

CENTER GOLDING ŽALEC - HOTEL

naročnik	Občina Žalec Ulica Savinjske čete 5, SI-3310 Žalec
lokacija	Žalec
vrsta projekta	IDZ - idejna zasnova
številka projekta	218/22
številka mape	1 2 3 - arhiv
datum / dopolnitev	december 2022
avtorji	Matic Lašič, mag. inž. arh., ZAPS PA-1663 Tina Mikulič, mag. inž. arh., ZAPS PA-2228
avtorji krajinske ureditve	Andreja Zapušek Černe, univ. dipl. inž. kraj. arh., ad krajine Damjan Černe, univ. dipl. inž. kraj. arh., ad krajine
sodelavci	Analina Štumberger, mag. inž. arh. Sebastijan Sunajko, mag. inž. arh. Andrej Blatnik, mag. inž. arh. I 3d Matjaž Čerček, univ.dipl.inž.grad., rc-plan m I statična presoja

1 OSNOVNI PODATKI

naročnik	Občina Žalec Ulica Savinjske čete 5, SI-3310 Žalec
projekt	CENTER GOLDING ŽALEC - HOTEL
lokacija/objekt	Žalec
vrsta projektne dokumentacije	IDZ - idejna zasnova
projektant	E F E K T arhitektura d.o.o. Hrenova 24, SI 1000 Ljubljana www.efekt-a.com
vodja projekta	Matic Lašič, mag. inž. arh., ZAPS 1663 PA
številka projekta	218/22
številka izvoda	1 2 3 - arhiv
kraj/datum	Ljubljana, december 2022
žig/podpis	



EFEKT
a r h i t e k t u r a

številka projekta	faza	datum	merilo	list
218/22	IDZ	december 2022	-	2

2 KAZALO PROJEKTA

01	osnovni podatki o projektu
02	kazalo projekta
03	splošno o projektu - namen in cilj
04	splošne zahteve
05	usmeritve in zakonodaja
06	lokacija
07	arhitekturna in funkcionalna zasnova
08	konstrukcijska in materialna zasnova
09	seznam prostorov s površinami
10	ocena investicije
11	vizije razvoja prostora
12	risbe
13	3d vizualizacije

3 SPLOŠNO O PROJEKTU - NAMEN IN CILJ

Naročnik Občina Žalec je pri projektantu EFEKT arhitektura d.o.o. naročil izdelavo idejne zasnove za prenovu in rekonstrukcijo objekta hotela. Izdelana idejna zasnova bo služila kot strokovna podlaga za vse nadaljnje projektne faze prenove objekta. V nalogi so poleg zakonskih obvez, obvez Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Žalec, definirane zahteve naročnika in uporabnika na osnovi podanih izhodišč.

Cilj projekta je prenova in rekonstrukcija objekta hotela, ki spremeni namembnost v mladinski center, hostel ter pisarniški program.

AVTORSTVO

Naročnik z naročilom projektne dokumentacije /IDZ – idejna zasnova/ pridobi materialne avtorske pravice izvajalca, moralne avtorske pravice pa ostanejo v lasti avtorja, skladno z določili Zakona o avtorskih in sorodnih pravicah.

Naročnik sme prevzeto projektno dokumentacijo uporabiti, kot strokovno podlago za pripravo nadaljnjih faz projektne dokumentacije za izgradnjo objekta. Projektna dokumentacija z izročitvijo naročniku postane njegova last. Naročnik prevzete projektne dokumentacije ne sme razmnoževati, spreminjati ali odtujiti brez pisnega soglasja izvajalca. V kolikor bo naročnik DGD in PZI projektno dokumentacijo naročil pri drugem projektantu mora skladno z zakonom o avtorskih in sorodnih pravicah ter kodeksom poklicne zbornice (ZAPS) od avtorjev pridobiti pisno soglasje, s čimer se tudi zavezuje, da se bo morebitni izbrani izvajalec konzultiral pri avtorju predmetne idejne zasnove.

4.1

POVZETEK KLJUČNIH PODATKOV

Predmet obravnave je idejna zasnova prenove in rekonstrukcije objekta hotela. S spremembo namembnosti v mladinski center, hostel in pisarniški program se prilagajajo prostorske potrebe. Idejna zasnova služi za potrebe funkcionalne zasnove ter za pripravo projektne naloge za nadaljnje faze projektne dokumentacije. Izhodišča za predmetno idejno zasnovo je projektna naloga naročnika.

4.2

PROJEKTNA NALOGA NAROČNIKA

Projekt umestitve mladinskega centra, hostla in pisarniškega programa s sledečimi zahtevami:

Mladinski center

- dnevni center v pritličju
- 3 samostojne pisarne v etaži hostla
- arhiv
- sanitarije za obiskovalce
- sanitarije ter čajna kuhinja za zaposlene

Hostel

- recepcija v pritličju
- ena cela etaža se namení skupinskim ležiščem
- sobe so za največ 6 oseb in imajo kopalnico
- v etaži s skupinskimi ležišči je tudi prostor zajtrkovalnice oz. prostor za druženje
- predvidi se prostor za čistila in za hrambo umazanega ter čistega perila
- v najvišji etaži se predvidijo le dvoposteljne sobe z lastnimi kopalnicami
- v medetaži se predvidi 'dnevna soba hostla'

Pisarniški program

- za poslovno dejavnost se namenita dve etaži
- vsaka etaža lahko deluje samostojno oziroma se omogoči oddaja posamezne pisarne
- v vsaki etaži se predvidijo sanitarije, čajna kuhinja, arhiv, TK prostor; ti prostori so v souporabi
- dostop do pisarniških prostorov je mimo recepcijskega pulta v pritličju
- dostop v etažo s pisarnami je možno omejiti s kontrolo dostopa

3 scenariji za pritličje

- dvorana; v pritličju se na mestu obstoječe restavracije umesti večnamenska dvorana, na severno fasado se umestijo poslovni lokali, vmes se oblikuje pas servisnih in tehničnih prostorov
- restavracija; prostor obstoječe restavracije se preoblikuje, kuhinja se dimenzijsko zmanjša, ob severno fasado se umestijo poslovni lokali in manjša dvorana
- poslovni lokali; celoten tloris pritličnega volumna se preoblikuje na način, da se pridobi čim več poslovnih lokalov in manjša dvorana, ki se lahko odpre v vhodno avlo in se tako oblikuje večji enovit prostor

Objekt mora omogočati izvedbo naslednjih dejavnosti:

- kulturne in razvedrilne
- izobraževalne
- prireditvene
- upravno-pisarniške

Potrebno je upoštevati normativne zahteve za posamezne dejavnosti.

- vizualno sodoben in enostaven slog, zagotavljanje dnevne svetlobe prostorom s stalnim delovnim mestom,
- enostavni dostopi do posameznih vsebin in omogočanje medsebojnega povezovanja in sodelovanja
- garderobe, sanitarije: upoštevati normativne zahteve
- etažna višina glede na namembnost prostora
- ogrevanje: uporabe alternativnih, zelenih ali finančno ugodnejših virov
- prezračevanje in klimatizacija: upoštevati normativne zahteve
- servisni in tehnični prostori se smiselno razporedijo glede na program
- ureditev zunanjih površin naj sledi ideji po prepletanju različnih uporabnikov z možnostjo izvajanja mnogih vsebin (prostor za zunanje prireditve, tlakovane površine z urbano opremo, parkovna ureditev); prostor naj se v čim večji meri sprostí motornega prometa

5.1 VELJAVNA ZAKONSKA REGULATIVA

S projektom bo izdelovalec v okviru veljavnih standardov in normativov zagotovil uporabnikom ustrezno in prijetno vadbeno, delovno in izobraževalno okolje v funkcionalni, kakovostni, energetske varčni in zdravi stavbi, ki izpolnjuje predpisane pogoje za izvajanje kulturne, gostinske in pisarniške dejavnosti. Pri izdelavi idejne zasnove se upošteva vse veljavne zakone, tehnične predpise in pravilnike, še posebej pa:

- Izhodišča naročnika
- Zakon o urejanju prostora – ZUreP 2
- Gradbeni zakon - GZ
- Pravilnik o podrobnejši vsebini dokumentacije in obrazcih, povezanih z graditvijo objektov
- Pravilnik o univerzalni graditvi in uporabi objektov
- Uredba o razvrščanju objektov
- Pravilnik o minimalnih tehničnih pogojih in o obsegu storitev za opravljanje gostinskih dejavnosti
- Pravilnik o učinkoviti rabi energije v stavbah
- Pravilnik o spodbujanju učinkovite rabe energije in rabe obnovljivih virov energije
- Zakon varstvu okolja
- Pravilnik o zahtevah za zagotavljanje neoviranega dostopa, vstopa in uporabe objektov v javni rabi ter večstanovanjskih stavb
- Pravilnik o zvočni zaščiti stavb
- Pravilnik o požarni varnosti v stavbah
- Tehnična smernica - Razvrščanje objektov TSG-V-006-2022
- Tehnična smernica - Učinkovita raba energije v stavbah TSG-1-004:2022
- Tehnična smernica - Požarna varnost v stavbah TSG-1-001:2019
- Tehnična smernica - Zaščita pred hrupom v stavbah TSG-1-005:2012
- Tehnična smernica - Nizkonapetostne električne inštalacije TSG-N-002:2021
- Tehnična smernica - Zaščita pred delovanjem strele TSG-N-003:2021
- Uredba o klasifikaciji vrst objektov in objektih državnega pomena
- Pravilnik o univerzalni graditvi in uporabi objektov
- Pravilnik o zahtevah za zagotavljanje varnosti in zdravja delavcev na delovnih mestih

Ob navedeni zakonski regulativi je potrebno upoštevati tudi vso zakonodajo, standarde in normative drugih področij, ki so povezani z obravnavano tipologijo gradnje in urbanističnega planiranja.

5.2 USMERITVE PRI NAČRTOVANJU

Izdelovalec projektne dokumentacije bo pri projektiranju funkcionalne zasnove knjižnice upošteval zahteve projektne naloge z namenom:

- A. da bo dosežena optimalna funkcionalna zasnova za celoten objekt:
 - z ustrezno razporeditvijo programskih sklopov zagotoviti potrebno avtonomnost oz. povezanost glede na program in skupine uporabnikov,
 - zagotoviti prijetno in ustvarjalno okolje za zaposlene in obiskovalce,
 - zagotoviti varen dostop uporabnikov in zaposlenih do objekta.
- B. s pravilno orientacijo objekta glede na dostopnost, klimatske značilnosti lokacije in komunikacije, da bo možno:
 - kar najbolj ohraniti naravne danosti / prostorske kvalitete izbrane lokacije,
 - upoštevati značilnosti, ki izhajajo iz specifičnih kulturnih, ekoloških, reliefnih, klimatskih značilnosti krajine,
 - zagotoviti varno in učinkovito rešitev umirjenega in mirujočega prometa.
- C. ekonomsko upravičenostjo izrabe prostora (razmerje med bruto etažno površino in uporabno površino)
- D. da bodo podane izvirne in kreativne arhitekturne, tehnične in tehnološke rešitve na osnovi vseh strokovnih znanj s področja arhitekture, gradbeništva ter strojnih in električnih instalacij z upoštevanjem vseh veljavnih predpisov:
 - objekt mora biti projektiran in izveden kot skoraj nič energijski objekt z energijsko učinkovitostjo min 6kWh/m3,
 - zagotovljeno mora biti ustrezno senčenje, hlajenje, ogrevanje ter prezračevanje prostorov,
 - zagotovi se uporaba obnovljivih virov energije za ogrevanje in prisilno prezračevanje z rekuperacijo odpadne toplote.
- E. z upoštevanjem sodobnih gradbenih standardov s težnjo k čim nižjim stroškom vzdrževanja v času eksploatacije objekta
- F. s primernim izborom gradiv in obdelav uporabnih površin;
- G. izpolnjevanja osnovnih tehničnih zahtev GZ-1 in ostalih tehničnih predpisov, kar omogoča racionalno delovanje objekta in njegovo trajnost, da:
 - bo dosežena najmanjša dodatna obremenitev okolja s pravilno zasnovo objekta v smeri nizko energetske gradnje in da bodo v objektu ustvarjeni pogoji zdravega, sodobnega življenja in delovanja uporabnikov
 - da bo dosežena optimalna konceptualna in funkcionalna rešitev za vse potrebne nove komunalne priključke



6 LOKACIJA

6.1 OPIS LOKACIJE

Lokacija območja obravnave, ki je predmet idejne zasnove, se nahaja na zemljišču s parcelnimi števkami 149/3, 149/5, 149/6, 149/8, 150/4, 150/5, 150/8, 150/9, 150/10, 156/6, 161/2, 161/13, 161/15, vse k. o. Gotovlje, v skupni velikosti 8.745,0 m2.

Obstoječi objekt, ki je predmet prenove, je lociran na parceli številka 161/2 k.o. Gotovlje s funkcionalnim zemljiščem parcela številka 150/4 k.o. Gotovlje.

Obravnavano območje se ureja na osnovi Odloka o Občinskem prostorskem načrtu Občine Žalec. Območje se po veljavnem OPN (Ur. list RS št. 64/2013, 91/2013) opredeljuje s podrobnejšo namensko rabo območje centralnih dejavnosti (CU).

Območje obravnave zamejuje na zahodu Ulica heroja Staneta, na jugu parkirišče, vzhodno je zelenica in severno stadion. Na zahodu je obstoječ objekt kazinoja in pa toplotna postaja. Dostop je mogoč preko parkirišča na jugu, servisni dovoz pa je skupen z objektom knjižnice, nekdanjega kazinoja, po severni strani. Topografija terena na lokaciji je ravna, z izjemo zahodno od objekta hotela, kjer se nahaja vkopana cisterna in je zaradi zasipa teren nadvišan za približno 1m.

Peš dostop do obravnavane lokacije je možen z vseh smeri: po drevoredu z juga, preko parkirišča z zahoda, severno pa po pešpoti ob stadionu. Dostop za dostavo je organiziran preko priključka na Ulico heroja Staneta, parkiranje pa je zagotovljeno na skupnem obstoječem parkirišču.

Območje obravnave je del širše ureditve Centra Golding Žalec. Poleg objekta hotela se obravnava tudi objekt nekdanjega kazinoja s pripadajočim zemljiščem.



