

C5. Obrazložitev in utemeljitev SD UN Novi trg-2

1 Namen in izhodišča za pripravo SD UN Novi trg-2

SD UN Novi trg-2 je skladen z veljavno prostorsko zakonodajo, z Zakonom o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 – ZVO-1B, 108/09, 80/10 – ZUPUDPP, 43/11 – ZKZ-C, 57/12, 57/12– ZUPUDPP-A, (109/12), 76/14 – odl. US, 14/15 – ZUUJFO in 61/17-ZUreP-) in Pravilnikom o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnegega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/07).

Prostorski podlagi za pripravo SD UN Novi trg-2 sta krovni prostorski akt Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 101/09, 37/10 - teh. popr., 76/10 - teh. popr., 77/10 - DPN, 26/11 - obv. razl., 4/12 - teh. popr., 87/12 - DPN, 102/12 - DPN, 44/13 -teh. popr., 83/13 - obv. razl., 18/14, 46/14 - teh. popr., 16/15 in Dolenjski uradni list, št. 12/15) in podrobnejši prostorski akt Odlok o spremembah in dopolnitvah Ureditvenega načrta Novi trg v Novem mestu (Uradni list RS, št. 81/06 in 8/15-teh.popr).

Investicijsko namero in pobudo za pripravo SD UN Novi trg-2 je podala lastnica zemljišča Irena Gostiša Benčina, Defranceschijeva ulica 2, 8000 Novo mesto.

Namen SD UN Novi trg-2 je, da se na zemljiščih s parc. št. 1342 in 1354 (k.o. Novo mesto) omogoči gradnjo garaže za tri osebne avtomobile, kar po veljavnem prostorskem aktu ni mogoče. Gre za zemljišče severno od individualne stanovanjske hiše, kjer že stoji pomožen objekt in h kateremu se dogradi predviden garažni del z nadstrešnico.

Predmetna lokacija je bila prvotno vključena v okvir priprave OPPN Novi trg, ki je trenutno v fazi osnutka. Ker bo njegova priprava zaradi izvedbe natečaja potekala počasneje, se je investitorica odločila, da se njena lokacija obravnava samostojno kot sprememba veljavnega prostorskega akta - Odloka o spremembah in dopolnitvah Ureditvenega načrta Novi trg v Novem mestu (Uradni list RS, št. 81/06 in 8/15-teh.popr.).

2 Postopek priprave SD UN Novi trg-2

Priprava SD UN Novi trg-2 se je začela v aprilu 2018 na podlagi Sklepa o začetku priprave sprememb in dopolnitev Ureditvenega načrta Novi trg v Novem mestu - SD UN Novi trg-2 (Dolenjski uradni list, št. 9/18).

Podlaga za pripravo SD UN Novi trg-2 je izdelana projektna dokumentacija PGD za gradnjo garaže (št. projekta 09/2016, izdelal: ID-Interier design, d.o.o., Germova 3, 8000 Novo mesto, junij 2016).

V mesecu aprilu 2018 je bil pripravljen osnutek dokumenta, ki je bil poslan nosilcem urejanja prostora za pridobitev smernic z njihovega področja ter Ministrstvu za okolje in prostor, Direktorat za okolje (Sektorj za CPVO), Dunajska 47, 1000 Ljubljana za pridobitev odločbe o izvedbi celovite presoje vplivov na okolje (v nadaljevanju: CPVO).

Priprava SD UN Novi trg-2 je v nadaljevanju potekala po naslednjih fazah:

- pridobitev smernic nosilcev urejanja prostora in odločbe o morebitni potrebnosti izvedbe CPVO (april, maj 2018);
- izdelava dopolnjenega osnutka (maj 2018);
- pridobitev odločbe ministrstva, pristojnega za okolje, glede nepotrebnosti izdelave okoljskega poročila (maj 2018);
- javna razgrnitev dopolnjenega osnutka (17.5.-31.5.2018) in javna razprava (23.5.2018);
- prva obravnava na odborih (29.5.2018) in na Občinskem svetu (31.5.2018);
- priprava stališč do pripomb in predlogov z javne razgrnitve (junij 2018);
- izdelava predloga SD UN Novi trg-2 (junij 2018);

- pridobitev mnenj nosilcev urejanja prostora (junij 2018);
- izdelava usklajenega predloga (junij 2018);
- druga obravnava na odborih (10.7.2018) in na občinskem svetu (12.7.2018);
- objava sprejetega odloka v uradnem glasilu (Dolenjski uradni list, št. 16/18 z dne 19.7.2018);
- kompletiranje sprejetega prostorskega akta (julij 2018).

Kopija Sklepa o začetku priprave je priložena v nadaljevanju.

3 SD UN Novi trg-2

Spremembe in dopolnitve se nanašajo le na:

- dopolnitev vrste gradenj in drugih del (6. člen odloka);
- dopolnitev tabele za objekt pod št. I./I.1/9 (8. člen odloka);
- pogoje za novogradnje (9. člen odloka);
- plinovodno omrežje (19. člen);
- ažuriranje stanja kulturne dediščine (25. člen odloka).

