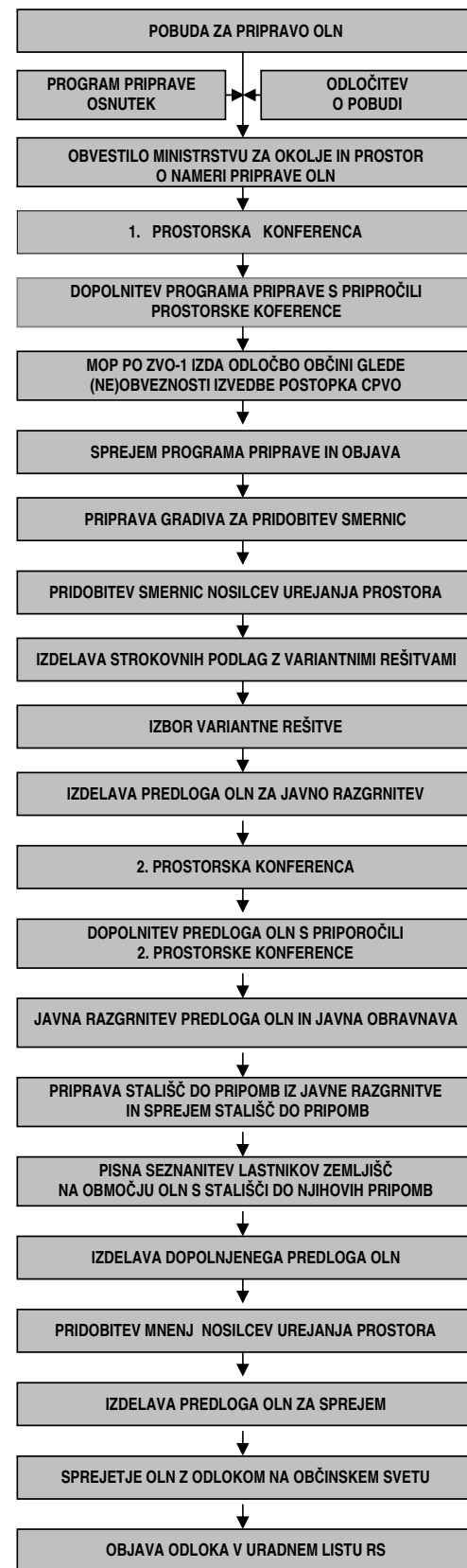


**A. POSTOPEK PRIPRAVE IN SPREJEMANJA
OBČINSKEGA LOKACIJSKEGA NAČRTA
POSLOVNO-STORITVENA CONA MAČKOVEC -1**



B. UVOD

Na osnovi dolgoročnega prostorskega plana MONM (Urbanistična zasnova Novega mesta) je na območju Mačkoveca predvidena izgradnja cone, namenjene poslovnim in storitvenim dejavnostim, ki so v gravitacijskem območju občine in regije deficitarne. Izgradnja in komunalno urejanje območja, za katero je predvidena izdelava občinskega lokacijskega načrta Poslovno-storitvena cona Mačkovec-1 (v nadaljevanju OLN), je terminsko in vsebinsko vezana na prometne in druge infrastrukturne ureditve, ki jih določa lokacijski načrt za avtocesto na odseku Hrastje – Lešnica (uredba objavljena v Uradnem listu RS, št. 16/03).

Prva prostorska konferenca je bila izvedena že leta 2004. Zaradi novonastalih dejstev po izdelavi osnutka dopolnitve programske zasnove za OLN in dogovorjenih usklajenih ureditev z nosilci urejanja javne infrastrukture je bila ponovljena dne 31.1.2006. Na njej je pripravljavec pridobil in uskladil priporočila, usmeritve in legitimne interese lokalne skupnosti, gospodarstva in interesnih združenj ter organizirane javnosti glede priprave OLN.

Na podlagi projektne naloge MONM, ki temelji na predhodno izdelanih strokovnih podlagah, sta bila v postopku zbiranja ponudb za investitorja izbrani podjetji MID Investicije d.o.o., Ljubljana in B.A.B. Shop-IN d.o.o., Ljubljana.

