

1 RAZLOGI ZA PRIPRAVO OLN

Območje planirane poslovno-storitvene cone Mačkovec -1 (v nadaljevanju: PSC Mačkovec-1) se nahaja na skrajnem SV robu mesta, v neposredni bližini vzhodnega avtocestnega priključka za Novo mesto. Glede na svojo lego ob križišču pomembnih mednarodnih prometnih povezav (križišče X. prometnega koridorja in tretje razvojne osi Koroška – Bela krajina) med zahodno in vzhodno Evropo ter v smeri sever jug med Avstrijo skozi zasavski bazen mimo Novega mesta proti Hrvaški in Jadranskemu morju ima območje pomembno strateško lego.

Za obravnavano cono je Mestna občina Novo mesto (v nadaljevanju: MONM) v letu 2004, v sklopu sprememb in dopolnitev prostorskih sestavin planskih aktov občine (v okviru katerih je bila dopolnjena tudi Urbanistična zasnova Novega mesta), sprejela programsko zasnovo (odlok objavljen v Uradnem listu RS, št. 99/04). V njej sta obravnavani dve območji, to je cona »sever« in cona »jug«, območje poimenovano »rondo« pa se nahaja v območju urejanja z lokacijskim načrtom za avtocesto na odseku Hrastje – Lešnica (uredba objavljena v Uradnem listu RS, št. 16/03 - v nadaljevanju: Uredba). Območje, obravnavano s sprejeto programsko zasnovo, se namenja predvsem za poslovne in storitvene dejavnosti, ki so v gravitacijskem območju občine in regije deficitarne.

Glede na to, da je bila AC v gradnji in da je bilo treba vzporedno zagotoviti usklajen potek komunalne in energetske infrastrukture na tem območju, je MONM v začetku leta 2005 v zvezi s tem zagotovila dodatne strokovne podlage. Izdelane so bile pod naslovom Strokovne podlage za dopolnitev programske zasnove za oskrbno-storitveno cono Mačkovec (izdelovalec Acer Novo mesto d.o.o., št. IZ-R1/2005, februar 2005). V drugi polovici leta 2005 je občina opravila tudi vrsto usklajevanj za potek infrastrukturnih objektov in naprav ter njihovih križanj tako, da so upoštevani interesi investitorja AC, nosilcev javnih pooblastil na področju infrastrukture in MONM kot načrtovalca prostorskega razvoja Novega mesta. Istočasno so bile usklajevane tudi obveznosti financiranja spremenjenih ali dopolnjenih infrastrukturnih ureditev. Že usklajeni in dogovorjeni gradbeni posegi so se izvajali v sklopu izgradnje AC in deviacij.

Na osnovi dolgoročnega prostorskega plana MNOM (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. Območje obravnave je zaradi dobre dostopnosti in umeščenosti na križišče pomembnih prometnih povezav gospodarsko zelo perspektivno, zato je interes za čimprejšnjo realizacijo gradenj za predvidene dejavnosti precejšen.

Sočasno z gradnjo AC in deviacij, ki so predmet državnega lokacijskega načrta za AC, je zgrajen tudi precejšen del komunalne in energetske infrastrukture, na katero se bo PSC Mačkovec-1 lahko navezala.

Kompleksno urejeno poslovno-storitveno območje bo predstavljalo urbani vhod v Novo mesto in imelo bistven vpliv na podobo mesta kot regionalnega središča ter njegov gospodarski razvoj.

Za realizacijo tega programa je na osnovi veljavne prostorske zakonodaje predvidena izdelava OLN. Program priprave za prostorski akt – občinski lokacijski načrt je župan Mestne občine Novo mesto sprejel dne 16.3.2006 in je objavljen v Uradnem listu RS, št. 36/06 z dne 6.4.2006.

2 OBRAZLOŽITEV ZASNOVE PROSTORSKE UREDITVE

Obravnavano območje se iz percepcijskega vidika nahaja na robu mesta, ukleščeno 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 zaključi na lokaciji križišča lokalnih in regionalnih cest (krožišče K 3).

Pri zasnovi koncepta smo oblikovali temeljno izhodišče, da je severni del območja (cone nad *deviacijo 1-12* t.j. *I.B/cona SEVER* in *II/cona RONDO*) potrebno obravnavati in urejati kot ločeno površino z lastno vizualno dikcijo, 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-sever, temelji na sintezi vseh programov v okviru enega monolitnega objekta, kot stopničastega niza treh etaž. Kompleks je na S-Z strani delno vkopan v izrazito reliefne strukturo in tvori tudi na svoji peti fasadi (strehi) pohodno površino »urbanega parka«. Območje parka se terasasto spušča proti vzhodu in omogoča obiskovalcu vedutne poglede na vse strani. »Preprogo« strehe prebadajo vertikalni med etažni 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. Na tem območju sta predvidena dva objekta, večji monolitni objekt na zahodu in manjši objekt na vzhodu za potrebe AMZS. Uvoza v območje sta dva, eden preko obstoječega rondoja in drugi na vzhodni strani, za potrebe objekta AMZS. Parkirišča so delno urejena na terenu na južni strani monolitnega objekta in ob objektu na vzhodni strani ter delno v pritličju ali kleti monolitnega objekta.

