

## SWOT ANALIZA

### INVESTITOR:

**OBČINA TREBNJE, Goliev trg 5, 8210 Trebnje**

.....  
(ime, priimek in naslov investitorja oziroma njegov naziv in sedež)

### OBJEKT:

**RAZLIČNI TIPOLOŠKI OBJEKTI (KULTURNI DOM, GLASBENA ŠOLA  
DELAVNICE, AVTOBUSNA POSTAJA...)**

.....  
(poimenovanje objekta, na katerega se gradnja nanaša)

### VRSTA PROJEKTNE DOKUMENTACIJE

#### SWOT ANALIZA

.....  
(IDZ Idejna zasnova, IDP Idejni projekt, PGD Projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja,  
PZI Projekt za izvedbo, PID Projekt izvedenih del)

### ZA GRADNJO:

**ODSTRANITEV OBJEKTOV, NOVA GRADNJA**

.....  
(nova gradnja, dozidava, nadzidava, rekonstrukcija, odstranitev objekta,  
sprememba namembnosti)

### PROJEKTANT:

**Arhitektura d.o.o., Riharjeva 28, 1000 Ljubljana**

.....  
(naziv projektanta, sedež, ime in podpis odgovorne osebe projektanta, žig)

### ODGOVORNI VODJA PROJEKTA:

**Peter Gabrijelčič, u.d.i.a.**

.....  
(ime in priimek, strokovna izobrazba, osebni žig, podpis)

### ŠTEVILKA PROJEKTA, KRAJ IN DATUM IZDELAVE PROJEKTA:

**05/16, Ljubljana, Maj 2016**

.....  
(številka projekta, evidentirana pri projektantu, kraj in datum izdelave projekta)

## VREDNOTENJE DVEH LOKACIJ ZA UMESTITEV NOVEGA KULTURNEGA DOMA V TREBNJEM

Trebnje je hitro rastoče industrijsko naselje z močnimi koreninami, zasidranimi v agrarno tradicijo. V kraju je ob sicer njegovi hitri urbani rasti, potrebno dopolniti družbeno infrastrukturo, predvsem na področju kulture, zato je potrebno poiskati najprimernejšo lokacijo tudi za novi kulturni dom in glasbeno šolo ter še ostale spremljajoče ali komplementarne dejavnosti. Na voljo sta dve lokaciji:

1. Lokacija ob železnici (parc. št. 206/1), na kateri stojijo prostori oz. skladišče JP Komunala Trebnje, d.o.o., ki jih namerava Komunala v prihodnjih 3 letih preseliti na novo lokacijo. Glede na to na lokaciji ob železnici niso predvideni večji rušitveni stroški.
2. Lokacija leži za poslovno stavbo občine (parc. št. 87/1 in 87/2), z objektom policijske postaje. Ob gradnji kulturnega doma bo potrebno preseliti policijo in odkupiti del objekta od MNZ. Glede na velikost in umestitev bo potrebno rušiti manjšo stavbo za objektom občine in deloma objekte vrtca Trebnje na parc. št. 107.

Po prostorski analizi obeh lokacij smo izdelali tudi SWOT analizo, s katero smo ocenili vsako lokacijo posebej in na koncu podali sklepno ugotovitev.

Tako imenovana SWOT analiza (Strengths, Weaknesses, Opportunities, Threats) opredeljuje prednosti in slabosti določenega območja, ki predstavljajo notranji vidik (to pomeni, da gre za dejstvo, ki obstaja znotraj območja) ter priložnosti in nevarnosti, ki predstavljajo zunanji vidik, torej nekaj, kar prihaja od zunaj in na to nimamo vpliva. SWOT analiza ima prednost pred ostalimi metodami v tem, da lahko poleg konkretnih, kvantitativnih, poda tudi kakovostne odgovore na zastavljena vprašanja. Pri ugotavljanju prednosti in slabosti območja smo usmerjeni introvertivno, v analizo obravnavanega območja. Pri ugotavljanju priložnosti in nevarnosti pa izhajamo ekstrovertivno v analizo značilnosti okolja, ki obdaja obravnavano območje. Prednosti so notranje zmogljivosti, s katerimi razpolaga obravnavano območje v primerjavi s sosodnjimi, konkurenčnimi območji in širšim okoljem nasploh. Slabosti območja nastopijo, kadar se pojavlja na določenem področju deficit v primerjavi s konkurenčnimi območji. Priložnost je tista kombinacija dejavnikov v času in prostoru, ki lahko na podlagi ustreznih aktivnosti da dobre rezultate v korist obravnavanega območja.

Na podlagi SWOT analize smo izdelali primerjavo med dvema obema lokacijama za umestitev novega kulturnega programa v Trebnjem, predlagali optimalno rešitev ter podali okvirna izhodišča za urbanistično oblikovanje novega posega skozi programsko- zazidalni preizkus na obeh lokacijah. Ob tem smo izhajali iz predpostavke, da se bo Gubčeva cesta preoblikovala v osrednjo trgovsko kulturno promenadno ulico in bo postala hrbtenica javnega prostora. Levo in desno od nje bo potrebno širiti območje javnega prostora z vključevanjem novih parkovnih, uličnih in mikro tržnih površin s primernimi javnimi programi. Le na ta način bo dobilo staro mestno jedro dejanski pomen identitetnega središča kraja.



# SWOT ANALIZA

za umestitev javnih kulturnih programov na območje ob železnici

| PREDNOSTI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | SLABOSTI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"><li>- veliko zemljišče v lasti občine</li><li>- neposredna bližina centra kraja</li><li>- dobra dostopnost</li><li>- velike razvojne možnosti</li><li>- neizkoriščeni raznoliki prostori</li><li>- prometno ugodna lega</li><li>- bližina železniške postaje</li><li>- bližina zelenega pasu ob Temenici</li><li>- južna orientacija z lepimi pogledi v naravo in grad Trebnje</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <ul style="list-style-type: none"><li>- slabo vzdrževano cestno omrežje</li><li>- potrebne rušitve degradiranih objektov</li><li>- hrup bližnje železniške proge</li><li>- neurejene rekreacijske površine</li><li>- slabo razvita infrastruktura za varstvo okolja, kanalizacija, meteorna voda, čistilne naprave.</li></ul> |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| PRILOŽNOSTI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | NEVARNOSTI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <ul style="list-style-type: none"><li>- priložnost za revitalizacijo degradiranega mestnega območja</li><li>- priložnost za razširitev mesto tvornih programom neposredno ob obstoječem jedru naselja</li><li>- priložnost izgradnje velike parkirne hiše za potrebe mesta in novega programa</li><li>- priložnost za nastanek regionalnega kulturnega središča z dobrimi dostopi tako iz regije kot širše</li><li>- možnost za pridobitev novih velikih javnih površin na nivoju obstoječega mestnega parterja (parki, trgi, ploščadi)</li><li>- priložnost za organizacijo velikih kulturnih dogodkov in prireditev</li><li>- možnost izgradnje obvozne ceste ob železnici, kar omogoča zaprtje prometa v centru mesta.</li><li>- možnost umestitve avtobusne postaje in organizacije intermodalnosti</li><li>- možnost optimalnega izkoristka šest metrske višinske razlike terena, z dostopi bodisi neposredno iz nivoja mestnega središča ali iz ceste ob železnici</li><li>- možnost izgradnje peš brvi za dostop do rekreacijskega pasu ob Temenici</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>- zapleteni postopki pri pridobivanju prostorskih in gradbenih dokumentov</li><li>- nevarnost neupoštevanja okoljskih standardov pri varovanju novega programa pred vplivi železnice</li></ul>                                                                                          |

