REPUBLIKA SLOVENIJA
UPRAVNA ENOTA NOVO MESTO

Defranceschijeva ulica 1, 8000 Novo mesto

T: 07 393 91 72
F: 07 393 91 03
E: ue.novomesto@gov.si
www.upravneenote.gov.si/novo_mesto/

MESTNA OBČINA NOVO MESTO 2
Prejeto: 09 -02- 2021
Sig. 619
Vred.: Pril:
Številka zadeve: 351-0003/2021

NMEG01125

Številka: 351-1756/2013-204
Datum: 4. 2. 2021

Upravna enota Novo mesto izdaja na podlagi 24. člena Zakona o graditvi objektov (Uradni list RS, št. 102/04 – uradno prečiščeno besedilo, 14/05 – popr., 92/05 – ZJC-B, 93/05 – ZVMS, 111/05 – odl. US, 126/07, 108/09, 61/10 – ZRud-1, 20/11 – odl. US, 57/12, 101/13 – ZDavNepr, 110/13, 22/14 – odl. US, 19/15; v nadaljevanju ZGO-1) v povezavi s 1. odst. 106. člena Gradbenega zakona (Uradni list RS, št. 61/17, 72/17-popr. in 65/20; v nadaljevanju GZ) na vlogo Mestne občine Novo mesto, Seidlova c. 1, 8000 Novo mesto, ki jo zastopa župan, mag. Gregor Macedoni, v upravni zadevi izdaje gradbenega dovoljenja v ponovnem postopku za prenovo mestne tržnice v Novem mestu, naslednje

GRADBENO DOVOLJENJE

I. Mestni občini Novo mesto, Seidlova c. 1, 8000 Novo mesto, mat. št. 5883288000, se dovoli prenova mestne tržnice v Novem mestu, na zemljiščih parc. št. 1421, 1438, 1439, 1440, 1441, 1643, 1653, 1657, 1658, 1662/1, 1663 in 1680, k.o. 1456 Novo mesto, po projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja št. 05-2012 PGD, ki so ga izdelali projektanti Studio PIRSS, d.o.o., Rozmanova 13, 1000 Ljubljana (vodilna mapa april 2013, dopolnitev 1, november 2013, dopolnitev 2, januar 2014, dopolnitev 3, junij 2014, dopolnitev 4, november 2015, dopolnitev št. 5, november 2019 (parkirišča), načrt arhitekture št. 05-2012/A PGD, april 2013, dopolnitev 1, november 2013, dopolnitev 2, januar 2014, načrt odstranitve objekta št. 05-2012/R PGD, april 2013, načrt gospodarjenja z odpadki št 05-2012/GO, april 2013), Duras Saša Ljubec, s.p., Ptuj (načrt zunanje ureditve št. SM-12/2013-ZU, januar 2014), GPI, d.o.o., Ljubljanska c. 26, 8000 Novo mesto (načrt gradbenih konstrukcij – kanalizacija za odvod komunalnih in padavinskih odpadnih voda št. K-2012/38, marec 2013), Rem projekt, d.o.o., Podvin 102, 3310 Žalec (načrt strojnih inštalacij in strojne opreme – prestavitev vodovoda in plinovoda št. Rem-46/2012, januar 2014), A Consulting, d.o.o., Gosposvetska 11, 2000 Maribor (načrt gradbenih konstrukcij št. 365/12, junij 2013), Studio razvoj, d.o.o., Kočevarjeva ul. 7, 8000 Novo mesto (načrt električnih inštalacij in električne opreme št. SR12039-4/1, januar 2014, št. SR12039-4/2, junij 2013, št. SR12039-4/3, januar 2014, načrt telekomunikacij št. SR12039-6, januar 2014), Rem projekt, d.o.o., Podvin 102, 3310 Žalec (načrt strojnih inštalacij in strojne opreme - ogrevanje, hlajenje, prezračevanje, vodovodni in plinski priključek, notranje instalacije plina, vode, fekalne kanalizacije št. Rem -46/2012, junij 2013), Geodet, d.o.o., Kolodvorska ul. 4, 8000 Novo mesto (geodetski načrt št. Geodet, d.o.o., Novo mesto 20130016 z dne 12. 2. 2013), IVD projektiva, d.o.o., Valvasorjeva ul. 73, 2000 Maribor (študija požarna varnosti št. PRO-103/2013, junij 2013), Biro 33 Doris Arnuš, s.p., Orešje 115, 2250 Ptuj (elaborat gradbene fizike – toplotne zaščite št. 06-20/2013, maj 2013, elaborat zaščite pred hrupom št. 06-20/2013, maj 2013), Projektiranje in svetovanje Jurij Čadež, s.p., Vojkova 12, 6230 Postojna (načrt izkopa in primarne podgradnje, zaščita gradbene jame št. 41/13, julij 2013), Geologija, d.o.o., Prešernova 2, 5280 Idrija (geološko-geomehansko poročilo št. 2631-123/2012-02, julij 2013). Projekt je sestavni del te odločbe.

Prenova tržnice obsega odstranitev objekta stare tržnice, gradnjo novega objekta tržnice ter delno rekonstrukcijo stavbe Glavni trg 25, na zemljišču parc. št. 1662/1, k.o. 1456 Novo mesto (pritličje namenjeno tržnici), zunanjo ureditev ter komunalno, energetsko in prometno infrastrukturo.

Faznost gradnje:

1. faza: " Ureditev mestne tržnice "
   parc. št. 1657, 1658, 1653 (del), 1680 (del) - novogradnja
   parc. št. 1662/1 (del) - rekonstrukcija
   parc. št. 1421 (del), 1440, 1441 (del), 1643 (del), 1663, 1680, k.o. Novo mesto – javne površine
2. faza: " Razširitev mestne tržnice "
   parc. št. 1662/1, k.o. Novo mesto - rekonstrukcija
3. faza: " Florjanov trg "
   parc. št. 1438, 1439, 1441, 1680 (del), k.o. Novo mesto - javne površine

1. Lokacija objekta: Novo mesto
2. Lokacija priključkov na gospodarsko javno infrastrukturo:
   prestavitev vodovoda poteka po parc. št. 1440, 1441, 1643, 1653, 1658, 1663, k.o. Novo mesto; prestavitev elektro voda poteka po parc. št. 1657, 1658, 1663, 1680, k.o. Novo mesto; potek novega kanalizacijskega voda v ločenem sistemu (kanalizacija in meteorna voda);
   potek fekalnega voda (mešani sistem) po parc.št. 1421, 1440, 1643, 1653, 1658, 1663, 1680, k.o. Novo mesto; potek meteornega voda po parc.št. 1421, 1440, 1643, 1653, 1663, 1680, k.o. Novo mesto; javna razsvetljava poteka po parc. št. 1439, 1440, 1441,1657, 1658, 1663, 1680, k.o. Novo mesto; prestavitev plinovoda poteka po parc. št. 1421, 1440, 1441, 1643, 1653, 1658, 1663, 1680, k.o. Novo mesto
   dostop preko zemljišč 1440, 1441, 1680, 1653, 1643 na 1642, k.o. Novo mesto
3. Odmiki stavbe od sosednjih parcel: 0 m od parc št. 1653, k.o. Novo mesto, 0 m parc. št. 1663, k.o. Novo mesto, 0.6 m in 1.4 m od parc. št. 1680, k.o. Novo mesto, 2.2 m od parc. št. 1654, k.o. Novo mesto, 2.3 m od parc. št. 1655, k.o. Novo mesto, 1.6 m od parc. št. 1656, k.o. Novo mesto, 1.4 m od parc. št. 1662/1, k.o. Novo mesto
4. Zahtevnost gradnje: zahtevni objekt
5. Enotna klasifikacija celotnega objekta: 12301 – trgovske stavbe
   Klasifikacija posameznih delov objekta: 12301 – trgovske stavbe (80%), 12203 – druge poslovne stavbe (20%)
6. Arhitektonski pogoji:
   Horizontalni in vertikalni gabarit:
   Tlorisna velikost stavbe na stiku z zemljiščem:
   Rušitev:
   R – obstoječa tržnica – etažnost P

objekt 1	8.84 m x 4.15 m
objekt 2	9.10 m x 4.10 m

   Delna rekonstrukcija:
   RE - objekt Glavni trg 25 – etažnost K (del), P, M

   Novogradnja:
   O1 - objekt tržnica – etažnost K, P, 1N

O1a - eko tržnica	14.85 m x 8.12 m
O1b - pokrita tržnica	11.64 m x 28.13 m

   Tlorisna velikost projekcije najbolj izpostavljenih delov objekta na zemljišče:
   Rušitev:
   R – obstoječa tržnica – etažnost P

nadstrešnica	12.36 m x 34.90 m
objekt 1	8.84 m x 4.15 m
objekt 2	9.10 m x 4.10 m

Podporni zidovi:
p1 15.4 m x 0.33 m
p2 (15.9 m + 10.5 m) x 0.33 m
p3 (9.1 m + 3.0 m + 3.7 m + 9.7 m) x 0.33 m
p4 (13.2 m + 5.2 m + 9.6 m) x 0.33 m
p5 15.9 m x 0.33 m

Delna rekonstrukcija:
RE - objekt Glavni trg 25 – etažnost K (del), P, M
Obstoječe.

Novogradnja:
O1 - objekt tržnica – etažnost K, P, 1N, 758.65 m²
O1a - eko tržnica min. 8.12 m x 14.84 m
O1b - pokrita tržnica 12.24 m x 30.93 m
N - nadstrešnica 20.51 m x 12.24 m do 14.84 m
Naklon strehe in kritina: rekonstrukcija objekta Glavni trg 25 - novo (ravna streha) – hidroizolacijska kritina, novo (dvokapnica) - pločevinasta streha, izgled bobrovca;
novogradnja: – opečne letve v naklonu, ravna streha z nasutjem, lesena obloga, streha nepohodna
Smer slemena: JV-SZ
Zunanja ureditev: ureditev Florjanovega trga, izvede se tlakovan karejski prehod ob vzhodni strani nove stavbe tržnice
Parkirišča: Na gradbeni parceli objekta tržnice se zagotavljajo 4 PM. 5 parkirnih mest za kolesarje se zagotovi pod vhodnim nadstreškom ob vhodu z Muzejske ulice z montažnimi stojali za kolesa. V okviru prenove Florjanovega trga se uredita 2 PM in 1 parkirno mesto za invalide. Preostala potrebna parkirna mesta se zaradi zatečene strnjene tipologije gradnje v mestnem jedru v skladu s prvo točko 83. člena OPN MONM zagotavljajo na skupnih, v ta namen zagotovljenih površinah na območju mestnega jedra, ki so v lasti Mestne občine Novo mesto in sicer skupaj 17: na Prešernovem trgu (4) ter na parkirišču na Kapiteljski ulici (7) in na Trdinovi ulici (5+1 za invalide).

7. Minimalna komunalna oskrba: pitna voda, električna energija, odvajanje odpadnih voda, dostop do javne ceste
8. Soglasja za priključitev in soglasja izdana k projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja:
   - soglasje Elektra Ljubljana, d.d., DE Elektro Novo mesto št. 975/1-S/2012 z dne 6. 6. 2013 in št. 115-S/2014 z dne 24. 1. 2014
   - soglasje JP Komunale Novo mesto, d.o.o., št. 60-DF-278/2013 z dne 24. 4. 2013 in št. 60-DF-83/2014 z dne 4. 2. 2014
   - soglasje Telekoma Slovenije, d.d., Sektorja za dostopovna omrežja, Centra za dostopovna omrežja Celje-Novo mesto, št. 13570-NM/345-SH z dne 26. 4. 2013 in št. 20411-NM/91-SH z dne 5. 2. 2014
   - kulturnovarstveno soglasje Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije, Območne enote Novo mesto št. 35105-0341/2013/10 z dne 8. 8. 2013 in št. 35105-0341/2013/21 z dne 11. 2. 2014
   - soglasje Mestne občine Novo mesto, Občinske uprave, št. 35111-132/2013-4 (2006) z dne 14. 5. 2013 (promet) in št. 35110-11/2013-4 (2006) z dne 4. 2. 2014 (promet) ter št. 35111-133/2013-2 (2006) z dne 23. 4. 2013 (javna razsvetljava) in št. 35111-28/2013-2 (2006) z dne 27. 2. 2014 (javna razsvetljava)
   - soglasje Gratela, do.o., št. 330213_PD z dne 26. 4. 2013 in št. 3862014_PD z dne 10. 2. 2014
   - soglasje Telemacha, d.o.o., št. 05/2012 z dne 20. 5. 2013 in št. 05/2012 z dne 5. 2. 2014

- soglasje Istrabenz plinov, d.o.o., PE Zahodna Slovenija, št. DŽ-39/2013 z dne 10. 5. 2013 in št. DŽ-9/2014 z dne 5. 2. 2014

9. Izvajalec mora pred začetkom gradnje poskrbeti za zakoličenje objekta, ki ga izvede geodet v skladu s posebnim zakoličbenim načrtom.
10. Pogoj za začetek uporabe objekta je uporabno dovoljenje. Zahtevo za izdajo uporabnega dovoljenja mora investitor vložiti najpozneje v 8 dneh po prejemu obvestila izvajalca, da je gradnja končana.

