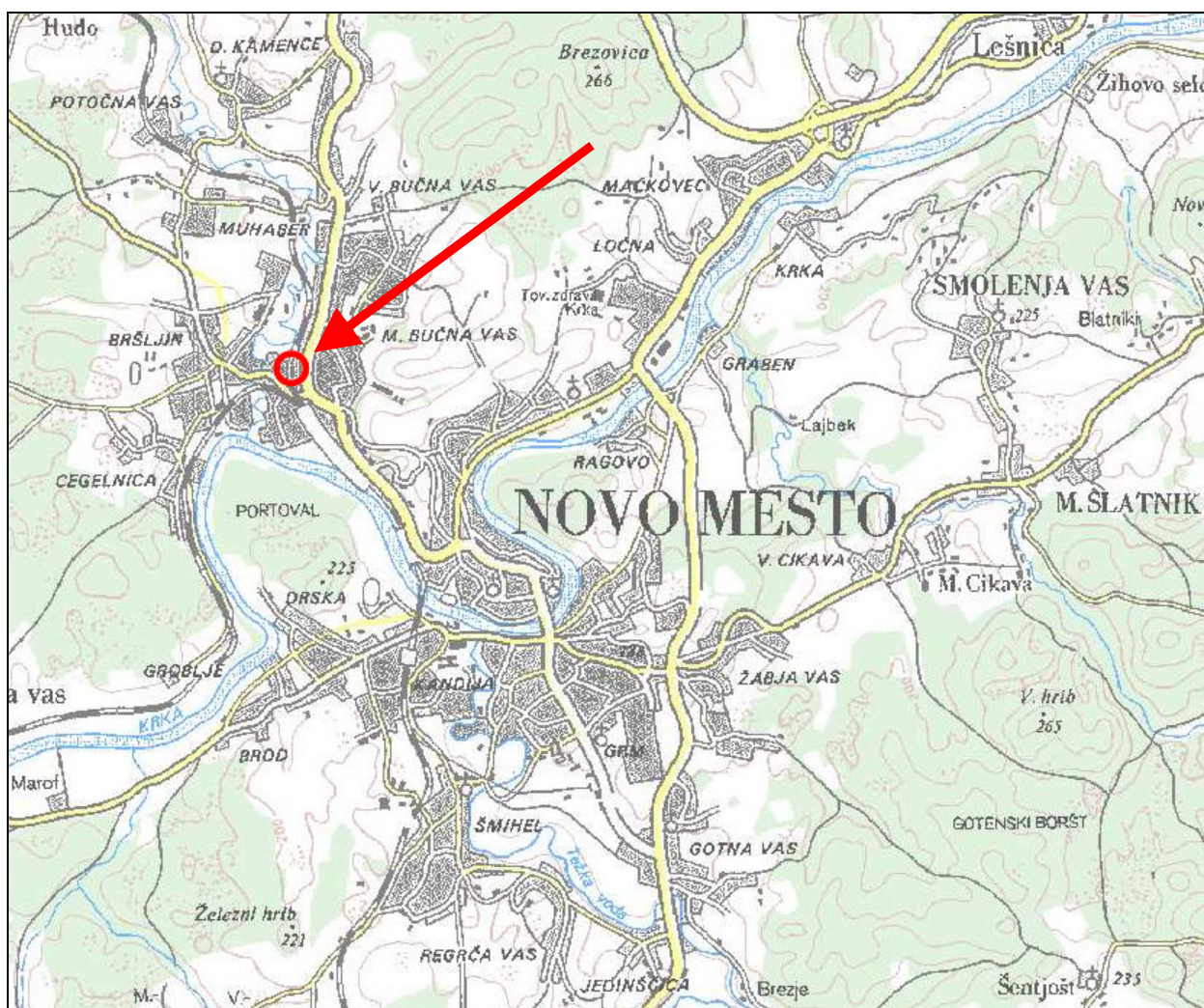


## 2. PRIKAZ STANJA PROSTORA

### 2.1 OPIS ŠIRŠEGA OBMOČJA

Obravnavano območje spada v Novomeško pokrajino, ki je središčna Dolenjska pokrajina z naselji na levem in desnem bregu reke Krke. Eden od njenih delov je tudi osrednji del Novomeške kotline z Novim mestom, ki je najbolj gosto poseljen del Novomeške pokrajine.

