

A. POSTOPEK PRIPRAVE IN SPREJEMANJA OPPN PSC

MAČKOVEC - 2

SKLEP o začetku priprave OPPN (Uradni list RS, št. 97/11)
Izdelava OSNUTKA OPPN – gradivo za pridobivanje smernic (avgust 2011)
Pridobitev SMERNIC NOSILCEV UREJANJA PROSTORA (september 2011)
Pridobitev SKLEPA VLADE za posege v območje LN za AC Hrastje - Lešnica (januar 2013)
Izdelava STROKOVNIH PODLAG (januar 2014; dopolnitev: marec 2014)
SKLEP o POTRDI TVI REŠITVE (junij 2014)
MKO IZDA ODLOČBO OBČINI O OBVEZNOSTI IZVEDBE CPVO (št.: 35409-172/201173 z dne 29.8.2011; Izdelava CPVO ni potrebna)
Izdelava DOPOLNJENEGA OSNUTKA OPPN (junij 2014)
JAVNA RAZGRNITEV z JAVNO OBRAVNAVO (28.11.2014 do 31.12.2014; javna obravnav a: 10.12.2014)
Priprava STALIŠČ DO PRIPOMB IZ JAVNE RAZGRNITVE IN (avgust 2015)
Sprejem STALIŠČ DO PRIPOMB (Sklep župana z dne 1.10.2015)
IZDELAVA PREDLOGA OPPN (oktober 2015)
PRIDOBITEV MNENJ NOSILCEV UREJANJA PROSTORA (januar 2016; usklajevanje z DARS: 2016, 2017)
IZDELAVA USKLAJENEGA PREDLOGA OPPN ZA SPREJEM (junij 2018)
SPREJETJE OPPN Z ODLOKOM NA OBČINSKEM SVETU na 31. redni seji, 12.7.2018
OBJAVA ODLOKA V DOLENJSKEM URADNEM LISTU, Uradno glasilo Mestne občine Novo mesto DUL, št. 16/18, 19.7.2018

B. PROGRAMSKA IZHODIŠČA IN PREDMET OPPN

RAZLOGI ZA IZDELAVO OPPN:

Območje OPPN leži na skrajnem severovzhodnem delu Novega mesta, v neposredni bližini vzhodnega avtocestnega priključka za Novo mesto. Območje je na zahodu omejeno z glavno cesto G2-105, odsek 0257 Novo mesto (Ločna – Krka), na jugu z regionalno cesto R2 448, odsek 1512 Novo mesto (Ločna – Mačkovec), na vzhodu in severu pa vključuje dostopno cesto in del parkirnih površin objekta Qlandia.

Investitor MM Theta, d.o.o., Ljubljana, ki je tudi investitor gradenj na severnem delu območja poslovno storitvene cone Mačkovec - 1 (v coni I. B – sever), je v septembru 2010 podal pobudo za pripravo OPPN Poslovno storitvena cona Mačkovec-2 (v nadaljevanju tudi OPPN). Tekom postopka izdelave OPPN se je zamenjal investitor, in sicer je to družba Heta Asset Resolution d.o.o., ki je pravna naslednica MM Theta d.o.o..

Postopek priprave je bil pričet na osnovi projektne naloge (MONM, oktober 2010) in s sprejetjem Sklepa o začetku priprave OPPN (Uradni list RS, št. 97/11). V avgustu in septembru 2011 so bile na osnutek OPPN pridobljene smernice nosilcev urejanja prostora. Le-te so upošteване pri strokovni rešitvi. Januarja 2013 je Mestna občina Novo mesto od Vlade Republike Slovenije prejela Sklep št. 35000-7/2012/5 z dne 10.1.2013, s katerim ji daje soglasje za načrtovanje prostorskih ureditev v območju Lokacijskega načrta za avtocesto na odseku Hrastje – Lešnica. Obstoječe strokovne podlage za celotno območje PSC Mačkovca iz leta 2006 so bile dopolnjene z novimi rešitvami na osnovi katerih je bila potrjena strokovna rešitev kot podlaga za nadaljnjo obdelavo. Po javni razgrnitvi (december 2014), je bil na podlagi sprejetih stališč do pripomb, v oktobru 2015, izdelan predlog in v novembru posredovan v pridobitev mnenj nosilcev urejanja prostora. Večina pozitivnih mnenj NUP je bilo prejetih v začetku leta 2016, razen mnenja DARS d.d.. V letih 2016 in 2017 so tako sledila usklajevanja rešitev z DARS d.d., predvsem v zvezi z meteorno kanalizacijo. Usklajevanja so se izvajala na podlagi strokovnih rešitev Hidravlične študije odvodnjavanja območja OPPN Mačkovec-2 (Vodnogospodarski biro Maribor d.o.o., april 2017; dopolnitev: avgust 2017). Po uskladitvi rešitev v odloku je DARS d.d. v novembru 2017 izdal pozitivno mnenje, v januarju 2018 pa je bil izdelan usklajeni predlog odloka o OPPN.

