# VSTOPNA TOČKA ZA ŠPORTNO REKREATIVNE DEJAVNOSTI

# NA OBMOČJU LIJAKA

strokovna podlaga

za izdelavo prostorsko - arhitekturne zasnove za umestitev objekta v prostor

Kristina Pahor, udia
Rajko Vecchiet, udig
PROJEKT d.d.

Nova Gorica, junij 2017

naročnik

MESTNA OBČINA NOVA GORICA

Trg E. Kardelja 1, 5000 Nova Gorica

objekt

# VSTOPNA TOČKA ZA ŠPORTNO REKREATIVNE DEJAVNOSTI NA OBMOČJU LIJAKA

strokovna podlaga za izdelavo

prostorsko - arhitekturne zasnove

za umestitev objekta v prostor

št. elaborata

13888

kraj, datum izdelave

Nova Gorica, junij 2017

odgovorni izdelovalec

Kristina Pahor, univ. dipl.inž.arh., ZAPS 1522 A

PROJEKT

podjetje za inženiring , geodezijo, urbanizem in projektiranje
Kidričeva ulica 9a, 5000 Nova Gorica, Slovenija

tel.: +386 (0)5 338 0000  fax: +386 (0)5 302 4493
e-mail: info@projekt.si

UVOD

Strokovna podlaga obsega

- preveritev umestitve programa na lokacijo z vidika prostorskih aktov,
- preveritev umestitve programa na lokacijo z vidika obstoječih struktur, varovanih območij in obstoječih komunalnih naprav,
- določitev robnih pogojev za umeščanje grajenih struktur ter potrebnih omilitvenih ukrepov.

Program v stavbah obsega okvirno turistično ponudbo: gostinsko dejavnost - ponudba pijač in prigrizkov ter spremljevalne storitve (npr. za jadralno padalstvo in zmajarstvo, pohodništvo, kolesarstvo in podobno).
Ureditve zunanjih površin obsegajo gostinsko teraso, parkirne površine za osebna vozila in avtodome (do srednje velikosti), tribune za gledalce, otroška igrišča, druge zelene površine.

Namen strokovne podlage je določiti maksimalne dopustne gabarite (gradbene linije, etažnost, parterne ureditve) umestitve centra, usklajene z naročnikom in projektnimi pogoji soglasodajalcev ter okvirno projektantsko oceno izbrane variante.
Strokovna podlaga predstavlja pogoje umeščanja objektov ter izdelave projektne dokumentacije ob hkratnem upoštevanju pogojev iz OPN MONG.
Predlagane rešitve so v skladu z zahtevami OPN, dodatno se skladnost preveri v okviru detajlnih predlogov.

OPIS OBMOČJA

Vstopna točka se umešča na ravninskem delu na območju pretežno kmetijskih površin, na križišču glavne cestne povezave Šempas - Nova Gorica in lokalne ceste za Šmihel. Širše območje Ajševice je skupaj z območji Panovca, Vogrščka in Soče v strateškem delu OPN Mestne občine Nova Gorica opredeljeno kot razvojno glavna rekreacijska cona širšega mestnega območja, kot dodatna ponudba zabaviščnemu turizmu. Krajino členijo potoki in odvodni jarki med intenzivnimi kmetijskimi površinami. Vodotoki se renaturirajo in varujejo z vegetacijskim slojem - mejico, drevoredi in zaplatami gozda.

Lokacija je priljubljeno pristajališče jadralnih padalcev in zmajarjev z vzletišča nad izvirom Lijaka, z višine 581 m na prepadnem robu Trnovskega gozda.

Območje je bilo v strateškem aktu občine opredeljeno za pozidavo kot robno območje na križišču cest, ob obstoječi pozidavi in je kot tako omejeno na lokacijo, kjer je glede na oceno ranljivosti z vidika varovanja kmetijskih površin vpliv ureditve zanemarljiv oz. zmeren.

Območje urejanja meri skupaj 4321,35 $m^2$ in je z javno potjo deljeno na dva dela: manjši del, kjer so predvideni objekti večnamenskega centra s površino 2145,95 $m^2$(v nadaljevanju del parcele A) in večji del, s površino 2175,40 $m^2$ (v nadaljevanju del parcele B), kjer je predvideno parkiranje za obiskovalce območja Lijaka.
Del parcele A leži vzhodno od javne poti in obsega zemljišče parcel št. 3699, *606, 5483/2, 5483/3 in 5483/4, k.o. Šmihel.
Del parcele B leži zahodno od poti in obsega zemljišče parcele št. 5483/5 k.o. Šmihel.