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. Glavni uvoz v območje je na sredini zahodne strani območja urejanja, drugi uvoz je na južni strani na nivoju kleti južnega objekta, kjer je tudi uvoz v kletno etažo, kjer so urejena parkirna mesta. Parkirišča so, poleg kletne etaže južnega objekta, urejena še v nivoju terena ob vseh treh objektih.

V **coni I.C-vzhod** je predvidena stanovanjska pozidava s prosto stoječimi stavbami. Lege objektov sledijo v večji meri reliefnim pogojem, delno se prilagajajo obstoječi parcelaciji. Za dostopnost območja je predvidena nova napajalna cesta, ki se navezuje na obstoječi rondo na severni strani območja.

3 VARIANTNE REŠITVE

V maju 2006 so bile izdelane strokovne podlage za širše območje (za območje Mačkovca 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.

Izdelane so bile tri variantne rešitve, ki so vključevale tudi širše območje urejanja.

Varianta A – severni del:

Koncept prostorske zasnove temelji na sintezi vseh programov v okviru enega monolitnega objekta, kot stopničastega niza treh etaž. Kompleks je na S-Z strani delno vkopan v izrazito reliefno strukturo in tvori tudi na svoji peti fasadi (strehi) 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.

Južna stranica objekta je strukturno in transparentno oblikovana kot glavna fasada z ločenimi vhodi, ki se v notranjosti vključujejo v linearno trgovsko alinejo s prečnimi preboji v notranjost objekta. Vertikalne komunikacije so organizirane ob svetlobnih jaških v določenem rastru, ki funkcionalno in doživljajsko ločuje posamezne programe znotraj objekta. Nivo osnovnega tj. dostopnega platoja je na višini rondoja K 2a, iz katerega je neposredno dostopen tudi objekt v coni II/Rondo ter vzhodni sektor, na katerem je lociran objekt AMZS.

Objekt na območju II/*cone Rondo* je zasnovan kot pritličen paviljon z zastekljeno špico (na južnem delu), ki izraža transparentnost obsežne površine in napoveduje formalni vhod v mesto, ki sledi v nadaljevanju južno od »deviacije 12«. Konzolni trikotnik predstavlja akcent in daje poseben geometrijski karakter celotnemu območju.

Varianta A – južni del:

Koncept enostavnih pravokotnih in trapeznih stavbnih mas sledi karejski strukturi območja I.A/*cone JUG* in III/*cone LOČNA*, pri čemer objekti zasedajo čim večji obseg razpoložljivih zemljišč. Osnovna geometrija objektov je pravokotna na glavno os 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.

Interna členitev volumnov je prilagojena potrebam v posameznem kompleksu in poteka vzporedno in/ali vzdolžno glede na osrednji cestni bulvar, pri tem sta vzporedno z bulvarjem zasnovana dva osnovna »reza«, ki ločujeta vse stavbne mase na dva dela. Tako vzpostavljena vizura oz. »trasa« preči objekte in površine ter oblikuje prehodni javni prostor znotraj in zunaj objektov ter spremljajoče interne mikroambiente.

Vzhodne in zahodne fasade so konzolno členjene z ustreznim etažnim zamikom, kar dematerializira volumne in ustvarja določeno transparentnost. Zasteklitev in druga specifična obdelava »uličnih fasad« simbolizira poslovni ali upravni značaj objektov v koridorju bulvarja, kot vstopa v Novo mesto.

Območje *I.A/cone JUG* prehaja na jugovzhodnem delu iz osnovnega vhodnega platoja v izrazito reliefno depresijo, kar omogoča organizacijo dodatne podkletene etaže namenjene različnim programom, dostavi in garaži.

Glavni vstop v območje *I.A/cone JUG* poteka iz križišča K-14a neposredno na odprte parkirne površine pred objekti, na južnem delu pa iz krožišča K 4 oziroma K 5.

