Mestna občina **Novo mesto**

Župan

Seidlova cesta 1
8000 Novo mesto
T: 07 39 39 244
F: 07 39 39 269

mestna.obcina@novomesto.si
www.novomesto.si

Številka: 350-17/2018-15 (611)
Datum: 14. 01. 2019

OBČINSKI SVET
MESTNE OBČINE NOVO MESTO

ZADEVA:	**PREDLOG SKLEPA O POTRDITVI LOKACIJSKE PREVERITVE V EUP NM/14-j - ODSTOPANJE OD PIP NA ZEMLJIŠČIH PARC. ŠT. 1239/2, 1239/3, 1239/4 IN 1239/5 K.O. 1456-NOVO MESTO Identifikacijska št. 1103**
Namen:	**Obravnava in sprejem**
Pravna podlaga:	**Zakon o urejanju prostora - ZUreP-2 (Uradni list RS, št. 61/17), in Statut Mestne občine Novo mesto (Dolenjski uradni list, št. 33/16 in 21/17)**
Pripravljavec gradiva:	**Urad za prostor in razvoj, Oddelek za okolje in prostor**
Izdelovalec gradiva:	**Acer Novo mesto d.o.o.**
Poročevalca:	**dr. Iztok Kovačič, vodja Urada za prostor in razvoj Izidor Jerala, podsekretar za prostorsko načrtovanje**
Obrazložitev:	**V prilogi.**
Predloga sklepov:	**1. Občinski svet Mestne občine Novo mesto je obravnaval in sprejel sklep o potrditvi lokacijske preveritve v EUP NM/14-j - odstopanje od prostorsko izvedbenih pogojev določenih z Odlokom 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, 31/14 – OPPN, 46/14 - teh. popr. in 16/15 ter Dolenjski Uradni list, št. 12/15, 15/17 - obv. razl., 13/18, 15/18 in 16/18; v nadaljnjem besedilu: OPN) na zemljiščih parc. št. 1239/2, 1239/3, 1239/4 in 1239/5 k.o. 1456-Novo mesto s katerim se na gradbeni parceli, ki jo sestavljajo zemljišča s parcelnimi številkami 1239/2, 1239/3, 1239/4 in 1239/5, vse k. o. 1456 - Novo mesto, dopusti naslednje individualno odstopanje od veljavnih PIP: – povečanje obstoječe stanovanjske stavbe s povečanjem obstoječih FZ in FI, in to ne glede na določbe 2. točke (preglednice 11. CU) drugega odstavka 111. člena OPN, torej brez urejanja z**

OPPN in brez pridobitve rešitve z javnim arhitekturnim natečajem,

- **povečanje horizontalnega gabarita obstoječe stavbe, in to ne glede na določbe 6. točke (preglednice 11. CU) drugega odstavka 111. člena OPN, torej četudi povečanje ni posebej predpisano v EUP, in**
- **zmanjšanje zahtev za zagotavljanje parkirnih površin na gradbeni parceli na najmanj eno parkirno mesto/100 m2 površin nestanovanjskih delov stavbe ter zagotovitev tega oziroma teh parkirnih mest zunaj gradbene parcele na drugih, lahko tudi skupnih ali javnih parkirnih mestih v mestnem jedru, in to ne glede na določila prvega odstavka 83. člena OPN in ne glede na določila v preglednici 3 v petnajstem odstavku 83. člena OPN.**

Individualno odstopanje se nanaša na nameravano gradnjo prizidka k obstoječi stanovanjski stavbi v kletni in pritlični etaži, vključno z zunanjimi stopnicami ali zunanjim dvigalom, s katerim se skupna zazidana površina zemljišča pod stavbami na gradbeni parceli poveča na skupaj največ 210 m2, zaradi česar bo FZ povečan na največ 25,4 %.

2. **Sklep se objavi v Dolenjskem uradnem listu.**

mag. Gregor Macedoni
župan

PRILOGI:

1. Obrazložitev pripravljavca.
2. Elaborat lokacijske preveritve v EUP NM/14-j - odstopanje od PIP na zemljiščih parc. št. 1239/2, 1239/3, 1239/4 in 1239/5 k.o. 1456-Novo mesto, Acer Novo mesto d.o.o., št. elaborata: J-13/18, avgust 2018, ID 1103.

Mestna občina **Novo mesto**

Občinska uprava

Direktorica

Seidlova cesta 1
8000 Novo mesto
T: 07 39 39 202
F: 07 39 39 208

mestna.obcina@novomesto.si
www.novomesto.si

Številka: 350-17/2018-15 (611)
Datum: 14. 01. 2019

OBČINSKI SVET
MESTNE OBČINE NOVO MESTO, tu

ZADEVA: OBRAZLOŽITEV PREDLOGA SKLEPA O POTRDITVI LOKACIJSKE PREVERITVE V EUP NM/14-j - ODSTOPANJE OD PIP NA ZEMLJIŠČIH PARC. ŠT. 1239/2, 1239/3, 1239/4 IN 1239/5 K.O. 1456-NOVO MESTO – Identifikacijska številka: 1103

1. UVOD

Mestna občina Novo mesto, na pobudo investitorke gradnje, za lokacijo Jerebova 6, Novo mesto, vodi postopek lokacijske preveritve v EUP NM/14/-j (odstopanje od PIP na zemljiščih parc. št. 1239/2, 1239/3, 1239/4 in 1239/5 k.o. 1456-Novo mesto).

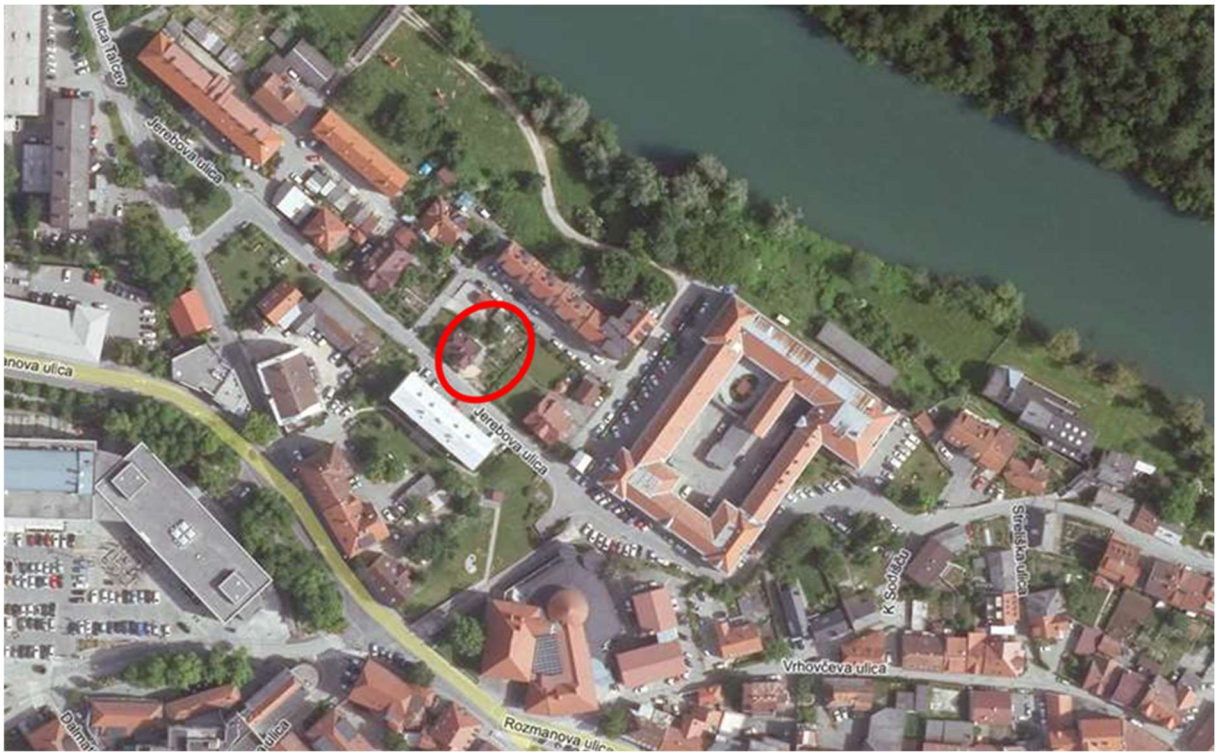
Investitorka želi zgraditi prizidek k stanovanjski stavbi na naslovu Jerebova ulica 6 v Novem mestu, s katerim bi povečala površine in standard stavbnih delov. Mestna občina Novo mesto, Občinska uprava je z mnenjem o skladnosti nameravane gradnje z veljavnim prostorsko izvedbenim aktom, št. 35111-250/2018 dne dne 20.07. 2018 ugotovila, da gradnja tega prizidka ne zadosti:

- prostorskemu izvedbenemu pogoju glede faktorja izrabe (FI) in faktorja zazidanosti (FZ) na gradbeni parceli, določenemu z 2. točko (preglednice 11. CU) drugega odstavka 111. člena Odloka 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, 31/14 – OPPN, 46/14 - teh. popr. in 16/15 ter Dolenjski Uradni list, št. 12/15, 15/17 - obv. razl., 13/18, 15/18 in 16/18; v nadaljnjem besedilu: OPN),
- prostorskemu izvedbenemu pogoju glede dopustnih gabaritov, določenemu s 6. točko (preglednice 11. CU) drugega odstavka 111. člena OPN (Merila in pogoji za oblikovanje), in
- prostorskim izvedbenim pogojem glede zagotavljanja parkirnih mest, določenim v prvem odstavku 83. člena OPN ter v preglednici 3 v petnajstem odstavku istega člena OPN.

Investitorka je dne 20. 08. 2018 Mestni občini Novo mesto podala pobudo za izvedbo lokacijske preveritve na zemljiščih parc. št. 1239/2, 1239/3, 1239/4 in 1239/5, vse k.o. 1456 – Novo mesto glede dopustnega odstopanje od PIP. Pobudo je dne 27. 08. 2018 dopolnila z

Elaboratom lokacijske preveritve v EUP NM/14-j - odstopanje od PIP na zemljiščih parc. št. 1239/2, 1239/3, 1239/4 in 1239/5 k.o. 1456-Novo mesto, ki ga je izdelal Acer Novo mesto d.o.o., št. elaborata: J-13/18, avgust 2018.

Nameravana gradnja je takšna, da izpolnjuje pogoje za individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev v veljavnem OPN skladno z 129. členom Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/2017; v nadaljevanju ZUreP-2), saj so objektivne okoliščine, zaradi katerih investicijska namera ne zadosti prostorskima izvedbenima pogojema OPN, omejujoče okoliščine v zvezi z lokacijo.



Slika 1: Okvirni prikaz območja lokacijske preveritve na Jerebovi ulici 6 v Novem mestu

Ob preučitvi pobude in pregledu Elaborata lokacijske preveritve, ki ga je izdelal Acer Novo mesto d.o.o., št. elaborata: J-13/18, avgust 2018 (v nadaljevanju: Elaborat) in prostorski načrtovalec, je bilo na podlagi četrtega odstavka 131. člena ZUreP-2 ugotovljeno, da je Elaborat skladen z določbami ZureP-2 in da so izpolnjeni pogoji za pričetek postopka lokacijske preveritve.

2. OBRAZLOŽITEV POSTOPKA LOKACIJSKE PREVERITVE

2.1 OBRAZLOŽITEV POSTOPKA – JAVNA RAZGRNITEV

Po preveritvi skladnosti elaborata je Mestna občina nadaljevala s postopkom lokacijske preveritve. Na podlagi 7. odstavka 131. člena ZUreP-2 je z javnim naznanilom javno razgrnila Elaborat lokacijske preveritve za najmanj 15 dni. Hkrati so bili o javni razgrnitvi pisno obveščeni lastniki sosednjih zemljišč in Krajevna skupnost Center.

Elaborat lokacijske preveritve je bil javno razgrnjen v prostorih Mestne občine Novo mesto, Seidlova cesta 1, 8000 Novo mesto, I. nadstropje, in sicer od četrtka 30. 8. 2018 do vključno četrtka 13. 9. 2018. Javno naznanilo o javni razgrnitvi in gradivo sta objavljena tudi v

elektronski obliki na spletni strani Mestne občine Novo mesto (www.novomesto.si/postopki/uradne-objave/) in portalu KS Center.

V času javne razgrnitve ni bila prejeta nobena pripomba ali predlog zainteresiranih javnosti.

2.2 OBRAZLOŽITEV POSTOPKA – MNENJA NOSILCEV UREJANJA PROSTORA

Mestna občina Novo mesto je dne 27. 08. 2018 posredovala elaborat lokacijske preveritve pristojnim nosilcem urejanja prostora in jih na podlagi 5. odstavka 131. člena ZureP-2 pozvala k predložitvi mnenja o ustreznosti Elaborata lokacijske preveritve z vidika njihovega delovnega področja. V zakonitem roku so bila prejeta pozitivna mnenja nosilcev pristojnih za distribucijo električne energije, obrambo, elektronske komunikacije, občinske ceste, distribucijo zemeljskega plina, oskrbo s pitno vodo in odvajanje in čiščenje odpadne vode in varstva kulturne dediščine.

V postopku je k ustreznosti Elaborata lokacijske preveritve v EUP NM/14-j z dopisom št. 35038-3/2018/3-10922-08 z dne 12. 12. 2018 izdalo pozitivno mnenje s področja prostora tudi Ministrstvo za okolje in prostor, ki je ugotovilo, da je navedeni elaborat tehnično ustrezen in ustrezno opredeljuje vsebine, ki jih nalaga zakon in priporočila. Minsitrstvo je sočasno postopku določilo tudi enolično identifikacijsko številko prostorskega akta v zbirki prostorskih aktov in sicer: 1103.

3. OBRAZLOŽITEV PREDLAGANIH ODSTOPANJ OD PIP

Z lokacijsko preveritvijo oz. sklepom o lokacijski preveritvi, ki je po svoji naravi nov posamični upravni akt, ki ga je z dnem 01. 06. 2018 uvedel ZureP-2, preverja in utemeljuje skladnost individualnega odstopanja od veljavnih prostorskih izvedbenih pogojev. S tem zakonodajalec povečuje prožnost prostorskega načrtovanja, ki je ob upoštevanje robnih zakonodajnih pogojev mogoča brez obsežnega postopka spreminjanja prostorskih aktov. Z vidika vključevanja nosilcev urejanja prostora in izpolnjevanja načela sodelovanja javnosti je instrument lokacijske preveritve lahko enako učinkovit kot priprava ali sprememba OPPN ali OPN.

3.1 PREVERITEV PREDLAGANIH ODSTOPANJ OD PIP

V konkretnem primeru se lokacijska preveritev nanaša na prostorsko izvedbene pogoje veljavnega OPN, ki določajo dopustno povečanje gabaritov objekta in faktorje izrabe ter zazidanosti na gradbeni parceli, in sicer za povečavo in dozidavo stanovanjske stavbe na Jerebovi ulici Novem mestu z določbami ZUreP-2. Lokacijska preveritev se nanaša na gradbeno parcelo, ko jo sestavljajo zemljišča s parcelnimi številkami 1239/2, 1239/3, 1239/4 in 1239/5, vse k. o. 1456 - Novo mesto. Predmet lokacijske preveritve je prizidava k obstoječemu objektu, ki je načrtovana na zemljišču s parcelno številko 1239/4, k. o. 1456 - Novo mesto.

