

Elaborat lokacijske preveritve

pogojev glede individualnega odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev veljavnega izvedbenega akta- OPN MONM za objekt na Glavnem trgu 27 (parc. št. 1656, k.o. Novo mesto) v EUP: NM/14-a

Identifikacijska številka: 2177

Naročnik:

D-LAN, GRADBENIŠTVO, D.O.O.

Glavni trg 27

8000 Novo mesto

Pooblaščen prostorski načrtovalec:

Danijela Kure Kastelc, univ, dipl. inž. arh.,

ZAPS 1559 A



Črnomelj, maj 2021

Naslov: **Elaborat lokacijske preveritve**
pogojev glede individualnega odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev
veljavnega izvedbenega akta- OPN MONM
za objekt na Glavnem trgu 27 (parc. št. 1656, k.o. Novo mesto) v EUP: NM/14-a

Identifikacijska št.: **2177**

Številka: **2/2019-ELP**

Naročnik: **D-LAN GRADBENIŠTVO, D.O.O., Glavni trg 27, Novo mesto**

Pripravljavec: **Mestna občina Novo mesto, Seidlova cesta 1, 8000 Novo mesto**

Izdelovalec: **Sapo d. o. o., Ulica pod lipo 15, 8340 Črnomelj**



Odgovorna vodja: **Danijela Kure Kastelc, univ, dipl. inž. arh., ZAPS 1559 A**



Sodelavci: **Matej Kure, dipl. vizual. umet.**

Vsebina

1	UVODNE OBRAZLOŽITVE.....	2
2	TEŽNJE V PROSTORU	6
3	OPREDELITEV NAMERAVANEGA POSEGA.....	7
4	VPLIV NA BIVALNE IN DELOVNE RAZMERE V OBMOČJU	15
5	OPIS INDIVIDUALNEGA Odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev	19
	5.1 Odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev	19
	5.2 Predlog individualnega odstopanja v OPN MONM	21
6	UTEMELJITEV INDIVIDUALNEGA Odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev	22
	6.1 Skladnost z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine	22
	6.2 Doseganje gradbenega namena prostorskega izvedbenega akta	22
	6.3 Vpliv na možnost pozidave sosednjih zemljišč.....	23
	6.4 Skladnost s pravnimi režimi.....	23
7	VIRI.....	25

1 UVODNE OBRAZLOŽITVE

Investitor, **D-LAN GRADBENIŠTVO, D.O.O., Glavni trg 27, Novo mesto**, je delni lastnik poslovno stanovanjskega objekta na Glavnem trgu 27 v Novem mestu, parc. št. 1656, k.o. Novo mesto. Objekt je potrebno rekonstruirati in ga uskladiti z bistvenimi zahtevami, kot jih za objekte določajo predpisi, ki urejajo graditev. V objektu želi investitor urediti stanovanja. Glede na degradiranost zahodnega dela objekta in umeščenost objekta v urbano tkivo mesta, kjer se prepletajo zasebne in javne površine, je za kvalitetnejše stanje objekta ter bivanjske razmere v njem, pa tudi za boljšo podobo prostora smiselno izvesti zaprti kare. Glede na slabo gradbeno tehnično stanje objekta (v prilogi 3 Strokovno mnenje pooblaščenega inženirja gradbeništva, ZOG ING Projektiranje, Zoran Gregorovič, s.p., februar 2021), pa so potrebne tudi nekatere menjave konstrukcijskih elementov, pri čemer je mogoče objekt uskladiti z višinskim gabaritom sosednjih objektov v nizu ob Glavnem trgu in tako pridobiti volumen za potrebe stanovanj.

Nameravana investicijska namera ne ustreza v celoti prostorskim izvedbenim pogojem v veljavnem Odloku o Občinskem prostorskem načrtu Mestne obline Novo mesto (Uradni list RS, št. 101/09, 37/10-teh.popr., 76/10-teh.popr., 77/10-DPN, 26/11-obv.razl., 4/12-teh.popr., 87/12-DPN, 102/12-DPN, 44/13-teh.popr., 83/13-obv.razl., 18/14, 46/14-teh.popr., 16/15 in Dolenjski uradni list, št. 12/15, 15/17-obv.razl., 13/18, 13/18-obv.razl., 15/18 in 16/18; v nadaljnjem besedilu: OPN MONM, in sicer:

- prostorskemu izvedbenemu pogoju glede ohranitve obstoječe izrabe prostora, določene z 2. točko (preglednice 11. CU) drugega odstavka 111. člena OPN MONM in
- prostorskemu izvedbenemu pogoju glede dopustnega poseganja preko obstoječih horizontalnih in vertikalnih gabaritov, določenemu s 6. točko (preglednice 11. CU) drugega odstavka 111. člena OPN MONM.

Objekt ima uporabno dovoljenje po zakonu – Stanovanjski in poslovni objekt, MOP – UE0058-P2, z dne 26. 2. 2019. **Za obravnavano območje še ni bilo izvedenih lokacijskih preveritev.**

Lokacijska preveritev je utemeljena v Zakonu o urejanju prostora (ZUreP-2, Uradni list RS, št. 61/2017). Namen lokacijske preveritve je preveritev in utemeljitev individualnega odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev v OPN MONM, na osnovi drugega odstavka 127. člena ZUreP-a, za doseganje gradbenega namena, za katerega menimo, da v skladu z 4. odstavkom 129. člena ZUreP-a:

- **ni v nasprotju za javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine,**
- **se z njim lahko doseže gradbeni namen prostorskega izvedbenega akta ob hkratnem upoštevanju drugih prostorskih izvedbenih pogojev, nameravana gradnja pa ne bo spremenila načrtovanega videza območja, bivalnih in delovnih razmer na njem in povzročila moteč vpliv na podobo naselja ali krajine,**
- **ne zmanjšuje možnosti pozidave sosednjih zemljišč in**
- **ni v nasprotju s pravnimi režimi ali sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti.**

Lokacijska preveritev je utemeljena tudi z upoštevanjem prve alineje drugega odstavka 129. člena ZUreP-2, ki omogoča občini, da z lokacijsko preveritvijo določi dodatne prostorske izvedbene pogoje za izvedbo investicijske namere, če ta zaradi **objektivnih okoliščin** ne zadosti posameznemu prostorskemu izvedbenemu pogoju, pri čemer so objektivne okoliščine tudi:

- fizične lastnosti zemljišča, neprimerna parcelna struktura, pozidanost ali raba sosednjih zemljišč in **druge omejujoče okoliščine v zvezi z lokacijo**, na katere investitor ne more vplivati in ne omogočajo izvedbe investicije, ali pa terjajo nesorazmerne stroške na strani investitorja ali občina.