PROJEKTNE OSNOVE

Pravna podlaga za umestitev vstopne točke za športnO rekreativne dejavsnoti na območju Lijaka je občinski prostorski načrt OPN MONG.

Nabor predvidenih dejavnosti je osnovan na podlagi obstoječega stanja in usmeritev naročnika – Mestne občine Nova Gorica, ki želi osnovati robne pogoje za razpis za zasebne investitorje za izgradnjo ter najem infrastrukture in objekta.

Izdelan je bil geodetski načrt št. (Projekt d.d., št. 52-017/17, feb.2017).

Za zasnovo priključkov na lokalno cesto v območju varovalnega pasu regionalne ceste je bila izvedena Prometna analiza (Provia d.o.o., št. PR354-STU-P, maj 2017).

Program na območju dela parcele A obsega zaključeno celoto objekta, namenjenega turističnemu servisu padalcem ter drugim obiskovalcem. Poudarek je na čim več odprtih zatravljenih površinah, ki so proti pristajališču oblikovane kot 'naravne' tribune, ob stavbi pa z odprto ploščadjo z barskimi mizami.

Stavba obsega minimalni gostinski program - manjši bar, ki se v letnem času odpre in razširi na zunanje površine, padalski program - pisarna, ki je hkrati sejna soba društva, center za zveze ter prostor za prvo pomoč ter skupni sanitarni vozel. Za obogatitev ponudbe je željen je spremljevalni program (TIC, sposoja koles, ip.).

Program na območju dela parcele B obsega parkirišče za osebna in počitniška vozila - kamperje za obiskovalce v naravnem zaledju. Parkirišče se funkcionalno dopolnjuje s ponudbo na območju A, obenem je zasnovano kot neodvisno od ostalega programa. Opremljeno naj bo z minimalno opremo - koši in klopmi ter osenčeno.

Za širše območje Ajševice je bila s strani Fakultete za arhitekturo v marcu 2013 izvedena krajinsko - urbanistična delavnica Športno rekreacijski park Ajševica. Študentje so pod mentorstvom prof. J. Koželja, mag. P. Filipič in P. Hočevarja izdelali analize območja ter umestili nove oz. nadgrajevali obstoječe rekreacijske poti, padalski center, kamp, športno letališče, konjeniški center ter golf igrišče.

Zasnova sledi splošnim določilom iz delavnice, ki sledijo t.i. krajinskemu urbanizmu. Osnova je začasna infrastruktura s čim manj vlaganji in čim manjšimi posegi v okolje. Kot gradniki so uporabljeni elementi sonaravnega in vzdržnega oblikovanja: rastlinje, voda, nasutja, pesek, kamen, oprema iz lesa. Za gradnjo se lahko uporabijo montažni kontejnerji.

ZAHTEVE PROSTORSKEGA AKTA OPN
namenska raba območja: **BT - površine za turizem**
prostorska enota **ŠM-01/05**
splošni PIP:
dejavnost:
osnovna dejavnost: **gostinstvo in turizem**
spremljajoče dejavnosti: družbene, poslovne dejavnosti, trgovske in storitvene dejavnosti ter druge dejavnosti, ki služijo tem dejavnosti
izključujoče dejavnosti: bivanje, proizvodnja ter promet in skladiščenje
vrste stavb:
121 gostinske stavbe, 1242 garažne cone (za potrebe cone), 12659 športne dvorane, 2302 energetski objekti - le fotovoltaični sistemi kot del strehe ali fasade obstoječih objektov, 241 objekti za šport in prosti čas
Dovoljena je gradnja drugih objektov, ki dopolnjujejo osnovno dejavnost.