3.1.1 <u>Odstopanje od podrobnejših PIP za površine mestnega jedra (CU) zaradi preseganja obstoječega FZ in FI</u>

Nameravani posegi odstopajo od podrobnejših PIP za površine mestnega jedra (CU) zaradi preseganja obstoječega FZ in FI, ki je sicer dopustno zgolj v primeru sprejetja OPPN in javnega natečaja. Vendar pa gre za poseg, ki je skladen z zahtevami pristojne institucije za varstvo kulturne dediščine, kar je razvidno iz Kulturnovarstvenega mnenja, št. 35105-0317/2018/2 z dne 20. 7. 2018.
Po podatkih iz PISO (avgust 2018) gradbena parcela meri 797 m2, tlorisna površina obstoječe stanovanjske hiše z dvema zimskima vrtovoma znaša cca 108 m2, površina dveh lop na vrtu pa znaša 25,5 m2, tako da FZ v obstoječem stanju znaša 16,8 %.

Z nameravano gradnjo prizidka v kletni in pritlični etaži, vključno z zunanjimi stopnicami ali zunanjim dvigalom, z bruto tlorisno površino 71 m2, ki je delno načrtovan na območju že obstoječega zimskega vrta, bo pozidana površina na celotni gradbeni parceli povečana na skupaj cca 200 m2. Posledično bo FZ povečan na 25,1 %. Iz tega sledi, da nameravana gradnja ne bo v neskladju s tipologijo pozidave na tem delu mestnega jedra Novega mesta in ne bo vplivala na podobo naselja. Zaradi navedenega za nameravan poseg ni smiselno izvajati javni natečaj niti pripravljati OPPN.

3.1.2 Odstopanje od podrobnejših PIP za CU zaradi preseganja horizontalnih gabaritov.

Nameravani posegi odstopajo od podrobnejših PIP za CU zaradi preseganja horizontalnih gabaritov. Vendar pa gre za poseg, ki ohranja značilnosti tipologije pozidave na tem območju, ki ne vpliva na sosednje objekte in na možnost izrabe sosednjih zemljišč in za poseg, ki je skladen z zahtevami pristojne institucije za varstvo kulturne dediščine, kar je razvidno iz Kulturnovarstvenega mnenja, št. 35105-0317/2018/2 z dne 20. 7. 2018.

Objektivne okoliščine, zaradi katerih investicijska namera ne zadosti prostorskima izvedbenima pogojema, so (skladno z drugim odstavkom 129. člena ZUreP-2) omejujoče okoliščine v zvezi z lokacijo.

Nameravano povečanje horizontalnega gabarita, glede na FZ in FI, ki sta predpisana na tem območju v OPN, ni dopustno zaradi prizadevanj za varstvo naselbinske dediščine (mestno jedro Novo mesto) z varstvom njenega vplivnega območja, ki so bile odločilne za oblikovanje PIP v veljavnem OPN. Varstveno prizadevanje je bilo konkretizirano v določilu, da v tem območju 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 in v določilu, da v tem območju ostaja obstoječa izraba prostora (FZ in FI), dopustno pa je povečanje v okviru dopustne rekonstrukcije stavb in povečanje v primerih urejanja z OPPN, če je rešitev pridobljena skladno s predpisi o javnih arhitekturnih natečajih. Vendar so se v času po sprejetju veljavnega OPN omejujoče okoliščine glede varstvenih prizadevanj v vplivnem območju spremenile, saj je Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije k projektni rešitvi nameravane gradnje podal pozitivno Kulturnovarstveno mnenje št. 35105-0317/2018/2 z dne 20. 7. 2018 glede skladnosti z varstvenim režimom, pri čemer je v njem ugotovil, da nameravana gradnja ohranja prostorsko integriteto, pričevalnost in dominantnost spomenika, ohranja tradicionalno rabo, prostorska razmerja, značilne vedute in poglede.

3.1.3 Odstopanje od splošnih PIP za gradnjo in urejanje parkirnih mest in garaž

Nameravani posegi odstopajo pa od splošnih PIP za gradnjo in urejanje parkirnih mest in garaž, ker bi bilo zagotavljanje zadostnega števila parkirnih mest za nestanovanjske dele stavbe na gradbeni parceli glede na določila petnajstega odstavka 83. člena OPN (preglednica 3, določila za objekte 12203 - Druge upravne in pisarniške stavbe (mešani poslovni programi)) nesmotrno oziroma nesorazmerno in bi povzročilo zmanjšanje bivalnih kakovosti na tej in sosednjih gradbenih parcelah. Predvidena namembnost objekta (bivanje, mirna poslovna – pisarniška dejavnost) v mestnem jedru je skladna z načrti oživljanja tega dela mesta in tudi z načeli trajnostne mobilnosti, ki sodi med prioritetne cilje razvoja Mestne občine Novo mesto, zato je smotrno dopustiti odstopanje od navedenega pogoja v OPN na način, da se ta zahteva zmanjša na eno parkirno mesto/100 m2 pisarniških površin. Poleg tega je obravnavana lokacija na območju mestnega jedra s strnjeno tipologijo gradnje, kjer je v bližini več skupnih oziroma javnih parkirnih površin, zato je smiselno omogočiti, da se parkirna mesta, ki jih ni mogoče zagotoviti na gradbeni parceli, zagotovijo na drugih, lahko tudi skupnih ali javnih parkirnih mestih v mestnem jedru.

3.2 PREDLOG ODSTOPANJ OD PIP

V okviru lokacijske preveritve se na gradbeni parceli dopusti naslednja individualna odstopanja:

1. povečanje obstoječe stanovanjske stavbe s povečanjem obstoječih FZ in FI, in to ne glede na določbe 2. točke (preglednice 11. CU) drugega odstavka 111. člena OPN, torej brez urejanja z OPPN in brez pridobitve rešitve z javnim arhitekturnim natečajem,
2. povečanje horizontalnega gabarita obstoječe stavbe, in to ne glede na določbe 6. točke (preglednice 11. CU) drugega odstavka 111. člena OPN, torej četudi povečanje ni posebej predpisano v EUP, in
3. zmanjšanje zahtev za zagotavljanje parkirnih površin na gradbeni parceli na najmanj eno parkirno mesto/100 m2 površin nestanovanjskih delov stavbe ter zagotovitev tega oziroma teh parkirnih mest zunaj gradbene parcele na drugih, lahko tudi skupnih ali javnih parkirnih mestih v mestnem jedru, in to ne glede na določila prvega odstavka 83. člena OPN in ne glede na določila v preglednici 3 v petnajstem odstavku 83. člena OPN.

   Individualno odstopanje se nanaša na nameravano gradnjo prizidka k obstoječi stanovanjski stavbi v kletni in pritlični etaži, vključno z zunanjimi stopnicami ali zunanjim dvigalom, s katerim se skupna zazidana površina zemljišča pod stavbami na gradbeni parceli poveča na skupaj največ 210 m2, zaradi česar bo FZ povečan na 25,4 %.

Obravnavano odstopanje je skladno z ZUreP-2 in je dopustno, saj, kot je bilo že pojasnjeno v zgornjih poglavjih:

- ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine,
- bo z njim lahko dosežen gradbeni namen OPN ob upoštevanju drugih prostorskih izvedbenih pogojev v tem aktu, nameravana gradnja pa ne bo spremenila načrtovanega videza območja, poslabšala bivalnih in delovnih razmer na njem in ne bo povzročila motečega vpliva na podobo naselja in krajine,
- ne zmanjšuje možnosti pozidave sosednjih zemljišč, saj je omejeno na gradbeno parcelo,
- in ni v nasprotju s pravnimi režimi, ki veljajo na obravnavanem območju, poleg tega pa na tem območju ne velja noben državni prostorski načrt.

