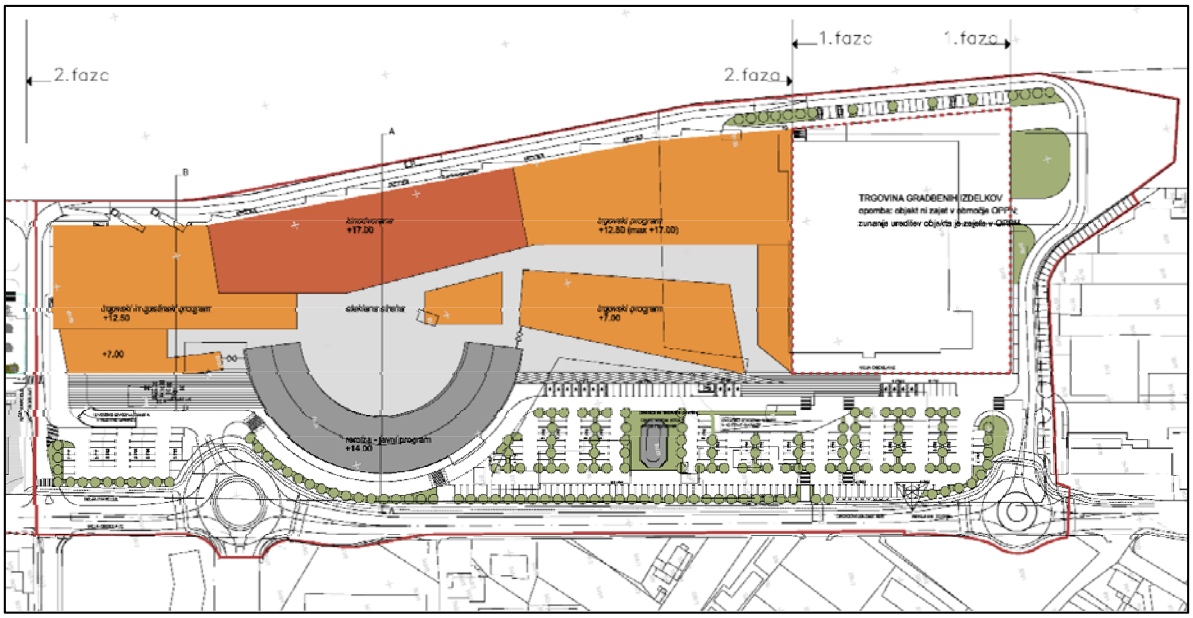
max. tlorisni gabarit objekta	cca 305,00 x 115,00 m
viš. kota vhoda	± 0,00 = 92,00 – 92,30 n.m.v.
max. viš. kota strehe trgovskega dela objekta	+12,50 = 104,80 n.m.v.
max. viš. kota strehe kinodvoran	+17,00 = 109,30 n.m.v.
kota kletne garaže	-3,50 do -4,00 m

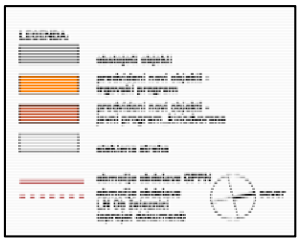
(2) Remiza (prenova)

viš. kota vhoda	±0,00 = 91,60 n.m.v. do 92,30 n.m.v.
kota strehe	+15,70 = 107,30 n.m.v.

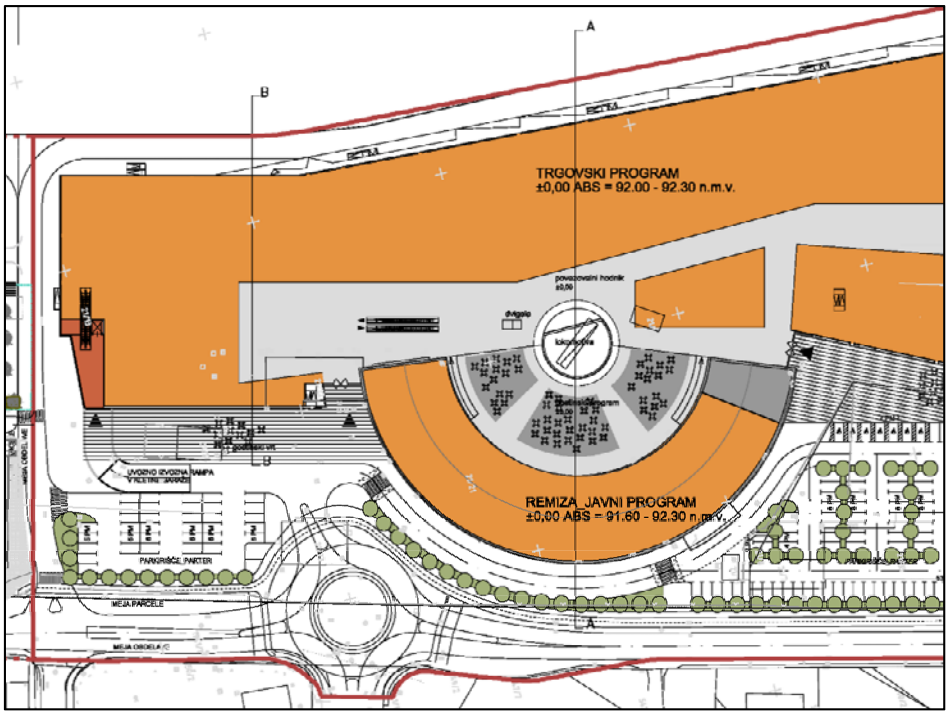
24. člen (faznost gradnje)

(1) Območje, ki ga ureja ta odlok, predstavlja drugo fazo izgradnje trgovskega kompleksa na širšem ureditvenem območju.
(2) Zaradi potrebe po enovitem urejanju prostora Prvomajske ulice in s tem pogojenim potekom vodov in priključkov komunalne infrastrukture, se obravnava zunanja ureditev območja trgovskega centra v celoti, vkliučno z delom, ki pripada prvi fazi.
(3) Ne glede na osnovno faznost izgradnje celotnega kompleksa, se smejo posamezni deli objekta trgovskega centra graditi fazno, kar velja tako v horizontalnem kakor v vertikalnem gabaritu.

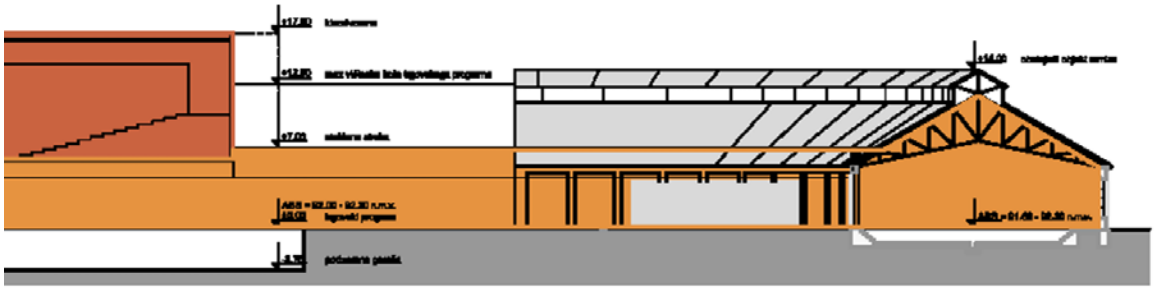




OPPN Ob sodišču – sever, Grafični del – list 3: Ureditvena situacija



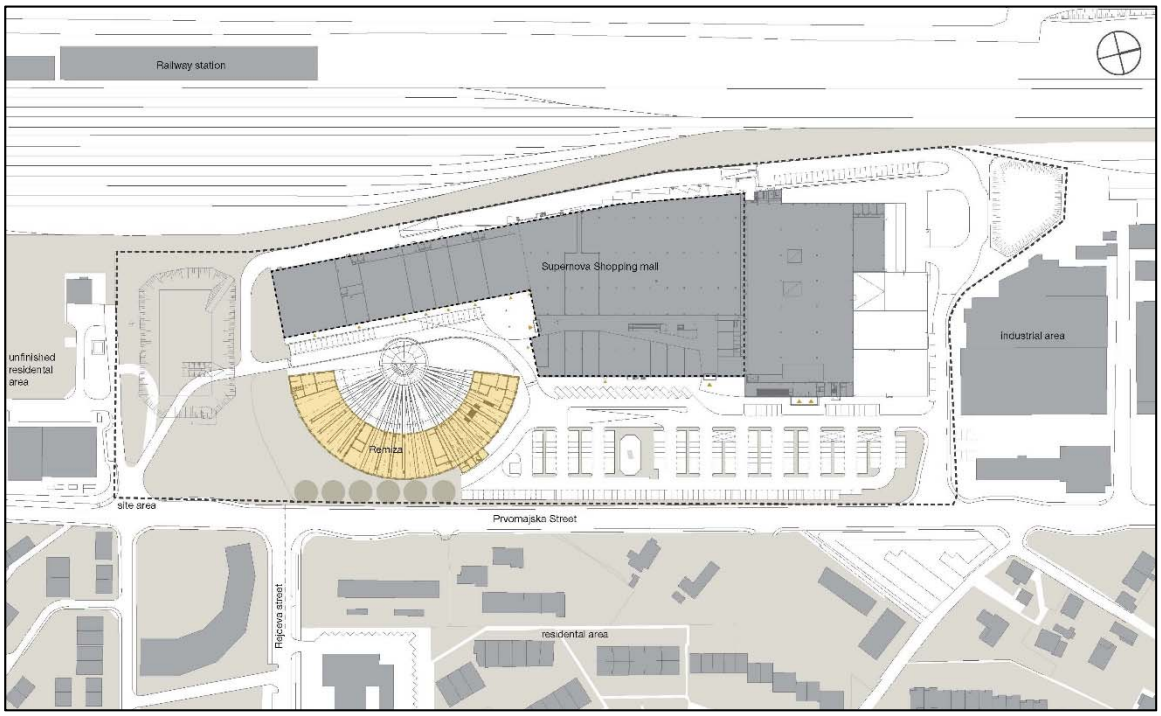
OPPN Ob sodišču – sever, Grafični del – list 5: Tloris pritličja



OPPN Ob sodišču – sever, Grafični del – list 7: Prerezi

2.2 OBSTOJEČE STANJE

2.2.1 Obstoječe stanje območja Občinskega podrobnega prostorskega načrta Ob železnici - sever



Obstoječe stanje območja OPPN Ob železnici – sever, marec 2017

Na območju OPPN Ob železnici – sever se fazno izvaja Nakupovalni center Supernova. Do marca l. 2017 so se izvedle naslednje faze:

- 1. faza: Trgovina gradbenih izdelkov OBI
- 2. faza: Supernova EKZ (Mercator, Sportsdirect in trgovine drugih blagovnih znamk)
- 3. faza: Supernova FMZ (Baby center, Jysk in trgovine drugih blagovnih znamk)

V sklopu 1., 2. in 3. faze se je izvedla severna dostopna cesta, zahodna dostavna in servisna cesta, podzemna garaža pod objektom 2. faze, zunanja ureditev v smislu površin za mirujoči promet, internih cestnih povezav ter vse potrebne komunalne infrastrukture. Izvedeni objekti v okviru vseh treh faz imajo pridobljeno Uporabno dovoljenje.

Neizvedena ostaja 2. etaža 3.faze objekta, objekt remize, objekt južno od objekta 3.faze, podzemna garaža, zunanje parkirne površine in zunanja ureditev na južnem delu območja ter izvedba rekonstrukcije Prvomajske ulice. Do izvedbe Prvomajske ulice in z njo vezanega odvodnika v reko Sočo je ponikanje meteornih vod zagotovljeno s ponikovalnima jamama na skrajnem južnem in severnem delu območja.