Območje Bršljina predstavlja urbaniziran prostor nad dolino Bršljinskega potoka na zahodni strani, vzpetino Marof z Mestnimi njivami na vzhodni strani kot najvišje ležečim terenom ter reko Krko na južni strani kot najnižje ležečo točko.



- prikaz območja v širšem prostoru (Vir: PISO) -

#### Kamnine, površje in vode

Kamnine so dokaj pester. Najstarejši so iz srednjega in zgornjega triasa, prevladuje pa apnenec. V nižjih delih se pojavljajo terciarne gline in ilovice s kosi roženca. Ob spodnjem toku Bršljinskega potoka so razmeroma obsežne rečne naplavine.

Za Novomeško pokrajino je značilna grudasta tektonska zgradba. Tektonsko območje je še vedno živahno, kar se med drugim kaže v občasnih potresih.



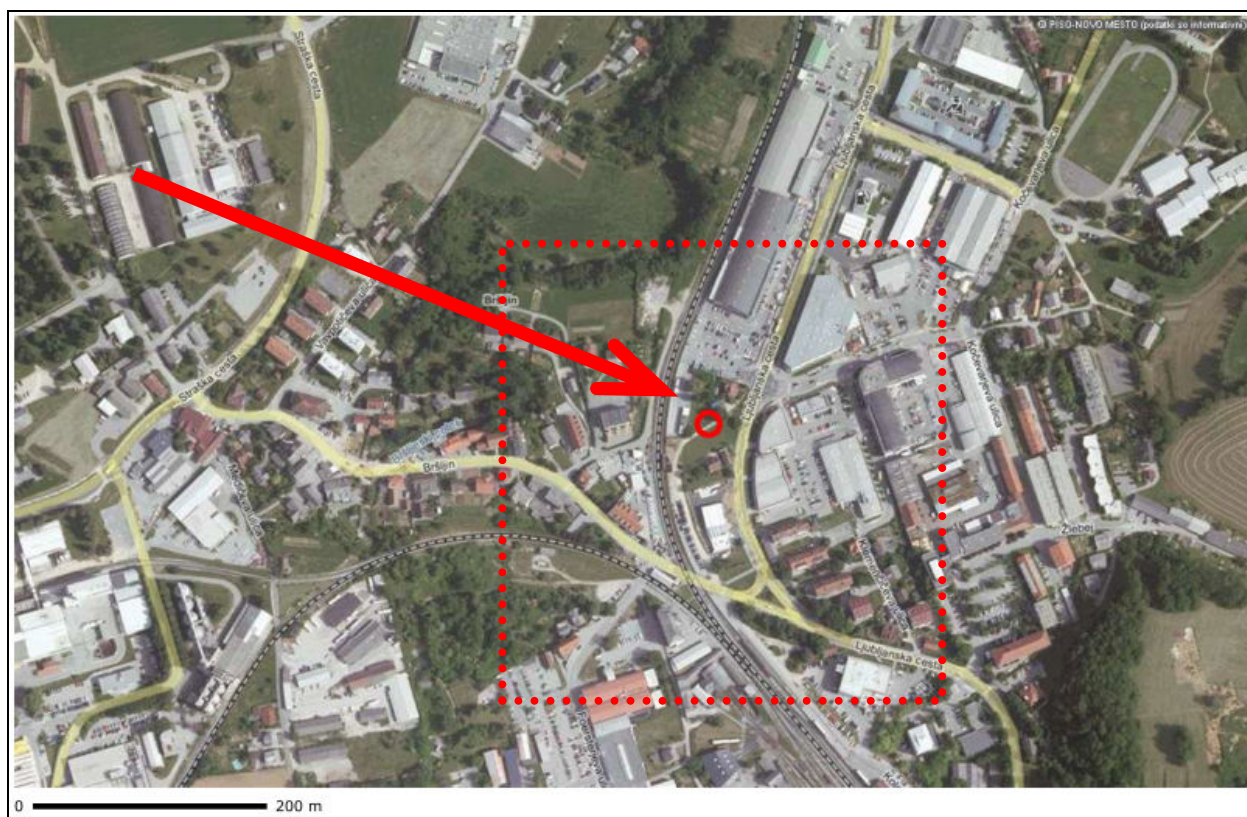
Največji vodotok na širšem območju je reka Krka, ki dobi veliko površinskih pritokov, med drugim tudi Bršljinski potok, ki je Krkin edini levi pritok na območju Novega mesta in za katerega je značilen meandrast tok s slikovitim obvodnim prostorom. Bršljinski potok tangira obravnavano območje na severozahodni strani, v reko Krko pa se izliva v bližini, jugozahodno od predmetnega območja.