Slika 2: Prikaz parcelnega stanja na obravnavanem območju

Slika 3: Pogled na obstoječi stanovanjski objekt ob Jerebovi ulici

Slika 4. Prikaz načrtovanega prizidka na izseku iz zemljiškega katastra

4. VPLIV NA PRORAČUN MESTNE OBČINE NOVO MESTO IN OBRAZLOŽITEV FINANCIRANJA

Strošek lokacijske preveritve ne bremeni Proračuna Mestne občine Novo mesto, ampak stroške pobude in izdelave elaborata prevzema vlagateljica pobude.

Na podlagi 132. člena ZUreP-2 in Odloka o določitvi stroškov lokacijske preveritve v Mestni občini Novo mesto (Dolenjski uradni list RS, št. 13/18) je za izvedbo lokacijske preveritve občina pobudnici zaračunala nadomestilo stroškov, ki so nastali v postopku lokacijske preveritve.

Pripravil:

Izidor Jerala
podsekretar za prostorsko načrtovanje

Mojca Tavčar
vodja Oddelka za okolje in prostor

dr. Iztok Kovačič
vodja Urada za prostor in razvoj

dr. Vida Čadonič Špelič
direktorica

Poslano:
1. naslovniku,
2. zbirki dok. Gradiva.

Elaborat lokacijske preveritve

v enoti urejanja prostora NM/14-j

(odstopanje od PIP na zemljiščih parc. št. 1239/2, 1239/3, 1239/4 in 1239/5, vse k. o. 1456 - Novo mesto)

Identifikacijska številka: 1103

Novo mesto, december 2018

Naslov:	**Elaborat lokacijske preveritve v enoti urejanja prostora NM/14-j (odstopanje od PIP na zemljiščih parc. št. 1239/2, 1239/3, 1239/4 in 1239/5, vse k. o. 1456 - Novo mesto)**
Identifikacijska številka:	**1103**
Številka:	J-13/18
Pripravljavec:	Mestna občina Novo mesto
Izdelovalec:	Acer Novo mesto d. o. o.
Odgovorna vodja (pooblaščena prostorska načrtovalka):	mag. Jelka Hudoklin, univ. dipl. inž. kraj. arh., ZAPS 0850 KA
Sodelavci:	Igor Črnugelj, univ. dipl. inž. arh. mag. Radovan Nikić, univ. dipl. inž. Lucija Gritli, univ. dipl. inž. kraj. arh.
Direktorica:	Suzana Simič, univ. dipl. inž. kraj. arh.

Novo mesto, december 2018

Vsebina

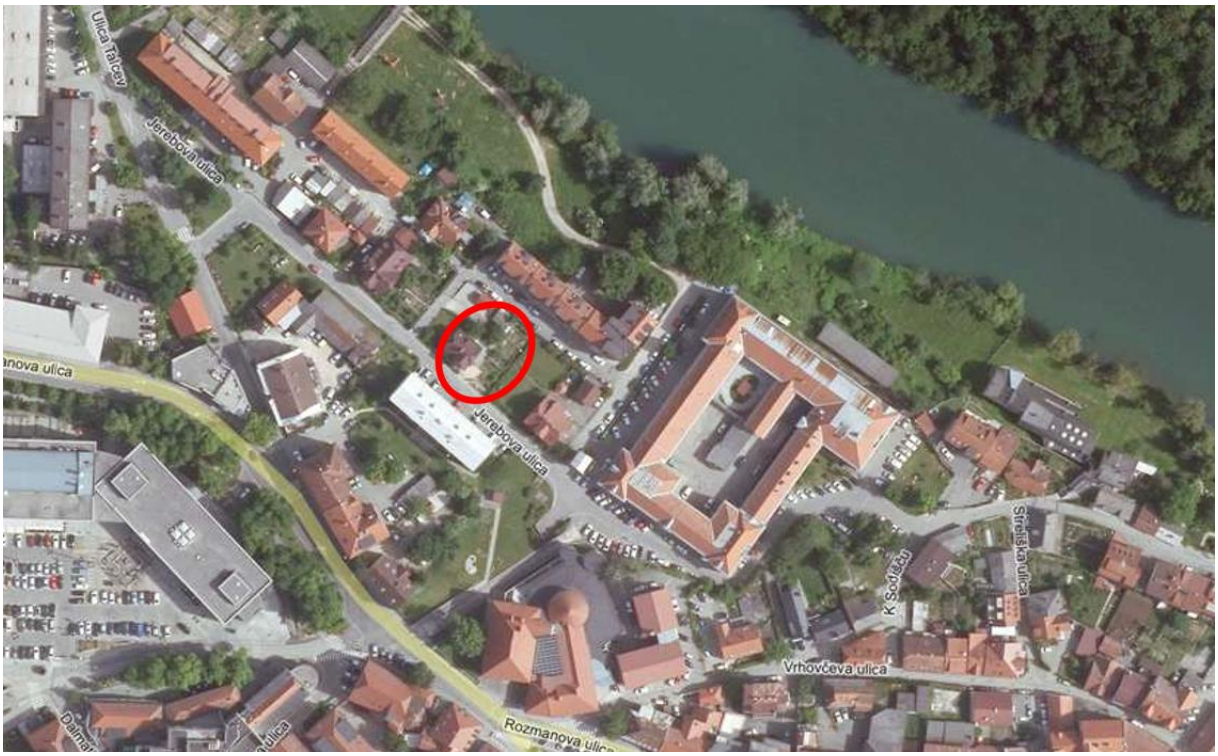
1 UVODNE OBRAZLOŽITVE 4
2 OPREDELITEV NAMERAVANE GRADNJE OZ. POSEGA 6
3 SKLADNOST Z JAVNIM INTERESOM IN CILJI PROSTORSKEGA RAZVOJA OBČINE TER PRAVNIMI REŽIMI 8
3.1 Veljavni prostorski akt 8
3.2 Varstveni režimi 11
3.3 Dejanska raba tal 12
3.4 Opremljenost z gospodarsko javno infrastrukturo 13
4 UTEMELJITEV SKLADNOSTI Z DOLOČBAMI ZUREP-2 GLEDE NA NAMEN 13
5 VIRI 14

1 UVODNE OBRAZLOŽITVE

Investitorka želi zgraditi prizidek k stanovanjski stavbi na naslovu Jerebova ulica 6 v Novem mestu, s katerim bi povečala površine in standard stavbnih delov. Gradnja tega prizidka ne zadosti:

- prostorskemu izvedbenemu pogoju glede faktorja izrabe (FI) in faktorja zazidanosti (FZ) na gradbeni parceli, določenemu z 2. točko (preglednice 11. CU) drugega odstavka 111. člena Odloka 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, 31/14 – OPPN, 46/14 - teh. popr. in 16/15 ter Dolenjski Uradni list, št. 12/15, 15/17 - obv. razl., 13/18, 15/18 in 16/18; v nadaljnjem besedilu: OPN),
- prostorskemu izvedbenemu pogoju glede dopustnih gabaritov, določenemu s 6. točko (preglednice 11. CU) drugega odstavka 111. člena OPN (Merila in pogoji za oblikovanje), in
- prostorskim izvedbenim pogojem glede zagotavljanja parkirnih mest, določenim v prvem odstavku 83. člena OPN ter v preglednici 3 v petnajstem odstavku istega člena OPN.

Investitorka meni, da je nameravana gradnja takšna, da izpolnjuje pogoje za individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev v veljavnem OPN, zato je naročila elaborat lokacijske preveritve (prvi in drugi odstavek 131. člena Zakona o urejanju prostora, Uradni list RS, št. 61/2017; v nadaljevanju ZUreP-2).



