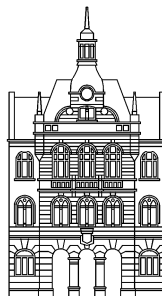


Mestna občina Novo mesto



Župan

Seidlova cesta 1
8000 Novo mesto
tel.: 07 / 39 39 244, faks: 07 / 39 39 269
e-pošta: mestna.obcina@novomesto.si
www.novomesto.si

Številka: 350-27/2013 -25
Datum: 5. 2. 2014

**OBČINSKEMU SVETU
MESTNE OBČINE NOVO MESTO, tu**

Zadeva: NOVI TRG 6

**Namen: SEZNANITEV OBČINSKEGA SVETA S POBUDO IN PREDLOGI
LASTNIKA - HYPO LEASING GLEDE LOKACIJE NOVI TRG 6**

Pravna podlaga: Statut Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 7/13)

**Pripravljaivec
gradiva: Urad za prostor**

**Poročevalec: Mojca Tavčar, vodja Urada za prostor
Rupert Gole, Esplanada d.o.o.**

Obrazložitev: V prilogi.

Predlog sklepov:

1. Občinski svet Mestne občine Novo mesto se je seznanil s predlogi Hypo Leasinga glede realizacije projekta Novi trg 6 in s pobudo za pripravo sprememb in dopolnitev veljavnega prostorskega akta.
2. V primeru potrebe po menjavi zemljišč za gradnjo novega objekta, ki bo znana po sprejetju sprememb in dopolnitev UN Novi trg oziroma novega OPPN za obravnavano lokacijo ter izvedenem natečaju, bo Mestna občina Novo mesto izvedla vse potrebne postopke za menjavo zemljišč v skladu z veljavno zakonodajo tako, da se deli zemljiških parcel, ki so potrebni za realizacijo namere menjave uvrstijo v letni načrt ravnanja s stvarnim premoženjem.

PODŽUPANJA

Mag. Mojca ŠPEC POTOČAR

PRILOGE:

1. Obrazložitev,
2. Dopis Hypo Leasinga posredovan po elektronski pošti,
3. Predlog za določitev ureditvenega območja in pričetka postopka spremembe oziroma priprave novega OPPN-ja ter predlog za zamenjavo zemljišča med Mestno občino novo mesto in Hypo Leasingom z utemeljitvijo (Rupert Gole, Esplanada d.o.o., Marica Štamcar, Delta Union d.o.o., februar 2014).

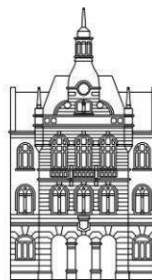
DOSTAVITI:

- Naslov, tu
- spis, tu





Mestna občina Novo mesto



**Občinska uprava
Urad za prostor**

Seidlova c.1
8000 Novo mesto
tel.: 07 / 39 39 287, faks: 07 / 39 39 282
e-pošta: mestna.obcina@novomesto.si
www.novomesto.si

Številka: 350-27/2013-25 (1902)

Datum: 5. 2. 2014

**OBČINSKI SVET
MESTNE OBČINE NOVO MESTO, TU**

**ZADEVA: SEZNANITEV OBČINSKEGA SVETA S POBUDO IN PREDLOGI LASTNIKA -
HYPO LEASING GLEDE LOKACIJE NOVI TRG 6**

1. UVOD

Mestna občina Novo mesto je leta 2006, po sprejetju Sprememb in dopolnitev Ureditvenega načrta Novi trg v Novem mestu (Uradni list RS, št. 81/06; v nadaljevanju: UN Novi trg) objekt Novi trg 6 z zemljišči parc.št. 1282, 1283/1, 1286/1 in 1286/2 k.o. Novo mesto prodala podjetju Elektroservisi d.o.o. Kot novi lastnik objekta in sklopa okoliških zemljišč je podjetje v letu 2007, v sodelovanju z Mestno občino Novo mesto, pripravilo razpisno dokumentacijo za izvedbo javnega arhitekturnega natečaja Novi trg, v skladu z obveznostmi, določenimi v prostorskem aktu in kupoprodajno pogodbo. Do javnega natečaja ni prišlo.

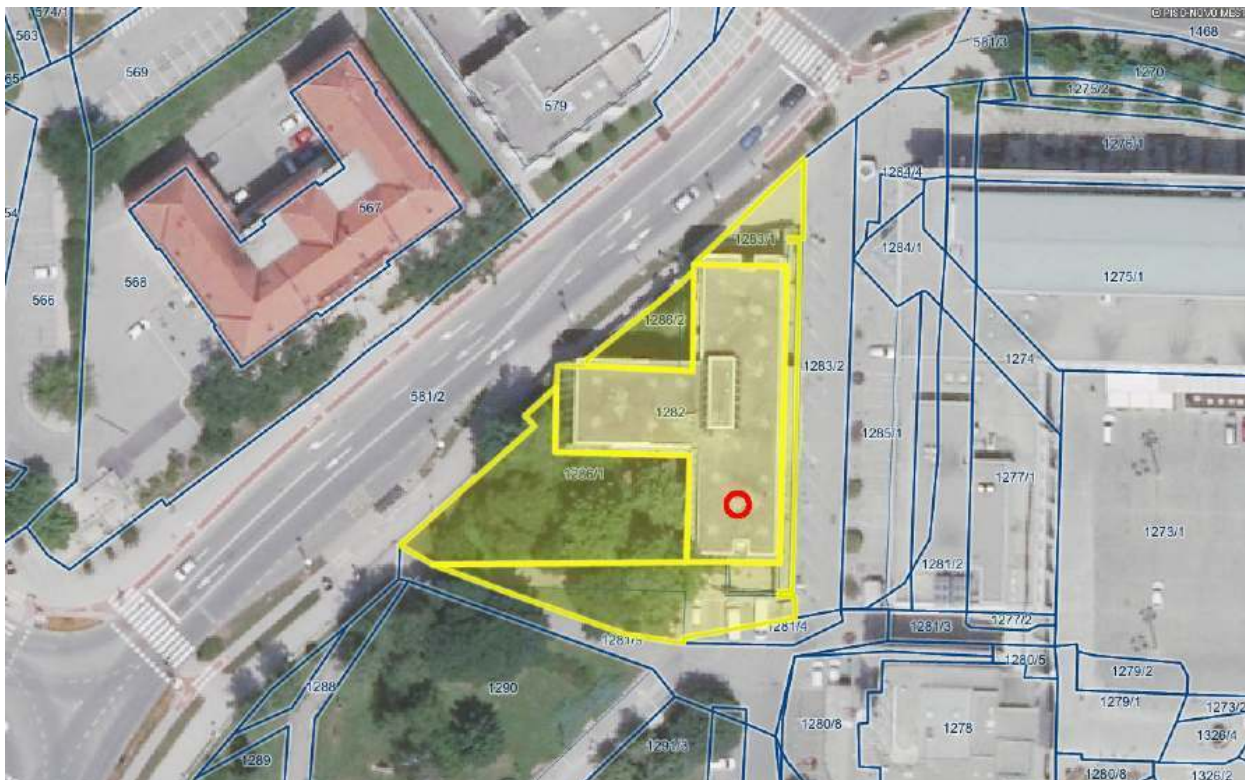
Februarja 2008 je objekt z zemljišči kupilo podjetje Betonol d.o.o. Trebnje, ki je od leta 2010 v stečaju, kot zemljiškoknjižni lastnik objekta in pripadajočih zemljišč pa je vknjižena banka Hypo Leasing podjetje za financiranje d.o.o.

Mestna občina Novo mesto je že v letu 2010 prejela pobudo lastnika, ki ga je takrat, po pooblastilu, zastopalo podjetje Imos d.o.o., v kateri je bila izražena želja po spremembah prostorskega akta, predvsem racionalizaciji gradnje parkirne hiše (zmanjšano število etaž). Ker pooblaščenec takratne pobude, občini ni predložil obrazložene namere oziroma ekonomsko investicijskega elaborata, iz katerega bi izhajala upravičena potreba po racionalizaciji projekta Novi trg 6, občina ni pričela s postopkom priprave sprememb veljavnega prostorskega akta.

Lastnik objekta je v maju 2013 ponovno podal pobudo za spremembe in dopolnitve določil prostorskega akta, ki ureja lokacijo in izpostavil določene zahteve, kot pogoj za realizacijo projekta. Občinska uprava je lastnika pozvala, da poda konkretiziran predlog novih oziroma spremenjenih ureditev na območju Novega trga 6 ter ekonomsko investicijski elaborat iz katerega bodo izhajale utemeljene potrebe po racionalizaciji tistega dela načrtovanih javnih prostorskih ureditev, ki kot obveznost investitorja izhajajo iz določil SD UN Novi trg.

Hypo Leasing je dne 5. 2. 2014 MONM posredoval izhodišča razvoja lokacije Novi trg, ki izhajajo iz finančne in prostorske analize možnih variant s Predlogom za določitev ureditvenega območja in pričetka postopka spremembe oziroma priprave novega OPPN-ja ter predlogom za zamenjavo zemljišča med Mestno občino Novo mesto in Hypo Leasingom z utemeljitvijo (v prilogi), ki sta ga pripravila Rupert Gole, Esplanada d.o.o. in Marica Štamcar, Delte Union d.o.o. ter predlagal, da z ugotovitvami in izhodišči seznanimo občinski svet.