# SWOT ANALIZA

za umestitev javnih kulturnih programov na območje za občinsko stavbo

| PREDNOSTI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | SLABOSTI                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"><li>- neposredna bližina centra kraja</li><li>- dobra peš dostopnost</li><li>- trenutno prometno ugodna lega</li><li>- velika bližina javnih institucij in mestnih dejavnosti, sinergija</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                            | <ul style="list-style-type: none"><li>- prostorsko omejene razvojne možnosti</li><li>- potrebne so ručitve obstoječih objektov</li><li>- zemljišče obremenjeno z objekti, ki so v funkciji –policijska postaja</li><li>- zaradi bližine zdravstvenega doma omejeni dogodki na prostem</li></ul> |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| PRILOŽNOSTI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | NEVARNOSTI                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <ul style="list-style-type: none"><li>- možna umestitev lokalnega kulturnega doma z manjšim javnim trgom</li><li>- obogatitev in razširitev javnih mestnih površin pred občino in na njenem »dvo-rišču«</li><li>- možna nivojska povezava med novim trgom in športno rekreacijskimi površinami v zaledju.</li><li>- Možnost izgradnje podzemne garaže pod trgom za potrebe novega kulturnega doma in mesta</li><li>- Na novem trgu za občino je možno organizirati komorne prireditve</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>- zapleteni postopki pri pridobivanju prostorskih in gradbenih dokumentov</li><li>- omejevanje možnosti širitve prostorskih kapacitet zdravstvenega doma</li><li>- ohranjanje motornega prometa v centru kraja</li></ul>                                  |

Primerjava med obema SWOT analizama pokaže, da sta obe lokaciji sicer primerni za umestitev novega kulturnega doma, vendar ima lokacija ob železnici številne dodatne prednosti. Rešuje problem degradiranega prostora ob samem mestnem središču, odpira velike prostorske možnosti za izgradnjo kompleksnega kulturnega središča, ki bo presegel lokalni okvir in postal manjše regionalno središče. Razširja mestni parter proti jugu in ustvarja nov javni prostor s parkovnimi in urbanimi javnimi površinami, kot razgledni pomol nad dolino Temenice. Rešuje problem prometa in z uvajanjem nove obvozne ceste ob železnici razbremeni glavno mestno ulico tranzitnega motornega prometa. Lokacija ob železnici omogoča umestitev nove avtobusne postaje v povezavi z obstoječo železniško postajo. V rečno teraso vko-  
plje učinkovito garažno hišo, namenjeno tako obiskovalcem novih programov kot tudi prebivalcem mesta. Posamezne objekte kulturnega doma, glasbene šole in podobno je mogoče graditi postopoma s tem, da so ti programi neposredno dostopni iz obstoječega mestnega parterja.

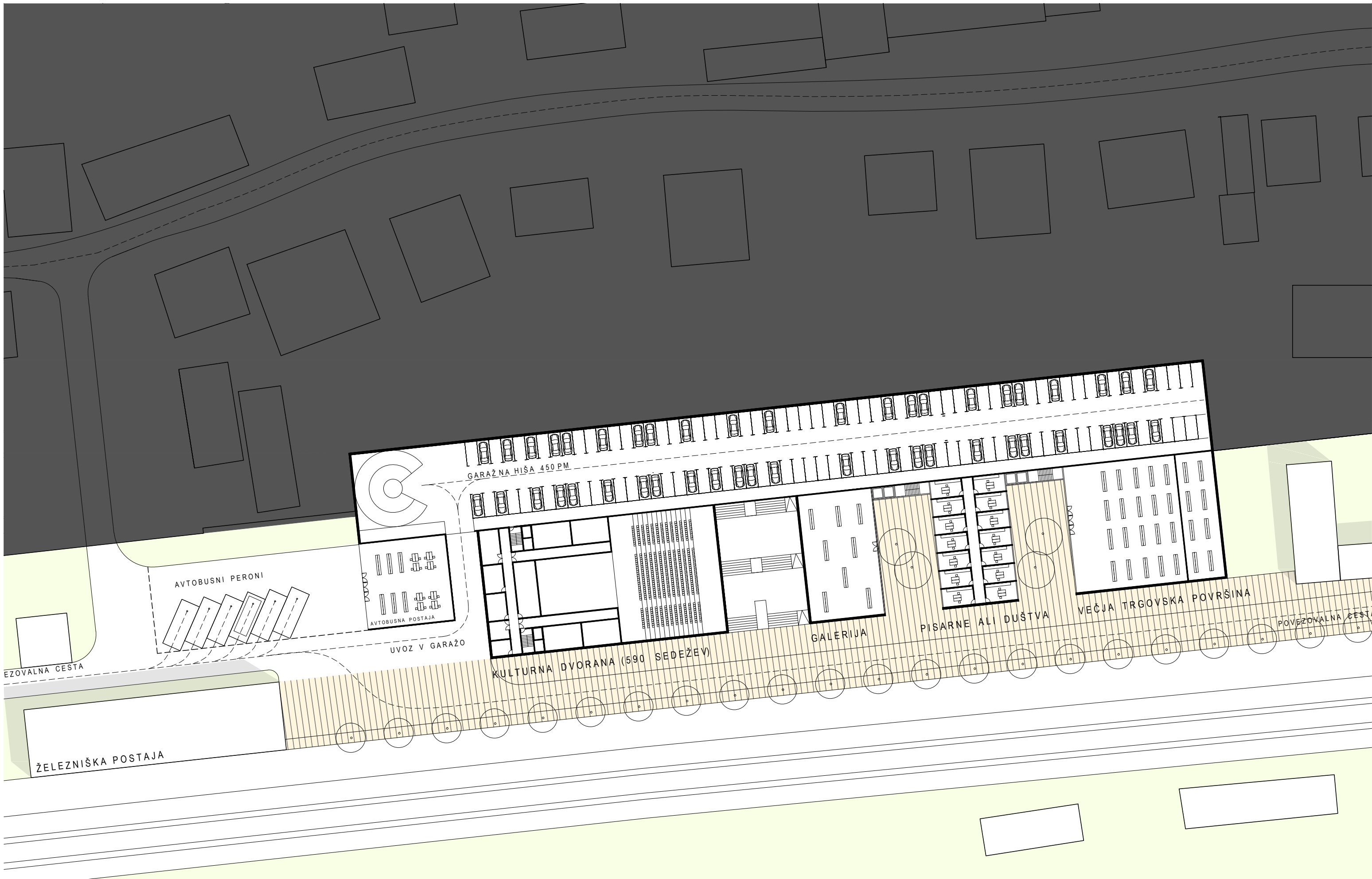
Za obe lokaciji smo izdelali programsko zazidalni preizkus, ki pokaže nove prostorske kapacitete ter sistem umeščanja grajenih gabaritov v prostor. Za lokacijo za občino je bil izdelan alternativni preizkus za umestitev dopolnilnih kapacitet za zdravstveni dom, za podzemne garaže in helioport.