II. O stroških postopka bo izdan poseben sklep.

O b r a z l o ž i t e v

Mestna občina Novo mesto, Seidlova c. 1, 8000 Novo mesto, je dne 9. 8. 2013 vložila vlogo za izdajo gradbenega dovoljenja za prenovo mestne tržnice v Novem mestu, na zemljiščih parc. št. 1421, 1438, 1439, 1440, 1441, 1643, 1653, 1657, 1658, 1662/1, 1663 in 1680 k.o. 1456 Novo mesto. K vlogi je priložila projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja in ga kasneje tudi dopolnila št. 05-2012 PGD, ki so ga izdelali projektanti Studio PIRSS, d.o.o., Rozmanova 13, 1000 Ljubljana (vodilna mapa april 2013, dopolnitev 1, november 2013, dopolnitev 2, januar 2014, načrt arhitekture št. 05-2012/A PGD, april 2013, dopolnitev 1, november 2013, dopolnitev 2, januar 2014, načrt odstranitve objekta št. 05-2012/R PGD, april 2013, načrt gospodarjenja z odpadki št 05-2012/GO, april 2013), Duras Saša Ljubec, s.p., Ptuj (načrt zunanje ureditve št. SM-12/2013-ZU, januar 2014), GPI, d.o.o., Ljubljanska c. 26, 8000 Novo mesto (načrt gradbenih konstrukcij – kanalizacija za odvod komunalnih in padavinskih odpadnih voda št. K-2012/38, marec 2013), Rem projekt, d.o.o., Podvin 102, 3310 Žalec (načrt strojnih inštalacij in strojne opreme – prestavitev vodovoda in plinovoda št. Rem-46/2012, januar 2014), A Consulting, d.o.o., Gosposvetska 11, 2000 Maribor (načrt gradbenih konstrukcij št. 365/12, junij 2013), Studio razvoj, d.o.o., Kočevarjeva ul. 7, 8000 Novo mesto (načrt električnih inštalacij in električne opreme št. SR12039-4/1, januar 2014, št. SR12039-4/2, junij 2013, št. SR12039-4/3, januar 2014, načrt telekomunikacij št. SR12039-6, januar 2014), Rem projekt, d.o.o., Podvin 102, 3310 Žalec (načrt strojnih inštalacij in strojne opreme - ogrevanje, hlajenje, prezračevanje, vodovodni in plinski priključek, notranje instalacije plina, vode, fekalne kanalizacije št. Rem - 46/2012, junij 2013), Geodet, d.o.o., Kolodvorska ul. 4, 8000 Novo mesto (geodetski načrt št. Geodet, d.o.o., Novo mesto 20130016 z dne 12. 2. 2013), IVD projektiva, d.o.o., Valvasorjeva ul. 73, 2000 Maribor (študija požarna varnosti št. PRO-103/2013, junij 2013), Biro 33 Doris Arnuš, s.p., Orešje 115, 2250 Ptuj (elaborat gradbene fizike – toplotne zaščite št. 06-20/2013, maj 2013, elaborat zaščite pred hrupom št. 06-20/2013, maj 2013), Projektiranje in svetovanje Jurij Čadež, s.p., Vojkova 12, 6230 Postojna (načrt izkopa in primarne podgradnje, zaščita gradbene jame št. 41/13, julij 2013), Geologija, d.o.o., Prešernova 2, 5280 Idrija (geološko-geomehansko poročilo št. 2631-123/2012-02, julij 2013).

Upravni organ je po zaključenem ugotovitvenem postopku investitorju izdal gradbeno dovoljenje št. 351-1756/2013-147 z dne 9. 8. 2016, zoper katerega so se pritožili Mirko Bilbija iz Novega mesta, Sokolska ul. 6, Polonca Čarf iz Novega mesta, Sokolska ul. 6, Ana Bilbija iz Novega mesta, Jakčeva ul. 20, in Leges, d.o.o., iz Novega mesta, Novi trg 11, ki jih je vse zastopal Odvetnik Ognjen Paunović iz Brežic, Cesta prvih borcev 28, ter Gozdana Petrič iz Novega mesta, Koštialova ul. 44, ki jo zastopa Odvetniška družba Kotar, o.p., d.o.o., iz Novega mesta, Glavni trg 28, in Mojca Valant Štraus z Bleda, Bodešče 5.

Organ druge stopnje je z odločbo št. 35108-177/2016-14-KB z dne 13. 1. 2017 gradbeno dovoljenje Upravne enote Novo mesto št. 351-1756/2013-147 z dne 9. 8. 2016 odpravil in zadevo vrnil organu prve stopnje v ponovni postopek.

V odločbi organa druge stopnje je bilo izpostavljeno vprašanje ugotovitve, ali je z nameravano gradnjo kakor koli prizadeta oz. okrnjena morebitna priposestvovana služnostna pravica na zemljiščih investitorke, na katerih je predvidena gradnja oz. prenova tržnice, v korist zemljišča parc. št. 1655, k.o. Novo mesto, katerega solastnica je Gozdana Petrič. Drugostopenjski organ je naložil prvostopenjskemu, da preveri, ali bi gradnja po predloženem projektu lahko kakor koli okrnila to pravico, in če je temu tako, naj pozove investitorko, da projekt dopolni tako, da ne bo več posegal v zatrjevano stvarno pravico Gozdane Petrič, oziroma če bo okrnitev zatrjevane stvarne pravice ugotovil, da investitorka v postavljenem roku projekta ne bo ustrezno prilagodila, bo moral postopek prekiniti do pravnomočne sodne odločitve o obstoju in obsegu zatrjevane priposestvovane pravice pritožnice.

Organ je z dopisom z dne 23. 3. 2017 pozval investitorko, da projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja prilagodi služnosti, ki izhaja iz sodbe Okrajnega sodišča v Novem mestu št. P 182/2014 z dne 19. 1. 2017, tako da ta služnost ne bo več okrnjena, sicer bo Upravna enota Novo mesto ponovni postopek izdaje gradbenega dovoljenja s sklepom prekinila do pravnomočne sodne odločitve. Ker investitorka vloge v postavljenem roku ni dopolnila, je upravni organ ponovni postopek za izdajo gradbenega dovoljenja s sklepom št. 351-1756/2013-173 z dne 31. 5. 2017 prekinil do pravnomočnosti navedene sodbe. Dne 22. 8. 2019 je investitorka obvestila Upravno enoto Novo mesto, da je sodba Okrajnega sodišča v Novem mestu št. P 182/2014 z dne 19. 1. 2017 postala pravnomočna. Predložila je tudi sodbo Višjega sodišča v Ljubljani I CP 1475/2017 z dne 13. 12. 2017, Okrajnega sodišča v Novem mestu št. P 10/2018 z dne 15. 5. 2018, Višjega sodišča v Ljubljani I CP 2489/2018 z dne 13. 2.2 019 ter sklep Vrhovnega sodišča RS št. II DoR 178/2019 z dne 13. 6. 2019. S prej navedenimi sodbami in sklepom je bil pravnomočno zavrnjen predlog Gozdane Petrič zar ugotovitev stvarne služnosti na služečih zemljiščih parc. št. 1657, 1658, 1662/1, k.o. 1456 Novo mesto v korist vsakokratnega lastnika zemljišča parc. št. 1655, k.o. 1456 Novo mesto. Upravni organ je z vpogledom v e-zemljiško knjigo ugotovil, da je pri zemljiščih parc. št. 1657, 1658, 1662/1, k.o. Novo mesto, vpisana zaznamba izbrisa zaznambe spora o določitvi nujne poti ali pridobitvi stvarne služnosti.

Upravni organ je nadaljeval ponovni postopek in investitorja z dopisom z dne 20. 11. 2019 pozval, da projekt dopolni z novo lokacijo ustreznega števila parkirnih mest, ki bodo nadomestila predvidena parkirna mesta na Glavnem trgu (zaradi spremenjenega prometnega režima na Glavnem trgu ni več možno parkirati). Mestna občina Novo mesto je vlogo dopolnila z dopolnitvijo projekta št. 05, november 2019, v kateri je navedeno, da je skupno predvidenih 17 parkirnih mest, od tega 4 na Prešernovem trgu, 7 na parkirišču na Kapiteljski ulici ter na parkirišču na Trdinovi 5+1 (mesto za invalide). Nadalje je pojasnjeno, da je Mestna občina Novo mesto leta 2016 pridobila gradbeno dovoljenje št. 351-1864/2014-37 z dne 15. 2. 2016, s katerim je bila dovoljena rekonstrukcija in razširitev parkirišča na Trdinovi ulici, ker se je zaradi previdene prenove tržnice in Glavnega trg predvidelo zmanjšanje števila parkirnih mest v korist peščevih površin.

Upravni organ je v nadaljevanju ugotavljal ali so izpolnjeni pogoji za izdajo gradbenega dovoljenja. V skladu z določili 66. člena ZGO-1 mora namreč pristojni upravni organ za gradbene zadeve, preden izda gradbeno dovoljenje, preveriti: ali je projekt izdelan v skladu s prostorskim aktom; ali je projekt izdelala pravna oziroma fizična oseba, ki je med izdelavo projekta izpolnjevala s tem zakonom predpisane pogoje za projektanta ter ali je oseba, ki je navedena kot odgovorni projektant, med izdelavo projekta izpolnjevala pogoje za odgovornega projektanta; ali so k predvideni gradnji pridobljena vsa predpisana soglasja; ali ima projekt predpisane sestavine; ali so dajatve in prispevki, določeni z zakonom, plačani oziroma na drug zakonit način izpolnjene takšne investitorjeve obveznosti; ali ima investitor pravico gradit in; ali iz projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja izhaja, da bo zagotovljena minimalna komunalna oskrba objekta, če se gradi nov objekt ali če se objekt prizidava, nadzidava ali

rekonstruira tako, da se zato spreminjajo osnovni parametri obstoječih priključkov oziroma se povečujejo zahteve v zvezi z njegovo komunalno oskrbo.

Upravni organ je ugotovil naslednje:
(1) Projekt je izdelan v skladu s prostorskim aktom. Obravnavana gradnja se nahaja v območju, ki se ureja z Odlokom o Občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 101/09, 37/10 – tehn. popr., 76/10 – tehn. popr., 77/10-DPN, 26/11 – obv. razl., 4/12 – teh.popr., 87/12-DPN, 102/12-DPN, 44/13 – tehn. popr., 83/13 – obv. razl., 18/14, 46/14 – tehn. popr., 16/15, Dolenjski uradni list, št. 12/15, 15/17 – obv. razl., 13/18 – obv. razl.; – nadalje OPN) in sicer se nahaja v enotah urejanja prostora (EUP) NM/14-e (Prešernov trg – Sokolska ulica) in NM/14-a (Glavni trg) s podrobnejšo namensko rabo prostora (PNRP): CU (osrednja območja centralnih dejavnosti – mestno jedro Novega mesta).

V 123. členu OPN so naslednja določila, ki se nanašajo na obravnavani poseg.

Za EUP 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 izdela 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;

Za EUP NM/14-e Prešernov trg - Sokolska ulica: Območje Prešernovega trga in Sokolske ulice se prometno, gradbenotehnično in vsebinsko sanira z rekonstrukcijami obstoječih stavb in objektov ter z novogradnjami, delno kot nadomestnimi historičnimi stavbami. Upošteva se konservatorski program. Predvidena je nadomestna gradnja mestne tržnice, na območje tržnice se lahko navežejo tudi obstoječe stavbe in objekti na zahodnem robu Glavnega trga in severnem robu Muzejske ulice ter Prešernov trg do Doma kulture. Na tržnici se v tlaku in/ali volumensko prouči možnost prezentacije nekdanje cerkve Sv. Florjana. Na Prešernovem in Florijanovem trgu se prouči možnost izgradnje garažne hiše za potrebe tržnice in mestnega jedra. Celovita ureditev Prešernovega trga in Sokolske ulice se pridobi z urbanistično delavnico. V skladu s predpisi se rešitve za posamezne objekte ali sklope pridobi z vabljenimi ali javnimi natečaji. Na delu zemljišč je evidentirano poplavno območje, zato se pri načrtovanju in gradnji upoštevajo določila PIP varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami. Na celotnem območju te EUP so potrebne predhodne arheološke raziskave.

V 2. odstavku 96. člena OPN je navedeno, da se za posege v kulturne spomenike in njihova vplivna območja v primeru neskladja določb tega odloka s soglasjem organa, pristojnega za varstvo kulturne dediščine, upošteva soglasje slednjega. Iz grafike Pravnega režima varstva kulturne dediščine, dostopnega na spletu, in iz Odloka o razglasitvi nepremičnih kulturnih spomenikov lokalnega pomena na območju Mestne občine Novo mesto (Dolenjski Uradni list, št. 30/16 in 29/19) izhaja, da se obravnavana gradnja nahaja na območju kulturnega spomenika Novo mesto – Mestno jedro - EŠD 492 in vplivnem območju kulturnih spomenikov (v bližini se nahajajo kulturni spomeniki – profane stavbe Glavni trg 29 – EŠD 8555 (sosednje zemljišče) ter stavbe Glavni trg 24 – EŠD 8550, Glavni trg 26 – EŠD 8552, Glavni trg 30 – EŠD 8556). K obravnavani gradnji sta bili pridobljeni kulturnovarstveni soglasji Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije, Območne enote Novo mesto št. 35105-0341/2013/10 z dne 8. 8. 2013 in št. 35105-0341/2013/21 z dne 11. 2. 2014.

Prenova tržnice je skladna z določili prostorskega akta. Stavba je namenjana javni rabi, v tipologiji historične zazidave, kar pomeni, da gre tudi za gradnjo v nizu oziroma z manjšimi odmiki, kot je to sicer navedeno v 4. odst. 74. členu OPN. Obravnavana gradnja se nahaja v

starem mestnem jedru (območje Glavnega trga z okolico oz. Florjanovim trgom, Sokolsko in Muzejsko ulico), kjer je značilna gradnja v nizu, t.j. ali brez odmika ali z odmikom, manjšim od 4 m. Navedeno kaže tudi aeroposnetek mestnega jedra oziroma okolice obravnavane gradnje, kjer je gradnja v nizu (brez odmika ali manjšim od 4 m) značilnost karejev ob Glavnem trgu. Zaradi gradnje novega objekta tržnice se vzpostavi nova gradbena parcela, ki zajema poleg parc. št. 1657, k.o. Kandija, kjer je objekt sedanje tržnice, tudi še parc. št. 1658, k.o. Kandija, s tem pa je na novo določena tudi zazidanost oziroma izraba te novonastale gradbene parcele. Obstoječa izraba faktorja zazidanosti in faktorja izrabe, oziroma dopustno povečanje v okviru dopustne rekonstrukcije stavb in povečanja v primerih urejanja z OPPN, kot je to navedeno v 111. členu OPN MONM, se nanaša na obstoječe gradbene parcele, v obravnavanem primeru, kot že navedeno, pa gre za nastanek nove gradbene parcele. Iz konservatorskega programa za prenovo tržnice je razvidno, da je do II. svetovne vojne (do porušitve med vojno kot posledice bombardiranja; porušen je bil tudi objekt na mestu sedanjega objekta Glavni trg 25) na mestu sedanje tržnice stal objekt, ki je oblikoval linijo zahodnega dela kareja, omejenega z Glavnim trgom, Muzejsko ulico, Sokolsko ulico in Florjanovim trgom. Iz franciscejskega katastra je tudi razvidno, da je na spodnjem delu dandašnje obstoječe tržnice (za hišama Glavni trg 25 in 26) nekdaj stalo gospodarsko poslopje, ki je jasno definiralo stavbno linije proti Sokolski ulici in ulični vogal v stiku Sokolske in spodnjega dela Muzejske ulice.