Slika 1: Prikaz obravnavane lokacije z označbo lastništva Hypo Leasing podjetje za financiranje d.o.o. (vir: PISO)

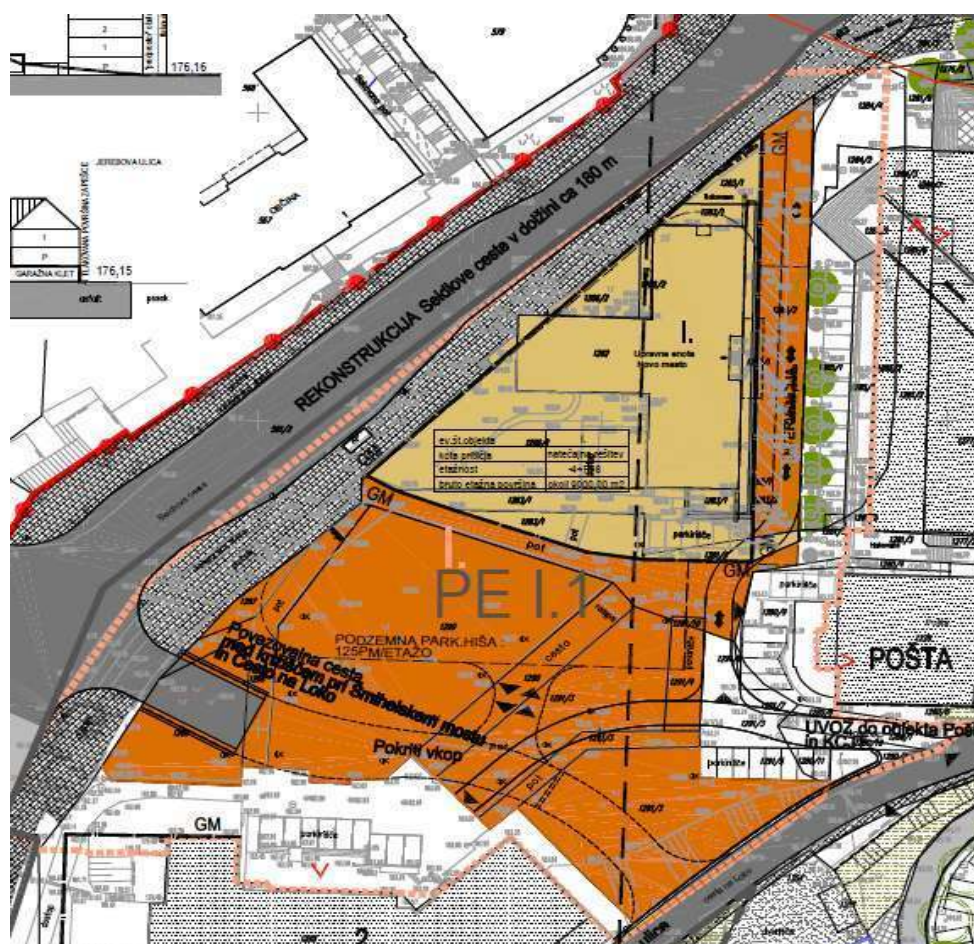


Slika 2: Prikaz obstoječega stanja (vir: Google Earth)

2. DOLOČILA VELJAVNEGA PROSTORSKEGA AKTA IN OBVEZNOSTI INVESTITORJA

Določila veljavnega UN Novi trg določajo, da je na obravnavanem območju, po predhodni odstranitvi obstoječega objekta, dovoljena gradnja večnamenskega objekta, v predvideni bruto etažni površini 9000 m², maks. etažnosti -4K + P + 8, kar je izhodišče za pripravo natečajne dokumentacije, saj prostorski akt določa obvezo po javnem odprtem arhitekturnem projektne natečaju.

Nadalje prostorski akt določa merila za gradnjo parkirne hiše (Parkirna hiša Novi trg II), predvidene v maks. 4-parkirnih kletnih etažah, vsaj dve parkirni etaži pa morajo biti namenjeni javni uporabi. Tako je v prostorskem aktu dopuščena možnost povezave z obstoječo parkirno hišo Novi trg, dovoz v predvideno garažno hišo pa je iz križišča pri Šmihelskem mostu, lahko pa poleg tega še iz ceste Na Loko, če bi takšno rešitev podala prvonagrajena natečajna rešitev. Lastniška struktura parkirne hiše Novi trg II naj bi se v skladu z določili prostorskega akta deli v skladu s potrebami mesta po vertikali, in sicer se dve etaži uredita kot parkirna klet za potrebe poslovne hiše z obveznim najemom oziroma odkupom za poslovno enoto v skladu s potrebami dejavnosti, dve etaži pa se uredita kot parkirna hiša v lasti Mestne občine Novo mesto s parkirnim režimom.



Slika 3: izsek iz veljavnega UN Novi trg

Obveznosti investitorja po trenutno veljavnem Odloku so:

1. izgradnja 2 – dveh kletnih etaž za javno uporabo v lasti MONM;
2. javni arhitekturni natečaj za izbiro arhitekturne rešitve;
3. javni arhitekturni natečaj za ureditev urbane ploščadi;
4. 18. člen Odloka določa prestavitve TK vodov in optičnih kablov (v pravokotni varianti se večinoma izognemo prestavitvi vodov);

5. odlok v 32. členu predvideva velikost in obliko novih gradbenih parcel določene z načrtom gradbenih parcel, ki bo sestavni del projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja, izdelanega na podlagi izbrane natečajne rešitve. Dovoljena so odstopanja na osnovi izbrane prvonagrajene rešitve;
6. 34. člen Odloka določa izgradnjo povezovalne ceste med križiščem pri Šmihelskem mostu in cesto na Loko ter ureditev uvoza do objekta pošte in KC Janeza Trdine;
7. plinovodno omrežje – izgradnja plinovoda je predvidena v cestnem telesu Seidlove ceste, v delu Seidlove ceste, ki se bo rekonstruiral ob izgradnji objekta je potrebno predvideti tudi rešitve;
8. Elektroskrba in javna razsvetljava – predvidena je nova TP – transformatorska postaja v sklopu objekta in nov visokonapetostni priključek s kabelsko kanalizacijo iz obstoječe TP KC Janeza Trdine, skupna predvidena moč 1300 kW;
9. v 7.točki 36. člena odloka je predvidena za območje projekta Novi trg urbanistična pogodba, to je POGODBA O KOMUNALNEM OPREMLJANJU, ki se sklene med MONM in investitorjem po izvedenem javnem arhitekturnem natečaju.

3. PREDLOGI LASTNIKA ZA RACIONALIZACIJO PROJEKTA Z UTEMELJITVIJO PREDLAGANIH SPREMEMB PROSTORSKEGA AKTA

Spremenjene okoliščine na trgu in nepremičninska kriza sta onemogočila načrtovano investicijo, saj je potencialni investitor Betonol končal v stečaju, lokacija pa tako ostala v lasti Hypo Leasinga, ki sedaj želi najti rešitev projekta, ki bo za današnje okoliščine sprejemljiva in jo bo mogoče realizirati. Zaradi tega je Hypo Leasing pripravil ekonomske izračune v odvisnosti od pozidave, oblike parcele, predvidenih stroškov gradnje in prodajnih cen poslovnih prostorov in stanovanj ter parkirnih mest, ki jih je možno realizirati na trgu. Podrobna obrazložitev in utemeljitev potreb po spremembi pogojev veljavnega prostorskega akta izhajajoč iz finančne in prostorske analize možnih variant je podana v prilogi 2 k temu gradivu, iz katere povzemamo bistvene vsebine in sicer:

1. **Za pozitiven izračun ekonomike investicije je potrebno pripraviti** spremembo veljavnega UN Novi trg oziroma izdelati nov OPPN na manjšem območju, ki je vezan le na izgradnjo objekta ter ureditev območja med KC Janezom Trdine, Pošto in ostalim delom objekta Novi trg.
2. **V spremembah UN Novi trg oziroma novem OPPN je potrebno upoštevati naslednje ključne spremembe oziroma pogoje:**
 - izgradnja parkirnih kleti je le do – 2 etaži, pri čemer se upošteva pogoje glede števila parkirnih mest, ki so navedeni v OPN MO Novo mesto (2PM / stanovanje in 1 PM/30m2 poslovne površine). Vsa preostala parkirna mesta so na voljo za javno plačljivo parkiranje.
 - namesto javnega arhitekturnega natečaja se predvidi vabljeni arhitekturni natečaj s katerim se pridobi najboljšo variantno rešitev za objekt in za urbano ploščad.
3. **Ostali predlogi za izboljšanje pogojev za izvedbo investicije:**
 - za realizacijo 4., 6., 7.in 8. točke prejšnjega poglavja se ponovno preveri možnosti izgradnje komunalnih vodov v sodelovanju z MONM.
4. **Izhodišče za menjavo zemljišča**
 - predlaga se menjava zemljišča kvadratni meter zemljišča MONM za kvadratni meter zemljišča v lasti Hypo Leasinga v površini med 800 in 900 m2 – parcelacija se izvede po izboru projektne rešitve vabljenega natečaja; Menjava bo omogočila investitorju, da zgradi po površini ravno tako velik objekt, kot bi ga sicer lahko na trikotno oblikovanem zemljišču. V tem pogledu torej ni razlike, razlika pa je v izkoristku tlorisa v stroških gradnje in v kvaliteti oblikovanja celotnega prostora med KC Janeza Trdina in novo predvidenim objektom.
 - Investitor Hypo Leasing želi, da občinski svet MO Novo mesto sprejme sklep s katerim načelno potrdi možnost predlagane menjave ter župana pooblasti, da z investitorjem podpiše pismo o nameri z opredelitvijo menjave, ki bo natančno določena po izbrani variantni rešitvi.