Objektivne okoliščine, zaradi katerih investicijska namera ne zadosti prostorskimi izvedbenim pogojem, **so omejujoče okoliščine v zvezi z lokacijo**. Nameravano povečanje FZ (faktorja zazidanosti)

in FI (faktorja izrabe) ter poseganje prek obstoječih horizontalnih in vertikalnih gabaritov v veljavnem OPN ni dopustno zaradi prizadevanj za varstvo naselbinske dediščine (mestno jedro Novo mesto), dopustno je le povečanje v okviru dopustne rekonstrukcije stavb in povečanje v primerih urejanja z OPPN, če je rešitev pridobljena skladno s predpisi o javnih arhitekturnih natečajih.

V času od sprejetega OPN **so se omejujoče okoliščine glede varstvenih prizadevanj v območju spremenile**, v skladu s tem je Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije k projektni rešitvi nameravane gradnje podal pozitivno Kulturnovarstveno mnenje št. 35105-0257/2020/2, z dne 14. 7. 2020, v kateremu je ugotovljeno, da kljub določenim korekcijam vertikalnega gabarita in naklona strehe na primarnem objektu in glede na nove tlorisne zasnove in razporeditve zalednih objektov okoli notranjega dvorišča, objekt upošteva ključne varstvene režime, ki veljajo v območju. Odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev so še vedno skladna z osnovno namero prostorske izvedbene regulacije in ne povzročajo konfliktov v prostoru, temveč jih poskušajo reševati.

Sistemske se je spremenila tudi regulacija urejanja prostora, z uveljavitvijo ZUreP-2 je poleg priprave OPPN omogočen nov instrument urejanja prostora – lokacijska preveritev, ki je namenjena učinkovitejšemu prilagajanju prostorskih izvedbenih pogojev in je z vidika vključevanja nosilcev urejanja prostora in sodelovanja javnosti, lahko enakovreden in enako učinkovit postopek kot npr. priprava OPPN.

Poleg spremenjenih objektivnih okoliščin, lahko v okviru lokacijske preveritve upoštevamo tudi možnost dopuščanja odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev v skladu s prvo alinejo tretjega odstavka 129. člena, in sicer na obstoječih zakonito zgrajenih objektih na stavbnih zemljiščih v primeru, če:

- gre za rekonstrukcijo ali prizidavo obstoječega objekta, ki pomeni spremembo gabaritov, oblike, namembnosti ali zunanjšega videza obstoječega objekta **zaradi uskladitve z bistvenimi zahtevami**, kot jih za objekte določajo predpisi, ki urejajo graditev.

Bistvene zahteve so v skladu z Gradbenimi zakonom (GZ, Uradni list RS, št. 61/2017) gradbenotehnične lastnosti, ki jih morajo izpolnjevati objekti za zagotavljanje njihove varne in učinkovite rabe, med drugim tudi **mehanska odpornost in stabilnost objekta**.

Za zagotavljanje mehanske odpornosti in stabilnosti, pa tudi seizmične stabilnosti nameravane gradnje, se predvidi sanacija in učvrstitev obstoječe nosilne konstrukcije. Slabo ohranjena lesena stropna konstrukcija v osnovnem kubusu objekta (vzhodni del) se nadomesti z novo AB konstrukcijsko ploščo in stebrno podpre na točkovnih mestih ohranjene kletne stebrne podporne konstrukcije. Zahodni kraki objekta se odstranijo, saj ne dosegajo kriterijev stabilnosti, pri umestitvi novega segmenta se upošteva mnenje ZVKD in odnos do nove predvidene Tržnice, tako da se kare na zahodno stran zapre. S tem se doseže tudi večjo varnost objekta in ločenost javnega in poljavnega oz. zasebnega prostora v notranjosti objekta, s čemer rešuje konflikt v prostoru.

V obstoječem elaboratu so preverjeni pogoji za načrtovano odstopanje. Elaborat je bil posredovan Mestni občini Novo mesto s pobudo investitorja za izvedbo postopka lokacijske preveritve in soglasjem ostalih lastnikov dela objekta, in sicer:

- DOLENJKA D.D., NOVO MESTO, Glavni trg,
- PAMI NEPREMIČNINE, UPRAVLJANJE Z NEPREMIČNINAMI, D.O.O., Rožna dolina, Vipavska cesta 50, 5000 Nova gorica

Slika 1: Območje Glavnega trga z obravnavanim objektom



Foto: Biro Strniša

Slika 2: Prikaz širšega območja lokacijske preveritve



Vir: https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=NOVO_MESTO

Slika 3: Pogled na objekt z Glavnega trga



Foto: Biro Strniša

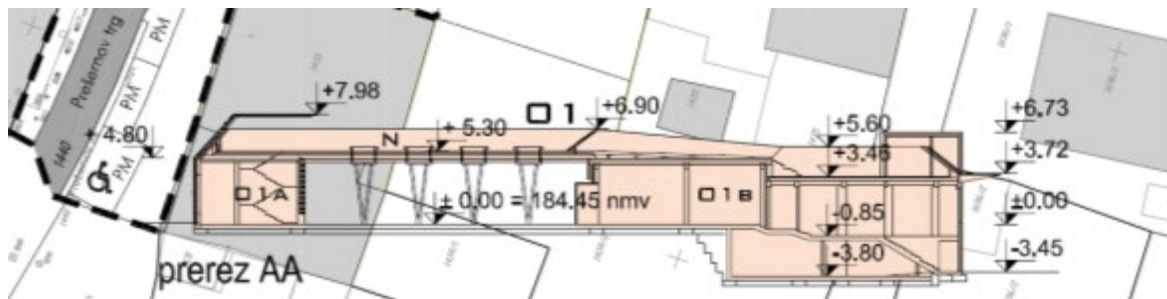
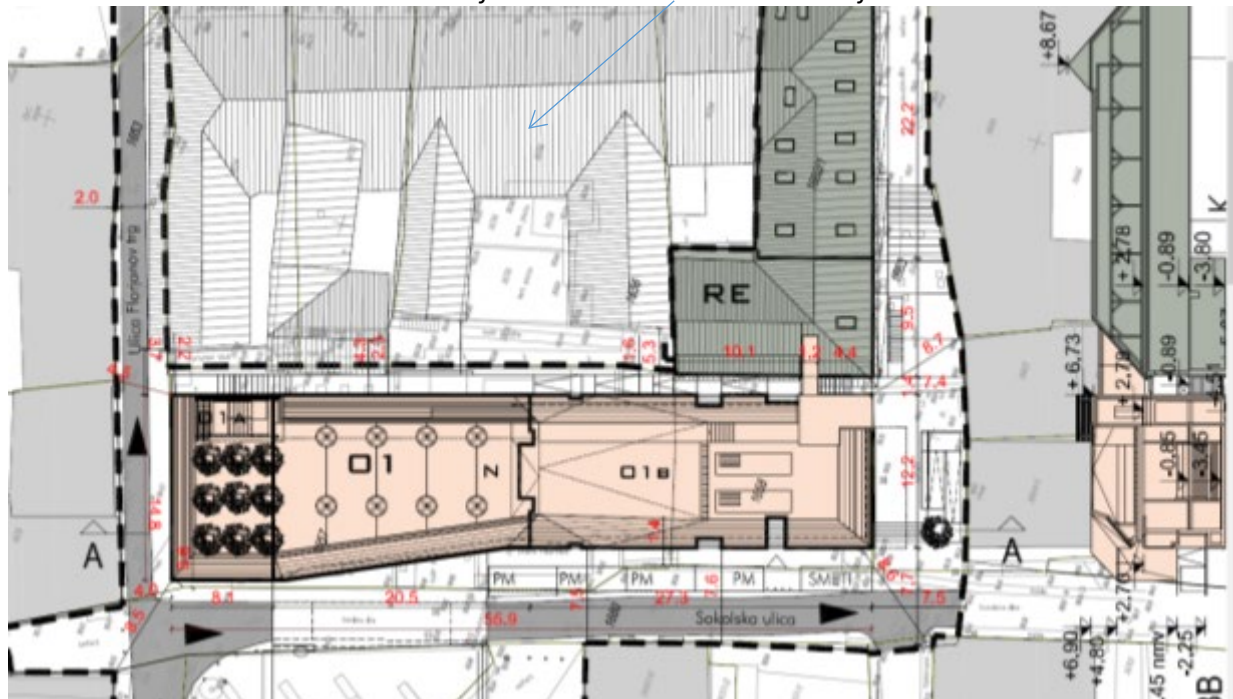
Slika 4: Pogled na objekt z območja tržnice