2.2.2 Obstoječe stanje objekta Remize

Objekt Remize predstavlja evidentiran objekt kulturne dediščine in sicer Nova Gorica – Železniške delavnice EŠD 17662.

Glede na vizualni pregled objekta je ocenjeno stanje objekta:

- Obodni zidovi so glede na dimenzije in sistem gradnje v obdobju izvedbe mehansko stabilni. Del zidov je porušen in potreben rekonstrukcije. Potrebne rekonstrukcije glede na aktualno zakonodajo se ugotovi s statičnim pregledom objekta. Omet je v razpadajočem stanju.

- Jekleno strešno konstrukcijo je potrebno preveriti glede na predviden sistem sestave nove strehe. Potrebne rekonstrukcije glede na aktualno zakonodajo se ugotovi s statičnem pregledu objekta.

- Strešno kritino in strešna okna je potrebno zamenjati.

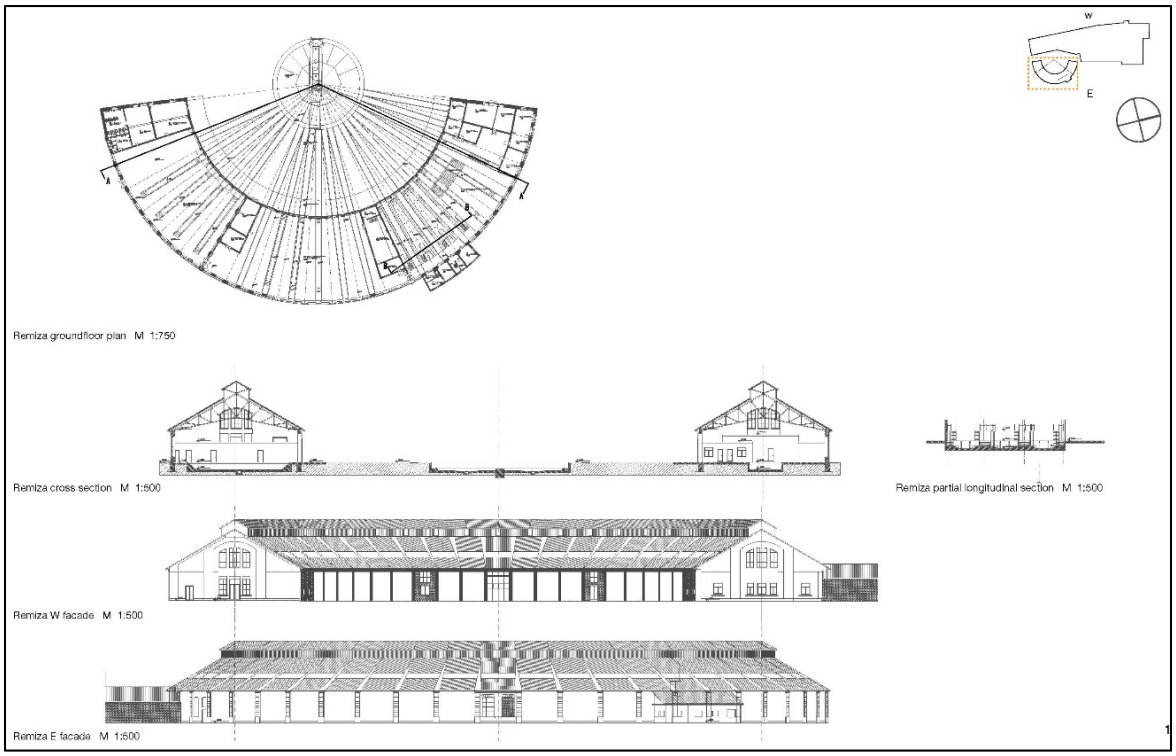
- Zaključnih tlakov v objektu ni. Talna površina vključno s poglobitvami za potrebe železniške delavnice je zasuta z gramozom.

- Stabno pohištvo je v celoti potrebno zamenjave.

- Prizidek na severovzhodnem delu je v razpadajočem stanju.

- Vsi interni komunalni vodi in priključki (fekalna kanalizacija, meteorna kanalizacija, NN napeljava) so v razpadajočem stanju ali pa so odstranjeni.

Prenova objekta Železniške delavnice – Remize se vrši skladno s pogoji podanimi v 6.a členu OPPN Ob železnici – sever (glej poglavje 2.1 OPPN OB ŽELEZNIŠKI POSTAJI – SEVER)



Posnetek (tloris, prerezi, fasade) objekta Remize

Jugozahodna fasada objekta Remize.

Zahodna fasada objekta Remize.

Severovzhodna fasada objekta Remize.

Notranjost objekta Remize – pogled proti jugu.

Notranjost objekta Remize – pogled proti severu.

2.3 Obstoječe gradbeno dovoljenje za rekonstrukcijo in spremembo namembnosti objekta Remize

Investitorki, družbi GF nepremičnine d.o.o., Jurčkova cesta 223, Ljubljana, je za rekonstrukcijo in spremembo namembnosti stavbe – remize na parc. št. 21/21, 21/22 in 21/87 k.o. Nova Gorica UE Nova Gorica dne 12.10.2016 izdala Gradbeno dovoljenje št. 351-558/2015/59. Gradbeno dovoljenje je bilo izdano za spremembo namembnosti objekta remize, ki je služila za popravilo železniških vagonov ter lokomotiv, v trgovsko stavbo z manjšim delom, namenjen kulturnemu programu. Objekt je manj zahteven, klasifikacija delov objekta: 12301 – trgovske stavbe (99,5%), 12620 – muzeji in knjižnice (0,5%).

Rekonstrukcija stavbe zajema:

- izvedbo dveh nadstrešnic iz kovinske konstrukcije in steklene kritine na severozahodni strani na parc. št. 21/87 k.o. Nova Gorica in na južni strani stavbe na parc. št. 21/22 k.o. Nova Gorica. Nadstrešek nad skladiščem bo pravokotne oblike, tlorisnih dimenzij 3,30m x 4,50m. Zgornja kota nadstreška bo znašala +4,75m nad koto 91,60mnv; nadstrešnica nad glavnim vhodom bo v najširšem delu široka 2,90 – 3,90m ter dolga 7,20m. Zgornja kota nadstreška bo znašala +5,05m nad koto 91,60mnv;

- izvedba obešenega stropa na lastni konstrukciji v objektu (horizontalna in vertikalna konstrukcija);

- izvedba nove betonske talne plošče preko obstoječih tal, ki ostajajo ohranjeni pod obstoječo ploščo (obstoječa poglobitev v tleh);

- vgradja novih vratnih elementov glavnega vhoda in prilagoditev obstoječih odprtin;

- izvedba nove odprtine z vrati pred skladiščem;

- izvedba nove odprtine (odstranitev parapete) za vrata vhoda za osebje

Zunanja ureditev zajema izvedbo dveh reklamnih panojev na parc. št. 21/78 k.o. Nova Gorica na vzhodnem in zahodnem delu notranje okrogline objekta.

Za obratovanje objekta so bili zagotovljeni vsi komunalni priključki:

- vodovodni priključek, meteorna in fekalna kanalizacija potekajo po parc. št. 21/87 in 21/21 k.o. Nova Gorica

- električni in telefonski priključek potekata po parc. št. 21/87 in 21/21 k.o. Nova Gorica

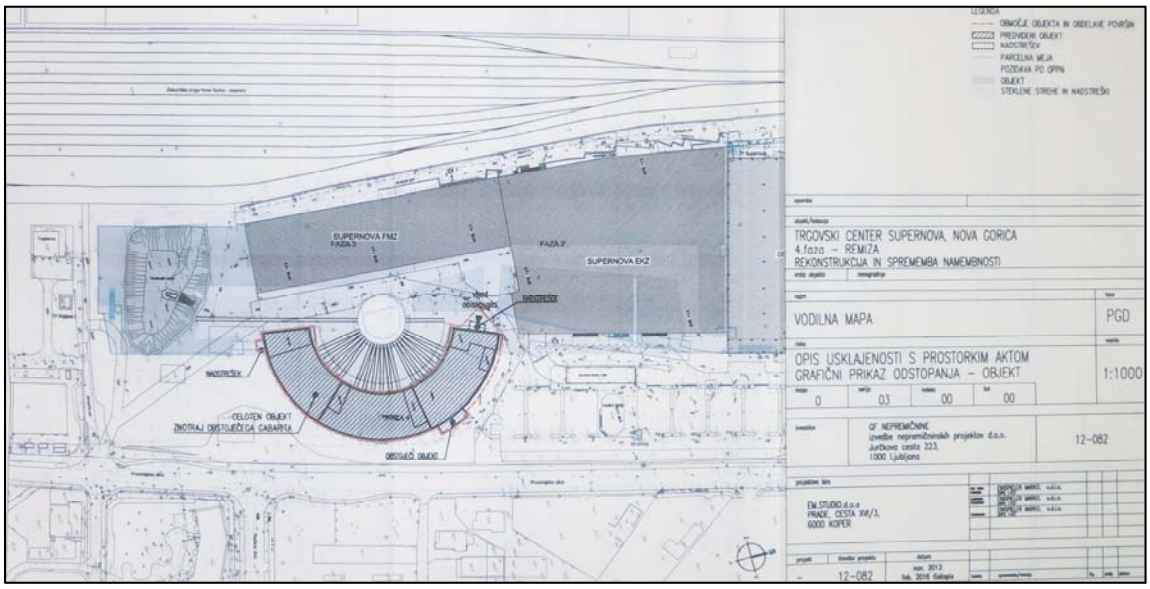
- cestni priključek poteka po parc. št. 21/87, 21/83, 21/10, 21/82 in 21/84 k.o. Nova Gorica

V projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja so bila zagotovljena potrebna parkirna mesta (55) v okviru že obstoječih parkirnih mest Trgovskega centra. Dostava do objekta remize se bo izvajala preko nakladalne rampe, ki se nahaja za objektom Trgovskega centra Supernova, nato se bo preko obstoječega dostavnega hodnika, ki se nahaja med objektoma 2. in 3. faze, in obstoječe ploščadi dostavljala do skladišča predvidenega trgovskega objekta v Remizi z ročnimi paletnimi vozički.

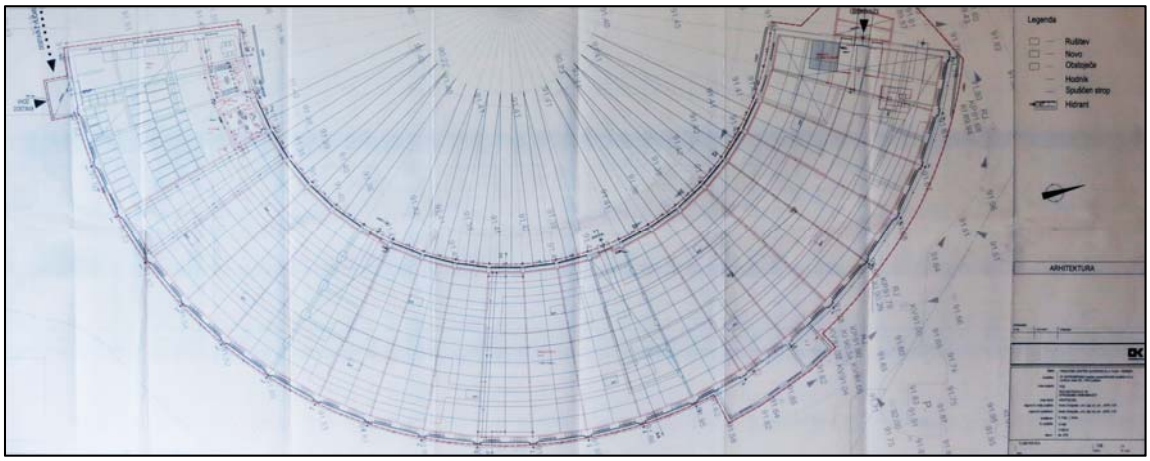
K Projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja so bila pridobljena vsa potrebna soglasja:

- kulturnovarstveno soglasje ZVKD št. 35106-0751-15/2013-Z/D z datumom 28.1.2016 in št. 35106-0751-10/2013-Z/D z datumom 12.2.2014
- soglasje Slovenskih železnic d.o.o., št.2.2.-563/2014BM, soglasje Elektro Primorske d.d. št.: 8331, soglasje Komunale d.d št. S-VI-36/2013 in Telekoma Slovenije d.d. št. 35946-NG/343-MM.