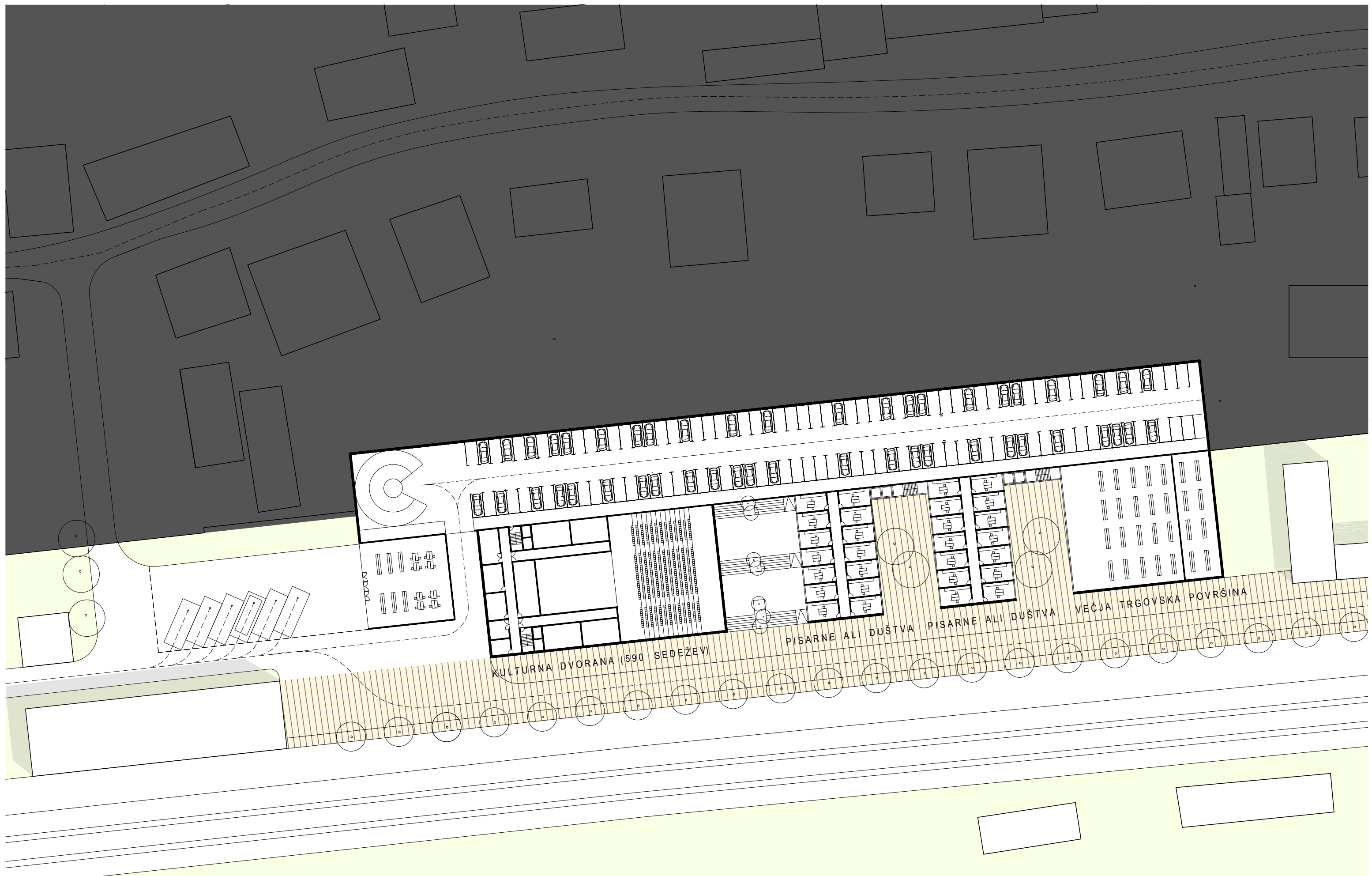
**TRENTNA A PROMETNA UREDITEV**



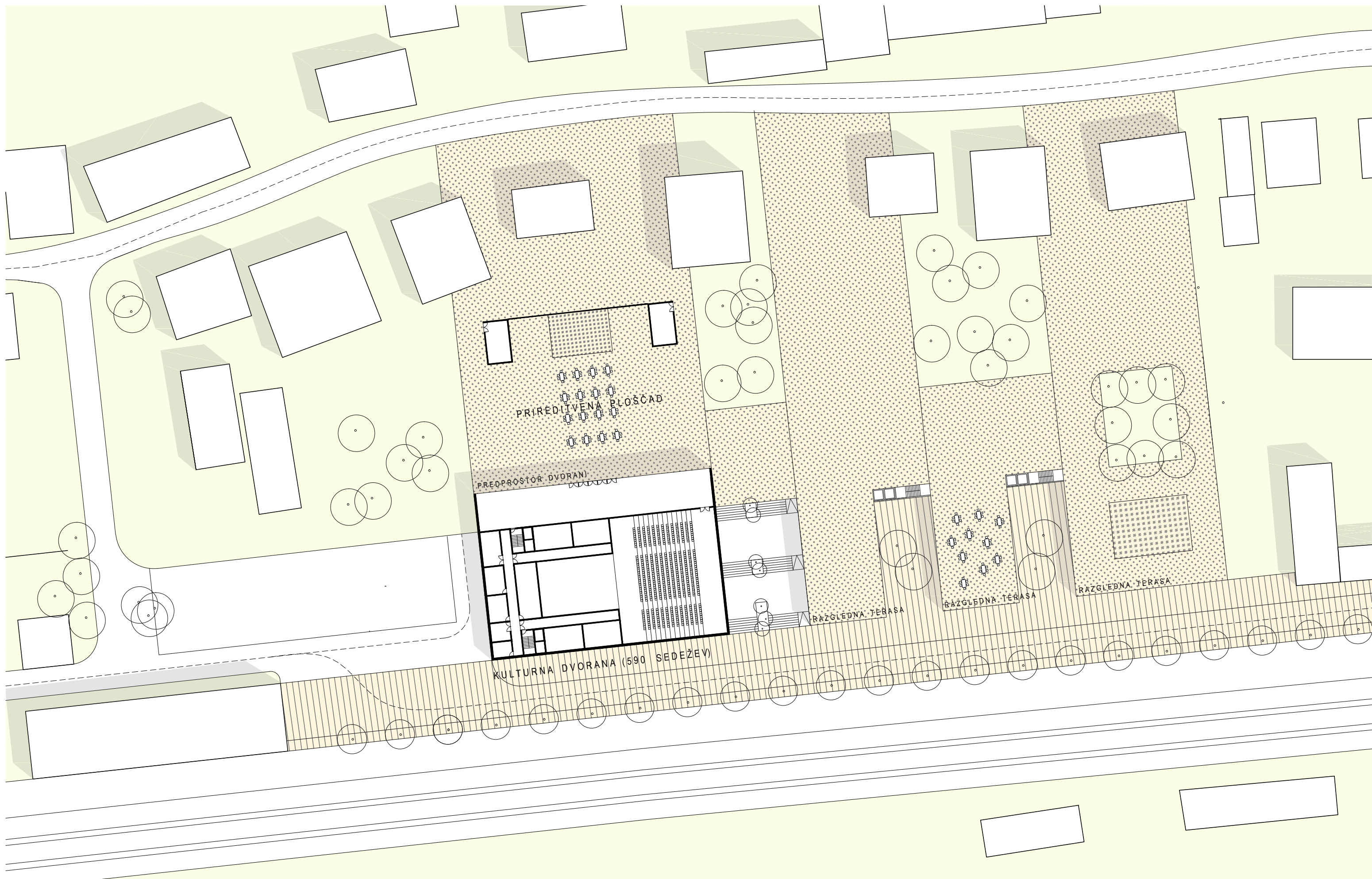
**PREDLAGANA PROMETNA UREDITEV**



Lokacija ob železnici - pritličje

