

IZHODIŠČA
za pripravo sprememb in dopolnitev
ureditvenega načrta stavbnega otoka
med Kastelčevo in Rozmanovo ulico
v mestnem jedru Novega mesta

- Naslov naloge: **IZHODIŠČA ZA PRIPRAVO
SPREMEMB IN DOPOLNITEV
UREDITVENEGA NAČRTA STAVBNEGA OTOKA
MED KASTELČEVO IN ROZMANOVO ULICO
V MESTNEM JEDRU NOVEGA MESTA**
- Investitor: **ZARJA, stanovanjsko podjetje, d.o.o. Novo mesto
Prešernov trg 5, 8000 Novo mesto**
- Izdelovalec: **GPI gradbeno projektiranje in inženiring, d.o.o.
Ljubljanska cesta 26, 8000 Novo mesto**
- Odgovorni predstavnik podjetja: **Robert Radakovič, univ. dipl. inž. grad.**

- Datum: **februar 2020**

Pri izdelavi izhodišč so sodelovali:

- Pooblaščen vodja izdelave:

**Ksenija Avsec, univ. dipl. inž. arh.
ZAPS A - 1214**

- Pooblaščen arhitekti in inženirji:

**Ksenija Avsec, univ. dipl. inž. arh.
ZAPS A - 1214**

**mag. Mojca Radakovič, univ. dipl. inž. grad.
IZS G - 1134**

- Projektant idejne zasnove: **Marjan Zupanc, univ. dipl. inž. arh.
ZAPS A – 0572**
- Predstavnik investitorja: **Klemen Kestnar, direktor tehnične službe**

KAZALO VSEBINE

1. INVESTICIJSKA NAMERA, OCENA STANJA IN RAZLOGI ZA PRIPRAVO SDUN 2	3
2. UTEMELJITEV SKLADNOSTI Z OPN IN SPLOŠNIMI SMERNICAMI NOSILCEV UREJANJA PROSTORA	4
3. OPIS IN GRAFIČNI PRIKAZI OBMOČJA S PRIKAZOM ZASNOV UMESTITVE NAČRTOVANIH OBJEKTOV IN DRUGIH POSEGOV V PROSTOR	11
3.1 VSEBINA SDUN 2.....	11
3.2 PRIKAZ STANJA PROSTORA	12
3.3 PREDLOG ZASNOVE OBMOČJA	22
4. OKVIRNI ROKI POSAMEZNIH FAZ V POSTOPKU PRIPRAVE SDUN 2	27
5. PRISTOJNI DRŽAVNI IN LOKALNI NOSILCI UREJANJA PROSTORA.....	28
6. PODATKI IN STROKOVNE PODLAGE, OBVEZNOSTI UDELEŽENCEV UREJANJA PROSTORA	29
7. GRAFIČNI PRIKAZI	30
8. PRILOGA	31

BESEDILO

1. INVESTICIJSKA NAMERA, OCENA STANJA IN RAZLOGI ZA PRIPRAVO SDUN 2

Predmetno območje se nahaja v osrednjem delu Novega mesta in predstavlja del starega mestnega jedra, z bližnjim Glavnim trgom. Lokacija, kjer že velja Odlok o ureditvenem načrtu stavbnega otoka med Kastelčevo in Rozmanovo ulico v mestnem jedru Novega mesta (Uradni list RS, št. 3/01, 68/07 in Dolenjski uradni list, št. 3/20 – UPB1; v nadaljnjem besedilu: UN), je vpeta med Rozmanovo in Kastelčevo ulico, v podolgovat trikotni prostor, ki je delno pozidan in delno zazelenjen.



- prikaz območja v širšem prostoru (Vir: PISO) -

Namen priprave sprememb in dopolnitev UN (v nadaljnjem besedilu: SDUN 2) je določitev podrobnejših prostorsko izvedbenih pogojev za pozidavo za namen stanovanjsko poslovne gradnje, zunanjo ureditev ter ureditev infrastrukture, ki je potrebna za funkcioniranje predmetnega območja. Razlog za spremembo zasnove stanovanjsko poslovnega objekta, ki ga je sicer na predmetni lokaciji možno graditi že po veljavnem UN, je v optimizaciji projektne rešitve, ki hkrati pomeni tudi bolj ekonomično rešitev. Velikost investicije po veljavnem UN namreč za podjetje ZARJA, stanovanjsko podjetje, d.o.o., Prešernov trg 5, 8000 Novo mesto (v nadaljnjem besedilu: pobudnik) predstavlja precejšnje poslovno tveganje, ki ga želi z drugačno zasnovo zmanjšati, pri tem pa še vedno zagotoviti kakovostne rešitve z manjšimi obremenitvami okolja, ki bodo skladne s kulturnovarstvenimi izhodišči glede oblikovanja pozidave v mestnem jedru. Le v primeru, da bi tekom priprave SDUN 2 prišlo do nerazumnega in neupravičenega nasprotovanja, nameravajo novo stavbo zgraditi po določilih trenutno veljavnega UN.

Investicijska namera za pripravo SDUN 2 zajema zemljišča pobudnika s parc. št. 1457, 1458, 1459 z dvema objektoma in zemljišče peš poti s parc. št. 1465/2, ki prečka območje, v lasti

IZVEDBENI DEL OPN

3.5 Podrobnejši PIP za posamezne PNR

111. člen (Podrobnejši PIP za območja centralnih dejavnosti)

(1) Območja centralnih dejavnosti – C, ki so namenjena oskrbnim, storitvenim in družbenim dejavnostim ter bivanju.

(3) Podrobnejši PIP za osrednja območja centralnih dejavnosti - mestno jedro Novega mesta (CU):

11. CU - osrednja območja centralnih dejavnosti - mestno jedro Novega mesta	
1 Tipologija zazidave: Eno ali večstanovanjske hiše v nizu ali prostostoječe hiše ter stavbe, namenjene javni rabi, v tipologiji historične zazidave.	
2 Faktor izrabe in faktor zazidanosti na gradbeni parceli: FZ, FI: obstoječa izraba, dopustno je povečanje v okviru dopustne rekonstrukcije stavb in povečanje v primerih urejanja z OPPN, če je rešitev pridobljena skladno s predpisi o javnih arhitekturnih natečajih.	
3 Dopustne dejavnosti: Poleg bivanja so dopustne dejavnosti trgovina ter storitvene dejavnosti, gostinstvo in turizem, poslovne dejavnosti, dejavnosti javne uprave, izobraževanje, zdravstvo in socialno varstvo, kulturne, verske, razvedrilne, rekreacijske in športne dejavnosti ter druge dejavnosti. Sprememba obstoječe stanovanjske namembnosti več etažnih stavb je dopustna pod pogojem, da se v stavbi ohranja vsaj eno stanovanje - praviloma v nadstropju ali v mansardi oz. v duhu tradicionalne razporeditve funkcij prostorov in v skladu z dopustnimi dejavnostmi v okviru PNR. Izjemoma se dopusti odstopanje, da se za javno dejavnost namenijo tudi cela stavba, vendar le v primeru, ko gre za izrazito mestotvorno dejavnost, ki povečuje prepoznavnost mestnega jedra in privablja obiskovalce - praviloma tam, kjer je stavba že v celoti poslovna oziroma javna. Sem spadajo kulturne dejavnosti, gostinstvo in turizem, kot galerija, hotel, knjigarna, izobraževalne dejavnosti in podobno.	
4 Dopustni objekti: stanovanjski objekti, nestanovanjski objekti, gradbeno inženirski objekti, če so namenjeni dejavnostim v območju.	
5 Dopustne gradnje: skladno s splošnimi PIP o vrstah dopustnih gradenj in drugih del. Za gradnje, ki so posegi v kulturni spomenik, posegi v vplivno območje kulturnega spomenika ali posegi v varstveno območje kulturnega spomenika (če obveznost določa akt o razglasitvi), je treba pridobiti kulturnovarstveno soglasje.	
6 Merila in pogoji za oblikovanje: Gabariti: - ni dopustno posegati v prostor prek obstoječih horizontalnih in vertikalnih gabaritov, razen v EUP, kjer je to posebej predpisano in če gre za povečave objektov, ki so usklajene s pogoji varstva kulturne dediščine; - na celotnem območju urejanja ni dopustno postavljati novih dominant v prostoru. Streha: - streha mora biti v naklonu 38-49 stopinj, kritina pa opečni zarezni ali bobrovec, izjemoma so dopustna odstopanja - odvisno od statusa in lastnosti objekta, kar se določi s kulturnovarstvenimi pogoji; - snegolovi so praviloma linijski in ne točkovni; - dopustna je bakrena ali druga ustrezna barvna pločevina za prekrivanje nizkih naklonov, frčad ipd.; - pri določanju tipa, naklona in smeri slemenja oziroma strehe in kritine se upoštevajo obstoječi kakovostni objekti na območju EUP; - na posamičnih dominantnih objektih ali zaključenih celotah objektov (npr. cerkev, samostan, proštija, sodišče) je dopusten drugačen naklon strehe in kritina z bakreno ali drugo pločevino ustrezne barve.	