6.2 FOTOGRAFIJE LOKACIJE

OBSTOJEČE STANJE

Obstoječi objekt hotela je lociran na širšem območju Centra Golding in sicer vzhodno od objekta nekdanjega kazinoja. Dostop do objekta je mogoč z južne strani preko obstoječega parkirišča, dostava in intervencija sta organizirani s severne strani. Vhoda v objekt sta dva, oba z južne strani. Gospodarko dvorišče in servisni vhod sta na zahodni strani objekta.

Objekt je zasnovan kot osem etažen volumen, ki mu je na zahodni strani dodana pritlična stavbna masa. Zgrajen je bil leta 1980 in je skupne velikosti 2.602 m².

Objekt je delno podkleten, nosilna konstrukcija je armirano betonska z opečnatimi predelnimi stenami. V objektu so 4 stopnišča. Na južnem delu objekta so vertikalne komunikacije s stopniščem in dvigalom; te komunikacije so primarne. Na severnem delu so vertikalne komunikacije servisne narave s krožnim stopniščem in servisnim dvigalom. Stopnišče v osi hotelskega vhoda vodi do medetaže, stopnišče v osi vhoda v kavarno pa vodijo v kletno etažo. Objekt je dostopen gibalno oviranim.

V pritličnem volumnu je restavracija z večjo kuhinjo ter servisnimi in tehničnimi prostori na severu. V hotelskem delu je v pritličju recepcija s kavarno in zajtrkovalnico. V medetaži sta prostora Mladinskega centra Žalec in pa prostor, ki se oddaja v najem. V preostalih etažah so hotelske sobe s kopalnicami. V skupno 4 etažah je 48 dvoposteljnih sob. V kletni etaži so poleg kluba še servisni in tehnični prostori.

ARHITEKTURNA ZASNOVA OBJEKTA

Obstoječi objekt hotela z novim programom potrebuje funkcionalno, prostorsko in pojavno ponovno ovrednotenje. Funkcionalno je potrebno zagotoviti prostore prilagojene uporabnikom, jih primerno klimatizirati in osvetliti. Ravno streho nad pritličnim volumnom je potrebno sanirati oziroma narediti novo za zagotavljanje svetle višine prostorov, ki bi zadostovala novemu programu. Objekt se oblikovno ponovno premisli; kvalitetni arhitekturni jezik se osveži, prizidave in oblikovne elemente, ki kazijo celostno podobo, pa se odstrani. Največ predelav je pri pritličnem volumnu, kjer se fasada oblikuje na način, da umiri celostno podobo, streha se izvede na višji koti kot obstoječa za zagotavljanje potrebne svetle višine prostorov.

Gabarit objekta

Objekt je po predelavi tlorisnega gabarita 47.56x30.12 m. Objekt je etažnosti K+P+M(medetaža)+4. Pritlični volumen na zahodni strani je tlorisnega gabarita 30.00x23.56 m in je delno podkleten. Stolpič na vzhodni strani je tlorisnega gabarita 19.04x27.15 m in je etažnosti P+M+4, v kletno etažo gre le severno komunikacijsko jedro.

Dostopi, dovoz, parkirišča, promet

Objekt je pripet na obstoječo prometno infrastrukturo. Dostop za dostavna in intervencijska vozila je organiziran s severne strani. Za obiskovalce in zaposlene se uporablja obstoječe parkirišče na jugu. Peš prihod je omogočen z vseh strani, pred objektom na južni strani preko vstopne ploščadi.

Splošni podatki o objektu

Skladno z Uredbo o razvrščanju objektov glede na zahtevnost se objekt uvršča med zahtevno gradnjo.

NAMEMBNOST OBJEKTA

Namembnost objekta je poslovna in upravna stavba ter gostinska stavba za kratkotrajno nastanitev.

Glavna klasifikacija po CC-SI:

- CC-SI 1220 – Poslovne in upravne stavbe
- CC-SI 12120 – Druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev

Podklasifikacije:

- CC-SI 12203 – Druge poslovne stavbe
- CC-SI 12304 – Stavbe za storitvene dejavnosti
- CC-SI 12112 – Gostilne, restavracije in točilnice
- CC-SI 12610 – Stavbe za kulturo in razvedrilo

ZMOGLJIVOST OBJEKTA

- Tlorisni gabarit 47.56 x 30.12 m
- Višinski gabarit K+P+M(medetaža)+4

PROGRAMSKO FUNKCIONALNA ZASNOVA

Program se umešča v obstoječi objekt, ki je služil drugi namembnosti, zato so kompromisi in prilagajanja neizogibni. Za potrebe optimalne izkoriščenosti se objekt delno predela in sanira, fasada se prenovi na način, da ostaja zvesta prvotnemu arhitekturnemu jeziku, zagotovi se dostop brez arhitektonskih ovir. Program se smiselno umesti: javni program z večjo frekvenco obiskovalcev se umesti v pritličje in kletno etažo, poslovne prostore se umesti v 1. in 2. nadstropje, hostel pa v zgornji dve etaži, kjer je možno zagotoviti več miru za počitek. V souporabi je medetaža, kjer so umeščene sejne sobe ter skupni prostor hostla.

Skladno s Pravilnikom o univerzalni graditvi in uporabi objektov je do vseh prostorov zagotovljen dostop za gibalno ovirane, nadkriti so vsi vhodi. Glavna vhoda v objekt sta oblikovana na južni fasadi, poslovni lokali imajo lasten vhod z zahodne strani, stranski vhod se zasnjuje s strani rekreativnih površin na severu. V osi dostopov je oblikovana vhodna avla, prostor srečevanja, ki se povezuje s kavarno. Prehode med etažami omogočata dve komunikacijski jedri. Stopnišče in dvigalo na južni strani sta zasnovana kot primarne vertikalne komunikacije, sekundarne komunikacije s servisnim stopniščem in dvigalom so zasnovane na severnem delu. Kot požarno stopnišče služi komunikacijsko jedro na južnem delu. Do medetaže, poleg dveh vertikalnih jeder, vodijo še dodatne stopnice iz vhodne avle. Dostop v kletno etažo je možen preko stopnišča iz vhodne avle pritličnega volumna ter vertikalnih komunikacij na severnem delu stolpiča.

Severni pritlični del med osema 7 in 9 ter e in f se odstrani. Oblikovno deluje kot tujek na sicer domišljeno arhitekturo stolpiča. S pre-mišljeno organizacijo programa v pritličju se zmanjšanje tlorisne kvadrature ne odraža kot manjko, ravno nasprotno; prostor parterja se odpre proti severu in tako omogoči oblikovanje sekundarnega vhoda neposredno z rekreacijskih površin.

1. TRIJE SCENARIJI PRITLIČJA

Za ureditev pritličnega volumna na zahodu so zasnovani trije predlogi: večnamenska dvorana, restavracija in poslovni lokali. Svetla višina obstoječih prostorov ne zadostuje predvidenim programom, prav tako je streha pritličnega volumna potrebna sanacije, zato se predvidi odstranitev strešne plošče in izvedba nove ravne strehe na višini, ki zagotavlja 3m svetle višine. Vzhodni del pritličja pri vseh treh predlogih ostaja enak in sicer se v osi vhoda oblikuje recepcija oziroma informativni pult. Vzhodno od vstopne osi se zasnjuje dnevni center Mladinskega centra, zahodno pa kavarna, ki se povezuje z vhodno avlo prireditvenega prostora.

PREDLOG A - VEČNAMENSKA DVORANA

Na tlorisnem gabaritu obstoječe restavracije se z delno predelavo zasnuje večnamenska dvorana. Prostor se razbremeni arhitektonskih ovir (nosilnih stebrov, tla dvorane so ravna). V prostoru s premičnim odrom in premičnimi sedeži se lahko odvijajo različne dejavnosti. Prostor dvorane velikosti 192 m2 se lahko s pomično steno odpre in poveže z vhodno avlo. Dostop za obiskovalce je preko vhodne avle, nastopajoči in zaposleni pa imajo lasten vhod na zahodni fasadi. V dvorano je tako možen dostop preko tehnične sobe oziroma sobe za nastopajoče in preko shrambe, kjer se hranijo pomični sedeži in odrska tehnika, ali pa neposredno iz vhodne avle. Na severni strani je zasnovanih 5 poslovnih lokalov z lastnim vhodom na zahodni fasadi. Med poslovnimi lokali na severu in dvorano ter vhodno avlo na jugu je servisni pas, kjer so umeščene sanitarije za obiskovalce dvorane in kavarne, sanitarije in čajna kuhinja za poslovne lokale, tehnični prostor ter servisni prostori dvorane. Vsak programski sklop lahko deluje samostojno, mogoči pa so kontrolirani prehodi med programi.

PREDLOG B - RESTAVRACIJA

Tlorisni gabarit obstoječe restavracije se delno predela in se zasnuje restavracija z lastnim vhodom in sanitarijami za obiskovalce. Skladno s tlorisnim zmanjšanjem restavracije se prilagodi dimenzija kuhinje in velikost prostorov za zaposlene. Restavracija je zasnovana tako, da lahko deluje neodvisno od ostalega objekta, možno pa je izvesti direkten prehod v vhodno avlo. V severni del pritličnega volumna se umestijo poslovni lokali ter manjša dvorana, ki je dostopna iz vhodne avle. Po potrebi se izvede tudi povezava med dvorano in poslovnimi lokali. V sredinskem delu, ki ne meji na fasado in posledično ni osvetljen, so zasnovani sanitarni prostori ločeno za obiskovalce kavarne in dvorane ter za poslovne lokale in restavracijo. Kuhinja, ki je tudi locirana v sredinski del, se lahko osvetli preko svetlobnikov. Zahodni pritlični volumen združuje tako tri različne programe: restavracijo, poslovne lokale ter vhodno avlo z dvorano. Vsak program ima svoj vhod in deluje neodvisno, se pa lahko po potrebi povezuje.

PREDLOG C - POSLOVNI LOKALI

Pritlični volumen na zahodu se namenijo izključno poslovnim lokalom in manjši dvorani. Do lokalov se dostopa preko vhodne avle ali neposredno skozi lasten vhod na zahodni fasadi. Lokali so nanizani ob fasadi, dostopi pa so osvetljeni preko notranjega atrija. Lokali s servisno-tehničnim delom delujejo kot celota, lahko pa se povezujejo z manjšo dvorano in pa z avlo ter kavarno. Atrij, ki osvetljuje poslovni del, meji tudi na vhodno avlo in jo ambientalno obogati. Notranji atrij delno presega zunanji gabarit kletne etaže, tako je možna saditev dreves, ki rastejo iz atrija skozi odprtino v strehi. Manjša dvorana, ki je zasnovana na severni fasadi, se lahko preko pomične stene združi z vhodno avlo in oblikuje večji prostor za prireditve.

2. HOSTEL

Nastanitvene kapacitete hostla se umestijo v najvišji dve etaži, tako se sobam ponudijo najlepši pogledi na mesto in se spalni prostori odmaknejo od hrupno bolj obremenjenega pritličja. Do sob se dostopa skozi vhodno avlo z receptorjem in preko vertikalnih komunikacij s stopniščem in dvigalom. Etaže hostla so dostopne tudi preko servisnega komunikacijskega jedra na severu objekta. V 3. nadstropje se umestijo sobe za 4 oziroma 6 oseb. Vsaka soba ima svojo kopalnico. V etaži z 11 sobami, v katerih so pogradi, je

možna nastanitev za 58 oseb. Hodnik, ki povezuje sobe, se ob izteku razširi in se oblikujejo kotički za druženje. V to etažo se umesti tudi manjša zajtrkovalnica ter servisni prostori kot sta prostor za čistila in shramba čistega in umazanega perila. V 4. nadstropju se predvidi 8 dvoposteljnih sob. Hostel tako lahko skupno nudi prenočišče 74 osebam. V medetaži se ob vertikalnih komunikacijah umesti skupni prostor, opremljen z oblaženim pohištvom in je namenjen druženju. V 3. nadstropju se dozida skrajni JZ in SV vogal, tako se malo poveča tlorisna površina etaže, notranji prostori pridobijo na funkcionalnosti, volumen stavbe pa se smiselno zaključi s še dvema ponavljajočima se moduloma.

3. MLADINSKI CENTER

V pritličje, neposredno ob vhod, se umesti dnevni center Mladinskega centra Žalec. Prostor se odpira na zunanjo tlakovano teraso, ki se nadaljuje v zeleno ureditev s koloparkom. V pritličju, v servisnem delu, so tudi sanitarije namenjene uporabnikom dnevnega centra. Administrativni del MC Žalec je umeščen v 4. nadstropje. Tri pisarne, arhiv, čajna kuhinja ter sanitarije so dostopni preko vertikalnih komunikacij na severu. Možno je zagotoviti tudi dostop na ravno streho, ki se lahko izkoristi za druženje ali manjše dogodke. V souporabi s poslovnim delom objekta so tudi sejne sobe v medetaži. Etaža s tremi sejnimi sobami, čajno kuhinjo in sanitarijami ter skupnim prostorom hostla se preko dvovišinskega prostora in odprtega stopnišča povezuje s pritličjem. Možna je izvedba prehoda na ravno streho, ki se oblikuje kot zunanja terasa.

4. POSLOVNI PROSTORI

Prvo in drugo nadstropje se namenijo poslovnim prostorom. V prvem nadstropju se tako zasnuje 9 samostojnih pisarn in sejna soba. Neosvetljene prostore se izkoristi za servisno-tehnični program: arhiv, TK prostor, čajna kuhinja ter sanitarije. V drugem nadstropju se zasnuje 8 pisarn, sejna soba, čajna kuhinja s prostorom za počitek ter arhiv, TK/tehnični prostor in sanitarije. Razširitvi ob izteku hodnika se lahko izkoristita za namestitve govorilnic, ki omogočajo zasebnost ob telefonskem pogovoru. Etaži s pisarnami sta dostopni preko dveh vertikalnih komunikacij na jugu in severu objekta. Zasnovani sta na način, da je možen najem prostorov po etažah, ali pa se oddaja posamezna pisarna s souporabo skupnih prostorov. V souporabi z ostalimi uporabniki so sejne sobe v medetaži. V 2. nadstropju se dozida skrajni JZ in SV vogal, tako se malo poveča tlorisna površina etaže, notranji prostori pridobijo na funkcionalnosti, volumen stavbe pa se smiselno zaključi s še dvema ponavljajočima se moduloma.