PREDMET OPPN: Z OPPN se načrtuje prostorska zasnova poslovno storitvene cone s potrebno infrastrukturno opremo in drugimi spremljajočimi ureditvami ob upoštevanju vseh mejnih pogojev, kot pomembne vstopne točke v mesto. Območje je namenjeno gradnji nestanovanjskih stavb, ki ob upoštevanju obstoječega stanja (Qlandija) dopolnjujejo in zaključujejo severni del kompleksa poslovno storitvene cone.

C. OPIS GLAVNIH REŠITEV UMESTITVE NAČRTOVANE UREDITVE V PROSTOR

OBMOČJE UREJANJA: Ureditveno območje OPPN je določeno z mejo, ki na zahodu in jugozahodu meji z Državnim prostorskim načrtom za državno cesto od avtoceste A2 Ljubljana – Obrežje pri Novem mestu do priključka Maline (uredba objavljena v Uradnem listu RS, št. 102/12; v nadaljnjem besedilu: 3. razvojna os), na jugu pa s priključkom do Poslovno storitve cone Mačkovec -2 in ureditvijo zelenih površin ter obcestnega prostora sega na območje Lokacijskega načrta za avtocesto na odseku Hrastje – Lešnica (uredba objavljena v Uradnem listu RS, št. 16/03, 22/05 in 102/12). Na vzhodu vključuje območje krožnega križišča in dostopne ceste do objekta Qlandia, na severu pa zaradi skupnih zunanjih ureditev z objektom Qlandia sega na območje Občinskega lokacijskega načrta Poslovno storitvena cona Mačkovec -1 (odlok objavljen v Uradnem listu RS, št. 107/06, 62/10 in 28/12).

URBANISTIČNO-ARHITEKTURNE UREDITVE OBMOČJA:

Tipologija objektov:

- Definirana je kot ena ali več prostostoječih enot (do največ pet prostostoječih enot) v osnovi pravokotne oblike, ki je lahko poljubno razgibana znotraj dovoljenega gabarita na površini za gradnjo stavbe. Ob stavbi se dopuščajo tudi nadstreški, zunanje stopnice ipd. Stavba je lahko v detajlih tudi zaokrožena.

Velikost in zmogljivost:

- Horizontalni gabariti: Na površini za gradnjo stavb, ki je v obliki »zapolnjene« črke »V« je možna postavitev ene ali več poljubno velikih stavb.
- Vertikalni gabariti: Višina posamezne stavbe je največ 12m od kote pritličja do vrha fasade objekta. Možna je tudi izvedba kleti. Stavbe ob zahodnem robu naj bodo praviloma višje s poudarkom jugozahodnega dela, vendar ne več kot 12m. Stavbe ob južnem robu pa se načrtujejo kot nižje tako, da omogočajo odpiranje pogledov proti objektu Qlandia. V primeru, da se na lokaciji izvede ena stavba po celotni površini za gradnjo stavb le-ta ne sme biti višja kot Qlandia razen ob zahodnem robu, kjer se lahko posamezni deli izvedejo do 12m. Če pa se znotraj površine za gradnjo stavb struktura morfologije razdrobi, se za objekte ob zahodnem robu s poudarkom jugozahodnega dela dopušča višina do 12m, za stavbe ob regionalni cesti R2-488 pa do največ 7m.

Oblikovanje zunanje podobe:

- Konstrukcija: dovoljene so vse vrste konstrukcij.
- Streha: streha je ravna. Na strehi je dovoljeno namestiti elemente za rabo obnovljivih virov energije v skladu z oblikovanjem objekta.
- Kritina: skladno s tehnološko rešitvijo konstrukcije ravne strehe.
- Fasada: Fasada naj bo oblikovana sodobno glede na funkcijo objekta, v primeru, da je na območju predvidenih več stavb, naj bodo le-te usklajene in oblikovane enotno. Južna fasada naj ustvarja značilno fasado mestne vpadnice, zahodna fasada pa je zgolj servisna. Zasteklitev in druga specifična obdelava ulične fasade naj simbolizira poslovni ali upravni značaj objektov. Arhitektura posameznih objektov naj sledi sodobnim trendom trgovskih in poslovnih objektov z izraženimi značilnimi elementi (odprte fasade, zaprte fasade, odprte površine izložbenih galerij, označeni orientacijski akcenti, vstopi in izstopi v objekte,...).

