

2 PRIKAZ STANJA PROSTORA

2.1 OPIS OBSTOJEČEGA STANJA

2.1.1 MAKROLOKACIJA

Območje OPPN PSC Mačkovec-2 v velikosti cca 4,5 ha je del gospodarske cone GC Mačkovec in se nahaja na skrajnem SV delu Novega mesta v neposredni bližini vzhodnega avtocestnega priključka za Novo mesto. Območje je na zahodu omejeno z glavno cesto G2-105 / 0257 Ločna - Krka; v nadaljnjem besedilu G2-105/0257 (tudi deviacija 1-11), na jugu z regionalno cesto R2-448, odsek 1512 Novo mesto (Ločna - Mačkovec); v nadaljnjem besedilu R-2448/1512 (tudi deviacija 1-12), na severovzhodu pa s priključno cesto, kjer se območje stika z območjem OLN PSC Mačkovec-1 (NM/12-OPPN-b).

2.1.2 MIKROLOKACIJA

Območje OPPN je velikosti 4,5 ha. Na severnem delu posega na območje OLN PSC Mačkovec-1 zaradi skupnih zunanjih ureditev z objektom Qlandia, meja na južnem in delno na zahodnem robu pa zaradi potrebnih zunanjih ureditev sega na območje DPN, za kar je bil pridobljeno tudi soglasje Vlade RS.

Vključuje zemljišča ali dele zemljišč s parcelnimi številkami: 914/7, 914/8, 914/6, 916/5, 915/3, 915/4, 916/13, 917/6, 917/7, 908/6, 916/8, 916/9, 916/10, 1117/1, 916/11, 916/12, 917/5, 920/12, 907/6, 1117/2, 908/12, 908/14, 916/7, 920/16, 907/7, 907/9, 908/48, 908/47, 908/44, 908/43, 908/40, 908/39, 907/22, 907/21, 906/82, 906/80, 906/87, 907/8, 1117/15, 1117/11, 1117/14, 916/6, 917/9, 917/10, 920/22, 920/23, 920/24, 920/45, 919/6, 919/10, 919/5, 919/7, 919/8, 920/17, 1118/9, 1118/10, 1118/11, 946/34, 946/33, 946/32, 946/27, 920/27, 920/30, 920/25, 920/28, 920/26 in 920/29, vse k.o. Bršljin in 2552/2, 2553/2, 2541/1, 2554/2, 2555/2, 2550/12, 2541/11, 2557/2, 2558/2 in 2541/8, vse k.o. Ždinja vas.