5. SEJNE SOBE V MEDETAŽI

V medetažo so umeščene tri sejne sobe, ki se razlikujejo po velikosti. Dostopne so preko odprtega stopnišča iz pritličja, s pisarnami v etažah pa so povezane preko dveh vertikalnih komunikacijskih jeder na severnem in južnem delu objekta. Sejne sobe so namenjene različnim uporabnikom: najemnikom pisarn, Mladinskemu centru Žalec in zunanjim uporabnikom. V souporabi so tudi servisni prostori, čajna kuhinja ter sanitarije. Ravna streha pritličnega volumna se lahko oblikuje v zunanjo teraso, ki je dostopna iz medetaže.

6. KLUBSKI PROSTOR V KLETI

Iz vhodne avle je preko polkrožnega stopnišča omogočen dostop do kletne etaže, ki se nameni klubu in tehničnim prostorom. Klubski prostor je zamejen in zvočno izoliran, tako ne moti ostalega dogajanja v objektu. Ob stopnišču je predprostor z garderobo in sanitarijami. Klub je oblikovan kot podolgovat prostor s pogledom na oder in barskim pultom ob vhodu. Na oder se dostopa iz zaodrja, ki je dostopen preko vertikalnih komunikacij na severnem delu objekta. Nastopajočim se nameni garderoba in sanitarije in direkten prehod na oder. V severnem delu kletne etaže so še tehnični in skladiščni prostori.

7. ZUNANJE TERASE

S preureditvijo ravne strehe pritličnega volumna na zahodu in ravne strehe stolpiča se lahko pridobita dve zunanji terasi. Večja ravna streha nad pritličjem je dostopna iz medetaže in je lahko dopolnitev sejnih sob. Streha stolpiča se lahko izkoristi kot podaljšek hostla in se oblikuje kot zunanja terasa za druženje ali manjše dogodke z ekskluzivnim pogledom na mesto.

8. ZUNANJA UREDITEV

Ureditev odprtega prostora ob predvideni Knjižnici in prenovljenem Hotelu Žalec je zasnovana tako, da se v programskem smislu navezuje na oba objekta, hkrati pa ponuja nov parkovno-urbani odprti prostor naselja. Ureditev je predvidena na severnem delu obstoječega parkirišča, s tem se zmanjša površina tlakovanih površin, namenjenih parkiranju. Na njenem južnem delu je predvidena nova povezovalna pot, ki se navezuje na pot ob Kulturnem domu in predstavlja novo povezavo v smeri zahod-vzhod. Povezovalna pot se proti severu navezuje na leseno ploščad, ki je predvidena med prenovljenim hotelom in obstoječo kurilnico. Ob Knjižnici se povezovalna pot naveže na površine za pešce ob Ulici heroja Staneta. Ureditev odprtega prostora je zasnovana dinamično, prepletajo se tlakovane in zasajene površine, ki bodo omogočale prijetno zadrževanje v odprtem prostoru, pod krošnjami dreves. Programi v odprtem prostoru se ob prenovljene objektu Hotela navezujejo na interier – na vzhodnem delu sta predvidena terasa in nov kolopark, južno od Hotela je predvidena lesena ploščad gostinskega vrta, zahodno od hotela pa lesena ploščad, ki se v programskem smislu navezuje na predvideno Knjižnico. Leseno teraso zamejuje klop. Tudi med Hotelom in ohranjenim parkiriščem so predvidene površine za zadrževanje s klopmi. V osnovi je predvidena programska dopolnitev južne zelenice ob Kulturnem domu – na obstoječi brežini so predvidene terase, ki omogočajo posedanje in izvedbo kulturnih prireditev v odprtem prostoru. Obstoječa povezovalna pot, ki povezuje Hotel in Savinjsko cesto, je v osnovi poudarjena z drevoredom.

9. FAZNOST

Ureditev okolice se predvdi v dveh fazah. V prvi fazi se uredijo zunanje površine, ki neposredno mejijo na objekta obdelave. Obdeluje se zemljišče, ki obsega parcelne številke 149/6, 150/5, 150/8, 150/9, 150/10, 150/13, 156/6, 161/9, 161/10, 161/11, 161/12, 161/13, 161/15 vse k.o. Gotovlje in je skupne velikosti 4.950,0 m2. Prva faza zajema severni del območja obravnave in je nujen del za nemoteno obratovanje objektov. Uredijo se dostopi, zunanje terase in zelenica vzhodno od objekta nekdanjega hotela. V drugi fazi se uredi tudi predprostor Doma II. slovenskega tabora in Glasbene šole Žalec, drevored in parkirišče. Del parkirišča se nameni zelenim in tlakovanim zunanjim površinam, preostalo parkirišče se zasnuje bolj optimalno, da se dobi na enaki površini več parkirnih mest. Predvdi se tudi zazelenitev parkirišča. V drugi fazi se obravnava zemljišče s parcelnimi številkami 149/3, 149/5, 149/8, 149/13, 149/16, 150/9 vse k.o. Gotovlje in je skupne velikosti 4.140,0 m2.

Konstrukcijska zasnova objekta

Novi program se umesti v obstoječi objekt na način, da se v najmanjši možni meri posega v nosilno konstrukcijo. Večji konstrukcijski poseg se predvidi pri pritličnem volumnu, kjer se zaradi dotrajanosti strehe in prenizkih prostorov, streha odstrani in nadomesti z novo ravno streho na višji višinski koti. Predvidi se nov konstrukcijski sistem, ki pa se zasnuje v obstoječih nosilnih oseh. Nove nosilne stene se izvedejo nad obstoječimi temelji, ki se po potrebi statično ojačajo. V primeru koncertne dvorane se večje razpone premošča z nosilci.

Materialna zasnova objekta

Fasada obstoječega stolpiča se površinsko obdela na način, da se odstranijo finalni sloji ometa in se pokaže njena osnovna materialnost. Objekt dobi videz betonske površine, ki se jo zaščiti in dolgotrajno impregnira z hidrofobnimi premazi za vidne betonske površine. Na fasadi, očiščeni nanosov različnih barv, v ospredje stopijo arhitekturno dovršeni detajli okenskih elementov in višinski poudarki komunikacijskih jeder. Pritlični volumen je oblikovan zadržano z namenom, da ne konkurira arhitekturni pojavnosti stolpiča. Kombinacija obešene fasade iz prefabriciranih strukturiranih temnih betonskih plošč v kombinaciji s steklenimi površinami sledi programski zasnovi pritličja.

Materialno tehnična obdelava peš in prometnih površin

Vsi tlaki so obdelani s protizdrsnimi materiali, ki so odporni na mehanske, kemične in vremenske vplive (betonski tlak, asfalt in travne plošče). Dovoz in parkirišče je asfaltirano, pohodne površine pa so tlakovane s površinsko obdelanimi (brušenimi, štokanimi) betonskimi tlaki.

Energetska zasnova

Energetska prenova objekta sledi zasnovi kot skoraj ničenergijskega z računsko rabo energije za delovanje $Q_{nh} \leq 6 \text{ kWh/m}^2\text{K}$. Iz naslova uredbe o zelenem javnem naročanju ter pretežni uporabi deleža materialov naravnega izvora se uporabijo toplotno izolativni materiali iz naravne lesene volne, lesnih vlaken in/ali kamene volne.

Akustična zasnova

Prostore, kjer je več uporabnikov, se akustično obdela. Vhodno avlo s kavarno ter dvorano se obloži s stropnimi in stenskimi akustičnimi oblogami in se tako izboljša prostorska akustika. Klubski prostor v kleti se akustično izolira na način, da ne moti dogajanja v ostalem objektu. V pisarniških prostorih se predvidijo mavčno kartonski akustični stropovi. Posamične sobe hostla se akustično izolirajo, na hodniku se izvedejo akustični stropovi.

Stavbno pohištvo

Zunanje stavbno pohištvo je predvideno v Alu izvedbi. Zasteklitve je tri slojna. Večje zasteklitve so izvedene po fasadnem sistemu, manjše kot klasična okna. Notranje stavbno pohištvo je predvideno v leseni izvedbi z masivnimi podboji in barvanimi/laminiranimi/steklenimi krili. V tehničnih postorih so vrata predvidena s kovinskimi podboji in laminiranimi krili.

Tlaki

Predvideni tlak v pritličju je brušen teraco tlak. V sejnih sobah in pisarnah se predvidi parket, v tehničnih in servisnih prostorih pa keramika. Finalni tlak v sobah hostla je parket, na hodniku je tekstilni tlak za zagotavljanje boljše akustike.

Strop

V pritličju in medetaži se predvidijo akustične stropne plošče. V pisarnah je strop spuščen iz mavčno kartonskih akustičnih plošč, v servisnih postorih pa iz navadnih mkp plošč.

Stene

Stene so obložene z mavčno kartonskimi ploščami v kombinaciji z lesenimi stenskimi oblogami, kar pripomore k boljši akustiki. V mokrih prostorih se stene obložijo s keramiko.

9SEZNAM PROSTOROV S POVRŠINAMI

CENTER GOLDING ŽALEC - HOTEL ŽALEC			
ŠIFRE PROSTOROV	PROSTORI	M2	SKUPN M2
KLET		252,20	
K.1	predprostor in stopnišče	33,00	
K.2	klub	99,60	
K.3	garderoba	16,20	
K.4	sanitarije m	6,50	
K.5	snitarije ž	6,50	
K.6	shramba	8,30	
K.7	tehnični prostor	25,10	
K.8	skladišče	25,00	
K.9	garderoba	4,50	
K.10	sanitarije zaposleni	4,50	
K.11	stopnišče in hodnik	11,10	
K.12	hodnik	6,90	
K.13	jama za prečrpavanje	5,00	
PRITLIČJE - predlog A (dvorana)		840,20	
0.1	vhodna avla	77,10	
0.2	MC dnevni center	56,10	
0.3	sanitarije m	4,40	
0.4	sanitarije ž	4,40	
0.5	predprostor	7,60	
0.6	stopnišče z dvigalom	24,10	
0.7	vetrolov	11,10	
0.8	avla in kavarna	184,20	
0.9	dvorana	192,40	
0.10	poslovni lokal 1	23,10	
0.11	poslovni lokal 2	18,90	
0.12	poslovni lokal 3	18,80	
0.13	poslovni lokal 4	18,80	
0.14	polovni lokal 5	18,00	
0.15	tehnična soba / nastopajoči	12,70	
0.16	shramba	27,00	
0.17	tehnični prostor	56,00	
0.18	čajna kuhinja - poslovni lokali	9,10	
0.19	sanitarije ž	4,40	
0.20	sanitarije m	5,90	
0.21	sanitarije obiskovalci m	7,30	
0.22	sanitarije obiskovalci ž	9,60	
0.23	hodnik	6,20	
0.24	hodnik	43,00	
PRITLIČJE - predlog B (restavracija)		838,10	
0.1	vhodna avla	77,00	
0.2	MC dnevni center	56,10	
0.3	sanitarije m	4,50	
0.4	sanitarije ž	4,40	
0.5	predprostor	7,60	
0.6	stopnišče z dvigalom	24,10	
0.7	vetolov	11,10	
0.8	avla in kavarna	190,90	
0.9	sanitarije ž	8,20	
0.10	sanitarije m	7,20	
0.11	večnamenska dvorana	85,90	
0.12	restavracija	183,80	
0.13	garderoba	9,10	
0.14	dostava	4,50	
0.15	kuhinja	54,50	
0.16	sanitarije m	6,00	
0.17	sanitarije ž	5,10	
0.18	čajna kuhinja	4,50	
0.19	sanitarije ž	4,10	
0.20	sanitarije m	5,70	
0.21	poslovni lokal 1	23,10	
0.22	poslovni lokal 2	18,80	
0.23	poslovni lokal 3	18,80	

PRITLIČJE - predlog C (poslovni lokali)		770,50	
0.1	vhodna avla	77,10	
0.2	MC dnevni center	56,10	
0.3	sanitarije m	4,50	
0.4	sanitarije ž	4,40	
0.5	predprostor	7,60	
0.6	stopnišče z dvigalom	24,10	
0.7	vetrolov	11,10	
0.8	avla in kavarna	197,90	
0.9	manjša dvorana	96,90	
0.10	poslovni lokal 1	18,80	
0.11	poslovni lokal 2	18,80	
0.12	poslovni lokal 3	18,80	
0.13	poslovni lokal 4	27,00	
0.14	poslovni lokal 5	26,90	
0.15	poslovni lokal 6	34,30	
0.16	poslovni loka 7	26,50	
0.17	poslovni lokal 8	26,50	
0.18	sanitarije obiskovalci m	8,00	
0.19	sanitarije obiskovalci ž	10,50	
0.20	tehnični prostor	14,40	
0.21	hodnik	60,30	
PRITLIČJE - predlog D (restavracija; skrajšan objekt)		591,10	
0.1	vhodna avla	77,10	
0.2	MC dnevni center	56,10	
0.3	sanitarije m	4,50	
0.4	sanitarije ž	4,40	
0.5	predprostor	7,60	
0.6	stopnišče z dvigalom	24,10	
0.7	vetolov	11,10	
0.8	avla in kavarna	184,40	
0.9	sanitarije ž	4,20	
0.10	sanitarije m	5,70	
0.11	restavracija	142,80	
0.12	kuhinja	41,20	
0.13	dostava	8,20	
0.14	garderoba zaposleni	9,80	
0.15	sanitarije m	5,70	
0.16	sanitarije ž	4,20	
MEDETAŽA		237,35	
M.1	sejna soba 1	34,30	
M.2	sejna soba 2	34,50	
M.3	sejna soba 3	15,10	
M.4	hostel skupni prostor	35,40	
M.5	čajna kuhinja	7,10	
M.6	sanitarije m	8,80	
M.7	sanitarije ž	8,70	
M.8	predprostor	46,70	
M.9	stopnišče	9,05	
M.10	stopnišče z dvigalom	24,00	
M.11	stopnišče in hodnik	13,70	

