

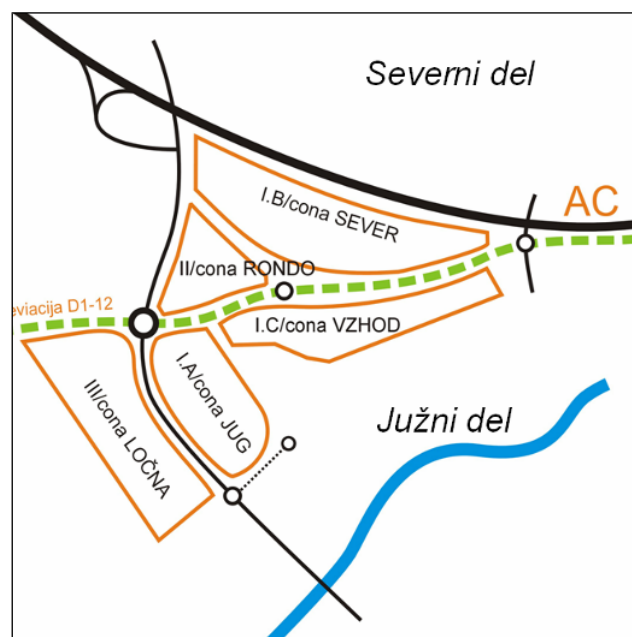
6 OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV OPPN

6.1 RAZLOGI ZA IZDELAVO OPPN

Na podlagi sprememb in dopolnitev prostorskih sestavin planskih aktov Mestne občine Novo mesto iz leta 2004, v okviru katerih je bila sprejeta tudi Urbanistična zasnova Novega mesta, so bile v letu 2005 izdelane strokovne podlage za umestitev poslovno-storitvene cone na območje Mačkovca. Za ožje območje obravnave je sledila priprava občinskega lokacijskega načrta Poslovno-storitvena cona Mačkovec-1 (v nadaljevanju tudi: OLN PSC Mačkovec-1), ki je bil sprejet v 2006 (Uradni list RS, št. 107/06). OLN je vključeval tri območja urejanja: cono I. A-jug in cono I. B-sever z nestanovanjskimi stavbami ter cono I. C-vzhod s stanovanjskimi stavbami. Zahodni del cone I. B -sever je že izveden (Qlandia), na ostalih lokacijah pa se investicije šele pripravljajo.

V Urbanistični zasnovi Novega mesta je bila predvidena tudi izdelava občinskega lokacijskega načrta PSC Mačkovec – 2 (cona Rondo), ki pa se ni izdelal, ker zaradi tangenc z Lokacijskim načrtom za avtocesto Ljubljana - Obrežje na odseku Hrastje - Lešnica (Uradni list RS, št. 16/03) in gradnjo avtoceste v letu 2004 še ni bilo mogoče določiti stavbnih zemljišč za gradnjo cone. Avtocesta je bila v letu 2006 nato zgrajena, Mestna občina Novo mesto pa je skozi pripravo Občinskega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 101/09, tehnična popravka: 37/10 in 76/10) uskladila posege z Ministrstvom za okolje in prostor ter Ministrstvom za promet na obravnavanem območju. Z Občinskim prostorskim načrtom je bilo za obravnavano območje določeno stavbno zemljišče za centralne dejavnosti v okviru enote urejanja prostora: NM/12-OPPN-c.

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..

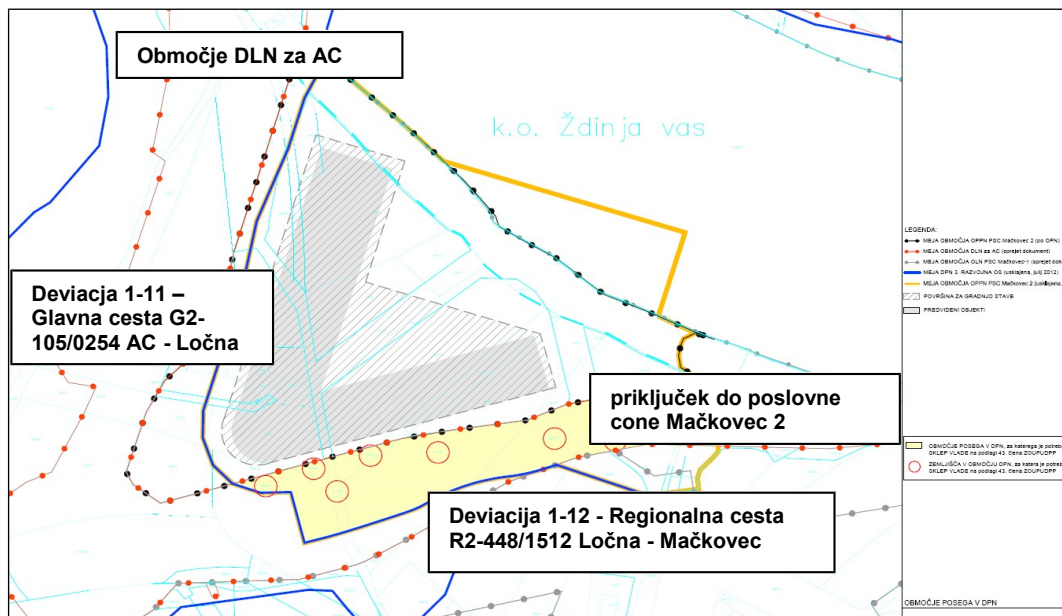


Posamezna območja znotraj PSC Mačkovec

6.2 ZAČETEK POSTOPKA IN PPIPRAVA OPPN

Postopek priprave je bil pričtet 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, ki so bile upoštevane pri strokovni rešitvi. Z odločbo 35409-172/2011/3 z dne 29.8.2011 je MOP (danes MKO) odločil, da za OPPN ni potrebno izvesti celovite presoje vplivov na okolje.