Za Trgovske stavbe kategorije 12301 (odkrite in pokrite tržnice) je v skladu z določili 83. členom OPN MONM treba zagotoviti 1 parkirno mesto na 40 m² površine. Ker je uporabna površina stavbe 936,58 m² je treba zagotoviti 24 parkirnih mest od tega 2 parkirni mesti za funkcionalno ovirane osebe na podlagi 10. točke 83. člena OPN. Na podlagi 13. točke OPN se na gradbeni parceli zagotovi 5 parkirnih mest za kolesa in druga enosledna vozila (20 % od vseh zahtevanih parkirnih mest).
Na gradbeni parceli objekta tržnice se zagotavljajo 4 PM. 5 parkirnih mest za kolesarje se zagotovi pod vhodnim nadstreškom ob vhodu z Muzejske ulice z montažnimi stojali za kolesa. V okviru prenove Florjanovega trga se uredita 2 PM in 1 parkirno mesto za invalide. Preostala potrebna parkirna mesta se zaradi zatečene strnjene tipologije gradnje v mestnem jedru v skladu s prvo točko 83. člena OPN zagotavljajo na skupnih, v ta namen zagotovljenih površinah na območju mestnega jedra, ki so v lasti Mestne občine Novo mesto in sicer skupaj 17 PM: na Trdinovi ulici (5+1 za invalide), na Prešernovem trgu (4 PM) ter na parkirišču na Kapiteljski ulici (7 PM).

Da je gradnja skladna s prostorskim aktom je razvidno tudi iz izvedeniškega mnenja Fakultete za gradbeništvo in geodezijo, ki ga je investitorka dostavila dne 17. 3. 2014.

Večji del utemeljitve skladnosti je naveden v pojasnilih upravnega organa v zvezi s pripombami stranskih udeležencev, ki še sledijo.

(2) Projekt je izdelal projektant, ki izpolnjuje predpisane pogoje, tudi odgovorni projektanti izpolnjujejo pogoje za odgovornega projektanta.

(3) V smislu 206. in 206.a člena ZGO-1 so bila k projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja pridobljena soglasja, navedena že v izreku te odločbe.

(4) Projekt z vsemi dopolnitvami ima predpisane sestavine. Revizija projektne dokumentacije ni bila potrebna.

(5) V zvezi s plačanimi dajatvmi in prispevki ugotavlja, da skladno z določili Zakona o kmetijskih zemljiščih (Uradni list RS, št. 71/11 – uradno prečiščeno besedilo, 58/12, 27/16, 27/17 - ZKme-1D, 79/17, 80/20 - ZIUOOPE, 175/20 - ZZUOOP) investitor ni zavezanec za plačilo odmere odškodnine zaradi spremembe namembnosti kmetijskega zemljišča, saj se poseg predvideva

na pozidanem zemljišču po podatkih iz evidence dejanske rabe zemljišč Ministrstva za kmetijstvo in gozdarstvo, kjer se odmera ne obračuna. Iz potrdila Mestne občine Novo mesto št. 35112-178/2013/3 (1401) z dne 11. 9. 2013 izhaja, da se investitorki ne odmeri komunalnega prispevka za prenovo tržnice. Na podlagi 23. člena Zakona o upravnih taksah (Uradni list RS, št. 106/10 – uradno prečiščeno besedilo, 14/15 – ZUUJFO, 84/15 – ZZelP-J, 32/16 in 30/18 – ZKZaš in 189/20 – ZFRO; nadalje: ZUT) Mestna občina Novo mesto ni zavezanka za plačilo gradbene upravne takse.

(6) Investitor ima pravico graditi, na zemljiščih, kjer je predvidena gradnja, kar je upravni organ pridobil po uradni dolžnosti na podlagi elektronskega vpogleda v zemljiško knjigo. Mestna občina Novo mesto je lastnik zemljišča parc. št. 1421, 1438, 1439, 1440, 1441, 1643, 1653, 1657, 1658, 1662/1, 1663 in 1680, k.o. 1456 Novo mesto.

(7) Iz projekta za pridobitev gardbenega dovoljenja izhaja, da je minimalna komunalna oskrba obravnavanega objekta zagotovljena glede na njegov namen in sicer voda, elektrika, odvajane fekalnih odplak in dostop.

Upravni organ je v prvotnem postopku na podlagi dokumentacije pozval morebitne stranske udeležence na priglasitev stautsa stranke v postopku izdaje gradbenega dovoljenja. Na vabilo so se odzvali:
Publikum, družba za investicije, d.d., Miklošičeva 38, 1000 Ljubljana, solastnik zemljišča parc. št. 1659, k.o. 1456 - Novo mesto, Martina Badovinac, Sela pri Jugorju 12, 8331 Suhor, solastnica zemljišča parc. št. 1656, k.o. 1456 - Novo mesto, Igor Hribar, Šmarje 30, 8310 Šentjernej, solastnik zemljišča parc. št. 1443/1, 1444/1, k.o. 1456 - Novo mesto, Mojca Les Majerle, Florjanov trg 5, 8000 Novo mesto, solastnica zemljišča parc. št. 1443/1, 1444/1, k.o. 1456 - Novo mesto, Marjeta Dolinar, Ragovska ul. 6, 8000 Novo mesto, solastnica zemljišča parc. št. 1443/1, k.o. 1456 - Novo mesto, Miodrag Jović, Nad mlini 18, 8000 Novo mesto, solastnik zemljišča parc. št. 1444/1, k.o. 1456 - Novo mesto, Mirko Grahek, Florjanov trg 4, 8000 Novo mesto, solastnik zemljišča parc. št. 1444/1, k.o. 1456 - Novo mesto, Ada Ivanetič Zupanc, Florjanov trg 4, 8000 Novo mesto, solastnica zemljišča parc. št. 1444/1, k.o. 1456 - Novo mesto, Tone Zupanc, Florjanov trg 4, 8000 Novo mesto, solastnik zemljišča parc. št. 1444/1, k.o. 1456 - Novo mesto, Breda Rajmer, Kandijska c. 55, 8000 Novo mesto, solastnica zemljišča parc. št. 1431, k.o. 1456 - Novo mesto, Vladimir Magnik, Kandijska c. 55, 8000 Novo mesto, solastnik zemljišča parc. št. 1431, k.o. 1456 - Novo mesto, Peter Brcar, Šentrupert 95, 8232 Šentrupert, solastnik zemljišča parc. št. 1431, 1433, k.o. 1456 - Novo mesto, Alojzij Podboj, Studenec 13, 8210 Trebnje, solastnik zemljišča parc. št. 1431, 1433, k.o. 1456 - Novo mesto, Zlatko Longar, Kidričeva ul. 4, 8210 Trebnje, solastnik zemljišča parc. št. 1431, 1433, k.o. 1456 - Novo mesto, Marjana Bučar, Šmihel 16, 8000 Novo mesto, solastnica zemljišča parc. št. 1433, 1434/1, 1434/2, k.o. 1456 - Novo mesto, Stanislav Bučar, Prešernov trg 1, 8000 Novo mesto, solastnik zemljišča parc. št. 1433, 1434/1, 1434/2, k.o. 1456 - Novo mesto, Silva Kirar, Muzejska ul. 4, 8000 Novo mesto, lastnica zemljišča parc. št. 1435, k.o. 1456 - Novo mesto, Nedeljko Laban, Florjanov trg 2, 8000 Novo mesto, solastnik zemljišča parc. št. 1437/1, 1437/2, k.o. 1456 - Novo mesto, Jože Košiček, Muzejska ul. 3, 8000 Novo mesto, lastnik zemljišča parc. št. 1693, k.o. 1456 - Novo mesto, Igor Klemenc, Pod Trško goro 42, 8000 Novo mesto, solastnik zemljišča parc. št. 1664/1, k.o. 1456 - Novo mesto, Iztok Kralj, Trška gora 91, 8222 Otočec, solastnik zemljišča parc. št. 1664/1, k.o. 1456 - Novo mesto, Leges, d.o.o., Novi trg 11, 8000 Novo mesto, solastnik zemljišča parc. št. 1664/1, k.o. 1456 - Novo mesto, Mirko Bilbija, Sokolska ul. 6, 8000 Novo mesto, solastnik zemljišča parc. št. 1664/1, k.o. 1456 - Novo mesto, Polonca Čarf, Sokolska ul. 6, 8000 Novo mesto, solastnica zemljišča parc. št. 1664/1, k.o. 1456 - Novo mesto, Mojca Kolar (sedaj Valant) Štraus, Školova ul. 5, 8000 Novo mesto, solastnica zemljišča parc. št. 1664/1, k.o. 1456 - Novo mesto, Andrej Prešern, Muzejska ul. 1, 8000 Novo mesto, solastnik zemljišča parc. št. 1665, k.o. 1456 - Novo mesto, Marija Angela Prešern, Muzejska ul. 1, 8000 Novo mesto, solastnica zemljišča parc. št. 1665, k.o. 1456 - Novo

mesto, Robert Prešern, Muzejska ul. 1, 8000 Novo mesto, solastnik zemljišča parc. št. 1665, k.o. 1456 - Novo mesto, Marijan Prešern, Šmarješke Toplice 118, 8220 Šmarješke Toplice, solastnik zemljišča parc. št. 1665, k.o. 1456 - Novo mesto, Gozdana Petrič, Koštialova ul. 44, 8000 Novo mesto (zanjo Odvetniška pisarna Kotar, o.p., d.o.o., Glavni trg 28, 8000 Novo mesto), solastnica zemljišča parc. št. 1665, k.o. 1456 - Novo mesto, Markus, d.o.o., Glavni trg 28, 8000 Novo mesto, solastnik zemljišča parc. št. 1665, k.o. 1456 - Novo mesto, Republika Slovenija, Gregorčičeva 20, 1000 Ljubljana, solastnik zemljišča parc. št. 1655, k.o. 1456 – Novo mesto).

Na ustni obravnavi dne 5. 11. 2013 sta bila kot stranska udeleženca v postopek vključena tudi Davor Petravić iz Novega mesta, Nad mlini 62, solastnik zemljišča parc. št. 1665, k.o. 1456 - Novo mesto, in Ana Bilbija, Jakčeva ul. 20, 8000 Novo mesto, solastnica zemljišča parc. št. 1664/1, k.o. 1456 - Novo mesto. Naknadno je v postopek vstopila še Matjana Urek iz Novega mesta, Florjanov trg 4, solastnica zemljišča parc. št. 1444/1, k.o. 1456 - Novo mesto.

Upravni organ je v predhodnem postopku ugotovil, da je etažni lastniški delež Davorja Petravića prešel na Janka Petravića iz Novega mesta, Nad mlini 6, ki ga je zato leta 2016 povabil v postopek in ga je, vse do njegove smrti dne 4. 10. 2020, zastopal pooblaščenec Davor Petravić. V ponovnem postopku je upravni organ morebitne dediče pozval, da sporočijo, kdo od njih bi bil pripravljen v nadaljevanju postopka sodelovati kot skrbnik za posebni primer do končanja dedovanja po pokojnem Janku Petraviću. Privolitev je podal Davor Petravić, ki je bil z odločbo upravnega organa št. 351-1756/2013-189 z dne 11. 3. 2020 postavljen za skrbnika za poseben primer.

Upravni organ je v ponovnem postopku preveril izpolnjevanje pogojev statusa ostalih stranskih udeležencev t.j. ali je prišlo do morebitnih sprememb lastništva. Zaradi ugotovljenih sprememb pri lastništvu nepremičnin je prenehal status stranskih udeležencev Martini Badovinac, Mojci Cengiz, Petru Brcarju, Alojziju Podboju, Zlatku Longarju, Mirku Bilbiji, Leges-u, d.o.o., in Polonci Čarf. Upravni organ njihovih navedb, ki so jih navedeni podali v dosedanjem postopku, v ponovnem postopku ne navaja več oziroma se jih ne upošteva več, saj je s prenehanjem njihovega lastništva na sosednjih nepremičninah prenehal tudi njihov pravni interes za sodelovanje v postopku.

Upravni organ je zaradi spremembe lastništva nepremičnin dne 16. 10. 2019 pozval nove lastnike kot morebitne nove stranske udeležence, da se opredelijo, ali od prejšnjih lastnikov prevzemajo status stranke v tem postopku ter jih istočasno pozval, da se seznanijo z dosedanjih potekom postopka in dokumenti v zadevi. Status stranke je od pozvanih prevzel D-Lan, d.o.o., Glavni trg 27, 8000 Novo mesto, ki se vabilu na vpogled v zadevo v postavljenem roku ni odzval.

Ustna obravnava je bila v predhodnem postopku opravljena dne 5. 11. 2013, njeno nadaljevanje pa 18. 6. 2014.

Stranski udeleženci v postopku izdaje gradbenega dovoljenja so v svojih dopisih upravnemu organu ter na ustni obravnavi dne 5. 11. 2013 in njenem nadaljevanju dne 18. 6. 2014 navajali, da so zaradi neposredne bližine gradnje ogrožene njihove nepremičnine, da bi morali statično preveriti njihove zgradbe, da bo vpliv gradnje zelo moteč zaradi hrupa in prahu, da jih zanima faznost gradnje, da je gradnja tako velikega objekta ekonomsko neupravičena, da bi zadostoval že manjši objekt, da bo dostop do njihovih objektov v času gradnje zelo otežen, da bo posledično zmanjšan dohodek (Urarstvo Klemenc), da kot kompenzacijo za toleriranje negativnih vplivov v času gradnje predlagajo, da se jim omogoči brezplačno parkiranje oz. možnost nakupa dodatne letne parkirne kartice (Les Majerle), da predlagajo, da MONM odkupi objekt (predlog Leges, d.o.o.), da se bo zmanjšalo število obstoječih parkirnih mest, povezovalni

prehod je usmerjen direktno na vhod stavbe Muzejska 1, kar naj bi bilo moteče (pripomba Prešeren), MONM naj se obveže poravnati vso nastala škodo, kot posledico gradnje, in izplačati finančno nadomestilo, kot posledico izpada dohodka (Igor Klemenc – Urarstvo Klemenc).

Upravni organ na zgoraj navedene pripombe stranskih udeležencev odgovarja kot sledi v nadaljevanju. Pripombe glede samega izvajanja del (hrup, prah, prometna ureditev v času izvajanja del, ekonomska upravičenost gradnje, zahteve za brezplačno parkiranje, odkup objektov) niso predmet obravnave v okviru postopka izdaje gradbenega dovoljenja, pač pa drugih ustreznih postopkov.

Projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja izdela pooblaščen projektant, ki je odgovoren za pravilnost in ustreznost rešitev. Tako je tudi odgovornost projektanta, da strokovno izdela načrt konstrukcij (statika) oziroma načrte infrastrukturnih vodov. Način izvajanja del, morebitni negativni vplivi na sosednje nepremičnine, ureditev dostopov do sosednjih objektov v času gradnje, uporaba vrste strojev in orodij pri izvajanju teh del niso predmet postopka izdaje gradbenega dovoljenja, pač je izvajalec del (in investitor) dolžan poskrbeti, da se z izvajanjem ne povzroča škoda na tuji lastnini (ustrezna tehnologija izvajanja del), in da se zagotovi dostopnost do sosednjih nepremičnin. Morebitni odškodninski zahtevki kot posledica izvajanja del so predmet drugih postopkov in ne tega upravnega postopka.

Kar se tiče usmerjenosti povezovalnega prehoda direktno na vhod stavbe Muzejska 1 upravni organ ugotavlja, da je bila med povezovalnim prehodom in vhodom stavbe Muzejska 1 naknadno v projektu predvidena fizična bariera (zid), ki preprečuje direkten kontakt karejskega prehoda in vhoda v stavbo Muzejska 1.

Investitor je v dopolnitvi z dne 17. 3. 2014 dostavil študijo osončenosti/osenčenosti in izvedeniško mnenje Fakultete za gradbeništvo in geodezijo o skladnosti projekta z določili prostorskega akta.

Upravni organ poudarja, da lahko stranski udeleženci v postopku varujejo svoje pravne koristi, te pa so neposredne, na zakon ali drug predpis oprte osebne koristi, kot je to določeno v 43. členu Zakona o splošnem upravnem postopku (Uradni list RS, št. 24/06 – uradno prečiščeno besedilo, 105/06 – ZUS-1, 126/07, 65/08, 8/10, 82/13 in 175/20 – ZIUOPDVE; v nadaljevanju: ZUP). Stranski udeleženec torej lahko v postopku uspešno ščiti le svoje neposredne individualne pravne interese, ki jih ima kot lastnik sosednje nepremičnine. V upravnem postopku torej lahko ščiti svoj pravni položaj z ugovori, ki so vezani na nepremičnino, zaradi katere je dosegel položaj stranskega udeleženca, in z njo povezane koristi, določene v katerem od predpisov ter kot take pravno priznane. Upravni organ pa je le do določene mere, tj. v okviru določb materialnih predpisov (s področja gradnje in po vsebini upoštevanega prostorskega akta) dolžan paziti na to, da je gradnja v mejah dopustnosti in s tem tudi zakonitosti. Kar je več od tega, pa je stvar pristojnega sodnega organa v primerih tožbenega zatrjevanja o obstoju prepovedanih imisij (vplivov gradnje) na civilnem področju ali npr. tožbenega zatrjevanja o motenju posesti.

Na ustnih obravnavah, v dopisih in izjavah na zapisnik je bilo izpostavljeno tudi vprašanje požarne varnosti, obremenitve s hrupom, poseganja na sosednja zemljišča (izvedba temeljev), osvetljenosti (Mojca Kolar (sedaj Valant) Štravs, Davor Petravić), zmanjšanja števila obstoječih parkirišč, neustreznost terase na vrhu tržnice, neustreznost odmikov, ki so manjši od 4 m, nivojska neusklajenost dostopa do zemljišča parc. št. 1655 in 1656, k.o. 1456 Novo mesto.

Upravni organ glede teh vprašanj pojasnjuje, da sta sestavni del projekta študija požarne varnosti (predvideni protipožarni ukrepi in zaščita) in elaborat zaščite pred hrupom v stavbah. V

primeru, da pride pri gradnji in obratovanju objekta od prekoračitve predpisanih nivojev hrupa, jih je investitor dolžan v skladu z zakonodajo z ustreznimi ukrepi zmanjšati na predpisan nivo. Sončna terasa s parkom na strehi je bila z dopolnitvijo št. 3 spremenjena v pohodno streho. Po projektu z gradnjo objekta ni predvideno poseganje na zemljišča, za katera investitor ne bi izkazoval pravice graditi (tudi za izvedbo temeljev ne). Iz študije osončenosti/osenčenosti, ki jo je investitor dostavil dne 17. 3. 2014, je razvidno, da osvetljenost objektov Glavni trg 28, parc. št. 1655, k.o. Novo mesto (solastnik Janko Petravić) in Sokolska ul. 6, parc. št. 1664/1, k.o. Novo mesto (solastnica Mojca Kolar (sedaj Valant) Štravs) po izvedbi novogradnje ustreza normativom.

Odvetnica Tatjana Kotar, pooblaščenka Gozdane Petrič, je na ustni obravnavi dne 18. 6. 2014 pripomnila da bi se zaradi sprememb projekta moral napraviti čistopis projekta. V 3. odstavku 16. člena Pravilnika o projektni dokumentaciji (Ur.l. RS, št. 55/08) je navedeno, da lahko upravni organ, če je projekt zaradi sprememb ali dopolnitev nepregleden, zahteva, da investitor predloži čistopis projekta. Po mnenju upravnega organa čistopis ni potreben, zato tudi ni bil zahtevan.

Zarja, d.o.o., je dne 11. 9. 2015 dostavila dopis, v katerem je navedla, da iz poročila Gradbenega inštituta ZRMK izhaja, da plošča nad pritličjem objekta Glavni trg 25 ni sposobna prenesti koristne obtežbe za poslovni prostor (naknadno je bilo dostavljeno samo poročilo). Upravni organ je od investitorja zahteval, da se odgovorni vodja projekta opredeli, ali so bila pri projektiranju upoštevana dejstva oziroma stanje objekta, kot to izhaja iz navedb družbe Zarja, d.o.o., Novo mesto v dopisu z dne 9. 9. 2015, ki temelji na poročilu Gradbenega inštituta ZRMK z dne 10. 10. 2014 ter da v primeru, da navedena dejstva pri projektiranju niso bila upoštevana, v skladu s Pravilnikom o projektni dokumentaciji (Uradni list RS, št. 55/08) predloži dopolnitev načrta gradbenih konstrukcij in novo izjavo odgovornega projektanta tega načrta.

Dne 16. 12. 2015 je investitor dostavil dopolnitev projekta s statičnim izračunom plošče nad pritličjem glede na ugotovitve, ki izhajajo iz poročila Gradbenega inštituta ZRMK.

V pripombah glede statičnega izračuna sta Tatjana Kotar, pooblaščenka Gozdane Petrič, in Igor Klemenc navedla, da bi moral le-ta biti izveden za celo stavbo in ne samo za pritlično ploščo.

Upravni organ ugotavlja, da je navedeni statični izračun pripravil in podpisal odgovorni projektant gradbenih konstrukcij, vpisan v imenik Inženirske zbornice Slovenije, ki je odgovoren za strokovno pravilnost izračuna in upoštevanje predpisov s tega področja, torej tudi ali je potrebno v tem primeru izvesti preračun celotne stavbe ali ne, sicer pa stranska udeleženca svoje trditve nista podkrepila z dokazi.

Stranski udeleženci, lastniki nepremičnine parc. št. 1655, k.o. 1456 - Novo mesto (Glavni trg 28), so podali tudi pripombe glede ovirane dostopnosti (tudi zaradi višinske razlike 60 cm med zemljišči) iz smeri tržnice do njihovih nepremičnin po izvedeni gradnji. Upravni organ ugotavlja, da je iz projekta razvidno, da so za dostop do njihovih nepremičnin predvidena vrata v montažnih zastorih ob robu karejskega prehoda (vrata za dostop do parc. št. 1655, k.o. 1456 - Novo mesto, dvoja vrata za dostop na parc. št. 1656, k.o. 1456 - Novo mesto (Glavni trg 27) preko javne poti na parc. št. 1657, k.o. 1456 - Novo mesto). Višinsko prilagoditev 60 cm na zemljiščih parc. št. 1656 in 1655, k.o. 1456 - Novo mesto, lahko izvedejo sami lastniki teh zemljišč, če to želijo.

Upravni organ v nadaljevanju navaja in odgovarja na navedbe odvetnice Tatjane Kotar, pooblaščenke Gozdane Petrič, ki so bile podane kot priloga k ustni obravnavi dne 5. 11. 2013, in v dopisu z dne 14. 9. 2015. Navedbe se v večjem delu nanašajo na neskladnost gradnje z določili prostorskega akta.

Navedba odvetnice Tatjane Kotar, pooblaščenke Gozdane Petrič, o neskladnosti postopka pridobivanja projektnih rešitev z OPN:
OPN določa, da je potrebno pridobiti celovito ureditev Prešernovega trga in Sokolske ulice z urbanistično delavnico, rešitve za posamezne objekte ali sklope pa se pridobivajo z vabljenimi ali javnimi natečaji. Prav tako OPN v 111. členu (podrobnejši PIP za območja centralnih dejavnosti) določa, da je potrebno rešitve za vse večje posege v območju mestnega jedra pridobiti z variantnimi strokovnimi prostorskimi preveritvami oziroma z javnimi natečaji in delavnicami glede na pogoje za posamezno EUP. V konkretnem primeru obvezna urbanistična delavnica ali kakršnakoli drugačna variantna strokovna preveritev posegov za pridobitev celovite rešitve ni bila izvedena, pač pa je investitor obseg prenove in pogoje za izdelavo idejnih zasnov definiral enostransko in (le) s projektno nalogo. Prav tako ni bil izveden javni natečaj, pač pa so bile idejne zasnove (na katerih temelji obravnavani PGD) pridobljene z javnim naročilom (gl. Predstavitev projekta nove mestne tržnice v Novem mestu (gradivo za 19. sejo Občinskega sveta MO Novo mesto z dne 20. 12. 2012, dostopno na http://www.novomesto.si/media/doc/svet/seje/2012/19.%20seja/7%20dni/15.%20trznica.pdf). Glavni kriterij ocenjevanja tako pridobljenih idejnih zasnov je bila najnižja cena za izdelavo idejne zasnove (IDZ), komisija pa je IDZ ocenjevala zlasti po merilu funkcionalnosti in fleksibilnosti ter čim manjše vrednosti investicije, kar tudi niso kriteriji, ki se upoštevajo za ocenjevanje natečajnih rešitev.
Vsebina obravnavanega PGD, ki temelji na IDZ, pridobljeni z javnim naročilom, tako ni bila preverjena in oblikovana po postopku, ki ga določata 43. člen ZGO-1 ter predmetni OPN v 111. in 123. členu, zato je sama po sebi neskladna s prostorskim aktom. Tako že sama formalna neskladnost projektnih rešitev s prostorskim aktom zadošča za zavrnitev zahteve za izdajo gradbenega dovoljenja, saj gre za absolutno neodpravljivo neskladnost projektne rešitve s prostorskim aktom. Takšna neskladnost pa ima za posledico tudi poseg v pravice strank v tem postopku, konkretno v lastninsko pravico stranke. Oprava predpisane urbanistične delavnice in javnega natečaja omogoča pridobitev optimalne rešitve, ki predstavlja kvalitetno urejanje prostora ter možnost sodelovanja javnosti in prizadetih lastnikov pri oblikovanju rešitev, s tem pa tudi možnost uravnoteženja interesov prizadetih lastnikov v obravnavanem kareju in interesa kvalitetnega oblikovanja prostora. V konkretnem primeru je bilo s postopki investitorja, ki je ravnal v nasprotju z OPN, takšno usklajevanje interesov onemogočeno. Čeprav projektne rešitve niso pridobljene po postopku, predpisanem v OPN, pa se v tu obravnavanem projektu kljub temu bistveno posega na območje Sokolske ulice in Florijanovega trga ob njej ter se s projektirano ureditvijo celo spreminja potek Sokolske ulice in prometna ureditev na njej, prostor mestne tržnice pa bistveno razširja na škodo lastnikov v kareju, ki so zaradi tega prizadeti v lastninski pravici na svojih nepremičninah.

Odgovor upravnega organa na navedbe pooblaščenke:
Po vpogledu v zadevo Mestne občine Novo mesto št. 3506-1/2009 upravni organ ugotavlja, da je Mestna občina Novo mesto glede na določila EUP NM/14-e Prešernov trg - Sokolska ulica, ki predpisuje, da se celovita ureditev Prešernovega trga in Sokolske ulice pridobi z urbanistično delavnico in v skladu s predpisi rešitve za posamezne objekte ali sklope pridobi z vabljenimi ali javnimi natečaji, razpisala urbanistično delavnico »Mestna tržnica Novo mesto«, katere namen je bil možnost sodelovanja javnosti pri iskanju urbanistične rešitve. Na razpis ni bilo odziva s strani zainteresirane javnosti. Po mnenju upravnega organa je bila obveza, da je zainteresirani javnosti bila dana možnost sodelovanja pri iskanju urbanistične rešitve, tako izpolnjena. Nadalje je na podlagi vpogleda v zadevo št. 350-38/2011 ugotoviti, da je bila z vabljenim natečajem izbrana idejna zasnova prenove mestne tržnice projektanta PIRSS, d.o.o., Ljubljana, s čimer je bila pridobljena rešitev za posamezni objekt oziroma sklop ureditev vezan nanj (ureditev Florjanovega trga).

Navedba odvetnice Tatjane Kotar, pooblaščenke Gozdane Petrič, o neskladni nadomestni gradnji tržnice:

Iz določil 111. člena in 123. člena OPN za EUP NM/14-e Prešernov trg - Sokolska ulica je razvidno, da prostorski akt dovoljuje (samo) nadomestno gradnjo tržnice. Čeprav tudi OPN v 23. točki 1. odst. 5. člena definira pojem nadomestne gradnje, je potrebno vsebino pojma nadomestna gradnja presojati (izključno) skladno s 123. členom ZGO-1B, ki je vsebino pojma nadomestna gradnja določil avtonomno, ne glede na morebitne drugačne določbe prostorskih aktov, ki so s tem spremenjene *ex lege*. Tako ZGO-1 določa, da se lahko obstoječi objekt odstrani in na mestu poprej odstranjenega objekta postavi nov objekt, ki je po velikosti in namembnosti enak odstranjenemu objektu. To pomeni, da mora imeti nov objekt enako tlorisno površino, enako višino, enako lego, enako namembnost itd.
V obravnavani zadevi predložena projektna dokumentacija nikjer ne konkretizira, da gre za nadomestno gradnjo mestne tržnice, zato v projektni dokumentaciji tudi ni primerjano obstoječe stanje z obravnavano projektno rešitvijo novega objekta - kar hkrati predstavlja pomanjkljivost projektne dokumentacije in samostojen razlog za zavrnitev zahteve za izdajo gradbenega dovoljenja glede na 4. točko 1. odst. 66. člena ZGO-1. Kljub temu je mogoče s primerjavo obstoječega stanja in projektne rešitve ugotoviti, da predmetna projektirana novogradnja mestne tržnice ne ustreza kriterijem identičnosti lege, velikosti in namembnosti obstoječega in novega objekta, ter da je zato kot neskladna s prostorskim aktom nedovoljena.