1. NADSTROPJE - pisarne		317,75	
1.1	pisarna 1	26,00	
1.2	pisarna 2	19,10	
1.3	pisarna 3	17,90	
1.4	pisarna 4	19,10	
1.5	pisarna 5	26,30	
1.6	pisarna 6	19,10	
1.7	pisarna 7	17,90	
1.8	pisarna 8	19,10	
1.9	pisarna 9	17,00	
1.10	sejna soba	18,10	
1.11	sanitarije m	4,50	
1.12	sanitarije ž	4,40	
1.13	TK prostor	5,10	
1.14	čajna kuhinja	5,35	
1.15	arhiv	10,40	
1.16	stopnišče z dvigalom	24,00	
1.17	stopnišče in hodnik	11,00	
1.18	hodnik	53,40	
2. NADSTROPJE - pisarne		327,00	
2.1	pisarna 1	26,00	
2.2	pisarna 2	19,10	
2.3	pisarna 3	17,90	
2.4	pisarna 4	19,10	
2.5	pisarna 5	26,30	
2.6	pisarna 6	19,10	
2.7	pisarna 7	17,90	
2.8	pisarna 8	26,00	
2.9	sejna soba	22,80	
2.10	sanitarije m	4,40	
2.11	sanitarije ž	4,40	
2.12	TK / tehnični prostor	10,70	
2.13	čajna kuhinja	14,50	
2.14	arhiv	10,40	
2.15	stopnišče z dvigalom	24,00	
2.16	stopnišče in hodnik	11,00	
2.17	hodnik	53,40	
3. NADSTROPJE - hostel		321,10	
3.1	soba 1	17,40	
3.2	soba 2	18,30	
3.3	soba 3	18,30	
3.4	soba 4	17,40	
3.5	soba 5	18,30	
3.6	soba 6	17,40	
3.7	soba 7	18,30	
3.8	soba 8	18,30	
3.9	soba 9	17,40	
3.10	soba 10	18,30	
3.11	soba 11	21,40	
3.12	zajtrikovalnica	22,80	
3.13	čistila	4,30	
3.14	skladišče	4,80	
3.15	stopnišče z dvigalom	24,00	
3.16	stopnišče in hodnik	11,00	
3.17	hodnik	53,40	

4. NADSTROPJE - hostel in Mladinski center		312,04	
4.1	soba 1	18,30	
4.2	soba 2	18,30	
4.3	soba 3	17,20	
4.4	soba 4	18,30	
4.5	soba 5	17,40	
4.6	soba 6	17,40	
4.7	soba 7	18,50	
4.8	soba 8	18,50	
4.9	MC pisarna 1	17,90	
4.10	MC pisarna 2	26,90	
4.11	MC pisarna 3	17,90	
4.12	MC arhiv	8,90	
4.13	MC čajna kuhinja	4,30	
4.14	MC sanitarije	4,14	
4.15	stopnišče z dvigalom	24,00	
4.16	stopnišče in hodnik	11,00	
4.17	hodnik	21,00	
4.18	hodnik	32,10	

SKUPN UPORABNE POVRŠINE HOTELA ŽALEC (K+P+4) - PREDLOG A (DVORANA)	2.607,64
BRUTO POVRŠINA STAVBE	3.160,30

SKUPN UPORABNE POVRŠINE HOTELA ŽALEC (K+P+4) - PREDLOG B (RESTAVRACIJA)	2.605,54
BRUTO POVRŠINA STAVBE	3.151,40

SKUPN UPORABNE POVRŠINE HOTELA ŽALEC (K+P+4) - PREDLOG C (POSLOVNI LOKALI)	2.537,94
BRUTO POVRŠINA STAVBE	3.110,40

SKUPN UPORABNE POVRŠINE HOTELA ŽALEC (K+P+4) - PREDLOG D (RESTAVRACIJA; SKRAJŠAN OBJEKT)	2.358,54
BRUTO POVRŠINA STAVBE	2.882,00

PREDVIDENA ETAŽNOST OBJEKTA	K+P+4
-----------------------------	-------

SKOP 1 - HOTEL

HOTELSKI STOLP

Gradbeno obrtniška dela	2.183 m2 BEP	1.100 eur/m2	2.401.300,00 eur
Elektro instalacije	2.183 m2 BEP	140 eur/m2	305.620,00 eur
Strojne instalacije	2.183 m2 BEP	260 eur/m2	567.580,00 eur
OCENA INVESTICIJE ZA PRENOVO IN REKONSTRUKCIJO HOTELA			3.274.500,00 eur + DDV

NOTRANJA OPREMA

Ocena investicije za notranjo opremo			
(pritličje - avla, kavarna, medetaža - sejne sobe,			
3. in 4. nadstropje - hostel, mladinski center)	1.050 m2	250 eur/m2	262.500,00 eur
OCENA NOTRANJE OPREME			262.500,00 eur + DDV

ZUNANJA UREDITEV

Zunanja in hortikultura ureditev območja ob hotelu (I. faza)	4.950 m2	160 eur/m2	792.000,00 eur
Zunanja in hortikultura ureditev območja (II. faza)	4.140 m2	100 eur/m2	414.000,00 eur
SKUPAJ OCENA - ZU			1.206.000,00 eur + DDV

SKUPAJ OCENA INVESTICIJE ZA PRENOVO IN REKONSTRUKCIJO HOTELA - SKLOP 1 + I. FAZA ZU4.329.000,00 EUR + DDV

SKOP 2 - SPREMLJEVALNI PROSTORI - VARIANTA A,B,C

SPREMLJEVALNI PROSTORI - VARIANTA A,B,C

Gradbeno obrtniška dela - pritličje	652 m2 BEP	1.450 eur/m2	945.400,00 eur
Gradbeno obrtniška dela - klet /klub/	265 m2 BEP	800 eur/m2	212.000,00 eur
Elektro instalacije	652 m2 BEP	140 eur/m2	91.280,00 eur
Strojne instalacije	652 m2 BEP	240 eur/m2	156.480,00 eur
OCENA INVESTICIJE ZA PRENOVO IN REKONSTRUKCIJO - SKLOP 2 /VARIANTA A,B,C/			1.405.160,00 EUR + DDV

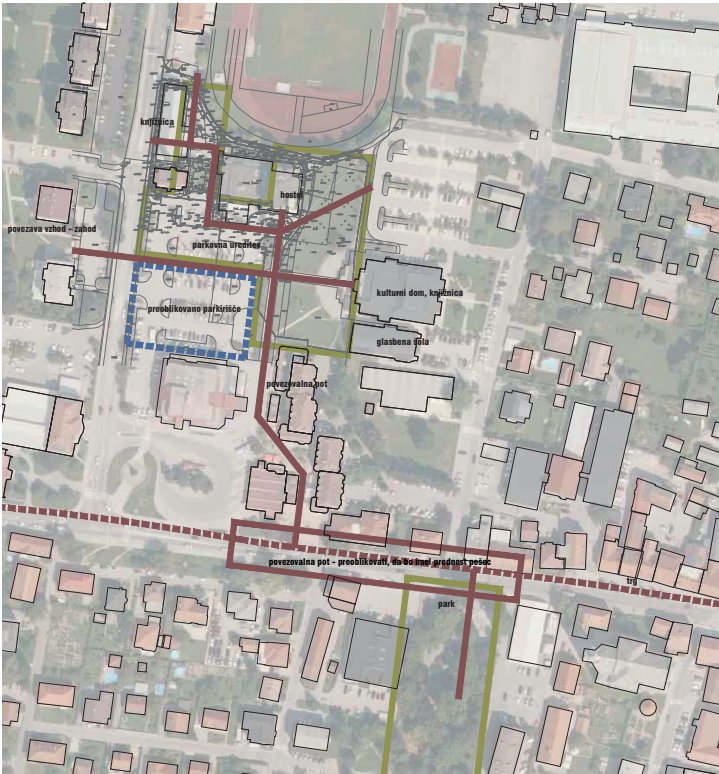
SPREMLJEVALNI PROSTORI - VARIANTA D

Gradbeno obrtniška dela - pritličje	392 m2 BEP	1.450 eur/m2	568.400,00 eur
Gradbeno obrtniška dela - klet /klub/	265 m2 BEP	800 eur/m2	212.000,00 eur
Elektro instalacije	392 m2 BEP	140 eur/m2	54.880,00 eur
Strojne instalacije	392 m2 BEP	240 eur/m2	94.080,00 eur
OCENA INVESTICIJE ZA PRENOVO IN REKONSTRUKCIJO - SKLOP 2 /VARIANTA D/			929.360,00 EUR + DDV

10 APROKSIMATIVNA OCENA INVESTICIJE

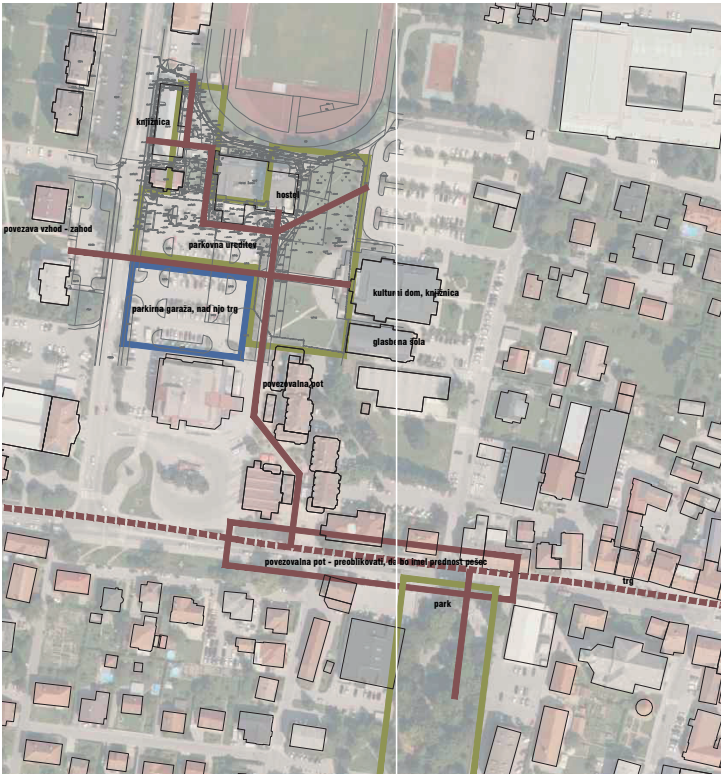
Ocena investicije za hotelski kompleks je glede na zasnovo, raznolikost posegov in posledično višino investicije razdeljena na dva sklopa.

- SKLOP 1 predstavlja preddverje hotela s kavarno in hotelskimi sobani.
- SKLOP 2 predstavlja pritlični del hotelskega objekta s servisnimi prostori in obstoječo restavracijo.



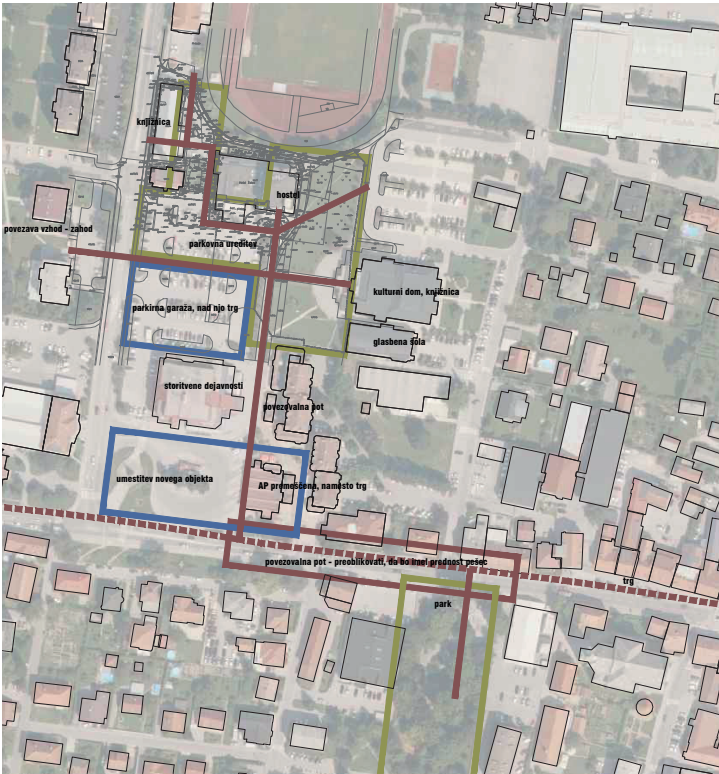
koncept A, faza 1

- vzpostavi se povezovalna pot med knjižnico, hostlom, kulturnim domom in glasbeno šolo, ki se nadaljuje v južni smeri in se naveže preko Savinjske ceste na park, fontano piva ter Šlandrov trg
- del Savinjske ceste se preoblikuje na način, da se severni in južni odprti prostori bolj povežejo: promet se umiri, spremeni se finalna obdelava v tlaku, zazelenitev cestnega telesa
- vzpostavi se peš povezava vzhod - zahod v osi vhoda v kulturni dom
- skrajni severni del parkirališča se nameni parkovni ureditvi
- preostali del obstoječega parkirališča se preoblikuje, optimizira z namenom pridobitve večjega števila parkirnih mest



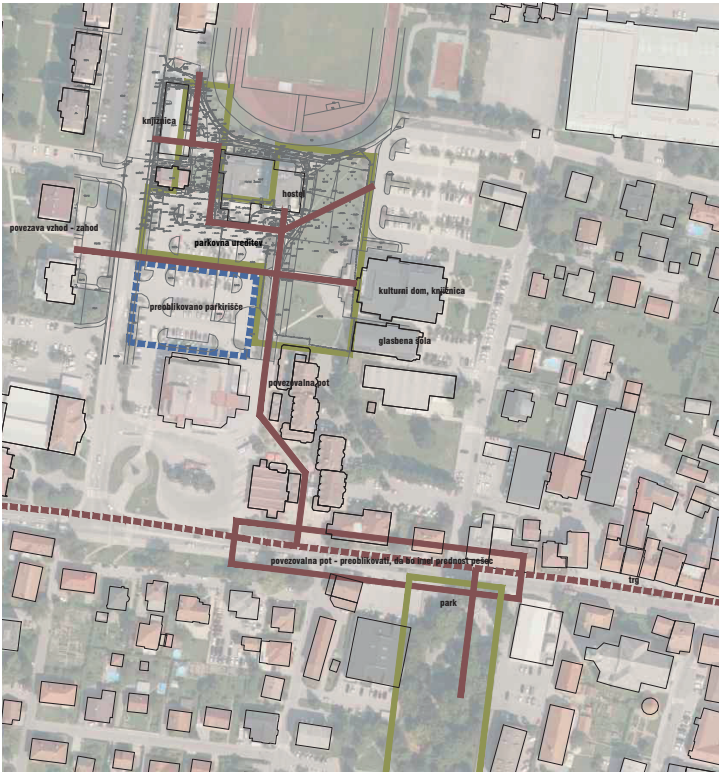
koncept A, faza 2

- na območju parkirališča se zasnjuje podzemna garaža, nad njo se oblikuje mestni trg



