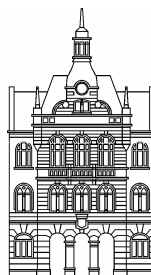




Mestna občina Novo mesto



**Občinska uprava
Oddelek za prostor**

*Seidlova c.1
8000 Novo mesto
tel.: 07 / 39 39 281, faks: 07 / 39 39 282
e-pošta: mestna.obcina@novomesto.si
www.novomesto.si*

Številka: 3505-16/2006-1902
Datum: 13. 1. 2009

**PROJEKTNA NALOGA
ZA IZVEDBO
URBANISTIČNO ARHITEKTURNE DELAVNICE
MESTNA TRŽNICA NOVO MESTO**

Pripravil: Igor Merlin, univ. dipl. ing. arh., višji svetovalec

Novo mesto, januar 2009

UVOD

Mestna občina Novo mesto je leta 2000, po končanem denacionalizacijskem postopku, od novih starih lastnikov odkupila zemljiške parcele, na katerih obratuje mestna tržnica na Florjanovem trgu v historičnem mestnem jedru Novega mesta. V naslednjih letih so bila izvedena nekatera pripravljalna dela za izvedbo arhitekturnega natečaja, do katerega pa zaradi pomanjkljivega programa, nedoločenih virov financiranja in organizacijske nedorečenosti ni prišlo. V zadnjih letih, po izgradnji večjih nakupovalnih centrov v predmestnih območjih Novega mesta, se na tržnici ohranja specifična sezonska ponudba kmetijskih pridelkov in izdelkov ter neživilskih tržnih artiklov, ki dajejo in ohranjajo značaj mestne tržnice.

Do druge svetovne vojne je bil glavni prostor trgovanja v Novem mestu Glavni trg, prej imenovan z različnimi imeni, pri čemer je bila vsakdanja in ekskluzivna ponudba zagotovljena v trgovinah v objektih, ki trg določajo. Občasna in branjevska ponudba je bila zagotovljena na stojnicah, utrip trgovanja na Glavnem trgu pa najbolj izpričujejo likovna dela Božidarja Jakca. Še prej, pred stoletji, so mestni predpisi zahtevali, da trgovec v tranzitu na trgu zagotovi kratkotrajno ponudbo blaga na svoji konjski vpregi, ki je trajala do nekaj dni.

V drugi svetovni vojni je bil v nemškem bombnem napadu uničen velik del stavbnega fonda med Glavnim trgom in Kapitljem. V času obnove po vojni in v petdesetih letih, ki jo je vodil arhitekt Marjan Mušič s sodelavci, je bilo nadomestno zgrajenih več objektov na Glavnem in Prešernovem trgu, med posebnimi funkcionalnimi ureditvami pa je bila locirana tržnica na obstoječo lokacijo, kar je bila tudi posledica tlakovanja in drugih ureditev na Glavnem trgu in Rozmanovi ulici za namen izboljšane tranzita v času naraščajočega motornega prometa, ki vključuje tudi ves tovarni promet v času, ko je bil Kandijski most edini most preko reke Krke v Novem mestu, ki je tak promet omogočal.

Poleg stojnic sta bili na tržnici v dveh kioskih organizirani mesnica in ribarnica, ki sta bili v zadnjih desetletjih, v času tržnih sprememb, preurejeni in nimata več nekdanjega pomena. Novi trgovski centri ob prometnih vpadnicah v Novo mesto in v večjih stanovanjskih soseskah imajo v sklopu ponudbe zagotovljeno osnovno ponudbo sadja in zelenjave, mesa in mesnih izdelkov ter nekateri celo zadovoljivo ponudbo rib in morskih sadežev za povprečnega kupca. Mobilnost omogoča tudi nakup kmetijskih pridelkov in drugih živilskih in neživilskih artiklov na specializiranih kmetijah in ribogojnicah v ožji in širši okolici Novega mesta. Specialno ponudbo sadja in zelenjave zagotavljajo tudi drugi trgovci v kioskih, razpršenih po mestu.