Izračuni investicije izkazujejo zelo slabo oziroma negativno ekonomiko zaradi česar bo potrebno spremeniti določene pogoje za nadaljnji razvoj lokacije Novi trg 6, zato na podlagi preučitve izvedljivosti projekta Hypo Leasing predlaga naslednje (citat iz dopisa – priloga 1):

1. Da se obstoječi predlog za spremembo OPPN za širše območje (navesti katero) dopolni tako, da se OPPN sprejema ločeno za ožje območje za lokacijo Novi trg 6
2. Da se na osnovi izdelane študije ekonomske upravičenosti sprejeme sklep, da se Občina odpoveduje zahtevi pod prenosu v last dveh kletnih etaž
3. Da se sprejme sklep s katerim se način izbire najprimernejše variante opravi preko vabljenega natečaja ob sodelovanju MONM pri čemer ima pri izbiri investitor odločilni glas
4. Da se prouči možnost zamenjave zemljišča med Hypo Leasingom ter MONM pod pro rata menjalnim razmerju 1 m² zemljišča HLS za 1 kvadratni meter zemljišča MONM. Študija ekonomske upravičenosti je pokazala, da je za investitorja ta postavitev objekta vzdolž Seidlove ceste ekonomsko upravičena. Postavitev objekta vzdolžno ob Seidlovi cesti prinaša tudi boljše rešitve za razvoj javnega urbanega prostora, saj ga sam objekt ščiti pred vplivi prometa s ceste.

5. PREDLOG SKLEPOV

Občinskemu svetu predlagamo, da sprejem naslednje sklepe:

1. **Občinski svet Mestne občine Novo mesto se je seznanil s predlogi Hypo Leasinga glede realizacije projekta Novi trg 6 in s pobudo za pripravo sprememb in dopolnitev veljavnega prostorskega akta.**
2. **V primeru potrebe po menjavi zemljišč za gradnjo novega objekta, ki bo znana po sprejetju sprememb in dopolnitev UN Novi trg oziroma novega OPPN za obravnavano lokacijo ter izvedenem natečaju, bo Mestna občina Novo mesto izvedla vse potrebne postopke za menjavo zemljišč v skladu z veljavno zakonodajo tako, da se deli zemljiških parcel, ki so potrebni za realizacijo namere menjave uvrstijo v letni načrt ravnanja s stvarnim premoženjem.**

Pripravili:

Mag. Lidija PLUT,
PODSEKRETARKA

Mojca TAVČAR
VODJA URADA ZA PROSTOR

Urška BAN
V.D. DIREKTORJA OBČINSKE UPRAVE

PRILOGI:

1. Dopis Hypo Leasinga posredovan po elektronski pošti,
2. Predlog za določitev ureditvenega območja in pričetka postopka spremembe oziroma priprave novega OPPN-ja ter predlog za zamenjavo zemljišča med Mestno občino novo mesto in Hypo Leasingom z utemeljitvijo (Rupert Gole, Esplanada d.o.o., Marica Štamcar, Delta Union d.o.o., februar 2014).

DOSTAVITI:

- Naslov, tu

Hypo Leasing d.o.o.
Dunajska cesta 117
1000 Ljubljana

Mestna občina Novo mesto
Seidlova cesta 1
8000 Novo mesto
Gospod župan Alojz Muhič

Spoštovani g. župan,

vezano na dosedanje sestanke in nadaljnje korake in postopke, ki so potrebni za uspešno realizacijo projekta Novi trg 6, vam v nadaljevanju posredujemo izhodišča razvoja lokacije Novi trg 6 v Novem mestu, ki smo jih pripravili skupaj z našimi zunanjimi sodelavci.

Nova izhodišča izhajajo iz opravljene finančne in prostorske analize možnih variant, ki je bila predstavljena tudi kolegiju Občinske uprave dne 4.2.2014. Ugotovljeno je bilo, da je nujno potrebno spremeniti določene pogoje za nadaljnji razvoj lokacije Novi trg 6 in z novim OPPN-jem omogočiti razvoj projekta. V skladu s tem predlagamo:

1. Da se obstoječi predlog za spremembo OPPN za širše območje (navesti katero) dopolni tako, da se OPPN sprejema ločeno za ožje območje za lokacijo Novi trg 6
2. Da se na osnovi izdelane študije ekonomske upravičenosti sprejeme sklep, da se Občina odpoveduje zahtevi pod prenosu v last dveh kletnih etaž
3. Da se sprejme sklep s katerim se način izbire najprimernejše variante opravi preko vabljenega natečaja ob sodelovanju MONM pri čemer ima pri izbiri investitor odločilni glas
4. Da se prouči možnost zamenjave zemljišča med Hypo Leasingom ter MONM pod pro rata menjalnim razmerju 1 m² zemljišča HLS za 1 kvadratni meter zemljišča MONM. Študija ekonomske upravičenosti je pokazala, da je za investitorja ta postavitve objekta vzdolž Seidlove ceste ekonomsko upravičena. Postavitve objekta vzdolžno ob Seidlovi cesti prinaša tudi boljše rešitve za razvoj javnega urbanega prostora, saj ga sam objekt ščiti pred vplivi prometa s ceste.

Prosimo vas torej, da predlog proučite in nam omogočite predstavitev na naslednji seji občinskega sveta, kjer bo naš zunanji sodelavec arhitekt Rupert Gole obrazložil predlog arhitekturno urbanistične umestitve novega objekta. Najustreznejšo rešitev v tem kontekstu pa bomo kot dogovorjeno poiskali z **vabljenim arhitekturnim natečajem.**

Upamo, da boste tudi vi v našem predlogu videli boljše rešitve, in da bomo skupaj realizirali za današnje razmere izredno zahteven projekt.

Okvir projektne naloge je pripravljen, vendar je za dokončanje projektne naloge in pripravo gradiva za izvedbo vabljenega arhitekturnega natečaja **potrebna odločitev MO Novo mesto glede možnosti zamenjave zemljišča in jasno stališče do ostalih navedenih predlogov.**

Glede na zelo težke finančne razmere in razmere na trgu nepremičnin si ne moremo privoščiti, da bi se lotili izvajati projekt, ki že v startu kaže negativni rezultat. Zaradi tega smo veliko truda vložili v proučevanje najbolj optimalne variante, ki ne bo prinašala nepotrebnih stroškov in bo na koncu zdržala trenutno težke razmere na nepremičninskem trgu.

Verjamemo, da boste razumeli nastalo situacijo vi in člani občinskega sveta.

Za dodatna pojasnila smo na voljo.

Lep pozdrav,
Hypo Leasing
Zvone Pervanje

Priloga:

Predlog za določitev ureditvenega območja in pričetka postopka spremembe oziroma priprave novega OPPNja ter predlogana rešitev za zamenjavo zemljišča med MO Novo mesto in Hypo Leasingom z utemeljitvijo.

V vednost:

Oddelek za okolje in prostor MO Novo mesto

PROJEKT NOVI TRG 6

**Predlog za določitev ureditvenega območja in pričetka
postopka spremembe oziroma priprave novega OPPNja**

ter

**predlog za zamenjavo zemljišča med MO Novo mesto in
Hypo Leasingom z utemeljitvijo**

Pripravila:

Rupert Gole, Esplanada d.o.o.

Marica Štamcar, Delta Union d.o.o.

Februar 2014

1. Razlog za pripravo predloga:

Zaradi vsesplošne ekonomske krize in posledično popolnoma spremenjenih pogojev na področju nepremičnin se je izkazalo, da je zapisane pogoje v trenutno veljavnem prostorskem aktu nemogoče izpolniti.

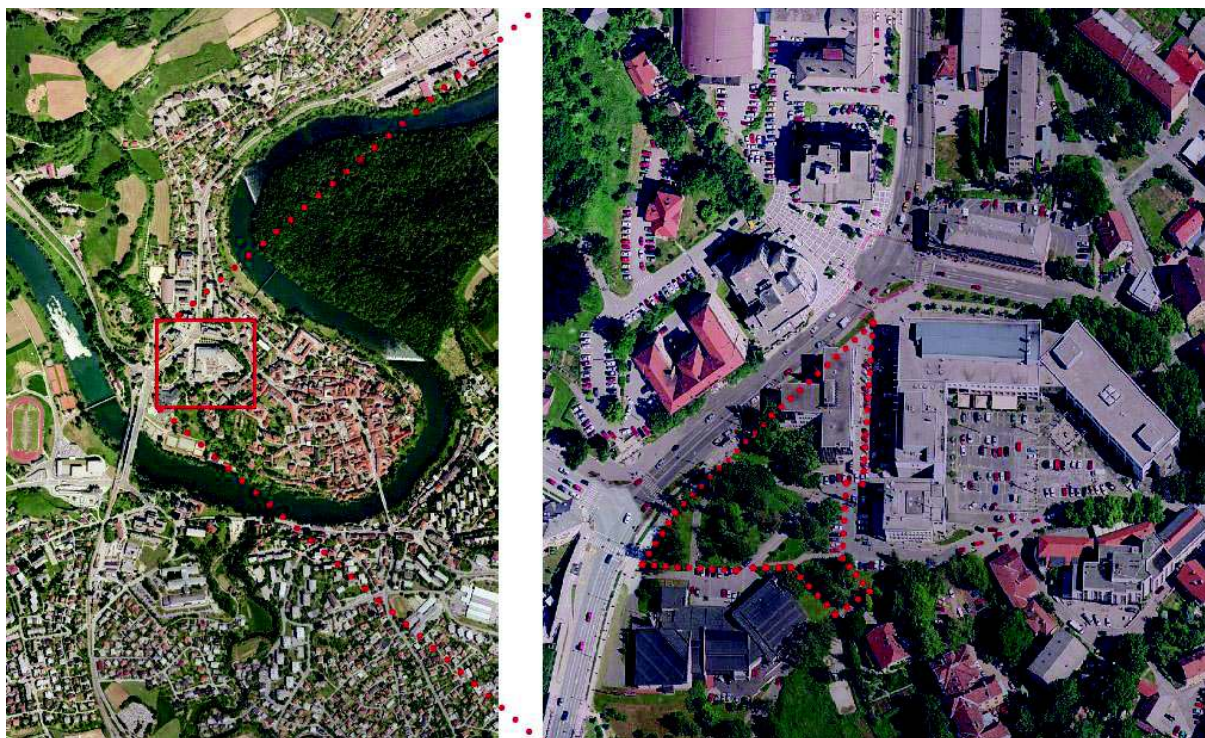
Poleg tega je bilo skozi različne študije variant gradnja objekta na trikotno oblikovani parceli veliko bolj problematična, dražja in posledično nerentabilna.