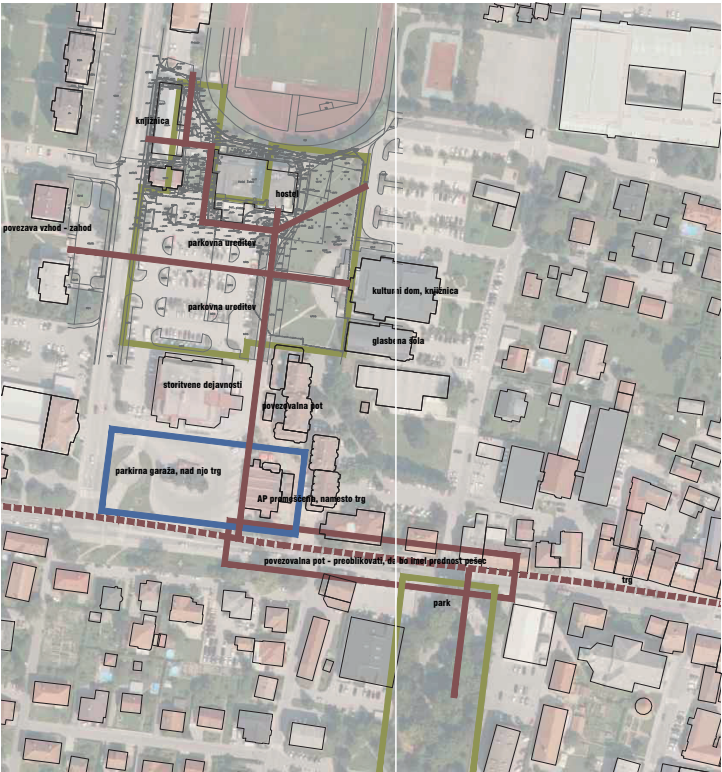
koncept A, faza 3

- avtobusna postaja se prestavi
- na mestu obstoječe avtobusne postaje se oblikuje trg kot razširitev povezovalne poti sever - jug med objekti javnega značaja
- na križišču Savinjske ceste in Aškerčev ulice se umesti nov objekt
- objekt s trgovsko vsebino spremeni namembnost v storitvene dejavnosti



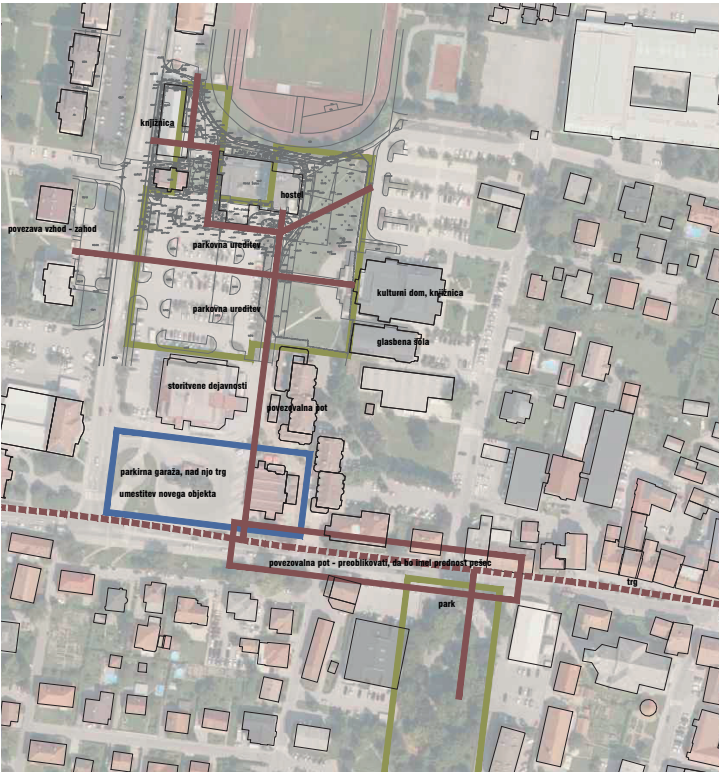
koncept B, faza 1

- vzpostavi se povezovalna pot med knjižnico, hostlom, kulturnim domom in glasbeno šolo, ki se nadaljuje v južni smeri in se naveže preko Savinjske ceste na park, fontano piva ter Šlandrov trg
- del Savinjske ceste se preoblikuje na način, da se severni in južni odprti prostori bolj povežejo: promet se umiri, spremeni se finalna obdelava v tlaku, zazelenitev cestnega telesa
- vzpostavi se peš povezava vzhod - zahod v osi vhoda v kulturni dom
- skrajni severni del parkirišča se nameni parkovni ureditvi
- preostali del obstoječega parkirišča se preoblikuje, optimizira z namenom pridobitve večjega števila parkirnih mest



koncept B, faza 2

- obstoječe parkirišče se preoblikuje v parkovno ureditev
- avtobusna postaja se prestavi
- na mestu obstoječe avtobusne postaje se oblikuje trg kot razširitev povezovalne poti sever - jug med objekti javnega značaja
- na križišču Savinjske ceste in Aškerčev ulice se umesti podzemna garaža, nad njo se uredi trg
- objekt s trgovsko vsebino spremeni namembnost v storitvene dejavnosti



koncept B, faza 3

- avtobusna postaja se prestavi
- na mestu obstoječe avtobusne postaje se oblikuje trg kot razširitev povezovalne poti sever-jug med objekti javnega značaja
- na križišču Savinjske ceste in Aškerčev ulice se umesti nov objekt

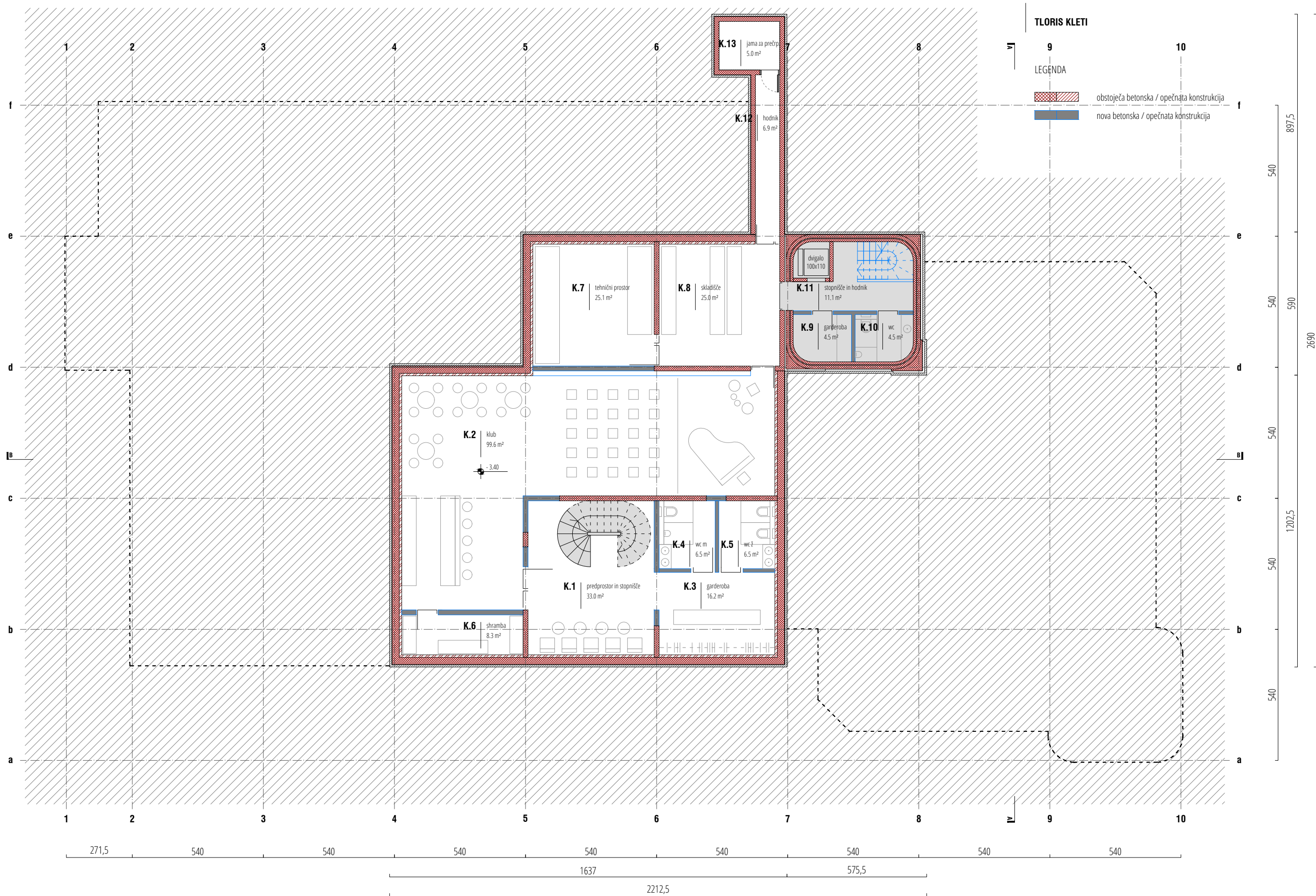
12RISBE

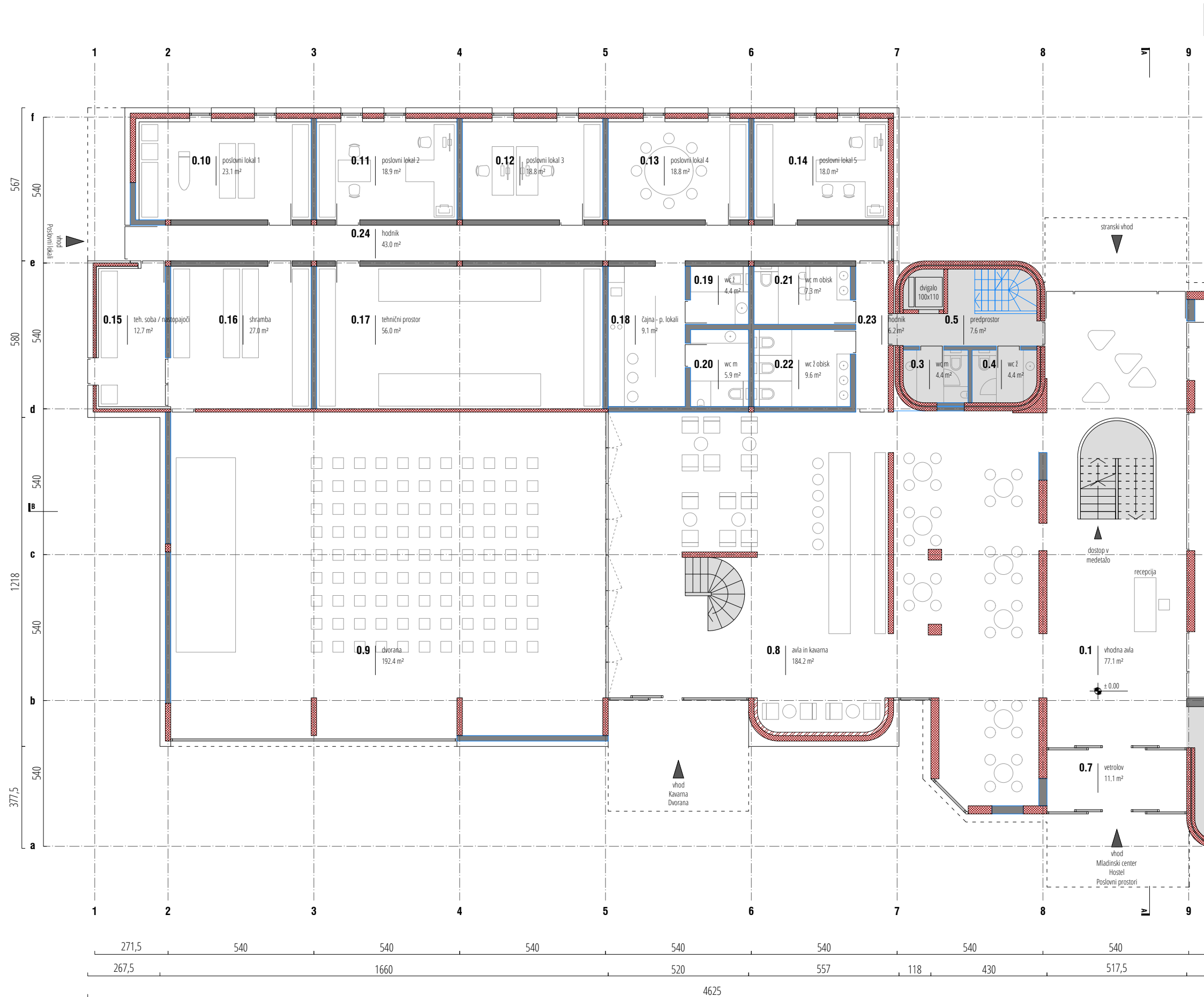
01	širša ureditvena situacija s pritličjem	M 1:500
02	ožja ureditvena situacija s pritličjem	M 1:500
03	tloris kleti	M 1:150
04	tloris pritličja - predlog A	M 1:150
05	tloris pritličja - predlog B	M 1:150
06	tloris pritličja - predlog C	M 1:150
07	tloris pritličja - predlog D	M 1:150
08	tloris medetaže	M 1:150
09	tloris 1. nadstropja	M 1:150
10	tloris 2. nadstropja	M 1:150
11	tloris 3. nadstropja	M 1:150
12	tloris 4. nadstropja	M 1:150
13	tloris strehe	M 1:150
14	prerez aa	M 1:150
15	prerez bb	M 1:150
16	severna in južna fasada	M 1:200
17	zahodna in vzhodna fasada	M 1:200



objekt
CENTER GOLDING ŽALEC - HOTEL

številka projekta	faza	datum	merilo	list
218/22	IDZ	december 2022	1:500	01





TLORIS PRITLIČJA _ PREDLOG A

LEGENDA

- obstoječa betonska / opečnata konstrukcija
- nova betonska / opečnata konstrukcija

PREDLOG A - DVORANA NA JUGU TER POSLOVNI LOKALI NA SEVERU

Pritlični volumen se programsko deli na severni in južni del. Severni del se nameni poslovnim lokalom. Lokali s servisnimi prostori in lastnim vhodom lahko delujejo ločeno od ostalega objekta. Omogočen je prehod v kavarniški prostor in posredno dostop do dvorane. Večja dvorana je locirana na južni del objekta in si deli vhod s kavarno in klubom. V zaledju je servisni del dvorane: shramba opreme ter tehnična soba in garderoba za nastopajoče. Servisni del ima svoj vhod na zahodni fasadi. Vmesni pas med dvorano in poslovnimi lokali se nameni tehničnim in servisnim prostorom. Dvorana se lahko po potrebi združuje z vhodno avlo, tako nastane večji prostor za dogodke.