Faktorji dopustne izrabe:
faktor izrabe (FI) = bruto tlorisna površ. nadzemnih etaž objektov / gradbeno parcelo: max. 1,5; pri parcelah s površino > 1000 $m^2$, se upošteva površ. 1000 $m^2$
max. bruto površina vseh nadzemnih etaž objektov = 1500 $m^2$

faktor zazidanosti (FZ) = zazidana površina objektov / gradbeno parcelo: ≤ 0,5

faktor gradbene prostornine (FP) = bruto prostornina objekta / gradbeno parcelo: ≤ 5

zelene površine (Z): min. 30% ter min. 30 dreves/ha
za del parcele A pomeni min. 644 m2, za del parcele B min. 652 m2, za oba dela funkcionalne parcele skupaj oz. za celotno enoto EUP 1296 m2 zelenih površin. Glede na zahtevo min. 30 dreves/ha, je potrebnih min. 13 dreves.

VAROVANJA IN OMEJITVE
Lokacija ni posebej zavarovana z vidika varstva okolja, meji pa na zavarovano ekološko pomembno območje EPO Dolina Vipave (ID 92500). Lokacija je občutljiva z vidika varovanja kulturne krajine, saj je v odprtem prostoru, ob glavni cesti in tako vizualno izpostavljena.
Prostorski akt občine OPN MONG predpisuje izdelavo arhitekturne zasnove za celotno urejevalno enoto, ki jo potrdi občinska služba, pristojna za urejanje prostora.
Območje leži v varovalnih pasovih gospodarske javne infrastrukture:
- regionalne ceste II. reda Ajševica - Nova Gorica (R2-444/0347),
- javne poti (MONG),
- VN elektroenergetskega voda 20 kV (Elektro Primorska d.d.),
- komunalnih vodov - vodovoda, el. NN nadzemnega voda.

Prikaz varovanih pasov je v grafičnih prilogah strokovne podlage.
Pozornost je potrebno posvetiti novih pogojem odvodnje območja. Pričakovati je, da bo za varno odvodnjo potrebno predvideti vsaj delno zadrževanje padavinskih vod. Nivo objektov je predviden cca. 1,40 m nad obstoječo koto terena. Po podatkih Direkcije RS za vode območje ni v vplivu poplav.
Pri umeščanju objektov in načrtovanju je potrebno upoštevati veliko vetrno obremenitev območja, saj dosegajo sunki burje hitrost tudi do 200 km/h.
Projektni pogoji pristojnih soglasodajalcev so v prilogi.

PROGRAMSKA SHEMA - UMESTITEV V PROSTOR

Program je definiran v smislu iskanju primerne zasnove, omejitve programa izhajajo iz OPN in razpoložljivega zemljišča. Predvsem je variabilen program na delu parcele A, ki je odvisen od pobud izbranega ponudnika gradnje centra.

Program na delu parcele A obsega gostinski program, dimenzioniran kot manjši bar v zimskem času in ki se v letnem času odpre in razširi na zunanje površine, padalski program - pisarna, ki je hkrati sejna soba društva, center za zveze ter prostor za prvo pomoč ter skupni sanitarni vozel. Za obogatitev ponudbe je željen spremljevalni program (TIC, sposoja koles,…).
Upoštevati je zadrževanje večjega število ljudi ob prireditvah/tekmovanjih na prostem. Parkirne površine na tem območju je dimenzionirati tako, da pokrivajo potrebe celotnega predvidenega programa ob običajnih dneh v skladu z v OPN zahtevanim številom parkirnih mest za posamezne vsebine.

Objekt centra se predvidi na dvignjenem platoju s komprimiranim nasutjem, ki se polagoma spušča proti robovom, ki mejijo na odprte površine polja pristajališča. Na brežini nasutja se izvedejo sonaravno urejene tribune npr. z lesenimi branami na peščenem nasutju, brežina se zazeleni. Tribune se izvedejo tik vzdolž meje parcele. Pred objektom se izvede tlakovana ploščad, orientirana proti tribunam in pristajališču, kot center dogajanja, kot terasa gostinskega lokala in povezovalni element vseh programov. Objekti okrog ploščadi so rob dvignjenega platoja in so umeščeni na način, da sledijo že obstoječim geometrijam v prostoru - smerem obeh cest. Vhod - odprto stopnišče na ploščad se umešča tako, da je opazen z glavne ceste. Vzdolž fasade proti parkirišču je rampa, ki se blago vzpenja na plato, da je omogočen dostop tudi gibalno oviranih oseb in dostavi. Proti cesti se odpirajo fasade gostinskega lokala in oz. drugi glavni promotorji centra.