Foto: Biro Strniša

2 TEŽNJE V PROSTORU

Z namenom ugotavljanja vplivov nameravane gradnje na okolico, je bila pridobljena tudi projektna dokumentacija za novo mestno tržnico. V neposredni bližini obravnavanega objekta, in sicer na njegovi JZ strani, na parceli 1657, k.o. Novo mesto, je prostor mestne tržnice, za katerega je izdelan projekt prenove: Prenova mestne tržnice v Novem mestu s pripadajočo komunalno in prometno ureditvijo, Studi Pirss d.o.o., april 2013.

Slika 5: Izsek iz zazidalne situacije obravnavan objekt



Za dostopnost do objekta za gibalno ovirane je v projektu za tržnico predvideno integrirano, notranje dvigalo, na delu objekta, kjer ta meji na obravnavani objekt na Glavnem trgu 27, pa je dostop za gibalno ovirane v ta del zemljišča zaradi načrtovanih stopnic onemogočen.

V kolikor bi v obravnavanem objektu organizirali več kot deset stanovanj, bi bilo potrebno objekt v skladu s četrtem odstavkom 22. člena Gradbenega zakona (Uradni list RS, št. 61/2017), načrtovati na način, da bo objekt dostopen vsem ljudem (tudi gibalno oviranim).

Iz načrta je razvidno, da je za potrebe tržnice v delu proti obravnavanemu objektu organiziran prehod, ki je zastrt z zelenimi zastori proti obravnavanemu objektu oz. je objekt tržnice z lokali v tem delu zaprt proti obravnavanemu objektu. Z zaprtjem kareja obravnavanega objekta, bo meja med obema programoma zasebni in javni še bolj poudarjena in jasna.

3 OPREDELITEV NAMERAVANEGA POSEGA

Območje obravnave obsega objekt na zemljišču s parc. št. 1656, k. o. Novo mesto (površina 623 m²), kjer je postavljen obstoječi poslovno stanovanjski objekt. Gre za enonadstropno hišo pravokotnega tlorisa, ki je v trgovskem pritličju odprta z nizom pokritih arkad. Sedemosna fasada nadstropja je členjena s skromnimi neoklasicističnimi dekorativnimi elementi (poudarjeni okenski okvirji, profiliran strešni venec).

V pritličju objekta je poleg trgovine še vhod in stopnišče v višja nadstropja, v zaledju parcele, proti zahodni meji parcele pa še klet, drvarnice in podobni servisni prostori.

Osnovnemu pravokotnemu objektu ob Glavnemu trgu sta dodana dva kraka v smeri proti zahodni strani, gospodarski del, ki ju povezuje pa je le pritličjen, oz. je v zahodnem delu pod nivojem terena.

Naročnik elaborata lokacijske preveritve je lastnik objekta nad pritličjem ter vhoda, kleti in drvarnic v pritličju. V tem delu objekt trenutno ni v uporabi in je v slabem gradbeno tehničnem stanju, predvsem v delu prvega nadstropja, ki ga je poškodoval požar. Prav tako je v slabem stanju atrij objekta, ki je nedokončan in oba kraka ob njem (severni ter južni). V vzhodnem delu objekta, proti Glavnemu trgu, je objekt dobro vzdrževan in v dobrem stanju. Na severnem in južnem robu je objekt v sklenjenem nizu ostalega grajenega tkiva ob Glavnem trgu. Na zahodnem robu se dotika parcele mestne tržnice, ki je v tem delu ograjena z žičnato ograjo.

Območje spada v enoto EUP: NM/14-a, opredeljeno z namensko rabo CU. Območje je dostopno z Glavnega trga, kjer po prenovi velja nov prometni režim. Parkiranja na območju obravnavane parcele ni mogoče zagotoviti, saj tudi dostop iz zahodne strani zaradi ostalih grajenih struktur ni mogoč.

Obstoječi objekt je oz. je bil priključen na javno vodovodno, telekomunikacijsko in elektro omrežje. Objekt bo potrebno priključiti tudi na javno fekalno kanalizacijo.

Želja investitorja je, da v objektu ponovno vzpostavi možnost za bivanje, zato je objekt potrebno rekonstruirati (dograditi) in ga uskladiti z bistvenimi zahtevami ter sodobnimi tehnološkimi rešitvami, da bo ponovno zaživel in omogočil ustrezen višji bivalni standard novim prebivalcem mesta.

