



BD projektiranje d.o.o. Novo mesto • Prešernov trg 14 • 8000 Novo mesto  
+386 5 996 10 71 • +386 40 227 521 • E-pošta [bogdana.drazic@siol.net](mailto:bogdana.drazic@siol.net)  
Mat.št. 1695118 • Dav.št. SI 4250 7987 • IBAN SI56 1010 0003 9045 211

---

OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT BRŠLJIN, NOVO MESTO

**STROKOVNE PODLAGE IN IDEJNA ZASNOVA ZA UREDITEV  
OBMOČJA V CENTRALNEM DELU BRŠLJINA**

Novo mesto, junij 2024

KAZALO

SPLOŠNO

|                                                                             |    |
|-----------------------------------------------------------------------------|----|
| Vsebina in podatki o projektu                                               | 2  |
| OPISI IN ANALIZE                                                            |    |
| Namen in izhodišče za izdelavo prostorskega akta                            | 3  |
| Opis lokacije in predmet načrtovanja                                        | 4  |
| Območje urejanja                                                            | 5  |
| Fotografije območja                                                         | 6  |
| Pravna podlaga                                                              | 7  |
| Izvleček iz hierarhično višjega prostorskega akta                           | 8  |
| Programska analiza                                                          | 9  |
| Zaznavna analiza                                                            | 10 |
| Tipologija objektov in odprte površine                                      | 11 |
| Prometno omrežje in druga gospodarska javna infrastruktura                  | 12 |
| Kulturna dediščina in območja zavarovane narave                             | 13 |
| Pomembna državna infrastruktura in varstvo pred naravnimi in idr. Nesrečami | 14 |
| Pobude lastnikov zemljišč in krajanov                                       | 15 |
| Pristojni nosilci urejanja prostora                                         | 16 |
| Zbrane ugotovitve analiz                                                    | 17 |

IDEJNA ZASNOVA

|                                                           |    |
|-----------------------------------------------------------|----|
| Izhodišče za idejno rešitev – Strokovne podlage Acer 2023 | 18 |
| Upoštevanje strokovnih podlag Acer 2023                   | 19 |
| Skica nove ureditve – prva faza                           | 20 |
| Skica nove ureditve – druga faza                          | 21 |
| Opis nove ureditve                                        | 22 |
| Številčni podatki o novih stavbah                         | 23 |
| Odstopanje od OPN                                         | 24 |

|                                                |    |
|------------------------------------------------|----|
| PRIKAZ IDEJNE ZASNOVE                          | 25 |
| PRIKAZ IDEJNE ZASNOVE – PODZEMNE GARAŽE        | 26 |
| PRIKAZ PREREZOV A-A IN B-B                     | 27 |
| PRIKAZ PREREZOV C-C IN D-D                     | 28 |
| PRIKAZ OHRANJENIH, PREDELANIH IN RUŠENIH STAVB | 29 |
| PRIKAZ IDEJNE ZASNOVE NA LASTNIŠTVU ZEMLJIŠČ   | 30 |
| PRIKAZ ZAČETNE GAZE (SAMO REKONSTRUKCIJA CEST) | 31 |

|                               |                                                                                          |
|-------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| Naziv prostorskega akta (PA): | OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT<br>BRŠLJIN, NOVO MESTO                                |
| Številka projekta:            | OPPN 16/24                                                                               |
| Faza:                         | STROKOVNE PODLAGE IN IDEJNA<br>ZASNOVA ZA UREDITEV OBMOČJA V<br>CENTRALNEM DELU BRŠLJINA |
| Datum izdelave faze PA:       | junij 2024                                                                               |
| Investitor:                   | MESTNA OBČINA NOVO MESTO, Seidlova 1,<br>8000 Novo mesto                                 |
| Pripravljaivec:               | MESTNA OBČINA NOVO MESTO, Seidlova 1,<br>8000 Novo mesto                                 |
| Izdelovalec:                  | BD PROJEKTIRANJE d.o.o., Prešernov trg 14,<br>8000 Novo mesto                            |
| Odgovorna načrtovalka:        | Bogdana Dražič, univ.dipl.inž.arh.                                                       |
|                               | ZAPS 0925 PA, PPN                                                                        |

Kot odgovorni prostorski načrtovalec izjavljam, da so bile pri izdelavi Strokovnih podlag in idejne zasnove za ureditev območja v centralnem delu Bršljina upoštevani vsi prostorski akti in drugi predpisi, ki veljajo na območju prostorskega akta v pripravi, ali se nanašajo na načrtovano prostorsko ureditev.

Odgovorni prostorski načrtovalec:  
Bogdana Dražič, univ. dipl. inž. arh.



SPLOŠNO

VSEBINA IN  
PODATKI O  
PROJEKTU

OPPN BRŠLJIN  
STROKOVNE PODLAGE IN IDEJNA ZASNOVA ZA  
UREDITEV OBMOČJA V CENTRALNEM DELU BRŠLJINA

V središču mestne četrti Bršljin v Novem mestu je načrtovana obsežna preureditev križanja mestnih cest in železnice pri sedanji glavni železniški postaji, pospremljena z ureditvijo stavb in zunanjih površin. Za rekonstrukcijo cest in prečkanje pod železnico se izdeluje idejni projekt, ki bo v Občinskem podrobnem prostorskem načrtu Bršljin (OPPN) povzet, predmet teh strokovnih podlag pa sta vsebinska in oblikovna rešitev stavb in površin vzdolž rekonstruiranih cest. Predmetne strokovne podlage in idejna zasnova so nadgradnja strokovnih podlag Acer 2023\*.

V rekonstrukcijo je zajet del Ljubljanske ceste (LC 299261), ki je glavna zahodna vpadnica v Novo mesto z avtoceste A2 Ljubljana–Obrežje, in križanje Ulice Bršljin z železniško progo Melika–Ljubljana. Omenjene ceste prometno oskrbujejo poslovno središče med železniško postajo in pobočjem Marof. Predel ima izrazito mestni značaj, ki pa ni dovolj razvit in poudarjen. Lega ob Ljubljanski cesti, ki je ena od glavnih mestnih ulic, zahteva kakovostno urbano oblikovanje in mešane programe centralnega tipa.

Zemljišča ob javnih prometnih površinah so zasebna in po večini v lasti gospodarskih subjektov z različnimi poslovnimi programi. Načrti lastnikov zemljišč zajemajo krepitev poslovnih dejavnosti in uvedbo stanovanjske namembnosti z uporabo stavbne tipologije višje gostote.

Območje urejanja OPPN meri cca 7,7 ha. Naročnik in investitor priprave OPPN Bršljin je Mestna občina Novo mesto.

## OPPN BRŠLJIN

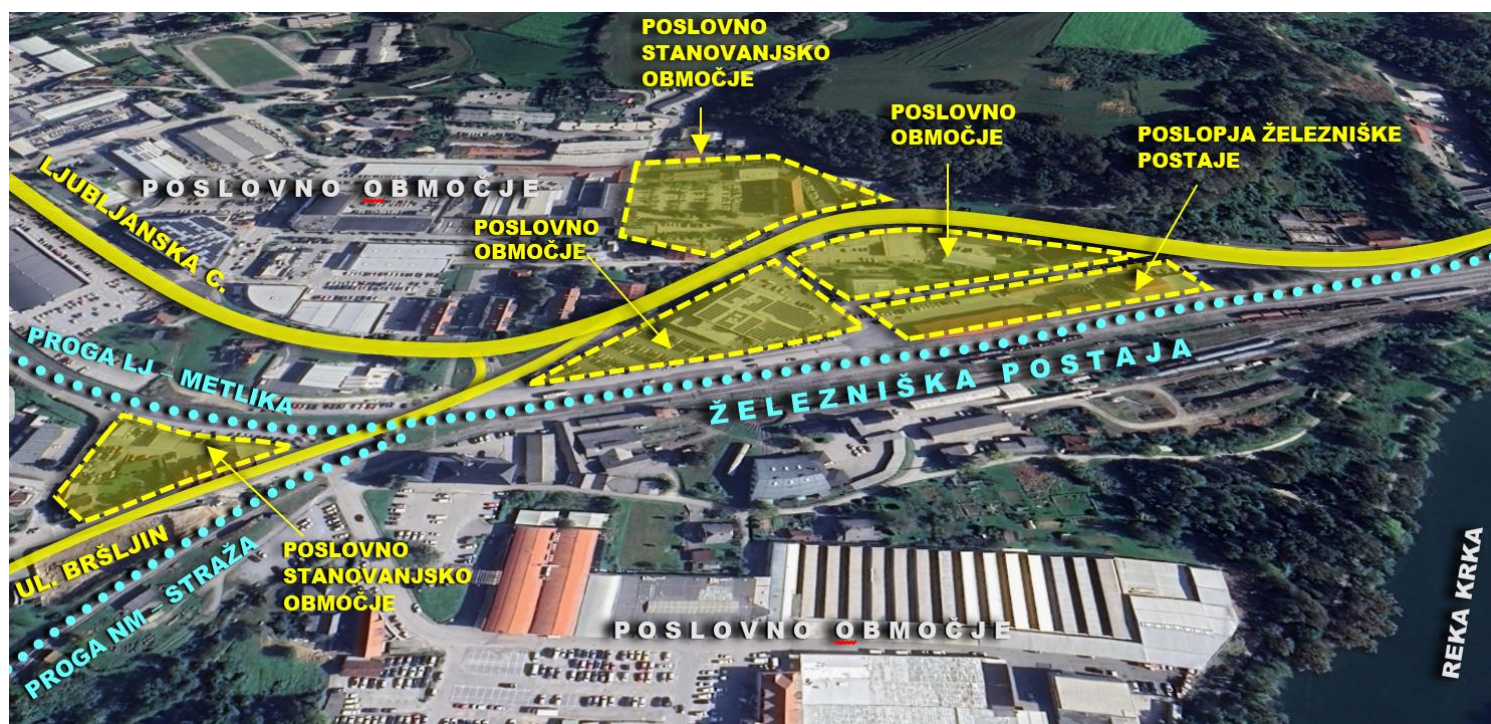
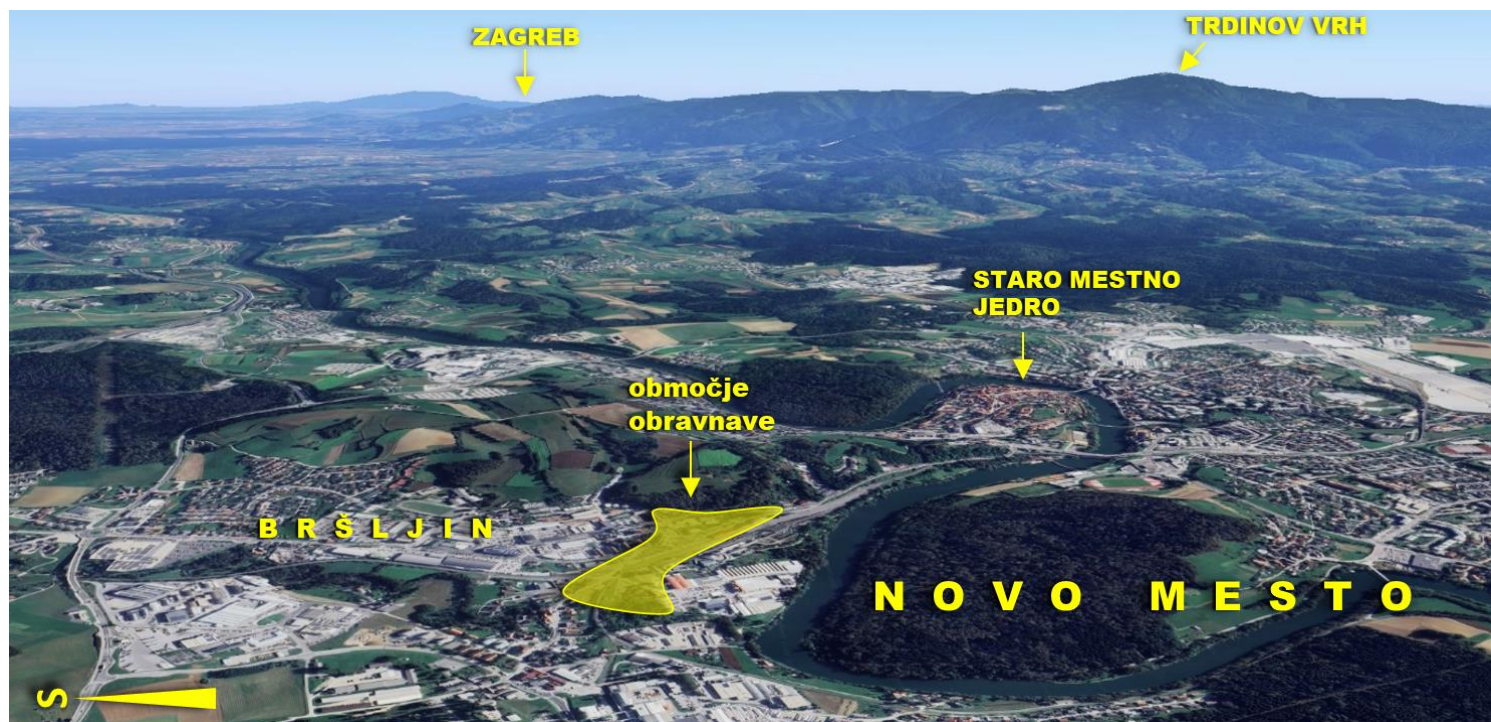
STROKOVNE PODLAGE IN IDEJNA ZASNOVA ZA  
UREDITEV OBMOČJA V CENTRALNEM DELU BRŠLJINA

## OPISI IN ANALIZE

### NAMEN IN IZHODIŠČE ZA IZDELAVO PROSTORSKEGA AKTA

\* Strokovne podlage za izdelavo sprememb in dopolnitev Ureditvenega načrta centralnega dela Bršljina (SDUN 3) (Acer d.o.o., 2023)





Obravnvano območje leži ob zaključku pozidave vzdolž Ljubljanske ceste pred naravno ožino, ki jo tvorita reka Krka in zeleno pobočje Marofa. Po Ljubljanski cesti, ki se nadaljuje vzdolž Krke in Marofa, je območje povezano s starim mestnim jedrom Novega mesta.

Teren je nagnjen in pada od jugovzhoda proti jugozahodu - od hriba proti reki. Za predel je značilen preplet starih industrijskih in skladiščnih hal z novo namembnostjo ter starejših stanovanjskih blokov in poslovnih stavb. V novejšem obdobju je zraslo nekaj novih trgovin, med katerimi je tudi trgovina z avtomobili in servisom v samem središču območja urejanja. Predel v veliki meri zaznamuje glavna potniška in tovorna železniška postaja, ki je zastarela in slabo obiskana.

Območje ima pridih degradiranosti in je potrebno temeljite prenove za dvig vitalnosti in oblikovne kakovosti na tej centralni mestni lokaciji.

Jedro prenove cestnega omrežja predstavljata Ljubljanska cesta in Ulica Bršljin. Po novih načrtih\* bo Ulica Bršljin poslej železnico prečkala v podvozu, kar zahteva zadostno poglobitev pod železniškimi tiri, da bo možna tudi vožnja s tovornjaki. Ravno tako je potrebno v podvozu zagotoviti čim ugodnejšo rešitev za peš-promet. Načrtovana rekonstrukcija obsega tudi preureditev v neposredni bližini ležečega nivojskega križanja Foersterjeve ulice z železniško progo, ki se od glavne železniške proge Melika–Novo mesto–Ljubljana odcepi proti Občini Straža; tudi ta prehod bo urejen v podvozu.

V tem OPPN je poleg rekonstrukcije in novogradnje cest glavni predmet gradbenega preoblikovanja območje med železniško postajo in Ljubljansko cesto. Preostali predeli znotraj območja urejanja OPPN so pretežno že izgrajeni in je potrebno predvsem kakovostno vzdrževanje stavb in zunanjih površin.

\* Idejni projekt v izdelavi: Rekonstrukcija dela Ljubljanske ceste v Novem mestu (LG299261), ureditev križanja ulice Bršljin (LC295041) z železniško progo Metlika – Novo mesto – Ljubljana in ureditev križanja Foersterjeve ulice (JP799501) z železniško progo Novo mesto - Straža (Acer d.o.o.)

## OPISI IN ANALIZE

### OPIS LOKACIJE IN PREDMET NAČRTOVANJA



Območje urejanja OPPN zajema predel med sedanjo glavno novomeško železniško postajo v Bršljinu in Ljubljansko cesto. Vzhodno se navezuje na del pozidave ob Kočevarjevi ulici in začetek Kettejevega drevoreda, na severozahodu pa posega v območje starega Bršljina in nekdanje tovarne Novoteks, kjer je v novem podvozu pod železniško progo načrtovan potek Ulice Bršljin do navezave na Ljubljansko cesto, in pa priključek Foersterjeve ulice na Ulico Bršljin. Območje urejanja OPPN je na sliki označeno z rumeno črto.

Obravnavano območje se nahaja večinoma znotraj enote urejanja prostora (EUP) z oznako NBŠ\_11\_OPPN, ki se trenutno ureja s starejšim ureditvenim načrtom\*. Tega bo novi OPPN v predelu svojega območja urejanja nadomestil.

## OPPN BRŠLJIN

STROKOVNE PODLAGE IN IDEJNA ZASNOVA ZA  
UREDITEV OBMOČJA V CENTRALNEM DELU BRŠLJINA

## OPISI IN ANALIZE

### OBMOČJE UREJANJA

\* Ureditveni načrt centralnega dela Bršljina (Uradni list RS, št. 39/98, 74/02, 40/07 - obv. razl., 75/08 - obv. razl., 101/09-OPN MONM, 42/14 in Dolenjski uradni list, št. 16/22 - OPN MONM) – UN Bršljina.



Ljubljanska cesta in predel ob železniški postaji v ozadju



Ljubljanska cesta v predelu bodočega krožišča in Marof v ozadju



Obstoječa poslovna stavba ob bodočem krožišču. Višina stavbe je referenca za nove objekte ob Ljubljanski.



Pogled na budoče krožišče iz druge smeri, s trgovino z avtomobili in stanovanjskimi bloki v ozadju.



Obstoječi avtosalon ob Ljubljanski.



V predelu osrednjega zazidljivega območja prevladujejo obsežne asfaltirane površine z velikim številom rabljenih avtomobilov za prodajo.



Višinsko razliko med železniško postajo in Ljubljansko cesto je možno izkoristiti za podzemno parkirno hišo.



Stopnišče med železniško postajo in Ljubljansko cesto nudi možnost peš povezave s Kettejevim drevoredom na Marofu.



Neurejene odprte površine pred glavno novomeško železniško postajo.



Stara potniška železniška postaja nima dvignjenega perona, kar je slabo.



Poslovne stavbe okrog osrednjega trga na Kočevarjevi, ki pa je namenjen parkiranju.



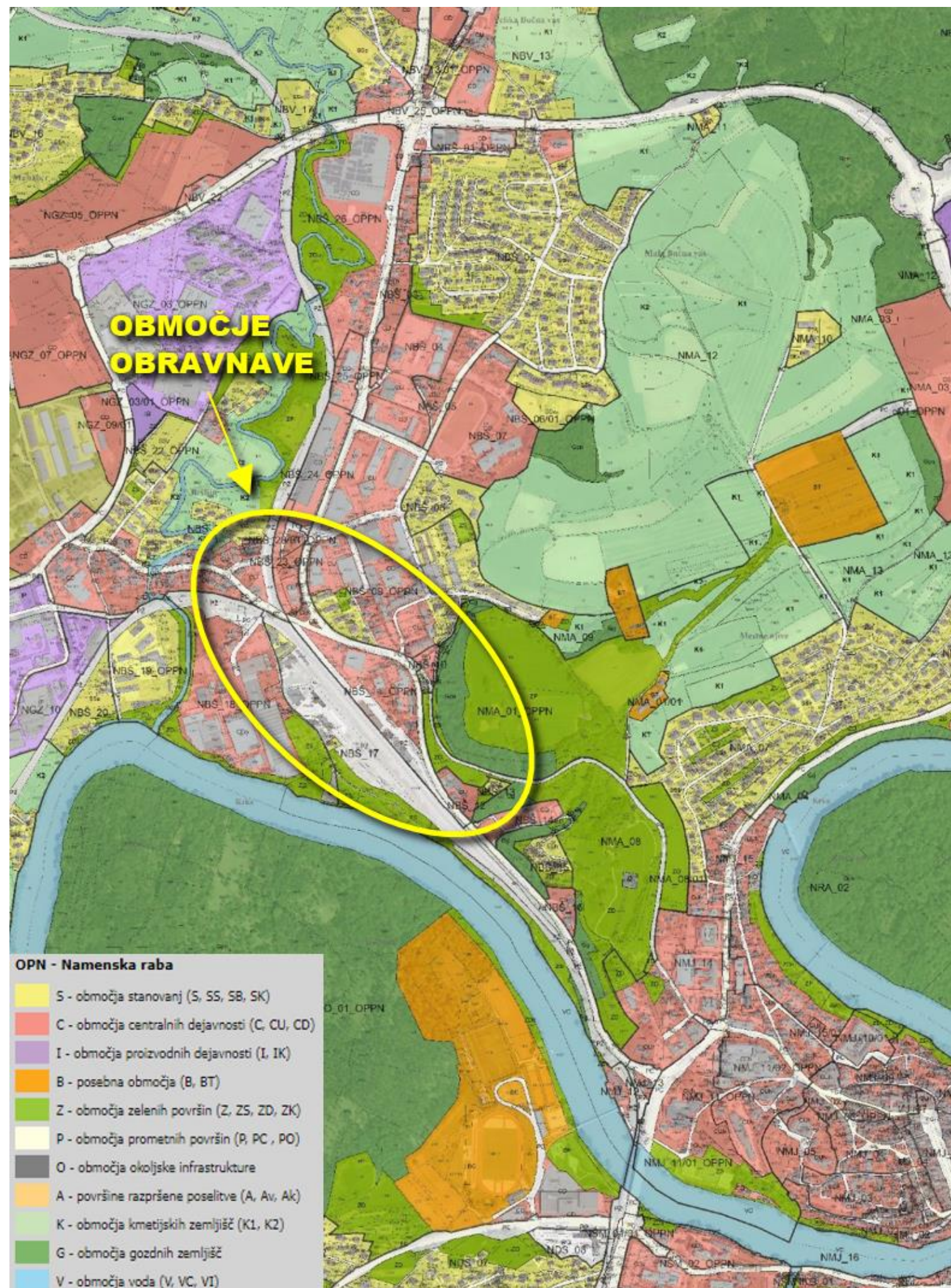
Prehod ceste Bršljin prek železnice LJ - NM - Metlika, ki bo predmet rekonstrukcije s podvozom.