Program na območju dela parcele B obsega parkirišče za osebna in počitniška vozila - kamperje za obiskovalce rekreacijskega območja Ajševice.
Parkirišče je zasnovano s kapaciteto 30 PM na osebna vozila ter 6 PM za kamperje .
Parkirišče je opremljeno s koši, klopmi, osenčeno.

Na celotnem območju velja, da je ves parterni prostor javni odprti prostor.

Na celotnem območju je vzolž regionalne ceste predviden drevored z visokoraslimi drevesi. V zalednju parcele pa se zelene in parkirne površine senčijo z nizkoraslimi drevesi.

REGULACIJSKE ČRTE, ODMIKI

Poleg omejitev kot jih podaja OPN v obliki faktorjev dopustne izrabe, je potrebno upoštevati tudi omejitev podrobnih izvedbenih pogojev PIP za območje EUP ŠM-01/05: Umestitev objektov za potrebe dejavnosti možne na parceli št. *606 in 3699 k.o. Šmihel, ob glavni cesti možna umestitev tribun za gledalce. Ureditev parkirišč na površinah ob glavni cesti. Posegi so dopustni le na podlagi arhitekturne zasnove za celotno EUP, ki jo potrdi občinska služba, pristojna za urejanje prostora.

Dodatna omejitev umestitve je podana s to strokovno podlago
- glede na določen rezervat za širitev lokalne ceste (dvosmerna lokalna cesta ter enostransko pločnik) na zahodnem robu območja
- z namenom ohranjanja obstoječega drevesa na vzhodnem robu
- z določenim minimalnim odmikom območja za pozidavo napram sosednjim zemljiščem 3,0 m (trajno zaščitena kmetijska zemljišča).

Upoštevati je
- gradbene linije $G_{L:}$ linije, ob katere morajo biti locirane stavbe
- gradbene meje $G_{M:}$ linije, do katerih sme segati objekt.

Regulacijske linije omejujejo točke s koordinatami

| x | y |
|---|---|
| 400391,80 | 90074,45 |
| 400394,84 | 90077,95 |
| 400415,13 | 90089,72 |
| 400414,74 | 90068,59 |
| 400407,77 | 90060,57 |

VIŠINE

Maksimalna etažnost stavb na zahodnem delu v pasu 6 m od določene gradbene linije je P, v ostalem delu P+1.
Maksimalno zvišanje terena na območju predvidenem za pozidavo (območje v grafičnem delu šrafirano z oranžno šrafuro) je 1,60 m nad koto obstoječega terena.
V ostalem območju je dopustno zvišanje terena le v toliko, da se dosega primerne klančine za doseganje dvignjenega platoja.

DOPUSTNA ODSTOPANJA

Parterne ureditve lahko presegajo določene regulacijske linije, v kolikor se s tem ne onemogoča kasnejšo širitev lokalne ceste.
Rešitve lahko presegajo določene regulacijske črte, v kolikor s temi odstopanji soglaša občinska služba, pristojna za urejanje prostora.

OBLIKOVANJE OBJEKTOV
Preverjana in upoštevana je možnost gradnje z modularnimi enotami - kontejnerji, kot npr. Trimo.

Objekti in prostorske ureditve morajo spoštovati kvaliteto naravnega in grajenega kulturnega prostora ter morajo biti oblikovani po načelih dobre arhitekturne prakse. Uporabiti je materiale, ki ne bleščijo. Večje zasteklitve naj bodo senčene z zunanjimi senčili. Posegi v prostor naj bodo čim manjši, ohranjajo naj se naravne kakovosti prostora. Objekti naj upoštevajo krajinske tipologije.

Barva in tekstura objekta mora biti določena v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja. Klimatskih naprav ni dopustno nameščati na izpostavljene dele uličnih fasad objektov, razen če drugače ni mogoče. Namestitev klimatskih naprav ne sme imeti motečih vpliv na prostor, kjer se zadržujejo ljudje. Elektro omarice, omarice plinskih, telekomunikacijskih in drugih tehničnih naprav je potrebno namestiti tako, da so javno dostopne in da praviloma niso na izpostavljenih delih fasad objektov, razen če ni drugače mogoče.
Upoštevati je potrebno omejitev OPN, da so objekti locirani znotraj parcel *606 in 3699 k.o. Šmihel, parterne ureditve lahko to omejitev presegajo.