Skupna neto kvadratura predloga A je 840 m². Od tega 288 m² pripada dvorani s servisnimi prostori, 160 m² poslovnim lokalom s servisnimi prostori, 207 m² kavarni ter 185 m² vhodni avli ter mladinskemu centru s komunikacijami in servisnimi prostori.

objekt

CENTER GOLDING ŽALEC - HOTEL

Številka projekta

218/22

faza

IDZ

datum

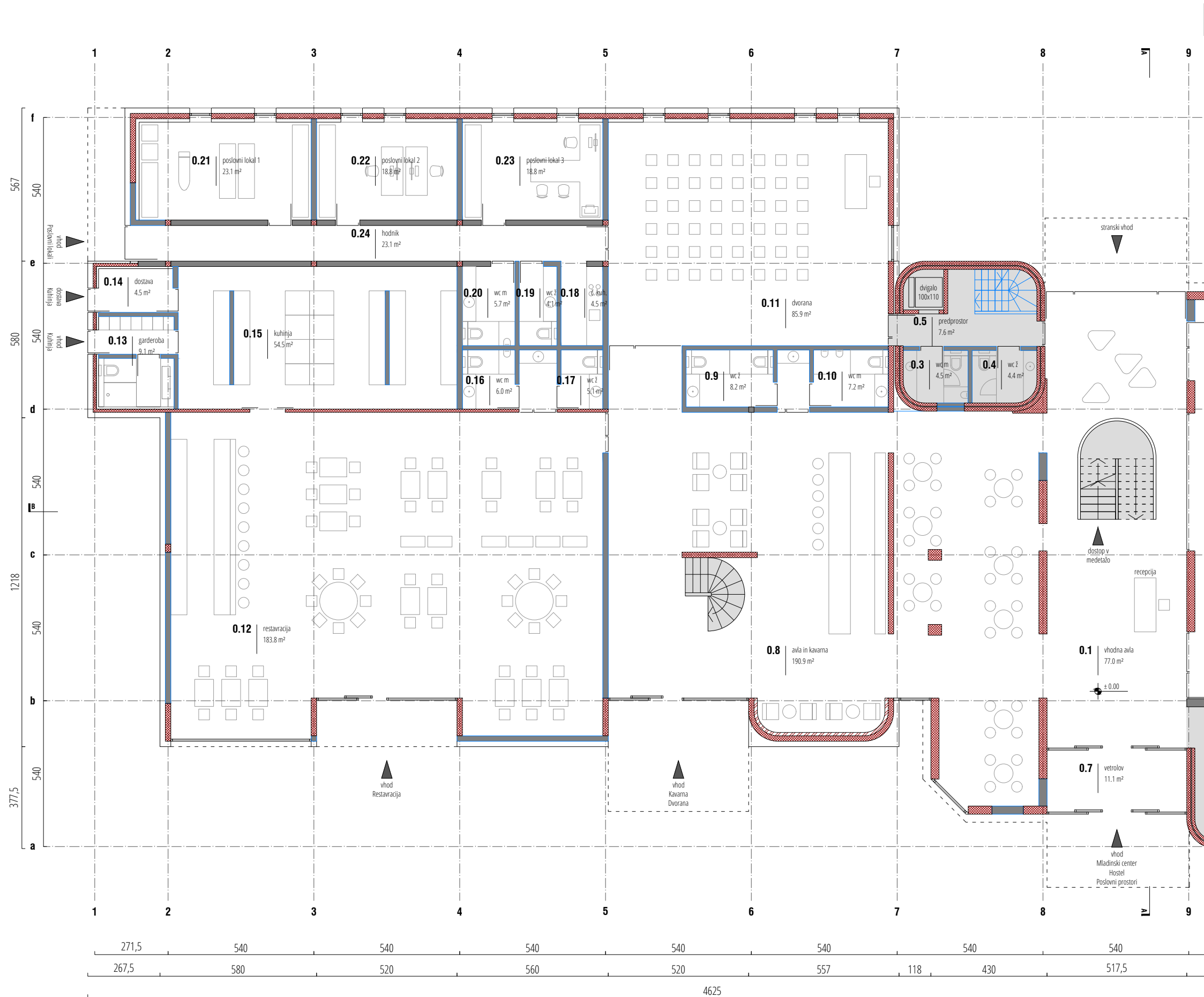
december 2022

merilo

1:150

list

04



TLORIS PRITLIČJA _ PREDLOG B

LEGENDA

obstoječa betonska / opečnata konstrukcija

nova betonska / opečnata konstrukcija

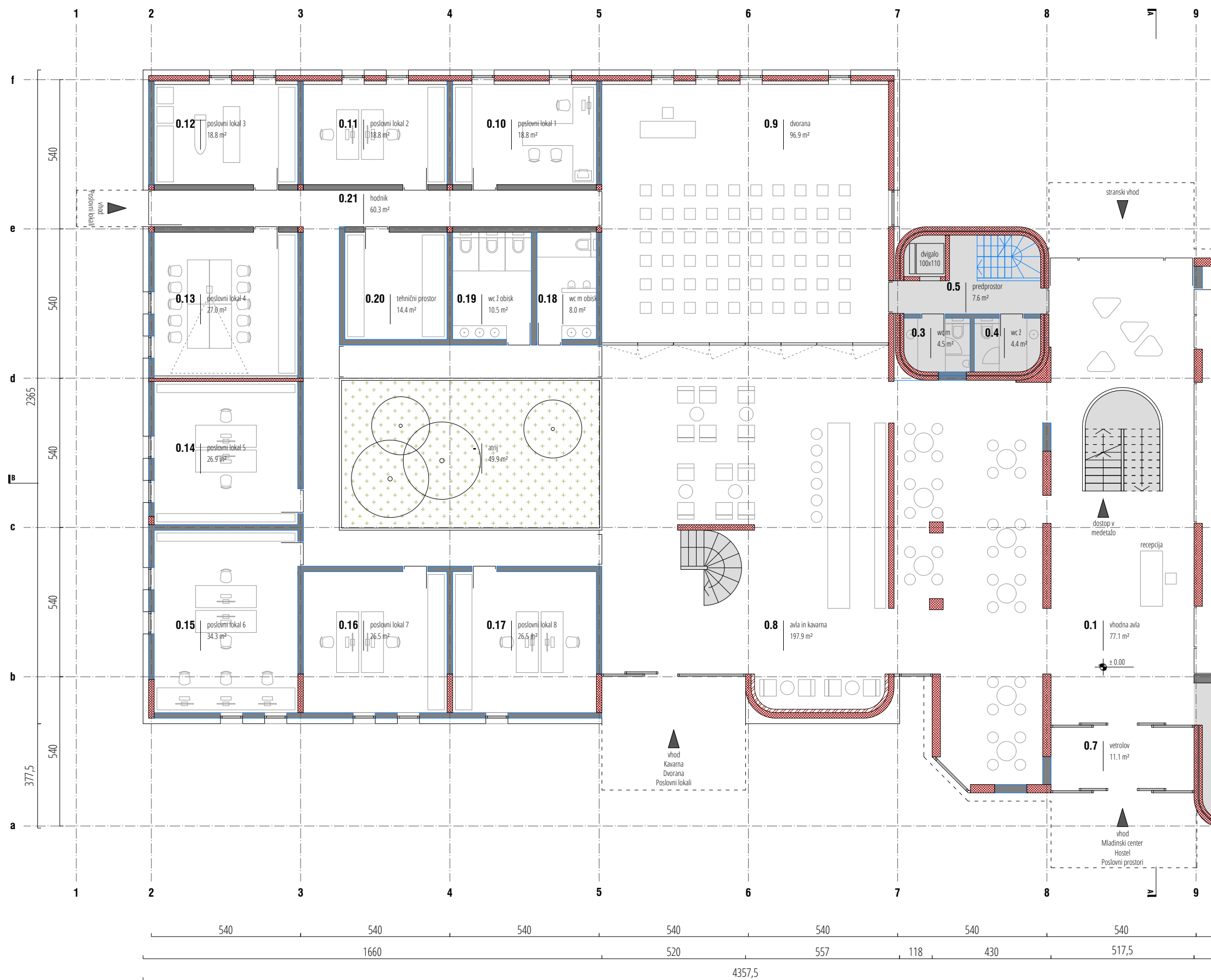
PREDLOG B - RESTAVRACIJA NA JUGU TER POSLOVNI LOKALI NA SEVERU

Južni del pritličnega volumna se namenijo restavraciji. Servisni del s kuhinjo je v zaledju restavracije. Dostava za kuhinjo se vrši z zahodne smeri. Restavracija ima lasten vhod in ji pripada letni vrt na južni terasi. Severni del objekta se namenijo poslovnim lokalom, ki imajo lasten vhod na zahodni fasadi. V zaledju vhodnega dela kavarne in kluba je večnamenska dvorana. Vsi programi se lahko med sabo tudi povezujejo, načeloma pa delujejo samostojno.

Skupna neto kvadratura predloga B je 838 m². Od tega 263 m² pripada restavraciji s kuhinjo in servisnimi prostori, 184 m² poslovnim lokalom s servisnimi prostori, 206 m² kavarni in 185 m² vhodni avli ter mladinskemu centru s komunikacijami in servisnimi prostori.

objekt	številka projekta	faza	datum	merilo	list
CENTER GOLDING ŽALEC - HOTEL	218/22	IDZ	december 2022	1:150	05

© VSEBINA NAČRTA JE ZAŠČITENA LASTNINA E F E K T arhitekture d.o.o.!



TLORIS PRITLIČJA _ PREDLOG C

LEGENDA

- obstoječa betonska / opečnata konstrukcija
- nova betonska / opečnata konstrukcija

PREDLOG C - POSLOVNI LOKALI TER MANJŠA VEČNAMENSKA DVORANA

V pritličnem objektu se vzdolž severne, zahodne in južne fasade predvidijo poslovni lokali. Lokali si delijo servisne prostore, sanitarije in tehnični prostor. Hodnik, ki povezuje lokale, je osvetljen preko atrija. Atrij osvetli in ambientalno obogati tudi kavarno. Ob izteku vhodnega dela v klub in kavarno je večnamenska dvorana, ki je lahko v uporabi poslovnih lokalov ali pa poslovnih prostorov in mladinskega centra lociranega v prostorih nekdanjega hotela. Večnamenska dvorana in vhodna avla s kavarno se lahko združita v enoten prostor in omogočata organizacijo večjih dogodkov. Poslovni lokali v pritličju se lahko povezujejo z ostalim programom v objektu ali pa delujejo ločeno z lastnim vhodom in servisnimi prostori.

Skupna neto kvadratura predloga C je 770 m². Od tega 387 m² pripada poslovnim lokalom z večnamensko dvorano in servisnimi prostori, 198 m² kavarni ter 185 m² vhodni avli ter mladinskemu centru s komunikacijami in servisnimi prostori.

objekt

CENTER GOLDING ŽALEC - HOTEL

številka projekta

218/22

faza

IDZ

datum

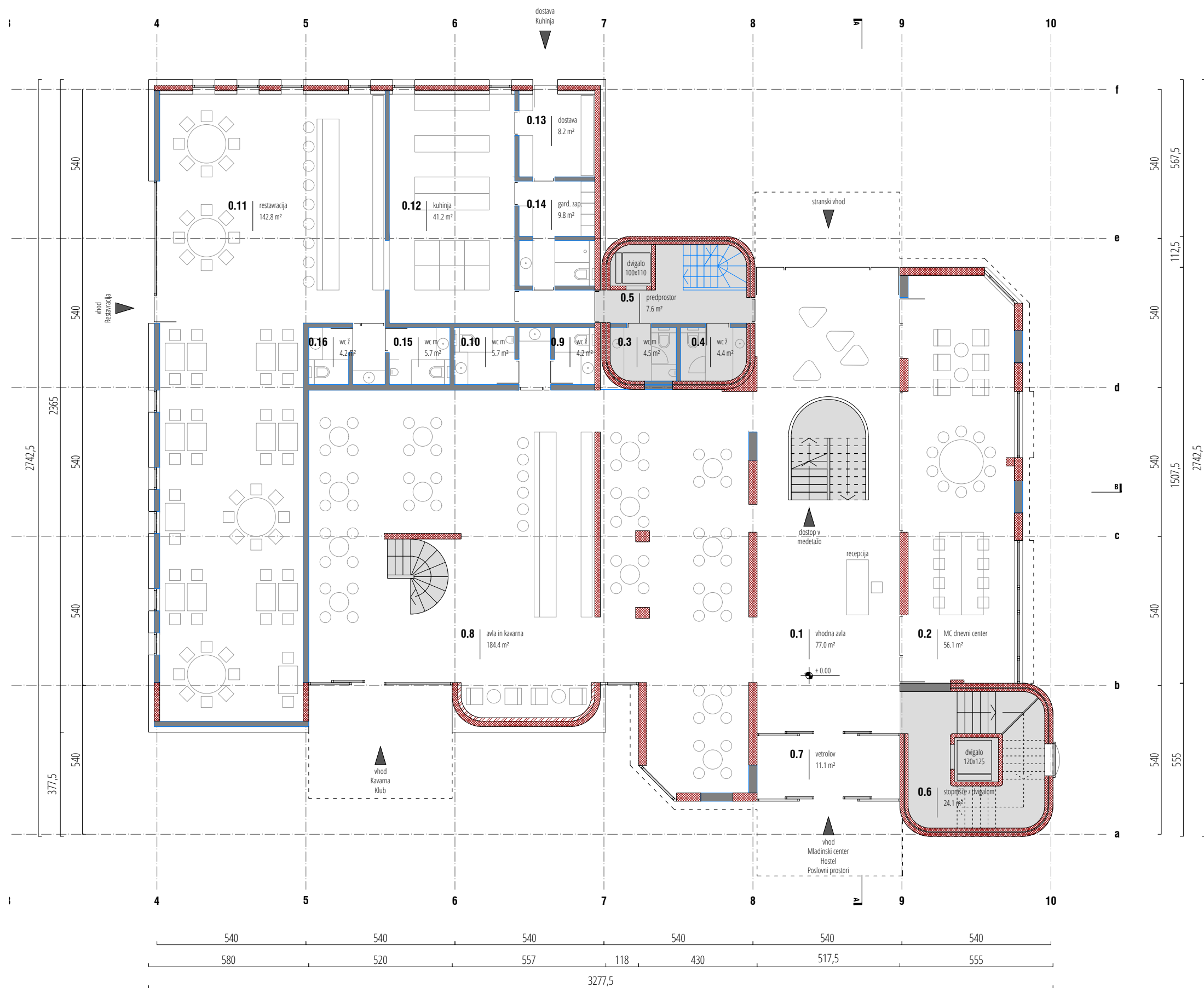
december 2022

merilo

1:150

list

06



TLORIS PRITLIČJA _ PREDLOG D

LEGENDA

- obstoječa betonska / opečnata konstrukcija
- nova betonska / opečnata konstrukcija