Izkazalo se je tudi, da je podolgovata varianta objekta ob Seidlovi cesti edina možna rešitev, ki po prvih izračunih kaže ekonomsko upravičenost poleg tega pa ponuja tudi boljšo možnost za oblikovanje tako podzemnega dela objekta kot tudi nadzemno oblikovanje javnega urbanega prostora.

Ekonomska upravičenost gradnje se doseže le z dvema parkirnima etažama v podzemlju, ki posledično pogojujeta nadzemno bruto površino objekta med 8000 in 9000 m². Več ni niti možno zgraditi glede na pogoje v OPNju, niti ni smiselno oziroma ekonomsko upravičeno.

Zaradi vseh navedenih dejstev v nadaljevanju podajamo predlog za določitev minimalnega potrebnega območja za pripravo OPPNja ter predlog za medsebojno zamenjavo zemljišč.

2. Osnovna izhodišča in pogled na lokacijo



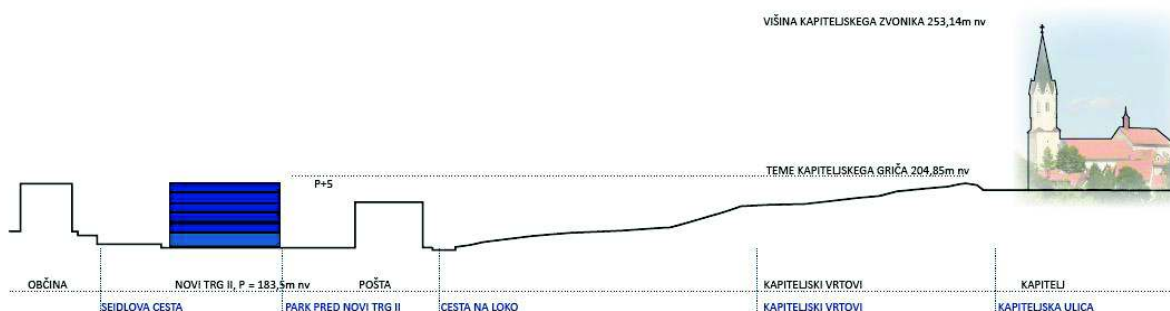
Lokacija Novi trg 6 je za Novo mesto izjemno pomembna, saj je v centru mesta ob vstopu iz smeri Bršljin in nasproti stavbe občine ob KC Janeza Trdine. Zaradi tega je še posebej izpostavljena javnosti in rešitve morajo biti preverjene z natečajem. Na lokaciji, ki je v lasti Hypoleasinga zaradi stečaja prejšnjega lastnika, še vedno stoji propadajoča stavba, ki je že

nekaj časa prazna in zaradi tega pribežališče brezdomcev. To dejstvo je še posebej moteče, kar večkrat poročajo tudi mediji.

Za ureditev lokacije je bil 13.7.2006 sprejet Odlok o spremembah in dopolnitvah ureditvenega načrta Novi trg v Novem mestu, ki določa, da se objekt Novi trg 6, parc.št.1282, k.o. Novo mesto v celoti odstrani. Načrtuje se trgovsko, poslovno stanovanjski objekt z garažno hišo v kleti, maksimalna etažnost -4 +P + 8 in predvidena bruto etažna površina 9000 m². Območje pozidave objekta so parc.št. 1282, 1283/1, 1286/1, 1286/2 in 1284/1, vse k.o. Novo mesto, kar je razvidno iz grafike OSNOVNA IZHODIŠČA – površine za razvoj projekta, prav tako je razvidno tudi območje pozidave parkirne hiše, nad katero pa je potrebno urediti urbano ploščad, kar tudi določa Odlok.

Spremenjene okoliščine na trgu in nepremičninska kriza sta onemogočila načrtovano investicijo, saj je potencialni investitor Betonall končal v stečaju, lokacija pa tako ostala v lasti Hypoleasinga, ki sedaj želi najti rešitev projekta, ki bo za današnje okoliščine sprejemljiva in jo bo mogoče realizirati. **Zaradi tega smo v nadaljevanju tudi naredili ekonomske izračune v odvisnosti od pozidave, oblike parcele, predvidenih stroškov gradnje in seveda prodajnih cen poslovnih prostorov in stanovanj ter parkirnih mest, ki jih je možno realizirati na trgu.**

Zaradi možnosti gradnje P + 8, ki jo je dovoljeval Odlok je v mestu nastala civilna iniciativa, ki ni pristala na gradnjo objekta, ki bi zakrival pogled na Kapitelj. V Odloku je tako visoka gradnja zaščitena z dovolitvijo pozidave 9.000 m², kar pomeni, da bi investitor verjetno znižal objekt in tako optimiziral stroške. Zaradi nasprotovanj javnosti je tudi Betonall znižal objekt na P + 5 in kvadraturu pridobil z izgradnjo na konzole, a tudi za to varianto izračun v sedanjem času pokaže, da investicija ni ekonomsko upravičena. Spodnja grafika prikazuje vertikalne gabarite in pozidava P + 5 ne presega višine temena Kapiteljskega hriba.



Osnovna izhodišča – vertikalni gabariti.

3. Urbanistične zahteve MONM do investitorja po trenutno veljavnem Odloku

Izračuni investicije izkazujejo zelo slabo oziroma negativno ekonomiko in zaradi tega je nujno potrebno spremeniti zahteve MONM do investitorja, ki bodo omogočile realizacijo projekta.

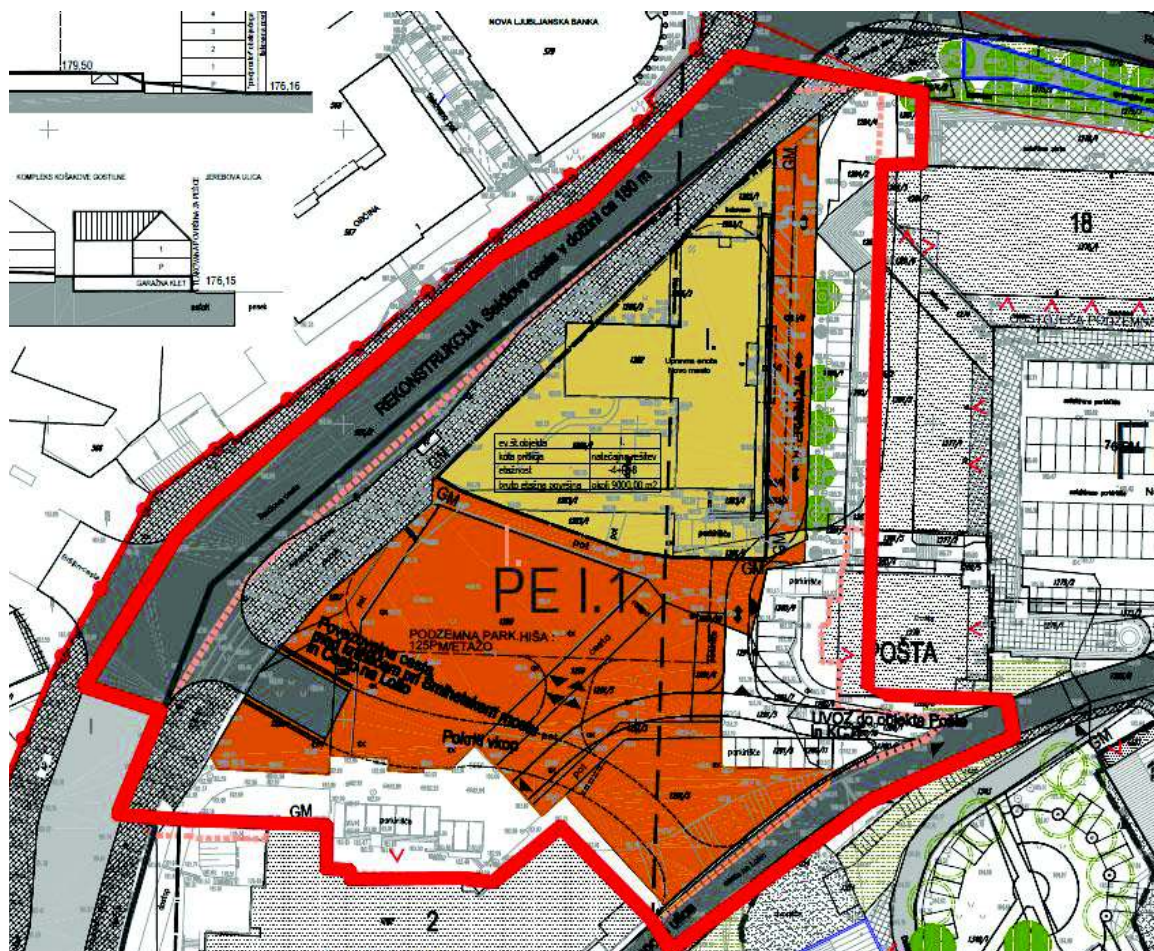
Zahteve po trenutno veljavnem Odloku so:

1. izgradnja 2 – dveh kletnih etaž za javno uporabo v lasti MONM;
2. javni arhitekturni natečaj za izbiro arhitekturne rešitve;
3. javni arhitekturni natečaj za ureditev urbane ploščadi;
4. 18.člen Odloka določa prestavitev TK vodov in optičnih kablov (v pravokotni varianti se večinoma izognemo prestavitvi vodov);
5. odlok v 32.členu predvideva velikost in obliko novih gradbenih parcel določene z načrtom gradbenih parcel, ki bo sestavni del projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja, izdelanega na podlagi izbrane natečajne rešitve. Dovoljena so odstopanja na osnovi izbrane prvonagrajene rešitve;
6. 34.člen Odloka določa izgradnjo povezovalne ceste med križiščem pri Šmihelskem mostu in cesto na Loko ter ureditev uvoza do objekta pošte in KC Janeza Trdine;
7. plinovodno omrežje – izgradnja plinovoda je predvidena v cestnem telesu Seidlove ceste, v delu Seidlove ceste, ki se bo rekonstruiral ob izgradnji objekta je potrebno predvideti tudi rešitve;
8. Elektroskrba in javna razsvetljava – predvidena je nova TP – transformatorska postaja v sklopu objekta in nov visokonapetostni priključek s kabelsko kanalizacijo iz obstoječe TP KC Janeza Trdine, skupna predvidena moč 1300 kW;
9. v 7.točki 36.člena odloka je predvidena za območje projekta Novi trg urbanistična pogodba, to je POGODBA O KOMUNALNEM OPREMLJANJU, ki se sklene med MONM in investitorjem po izvedenem javnem arhitekturnem natečaju.

4. **ZA POZITIVEN IZRAČUN EKONOMIKE INVESTICIJE je potrebno pripraviti spremembo OPPN - ja oziroma izdelati nov OPPN na manjšem območju, ki je vezan le na izgradnjo objekta ter ureditev območja med KC Janezom Trdine, Pošto in ostalim delom objekta Novi trg.**

V novem OPPN-ju je potrebno upoštevati naslednje ključne spremembe oziroma pogoje:

- izgradnja parkirnih kleti je le do – 2 etaži, pri čemer se upošteva pogoje glede števila parkirnih mest, ki so navedeni v OPN MO Novo mesto (2PM / stanovanje in 1 PM/30m2 poslovne površine. Vsa preostala parkirna mesta so na voljo za javno plačljivo parkiranje.
- namesto javnega arhitekturnega natečaja se predvidi vabljeni arhitekturni natečaj, s katerim se pridobi najboljšo variantno rešitev za objekt in za urbano ploščad;



Predlog novega ureditvenega območja za pripravno novega OPPN-ja.

5. OSTALI PREDLOGI ZA IZBOLJŠANJE POGOJEV ZA IZVEDBO INVESTICIJE

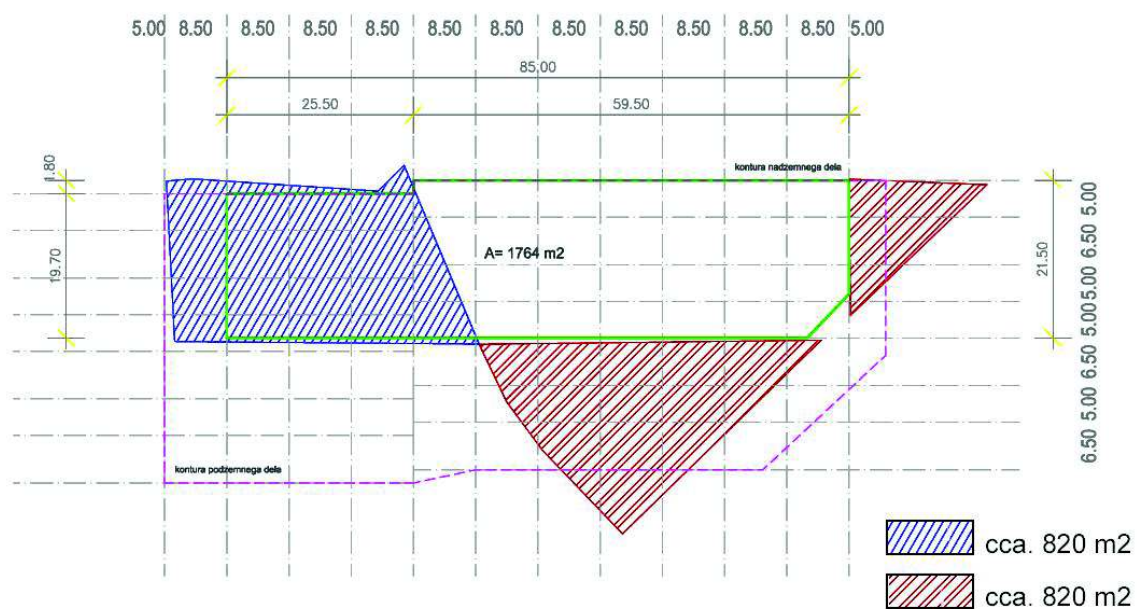
- za realizacijo 4., 6., 7. in 8. točke se ponovno preveri možnosti izgradnje komunalnih vodov v sodelovanju z MONM, saj je bila dosežena kupnina pri prodaji tega zemljišča v znesku 3.338.341 EUR tudi za razmere, ki so bile na nepremičninskem trgu v letu 2006, bistveno previsoka.

6. IZHODIŠČE ZA MENJAVO ZEMLJIŠČA

- predlaga se menjava zemljišča kvadratni meter zemljišča MONM za kvadratni meter zemljišča v lasti Hypo Leasinga v površini med 800 in 900 m² – parcelacija se izvede po izboru projektne rešitve vabljenega natečaja; Menjava bo omogočila investitorju, da zgradi po površini ravno tako velik objekt, kot bi ga sicer lahko na trikotno oblikovanem zemljišču. V tem pogledu torej ni razlike, razlika pa je v izkoristku tlorisa v stroških gradnje in v kvaliteti oblikovanja celotnega prostora med KC Janeza Trdina in novo predvidenim objektom.
- Investitor Hypo Leasing želi, da občinski svet MO Novo mesto sprejme sklep s katerim načelno potrdi možnost predlagane menjave ter župana pooblasti, da z investitorjem podpiše pismo o nameri z opredelitvijo menjave, ki bo natančno določena po izbrani variantni rešitvi.



Predlog vzdolžne umestitve objekta



Za izvedbo predlagane rešitve je potrebna zamenjava med 800 in 900 m² površine.

7. DODATNA UTEMELJITEV PREDLOGA S PRIMERJAVO VARIANT

a. »Trikotna varianta«

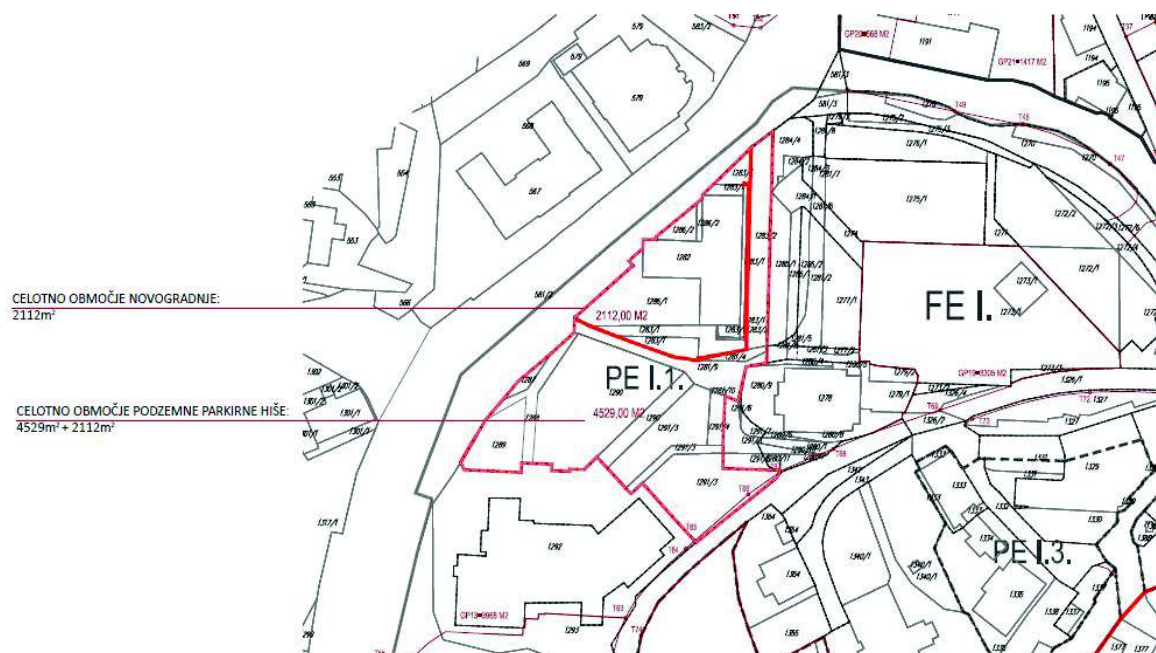
Izgradnja objekta na zemljišču, ki ima trikotno obliko ni optimalna, saj pomeni bistveno večje stroške izgradnje in slabši koeficient med bruto in neto površinami objekta.