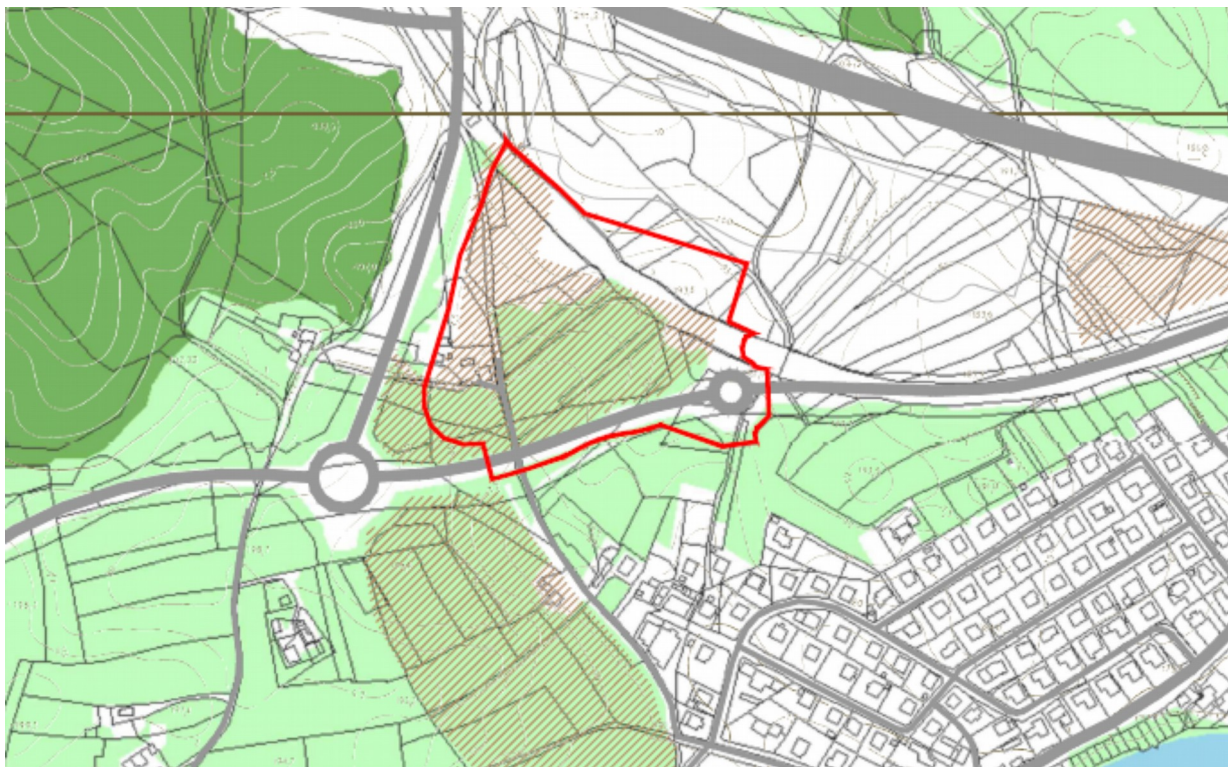
Območje urejanja je okvirno določeno in se lahko na podlagi rešitev iz strokovnih podlag ali na podlagi zahtev nosilcev urejanja prostora v postopku priprave OPPN tudi spremeni.



Prikaz stičnih območij

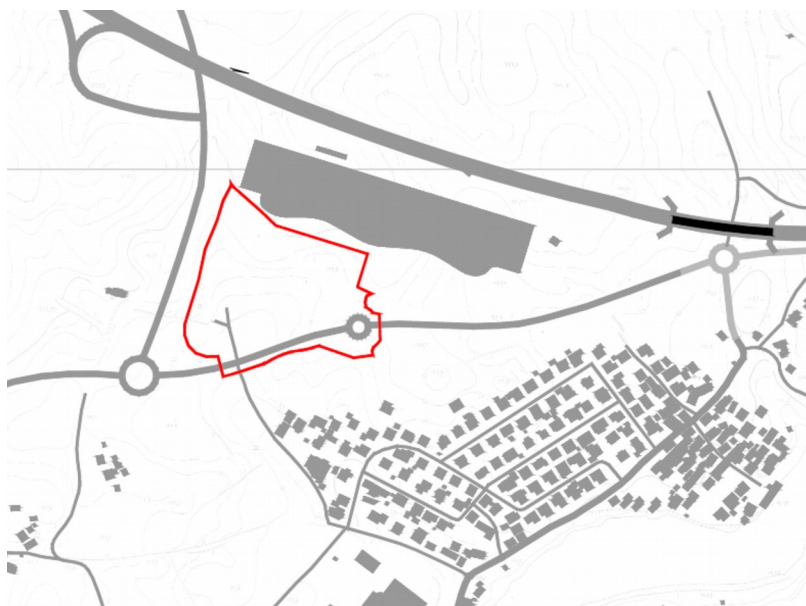
2.1.3 NARAVNE DANOSTI PROSTORA

Območje OPPN se nahaja na rahlo razgibanem terenu (cca 190 m nmv), ki je nasipan z deponiranim materialom iz cone IB-sever. Teren je v osrednjem delu znižan na koto, ki je usklajena s koto zunanjih ureditev trgovskega kompleksa Qlandia, na severozahodu, ob glavni cesti G2-105/0257 (deviaciji 1-11) pa je teren v dvignjen v zaraščeno brežino na koto cca 194 m nmv. V naravi so bile na tem območju do nasipavanja kmetijske površine (travniki, njive). Zahodno od območja se razprostira gozd, južno od regionalne ceste R2 448/1512 (deviacije 1-12) pa travniške površine.