Vsa preostala določila v veljavnem odloku, vključno z grafičnim delom, se ne spreminjajo.

Opis načrtovanih ureditev

Vrste gradenj oziroma drugih del

V območju funkcionalne enote FE I se za območje PE I1 Novi trg doda, da je možna tudi gradnja garaže severno od stanovanjske hiše na naslovu Defranceschijeva 2.

Tabela

V tabeli se za objekt pod št. I./I.1/9 dopolnijo določila tako, da se na predmetni lokaciji doda možnost gradnje garažne stavbe, ki se po Uredbi o klasifikaciji vrst objektov in objektih državnega pomena (Uradni list RS, št. 109/11) klasificira pod številko 12420 oziroma gradnjo garaže z etažnostjo K (klet)+P (pritličje). Doda se parc. št. 1342, k.o. Novo mesto, kjer je tudi predvidena gradnja garaže.

Pogoji za novogradnje

Za načrtovano umestitev predvidene garaže z nadstrešnico, se dodajo urbanistični pogoji in pogoji za oblikovanje na lokaciji objekta št 9 na naslovu Defranceschijeva 2, in sicer:

Območje gradnje	parc. št. 1342, 1354, k.o. Novo mesto
Vrsta posega v prostor	gradnja manj zahtevnega objekta
Namembnost	garažna stavba (klet – 1 PM, pritličje – 2 PM)
Zazidana etažna površina	približno 40 m ² (6,65 m x 6,00 m) s toleranco do maks. 50 m ²
Etažnost	K+P
Streha, višinske kote	ravna streha nadstrešnice nad kletjo, maks. višina nad koto kleti +5,88 m oz. do kote 187,49 m (toleranca obeh višin +-20 cm) nadmorske višine
Dostop	v kletni nivo iz obstoječega dvorišča stanovanjske stavbe, v pritlični nivo pa s parc. št. 1343, k.o. Novo mesto
Priključki	obstoječ električni priključek na parceli stanovanjske stavbe ter ponikanje padavinskih voda s strehe na parc. št. 1354, k.o. Novo mesto
Odmiki	od parc. št. 1343 0,20 m, od parc. št. 1325 (obe k.o. Novo mesto) pa 1,80 m (toleranca obeh odmikov +-20 cm)
Konstrukcija	pasovni temelji, armiranobetonska konstrukcija, nadstrešnica nad kletnim delom v kovinski izvedbi
Dodaten opis	Kletna etaža je delno vkopana. Predvidena je kot dozidava k obstoječemu pomožnemu objektu, kateremu se odstrani steber, da je možen uvoz in garaža za en avtomobil ter shramba za kolesa in orodje. Med kletjo in pritličjem ni notranje vertikalne povezave. Stropna konstrukcija kletne etaže predstavlja talno konstrukcijo pritlične etaže, kjer je predvidena postavitev nadstrešnice za parkiranje dveh avtomobilov. Umestitev garaže in transparentne nadstrešnice nad njo ne sme spreminjati obstoječe zunanje

podobe varovane hiše v prostoru (ohranitev kamnitega zidu in zelene brežine).

Plinovodno omrežje

Pri določitvah glede plinovodnega omrežja se briše obveza po priključitvi stavb, katerih obratovanje toplotnih energetskih naprav presega skupne moči 40 kW. Besedilo se nadomesti z možnostjo ogrevanja stavb na plin ali druga ekološko sprejemljiva goriva oziroma z izkoriščanjem obnovljivih virov energije. Pri tem se smiselno upoštevajo predpisi o prioritetni uporabi energentov za ogrevanje oziroma Odlok o prioritetni uporabi energentov za ogrevanje na območju Mestne občine Novo mesto (Dolenjski uradni list RS, št. 7/18). Na območju urejanja se končna energija za ogrevanje stavbe lahko pridobi iz geotermalne ali hidrotermalne energije s toplotnimi črpalkami, če tehnologija pridobivanja energije zagotavlja, da je SPF toplotne črpalke večji od 5,0 in ocenjen za hladnejše podnebje.

Energijska učinkovitost v stavbah se zagotavlja v skladu s predpisi o učinkoviti rabi energije v stavbah oziroma Pravilnikom o učinkoviti rabi energije v stavbah (Uradni list RS, št. 52/10 in 61/17 – GZ). Zagotovljena mora biti tudi raba obnovljivih virov energije za delovanje sistemov v stavbi (ogrevanje, prezračevanje, hlajenje, topla voda).

Kulturna dediščina

Segment varovanja kulturne dediščine se uskladi z zadnjim stanjem iz Registra kulturne dediščine ter skladno z novim predpisom – Odlokom o razglasitvi nepremičnih kulturnih spomenikov lokalnega pomena na območju Mestne občine Novo mesto (Dolenjski uradni list, št. 30/16), in sicer se briše kulturni spomenik Novo mesto – Rozmanova ulica 30 (EŠD 8524) ter dodata manjkajoči enoti kulturne dediščine Novo mesto – kulturni center Janeza Trdine (EŠD 30557) in Novo mesto – Šance (EŠD 8761).

Hkrati se v besedilu briše navedba števila kulturnih spomenikov in enot kulturne dediščine.