Slika 1: Okvirni prikaz območja lokacijske preveritve na Jerebovi ulici v Novem mestu

Namen lokacijske preveritve je preveritev in utemeljitev skladnosti individualnega odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev OPN, ki določajo dopustno povečanje gabaritov objekta in faktorje izrabe ter zazidanosti na gradbeni parceli, in sicer za povečavo in dozidavo stanovanjske stavbe na Jerebovi ulici Novem mestu z določbami ZUreP-2.

Objektivne okoliščine, zaradi katerih investicijska namera ne zadosti prostorskima izvedbenima pogojema, so (skladno z drugim odstavkom 129. člena ZUreP-2) omejujoče okoliščine v zvezi z lokacijo.

Nameravano povečanje horizontalnega gabarita, glede na FZ in FI, ki sta predpisana na tem območju v OPN, ni dopustno zaradi prizadevanj za varstvo naselbinske dediščine (mestno jedro Novo mesto) z varstvom njenega vplivnega območja, ki so bile odločilne za oblikovanje PIP v veljavnem OPN. Varstveno prizadevanje je bilo konkretizirano v določilu, da v tem območju 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 in v določilu, da v tem območju ostaja obstoječa izraba prostora (FZ in FI), dopustno pa je povečanje v okviru dopustne rekonstrukcije stavb in povečanje v primerih urejanja z OPPN, če je rešitev pridobljena skladno s predpisi o javnih arhitekturnih natečajih. Vendar so se v času po sprejetju veljavnega OPN **omejujoče okoliščine glede varstvenih prizadevanj v vplivnem območju spremenile**, saj je Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije k projektni rešitvi nameravane gradnje podal pozitivno Kulturnovarstveno mnenje št. 35105-0317/2018/2 z dne 20. 7. 2018 glede skladnosti z varstvenim režimom, pri čemer je v njem ugotovilo, da nameravana gradnja ohranja prostorsko integriteto, pričevalnost in dominantnost spomenika, ohranja tradicionalno rabo, prostorska razmerja, značilne vedute in poglede.

Sistemsko se je spremenila tudi normativna regulacija urejanja prostora, saj je z uveljavitvijo ZUreP-2 omogočen nov instrument urejanja prostora, tj. lokacijska preveritev, ki je namenjena prav učinkovitejšemu prilagajanju nekaterih prostorskih izvedbenih pogojev, saj je priprava ali sprememba in dopolnitev prostorskega akta v nekaterih primerih nesorazmerna glede trajanja postopka in vsebine. Z vidika vključevanja nosilcev urejanja prostora in izpolnjevanja načela sodelovanja javnosti je instrument lokacijske preveritve lahko enako učinkovit kot priprava ali sprememba OPPN.

Lokacijska preveritev se nanaša na gradbeno parcelo, ko jo sestavljajo zemljišča s parcelnimi številkami 1239/2, 1239/3, 1239/4 in 1239/5, vse k. o. 1456 - Novo mesto. Predmet lokacijske preveritve je prizidava k obstoječemu objektu, ki je načrtovana na zemljišču s parcelno številko 1239/4, k. o. 1456 - Novo mesto.

Slika 2: Prikaz parcelnega stanja na obravnavanem območju

Slika 3: Pogled na obstoječi stanovanjski objekt ob Jerebovi ulici

Slika 4: Prikaz načrtovanega prizidka na izseku iz zemljiškega katastra

2 OPREDELITEV NAMERAVANE GRADNJE OZ. POSEGA

Na zemljiških parcelah, namenjenih gradnji, je na gradbeni parceli, ki jo sestavljajo zemljišča s parcelnimi številkami 1239/2, 1239/3, 1239/4 in 1239/5, vse k. o. 1456 - Novo mesto, zgrajen obstoječ stanovanjski objekt s pripadajočo zunanjo ureditvijo. Etažnost tega objekta je K+P+M, zgrajen pa je bil v letu 1935.

Predvideni poseg predvideva rekonstrukcijo obstoječega objekta in dozidavo (prizidek) k obstoječi stavbi, s katero bo povečana površina in kakovost stavbnih delov.

Prizidek je načrtovan na jugovzhodni strani obstoječega objekta in je glede na gradbeno linijo tega objekta za 4 m pomaknjen v notranjost parcele, tako da je od vozišča Jerebove ulice odmaknjen cca 6,5 m. Tlorisni gabarit dozidave hiše je 8,0 m x 7,9 m, etažnost pa K+P. Ima ravno streho, ki se prilagodi sodobnim kvalitetnim objektom in ureditvam v okolici po stavbnih volumnih, višini in regulacijskih črtah, naklonu streh in smereh slemen, barvi in teksturi streh in fasad, načinu ureditve odprtega prostora, urbani opremi in drugim kakovostnim oblikovnim značilnostim prostora. Na severni strani se uredijo zunanje stopnice ali zunanje dvigalo tlorisne površine 2,2 m x 4,7 m.

Prizidek bi bil prednostno namenjen ureditvi stanovanjskih površin, lahko pa tudi drugim dejavnostim, dopustnim glede na določila OPN.
Na gradbeni parceli je predvidena ureditev parkirnih površin za stanovanja, del potreb po parkiranju za morebitne nestanovanjske dele stavbe pa bi se lahko pokril tudi v okviru drugih, lahko tudi skupnih ali javnih parkirnih mestih v mestnem jedru.

Slika 5: Prikaz načrtovane prizidave k obstoječemu objektu

Objekt bo priključen na obstoječa omrežja in naprave gospodarske javne infrastrukture.

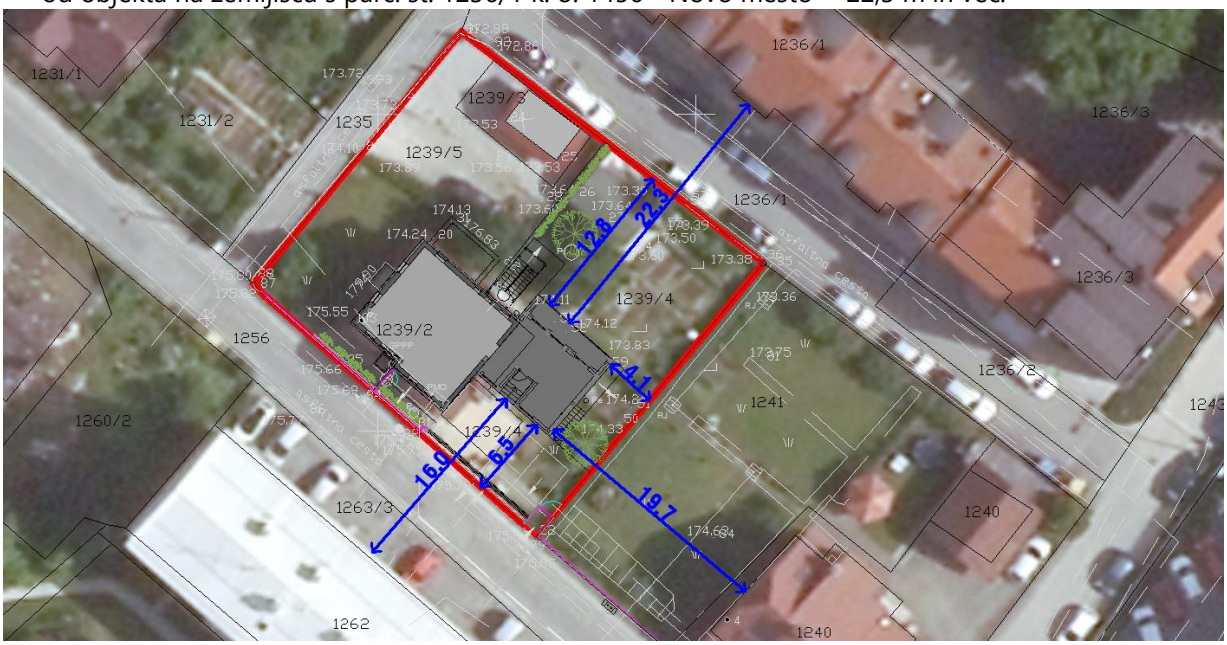
Odmiki od sosednjih zemljišč in objektov:

Obravnavana dozidava k obstoječemu večstanovanjskemu objektu bo od sosednjih zemljišč odmaknjena:

- od zemljišča s parc. št. 1256 k. o. 1456 - Novo mesto (JZ-cesta) = 6,48 m in več,
- od zemljišča s parc. št. 1241 k. o. 1456 - Novo mesto (JV) = 4,11 m in več, in
- od zemljišča s parc. št. 1236/1 k. o. 1456 - Novo mesto (SV-cesta) = 12,76 m in več,

ter od sosednjih objektov:

- od objekta na zemljišču s parc. št. 1262 k. o. 1456 - Novo mesto = 16,0 m in več,
- od objekta na zemljišču s parc. št. 1240 k. o. 1456 - Novo mesto = 19,7 m in več, in
- od objekta na zemljišču s parc. št. 1236/1 k. o. 1456 - Novo mesto = 22,3 m in več.



Slika 6: Prikaz odmikov načrtovanega prizidka od sosednjih objektov

3 SKLADNOST Z JAVNIM INTERESOM IN CILJI PROSTORSKEGA RAZVOJA OBČINE TER PRAVNIMI REŽIMI

3.1 Veljavni prostorski akt

Na obravnavanem območju velja Občinski prostorski načrt Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 101/09, 37/10 - teh. popr., 76/10 - teh. popr., 77/10 - DPN, 26/11 - obv. razl., 4/12 - teh. popr., 87/12 - DPN, 102/12 - DPN, 44/13 - teh. popr., 83/13 - obv. razl., 18/14, 46/14 - teh. popr. In 16/15 ter Dolenjski uradni list, št. 12/15, 15/17 - obv. razl., 13/18, 13/18 - obv. razl., 15/18 in 16/18).

V strateškem delu OPN sta **v 8. členu** med drugimi navedena sledeča cilja prostorskega razvoja občine:

(1) Uravnotežen prostorski razvoj Novega mesta in drugih naselij glede na njihovo vlogo v omrežju naselij se zagotavlja z ustreznimi prostorskimi možnostmi za razvoj stanovanj ter gospodarskih in družbenih dejavnosti predvsem v Novem mestu in v drugih večjih naseljih glede na njihov pomen v omrežju naselij, z zagotavljanjem prostorskih možnosti za širitev naselij in z ustreznim opremljanjem z GJI.

....

(11) S prostorskim razvojem in ureditvami se bo omogočalo ohranjanje kulturne dediščine ter njeno vključevanje v družbeni in gospodarski razvoj občine.

Nameravani posegi so **skladni s cilji prostorskega razvoja občine**.

V izvedbenem delu OPN je obravnavano območje opredeljeno kot del enote urejanja prostora z oznako NM/14-j, kjer je opredeljena namenska raba prostora CU - osrednja območja centralnih dejavnosti – mestno jedro Novega mesta.

Slika 7: Izsek iz OPN MO Novo mesto (vir: PISO, avgust 2018)

V prvih štirih odstavkih 76. člena OPN (Splošni PIP o velikosti in oblikovanju objektov) je navedeno:

(1) Objekti in prostorske ureditve se ob upoštevanju PIP tega odloka prilagodijo tradicionalnim oziroma sodobnim kvalitetnim objektom in ureditvam v okolici po stavbnih volumnih, višini in regulacijskih črtah, naklonu streh in smereh slemen, barvi in teksturi streh in fasad, načinu ureditve odprtega prostora, urbani opremi in drugim kakovostnim oblikovnim značilnostim prostora.

(2) Objekti na posamezni gradbeni parceli morajo biti medsebojno oblikovno usklajeni in usklajeni z osnovnim objektom glede gabaritov, naklonov in oblikovanja streh in fasad ter morajo biti praviloma manjši in nižji od osnovnega objekta. Izjema so EUP, v katerih so posebej dopustni višinski poudarki oziroma višji gabariti od obstoječih ter obstoječi objekti, ki se rekonstruirajo.

(3) Pri določanju višine stavb se poleg predpisanih dopustnih višin upošteva tudi vertikalni gabarit kakovostnega oz. prevladujočega tipa obstoječih stavb v EUP, da nove stavbe ne bodo izstopale iz silhuete naselja in da bodo ustrezno izkoriščene terenske danosti.

(4) Oblikovanje nadzidav in dozidav mora biti podrejeno kvalitetam oblikovanja osnovne stavbe, tako da se oblikuje gabaritno in oblikovno poenoten objekt. Pri nadzidavah se varuje silhueto naselja.

Individualno odstopanje je **skladno s splošnimi PIP o velikosti in oblikovanju objektov** in se z njim lahko doseže gradbeni namen prostorskega akta ob hkratnem upoštevanju drugih prostorskih izvedbenih pogojev. Načrtovani poseg, ki pomeni odstopanje od PIP v veljavnem OPN, bo z urbanističnega vidika sprejemljiv, saj je načrtovana prizidava k obstoječemu objektu umaknjena z gradbene linije ob Jerebovi ulici, višina prizidave je K+ P, kar pomeni, da je za eno etažo nižja od osnovnega objekta, streha pa bo ravna. Zagotovljeni so dostop do prizidave oz. navezava na javno cesto, parkirne površine in navezava na omrežja gospodarske javne infrastrukture. Na preostalem delu zemljišča se ohranja vrt. Z načrtovano prizidavo, s katero se uveljavljajo sodobni pristopi arhitekturnega oblikovanja in s tem skladna navezava na objekt, zgrajen v letu 1935, bo zagotovljena ohranitev podobe naselja oziroma tipologija gradnje na tem delu mestnega jedra Novega mesta, za katerega so značilne prostostoječe hiše – vile z vrtom, prizidek pa bo umaknjen z gradbene linije v notranjost parcele.
Glede na odmike nameravane prizidave od sosednjih zemljišč in objektov individualno odstopanje ne bo povzročilo vplivov na sosednje objekte in tudi ne bo vplivalo na možnost izrabe sosednjih zemljišč, prav tako ne bo povzročilo poslabšanja bivalnih in delovnih razmer.

V prvem odstavku 83. člena OPN (Splošni PIP za gradnjo in urejanje parkirnih mest in garaž) je navedeno:
(1) Pri novogradnjah in pri spremembi namembnosti je 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.

V preglednici 3 v petnajstem odstavku 83. člena OPN je navedena zahteva, da *se zagotovi eno parkirno mesto na 30 m^2 za pisarniške prostore kategorije 12203 - Druge upravne in pisarniške stavbe* (mešani poslovni programi).

Nameravani posegi **odstopajo pa od splošnih PIP za gradnjo in urejanje parkirnih mest in garaž**, ker bi bilo zagotavljanje zadostnega števila parkirnih mest za nestanovanjske dele stavbe na gradbeni parceli glede na določila petnajstega odstavka 83. člena OPN (preglednica 3, določila za objekte 12203 - Druge upravne in pisarniške stavbe (mešani poslovni programi)) nesmotrno oziroma nesorazmerno in bi povzročilo zmanjšanje bivalnih kakovosti na tej in sosednjih gradbenih parcelah. Predvidena namembnost objekta (bivanje, mirna poslovna – pisarniška dejavnost) v mestnem jedru je skladna z načrti oživljanja tega dela mesta in tudi z načeli trajnostne mobilnosti, ki sodi med prioritetne cilje razvoja Mestne občine Novo mesto, zato je smotrno dopustiti odstopanje od navedenega pogoja v OPN na način, da se ta zahteva zmanjša na eno parkirno mesto/100 m^2 pisarniških površin. Poleg tega je obravnavana lokacija na območju mestnega jedra s strnjeno tipologijo gradnje, kjer je v bližini več skupnih oziroma javnih parkirnih površin, zato je smiselno omogočiti, da se parkirna mesta, ki jih ni mogoče zagotoviti na gradbeni parceli, zagotovijo na drugih, lahko tudi skupnih ali javnih parkirnih mestih v mestnem jedru.