### Podnebje, prst in rastje

Podnebje Novomeške pokrajine je zmerno celinsko. V splošnem so poletja topla, vendar ne prevročna. Zime so hladne, a ne premrzle. V višjih legah na pobočjih Kočevskega roga in Gorjancev se uveljavlja gorsko podnebje. Pokrajina je skozi vse leto razmeroma dobro namočena.

Dobro polovico Novomeške pokrajine pokriva gozd, ki se zaradi zaraščanja veča. Na oglejenih prsteh uspeva vlagoljubno travniško rastje, na sušnejših pa se širijo gojeni travniki. Ozke pasove ob strugah poraščajo jelše, vrbe, jeseni in topoli. Na spranih rjavih in kislih rjavih tleh uspevajo gozdovi belega gabra in borovničevja. Razširjeni so tudi gozdovi gradna in bukve. Na apnenčastih tleh, kjer je malo humusa, so marsikje listnati gozdovi. V nadmorskih višinah nad 450 m prevladuje bukov gozd. (Vir: Slovenija: pokrajine in ljudje (več avtorjev, Mladinska knjiga, 1998, Ljubljana)

## 2.2 OPIS OŽJEGA OBMOČJA



- DOF s prikazom območja (Vir: PISO) -

Obravnavano območje se nahaja na zahodni strani Novega mesta kot naselja, v poslovnem delu Bršljina. Lokacija je zelo dobro dostopna tako za tovorna kot osebna vozila, v pretežni meri pas so urejene tudi površine za pešce in kolesarje. Ob Ljubljanski cesti se na vzhodni strani

stavbe BTC nahaja avtobusno postajališče mestnega prometa, nekoliko bolj južno od bližnjega nivojskega železniškega prehoda pa je locirana še železniška postaja Bršljin.

Teren je le rahlo razgiban oziroma je ravninski, višinsko pa variira med koto 175 m nadmorske višine in koto 180 m nadmorske višine. (Vir: geodetski načrt). Znižuje se proti jugozahodu, najvišji pa je ob Ljubljanski cesti.

### Vsebinska specifika

Širše območje OPPN je danes v večji meri zasedeno s poslovnimi dejavnostmi, ki zasedajo prostor ob Ljubljanski cesti, razširjen v sosednje ulice. Trgovsko – storitvene dejavnosti se mešajo s starejšimi stanovanjskimi stavbami. Stanovanjski program je prisoten na lokaciji med bencinskim servisom OMV ter trgovino Lidl oziroma BTC-jem, kjer se nahajata dve stanovanjski stavbi s pomožnimi objekti, medtem ko so večstanovanjske stavbe locirane na jugovzhodu ob Ljubljanski cesti. Tovrstni (mešan) program zaseda tudi območje na drugi strani železniške proge.



- bencinski servis OMV ob Ljubljanski cesti -

Območje OPPN je po namenski rabi opredeljeno kot centralne dejavnosti (CD) oziroma je po OPN namenjeno gradnji nestanovanjskih stavb, v katerih so dopustni stanovanjski deli, natančneje pa so dopustne naslednje dejavnosti: trgovina, storitvene dejavnosti, gostinstvo in turizem, poslovne dejavnosti, dejavnosti javne uprave, zaščite in reševanja, izobraževanja, zdravstva in socialnega varstva, kulturne, razvedrilne, rekreacijske in športne dejavnosti ter druge podobne dejavnosti. Prevladujejo centralne dejavnosti, dopustno je bivanje.