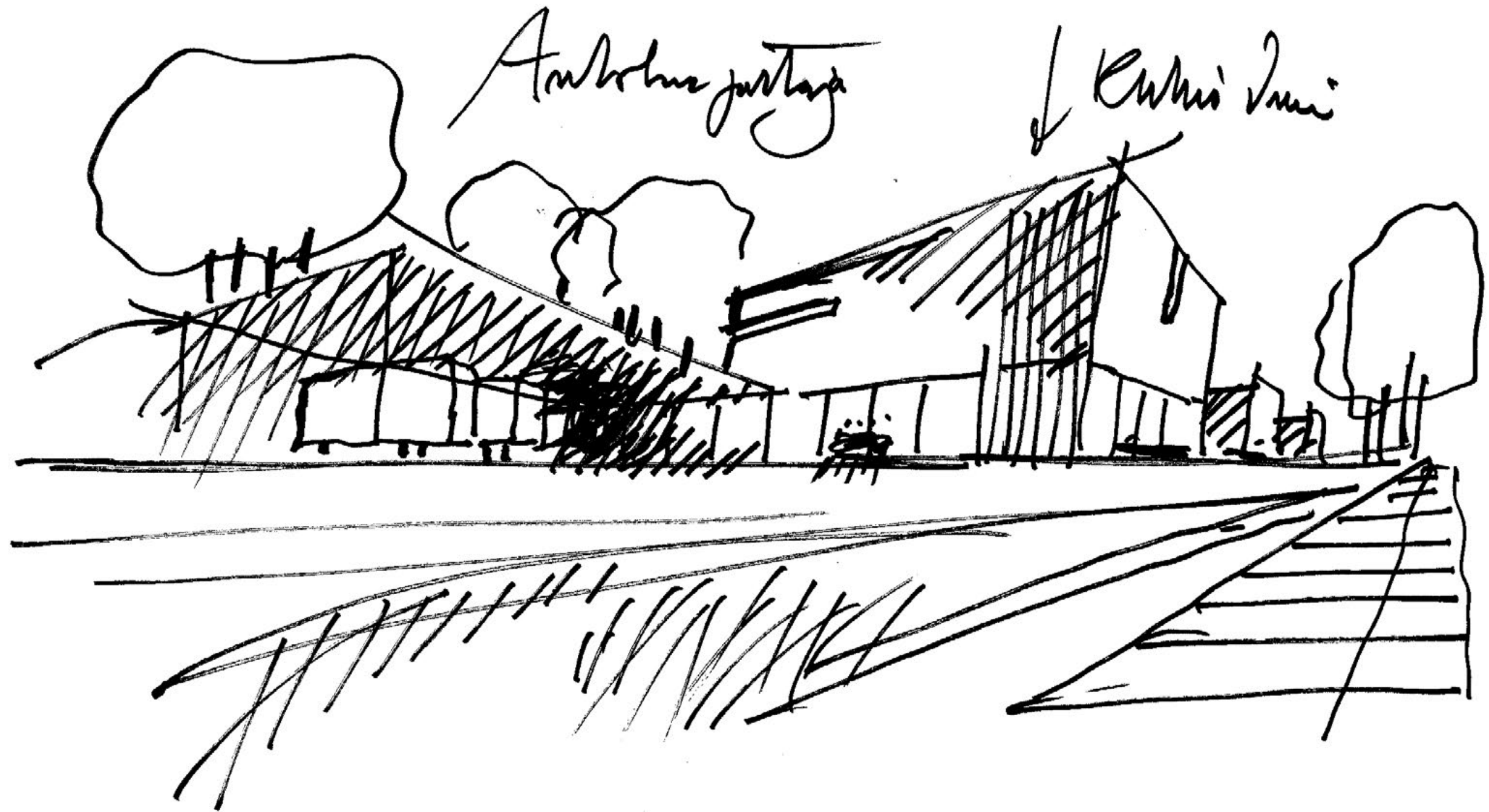


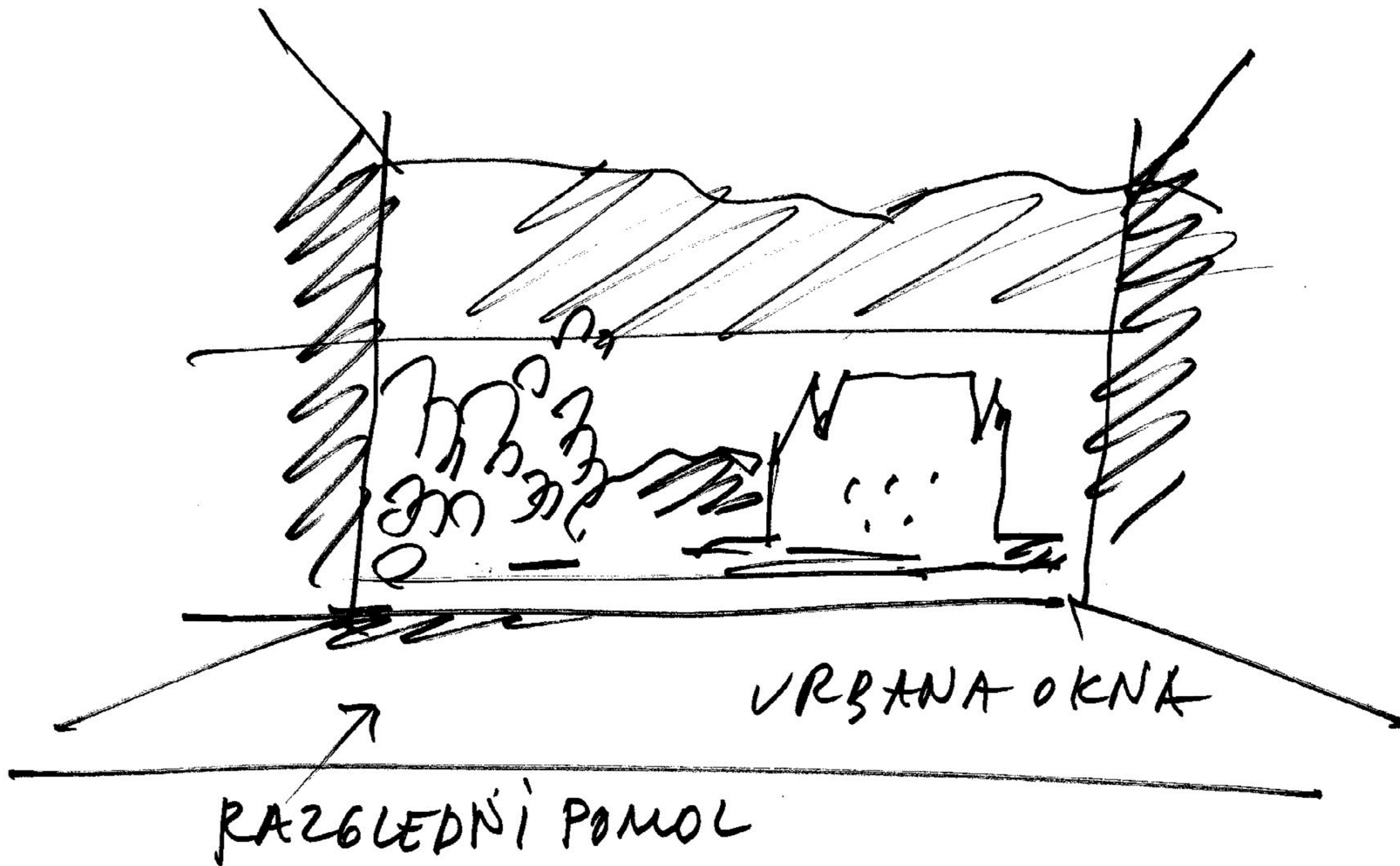
Lokacija ob železnici - nadstropje



Lokacija ob železnici - terase

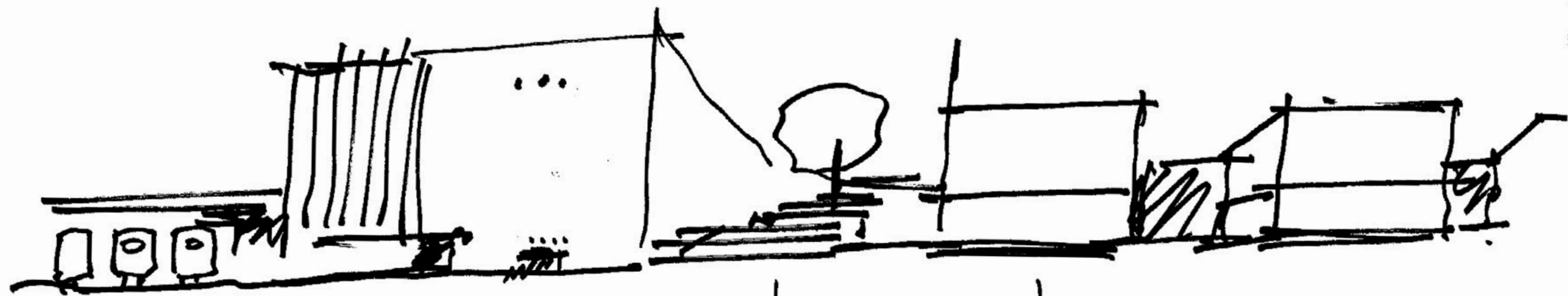






VRBANA OKNA