-----+
| Fasade:
| - pri obdelavi fasad historičnih objektov se uporabljajo izvirni materiali, pri
| novih fasadah pa materiali, ki so skladni z okolico (avtohtona gradiva: dolenski
| kamen, ometi). Ohranja se obstoječe dekorativne elemente, če ti niso prisotni, se
| fasado ustrezno oblikuje v sodobnem duhu, v skladu z objekti znotraj posamezne EUP.
| Novi materiali (les, jeklo, steklo in umetni kamen) ne smejo predstavljati
| prevladujočega elementa na fasadi, razen v primerih, če to dopušča
| kulturnovarstveno soglasje;
| - fasade historičnih objektov se renovirajo v skladu s smernicami službe za varstvo
| kulturne dediščine in tako, da se ohranijo fasadna členitev, razmestitev in velikost
| odprtin ter barve in materiali. Stavbno pohištvo na objektih, ki pomembno
| soustvarjajo zgodovinsko podobo jedra, mora biti izvedeno v originalnih oblikah,
| dimenzijah, materialih in barvah.
| -----+
| 7. Druga merila in pogoji:
| Za območje naselbinske dediščine se pripravi načrt prenove. Območje ali del območja
| se lahko ureja tudi z OPPN, če je za območje urejanja pripravljen konservatorski
| načrt za prenovo.
| Za vse večje posege v območju jedra je treba rešitve pridobiti z variantnimi
| strokovnimi prostorskimi preveritvami oziroma z javnimi natečaji in delavnicami
| glede na pogoje za posamezno EUP. Drugi pogoji:
| - oprema avtobusnih postajališč in ulična oprema (tlaki, konfini, klopi, korita za
| cvetje in zelenje) so predmet posebnega izbora. Njihova postavitve in oblikovanje
| morata upoštevati urbanistično-arhitektonske in krajinske značilnosti prostora;
| - namestitve zabojnikov za odpadke na za to označena mesta ne sme razvrednotiti
| spomeniško-varstvenih in drugih kvalitete prostora;
| - dopustni so reklamni izveski in zlozljivi senčniki, oblikovani skladno s stavbo,
| na katero so nameščeni. Minimalna svetla višina do izveskov oz. senčnikov, ki segajo
| v ulični prostor, je 2,50 m, širina pa ne sme presegati polovice širine pločnika;
| - plakiranje je dopustno na posebnih, za ta namen oblikovanih stebrih in panojih
| ter na posebej rezerviranih mestih;
| - umeščanje naprav in objektov ter elementov, kot so satelitske in druge antene,
| pokrovi revizijskih jaškov, nadstreški, kioski, stojnice, lokacije in oblika posod
| za odpadke, gostinski vrtovi, druga urbana oprema, omarice za plin, zunanji deli
| klimatskih naprav, oglasne in info table, zračni vodi elektrike in ostale
| inštalacije, mora biti podrejeno zahtevam za ohranjanje arhitekturnih in
| urbanističnih ter dediščinskih kakovosti mestnega jedra Novega mesta. V ta namen se
| za umeščanje teh objektov, elementov in naprav določijo lokacije, ki niso vidno
| izpostavljene in ki ne bodo moteče v značilnih vedutah na mestno jedro in znotraj
| njega. Dimenzije, oblike, materiali in barve teh elementov naprav in objektov morajo
| upoštevati obstoječe kvalitete v mestnem jedru, ki jih je treba ohranjati in
| nadgrajevati. Za oblikovanje in umeščanje urbane opreme se pripravi katalog urbane
| opreme. V mestnem jedru se ob Krki uredi sklenjeno sprehajališče.
| -----+

115. člen (Podrobnejši PIP za površine GJI)

(1) Podrobnejši PIP za površine cest, železnic in drugih prometnih površin (PC, PŽ, PO)

-----+
| 30. PC - površine cest
| -----+
| 3. Dopustne dejavnosti: promet in skladiščenje, od tega kopenski promet in
| spremljajoče storitvene dejavnosti v kopenskem prometu. Dopustna je tudi trgovina
| na drobno z lastnimi motornimi gorivi. Na avtobusnih in železniških postajah so
| dopustne spremljajoče storitvene dejavnosti, trgovina in gostinstvo.
| -----+
| 4. Dopustni objekti: stavbe za promet, bencinski servisi in nestanovanjske stavbe
| ter gradbeno inženirski objekti, če so namenjene/-i dejavnostim v območju.
| -----+
| 5. Dopustne gradnje: skladno s splošnimi PIP o vrsta dopustnih gradenj in drugih del.
| -----+
| 6. Merila in pogoji za oblikovanje:
| Pri oblikovanju objektov in površin je obvezno:
| - upoštevanje urbanističnih, arhitekturnih in krajinskih značilnosti širšega
| območja;
| - oblikovna poenotenost, skladnost objektov in naprav.
| -----+

3.8 PIP na območjih predvidenih OPPN

137. člen (Splošni pogoji za pripravo, spremembo ali dopolnitev OPPN)

(1) Za območja, ki se urejajo z OPPN, se pripravi po en OPPN ali več OPPN, pri čemer je treba zagotoviti, da posamezen OPPN vključuje prostorsko in funkcionalno smiselno zaključeno enoto, vključno s predvidenimi zelenimi površinami in GJI ter da bo dinamika priprave posameznih OPPN zagotavljala smiselno faznost prostorskih ureditev.

(2) Če se izdelava OPPN samo za del območja, za katerega je predvidena izdelava OPPN, je treba pripraviti strokovne podlage za celotno območje OPPN, s katerimi se predvidijo celovite rešitve GJI za celotno območje.

(3) PNR in poteki GJI na območju OPPN, ki so prikazani v grafičnih prikazih tega OPPN, se v fazi priprave OPPN lahko prilagodijo podrobnim programskim zahtevam in razmeram na terenu, optimizaciji rešitev ter ureditvam dostopov in infrastrukture. Meje OPPN se lahko spremenijo, če se v strokovnih podlagah ugotovi utemeljena potreba po spremembi meje OPPN. Z vsakim novim OPPN je dopustno prekri in razveljaviti veljavni OPPN, ki ureja območje.

(5) Na območjih, na katerih je skladno s tem odlokom predvidena izdelava OPPN, se izdelajo strokovne podlage in predvidijo prostorske rešitve na način, da prispevajo k izboljšanju življenjskih pogojev, cestnega in drugega infrastrukturnega omrežja ter opremljenosti prostora z družbeno infrastrukturo in javnim prostorom v obstoječih naseljih, v katerih se načrtujejo.

(6) Določila tega člena odloka veljajo tudi za spremembe in dopolnitve veljavnih OPPN.

(7) Na območjih veljavnih OPPN so v grafičnih prikazih tega OPPN okvirno (informativno) prikazane prevladujoče PNR. Za dovoljevanje posegov v prostor se uporabljajo določila veljavnega OPPN.

(8) Za območja naselbinske dediščine, kulturne krajine ali območja druge dediščine, ki je značilen del prostora in grajenih struktur, ki je spomeniško območje ali varstveno območje, mora biti sestavni del OPPN tudi konservatorski načrt za prenovo.

(9) Osnutek OPPN mora v okviru rešitev in ukrepov za celostno ohranjanje kulturne dediščine vključevati tudi osnutek konservatorskega načrta za prenovo.

KONZERVATORSKI NAČRT

Za mestno jedro je že izdelan KONZERVATORSKI NAČRT za prenovo Glavnega trga in Rozmanove ulice v zgodovinskem jedru Novega mesta (št. 09/2014KN, izdelovalec: Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije, Restavratski center, Ljubljana, maj 2014; v nadaljnjem besedilu: Konzervatorski načrt).

Poleg analitičnega del vsebuje tudi izvedbeni del, kjer so prikazane splošne in podrobnejše usmeritve za celostno ohranjanje kulturne dediščine.

V nadaljevanju je podan kratek povzetek usmeritev, ki se nanašajo na predmetno lokacijo.

01-9.1 Splošne usmeritve

Zgodovinsko mestno območje mora biti s svojo edinstveno dediščino nosilec kulturne identitete mesta in pomemben dejavnik v nadaljnjem razvoju mestne družbe.

A) Zasnova oblikovanja prostora kulturnega spomenika

V skladu z usmeritvami za celostno ohranjanje kulturne dediščine je potrebno ohraniti morfologijo prostora, značilne urbane oblike in arhitekturo, materialne substance, možnosti kombinirane rabe prostorov, socialno in kulturno raznolikost, gospodarsko živost ter varno in kakovostno prebivanje.

Ohranjanje je potrebno kakovostne ulične ambience in poteze,.... Podati je potrebno smernice za sanacijo degradiranih območij, še zlasti..., območja »Kremen« v stavbnem otoku med Rozmanovo cesto in Kastelčevo ulico....

Na Rozmanovi ulici je potrebno ohraniti obstoječi, z granitnimi kockami tlakovani ustroj cestišča, ki pa ga je potrebno iz dvosmernega zožiti v enosmernega, s čimer bomo lahko razširili obojestranske pločnike in pridobili prostor za kolesarja. Linijo pločnika bo potrebno regulirati tudi po odstranitvi hiše Rozmanova ulica 11 in interpolaciji novega objekta, kot to narekuje ureditveni načrt »Kremen«. V stiku Rozmanove in Kastelčeve ulice je potrebno pred novi objekt (UN »Kremen« postaviti monumentalno javno plastiko.

Predlog nove prometne ureditve v ožjem središču Novega mesta in kandijskega križišča:

- Na Rozmanovi ulici je potrebno ukiniti parkiranje ter razširiti pločnike in ob cestišču speljati kolesarsko stezo. Priporočamo, da se to izvede na način, da je kolesar sestavni del avtomobilskega prometa.

01-9.2 Usmeritve za ohranitev varovanih vrednot

01-9.2.5 Usmeritve za ohranitev dreves in zelenih površin

Rozmanova ulica:

- Zelenica med Kastelčevo in Rozmanovo ulico se lahko pozida v skladu z že izvedenim javnim natečajem, do tedaj pa je lahko začasna rešitev tudi odstranitev propadajoče stavbe podjetja Kremen in ureditev prostora kot manjše zelene piazzete.

01-9.2.7 Usmeritve za ohranitev streh in kritin

- Obstoječe strehe in novogradnje morajo imeti naklon od 38 – 49 stopinj.
- Dovoljena kritina je naravno rdeči opečni zareznik ali bobrovec. Opečna kritina je obvezna tudi pri vseh novogradnjah v mestnem jedru.
- Snegolovi morajo biti praviloma linijski in v barvnem tonu kritine.
- Izjemoma je dovoljena bakrena ali druga ustrezna barvna pločevina za prekrivanje nizkih naklonov, frčad, stolpičev in specifičnih streh zgodovinskih objektov, kot je npr. rotovž.
- Pri vgradnji novih frčad se je potrebno oblikovno in materialno zgledovati po obstoječih in jih v primeru funkcionalne prenove podstrešij ustrezno dimenzijsko prilagoditi. Frčade so lahko izvedene le v razmaku dveh špirovcev (90 – 100 cm) in celotna konstrukcijska višina frčad ne sme biti višja od oken v zgornjih etažah objektov.
- Frčade so lahko klasične z dvokapno streho (Glavni trg, Rozmanova ulica, kandijsko križišče), pultne v primeru t.i. anonimne arhitekture v zalednih ulicah in na Bregu, izjemoma tudi zidane in postavljene v centralni osi fasad z dvokapnimi strahami (npr. Prešernov trg).
- Okna v klasičnih frčadah morajo biti pokončno pravokotna ter izdelana na način oken v zgornjih etažah objektov, v primeru pultnih frčad pa kvadratna ali ležeče pravokotna.
- V primeru, da volumen podstrešja omogoča dvoetažno izrabo prostora, je potrebno v drugi liniji obvezno vgraditi posamezna strešna okna. Vgradnja posameznih strešnih oken je dovoljena tudi na dvoriščnih in stranskih strešinah ter na podstrešjih objektov na Glavnem trgu in Rozmanovi ulici z visokimi kolenčnimi zidovi (npr. Rozmanova 2). Strešna okna morajo biti strogo vgrajena v liniji streh ter posamično. Vgradnja linijskih frčad in linijskih strešnih oken ni dovoljena.
- Na čelne in vizualno izpostavljene strešine ni dovoljeno vgrajevati sončnih kolektorjev, klimatskih in drugih strojnih naprav, reflektorjev, ipd. Na strehah tudi ni dovoljeno postavljati baznih postaj, električnih razvodov, ipd.
- Zaradi večje energetske učinkovitosti objektov je dovoljena termopanska zasteklitev oken, ki pa ne sme vplivati na zunanji videz oken.

