

OPPN TISK ŠEPIC OB STRAŠKI CESTI, NOVO MESTO

**STROKOVNE PODLAGE IN IDEJNA ZASNOVA ZA
PROSTORSKO UMEŠTITEV PROIZVODNEGA
OBJEKTA TISK ŠEPIC**

Novo mesto, maj 2021

VSEBINA

VSEBINA.....	2
PODATKI O PROJEKTU.....	2
OPISI IN ANALIZE	3
NAMEN IN IZHODIŠČE ZA IZDELAVO PROSTORSKEGA AKTA.....	4
LEGA IN POVEZAVE S ŠIRŠIM OBMOČJEM	4
PRAVNE PODLAGE	5
ULIČNI PROSTOR STRAŠKE CESTE	6
NAVEZAVA NA JAVNO CESTNO OMREŽJE.....	6
DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA.....	7
ZBRANE UGOTOVITVE ANALIZ	7
VARIANTNE REŠITVE URBANISTIČNE UREDITVE	9
SKUPNE ZNAČILNOSTI VARIANTNIH REŠITEV	10
OPISI POSAMEZNIH VARIANT IDEJNE ZASNOVE.....	10
Varianta 1:.....	10
Varianta 2:.....	10
Varianta 3:.....	10
Varianta 4:.....	10
IZBIRA NAJUSTREZNEJŠE VARIANTE	10
GRAFIČNI PRIKAZI VARIANTNIH REŠITEV	10
Varianta 1 – pritličje	11
Varianta 1 – nadstropje	12
Varianta 2 – pritličje	13
Varianta 2 – nadstropje	14
Varianta 3 – pritličje	15
Varianta 3 – nadstropje	16
Varianta 4 – pritličje – 1. faza izvedbe.....	17
Varianta 4 – nadstropje – 1. faza izvedbe	18
Varianta 4 – pritličje – končno stanje.....	19
Varianta 4 – nadstropje – končno stanje	20

PODATKI O PROJEKTU

Naziv prostorskega akta (PA):	OPPN TISK ŠEPIC OB STRAŠKI CESTI, NOVO MESTO
Številka projekta:	OPPN 14/21
Faza:	STROKOVNE PODLAGE IN IDEJNA ZASNOVA ZA PROSTORSKO UMESTITEV PROIZVODNEGA OBJEKTA TISK ŠEPIC
Datum izdelave faze PA:	maj 2021
Investitor:	TISK ŠEPIC d.o.o., Livada 14, 8000 Novo mesto
Pripravljaivec:	MESTNA OBČINA NOVO MESTO, Seidlova 1, 8000 Novo mesto
Izdelovalec:	BD PROJEKTIRANJE, Prešernov trg 14, 8000 Novo mesto
Odgovorni vodja projekta:	Bogdana Dražič, univ.dipl.inž.arh. PA PPN ZAPS 0925
Odgovorni projektant za GJI:	Magda Meglič, inž.grad., G-2078



OPISI IN ANALIZE

NAMEN IN IZHODIŠČE ZA IZDELAVO PROSTORSKEGA AKTA

Na zemljišču ob Straški cesti je predvidena izgradnja novega proizvodnega objekta podjetja Tisk Šepic d.o.o.. Predel sicer sodi v okvir Ureditvenega načrta za obrtno-industrijsko cono Livada (Uradni list RS, št. 70/99 in 43/08 ter DUL, št. 1/17) (ureditveni načrt), na podlagi katerega se ureja gospodarska cona Livada, v kateri že več desetletij delujejo številna domača podjetja. Vendar ureditveni načrt ne omogoča potrebnih pogojev za izgradnjo nove tiskarne, zato je investitor posega sprožil izdelavo samostojnega OPPN, ki bo v okviru svojega območja urejanja nadomestil stari izvedbeni prostorski akt.

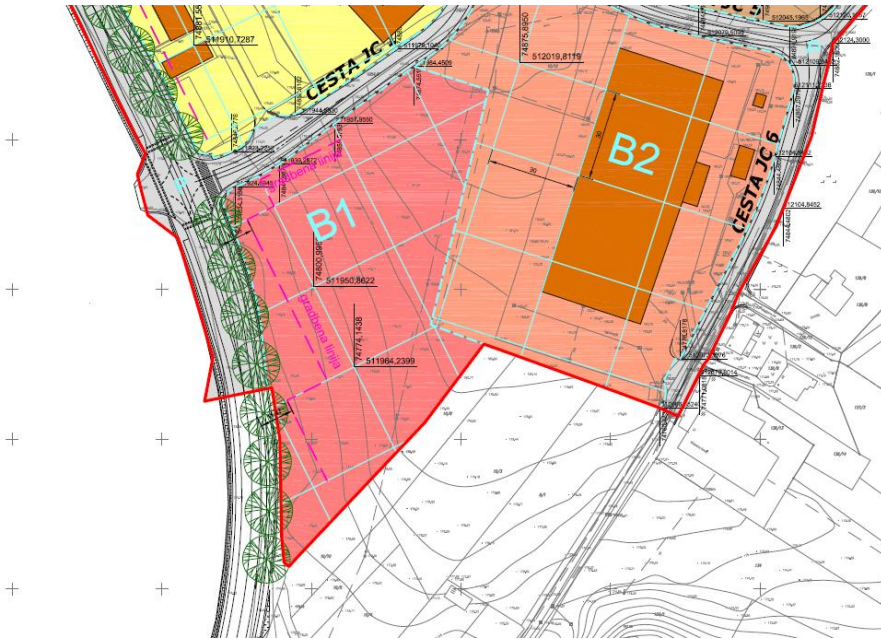
Novi proizvodni objekt je načrtovan tik ob Straški cesti, na vhodu v gospodarsko cono, in obsega zemljišče s parcelno št. 11/17 k.o. Bršljin. Z novim OPPN se podajajo pogoji za odvijanje tiskarske dejavnosti na tem mestu, izvedena prostorska ureditev pa mora zadostiti tudi zahtevam mestnega konteksta prostora. V ta namen je potrebno poiskati pravo rešitev za nemoteno funkcioniranje predvidenega programa, obenem pa zagotoviti, da bo nova prostorska ureditev primerno nagovarjala lego ob eni od glavnih mestnih cest in prispevala k boljši urbani podobi tega dela mesta.

Površina obravnavanega zemljišča meri približno 5.900 m².