### Razporeditev stavb in ureditev zunanjih (prometnih, manipulativnih, zelenih) površin

Območje je v pretežni meri že zasedeno z obstoječo grajeno strukturo. Prostor za morebitne nove gradnje je tako bolj ali manj omejen na lokacije starejših stanovanjskih stavb s pomožnimi objekti, ki se jih v primeru preoblikovanja v objekte s poslovno dejavnostjo predhodno odstrani.

Pozidava je orientirana na Ljubljansko cesto. Grajena struktura je nanizana v obcestnem koridorju (bodisi vzdolžno ali prečno) ob Ljubljanski cesti, ulici Bršljin ter v sosednjih (zalednih) ulicah. Poslovne stavbe so prepoznavne v večjih gabaritih, predvsem horizontalnih. Tik ob objektih pa se nahajajo tudi večje parkirne in manipulativne površine, ki zasedajo pretežni del zunanjih površin. Te površine so pretežno asfaltne, vzdolž železniške proge pa delno tudi v makadamski izvedbi. Nekaj stavb (Hedera, poslovna stavba nasproti BCT-ja ter Eurospin) imajo urejena parkirna mesta v sklopu same stavbe, sicer pa so vsa parkirišča del zunanjih ploščadi ob objektih.

Delež zelenih površin je majhen. Več drevesne in grmovne vegetacije je zaznati le pri stavbah s stanovanjsko funkcijo. Na poteku mimo BTC-ja je ob Ljubljanski cesti urejen skromen drevored. Od urbane opreme so nameščene le svetilke javne razsvetljave ter urejeni ekološki otoki.

Pri večstanovanjskih stavbah je urejeno asfaltno športno igrišče, sicer pa na predmetnem območju ni urejene večje zunanje površine z otroškimi igrali.

Izrazito središče tega poslovnega območja ni posebej izoblikovano, največja frekvenca ljudi in vozil pa se odvija pri stavbah s trgovsko dejavnostjo (BTC, Spar ipd.).



- stanovanjska stavba s pomožnimi objekti na naslovu Ljubljanska cesta 15, kjer je predviden OPPN -



- poslovna stavba z garažo za parkiranje v križišču z Ljubljansko cesto pri BTC-ju -





- trgovina Lidl v stavbi BTC-ja -



- večstanovanjske stavbe ob Ljubljanski cesti -



- parkirna površina južno od trgovine Lidl -

## Značilnosti stavb

Analiza stavbnega tkiva kaže na preplet raznolikih vzorcev pozidave, večjih in manjših stavbnih volumnov, z zelo različnim oblikovanjem stavbnega ovoja. To ni tipična strnjena pozidava, kot je to značilno za staro mestno jedro, ampak gre za samostojne stavbne volumne različnih oblik in velikosti. Iz najvišjih etaž stavb se odpirajo pogledi na okoliško pokrajino.

Sodobni vzorci oblikovanja in uporabe materialov so prisotni pri stavbah s poslovnim programom, ki so tudi novejšega datuma, medtem ko pri stanovanjskih stavbah prevladuje klasična zidana gradnja. Oblikovanje obstoječih stavb je tako podrejeno predvsem funkciji dejavnosti, ki se odvija v njih, in je naslednje:

- poslovna stavba BTC na Ljubljanski cesti 27: zgrajena leta 1972 in večkrat prenovljena, zazidana površina 7869 m<sup>2</sup>, maks. višina 191,10 m n.v., 3 etaže (etaža pritličja: 1), linijska (pravokotna, delno lomljena) tlorisna zasnova, polkrožna streha, kovinska kritina, fasada v kombinaciji s fasadnimi ploščami in steklenimi površinami;
- poslovna stavba nasproti BTC-ja (trgovine Tedi, Kik ipd.) na Ljubljanski cesti 28: zgrajena leta 2000, zazidana površina 2610 m<sup>2</sup>, maks. višina 192,40 m n.v., 3 etaže (etaža pritličja: 1), tlorisna zasnova nepravilne trapezne oblike, ravna streha, svetlo ometana fasada v kombinaciji z večjimi steklenimi površinami;
- stavba McDonald's-a na Ljubljanski cesti 24: zgrajena leta 1995, zazidana površina 184 m<sup>2</sup>, maks. višina 183,90 m n.v., 1 etaža (etaža pritličja: 1), tlorisna zasnova enostavne pravokotne oblike, ravna streha in steklen nadstrešek, fasada v kombinaciji ometa, kovinskih plošč in steklenih površin;
- poslovna stavba nasproti območja OPPN na Ljubljanski cesti 22: zgrajena leta 1999, zazidana površina 1839 m<sup>2</sup>, maks. višina 187,50 m n.v., 2 etaži (etaža pritličja: 1), tlorisna zasnova v osnovi iz dveh pravokotnikov, ki sta v občestnem pasu oblikovana polkrožno, ravna streha, svetlo ometana fasada;
- stanovanjska stavba na lokaciji predvidenega OPPN na Ljubljanski cesti 15: zgrajena leta 1940, zazidana površina 94,7 m<sup>2</sup>, maks. višina 187,60 m n.v., 3 etaže (etaža pritličja: 2), kvadratna tlorisna zasnova, dvokapna streha, opečna kritina, svetlo ometana fasada;
- stanovanjska stavba južno od območja OPPN na Ljubljanski cesti 13: zgrajena leta 1936, zazidana površina 82 m<sup>2</sup>, maks. višina 189,0 m n.v., 3 etaže (etaža pritličja: 2), kvadratna tlorisna zasnova, dvokapna streha, opečna kritina, svetlo ometana fasada;
- bencinski servis OMV na Ljubljanski cesti 11: zgrajen leta 2013, zazidana površina 555 m<sup>2</sup>, maks. višina 185,70 m n.v., 1 etaža (etaža pritličja: 1), tlorisna zasnova v osnovi iz treh pravokotnih gabaritov, ravna streha v kombinaciji z nadstreškom, fasada v kombinaciji s steklenimi površinami;
- večstanovanjska stavba - dvojček ob Ljubljanski cesti 18 in 20: zgrajena leta 1961, zazidana površina 2 x 184 m<sup>2</sup>, maks. višina 193,50 m n.v., 5 etaž (etaža pritličja: 2), pravokotna tlorisna zasnova, dvokapna streha, opečna kritina, svetlo ometana fasada.

*Opomba: Podatki glede najvišjih višin stavb in etažnosti so povzeti iz podatkov GURS.*

Največji horizontalni gabarit ima poslovna stavba BTC, velik (trapezni) volumen pa je značilen za poslovno stavbo nasproti BTC-ja. Najmanjši volumni se pojavljajo pri individualnih stanovanjskih stavbah ter pripadajočih pomožnih objektih. Najvišja etažnost pri poslovnih stavbah je do 2 etaži nad pritličjem, pri stanovanjskih pa do 3 etaže nad pritličjem.

Od poslovnih stavb je najvišja poslovna stavba nasproti BTC-ja.

Pri fasadah prevladujejo svetle barve, pri stanovanjskih stavbah v ometani izvedbi, pri poslovnih stavbah pa v tudi v kombinacijah fasadnih plošč in steklenih površin.

Najdemo tako elemente tradicionalnega oblikovanja (dvokapne strehe, čope, frčade) kakor tudi sodobne oblikovalske pristope z oblikovanjem ravnih streh pri poslovnih stavbah.

Ker so stavbe nastajale v različnih časovnih intervalih, so prisotni raznoliki oblikovalski pristopi.

Pri stavbah s poslovnim programom v sklopu zunanjih ureditev okrog objektov prevladujejo parkirne in manipulativne površine z malo zelenimi površinami.

### **Zazidanost zemljišč**

V OPN so za rabo centralnih dejavnosti predpisani naslednji faktorji zazidanosti (FZ), pa tudi faktorji izrabe (FI): FZ: do 0,50 in FI: do 2,00, medtem ko veljavni UN Bršljin faktorjev nima določenih.

Pri pregledu predmetnega območja so bila na zemljiščih s centralnimi dejavnostmi ugotovljene naslednje stopnje pozidanosti (FZ): lokacija BTC (53,1 %) z lokacijo trapezne poslovne stavbe na nasprotni strani Ljubljanske ceste (70,5 %), območje predvidenega OPPN (13,5 %), lokacija južno od nje s stanovanjsko stavbo in pomožnimi objekti (7,1 %), območje bencinskega servisa OMV (30,4 %) z lokacijo polkrožne poslovne stavbe na nasprotni strani Ljubljanske ceste (43,8 %).