## OPPN BRŠLJIN

STROKOVNE PODLAGE IN IDEJNA ZASNOVA ZA  
UREDITEV OBMOČJA V CENTRALNEM DELU BRŠLJINA

## OPISI IN ANALIZE

## FOTOGRAFIJE OBMOČJA



Pravno podlago predstavljajo:

- Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP in 23/24);
- Gradbeni zakon (GZ-1; Uradni list RS, št. 44/22, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE in 23/24);
- Zakon o varstvu okolja s podzakonskimi predpisi (ZVO-2; Uradni list RS, št. 44/22, 18/23 – ZDU-10 in 78/23 – ZUNPEOVE);
- Uredba o razvrščanju objektov (Uradni list RS, št. 96/22);
- Pravilnik o elaboratu ekonomike (Uradni list RS, št. 45/19 in 199/21 – ZUreP-3) – smiselna uporaba;
- Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/07, 61/17 – ZUreP-2 in 199/21 – ZUreP-3), v nadaljevanju Pravilnik, oz. kasnejši podzakonski akt, ki bo Pravilnik nadomestil;
- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Novo mesto (Dolenjski uradni list, št. 24/22 - UPB1);
- Ureditveni načrt centralnega dela Bršljina (Uradni list RS, št. 39/98, 74/02, 40/07 - obv. razl., 75/08 - obv.razl., 101/09-OPN MONM, 42/14 in Dolenjski uradni list, št. 16/22 - OPN MONM);
- drugi predpisi, ki se nanašajo na vsebino in postopek izdelave OPPN.

Območje se nahaja pretežno znotraj enote urejanja prostora (EUP) z oznako NBŠ\_11\_OPPN, ki se ureja z veljavnim Odlokom o ureditvenem načrtu centralnega dela Bršljina (Uradni list RS, št. 39/98, 74/02, 40/07 - obv. razl., 75/08 - obv.razl., 101/09-OPN MONM, 42/14 in Dolenjski uradni list, št. 16/22 - OPN MONM), in obsega ureditvene enote ali njihove dele: C1, C2, S5, S8, P1, P4, P9, P10 in P11. Območje obravnave posega še na dele drugih ureditvenih enot prostora: EUP NBŠ\_09-OPPN, NBŠ\_10, NBŠ\_12, NBŠ\_14, NBŠ\_18\_OPPN, NBŠ\_21, NBŠ\_23\_OPPN, NBŠ\_23/01\_OPPN in NMA\_08.

Namenska raba prostora (NRP) zajetega predela so površine centralnih dejavnosti – CU za pozidavo, za ceste in železnico pa prometna NRP – PC in PŽ. Nekaj je tudi stanovanjske NRP in zelenih površin. Glede na lego v mestu in značaj prostorskih ureditev gre za predel poudarjene gostote pozidave in mešanih programov.

## OPISI IN ANALIZE

### PRAVNA PODLAGA

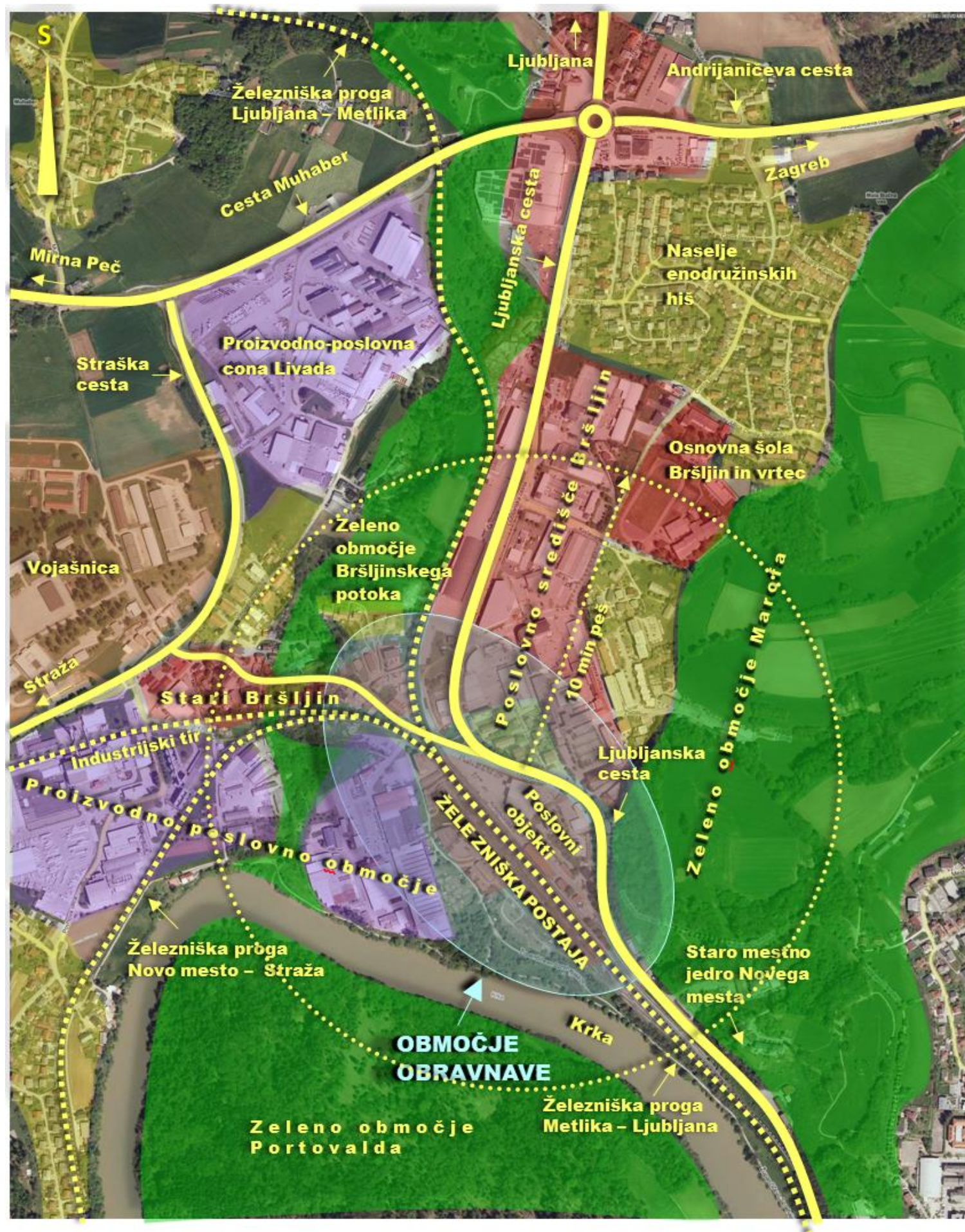
| Oznaka EUP  | Posebni PIP                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| NBŠ_09_OPPN | <b>Območje se ureja z OPPN.</b> Prostorske ureditve so načrtovane z <b>Ureditvenimnačrtom</b> centralnega dela Bršljina (Uradni list RS, št. 39/98, 74/02, 40/07– obvl. razl., 75/08 – obvl. razl., 101/09 – OPN, 42/14).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| NBŠ_10      | Pri prenovah in novogradnjah se upoštevata obstoječi gradbena linija in arhitekturna tipologija stavb, dopustne so tudi prenove oz. gradnje s sodobnim arhitekturnim oblikovanjem.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| NBŠ_11_OPPN | <b>Območje se ureja z OPPN.</b> Prostorske ureditve so načrtovane z <b>Ureditvenimnačrtom</b> centralnega dela Bršljina (Uradni list RS, št. 39/98, 74/02, 40/07– obvl. razl., 75/08 – obvl. razl., 101/09 – OPN, 42/14).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| NBŠ_12      | Uredi se stanovanjsko poslovno območje, višine objektov do največ P + 3 z delno vkopanim pritličjem, pri čemer najvišji deli stavb ne smejo presegati višinske kote 197 m n. v., vendar je treba s prečnimi prerezi v dokumentaciji za gradbeno dovoljenje dokazati, da so kote najvišjih delov objekta oz. objektov nižji od nivelete poti v Kettejevem drevoredu na tem odseku. Uredijo se skupne odprte površine, obvezno tudi otroško igrišče. Uredi se povezava do javne poti, ki povezuje Kettejev drevored z Ljubljansko cesto, predvidoma na zemljišču parc.št. 494, k.o. Novo mesto.<br>Obvezno je mestotvorno oblikovanje celotne poteze vzdolž Ljubljanske ceste tersodobno arhitekturno oblikovanje objektov, vsaj delno se predvidi zelena ravna streha. Najvišja etaža objekta se zamakne s fasadne linije vzdolž Ljubljanske ceste proti vzhodu, da se višina objekta optično zmanjša. Vsa parkirna mesta, potrebna za to območje, se zagotovijo v okviru te enote. Vzdolž Ljubljanske ceste se zasadi linija dreves ter zagotovijo površine za kratkotrajno parkiranje. |
| NBŠ_14      | Območje Ob Ljubljanski cesti – jug: v območju se umesti mestotvoren objekt zaustrežno dejavnost. V zaledju območja proti Marofu niso dopustne stavbe, ki bipresegale največjo višino obstoječih (P + 1). Arhitekturno oblikovanje stavb inzunanje ureditve morajo soustvarjati oblikovno skladen ambient. Dopustna je ureditev peš navezave na zaledje Marofa.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| NBŠ_17      | Na delu območja velja Ureditveni načrt centralnega dela Bršljina, Uradni list RS, št. 39/98, 74/02, 40/07 - obvl. razl., 75/08 - obvl.razl., 101/09 - OPN, 42/14.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| NBŠ_23_OPPN | <b>Območje se ureja z OPPN.</b> Predvidi se prenova območja vzdolž zahodnega roba Ljubljanske ceste s prenovo oziroma nadomestitvijo obstoječe strukture inohranjanjem centralnih dejavnosti. Stavbe se postavijo vzdolž Ljubljanske cestez ustreznim odmikom za ureditev talnih ureditev za pešce ter prometnih površin. Ob Ljubljanski cesti se oblikujejo mestotvorne fasade objektov in javna pritličja, predvsem v spodnjih etažah poslovne dejavnosti, v zgornjih pa lahko stanovanja. Pretežni višinski gabarit stavb naj bo usklajen z vzhodno stranjo Ljubljanske ceste. Postavitev začasnih objektov ob Ljubljanski cesti ni dopustna.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

| Oznaka EUP     | Posebni PIP                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| NBŠ_18_OPPN    | <b>Območje se ureja z OPPN.</b> Območje bivše tovarne Novoteks se prenove in prestrukturira, tako da se spremeni v območje mestotvornih centralnih in poslovnih dejavnosti. Dopustne so tudi predelovalne dejavnosti. Dopustna je tudiureditev avtokampa oz. parkirišča za avtodome. Zagotovijo se ustrezni odmiki objektov in ureditev od železniške proge. Približevanje novogradenj reki Krki ni dopustno, upošteva se gradbena meja obstoječe pozidave vzdolž reke. Urbanistično in arhitekturno oblikovanje celotnega območja mora upoštevati sodobne oblikovalske pristope, tako da se oblikuje zaključen ambient medsebojno usklajenih stavb in ureditev odprtih prostorov. Pri dimenzioniranju inoblikovanju objektov se upoštevajo naravne danosti oz. ambient reke Krke in značilnih vedut na to območje s Krke in iz Portovala. Vzdolž reke Krke se ohranjain redno vzdržuje obvodna zarast, na jugovzhodnem delu se urejajo zelene površine za potrebe športa in rekreacije, tudi kot zelena bariera med območjemcentralnih delavnosti in območje železniške postaje. Posegi v sestavne dele javne železniške infrastrukture so dopustni le v skladu s pogoji in mnenjem pristojnega nosilca urejanja prostora.<br>Na delu območja velja Lokacijski načrt primarne mestne mreže plinovoda – 1.faza, Skupščinski Dolenjski list, št. 21/89, 6/90 in Uradni list RS, št. 9/11 in 102/12 – DPN. |
| NBŠ_21         | Površine ob potoku se ohranjajo nepozidane, ni dopustna postavitve nobenih objektov, ohranja se obrežna zarast. Ob Bršljinskem potoku se oblikuje javna zelena površina, dostopna po peš mostičih, ki se proti zahodu z javno pešpotjo naveže na obstoječe pešpoti pri Livadi. Dopustno je urejanje poti po obrežju indostopov do vode ter prostora za piknike.<br>Na delu območja velja <b>Ureditveni načrt</b> centralnega dela Bršljina, Uradni list RS, št. 39/98, 74/02, 40/07 - obvl. razl., 75/08 - obvl.razl., 101/09 - OPN, 42/14.<br>Na delu območja velja Lokacijski načrt primarne mestne mreže plinovoda – 1.faza, Skupščinski Dolenjski list, št. 21/89, 6/90 in Uradni list RS, št. 9/11 in 102/12 – DPN.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| NBŠ_23/01_OPPN | <b>Območje se ureja z OPPN.</b> Prostorske ureditve so načrtovane z <b>OPPN</b> obLjubljanski cesti 27 – del (Dolenjski uradni list, št. 16/18).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| NMA_08         | Območje se ureja kot del arheološkega parka Situla. Vzdržujejo se travnatepovršine in parkovna površina na obočju prazgodovinskega najdišča Marof.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

Navedeni prostorsko izvedbeni pogoji naj se pri pripravi OPPN smiselno upoštevajo. Odstopanja od PIP morajo imeti podlago v izdelanih strokovnih podlagah.

## OPISI IN ANALIZE

### IZVLEČEK IZ HIERARHIČNO VIŠJEGA PROSTORSKEGA AKTA



Novomeški centralni Bršljin, katerega del je zajet tudi v območje urejanja OPPN, je imel v preteklosti izrazito industrijski značaj. V devetdesetih letih se je pričel transformirati v poslovno središče Novega mesta. To je potekalo predvsem z uvajanjem novih trgovskih programov in objektov, a proces ni dobil pravega zagona zaradi intenzivne izgradnje številnih nakupovalnih kompleksov drugod po mestu.

Danes je centralni Bršljin mešanica manj vitalnih trgovin, poslovnih prostorov različnih podjetij in izvajalcev javnih storitev, servisnih in proizvodnih dejavnosti ter stanovanj. V centralnem delu Bršljina sta prisotna tudi osnovna šola in vrtec. Ne glede na velik potencial tega območja mešane rabe pa predelu manjka življenjska moč, kar se odraža tudi v slabši kakovosti grajene strukture in neurejenih zunanjih površinah.

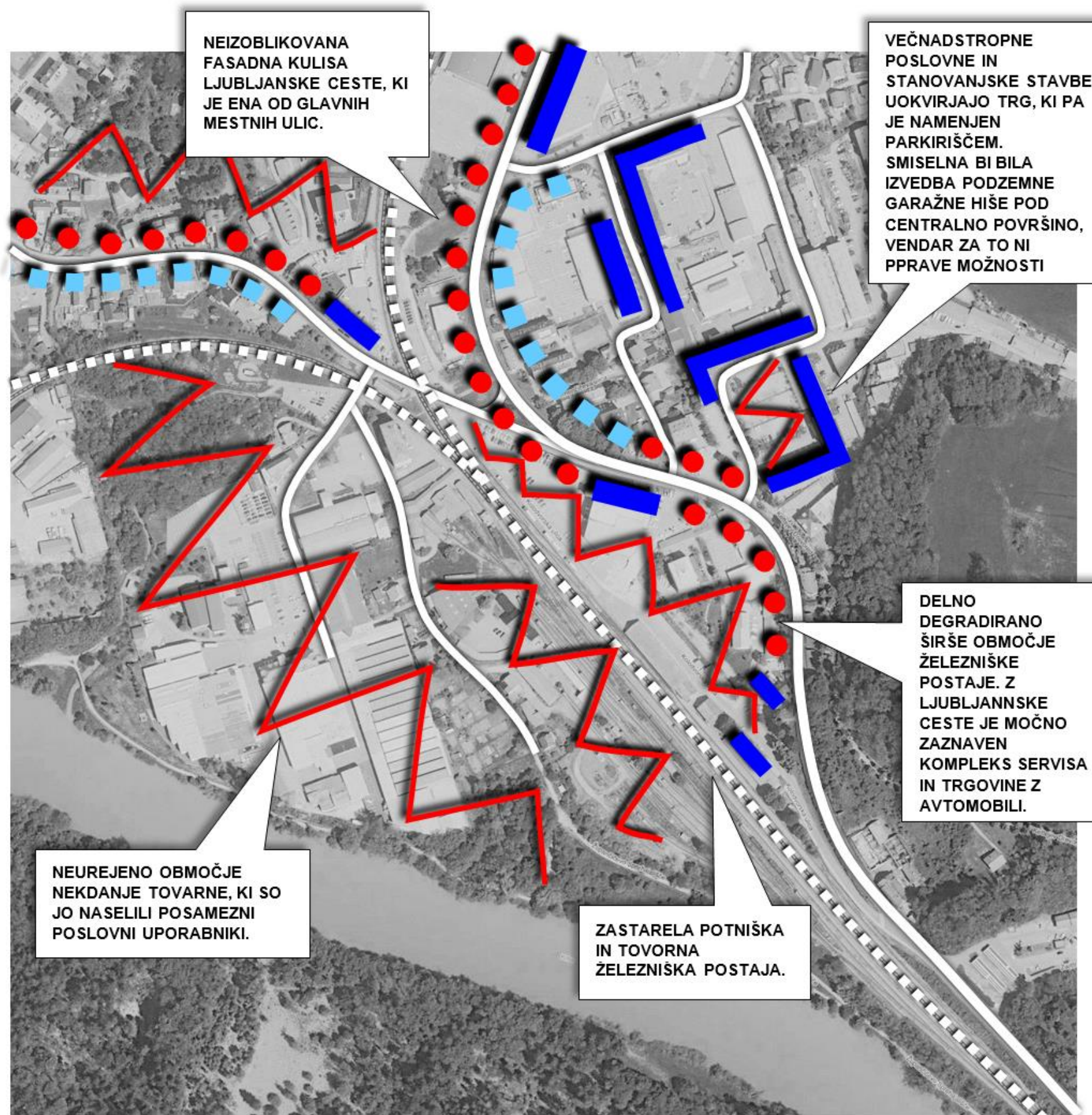
Glede na relativno dobro zastopanost oskrbnih programov na peš razdalji do 10 minut in bližnjo lepo naravo je v območje urejanja OPPN poleg krepitev centralnih programov smiselno uvesti dodatna stanovanja, s čemer se lahko oživijo tudi storitvene dejavnosti v območju, predvsem trgovine in gostinstvo. Ravno tako se lahko z naselitvijo novih prebivalcev bolje izkoristi potencial, ki ga nudi železniška postaja.

## OPPN BRŠLJIN

STROKOVNE PODLAGE IN IDEJNA ZASNOVA ZA  
UREDITEV OBMOČJA V CENTRALNEM DELU BRŠLJINA

## OPISI IN ANALIZE

### PROGRAMSKA ANALIZA



Grajena struktura širšega območja obravnave le deloma daje vtis urejenosti. Obstoječi objekti ulični gradbeni linij mestoma sledijo in tam ustvarjajo grajeno kuliso uličnega prostora. Vendar je prisoten tudi način umeščanja objektov neodvisno od poteka ulic, zato sta ulični prostor ter s tem tudi javna peščevo površina večinoma slabo definirana in neprivlačna.

