

OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT TISK ŠEPIC OB STRAŠKI CESTI

OBRAZLOŽITEV PROSTORSKEGA AKTA

Novo mesto, maj 2022

NAMEN IN IZHODIŠČA ZA IZDELAVO OPPN

Proizvodno poslovni kompleks Livada, na robu katerega je načrtovana nova tiskarna, je del večjega industrijskega območja na zahodu Novega mesta, v predelu Bršljina. Zemljišče za gradnjo je trikotne oblike in obsega še nepozidani travnik, ki se od Straške ceste vzpenja proto vzhodu, z nagibom cca 10%.

Zahodni del obravnavanega zemljišča omejuje Straška cesta, ki predstavlja glavno povezovalno cesto in ulico v tem delu mesta. S tega stališča je lega načrtovane tiskarne ob tej ulici velikega mestotvornega pomena – program, predvsem pa umestitev in oblikovanje objekta bosta imela velik vpliv na vitalnost, podobo, čitljivost in doživljajsko kvaliteto širšega urbanega območja.

Obravnavana lokacija ob Straški cesti je vizualno izpostavljena in zato ključnega pomena za zaznavanje uličnega prostora. Gradnja objekta na tem mestu ponuja priložnost za vzpostavitev pomembnega segmenta ulične fasadne kulise in s tem nadgradnje urbane podobe ne samo Straške ceste, pač pa tudi mestnega območja, katerega glavno hrbtenico ta ulica predstavlja. Obravnavana lokacija je hkrati tudi vstopna točka v gospodarsko cono Livada, tako da ima objekt na tem mestu tudi vlogo vizualnega portala.

Navedena izhodišča pogojujejo objekt, ki je razvit vzdolž Straške ceste, s parterno ureditvijo javnega značaja pred glavno fasado in servisno-manipulativnimi površinami v ozadju gradbene parcele, izven vidnega območja ulice. Na takšen način bo tudi organizacija zemljišča za gradnjo v smislu javno-zasebno primerno urejena. Zaradi vizualne izpostavljenosti najmanj dveh ploskev fasade, mora biti ta oblikovana skrbno. Čeprav gre za proizvodni objekt – tiskarno, je zaželeno, da je vsaj del te fasade aktiven, to je odprt proti ulici. Takšna zasnova bi bila za oživljanje uličnega prostora in njegovo privlačnost za pešce velikega pomena.

Lega in oblika razpoložljivega zemljišča novi tiskarni ne omogočata direktnega priključka na osrednjo cesto v gospodarski cini Livada. Namesto tega je potrebno za prometno navezavo na zbirno Straško cesto izkoristiti dovozno cesto do načrtovanih stanovanjskih blokov na sosednjem zemljišču, ki ima lahko vlogo skupne priključne ceste za obe načrtovani vrsti pozidave. Na voljo je tudi dodatna možnost direktna prometna navezava na Straško cesto, nekje na sredini med križiščem za kompleks Livade in novo dovozno cesto za tiskarno in stanovanjske bloke.

Potek obstoječe gospodarske infrastrukture je s stališča komunalne oskrbe obravnavanega zemljišča manj ugoden, saj razen na vodovodno in komunikacijsko omrežje direktna navezava ni možna. Najbližja povezava z električnim in kanalizacijskim omrežjem je dostopna prek sosednjega zasebnega zemljišča za izgradnjo novih stanovanjskih blokov, s priključkom na obstoječa elektroenergetski in kanalizacijski vod ob Vavpotičevi ulici.

KONCEPT UREDITVE

Večina razpoložljivega zemljišča se nameni izgradnji tiskarne. Preostali del služi dostopu do objekta in zelenicam na raščeni podlagi. Proizvodno poslovni objekt upošteva lego ob Straški cesti, ki je ena izmed glavnih mestnih ulic. Stavba je zasnovana tako, da soustvarja ulično fasadno kuliso. Prostor med novo stavbo in Straško cesto se obravnava kot javni, površina med cesto in glavno fasado objekta pa tlakuje in nameni pešcem. Da se zagotovi dovolj delovnih površin za načrtovano tiskarsko dejavnost, se zgradi enonadstropna stavba, s tremi proizvodnimi enotami s po najmanj 1.000 m² in podzemnim parkiranjem za zaposlene, pri čemer je pritličje na vzhodni strani parcele zaradi nagiba terena povsem vkopano (dopušča se tudi možnost manjše nadzidave z dodatno, tretjo etažo velikosti cca 600 m² za upravne prostore). Za dostop do višje etaže stavbe se izkoristi nagib terena in višinska razlika med Straško cesto in zaledjem parcele, ki znaša cca 5 m. Priključevanje na Straško cesto se zagotavlja prek nove skupne dostopne ceste, ki služi tudi predvidenim stanovanjskim blokom na sosednjem zemljišču, ravno tako pa je zagotovljena možnost direktnega dostopa z glavne ceste do pritlične etaže.

Podrobnejši opis objekta, ki ga je po pogojih OPPN možno zgraditi:

- višina: P+1, delno vkopano pritličje – bruto višina etaže proizvodnih prostorov in garaže: 4,5 m;
- proizvodne površine: 2 enoti s po 1.000 m², ena s 1.080 m² in ena s 580 m² – skupaj: 3.660 m²;
- skupna tlorisna površina objektov: 5.098 m²;
- manipulativne površine in dostava: ozadje gradbene parcele z dostopom prek dovozne ceste;
- dostava materiala do pritlične etaže: možen dostop s tovornim vozilom do 10 m dolžine s Straške ceste;

- parkiranje: podzemna garaža v ozadju gradbene parcele z dostopom direktno s Straške ceste;
- št. parkirnih mest: 31;
- upravni prostori: možnost nadzidave s tretjo etažo bivalne višine velikosti cca 600 m².

Prikaz pritlične etaže in vkopane garaže



Prikaz nadstropja in dostopne ceste