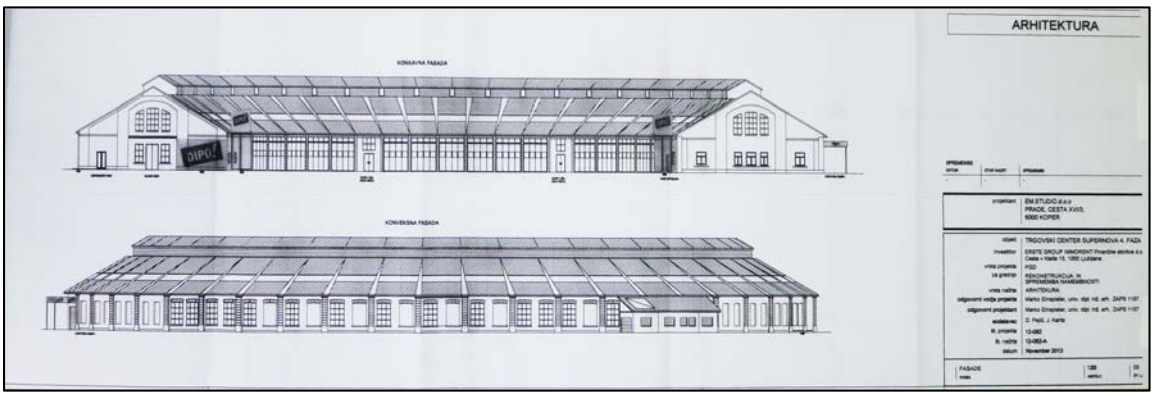
Projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja (PGD Trgovski center Supernova 4.faza – REMIZA, EM studio d.o.o., februar 2016) ne predvideva posegov v fasado, stavbno pohištvo in streho objekta. Slednje se po potrebi obnovi v okviru sanacijsko – vzdrževalnih del. Prav tako projektna dokumentacija ne obravnava parterja pred objektom Remize.



PGD Trgovski center Supernova 4.faza – REMIZA, Vodilna mapa, Prikaz skladnosti s prostorskim aktom (EM studio d.o.o., februar 2016)



PGD Trgovski center Supernova 4.faza – REMIZA, Načrt arhitekture, Tloris (EM studio d.o.o., februar 2016)



PGD Trgovski center Supernova 4.faza – REMIZA, Načrt arhitekture, Fasade (EM studio d.o.o., februar 2016)

3. PROGRAMSKA IN PROSTORSKA ZASNOVA

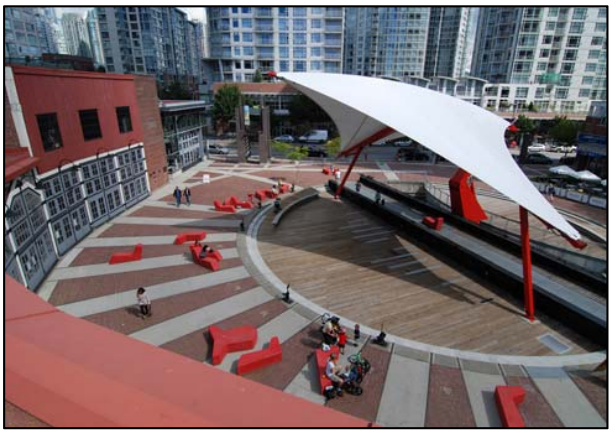
3.1 PRIMERI »DOBRIH PRAKS« PRENOVE IN UMESTITVE NOVIH PROGRAMSKIH VSEBIN V OPUŠČENE OBJEKTE ŽELEZNIŠKIH DELAVNIC

3.1.1. London Roundhouse, Ontario, CA (http://www.londonroundhouse.com)

Objekt je bil zgrajen leta 1887 in je bil prvotno namenjen servisiranju železniških vagonov in lokomotiv. Prenovljen in odprt je bil leta 2015 za inovativna podjetja in program lokalne skupnosti. V objektu je prostor namenjen start-upom s področja kreativnih tehnologij in coworking prostorom.

London Roundhouse, Ontario, CA

3.1.2. Roundhouse, Community arts & recreation center, Vancouver, CA (http://roundhouse.ca)



Roundhouse, Community arts & recreation center, Vancouver, CA

Roundhouse je unikatna kombinacija kulturnega centra, prostorov za rekreacijo in središčne točke soseske Vancouvra. Objekt je bil zgrajen leta 1888, renoviran leta 1999. Objekt vsebuje manjše sobe za druženje, večnamensko dvorano za rekreacijo, dvorano za gledališče in koncerte, galerijo….

Je prostor, kjer se odvijajo umetniški festivali, delavnice za vse generacije ….Z vzpostavljenim internim atrijem in programsko vsebino je postal lokalna točka dogodkov, srečevanj, druženj, predvsem pa aktivnega preživljanja prostega časa tako na umetniškem kot rekreativnem nivoju več tisoč uporabnikom preko celega leta. V delu objekta je razstavljen prvi potniški vlak, ki je vozil v Vancouvru iz leta 1887.

3.1.3. Game Streetmekka, Esbjerg, Danska (http://www.effekt.dk/work/#/gse/)

Objekt je bil izveden leta 2016, kot rekonstrukcija obstoječih (več kot polovica objekta je bila v zgodovini porušena) porušenih ali opuščenih objektov železniških delavnic. Objekt je zasnovan iz petih večnamenskih con z zunanjimi in notranjimi prostori za različne športne aktivnosti, plese in urbano umetnost. Obračalna miza za lokomotive je preurejena v zunanji amfiteater.

Game Streetmekka, Esbjerg, Danska

Game Streetmekka, Esbjerg, Danska

Game Streetmekka, Esbjerg, Danska

3.1.4. John Street Roundhouse, Roundhouse park, Toronto, Kanada

Objekt je lociran v centru Toronta. Del je rekonstruiran v železniški muzej , del pa v proizvodnjo piva in pivnico blagovne znamke Steam Whistle Brewing. Zunanje površine so parkovno oblikovane, namenjene predstavitvi tehnične kulture.

John Street Roundhouse, Toronto, Kanada

John Street Roundhouse, Toronto, Kanada

3.2 NOSILCI PROGRAMSKE VSEBINE IN PROGRAM

3.2.1 PRIMORSKI TEHNOLOŠKI PARK – POSPEŠEVALNIK POSLOVNIH IDEJ

Tehnološki park načrtuje vzpostavitev nove programske vsebine, ki bo zajeta v okviru »Pospeševalniku poslovnih idej«.

Naloga Pospeševalnika poslovnih idej bo promoviranje podjetništva v Goriški regiji z namenom zagotavljanja ugodnega poslovnega okolja, kjer je dostopno sodobno podjetniško znanje in koristne povezave z namenom nuditi podporo podjetniškim iniciativam, "freelancerjem" in vsem ostalim podjetnikom.

Cilj je vzpostavitvi mikro poslovno okolje, kjer se bodo iz podjetniških idej razvila podjetja z visoko dodano vrednostjo, ki bodo dolgoročno vplivala na razvoj goriškega gospodarstva. Poleg omenjenega pa je cilj zagotoviti primerno poslovno okolje za vse sodobne oblike samozaposlovanja.

Predvidene prostorske potrebe za izvajanje obstoječih in predvidenih programov (ocena):

- skupni prostor	100m²	
- večnamenski prostor	150m²	
- 2 x sejna soba	50m²	
- 3 x kreativni prostorov	60m²	
- 5 x pisarniški	100m²	
- čajna kuhinja, sanitarije	20m²	
- večnamenska dvorana	170m²	souporaba

Predvidene površine skupaj: 650m²

Glede na predvidene programske potrebe se lahko (ob zagotovljenem upravljanju) predvidi souporaba pri večnamenski dvorani sanitarij, čajnih kuhinj, arhivov....med nosilci programske vsebine in programov. Prostorske potrebe so predvidene in se bodo dokončno definirale in uskladile med posameznimi nosilci programskih vsebin v nadaljni fazi priprave dokumentacije.

3.2.2 MLADINSKI CENTER

Cilji Mladinskega centra so posredovanje znanja in nudenje pomoči mladim za njihov osebnostni razvoj ter aktivno vključevanje v današnjo družbo, zato sta delo in pozornost v skladu s smernicami Resolucije nacionalnega programa za mladino 2013-2022 usmerjena v izobraževanje, vlaganje v znanost, spodbujanje podjetništva, ustvarjanje ustreznih pogojev za zdravje in dobro počutje mladih, aktivno državljanstvo, učno mednarodno mobilnost ter skrb za prepoznavanje kulture kot temelja splošne izobrazbe.
Dejavnosti, ki tvorijo poslanstvo Mladinskega centra Nova Gorica so:

- povezovanje kulture in umetnosti z zdravim duhom, telesom in neokrnjeno naravo;

- vzposta mednarodnih navezav in krepitev lokalnih virov;

- spoznavanje okolja in samega sebe;

- združevanje mladega in tistega z veliko življenjskimi izkušnjami.

Namen je omogočiti in usposobiti mlade za pozitivne spremembe in aktivno vključevanje v družbo ter jim ponuditi pestro izbiro znanj širokega spektra, kakor tudi promovirati znanost in učenje z izkušnjo, ohranjati radovednost in spodbujanje zanimanja za naravoslovje in tehniko med mladimi ter ponuditi prostor za kvalitetno preživljanje prostega časa.

Vizija Mladinskega centra je postati mesto povezovanja znanosti, kulture, izobraževanja in gospodarstva. Programske vsebine Mladinskega centra zajemajo neformalno izobraževanje, šport in prosti čas ter kultura in umetnost.

Predvidene prostorske potrebe za izvajanje obstoječih in predvidenih programov (ocena):

- e-Hiša	350m²	
- večnamenska dvorana 1 (vaje, produkcija)	350m²	souporaba
- večnamenski prostor	170m²	souporaba
- likovni atelje	60m²	souporaba
- glasbeni atelje	60m²	souporaba
- 3 x učilnica	180m²	souporaba
- pisarne, arhiv, material, čajna kuhinja, sanitarije	120m²	
Predvidene površine skupaj:	1290m²	

Glede na predvidene programske potrebe se lahko (ob zagotovljenem upravljanju) predvidi souporaba pri večnamenskih prostorih ter delna souporaba učilnic, likovnih in glasbenih delavnic kakor tudi sanitarij, čajnih kuhinj, arhivov....med nosilci programske vsebine in programov.
Prostorske potrebe so predvidene in se bodo dokončno definirale in uskladile med posameznimi nosilci programskih vsebin v nadaljni fazi priprave dokumentacije.

3.2.3 ZKDNG IN JSKD

Zveza kulturnih društev Nova Gorica (ZKD Nova Gorica) in Javni sklad RS za kulturne dejavnosti (JSKD) izvajata številne projekte s področja ljubiteljske kulturne dejavnosti in programe s področja kulture. Društvom in posameznikom nudita pomoč pri vsakovrstnih društvenih aktivnostih. Program je raznolik in obsežen, pokriva celotno paleto običajnih prostočasnih kulturnih dejavnosti, ki so opredeljena kot ljubiteljsko kulturno ustvarjanje in poustvarjanje: glasbo, gledališče, ples, likovno in literarno področje, folkloro, film … Posebna pozornost je posvečana visokokvalitetnim izobraževalnim programom, ki se izvajajo v prostorih ZKD Nova Gorica. Prostori ZKD Nova Gorica (Gradnikove brigade 25) so vadbeni in obenem prireditveni prostori številnim društvom.