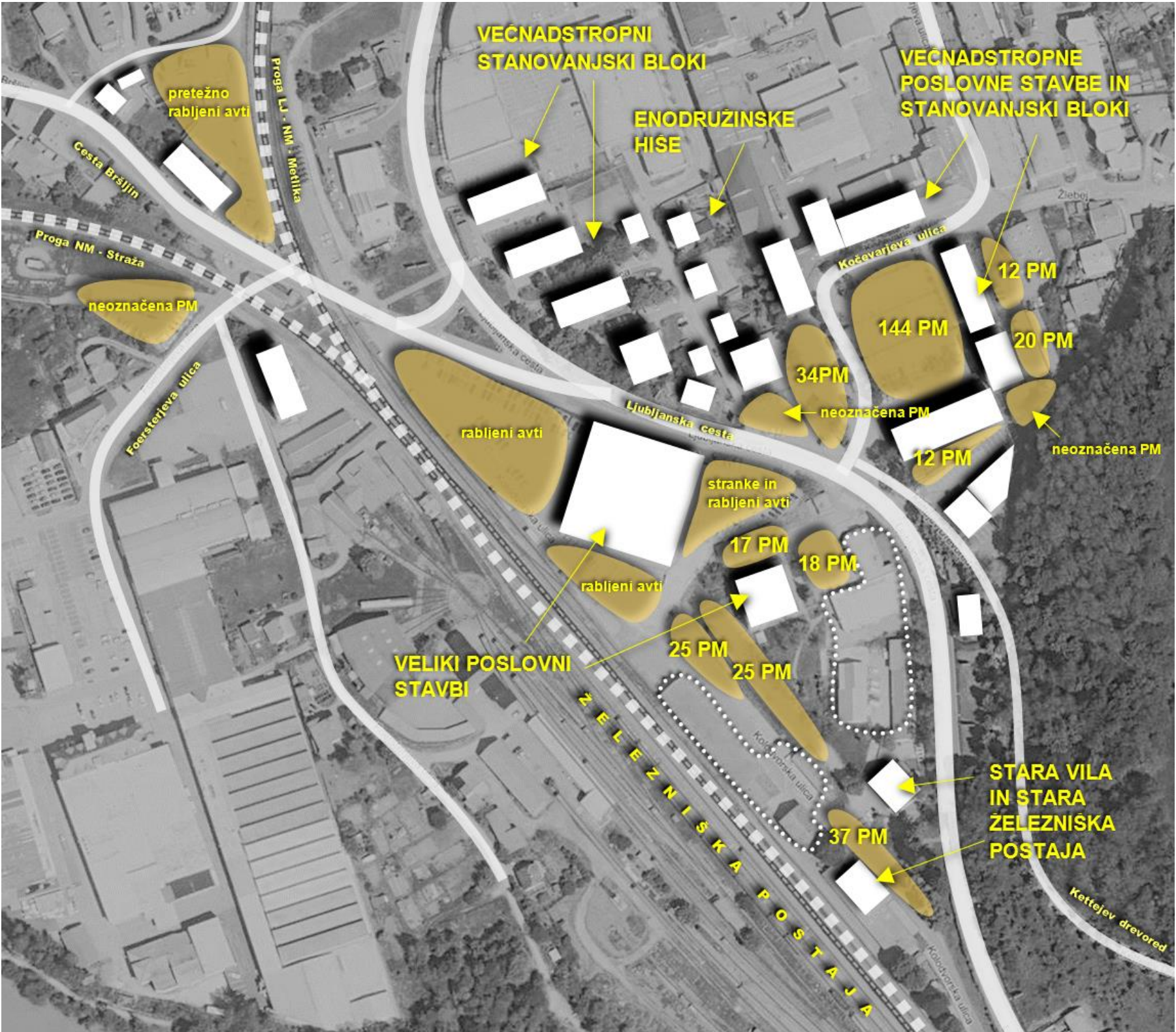
Širši predel pri območju obravnave zaznamujeta tudi zastarela železniška postaja in ostanki nekdanjih industrijskih objektov, kar v prostor uvaja dodaten nered in slabši videz (nekdanja tovarna Novoteks, ostanki servisnih objektov nekdanjega GP Pionir).

Zaslediti je odsotnost enotnega koncepta oblikovanja grajene strukture predela, kar je potrebno z OPPN v največji možni meri popraviti. Zasledovati je potrebno princip, da se posamezne stavbe podrejajo oblikovanju javnega prostora in s tem izboljšujejo oblikovno strukturo naselja.

- Izoblikovan ulični fasadni niz
- ■ ■ Nakazan ulični fasadni niz
- ● Odsoten ulični fasadni niz
- ~ Neurejena grajena struktura

## OPISI IN ANALIZE

### ZAZNAVNA ANALIZA



V Območju urejanja OPPN in njegovi neposredni bližini prevladujejo večnadstropne poslovne in stanovanjske stavbe točkovnega ali linijskega tipa. Zato je enako tipologijo objektov smiselno ponoviti tudi v OPPN, vendar z drugačnim načinom umeščanja v prostor, ki naj upošteva gradbeno linijo vzdolž ulic. S tem lahko novi objekti definirajo javni ulični prostor in prispevajo k urbanemu in urejenemu videzu tega pomembnega mestnega predela.

Izrazita je odsotnost javnih odprtih površin, tako grajenih, kot na primer trgov, kot tudi parkov in igrišč. Večina zunanjih površin okrog stavb je zasedenih z obsežnimi asfaltiranimi parkirišči. Zelenice z velikimi drevesi so prisotne okrog nekaterih starejših stanovanjskih blokov ob Ljubljanski cesti, vendar gre za funkcionalno in oblikovno nedefinirane zelene površine, kar otežuje njihovo čitljivost in možnost uporabe.

Ena od osrednjih nalog OPPN je poleg umeščanja stavb na način, da se ustvari čitljiv ulični prostor, tudi zagotavljanje urejenih grajenih in zelenih odprtih površin namenjenih pešcem. Za bivalno ugodje in socializacijo ljudi, ki v tem območju delajo in živijo, je to nujno, nujno pa je tudi zaradi izboljšanja urbane kakovosti tega dela mesta.

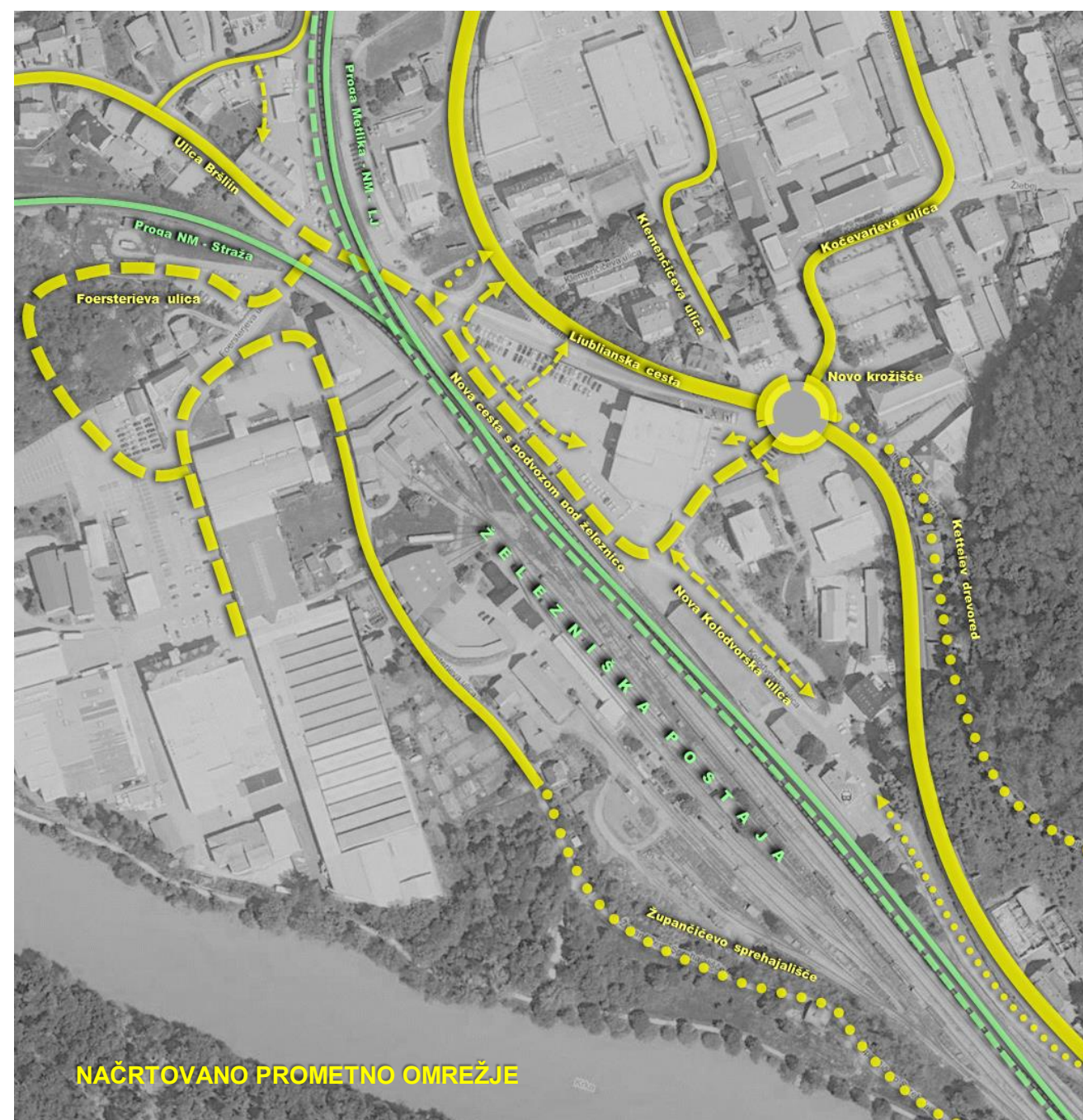
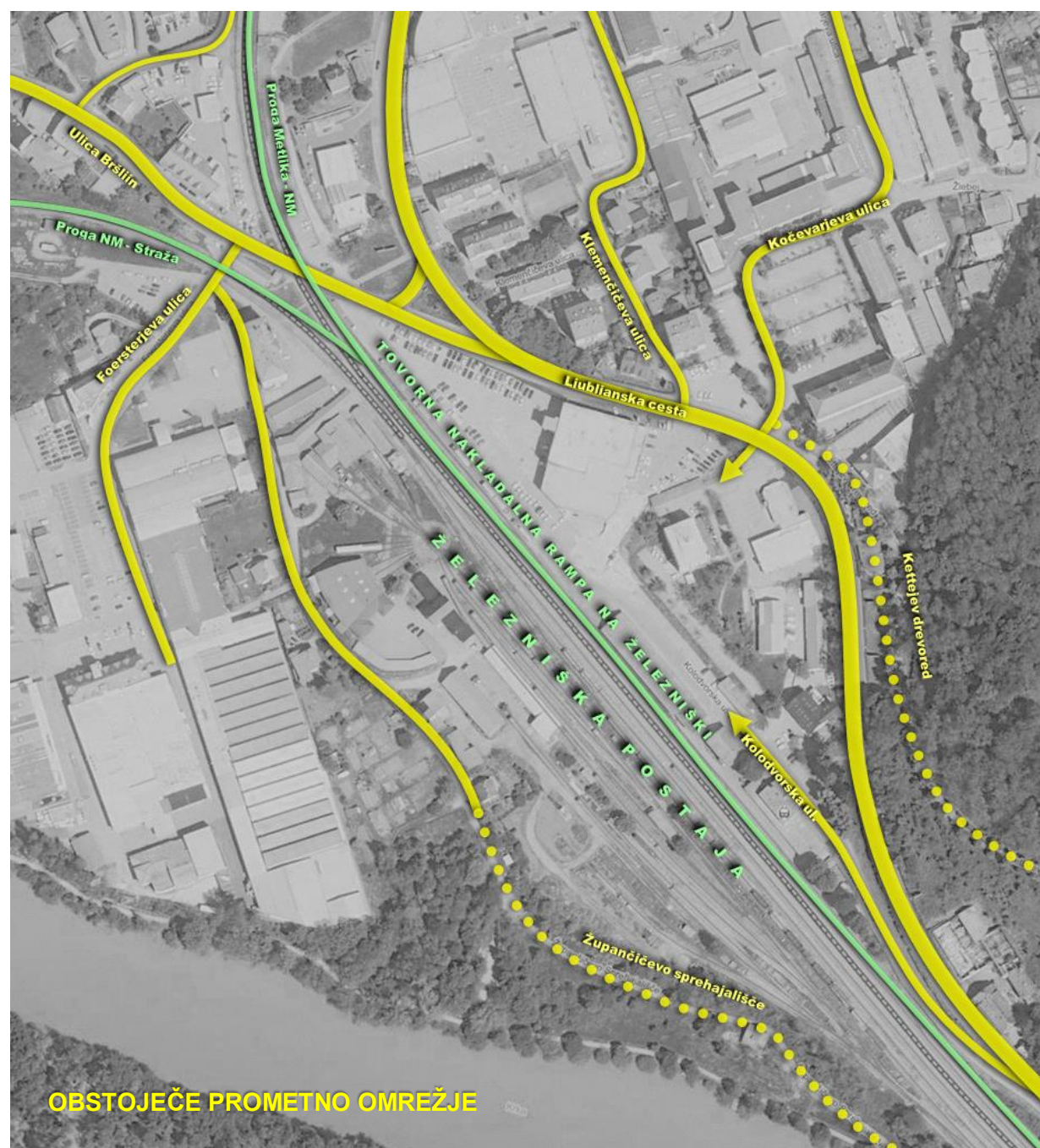
Večja prisotnost zelenic na raščeni podlagi bo tudi prispevala k hlajenju, vlaženju in prečiščevanju ozračja, obnovi podtalnice in blaženju posledic klimatskih sprememb.

OPISI IN ANALIZE

TIPOLOGIJA OBJEKTOV IN ODPRTE POVRŠINE

- Relevantni obstoječi objekti
- Objekti, ki se rušijo
- Obstoječe velike parkirne površine
- Obstoječe ceste
- Obstoječa železnica

| OBSTOJEČA PARKIRNA MESTA (PM) NA ZUNANJIH PARKIRIŠČIH |                      |
|-------------------------------------------------------|----------------------|
| Kočevarjeva 1                                         | 34 PM                |
| Kočevarjeva 2 - južno                                 | 17 PM                |
| Kočevarjeva 4 in 6 - vzhodno                          | 12 + 20 PM           |
| Centralno parkirišče ob Kočevarjevi                   | 144 PM (33+36+64+11) |
| Ljubljanska 3 in 5                                    | 18 PM                |
| Ljubljanska 7 (Elektro LJ) - severno                  | 17 PM                |
| Ljubljanska 7 (Elektro LJ) - JV                       | 25 PM                |
| Kolodvorska - SZ                                      | 25 PM                |
| Kolodvorska pri železniški postaji                    | 37 PM                |



- |  |                     |  |                   |
|--|---------------------|--|-------------------|
|  | Obstoječe ceste     |  | Obstoječe pešpoti |
|  | Nove ceste          |  | Nove pešpoti      |
|  | Obstoječe železnice |  | Drugi tir         |

Rekonstrukcija cestnega omrežja v območju urejanja je eden od bistvenih razlogov za pripravo OPPN. Osrednjo cesto predstavlja Ljubljanska cesta, na katero se navezujejo Ulica Bršljin, Kočevarjeva ulica in Kolodvorska ulica, ki pelje do železniške postaje, posredno preko Ulice Bršljin pa še Foersterjeva ulica. Vse omenjene poti so predmet rekonstrukcije zaradi izvedbe podvoza pod železniškima progama Metlika - Novo mesto - Ljubljana in Novo mesto - Straža. Skupaj z obsežnimi rekonstrukcijami obstoječih cest se načrtuje tudi ureditev novih dovoznih poti do objektov, predvsem v predelu med železniško postajo in Ljubljansko cesto.

Preostala gospodarska javna infrastruktura je na obravnavanem območju dobro zastopana, ob rekonstrukciji cest pa so predvidene tudi njene prestavitve in izboljšave. Zato oskrba z elektriko, vodo, odvajanjem odpadnih voda in telekomunikacijami v območju urejanja OPPN ne predstavlja težave.

Načrtuje se tudi drugi tir proge Metlika - Novo mesto - Ljubljana, ki je predmet državnega prostorskega načrta.

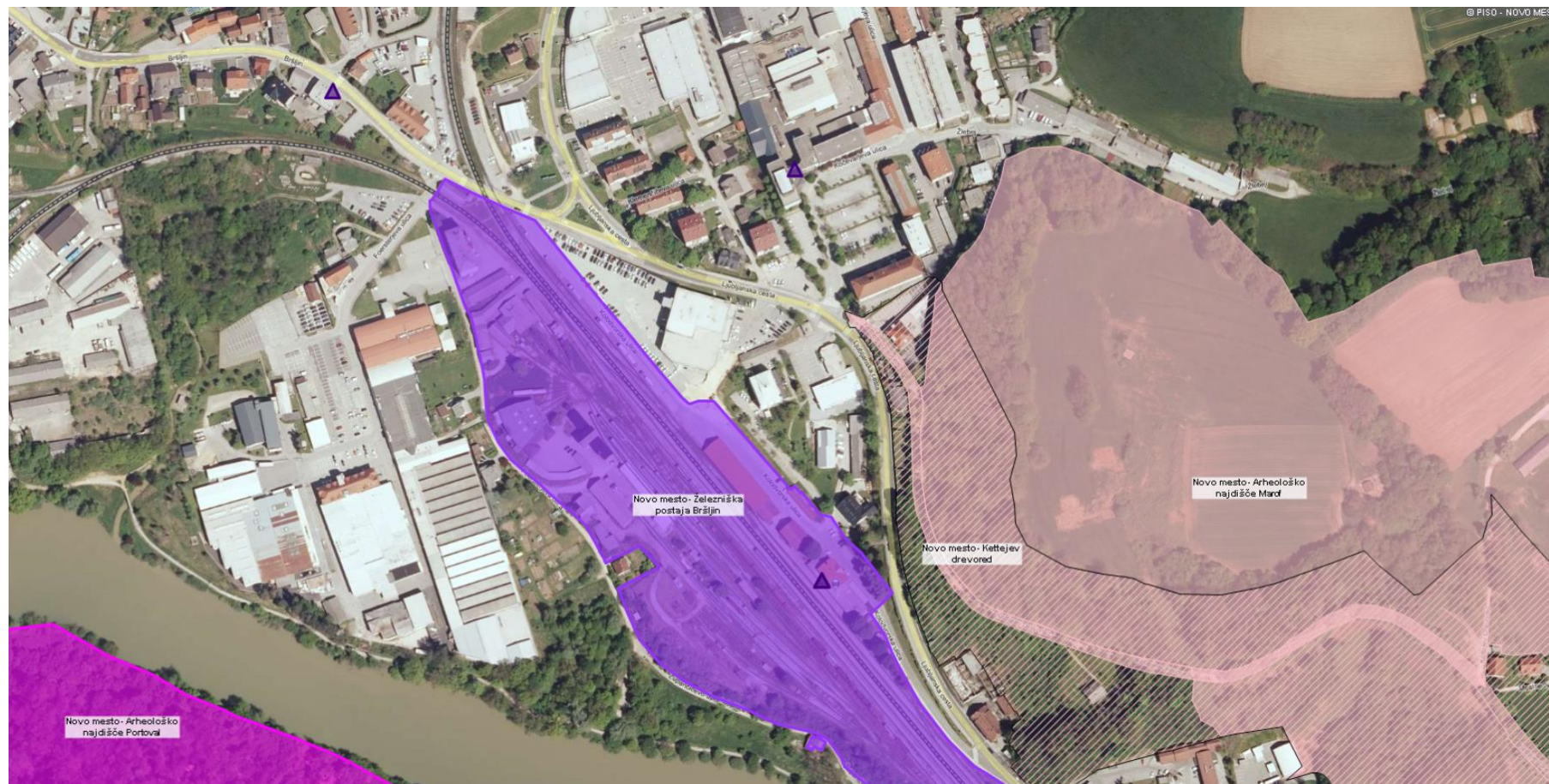
## OPPN BRŠLJIN

STROKOVNE PODLAGE IN IDEJNA ZASNOVA ZA  
UREDITEV OBMOČJA V CENTRALNEM DELU BRŠLJINA

## OPISI IN ANALIZE

PROMETNO  
OMREŽJE IN  
DRUGA  
GOSPODARSKA  
JAVNA  
INFRASTRUKTURA

Kulturna dediščina (vir: PISO 2024)



Zavarovana narava (vir: PISO 2024)



Območje načrtovanega OPPN sega v naslednja varovana območja varstva narave:

- spomenik oblikovane narave: Kettejev drevored (ID: 1249),
- naravna vrednota: Kettejev drevored (ev. št.: 4539).

Na podlagi 128. člena ZUreP-3 in mnenja Zavoda RS za varstvo narave št. 3563-0067/2024-2, z dne 27. 2. 2024 v postopku OPPN ni potrebno izvesti celovite presoje vplivov na okolje oziroma presoje sprejemljivosti na varovana območja narave

Območje načrtovanega OPPN sega v naslednja varovana območja kulturne dediščine:

- Novo mesto - Kettejev drevored (ev. št.: 7937)
- Novo mesto - Arheološko najdišče Marof (ev. št.: 8710) Novo mesto - Železniška postaja Bršljin (ev. št.: 30662).

Drugih bistvenih varovanj v območju urejanja OPPN ni.