Lega objekta na zemljišču:

- Stavba ali več manjših stavb so umeščene na površino za gradnjo stavbe ob upoštevanju gradbene meje, pri čemer mora biti zagotovljena požarna varnost posameznih stavb ter ustrezn a površina za normalno vzdrževanje posamezne stavbe.
- Linija objektov v smeri sever – jug (ob deviaciji 1-12) je močnej e poudarjena (višji in večji objekti), medtem ko se struktura objektov v smeri zahod – vzhod drobi in tako omogoča prehode in preboje med objekti ter odpiranje pogledov proti objektu Qlandia.
- Kota platoja zunanje ureditev je cca 190,00 m.n.v..

Zunanja ureditev:

- Glavni dostop na območje se izvede z regionalne ceste R2-448, odsek 1512 (deviacija 1-12) preko rekonstruiranega krožnega križišča K2a, dostop za dostavo pa se predvidi na sredini južnega kraka. Slednji se nadaljuje v manipulativno dostopno cesto, ki poteka po zahodnem robu območja.
- Zunanje ureditve se izvedejo skladno z ureditvami trgovskega kompleksa Qlandia. Ob zahodni in južni fasadi se predvidi linijska zazelenitev kot del oblikovanja fasade.
- Za potrebe predvidenega kompleksa se dogradi še cca 180 parkirnih mest ter hkrati koristi že obstoječa parkirna mesta. Za posamezne dejavnosti je potrebno zagotoviti zadostno število parkirnih mest ob objektu, na skupnih parkirnih površinah ali pa v kletnih etažah. Parterne parkirne površine morajo biti ozelenjene in sicer z zasaditvijo dreves za senčenje (1 funkcionalno drevo na 5 parkirnih mest).
- Brežine na zahodnem robu, med stavbami in cestnim svetom se uredijo skladno s predvidenimi cestnimi ureditvami.
- Možna je postavitev reklamnega stebra do višine največ 22m.

Dopustna izraba prostora na gradbeni parceli:

- FZ (faktor zazidanosti): do 0,50.
- FI (faktor izrabe): do 2,00.

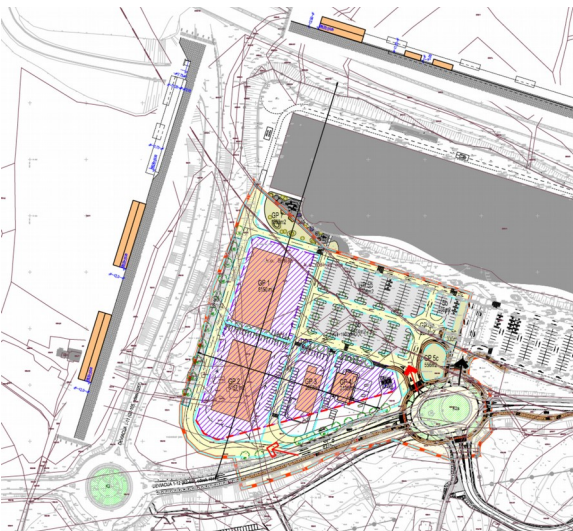
Območje OPPN se priključuje na infrastrukturno omrežje (komunalno, energetska in ostalo infrastrukturo), ki je bilo že izvedeno za potrebe Poslovno-storitvene cone Mačkovec-1 in dimenzionirano tudi za potrebe predmetne cone.