Predvidene prostorske potrebe za izvajanje obstoječih in predvidenih programov (ocena):

- večnamenska dvorana 1 (vaje, produkcija)	350m²	souporaba
- večnamenska dvorana 2 (vaje, produkcija)	170m²	souporaba

- večnamenska dvorana 3 (vaje, produkcija)	170m²	souporaba
- garderobe, sanitarije, blagajna	180m²	souporaba
- 6 x prostor za vadbo (pevske, instrumentalne skupine)	360m²	
- učilnica	60m²	souporaba
- likovni atelje	60m²	souporaba
- 3 x prostor za hrambo rekvizitov, instrumentov	350m²	
- pisarne, arhiv, material, čajna kuhinja, sanitarije	200m²	
Predvidene površine skupaj:	1900m²	

Glede na predvidene programske potrebe se lahko (ob zagotovljenem upravljanju) predvidi souporaba pri večnamenskih prostorih ter delna souporaba učilnic, likovnih in glasbenih delavnic kakor tudi sanitarij, čajnih kuhinj, arhivov....med nosilci programske vsebine in programov.
Prostorske potrebe so predvidene in se bodo dokončno definirale in uskladile med posameznimi nosilci programskih vsebin v nadaljni fazi priprave dokumentacije.

3.2.4 DRUŠTVA, PROGRAM NEINSTITUCIONALNA KULTURE

Glede na programski koncept zasnove Remize, kot vozlišča kreativnih praks se v objekt predvidi umestev društev, ki so aktivna na področju neinstitucionalne kulture in ustvarjalnosti v prostoru Nove Gorice in čezmejno ter ne razpolagajo s primernimi prostori. Za namene teh organizacij se v okviru objekta Remiza zagotovijo prostorske možnosti, ki bodo po načelu »coworkinga« omogočale ustvarjanje, kreativno preživljanje prostega časa, razstavljanje in podajanja znanj ter kreativnih praks na področju kulture, ustvarjalnosti ter čezmejnega sodelovanja.

- skupni prostori	80-100m²	
.- večnamenska dvorana (predavanja, okrogle mize, filmske projekcije)	170m²	souporaba
- likovni atelje	60m²	souporaba
- učilnica	60m²	souporaba

Prostorske potrebe so predvidene in se bodo dokončno definirale in uskladile med posameznimi nosilci programskih vsebin v nadaljni fazi priprave dokumentacije.

3.2.5 MUZEJSKI PROGRAM

Objekt Remize predstavlja evidentiran objekt kulturne dediščine in sicer: Nova Gorica – Železniške delavnice EŠD 17662. Proste površine vhodnega dela ter stenske površine skupnih komunikacij se ambientalno uredi kot »muzejske« površine v smislu, da se v slikovni in video produkciji predstavi zgodovina Bohinjske proge in tehnične dediščine. Navedena tematika se lahko prevzame kot rdeča nit notranjega oblikovanja. Preveri se možnost postavitve restavrirane lokomotive v sklopu površine zunanjega atrija.

3.2.5 GOSTINSKI PROGRAM

Za vse predvidene nosilce so v sklopu ocene predvidenih prostorskih potreb za izvajanje obstoječih in predvidenih programov zaradi dnevne prisotnosti zaposlenih oseb ter večurne prisotnosti uporabnikov predvidene čajne kuhinje.
Iz naslova souporabe, kot tudi iz naslova vzpostavitve skupne točke, se v objektu Remize vzpostavi lokal (okrepčevalnica) s ponudbo lokalnih produktov (izborom hitro pripravljenih jedi lokalnega izvora, lokalnih ponudnikov pijač.....). Okrepčevalnica se lahko uporablja tudi za potrebe izvajanja dodatnih vsebin uporabnikov objekta (predstavitve lokalnih produktov, kulinarične delavnice....)

- lokal	cca. 120m^2	souporaba

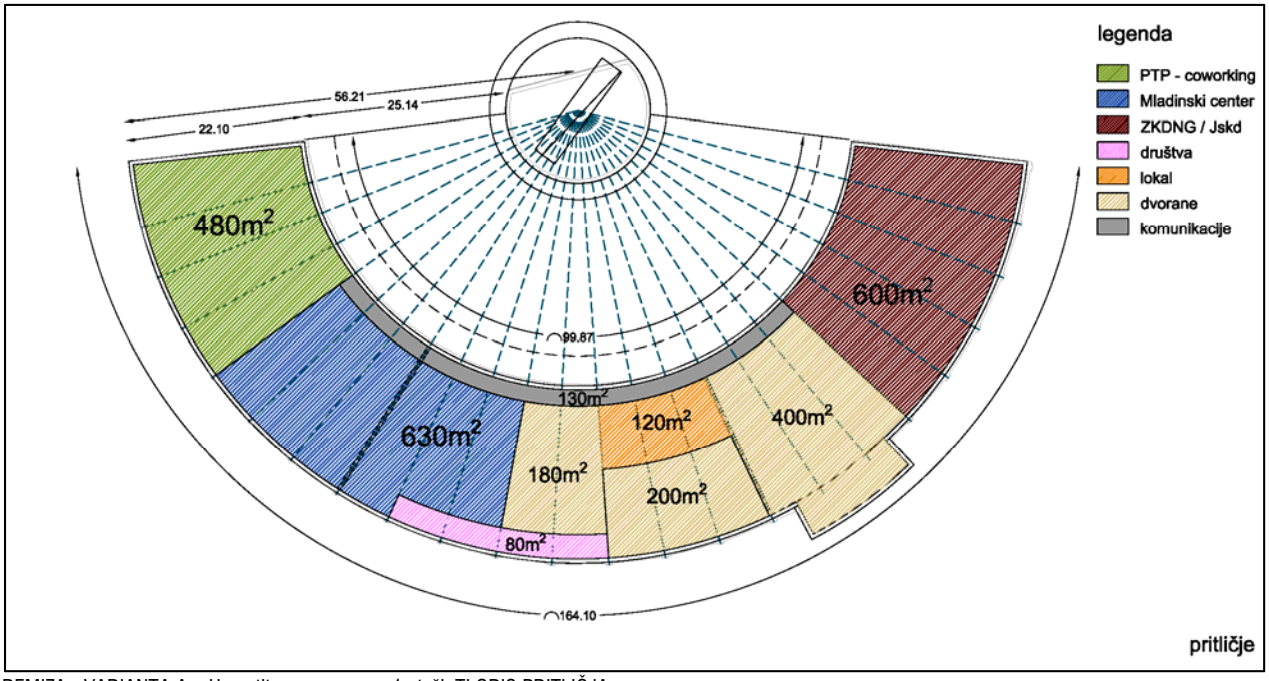
3.3 UMESTITEV PROGRAMSKIH VSEBIN V OBJEKT REMIZA

3.3.1 REMIZA - VARIANTA A – Umestitev programa v eni etaži

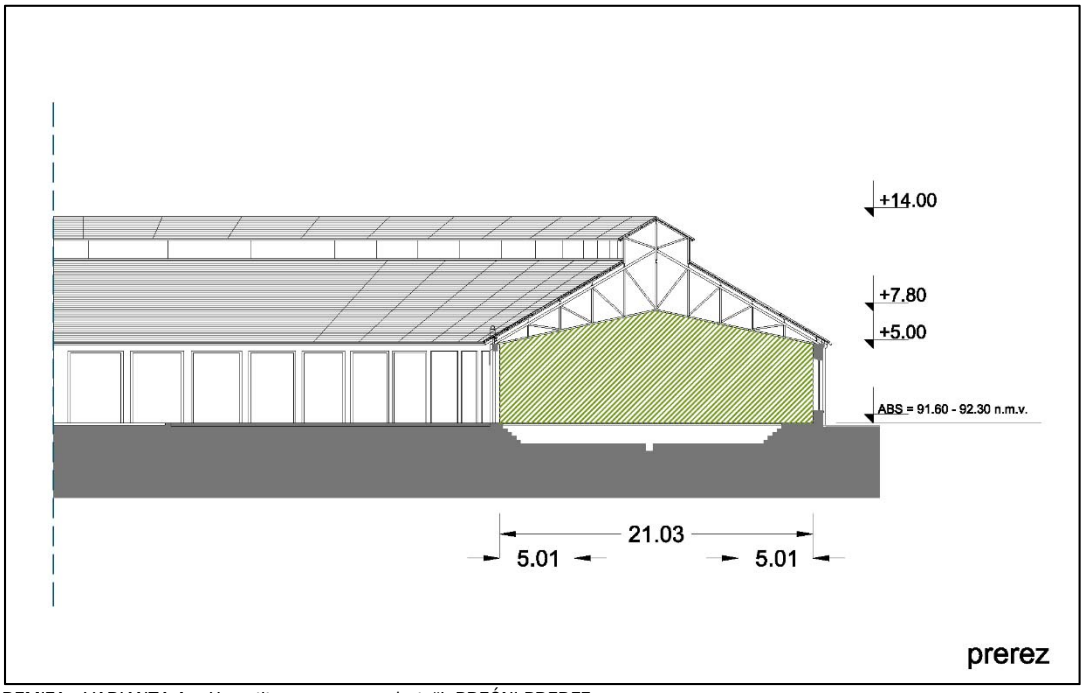
Varianta A umestitve programa v objekt Remize predvideva vzpostavitev pritlične etaže. Bruto površina sledi predvideni bruto površini v sklopu pridobljenega gradbenega dovoljenja (Gradbeno dovoljenje št. 351-558/2015/59 z dne 12.10.2016). Površina predvidena v gradbenem dovoljenju je vezana na namen uporabe objekta in razpoložljiva parkirna mesta.
Površina celotnega objekta se v varianti A deli med izvajalce programskih vsebin:

PTP-Pospeševalnik poslovnih idej	cca. 480 m^2
Mladinski center	cca. 630 m^2
ZKD Nova Gorica / JSKD	cca. 600 m^2
Društva neinstitucionalne kulture	cca. 80 m^2
Dvorane (souporaba)	cca. 780 m^2
Interni lokal	cca. 120 m^2
Skupne komunikacijske površine	cca. 130 m^2
Skupaj:	cca. 2820 m^2

Souporaba je predvidena tako pri dvoranah, kot tudi pri posameznih prostorih predvidenih v sklopu površin Mladinskega centra, ZKD in Jskd (učilnice, likovni ateljeji, glasbene sobe...). Površine, namenjene posameznim nosilcem programskih vsebin so predvidene in se bodo dokončno definirale in uskladile med posameznimi nosilci programskih vsebin v nadaljni fazi priprave dokumentacije.