Odgovor upravnega organa na navedbe pooblaščenke:
V EUP NM/14-e Prešernov trg - Sokolska ulica je navedeno, da se območje Prešernovega trga in Sokolske ulice prometno, gradbenotehnično in vsebinsko sanira z rekonstrukcijami obstoječih stavb in objektov ter z novogradnjami, delno kot nadomestnimi historičnimi stavbami, da se upošteva konservatorski program, da je predvidena nadomestna gradnja mestne tržnice ter da se na območje tržnice lahko navežejo tudi obstoječe stavbe in objekti na zahodnem robu Glavnega trga in severnem robu Muzejske ulice ter Prešernov trg do Doma kulture.
Iz konservatorskega programa je mogoče razbrati, da je možna gradnja nove, povečane tržnice, ki bo nadomestila obstoječo tržnico, navedeni so tudi strokovni razlogi za takšno možnost povečanega objekta tržnice. To v povezavi z navedbo, da je predvidena nadomestna gradnja mestne tržnice, pomeni, da je novi objekt tržnice možno graditi v večjih dimenzijah, kot je objekt obstoječe tržnice. Konservatorski program je bil sprejet aprila 2009, OPN, ki v svojih določilih navaja potrebo po upoštevanju konservatorskega programa, pa je začel veljati 25. 12. 2009, kar naj bi glede na časovnico sprejetja obeh dokumentov pomenilo, da je bilo ob sprejetju OPN znano, kakšna so po vsebini določila konservatorskega programa oziroma da določilo o nadomestni gradnji mestne tržnice po vsebini pomeni njeno povečanje. Projektno upoštevanje določil konservatorskega programa, ki so prav tako navedena v kulturnovarstvenih pogojih, je potrjeno tudi s pozitivnim kulturnovarstvenim soglasjem. Po določilih OPN (PNRP CU in EUP NM/14-e) je za ugotavljanje skladnosti projektne rešitve s prostorskih aktom torej merodajen konservatorski program in pridobljeno pozitivno kulturnovarstveno soglasje. Upravni organ ponovno opozarja tudi na 2. odstavek 96. člena OPN, kjer je navedeno, da se za posege v kulturne spomenike in njihova vplivna območja v primeru neskladja določb tega odloka s soglasjem organa, pristojnega za varstvo kulturne dediščine, upošteva soglasje slednjega.

Navedba odvetnice Tatjane Kotar, pooblaščenke Gozdane Petrič, o legi, velikosti, gabaritih, etažnosti in namembnosti objekta mestne tržnice:
Obstoječa mestna tržnica obsega parc. št. 1657/0 k.o. 1456 - Novo mesto in v naravi predstavlja staro mesnico, staro ribarnico in nadstrešnico, pod katero se v enem delu nadstrešnice nahajajo tržnične mize ter v drugem delu nadstrešnice nahajata provizorna objekta in tržnične mize, kot izhaja iz priloženih fotografij oziroma kot je prikazano v risbi vodilne mape 0.1 - Obstoječa situacija s prikazom rešitev. Izvedba je enoetažna. Namembnost je izključno za opravljanje tržnične dejavnosti, kot je sicer opredeljena z Odlokom o urejanju javnih tržnic v Mestni občini Novo mesto (Uradni list RS št. 120/2006). Neto tlorisna površina obstoječe tržnice (nadstrešnica ter objekta mesnice in ribarnice) naj bi glede na vodilno mapo

PGD znašala skupaj 480,90 m². Medtem PGD izkazuje, da neto tlorisna površina novogradnje znaša skupaj 1.162,72 m², od tega klet tržnice 166,80 m², pritličje tržnice 642,62 m² (eko tržnica 87,26 m², pokrita tržnica 281,94 m² in nadstrešnica 273,41 m²) ter prvo nadstropje skupaj 353,30 m² (dvigalo in prehod 17,40 m² in pohodna strešna terasa 335,90 m²), kar pomeni, da bi bila neto površina novogradnje za več kot 2,4-krat večja od neto površine obstoječe tržnice. Iz PGD je očitno tudi bistveno povečanje bruto tlorisnih površin in bistveno volumensko povečanje novogradnje glede na sedanje stanje. Iz tega razloga sama tržnica tudi ne obsega več le parc. št. 1657/0 k.o. 1456 - Novo mesto, temveč se razteza tudi na parc. št. 1658/0 k.o. 1456 - Novo mesto in na parc. št. 1663/0 k.o. Novo mesto, na kateri se začnejo stopnice in klančine, ki predstavljajo vhod v objekt tržnice, zaradi česar tudi ni mogoče govoriti o identični legi tržnice.
Iz PGD očitno izhaja, da naj bi imela nova tržnica tri etaže (klet, pritličje in pohodno teraso v prvem nadstropju), medtem ko je obstoječa tržnica zgolj enoetažna. Iz popisa prostorov in risb PGD arhitekture za novogradnjo tržnice sledi tudi, da se v novogradnji predvideva poleg dosedanjih tržničnih dejavnosti, ki so urejene z omenjenim Odlokom o urejanju javnih tržnic v Mestni občini Novo mesto, tudi gostinska dejavnost (v prostorih eko tržnice) ter sončna terasa s parkom v izmeri 275,16 m² v I. nadstropju. Tako se pokaže, da ni moč zadostiti niti kriteriju identične namembnosti. Iz istega razloga se pokaže, da je v vodilni mapi že sama novogradnja (če se zanemari rekonstrukcija objekta Glavni trg 25 za namene društva) napačno klasificirana izključno s šifro 12301 (100%) - kar predstavlja pomanjkljivost projektne dokumentacije in samostojen razlog za zavrnitev zahteve za izdajo gradbenega dovoljenja glede na 4. točko 1. odst. 66. člena ZGO-1.

Odgovor upravnega organa na navedbe pooblaščenke:
V zvezi z velikostjo novega objekta tržnice v primerjavi z velikostjo obstoječe tržnice velja enak odgovor kot pri prejšnji navedbi. Novogradnja je po dopolnitvi št. 2 kot celoten objekt klasificirana kot 12301, po posameznih delih pa 12301 – trgovske stavbe (80%), 12203 – druge poslovne stavbe (20%). Glede preverjanja skladnosti z OPN v zvezi z dejavnostjo upravni organ ugotavlja, da gostinstvo spada med dovoljene dejavnosti na (PNRP) CU, določila občinskega Odloka o urejanju javnih tržnic v Mestni občini Novo mesto za preverjanje pogojev za izdajo gradbenega dovoljenja po 66. členu ZGO-1 niso relevantna.

Navedba odvetnice Tatjane Kotar, pooblaščenke Gozdane Petrič, o neskladnosti nadomestne gradnje s 4 odst. 73. člena OPN:
Iz previdnosti pa je potrebno opozoriti tudi na neskladnost nadomestne gradnje tržnice s 4 odst. 73. člena OPN (splošni PIP o vrstah dopustnih gradenj in drugih del). Po tem določilu je nadomestna gradnja dopustna na isti lokaciji, za zamikom pa le v okviru gradbene parcele prvotnega objekta, pri čemer je zamik dopusten le ob izpolnjevanju nadaljnjih pogojev: če zaradi geoloških razmer gradnja na prvotni lokaciji ni možna; če se z večjim odmikom od ceste izboljša prometna varnost; če je objekt na območju, ki je zavarovano s posebnimi predpisi in odloki; če je iz drugih upravičenih razlogov (požarni, sanitarni in drugi) gradnja na istem mestu ni možna. Skladno s 7. odst. 75. člena OPN gradbeno parcelo obstoječe tržnice predstavlja parc. št. 1657, k.o. 1456 – Novo mesto. Ker je projektirana novogradnja zamaknjena tudi na parc. št. 1658 in z vhodnim stopniščem in klančinami še na parc. št. 1663, k.o. 1456 – Novo mesto, ne da bi bili zato izpolnjeni zahtevani dodatni pogoji iz 4 odst. 73. člena OPN, je projektna rešitev nadomestne gradnje tržnice nedvomno neskladna s prostorskim aktom tudi zaradi neskladja s 4 odst. 73. člena OPN.

Odgovor upravnega organa na navedbe pooblaščenke:
V zvezi z velikostjo in lokacijo novega objekta tržnice v primerjavi z obstoječo tržnico velja enak odgovor kot pri pripombah glede lege, velikosti, gabaritov, etažnosti objekta novega objekta mestne tržnice.

Navedba odvetnice Tatjane Kotar, pooblaščenke Gozdane Petrič, o neizkazanosti drugih pogojev za dovoljenost nadomestne gradnje tržnice:
Objekt, ki se nadomešča z nadomestno gradnjo, mora biti legalno zgrajen. Za dopustnost nadomestne gradnje je zato potrebno ugotoviti, ali je bilo zadnje stanje starega objekta, ki se nadomešča z novim, zakonito, kar pomeni, da je moral investitor za to stanje imeti predpisana upravna dovoljenja, ali pa mora biti dokazano, da jih za tovrstni poseg ni potreboval. V zahtevi za izdajo gradbenega dovoljena z dne 9. 8. 2013 sploh ni izkazano, ali je obstoječa mestna tržnica zakonito zgrajena (navedba, da je bil objekt zgrajen pred 1967, se namreč nanaša zgolj na del, v katerem se z zahtevo zahteva gradbeno dovoljenje za rekonstrukcijo objekta Glavni trg 25).

Odgovor upravnega organa na navedbe pooblaščenke:
V 3. odst. 54. člena ZGO-1 je navedeno, da je v primeru, če se zahteva za izdajo gradbenega dovoljenja nanaša na rekonstrukcijo, spremembo namembnosti, dozidavo in nadzidavo, potrebno navesti tudi številko in datum gradbenega dovoljenja, na podlagi katerega je bil objekt zgrajen, razen za objekte, zgrajene pred 31. decembrom 1966. ZGO-1 torej ne zahteva navajanja podatkov o legalnosti ali nelegalnosti zgrajenega objekta v primeru vloge za njegovo odstranitev. Sicer pa je iz aeroposnetka iz leta 1961 (program PISO) jasno razvidna streha tržnice z obema zidanima objektoma. Z vpogledom v Zgodovinski arhiv Ljubljana, Enota za Dolenjsko in Belo krajino, je bilo za objekt Glavni trg 25 (parc. št. 1662/1, k.o. 1456 - Novo mesto), ki je predmet rekonstrukcije, ugotovljeno, da je bilo zanj izdano gradbeno dovoljenje št. 351-248/63-5 z dne 29. 4. 1965 in uporabno dovoljenje št. 351-248/63-2/5 z dne 26. 11. 1968.

Navedba odvetnice Tatjane Kotar, pooblaščenke Gozdane Petrič, o neusklajenosti projektnih rešitev s službo za varstvo kulturne dediščine:
Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Novo mesto (v nadaljevanju OPN) v 3. odst. 123. člena v relevantnem delu za historično mestno jedro določa, da morajo biti vsi posegi v historičnem mestnem jedru usklajeni s pristojno službo za varstvo kulturne dediščine. Stranka niti v projektni dokumentaciji niti v upravnem spisu ni zasledila, da bi bili v spis predloženi tudi vsi potrebni kulturnovarstveni pogoji. V spisu se sicer nahajata kulturnovarstveno soglasje z dne 8. 8. 2013 in kulturnovarstveni pogoji - dopolnitev (drugič) z dne 7. 8. 2013, kar vse pa se nanaša izključno na obravnavo arheoloških ostalin nekdanje cerkve sv. Florijana v okviru 3. faze „Florijanov trg". Manjkajo morebitni ostali kulturnovarstveni pogoji, med drugim tudi kulturnovarstveni pogoji z dne 8. 8. 2012, na katere se sklicuje kulturnovarstveno soglasje z dne 8. 8. 2013. Tako iz spisovne dokumentacije ni mogoče ugotoviti, ali je projektna rešitev tudi glede novogradnje mestne tržnice in rekonstrukcije stavbe Glavni trg 25, Novo mesto sploh usklajena z Zavodom za varstvo kulturne dediščine Slovenije, kot se to zahteva 123. člen OPN za EUP NM/14 historično jedro oziroma še posebej za EUP NM/14-e Prešernov trg - Sokolska ulica.

Odgovor upravnega organa na navedbe pooblaščenke:
Na projekt sta bili pridobljeni kulturnovarstveni soglasji Zavoda za varstvo kulturne dediščine, Slovenije OE Novo mesto, št. 35105-0341/2013/10 z dne 8. 8. 2013 in št. 35105-0341/2013/21 z dne 11. 2. 2014 (dopolnitev projekta št. 2). Že iz vsebine prvega soglasja je razvidno, da se to ne nanaša zgolj na arheološko dediščino (EŠD 493 – Novo mesto – Arheološko najdišče Mestno jedro – Kandija), pač pa tudi na kulturni spomenik lokalnega pomena (EŠD 492 – Novo mesto – mestno jedro). Pravilnik o projektni dokumentaciji (Ur.l. RS, št. 55/08) v svojem 17. členu kot sestavni del vodilne mape ne predvideva kopij projektnih pogojev, temveč le kopije pridobljenih soglasij in soglasij za priključitev. Kljub temu so bili v vodilno mapo vloženi kulturnovarstveni pogoji št. 35105-0341/2013/9 z dne 7. 8. 2013, v dopolnitev vodilne mape št. 2 pa poleg omenjenih kulturnovarstvenih pogojev še kulturnovarstveni pogoji št. 35105-0341/2013/5 z dne 28. 6. 2013 in št. NM-95/2000-TG z dne 8. 8. 2012.