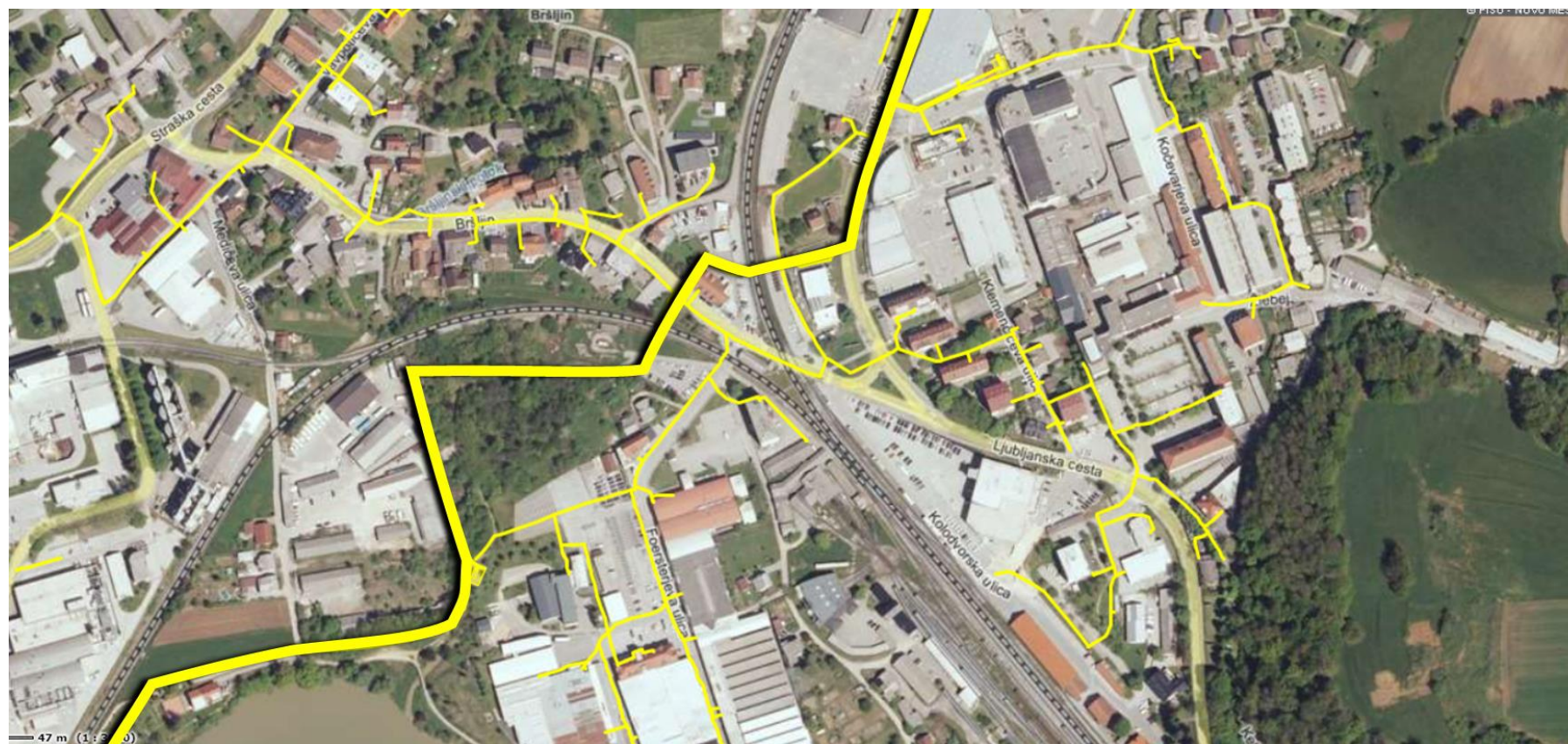
## OPISI IN ANALIZE

### KULTURNA DEDIŠČINA IN OBMOČJA ZAVAROVANE NARAVE

Območje državnega prostorskega načrta za rekonstrukcijo železnice (vir: PISO 2024)



Daljinski plinovod ID P-254 (Vir podlage za risbo: PISO 2024)



## POMEMBNA DRŽAVNA INFRASTRUKTURA

Območje urejanja OPPN se delno prekriva z državnim prostorskim načrtom za železnico v pripravi, in sicer gre za: Državni prostorski načrt za nadgradnjo železniške proge št. 80 državna meja – Metlika – Ljubljana na odseku Novo mesto – Ivančna Gorica.

Ravno tako prečka območje urejanja OPPN obstoječi daljinski plinovod (ID P-254), ki je na sliki prikazan z odebeljeno rumeno črto.

## VARSTVO PRED NARAVNIMI IDR. NESREČAMI

Na skrajnem južnem delu območja urejanja, ki je bližje reki Krki, so glede na opozorilno karto poplav možne redke ali zelo redke poplave.

Glede erozije veljajo običajni zaščitni ukrepi.

Projektni pospešek tal za protipotresno projektiranje znaša 0,275 g (karta Potresne nevarnosti Slovenije, 2021).

Veliko načrtovano kletno garažo nasproti železniške postaje je ob primerno ojačani konstrukciji in dodatnem zasutju v primeru vojne možno uporabiti kot zaklonišče.

## OPISI IN ANALIZE

POMEMBNA  
DRŽAVNA  
INFRASTRUKTURA  
IN VARSTVO PRED  
NARAVNIMI IDR.  
NESREČAMI

#### AVTO SLAK D.O.O.:

- podjetje je v preteklosti podalo pripombe na različne variante podvoza Ulice Bršljin pod železniško progo, ki zadevajo tudi njegovo zemljišče;
- na lokaciji želijo nadaljevati s sedanjo dejavnostjo, ki zajema prodajo novih in rabljenih avtomobilov ter avtoservis. Dolgoročno želijo tukaj zgraditi stanovanjske objekte višine najmanj K+P+4 s FZ 70%.

#### Upoštevanje predlogov:

prometne rešitve za rekonstrukcijo Ljubljanske ceste in priključnih cest so v teh strokovnih podlagah povzete iz idejnega projekta za to cesto, v katerem je zagotovljen en uvoz/izvoz ter en izvoz direktno na Ljubljanske cesto, kakor tudi en uvoz/izvoz z nove Ulice Bršljin. Nova Ulica Bršljin s potekom ob JV in JZ robu zemljišča podjetja je bila predvidena že v veljavnem UN Bršljin, razlika je edino v njeni poglobitvi v predelu podvoza pod železnico. Glede na vse okoliščine predstavlja tak potek nove Ulice Bršljin optimalno rešitev.

Nadaljevanje obstoječe dejavnosti na sedanji lokaciji je zaželena, saj to zagotavlja gospodarsko vitalnost predela. Vendar je prodaja rabljenih avtomobilov z velikim odprtim parkiriščem za to centralno lokacijo v mestu neprimerna. Namesto tega je bolje območje sedanjega parkirišča rabljenih avtomobilov nameniti stanovanjskim stavbam s spremljajočimi zelenimi površinami in igriščem, obenem pa ohraniti sosednji avtosalon in servis. Tako se lahko združi želja podjetja po ohranitvi bistvenega dela dejavnosti na lokaciji z možnostjo izgradnje stanovanjskih objektov.

#### POLJE HARMONIJE D.O.O.

- podali so komentarje na novo ureditev cestnega omrežja ob njihovih zemljiščih, ki so bili v idejnem projektu za rekonstrukcijo Ljubljanske v največji možni meri upoštevani;
- na lokaciji želijo zgraditi večnadstropni poslovno-stanovanjski objekt, kar je bilo že obravnavano v sklopu strokovnih podlag Acer 2023.

#### Upoštevanje predlogov:

dostop za vozila do zemljišča podjetja je zagotovljen iz dveh smeri - z nove Ulice Bršljin (intervencijski dostop) in direktno v podzemno garažno hišo z nove Kolodvorske ulice. Rešitve iz predmetnih strokovnih podlag izhajajo iz rešitev Strokovnih podlag Acer 2023 in jih nadgrajujejo.

#### DRUŽINA RADOVIČ-WINDISCHER:

- strinjajo se prometno ureditvijo povzeto v idejnem projektu za Ljubljansko;
- na lokaciji načrtujejo fazno izgradnjo večnadstropnih stanovanjskih stavb, kar je bilo obravnavano v strokovnih podlagah Acer 2023.

#### Upoštevanje predlogov:

Rešitve iz predmetnih strokovnih podlag izhajajo iz rešitev strokovnih podlag Acer 2023, katere nadgrajujejo, in iz idejnega projekta za Ljubljansko.

#### ELEKTRO LJ D.D.:

- nimajo posebnih zahtev, razen ohranitve dejavnosti in števila parkirnih mest.

Upoštevanje predlogov: predmetne strokovne podlage željo upoštevajo.

#### MAKOMA d.o.o.:

- na obstoječem objektu na Ulici Bršljin, kjer imajo avtosalon, želijo namesto nagnjene strehe izvesti ravno, in sicer tako, da stavba pridobi prvo nadstropje. Dodatna želja je, da se v prihodnje dopusti tudi višina do K+P+3, za kar pa glede na bližnjo drobno stavbno morfologijo in utesnjen prostor ni pravih pogojev;
- želijo tudi čim višji FZ in FI, čim manj zelenih površin in možnost čim manjšega odmika objektov od sosednjih parcel. Ravno tako predlagajo prestavitev daljinskega plinovoda, ki prečka njihovo parcelo in zagotovitev večje električne priključne moči.

#### Upoštevanje predlogov:

Dopusti se možnost nadzidave obstoječe poslovne stavbe s prvim nadstropjem in ravno streho. Pri določanju števila etaž in faktorjev izrabe se upošteva lokacija v območju drobne stavbne morfologije in omejen prostor. V teh strokovnih podlagah je predlagana ohranitev možnosti razširitve poslovne dejavnosti na celoten kare iz veljavnega UN Bršljin.

#### MLN STORITVE d.o.o.

- želijo urediti status nelegalno izvedenega parkirišča na parceli 221/7 k.o. Novo mesto.

Upoštevanje predloga: predmetne strokovne podlage pobudo upoštevajo.

#### IZBRANI PREDLOGI KS BRŠLJIN (PO PROJEKTU URBANKA) V ODNOSU DO PREDMETNEGA OPPN:

- zasaditev več dreves v KS Bršljin;
- ureditev več otroških igrišč v KS Bršljin;
- območje potrebuje več sodobnih in arhitekturno privlačnih objektov (izjema stavbi policije in vrtca), danes je veliko neprivlačnih delov, območje izgleda kot »na hitro polepšana industrijska cona«;
- ureditev podvoza pod železniško progo na Foersterjevi ulici;
- ureditev in povezava vseh odsekov kolesarskih poti na celotni Ljubljanski cesti, ureditev steze za kolesarje ob železniškem prehodu na Foersterjevi ulici;
- izgradnja pločnika ob železniškem prehodu na Foersterjevi ulici, ureditev/povezava vseh odsekov površin za pešce (pločniki) na celotni Ljubljanski cesti (obe str.), ureditev povezave spodnjega z zgornjim Bršljinom (ob potoku-most-podhod pod železniško progo), zagotovitev varne poti v šolo (iz Ulice Bršljin do OŠ Bršljin, nevarna prečkanja cest, žel. proge).

#### Upoštevanje predlogov:

nova ureditev v območju tega OPPN predvideva številne nove zelene površine in zasaditve avtohtonih dreves. Ravno tako sta načrtovani dve novi otroški igrišči in možnost direktne peš povezave med železniku postajo in Kettejevim drevoredom z izvedbo stopnišča. Z novimi stavbami in skrbno obravnavo javnega prostora s poudarkom na peščevih površinah bosta dvignjeni ne samo oblikovna in zaznavna kakovost predela, pač pa tudi kakovost bivanja in dela v tem delu mesta. Prometne ureditve povzemajo idejni projekt za rekonstrukcijo Ljubljanske ceste in njenih priključnih cest, ki rešuje tudi nevarna prometna križanja, pločnike in kolesarske poti.

## OPISI IN ANALIZE

### POBUDE LASTNIKOV ZEMLJIŠČ IN KRAJANOV

Državni nosilci urejanja prostora, ki podajo mnenja k načrtovanim prostorskim ureditvam s svojega delovnega področja, so:

- Ministrstvo za naravne vire in prostor, Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana – področja prostorskega razvoja, ohranjanja narave in voda; [gp.mnvp@gov.si](mailto:gp.mnvp@gov.si);
- Ministrstvo za okolje, podnebje in energijo, Langusova ulica 4, 1535 Ljubljana – področja okolja, podnebnih sprememb, energetike in trajnostne mobilnosti; [gp.mope@gov.si](mailto:gp.mope@gov.si);
- Ministrstvo za infrastrukturo, Tržaška cesta 19, 1000 Ljubljana – področja cestnega, železniškega in letalskega prometa; [gp.mzi@gov.si](mailto:gp.mzi@gov.si);
- Ministrstvo za kulturo, Maistrova ulica 10, 1000 Ljubljana – področje kulturne dediščine; [gp.mk@gov.si](mailto:gp.mk@gov.si);
- Zavod RS za varstvo narave, Tobačna ulica 5, 1000 Ljubljana – področje ohranjanja narave; [zrsvn@zrsvn.si](mailto:zrsvn@zrsvn.si);
- Ministrstvo za obrambo, Vojkova cesta 55, 1000 Ljubljana – področji obrambe in varstva pred naravnimi nesrečami in varstva pred požarom; [glavna.pisarna@mors.si](mailto:glavna.pisarna@mors.si);
- Ministrstvo za zdravje, Štefanova ulica 5, 1000 Ljubljana – področje javnega zdravja; [gp.mz@gov.si](mailto:gp.mz@gov.si);
- Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano, Dunajska cesta 22, 1000 Ljubljana – za področje ribištva; [gp.mkqp@gov.si](mailto:gp.mkqp@gov.si);
- Ministrstvo za digitalno preobrazbo, Davčna ulica 1, 1000 Ljubljana – področje javnih komunikacijskih omrežij; [gp.mdp@gov.si](mailto:gp.mdp@gov.si).

Lokalni nosilci urejanja prostora, ki podajo mnenja k načrtovanim prostorskim ureditvam s svojega delovnega področja, so:

- Mestna občina Novo mesto, Seidlova cesta 1, 8000 Novo mesto – področje varovanja občinskih cest in minimalne komunalne oskrbe z vidika dostopa do javne poti ali ceste,
- Mestna občina Novo mesto, Seidlova cesta 1, 8000 Novo mesto – področje distribucije zemeljskega plina; [mestna.obcina@novomesto.si](mailto:mestna.obcina@novomesto.si);
- Komunala Novo mesto, d.o.o., Podbevškova ulica 12, 8000 Novo mesto – področja oskrbe s pitno vodo, odvajanja odpadnih komunalnih in padavinskih voda ter ravnanja s komunalnimi odpadki; [info@komunala-nm.si](mailto:info@komunala-nm.si);
- Elektro Ljubljana, d.d., DE Novo mesto, Ljubljanska cesta 7, 8000 Novo mesto – področje energetike; [info@elektro-ljubljana.si](mailto:info@elektro-ljubljana.si);
- ELES d.o.o., Hajdrihova 2, 1000 Ljubljana – področje energetike; [info@eles.si](mailto:info@eles.si) – Plinovodi, d.o.o., Cesta ljubljanske brigade 11b, p.p. 3720, 1001 Ljubljana – področje energetike; [info@plinovodi.si](mailto:info@plinovodi.si);

- Telekom Slovenije, d.d., Sektor za dostopovna omrežja, Center za dostopovna omrežja Celje - Novo mesto, Podbevškova ulica 17, 8000 Novo mesto – področje elektronskih komunikacij; [info@telekom.si](mailto:info@telekom.si) in spletni obrazec vloge - <https://www.telekom.si/pomoc-in-podpora/mnenjesoglasje>;
- Telemach, d.o.o., Cesta ljubljanske brigade 21, 1000 Ljubljana – področje elektronskih komunikacij; [info@telemach.si](mailto:info@telemach.si);
- T2 d.o.o., Verovškova ulica 64a, 1000 Ljubljana – področje elektronskih komunikacij; [info@t-2.net](mailto:info@t-2.net).

V postopku pridobivanja mnenj se z načrtovanimi prostorskimi ureditvami seznajajo tudi:

- Ministrstvo za naravne vire in prostor, Direkcija RS za vode, Urad za upravljanje z vodami, Sektor območja spodnje Save, Novi trg 9, 8000 Novo mesto – področje voda; [gp.drsv-nm@gov.si](mailto:gp.drsv-nm@gov.si);
- Javni zavod Republike Slovenije za varstvo kulturne dediščine - ZVKDS, Skalickega ulica 1, 8000 Novo mesto – področje varstva kulturne dediščine; [tajnistvo.nm@zvkd.si](mailto:tajnistvo.nm@zvkd.si);
- Zavod RS za varstvo narave, Območna enota Novo mesto, Adamičeva ulica 2, 8000 Novo mesto – področje ohranjanja narave; [zrsvn.oenm@zrsvn.si](mailto:zrsvn.oenm@zrsvn.si);
- Zavod za ribištvo Slovenije, Spodnje Gameljne 61a, 1211 Ljubljana -Šmartno – za področje ribištva; [info@zzrs.si](mailto:info@zzrs.si);
- Direkcija RS za infrastrukturo, Sektor za investicije v železnice, Kopitarjeva ulica 5, 2102 Maribor; [peter.cokan@gov.si](mailto:peter.cokan@gov.si);
- SŽ – Infrastruktura d.o.o., Kolodvorska ulica 11, 1000 Ljubljana; [vposta.infra@slo-zeleznice.si](mailto:vposta.infra@slo-zeleznice.si)

Če se v postopku priprave OPPN ugotovi, da je potrebno pridobiti mnenja tudi drugih nosilcev urejanja prostora, se jih v postopek vključi naknadno.

## OPISI IN ANALIZE

## PRISTOJNI NOSILCI UREJANJA PROSTORA

Obravnavano območje leži v mestni četrti Bršljin, ob zaključku pozidave vzdolž Ljubljanske ceste pred naravno ožino, ki jo tvorita reka Krka in zeleno pobočje Marofa. Po Ljubljanski cesti, ki se nadaljuje vzdolž Krke in Marofa, je območje obravnave povezano s starim mestnim jedrom Novega mesta.

Teren je nagnjen in pada od jugovzhoda proti jugozahodu – od hriba proti reki. Za predel je značilen preplet opuščenih industrijskih in skladiščnih hal z novo namembnostjo ter starejših stanovanjskih blokov in poslovnih stavb. V novejšem obdobju je zraslo nekaj novih trgovin, med katerimi je tudi trgovina z avtomobili in servisom v samem središču območja urejanja. Predel v veliki meri zaznamuje glavna potniška in tovarna železniška postaja, ki je zastarela in slabo obiskana.

Danes je centralni Bršljin mešanica manj vitalnih trgovin, poslovnih prostorov različnih podjetij in izvajalcev javnih storitev, servisnih in proizvodnih dejavnosti ter stanovanj. Prisotna sta tudi osnovna šola in vrtec. Ne glede na velik potencial tega območja mešane rabe pa predelu manjka življenjska moč, kar se odraža tudi v slabši kakovosti grajene strukture in neurejenih zunanjih površinah. Območje ima pridih degradiranosti in je potrebno temeljite prenove za dvig vitalnosti in oblikovne kakovosti na tej centralni mestni lokaciji.

Obravnavano območje se nahaja večinoma znotraj enote urejanja prostora (EUP) z oznako NBŠ\_11\_OPPN, ki se trenutno ureja s starejšim UN Bršljin. Tega bo novi OPPN Bršljin znotraj svojega območja urejanja nadomestil. Namenska raba prostora (NRP) zajetega predela so površine centralnih dejavnosti – CU za pozidavo, za ceste in železnico pa prometna NRP – PC in PŽ. Nekaj je tudi stanovanjske NRP in zelenih površin. Glede na lego v mestu in značaj prostorskih ureditev gre za predel poudarjene gostote pozidave in mešanih programov.

V tem OPPN je poleg rekonstrukcije cest glavni predmet gradbenega preoblikovanja območje med železniško postajo in Ljubljansko cesto. Preostali predeli znotraj območja urejanja OPPN so že izgrajeni in je potrebno predvsem kakovostno vzdrževanje stavb in zunanjih površin.

Načrti lastnikov zemljišč zajemajo krepitev poslovnih dejavnosti in uvedbo stanovanjske namembnosti z uporabo stavbne tipologije višje gostote. Glede na relativno dobro zastopanost oskrbnih programov na peš razdalji do 10 minut in bližnjo lepo naravo je v območje poleg krepitve centralnih programov smiselno uvesti dodatna stanovanja, s čemer se lahko oživijo tudi storitvene dejavnosti v območju, predvsem trgovine in gostinstvo. Ravno tako se lahko z naselitvijo novih prebivalcev bolje izkoristi potencial, ki ga nudi železniška postaja.

Grajena struktura širšega območja obravnave le deloma daje vtis urejenosti. Obstoječi objekti gradbeni linij vzdolž cest mestoma sledijo in s tem ustvarjajo grajeno kuliso uličnega prostora. Vendar je prisoten tudi način umeščanja objektov neodvisno od poteka ulic, zato sta ulični prostor ter s tem tudi javna peščevo površina večinoma slabo definirana in neprivlačna.

Širši predel zaznamujeta tudi zastarela železniška postaja in ostanki nekdanjih industrijskih objektov, kar v prostor uvaja dodaten nered in slabši vtis. Na splošno je zaslediti odsotnost enotnega koncepta oblikovanja grajene strukture predela, kar je potrebno z OPPN v največji možni meri popraviti.

V Območju urejanja OPPN in njegovi neposredni bližini prevladujejo večnadstropne poslovne in stanovanjske stavbe točkovnega ali linijskega tipa. Zato je enako tipologijo objektov smiselno ponoviti tudi v OPPN, vendar z drugačnim načinom umeščanja v prostor, ki naj upošteva gradbeno linijo vzdolž ulic. S tem lahko novi objekti definirajo javni ulični prostor in prispevajo k urbanemu in urejenemu videzu tega pomembnega mestnega predela.