Osnovna izhodišča v grafični predstavitvi



Osnovna izhodišča – površine za razvoj projekta

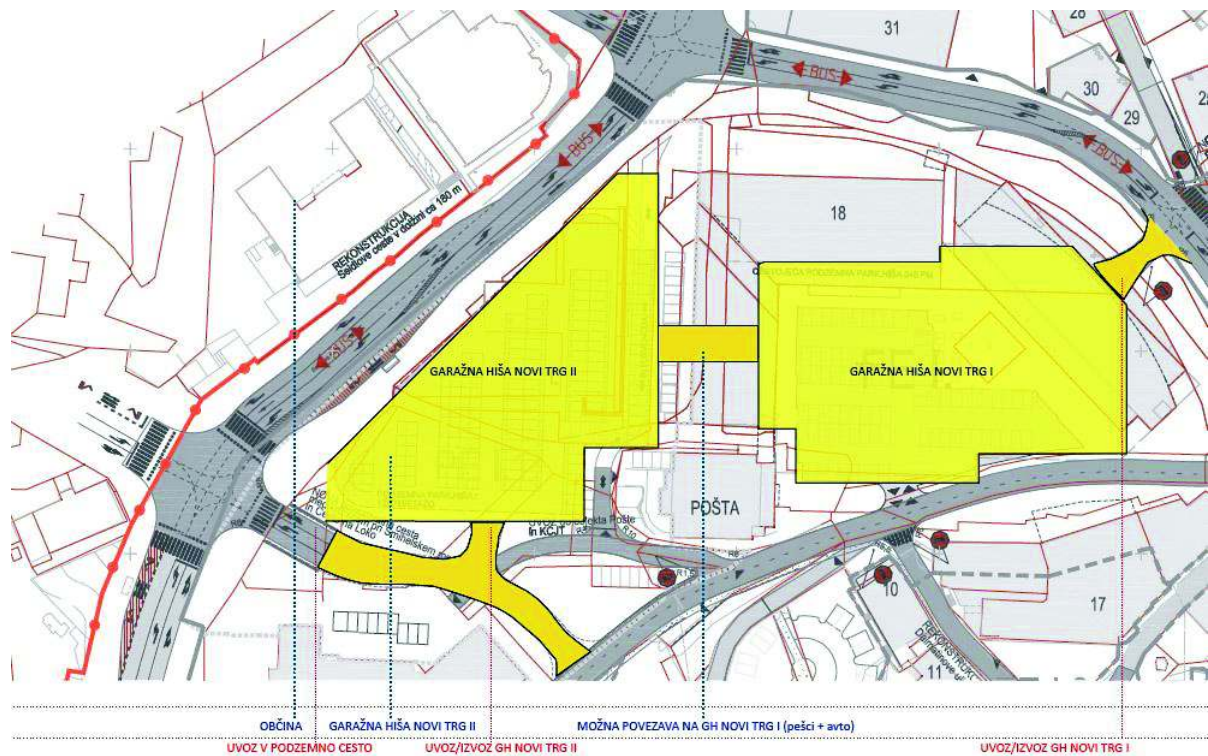
Površine za razvoj projekta so v površini parcele, ki je sedaj v lasti Hypo Leasinga in površinami, ki so v lasti MONM in so predvidene za gradnjo garažne hiše in urbane ploščadi za prireditveni prostor.



Osnovna izhodišča – prometna ureditev in potencial parkiranja

V grafiki je prikazana prometna rešitev za dostope v parkirno hišo, ureditev križišča Seidlove in Rozmanove ceste pred Šmihelskim mostom. Prikazana je tudi možna povezava z obstoječo garažno hišo.

Zaradi pocenitve gradnje je potrebno ponovno preveriti rentabilnost te povezave. Povezava s cesto na Loko pa odpade zaradi izgradnje 2-dveh kletih za parkiranje, saj izračun jasno pokaže, da ekonomika projekta ne prenese rešitev, ki jih je predvidel Odlok.

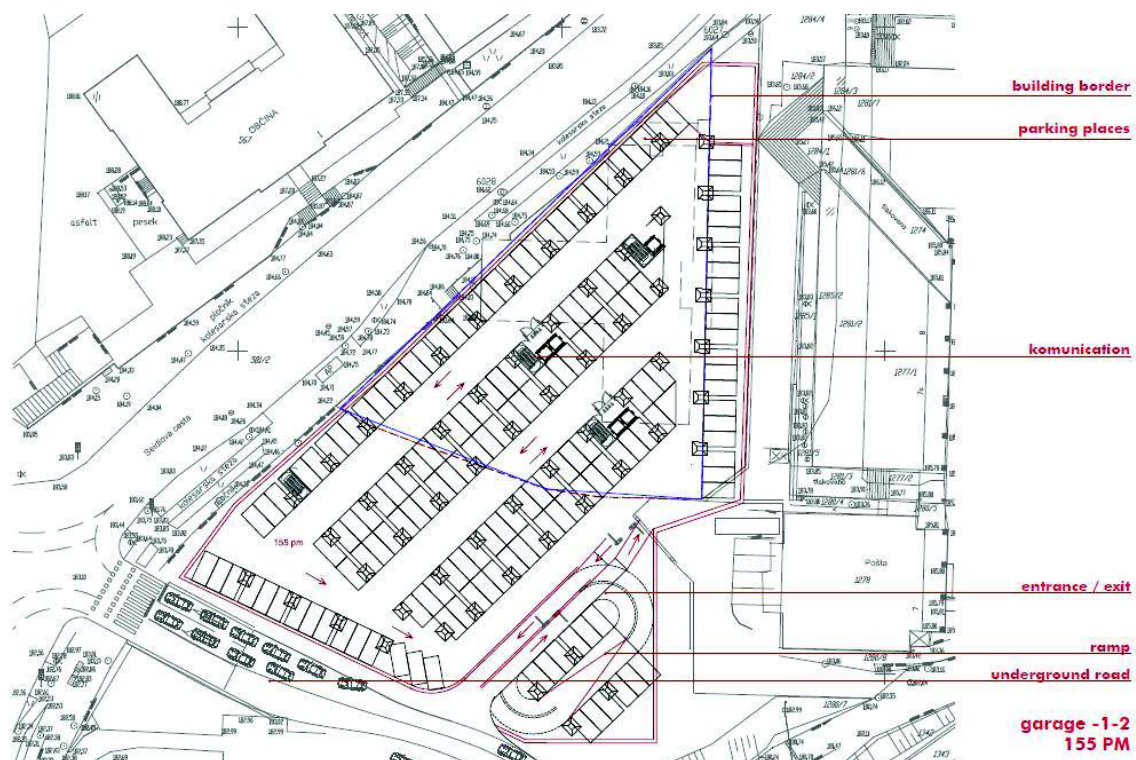


V spodnji grafiki so izrisana parkirna mesta in uvozi ter izvozi v garažno hišo. Ta rešitev PM je predvidena za varianto po OPPN in varianto Betonal, ki je predvidevala štiri kletne etaže,

enaka situacija je predvidena tudi za trikotno rešitev, le da je ta zmanjšana samo na dve kleti PM.

Število parkirnih mest zmanjšujejo stebri, ki so potrebni zaradi statike za objekt, ki se nad zemljo gradi v trikotni obliki.

Prikaz parkirnih mest pri variantah pozidave po OPPN, varianti Betonal in varianti trikotna oblika:



V primeru, da bi nadzemni objekt gradili v trikotni tlorisni obliki bi se stroški povečali za cca 10% (nosilna konstrukcija bistveno bolj kompleksa, saj ne more v celoti izhajati iz nosilnega rastra garažne hiše). Ostri vogali in trikotniške oblike tlorisa ne predstavljajo optimalne izrabe prostora, kar pomeni manj uporabnih površin.

Objekt v obliki trikotnika prilagojenega parceli bi predstavljal tudi dražjo izvedbo osvetlitve v jedru objekta, saj so globina za osvetlitev z dnevno svetlobo s fasade prevelike.

b. Pravokotna oziroma vzdolžna varianta

Parkirna hiša

Zasnova parkirne hiše je v dveh etažah. Dovoz do nivoja prve kleti je izven objekta po klančini iz križišča. Dostop v drugo klet je po klančini do nivoja, kjer je nova parkirna hiša povezana z obstoječo.

Obod garažne hiše je predviden, kolikor je možno enostaven in ne posega v trikotniške oblike in ostale »žepe«, kjer je izplen parkirnih mest na investicijo premajhen.

- Okvirni tlorisni gabariti so tako cca 40 x 104 m
- Okvirna bruto tlorisna površina je 8.000 m²
- Okvirna neto tlorisna površina je 7.200 m²

Priložena zasnova v dveh etažah omogoča organizacijo približno 240 parkirnih mest.

Parkirna mesta in shrambe za stanovalce bi umestili v drugo klet.

S takšno obliko podzemnega posega se izognemo tudi večjemu delu predstavitve TK vodov mimo obstoječe pošte. Odlok ima v 18.členu določene zaveze investitorja, ki mora predstavljati 8-cevne telefonske kabelske kanalizacije s krajevnim kabelskim omrežjem, optične kable ter optični signal kabel Elektra in kable CATV. Vse stroške predstavitve, vključno s stroški odprave napak in stroške zaradi izpada prometa nosi investitor.

Nadzemni objekt

Zasnova objekta nad zemljo je postavljena na nosilni raster stebrov in sten, ki definirajo podzemno garažo. Konstrukcija nadzemnega dela je tako maksimalno racionalna, saj ni zahtevna.

- Tlorisni gabarit nadzemnega dela je cca 22 x 86 m,
- Okvirna bruto tlorisna površina je 8.800 m²,
- Okvirna neto tlorisna površina je 7.700 m².

Razmerje med poslovnim in stanovanjskim delom nadzemnega objekta z izračunom parkirnih mest

Odlok OPN Novo mesto določa, da je za splošne poslovne programe potrebno zagotoviti 1 PM/30m² površine.

Za posamezno stanovanje pa je potrebno zagotoviti 2 PM na stanovanje.

Predvidevamo, da bodo stanovanja večjih površin (med 80 m² in 160 m²) zato vzamemo povprečno velikost 119 m²/stanovanje.