01-9.3 Usmeritve za razvoj, spremembe in predelave

01-9.3.1 Usmeritve za tlakovane površine

Rozmanova ulica:

- Cestišče je potrebno tlakovati z granitnimi kockami na način cestišča na Glavnem trgu.
- Pločnike na Rozmanovi ulici je potrebno tlakovati s fino štokanimi kamnitimi ploščami s sestavo stroja kot v primeru peščevih površin na Glavnem trgu.

01-9.3.2 Usmeritve za javno plastiko

Rozmanova ulica:

- Javno spominsko obeležje je predvideno tudi pred fasado novega objekta (UN »Kremen«) v stiku Rozmanove in Kastelčeve ceste, kjer se lahko postavi bronasto hermo Borisa Andrijaniča, ustanovitelja in dolgoletnega direktorja Tovarne zdravil Krka, ki je domoval na drugi strani ceste (Rozmanova ulica 16).

01-9.3.3 Usmeritve za oblikovanje mestne opreme

01-9.3.3/2 Pogoji za oblikovanje posameznih elementov urbane opreme

Komunalna infrastruktura, hidranti, vodomerne omarice, električne, plinske in druge zidne omarice, ipd.

- Pri prenovi komunalne infrastrukture v območju obdelave je potrebno upoštevati kulturnovarstvene pogoje št. 35105-0521/2013/2 z dne 11. 7. 2013, ki jih je ZVKDS OE Novo mesto podal s strani investitorja, Mestne občine Novo mesto, pooblaščenemu podjetju ACER Novo mesto d.o.o.,

Šentjernejska cesta 43, 8000 Novo mesto, za potrebe načrtovanja prenove komunalne infrastrukture na Glavnem trgu, v delu Rozmanove ulice in na Pugljevici ulici:

1. Danes razvejano infrastrukturno omrežje na obravnavanem območju je potrebno združiti v skupni koridor (kolektor) z možnostjo kasnejšega dopolnjevanja omrežja brez naknadnih fizičnih posegov v na novo urejeni odprti javni parter Glavnega trga, dela Rozmanove ulice in v projektu tangiranih stranskih ulic. Končni cilj projekta mora biti odstranitev vseh obstoječih zračnih in nadometnih infrastrukturnih vodov na Glavnem trgu in Rozmanovi ulici ter izgradnja novih podzemnih.
3. Na obravnavanem območju je dovoljena vgradnja le podzemnih hidrantov.
5. Vodomerne jaške je potrebno v največji možni meri vgrajevati v javno dostopne veže, arkadne hodnike in hodnike med trgom in notranjimi dvorišči, oz. preveriti možnost, da se jih vgradi na zaledni strani objektov, v kolikor to omogoča obstoječa infrastruktura in obstoječi notranji razvodi v posameznih objektih. Načeloma vodomernih jaškov naj ne bi vgrajevali na območju odprtih javnih prostorov, vsekakor pa je potrebno v ta namen izdelati oz. pridobiti kataster obstoječih vodovodnih razvodov in števecv po posameznih objektih.
6. Elektroinštalacije je potrebno pred končno ureditvijo javnega parterja umestiti v podzemni kolektor in sočasno, skladno z načrtom prenove Glavnega trga in Rozmanove ulice, zgraditi podzemni razvod električnih priključkov za potrebe javnih prireditev in javne razsvetljave.
7. Električnih omaric ni dovoljeno vgrajevati na ulične fasade objektov na Glavnem trgu in Rozmanovi ulici. Preveriti je potrebno možnost, da se jih vgradi na zaledni strani objektov, v kolikor to omogoča obstoječa infrastruktura in obstoječi notranji razvodi v posameznih objektih, sicer pa v javno dostopne veže, stranske stene arkadnih hodnikov ter v javno dostopne hodnike med trgom in notranjimi dvorišči.
8. TK omarice je potrebno vgrajevati v veže in hodnike med trgom in notranjimi dvorišči.
- Pogoji za vgradnjo plinskih omaric so identični pogojem za vgradnjo električnih in TK omaric.

Svetilke in akcentna razsvetljava ansamblov v mestnem jedru

- Pri osvetljevanju odprtih javnih in zasebnih prostorov v mestnem jedru je potrebno upoštevati določila Uredbe o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja okolja (Uradni list RS, št. 81/2007).
- Pri izboru svetilk in svetlobnih teles je potrebno slediti sledečim ciljem (Mikuž, 2010):
 - a) stilne svetilke, bodisi v konzolni bodisi v prostostoječi obliki, naj zaradi zagotavljanja nočnega miru stanovalcem v mestnem jedru gabaritno ne presežejo višino stanovanj in naj imajo zasenčena svetila;
 - b) fasad bivalnih objektov se ne sme osvetljevati,...

Nadstreški in markize

- Postavljanje nadstreškov in markiz nad lokali v historičnem jedru mesta ni dovoljena.
- Izložbene vitrine je mogoče zaščititi z vgradnjo posebnih stekel, ki ne prepuščajo UV in infrardečih žarkov.

01-9.3.4 Usmeritve za interpolacijo novih stavbnih volumnov

- Interpolacijo novih stavbnih teles v območju zelenice in poslovnega objekta »Kremen« med Rozmanovo in Kastelčevo ulico je potrebno izvesti skladno z Odlokom o ureditvenem načrtu stavbnega otoka med Kastelčevo in Rozmanovo ulico v mestnem jedru Novega mesta (Uradni list RS, št. 3/01) in Odlokom o spremembah in dopolnitvah Odloka o ureditvenem načrtu stavbnega otoka med Kastelčevo in Rozmanovo ulico v mestnem jedru Novega mesta (Uradni list RS, št. 68/07).

UREDITVENI NAČRT

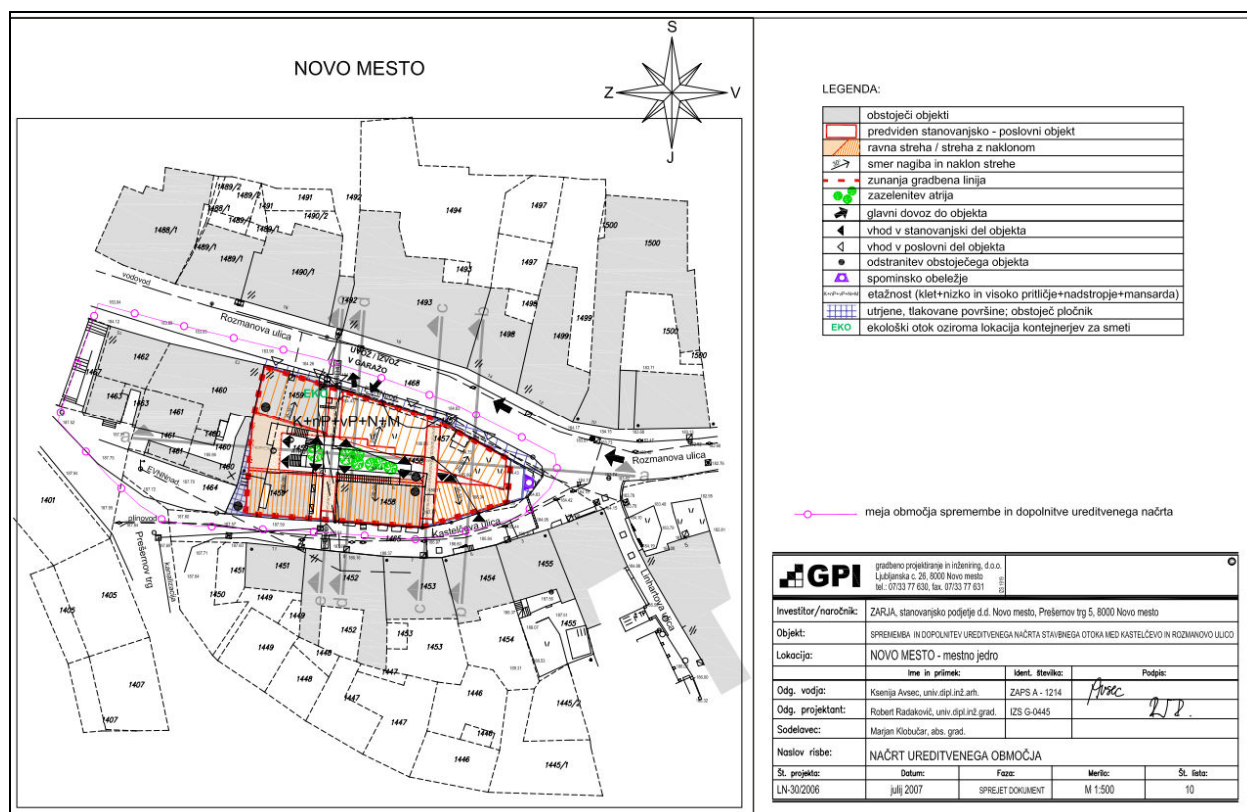
Na območju velja izvedbeni prostorski akt, in sicer Odlok o ureditvenem načrtu stavbnega otoka med Kastelčevo in Rozmanovo ulico v mestnem jedru Novega mesta (Uradni list RS, št. 3/01, 68/07; v nadaljnjem besedilu: UN), ki za predmetno lokacijo določa umestitev nove večstanovanjske stavbe s poslovnimi prostori, možnostjo parkiranja v sklopu objekta ter rušitev obstoječih objektov - Rozmanova ulica 9 in 11).