V drugem odstavku 111. člena OPN (Podrobnejši PIP za območja centralnih dejavnosti) so v preglednici podani podrobnejši PIP za osrednja območja centralnih dejavnosti - mestno jedro Novega mesta (CU).

V točki 2 (Faktor izrabe in faktor zazidanosti na gradbeni parceli) je določeno, da je dopustna *obstoječa izraba, dopustno je povečanje v okviru dopustne rekonstrukcije stavb in povečanje v primerih urejanja z OPPN, če je rešitev pridobljena skladno s predpisi o javnih arhitekturnih natečajih.*

Nameravani posegi **odstopajo od podrobnejših PIP za površine mestnega jedra (CU)** zaradi preseganja obstoječega FZ in FI, ki je sicer dopustno zgolj v primeru sprejetja OPPN in javnega natečaja. Vendar pa gre za poseg, ki je skladen z zahtevami pristojne institucije za varstvo kulturne dediščine, kar je razvidno iz Kulturnovarstvenega mnenja, št. 35105-0317/2018/2 z dne 20. 7. 2018.
Po podatkih iz PISO (avgust 2018) gradbena parcela meri 797 m2, tlorisna površina obstoječe stanovanjske hiše z dvema zimskima vrtovoma znaša cca 108 m^2, površina dveh lop na vrtu pa znaša 25,5 m^2, tako da FZ v obstoječem stanju znaša 16,8 %.
Z nameravano gradnjo prizidka v kletni in pritlični etaži, vključno z zunanjimi stopnicami ali zunanjim dvigalom, z bruto tlorisno površino 71 m^2, ki je delno načrtovan na območju že obstoječega zimskega vrta, bo pozidana površina na celotni gradbeni parceli povečana na skupaj cca 200 m^2. Posledično bo FZ povečan na 25,1 %. Iz tega sledi, da nameravana gradnja ne bo v neskladju s tipologija pozidave na tem delu mestnega jedra Novega mesta in ne bo vplivalo na podobo naselja. Zaradi navedenega za nameravan poseg ni smiselno izvajati javni natečaj niti pripravljati OPPN.

V točki 6 (Merila in pogoji za oblikovanje) je glede gabaritov navedeno, da *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.*

Nameravani posegi **odstopajo od podrobnejših PIP za CU** zaradi preseganja horizontalnih gabaritov. Vendar pa gre za poseg, ki ohranja značilnosti tipologije pozidave na tem območju, ki ne vpliva na sosednje objekte in na možnost izrabe sosednjih zemljišč in za poseg, ki je skladen z zahtevami pristojne institucije za varstvo kulturne dediščine, kar je razvidno iz Kulturnovarstvenega mnenja, št. 35105-0317/2018/2 z dne 20. 7. 2018.

V tretjem odstavku 123. člena OPN (Posebni PIP za EUP na območju urbanističnega načrta Novo mesto) so za območje enote urejanja prostora z oznako NM/14-j navedeni posebni prostorski izvedbeni pogoji:

NM/14-j	Seidlova in Jerebova ulica	Ob Seidlovi cesti se na tem območju ohranja značaj mestne ulice z meščanskimi vilami, tudi dozidave ali nadomestne gradnje povzemajo oblikovanje kakovostnih, za ta prostor značilnih vil. V Ulici talcev in Jerebovi ulici so potrebne prenove stanovanjskih blokov, predvsem kakovostne preureditve fasad. Otroško igrišče v Parku Evropske unije se ohranja in redno vzdržuje. Postavitev objektov, razen infrastrukture za otroško igrišče, ni dopustna. Na delu zemljišč je evidentirano poplavno območje, zato se pri načrtovanju in gradnji upoštevajo določila PIP varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami.

Nameravani posegi **niso posebej navedeni/predpisani oz. dopustni v posebnih PIP za enoto urejanja prostora z oznako NM/14-j**. Vendar pa gre za poseg, ki je skladen z zahtevami pristojne institucije za varstvo kulturne dediščine v Kulturnovarstvenem mnenju, št. 35105-0317/2018/2 z dne 20.7.2018.
Te posebne PIP bi bilo smiselno dopolniti s PIP, s katerimi bo dopuščeno povečanje horizontalnih gabaritov obstoječega objekta ob pogoju, da s tem soglaša pristojna služba za varstvo kulturne dediščine.

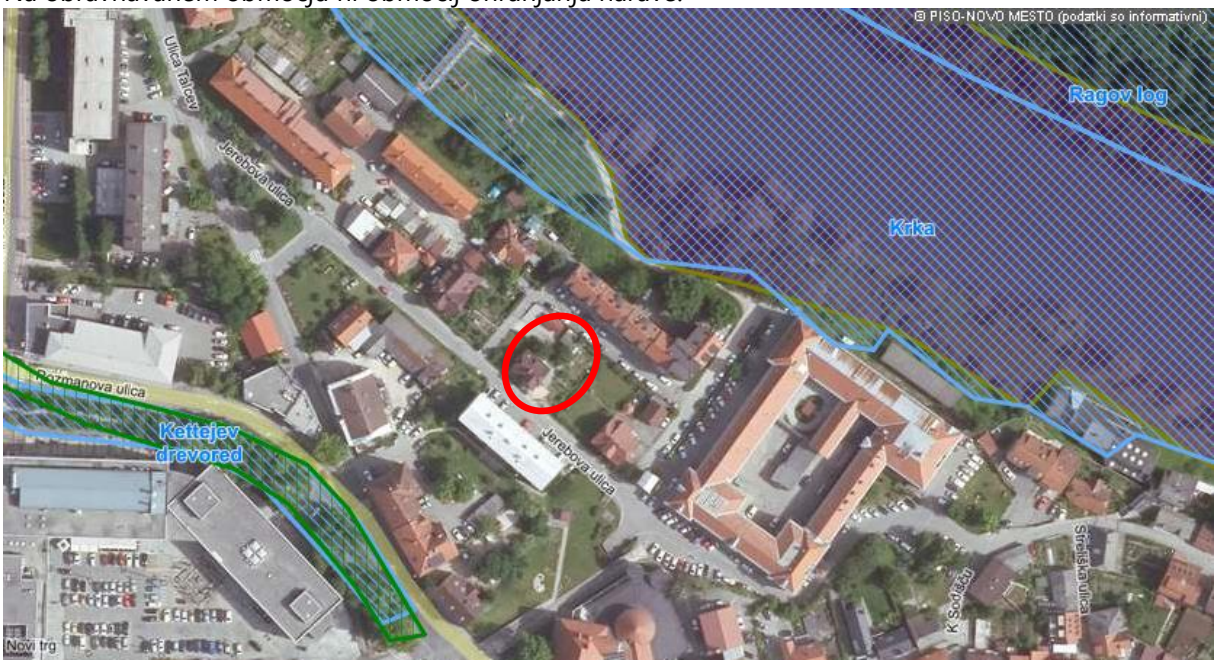
3.2 Varstveni režimi

Na obravnavano območje sega vplivno območje spomenika Novo mesto - Mestno jedro, ki ima status naselbinske dediščine (EŠD 492, Odlok o razglasitvi nepremičnih kulturnih spomenikov lokalnega pomena na območju Mestne občine Novo mesto, Dolenjski uradni list, št. 30/2016-108).