Prikaz obravnavanega zemljišča

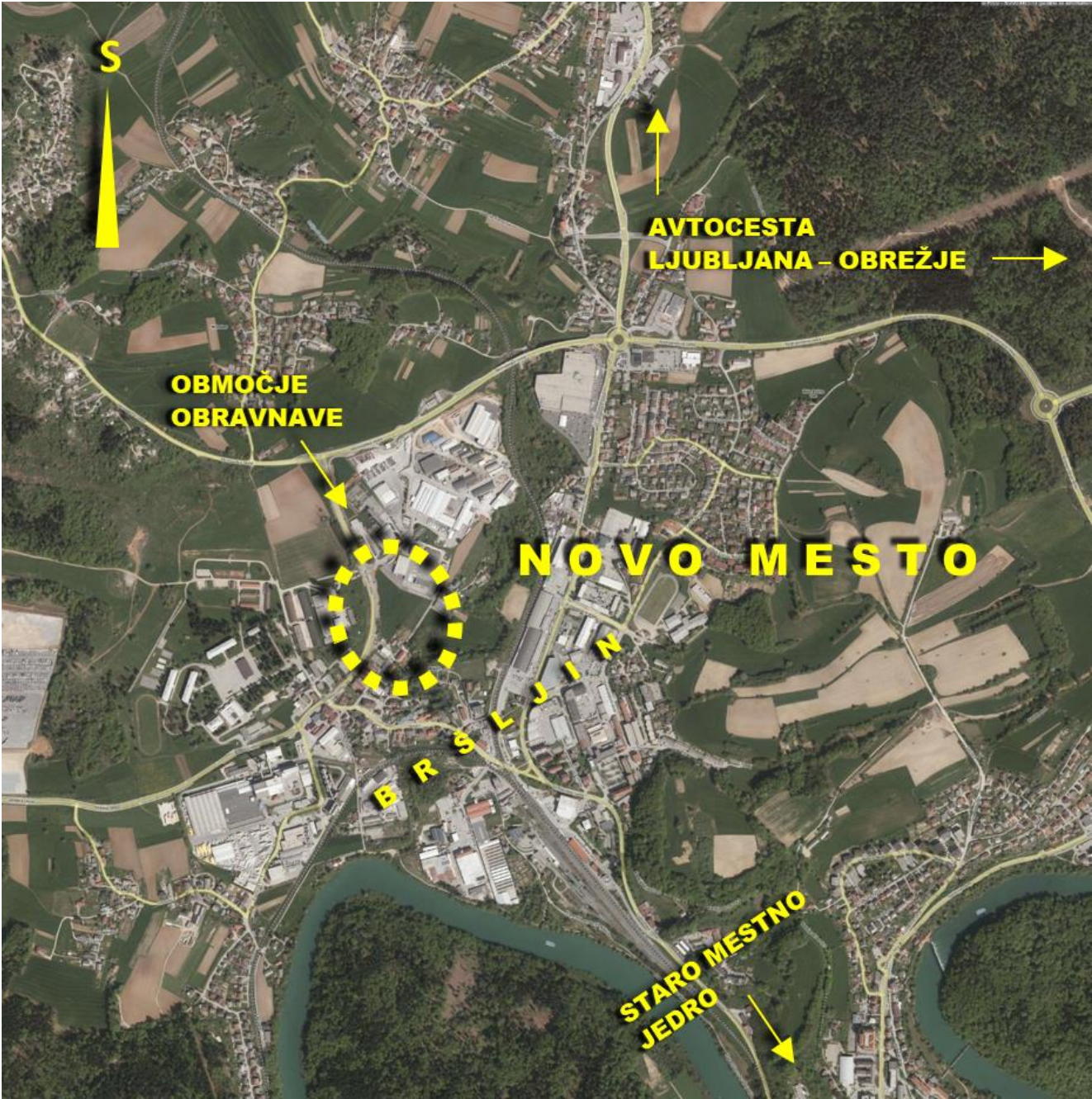


Izsek iz grafičnega dela veljavnega ureditvenega načrta



LEGA IN POVEZAVE S ŠIRŠIM OBMOČJEM

Prikaz lege obravnavanega zemljišča v mestnem predelu Bršljin, Novo mesto:



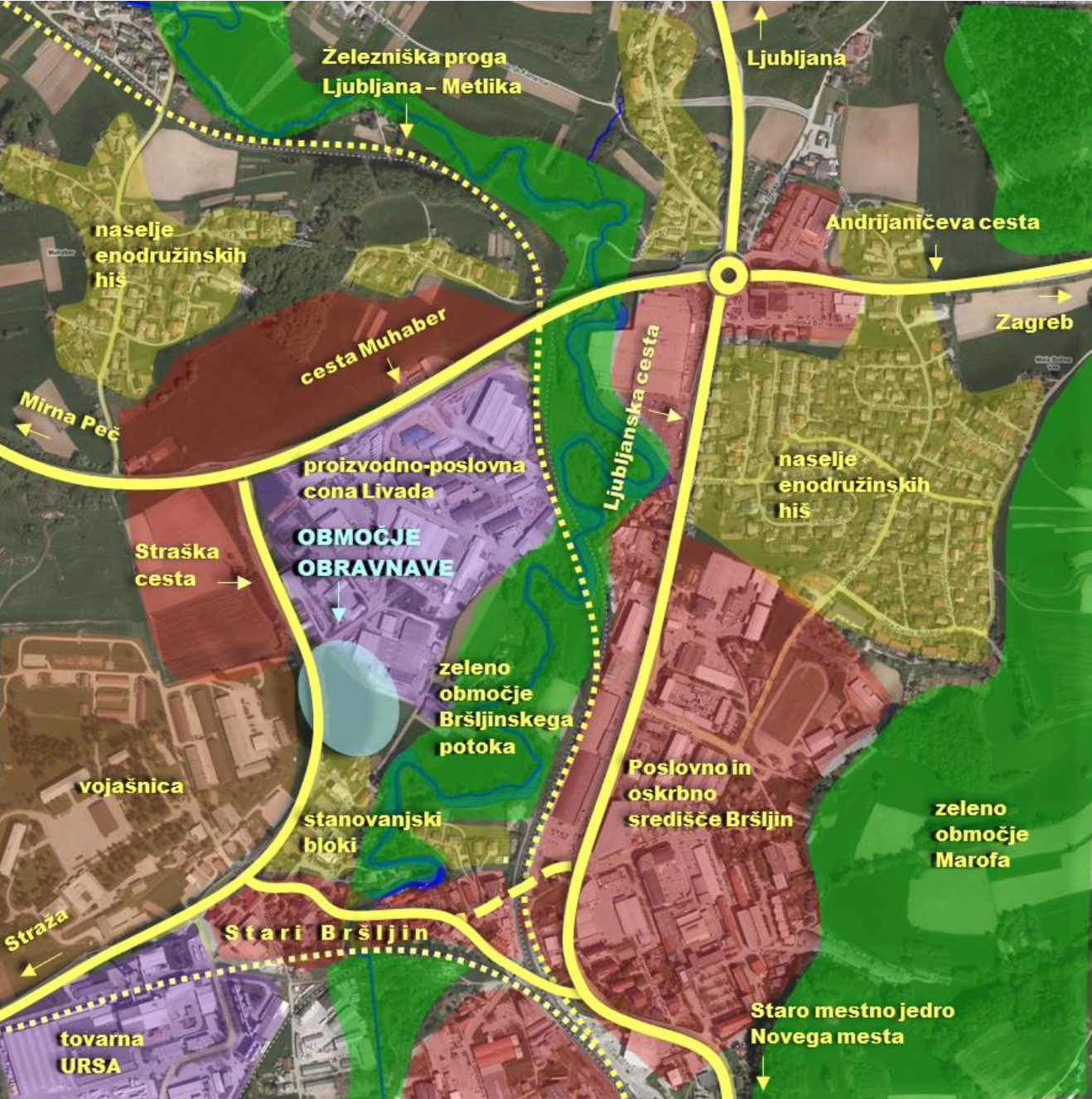
Proizvodno poslovna cona Livada je del večjega industrijskega območja na zahodu Novega mesta, leži pa v predelu Bršljina. S svojim severnim robom je umeščena ob novomeško severno povezovalno cesto (cesta Muhaber) z enostavnim dostopom do avtoceste Ljubljana – Obrežje, kakor tudi ob železniško progo Ljubljana – Metlika. Ugodna povezava z nacionalnim in mednarodnim prometnim omrežjem je za razvoj gospodarskih dejavnosti v coni velikega pomena.