*Pogled proti robu gozda zahodno od območja***2.1.4 MORFOLOGIJA GRAJENE STRUKTURE - OBJEKTI**

Na območju urejanja ni obstoječih objektov. Na zahodnem delu je bil za namen predvidene gradnje odstranjena kmetija Gričar, ki se je v letu 2009 preselila na Marof (dve stanovanjski stavbi in gospodarska objekta). Izven območja, zahodno od glavne ceste (deviacije 1-11), stoji stanovanjska hiša. Severno od območja se nahaja trgovski kompleks Qlandia z zunanjimi ureditvami (parkirišča), v velikosti cca 70 x 410m, višine cca 12m. Južno od regionalne ceste (deviacije 1-12) se nahajajo srednje-večje stavbne mase Ere in Pekarne ter ostalih storitev ter drobnejša struktura individualne stanovanjske pozidave (naselje Pod Trško goro). Jugo zahodno, proti centru mesta, se grajena struktura drobi v razložene samostojne domačije.

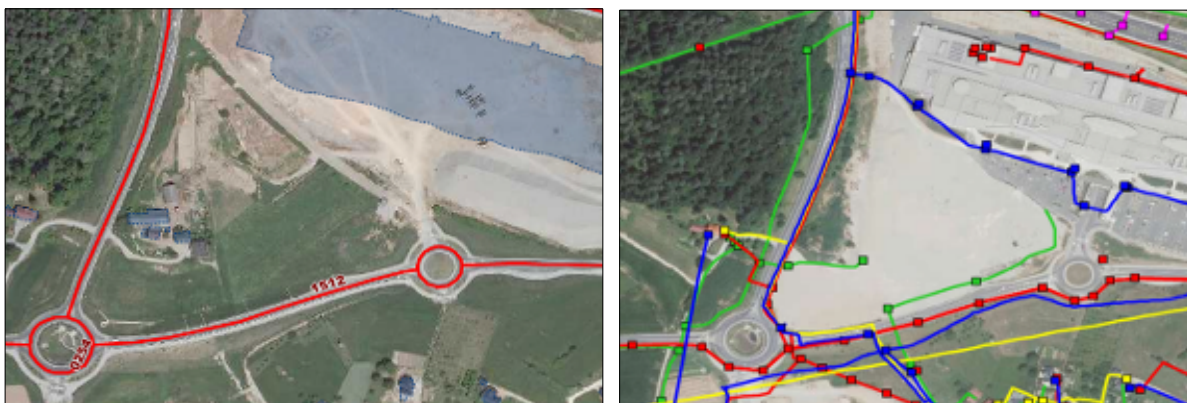


Morfologija grajene strukture

2.1.5 MORFOLOGIJA GRAJENE STRUKTURE – PROMETNA IN OSTALA INFRASTRUKTURA

Območje je prometno dostopno na jugu z regionalne ceste R2-448/1512 (deviacije 1-12) preko krožnega križišča (K2a), ki je bilo rekonstruirano za potrebe glavnega dostopa v trgovski kompleks Qlandia. V severnem delu so izvedena parkirišča v sklopu objekta Qlandia.

Komunalna infrastruktura (fekalna in meteorna kanalizacija) je že izvedena v okviru dopustnih odstopanj po OLN PSC Mačkovec -1, zanjo je bilo pridobljeno gradbeno in uporabno dovoljenje, vse pri Upravni enoti Novo mesto: gradbeno dovoljenje št. 351-314/2010-5 z dne 8.7.2010 na podlagi PGD dokumentacije št. PGD-18/08, marec 2009, izdelovalec Topos d.o.o.; uporabno dovoljenje št. 351-187/2011-6 z dne 8.3.2011 na podlagi izdanega gradbenega dovoljenja in PID dokumentacije št. 02/11, januar 2011, izdelovalec Topos d.o.o..