RAZGLEDNI POMOL



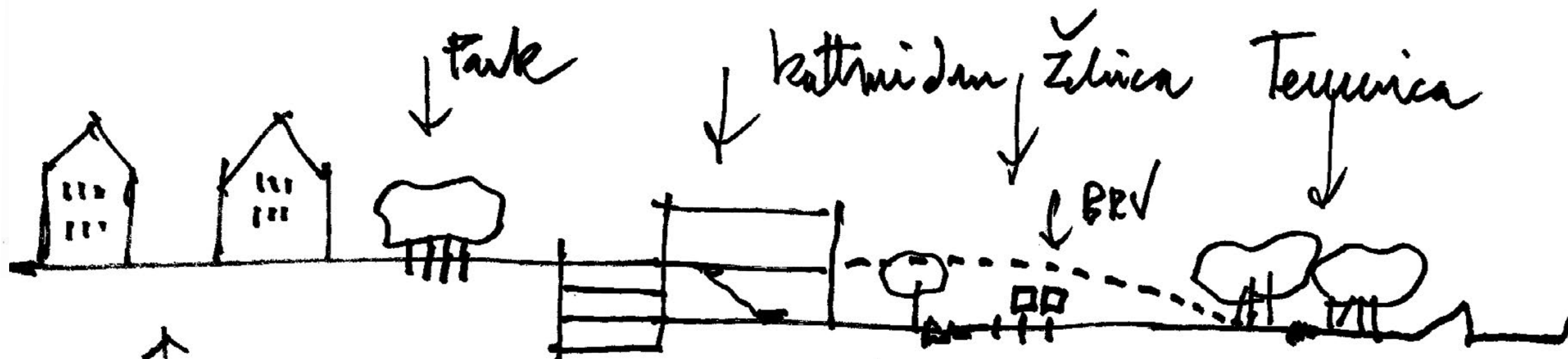
↓  
AP

↓  
dvoru

↓  
stopnja

↓  
glavna cesta

↓  
Antena



↓  
Park

↓  
kattmisan, žlica

↓  
Tepunica

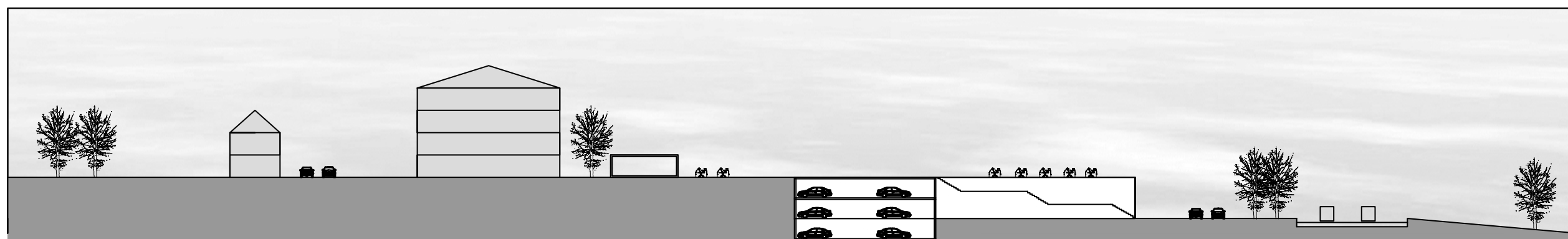
