

Opozorilo: Neuradno prečiščeno besedilo pravnega akta predstavlja zgolj informativni delovni pripomoček, glede katerega lokalna skupnost ne jamči odškodninsko ali kako drugače.

Neuradno prečiščeno besedilo Odloka o ureditvenem načrtu stavbnega otoka med Kastelčevo in Rozmanovo ulico v mestnem jedru Novega mesta obsega:

- Odlok o ureditvenem načrtu stavbnega otoka med Kastelčevo in Rozmanovo ulico v mestnem jedru Novega mesta (Uradni list RS, št. 3/01 z dne 18.1.2001),
- Odlok 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 z dne 30.7.2007).

**ODLOK**  
**o ureditvenem načrtu stavbnega otoka med Kastelčevo in Rozmanovo ulico v mestnem jedru Novega mesta**

**(neuradno prečiščeno besedilo št. 1)**

**I. SPLOŠNE DOLOČBE**

**1. člen**

Sprejme se ureditveni načrt stavbnega otoka med Kastelčevo in Rozmanovo ulico v mestnem jedru Novega mesta, ki ga je izdelal NEAPOLIS, d.o.o., Novo mesto, v sodelovanju z avtorjem idejne rešitve območja Marjanom Zupancem, univ. dipl. inž. arh., ki je bila pridobljena za to območje pod številko URN 12/00.

Sestavni del ureditvenega načrta so tekstualni del, odlok o URN, soglasja organov, organizacij in skupnosti ter grafične priloge.

S tem odlokom se ob upoštevanju prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega družbenega plana Mestne občine Novo mesto sprejmejo spremembe in dopolnitve ureditvenega načrta stavbnega otoka med Kastelčevo in Rozmanovo ulico v mestnem jedru Novega mesta (v nadaljnjem besedilu: SDUN), ki ga je izdelalo podjetje GPI, gradbeno projektiranje in inženiring, d.o.o., pod številko projekta LN-30/2006, v letu 2007.

SDUN vsebuje besedilo, kartografski del in priloge.

Besedilo SDUN vsebuje:

- opis prostorske ureditve, ki se načrtuje s SDUN,
- ureditveno območje SDUN,
- umestitev načrtovanih ureditev v prostor,
- zasnova projektnih rešitev prometne, energetske, komunalne in druge gospodarske infrastrukture in obveznost priključevanja objektov nanjo,
- rešitve in ukrepi za varovanje okolja, ohranjanje narave, varstvo kulturne dediščine ter trajnostno rabo naravnih dobrin,
- rešitve in ukrepi za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami,
- načrt parcelacije,
- etapnost izvedbe prostorske ureditve ter drugi pogoji in zahteve za izvajanje SDUN.

Kartografski del SDUN vsebuje naslednje grafične načrte:

- |  |            |
|--|------------|
| 1 - Pregledna situacija  | M 1: 50000 |
| 2 - Načrt namenske rabe prostora - izsek iz prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega družbenega plana občine Novo mesto za območje Mestne občine Novo mesto, dopolnjena od 1990 do 2004 | M 1: 5000  |
| 3 - Izsek iz ureditvenega načrta stavbnega otoka med Kastelčevo in Rozmanovo ulico v mestnem jedru Novega mesta  | M 1: 500   |

4 - DOF s prikazom območja urejanja	M 1: 1000
5 - Pregledna situacija s prikazom območja urejanja	M 1: 1000
6 - Načrt parcele	M 1: 1000
7 - Katastrski načrt s prikazom območja urejanja	M 1: 500
8 - Geodetski načrt	M 1: 500
9 - Geodetski načrt s prikazom območja urejanja	M 1: 500
10 - Načrt ureditvenega območja	M 1: 500
11 - Načrt ureditvenega območja – ureditvene enote	M 1: 500
12 - Načrt parcelacije - gradbene parcele in tehnični elementi za zakoličbo	M 1: 500
13 - Načrt prometne infrastrukture	M 1: 500
14 - Načrt komunalno - energetske infrastrukture	M 1: 500
15 - Rešitve in ukrepi za varstvo okolja	M 1: 500
16 - Rešitve in ukrepi za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami	M 1: 500
17 - Karakteristični prečni prerezi območja	M 1: 500
18 - Karakteristični prečni prerezi cest	M 1: 50
19 - Prikaz vplivov na sosednja območja	M 1: 500

Priloge SDUN so naslednje:

- povzetek za javnost,
- izvleček iz prostorskega akta,
- obrazložitve in utemeljitve SDUN,
- strokovne podlage,
- smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora,
- seznam aktov in predpisov,
- ocena stroškov za izvedbo SDUN,
- spis postopka priprave in sprejemanja SDUN.