Prometna dostopnost ter ostala infrastruktura



Pogled s krožnega križišča K2



Dostop na območje trgovskega kompleksa Qlandia – krožno križišče K2a

2.2 ANALIZE PROSTORA Z USMERITVAMI ZA UREDITEV

2.2.1 ANALIZA LASTNIŠTVA

Večinski lastnik zemljišč znotraj OPPN je Rutar Marketing d.o.o., manjši del zemljišč je opredeljeno kot javno dobro ter kot družbena lastnina.

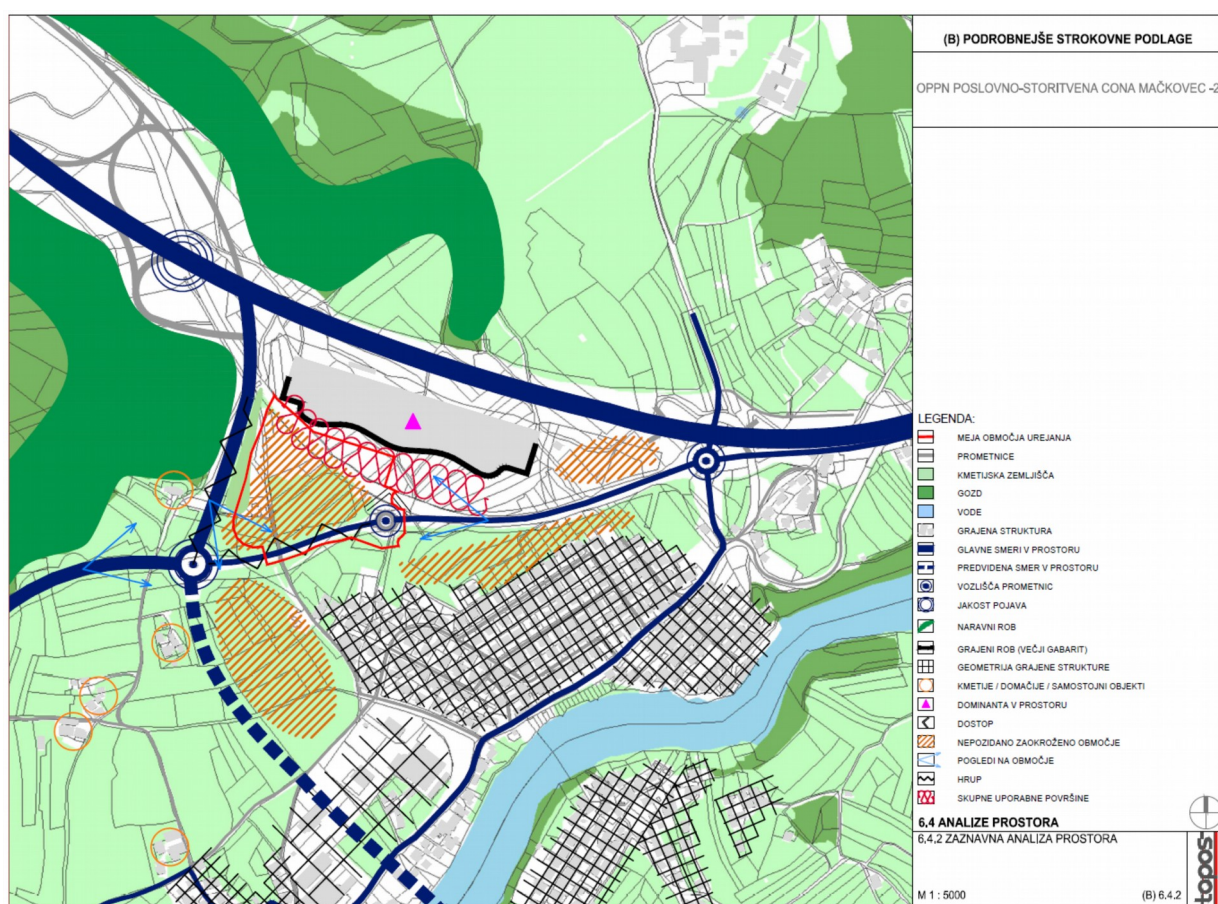
2.2.2 ZAZNAVNA ANALIZA

Območje se nahaja na lokaciji z dobro prometno navezavo, v neposredni bližini avtoceste oziroma avtocestnega priključka (NM-vzhod).

Obravnavan prostor je v procesu preoblikovanja. V prostoru skupaj še z dvema lokacijama (vzhodno od objekta Qlandia in Mačkovec 1.A-jug) predstavlja nepozidano zaokroženo enoto, ki se s skupnimi površinami (parkirišča, manipulacija, otroško igrišče, zelenice) navezuje na trgovski kompleks Qlandia. Objekt Qlandia predstavlja vsebinsko dominantno. Glavne vzdolžne smeri (vzhod – zahod) v prostoru so definirane s potekom avtoceste, regionalne ceste R2-448/1512, prečne