V kolikor se odločimo, da nadzemno neto površino razdelimo 50% stanovanja 50 % poslovne prostore je potreba po parkirnih mestih naslednja:

- Stanovanja: $3.850 / 119 = 32$ **stanovanj** x 2PM/stanovanje = 64 PM,
- **Poslovni del:** $3.850 / 30 = 129$ PM,
- Skupaj potrebujemo torej: 193 PM (dve etaži parkiranja zadošča, cca 15 PM je potrebnih za kleti in ostane še 25 PM, kot dodatna parkirna mesta.

V kolikor se odločimo da je stanovanj 30% in 70 % poslovnih površin je izračun naslednji:

- Stanovanja: cca **20 stanovanj** x 2 PM/ stanovanje je 40 PM,
- **Poslovni del:** $5.390 / 30 = 180$ PM,
- Skupaj pri tem razmerju potrebujemo: 220 PM (dve etaži nam zadoščata, cca. 10 PM je rezerve, 10 PM porabimo za kleti za stanovanja).

Ocena optimalnosti bruto pozidave

Iz okvirnih izračunov izhaja, da je pri dveh parkirnih etažah pod zemljo, kot prikazuje zasnova, **možno nad zemljo zgraditi do cca 9.000 bruto površine.**

Izgradnja tretje kletne etaže in četrte kletne etaže ni smiselna in ekonomsko upravičena.

Ocena stroškov za pravokotno obliko zemljišča

Ob predmetni zasnovi bi stroški gradnje na bruto tlorisno površino:

- pod zemljo znašali 500 €/m²
- nad zemljo znašali 1.100 €/m²

V primeru, da bi garažno hišo poskušali graditi do skrajnih možnih meja (tudi v trikotniške oblike) se cena poveča za cca 15 % (dražje varovanje gradbene jame, bolj kompleksna statika, slabše razmerje med neto tlorisno površino in parkirnimi mesti (optimum je cca 30m² / PM).

Nova umestitev garažne hiše se zmanjšuje iz 5.000 m² bruto etažne površine na povprečno 4.000 m² bruto etažne površine na etažo. S tem se optimizirajo uvozi in izvozi, s tem pa tudi stroški izgradnje.

ZAKLJUČKI PRIMERJAVE VARIANT

Od razlike med stroški investicije in prihodke od prodaje je potrebno pri vseh variantah odšteti še stroške ureditve ploščadi, rušitev objekta, stroške komunalne opreme po pogodbi o komunalnem opremljanju oziroma plačila komunalnega prispevka, pridobitev stavbne pravice nad garažno hišo, stroške projektiranja in nadzora, stroške vodenja projekta, vložek v nakup zemljišča in financiranje izgradnje projekta.

VARIANTA PO OPPN, VELJAVEN ODLOK

Toda že prvi izračun brez vseh dodatnih stroškov je za varianto po sprejetem Odloku ekonomsko neupravičena gradnja, saj predvideva **preko 2 mio EUR izgube** (k izgubi je potrebno prišteti še vse stroške iz prejšnjega odstavka). Na izgubo vpliva izgradnja štirih etaž parkiranja in brezplačen odstop dveh etaž MONM za namen javnega parkiranja, kot določa veljaven Odlok. Investicija je pod pogoji, kot trenutno veljajo ekonomsko neupravičena, prodajne cene bi morale biti bistveno višje od predvidenih, da bi bila investicija ekonomsko upravičena.

VARIANTA BETONAL

Betonar je po nakupu lokacije od Elektroservisov ugotovil, da je pred pričetkom gradnje potrebno spremeniti OPPN, sicer je ekonomski izračun že takrat izkazoval izgubo in zato so na občini že potekali razgovori o spremembi Odloka. Betonar je predvidel večjo pozidavo na način, da je povečeval kvadraturu od pritličja navzgor z gradnjo objekta na konzolah. Strošek take gradnje je sicer višji, toda pridobili bi kvadraturu, ki bi pokrila previsoko ceno nakupa zemljišča. V času konjunktura na nepremičninskem trgu bi dosegali višje prodajne cene in s tem večje prihodke od prodaje. Sedaj pa tudi varianta Betonar ne glede na to, da predvideva 63% večjo pozidavo od pravokotne variante izkazuje preko **1 mio EUR izgube**, ki jo je potrebno povečati za stroške iz prvega odstavka. Izračun za to varianto jasno dokazuje, da povečana kvadratura izgradnje še ne pomeni tudi pozitivnega rezultata, ampak je potrebno iskati pravilno razmerje med stroški gradnje in načrtovanimi prihodki iz prodaje.

TRIKOTNA VARIANTA

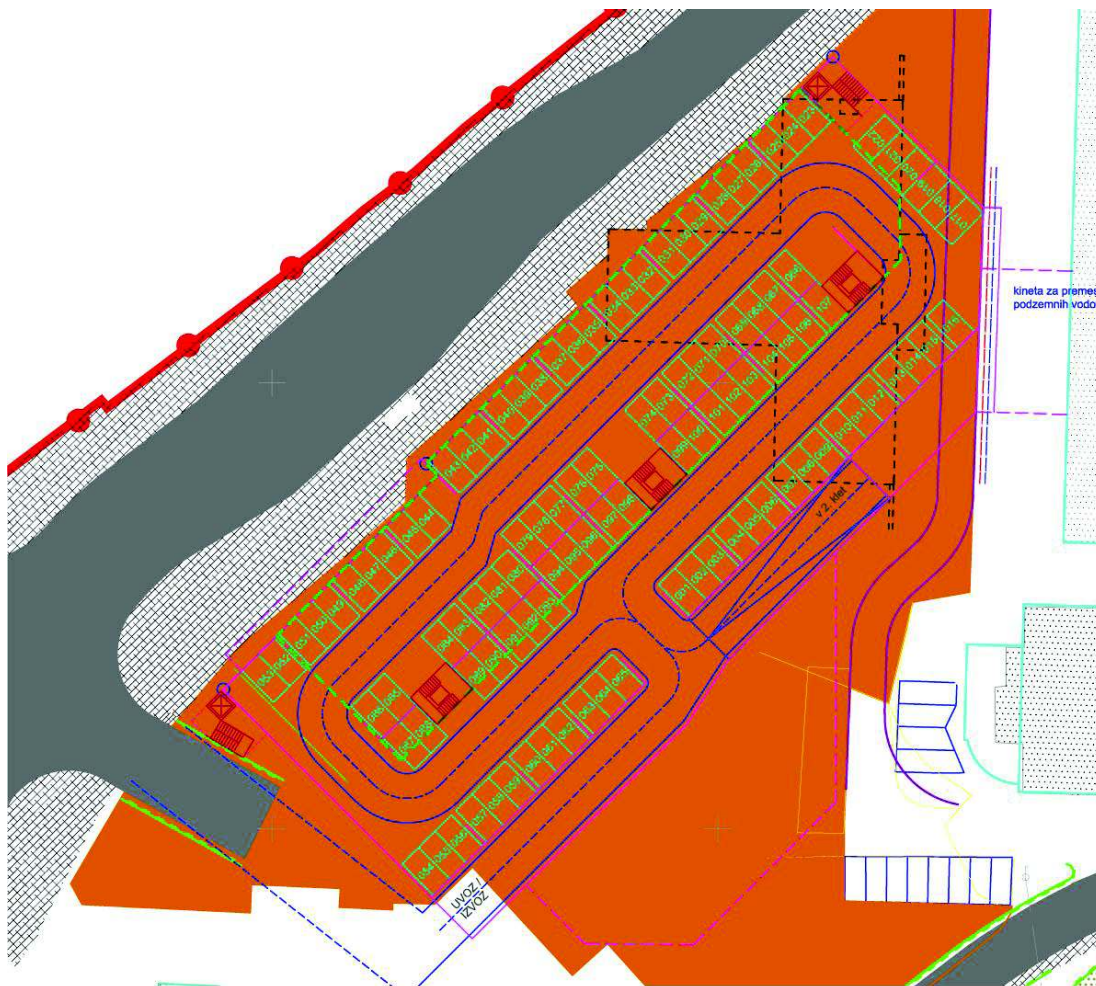
Tudi pri trikotni obliki zemljišča ima investicija že pri izračunu gradnje brez ostalih stroškov negativni rezultat in je ekonomsko neupravičena. Negativni rezultat je zaradi slabšega izkoristka med bruto in neto površino ter zaradi višjih stroškov gradnje, pri čemer pa še niso upoštevani stroški prestavitve kablov pri stavbi Pošte. **Izguba je skoraj 0,5 mio EUR**, ki bi ji morali dodati še stroške iz prvega odstavka. Ocenjujemo, da bi zaradi slabših pogledov iz stavbe, ki bi imela trikotno obliko, težje dosegli predvidene prodajne cene stanovanj in poslovnih prostorov.

