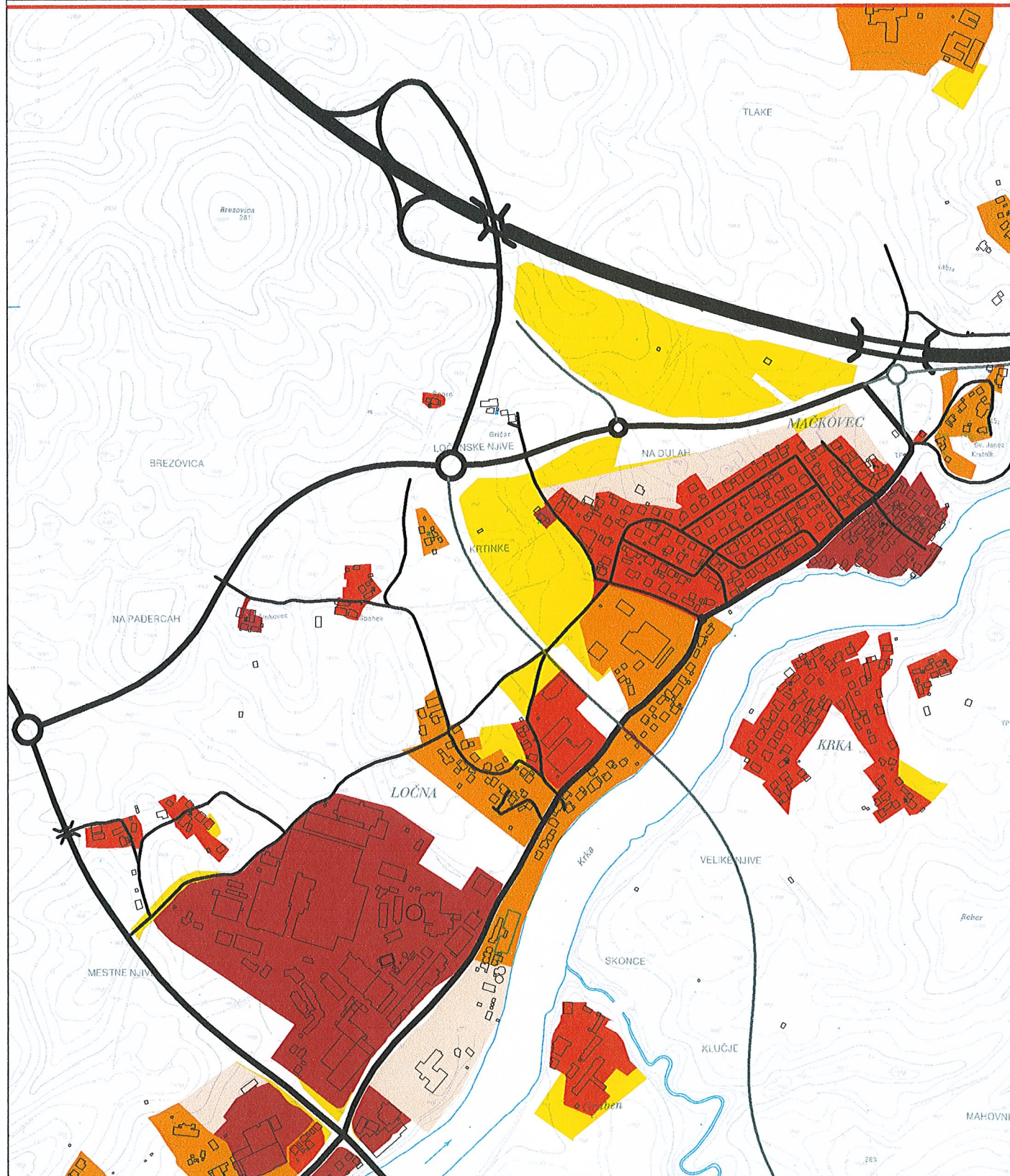


# STROKOVNE PODLAGE ZA ŠIRŠE OBMOČJE UREJANJA OLN POSLOVNO STORITVENA CONA MAČKOVEC - 1

## VII. IDENTIFIKACIJA PROBLEMOV IN POTREB NA PODLAGI DOSEDANJEGA PROSTORSKEGA RAZVOJA



### LEGENDA

	0 - 0,1
	0,1 - 0,2
	0,2 - 0,3
	0,3
	0,3 - 0,5

Stopnja izkoriščenosti zemljišča za gradnjo je bila v skladu z Uredbo o prostorskem redu (Uradni list RS št. 122/04) računana kot faktor zazidanosti gradbene parcele (z), ki je definiran kot razmerje med zazidano površino in celotno površino gradbene parcele. Opozoriti je potrebno, da ni bil računana na površino posamezne gradbene parcele, pač pa na površino območja posamezne namenske rabe (analiza dejanske rabe prostora). To je tudi eden od razlogov, da so vrednosti nižje od priporočenih.



gosto strnjeno naselje Pod Trško goro



območje tovarne zdravil Krka  
(faktor zazidljivosti ni merodajen)

# STROKOVNE PODLAGE ZA ŠIRŠE OBMOČJE UREJANJA OLN POSLOVNO STORITVENA CONA MAČKOVEC - 1

## VII. IDENTIFIKACIJA PROBLEMOV IN POTREB NA PODLAGI DOSEDANJEGA PROSTORSKEGA RAZVOJA



### LEGENDA:

-  OZKA CESTA
-  DEZORIENTACIJA
-  NEDEFINIRAN PROSTOR
-  DEGRADIRAN OBJEKT/PROSTOR
-  BARIERA
-  HRUP, PRAH (NEGATIVEN VPLIV NA STANOVANJSKO OKOLJE)
-  PRAZEN OBJEKT
-  SAMOSTOJNE DOMAČIJE IN INFRASTRUKTURNI OBJEKTI
-  OBJEKTI V POTENCIALNEM RAZVOJNEM OBMOČJU TOVARNE ZDRAVIL
-  ROB
-  REKA (MEJA V PROSTORU)