Predmet SDUN je umestitev nove večstanovanjske stavbe s poslovnimi prostori ter možnostjo parkiranja v sklopu objekta na območju, ki je v veljavnem ureditvenem načrtu opredeljeno kot cona a (predviden samostojen sklop objektov v križišču Rozmanove in Kastelčeve ulice) in cona b (obravnavajo obstoječi objekt - Rozmanova ulica 11), znotraj katerih je možno organizirati stanovanja, javni program ter parkirne prostore.

SDUN se nanašajo na rušitev objekta Rozmanova 11, gradnjo enotnega objekta v coni a in b z možnostjo oblikovanja dodatne podzemne etaže – kleti za parkiranje vozil ter ureditvijo kletnih prostorov za prebivalce novega stanovanjsko - poslovnega objekta. Le-te se pripravijo v sodelovanju z avtorjem izbrane natečajne rešitve, Marjanom Zupancem, univ.dipl.inž.arh.

Predmet SDUN je tudi določitev spremenjenih urbanistično – arhitekturnih pogojev, pogojev za zunanje ureditve, pogojev za prometno in komunalno infrastrukturo ter vseh ostalih pogojev, ki jih bo moral investitor upoštevati pri izvedbi gradnje oziroma za funkcioniranje objekta.

SDUN se nanašajo na območje znotraj veljavnega ureditvenega načrta, ki se nahaja med stanovanjskimi stavbami Rozmanove in Kastelčeve ulice. Načrtovan stanovanjsko – poslovni objekt in ostali posegi so predvideni na zemljiških parcelah št. 1458, 1459 in 1457 ter na delu zemljiških parcel št. 1465 – Kastelčeva ulica in 1468 – Rozmanova ulica, vse k.o. Novo mesto. S predmetno gradnjo in pripadajočimi ureditvami se posega na približno 14 arov površin od velikosti celotnega območja ureditvenega načrta.

## 2. člen

V območje urejanja ureditvenega načrta je zajet stavbni otok med Kastelčevo in Rozmanovo ulico v mestnem jedru Novega mesta.

V območje urejanja so vključene naslednje parcele:

del parcele parc. št. 1095 – cesta, parc. št. 1457, parc. št. 1458, parc. št. 1459, parc. št. 1460, parc. št. 1461, parc. št. 1462, parc. št. 1463, del parcele parc. št. 1465 – cesta, del parcele parc. št. 1466 – cesta in del parcele parc. št. 1467, vse k.o. Novo mesto.

Območje urejanja omejujejo naslednje parcelne številke: na zahodnem delu je območje urejanja omejeno s parc. št. 1467, k.o. Novo mesto, severni del območja je omejen s parc. št. 1095, k.o. Novo mesto (Rozmanova ulica), na vzhodu ga omejuje parc. št. 1465, k.o. Novo mesto (Kastelčeva ulica), na južni strani je območje omejeno s parc. št. 1464, k.o. Novo mesto in parc. št. 1466, k.o. Novo mesto.

Površina urejanja znaša 20.35a.

V območju SDUN so dopustne naslednje gradnje in druga dela:

1. stanovanjske stavbe – vsaj polovica uporabne površine se uporablja za bivanje: večstanovanjske stavbe;
2. gradbeno inženirski objekti:
  - objekti transportne infrastrukture (ceste - lokalne ceste, javne poti, nekategorizirane ceste);
  - cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi (distribucijski plinovodi, distribucijski cevovodi za pitno vodo, hidranti, cevovodi za odpadno vodo, prenosni in distribucijski elektroenergetski vodi in distribucijska komunikacijska omrežja);
3. enostavni objekti;
4. rekonstrukcije objektov, nadomestne gradnje, odstranitev objektov, vzdrževanje objektov, gradnja dozidav in nadzidav;
5. dela, ki so v zvezi z objekti in pripadajočimi zemljišči (za lastne potrebe, v zvezi z urejanjem javnih površin, v javno korist);
6. spremembe rabe in spremembe namembnosti.