Navedba odvetnice Tatjane Kotar, pooblaščenke Gozdane Petrič, o neskladnosti s podrobnejšimi PIP:
Skladno s podrobnejšimi PIP so dovoljene eno ali večstanovanjske hiše v nizu ali prostostoječe hiše ter stavbe, namenjene javni rabi, v tipologiji historične zazidave. Objekt nove mestne tržnice tej tipologiji ne ustreza, gre za objekt sodobne tipologije, ki ga 25. točka I. odst. 5. člena OPN definira kot objekt sodobnega oblikovanja (arhitektura Moderne in novejša) in materialov. Kot takšnega ga definirajo najmanj streha v izvedbi sovprežne konstrukcije trapezne pločevine in AB plošče, steklena fasada, alu polnila oken in številne druge arhitekturne značilnosti objekta. Enako velja za arhitekturne elemente, ki se uvajajo na objektu Glavni trg 25 (npr. vgradnja visokih steklenih oken na mestu obstoječih manjših oziroma francoskih oken v učilnicah, stekleni nadstrešek v jeklenem okvirju nad vhodom v objekt).

Odgovor upravnega organa na navedbe pooblaščenke:
V EUP NM/14-e Prešernov trg - Sokolska ulica je navedeno, da se na območje tržnice lahko navežejo tudi obstoječe stavbe in objekti na zahodnem robu Glavnega trga in severnem robu Muzejske ulice ter Prešernov trg do Doma kulture ter da se upošteva konservatorski program.
V 2. odstavku 66. člena OPN MONM je navedeno, da se splošni PIP dopolnjujejo in nadgrajujejo, podrobneje določajo s podrobnejšimi PIP za posamezne PNR ter s posebnimi PIP za posamezne EUP, pri čemer posebni PIP za posamezne EUP podrobneje določajo, dopolnjujejo, lahko pa tudi izključujejo splošne ali podrobnejše PIP.
Zgoraj navedeno pomeni, da se v primeru neskladja določil primarno upošteva konservatorski program, njegovo upoštevanje v projektu pa izkazuje pozitivno kulturnovarstveno soglasje. Tako so določila splošnih PIP in PIP za podrobnejšo namensko rabo prostora (PNRP): CU (osrednja območja centralnih dejavnosti – mestno jedro Novega mesta) podrejena določilom konservatorskega programa. Pozitivno kulturnovarstveno soglasje, ki ima svojo osnovo tudi v konservatorskem programu, predstavlja torej potrditev skladnosti posega s prostorskih aktom glede prej navedenih hiearhično podrejenih določil, neskladnih z določili konservatorskega načrta
V konservatorskem načrtu je navedeno:
Obstoječo tržno infrastrukturo je potrebno nadomestiti z novimi zidanimi objekti, ki bodo v strnjeni pozidavi v celoti zamejile omenjene parcele napram odprtemu prostoru Florjanovega trga, nekdanje Škrabčeve in Muzejske ulice. Objekti morajo biti pravokotnega tlorisa, vertikalnega gabarita K + P+ M in morajo z višinskim stopnjevanjem stavbnih mas upoštevati višinsko razliko med tremi nivojsko različnimi si ploščadmi. Objekti morajo biti zgolj pritlični zaradi ustreznega formiranja stopnjevanja stavbnih mas od Glavnega trga do Florjanovega trga. Strehe morajo biti dvokapne in s slemenom vzporedne z omenjenima ulicama in Florjanovim trgom. Strehe naklona na 45° morajo biti pokrite z naravno rdečim bobrovcem, ki mora segati do roba kapi. Dovoljeni so trakasti snegolovi v barvnem tonu kritine. Ne glede na opisano pa gre lahko za enoten objekt tržnice, ki zgolj s členitvijo in obdelavo fasad ter streh posnema obstoječo tipologijo hiš v historičnem jedru Novega mesta, notranjost pa je povsem prilagojena novim tržnim dejavnostim. Znotraj tržnega prostora bi se s tovrstno zasnovo izoblikovalo »dvorišče«, ki pa ga je prav tako mogoče pokriti s (transparentno) strešno konstrukcijo manjših naklonov (str. 24, odst. 2). Z opisano arhitekturno zasnovo mesto pridobi sodoben pokrit tržni prostor, Florijanov trg pa arhitekturno definirano vzhodno kuliso. Linija novih objektov ob Florjanovem trgu mora biti zasnovana tako, da bo v liniji vzhodnih stranic Linhartove in Sokolske ulice (str. 24, odst. 5).
Iz citiranih določil konservatorskega načrta je torej razvidno, da naj bi bila nova tržnica kot sodoben tržni prostor izvedena v strnjeni pozidavi in s tem zamejila prostor proti Florjanovem trgu, oziroma se lahko izvede kot enoten objekt, ki ga je mogoče pokriti s (transparentno) strešno konstrukcijo manjših naklonov, kar je to razvidno iz projekta. Navedeno pomeni, da so dopustna odstopanja od določil PIP za podrobnejšo namensko rabo prostora (PNRP): CU (osrednja območja centralnih dejavnosti – mestno jedro Novega mesta). Upravni organ

ponovno opozarja na določila 2. odstavka 96. člena OPN, saj je gradnja predvideva na območju kulturnega spomenika (Novo mesto – Mestno jedro) in v vplivnem območju kulturnih spomenikov (profanih stavb).

Navedba odvetnice Tatjane Kotar, pooblaščenke Gozdane Petrič, o neskladnih faktorjih izrabe in zazidanosti, dopustnih gradenj ter merili in pogoji za oblikovanje:
OPN predpisuje obstoječo izrabo. Povečanje je dopustno le v okviru dopustne rekonstrukcije stavb in povečanje v primerih urejanja z OPPN, če je rešitev pridobljena skladno s predpisi o javnih arhitekturnih natečajih. V primeru novogradnje mestne tržnice ne gre za rekonstrukcijo, prav tako ne gre za primer urejanja z OPPN, za katerega bi bila rešitev pridobljena skladno s predpisi o javnih arhitekturnih natečajih. Kljub temu se z novogradnjo mestne tržnice dejansko povečuje faktor izrabe in faktor zazidanosti na gradbeni parceli. Pri tem se tudi nedovoljeno posega prek obstoječe gradbene parcele, kar je bilo opisano že zgoraj.
Skladno z določbo o EUP NM/14 historično jedro (3. odst. 123. člena OPN) je obravnavana EUP opredeljena kot kulturni spomenik (naselbinska dediščina). Skladno s 3. odst. 123. člena OPN morajo biti vsi posegi v historičnem mestnem jedru usklajeni s pristojno službo za varstvo kulturne dediščine. Skladno z 2. odst. 111. člena OPN pa je potrebno za posege pridobiti kulturnovarstveno soglasje. Za novogradnjo mestne tržnice in rekonstrukcijo objekta Glavni trg 25 kulturnovarstveno soglasje v spisu ni izkazano, zato gre šteti, da ga ni.
Skladno s podrobnejšimi PIP za mestno jedro 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. V konkretnem primeru povečanje obstoječih gabaritov ni dovoljeno s posebnim predpisom, prav tako ni izkazana usklajenost s pogoji varstva kulturne dediščine. Kljub temu projektirana novogradnja bistveno presega gabarite sedanje mestne tržnice in po višini presega tudi vse obstoječe objekte v nizu od objekta Glavni trg 29 do objekta Glavni trg 25. Navedeno je v projektni dokumentaciji prikrito, saj ni nikjer prikazan odnos novogradnje do obstoječih objektov, prav tako ni nikjer prikazano obstoječe stanje tržnice, na kar bo posebej opozorjeno tudi v nadaljevanju te vloge.
Nadalje podrobnejši PIP za mestno jedro določajo, da na celotnem območju urejanja ni dopustno postavljati novih dominant v prostoru. Glede na opis novogradnje mestne tržnice v predloženi projektni dokumentaciji gre nedvomno za objekt prestižnega značaja, ki po gabaritih in videzu odločilno odstopa od obstoječega prostora, kar glede na obstoječe stanje predstavlja nedovoljeno novo dominanto v prostoru.
Projektna rešitev strehe novogradnje je neskladna s podrobnejšimi PIP za mestno jedro, ker predvideva streho v izvedbi sovprežne konstrukcije trapezne pločevine in AB plošče z delno pohodno teraso, brez slemena. Pri določanju tipa, naklona in smeri slemena oziroma strehe in kritine tako niso upoštevani obstoječi kakovostni objekti na območju EUP (NM/14-e), prav tako pa ni upoštevan predpis o naklonu (38-49 stopinj) in kritini (zareznik ali bobrovec), saj je predvidena pohodna teresa in pokrivanje strehe z opečnimi ploščami, s katerimi se delno pokriva tudi fasada. Tudi v tem delu ni izkazano, da je navedeno odstopanje skladno s kulturnovarstvenimi pogoji, ki jih za objekt nove mestne tržnice v spisu ni.
Skladno s podrobnejšimi PIP za osrednja območja centralnih dejavnosti — mestno jedro Novega mesta so pri novih fasadah dopustni materiali, ki so skladni z okolico (avtohtona gradiva: dolenjski kamen, ometi). Ohranja se obstoječe dekorativne elemente, če ti niso prisotni, se fasado ustrezno oblikuje v sodobnem duhu, v skladu z objekti znotraj i 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. Fasada novogradnje mestne tržnice od vseh navedenih kriterijev odstopa in je popolnoma neskladna z obstoječimi fasadami na območju EUP (NM/14-e). Tudi v tem

delu ni izkazano, da je navedeno odstopanje skladno s kulturnovarstvenimi pogoji, ki jih za objekt nove mestne tržnice v spisu ni.

Odgovor upravnega organa na navedbe pooblaščenke:
Odnos novogradnje do sosednjih objektov je prikazan v dopolnitvi projekta št. 2 (prerezi). Ker gre za novogradnjo, je na novo določena tudi gradbena parcela. V PIP za CU je navedeno, da so odstopanja od določil možna, če je pridobljeno kulturnovarstveno soglasje. Kot že predhodno (večkrat) navedeno, je bilo k projektu pridobljeno kulturnovarstveno soglasje. Z gradnjo novega objekta tržnice se po mnenju upravnega organa ne vzpostavlja nova dominanta v prostoru, saj objekt tržnice po dominantnosti ni primerljiv s cerkvijo, samostanom, proštijo in sodiščem, kar potrjuje tudi pozitivno kulturnovarstveno soglasje v povezavi s konservatorskim načrtom, ki je, kot že predhodno navedeno, nadrejen določilom PIP za CU, kar velja tudi za oblikovanje strehe in uporabljene materiale. Upravni organ ponovno opozarja na določila 2. odstavka 96. člena OPN, saj je gradnja predvidena na območju kulturnega spomenika (Novo mesto – Mestno jedro) in v vplivnem območju kulturnih spomenikov (profanih stavb).

Navedba odvetnice Tatjane Kotar, pooblaščenke Gozdane Petrič, o neskladnosti projektnih rešitev s splošnimi PIP:
Skladno s splošnimi PIP (prva alineja 4. odst. 74. člena OPN) morajo biti stavbe nad terenom in pod njim od meje sosednjih gradbenih parcel oddaljene najmanj 4,0 m. Kot je v konkretnem primeru že opisano pri pomanjkljivostih projektne dokumentacije, so odmiki novogradnje tržnice od parcelnih mej na V strani kareja (to je proti parc. št. 1654/0, 1655/0 in 1656/0) napačni. Večinoma glede na risbe znašajo 0,00 m oziroma +/-30 cm. Točnih podatkov iz načrtov nikakor ni mogoče preveriti in uskladiti. Ker so odmiki premajhni, investitor pa nima soglasja lastnikov sosednjih zemljišč, niti služnostne pravice, pravica graditi ni izkazana.
Stranka iz previdnosti opozarja, da v konkretnem primeru ne pride v poštev 3. alineja 4. odst. 74. člena OPN, saj v primeru izgradnje nove tržnice ne gre za novo stavbo, temveč za nadomestno gradnjo, kar je bilo navedeno že zgoraj. Sicer pa posebni gradbeni objekt predstavlja tudi sam karejski prehod, ki prav tako ni odmaknjen od navedenih zemljišč oziroma nanje celo posega.
Potrebno je preveriti ustreznost določitve gradbene parcele in zagotovljenost površin iz 3. alineje 2. odst. 75. člena OPN v primerni oddaljenosti. Za trgovinske stavbe (odprte in pokrite tržnice) se z OPN zahteva 1 parkirno mesto na 40 m² površine.

Odgovor upravnega organa na navedbe pooblaščenke:
Stavba nove tržnice (vključno s stavbo Glavni trg 25) je stavba, namenjena javni rabi, v tipologiji historične zazidave, kar pomeni, da gre za gradnjo v nizu oziroma z manjšimi odmiki, kot je to sicer navedeno v 4. odst. 74. členu OPN MONM. Obravnavana gradnja se nahaja v starem mestnem jedru (območje Glavnega trga z okolico oz. Florjanovim trgom, Sokolsko in Muzejsko ulico), kjer gre za gradnjo v nizu, t.j. ali brez odmika ali z odmikom, manjšim od 4 m. Navedeno kaže tudi aeroposnetek mestnega jedra oziroma okolice obravnavane gradnje, kjer je gradnja v nizu (brez odmika ali manjšim od 4 m) značilnost karejev ob Glavnem trgu. Odmiki stavbe tržnice (tudi na V strani) so sicer v projektu jasno kotirani v vodilni mapi, grafiki št. 0.3, in so navedeni v 3. točki izreka tega dovoljenja. Karejski prehod, kot je razvidno iz projekta, ne posega na sosednja zemljišča, ki niso v lasti investitorja. Karejski prehod je kot tlakovana pohodna površina del zunanje ureditve stavbe nove tržnice, zato njegovi odmiki niso kotirani, in, kot je razvidno iz projekta, ne poteka do meje z zemljišči parc. št. 1654, 1655, do meje z zemljiščem parc. št. 1656, pa poteka le v stičišču parc. št. 1657, 1656, 1662/1 in 1658. Iz projekta je tako razvidno, da karejski prehod ne posega na zemljišča parc. št. 1654, 1655 in 1656. Uporabna površina stavbe tržnice znaša 936,58 m², normativ je 1 parkirno mesto na 40 m² površine, tako da znaša potrebno število parkirišč 24. Na gradbeni parceli objekta tržnice se zagotavljajo 4 PM. 5 parkirnih mest za kolesarje se zagotovi pod vhodnim nadstreškom ob

vhodu z Muzejske ulice z montažnimi stojali za kolesa. V okviru prenove Florjanovega trga se uredita 2 parkirni mesti in 1 parkirno mesto za invalide. Preostala potrebna parkirna mesta se zaradi zatečene strnjene tipologije gradnje v mestnem jedru v skladu s prvo točko 83. člena OPN zagotavljajo na skupnih, v ta namen zagotovljenih površinah na območju mestnega jedra, ki so v lasti Mestne občine Novo mesto in sicer skupaj 17: na Prešernovem trgu (4) ter na parkirišču na Kapiteljski ulici (7) in na Trdinovi ulici (5+1 za invalide). OPN ne določa oddaljenosti takšnih parkirišč, zato so po presoji upravnega organa ta parkirišča ustrezna.
Gradbena parcela je ustrezna v zvezi določili 2. in 3. točke 75. člena OPN glede velikosti ter lege in oblike. Glede FZ in FI velja določilo 2. odstavka 96. člena OPN.