-  SLEPA CESTA
-  PREKINJENA KOMUNIKACIJA V MESTU
-  TEŽNJE PO ŠIRITVI TOVARNE ZDRAVIL
-  RANLJIVOST POSELITVE
-  PROSTOR V PREOBLIKOVANJU

Problemi so analizirani glede na stanje v prostoru in ob predpostavki planirane vzhodne obvoznice. Ta ima prav gotovo v širšem prostoru mesta velik pomen, pomembna je na regijskem nivoju, dolgoročno je to del širših mednarodnih povezav. Na ožjem območju prostora pa bo imela tudi negativne posledice, predstavljala bo bariero, prekinila bo obstoječe komunikacije v prostoru, povečala bo promet čez prostor, pogojevala bo nove izgradnje, nove potrebe in težnje v tem do sedaj nedefiniranem prostoru.

Že izgradnja deviacije D 1-12 in križišč na njej je v prostoru povzročila precej zmede, večina izvozov iz križišč je slepih, voznik kroži znotraj kmetijskih ali gozdnih površin (križišče K 1 na križišču s severno obvoznico). Na mestih kjer je deviacija v gradnji doživljamo prostor kot prostor v preoblikovanju. Stanovenjska območja v obravnavanem prostoru so ranljiva zaradi širitve poselitve in novih infrastrukturnih objektov. Kmetijska gospodarstva na območju II/cona Ločna so zaprta med območje tovarne zdravil Krka in deviacijo D 1-12, kjer je njihov obstoj in razvoj vprašljiv. V prihodnosti je treba razmisliti o možnosti preselitve kmetij iz območja in lastnikom parcel poiskati nadomestna kmetijska zemljišča za obdelavo.