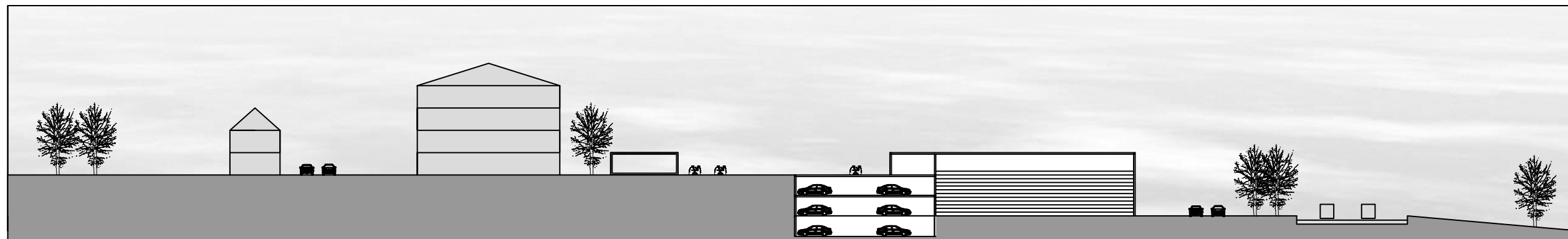
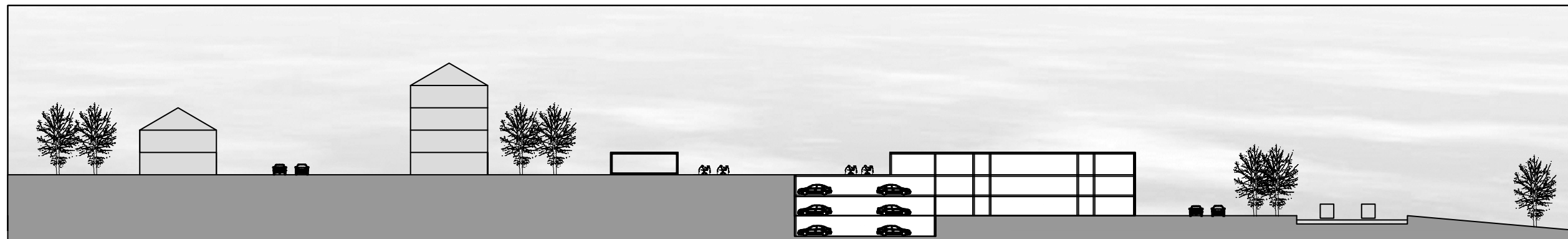
↓  
BRV

↑  
osrednje  
ulica

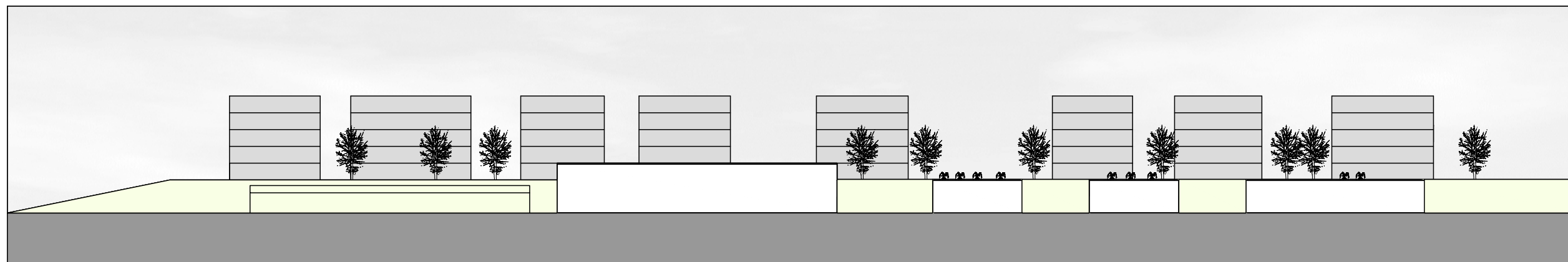
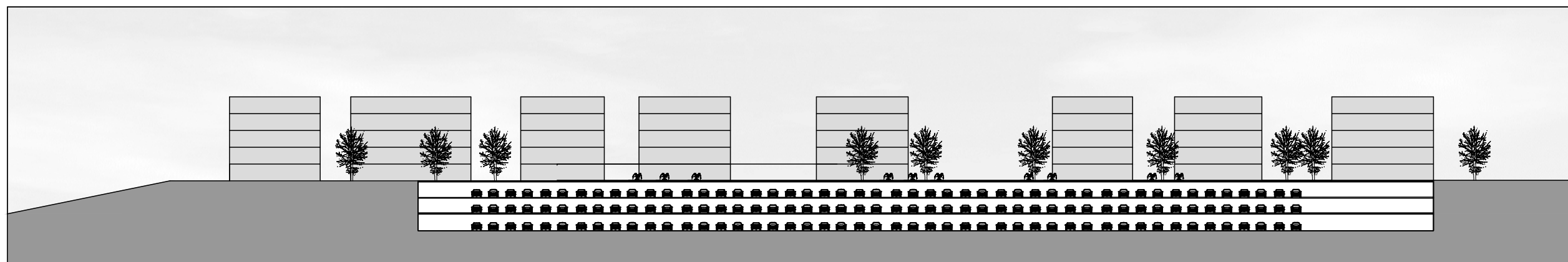
↑  
Gumi