Navedba odvetnice Tatjane Kotar, pooblaščenke Gozdane Petrič, o neskladnosti umestitve karejskega prehoda in o posegu v lastninsko pravico strank:
Iz načrtov arhitekture izhaja, da se med novogradnjo tržnice in interna dvorišča stavb niza od objekta Glavni trg 29 do objekta Glavni trg 25 (torej ob/na parc. št. 1654/0, 1655/0, 1656/0 in 1662/1) umešča karejski prehod, ki je v projektu arhitekture opisan kot nova vzdolžna povezava med S in J oziroma med Ulico Florjanov trg in Muzejsko ulico. Ob tem se ta karejski prehod nikjer v vodilni mapi ne obdela, prav tako je pomanjkljivo prikazan v vsej projektni dokumentaciji, zaradi česar ni mogoče ugotoviti niti tega, ali morebiti ne poteka celo po parc. št. 1654/0, 1655/0 in 1656/0, ki niso v lasti investitorja.
Nedvomno pa je mogoče zatrditi, da omenjeni karejski prehod predstavlja povsem novo prometno povezavo, ki je posebni PIP za EUP NM/14-a in NM/14-e ne dopuščajo. To je tudi dejanski razlog, da se nikjer v vodilni mapi ne omenja, da umestitev novega karejskega prehoda dosedanja zadnja oz. interna zasebna dvorišča omenjenih objektov Glavnega trga, neprostovoljno spreminja v javni prostor.
Takšno odpiranje zasebnih dvorišč javnosti predstavlja tudi poseg v lastninsko pravico strank v postopku. V konkretnem primeru imajo na primer poslovni prostori, katerih lastnica je stranka Gozdana Petrič, okna obeh glavnih prostorov obrnjena na omenjeno interno zaklenjeno dvorišče, in sicer na nivoju terena. V poslovnem prostoru se po najemni pogodbi za nedoločen čas opravlja odvetniška dejavnost. Zato v konkretnem primeru odpiranje zasebnega dvorišča na javno pot predstavlja tudi invaziven pogled skozi obstoječa okna v sam poslovni prostor. Tako umestitev karejskega prehoda lastnikov ne sili le k neprostovoljni ureditvi fasad zadnjih dvorišč, temveč predvsem v sprejem ukrepov, da se zaščitijo pred vplivi, ki bodo prihajali iz novoumeščenega prehoda (zaščita pred hrupom, zastiranje pogledov v poslovni prostor, preprečitev nasilnega vstopa skozi javno izpostavljena okna, preprečitev vandalizma itd.).
Če bo upravni organ OPN razlagal tako, da posebni PIP za EUP NM/14-a in NM/14-e umestitev nove prometne povezave dopušča, je OPN v tem delu iz zgoraj navedenih razlogov v neskladju z Zakonom o prostorskem načrtovanju in Ustavo RS (pravica do zasebne lastnine).

Odgovor upravnega organa na navedbe pooblaščenke:
Karejski prehod je del zunanje ureditve objekta, v posebnih PIP za EUP NM/14-a in NM/14-e ni izrecno navedeno, da se ne dopušča karejskih prehodov, kot dela zunanje ureditve. Ob robu karejskega prehoda (proti sosednjim zemljiščem) so po projektu kot vizualna bariera predvideni zeleni montažni zastori. Za željeno zasebnost na svoji nepremičnini skrbi lastnik le-te in mu je ni dolžan zagotavljati lastnik sosednje nepremičnine. Izvedba objekta, vključno s karejskim prehodom, ki sta oba v javni rabi, še ne pomeni, da zasebna dvorišča s tem ne bi bila več zasebna oziroma bi bila spremenjena v javni prostor, pač pa še vedno ostajajo zasebna (v privatni lasti), za zasebnost na njih pa je, kot že rečeno, dolžan skrbeti lastnik nepremičnine, če to želi. Glede na navedeno, je očitek, da gre za odpiranje zasebnih dvorišč javnosti in s tem poseg v lastninsko pravico strank, neutemeljen. Izvedba kareja je del zunanje ureditve objekta tržnice in kot tak kare ni posebej naveden v sami vlogi za izdajo gradbenega dovoljenja in v vodilni mapi, je pa predviden v projektu in poteka po parc. št. 1657 in 1658, k.o. 1456 - Novo mesto.

Navedba odvetnice Tatjane Kotar, pooblaščenke Gozdane Petrič, o pomanjkljivostih projektne dokumentacije:
Vodilna mapa ne opredeljuje nadomestne gradnje tržnice, o kateri je govora v OPN.
Nikjer v grafičnem delu vodilne mape ni najti prikaza nove tržnice v razmerju do obstoječih objektov (obstoječe tržnice in objektov, na katere bo nova tržnica mejila). Niso kotirani odmiki od sosednjih objektov, niso kotirane višine sosednjih objektov, niso narisani dostopi do obstoječih dvorišč sosednjih objektov. Tako nikakor ni mogoče ugotoviti, kako je objekt nove tržnice umeščen v prostor glede na obstoječe sosednje objekte in njihove obstoječe funkcije, kot tudi ni mogoče ugotoviti, ali objekt nove tržnice presega višinske gabarite sosednjih strešin — slemen.
V vodilni mapi se nikjer ne omenja karejskega prehoda, ki je prikazan v arhitekturnih načrtih, tako da ni jasno, ali je karejski prehod sploh predmet projekta ali ne.
Nikjer v vodilni mapi se ne omenja, da umestitev karejskega prehoda dosedanja interna zasebna dvorišča objektov Glavnega trga, ki stojijo na parc. št. 1654/0, 1655/0, 1656/0, spreminja v javni prostor. Ni najti pojasnila, kako naj bi bila takšna projektna rešitev skladna s prostorskim aktom.
Iz popisa prostorov in risb PGD arhitekture za novogradnjo tržnice sledi tudi, da se v novogradnji predvideva poleg dosedanjih tržničnih dejavnosti, ki so urejene z omenjenim Odlokom o urejanju javnih tržnic v Mestni občini Novo mesto, tudi gostinska dejavnost (v prostorih eko tržnice) ter sončna terasa s parkom v izmeri 275,16 m² v 1. nadstropju. Tako se pokaže, da je v vodilni mapi že sama novogradnja (če se zanemari rekonstrukcija objekta Glavni trg 25 zaradi spremembe namembnosti za namene društva in ureditev Florijanovega trga) napačno klasificirana izključno s šifro 12301 (100%) - kar predstavlja samostojen razlog za zavrnitev zahteve za izdajo gradbenega dovoljenja glede na 4. točko 1. odst. 66. člena ZGO-1.
Spisu niso predloženi (vsi) kulturnovarstveni pogoji, saj so potrebni tudi kulturnovarstveni pogoji za novogradnjo mestne tržnice in rekonstrukcijo objekta Glavni trg 25.

Odgovor upravnega organa na navedbe pooblaščenke:
V dopolnitvi projekta št. 2 so kotirani odmiki od sosednjih objektov (vodilna mapa – list št. 0.3) in dodani prerezi (arhitektura – listi št. 1.9.1, 1.9.2, 1.9.3, 1.9.4, 1.9.5, 1.9.6), iz katerih so razvidna višinska razmerja s sosednjimi objekti. Stavba tržnice (skupaj s stavbo Glavni trg 25) ni namenjena zgolj površinam za tržnično dejavnost, pač pa tudi za gostinstvo, pisarne, kar je vse dovoljeno po PIP za osrednja območja centralnih dejavnosti – mestno jedro Novega mesta (CU), saj med dovoljene dejavnosti sodijo poleg trgovine in storitvenih dejavnosti tudi gostinstvo in turizem, poslovne dejavnosti. Iz določil za podrobnejšo namensko rabo prostora (PNRP): CU in v enotah urejanja prostora (EUP) NM/14-e (Prešernov trg – Sokolska ulica) in NM/14-a (Glavni trg) ne sledi, da v objektu, ki je namenjen tržnični dejavnosti, ne bi bili tudi dovoljeni prostori, ki so namenjeni tudi drugim, za to območje dovoljenim dejavnostim. Novogradnja je po dopolnitvi št. 2 kot celoten objekt klasificirana kot 12301, po posameznih delih pa 12301 – trgovske stavbe (80%), 12203 – druge poslovne stavbe (20%). Glede kulturnovarstvenih pogojev nadomestne gradnje karejskega prehoda in zasebnih dvorišč pa se je upravni organ že opredelil.

Stranska udeleženka Gozdana Petrič je po svoji pooblaščeni odvetnici Tatjani Kotar tekom prvotnega postopka večkrat podala pripombe v zvezi z izkazano pravico graditi na parcelah gradnje, ker so parc. št. 1657, 1658 in 1662/1, vse k.o. 1456 Novo mesto, obremenjene z originarno pridobljeno stvarno služnostno pravico hoje in vožnje v korist vsakokratnega lastnika parc. št. 1655 k.o. 1456 Novo mesto ter da je bila vložena tožba na ugotovitev obstoja služnosti v korist parc. št. 1655 k.o. 1456 Novo mesto. Ponovni postopek gradbenega dovoljenja je bil zaradi navedenega prekinjen. Pred izdajo gradbenega dovoljenja v ponovnem postopku je bila ponovno preverjena pravica graditi.

V postopku je družba Zarja, stanovanjsko podjetje, d.o.o. Novo mesto, s sedežem na naslovu Novo mesto, Prešernov trg 5, v zvezi s pravico graditi na parc. št. 1662/1, k.o. 1456 Novo mesto upravnemu organu sporočila, da je solastnica stavbe na tej parceli, vendar kot lastnica še ni vpisana v zemljiško knjigo, niti ni vpisana plomba. Omenjeni poslovni prostor je družba dobila kot kapitalski vložek v ustanovitev družbe s strani Mestne občine Novo mesto. V dokaz je predložila kopijo Ugotovitvene pogodbe in pogodbe o priznanju lastninske pravice z dne 22. 11. 2004. Iz zemljiške knjige izhaja, da je izključna lastnica parc. št. 1662/1 k.o. 1456 Novo mesto Mestna občina Novo mesto. Za navedeno zemljišče ni vpisana plomba, da bi potekal morebitni vpis lastninske pravice celote ali deleža zemljišča na drugo pravno ali fizično osebo. Mestna občina Novo mesto tako na podlagi 56. člena ZGO-1 izkazuje pravico graditi na navedeni parceli.

Upravni organ je investitorja z dopisom z dne 20. 11. 2019 pozval, da projekt dopolni z novo lokacijo ustreznega števila parkirnih mest, ki bodo nadomestila predvidena parkirna mesta na Glavnem trgu (zaradi spremenjenega prometnega režima na Glavnem trgu ni več možno parkirati).

Mestna občina Novo mesto je vlogo dopolnila z dopolnitvijo projekta št. 05, november 2019, v kateri je navedeno, da je skupno predvidenih 17 parkirnih mest, od tega 4 na Prešernovem trgu, 7 na parkirišču na Kapiteljski ulici ter na parkirišču na Trdinovi 5+1 (mesto za invalide). Nadalje je pojasnjeno, da je Mestna občina Novo mesto leta 2016 pridobila gradbeno dovoljenje št. 351-1864/2014-37 z dne 15. 2. 2016, s katerim je bila dovoljena rekonstrukcija in razširitev parkirišča na Trdinovi ulici, ker se je zaradi previdene prenove tržnice in Glavnega trg predvidelo zmanjšanje števila parkirnih mest v korist peščevih površin.

Upravni organ je z zadnjo dopolnitvijo projekta št. 05, november 2019 seznanil stranske udeležence ter jih pozval, da v postavljenem roku nanj podajo morebitne pripombe. Pripombe sta podala Gozdana Petrič in Markus, d.o.o.

