

# BD projektiranje

BD projektiranje d.o.o. Novo mesto • Prešernov trg 14 • 8000 Novo mesto  
mat. š.: 1895118 • dav. š.: SI 4250 7987 • IBAN: SI56 1010 00003 9045 211  
+386(0)59961071 • +386(0)40227521 • E-pošta: [bd.drazic@siol.net](mailto:bd.drazic@siol.net)

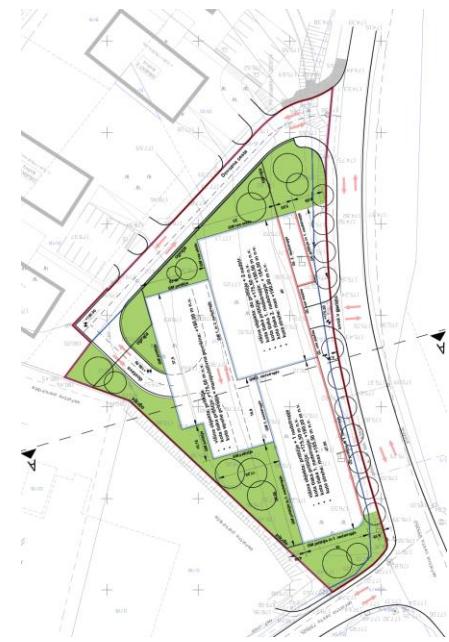
## A POSTOPEK PRIPRAVE OPPN

STROKOVNE PODLAGE  
maj 2021

POBUDA IN IZHODIŠČA  
december 2021

## OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT TISK ŠEPIC OB STRAŠKI CESTI

### povzetek za javnost



### PRIDOBITEV PRVIH MNENJ NA OSNUTEK OPPN IN OKOLJSKEGA POROČILA (30 dni)

### DOPOLNJEN OSNUTEK OPPN IN OKOLJSKEGA POROČILA ZA JAVNO RAZGRNITEV (avgust 2022)

### JAVNA RAZGRNITEV od četrtka, 1. 9. 2022 do vključno pondeljka, 3. 10. 2022.

### JAVNA OBRAVNJAVA v sredo, 14. 9. 2022 ob 16. uri v sejni dvorani Mestne občine Novo mesto, Glavni trg 7 (Rotovž), 1. nadstropje

### STALIŠČA DO PRIPOMB IN MNENJ PODANIH V ČASU JAVNE RAZGRNITVE

### PREDLOG OPPN IN OKOLJSKEGA POROČILA

### PRIDOBITEV DRUGIH MNENJ NA PREDLOG OPPN IN OKOLJSKEGA POROČILA (30 dni)

### USKLAJENI PREDLOG OPPN

### SPREJEM USKLAJENEGA PREDLOGA NA OBČINSKEM SVETU MESTNE OBČINE NOVO MESTO

OBJAVA V URADNEM GLASILU

## B NAMEN PRIPRAVE PROSTORSKEGA AKTA

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

Zahodni del obravnavanega žemljišča omejuje Straška cesta, ki predstavlja glavno povezovalno cesto in ulico v tem delu mesta. S tem se žemljišče 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 hrbitenico in 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 vz dolži 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 žemljišča za gradnjo v smislu javno-zasebno primerno urejena. Zaradi vizualne izpostavljenosti najmanj dveh ploskev fasade, mora biti ta oblikovana skrbno. Ceprav gre za proizvodni objekt – tiskarno, je zaželeno, da je vsaj del te fasade aktiven, to je odprt proti ulici. Tačna zasnova bi bila za ozivljjanje uličnega prostora in njegovo privlačnost za pescce velikega pomena.

Lega in oblika razpoložljivega žemljišča novi tiskarni ne omogočata direktnega priključka na osrednjo cesto v gospodarskiini Livadi. Namesto tega je potrebno za prometno navezavo na zbirno Straško cesto izkoristiti dovozno cesto do sosednjih stanovanjskih blokov na sosednjem žemljišču, ki ima lahko vlogo skupne priključne ceste za obe načrtovani vrsti pozidave. Na voljo je tudi dodatna možnost direktne prometne navezave 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 stalisa komunalne oskrbe obravnavanega žemljišča 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 žemljišča za izgradnjo novih stanovanjskih blokov, s priključkom na obstoječa elektroenergetski in kanalizacijski vod ob Vavpotičevi ulici.

## C OPIS NAČRTOVANIH PROSTORSKIH UREDITEV

Večina razpoložljivega žemljišča se nameni izgradnji tiskarne. Preostali del služi dostopu do objekta in zelenicam na raščeni podlagi. Poslovni objekt upošteva lego ob Straški cesti, ki je ena izmed glavnih mestnih ulic. Stavba je zasnovana tako, da stavbo in Straško cesto se obravnava kot javni, površina med cesto in glavno fasado objekta pa tiakuje 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 m<sup>2</sup> in podzemnim parkiranjem za zaposlene, pri čemer je pritičje na vzhodni strani parcele zaradi nagiba terena povsem vkopano (dopoljuje se tudi možnost manjše nadzidave z dodatno, trejto etažo velikosti cca 600 m<sup>2</sup> za upravne prostore). Za dostop do višje etaže stavbe se izkoristi način terena in višinska razlika med Straško cesto in zalednjem parcele, ki znaša cca 5 m. Priključevanje na Straško cesto se zagotavlja prek nove skupne cestopne ceste, ki služi tudi predvidenim stanovanjskim blokom na sosednjem žemljišču, ravno tako pa je zagotovljena možnost direktnega dostopa z glavne ceste do pritične etaže.

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

- višina: P+1, delno vkopano pritičje – bruto višina etaže proizvodnih prostorov in garaže: 4,5 m;
- skupna tlorisna površina objekta: 5.500 m<sup>2</sup>;
- manipulativne površine in dostava: ozadje gradbene parcele z dostopom prek dovozne ceste;
- dostava materiala do pritične etaže: možen dostop s tovornim vozilom do 10 m dolžine s Straško ceste;
- parkiranje: podzemna garaža v ozadju gradbene parcele z dostopom direktno s Straško ceste;
- št. parkirnih mest: cca 31;

upravnemu prostori: možnost umestitve uprave v drugo nadstropje.

## **OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT TISK**

## **ŠEPIC OB STRAŠKI CESTI**

## **Ureditvena situacija - faza 2**

M 1:500

## **LEGENDA**

- Območje urejanja
  - Meja gradbene parcele
  - GL xxx Gradbena linija
  - GM xxx Gradbena meja
  - Zelenice na raščenem terenu
  - Drevesna zasaditev - simboličen prikaz
  - Intervencijski dostopi

**BD PROJEKTIRANJE d.o.o., Prešernov trg 14, 8000 Novo mesto**