Zasnova lokacije v osnovnem ureditvenem načrtu iz leta 2001 je temeljila na predhodnih strokovnih podlagah, ki so bile pridobljene z vabljenim, anonimnim natečajem za prostorsko ureditev območja Kremen, ki ga je v ta namen razpisala MONM v sodelovanju z Društvom arhitektov Dolenjske in Bele krajine, in sicer v letu 1999. Sprememba veljavnega ureditvenega načrta v letu 2007, se je nanašala v večji meri na gradnjo nove večstanovanjske stavbe oziroma na spremenjene zahteve po gradnji na tej lokaciji, zato je bila v sodelovanju z avtorjem izbrane natečajne rešitve, Marjanom Zupancem, univ.dipl.inž.arh. pripravljena nova zasnova.

Zasnova predvidenega stanovanjsko – poslovnega objekta obsega izgradnjo:

- kletnih etaž, kjer bodo prostori namenjeni predvsem ureditvi parkirnih mest za stanovalce ter uporabnike prostorov z dejavnostjo, ureditvi kletnih prostorov, shramb in kolesarnice za stanovalce, možnosti ureditve poslovnega prostora v povezavi s pritlično etažo;
- nizkega pritličja s parkirnimi mesti in prostori za poslovne dejavnosti – trgovske, gostinske, storitvene,...;
- visokega pritličja, nadstropja in mansarde za ureditev različnih tipov oziroma velikosti stanovanjskih enot.

V sklopu urejanja območja je predvidena še ureditev prometne površine - uvoz v parkirno hišo, dostave, parkirnih površin za celoten program ter priključevanje na energetsko in komunalno infrastrukturo.



- izsek iz grafičnega dela UN – karta 10. Načrt ureditvenega območja -

UTEMELJITEV SKLADNOSTI Z OPN

Predvidena gradnja v Idejni zasnovi je usklajena z določili OPN glede namenske rabe prostora, saj je v sklopu dopustnih centralnih dejavnosti možno graditi večstanovanjske stavbe z dejavnostmi kot je npr. poslovno trgovska dejavnosti in dejavnost gostinstva. Dopusča se tudi gradnja gradbeno inženirskih objektov, ki so potrebni za normalno funkcioniranje predvidene stavbe na tem območju. Poleg tega OPN navaja, da je za predmetno območje že izdelan tudi UN, ki ostane v veljavi do preklica.

Skladno z določili OPN je bil za prenovo mestnega jedra že izdelan Konzervatorski načrt, ki med drugim obravnava tudi predmetno območje in ga je potrebno upoštevati pri nadaljnjem načrtovanju. Poleg tega so se projektanti Idejne zasnove predhodno na več usklajevalnih sestankih z Zavodom za kulturno dediščino Slovenije, OE Novo mesto že dogovorili glede ustrezne zasnove same stavbe oziroma glede sprejemljivosti spremembe zasnove iz veljavnega UN. Pojavile so se namreč spremenjene zahteve po gradnji, predvsem glede ekonomičnosti izvedbe, zato je bila tudi nova rešitev

pripravljena v sodelovanju z avtorjem izbrane natečajne rešitve, Marjanom Zupancem, univ.dipl.inž.arh.

UTEMELJITEV SKLADNOSTI S SPLOŠNIMI SMERNICAMI NOSILCEV UREJANJA PROSTORA

Predmetno območje se nahaja znotraj urbaniziranega območja mestnega jedra, ki je varovano s kulturnovarstvenega vidika. Lokacija sicer ne posega v druga varovana območja (kot npr. območja ohranjanja narave, poplav,...), prav tako niso tangirane trase prenosnih infrastrukturnih vodov ali območja drugih prostorskih aktov (državnih, občinskih) razen veljavnega UN.

Z gradnjo nove stavbe bodo tangirani obstoječi infrastrukturni vodi, ki se vsi nahajajo v neposredni okolici. Pri priključevanju bodo poleg veljavnih predpisov, tehničnih smernic in standardov upoštevani pogoji posameznih upravljavcev, pridobljena pa bodo tudi vsa potrebna soglasja.

Že tudi Konzervatorski načrt podaja določene usmeritve za prenovo infrastrukture, načrtuje pa se tudi prenova Rozmanove ulice, ki vključuje prenovo prometne in ostale infrastrukture tako, da bo potrebno upoštevati tudi ta segment, predvsem pri priključevanju na prenovljena omrežja.

Sicer pa Idejna zasnova že upošteva tudi splošne usmeritve glede števila in urejanja parkirnih mest. Načrtovana so namreč v sklopu same stavbe s priključkom na javno cesto, Rozmanovo ulico.

3. OPIS IN GRAFIČNI PRIKAZI OBMOČJA S PRIKAZOM ZASNOV UMESTITVE NAČRTOVANIH OBJEKTOV IN DRUGIH POSEGOV V PROSTOR

3.1 VSEBINA SDUN 2

Predmet SDUN 2 je uveljavitev spremenjenih prostorskih izvedbenih pogojev za gradnjo večstanovanjske stavbe s poslovnim programom, ki bodo še vedno skladni z določili OPN in kulturnovarstvenimi izhodišči, obenem pa za pobudnika pomenijo bolj ekonomično rešitev oziroma realnejšo izvedbo investicije.

Ključne vsebinske predloge in nameravane rešitve prostorske ureditve

Na podlagi izdelane Idejne zasnove je predvidena gradnja stavbe s stanovanjskim programom (predvidoma 11 stanovanj v sklopu 1. in 2. nadstropja ter mansarde), gostinskim programom v 1. nadstropju in poslovno trgovskim programom v sklopu pritlične etaže. Na nivoju pritličja se v sklopu stavbe uredijo še shrambni prostori, površina za odlaganje odpadkov in parkirne površine (predvidoma 12 parkirnih mest).

Potrebne investicije v komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo ter družbeno javno infrastrukturo

Območje SDUN 2 predstavlja površino ene gradbene parcele preko katere se uredi oziroma ohranja javna pešpot, ki povezuje Rozmanovo in Kastelčevo ulico.

V sklopu vseh ureditev se zgradijo tudi vsi potrebni infrastrukturni priključki (elektrika, plin, elektronske komunikacije, vodovod, kanalizacija), vključno z navezavo iz parkirišča v pritlični etaži na Rozmanovo ulico.

Stojno mesto za posode z odpadki se predvidoma uredi v sklopu pritlične etaže.

V sklopu ureditev na bodočem trgu Pie in Pina Mlakarja, se lahko predvidi tudi manjši hortikulturni poseg (npr. zasaditev drevesa ali druge primerne vegetacije).

Javne zelene površine z igrali na tej lokaciji niso predvidene, saj gre za urejanje območja, kjer je bil predhodno izveden natečaj in je sprejet podrobni prostorski akt (66. člen OPN), ki sicer vključuje potek javne pešpoti, nikoli pa zasnova ni vsebovala javnih zelenih površin. Tovrstne površine so sicer na voljo na robu mestnega jedra, in sicer ob reki Krki pri lesenem mostu v Ragov log. V neposredni bližini se, na začetku Rozmanove ulice, nahaja le zasebna »mestna igralnica«. Bolj smiselno bi bilo, da se igrala namesto na predmetni lokaciji postavijo v sklopu ureditev na bližnjem Glavnem trgu (na način kot je to npr. na Glavnem trgu v starem jedru Celja), ki predstavlja ogromno (premalo izkoriščeno) javno površino.

3.2 PRIKAZ STANJA PROSTORA

3.2.1 Širše in ožje območje

Obravnavano območje spada v Novomeško pokrajino, ki je središčna Dolenjska pokrajina z naselji na levem in desnem bregu reke Krke. Eden od njenih delov je tudi osrednji del Novomeške kotline z Novim mestom kot občinskim središčem, ki je najbolj gosto poseljen del Novomeške pokrajine.

Lokacija obravnavanega stavbnega otoka je locirana v starem mestnem jedru Novega mesta. Vpeta je med Rozmanovo in Kastelčevo ulico, na relaciji Glavni trg na vzhodu in Novi trg na zahodu, v območju pod Kapiteljsko cerkvijo in Prešernovim trgom.



- DOF s prikazom območja (Vir: PISO) -

Teren se dviga v smeri jugozahoda proti Kapiteljskemu hribu (višinska kota okrog 203 m n.v.) in spušča proti bližnji reki Krki, ki obdaja staro mestno jedro. Na ožji lokaciji se rahlo dviguje proti jugozahodu, z Rozmanove ulice (višinska kota okrog 183,6 m n.v.) proti križišču Kastelčeve ulice z ulico Prešernov trg (višinska kota okrog 187,9 m n.v.).

Razporeditev objektov

Značilnost območja je vzdolžna razporeditev stavb na obeh straneh komunikacije, v strnjenem uličnem nizu. Posamezne nize prekinjajo cestni priključki ali peš prehodi. Nekateri objekti imajo organizirana notranja dvorišča, vrtovi in zelene površine pa se skrivajo za objekti.

Obravnavana lokacija se nahaja na stičišču dveh ulic in predstavlja delno pozidano in delno zazelenjeno površino. Nekoč so na tem mestu stali štirje objekti.



- križišče Kastelčeve in Rozmanove ulice (Vir: Marjan Zupanc) -

Iz Konzervatorskega načrta namreč izhaja, da je današnja Rozmanova ulica eden od delov mestnega jedra, ki je po drugi svetovni vojni doživel največ arhitekturno-urbanističnih sprememb. Nemško bombardiranje v letu 1943 je poškodovalo več hiš v spodnjem delu Rozmanove ulice, ki so jih morali nato porušiti. Na novo sta bili potem zgrajeni le dve hiši (današnja Rozmanova ulica 10), medtem ko so kasneje v 80. letih za potrebe trgovine preuredili objekt Rozmanova ulica 18. Na predmetni lokaciji so se odločili, da se ne bo nadomestilo treh hiš v trikotniku med Rozmanovo in Kastelčevo ulico, pač pa da se pozida le (nekdanja) upravna stavba podjetja »Kremen«. Hiši, ki sta pred tem stali v križišču Rozmanove in Kastelčeve ulice bi namreč v primeru nove pozidave motili tranzit oziroma bi predstavljali ožino za sodobni motorni promet, onemogočili pa bi tudi gradnjo pločnikov za pešce. Preostali prostor je bil tako po vojni le zasajen z drevesno in grmovno vegetacijo. Šele v novem času je Zavod za varstvo kulturne dediščine za to lokacijo v letu 1997 izdelal morfološko analizo stavbnega otoka med Rozmanovo in Kastelčevo ulico ter Prešernovim trgom, MONM pa izvedla javni natečaj, ki je bil podlaga za izdelavo UN.