Gozdana Petrič v pripombah navaja:
Glede na dopolnitev vodilne mape št. 5 iz novembra 2019 stranka izjavlja, da je projekt glede parkirnih mest neskladen z 12. členom Pravilnika o zahtevah za zagotavljanje neoviranega dostopa, vstopa in uporabe objektov v javni rabi ter večstanovanjskih stavb in neskladen z 83. členom Odloka o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Novo mesto.
Na podlagi 12. člena Pravilnika o zahtevah za zagotavljanje neoviranega dostopa, vstopa in uporabe objektov v javni rabi ter večstanovanjskih stavb morajo biti parkirna mesta, rezervirana za osebe z invalidskimi vozički, na parkiriščih, ki pripadajo objektom, ki morajo biti brez ovir, označena poševno ali pravokotno na smer vožnje, široka morajo biti 350 cm, da je omogočeno manevriranje z invalidskim vozičkom pri vstopu in izstopu iz avtomobila, poleg tega pa morajo biti takšna parkirna mesta čim bližje objektom, ki jih pripadajo. Če je na parkirišču, ki pripada objektu, ki mora biti brez ovir, mogoče zagotoviti samo eno parkirno mesto, namenjeno vozilom oseb z invalidskimi vozički, mora biti takšno parkirno mesto tik ob vhodu v objekt. Če objekt, ki mora biti brez ovir, nima lastnega parkirišča, mora biti ob vhodu v objekt zagotovljena možnost za kratkotrajno ustavitev vozila za osebe z invalidskim vozičkom. Predmetni projekt ne izpolnjuje nobenega pogoja v zvezi s parkirnimi mesti za osebe z invalidskimi vozički. Invalidsko parkirno mesto na gradbeni parceli ni projektirano poševno ali pravokotno glede na smer vožnje, ampak vzporedno s smerjo vožnje. Parkirno mesto za invalide, ki je predvideno na Trdinovi ulici, pa ne izpolnjuje nobenih zahtev iz 12. člena Pravilnika o zahtevah za zagotavljanje neoviranega dostopa, vstopa in uporabe objektov v javni rabi ter večstanovanjskih stavb.
Skladno s splošnimi PIP za gradnjo in urejanje parkirnih mest mora biti pri novogradnjah in pri spremembi namembnosti zadostno število parkirnih mest zagotovljeno na sami gradbeni parceli. Parkirna mesta se zagotavljajo na parkirnih površinah, garažnih mestih, garažah, na

kletnih in preostalih etažah. Obravnavani projekt se sicer sklicuje, da zaradi zatečenega stanja (strnjena tipologija gradnje v mestnem jedru) ni možno zagotavljati parkirnih mest na gradbeni parceli, kar pa ni resnično. Obravnavani projekt dejansko predvideva gradnjo tržnice na že obstoječih parkirnih mestih in torej pozidava in ukinja sedaj obstoječa parkirna mesta, poleg tega obstoječi objekt tržnice ne stoji v strnjenem nizu stavb. Zato ni nobene podlage za zaključek, ki ga neresnično navaja obravnavani projekt, da parkirnih mest ni mogoče zagotavljati na gradbeni parceli. Dejansko je te mogoče zagotoviti na gradbeni parceli, je pa res, da bi moral projektant preprojektirati samo stavbo oziroma zunanjo ureditev tako, da bi se zagotavljalo parkiranje bodisi na zunanjih površinah gradbene parcele ali v garažnih mestih ali garažah v kletnih ali preostalih etažah objekta. Odločitev projektanta oziroma investitorja, da se pri projektiranju objekta tržnice, ni upošteval 1. odstavek 83. člena Odloka o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Novo mesto, ne pomeni, da gre za zatečeno stanje, ki onemogoča zagotavljanje parkirnih mest na gradbeni parceli, ko je vendarle očitno, da ob zatečenem stanju dejansko obstajajo že obstoječa parkirna mesta ravno na gradbeni parceli. Stranka predlaga, da upravni organ opravi ogled stanja obstoječih parkirnih mest na gradbeni parceli.
Stranka opozarja tudi na neskladnost projekta s 15. odstavkom 83. člena OPN MO NM. Za odprte in pokrite tržnice mora biti zagotovljeno eno parkirno mesto na 40 m² površine. Predmetni projekt izkazuje, da neto tlorisna površina objekta znaša skupaj 1162,72 m², zato je potrebno za objekt zagotoviti najmanj 29 parkirnih mest in ne zgolj 4 + 17, kot jih izhaja iz dopolnjenega. Poleg tega je potrebno upoštevati, da so parkirna mesta na javnih površinah, ki jih navaja dopolnjena vodila mapa, preveč oddaljena od objekta in namenjena parkiranju za javne stavbe, ki se nahajajo v bližini teh parkirišč oziroma v mestnem jedru, zato za tržnico dejansko niso zagotovljena.
Na podlagi 11. odstavka 83. člena OPN MONM bi morali biti v neposredni bližini objekta zagotovljeni dve parkirni mesti za invalide — kar pa nista.
Na podlagi 13. odstavka 83. člena OPN MO NM morajo biti na gradbenih parcelah stavb, namenjenih javni rabi, zagotovljena parkirna mesta za kolesa in druga enosledna vozila. Zagotovljenih mora biti vsaj 20 % od zagotovljenih parkirnih mest, vendar ne manj kot dve parkirni mesti. Poleg tega morajo biti ta parkirna mesta zaščitena pred vremenskimi vplivi. Evidentno je, da obravnavani projekt takšnih parkirnih mest ne zagotavlja v nobeni obliki.

Markus, d.o.o., v pripombah navaja:
Parkirna mesta za tovrstni objekt ne morejo biti razpršena po celotnem mestnem območju, ker je dejavnost vezana na dostavo in dovoz blaga veliko občanom. Tudi OPN Mestne občine Novo mesto to predvideva. Pogoji za gradnjo objekta so se s spremembo pogojev (ukinitev parkiranja na Glavnem trgu) bistveno spremenili. Izdaja gradbenega dovoljenja bi bila v nasprotju z že sprejetim stališčem (glej sklep 351- 1646/2013-4, kjer upravni organ ni izdal gradbenega dovoljenja ravno zaradi pomanjkanja parkirišč ob objektu. Tudi sicer še vedno ni rešen problem dostopa do objekta Glavni trg 28 z zadnje strani, saj se z novim objektom zazida obstoječe parkirišče z dostopom do objekta.

Mestna občina Novo mesto je na zgoraj navedene pripombe odgovorila:
OPN MONM določa v prvem odstavku 83. člena, da je »pri novogradnjah in pri spremembi namembnosti treba na gradbeni parceli zagotoviti zadostno število parkirnih mest (PM). Zagotavljajo se na parkirnih površinah, garažnih mestih ali garažah v kletnih in preostalih etažah. Na območjih, kjer zaradi zatečenega stanja (npr. strnjena tipologija gradnje v mestnem jedru) PM ni možno zagotavljati na gradbeni parceli, se PM zagotavljajo na skupnih, v ta namen zagotovljenih površinah.« Pri tem Mestna občina Novo mesto pojasnjuje, da območje tržnice spada v mestno jedro, kjer PM ni možno zagotavljati na gradbeni parceli, zato se PM zagotavljajo na skupnih, v ta namen zagotovljenih površinah. Poleg obstoječih parkirnih površin pred Anton Podbevšek teatrom in parkirnih površin pod Kapitljem, je bila rekonstrukcija in razširitev parkirišč na Trdinovi ulici izvedena z namenom zagotavljanja parkirnih prostorov po

prenovi Glavnega trga. Velja tudi poudariti, da je v neposredni bližini parkirišč na Trdinovi ulici tudi parkirišče ob »Gostilni Windisch«.

Stališče upravnega organa:
Uporabna površina stavbe tržnice znaša 936,58 m², normativ za trgovske stavbe (odprte in pokrite tržnice) po preglednici 3, 83. člena OPN, je 1 parkirno mesto na 40 m² površine, tako da znaša potrebno število parkirišč 24. Na gradbeni parceli objekta tržnice se zagotavljajo 4 PM. 5 parkirnih mest za kolesarje se zagotovi pod vhodnim nadstreškom ob vhodu z Muzejske ulice z montažnimi stojali za kolesa. V okviru prenove Florjanovega trga se uredita 2 parkirni mesti in 1 parkirno mesto za invalide. Upoštevajoč, da območje mestne tržnice spada v mestno jedro in da gre za zatečeno strnjeno tipologijo gradnje v mestnem jedru, se preostala potrebna parkirna mesta zagotavljajo na skupnih, v ta namen zagotovljenih površinah na območju mestnega jedra, ki so v lasti MONM, in sicer skupaj 17: na Prešernovem trgu (4) ter na parkirišču na Kapiteljski ulici (7) in na Trdinovi ulici (5+1 za invalide), kar je skladno s prvo točko 83. člena OPN. OPN ne predpisuje potrebne/minimalne oddaljenosti parkirišč, zato je ugovor strank, da so predvidena parkirna mesta preveč oddaljena oziroma razpršena po mestnem območju, neutemeljen. Posledično je predlagan ogled (Gozdane Petrič) stanja obstoječih parkirnih mest nepotreben. Skladno s 66. čl. ZGO-1 je upravni organ pred izdajo gradbenega dovoljenja dolžan preveriti ali je projekt izdelan v skladu s prostorskim aktom (v tem primeru OPN) in se ni dolžan spuščati v presojo predložene projektne dokumentacije z vidika primernosti v njej predstavljenih strokovnih rešitev (tako tudi sodba Upravnega sodišča U 1397/2017). V 83. členu OPN je med določili Splošnih PIP za gradnjo in urejanje parkirnih mest in garaž navedeno število potrebnih parkirnih mest glede na vrsto objekta ter pogoji pri določanju parkirnih mest za stavbe, namenjene javni rabi ki morajo biti brez grajenih ovir in sicer je potrebno zagotoviti 5% parkirnih mest za funkcionalno ovirane osebe. Iz števila potrebnih 24 parkirnih mest je tako potrebno zagotoviti 2 parkirni mesti za funkcionalno ovirane osebe, kot je to navedeno v projektu oziroma v prejšnjem odstavku. S tem je utemeljena skladnost projekta z določili prostorskega akta glede parkirišč, v samo strokovno rešitev izvedbe parkirnih mest pa se upravni organ ni dolžan spuščati. V zvezi s pripombo podjetja Markus, d.o.o., da še vedno ni rešen problem dostopa do objekta Glavni trg 28 z zadnje strani, saj se z novim objektom zazida obstoječe parkirišče z dostopom do objekta, pa je upravni organ že predhodno pojasnil, da je iz projekta razvidno, da je preko javne poti (dopolnitev projekta št. 2) na območju tržnice možen dostop do njihovih nepremičnin, za kar so previdena vrata v montažnih zastorih ob robu karejskega prehoda (vrata za dostop do parc. št. 1655, k.o. 1456 - Novo mesto, dvoja vrata za dostop na parc. št. 1656, k.o. 1456 - Novo mesto (Glavni trg 27) preko javne poti na parc. št. 1657, k.o. 1456 - Novo mesto). Višinsko prilagoditev 60 cm na zemljiščih parc. št. 1656 in 1655, k.o. 1456 - Novo mesto, lahko izvedejo sami lastniki teh zemljišč, če to želijo.

Glede na vse navedeno in obrazloženo, je upravni organ v ponovnem postopku ugotovil, da so izpolnjena vsa določila iz 66. člena ZGO-1 za izdajo gradbenega dovoljenja ter da je bila predložena vsa dokumentacija v skladu z določili 54. člena ZGO-1, zato se je zahtevku stranke ugodilo pod pogoji, navedenimi v prvi točki izreka te odločbe.

V postopku so nastali posebni stroški. V skladu s četrtim odstavkom 118. člena ZUP, bo upravni organ o stroških postopka odločil s posebnim sklepom, kot izhaja iz II. točke izreka te odločbe

S tem je odločba utemeljena.

POUK O PRAVNEM SREDSTVU: Zoper to odločbo je dovoljena pritožba na Ministrstvo za okolje in prostor Republike Slovenije v roku 8 dni od dneva vročitve. Pritožbo se lahko vloži pismeno ali poda ustno na zapisnik pri Upravni enoti Novo mesto, Defranceschijeva ulica 1, in se mora plačati s 18,10 EUR upravne takse.

Po vročitvi gradbenega dovoljenja se lahko stranke, v skladu z določil 229.a člena ZUP, odpovejo pravici do pritožbe in sicer pisno ali ustno na zapisnik pri Upravni enoti Novo mesto, Defranceschijeva ulica 1, 8000 Novo mesto.

Investitorka je oproščena plačila gradbene takse na podlagi 23. člena ZUT.

Postopek je vodil:
Mitja Jalovec
višji svetovalec I

Simona Slapnik Pavlič
vodja Oddelka za okolje in prostor

REPUBLIKA SLOVENIJA - UPRAVNA ENOTA - NOVO MESTO - 5

Vročiti:

1. Mestna občina Novo mesto, Seidlova c. 1, 8000 Novo mesto, z 1 izvodom projekta, osebno
2. Zarja, stanovanjsko podjetje, d.o.o., Prešernov trg 5, 8000 Novo mesto, osebno
3. D-Lan, d.o.o., Glavni trg 27, 8000 Novo mesto, osebno
4. Igor Hribar, Šmarje 30, 8310 Šentjernej, osebno
5. Odvetniška pisarna Kotar, o.p., d.o.o., Glavni trg 28, 8000 Novo mesto, kot pooblaščenka Gozdane Petrič, osebno
6. Markus, d.o.o., Glavni trg 28, 8000 Novo mesto, osebno
7. Republika Slovenija, Gregorčičeva 20, 1000 Ljubljana, osebno (solastnica zemljišča parc. št. 1655 k.o. 1456 – Novo mesto)
8. Davor Petravić, Belokranjska c. 85, 8000 Novo mesto, kot skrbnik za poseben primer, osebno
9. Mojca Les Majerle, Florjanov trg 5, 8000 Novo mesto, osebno
10. Marjeta Dolinar, Ragovska ul. 6, 8000 Novo mesto, osebno
11. Miodrag Jović, Nad mlini 18, 8000 Novo mesto, osebno
12. Mirko Grahek, Ljubljanska c. 20, 8000 Novo mesto, osebno
13. Ada Ivanetič Zupanc, Florjanov trg 4, 8000 Novo mesto, osebno
14. Tone Zupanc, Florjanov trg 4, 8000 Novo mesto, osebno
15. Breda Rajmer, Prešernov trg 2, 8000 Novo mesto, osebno
16. Vladimir Magnik, Prešernov trg 2, 8000 Novo mesto, osebno
17. Marijana Marija Bučar, Šmihel 14, 8000 Novo mesto, osebno
18. Stanislav Bučar, Prešernov trg 1, 8000 Novo mesto, osebno
19. Silva Kirar, Muzejska ul. 4, 8000 Novo mesto, osebno
20. Nedeljko Laban, Florjanov trg 2, 8000 Novo mesto, osebno
21. Jože Košiček, Muzejska ul. 3, 8000 Novo mesto, osebno
22. Igor Klemenc, Pod Trško goro 42, 8000 Novo mesto, osebno
23. Iztok Kralj, Trška gora 91, 8222 Otočec, osebno
24. Mojca Valant Štraus, Bodešče 5, 4260 Bled, osebno
25. Andrej Prešeren, Skapinova ulica 1b, 10000 Ljubljana, osebno
26. Marija Angela Prešeren, Muzejska ul. 1, 8000 Novo mesto, osebno
27. Robert Prešeren, Muzejska ul. 1, 8000 Novo mesto, osebno

28. Marijan Prešeren, Seča 81f, 6320 Portorož, osebno
29. Matjana Urek, Florjanov trg 4, 8000 Novo mesto, osebno
30. Elektro Ljubljana, d.d., DE Novo mesto, e: elektronm@elektro-ljubljana.si
31. JP Komunala Novo mesto, d.o.o., e: damir.franko@komunala-nm.si
32. Istrabenz plini, d.o.o., PE Zahodna Slovenija, e: info@istrabenzplini.si; miro.krasovec@istrabenzplini.si
33. Telekom Slovenije, d.d, PE Novo mesto, e: roman.gabrijel@telekom.si
34. Telemach, d.o.o., Ljubljana, e: info@telemach.si
35. Gratel, d.o.o., Kranj, e: info@gratel.si
36. Mestna občina Novo mesto, Občinska uprava, e: mestna.obcina@novomesto.si
37. Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije OE Novo mesto, e: tajnistvo.nm@zvkds.si