Analiza pozidanosti kaže, da je na večini lokacij faktor zazidanosti nižji od predpisanega po OPN. Maksimalno je zapolnjena lokacija BTC-ja, medtem ko je na lokaciji trapezne poslovne stavbe pozidanost precej presežena.

### **Lastništvo**

Območje s predvidenim OPPN je pretežno v zasebni lasti, delno v lasti MONM kot javno dobro, z eno parcelo pa posegamo na zemljišče v lasti podjetja BLAGOVNO TRGOVINSKI CENTER d.d.

V lasti ali upravljanju MONM (kot javno dobro) je tudi zemljišče Ljubljanske ceste.

Lokacija BTC je v lasti podjetja BLAGOVNO TRGOVINSKI CENTER d.d., lokacija bencinskega servisa OMV pa v lasti podjetja PROMIT BENZ, d.o.o. Zemljišča v zasebni lasti so še južno od bencinskega servisa in pri večstanovanjskih stavbah na nasprotni strani Ljubljanske ceste.

Koridor in okoliški prostor železniške proge je v lasti ali upravljanju (kot javno dobro) podjetja Slovenske železnice d.o.o.

Pojavlja se raznolika oblika in velikost zemljiških parcel. Za parcele cest in poti so značilne linijske oblike, medtem ko sicer prevladujejo parcele nepravilnih oblik.

### **Ambientalne značilnosti in prednosti lokacije**

Lokacija je prometno odlično dostopna. Nahaja se ob mestni vpadnici (Ljubljanski cesti) ter je umeščena v živahen poslovni predel Novega mesta. V tem smislu je privlačna predvsem za investitorje različnih poslovnih dejavnosti, ki bi tu želeli postaviti nove poslovne stavbe.

Teren omogoča relativno nezahtevno gradnjo, v neposredni bližini oziroma že na samem območju pa se tudi že nahajajo različni infrastrukturni vodi.

Obstoječa pozidava predstavlja mešanico poslovne in stanovanjske gradnje, starejšega in novejšega datuma, predvsem pa kaže na prostor, ki se bo še preoblikoval in nadgrajeval v trendu sodobnega arhitekturnega oblikovanja.

Območje je v prvi vrsti urbanizirano, zelene površine pa predstavljajo le manjši del ureditev. Ob objektih namreč prevladujejo parkirne in manipulativne površine, kar nekoliko zmanjšuje privlačnost območja.

## Motnje in omejitve

### Obstoječa pozidava

- Pred gradnjo novih stavb bo potrebno odstraniti obstoječe starejše stavbe, ki gradbeno tehnično in tudi vsebinsko ne ustrezajo več novim dejavnostim.

### Obstoječa infrastruktura

- Upoštevati je potrebno odmike oziroma pogoje in omejitve v varovalnih pasovih občinskih cest, tirov regionalne železniške proge, trase prenosnega plinovoda in ostalih distribucijskih infrastrukturnih vodov.
- Ureditev dostopa do območja OPPN z Ljubljanske ceste s preoblikovanjem prometnih površin v križišču pri stanovanjski stavbi na naslovu Ljubljanska cesta 15.
- Predvideti dograditev prometnega omrežja z dodatnimi površinami za pešce in kolesarje.

### Relief, zelene površine

- Na območju se nahaja nekaj drevesne in grmovne vegetacije, ki se jo smiselno ohranja, kjer je to možno oziroma v primerih, če gre za kakovostno vegetacijo.
- Teren je rahlo razgiban, zato bi ga bilo potrebno urediti v enoten plato za gradnjo stavb.



- obstoječa stanovanjska stavba z gospodarskim poslopjem na Ljubljanski cesti 13, ki meji na območje OPPN na južni strani -