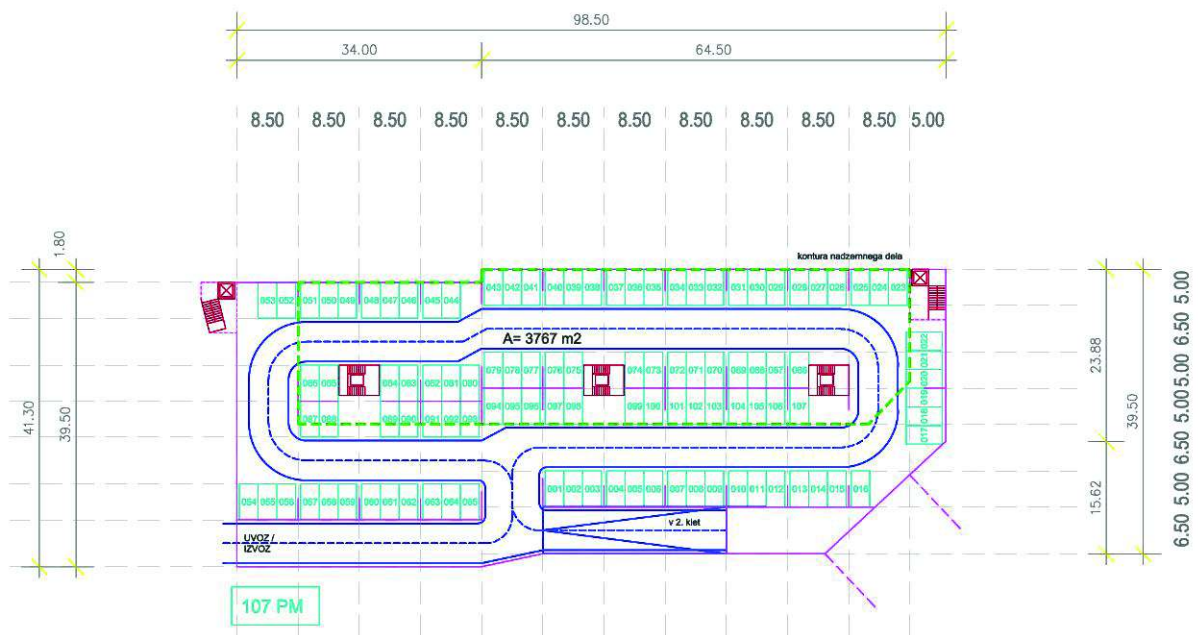
PRAVOKOTNA OBLIKA

Oblika parcele, ki omogoča izgradnjo pozidave v pravokotni obliki vzdolž Seidlove ceste, je edina, ki je ekonomsko upravičena in prinaša pozitiven rezultat.

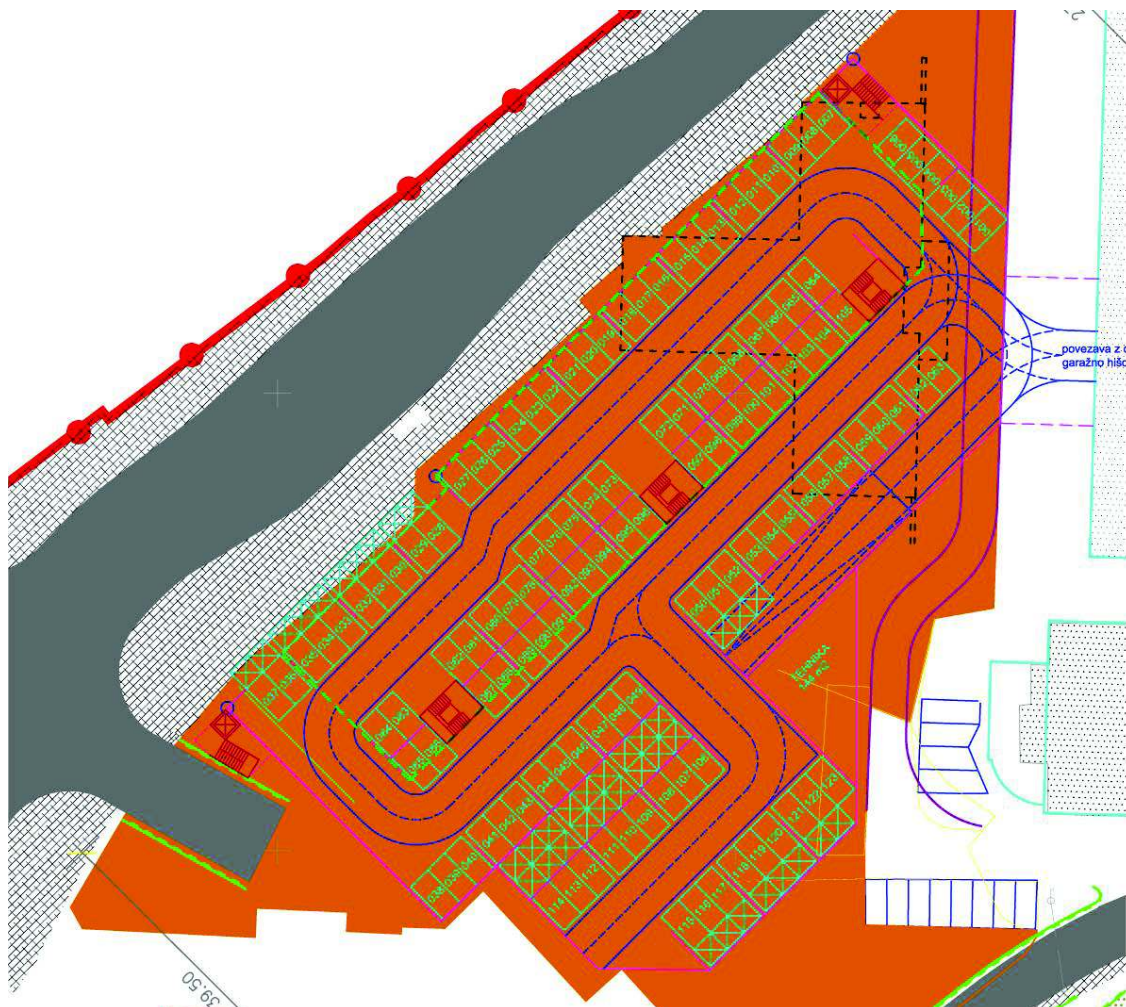
Prav tako ta oblika omogoča izgradnjo urbane ploščadi, ki bo prireditveni prostor in bo umaknjen od hrupa prometa iz Seidlove ceste. Tudi z vidika urbanizma ta umestitev pomeni tvorjenje obulične pozidave.

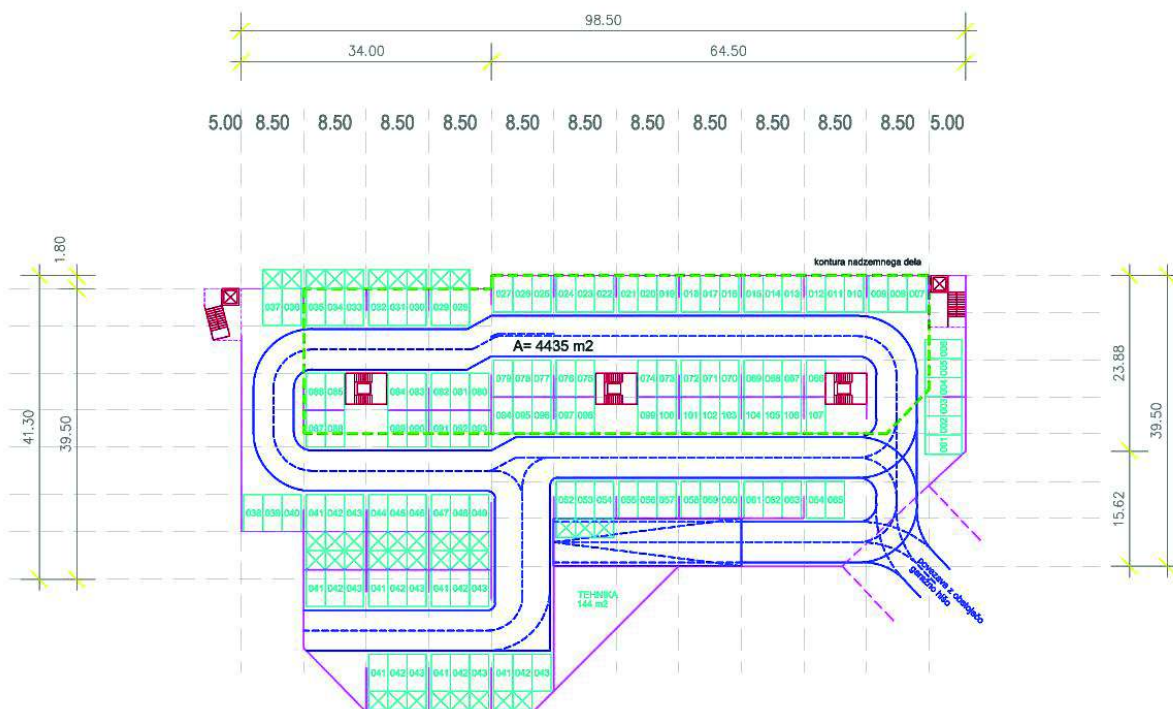
Priloga 1: Grafični prikaz osnovnih karakteristik »Pravokotne variante«





Klet -1

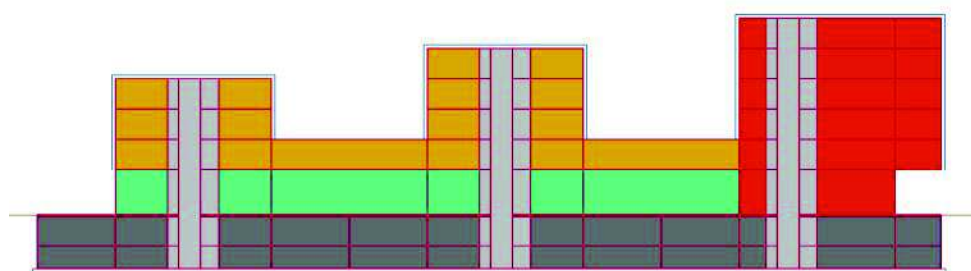




Klet -2

V dveh kletnih etažah je možno organizirati okrog 240 PM in shrambe za stanovalce, tri notranja jedra ter dva zunanja izhoda na javni prostor.

PROGRAMSKA SHEMA



- poslovni program
- gostinsko-trgovski program
- stanovanjski program
- parkirna hiša
- vertikalna komunikacija

Zgolj ena izmed možnosti delitve programov vezanih na tri vertikalna jedra