Slika 6: Prikaz ožjega obravnavanega območja



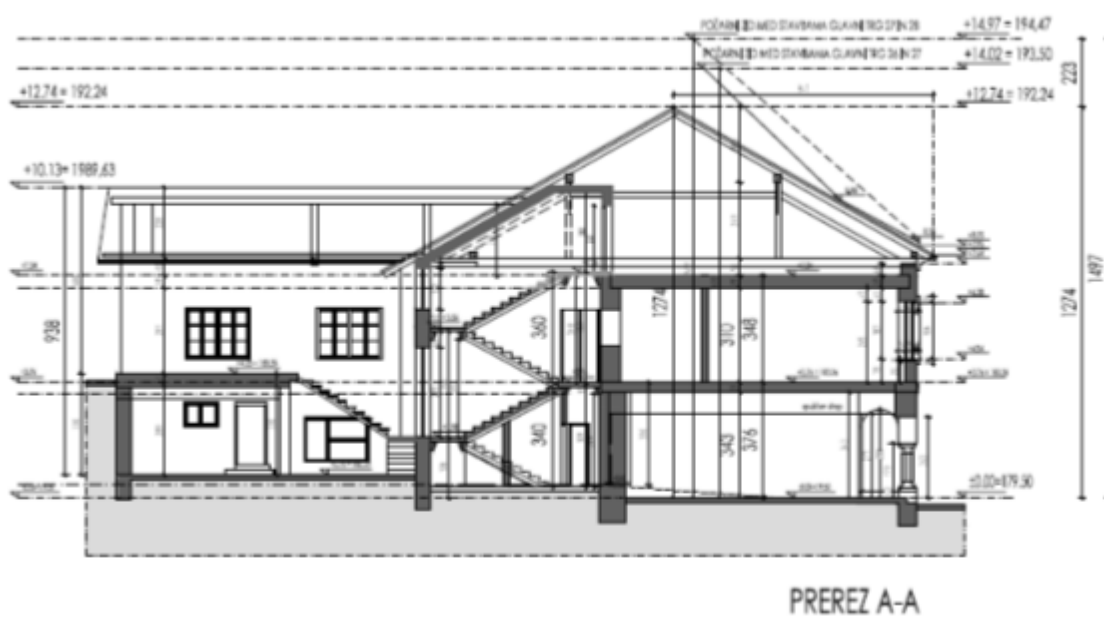
Trenutno stanje:

- tlorisne dimenzije kareja: 18,86 (22,90) x 25,62 (27,64) m, kota pritličja 179,50 m.n.v., višinski gabarit osnovnega objekta ob Glavnem trgu: P+N+p, simetrična dvokapnica, opečni zareznik, naklon 29°, najvišja višina objekta nad koto terena: 192,24 m, višina do slemena 12,74 m, višina do simsa 7,64 m.
- višinski gabarit severnega in južnega kraka: P +N+ p, simetrična dvokapnica, opečni zareznik, najvišja višina objekta nad koto terena (+ 0,75) je 9,38 m (severni), oz. 11,00 (južni);
- višinski gabarit zahodnega gospodarskega dela (drvarnice, pralnice): K, višina nad koto terena: 4,05 m;

Parcela na kateri je objekt postavljen (površina 623 m²) je skoraj v celoti pozidana, objekt ima le manjši atrij, s površino 22,76 m² in je postavljen v oddaljenosti od zahodnega roba parcele, na meji s parc. št. 1657, k.o. Novo mesto (tržnica), v tem delu je nepozidanih 78,4 m². Faktor zazidanosti je tako $521,84/623=0,84$.

Slika 7: Arhitekturni posnetek obstoječega objekta - izsek





Vir: Arhitekturni posnetek objekta, Luiza Suhadolnik, grad. teh., 2019

V okviru rekonstrukcije/dozidave objekta se upoštevajo naslednja izhodišča:

- vhod v objekt se ohrani iz Glavnega trga,
- ohrani se glavna fasada objekta in sims,
- streha objekta se prilagodi višinskemu gabaritu sosednjega objekta na Glavnem trgu 28; Slemen obravnavanega objekta je trenutno na koti 192,24 m. n. v. in se poviša do kote 193,25 m. n.v., kar pomeni, da se poviša za cca 1 m. S koto slemena se tako prilagodi objektu na Glavnem trgu 28. Med strešinami sosednjih objektov se ohranijo požarni zidovi, posebno pozornost se nameni zagotovitvi požarne varnosti objektov.
- v notranjosti in zaledju se objekt rekonstruira z več korekcijami, ki sledijo iz potrebe po uskladitvi z bistvenimi zahtevami, in sicer:
 - za zagotavljanje mehanske odpornosti in stabilnosti, pa tudi protipotresne gradnje se predvidi sanacija in učvrstitev obstoječe nosilne konstrukcije. Slabo ohranjena lesena stropna konstrukcija se nadomesti z novo AB konstrukcijsko ploščo in stebrno podpre na točkovnih mestih ohranjene kletne stebrne podporne konstrukcije. Oba kraka proti zahodu, ki z vidika statike ne ustrezata merilom sodobne gradnje, se nadomesti z novim zahodnim povezovalnim kubusom. Podrobnosti glede utrjevanja in statične sanacije objekta, so navedene v Tehničnem poročilu projekta: **Idejna zasnova, REKONSTRUKCIJA VEČSTANOVANJSKEGA OBJEKTA 27, ZOG ING S.P., Zoran Gregorović, s sodelavko Aleksandro Atanasković, julij 2020.**

Glede na to, da je strop nad pritličjem potrebno zamenjati, se je investitor odločil, da bo stojno višino prve etaže, ob upoštevanju standardov za stanovanjske objekte, znižal, pri čemer bo skupaj s povečanjem naklona strehe in zvišanjem kote slemena za prilagoditev sosednjim objektom, pridobil dodatni volumen. S tem bo mogoče urediti stanovanja tudi na podstrešju objekta. V delu osnovnega objekta bo lahko z notranjo komunikacijo in brez poseganja v podobo objekta izkoristil čim večji volumen pod dvokapno streho objekta (dupleks). Naklon nove strehe nad vzhodnim kubusom se prilagodi tako, da se lahko poveže v enotni kare (30 ° proti atriju, 38° proti Glavnemu trgu).

- Na zahodnem robu se izvede povezovalni kubus, objekt se pozida po celotni dolžini do višine 13,22 m (vzhodni kare je višine 13,75) in sicer tako, da nastane zaprt kare. Nad novim delom se izvede dvokapna nesimetrična streha, ki se jo poveže z novim stopniščem z vzhodnim karejem (44° proti tržnici, 38° proti notranjemu atriju). Stopnišče se pokrije z rahlo enokapnico, naklona 4°. S tem se nasproti tržnice objekt uredi v celotni potezi, zmanjša se možnost vandalizma in degradacije prostora. Fasada se oblikuje sodobno in mestotvorno, tako da bo tudi v primeru, da se tržnica v prihodnosti preseli na drugo lokacijo, fasada tako preoblikovanega objekta pripomogla k podobi mesta. Posebno pozornost se nameni požarni varnosti tega dela objekta.

Faktor zazidanosti je 0,90, kar je nekoliko več od obstoječega 0,84. Faktor izrabe se poveča (na 2,91), saj bo podstrešje v dveh nivojih izkoriščeno za bivanje v osnovnem delu objekta (vzhodni kubus), ter izvedene dodatne površine v zahodnem povezovalnem kubusu. Z vidika izrabe prostora v mestu in revitalizacije kvalitetnih objektov, je to smiselno. Prav tako je to smiselno z vidika prenove degradiranih površin mesta, v katere bi lahko uvrstili prostor zaledja tržnice. Z vsem navedenim se doseže gradbeni namen prostorskega akta.

Slika 8: Prikaz slemena, ki se jima bo ob rekonstrukciji prilagodil obravnavani objekt



Foto: Sapo d.o.o.