PREDLOG D - RESTAVRACIJA; ZMANJŠAN OBJEKT

V namen izboljšanja zunanega prostora, vzpostavitve vhodne ploščadi pred knjižnico in oblikovanje zunanjih površin, ki bi povezovale oba objekta, se del pritličnega volumna odstrani. Ohrani se tisti del pritličnega objekta, ki nalega na kletno etažo, vse do osi 4 pa se objekt predvidi za rušitev. Tako nastane predah med grajenima strukturama knjižnice ter hotela in se lahko ustvari zunanji prostor, ki te vsebine poveže.

V ohranjenem pritličnem objektu se predvidi kavarna, na novo zasnovano ploščad pa se odpira restavracija. Vhodov je več. Poleg glavnega vhoda v hostel, mladinski center in poslovne prostore, je še ločen vhod v klub in kavarno ter z zahodne strani še v restavracijo. Dostava za kuhinjo se vrši s severne strani.

Objekta (knjižnica in nekdanji hotel) tako dobita potreben predprostor za odvijanje javnih dejavnosti. Vhodna ploščad povezuje vsebine knjižnice z dejavnostmi mladinskega centra, poslovnimi storitvami ter programom hostla, ki se odvijajo v objektu nekdanjega hotela. Neposredno na ploščad se odpira restavracija, kjer se lahko zasnije letni vrt.

Skupna neto kvadratura predloga D je 591 m². Od tega 212 m² pripada restavraciji s kuhinjo in servisnimi prostori, 194 m² kavarni ter 185 m² vhodni avli ter mladinskemu centru s komunikacijami in servisnimi prostori.

objekt

CENTER GOLDING ŽALEC - HOTEL

Številka projekta

218/22

faza

IDZ

datum

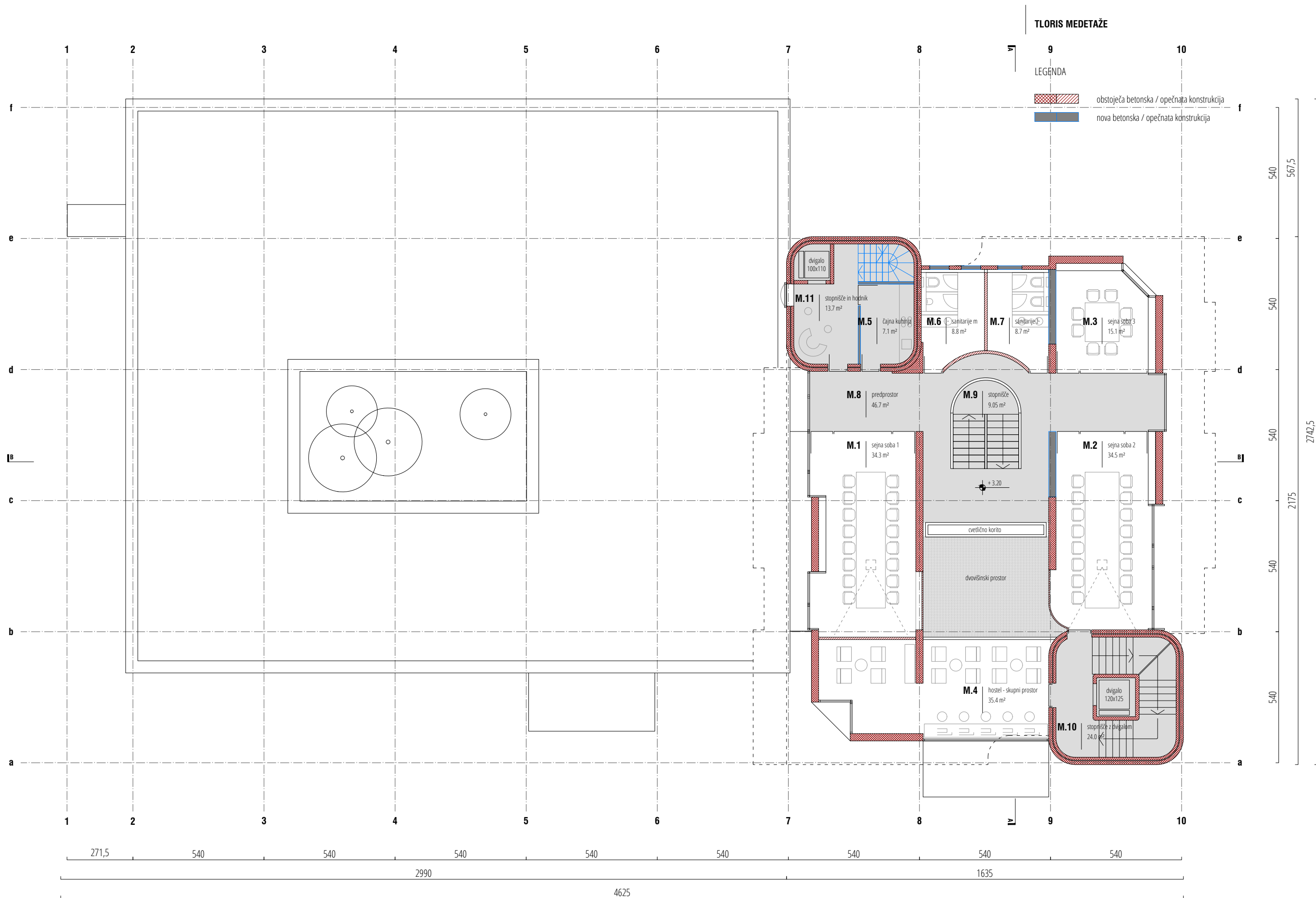
december 2022

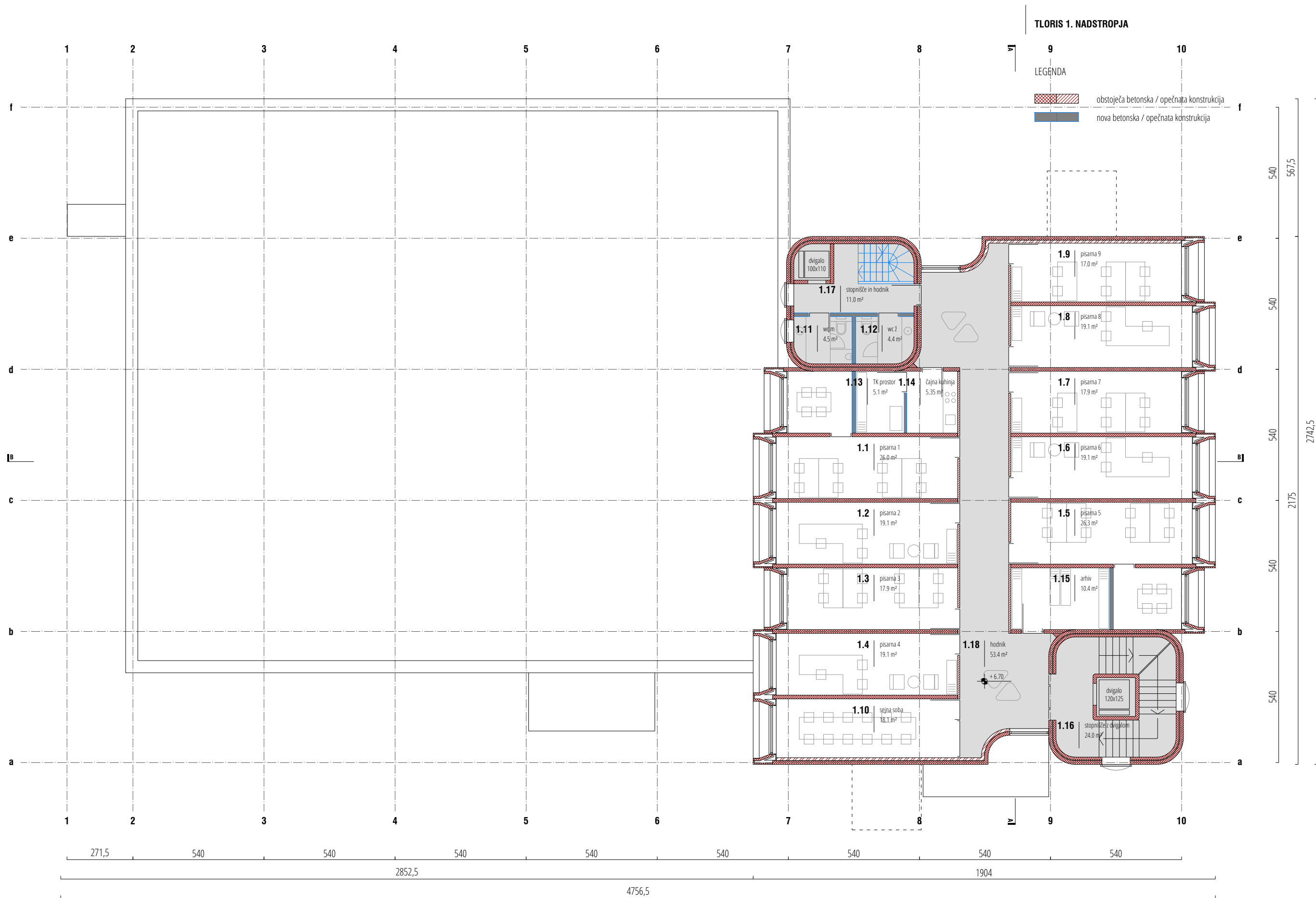
merilo

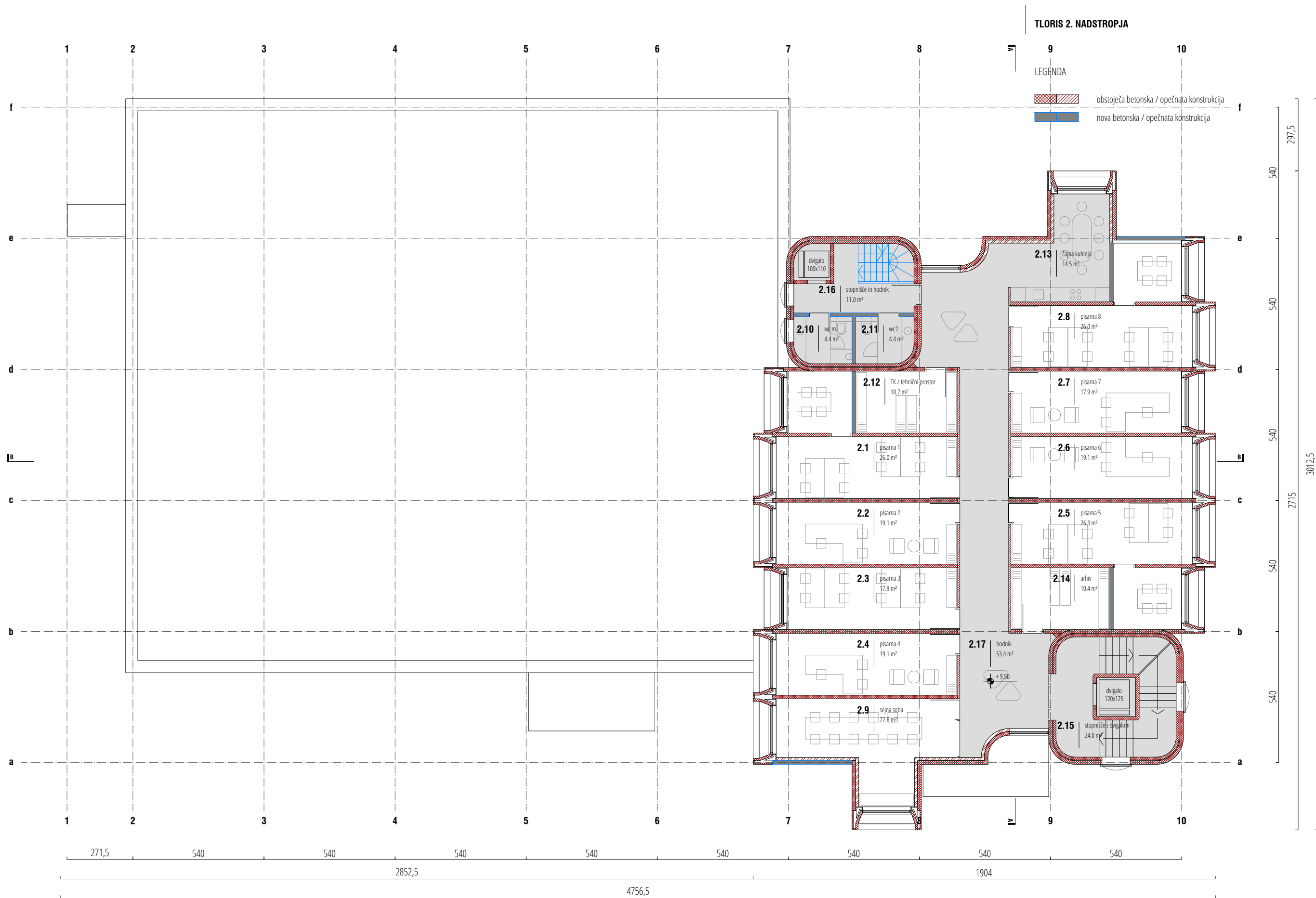
1:150

list

07







TLORIS 3. NADSTROPJA

LEGENDA

- obstoječa betonska / opečnata konstrukcija
nova betonska / opečnata konstrukcija



objekt

CENTER GOLDING ŽALEC - HOTEL

številka projekta

218/22

faza

IDZ

datum

december 2022

merilo

1:150

list

11

LEGENDA

 obstoječa betonska / opečnata konstrukcija
 nova betonska / opečnata konstrukcija