Varianta A – zahodni del:

Pri umeščanju objektov po principu »organske pozidave« sledimo terenu in obstoječi parcelaciji na tem območju v največji možni meri. Tako se ustvari mehak organski prehod iz stroge ortogonalne zazidave preko nove zelene javne površine do velikih struktur na severu čez cesto. Otroško igrišče je locirano nekoliko zahodneje, tako da lahko na vzhodni strani območja predvidimo niz vrstnih hiš, ki zaključuje stanovanjsko pozidavo proti vzhodu in cesti.

Vsi novi objekti so individualne stanovanjske hiše, z največ dvema enotama ali dopolnilno poslovno dejavnostjo. Objekti so maksimalno K+P+1 in tlorisnih dimenzij 15,0 x 11,0m.

Varianta B – severni del:

Rešitev temelji na umestitvi široke vzdolžne osi – komunikacije med *I.B/cono SEVER* in *II/cono RONDO*, ob katero so prečno locirani posamezni programski sklopi. V vsakem »nizu« so objekti zasnovani po principu dvojčkov z vmesno svetlobno režo, ki poteka prečno na osrednjo »promenado urbanega parka« in označuje vstopne točke v posamezne objekte. Višinska gradacija kompleksov poteka v smeri vzhod-zahod vzporedno z osjo AC in ustvarja stopničasto strukturo »celote« v smeri pogleda iz AC.

Objekti se členijo po višini in globini kar oblikuje vzorec tridimenzionalno strukturirane fasade in vizualno zmanjšuje »efekt« velikih volumnov. Osrednji plato med severnim in južnim pasom je namenjen javnim in zelenim javnim površinam, dodatnim programom in enostavnim dostopom do posameznega objekta. Površine med objekti – kompleksi, ki so izmaknjene iz smeri osrednjega vzdolžnega pogleda so namenjene obsežnim parkiriščem.

Objekt v coni RONDO je zasnovan po enakem principu, pri čemur se površina na njegovi južni strani v večjem obsegu sprosti – ne pozida, zato da spusti višinsko dimenzijo in napoveduje »višinski« skok oz. akcent ob vstopu v mesto

Varianta B – južni del:

Koncept »L-objektov« orientiranih s krajšo stranico pravokotno na bulvar ustvarja notranje ambiente atrijsko zasnovanih izločb in lokalov. Ozke vizurne členitve objektov delijo stavbno maso glede na potrebe na posamezne programske in funkcionalne sklope Rez krajšega dela omogoča oblikovanje praktično dveh samostojnih enot t.j. krajšega in daljšega objekta.

Princip členitve stavbne mase v geometriji črke »L« še dodatno dematerializira fasado kompleksa v smeri pogleda iz naselja Pod Trško goro, proti kateremu je v tem slučaju usmerjen najožji del objektov.

Pročelje ulične fasade je oblikovano skladno s principom bulvarja, enako so opremljena peščeve površine, zelenice in drevoredi.

Glavni vstop v območje poteka enako kot pri *varianti A* t.j. iz križišča K-14a.

Varianta B – zahodni del:

Pri ortogonalni postavitvi novih stanovanjskih objektih se mreža navezuje na obstoječo mrežo pozidave in se na severu zaključí z zadnjo vrsto individualnih stanovanjskih hiš. Novo nastala ulica je priključena na krožišče K 2a in na obstoječo ulico na jugo-vzhodnem robu območja.

Na skrajnem vzhodnem robu območja urejanja predlagamo ureditev otroškega igrišča za potrebe nove in obstoječe stanovanjske pozidave.

Vsi novi objekti so individualne stanovanjske hiše, z največ dvema enotama ali dopolnilno poslovno dejavnostjo. Objekti so maksimalno K+P+1 in tlorisnih dimenzij 15,0 x 11,0m.

Varianta C – severni del:

V rešitvi gre za koncept vzporednih vzdolžnih rezov gradbene mase v *I.B/coni SEVER*, kar oblikuje lamelno geometrijo vzporednih površin in volumnov. Programi so v principu razporejeni v dve lameli, ki ju ostro loči vmesna zarez z »ožjim« profilom nakupovalne alineje. V posameznem »traku« so lokali zasnovani po principu aditivne vrste z vmesnimi svetlobnimi in funkcionalnimi preboji, orientirani v notranjost in členjeni s številnimi izložbami, izmiki in ostalimi elementi, ki ustvarjajo tipičen pejzaž »nakupovalne promenade«.

Na južni strani »lameh trakov« so locirana centralna parkirišča, iz katerih so preko pritličnih prebojev zagotovljeni vstopi v kompleks.

Različni trikotni zamiki posameznih objektov nadgrajujejo osnovno geometrijo in blažijo vizualno monotonijo linearne zasnove.

Objekt ob rondoju K 2 je zasnovan kot večji volumen s tanko vizurno rezo v kontekstu značilne lamelne geometrije. Izrazita konzolna opozarja na lokacijo vstopa v mesto, ki se začne južno od K 2.