## 2.3 PROMETNA, ENERGETSKA IN KOMUNALNA INFRASTRUKTURA TER OMREŽJE ZVEZ

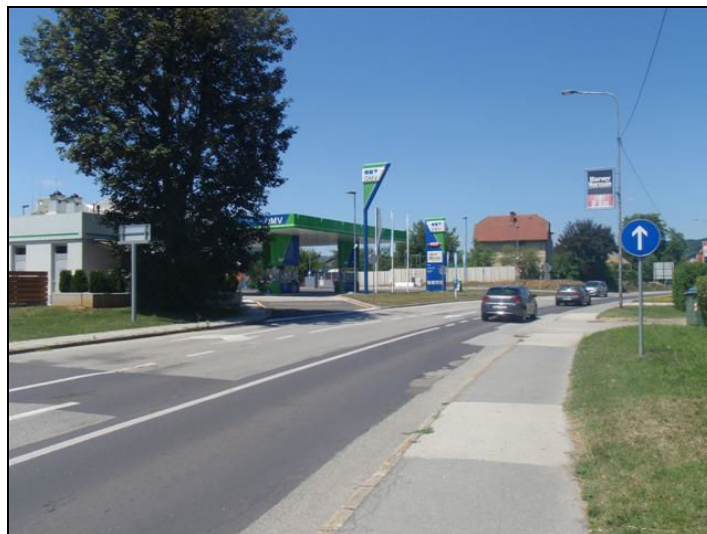
### Prometno omrežje (ceste, železnica, kolesarske in peš poti)

Po zahodni strani območja OPPN poteka v smeri sever – jug občinska cesta, in sicer glavna mestna cesta LG Ljubljanska cesta-Seidlova cesta, odsek 299261.

Na severni strani se v križišču pri trgovini Lidl od nje odcepi javna pot JP Ljubljanska cesta, odsek 799455, v smeri proti severovzhodu proti lokaciji podjetja Merkur.

Kolesarsko omrežje je urejeno le na delu Ljubljanske ceste in se zaključi v križišču pri Lidlu. Območje je bolje opremljeno s hodniki za pešce, ki potekajo obojestransko.





- Ljubljanska cesta -



- križišče s kolesarsko stezo pri trgovini Lidl -

Cestno omrežje na območju je v pretežni meri kategorizirano. Ob železniški progi pa še vedno poteka (stara) makadamska pot, ki predstavlja javno dobro na odseku med križiščem pri stanovanjski stavbi na naslovu Ljubljanska cesta 15, kjer je predvidena izdelava OPPN, ter lokacijo obstoječega železniškega prehoda južno od območja OPPN.

Na območju so zaradi poslovnih dejavnosti ob stavbah urejena večja parkirišča. Najbližje je asfaltno parkirišče na severni strani pri trgovini Lidl oziroma na lokaciji BTC-ja, ki je podaljšano tako, da sega tudi na površino med predvideno lokacijo OPPN ter železniško progo.



- parkirišče in križišče z Ljubljansko cesto pri trgovini Lidl -

### **Električno omrežje**

Območje je opremljeno z nizkonapetostnim električnim omrežjem.

Najbližja transformatorska postaja je vzhodno pri trgovini Spar, od koder poteka srednjenaletostni vod proti severu ter nato po vzhodni strani poslovne stavbe oziroma ob ograji podjetja Merkur.

Varovalni pas kabliranega distribucijskega elektroenergetskega voda nazivne napetosti 10/20 kV znaša 5 m, merjeno od osi skrajnih vodov.

### **Razsvetljava prometnega omrežja**

Območje je opremljeno s sistemom javne razsvetljave z občestnimi svetilkami.

### **Plinovodno omrežje**

Preko območja poteka distribucijsko plinovodno omrežje, in sicer pretežno v koridorjih cest. Zgrajeno je iz polietilenskih cevi visoke gostote (PE 80, PE 100,...) ter z maks. obratovalnim tlakom 1 bar.

V smeri jugozahod – severovzhod ter s prečkanjem Ljubljanske ceste pa poteka še trasa prenosnega plinovoda, zgrajena iz jeklenih cevi ter z maks. obratovalnim tlakom 6 bar. Za to traso veljajo določila LN. Od nje se v križišču pri McDonald's-u odcepi trasa plinovoda, ki vodi do merilno regulacijske postaje locirane severovzhodno, tik ob ograji podjetja Merkur.

### **Omrežje elektronskih komunikacij**

Preko širšega območja potekajo obstoječi podzemni vodi elektronskih komunikacij različnih upravljavcev.

### **Vodovodno omrežje**

Širše območje je opremljeno s sekundarnim in terciarnim vodovodnim omrežjem, ki ga sestavljajo cevi iz različnih materialov (nodularna litina, polietilen, lito železo). Urejeno je tudi hidrantno omrežje.