## II. IZHODIŠČA UREJANJA

### 3. člen

Splošni pogoji:

Celota urejanja temelji na predhodnih strokovnih podlagah, ki so bile pridobljene z vabljenim, anonimnim natečajem za prostorsko ureditev območja Kremen (delovni naslov), ki ga je v ta namen razpisala mestna občina v sodelovanju z Društvom arhitektov Dolenjske in Bele krajine v letu 1999.

Poleg načel o organizaciji in oblikovanju objektov arhitekture je z izbrano natečajno rešitvijo doseženo skladje najvišje stopnje med različnimi parametri preverjenih vsebin.

Prednosti se kažejo v doseženih in preseženih kvalitativnih kriterijih coniranja ter programsko ter volumensko adaptabilni zasnovi.

### 4. člen

Zasnova organizacije dejavnosti v prostoru in namenske rabe prostora:

Celotno območje je razdeljeno na posamezne funkcionalne faze urejanja. To so funkcionalni sklopi a, b, c in d, označeni na grafičnih prilogah.

Funkcionalna sklopa a in b se preoblikujeta tako, da sestavljata Ureditveno enoto A - obsega površine za gradnjo novega stanovanjsko – poslovnega objekta in Ureditveno enoto B - obsega obstoječe in predvidene prometne površine. Območji obeh ureditvenih enot sta razvidni iz grafičnega načrta 11 - Načrt ureditvenega območja – ureditvene enote. Ureditve v funkcionalnih sklopih c in d so razvidne iz obstoječega ureditvenega načrta stavbnega otoka med Kastelčevo in Rozmanovo ulico v mestnem jedru Novega mesta (Uradni list RS, št. 3/01).

Ureditvena enota A,

površine 10,1 arov, predstavlja stanovanjsko – poslovni objekt (razviden v grafičnem načrtu 10 – Načrt ureditvenega območja) znotraj katerega je poleg bivalnih prostorov možno urediti tudi mirne, nehrupne dejavnosti (predvsem trgovske, gostinske in storitvene dejavnosti...), ki so nemoteče za bivalno okolje oziroma ne povzročajo prekomernih obremenitev okolja. Organizacija dejavnosti je možna le v sklopu dela kletne etaže ter v prostorih nizkega pritličja.

V skladu z Uredbo o uvedbi in uporabi standardne klasifikacije dejavnosti (Uradni list RS, št. 2/02) so dopustne dejavnosti, ki so klasificirane kot:

- D) PREDELOVALNE DEJAVNOSTI
  - 15.52 Proizvodnja sladoleda
  - 15.81 Proizvodnja kruha, svežega peciva in slaščic
  - 22.12 Izdajanje časopisov
  - 22.13 Izdajanje revij in periodike
  - 22.15 Drugo založništvo
  - 22.22 Drugo tiskarstvo
  - 22.23 Knjigoveštvo
  - 22.25 Druge dejavnosti, povezane s tiskarstvom;
- DE) PROIZVODNJA VLAKNIN, PAPIRJA IN KARTONA TER IZDELKOV IZ PAPIRJA IN KARTONA; ZALOŽNIŠTVO IN TISKARSTVO:
  - 22 Založništvo, tiskarstvo; razmnoževanje posnetih nosilcev zapisa;
- G) TRGOVINA, POPRAVILA MOTORNIH VOZIL IN IZDELKOV ŠIROKE PORABE:
  - 50.103 Posredništvo pri trgovini z motornimi vozili
  - 50.302 Trgovina na drobno z rezervnimi deli in dodatno opremo za motorna vozila
  - 50.303 Posredništvo pri trgovini z rezervnimi deli in dodatno opremo za motorna vozila
  - 50.402 Trgovina na drobno z motornimi kolesi, deli in opremo
  - 50.403 Posredništvo pri trgovini z motornimi kolesi, deli in opremo
  - 51.1 Posredništvo
  - 52 Trgovina na drobno, razen z motornimi vozili; popravila izdelkov široke porabe;
- H) GOSTINSTVO
  - 55.100 Dejavnost hotelov in podobnih obratov
  - 55.3 Dejavnost prehrambenih gostinskih obratov
  - 55.4 Točenje pijač
  - 55.5 Dejavnost menz ter priprava in dostava hrane;
- I) PROMET; SKLADIŠČENJE IN ZVEZE:
  - 63.3 Dejavnost potovalnih agencij in organizatorjev potovanj; s turizmom povezane dejavnosti
  - 63.4 Dejavnosti drugih prometnih agencij
- J) FINANČNO POSREDNIŠTVO
  - 65.12 Drugo denarno posredništvo
  - 65.2 Drugo finančno posredništvo
  - 67.13 Pomožne dejavnosti, povezane s finančnim posredništvom;
- K) POSLOVANJE Z NEPRIMIČNINAMI, NAJEM IN POSLOVNE STORITVE:
  - 70 Poslovanje z nepremičninami
  - 72 Obdelava podatkov, podatkovne baze in s tem povezane dejavnosti
  - 73 Raziskovanje in razvoj
  - 74 Druge poslovne dejavnosti;
- M) IZOBRAŽEVANJE
  - 80.422 Drugo izobraževanje, izpopolnjevanje in usposabljanje, d.n.;
- O) DRUGE JAVNE, SKUPNE IN OSEBNE STORITVENE DEJAVNOSTI:
  - 91.11 Dejavnost poslovnih in delodajalskih združenj
  - 91.12 Dejavnost strokovnih združenj
  - 91.3 Dejavnost drugih organizacij
  - 92.34 Druge razvedrilne dejavnosti
  - 93 Druge storitvene dejavnosti (razen pogrebne dejavnosti).