REMIZA - VARIANTA A – Umestitev programa v 1 etaži: TLORIS PRITLIČJA



REMIZA - VARIANTA A – Umestitev programa v 1 etaži: PREČNI PREREZ

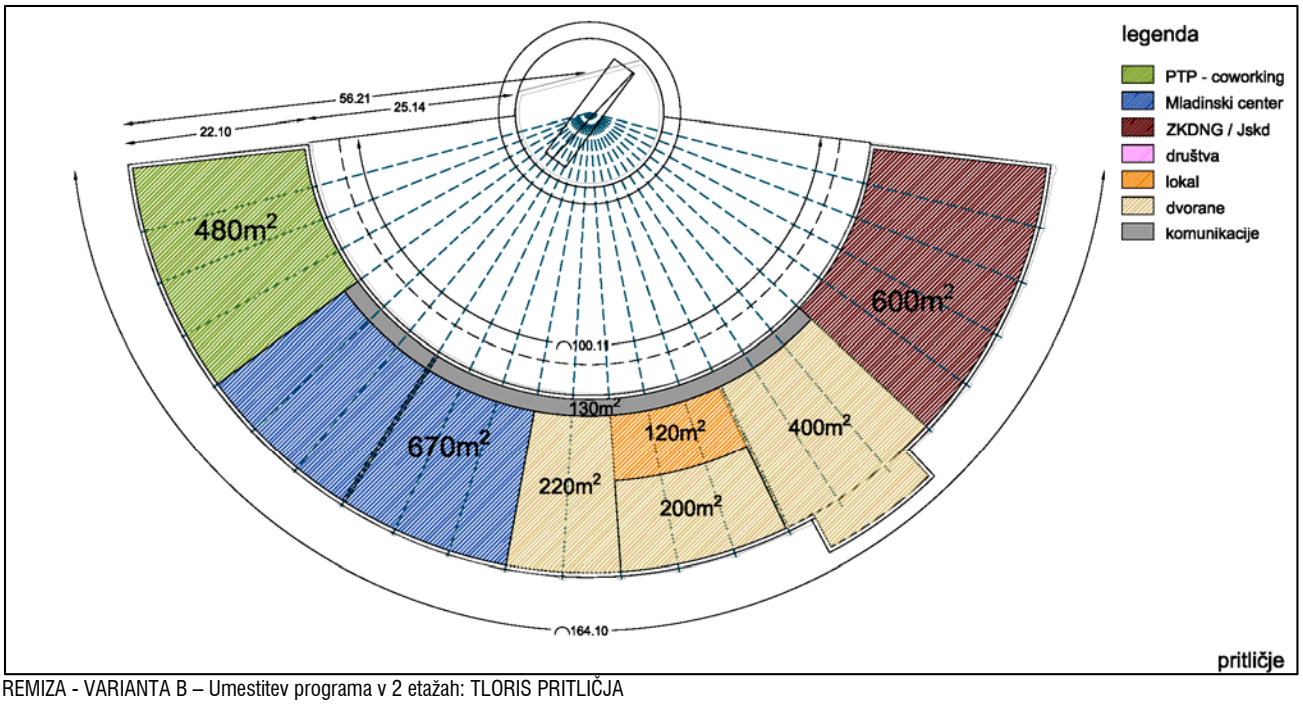
3.3.2 REMIZA - VARIANTA B – Umestitev programa v dveh etažah

Varianta B umestitve programa v objekt Remize predvideva vzpostavitev pritlične in dodatne nadstropne etaže.
Zaradi višine notranjosti objekta je možna in smiselna vzpostavitev dodatne etaže nadstropja. Ob predvideni statični sanaciji, obnovi fasade in strehe objekta (tako pri varianti A kot varianti B) je pri varianti B strošek posega na kvadratni meter pridobljene površine bistveno nižji, arhitekturno in funkcionalna umestitev pa bistveno kvalitetnejša. Ob tem je potrebno zagotoviti potrebna parkirna mesta.
Površina celotnega objekta se v varianti B deli med izvajalce programskih vsebin:

PRITLIČJE

PTP-Pospeševalnik poslovnih idej	cca. 480 m^2
Mladinski center	cca. 670 m^2
ZKD Nova Gorica / JSKD	cca. 600 m^2
Dvorane (souporaba)	cca. 780 m^2
Interni lokal	cca. 120 m^2
Skupne komunikacijske površine	cca. 130 m^2
Skupaj:	cca. 2820 m^2

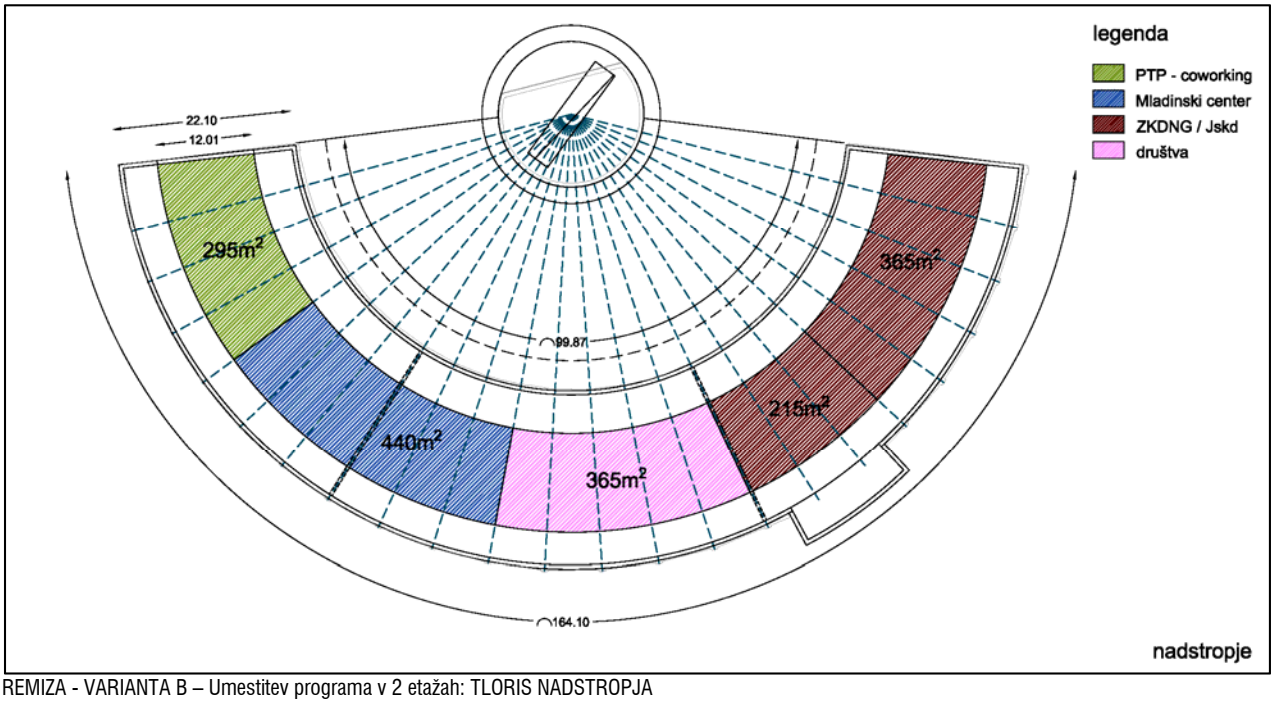
Souporaba je predvidena tako pri dvoranah, kot tudi pri posameznih prostorih predvidenih v sklopu površin Mladinskega centra, ZKD in Jskd (učilnice, likovni ateljeji, glasbene sobe...). Površine, namenjene posameznim nosilcem programskih vsebin so predvidene in se bodo dokončno definirale in uskladile med posameznimi nosilci programskih vsebin v nadaljni fazi priprave dokumentacije.



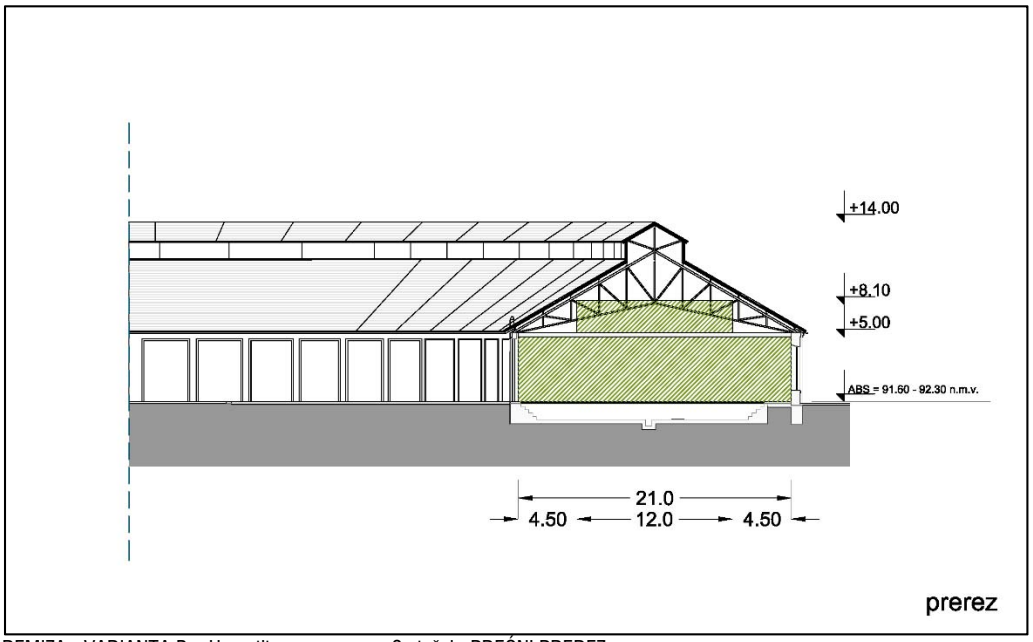
REMIZA - VARIANTA B – Umestitev programa v 2 etažah: TLORIS PRITLIČJA

1. NADSTROPJE

PTP-Pospeševalnik poslovnih idej	cca. 295 m²
Mladinski center	cca. 440 m²
ZKD Nova Gorica / JSKD	cca. 580 m²
Društva neinstitucionalne kulture	cca. 365 m²
Skupaj:	cca. 1680 m²



REMIZA - VARIANTA B – Umestitev programa v 2 etažah: TLORIS NADSTROPJA



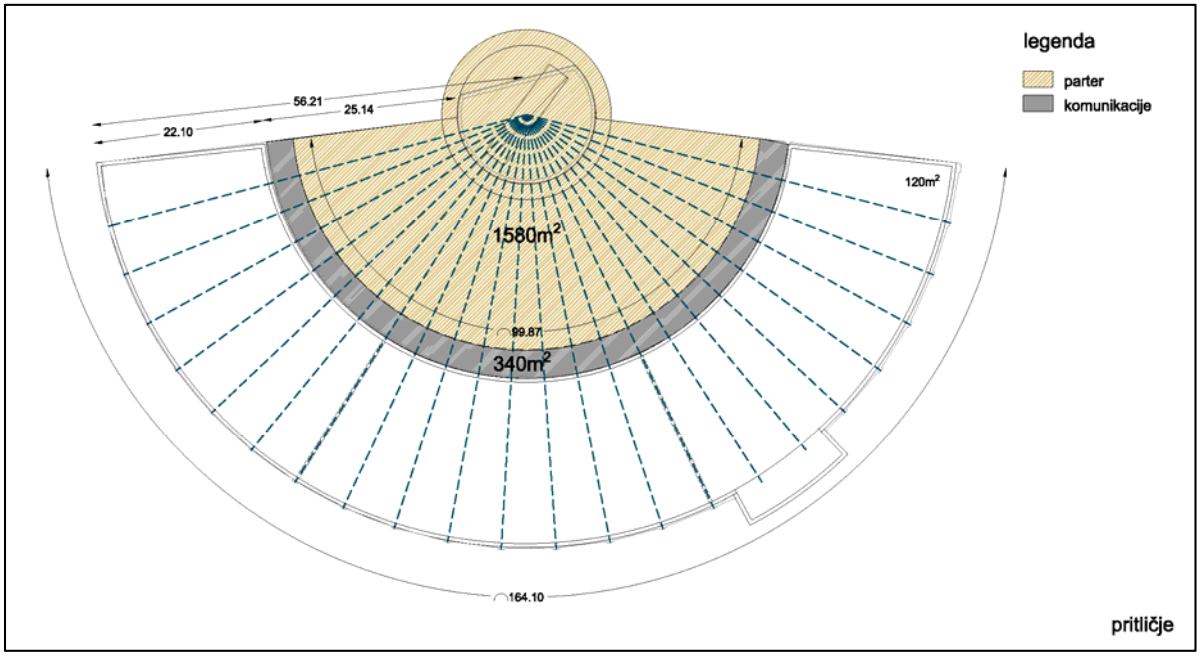
REMIZA - VARIANTA B – Umestitev programa v 2 etažah: PREČNI PREREZ

3.3.3 PARTER pred objektom REMIZE

Za umestitev predvidenih programskih vsebin v objekt Remize in prostorsko rešitev je bistvenega pomena uporaba parterja pred objektom. Za potrebe Mladinskega centra kot del programskih površin, za vse ostale uporabnike pa kot nadgradnja k osnovnim programskim površinam. Uporabniki objekta lahko parter v souporabi izkoriščajo kot mesto druženja, prepletanja vsebin, predstavitev programov, razstav.....Uporaba parterja kot prostora širitve programa uporabnikov je potreben in bistven tako za varianto A kot varianto B.