Varovalni pas vodovoda znaša 1,5 m, merjeno od osi posameznega voda.

### **Kanalizacijsko omrežje**

Širše območje je opremljeno s kanalizacijskim sistemom. Prevladuje mešan gravitacijski kanal, na delu območja pa je izvedeno tudi že ločeno omrežje za odpadne vode. Sestava cevi je mešana, in sicer prevladuje beton, ostale cevi pa so zgrajene iz azbest cementa, vlaknocementa, polivinil klorida in polietilena. Trase večinoma potekajo v koridorjih cest.

Omrežje padavinskih voda je zgrajeno v precej manjši meri, in sicer južno od bencinskega servisa OMV.

Varovalni pas kanalizacije znaša 1,5 m, merjeno od osi posameznega voda.

### **Odpadki**

Komunalno podjetje odvažava odpadke na centralno deponijo v skladu z občinskim odlokom.

## **2.4 VAROVANJE KULTURNE DEDIŠČINE, NARAVNIH VREDNOT IN OKOLJA**

### **Varstvo kulturne dediščine**

Na predmetnem območju ni evidentirane kulturne dediščine.

### **Naravne vrednote**

Na območju ni evidentiranih naravnih vrednot. Najbližje varovano območje poteka zahodno od območja OPPN in predstavlja Bršljinski potok (lokalna naravna vrednota (HIDR, EKOS), evid. št. 8163).

### **Varstvo voda**

Območje sodi v hidrografske območje Krka. Najbližji vodotok je Bršljinski potok, ki teče po severozahodni ter zahodni strani. Celotno predmetno območje ni poplavno in tudi ne plazljivo. Opredeljeno je le kot erozijsko z običajnimi zaščitnimi ukrepi.

### **Varstvo gozdov**

Na območju OPPN ni varovalnih gozdov ali gozdnih rezervatov. Značilna so le posamezna drevesa in grmičevje. Najbližja gozdna površina se nahaja v vznožju griča Marof, jugovzhodno od predmetne lokacije.

### **Varstvo tal**

Ker gre za območje mesta, je pretežni del že pozidan in opredeljen kot Pozidano in sorodno zemljišče (3000).

## **2.5 VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI**

### **Varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami**

Na območju prevladuje bel in siv plastnat apnenec z redkimi plastmi dolomita in oolitni apnenec (zg. kimmeridge, portland).

### **Varstvo pred požarom**

Območje je v pretežni meri pozidano. Dostop za gasilska vozila je zagotovljen po občinskih cestah.



## Varstvo pred potresom

Na širšem obravnavanem območju je pričakovati potrese do VII. stopnje po MCS (Mercalli-Cancani-Sieberg) lestvici.

## Obramba

Območje urejanja leži na območju omejene in nadzorovane rabe z antenskimi stebri in stolpi za potrebe obrambe, zato je na celotnem obravnavanem območju treba za vsako novogradnjo ali nadzidavo visoko nad 18 m pridobiti projektne pogoje in soglasje ministrstva pristojnega za obrambo.

V nadaljevanju so priloženi izseki iz spletnega naslova [http://www.geoprosor.net/piso/ewmap.asp?obcina=NOVO\\_MESTO](http://www.geoprosor.net/piso/ewmap.asp?obcina=NOVO_MESTO) (v besedilu: PISO), ki prikazujejo stanje prostora na območju v merilu 1: 2500, in sicer za naslednje vsebine:

- a) dkn,
- b) lastništvo parcel pravnih oseb,
- c) stavbe po določenih kriterijih,
- d) poslovni subjekti,
- e) promet,
- f) cestno omrežje,
- g) kolesarske steze,
- h) gospodarska javna infrastruktura – energetika,
- i) gospodarska javna infrastruktura – komunala (vodovod),
- j) gospodarska javna infrastruktura – komunala (kanalizacija),
- k) gospodarska javna infrastruktura – elektronske komunikacije,
- l) urbana oprema,
- m) kmetijska zemljišča (raba),
- n) gozdovi,
- o) varstvo narave,
- p) hidrografija (vode),
- q) kulturna dediščina,
- r) hidrografija,
- s) geologija.