smeri (sever-jug) pa z glavno cesto G2-105/0257 (predvidena 3. razvojna os) in predstavljajo ključne smeri tega prostora. Vozlišča v prostoru predstavlja avtocestni priključek Novo mesto-vzhod ter krožni križišči na glavni in regionalni cesti.

Pogledi na območje se s severne strani, zaradi brežine, odprejo tik pred krožnim križiščem K2, z jugovzhodne in jugozahodne pa se pogledi odpirajo že veliko pred lokacijo.

Intenzivnost prometa in s tem hrupa je povečan med krožnima križiščema K2 in K2a, saj je poleg tranzitnega na tem odseku tudi obstoječ dostop do trgovskega kompleksa. Povečanje hrupa je tudi s smeri glavne ceste G2-105/0257 (deviacije 1-11) oziroma predvidene tretje razvojne osi.



Zaznavna analiza

2.2.3 ANALIZA PROBLEMOV IN NOVIH RAZVOJNIH TEŽENJ

Problemi so analizirani glede na novo stanje oziroma nove razvojne težnje v prostoru predvsem ob predpostavki planirane hitre ceste - tretje razvojne osi. Ta ima v širšem prostoru mesta velik pomen, pomembna je na regijskem nivoju in dolgoročno je del širših mednarodnih