PARTER

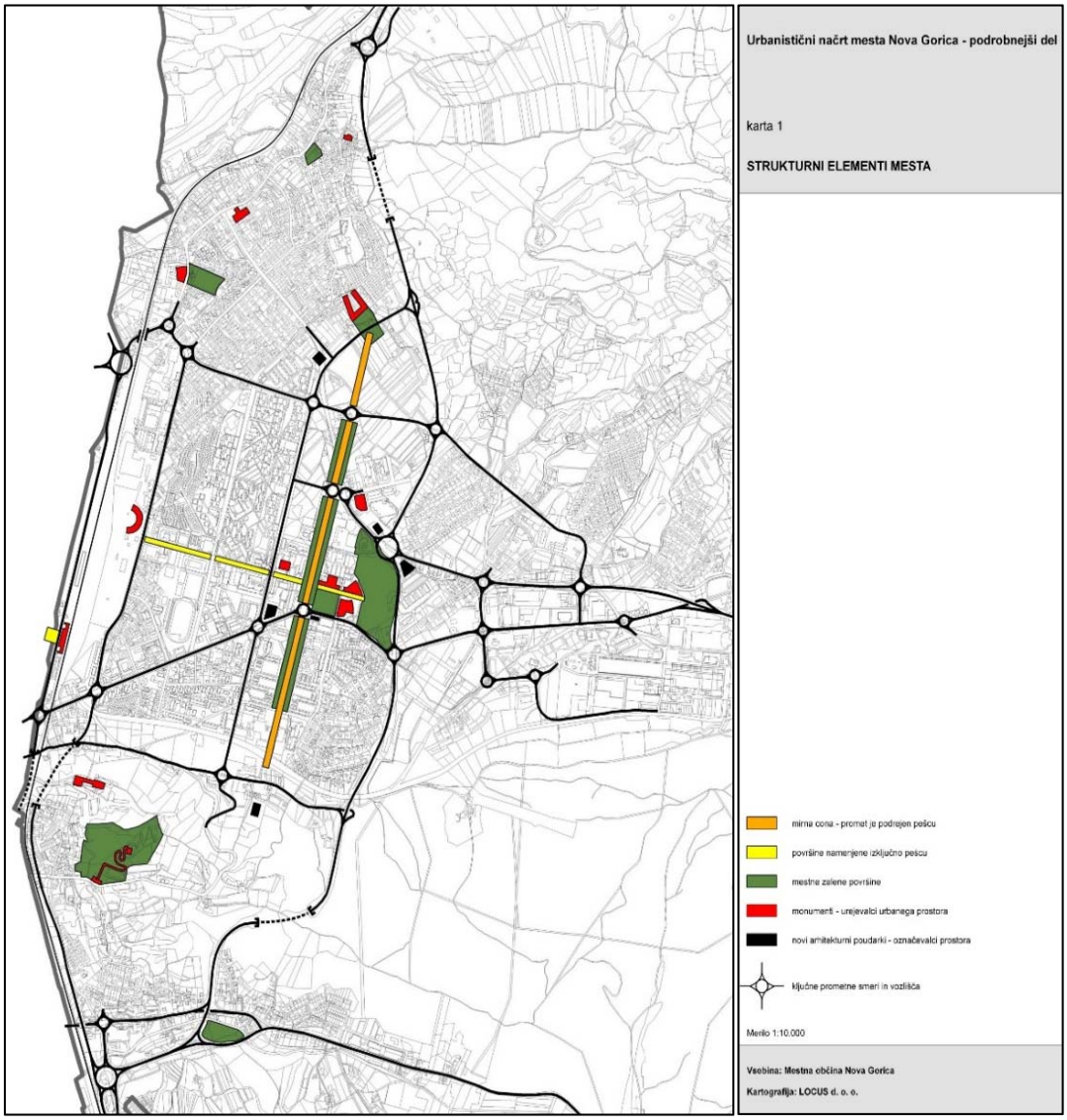
Parter	cca. 1580 m²
Skupne komunikacijske površine	cca. 340 m²
Skupaj:	cca. 1920 m²



REMIZA - VARIANTA A, VARIANTA B Parter: TLORIS

3.4 UMESTITEV REMIZE – VOZLIŠČA KREATIVNIH PRAKS V OBMOČJU OPPN

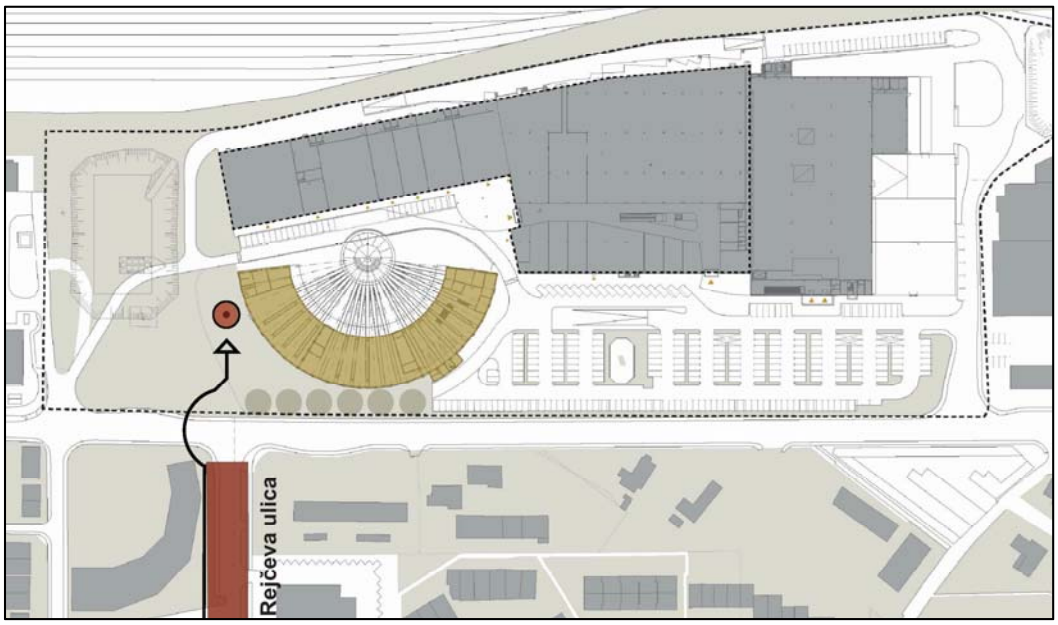
S predvideno spremembo namembnosti in rekonstrukcijo Remize (objekt kulturne dediščine, Nova Gorica-Železniške delavnice EDŠ 17662) ter umestitvijo predvidenih vsebin v objekt, poseg uresničuje sprejet Urbanistični načrt mesta Nova Gorica, ki objekt Remize vzpostavlja kot enega ključnih Strukturnih elementov mesta, urejevalca urbanega prostora. Ob predvideni vsebini smiselno zaključuje Rejčevo ulico, ki se vzpostavlja kot poteza, na katero so usmerjene pomembne programske vsebine s centralnimi dejavnostimi v mestu Nova Gorica.
Remiza – vozlišče kreativnih praks s svojo predvideno programsko vsebino sooblikuje in zaključije potezo Rejčeve ulice na zahodnem delu.



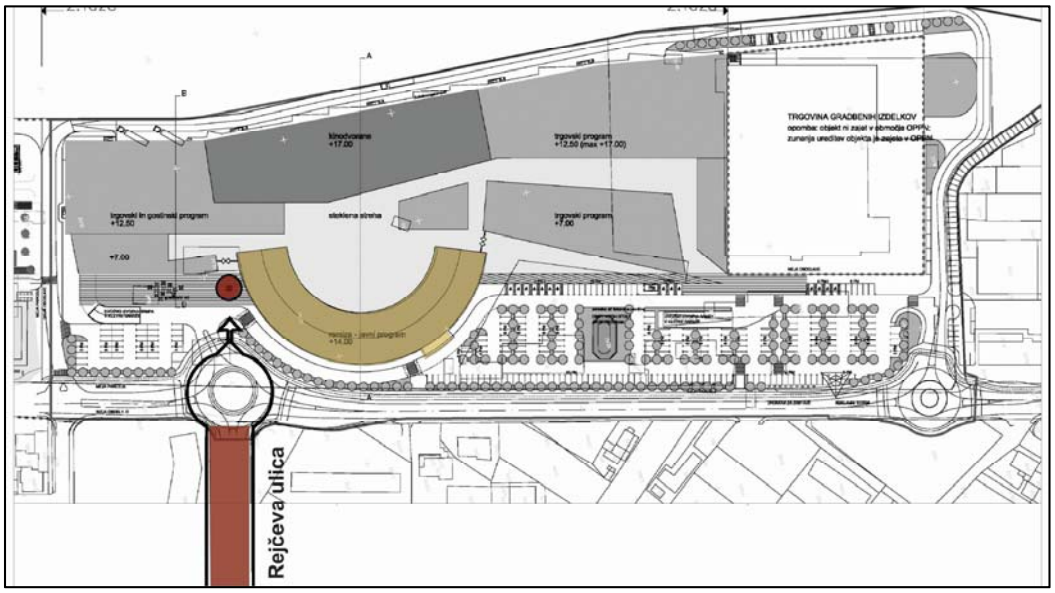
Urbanistični načrt mesta Nova Gorica – podrobnejši del. Karta 1 - STRUKTURNI ELEMENTI MESTA.

Dostava, dovoz in dostop do objekta so predvideni skladno z veljavnim Občinskim podrobnim prostorskim načrtom Ob železnici – sever. Do izvedbe rekonstrukcije Prvomajske ulice v predvidenem obsegu je potrebno zagotoviti peš in kolesarski dostop v zaključku Rejčeve ulice kot fazno ureditev območja.

OPPN Ob železnici – sever predvideva krožišče Prvomajske in Rejčeve ulice, dimenzioniranega za potrebe transportnega prometa visoke gostote. Ob predvideni regulaciji vzhodnega dela Rejčeve ulice, bi veljalo tudi zahodni del vzpostaviti kot ulico, ki je prilagojena peš in kolesarskemu prometu ter v tem smislu tudi prilagoditi predvideno krožišče. Glede na navedeno, bi bilo smiselno jugovzhodno območje OPPN Ob železnici – sever prilagoditi predvideni ureditvi Rejčeve ulice ter njenega zaključka v območju Remize, v kolikor se za to izkaže pripravljenost tako na strani lastnika zemljiških parcel na območju OPPN Ob železnici – sever (GF nepremičnine, izvedba in upravljanje nepremičninskih projektov d.o.o), kot tudi Mestne občine Nova Gorica.



Predviden peš in kolesarski dostop po Rejčevi ulici glede na današnje stanje.



Predviden peš in kolesarski dostop po Rejčevi ulici skladno z OPPN Ob sodišču – sever.

4. IZHODIŠČA ZA SPREMEMBO VELJAVNE PROSTORSKE ZAKONODAJE IN SPREMEMBO OBSTOJEČIH UPRAVNIH DOVOLJENJ

Za izvedbo predvidenih variantnih rešitev in uporabo objekta (varianta A, varianta B, parter) je potrebna:

- sprememba investitorja
- sprememba namembnosti objekta
- vključitev površine »parterja« pred Remizo in ostalih potrebnih površin glede na novo vsebino in zasnovo
- potrebne korekcije arhitekturne zasnove, konstrukcije in instalacij za potrebe novega programa

Za zgoraj navedeno je potrebno spremeniti OPPN Ob železniški postaji – sever, pridobiti pravico graditi na predvidenih zemljiških parcelah in pridobiti novo Gradbeno dovoljenje.