Slika 9: Pogled na Florjanov trg in streho obravnavanega objekta iz zahodne strani



Foto: Biro Strniša

Slika 10: Območje v OPN MONM– podrobna namenska raba



Slika 11: Prikaz obstoječega stanja na geodetski podlagi



vir Geodetski načrt

Slika 12: Prikaz načrtovane gradnje, tloris strehe - predlog pobudnika



Slika 13: Prikaz načrtovane gradnje, vzdolžni in prečni prerez – predlog pobudnika



Slika 14: Prikaz načrtovane gradnje, poenotenje višine slemena s sosednjim objektom



Vir: Idejna zasnova, REKONSTRUKCIJA VEČSTANOVANJSKEGA OBJEKTA 27, ZOG ING S.P., Zoran Gregorović, s sodelavko Aleksandro Atanasković, julij 2020;

4 VPLIV NA BIVALNE IN DELOVNE RAZMERE V OBMOČJU

Obravnavan objekt ne bo imel negativnih vplivov na bivalne in delovne razmere v območju, saj s svojo novo zasnovo bodisi ne bistveno presega dosedanjih gabaritov mejnih segmentov s soslednjimi parcelami, bodisi pa z novo zasnovo v posameznih segmentih razmere izboljšuje.

Obravnavan objekt meji na štiri različne objekte v neposredni okolici, in sicer:

- Na vzhodni strani meji na Glavni trg, ki ga opredeljuje kot eden od ključnih objektov v nizu, ki omejujejo trg in mu dajejo značilno identiteto. V tem delu se od trenutnega stanja spreminja le višina slemena, ki pa se poenoti z enim od soslednjih objektov, kar bo dodatno poenotilo podobo prostora. Glavni vhod ostaja na tej strani objekta, prav tako ostajajo nespremenjene arkade in ostali arhitekturni elementi na fasadi.

Slika 15: Prikaz načrtovane gradnje z Glavnega trga



Vir: Idejna zasnova, REKONSTRUKCIJA VEČSTANOVANJSKEGA OBJEKTA 27, ZOG ING S.P., Zoran Gregorović, s sodelavko Aleksandro Atanasković, julij 2020;

- Na severni strani meji obravnavan objekt na objekt Glavni trg 28. Na tem delu se objekta stikata tako z glavnimi kubusi ob Glavnem trgu, kot tudi z deli objekta v zaledju parcele proti zahodu. Trenutna višina severnega kraka je cca 10 m do slemena strehe, novega zahodnega dela objekta pa cca 13,2 m do slemena, pri čemer je sleme obrnjeno pravokotno na severno parcelo. Povezovalni del s stopniščem, ki je na lokaciji severnega kraka objekta bo višine cca 10, 2 m, kar je primerljivo z obstoječo višino. Celotna parcela soslednjega objekta je nadkrita, tako da glede na zgornje podatke, nova predvidena situacija obravnavanega objekta ne bo imela bistvenega vpliva na soslednji objekt ter nameravana gradnja ne bo poslabšala bivalnih in delovnih razmer v območju.

Slika 16: Prikaz stanja proti severni strani – prikazan vhod v sosednji objekt iz »zadnje« strani



Slika 17: Pogled z zahodne strani na oba stika s sosednjimi objekti in dvoriščni del



- Na južni strani se objekt stika z objektom Glavni trg 26, proti kateremu je prostor v celoti zaprt. Glede na to, da je v novi predvideni situaciji v delu med atrijem obravnavanega objekta in objekta na jugu predviden atrij (ne več krak objekta), bo predvidena ločilna (lahko tudi ozelenjena) stena enako visoka kot obstoječa, pri čemer ne bo strehe, kar pomeni, da bo osončenosti sosednjega atrija boljša od trenutne.

Slika 18: Pogled na obravnavani objekt in na stik proti jugu (mejna ločilna, lahko tudi ozelenjena stena)



- Na zahodni strani se ureditev okoli obravnavanega objekta stika z ureditvijo Tržnice (na spodnji grafiki: Slika 19, je prikaz obeh ureditev). Proti zahodu se po meji objekta (novega zahodnega segmenta kareja nizajo zeleni pas teras obravnavanega objekta, zeleni zastor tržnice in prehod tržnice. Iz situacije je razvidno, da neposrednega vpliva načrtovanega objekta na tržnico ni, bo pa z ureditvijo ob novem delu objekta prostor prav gotovo pridobil na kvaliteti, po drugi strani pa tudi omejih javni prostor od zasebnega.

Povečanje višine objekta torej ne bo vplivalo na osončenost severnega in južnega sosednjega objekta, saj severni nima atrija, za južnega pa se osončenost ne zmanjša. Z zaprtjem kareja obravnavanega objekta se bodo bivalni pogoji v objektu izboljšali, tako v smislu osončenosti, kot tudi v smislu zamejevanja zasebnega in javnega programa, ki ga predstavlja tržnica, na katero obravnavana gradnja zaradi zasnove tržnice tudi nima neposrednega vpliva.

Slika 19: Prikaz lege obravnavanega objekta skupaj s prikazom ureditev načrtovanih v okviru nove Tržnice



Vir: Idejna zasnova, REKONSTRUKCIJA VEČSTANOVANJSKEGA OBJEKTA 27, ZOG ING S.P.; Zoran Gregorovič, s sodelavko Aleksandro Atanasković, julij 2020

5 OPIS INDIVIDUALNEGA ODSTOPANJA OD PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV

5.1 Odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev

Na območju obravnave so v drugem odstavku 111. člena OPN MONM opredeljeni podrobni prostorski izvedbeni pogoji (PIP) za podrobno namensko rabo CU – osrednja območja centralnih dejavnosti – mestno jedo Novega mesta, in sicer:

1 Tipologija zazidave: Eno ali večstanovanjske hiše v nizu ali prostostoječe hiše ter stavbe, namenjene javni rabi, v tipologiji historične zazidave.	
2 Faktor izrabe in faktor zazidanosti na gradbeni parceli:	FZ, FI: obstoječa izraba, dopustno je povečanje v okviru dopustne rekonstrukcije stavb in povečanje v primerih urejanja z OPPN, če je rešitev pridobljena skladno s predpisi o javnih arhitekturnih natečajih.
3 Dopustne dejavnosti: Poleg bivanja so dopustne dejavnosti trgovina ter storitvene dejavnosti, gostinstvo in turizem, poslovne dejavnosti, dejavnosti javne uprave, izobraževanje, zdravstvo in socialno varstvo, kulturne, verske, razvedrilne, rekreacijske in športne dejavnosti ter druge dejavnosti. Sprememba obstoječe stanovanjske namembnosti več etažnih stavb je dopustna pod pogojem, da se v stavbi ohranja vsaj eno stanovanje - praviloma v nadstropju ali v mansardi oz. v duhu tradicionalne razporeditve funkcij prostorov in v skladu z dopustnimi dejavnostmi v okviru PNR. Izjemoma se dopusti odstopanje, da se za javno dejavnost nameni tudi cela stavba, vendar le v primeru, ko gre za izrazito mestotvorno dejavnost, ki povečuje prepoznavnost mestnega jedra in privablja obiskovalce - praviloma tam, kjer je stavba že v celoti poslovna oziroma javna. Sem spadajo kulturne dejavnosti, gostinstvo in turizem, kot galerija, hotel, knjigarna, izobraževalne dejavnosti in podobno.	
4 Dopustni objekti: stanovanjski objekti, nestanovanjski objekti, gradbeno inženirski objekti, če so namenjeni dejavnostim v območju.	
5 Dopustne gradnje: skladno s splošnimi PIP o vrstah dopustnih gradenj in drugih del. Za gradnje, ki so posegi v kulturni spomenik, posegi v vplivno območje kulturnega spomenika ali posegi v varstveno območje kulturnega spomenika (če obveznost določa akt o razglasitvi), je treba pridobiti kulturnovarstveno soglasje.	
6 Merila in pogoji za oblikovanje Gabariti: - ni dopustno posegati v prostor prek obstoječih horizontalnih in vertikalnih gabaritov, razen v EUP, kjer je to posebej predpisano in če gre za povečave objektov, ki so usklajene s pogoji varstva kulturne dediščine; - na celotnem območju urejanja ni dopustno postavljati novih dominant v prostoru. Streha: - streha mora biti v naklonu 38-49 stopinj, kritina pa opečni zareznik ali bobrovec, izjemoma so dopustna odstopanja - odvisno od statusa in lastnosti objekta, kar se določi s kulturnovarstvenimi pogoji; - snegolovi so praviloma linijski in ne točkovni; - dopustna je bakrena ali druga ustrezna barvna pločevina za prekrivanje nizkih naklonov, frčad ipd.; - pri določanju tipa, naklona in smeri slemen oziroma strehe in kritine se upoštevajo obstoječi kakovostni objekti na območju EUP; - na posamičnih dominantnih objektih ali zaključenih celotah objektov (npr. cerkev, samostan, proštija, sodišče) je dopusten drugačen naklon strehe in kritina z bakreno ali drugo pločevino ustrezne barve. Fasade: - pri obdelavi fasad historičnih objektov se uporabljajo izvirni materiali, pri novih fasadah pa materiali, ki so skladni z okolico (avtohtona gradiva: dolenski kamen, ometi). Ohranja se obstoječe dekorativne elemente, če ti niso prisotni, se fasado ustrezno oblikuje v sodobnem duhu, v skladu z objekti znotraj posamezne EUP. Novi materiali (les, jeklo, steklo in umetni kamen) ne smejo predstavljati prevladujočega elementa na fasadi, razen v primerih, če to dopušča kulturnovarstveno soglasje; - fasade historičnih objektov se prenovijo v skladu s smernicami službe za varstvo kulturne dediščine in tako, da se ohranijo fasadna členitev, razmestitev in velikost odprtin ter barve in materiali. Stavbno pohištvo na objektih, ki pomembno soustvarjajo zgodovinsko podobo jedra, mora biti izvedeno v originalnih oblikah, dimenzijah, materialih in barvah.	

7 Druga merila in pogoji:

Za območje naselbinske dediščine se pripravi načrt prenove. Območje ali del območja se lahko ureja tudi z OPPN, če je za območje urejanja pripravljen konservatorski načrt za prenovo.

Za vse večje posege v območju jedra je treba rešitve pridobiti z variantnimi strokovnimi prostorskimi preveritvami oziroma z javnimi natečaji in delavnicami glede na pogoje za posamezno EUP. Drugi pogoji:

- oprema avtobusnih postajališč in ulična oprema (tlaki, konfini, klopi, korita za cvetje in zelenje) so predmet posebnega izbora. Njihova postavitve in oblikovanje morata upoštevati urbanistično-arhitektonske in krajinske značilnosti prostora;
- namestitev zabojnikov za odpadke na za to označena mesta ne sme razvrednotiti spomeniško-varstvenih in drugih kvalitete prostora;
- dopustni so reklamni izveski in zložljivi senčniki, oblikovani skladno s stavbo, na katero so nameščeni. Minimalna svetla višina do izveskov oz. senčnikov, ki segajo v ulični prostor, je 2,50 m, širina pa ne sme presegati polovice širine pločnika;
- plakatanje je dopustno na posebnih, za ta namen oblikovanih stebrih in panojih ter na posebej rezerviranih mestih;
- umeščanje naprav in objektov ter elementov, kot so satelitske in druge antene, pokrovi revizijskih jaškov, nadstreški, kioski, stojnice, lokacije in oblika posod za odpadke, gostinski vrtovi, druga urbana oprema, omarice za plin, zunanji deli klimatskih naprav, oglasne in info table, zračni vodi elektrike in ostale inštalacije, mora biti podrejeno zahtevam za ohranjanje arhitekturnih in urbanističnih ter dediščinskih kakovosti mestnega jedra Novega mesta. V ta namen se za umeščanje teh objektov, elementov in naprav določijo lokacije, ki niso vidno izpostavljene in ki ne bodo moteče v značilnih vedutah na mestno jedro in znotraj njega. Dimenzije, oblike, materiali in barve teh elementov naprav in objektov morajo upoštevati obstoječe kvalitete v mestnem jedru, ki jih je treba ohranjati in nadgrajevati. Za oblikovanje in umeščanje urbane opreme se pripravi katalog urbane opreme. V mestnem jedru se ob Krki uredi sklenjeno sprehajališče.

Za enoto urejanja prostora, v katero spada obravnavano območje, velja:

NM/14-a	Glavni trg	Pri posegih je obvezno varovanje oziroma ohranjanje spomeniških lastnosti in identitete Glavnega trga z značilno srednjeveško lijakasto zasnovo. Na Glavni trg se locirajo najpomembnejše mestne funkcije in najkvalitetnejše trgovske in storitvene dejavnosti. Za celovito prenovo javnega prostora Glavnega trga (vse zunanje ureditve, fasade, razsvetljava, tlakovanje in urbana oprema) se izdelava enotna zasnova urejanja. Na delu zemljišč je evidentirano poplavno območje, zato se pri načrtovanju in gradnji upoštevajo določila PIP varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami.
---------	------------	---

5.2 Predlog individualnega odstopanja v OPN MONM

Na osnovi prve alineje tretjega odstavka 129. člena ZUreP-2, lahko občina dopusti odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev na obstoječih zakonito zgrajenih objektih na stavbnih zemljiščih tudi v primeru, če:

- Gre za rekonstrukcijo ali prizidavo obstoječega objekta, ki pomeni spremembo gabaritov, oblike, namembnosti in zunanjega videza obstoječega objekta zaradi uskladitve z bistvenimi zahtevami, kot jih za objekte določajo predpisi, ki urejajo graditev.