Predvidena dolgoročna preureditev oziroma posodobitev mestne tržnice mora biti izvedena v kontekstu celostne preureditve območja Prešernovega in Florjanovega trga ter Sokolske ulice z neposredno navezavo na Glavni trg. Le tako bosta zagotovljeni funkcionalna in urbano sociološka podlaga za dolgoročno delovanje tržnice. Na podlagi historičnih izkušenj je potrebno zagotoviti urbanistično zasnovo, ki bo določala mestni utrip v več naslednjih desetletjih ali celo stoletjih. Za ta namen je potrebno z urbanistično delavnico zagotoviti strokovni, laični in politični konsenz zainteresiranih javnosti.

URBANO SOCIOLOŠKE PODLAGE ZA UREDITEV MESTNE TRŽNICE

Vsak historični trg in v nadaljnjem razvoju mesto se je lahko razvil samo v pogojih ponudbe in povpraševanja. Novo mesto se je razvilo na naravno zavarovanem okljuku reke Krke na že prej kvantitativno in kvalitativno poseljenem območju, kar pričajo arheološka najdišča v Novem mestu in ožji in širši okolici. Zgodovina nam sporoča, da se je Novo mesto diskontinuirano razvijalo skozi celotno zgodovino. Po ustanovitvi mesta so ga petnajstili požari, kužne bolezni in turški vpadi v okolici in bombardiranje v drugi svetovni vojni. Obzidano mesto, ki ga danes poznamo kot mestno jedro Novega mesta se je posodobljeno ohranilo v današnji čas. Število prebivalcev se je v času bolezni in požarov zmanjšalo za polovico, v zadnjih šestdesetih letih pa zvečalo za desetkrat. V zadnjih desetletjih so se nekateri potomci staroselcev zaradi nekvalitetnih pogojev bivanja odselili ali preselili v predmestna območja, v mesto jedro pa so se priselili novi prebivalci s specifičnim živlenskimi slogom. Starim kot novim prebivalcem tako mestnega jedra kot celovitega mesta in občine pa je skupna identifikacija pripadnosti Novemu mestu historično mestno jedro z vsem organizacijskim in duhovnim utripom, predvsem pa stavbnim fondom kot razpoznavno duhovno materialno vsebino.

V vsakem mestu je vsakodnevno profani kraj srečevanja in družabnosti tudi tržnica, ki ga v zadnjih desetletjih nadomeščajo trgovski centri, ki nastajajo v predmestnih območjih.

Mestna občina Novo mesto želi na razpoložljivem prostoru tržnice in v nekaterih sosednjih objektih, katerih lastniki se v vseh pogledih istovetijo z namero občine, dolgoročno posodobiti in povečati mestno tržnico za namen sezone in specialne ponudbe živilskih in neživilskih artiklov ter spremljajočih dejavnosti v kvalitetnih in vabljivih sodobnih interierjih in eksterierjih, s katerimi se bodo Novomeščani istovetili ter tako postali prostori druženja, vabljivi pa bodo tudi za obiskovalce iz širše regije in turiste.

Skladno z ureditvijo tržnice je potrebno urediti širše območje Florjanovega in Prešernovega trga ter Sokolske in Muzejske ulice za namen preureditve iz tranzitnega vzdolžnega prostora v kvalitetno mesto tvorne ambiente z ureditvijo tekočega in mirujočega prometa, poleg tranzitnega, servisnega in urgentnega prometa, prvenstveno namenjenega pešcem.

OBSTOJEČE STANJE MESTNE TRŽNICE

Območje mestne tržnice in objektov Glavni trg št. 25 do 29

Ponudba tržnice v kioskih in pod nadstreškom je v preteklih desetletjih, pred izgradnjo trgovskih centrov v predmestju, zagotavljala kvalitetno ponudbo sezonskih kmetijskih pridelkov, mleka in mlečnih izdelkov, gozdnih sadežev in gob ter drugih živilskih in neživilskih artiklov. V zadnjih desetletjih so se spremenili zdravstveni, higieni in drugi pogoji za trženje, predvsem živilskih artiklov. Istočasno se je zaradi razpada manjših več funkcionalnih kmetij kot posledica specializacije kmetijske proizvodnje, polne zaposlenosti in s tem povečanega socialnega varstva na podlagi gospodarskega razvoja mesta, zmanjšala ponudba branjevk oziroma ponudba iz

prve roke. V veliki meri so ponudbo nadomestili trgovci, ki preprodajajo artikle z veletržnic.