Zemljišče trikotne oblike, na katerem je izgradnja nove tiskarne načrtovana, obsega še nepozidani travnik, ki se od Straške ceste vzpenja proto vzhodu, z nagibom cca 10%. Proti severovzhodu meji na že izgrajene proizvodne in servisne površine Livade, na jugovzhodu pa se stikuje s stanovanjsko sosesko srednje gostote, v kateri je na meji s predmetnim zemljiščem načrtovana izgradnja nekaj dodatnih večstanovanjskih objektov. Za priključevanje na Straško cesto je tako za novo tiskarno kot za nekaj novih stanovanjskih blokov možna souporaba skupne priključne ceste. 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 in doživljajsko kvaliteto tega dela mesta.

Sama tiskarska dejavnost na okolico ne bo imela negativnega vpliva, saj nima škodljivih emisij v okolje, niti povzroča večje prometne obremenitve. Kot takšna sodi med primerne srednje velike proizvodne programe za območja mešanih dejavnosti.

Prikaz širšega programskega konteksta obravnavanega območja:



PRAVNE PODLAGE

- Temeljno pravno podlago za pripravo OPPN predstavljata:
- Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17) (ZUrep-2) in
 - Občinski prostorski načrt Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 101/09 in tehn. popravki ter obv. razlage) (OPN).

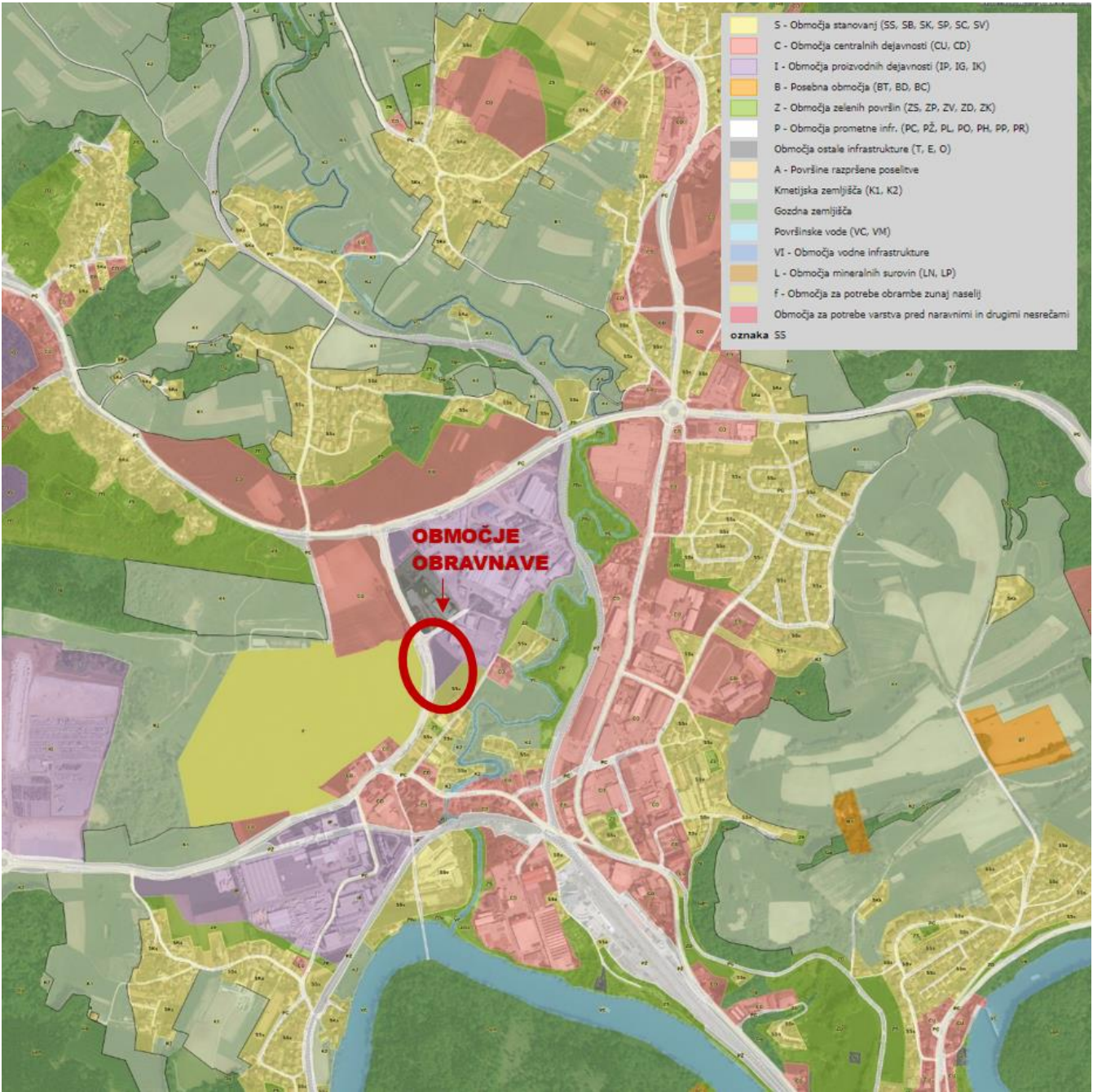
Pravilnika o OPPN na podlagi ZUrep-2 še ni. Sklep o pripravi OPPN bo skladno z določili ZUrep-2 sprejet po izdelanih izhodiščih za pripravo OPPN, ki sledijo po izdelavi strokovnih podlag in idejne zasnove.