Varianta C – južni del:

Koncept temelji na pahljačasti urbanistični strukturi enostavnih lamelnih objektov, na levi in desni strani deviacije 1-11.

V tej varianti je dostop v območje *I.A/cone JUG* organiziran iz vzhodne strani s potrebno izgradnjo nove vstopne ceste, vpete med krožišči K 2a in K 5 (*glej shemo na levi*). Ostali prometni priključi niso mogoči, zato se na odseku deviacije 1-11 med K 2 in K-14 oblikuje daljši, neprekinjen odsek bulvarja s tipičnim drevoredom.

Objekti so v prečni smeri s svetlobo rezo in prehodno pasažo formalno členjeni na dva dela, kar omogoča eventualno organizacijo posameznih programskih sklopov. Deli objekta, ki so usmerjeni proti bulvarju imajo v fasadi izražen poslovno-upravni značaj.

Krajše stranice so v prvem nadstropju v celoti zastekljene po vzoru konzolnega paviljona z usmerjenimi pogledi v bulvar oz.v krajino (na svojih zadnjih stranicah).

Osrednji vstop v območje poteka iz krožišča K 2a.

4 UTEMELJITEV PREDLAGANIH REŠITEV

Na osnovi dolgoročnega prostorskega plana MONM (Urbanistična zasnova Novega mesta) je na območju Mačkovca predvidena izgradnja cone, namenjene poslovnim in storitvenim dejavnostim, ki so v gravitacijskem območju občine in regije deficitarne.

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).

Pri izdelavi OLN so bile smiselno upoštewane vse smernice nosilcev urejanja prostora:

1. **Ministrstvo za zdravje, Zdravstveni inšpektorat RS, Območna enota Novo mesto:**
(smernice št. 3502-173/2005-2-11313 z dne 8.5.2006)
2. **Ministrstvo za obrambo, Inšpektorat RS za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, Izpostava Novo mesto:**
(smernice št. 350-63/2006-4 z dne 5.5.2006)
3. **Ministrstvo za okolje in prostor, Urad za prostorski razvoj, Ljubljana:**
(smernice št. 35001-168/2006/1 z dne 17.5.2006)
4. **Ministrstvo za okolje in prostor, Agencija RS za okolje, Urad za upravljanje z vodami, Sektor za vodno območje Donave, Oddelek območja spodnje Save, Novo mesto:**
(smernice št. 35001-249/2006-A002304003 z dne 18.5.2006)
5. **Ministrstvo za promet, Direkcija RS za ceste, Sektor za upravljanje, vzdrževanje in varstvo cest, Območje Novo mesto:**
(smernice št. 37167-139/2006-04 z dne 24.4.2006)
6. **DARS, družba za avtoceste, d.d., Celje:**
(smernice št. 351/D-39/06-PDP/SK-021 z dne 15.5.2006)
7. **Zavod za kulturno dediščino Slovenije, OE Novo mesto:**
(smernice št. NM-22/2002-PM z dne 12.5.2006)
8. **Elektro Ljubljana d.d., DE Elektro Novo mesto:**
(smernice št. 2522/06-AC/06 z dne 3.5.2006)
9. **Komunala Novo mesto d.o.o., Novo mesto:**
(smernice št. 60-DF-337/2006 z dne 10.5.2006)
10. **Geoplin plinovodi d.o.o., Ljubljana:**
(smernice št. S06-222/L-ZM/SK z dne 16.5.2006)
11. **Istrabenz plini d.o.o., PE Osrednja Slovenija, Novo mesto:**
(smernice št. DZ-95/2006 z dne 28.4.2006)
12. **Telekom Slovenije d.d., Sektor za upravljanje omrežja, Center za vzdrževanje TK omrežja, Novo mesto:**
(smernice št. 02/30-033-SH-454-06 z dne 5.5.2006)
13. **UPC Telemach d.o.o., Ljubljana:**
(smernice – predhodni pogoji št. mob42/06-NM z dne 18.5.2006)
14. **Mestna občina Novo mesto, Oddelek za KS in komunalne zadeve, Novo mesto:**
Smernice v predpisanem roku oz. do kompletacije predloga OLN niso bile podane.

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 dopolnjenega predloga.

Na dopolnjeni predlog, izdelan v avgustu 2006, so bila pridobljena mnenja nosilcev urejanja prostora. Njihove smernice in mnenja so v Prilogah tega OLN. Dokument je bil nato pripravljen kot predlog za sprejem, ki ga je občinski svet MNOM obravnaval in sprejel na svoji 31. redni seji dne 28.9.2006.