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 lokalnega pomena (rekonstrukcija regionalne ceste R2-448/1512 Ločna - Mačkovec) s priključkom do poslovne cone Mačkovec 2 in ureditvijo zelenih površin ter občestnega prostora) v območju Lokacijskega načrta za avtocesto na odseku Hrastje – Lešnica v k.o. Bršljin (1455): 906/14, 907/8, 916/6, 917/8, 919/2, 920/14, 920/15, 920/17, 946/27, 1117/4 in 1118/6.



Prikaz območja posega v DPN, za katerega je bil pridobljen sklep Vlade na podlagi 43. člena ZOUJUPPP

Z dopisom št. 350-47/2010-67(1900) z dne 5.6.2014 so bile s strani MONM potrjene Strokovne podlage za OPPN PSC Mačkovec 2 (Topos, januar 2014, dopolnitev: marec 2014, oddane 20.5.2014) in s tem tudi rešitve kot podlaga za nadaljnje faze OPPN.

Javna razgrnitev dopolnjenega osnutka občinskega podrobnega prostorskega načrta OPPN, je potekala od 28.11.2014 do 31.12.2014 v prostorih Mestne občine Novo mesto. V sklopu javne razgrnitve je bila sklicana javna obravnava dne 10.12.2014, ki se je je udeležilo skupno 5 krajanov in krajanek KS Ločna – Mačkovec ter ostale zainteresirane javnosti. V času javne razgrnitve dopolnjenega osnutka OPPN so bile podane pisne pripombe, ki so prispele po pošti, pripombe članov občinskega sveta in članov odborov za okolje in prostor ter komunalo in promet ter pripombe na javni obravnavi. Pripomb v knjigo pripomb na kraju razgrnitve ni bilo podanih.

Odbor za okolje in prostor ter Odbor za komunalo in promet sta dopolnjen osnutek OPPN obravnavala na 1. skupni seji odborov dne 16.12.2014, Občinski svet Mestne občine Novo mesto pa na 3. seji dne 18.12.2014.

Po končani javni razgrnitvi so bila pripravljena in s strani župana zavzeta stališča do pripomb s sklepom dne 1.10.2015. Smiselne in sprejemljive pripombe so se upoštevale pri pripravi predloga OPPN, ki je bil izdelan v oktobru 2015 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., ki je odrekel pozitivno mnenje k predlogu. V letih 2016 in 2017 so tako sledila usklajevanja rešitev z DARS d.d. za pridobitev pozitivnega mnenja na predlog OPPN, 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.

Usklajeni predlog (junij 2018) obravnavan na 31. redni seji, dne 12.7.2018, je bil izdelan na podlagi ponovno pridobljenega mnenja Komunale Novo mesto in Direkcije RS za vode, Novo mesto ter pripravljen za obravnavo na seji občinskega sveta.

6.3 OPIS PROSTORSKE UREDITVE, KI SE NAČRTUJE Z 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 Qulandia.

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 (Qulandija) dopolnjujejo in zaključujejo severni del kompleksa poslovno storitvene cone.

Odnos do prostora se s potekom tretje razvojne osi spreminja in z vidika perspektive (pogleda) pripoveduje drugačno zgodbo v odnosu do mestotvornosti cone. Kot mestotvorna fasada se vzpostavi le južna fasada ob deviaciji 1-12 z dodatnim poudarkom jugozahodnega roba (ob krožnem križišču K2) in s posameznimi, ločenimi grajenimi enotami, ki se proti vzhodu drobijo ter tako omogočajo prehodnost območja ter prosojnost pogledov proti Qlandii. Površina za gradnjo stavb, ki je predvidena za gradnjo ene ali več večjih in/ali manjših stavb sledi smeri tangiranih cest kot glavnim smerem v prostoru. Objekt oziroma več manjših objektov se umešča na lokacijo v obliki »zapolnjene« črke »V« ob upoštevanju gradbene meje. Osnovna geometrija objekta s cestno fasado in poudarkom na jugozahodnem vogalu ter oblikovanje glavna fasade (južna stran) ustvarjajo mestotvornost lokacije.

Glavni uvoz v območje je na jugovzhodni strani preko rekonstruiranega krožnega križišča K2a. Uvoz, namenjen le dostavi, pa je predviden na sredini južnega kraka.

Vsak posamezen objekt mora imeti znotraj svoje gradbene parcele urejeno vso potrebno manipulacijo ter parkirna mesta. Le-ta se zagotovijo tudi na skupnih parkirnih površinah, dopušča pa se tudi možnost ureditve le-teh v kletnih etažah.

Z navezavo infrastrukturnih vodov in naprav izven območja OPPN se zagotavlja funkcioniranje objektov in ureditev, ki so načrtovani v območju OPPN.

Priloga:

- Sklep Vlade, št. 35000-7/2012/5 s prikazom posega v DPN