↑  
nova ohna cesta

↓  
Nikola



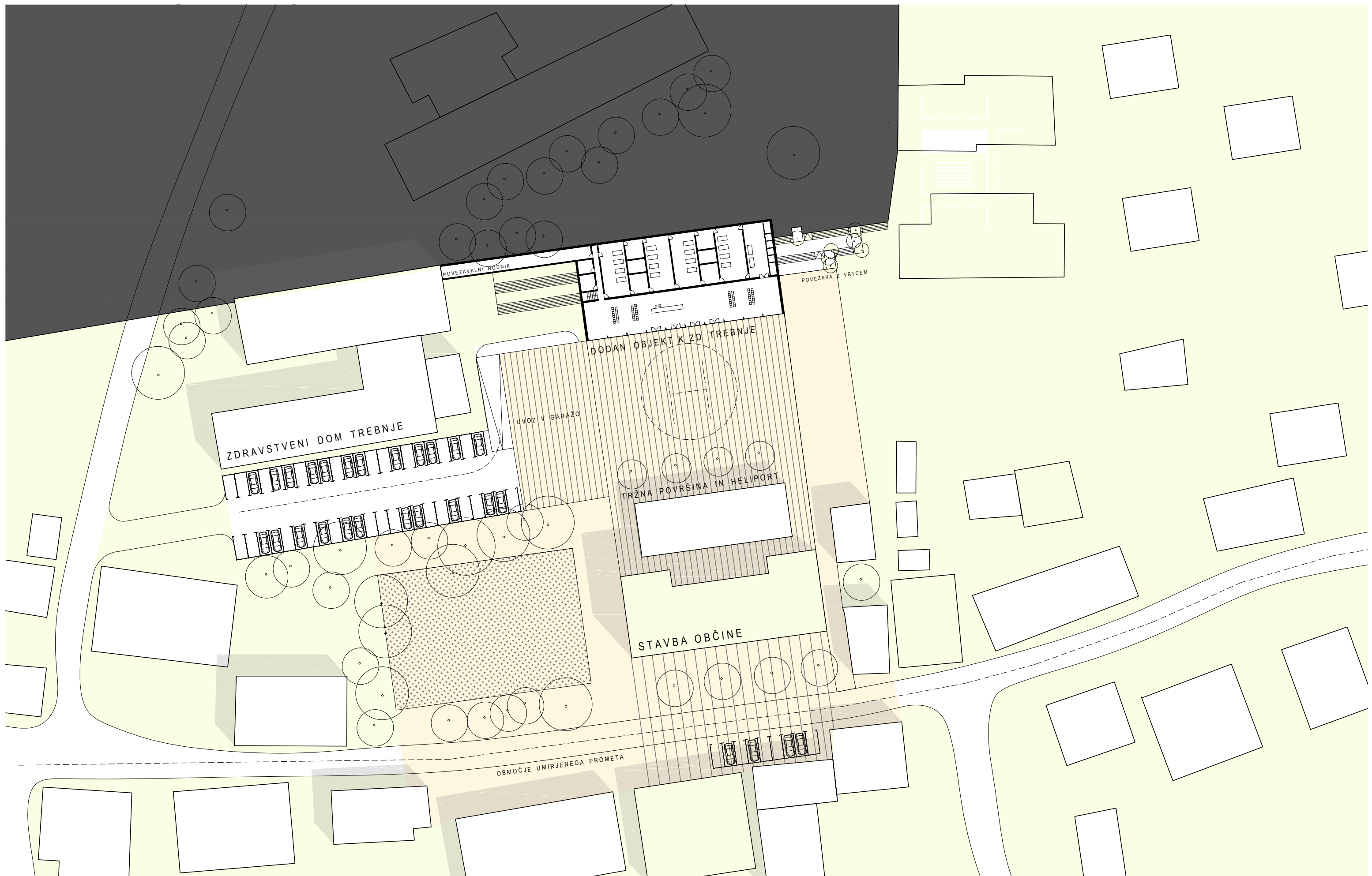
Lokacija ob železnici - shematski prerezi



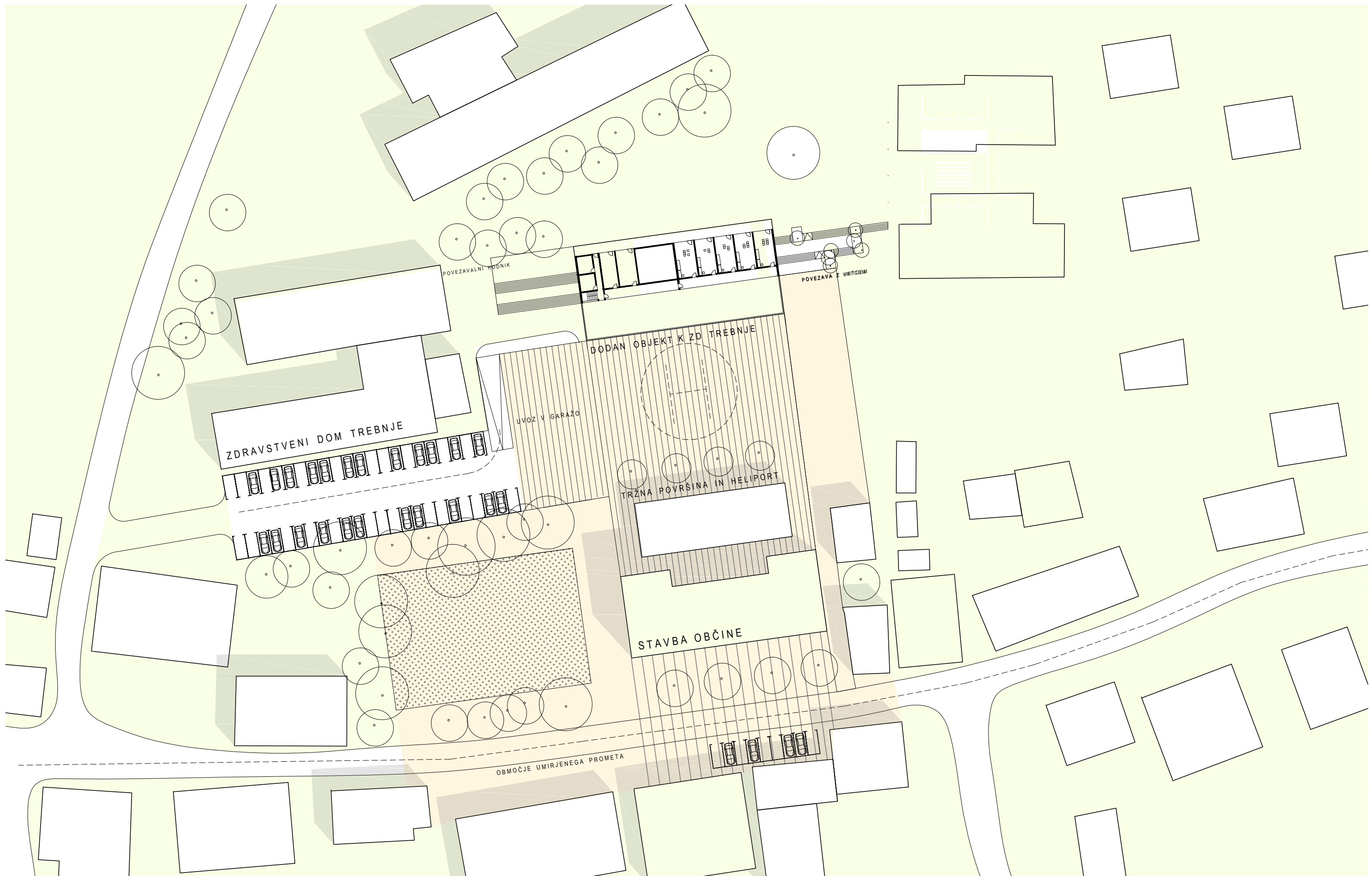
Lokacija ob železnici - shematski prerezi