- predvojna fotografija dveh stavb na predmetni lokaciji – na stiku Kastelčeve in Rozmanove ulice
(Vir: Konzervatorski načrt (original - Dolenjski muzej Novo mesto))-



- posledice nemškega bombardiranja leta 1943 - hiši sta bili odstranjeni
(Vir: Konzervatorski načrt (original - Dolenjski muzej Novo mesto)) -

Vsebinska specifika

Prostor znotraj starega mestnega jedra je namenjen bivanju ter različnim urbanim dejavnostim (terciarne, kvartarne). V okviru mestnega jedra najdemo številne manjše trgovine in obrti, vključno z gostinsko dejavnostjo. V Kulturnem centru Janeza Trdine se odvijajo različne kulturne dejavnosti, od javnih programov je tu tudi knjižnica Mirana Jarca. Najbližja pošta je na Novem trgu, trgovini z živili pa sta dve, in sicer na Glavnem in na Novem trgu. Veliko programov je nanizanih v neposredni bližini, ob Seidlovi cesti pa še šolske stavbe, športna dvorana, stavba občine, banke in zavarovalnice. V bližini ob reki Krki je tudi športni park Loka z različnimi igrišči, igrali, zunanjim fitnessom in gostiščem. Glavni stavbi, ki dominirata nad prostorom mestnega jedra, pa sta frančiškanska in kapiteljska cerkev z zvonikoma.

Kot glavne točke srečevanja in komunikacije v mestnem jedru lahko opredelimo Glavni in Novi trg, prostor ob obeh cerkvah, knjižnico ter kulturni center. Ob lepem vremenu pa zaživijo tudi sprehajalne poti ob reki Krki.

Najbližja površina z igrali za otroke je ob lesenem mostu, ki vodi preko reke Krke v Ragov log, v oddaljenosti približno 400 m, medtem ko se najbližje površine z igrišči nahajajo v sklopu športnega parka Loka, v oddaljenosti okrog 500 m od obravnavanega stavbnega otoka.

Lokacija predvidenega stanovanjsko – poslovnega objekta je deloma zatravljena in deloma porasla z drevjem. Preko nje poteka javna občinska pešpot na relaciji Rozmanova ulica in višje ležeča Kastelčeva ulica. Vzдолž severne strani so ob pločniku na Rozmanovi ulici nanizana parkirna mesta. Na predmetni lokaciji se nahajata dva objekta, ki se jih zaradi novih gradenj in ureditev odstranita, in sicer:

- objekt Rozmanova ulica 9 – nekdanja upravna stavba podjetja »Kremen« z grajeno teraso (stanovanjska raba, 2 etaži, dvokapna streha, zgrajena leta 1950);



- objekt Rozmanova ulica 9 (Vir: Marjan Zupanc) -

- objekt Rozmanova ulica 11 stanovanjsko – poslovni objekt (delno stanovanjska raba in delno poslovna, 2 etaži, dvokapna streha in enokapna na južnem prizidku, zgrajena leta 1920).



- objekt Rozmanova ulica 11 (Vir: Marjan Zupanc) -

Lastništvo in pobude lastnikov zemljišč

Pretežni del predmetnega območja je v lasti pobudnika. Okoliška zemljišča (Kastelčeva in Rozmanova ulica) ter zemljišče pešpoti pa so v lasti / upravljanju MONM.



- prikaz lastništva parcel pravnih oseb (Vir: PISO) -

Ambientalne značilnosti, posebnosti in prednosti lokacije

Lokacija se nahaja v stičišču dveh ulic. Oblikovana je kot podolgovata trikotna površina z orientacijo vzhod-zahod, ki se na vzhodni strani koničasto zaključi v križišču Rozmanove in Kastelčeve ulice. Med njima poteka tudi javna pešpot, ki s tem seka predmetno lokacijo v smeri sever-jug, kar vsekakor predstavlja poseben oblikovalski izziv pri načrtovanju nove pozidave.

Trenutno je na lokaciji nekaj drevesne in grmovne vegetacije, ki poživi grajen prostor, zato bi bilo tudi v sklopu novih ureditev smiselno zasnovati nekaj hortikulturnih posegov.

Posebnost same lokacije je že v tem, da se nahaja v varovanem območju mestnega jedra, ki je še v fazi prenove (načrtovana prenova Rozmanove ulice). To pomeni tudi, da se bo ambient v tem prostoru še spreminjal oziroma prenovil v smislu izboljšanja sedanjega stanja, k čemur bo še dodatno pripomogla tudi gradnja nove stavbe na predmetnem območju.

Motnje in omejitve

Prenova mestnega jedra še ni zaključena. Načrtovani so različni infrastrukturni posegi na Rozmanovi ulici, kar bo potrebno pri načrtovanju predmetne lokacije upoštevati, in sicer predvsem pri gradnji in priključevanju na prometno omrežje ter na posamezne infrastrukturne vode.

Gradnja nove stavbe je predvidena v neposredni bližini obstoječih starejših stavb, zato bo potrebno še posebno pozornost posvetiti varovanju obstoječe grajene strukture ter varovanju okolja (hrup, zrak, vibracije).

3.2.2 Prometna, energetska in komunalna infrastruktura ter omrežje elektronskih komunikacij

Prometno omrežje

Glavna cestna povezava do obravnavanega območja je Seidlova cesta (LG, odsek 299272 Seidlova cesta), ki omogoča dostop do starega mestnega jedra za motorni promet. V križišču pri Novem trgu se od nje odcepi Rozmanova ulica (LG, odsek 299004 Rozmanova ulica). Trenutni promet v mestnem jedru poteka tako, da se pri študijski knjižnici od omenjene Rozmanove ulice odcepi ulica Prešernov trg (LG 299003 Prešernov trg-Sokolska ulica). Promet do predmetne lokacije nato v nadaljevanju poteka z odcepom na Kastelčevo ulico (JP, odsek 799427 Kastelčeva ulica-povezava mimo HŠ 7) s katere se nato spustimo nazaj na Rozmanovo ulico (LG, odsek 299002 Glavni trg-Rozmanova ulica) in po kateri se lahko v nadaljevanju (krožno) vrnemo nazaj na izhodiščno Seidlovo cesto.



- ceste (Vir: PISO) -

Najbližji avtobusni postajališči mestnega avtobusa se nahajata v Kandijskem križišču ter na Seidlovi ulici – v neposredni bližini Novega trga, medtem ko je preko bližnjega Glavnega trga možen le peš in kolesarski promet, javni promet pa je bil ukinjen.

Ob Rozmanovi ulici je urejen obojestranski pločnik, ob Kastelčevi ulici pa enostranski – označen le s horizontalno prometno signalizacijo. Površine za kolesarje niso posebej označene.

Najbližja podzemna garažna hiša se nahaja na Novem trgu, kjer je tudi večja parkirna javna površina. Javne parkirne površine so sicer urejene še v Kandiji ter v sklopu mestnega jedra (Prešernov trg, Rozmanova ulica,...).



- parkirna mesta ob Rozmanovi ulici (Vir: Marjan Zupanc) -

Električno omrežje



- elektrika, cestna razsvetljava (Vir: PISO) -

Objekti ob Rozmanovi in Kastelčevi ulici so priključeni na obstoječe NN električno omrežje (podzemno, nadzemno), ki se napaja iz transformatorske postaje TP Prešernov trg, locirane jugovzhodno od predmetnega območja. Iz transformatorske postaje potekajo različni razvodi v več smeri. Predmetno območje v zahodnem delu prečka trasa nadzemnega NN elektro voda, in sicer v smeri sever – jug, vzporedno s traso voda elektronskih komunikacij.

Varovalni pas podzemnega kableskega sistema nazivne napetosti do vključno 20 kV znaša 1 m, nadzemnega voda nazivne napetosti do vključno 1 kV 1,5 m ter za TP srednje napetosti 2 m, merjeno od osi elektroenergetskega voda oziroma od zunanje ograje TP.

Razsvetljava prometnega omrežja

Svetilke javne cestne razsvetljave so nameščene v neposredni bližini obravnavane lokacije oziroma po starem mestnem jedru, vključno po Rozmanovi in Kastelčevi ulici.

Plinovodno omrežje

Distribucijsko plinovodno omrežje je do obravnavanega območja že zgrajeno. Trasa plinovoda poteka po Kastelčevi ulici. Do objekta Rozmanova ulica 9 je izveden tudi plinovodni priključek.

Upoštevajo se omejitve v varovalnem pasu (5 m, merjeno od osi voda) plinovoda, novi priključki do stavb pa se urejajo po pogojih upravljavca.



- plinovod (Vir: PISO) -

Omrežje elektronskih komunikacij

Objekti v starem mestnem jedru so priključeni na obstoječa omrežja elektronskih komunikacij različnih upravljavcev. Trase potekajo tako po Rozmanovi (Telekom, T-2, Arnes) kot tudi po Kastelčevi ulici (Telekom). Obstoječa trasa prečka predmetno območje na zahodni strani.

Varovalni pas voda elektronskih komunikacij znaša 1,5 m, merjeno od osi posameznega voda.



- elektronske komunikacije (Vir: PISO) -

Vodovodno omrežje

Obstoječe vodovodno omrežje je razpeljano po Rozmanovi (litoželezne cevi profila 150 mm), in po Kastelčevi ulici (litoželezne cevi profila 80 mm). Oba objekta (Rozmanova ulica 9 in 11) na predmetnem območju imata izvedena priključka na obstoječe omrežje.

Na območju je zagotovljena tudi požarna varnost. V bližini so nameščeni trije hidranti, in sicer severozahodno in vzhodno od predmetnega območja na Rozmanovi ulici ter še eden jugozahodno v križišču Kastelčeve ulice in ulice Prešernov trg.

Varovalni pas vodovoda znaša 1,5 m, merjeno od osi posameznega voda.



- vodovod (Vir: PISO) -

Kanalizacijsko omrežje

Območje je opremljeno s sistemom mešanega (gravitacijskega) kanalizacijskega omrežja. Trasa kanalizacije poteka iz smeri Prešernovega trga ter po Kastelčevi ulici, kjer se zalomi v smeri sever – jug tako, da prečka predmetno območje v zahodnem delu. V bližini poteka še kanalizacijski vod po Kastelčevi in nato po Rozmanovi ulici v smeri proti Glavnemu trgu. Kanalizacija na tem območju je sestavljena iz betonskih cevi profila Ø 30 in Ø 40.

Varovalni pas kanalizacije znaša 1,5 m, merjeno od osi posameznega voda.