Glede na predhodne utemeljitve, se predlaga, da se na območju objekta na Glavnem trgu 27 dopusti poenotenje višinskega gabarita vzhodnega dela objekta na Glavnem trgu 27, in sicer z višino slemena na objektu Glavni trg 28. Dopušča se odstranitev dotrajanih delov objekta v zaledju in njegova rekonstrukcija. Na zahodni strani proti novi tržnici, se dopusti dograditev za zaprtje kareja do max. višine slemena vzhodnega dela objekta. Dopušča se izvedba nesimetrične dvokapne strehe naklona od 30 – 44°. Dopusti se izvedba novega stopnišča pokritega z nadstreškom (enokapna transparentna streha naklona 4°). Na strešinah se dopušča izvedba strešnih oken, ki morajo biti pokončno pravokotna. Fasada prizidka v stiku s tržnico se oblikuje sodobno, z vertikalno poudarjenimi členitvami iz svetlejših mineralnih fasadnih panelov. Okenske odprtine morajo biti pokončno pravokotne. Glede na povečanje gabarita je dopustno povečanje faktorja izrabe oz. zmanjšanje faktorja zazidanosti. Načrt prenove območja ali izvedba arhitekturnega natečaja za dozidavo tega objekta ni potrebna.

Predlaga se, da se dopusti individualno odstopanje od PIP OPN določenih v preglednici 11. CU – osrednja območja centralnih dejavnosti, drugem odstavku 111. člena OPN in sicer:

1. odstopanje od predpisanega **Faktorja izrabe in faktorja zazidanosti na gradbeni parceli** tako, da se za nameravano rekonstrukcijo in prizidavo stanovanjsko poslovnega objekta na lokaciji Glavni trg 27, Novo mesto, parc. št. 1656 k.o. 1456 – Novo mesto, dopusti povečanje FZ: do 0,90 in FI: do 2,91;
2. odstopanje od **Meril in pogojev za oblikovanje**, tako da se:
 - dopusti posegati v prostor prek obstoječih horizontalnih in vertikalnih gabaritov tako, da se poenoti višinski gabarit vzhodnega dela objekta Glavni trg 27 (parc. št. 1656 k.o. 1456- Novo mesto) z višino slemena na objektu Glavni trg 28 (parc. št. 1655 k.o. 1456 Novo mesto) in na zahodni strani proti predvideni novi tržnici (parc. št. 1657 k.o. 1465 Novo mesto) dogradi z zaprtjem kareja do višine slemena vzhodnega dela objekta,
 - dopusti izvedba nesimetrične dvokapne strehe naklona od 30 – 44°,
 - nad novim notranjim stopniščem dopusti streha - nadstrešek z enokapno transparentno streho naklona 4°,
 - na strešinah dopušča izvedba strešnih oken, ki morajo biti pokončno pravokotna,
 - ohrani se glavna fasada vzhodnega dela objekta z vhodom iz Glavnega trga in sims;
3. odstopanje od **Drugih meril in pogojev**, tako, da izvedba načrta prenove območja in arhitekturnega natečaja za rekonstrukcijo in prizidavo tega objekta ni potrebna.

6 UTEMELJITEV INDIVIDUALNEGA Odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev

Predlagano dopolnitev prostorskih izvedbenih pogojev je bilo v okviru lokacijske preveritve potrebno preveriti, in sicer ali načrtovano odstopanje:

- ni v nasprotju za javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine,
- se z njim lahko doseže gradbeni namen prostorskega izvedbenega akta ob hkratnem upoštevanju drugih prostorskih izvedbenih pogojev, nameravana gradnja pa ne bo spremenila načrtovanega videza območja, bivalnih in delovnih razmer na njem in povzročila moteč vpliv na podobo naselja ali krajine,
- ne zmanjšuje možnosti pozidave sosednjih zemljišč in
- ni v nasprotju s pravnimi režimi ali sprejetimi državnimi prostorskim izvedbenimi akti.

6.1 Skladnost z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine

V strateškem delu OPN MONM je v 34. členu med drugim navedeno:

»...Prenova vključuje prenovo vseh delov in elementov naselij. **S prenovo se poiščejo in izkoristijo notranje prostorske rezerve naselja, s čimer se omili širjenje naselja.**

Zagotovi se celovita prenova naselij, ki so po merilih varstva kulturne dediščine opredeljena kot naselbinska dediščina (Podgrad, Travni Dol in Leskovec) ter **kot zavarovano mestno jedro** (Novo mesto, Kandija)...

Prenova se zagotovi tudi v degradiranih območjih naselij, **kjer se renovirajo razvrednotena območja in bolje izkoristijo neizkoriščene površine.** Renovirajo in sanirajo se območja naselij, ki zaradi neustrezne komunalne opremljenosti obremenjujejo okolje.

Prenova se osredotoča v izboljšanje kakovosti bivanja, predvsem s kvalitetnejšim urejanjem javnih površin ter odprtega prostora v naseljih. Pri načrtovanju prenove se upošteva ohraneno identiteto naselja ali dela naselja in okoliške krajine...«

Nameravani poseg **ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine.**

6.2 Doseganje gradbenega namena prostorskega izvedbenega akta

Na glavni fasadi bo ohranjena fasada in sims, naklon strešine pa se nekoliko spremeni, pri čemer se poenoti s strešino enega (nižjega) od sosednjih objektov.

V zaledju parcele, kjer je prostor degradiran, se predvidi sodoben pristop k oblikovanju/prenovi objekta, in sicer tako, da objekt ne bo spremenil načrtovanega videza območja in moteče vplival na podobo naselja oz. bo urejenost in definiranost prostora v luči odnosa do predvidene nove Tržnice, še povečal. Vpliv na bivalne in delovne razmere v območju je obrazložen v poglavju 4 tega elaborata. Predlagano individualno odstopanje je še vedno skladno z osnovno namero prostorske izvedbene regulacije in ne bo povzročilo konfliktov v prostoru, temveč jih razrešuje (kare se proti tržnici, ki je moteč element za bivalno okolje, zapira) ter predstavlja korektiv prostorske regulacije, prav tako pa ne zahteva drugačne namenske rabe prostora.

Z nameravanim posegom bo dosežen gradbeni namen prostorskega izvedbenega akta ob hkratnem upoštevanju drugih prostorskih izvedbenih pogojev, **nameravana gradnja ne bo spremenila načrtovanega videza območja, bivalnih in delovnih razmer na njem in povzročila moteč vpliv na podobo naselja ali krajine.**

6.3 Vpliv na možnost pozidave sosednjih zemljišč

Obstoječ objekt ob predlagani prenovi (rekonstrukciji/dozidavi) z gabariti ne presega merila obravnavanega prostora Glavnega trga. Tlorisno objekt ostaja primerljiv z obstoječimi gabariti. Predlagane spremembe oblikovanja objekta proti zahodni strani ne zmanjšujejo možnosti pozidave sosednjih zemljišč. Strehe ostajajo dvokapne, višina slemena se sicer poenoti, vendar ne presega višine slemena južnega kraka, ob čemer se tudi povezovalni kubus pokrije z dvokapno streho.