Število parkirnih mest za potrebe predvidenega objekta se določi v skladu s Tehnični normativi za projektiranje in opremo mestnih prometnih površin (Univerza v Ljubljani – Prometnotehniški inštitut FAGG, 1.del, Ljubljana 1991).

Pri projektiranju objekta je potrebno upoštevati Pravilnik o zahtevah za zagotavljanje neoviranega dostopa, vstopa in uporabe objektov v javni rabi ter večstanovanjskih stavb (Uradni list RS, št. 97/03).

Ureditvena enota B,

površine 3,9 arov, zajema obstoječe prometne površine. Pogoji urejanja so podani v 10. členu odloka - Zasnova prometne ureditve.

Cona c,

površine 3.16 a ravno tako predstavlja samostojen sklop objektov. Investitorji so lahko tudi stanovalci Rozmanove ulice št. 13 in 15.

V kleti se nahajajo zasebna parkirišča in depoji. V parternem stiku s Kastelčevo ulico se nahaja javni program – trgovske in servisne dejavnosti, lahko tudi ateljeji in galerije. Vzpostavlja se možnost posega v urejeno parterno peščevo površino na Prešernov trg.

V mansardi se nahajajo stanovanja, predvideno je 1 do 2 stanovanji, lahko tudi ateljeji.

Realizacija cone c je možna in pogojena s soglasji stanovalcev Rozmanove ulice 13 in 15 ter Kastelčeve ulice 6 in lastnikov parcel oziroma stavb na območju cone.

V primeru, da ne pride do realizacije po URN v doglednem času se prostor projektno uredi kot javna, arhitekonsko obdelana površina – urbani park. Nastala javna površina lahko služi kot parter dejavnostim iz stanovanjsko – poslovnega objekta v Ureditveni enoti A. Dovoljene so tudi obdelave in adaptacije obstoječega stavbnega ter infrastrukturnega fonda.

Cona d,

površine 6.04 a, je del območja večih investitorjev in lastnikov in predstavlja samostojen sklop obstoječih objektov, ki skupaj z ostalimi objekti na območju delijo nove infrastrukturne izboljšave in možnost organizacije parkirišč ob samostojnem uvozu.

V etažah stanovanj se praviloma nahajajo stanovanja.

V pritličjih so javni prostori. Glede uvajanja poslovnih dejavnosti v nadstropja obstoječih stavb je potrebno zavzeti negativno stališče oziroma ločevati zasebne dostope od javnih.

Za celotno območje urejanja se poleg ureditve poslovne in stanovanjske namembnosti predvidi ureditev komunalne infrastrukture, javnih površin, atrijev, prečnih pešaških komunikacij, parkirnih površin in zelene mestne arhitekture. Dovoljene so obdelave in adaptacije obstoječega stavbnega ter infrastrukturnega fonda.

## 5. člen

Pogoji arhitekturnega in urbanističnega oblikovanja:

Predmet načrtovanja je stavbna plomba med obsežnejšimi stavbnimi območji, vsako z izrazitim zgodovinskim, oblikovalskim ter volumenskim predznakom.

Območje določata dve ulični liniji. Primarna je Rozmanova ulica, ki veže Glavni trg z Ljubljanskimi vrati in sekundarno Kastelčeva ulica proti Prešernovem trgu.