- kanalizacija (Vir: PISO) -

Odpadki

Odvoz komunalnih odpadkov je na območju starega mestnega jedra urejen z več odjemnih mest. Komunalno podjetje odvaža odpadke na centralno deponijo v skladu z občinskim odlokom.

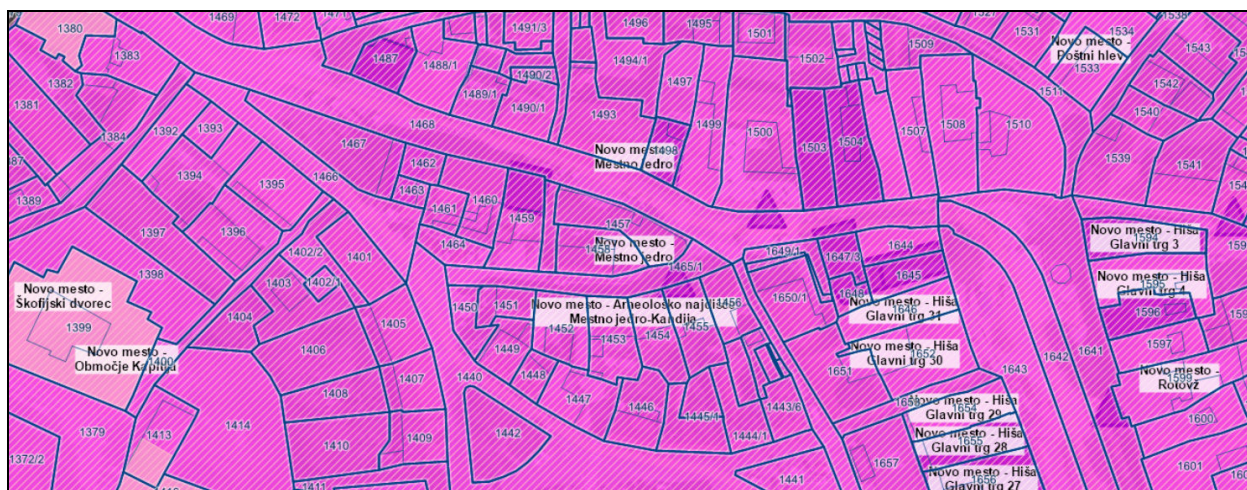
3.2.3 Varstvo kulturne dediščine, naravnih vrednot in okolja

Varstvo kulturne dediščine

Na obravnavanem območju so evidentirane naslednje enote kulturne dediščine:

- Novo mesto - Mestno Jedro (EŠD 492, naselbinska dediščina, vplivno območje spomenika)*;
- Novo mesto - Arheološko najdišče Mestno jedro - Kandija (EŠD 493, arheološka dediščina);
- Novo mesto - Hiša Rozmanova 11 (EŠD 14399, profana stavbna dediščina).

* Odlok o razglasitvi nepremičnih kulturnih spomenikov lokalnega pomena na območju Mestne občine Novo mesto (Dolenjski uradni list, št. 30/16, 29/19)



- kulturna dediščina (Vir: PISO) -

Ohranjanje naravnih vrednot

Na obravnavanem območju ni evidentiranih naravnih vrednot, zavarovanih območij ali območij pomembnih za biotsko raznovrstnost.

Varstvo voda

Območje urejanja sodi v hidrografske območja Novomeška Krka (3. nivo) in Krka-Novomesto (4. nivo). V bližini ni poplavnih ali vodovarstvenih območij.

Varstvo tal

Lokacija je v naravi delno pozidana in delno zazelenjena, dejanska raba površin pa je opredeljena kot Pozidano in sorodno zemljišče (3000).

3.2.4 Varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami

Območje urejanja ni poplavno in tudi ne plazljivo ali plazovito. Opredeljeno je le kot erozijsko z običajnimi zaščitnimi ukrepi. Na območju prevladuje bel in siv plastnat apnenec z redkimi plastmi dolomita in oolitni apnenec (zg. kimmeridge, portland).

Območje je delno pozidano. Dostop za gasilska vozila iz Gasilsko-reševalnega centra Novo mesto je zagotovljen po obstoječem prometnem omrežju, in sicer po Seidlovi cesti z odcepom v staro mestno jedro v križišču pri Novem trgu vse do predmetne lokacije.

3.3 PREDLOG ZASNOVE OBMOČJA

3.3.1 Idejna zasnova (kratek povzetek elaborata)

Odnos do kulturno-zgodovinskega okvira

Predlagana ureditev povzema historične prvine prostora (nadaljevanje uličnega niza, profil objekta, višine), deloma pa išče sodobnejše arhitekturne motive.

V formalnem smislu prevzema značilno obliko gradnje hiš mestnega jedra: nakloni streh, horizontalna in vertikalna členjenost, orientacija v smereh ulice in notranjega dvorišča.

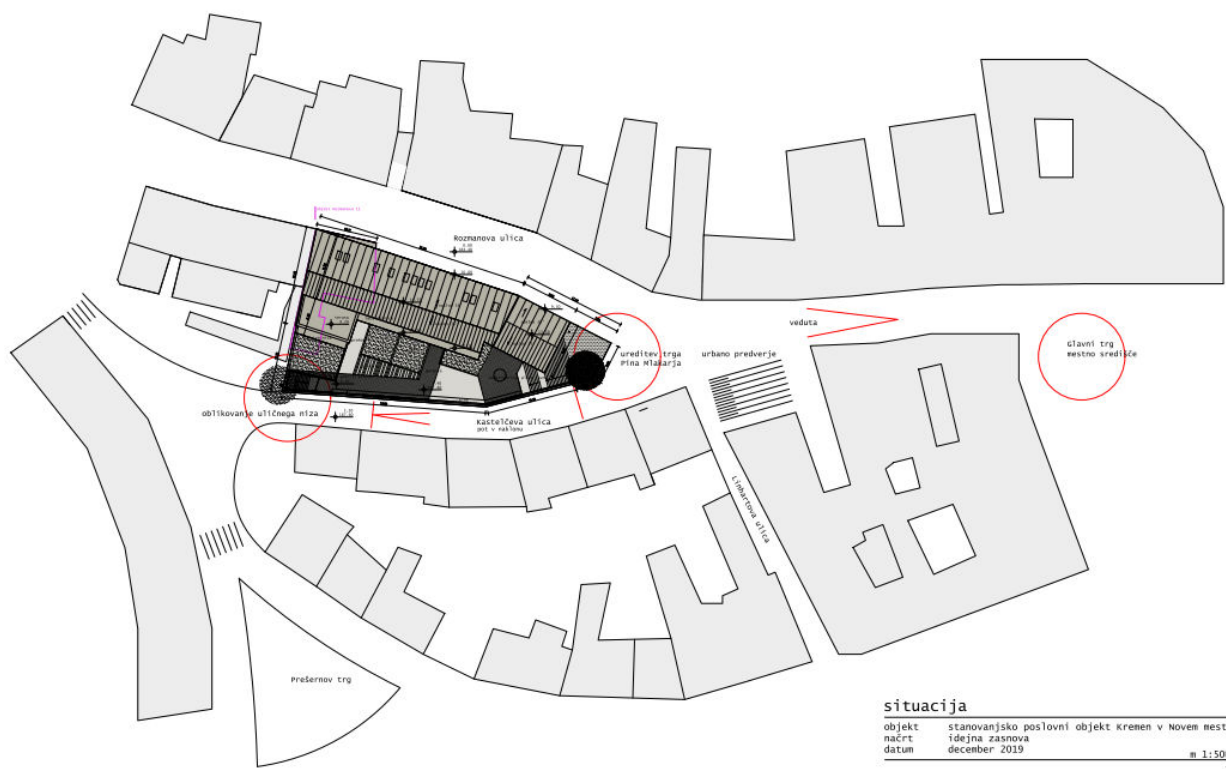
Javni prostori (trgovsko poslovne dejavnosti) so v pritličju, privatni (stanovanja) pa v nadstropjih.

Zasnova

Stavba se v stiku s terenom, na pritličju na nivoju Rozmanove ulice razgrne po celotnem trikotnem obodu obravnavane parcele. Na zahodni strani (ob objektu Rozmanova ulica 13) je umeščen uvoz s parkirnimi prostori, ob njem površine za trgovino. Na izpostavljenem delu - vogalu proti Glavnemu trgu je lociran paviljon z lokalom in vhodom v trgovski del.

Etažo višje (na nivoju Kastelčeve ulice) je novogradnja prislonjena ob Rozmanovo ulico. V glavnem objektu na zahodni strani so umeščena stanovanja, na vzhodni strani proti Glavnemu trgu pa je paviljon z javnim programom - lokalom. Na nepozidani površini na jugozahodni strani je prostor namenjen zunanjim bivalnim površinam, atrijem in vhodom v stanovanja. Obdelan je na način, da ustvarja pra-linijo zgodovinske pozidave Kastelčeve ulice.

Vhodi v objekt, zlasti v trgovski del, so z Rozmanove ulice. Prav tako uvoz v garaže in peš prehod z Vrhovčeve ulice proti Prešernovem trgu. Glavni vhodi v stanovanja so etažo višje s Kastelčeve ulice.



- stanovanjsko poslovni objekt Kremen – situacija (Vir: Air projektiranje d.o.o.) -

Nadstropja objekta nadaljujejo stanovanjski program, ki se nadaljuje tudi v mansardi. Vz dolžna zasnova nadaljuje ulični niz Rozmanove ulice, s posebno pozornostjo pa je obravnavan izpostavljen vogal – stičišče Rozmanove in Kastelčeve ulice, ki je orientiran proti Glavnemu trgu.