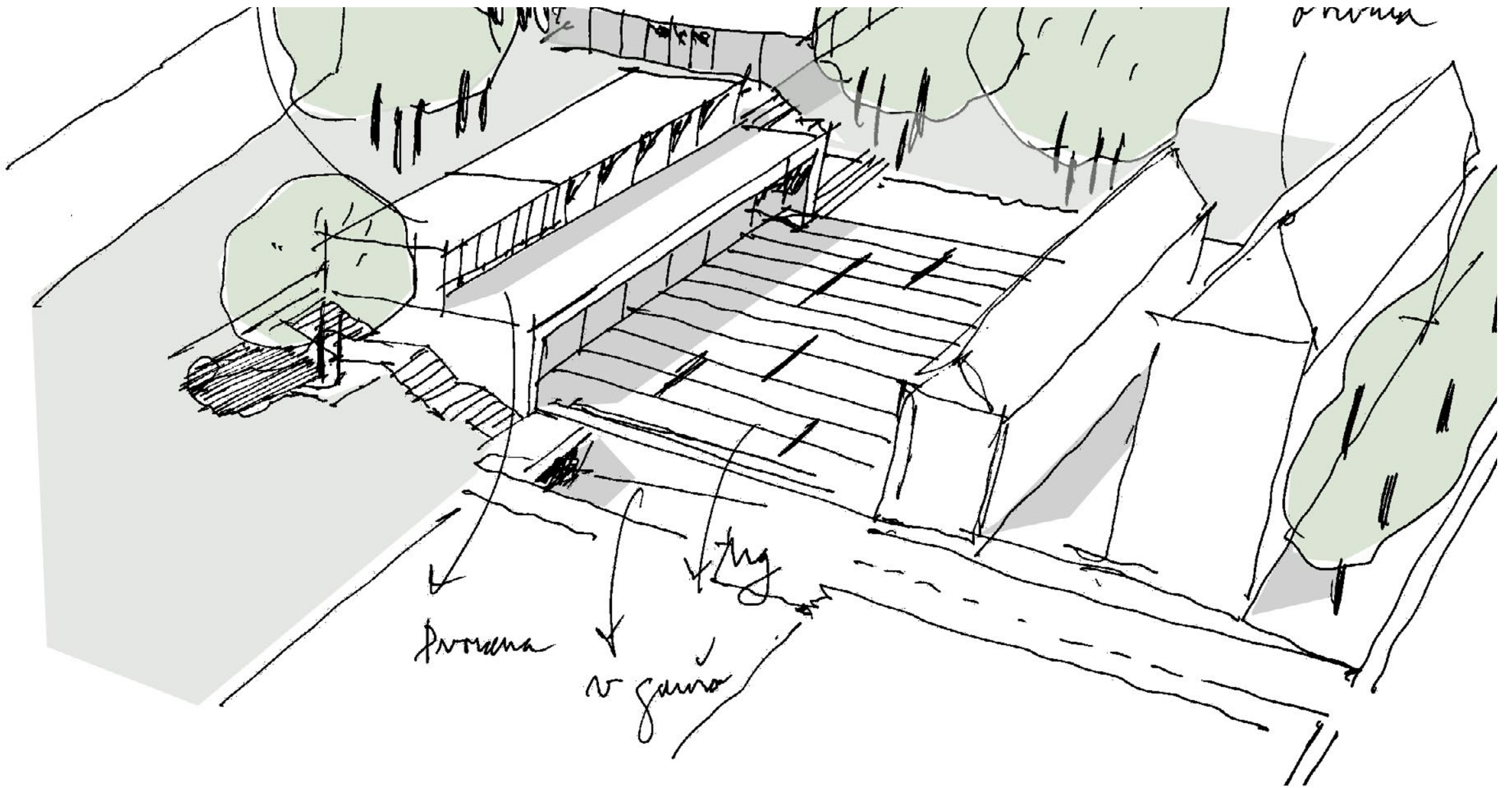
Lokacija v centru - klet

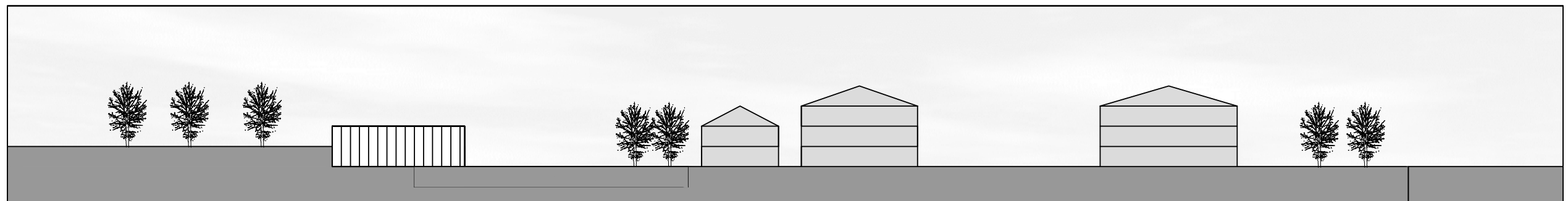
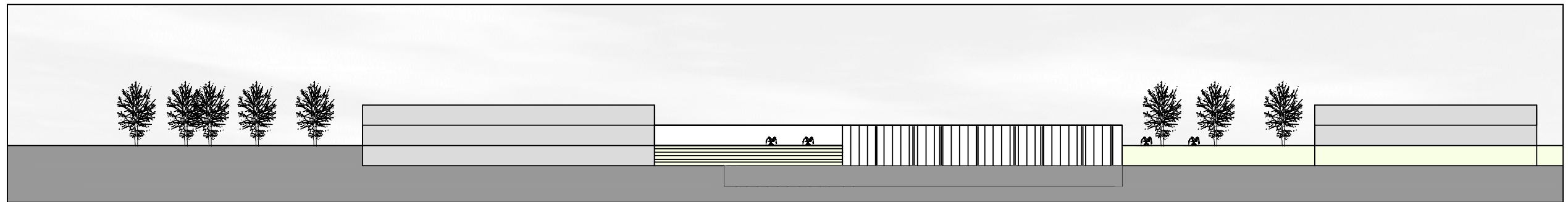
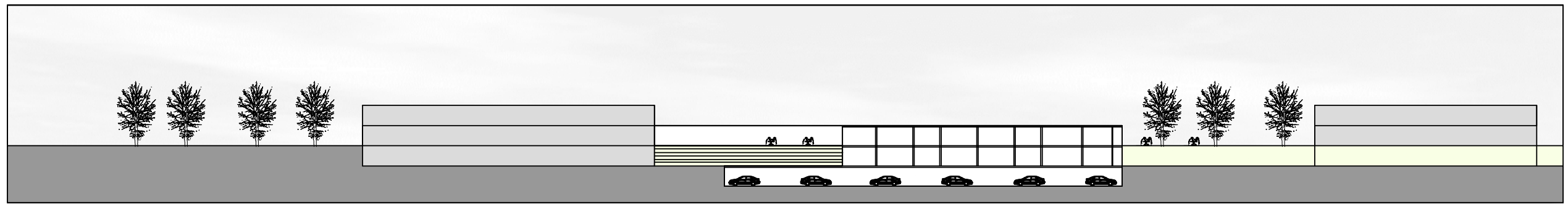


Lokacija v centru - pritličje



Lokacija v centru - nadstropje





Lokacija v centru - shematski prerezi

# ARHITEKTURA D.O.O.

RIHARJEVA ULICA 28  
1000 LJUBLJANA  
[WWW.ARHITEKTURA-DOO.SI](http://WWW.ARHITEKTURA-DOO.SI)

ODGOVORNI PROJEKTANT:  
PETER GABRIJELČIČ, UDIA

PROJEKTANTA:  
BOŠTJAN GABRIJELČIČ, UDIA  
ALEŠ GABRIJELČIČ, MIA