Izrazita je odsotnost javnih odprtih površin, tako grajenih, kot na primer trgov, kot tudi parkov in igrišč. Večina zunanjih površin okrog stavb je zasedenih z obsežnimi asfaltiranimi parkirišči. Zelenice z velikimi drevesi so prisotne okrog nekaterih starejših stanovanjskih blokov, vendar gre za funkcionalno in oblikovno nedefinirane zelene površine, kar otežuje njihovo čitljivost in možnost uporabe.

Ena od osrednjih nalog tega OPPN je poleg umeščanja stavb na način, da se ustvari čitljiv ulični prostor, tudi zagotavljanje urejenih grajenih in zelenih odprtih površin namenjenih pešcem. Za bivalno ugodje in socializacijo ljudi, ki v tem območju delajo in živijo, je to nujno, nujno pa je tudi zaradi izboljšanja urbane kakovosti tega dela mesta.

Večja prisotnost zelenic na raščeni podlagi bo tudi prispevala k hlajenju, vlaženju in prečiščevanju ozračja, obnovi podtalnice in blaženju posledic klimatskih sprememb.

Rekonstrukcija cestnega omrežja v območju urejanja je eden od bistvenih razlogov za pripravo OPPN. Osrednjo cesto predstavlja Ljubljanska cesta, na katero se navezujejo Ulica Bršljin, Kočvarjeva ulica in Kolodvorska ulica, ki pelje do železniške postaje, posredno preko Ulice Bršljin pa še Foersterjeva ulica. Vse omenjene ceste so predmet rekonstrukcije zaradi izvedbe podvoza pod železniškima progama Metlika – Novo mesto – Ljubljana in Novo mesto – Straža. Skupaj z obsežnimi rekonstrukcijami obstoječih cest se načrtuje tudi ureditev novih dovoznih poti do objektov, predvsem v predelu med železniško postajo in Ljubljansko cesto.

Preostala gospodarska javna infrastruktura je na obravnavanem območju dobro zastopana, ob rekonstrukciji cest pa so predvidene tudi njene prestavitve in izboljšave. Zato oskrba z elektriko, vodo, odvajanjem odpadnih voda in telekomunikacijami v območju urejanja OPPN ne predstavlja težave.

Predmetni OPPN zajema nekatere objekte in območja kulturne dediščine in zavarovane narave, delno pa se prekriva tudi z državnim prostorskim načrtom za nadgradnjo železniške proge med Metliko in Ljubljano, ki je v pripravi.

## OPISI IN ANALIZE

### ZBRANE UGOTOVITVE ANALIZ



Idejna rešitev za OPPN Bršljin iz predmetnih strokovnih podlag se v veliki meri naslanja na predhodno izdelane Strokovne podlage Acer 2023\*. Upošteva variantne preveritve možne pozidave v predelu med železniško postajo in Ljubljansko cesto in njihovo primerjalno vrednotenje. Zato v teh strokovnih podlagah ni več urejanja v variantah, pač pa se nadgrajuje in dodeluje izbrana varianta iz strokovnih podlag Acer 2023.

#### OPIS VARIANTE 1 IZ STROKOVNIH PODLAG ACER 2023

Te strokovne podlage so bile izdelane v letu 2023 po naročilu lastnikov zemljišč v predelu med železniško postajo in Ljubljansko cesto. Preverjene so bile štiri variante možne pozidave, med katerimi je bila kot najustreznejša izbrana varianta 1 (glej sliko na levi).

V predelu trgovine z avtomobili in servisa Avto Slak (severni del obravnavanega območja) je bila predvidena ohranitev kompletne dejavnosti: prodaja novih in rabljenih vozil ter avtoservis, vključno z ohranjanjem obstoječih objektov. V ta namen so bili načrtovani trije prometni priključki – 2 na Ljubljansko cesto in eden na novo Ulico Bršljin, kar je bilo vse vključeno tudi v idejni projekt rekonstrukcije Ljubljanske ceste. Poudarek rešitve je bil na zagotavljanju čim večjega števila parkirnih mest in manipulaciji z tovornjaki. Zato je predviden tudi kombiniran poslovni objekt, ki bi imel prevladujoč del etaž namenjen parkiranju osebnih vozil.

V predelu objektov Elektra LJ, Polja harmonije in Windischer-Radovič (južni del obravnavanega območja) je bila poleg ohranitve poslovne stavbe Elektra LJ predvidena fazna izgradnja novih večnadstropnih stavb poslovne in stanovanjske namembnosti ter podzemnih garaž. Na severnem delu območja sta se v prvi fazi ohranjala oba obstoječa objekta, končno stanje pa naj bi omogočilo odstranitev obeh stavb in gradnjo novih, pri čemer se vzhodni objekt umesti vzdolž Ljubljanske ceste. V osrednjem delu predela je bila načrtovana izgradnja dveh objektov, ki naj z zunanjim robom v pretežnem delu sledita gradbeni liniji ob Ljubljanski cesti in Kolodvorski ulici. Pod objekti je bila načrtovana izgradnja podzemnih garaž, ki bi lahko imele tudi več kletnih etaž. Dostopna cesta do garaž bi potekala na nivoju terena in v globino gradbene parcele ob njenem severozahodnem robu. Ohranila bi se manjša zelena površina v osrednjem delu območja in preuredile odprte parkirne površine ob Kolodvorski ulici.

V južnem delu območja je bila v prvi fazi predvidena dozidava poslovno-stanovanjskega objekta, kasneje pa izgradnja popolnoma novega objekta na mestu obstoječega, ki bi moral v pretežnem delu slediti gradbeni liniji preostalih objektov ob Ljubljanski cesti. Pred izvedbo novogradnje bi bilo treba na gradbeni meji postaviti oporni zid večje višine zaradi ureditve potrebnih manipulativnih površin za potrebe obstoječega objekta.

\* Strokovne podlage za izdelavo sprememb in dopolnitev Ureditvenega načrta centralnega dela Bršljina (SDUN 3) (Acer d.o.o., 2023)

## OPISI IN ANALIZE

### IZHODIŠČE ZA IDEJNO REŠITEV – STROKOVNE PODLAGE ACER 2023

Predlagana rešitev se poleg ostalih izhodišč naslanja tudi na bistvene ugotovitve Strokovnih podlag Acer 2023, v katerih je bilo primerjalno vrednotenje možnih variant ureditve območja med železniško postajo in Ljubljansko cesto že opravljeno. Drugi predeli v območju urejanja tega OPPN, z izjemo cest, niso predmet velikih gradbenih sprememb oz. niso potrebna bistvena odstopanja od veljavnega UN Bršljin.

Idejna rešitev nove ureditve v teh strokovnih podlagah je v predelu med železniško postajo in Ljubljansko cesto zato nadgradnja izbrane variante 1 iz strokovnih podlag Acer 2023, z nekaterimi spremembami, navedenimi v nadaljevanju:

- v predelu območja Avto Slak je predlagana programska kombinacija obstoječe dejavnosti avtosalona in avto-servisa z dodatno poslovno-stanovanjsko funkcijo v novih objektih. Program trgovanja z rabljenimi vozili se opusti, saj lokacija za to ni primerna. Zahteva namreč obsežne parkirne površine, prostor pa je v tem centralnem mestnem predelu dragocen. Za stanovalce se uredijo zelene površine in otroško igrišče, parkiranje za nove objekte pa zagotovi v obstoječi veliki kleti avtosalona in avto-servisa, ker za dodatno podzemno garažo ni prostora;
- v predelu Elektra LJ, Polja harmonije in Windischer-Radovič se v prvi fazi omogoči izgradnja dveh novih stavb poslovne in stanovanjske namembnosti vzdolž Ljubljanske ceste ter zasute garažne hiše s cca 200 PM v dveh etažah. Uvoz v garažo je s Kolodvorske ulice in na njenem nivoju, zato je diskreten in ne zahteva dolgih zunanjih dovozov. Za osrednji del garaže z uvozom se opredeli skupna gradbena parcela. Streha garaže se večinoma zasuje in bogato ozeleni ter uredi v otroško igrišče in park, preostali del pa v pohodno ploščad pred objekti;

Primer delno vkopane skupne garaže z bogato ozelenjeno streho, ki služi kot park:



- manjši stanovanjski blok, ki je po predlogu Strokovnih podlag Acer 2023 načrtovan vzdolž Kolodvorske ulice, pa nima prave lokacije za stanovanjske namene. Orientiran je proti železniški progi in parkirišču Park & Ride, kamor bivalna namembnost ne sodi, zato je njegova privlačnost za potencialne stanovalce vprašljiva;
- obstoječa hiša Windischer-Radovič predstavlja (z izjemo izvedenega prizidka na severni strani hiše) tipološko čisto in kakovostno arhitekturo značilno za prelom 19. in 20. stol. Kot takšna lepo dopolnjuje ambient stare železniške postaje in jo je v prvi fazi smiselno ohraniti v sedanjí podobi, brez novih prizidkov. Prizidek k tej hiši, ki je v prvi fazi predviden v Strokovnih podlagah Acer 2023, je problematičen tudi iz razloga, saj je prostor zanj omejen s strmo brežino med staro hišo in Ljubljansko cesto. Višinska razlika znaša celih 6 metrov na ozkem prostoru strmega terena, zato je poseg tehnično zahteven, potrebuje velike oporne zidove, prizidek pa ima v pritličju in prvem nadstropju le eno fasado na kateri je možno zagotoviti normalna okna in osvetlitev. Tri preostale fasade so stisnjene med obstoječi objekt in strmo brežino pod Ljubljansko cesto in nimajo možnosti za primerno osvetlitev prostorov. Zato prizidek k stari hiši ni primerna rešitev, saj ne zagotavlja ustreznih bivalnih in delovnih pogojev, niti ne ponuja možnosti za kakovostno arhitekturo;
- staro hišo Windischer-Radovič je v prihodnje možno nadomestiti s stanovanjskim blokom, višine P+VP+5, pri čemer se večji del pritličja nameni garaži (cca. 34 PM), katere streha se zasuje in ozeleni;
- pri urejanju zunanjih površin je poudarek na peščevih površinah in ozelenitvah, zato so parkirišča skrita, njihove strehe ozelenjene, dostopi do parkirišč pa racionalizirani, da se izognemo velikim manipulativnim površinam za motorna vozila;
- dodani sta dve otroški igrišči, parkovne zelenice in ploščadi za druženje na zasutih garažah. Tudi prebivalci KS Bršljin so v svojih predlogih poudarili potrebo po več zelenja, igriščih in urejenih javnih površinah v njihovi KS;
- gre za prostor z visoko gostoto pozidave, kar lokacija sicer prenese, vendar je potrebno zagotoviti ne samo prostor za stavbe in parkirišča, pač pa tudi za parkovne ureditve, otroška igrišča in zunanje prostore za druženje. Vse to je sestavni del funkcije načrtovanih objektov.

## IDEJNA ZASNOVA

UPOŠTEVANJE  
STROKOVNIH  
PODLAG ACER  
2023



IDEJNA  
ZASNOVA

SKICA NOVE  
UREDITVE – PRVA  
FAZA



IDEJNA  
ZASNOVA

SKICA NOVE  
UREDITVE –  
DRUGA FAZA

Načrtovana prostorska ureditev mora biti oblikovno in funkcionalno integrirana v obstoječe okolje na način, da izboljšuje njegovo identiteto in krepí lokalno skupnost. Lastnosti obravnavane lokacije so takšne, da jo je potrebno urejati v povezavi z neposredno okolico, saj skupaj tvorijo nedeljivo oblikovno in funkcionalno celoto. Z obravnavanim prostorskim aktom je potrebno zagotoviti premišljen prostorski poseg, ki bo prispeval h kakovostni organizaciji in zgradbi širšega območja.

Gre za središnji poslovno-stanovanjski mestni predel, v katerega sodijo pestri mešani programi, lepi objekti z mešano rabo in javne površine namenjene pešcem. Območje vzdolž Ljubljanske ceste je zato potrebno zasnovati kot skladno kompozicijo stavb višje gostote, ki se podrejajo javnim površinam in obrobajo ulični prostor, ustvarjajo nove trge in odpirajo parke in igrišča na način, da jim zagotavljajo čitljiv obod in programsko pestrost. Na to mestno lokacijo sodijo dejavnosti centralnega značaja, vendar morajo vključevati tudi bivanje, zato da je prostor živ in vitalen štiriindvajset ur na dan. Tako zasnovano programsko prepletanje zagotavlja obravnavanemu predelu prilagodljivost in trdoživost.

V gradbenem smislu gre za tri stavbne otoke: (1) predel severno od Ljubljanske ceste ob Kočevarjevi ulici, ki je že izgrajen in zahteva predvsem kakovostno vzdrževanje, (2) območje med Ljubljansko cesto in železniško postajo, ki je glavni predmet gradbene prenove in pa (3) manjša predela ob Ulici Bršljin in Foersterjevi ulici.

Predlog nove ureditve:

- velik del območja obravnave obsegajo ceste, ki se rekonstruirajo z idejnim projektom v pripravi, zato se prometne površine znotraj stavbnih otokov navezujejo na cestne priključke, ki so v idejnim projektu že definirani;
- v območju med Ljubljansko cesto in železniško postajo, v predelu Avto Sak, se obstoječa poslovna dejavnost avtosalona in servisa ohrani, vendar brez trgovanja z rabljenimi vozili, saj to zahteva preveč odprtih parkirišč na tej dragoceni centralni mestni površini. Stavba avtosalona in servisa se v pretežni meri ohrani, ob Ljubljanski cesti pa nadgradi z 2 nadstropjema stanovanjskega (ali pisarniškega) namena, tako da se v tem delu objekt višinsko poravnava s sosednjimi visokimi stavbami, obenem pa oblikovno definira ulični fasadni niz. Na sedanjem obsežnem parkirišču rabljenih vozil se zgradi dva poslovno-stanovanjska bloka višine 2K+VP+5, zunanje površine pa se preuredijo v parkovne zelenice z drevjem na raščeni podlagi. Zagotovi se tudi otroško igrišče. Parkiranje za stanovanjski stavbi in poslovne programe se uredi v obstoječem kletnem delu stavbe avtoservisa, z izjemo strank avtosalona in servisa, ki se lahko parkirajo zunaj pred avtosalomom tako kot do zdaj;

- v predelu vzhodno in severno od obstoječe stavbe Elektra LJ se degradirani in oblikovno neustrezni objekti odstranijo, namesto njih pa se vzdolž Ljubljanske ceste zgradi poslovno-stanovanjski in stanovanjski objekt, višine K+P+VP+4. Parkiranje se zagotovi v veliki podzemni garaži z bogato ozelenjeno streho, tako da se lahko vse oprte površine namenijo pohodnim ploščadim, parkovnim ureditvam in otroškemu igrišču. Velika garaža nudi možnost parkirnih mest tudi Elektru LJ in drugim uporabnikom;
- stara vila pri železniški postaji se v začetni fazi ohrani, prostor med njima pa uredi v trg pred železniško postajo in s tem zaokroži ambient stavb s preloma 19. in 20. stol.. V bodoče pa je vilo možno nadomestiti s stanovanjskim blokom zgrajenim vzdolž Ljubljanske ceste in višino P+VP+5 s pripadajočo garažo. Streha garaže se zasuje in ozeleni;
- skladiščni in pomožni objekti ob železniški postaji se odstranijo, na njihovem mestu in zunanjih površinah pa uredi parkirišče za t.i. Park & Ride. Staro poslopje železniške postaje se ohrani, vendar je ob njemu smiselno izvesti dodaten, sodobnejši objekt za potnike in dvignjen peron z nadstreškom. Posodobljena železnica, ki bo v prihodnje imela dva tira, bo pritegnila več potnikov kot do sedaj, zato je smiselno tej železniški postaji zagotoviti dovolj visok standard. Načrtovani Park & Ride bo ravno tako povečal število potnikov. Od železniške postaje do Ljubljanske ceste se uredita dve pešpoti – ena prek stopnišča (strm teren), ki jo je pod pogojem varnega prečkanja Ljubljanske ceste možno navezati na Kettejev drevored na pobočju Marofa, druga pa po sedanji navezavi Kolodvorske ulice na Ljubljansko cesto;
- stavbe v predelu ob Kočevarjevi ulici se vzdržujejo v kakovostnem stanju, zunanja parkirišča, ki se ohranjajo, pa v največji možni meri ozelenijo z drevjem. Na mestu centralnega parkirišča je v prihodnje smotno zgraditi podzemno parkirno hišo v dveh podzemnih etažah, zunanje površine okrog stavb, ki jih sedaj skoraj v celoti zasedajo parkirišča, pa nameniti zelenicam na raščeni podlagi;
- v območju ob Ulici Bršljin se v prvi fazi ohrani stanovanjska vila, sedanji poslovni objekt pa nadgradi s prvim nadstropjem. V prihodnje pa je celoten kare možno nameniti poslovnim dejavnostim z objekti višine K+P+2 in dodatno etažo v zamiku glede na glavo fasado;
- pri podvozu Foersterjeve ulice pod železniško progo Novo mesto – Straža je vzdolž železnice smiselno zgraditi parkirno hišo v 2 etažah in izkoristiti višinsko razliko med nivojem višje ležečega terena in podvozom. Nad parkirno hišo se izvede deponija materiala za potrebe Slovenskih železnic, ki jo je potrebno spraviti v objekt in pod nadstrešnico. Trenutno območje po preseka magistralni plinovod, ki pa ga je smotno prestaviti na način, da bo izvedba predvidenih objektov možna in razpoložljivi prostor smotno izkoriščen.