Podoba objektov, lege in velikost so usklajene z ikonično podobo zgodovinskega središča. Objekti v neposredni soseščini in na nasprotni strani Rozmanove ulice s svojo pestrostjo vseeno dovoljujejo drznejši oblikovalski pristop. Lahko celo trdimo, da je na "ožini" med Glavnim trgom in Gorenjimi vrati že sedaj pestra zbirka različno oblikovanih objektov. Vsem pa je skupno eno, to je, da dosledno tvorijo ulične nize.

Poseben motiv in oblikovalski izziv je vsekakor trikotna zožitev prostora, tj. stik Rozmanove in Kastelčeve ulice. Pritličje Rozmanove ulice je klet Kastelčeve ulice oziroma pritličje Kastelčeve ulice je nadstropje Rozmanove ulice. Konfiguracija terena nam ponuja dve pritličji: nizko pritličje na nivoju Rozmanove ulice in visoko pritličje na nivoju Kastelčeve ulice, kar je zaželeno:

- A) zaradi obogatitve mestnega programa in ponudbe;
- B) zaradi ekonomičnejše gradnje, saj je v pritličju objekta ob taki cesti ekonomsko smiselno umeščati dejavnosti vezane na neposreden dostop s ceste, tj. trgovinske in storitvene dejavnosti;
- C) zaradi enostavne umestitve garaž, ki pri vhodu iz širše, za avtomobilski vhod primernejše Rozmanove ulice, ne potrebujejo klančine, kar je enostavnejše za voznika ter zaradi manjših kvadratur znova ekonomičnejše.

Analiza prostora potrjuje zamisel o oblikovanju uličnih nizov ob Kastelčevi in ob Rozmanovi ulici, umirjenih arhitekturnih izrazov in v nevsiljivem dialogu s sosednjimi objekti oziroma objekti nasproti. Edini prostor, kjer predlagamo izrazitejši oblikovalski izraz je stičišče dveh cest trikotnik – fokus, kjer objekt naznanja nadaljevanje stavbnega niza v smeri Ljubljanskih vrat.

Prostorski pogoji v mestnem jedru predpisujejo strehe v naklonu, zato zidova na obeh straneh hiše prepognemo v streho v nagibu 35 stopinj. Moderni koncept na ta način približamo tradicionalni podobi jedra Novega mesta.

V cezurah, ki ločujejo posamezne hiše, je vstavljen komunikacijski blok s stopnišči, dvigali in vertikalnimi instalacijskimi jaški. Ohranjen je komunikacijski nivo avtomobila na ravni Rozmanove ulice, visoko pritličje se odpre na trg. Zaradi višjih sosednjih fasad je interpolirano nadstropje višje za en meter.

Nad nadstropjem pridobimo mansardni prostor, ki omogoča organizacijo dvo- ali troetažnih stanovanj.

V strogo formalističnem smislu prevzema značilno obliko gradnje mestnih hiš (nakloni streh, horizontalna in vertikalna členjenost), možnost gradnje po fazah in dvojno orientacijo v smereh ulice in notranjega dvorišča.

Javni prostori so v pritličju, poljavni in privatni – stanovanja ali poslovne dejavnosti pa v etažah in mansardi. Osnovna oblikovalska posebnost je pregibanje ravni in vidno poudarjanje prereza, kjer se izraža višinska razlika dveh omejevalnih cest. Prav tako je poudarjen trikotni stik ulic.

Sama stavbna masa je sestavljena iz več komplementarnih kosov. Vsak kos lahko programsko deluje samostojno, vsi skupaj pa tvorijo novo telo v grajenem tkivu mesta, ki je zlasti navznoter drugačno, navzven pa podobno bližnjim objektom.

Glavni dovozi, dostopi in vhodi:

Glavni dovoz v ureditveno enoto A je z Rozmanove ulice, s katere je narejen uvoz za osebna vozila, in sicer za možnost parkiranja v predvidenem objektu. Dostop omogoča dvosmerni promet brez križanja vozil ob uvozu / izvozu in je možen preko nizkega pritličja ter nato z dvigali tudi v kletne prostore objekta. Glavni vhodi v poslovne prostore bodo s severne in vzhodne strani objekta. Glavni vhodi v stanovanjske enote pa iz atrija objekta oziroma iz Kastelčeve ulice. Dostop do posameznih stanovanjskih ali poslovnih enot je možen tudi iz vseh kletnih etaž.