Namensko rabo obravnavanega prostora OPN opredeljuje kot IG – gospodarske cone, predel pa je zajet v EUP NM/4-OPPN-c.

Prostorski izvedbeni pogoji za urejanje obravnavanega območja so določeni z veljavnim ureditvenim načrtom, kar je v OPN opredeljeno v 123. členu (Posebni PIP za EUP na območju urbanističnega načrta Novo mesto). Del tega ureditvenega načrta se nadomešča s predmetnim OPPN.

Oznaka EUP	Ime EUP	POSEBNI PIP in druga določila
NM/4-OPPN-c	UN za OIC Livada	Ureditveni načrt za obrtno industrijsko cono Livada, Uradni list RS, št. 70/99 in 43/08 – ostane v veljavi do preklica.

Izsek iz OPN s prikazom namenske rabe prostora:



ULIČNI PROSTOR STRAŠKE CESTE

Pri odčitavanju urbanističnega konteksta obravnavanega območja predstavlja ulični prostor Straške ceste najpomembnejši element. Način, kako bo novi objekt v ta prostor umeščen in kako bo objekt oblikovan, bo pomembno vplival na zasnovo celotnega uličnega prostora in njegov karakter, skozi to pa na kvaliteto urbane podobe tega dela mesta.

Danes je ulični prostor Straške ceste oblikovno podhranjen. Nima definirane fasadne kulise, ki bi osrednjo ulico v proizvodni coni Bršljin opredelil kot dojemljiv tridimenzionalni prostor, z jasnim obodom in smiselnimi poudarki. To je slabo ne samo za prepoznavnost uličnega prostora Straške ceste, pač pa tudi za odčitavanje in doživljanje urbane strukture, ki se na Straško cesto naslanja.

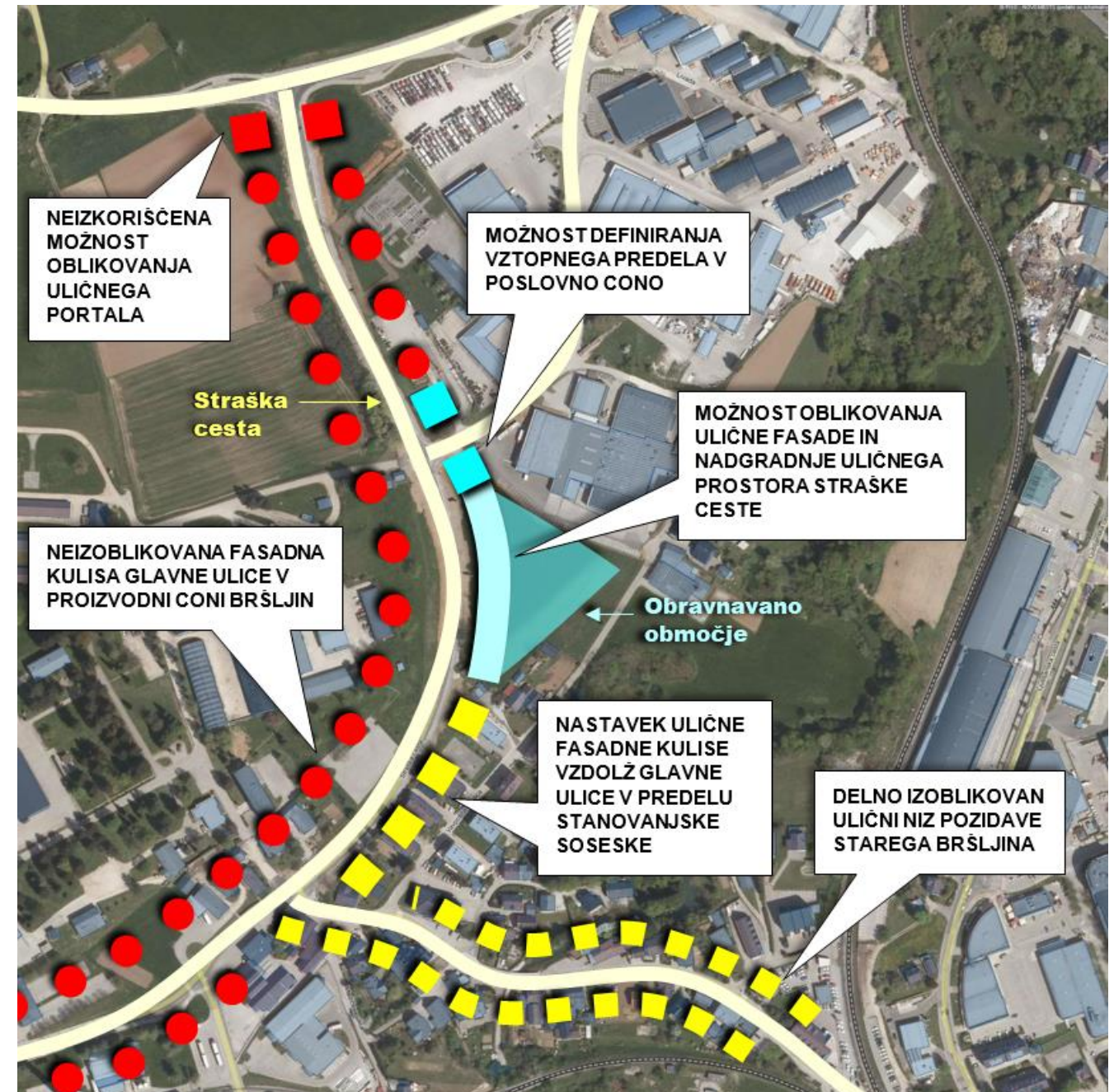
Nepozidani travnik na vstopu v proizvodno poslovni kompleks Livade, na katerem je nova tiskarna predvidena, obsega predel ob Straški cesti, ki je vizualno izpostavljen in zato ključnega pomena za zaznavanje uličnega prostora. Gradnja objekta na tem mestu ponuja priložnost za vzpostavitev pomembnega segmenta 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.

Pogled na vizualno izpostavljeni travnik ob Straški cesti na katerem je predvidena izgradnja nove tiskarne:



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.