## IDEJNA ZASNOVA

### OPIS NOVE UREDITVE

| ŠTEVILČNI PODATKI O NOVIH STAVBAH                                    |          |                 |                       |                            |                                       |                                                                                                                                           |                                        |                         |                        |                       |
|----------------------------------------------------------------------|----------|-----------------|-----------------------|----------------------------|---------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|-------------------------|------------------------|-----------------------|
| OBMOČJE AVTO SLAK                                                    |          |                 |                       |                            |                                       |                                                                                                                                           |                                        |                         |                        |                       |
|                                                                      | etaže    | BTP             | BTP poslovno          | BTP stanov. / število      | zelene površine                       | otroško igrišče pov./oddaljenost                                                                                                          | počitek stanovalcev pov. / oddaljenost | igra z žogo oddaljenost | parkirišča poslovno    | parkirišča stanovanja |
| Poslovno-stan. stavba 1                                              | 2K+VP+5  | 3.640 m2        | 455 m2                | 2.275 m2 / 32              | 323 m2 + min 600 m2 skupne zelenice   | 300 m2 / skupno otr. igrišče na lokaciji                                                                                                  | 200 m2 / skupni park na lokaciji       | OŠ Bršljin / 500 m      | 10 v garaži / 4 zunaj  | 32 v garaži / 3 zunaj |
| Poslovno-stan. stavba 2                                              | 2K+VP+5  | 1.560 m2        | 195 m2                | 975 m2 / 14                | 479 m2 + min 600 m2 skupne zelenice   | 300 m2 / skupno otr. igrišče na lokaciji                                                                                                  | 200 m2 / skupni park na lokaciji       | OŠ Bršljin / 500 m      | 4 v garaži / 1 zunaj   | 14 v garaži / 1 zunaj |
| Predelana obst. stavba                                               | K+VP+3   | 988 m2 novi del | obstoječe             | 988 m2 / 14                | 657 m2 + min 600 m2 skupne zelenice   | 300 m2 / skupno otr. igrišče na lokaciji                                                                                                  | 200 m2 / skupni park na lokaciji       | OŠ Bršljin / 500 m      | 23 zunaj               | 14 v garaži / 2 zunaj |
| OBMOČJE ELEKTRO LJ, POLJE HARMONIJE, KOS-KRŽAN IN WINDISCHER-RADOVIČ |          |                 |                       |                            |                                       |                                                                                                                                           |                                        |                         |                        |                       |
|                                                                      | etaže    | BTP             | BTP poslovno          | BTP stanov. / število      | zelene površine                       | otroško igrišče pov./oddaljenost                                                                                                          | počitek stanovalcev pov./oddaljenost   | igra z žogo oddaljenost | parkirišča poslovno    | parkirišča stanovanja |
| Poslovno-stan. stavba 1                                              | K+P+VP+4 | 8.104 m2        | 2.526 m2              | 3.039 m2 / 43              | 110 m2 + cca 1.700 m2 skupne zelenice | 850 m2 / skupno otr. igrišče na lokaciji                                                                                                  | cca 1.000 m2 / skupni park na lokaciji | OŠ Bršljin / 500 m      | 63 v garaži            | 43 v garaži / 5 zunaj |
| Stanovanjska stavba 2                                                | K+P+VP+4 | 4.320 m2        | /                     | 2.700 m2 / 38              | 140 m2 + cca 1.700 m2 skupne zelenice | 850 m2 / skupno otr. igrišče na lokaciji                                                                                                  | cca 1.000 m2 / skupni park na lokaciji | OŠ Bršljin / 500 m      | /                      | 38 v garaži / 3 zunaj |
| Skupni del garaže stavb 1 in 2                                       | 2K       | 3.644 m2        | /                     | /                          | /                                     | /                                                                                                                                         | /                                      | /                       | cca. 200 PM v 2 etažah |                       |
| Stanovanjska stavba 3                                                | P+VP+5   | 3.654 m2        | /                     | 2.100 m2 / 30              | 810 m2                                | 850 m2 / skupno otr. igrišče na lokaciji                                                                                                  | cca 1.000 m2 / skupni park na lokaciji | OŠ Bršljin / 500 m      | /                      | 30 v garaži / 2 zunaj |
| OBMOČJE MAKOMAV 2. FAZA                                              |          |                 |                       |                            |                                       |                                                                                                                                           |                                        |                         |                        |                       |
|                                                                      | etaže    | BTP             | BTP poslovno          | BTP stanov. / število      | zelene površine                       | otroško igrišče pov./oddaljenost                                                                                                          | počitek stanovalcev pov./oddaljenost   | igra z žogo oddaljenost | parkirišča poslovno    | parkirišča stanovanja |
| Poslovna stavba 1                                                    | K+P+3    | 1.648 m2        | 1.288 m2              | /                          | 1.098 m2                              | /                                                                                                                                         | /                                      | /                       | 32                     | /                     |
| Poslovna stavba 2                                                    | K+P+3    | 1.088 m2        | 848 m2                | /                          |                                       | /                                                                                                                                         | /                                      | /                       | 21                     | /                     |
| OBMOČJE FOERSTERJEVE                                                 |          |                 |                       |                            |                                       |                                                                                                                                           |                                        |                         |                        |                       |
|                                                                      | etaže    | BTP poslovno    | BTP stanov. / število | zelene površine            | otroško igrišče pov./oddaljenost      | počitek stanovalcev pov./oddaljenost                                                                                                      | igra z žogo oddaljenost                | parkirišča poslovno     | parkirišča stanovanja  |                       |
| Nova garažna hiša                                                    | 2        | 1.770 m2        | /                     | /                          | /                                     | /                                                                                                                                         | /                                      | 86 v garaži             | /                      |                       |
| Nova skladiščna stavba                                               | 1        | 226 m2          | /                     | /                          | /                                     | /                                                                                                                                         | /                                      | /                       | /                      | /                     |
|                                                                      |          |                 |                       |                            |                                       |                                                                                                                                           |                                        |                         |                        |                       |
| PARKIRNA MESTA (PM) OBSTOJEČIH OBJEKTOV                              |          |                 |                       |                            |                                       |                                                                                                                                           |                                        |                         |                        |                       |
|                                                                      |          |                 |                       | OBSTOJEČE                  |                                       | NOVA UREDITEV                                                                                                                             |                                        |                         |                        |                       |
| Kočevarjeva 1                                                        |          |                 |                       | 34 PM zunaj                |                                       | 33 PM zunaj                                                                                                                               |                                        |                         |                        |                       |
| Kočevarjeva 2 - južno                                                |          |                 |                       | 17 PM zunaj                |                                       | ni spremembe                                                                                                                              |                                        |                         |                        |                       |
| Kočevarjeva 4 in 6 - vzhodno                                         |          |                 |                       | 12 + 20 PM zunaj           |                                       | ni spremembe                                                                                                                              |                                        |                         |                        |                       |
| Centralno parkirišče ob Kočevarjevi                                  |          |                 |                       | 144 PM (33+36+64+11) zunaj |                                       | ni spremembe                                                                                                                              |                                        |                         |                        |                       |
| Ljubljanska 3 in 5                                                   |          |                 |                       | 18 PM zunaj                |                                       | do izvedbe nove stavbe in garažne hiše 20 PM zunaj                                                                                        |                                        |                         |                        |                       |
| Ljubljanska 7 (Elektro LJ) - severno                                 |          |                 |                       | 17 PM zunaj                |                                       | 17 PM na drugem mestu zunaj do izvedbe garažne hiše, kasneje v njej                                                                       |                                        |                         |                        |                       |
| Ljubljanska 7 (Elektro LJ) - JV                                      |          |                 |                       | 25 PM zunaj                |                                       | 25 PM zunaj                                                                                                                               |                                        |                         |                        |                       |
| Kolodvorska - SZ                                                     |          |                 |                       | 25 PM zunaj                |                                       | nadomesti jih parkirišče Park & Ride: 40 PM + dodatna možnost parkiranja v garažni hiši severno od Kolodvorske ulice s prostih cca. 39 PM |                                        |                         |                        |                       |
| Kolodvorska pri železniški postaji                                   |          |                 |                       | 37 PM zunaj                |                                       |                                                                                                                                           |                                        |                         |                        |                       |

Glede na lego v predelu mešanih dejavnosti, kjer so storitve za vsakodnevno oskrbo dosegljive na peš razdalji do 10 min, in neposredno bližino železniške postaje, ni potrebe po tako velikem številu parkirnih mest, kot jih določa OPN. Zato je smiselno za stanovanja vzeti v poštrev 1 PM na stanovanje z BTP 70 m<sup>2</sup> (namesto 1,5 PM na stanovanje), za poslovne dejavnosti v novih objektih, katere bodo pretežno pisarniškega tipa, pa 1 PM na cca. 40 m<sup>2</sup> (namesto na 30 – 35 m<sup>2</sup>).

Zelene površine za potrebe novih stanovanj zagotavljajo več kot 15 m<sup>2</sup> na stanovanje, kar zadošča zahtevi iz OPN. V to je všteta tudi ozelenitev nad zasuto podzemno garažo. Od tega sta na voljo dve otroški igrišči s cca. 300 m<sup>2</sup> in 850 m<sup>2</sup>, kar izpolnjuje zahtevano velikost otroških igrišč glede na število stanovanj. Mladinsko igrišče se zagotovi pri OŠ Bršljin, oddaljeni 500 m, kar presega priporočeno razdaljo 300 m iz OPN. Za počitek odraslih sta na voljo parkovni zelenici veliki 200 m<sup>2</sup> in 1.000 m<sup>2</sup>.

Odmiki novih stavb od javnih cest so več kot 5 m in izpolnjujejo zahtevo iz OPN, razen krajšega odseka v območju Avto Slak, kjer je zaradi utesnjenosti gradbene parcele odmik 4,5 m od pločnika.

Obravnavani predel je centralno mestno območje mešanih dejavnosti z zgoščeno gradnjo. Iz tega razloga ni možno v celoti zadostiti zahtevam iz OPN po parkiriščih, odmikih ipd. kot v stanovanjskih soseskah izven središča mesta. Vendar nas Strategija prostorskega razvoja Slovenije 2050 zavezuje k notranjemu razvoju naselij, zato je potrebno z razpoložljivimi stavbnimi zemljišči ravnati varčno. Območja mešanih dejavnosti, katerih bistveni del so tudi stanovanja, so najbolj vitalni in trdoživi deli mesta in jih je potrebno spodbujati. Ravno tako so tudi poslovne dejavnosti na centralnih lokacijah v mestu dobro oskrbovane z javnim prevozom, zato je potreba po vožnji z avtomobili manjša, kar je slučaj tudi v danem primeru.

## OPPN BRŠLJIN

STROKOVNE PODLAGE IN IDEJNA ZASNOVA ZA  
UREDITEV OBMOČJA V CENTRALNEM DELU BRŠLJINA

IDEJNA  
ZASNOVA

ODSTOPANJA OD  
OPN



LEGENDA

- Območje urejanja OPPN

Obstoječe stavbe

Nove stavbe

Nadstrešnice

Konture kletnih garaž

Tiskovano
- Javne ceste in pločniki

Zidovi in pilotne stene pri podvozu

Ulični dreved in druga drevesna zasaditev

Linija prereza A - A

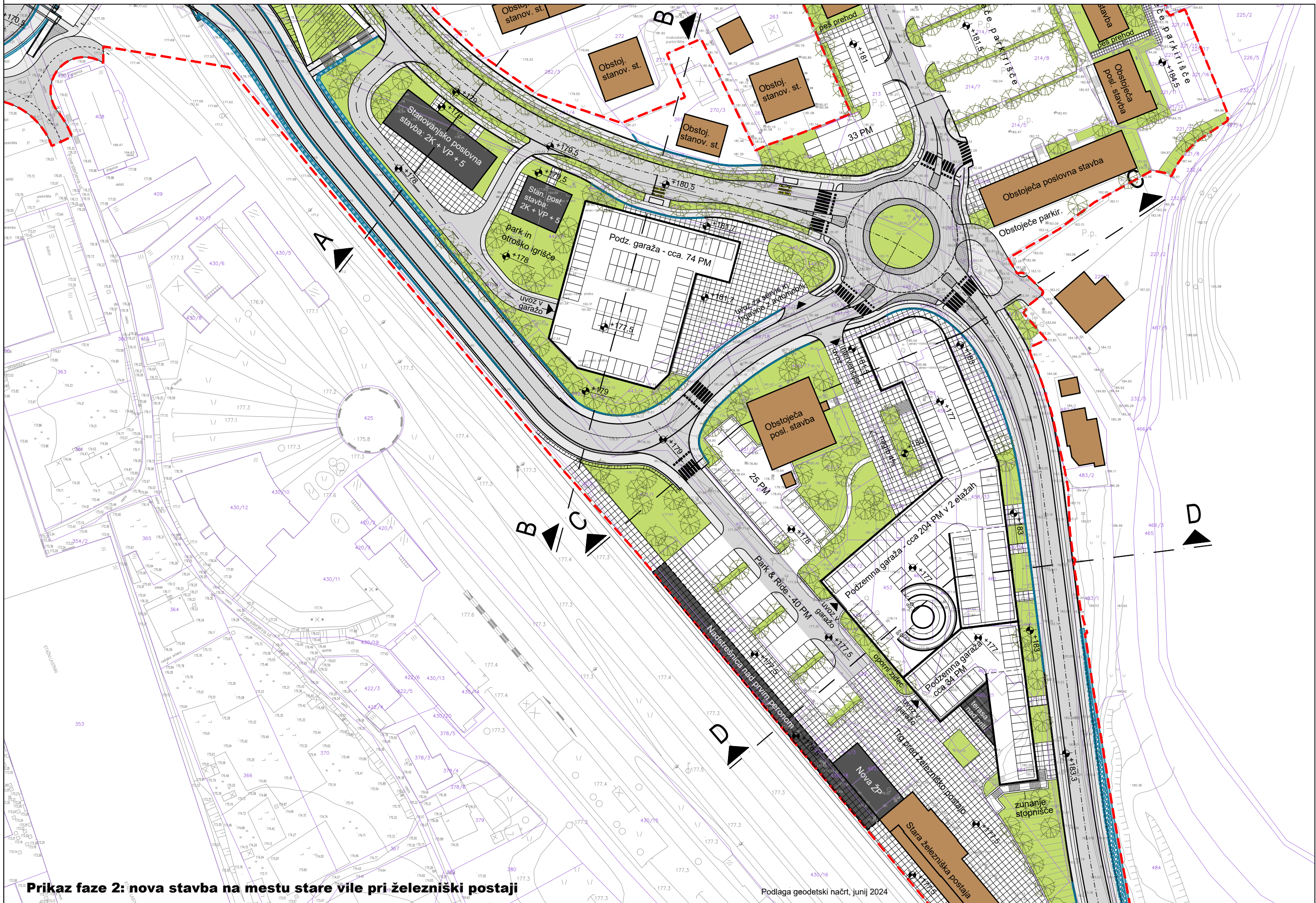
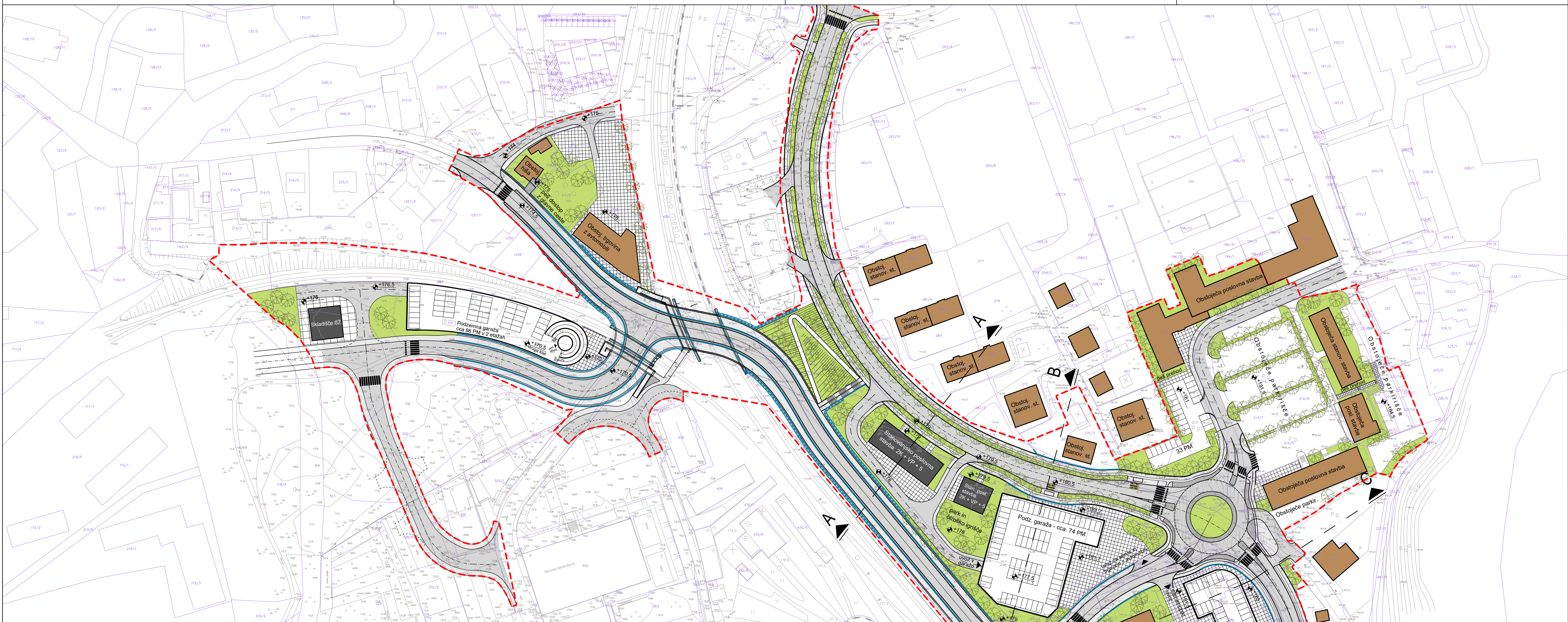
Zelenica

Nasulje iz prod na otroškem igrišču

STROKOVNE PODLAGE IN IDEJNA ZASNOVA ZA  
UREDITEV OBMOČJA V CENTRALNEM DELU BRŠLJINA

Prikaz idejne zasnove  
M 1:1000

|                                                                             |                              |                                                                                                    |                 |                   |           |
|-----------------------------------------------------------------------------|------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-------------------|-----------|
| Izdelavalca:<br><b>BD PROJEKTIRANJE d.o.o., Prešernov trg 14, NM</b>        |                              | Naloge:<br><b>OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT<br/>BRŠLJIN</b>                                   |                 |                   |           |
| Naročnik:<br><b>MO NOVO MESTO, Seidlova 1, 8000 Novo mesto</b>              |                              | Načrt:<br><b>Prikaz idejne zasnove</b>                                                             |                 |                   |           |
| Odgovorni vodja projekta:<br><b>Bogdana Dražič, u.d.l.arh.</b>              | Številka: <b>PA PPN 0925</b> | Faza:<br><b>Strokovne podlage in idejna zasnova za ureditev območja v centralnem delu Bršljina</b> |                 |                   |           |
| Odgovorni projektant za arhitekturo:<br><b>Bogdana Dražič, u.d.l.arh.</b>   | Podpis: <b>PA PPN 0925</b>   |                                                                                                    |                 |                   |           |
| Odgovorni projektant za infrastrukturo:<br><b>Boštjan Jurak, inž.gradb.</b> | Številka: <b>G-3400</b>      | Št.naloge:                                                                                         | Merilo:         | Datum:            | Št.karte: |
|                                                                             |                              | <b>OPPN 13/20</b>                                                                                  | <b>1 : 1000</b> | <b>junij 2024</b> | <b>1</b>  |

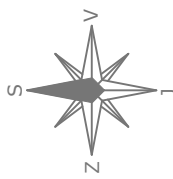


LEGENDA

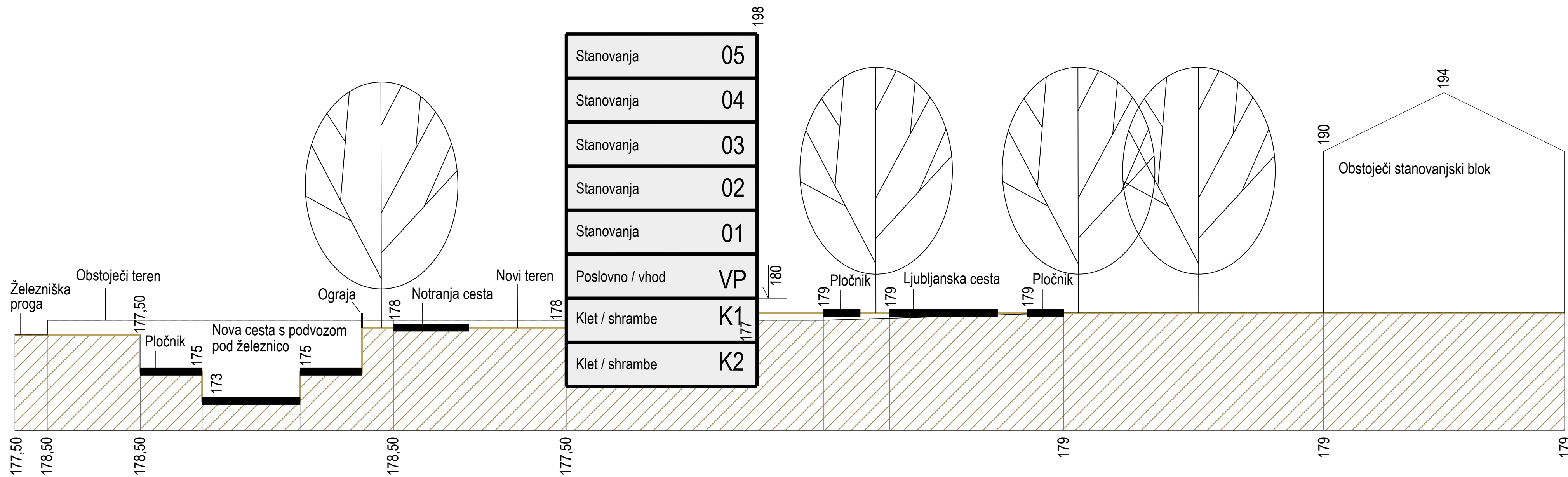
- Območje urejanja OPPN
- Obstoječe stavbe
- Nove stavbe
- Nadstrešnica Perona 1
- Kletna garaža
- Tiskovano
- Javne ceste in pločniki
- Zidovi in pilotne stene pri podvozu
- Ulični dreved in druga drevesna zasaditev
- Linija prereza A - A
- Zelenica
- Nasulje iz prodra na otroškem igrišču

STROKOVNE PODLAGE IN IDEJNA ZASNOVA ZA  
UREDITEV OBMOČJA V CENTRALNEM DELU BRŠLJINA  
Prikaz idejne zasnove - podzemne garaže  
M 1:1000

|                                                                             |                              |                                                                                                        |            |
|-----------------------------------------------------------------------------|------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| Izdelovalca:<br><b>BD PROJEKTIRANJE d.o.o., Prešernov trg 14, NM</b>        |                              | Naloge:<br><b>OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT<br/>BRŠLJIN</b>                                       |            |
| Naročnik:<br><b>MO NOVO MESTO, Seidlova 1, 8000 Novo mesto</b>              |                              | Načrt:<br><b>Prikaz idejne zasnove - podzemne garaže</b>                                               |            |
| Odgovorni vodja projekta:<br><b>Bogdana Dražić, u.d.l.arh.</b>              | Številka: <b>PA PPN 0925</b> | Faza:<br><b>Strokovne podlage in idejna zasnova za ureditev<br/>območja v centralnem delu Bršljina</b> |            |
| Odgovorni projektant za arhitekturo:<br><b>Bogdana Dražić, u.d.l.arh.</b>   | Podpis: <b>PA PPN 0925</b>   |                                                                                                        |            |
| Odgovorni projektant za infrastrukturo:<br><b>Boštjan Jurak, inž.gradb.</b> | Številka: <b>G-3400</b>      | Št.rnaloge:                                                                                            | Merilo:    |
|                                                                             | Podpis:                      | OPPN 13/20                                                                                             | 1 : 1000   |
|                                                                             |                              | Datum:                                                                                                 | Junij 2024 |
|                                                                             |                              | Št.karte:                                                                                              | 2          |