Ministrstvo za okolje in prostor RS je na vlogo MONM odločilo, da postopka celovite presoje vplivov na okolje za obravnavan OLN ni treba izvesti; odločba je bila izdana pod št. 35409-39/2006/1 NBJ z dne 1.03.2006. Program priprave za OLN je bil nato sprejet dne 16.3.2006 (Uradni list RS, št. 36/06).

V maju 2006 so bile izdelane strokovne podlage za širše območje (za območje Mačkoveca in Ločne in sicer severno od Šmarješke in vzhodno od Andrijaničeve ceste /severne obvoznice/) ter strokovne podlage za izdelavo OLN z variantnimi rešitvami. Komisija za izbor najprimernejše urbanistično arhitekturne rešitve, imenovane s strani župana MNOM, je izbor variante opravila dne 19.5.2006. Za nadaljnjo pripravo OLN je s prometnega vidika kot najprimernejšo varianto izbrala varianto 1, ki je vključena v urbanistično arhitekturno rešitev variante A. Izbrano rešitev so podprli tudi predstavniki civilne iniciative in vodstva KS Ločna-Mačkovec.

Pred javno razgrnitvijo predloga OLN je bila dne 14.6.2006 izvedena druga prostorska konferenca, predlog dokumenta pa je bil v javni razgrnitvi v času od 29.06.2006 do 31.07.2006. Priporočila in usmeritve druge prostorske konference ter sprejeta stališča do pripomb in predlogov iz javne razgrnitve so bila podlaga za pripravo dopoljenega predloga, na katerega so bila pridobljena tudi pozitivna mnenja pristojnih nosilcev urejanja prostora. Predlog OLN je občinski svet obravnaval na svoji 31. seji dne 28.9.2006 in ga sprejel z odlokom (objavljen v Uradnem listu RS, št. 107/06).

**C. OPIS GLAVNIH REŠITEV UMETITVE NAČRTOVANE
UREDITVE V PROSTOR**

LOKACIJA

Lokacija PSC Mačkovec se nahaja neposredno ob priključku na AC oz. na križišču prometnic mednarodnega, nacionalnega in lokalnega pomena, kar ji določa izredno prostorsko in ekonomsko atraktivnost. Iz percepcijskega in funkcionalnega vidika predstavlja območje urbani vhod v Novo mesto, zato je pri oblikovanju prostorskih rešitev ključnega pomena javni interes in splošna podoba Novega mesta.

Območje OLN skupno meri 20,11 ha in je deljeno na tri cone: I.A/cona JUG in I.B/cona SEVER sta namenjeni poslovnim in storitvenim dejavnostim, I.C/cona VZHOD pa bivanju.

IZHODIŠČA

Obravnavano območje se iz percepcijskega vidika nahaja na robu mesta, vključeno med traso AC in deviacijo 1-12, ki vzpostavlja »fizični rob« med grajeno strukturo in kulturno

krajino. V prostorskem smislu predstavlja »zeleni tampon klinaste oblike« med mestom in ruralno krajino, v vzdolžni smeri (vzhod – zahod) pa predstavlja trikotni iztek zelene strukture, ki se zaključuje na lokaciji križišča lokalnih in regionalnih cest (krožišče K 3). Temeljno izhodišče pri zasnovi koncepta: severni del območja (cone nad deviacijo 1-12 t.j. I.B/cona SEVER in II/cona RONDO) je treba obravnavati in urejati kot ločeno površino z lastno vizualno diko, saj linija deviacije 1-12, ne glede na širitev grajene strukture v smeri sever-jug, še vedno predstavlja temeljno ločnico med urbano in ruralno krajino. Za severni del je predlagan *prostorski koncept z značajem urbanega parka*, za južni pa *koncept karejske zasnove z osrednjo osjo profilirano po vzoru mestnega bulvarja*.