Analiza izoblikovanosti ulične fasade Straške ceste in ulice starega Bršljina



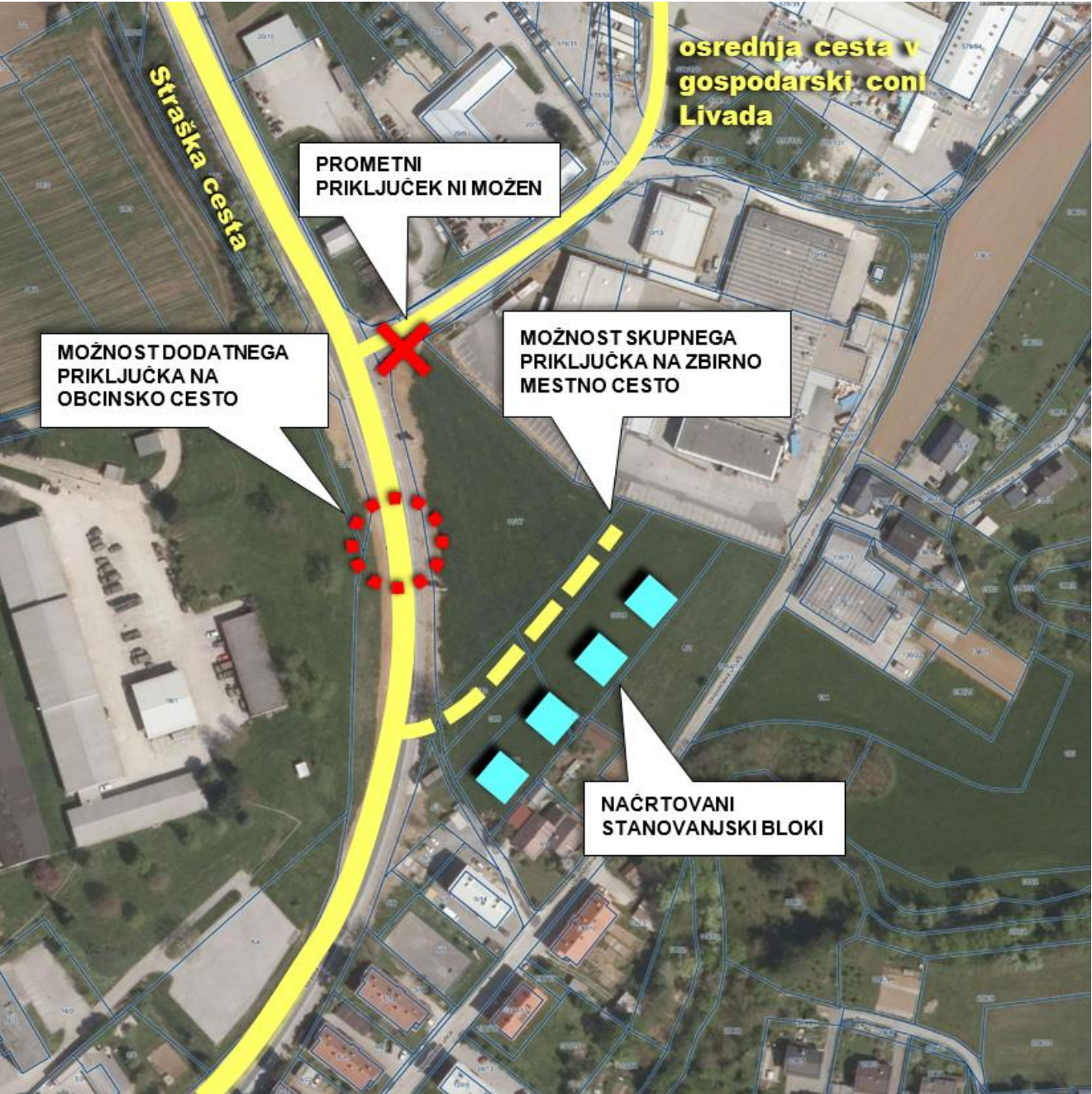
NAVEZAVA NA JAVNO CESTNO OMREŽJE

Lega in oblika razpoložljivega zemljišča novi tiskarni ne omogočata direktnega priključka na osrednjo cesto v gospodarski coni Livada. Namesto tega je potrebno za prometno navezavo na zbirno Straško cesto poiskati možnost priključevanja izven notranjega cestnega omrežja proizvodno poslovnega kompleksa Livade.

V neposredni bližini obravnavane lokacije je načrtovana razširitev blokovske stanovanjske soseske z izgradnjo nekaj novih večstanovanjskih enot, vključno z izvedbo dovozne ceste za prometno oskrbo načrtovanih blokov. Nova cesta, s priključkom na Straško, je predvidena ob meji gradbene parcele za izgradnjo tiskarne, zato je to cesto možno urediti kot skupno priključno cesto za obe načrtovani vrsti pozidave.

Na voljo je tudi dodatna možnost direktne prometne navezave na Straško cesto, nekje na sredini med križiščem za kompleks Livada in novo dovozno cesto za stanovanjske bloke. Straška cesta je občinska in ni posebno prometno obremenjena. Večjega števila motornih vozil zaradi nove tiskarne pa ni pričakovati.