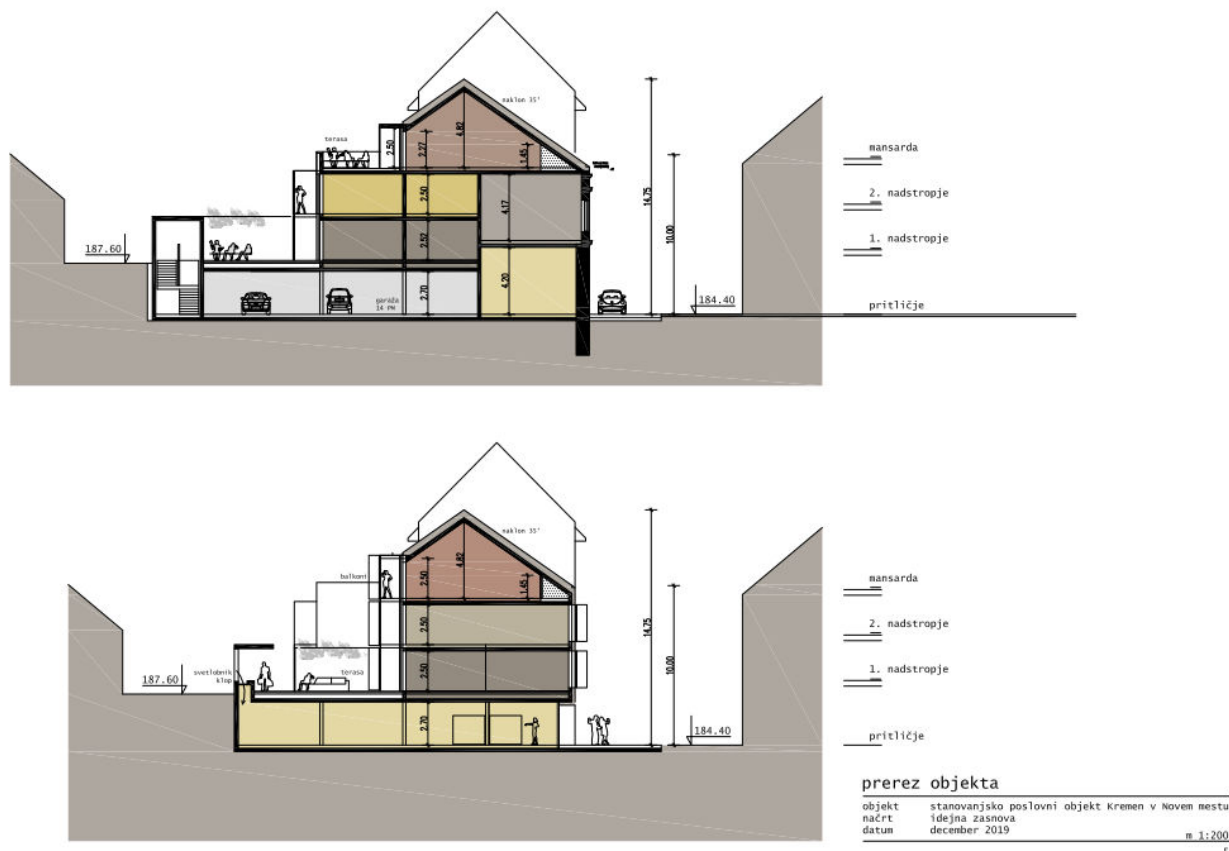


- stanovanjsko poslovni objekt Kremen, pogled iz križišča Kastelčeve in Rozmanove ulice
(Vir: Air projektiranje d.o.o.) -

Lupina

Glavna fasada objekta na Rozmanovi nadaljuje ulični zaslon, ki teče od Ljubljanskih vrat proti Glavnemu trgu. Višina venca je 10 m.

Pritličje je transparentno, dve nadstropji pa tvorita mestotvorno fasado z vertikalno členjenostjo in pokončnimi okni, medtem ko polkna ohranjajo spomin na preteklost.



- stanovanjsko poslovni objekt Kremen, prečni prerez (Vir: Air projektiranje d.o.o.) -

Na južni strani je hiša nekoliko bolj odprta, z balkoni oziroma ganki, z zaščito pred soncem - pregibnimi paneli oziroma polkni. Paviljon povzema strukturo nove fasade ob Rozmanovi ulici, z enako vertikalno členjenostjo in pregibnimi paneli – polkni pred zastekljenimi površinami.

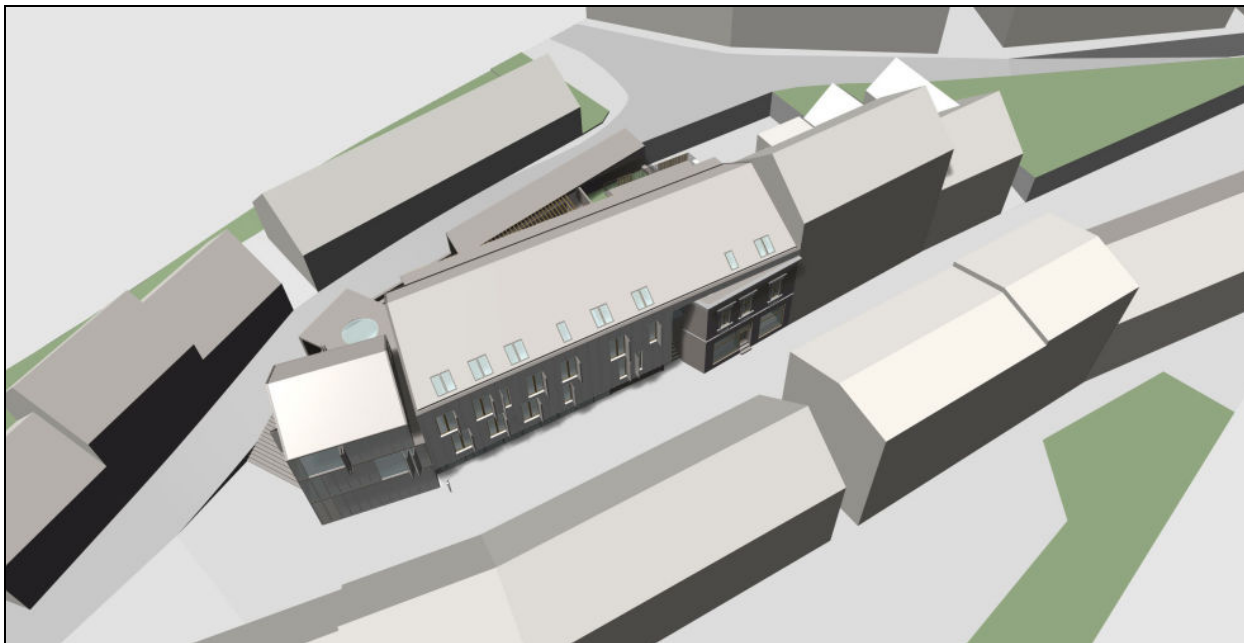
Proti Glavnemu trgu je predvidena transparentna fasadna obdelava, s stopniščem, ki povezuje nivo Rozmanove in nekoliko višje Kastelčeve ulice.

Fasada objekta proti Kastelčevi ulici je obravnavana kot dvoriščna fasada z gankom, ob uličnem robu pa se vzpostavi grajeni zaslon, ki povzema linijo historične pozidave, hkrati pa omejuje poljavni dvoriščni prostor.

Peta fasada, streha, je izvedena z opečno kritino v svetlejšem odtenku, podobnem fasadi.

Iz grafike je razvidno, da:

- je osnovna streha predvidena kot dvokapna, ki se kombinira z ravnimi strešnimi površinami pri manjših volumnih;
- je maksimalna kота objekta 14,75 m od nivoja Rozmanove ulice (enako kot v veljavnem UN) in ne sega višje od okoliške pozidave;
- so dolžine stranic stavbe različne. Na zahodni strani se objekt v ravni liniji nasloni na obstoječo pozidavo (objekt Rozmanova ulica 13) v dolžini okrog 27,5 m, medtem ko se vzdolž Rozmanove ulice zalomi v dolžini okrog 45 m, vzdolž Kastelčeve ulice pa v dolžini okrog 49 m.



- stanovanjsko poslovni objekt Kremen, pogled iz smeri Rozmanove ulice (Vir: Air projektiranje d.o.o.) -



- stanovanjsko poslovni objekt Kremen, pogled iz smeri Kastelčeve ulice (Vir: Air projektiranje d.o.o.) -

Program

Konstrukcijska shema omogoča spremenljivost in prilagodljivost na programskem nivoju.

Gradnja je zasnovana na združevanju stanovanjskega programa in storitvenih dejavnosti:

- pritličje, nivo Rozmanove: poslovno trgovska dejavnost, 12 parkirnih mest, 7 kletnih shramb, kolesarnica, smeti;
- 1. nadstropje, nivo Kastelčeve: 5 stanovanj, 1 gostinski lokal;
- 2. nadstropje: 4 stanovanja, 1 lokal;
- mansarda: 3 stanovanja.

Prometna ureditev, mirujoč promet

Prometnega režima mestnega območja s posegom ne spreminjamo, mirujoč promet –

parkiranje za potrebe novih stanovanj se rešuje v pritličju na nivoju Rozmanove ulice, od koder je tudi dvosmerni uvoz v garažne prostore. Velikost parkirnih prostorov je 5,00 / 2,50 m, širina dovozne poti je 6,00.

Površine (skupaj 1.885 m²)

- pritličje: poslovni program, parkiranje, shrambe; 829 m²;
- 1. nadstropje: 5 stanovanj, gostinski lokal; 424 m²;
- 2. nadstropje: 4 stanovanja, lokal; 328 m²;
- mansarda: 3 stanovanja; 250 m².

Vse navedeno je detajlneje razvidno iz priložene Idejne zasnove.

3.3.2 Zasnova prometnega in komunalno - energetskega omrežja

Prometno omrežje

Trenutni prometni režim v starem mestnem jedru Novega mesta dovoljuje dostop do predmetne lokacije iz smeri Seidlove ceste na Rozmanovo ulico z odcepom pri študijski knjižnici v smeri Prešernovega trga, od koder se nato dostopna cesta odcepi na Kastelčevo ulico in ob vzhodni strani objekta zaokroži nazaj na Rozmanovo ulico.

Ker novo predvidena stavba ne bo imela zunanjih parkirnih mest, je predvidena ureditev parkirnih mest ter dostave v sklopu pritlične etaže objekta in z uvozom z Rozmanove ulice.

V sklopu zasnove nove stavbe se ohranja javna povezava oziroma peš prehod med Rozmanovo in Kastelčevo ulico. Zaradi višinske razlike je omenjena pot na delu predvidena kot stopnišče v širini 2 m.

Ostala infrastrukturna omrežja

Predvidena stavba se priključi na obstoječe elektro, vodovodno, kanalizacijsko in plinovodno omrežje ter omrežje elektronskih komunikacij skladno s potrebami po zagotavljanju ustrezne oskrbe.

Obstoječe trase infrastrukturnih vodov, ki prečkajo predmetno območje, se ustrezno prestavijo.

Pri gradnji, prestavitvi in morebitni rekonstrukciji obstoječih omrežij se upoštevajo tehnični predpisi ter pogoji upravljavcev omrežij.