PROSTORSKE REŠITVE

Koncept prostorske zasnove območja I.B/cona SEVER temelji na sintezi vseh programov v okviru enega monolitnega objekta, kot stopničastega niza treh etaž. Kompleks je na SZ strani delno vkopan v izrazito reliefno strukturo in tvori tudi na svoji peti fasadi (streh) pohodno površino »urbanega parka«. Območje parka se terasasto spušča proti vzhodu in omogoča obiskovalcu vedutne poglede na vse strani. »Preprogo« strehe prebadajo vertikalni medetažni svetlobni jaški, ki se ob stiku z njo preoblikujejo v uporabne paviljone s programi gostinskega značaja. Njihova orientacija usmerja poglede proti jugu in zapira prisotnost AC na severni strani, zunanje površine med paviljoni pa so členjene z urbano opremo in strukturirane kot preplet zelenih in urbanih javnih površin.

Koncept enostavnih pravokotnih in trapeznih stavbnih mas sledi karejski strukturi območja I.A/cone JUG, pri čemer objekti zasedajo čim večji obseg razpoložljivih zemljišč. Osnovna geometrija objektov je pravokotna na glavno os podaljška deviacije 1-11 in ustvarja značilno fasado cestnega bulvarja. Fizični razmik med objekti omogoča poglede – preboje skozi območje, zato so izvozi oblikovani z ustrezno urbano opremo javnih in zelenih javnih površin.

GOSPODARSKA INFRASTRUKTURA

OLN je predviden na območju, kjer je dokončana cestna infrastruktura ter ostali infrastrukturni objekti, ki so bili predvideni za potrebe gradnje avtoceste.

Območje I.B/cona SEVER se navezuje na cestno omrežje preko deviacije 1-12 (R2-448/1512), to je preko krožnega križišča K2A in predvidenega novega križišča na vzhodnem delu urejanja. Območje I.A/cona JUG se navezuje na cestno omrežje preko predvidenega novega dela vzhodne obvozne ceste kot podaljška deviacije 1-11 (začasne lokalne ceste). Predvidena sta dva vstopa in sicer sredinski uvoz izvoz (desno desno priključevanje) ter na sredini rekonstruirane lokalne ceste za uvoz v garažo osrednjega poslovnega objekta. Lokalna cesta se na vzhodno obvozno cesto priključuje preko krožnega križišča (K4). V sklopu novih prometnic se predvideni tudi poteki peš komunikacij in kolesarskih stez.

V okviru mirujočega prometa so za vsak objekt centra predvidene parkirne površine in sicer kot proste površine ali v kombinaciji z garažno hišo. Za napajanja objektov so predvidene priključitve na celotno komunalno, energetsko in telekomunikacijsko omrežje. V ta namen bodo zgrajeni novi vodi, ki upoštevajo tudi širitev cone na območje med deviacijo 1-12, na severu ter tovarniškim kompleksom Krke, tovarne zdravil na jugu. Zaradi gradnje poslovnega centra je potrebno prestaviti del 20 kV daljnovoda na južnem in vzhodnem delu urejanja ter delno nizkonapetostno omrežje, ki sedaj poteka v coni I.A in I.C. Izvesti je treba tudi povečanje kapacitete črpalnice Mačkovec za fekalno odpadno vodo in tlačni vod.

Zaradi poteka magistralnega plinovoda preko celotnega območja urejanja ob deviaciji 1-12, se celoten koridor v širini 56 m nameni za zelene in manipulativne površine. Primarni vodovod se rekonstruira, trasa poteka med plinovodom in deviacijo 1-12.

Pripravljavec: MESTNA OBČINA NOVO MESTO
Seidlova cesta 1
8000 Novo mesto

Naročnika: MID Investicije d.o.o.
Dunajska 106, 1000 Ljubljana

B.A.M. Shop-In d.o.o.
Jurčkova cesta 232, Ljubljana

**OBČINSKI LOKACIJSKI NAČRT
POSLOVNO-STORITVENA CONA
MAČKOVEC -1**

SPREJET DOKUMENT

Merilo : 1: 3 000
Kartografska podlaga : DKN, GURS
Datum : september 2006