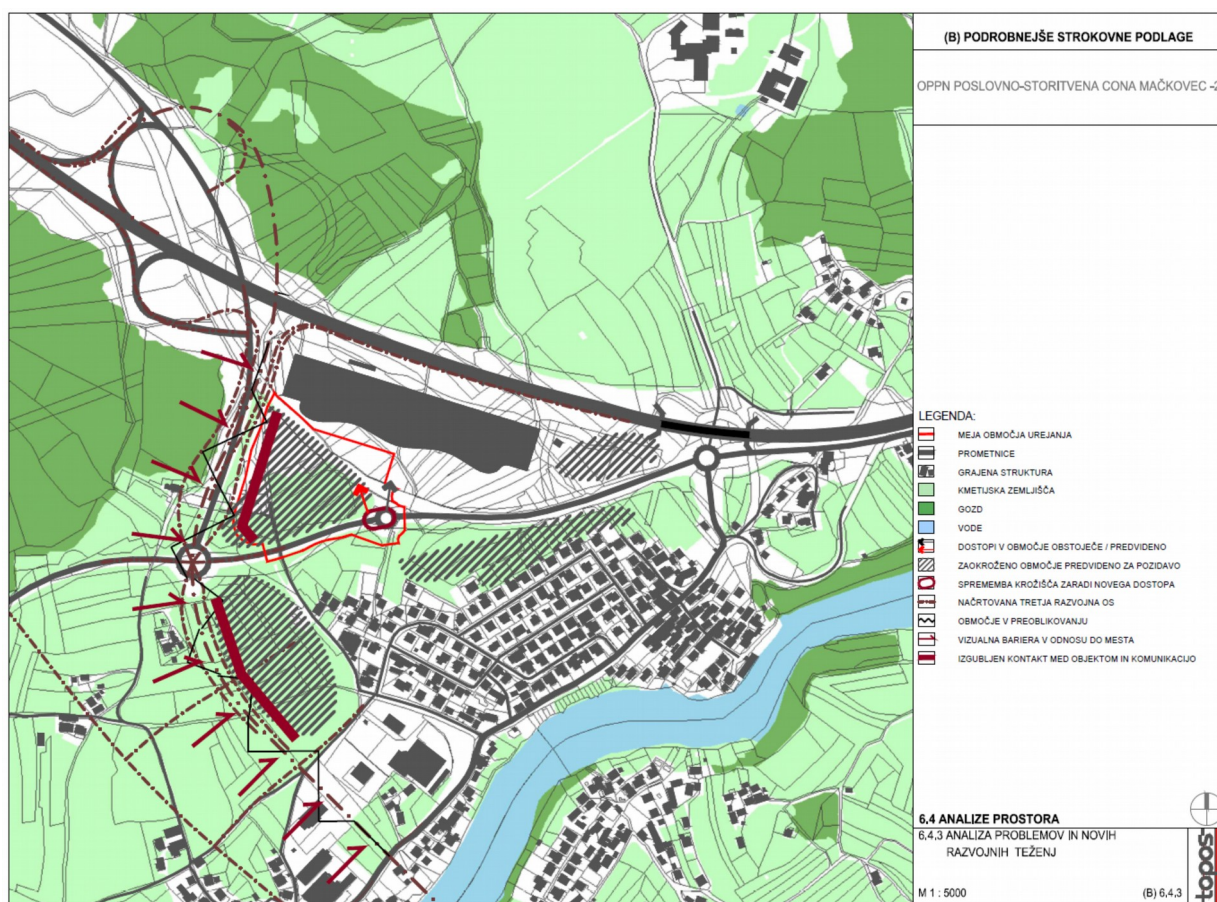
povezav. Na ožjem območju prostora pa bo imela tudi negativne posledice kot vizualna bariera v smeri vhod - zahod, povečan bo promet skozi prostor, nove ureditve in izgradnje objektov na stičnem območju pa se bodo spremenile glede na prvotna izhodišča iz osnovnih strokovnih podlag, predvsem na potezi od K2 proti jugu (conca I.A-jug), pri čemer se med ostalimi rešitvami izniči pomen mestnega bulvarja.

Predvideni programi ožjega in širšega območja: Predmetni OPPN predstavlja nadaljevanje obstoječe in predvidene vsebine znotraj območja t.i. poslovno storitvene cone Mačkovec (del gospodarske cone Mačkovec).

V conah I. A-jug in I. B-sever so po OLN dovoljene sledeče vrste objektov: gostinske stavbe: gostilne, restavracije, točilnice, druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev; poslovne in upravne stavbe: druge poslovne stavbe; trgovske stavbe in stavbe za storitvene dejavnosti; stavbe za promet in stavbe za izvajanje komunikacij: garažne stavbe; gradbeni inženirski objekti ter drugi gradbeni inženirski objekti.

Severno od OPPN je že izveden trgovski kompleks Qlandia (kompleks živilskih in neživilskih trgovin, gostinstvo in druge storitve). Južno od območja (v coni I.A-jug) so po OLN predvideni trije večji trgovski objekti.

Urejanje območja izhaja iz obstoječih prostorskih značilnosti (naravnih in ustvarjenih) usklajeno s predvidenimi rešitvami državnega prostorskega načrta 3. razvojne osi. Podrejeno je vsebinskim potrebam, željam investitorja ter razmeram na trgu.



Analiza problemov in razvojnih teženj