Odpadki

Upravljavce določi število posod za odpadke za potrebe stanovanj in dejavnosti. Stojno mesto pa mora omogočati neovirano odlaganje odpadkov in biti dostopno za posebna vozila za odvoz odpadkov na komunalno deponijo.

3.3.3 Varstvo kulturne dediščine, naravnih vrednot in okolja

Zaradi posega v varovana območja kulturne dediščine ter tudi zaradi predvidene rušitve objekta Rozmanova ulica 11 bo potrebno upoštevati kulturnovarstvene usmeritve.

Predvidoma se zaradi rušitve izdela dokumentacijo stanja objekta Rozmanova ulica 11, saj bo le ta izgubila status dediščine, zaradi registriranega arheološkega najdišča pa opraviti tudi predhodne arheološke raziskave.

Pri urejanju območja je potrebno upoštevati splošna določila glede varovanja okolja, in sicer pred onesnaženjem voda, zraka, tal, emisijami hrupa,... Mejne dopustne vrednosti pri tem ne smejo biti presežene.

3.3.4 Varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami

Načrtovani objekti in ureditve morajo biti projektirani za VII. stopnjo MCS (Mercali - Cancani - Sieberg) lestvice oziroma za 0,175 g projektnega pospeška tal, ki velja na tem območju za trdna tla.

Prometno omrežje mora zagotavljati dostop za gasilska in interventna vozila.

4. OKVIRNI ROKI POSAMEZNIH FAZ V POSTOPKU PRIPRAVE SDUN 2

Priprava SDUN 2 bo potekala po naslednjih fazah:

1. Faza: IZHODIŠČA (januar – februar 2020):

- priprava izhodišč (kot del pobude)
Izhodišča se oblikujejo ob sodelovanju udeležencev urejanja prostora. V ta namen občina pri oblikovanju izhodišč zagotovi sodelovanje zainteresirane javnosti v obliki zbiranja predlogov in pripomb, javnih posvetov ali delavnic, se posvetuje z nosilci urejanja prostora in drugimi udeleženci urejanja prostora.

2. Faza: SKLEP O PRIPRAVI (marec – april 2020):

- priprava Sklepa o pripravi SDUN 2 (v nadaljevanju: Sklep), ki ga sprejme župan MONM
- MONM posreduje pristojnemu ministrstvu Sklep in izhodišča, skupaj z vlogo za dodelitev identifikacijske številke SDUN 2. Ministrstvo evidentira Sklep s pripadajočim gradivom (pobuda z izhodišči), mu dodeli identifikacijsko številko, ga javno objavi in o tem obvesti MONM ter Direktorat za okolje, Sektor za strateško presojo vplivov na okolje
- MONM pozove državne nosilce urejanja prostora (v nadaljevanju: NUP), ki sodelujejo v postopku celovite presoje vplivov na okolje (v nadaljevanju: CPVO), da v 30 dneh podajo mnenje o verjetnosti pomembnejših vplivov SDUN 2 na okolje, mnenje pa posredujejo v vednost tudi Ministrstvu za okolje in prostor, Direktoratu za okolje, Sektorju za strateško presojo vplivov na okolje. Slednji, na podlagi prejetih mnenj v 21 dneh odloči, ali je za SDUN 2 potrebno izvesti CPVO (*Opomba: V tem primeru se roki izdelave podaljšajo.*). MONM lahko po potrebi pozove državne NUP, da v roku 30 dni podajo konkretne smernice

3. Faza: OSNUTEK (maj - junij 2020):

- priprava osnutka SDUN 2
- MONM javno objavi osnutek SDUN 2 in pozove NUP, da v 30 dneh podajo mnenje. V primeru postopka CPVO se hkrati objavi tudi okoljsko poročilo (v nadaljevanju: OP)
- Ministrstvo, pristojno za okolje, v 30 dni po prejemu mnenj državnih NUP, ki sodelujejo pri CPVO, odloči, da je OP ustrezno ali pa zahteva njegovo dopolnitev v skladu s predpisi s področja varstva okolja

4. Faza: JAVNA OBJAVA (julij – avgust 2020):

- priprava dopolnjenega osnutka SDUN 2 po pridobitvi mnenj NUP in prejemu odločitve o ustreznosti OP
- javna objava in vsaj 30 dnevna javna razgrnitev dopolnjenega osnutka SDUN 2, skupaj z okoljskim poročilom, če je bil izdelan ter seznaitvijo javnosti z morebitnim nasprotjem interesov
- proučitev pripomb in predlogov javnosti ter priprava stališč, ki se jih javno objavi

5. Faza: PREDLOG (september – oktober 2020):

- priprava predloga SDUN 2 na podlagi stališč do pripomb in predlogov, v primeru postopka CPVO pa tudi dopolnjeno OP, ki se ju javno objavo ter pozove NUP, da v 30 dneh podajo mnenje
- Ministrstvo, pristojno za okolje, na podlagi vloge MONM začne postopek ugotavljanja, ali so vplivi izvedbe predloga SDUN 2 na okolje sprejemljivi in o tem izda odločbo na podlagi 46. člena ZVO

6. Faza: SPREJEM (november – december 2020):

- priprava SDUN 2 na sprejem
- MONM z odlokom, na podlagi pozitivnih mnenj NUP ter ugotovitve ministrstva, da so vplivi izvedbe predloga SDUN 2 na okolje sprejemljivi, sprejme SDUN 2
- MONM sprejet odlok posreduje Ministrstvu, ki gradivo javno objavi kot veljaven prostorski akt
- kompletiranje sprejetega dokumenta SDUN 2

Skladno z določbami 62. člena ZUreP-2 se kot obvezna strokovna podlaga za pripravo SDUN 2 izdelata tudi Elaborat ekonomike. Pri tem se upošteva Pravilnik o elaboratu ekonomike (Uradni list RS, št. 45/19).

5. PRISTOJNI DRŽAVNI IN LOKALNI NOSILCI UREJANJA PROSTORA

VARSTVO VODA:

1. Ministrstvo za okolje in prostor, Direkcija RS za vode, Sektor območja spodnje Save, Novi trg 9, 8000 Novo mesto

VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI TER VARSTVO PRED POŽAROM:

2. Ministrstvo za obrambo, Uprava RS za zaščito in reševanje, Vojkova cesta 61, 1000 Ljubljana

PODROČJE OBRAMBE:

3. Ministrstvo za obrambo, Direktorat za logistiko, Sektor za gospodarjenje z nepremičninami, Vojkova cesta 61, 1000 Ljubljana

PROMETNO OMREŽJE:

4. Mestna občina Novo mesto, Urad za prostor in razvoj, Oddelek za promet in mobilnost, Seidlova cesta 1, 8000 Novo mesto

ELEKTRIČNO OMREŽJE:

5. Elektro Ljubljana d.d., DE Novo mesto, Ljubljanska cesta 7, 8000 Novo mesto

PLINOVODNO OMREŽJE:

6. Istrabenz plini d.o.o., PE Zahodna Slovenija, Podbevškova ulica 10, 8000 Novo mesto

OMREŽJE ELEKTRONSKIH KOMUNIKACIJ:

7. Telekom Slovenije d.d., Dostopovna omrežja, Operativa, TKO osrednja Slovenija, Podbevškova ulica 17, 8000 Novo mesto
8. Telemach, d.o.o., Brnčičeva ulica 49A, 1231 Ljubljana - Črnuče
9. T2 d.o.o., Verovškova ulica 64a, 1000 Ljubljana
10. Arnes, Tehnološki park 18, 1000 Ljubljana

KANALIZACIJSKO IN VODOVODNO OMREŽJE TER ODPADKI:

11. Komunala Novo mesto d.o.o., Podbevškova ulica 12, 8000 Novo mesto

PODROČJE VARSTVA KULTURNE DEDIŠČINE:

12. Ministrstvo za kulturo, Maistrova ulica 10, 1000 Ljubljana
13. Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije, Območna enota Novo mesto, Skaliskega ulica 1, 8000 Novo mesto

CELOVITA PRESOJA VPLIVOV NA OKOLJE:

14. za pridobitev odločbe glede izvedbe postopka celovite presoje vplivov na okolje (CPVO): Ministrstvo za okolje in prostor, Direktorat za okolje, Sektor za strateško presojo vplivov na okolje, Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana

V postopek priprave SDUN 2 se lahko vključijo tudi drugi nosilci urejanja prostora, če se v okviru postopka priprave SDUN 2 ugotovi, da je potrebno njihovo mnenje o načrtovani prostorski ureditvi.

6. PODATKI IN STROKOVNE PODLAGE, OBVEZNOSTI UDELEŽENCEV UREJANJA PROSTORA

Upošteva se KONZERVATORSKI NAČRT za prenovo Glavnega trga in Rozmanove ulice v zgodovinskem jedru Novega mesta (št. 09/2014KN, izdelovalec: Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije, Restavratorski center, Ljubljana, maj 2014) in natečajna rešitev – Prenova odprtih javnih površin mestnega jedra Novega mesta (zaključno poročilo, Ljubljana, marec 2016, avtorji: prof. Jurij Kobe, Nataša Blažko, Maja Kovačič, Tanja Paulin, Peter Plantan, Urša Podlipnik za ATELIERarhitekti d.o.o., Mestni trg 24, 1000 Ljubljana).

Podatke za pripravo SDUN 2 (geodetski načrt, investicijska namera) posreduje pobudnik, delno pa se jih pridobi iz javno dostopnih evidenc (kot npr. PISO - <http://www.geoprostor.net/piso/>, ATLAS OKOLJA - http://gis.arso.gov.si/atlasokolja/profile.aspx?id=Atlas_Okolja_AXL@Arso, itd.).

Pripravo vseh strokovnih podlag, vključno z eventualnimi dodatnimi strokovnimi podlagami za izdelavo in sprejem SDUN 2 financira pobudnik.

7. GRAFIČNI PRIKAZI

- 1.a Izsek iz OPN – namenska raba
- 1.b Izsek iz OPN – infrastruktura
- 2. Pregledna situacija
- 3. DKN s prikazom območja urejanja
- 4. Geodetski načrt s prikazom območja urejanja
- 5. Prometna in komunalno-energetska infrastruktura (stanje)
- 6. Ureditvena situacija

8. PRILOGA

Idejna zasnova – stanovanjsko poslovni objekt Kremen v Novem mestu
(izdelovalec: Air projektiranje d.o.o., Ljubljana, december 2019)