V preteklih desetletjih funkcionalna tržnica je v času največjega razcveta povzročala prometne obremenitve tekočega in mirujočega prometa s kaosom, ki so z veljavnimi občinskimi prometnimi režimi na območju mestnega jedra deloma odpravljeni, kršitve pa sankcionirane. Posledičen je manjši obisk oziroma zmanjšano trgovanje na tržnici.

V objektih Glavni trg št. 25 do 29 delujejo trgovske in storitvene dejavnosti, tako v pritličjih kot v nadstropjih nekaterih objektov. Stanovanjska namembnost je zanemarljiva. Etaže prvega nadstropja, gledano z Glavnega trga, so v objektih št. 25, 26 in 27 neizkoriščeni. Neizkoriščena so tudi podstrešja, ki obsegajo velike volumne in so primerna za ureditve za poslovne in/ali upravne ali stanovanjske namene.

Za preureditve je predvsem pomemben bodoči režim tekočega in mirujočega prometa ob obravnavanem območju ter konsenz o namembnosti posameznih etaž objektov, ki je v obstoječem PUP za mestno jedro Novega mesta omejen na stanovanjsko namembnost v etažah nad pritličjem z dopuščeno poslovno dejavnostjo v etažah z direktnim dostopom iz višje ležečega terena po obvezni razlagi PUP iz leta 2000.

OBSTOLEČE STANJE PREŠERNOV IN FLORJANOV TRG

Območje Prešernovega in Florjanovega trga je bilo med drugo svetovno v veliki meri uničeno in po vojni v nekaterih delih obnovljeno. To velja za niz objektov Prešernov trg št. 4 do 7, znanih po uporabnikih prostorov, to so Zarja d.d. in Zavod za zdravstveno zavarovanje Slovenije (ZZZS). Obnovljeni in nadomestno zgrajeni so bili tudi objekti Florjanov trg št. 2 (Smrdujeva hiša) in št. 3 ter Muzejska ulica št. 4 (bivše sodovičarstvo More). Nikoli obnovljeno ni bilo gospodarsko poslopje pri Kozinovi hiši (Prešernov trg št. 1 in 2), to je objekt, ki v smeri proti domu kulture omejuje prostor gostinskega vrta San Sebastian. Ob mesto tvornih namembnosti in pomenih objektov velja omeniti lokacijo Doma kulture (Anton Podbevšek Teater) in po letu 1980 prenovljeni niz objektov Florjanov trg št. 4 in 5 ter objekt Prešernov trg št. 14, v katerih so nad poslovnimi lokali v pritličjih urejena sodobna stanovanja z notranjimi atriji.

Iz nekaterih strokovnih mnenj je razbrati, da je Prešernov trg pod Kapitljem historični zemetek Novega mesta, ki je bil po ustanovitvi mesta leta 1365 razširjen na območje, ki ga danes definira Glavni trg oziroma širše območje mestnega jedra.

Območje Prešernovega in Florjanovega trga je danes zaradi glavnega enosmernega prometnega režima skozi mestno jedro v veliki meri tranzitnega pomena, ki mu manjkajo mesto tvorne vsebine kot prilagoditev ureditev za pešce in mirujoči promet.

OBSTOJEČE STANJE SOKOLSKA ULICA

Sokolska ulica na celotnem upravnem poteku ima za nemoteno delovanje omejene možnosti zaradi prometne obremenjenosti ob nezadostnih površinah za pešce. Zaradi takega stanja, kljub nekaterim poskusom iz preteklosti, dejavnosti v objektih ne morejo zaživeti.

V urbanistični delavnici je potrebno ugotoviti možnosti za ureditev površin za pešce, kar je, poleg zagotovitve možnosti za poslovne dejavnosti in bivanje v območju, pomembno zlasti za revitalizacijo Sokolskega doma.