Slika 8: Prikaz območij varstva kulturne dediščine (vir: PISO, avgust 2018)

Nameravani posegi **so skladni s cilji varstva kulturne dediščine**, kar je ugotovljeno v Kulturnovarstvenem mnenju, št. 35105-0317/2018/2 z dne 20.7.2018.

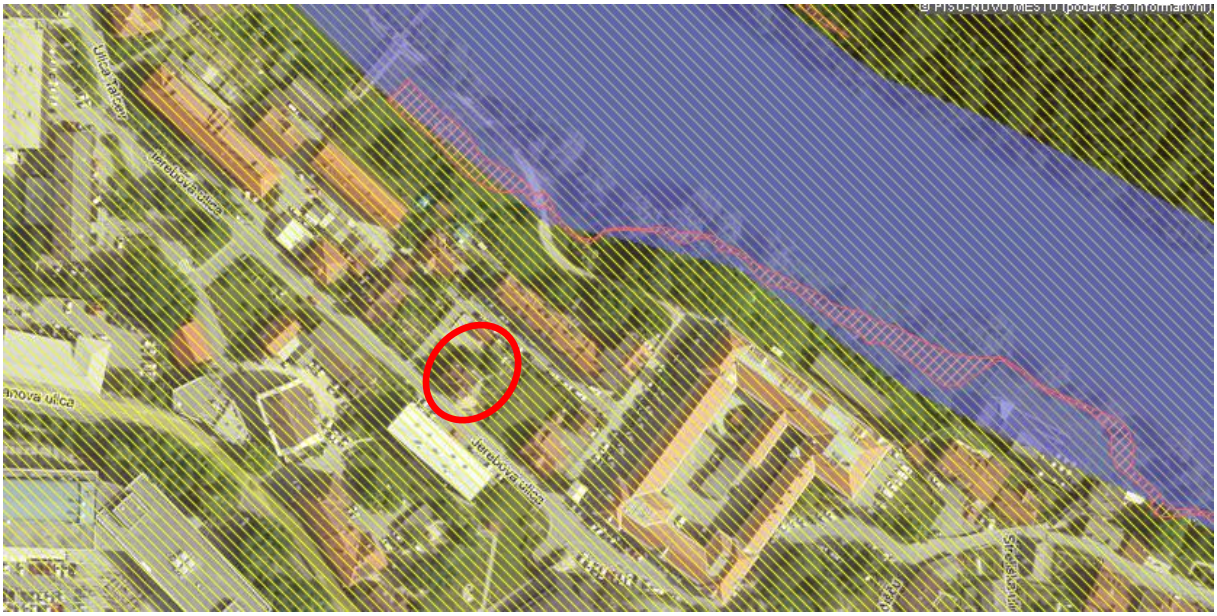
Na obravnavanem območju ni območij ohranjanja narave.



Slika 9: Prikaz območij ohranjanja narave (vir: PISO, avgust 2018)

Nameravani posegi **so skladni z zahtevami za ohranjanje narave.**

Po podatki iz državnih podatkovnih baz gre za **erozijsko območje,** in sicer za opozorilno območje, kjer so potrebni običajni zaščitni ukrepi.



Slika 10: Prikaz erozijskih in poplavnih območij (vir: PISO, avgust 2018)

Nameravani posegi **so skladni z zahtevami za varstvo pred erozijo**.

3.3 Dejanska raba tal

Slika 11: Prikaz dejanske rabe tal. Opečno rjava barva prikazuje pozidane površine (vir: PISO, avgust 2018)

Nameravani posegi **ne spreminjajo dejanske rabe tal,** saj so predvideni na območju, ki je po državnih podatkovnih bazah opredeljeno kot pozidane površine.

3.4 Opremljenost z gospodarsko javno infrastrukturo

Na obravnavanem zemljišču je zagotovljena okoljska, energetska infrastruktura in komunikacijska infrastruktura, na katero se lahko priključi prizidek k obstoječemu objektu.

Slika 12: Prikaz obstoječe gospodarske javne infrastrukture na obravnavanem območju (vir: PISO, avgust 2018)

4 UTEMELJITEV SKLADNOSTI Z DOLOČBAMI ZUREP-2 GLEDE NA NAMEN

V okviru obravnavanega individualnega odstopanja se na gradbeni parceli, ki jo sestavljajo zemljišča s parcelnimi številkami 1239/2, 1239/3, 1239/4 in 1239/5, vse k. o. 1456 - Novo mesto, dopusti:

1. povečanje obstoječe stanovanjske stavbe s povečanjem obstoječih FZ in FI, in to ne glede na določbe 2. točke (preglednice 11. CU) drugega odstavka 111. člena OPN, torej brez urejanja z OPPN in brez pridobitve rešitve z javnim arhitekturnim natečajem,
2. povečanje horizontalnega gabarita obstoječe stavbe, in to ne glede na določbe 6. točke (preglednice 11. CU) drugega odstavka 111. člena OPN, torej četudi povečanje ni posebej predpisano v EUP, in
3. zmanjšanje zahtev za zagotavljanje parkirnih površin na gradbeni parceli na najmanj eno parkirno mesto/100 m^2 površin nestanovanjskih delov stavbe ter zagotovitev tega oziroma teh parkirnih mest zunaj gradbene parcele na drugih, lahko tudi skupnih ali javnih parkirnih mestih v mestnem jedru, in to ne glede na določila prvega odstavka 83. člena OPN in ne glede na določila v preglednici 3 v petnajstem odstavku 83. člena OPN.

Individualno odstopanje se nanaša na nameravano gradnjo prizidka k obstoječi stanovanjski stavbi v kletni in pritlični etaži, vključno z zunanjimi stopnicami ali zunanjim dvigalom, s katerim se skupna zazidana površina zemljišča pod stavbo poveča na skupaj 200 m^2, zaradi česar bo FZ povečan na 25,1 %, oboje z dopustnim povečanjem še za do 5 %.

Obravnavano odstopanje je skladno z ZUreP-2 in je dopustno, saj, kot je bilo že pojasnjeno v zgornjih poglavjih:

– ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine,

- bo z njim lahko dosežen gradbeni namen OPN ob upoštevanju drugih prostorskih izvedbenih pogojev v tem aktu, nameravana gradnja pa ne bo spremenila načrtovanega videza območja, poslabšala bivalnih in delovnih razmer na njem in ne bo povzročila motečega vpliva na podobo naselja in krajine,
- ne zmanjšuje možnosti pozidave sosednjih zemljišč, saj je omejeno na gradbeno parcelo,
- in ni v nasprotju s pravnimi režimi, ki veljajo na obravnavanem območju, poleg tega pa na tem območju ne velja noben državni prostorski načrt.

5 VIRI

- Občinski prostorski načrt Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 101/09, 37/10 – teh. popr., 76/10 - teh. popr., 77/10 - DPN, 26/11 - obv. razl., 4/12 - teh. popr., 87/12 - DPN, 102/12 - DPN, 44/13 – tehn. popr., 83/13 - obv. razl., 18/14, 31/14 - OPPN, 46/14 - teh. popr. in 16/15, ter Dolenjski Uradni list, št. 12/2015, 15/17 - obv. razl., 13/18, 13/18 - obv. razl., 15/18 in 16/18)
- Prostorsko informacijski sistem občin (http://www.geoprostor.net/piso) (avgust 2018)
- Kulturnovarstveno mnenje Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije, št. 35105-0317/2018/2 z dne 20. 7. 2018
- Projektna dokumentacija – IDZ idejna zasnova za rekonstrukcijo in dozidavo večstanovanjske stavbe in podporni zid v Novem mestu na zemljišču parc. št. 1239/2 in 1239/4, obe k. o. 1456-Novo mesto, izdelal PAGRAS d.o.o., Adamičeva 2, 8000 Novo mesto, številka projekta ARH-01/2018, maj 2018