4.1 Sprememba Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Ob železniški postaji – sever

Glede na predvideno programsko vsebino je potrebna sprememba Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Ob železniški postaji – sever (Ur. l. RS, št. 57/2009 z dne 24.7.2009) in sicer 5. člena tekstualnega dela.

5. člen Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Ob železniški postaji – sever (Ur. l. RS, št. 57/2009 z dne 24.7.2009) navaja določila urbanističnega oblikovanja:

5. člen

(določila urbanističnega oblikovanja)

(1) Trgovski center je največji predvideni novozgrajeni objekt na širšem ureditvenem območju ob železniški progi. Njegovo oblikovanje je podrejeno objektu ohranjene in obnovljene remize v osrednjem delu trgovske cone, ki se ji struktura hiše nekoliko izmakne in s tem ustvari notranji trg.
(2) Obliko trga narekuje objekt remize, na katero se ureditev trgovskega centra naveže z lahko delno streho. V obnovljenem objektu remize se brez bistvenih posegov v strukturo tehničnega spomenika uredi trgovski program, del površin pa se nameni za javne in kulturne namene. Vodni stolp je prenovljen in namenjen gostinsko kulturnemu programu. Poglobljen krog obračalnice vagonov se ohrani, prav tako pa se ohrani in rekonstruira tudi del obstoječega železniškega tira, ki bo ponazarjal nekdanjo funkcionalno povezavo spomenika remize z delujočo železniško infrastrukturo izven obravnavanega območja.

Za potrebe umestitve predvidene programske vsebine v objekt Remize se spremeni drugi stavek, drugega odstavka (2) odstavka 5. člena Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Ob železniški postaji – sever (Ur. l. RS, št. 57/2009 z dne 24.7.2009) in sicer:

Obstoječe:
»V obnovljenem objektu remize se brez bistvenih posegov v strukturo tehničnega spomenika uredi trgovski program, del površin pa se nameni za javne in kulturne namene.«

Novo:
»V obnovljenem objektu remize se brez bistvenih posegov v strukturo tehničnega spomenika uredi program za javne in kulturne ter izobraževalne namene. Del površin se lahko nameni za gostinski in trgovski namen«

4.2 Pridobitev stavbne pravice, služnosti in rabe na zemljiških parcelah za gradnjo (ki niso v lasti Mestne občine Nova Gorica), ki mora biti izkazana v upravnem postopku za pridobitev Gradbenega in Uporabnega dovoljenje ter uporabo objekta Remize kot vozlišča kreativnih praks.

4.2.1 Za potrebe izvedbe objekta, parterja ter neposredne površine ob objektu (Glej grafiko OPPN Ob železnici – sever, Prikaz površine stavbišča (objekt Remize) in funkcionalnega zemljišča.):

Stavbna pravica:
- zemljiška parcela 21/21 k.o. Nova Gorica v površini cca. 3033,80m^2 (objekt Remize)
- del zemljiške parcele 21/87 k.o. Nova Gorica v površini cca. 3487,47 m^2 (parter, funkcionalno zemljišče)
- del zemljiške parcele 21/22 k.o. Nova Gorica v površini cca. 117,15m^2 (funkcionalno zemljišče)

Služnost:
- del zemljiške parcele 21/87 k.o. Nova Gorica v površini cca. 1188,94 m^2 (funkcionalno zemljišče)
- zemljiška parcela 21/8 k.o. Nova Gorica v površini cca. 17,88m^2 (funkcionalno zemljišče)
- del zemljiške parcele 21/7 k.o. Nova Gorica v površini cca. 115,89m^2 (funkcionalno zemljišče)
- del zemljiške parcele 21/83 k.o. Nova Gorica v površini cca. 94,97m^2 (funkcionalno zemljišče)

Vse navedene površine so v lasti GF nepremičnine, izvedba in upravljanje nepremičninskih projektov d.o.o., Jurčkova cesta 223, 1000 Ljubljana.

4.2.2 Za potrebe zagotovitve dovoza, dostave dostopa, površin za mirujoči promet in peš dostop (Glej grafiko OPPN Ob železnici – sever, Prikaz površin za dovoz, dostop, dostavo, mirujoči promet.):

Služnost:
- del zemljiške parcele 21/83 v površini cca. 861,27 m^2 in del zemljiške parcele 21/87 v površini cca. 1489,19 m^2 obe k.o. Nova Gorica (dostavna cesta)
- del zemljiške parcele 21/83 v površini cca. 1802,82 m^2, del zemljiške parcele 21/10 v površini cca. 230,02 m^2, del zemljiške parcele 21/7 v površini cca. 42,97 m^2, del zemljiške parcele 21/87 v površini cca. 68,83 m^2, vse k.o. Nova Gorica (dovozna cesta)
- del zemljiške parcele 21/87 v površini cca. 368,01 m^2, k.o. Nova Gorica (dostava)
- del zemljiške parcele 21/87 v površini cca. 1491,63 m^2, del zemljiške parcele 21/22 v površini cca. 122,77 m^2, del zemljiške parcele 21/83 v površini cca. 8,01 m^2 vse k.o. Nova Gorica (peš dostop)

Uporaba:
- del zemljiške parcele 21/83 v površini cca. 827,25 m^2, del zemljiške parcele 21/7 v površini cca. 12,82 m^2, obe k.o. Nova Gorica (mirujoči promet – 55PM). Velja za Varianto A.

Vse navedene površine so v lasti GF nepremičnine, izvedba in upravljanje nepremičninskih projektov d.o.o., Jurčkova cesta 223, 1000 Ljubljana.

4.2.3 Za potrebe zagotovitve priključitve objekta na komunalno infrastrukturo (Glej grafiko OPPN Ob železnici – sever, Prikaz površin za vzpostavitev priključkov na komunalno infrastrukturo.):

Služnost:
- v dolžini cca. 13,0m in širini cca. 1,0m na zemljiški parceli 21/87 k.o. Nova Gorica (vodovod)
- v dolžini cca. 75,0m in širini cca. 1,5m na zemljiški parceli 21/87 k.o. Nova Gorica (TK, NN vod)
- v dolžini cca. 85,0m in širini cca. 1,0m na zemljiški parceli 21/87 k.o. Nova Gorica (vročevod)
- v dolžini cca. 9,0m in širini cca. 1,0m na zemljiški parceli 21/87 k.o. Nova Gorica (fekalna kanalizacija)
- v dolžini cca. 9,0m in 9,0m ter širini cca. 1,0m na zemljiški parceli 21/87 k.o. Nova Gorica (meteorna kanalizacija)

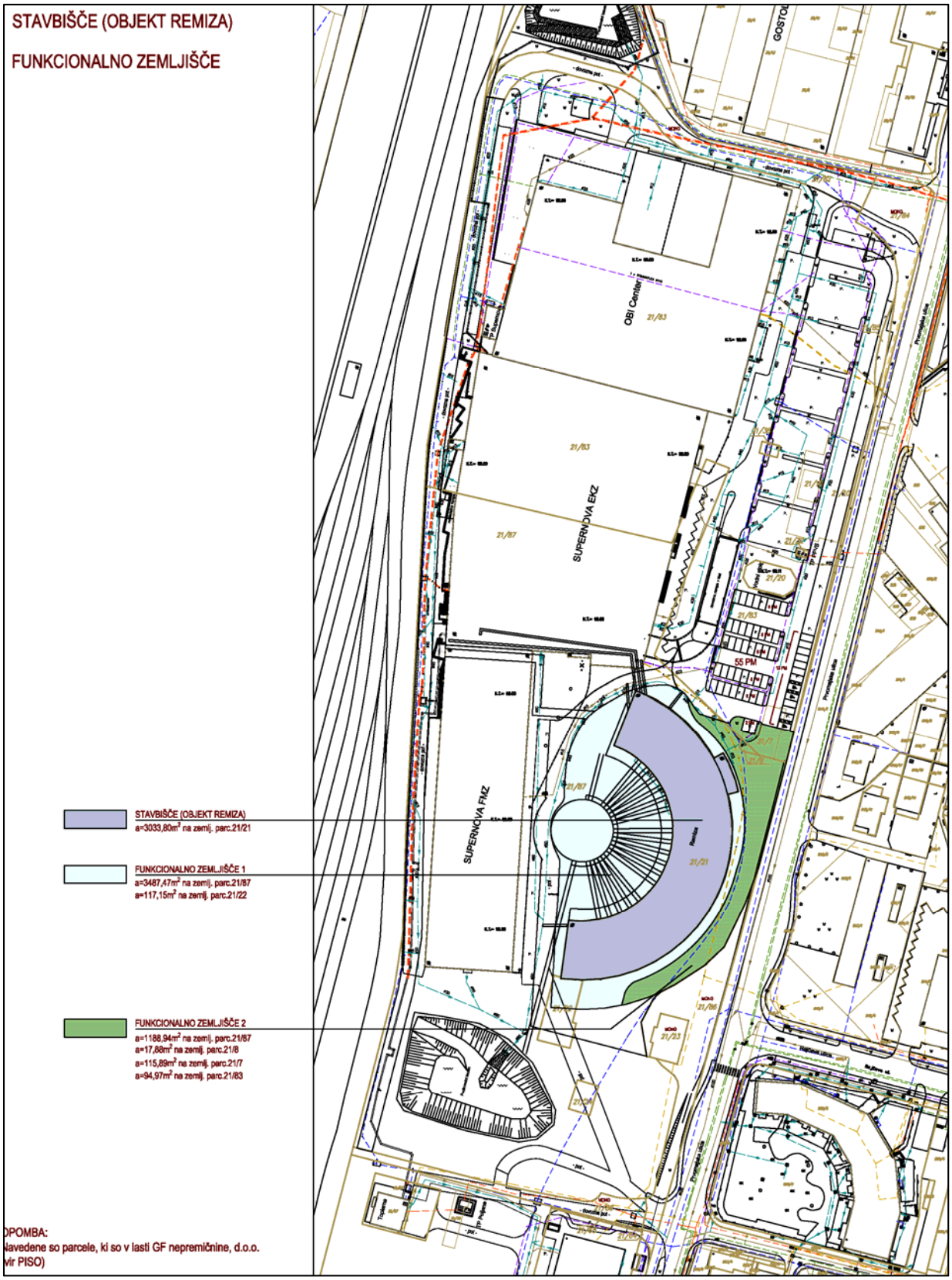
Vse navedene površine so v lasti GF nepremičnine, izvedba in upravljanje nepremičninskih projektov d.o.o., Jurčkova cesta 223, 1000 Ljubljana.