PROMET

Novo mesto je bilo zgrajeno in kasneje v srednjem veku obzidano na skrbno izbranem naravno varovanem območju na strmih bregovih nad okljukom reke Krke. Takratna umestitev na težko dosegljivo območje ima v sodobnem času posledice zaradi pomanjkljive peš dostopnosti v mestno jedro iz predmestij razširjenega mesta. Omejitve so »kanjon« reke Krke, Ragov log, Marof in Portoval; vse danes razpoznane varovane zelene dobrine mesta. Zaradi velike relativne velikosti mestnega jedra v primerjavi z razpršenim predmestjem mesta z zelo majhnim številom prebivalcev (ca. 22.000), je težko organizirati javni mestni potniški promet in druge ureditve, ki bi omogočale zaprtje mestnega jedra za motorni promet. Individualne in kolektivne pobude za zaprtje mestnega jedra oziroma Glavnega trga po vzoru iz drugih mest, ki z Novim mestom niso primerljiva, so bile obravnavane na mestni občini večkrat v obdobju po letu 2000. Izdelane so bile strokovne podlage za zaprtje celotnega Glavnega trga ali le delno brez opredeljenih predlogov. Leta 2004 je bila izvedena Anketa med lastniki in najemniki poslovnih prostorov v mestnem jedru in na Novem trgu*. Rezultati so pokazali naslednje:

- 88% vprašanih je bilo proti zaprtju mestnega jedra za motorni promet,
- 63% vprašanih je bilo proti preprečitvi vsaj tranzitnega prometa skozi mestno jedro,
- 68% vprašanih ne bi bilo pripravljenih sovlagati v garažno hišo,

(* _ Anketa: Mestna občina Novo mesto; Novomeško mestno jedro 2004; Anketa med lastniki in najemniki poslovnih prostorov; Poročilo).

Območje predvidene urbanistične delavnice je tangirano z vsemi oblikami motornega, kolesarskega in peš prometa na Glavnem trgu, Prešernovem in Florjanovem trgu ter drugih sekundarnih in terciarnih mestnih ulicah. Vsekakor mora biti mestno jedro prometno prekrvavljeno za potrebe oskrbe, servisa in urgence ter potreb stanovalcev mestnega jedra.

Urbanistična delavnica naj ugotovi, ali je ob naboru lokacij garažnih hiš izven mestnega jedra, zagotovljen konsenz za gradnjo garažnih hiš na območju Florjanovega trga in na območju med Prešernovim trgom in Kapitljem. Obe v okvirih ekonomike gradnje in v skladu s predlaganimi ureditvami tekočega motornega prometa.

VARSTVO KULTURNE DEDIŠČINE

Na območju urbanistične delavnice je evidentiranih več enot varovanja kulturne dediščine, tako urbanističnih kot arhitekturnih vsebin:

1. Mestno jedro Novega mesta,
2. Glavni trg,
3. posamezni objekti, naštetih v smernicah ZVKD RS.

Mestna občina Novo mesto želi v skladu z načrtom revitalizacije obravnavanega območja, investicijskimi pobudami ter pobudami strokovnih in laičnih javnosti v urbanistični delavnici pridobiti take usmeritve, ki bodo zagotavljale izvedbo arhitekturnega ali arhitekturnih natečajev ter posledične izgradnje oziroma prenove, ki bodo poleg zadostitve vsem zakonsko normiranim pogojem na področju graditve objektov, zdravja in drugih zakonodaj, zagotovili usmeritve varovanja kulturne dediščine. Pri tem pričakuje občina zasledovanje jasnega cilja: zagotovitev pogojev za tako revitalizacijo, ki bo namenjena ne samo prezentaciji historičnih elementov, ampak priljudne uporabnosti in urbanistično arhitekturne podobe za vse generacije prebivalcev Novega mesta te in naslednjih generacij.