Prikaz možnosti prometnega priključevanja zemljišča za izgradnjo tiskarne

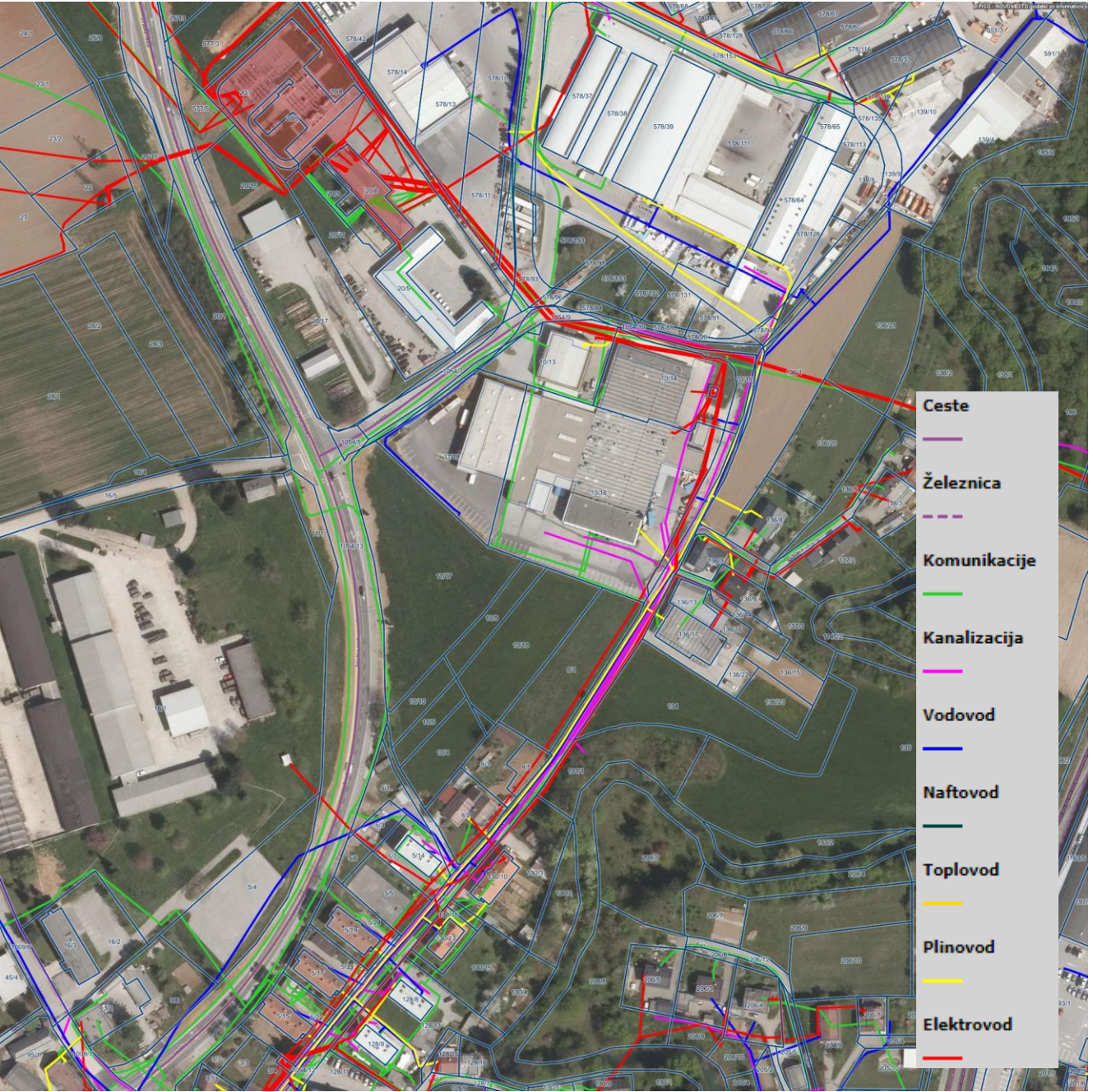


DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA

Potek obstoječe gospodarske infrastrukture (GI) je s stališča komunalne oskrbe obravnavanega zemljišča manj ugoden, saj razen na vodovodno in komunikacijsko omrežje direktna navezava ni možna. Najbližja povezava do električnega in kanalizacijskega omrežja je dostopna prek sosednjega zasebnega zemljišča, na katerem je

predvidena izgradnja novih stanovanjskih blokov, s priključkom na elektriko in fekalno kanalizacijo ob Vavpotičevi ulici.

Prikaz razpoložljive gospodarske infrastrukture



ZBRANE UGOTOVITVE ANALIZ

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 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 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.

VARIANTNE REŠITVE URBANISTIČNE UREDITVE

SKUPNE ZNAČILNOSTI VARIANTNIH REŠITEV

Preverjene so bile štiri različne variante prostorske umestitve načrtovane tiskarne na lokacijo ob Straški cesti. Njihove skupne značilnosti so:

- pri vseh rešitvah so upoštevane ugotovitve analitičnega dela teh strokovnih podlag, med katerimi izstopa predvsem lega ob Straški cesti, ki je ena izmed glavnih mestnih ulic – sicer v veliki meri industrijskega značaja, a vendarle. Zato je objekt s svojo glavno fasado razvit vzdolž Straške ceste, servisni del pa je v ozadju parcele. Pri vseh variantah je objekt zasnovan tako, da lahko glavna fasada stavbe pripomore k ustvarjanju uličnega prostora. Prostor med novo stavbo in Straško cesto se obravnava kot javni, površine med cesto in glavno fasado objekta pa tlakujejo in namenijo 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;
- zaradi velikih zahtev po delovnih površinah za tiskarsko dejavnost se gradbena zasnova proizvodnega dela stavbe med variantami ne razlikuje bistveno, saj je potrebno razpoložljivo zemljišča optimalno izkoristiti – bistvene razlike med rešitvami se pojavljajo pri umeščanju parkirnih površin za zaposlene in načinu dostopanja do spodnje etaže objekta;
- vse variantne rešitve se na Straško cesto priključujejo prek nove skupne dostopne ceste, ki služi tudi predvidenim stanovanjskim blokom na sosednjem zemljišču, nekatere variante pa izkoriščajo tudi možnost direktnega dostopa z glavne ceste do pritlične etaže.

OPISI POSAMEZNIH VARIANT IDEJNE ZASNOVE

Varianta 1:

- višina: P+1, delno vkopano pritličje – bruto višina etaže proizvodnih prostorov 4,5 m, bruto višina garaže 3 m;
- proizvodne površine: 1 enota s 1.000 m² in 2 s po 1.180 m² – skupaj: 3.360 m²;
- skupna tlorisna površina objektov: 4.934 m²;
- manipulativne površine in dostava: ozadje gradbene parcele z dostopom prek dovozne ceste;
- dostava materiala do pritlične etaže: dvigalo;
- parkiranje: pritlična etaža severnega dela stavbe, dostop po rampi iz ozadja gradbene parcele;
- št. parkirnih mest: 30;
- upravni prostori: možnost nadzidave s tretjo etažo bivalne višine velikosti cca 600 m².

Varianta 2:

- 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 in ena s 1.180 m² (pri slednji del površin odpade na uvoz za rampo do kletne garaže) – skupaj: 3.180 m² (oz. manj);
- skupna tlorisna površina objektov: 4.360 m²;
- manipulativne površine in dostava: ozadje gradbene parcele z dostopom prek dovozne ceste;
- dostava materiala do pritlične etaže: dvigalo;
- parkiranje: pritlična etaža južnega dela stavbe, dostop po rampi iz ozadja parcele;
- št. parkirnih mest: 29;
- upravni prostori: možnost nadzidave s tretjo etažo bivalne višine velikosti cca 600 m².

Varianta 3:

- 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 1.138 m² – skupaj: 3.138 m²;

- skupna tlorisna površina objektov: 4.276 m²;
- manipulativne površine in dostava: ozadje gradbene parcele z dostopom prek dovozne ceste;
- dostava materiala do pritlične etaže: dvigalo;
- parkiranje: pritlična etaža južnega dela stavbe, dostop direktno s Straške ceste;
- št. parkirnih mest: 36;
- upravni prostori: možnost nadzidave s tretjo etažo bivalne višine velikosti cca 600 m².