CENTER GOLDING ŽALEC - HOTEL

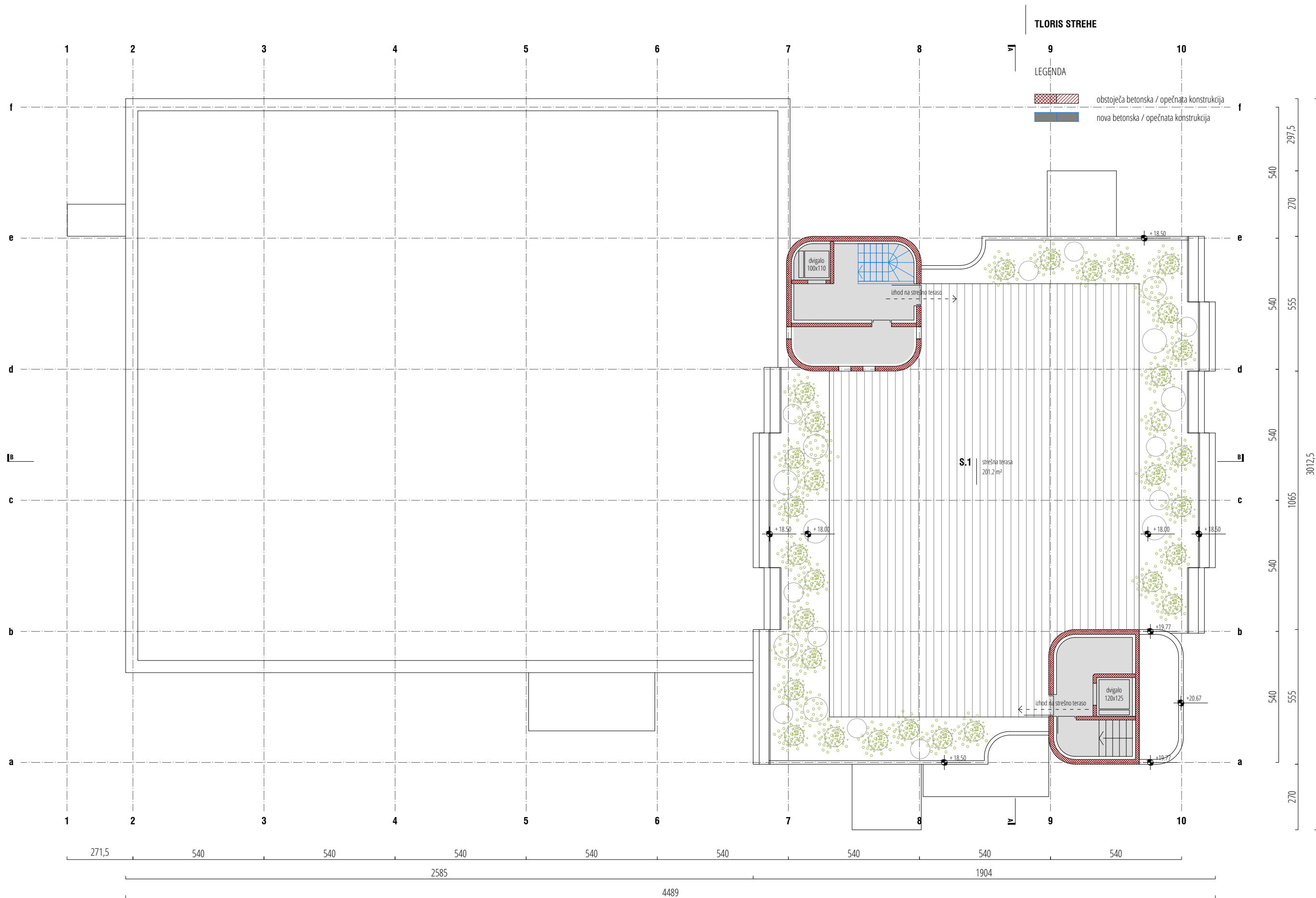
218/22

IDZ

december 2022

1:150

12



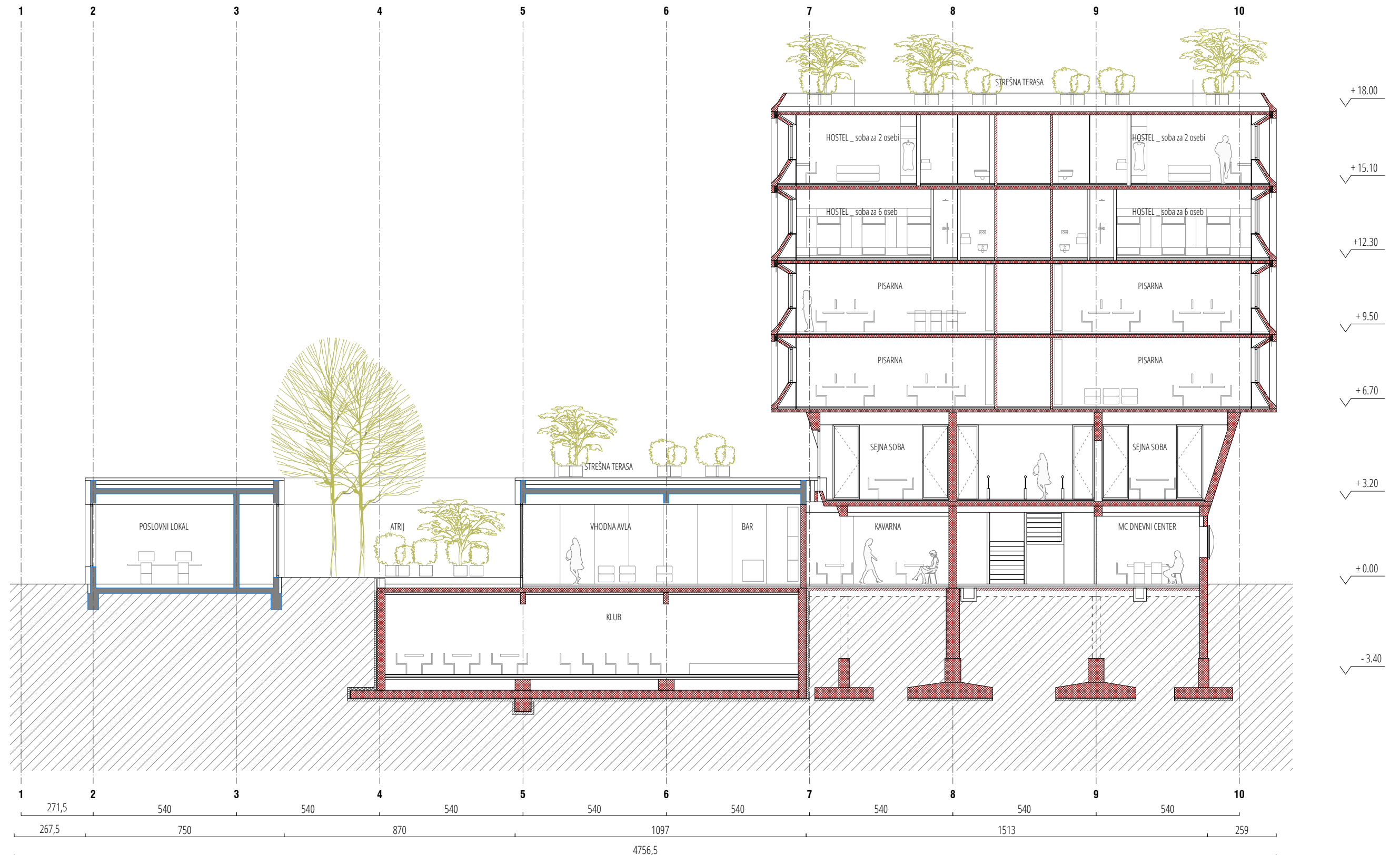
objekt	številka projekta	faza	datum	merilo	list
CENTER GOLDING ŽALEC - HOTEL	218/22	IDZ	december 2022	1:150	13

PREREZ AA

LEGENDA

 obstoječa betonska / opečnata konstrukcija

 nova betonska / opečnata konstrukcija



objekt

CENTER GOLDING ŽALEC - HOTEL

Številka projekta

218/22

faza

IDZ

datum

december 2022

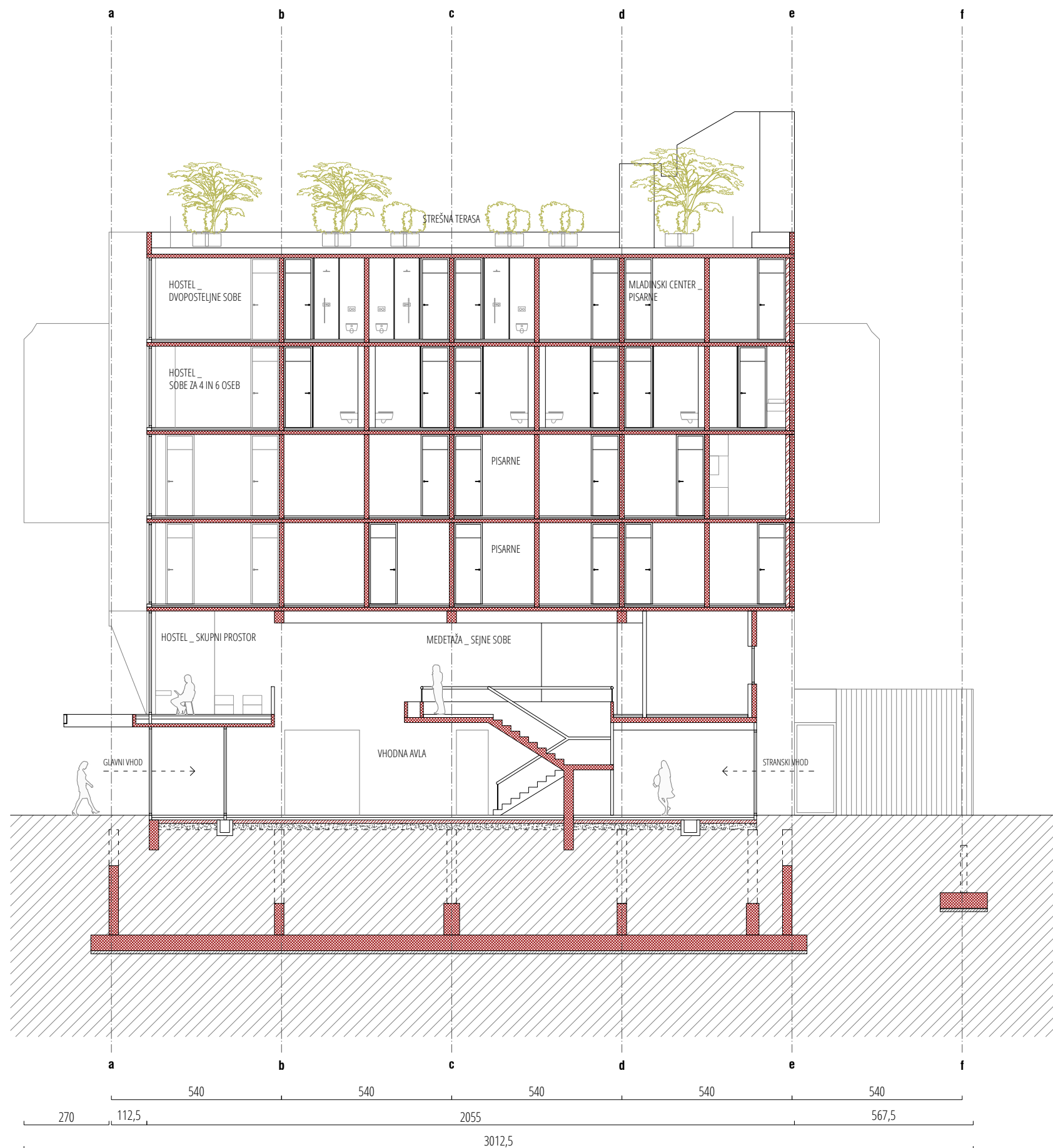
merilo

1:150

list

14

© VSEBINA NAČRTA JE ZAŠČITENA LASTNINA E F E K T arhitekture d.o.o.!



PREREZ BB

LEGENDA

- obstoječa betonska / opečnata konstrukcija
- nova betonska / opečnata konstrukcija

+ 18.00

+ 15.10

+ 12.30

+ 9.50

+ 6.70

+ 3.20

± 0.00

- 3.40

objekt

CENTER GOLDING ŽALEC - HOTEL

številka projekta

218/22

faza

IDZ

datum

december 2022

merilo

1:150

list

15



objekt	številka projekta	faza	datum	merilo	list
CENTER GOLDING ŽALEC - HOTEL	218/22	IDZ	december 2022	1:200	16



ZAHODNA FASADA



VZHODNA FASADA

objekt

CENTER GOLDING ŽALEC - HOTEL

številka projekta

218/22

faza

IDZ

datum

december 2022

merilo

1:200

list

17



13 3D VIZUALIZACIJE

EFEKT

objekt

CENTER GOLDING ŽALEC - HOTEL

Številka projekta

218/22

faza

IDZ

datum

december 2022

merilo

-

list

18



EFEKT

objekt
CENTER GOLDING ŽALEC - HOTEL

Številka projekta
218/22

faza
IDZ

datum
december 2022

merilo
-

list
19