ODPRTE BIVALNE POVRŠINE
Zelene in tlakovane površine se urejajo kot javne odprte površine in jih ni dovoljeno ograjevati na način, da je onemogočen javen dostop. Ograje naj se izvedejo kot vizuelna bariera na stiku urejanih zelenih površin z odprtimi jarki oz. cesto ter kot element zaščite prometa na regionalni cesti zaradi zasaditve drevoreda v varovalnem pasu.
Do urejanih površin - ploščadi je predvideti dostop tudi za funkcionalno ovirane osebe z upoštevanjem standarda SIST ISO 21542 Gradnja stavb - Dostopnost in uporabnost grajenega okolja.
V vidnem polju ploščadi pred barom naj se predvidi namestitev otroških igral. Zelene površine naj se opremijo s klopmi, na območju dela parcele B tudi s koši za smeti.
Ohranjajo naj se odprti jarki z močvirskim rastlinjem, ki vzpostavljajo prepoznavnost krajine.
V obcestnem pasu naj se predvidi linijska zasaditev - drevored, za senčenje v poletnem času. Predlagamo zasaditev s trpežno drevesno vrsto, npr. topolom, ki je odporen na veter, sol, insekte, in ki dobro prenaša sušo ter obenem vlažna tla in jih izsušuje ter utrjuje.
Posamična drevesa naj se zasadijo tudi na severnem robu obeh območij, za senco parkirišču in zelenim bivalnim površinam (tribune, otroško igrišče). Tudi za to zasaditev naj se izberejo na veter odporne drevesne vrste, npr. mokovec, glog, jerebika. Obstoječa drevesa naj se ohranijo.
Oprema - klopi, ograje, igrala naj bodo v čimvečji meri lesena.

OCENA INVESTICIJE

| | količina m2/m' | cena EUR/m2 EUR/m' | |
|---|---|---|---|
| OBMOČJE A | | | |
| objekt | 130 | 1000 | 130000 |
| tlakovane površine ( na nasutju) | 145 | 80 | 11600 |
| utrjene prometne površine | 560 | 80 | 44800 |
| zelene površine - zahtevno | 446 | 80 | 35680 |
| zelene površine - enostavno | 535 | 15 | 8025 |
| prestavitev vodovoda | 140 | 200 | 28000 |
| kanalizacija | 65 | 200 | 13000 |
| MČN | | | 10000 |
| zadrževalnik meteornih vod | | | 4000 |
| el., TK priključki | 50 | 50 | 2500 |
| javna razsvetljava in svetila JR | | | 5000 |
| **skupaj območje A** | | | **292.605,0** |
| | | | |
| OBMOČJE B | | | |
| utrjene prometne površine | 1205 | 80 | 96400 |
| zelene površine | 410 | 15 | 6150 |
| kanalizacija | 86 | 200 | 17200 |
| **skupaj območje B** | | | **119.750,0** |
| | | | |
| **skupaj** | | | **412.355,0** |

Cene so brez DDV.

pogled na cestni priključek

pogled proti vzletišču in pristajališču

obstoječi objekti na območju

GRAFIČNE PRILOGE

| | | |
|---|---|---|
| - PRIKAZ OBSTOJEČA STANJA | 1:500 | list 1 |
| - UREDITVENA SITUACIJA | 1:500 | list 2.1 |
| - PREREZI | 1:200 | list 2.2 |
| - PROGRAMSKA SHEMA | 1:200 | list 2.3 |
| - PRIKAZ GRADBENIH LINIJ | 1:500 | list 2.4 |
| - SITUACIJA KOMUNALNIH NAPRAV | 1:500 | list 3 |
| - PRIKAZ VAROVANIH OBMOČIJ | 1:500 | list 4 |
| - 3D vizualizacija | | list 5 |

PROJEKTNI POGOJI

- Ministrstvo za infrastrukturo, Direkcija RS za infrastrukturo

  št. 37167-547/2017/2(1507) z dne 9.3.2017

- Elektro Primorska d.d.

  št. 1086746, z dne 5.4.2017

- Telekom Slovenije d.d.

  št. 17610203-0015120173070152 z dne 15.3.2017

- Vodovodi in kanalizacija Nova Gorica d.d.

  št. V-47/2017, z dne 4.4.2017 – za vodovod

- Vodovodi in kanalizacija Nova Gorica d.d.

  št. K-041/2017, z dne 9.3.2017 – za kanalizacijo