MESTNA OBČINA NOVO MESTO RAZPOLAGANJE Z ZEMLJIŠČI IN JAVNO ZASEBNO PARTNERSTVO

Mestna občina Novo mesto je zemljiški in/ali etažni lastnik večjega dela zemljišč ali objektov na območju urejanja. Lastniki zemljišč, ki niso v lasti MONM so bili o predvideni izvedbi urbanistične delavnice obveščeni na skupnem sestanku pri županu v novembru 2008. Njihove konkretne pobude se upoštevajo pri izvedbi urbanistične delavnice.

MONM po revitalizaciji oziroma posodobitvi tržnice ohrani 100% lastništvo na tržnici in pripadajočih servisnih prostorih v etažni lastnini.

NAMEN URBANISTIČNE DELAVNICE MESTNA TRŽNICA NOVO MESTO

Namen urbanistične delavnice je pridobitev strokovnega in političnega konsenza za ureditev mestne tržnice kot mesto tvornega območja trgovanja in druženja v taki obliki, ki bo prebivalcem Novega mesta v ponos in se bodo z njim identificirali.

Za namen ureditve tržnice je potrebna razširitev v objekte Glavni trg št. 25 do 29. Sprejeti konsenz bo zagotovil pravno podlago za nakup objektov, ki niso v lasti Mestne občine Novo mesto oziroma zagotovil pogoje za pogodbene zasebno javne investicije.

Ker so na obstoječi tržnici zagate in ker te vplivajo na ureditve na sosednjih območjih Florjanovega trga ter Sokolske in Muzejske ulice, je potrebna opredelitev urbanistične delavnice do urejanja delov navedenih območij.

Ker je za delovanje tržnice brez bistvenih sprememb prometnega režima v mestnem jedru potrebna zagotovitev zadostnega števila parkirnih mest, mora urbanistična delavnica podati usmeritve za potencialni lokaciji garažnih hiš na Florjanovem trgu in na lokaciji med Prešernovim trgom in Kapitljem ter podati usmeritve za ureditev Prešernovega trga, ki bi bil poleg motornega prometa prvenstveno namenjen pešcem.

Končni cilj urbanistične delavnice je pridobitev projektnih nalog za arhitekturno projektiranje, katerih avtor in/ali avtorji bodo izbrani v skladu z zakonodajo na

področju javnega naročanja, zakonodajo na področju graditve objektov in občinskimi prostorskimi akti.

ROK ZA IZVEDBO URBANISTIČNE DELAVNICE

Urbanistična delavnica se izvede v prvi polovici leta 2009.

Posledično se arhitekturni natečaj ali natečaji izvedejo v drugi polovici leta 2009.

FINANCIRANJE URBANISTIČNE DELAVNICE

Urbanistično delavnico financira Mestna občina Novo mesto iz proračunskih sredstev za leto 2009:

- urejanje prostora / strokovne podlage,
- urejanje prostora / prostorski akti,
- urejanje prostora / mestno jedro,
- oddelek za krajevne skupnosti, komunalo in kmetijstvo,
- Krajevna skupnost Center,
- drugi viri financiranja.

NAČIN IZVEDBE URBANISTIČNE DELAVNICE

Župan imenuje projektno skupino za izvedbo urbanistične delavnice v sestavi petih članov:

1. predsednik: Ivan Kuljaj, svetovalec župana
2. neodvisni strokovni koordinator: Marko Potočnik
3. poročevalec: Tomaž Levičar
4. strokovni svetovalec MONM: Igor Merlin
5. predstavnik KS Center: Zdravko Čuk, predsednik KS
6. strokovni sodelavec podjetja Komunala Novo mesto: Simon Štukelj
7. odnosi z javnostmi: Irena Potočar Papež

Komisija najprej potrdi projektno nalogo.

Z upravnim dopisom na ZVKD NM, Društvo Novo mesto in Društvo arhitektov Dolenjske in Bele krajine (DAD) ter javnim naznanilom v medijih se objavi začetek urbanistične delavnice. Pred tem se dogovori za tehnično podporo z usposobljeno projektantsko organizacijo, ki ima možnost izdelave grafičnih animacij dogovorjenih urbanistično arhitekturnih usmeritev.

Predsednik in neodvisni strokovni koordinator imata poleg drugega tudi nalogo usklajevanja nasprotnih interesov.