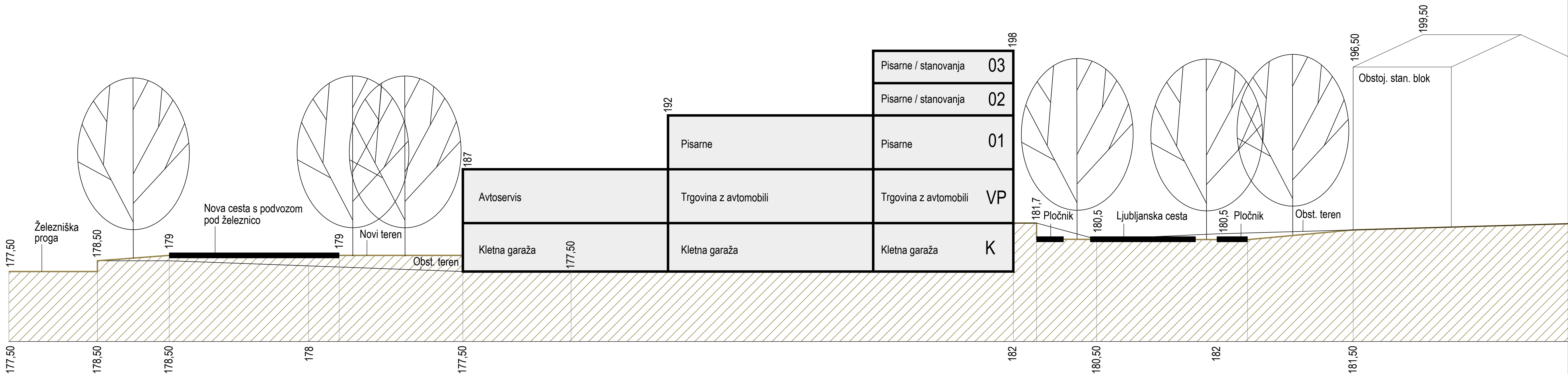


Prikaz prereza A - A



\*Prikazi objektov in zasaditve so informativni

Prikaz prereza B - B

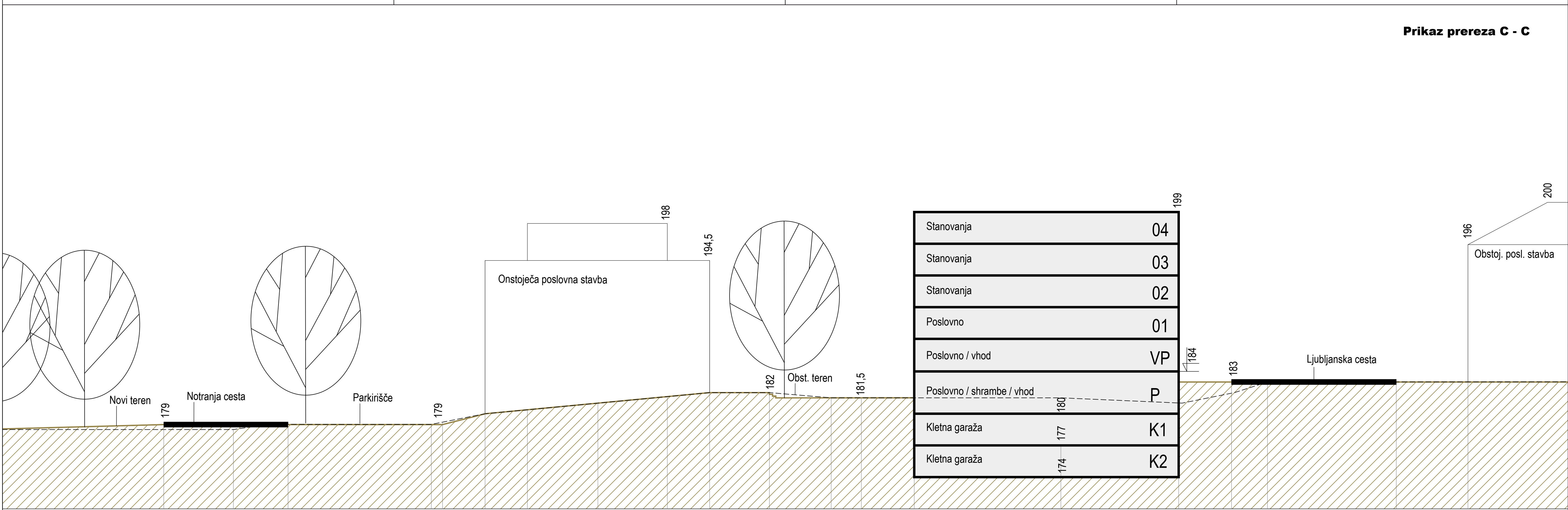


\*Prikazi objektov in zasaditve so informativni

STROKOVNE PODLAGE IN IDEJNA ZASNOVA ZA  
UREDITEV OBMOČJA V CENTRALNEM DELU BRŠLJINA

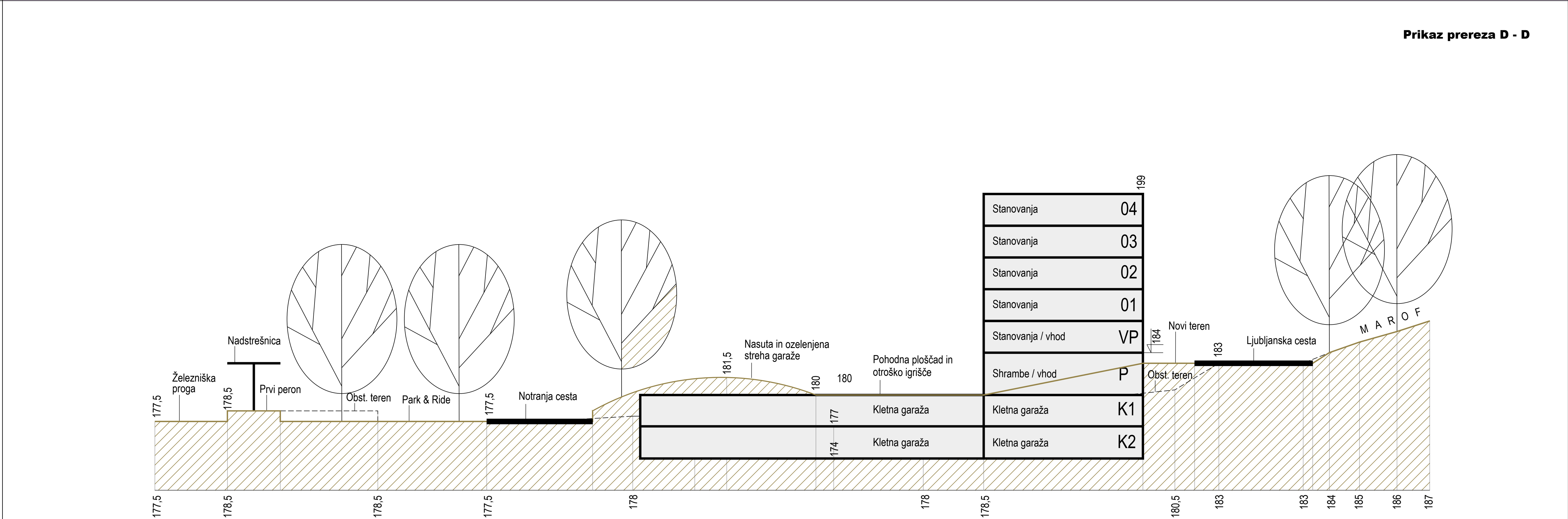
Prikaz prerezov A - A in B - B  
M 1:200

|                                                                             |                                         |                                                                                                        |  |  |  |
|-----------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|--|
| Izdelovalca:<br><b>BD PROJEKTIRANJE d.o.o., Prešernov trg 14, NM</b>        |                                         | Naloge:<br><b>OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT<br/>BRŠLJIN</b>                                       |  |  |  |
| Naročnik:<br><b>MO NOVO MESTO, Seidlova 1, 8000 Novo mesto</b>              |                                         | Načrt:<br><b>Prikaz prerezov A - A in B - B</b>                                                        |  |  |  |
| Odgovorni vodja projekta:<br><b>Bogdana Dražić, u.d.l.arh.</b>              | Številka: <b>PA PPN 0925</b><br>Podpis: | Faza:<br><b>Strokovne podlage in idejna zasnova za ureditev<br/>območja v centralnem delu Bršljina</b> |  |  |  |
| Odgovorni projektant za arhitekturo:<br><b>Bogdana Dražić, u.d.l.arh.</b>   | Številka: <b>PA PPN 0925</b><br>Podpis: | Št.raloga: Merilo: Datum:                                                                              |  |  |  |
| Odgovorni projektant za infrastrukturo:<br><b>Boštjan Jurak, inž.gradb.</b> | Številka: <b>G-3400</b><br>Podpis:      | Št.karte: <b>3</b>                                                                                     |  |  |  |



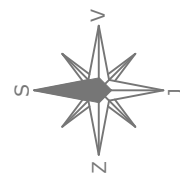
Prikaz prereza C - C

\*Prikazi objektov in zasaditve so informativni



Prikaz prereza D - D

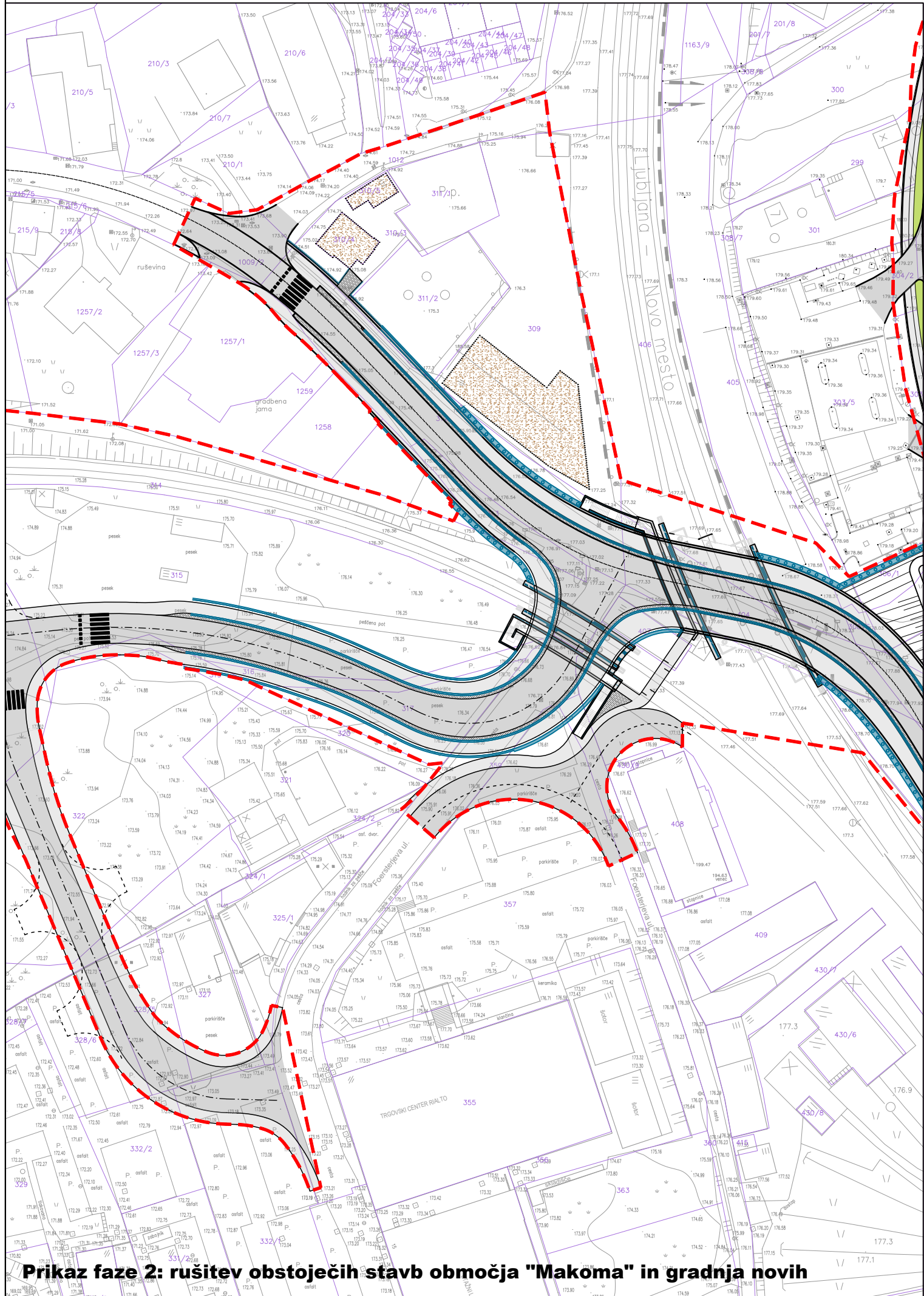
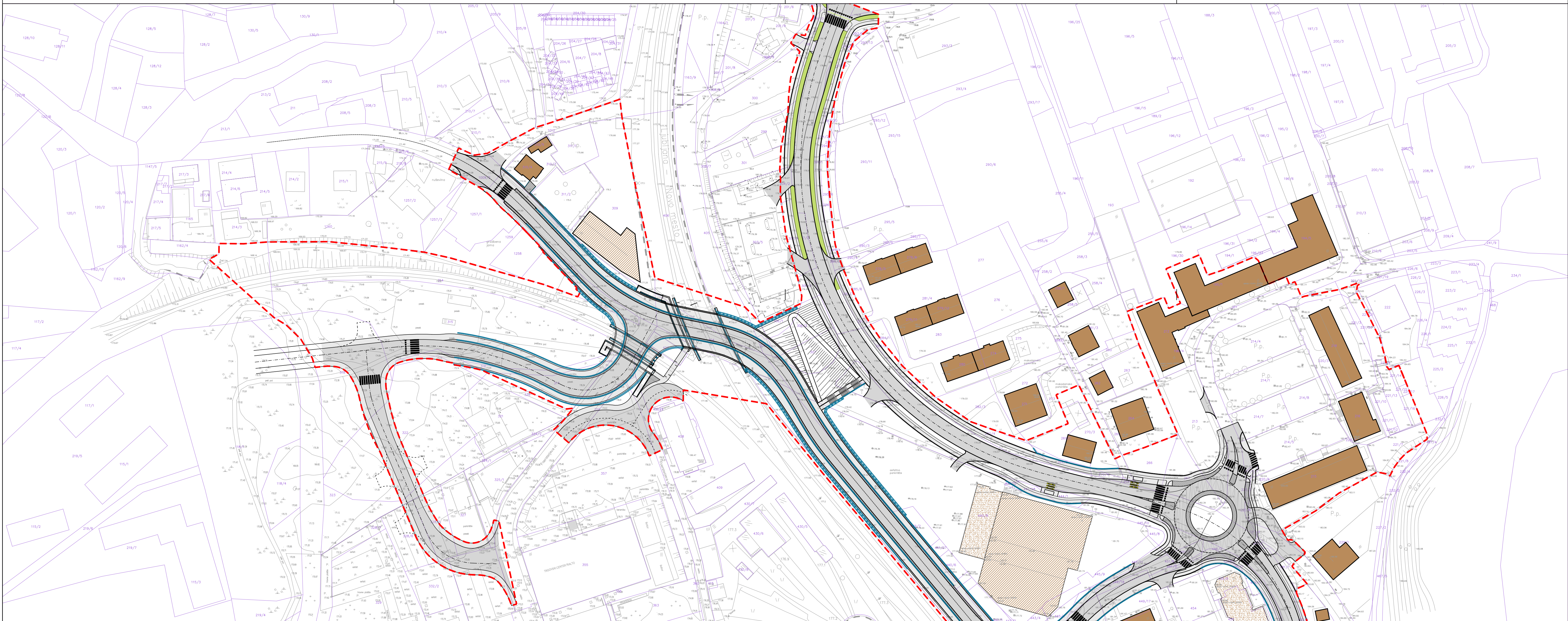
\*Prikazi objektov in zasaditve so informativni



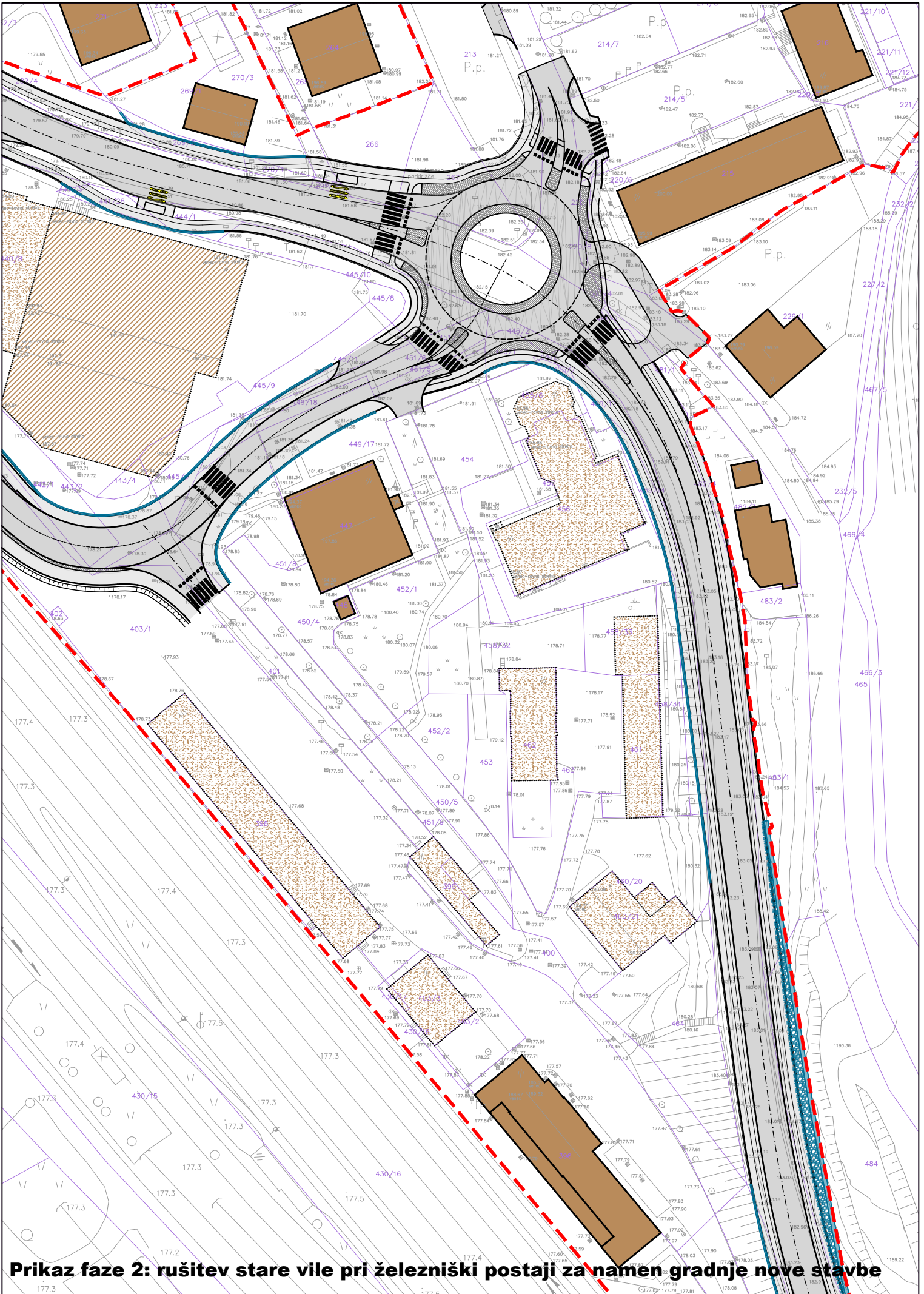
STROKOVNE PODLAGE IN IDEJNA ZASNOVA ZA UREDITEV OBMOČJA V CENTRALNEM DELU BRŠLJINA