Nameravani poseg **ne zmanjšuje možnosti pozidave sosednjih zemljišč**.

6.4 Skladnost s pravnimi režimi

a) Varstveni režimi

- Novo mesto – Mestno jedro, EŠD 492, spomenik
- Novo mesto – Mestno jedro, vplivno območje spomenika, EŠD: 492
- Novo mesto – Arheološko najdišče Mestno jedro – Kandija, EŠD 493
- Novo mesto – Hiša Glavni trg 27, EŠD 8553

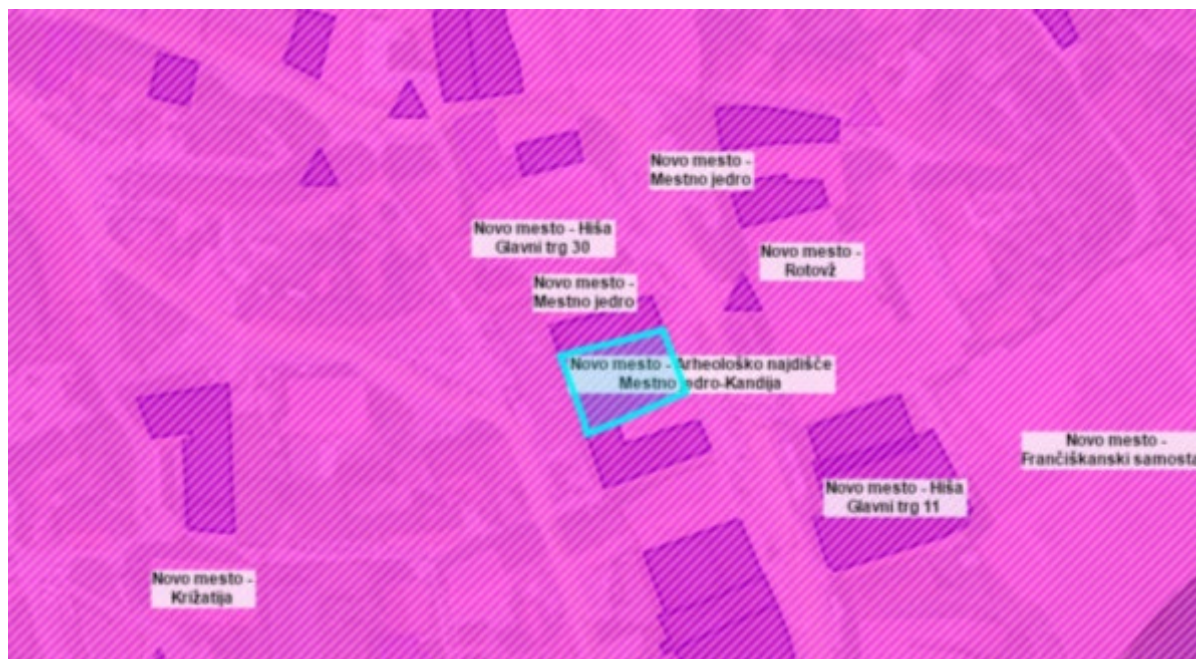
Na območju velja Odlok o razglasitvi nepremičnih kulturnih spomenikov lokalnega pomena na območju Mestne občine Novo mesto (Dolenjski uradni list, Uradno glasilo mestne občine Novo mesto, št. 30/2016, v nadaljevanju Odlok), vendar objekt na Glavnem trgu 27 ni zaščiten kot spomenik.

Enonadstropna hiša pravokotnega tlorisa je v trgovskem pritličju odprta z nizom pokritih arkad. Sedmosna fasada nadstropja je členjena s skromnimi neoklasicističnimi dekorativnimi elementi (poudarjeni okenski okvirji, profiliran strešni venec).

DATACIJA: druga polovica 19. stol.

LOKACIJA (opisno): Glavni trg 27. Hiša stoji ob zahodni strani Glavnega trga v Novem mestu, nasproti mestne hiše.

Slika 20: Prikaz območij varstva kulturne dediščine na širšem območju (vir: PISO, avgust 2019).



V odloku je določen varstveni režim za stavbe, ki predpisuje ohranjanje njihovih varovanih vrednot, kot so:

- tlorisna in višinska zasnova (gabariti).
- gradivo (gradbeni material) in konstrukcijska zasnova,
- oblikovanje zunanjsčine (členitev objektov in fasad, oblika in naklon strešin, kritina, barve fasad, fasadni detajli, vključno z reklamnimi panoji, izveski in svetila, ki morajo biti v skladu z oblikovno in vsebinsko zasnovo objektov),
- funkcionalna zasnova notranjsčine in pripadajočega zunanjega prostora,
- sestavine in pritikline,
- stavbno pohištvo,
- komunikacijska in infrastrukturna navezava na okolico,
- pojavnost in vedute (predvsem pri prostorsko izpostavljenih stavbah),
- celovitost dediščine v prostoru,
- zemeljske plasti z morebitnimi arheološkimi ostalinami.

V odloku je v drugem odstavku četrtega člena opredeljena izjema, ki dopušča:

»...Izjemoma je ob predhodnem soglasju pristojne službe za varstvo dediščine možno:

- Na osnovi predhodnih konservatorskih raziskav spremeniti dele posameznih objektov v kvalitetnejše oz. bolj avtentično stanje...
- Spremeniti oz. dopolniti konstrukcijsko zasnovo, če ni mogoče drugače zagotoviti statične stabilnosti objekta...«

Nameravani poseg je ob pridobitvi mnenja pristojne službe št. 35105-0257/2020/2, z dne 14. 7. 2020, glede dovoljenih izjem pri predlagani spremembi delov objekta in njegove konstrukcijske zasnove sprejemljiv in **ni v nasprotju s pravnimi režimi.**

b) Prostorski akti

Na obravnavanem območju ni veljavnih državnih prostorskih izvedbenih aktov (DPN).

Nameravani poseg **ni v nasprotju s sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti.**

7 VIRI

- Zakon o urejanju prostora (ZUreP-2), Uradni list RS 61/17
- Občinski prostorski načrt Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 101/09, 37/10-teh.popr., 76/10-teh.popr., 77/10-DPN, 26/11-obv.razl., 4/12-teh.popr., 87/12-DPN, 102/12-DPN, 44/13-teh.popr., 83/13-obv.razl., 18/14, 46/14-teh.popr., 16/15 in Dolenjski uradni list, št. 12/15, 15/17-obv.razl., 13/18, 13/18-obv.razl., 15/18 in 16/1;
- Prostorsko informacijski sistem občin (<http://www.geoprostor.net/piso>) (maj 2019).