4.2.4 Za potrebe izvedbe objekta (območje gradbišča v času gradnje)

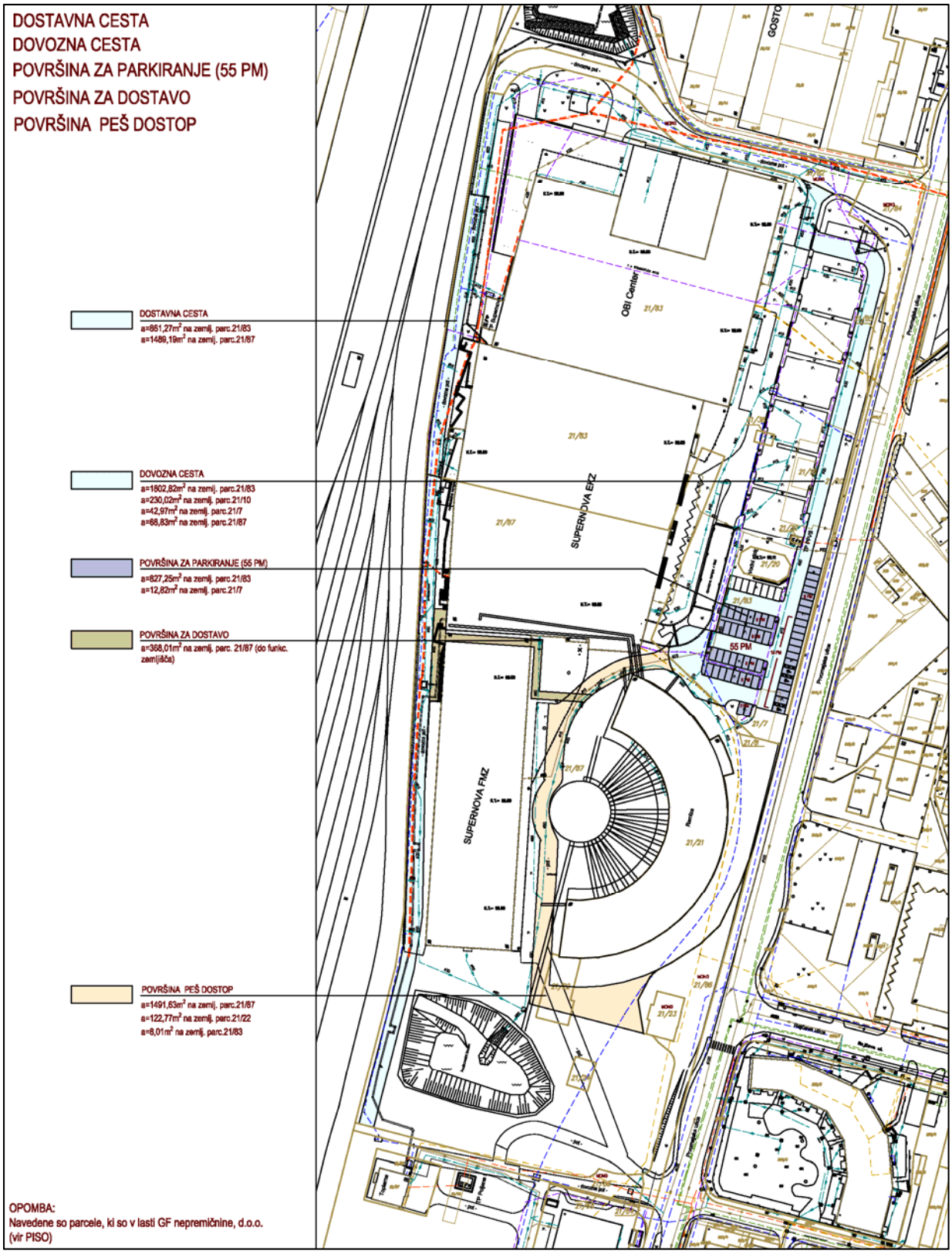
(Glej grafiko OPPN Ob železnici – sever, Prikaz površin območja gradbišča.):

Uporaba:
- zemljiška parcela 21/21 k.o. Nova Gorica v površini cca. 3033,80m^2 (objekt Remize)
- zemljiška parcela 21/8 k.o. Nova Gorica v površini cca. 15,10m^2
- del zemljiške parcele 21/7 k.o. Nova Gorica v površini cca. 17,74m^2
- del zemljiške parcele 21/87 k.o. Nova Gorica v površini cca. 2816,91 m^2
- del zemljiške parcele 21/22 k.o. Nova Gorica v površini cca. 265,18m^2

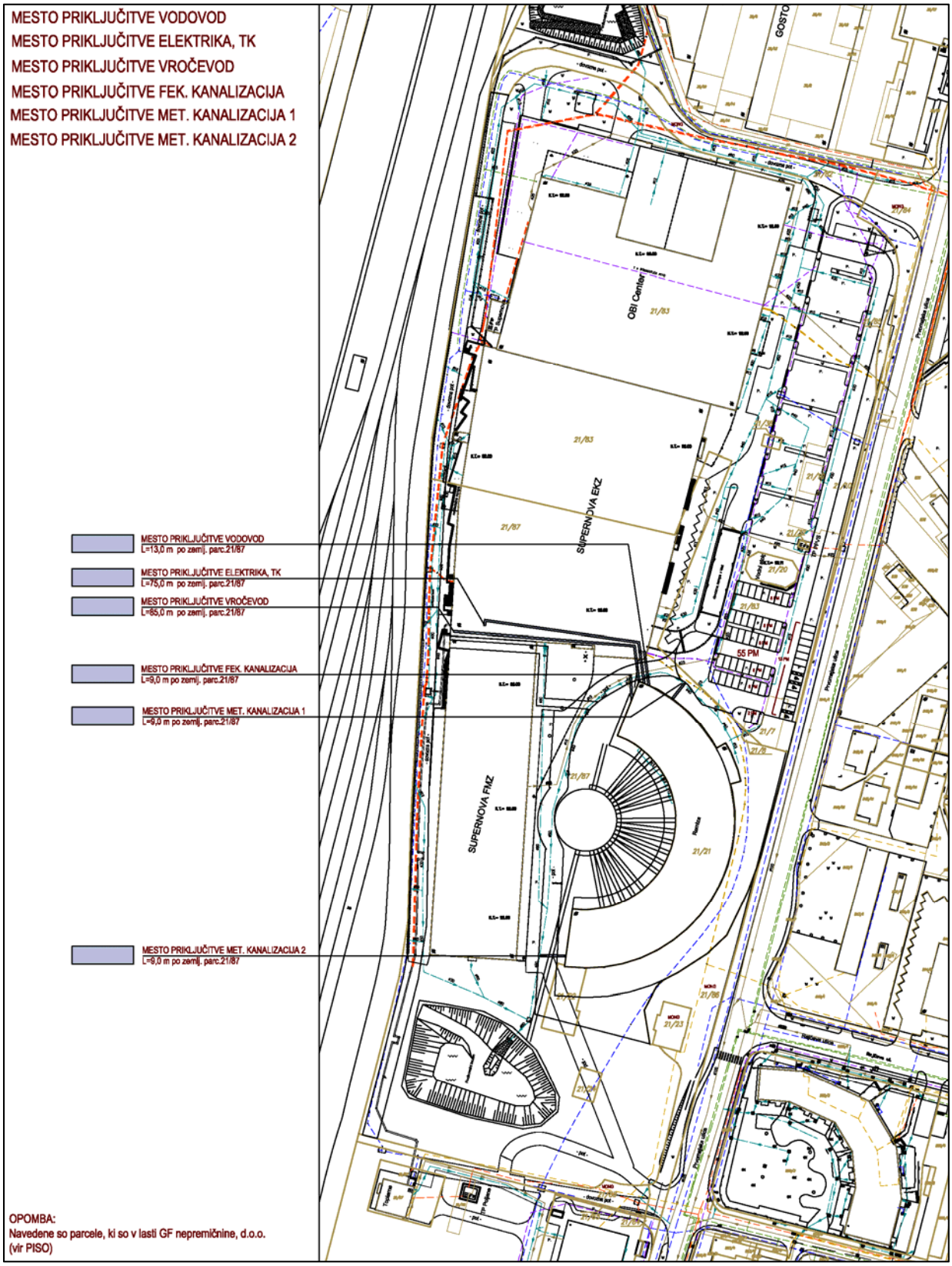
Vse navedene površine so v lasti GF nepremičnine, izvedba in upravljanje nepremičninskih projektov d.o.o., Jurčkova cesta 223, 1000 Ljubljana.



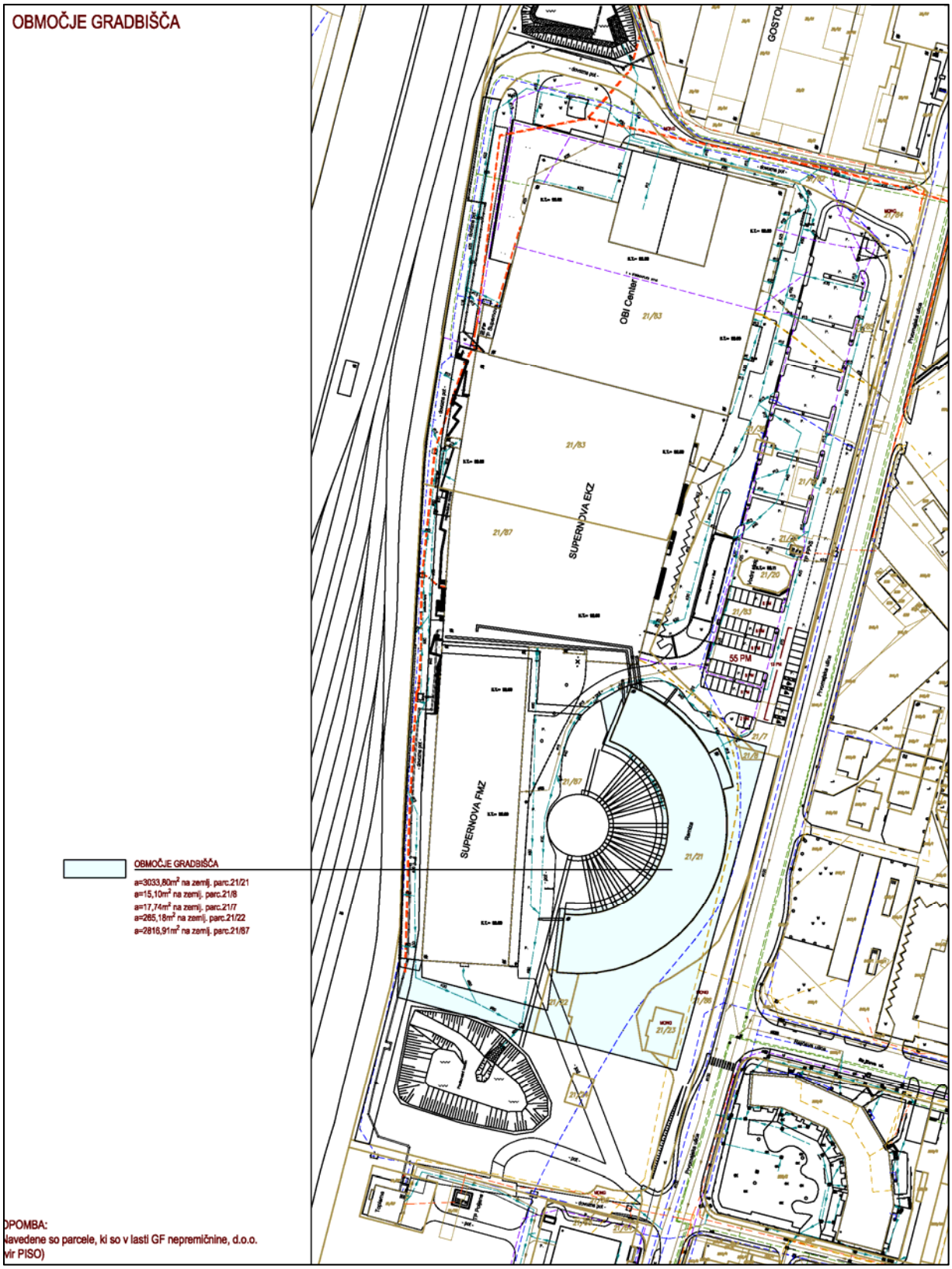
OPPN Ob železnici – sever, Prikaz površine stavbišča (objekt Remize) in funkcionalnega zemljišča.



OPPN Ob železnici – sever, Prikaz površin za dovoz, dostop, dostavo, mirujoči promet.



OPPN Ob železnici – sever, Prikaz površin za vzpostavitev priključkov na komunalno infrastrukturo.



OPPN Ob železnici – sever, Prikaz površin območja gradbišča.