Varianta 4:

- 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.

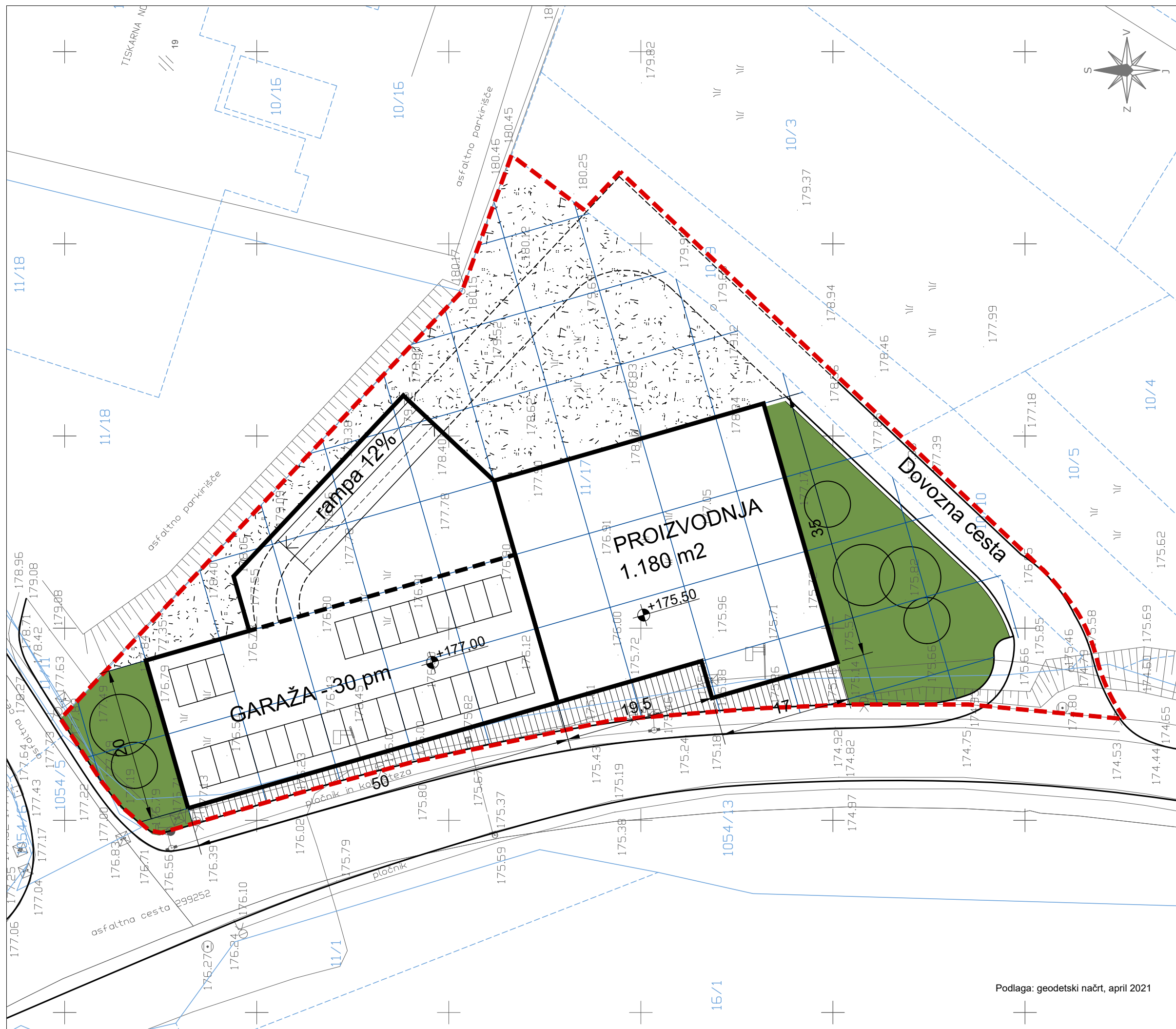
IZBIRA NAJUSTREZNEJŠE VARIANTE

Glede na lastnosti posameznih štirih variant, ki že v osnovi vse izpolnjujejo bistvene urbanistične zahteve, ki so bile izpostavljene v analitičnem delu teh strokovnih podlag, sta pri izbiri najustreznejše variante prevladala racionalni izkoristek razpoložljivega zemljišča in funkcionalnost pri izvajanju načrtovane tiskarske dejavnosti. Na podlagi izpostavljenih kriterijev je bila tako kot najustreznejša izbrana Varianta 4. Njeno izvajanje investitor predvideva v dveh fazah, zato je pri grafičnih prikazih vseh štirih rešitev za Varianto 4 poleg končnega stanja dodan še prikaz prve faze njene izvedbe.