Prikaz prerezov C - C in D - D  
M 1:200

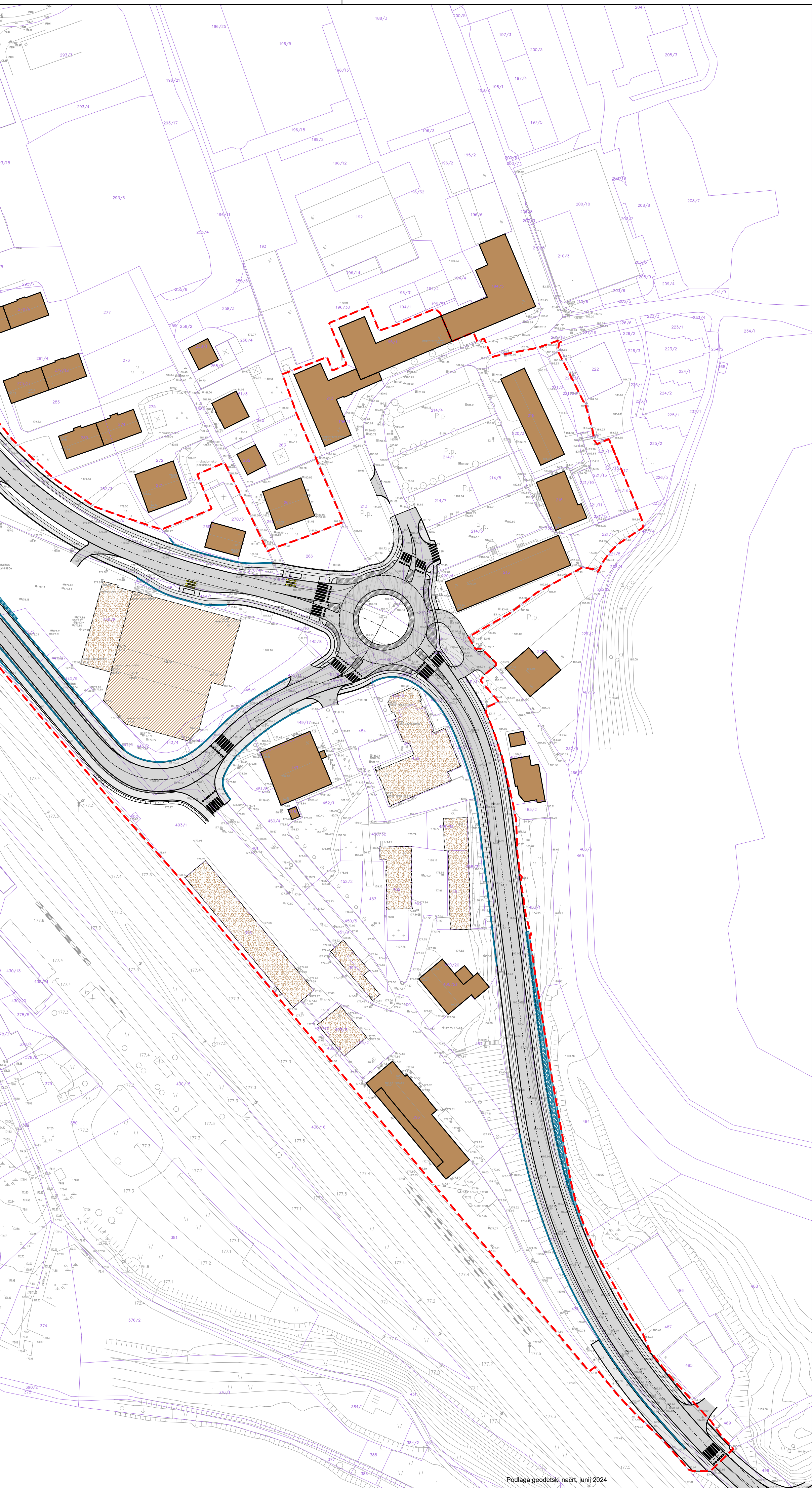
|                                                                             |                                         |                                                                                                    |              |                   |           |
|-----------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|-------------------|-----------|
| Izdelovalca:<br><b>BD PROJEKTIRANJE d.o.o., Prešernov trg 14, NM</b>        |                                         | Naloge:<br><b>OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT BRŠLJIN</b>                                       |              |                   |           |
| Naročnik:<br><b>MO NOVO MESTO, Seidlova 1, 8000 Novo mesto</b>              |                                         | Načrt:<br><b>Prikaz prerezov C - C in D - D</b>                                                    |              |                   |           |
| Odgovorni vodja projekta:<br><b>Bogdana Dražić, u.d.l.arh.</b>              | Številka: <b>PA PPN 0925</b><br>Podpis: | Načrt:                                                                                             |              |                   |           |
| Odgovorni projektant za arhitekturo:<br><b>Bogdana Dražić, u.d.l.arh.</b>   | Številka: <b>PA PPN 0925</b><br>Podpis: | Faza:<br><b>Strokovne podlage in idejna zasnova za ureditev območja v centralnem delu Bršljina</b> |              |                   |           |
| Odgovorni projektant za infrastrukturo:<br><b>Boštjan Jurak, inž.gradb.</b> | Številka: <b>G-3400</b><br>Podpis:      | Št.naloge:                                                                                         | Merilo:      | Datum:            | Št.karte: |
|                                                                             |                                         | <b>OPPN 13/20</b>                                                                                  | <b>1 : 2</b> | <b>junij 2024</b> | <b>4</b>  |



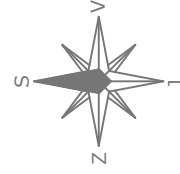
Prikaz faze 2: rušitev obstoječih stavb območja "Makoma" in gradnja novih



Prikaz faze 2: rušitev stare vile pri železniški postaji za namen gradnje nove stavbe



Podlaga geodetski načrt, junij 2024



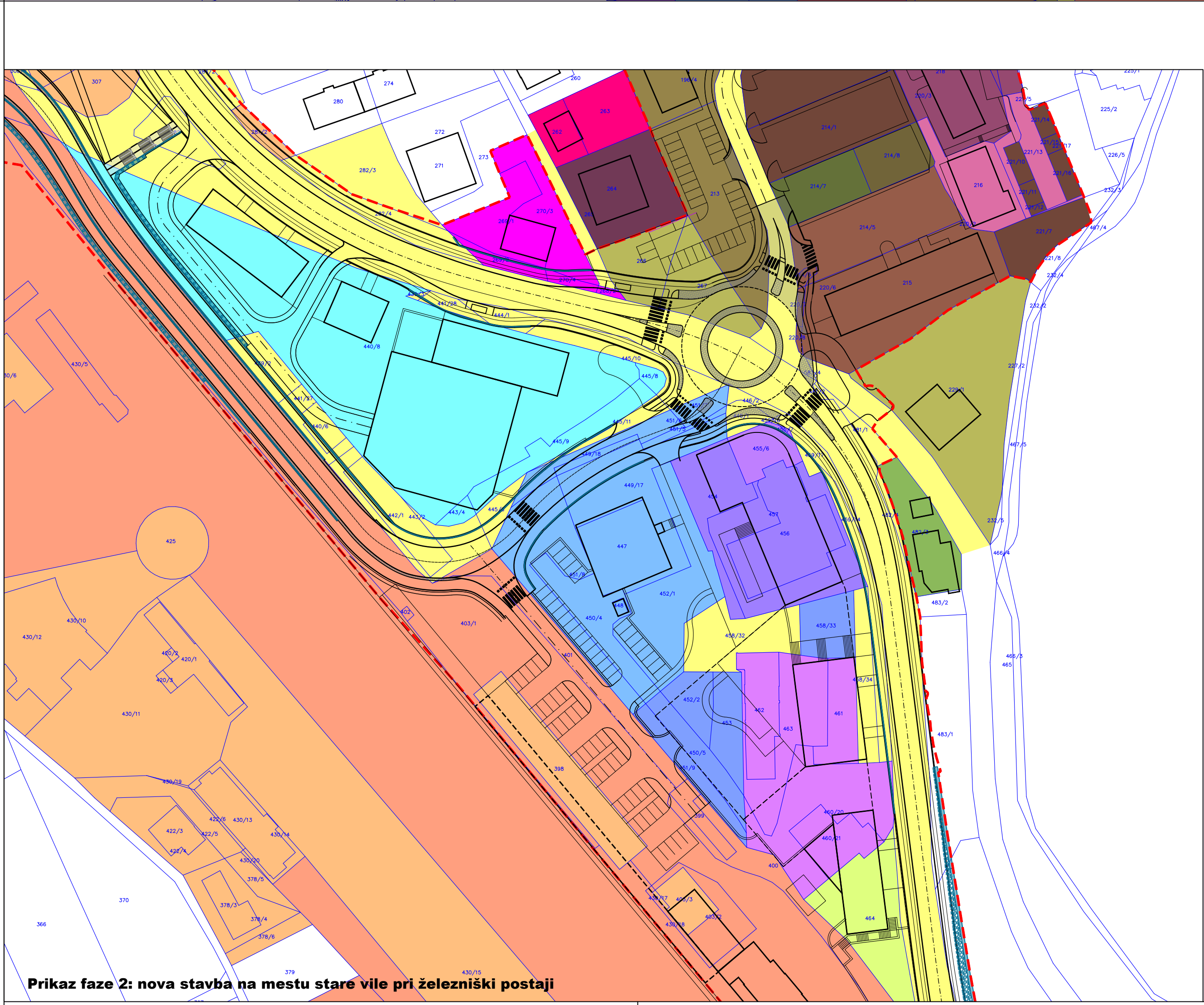
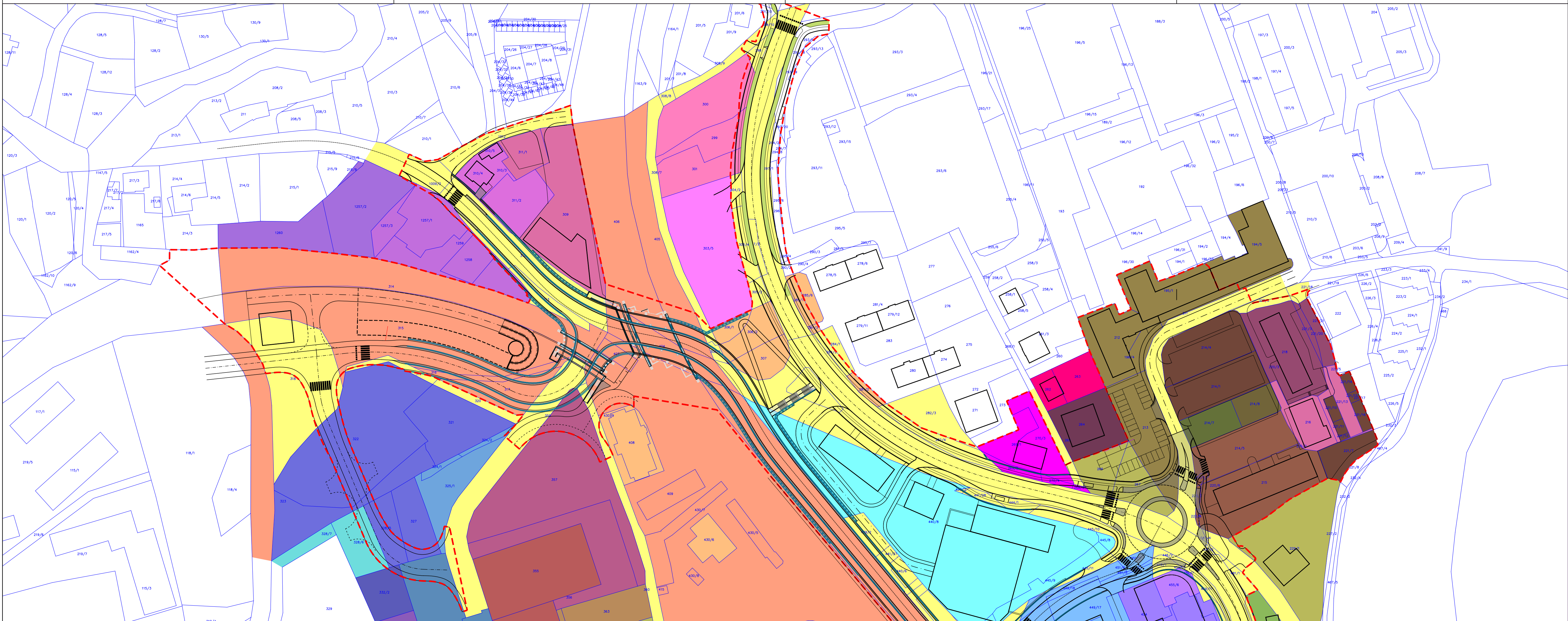
LEGENDA

- Območje urejanja OPPN
- Obstoječe stavbe, ki se ohranjajo
- Obstoječe stavbe, ki se preuredijo
- Stavbe, ki se rušijo
- Javne ceste in pločniki
- Zidovi in pilotne stene pri podvozu
- Linija prereza A - A

STROKOVNE PODLAGE IN IDEJNA ZASNOVA ZA  
UREDITEV OBMOČJA V CENTRALNEM DELU BRŠLJINA

Prikaz ohranjenih, preurejenih in rušenih stavb  
M 1:1000

|                                                                              |                              |                                                                                                        |  |  |  |
|------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|--|
| Izdelavalca:<br><b>BD PROJEKTIRANJE d.o.o., Prešernov trg 14, NM</b>         |                              | Naloge:<br><b>OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT<br/>BRŠLJIN</b>                                       |  |  |  |
| Naročnik:<br><b>MO NOVO MESTO, Seidlova 1, 8000 Novo mesto</b>               |                              | Načrt:<br><b>Prikaz ohranjenih, predelanih in rušenih<br/>stavb</b>                                    |  |  |  |
| Odgovorni vodja projekta:<br><b>Bogdana Dražić, u.d.l.arh.</b>               | Številka: <b>PA PPN 0925</b> | Faza:<br><b>Strokovne podlage in idejna zasnova za ureditev<br/>območja v centralnem delu Bršljina</b> |  |  |  |
| Odgovorni projektant za arhitekturo:<br><b>Bogdana Dražić, u.d.l.arh.</b>    | Podpis:                      |                                                                                                        |  |  |  |
| Odgovorni projektant za infrastrukturo:<br><b>Boštjan Jurak, inž.-gradb.</b> | Številka: <b>PA PPN 0925</b> | Št.rnaloge: Merilo: Datum: Št.karte:                                                                   |  |  |  |
|                                                                              | Podpis:                      |                                                                                                        |  |  |  |
|                                                                              | Številka: <b>G-3400</b>      | <b>OPPN 13/20 1 : 1000 junij 2024 5</b>                                                                |  |  |  |
|                                                                              | Podpis:                      |                                                                                                        |  |  |  |



Prikaz faze 2: nova stavba na mestu stare vile pri železniški postaji



LEGENDA

Območje urejanja OPPN

MO Novo mesto

Republika Slovenija

Slovenske železnice

Avtoslak

Elektro Ljubljana

Oftamo okolistika

Ekos

Armat

MLN storitve

Turboshop

Arex

Avtoklinika

Kateks

Mikrografija

Zasebni lastnik 1

Zasebni lastnik 2

Zasebni lastnik 3

Več zasebnih lastnikov 1

Več zasebnih lastnikov 2

Več zasebnih lastnikov 3

Več zasebnih lastnikov 4

Več zasebnih lastnikov 5

Več zasebnih lastnikov 6

Več zasebnih lastnikov 7

Več zasebnih lastnikov 8

Zasebni lastnik 4

Zasebni lastnik 5

Zasebni lastnik 6

Zasebni lastnik 7

Zasebni lastnik 8

Zasebni lastnik 9

Zasebni lastnik 10

Zasebni lastnik 11

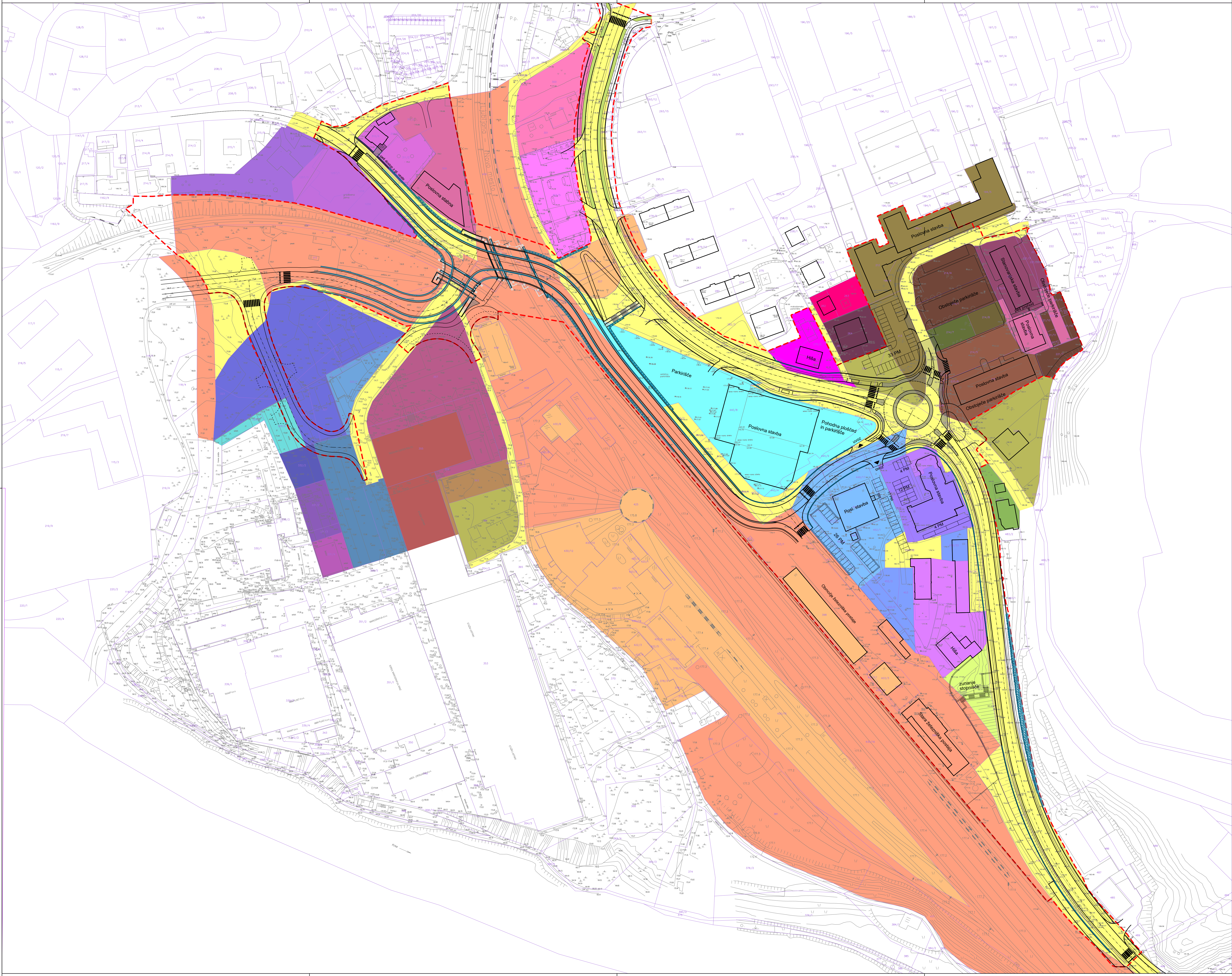
Zasebni lastnik 12

N

STROKOVNE PODLAGE IN IDEJNA ZASNOVA ZA  
UREDITEV OBMOČJA V CENTRALNEM DELU BRŠLJINA

Prikaz idejne zasnove na lastništvu  
M 1:1000

|                                                                             |                              |                                                                                                        |                            |                             |                       |
|-----------------------------------------------------------------------------|------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|-----------------------------|-----------------------|
| Izdelovalci:<br><b>BD PROJEKTIRANJE d.o.o., Prešernov trg 14, NM</b>        |                              | Naloga:<br><b>OBČINSKE PODROBNI PROSTORSKI NACRT<br/>BRŠLJIN</b>                                       |                            |                             |                       |
| Naročnik:<br><b>MO NOVO MESTO, Seidlova 1, 8000 Novo mesto</b>              |                              | Načrt:<br><b>Prikaz idejne zasnove na lastništvu</b>                                                   |                            |                             |                       |
| Odgovorni vodja projekta:<br><b>Bogdana Dražić, u.d.i.arh.</b>              | Številka: <b>PA PPN 0925</b> | Faza:<br><b>Strokovne podlage in idejna zasnova za ureditev<br/>območja v centralnem delu Bršljina</b> |                            |                             |                       |
| Odgovorni projektant za arhitekturo:<br><b>Bogdana Dražić, u.d.i.arh.</b>   | Podpis: <b>PA PPN 0925</b>   |                                                                                                        |                            |                             |                       |
| Odgovorni projektant za infrastrukturo:<br><b>Boštjan Jurak, inž.gradb.</b> | Številka: <b>G-3400</b>      | Št.naloge:<br><b>OPPN 13/20</b>                                                                        | Merilo:<br><b>1 : 1000</b> | Datum:<br><b>Junij 2024</b> | Št.karte:<br><b>6</b> |



LEGENDA

Območje urejanja OPPN

- MO Novo mesto
- Republika Slovenija
- Slovenske železnice
- Avtoslaki
- Elektro Ljubljana
- Oftamo okolistika
- Ekos
- Armat
- MLN storitve
- Turboshop
- Arex
- Avtoklinika
- Kateks
- Mikrografija
- Zasebni lastnik 1
- Zasebni lastnik 2
- Zasebni lastnik 3

- Več zasebnih lastnikov 1
- Več zasebnih lastnikov 2
- Več zasebnih lastnikov 3
- Več zasebnih lastnikov 4
- Več zasebnih lastnikov 5
- Več zasebnih lastnikov 6
- Več zasebnih lastnikov 7
- Več zasebnih lastnikov 8
- Zasebni lastnik 4
- Zasebni lastnik 5
- Zasebni lastnik 6
- Zasebni lastnik 7
- Zasebni lastnik 8
- Zasebni lastnik 9
- Zasebni lastnik 10
- Zasebni lastnik 11
- Zasebni lastnik 12

STROKOVNE PODLAGE IN IDEJNA ZASNOVA ZA  
UREDITEV OBMOČJA V CENTRALNEM DELU BRŠLJINA  
Prikaz izhodiščne faze (samo rekonstrukcija cest)  
M 1:1000

|                                                                      |                       |                                                                                                |                     |                      |                |
|----------------------------------------------------------------------|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|----------------------|----------------|
| Izdelovalci:<br>BD PROJEKTIRANJE d.o.o., Prešernov trg 14, NM        |                       | Naloge:<br>OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NACRT<br>BRŠLJIN                                       |                     |                      |                |
| Naročnik:<br>MO NOVO MESTO, Seidlova 1, 8000 Novo mesto              |                       | Načrt:<br>Prikaz izhodiščne faze (samo rekonstrukcija cest)                                    |                     |                      |                |
| Odgovorni vodja projekta:<br>Bogdana Dražić, u.d.i.arh.              | Številka: PA PPN 0925 | Faza:<br>Strokovne podlage in idejna zasnova za ureditev<br>območja v centralnem delu Bršljina |                     |                      |                |
| Odgovorni projektant za arhitekturo:<br>Bogdana Dražić, u.d.i.arh.   | Podpis: PA PPN 0925   |                                                                                                |                     |                      |                |
| Odgovorni projektant za infrastrukturo:<br>Boštjan Jurak, inž.gradb. | Številka: G-3400      | Št.naloge:<br>OPPN 13/20                                                                       | Merilo:<br>1 : 1000 | Datum:<br>Junij 2024 | Št.karte:<br>7 |