### IDENTIFIKACIJA PROBLEMOV

# STROKOVNE PODLAGE ZA ŠIRŠE OBMOČJE UREJANJA OLN POSLOVNO STORITVENA CONA MAČKOVEC - 1

## VII. IDENTIFIKACIJA PROBLEMOV IN POTREB NA PODLAGI DOSEDANJEGA PROSTORSKEGA RAZVOJA



### LEGENDA:

-  OZKA CESTA
-  DEZORIENTACIJA
-  NEDEFINIRAN PROSTOR
-  DEGRADIRAN OBJEKT/PROSTOR
-  BARIERA
-  HRUP, PRAH (NEGATIVEN VPLIV NA STANOVANJSKO OKOLJE)
-  PRAZEN OBJEKT
-  SAMOSTOJNE DOMAČIJE IN INFRASTRUKTURNI OBJEKTI
-  OBJEKTI V POTENCIALNEM RAZVOJNEM OBMOČJU TOVARNE ZDRAVIL
-  ROB
-  REKA (MEJA V PROSTORU)
-  SLEPA CESTA
-  PREKINJENA KOMUNIKACIJA V MESTU
-  TEŽNJE PO ŠIRITVI TOVARNE ZDRAVIL
-  RANLJIVOST POSELITVE
-  PROSTOR V PREOBLIKOVANJU

Problemi so analizirani glede na stanje v prostoru in ob predpostavki planirane vzhodne obvoznice. Ta ima prav gotovo v širšem prostoru mesta velik pomen, pomembna je na regijskem nivoju, dolgoročno je to del širših mednarodnih povezav. Na ožjem območju prostora pa bo imela tudi negativne posledice, predstavljala bo bariero, prekinila bo obstoječe komunikacije v prostoru, povečala bo promet čez prostor, pogojevala bo nove izgradnje, nove potrebe in težnje v tem do sedaj nedefiniranem prostoru.

Že izgradnja deviacije D 1-12 in krožišč na njej je v prostoru povzročila precej zmede, večina izvozov iz krožišč je slepih, voznik kroži znotraj kmetijskih ali gozdnih površin (krožišče K 1 na križišču s severno obvoznico). Na mestih kjer je deviacija v gradnji doživljamo prostor kot prostor v preoblikovanju. Stanovenjska območja v obravnavanem prostoru so ranljiva zaradi širitve poselitve in novih infrastrukturnih objektov. Kmetijska gospodarstva na območju II/cona Ločna so zaprta med območje tovarne zdravil Krka in deviacijo D 1-12, kjer je njihov obstoj in razvoj vprašljiv. V prihodnosti je treba razmisliti o možnosti preselitve kmetij iz območja in lastnikom parcel poiskati nadomestna kmetijska zemljišča za obdelavo.

# STROKOVNE PODLAGE ZA ŠIRŠE OBMOČJE UREJANJA OLN POSLOVNO - STORITVENA CONA MAČKOVEC - 1

## VII. IDENTIFIKACIJA PROBLEMOV IN POTREB NA PODLAGI DOSEDANJEGA PROSTORSKEGA RAZVOJA



stično območje



poslovni vhod v tovarno



Ločensko križišče



nov objekt tovarne ob Šmarješki cesti

Na območju III/cona Ločna so identificirane predvsem potrebe **tovarne zdravil KRKA**, v Projektni nalogi za pripravo OLN poslovno storitvena cona Mačkovec – 1, št. 353-07-4/2005-1901, MONM, september 2005, je navedeno: »večji del zahodnega dela območja bo predvidoma namenjen širitvi tovarne zdravil.«