GRAFIČNI PRIKAZI VARIANTNIH REŠITEV

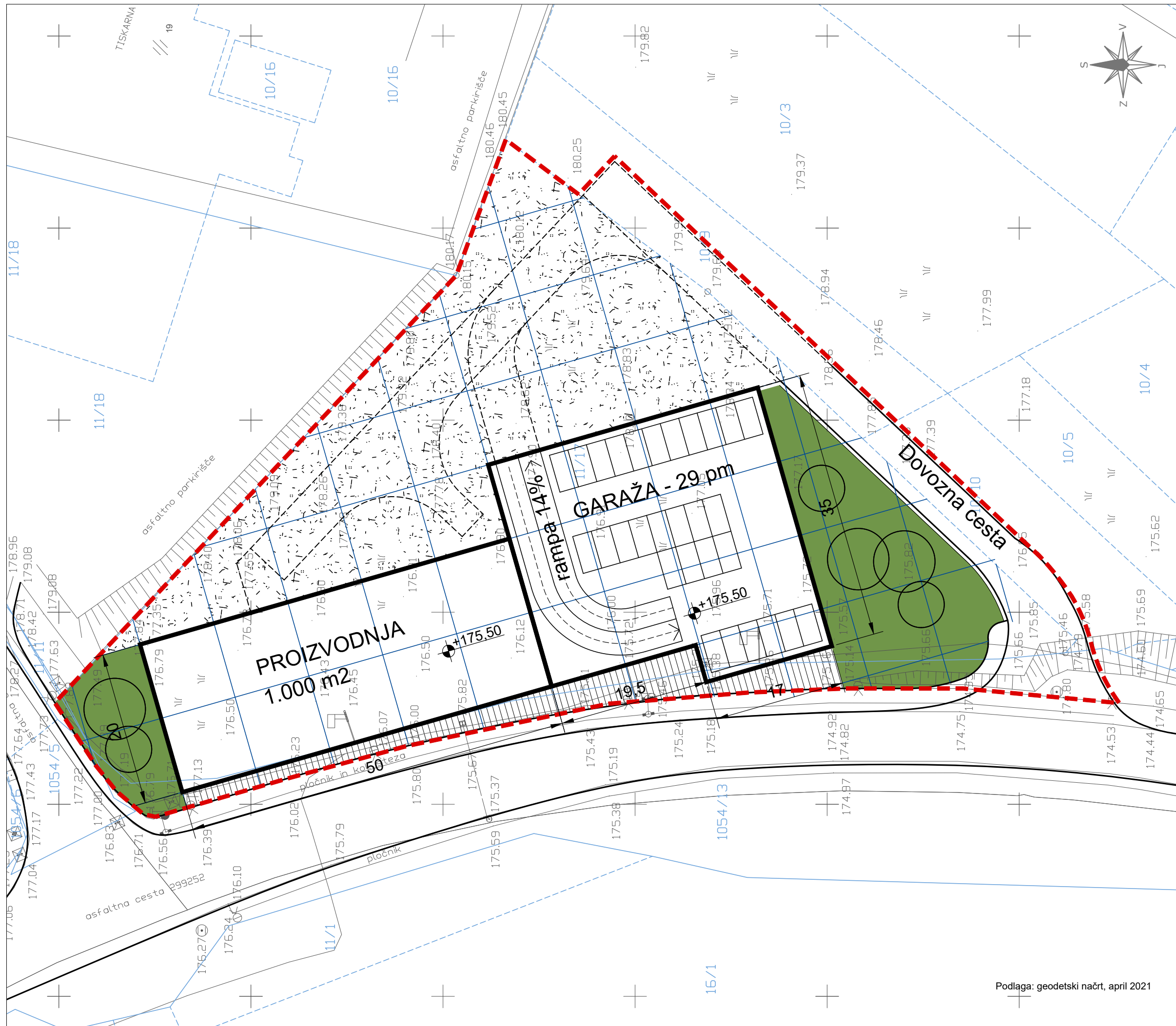
Grafike posameznih variantnih rešitev so prikazane na naslednjih straneh.

Varianta 1 - pritliče **M 1:500**





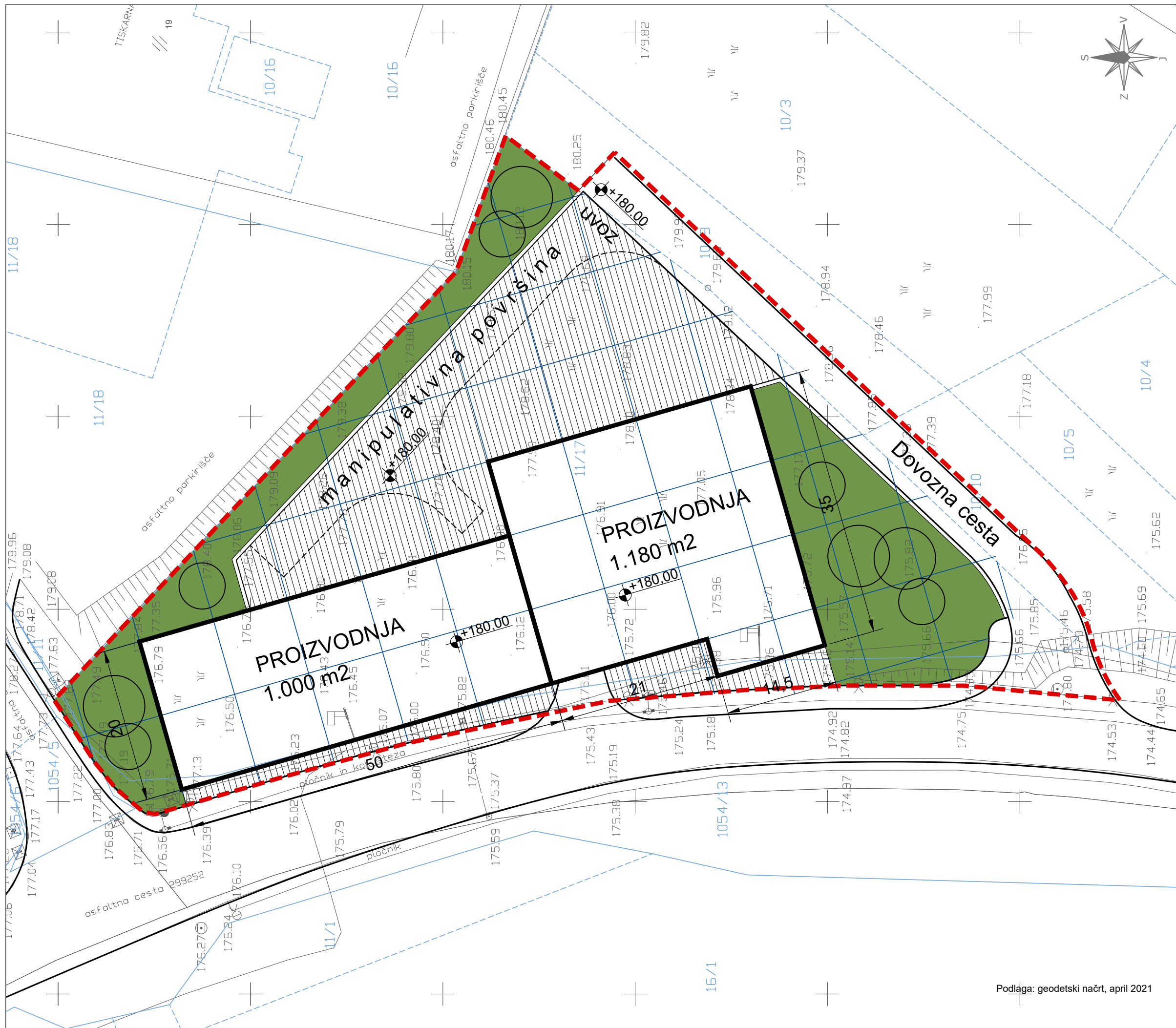
Varianta 2 - pritliče **M 1:500**







Varianta 3 - nadstropje **M 1:500**



Varianta 4 - pritličje
1. faza izvedbe

M 1:500



Varianta 4 - nadstropje
1. faza izvedbe

M 1:500



- LEGENDA**
- Območje urejanja
 - Objekt
 - Zunanja ureditev

Podlaga: geodetski načrt, april 2021

Varianta 4 - pritličje
končno stanje

M 1:500



Varianta 4 - nadstropje
končno stanje

M 1:500