Pripravlja vec: Mestna občina Novo mesto
Seidlova cesta 1
8000 Novo mesto

Naročnik: Rutar Marketing d.o.o.
Premrlova ulica 14
1000 Ljubljana

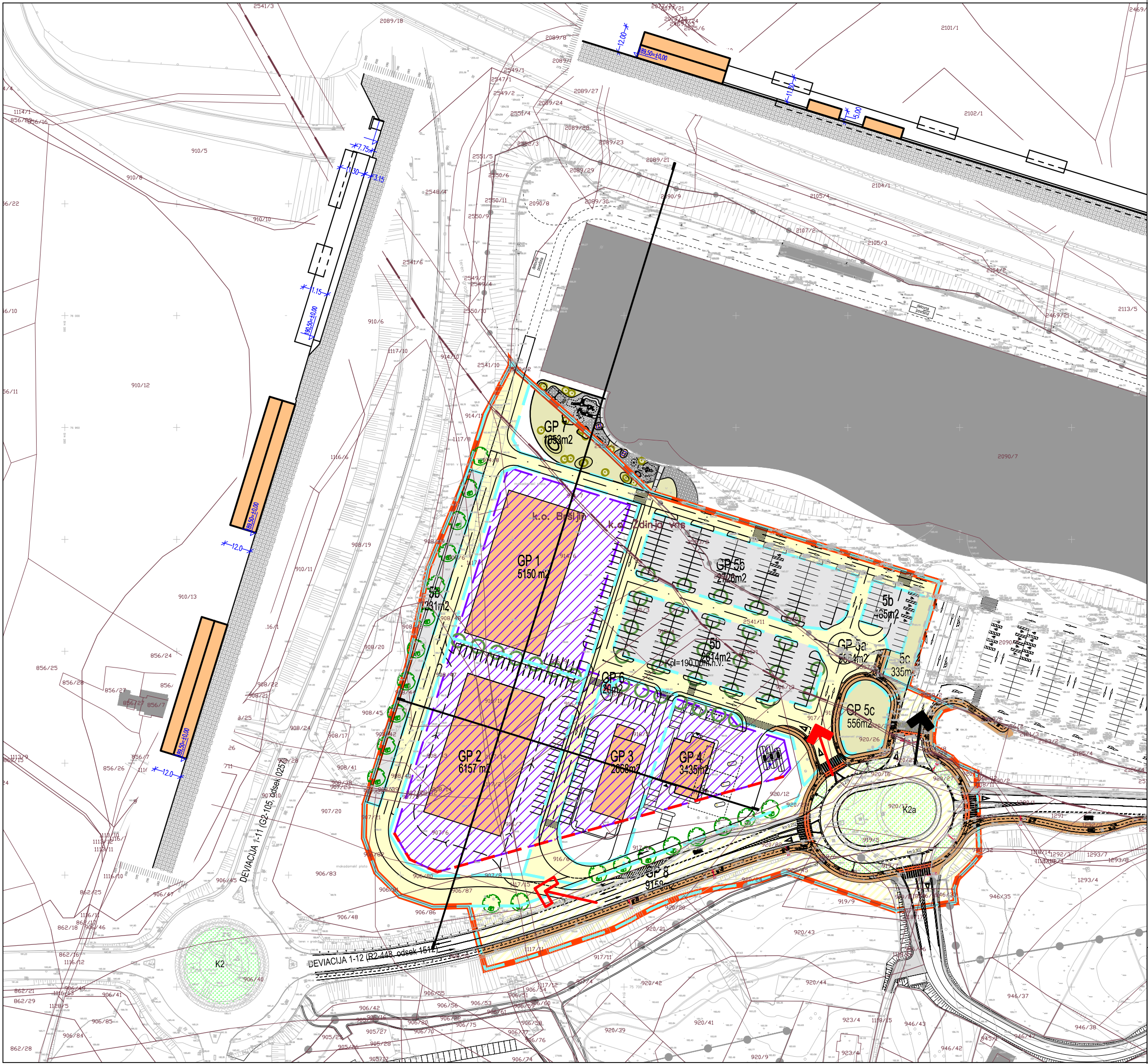
OPPN PSC MAČKOVEC - 2

SPREJET DOKUMENT



Povzetek za javnost

Merilo: 1: xy
Kartografska podlaga : geodetski posnetek in DKN
Datum : julij 2018



LEGENDA:

- MEJA OBMOČJA OPPN PSC Mačkovec 2
- MEJA OBMOČJA OLN PSC Mačkovec -1 (sprejet dokument)
- OBSTOJEČI OBJEKTI
- DOSTOP V OBMOČJE - OBSTOJEČE
- DOSTOP V OBMOČJE - PREDVIDENO
- DOSTOP - DOSTAVA
- GRADBENA PARCELA
- POVRŠINA ZA GRADNJO STAVB
- GRADBENA MEJA
- PREDVIDENI OBJEKTI
- OTROŠKO IGRIŠČE
- ZELENE POVRŠINE
- DREVORED, ZAZELENITEV PARKIRIŠČ
- ZELENE POVRŠINE V KROŽNEM KRIŽIŠČU
- HODNIK ZA PEŠCE
- KOLESARSKA STEZA
- KOLESARSKA STEZA + HODNIK ZA PEŠCE

- SKUPNE POVRŠINE:
- GP5a - DOSTOPNE CESTE (PROMETNE POVRŠINE ZNOTRAJ OBMOČJA)
 - GP5b - SKUPNA PARKIRIŠČA
 - GP5c - ZELENE POVRŠINE
 - GP6 - POVRŠINE TP
 - GP7 - OTROŠKO IGRIŠČE
- JAVNE POVRŠINE:
- GP8 - PROMETNE POVRŠINE V OBMOČJU REGIONALNE CESTE

UREDITVENA SITUACIJA
- SPREJET DOKUMENT -