Tovarna zdravil Krka se uvršča v vrh generičnih farmacevtskih podjetij v Evropi. Delujejo od leta 1954, ko je bil v Novem mestu ustanovljen farmacevtski laboratorij Krka. Njihova osnovna dejavnost je proizvodnja in prodaja zdravil na recept, izdelkov za samozdravljenje, kozmetičnih in veterinarskih izdelkov. Usmerili so se predvsem v razvoj lastnih visokokakovostnih generičnih zdravil z dodano vrednostjo, ki jih tržijo pod lastnimi blagovnimi znamkami. Svoje izdelke prodajajo v več kot 70 državah. Njihova tradicionalna tržišča segajo od Vladivostoka do Dublina. Svoja podjetja in predstavništva imajo tudi v tujini - Češka, Hrvaška, Irska, Madžarska, Makedonija, Nemčija, Poljska, Srbija, Švedska in Ukrajina. Podjetje je ob koncu leta 2003 zaposlovalo 3.970 ljudi, do konca leta 2006 pa pričakujejo, da bo v podjetju zaposlenih že okoli 5.000 ljudi.

### Območje KRKE d.d. v Ločni

Območje KRKE tovarne zdravil v Ločni zaposluje okoli 2.000 delavcev na cca 30 ha površine. Strokovnjaki ocenjujejo, da bo predvidena fizična rast proizvodnje na lokaciji v Ločni 15% letno. Temu primerna mora biti tudi strateško predvidena površina območja za širitev tovarne. Območje KRKE, tovarne zdravil Novo mesto v Ločni se ureja z zazidalnim načrtom KRKA, Tovarna zdravil Novo mesto, sprejetim v letu 1994 (odlok objavljen v Uradnem listu RS, št. 78/94) in spremembami in dopolnitvami zazidalnega načrta KRKA, Tovarna zdravil Novo mesto, sprejetim v letu 1997 (odlok objavljen v Uradnem listu RS, št. 21/97). Območje zazidalnega načrta je namenjeno proizvodnji trdnih in tekočih zdravilnih učinkovin, kozmetičnih preparatov, razvojno-inštitutskim dejavnostim, upravi in administrativnim službam podjetja, tehničnim in servisnim dejavnostim ter prometnim, komunalnim in drugim ureditvam, potrebnim za funkcioniranje proizvodnje. S spremembami in dopolnitvami zazidalnega načrta je bila spremenjena lokacija novega tabletnega oddelka ter v tej povezavi lokacija objekta za proizvodnjo zdravilnih učinkovin, vključene pa so bile tudi nekatere dodatne potrebe pri posameznih proizvodnih programih, ki so se pokazale kot nujne v času od sprejetja prvega zazidalnega načrta. Z navedenimi spremembami in dopolnitvami se območje zazidalnega načrta ni spremenilo,

predlogi so se nanašali le na spremembe in dopolnitve v določenih programih in lokacijah. To je vplivalo tudi na določene spremembe poteka infrastrukturnih objektov in naprav, vendar vse le znotraj kompleksa, za njene potrebe.

### Izhodišča za opredelitev razvojnega območja Krke d.d. v strateškem aktu MONM

#### Definicija območja:

- območje, ki je v projektni nalogi za izdelavo OLN opredeljeno kot III/cona LOČNA – poslovno storitveno območje južno od deviacije 1-12 meč severno obvoznico Novega mesta in predvenc vzhodno obvoznico Novega mesta, kot podaljšek deviacije 1-11,
- Večji del zahodnega dela tega območja se namenja širitvi tovarne zdravil,
- Za ostale dejavnosti se nameni 100 m širok pas od podaljšku deviacije 1-11,

#### Infrastrukturno urejanje:

- Preko območja naj ne potekajo magistralni ali glavni vodi (energetski, telekomunikacijski vodooskrbni)

#### Arhitekturno urejanje:

- Zagotovljena mora biti pozitivna splošna podoba Novega mesta ob glavnih vpradnicah,
- Preučiti je treba optimalno lokacijo glavnega vhoda – uvoza za Krko d.d.,
- Znotraj območja je treba dopustiti maksimalno fleksibilnost postavitve in velikosti objektov,
- Znotraj območja je treba upoštevati realnost na terenu (lastništvo parcel, kmetije...) in temu primerno predvideti faznost razvoja znotraj območja.