V smeri sever – jug poteka preko atrija objekta prehod, ki funkcionira kot javen prostor in omogoča prehod iz nivoja Rozmanove na nivo Kastelčeve ulice, pri čemer se naveže na hodnike za pešce ob objektu. Javni prehod poteka preko atrija predvidenega objekta v minimalni neto širini 2,20 metra.

Ob rekonstrukcijah obstoječega prometnega omrežja se ohranjajo obstoječi dovozi do okoliških stavb. Poleg avtomobilskega dostopa je možen tudi peš dostop in prehod, in sicer preko hodnikov za pešce.

Urejanje javnih, poljavnih površin:

Elementi urbane opreme, ki jo je potrebno ali smiselno uporabiti pri urejanju javnih in poljavnih površin, so ulične svetilke, objekti za oglaševanje, telefonska govornica, koši za smeti, cvetlična korita, stojala za kolesa, klopi za sedenje, konfini in podobno.

Površina izven objektov, ki se nameni ureditvi ekološkega otoka in stojnega mesta za kontejnerje, se ustrezno utrdi. Predvidi se ustrezna ograditev, ki zakriva pogled na kontejnerje.

Površine tik ob stanovanjsko – poslovnem objektu v ureditveni enoti A, vključno s površinami atrija in javnega prehoda preko atrija, se utrdi s tlakovano ali monolitno površino. Zelene površine se urejajo v atriju objekta, in sicer v smislu postavitve korit z zelenjem v sklopu ureditev tlakovanih površin ob objektu. Na površini pred objektom je možna ureditev sezonskega gostinskega vrta ter postavitve spominskega obeležja.

Površine pod in nad javnim prehodom so del predvidenega stanovanjsko – poslovnega objekta in kot take del gradbene parcele tega objekta. Na tangiranih gradbenih površinah predvidenega objekta je potrebno za namen javnega prehoda ohranjati oziroma določiti javni status – javno dobro. Detajlne določbe, ki bodo urejale status javnega prehoda kot javno dobro med Kastelčevo in Rozmanovo ulico, se urejajo naknadno – po izgradnji objekta, v drugih pravnih postopkih.

Površinam tik ob predvidenem pritličnem delu objekta, ki segajo pod konzolo objekta in so namenjene hodnikom za pešce, se lahko določi javni status – javno dobro, in sicer po izgradnji objekta ter v drugih pravnih postopkih.

Vse javne površine v ureditvenih enotah A in B so razvidne iz grafičnega načrta 12 - Načrt parcelacije - gradbene parcele in tehnični elementi za zakoličbo.

## **6. člen**

Konstruksijska zasnova:

Stavba je armirano betonske zasnove, glavni nosilni elementi so ab slopi in vertikalni instalacijsko – komunikacijski jaški, ki prevzemajo horizontalne obremenitve. Skupaj z vitkimi okvirnimi ravninskimi konstrukcijami tvorijo mešani konstrukcijski sistem, temeljen na pasovnih temeljih. Jedri in nosilne stene s prirobnicami stavbe pa omogočajo večje razpone in povečujejo večnamensko izrabo objekta. Za horizontalno nosilno konstrukcijo obeh nadstropij se predvidijo dvosmerno nosilne armirane betonske plošče, debeline 25 cm. Glavna stopnišča so tako kot primarna konstrukcija izvedena v armiranem betonu, stopnice v stanovanjih pa so na lahkem kovinskem ogrodju.

Možna je izvedba montažne konstrukcije nadstreška nad atrijem novega stanovanjsko – poslovnega objekta v ureditveni enoti A.

## **7. člen**

Predvidene rušitve:

Rušitve so predvidene zaradi neustrezne funkcionalne in gradbeno tehnične kvalitete objektov.

Predvidevamo naslednje rušitve, ki so razvidne iz grafičnih prilog. To so:

- rušitev objekta nekdanje uprave podjetja Kremen na parceli št. 1458, k.o. Novo mesto
- rušitev vseh objektov na parceli št. 1460, 1461, k.o. Novo mesto;
- rušitev garaž na parcelah št. 1459 in 1464, k.o. Novo mesto;
- odstranitev kioska na parceli št. 1457, k.o. Novo mesto;
- prestavitev oglasnih panojev na parceli št. 1457, k.o. Novo mesto, na novo lokacijo, ki jo določita projektant arhitekture in avtor postavitve panojev in parterja.

Predvidevamo tudi manjša rušitvena dela kot neobhodna pri pripravi posameznih projektних dokumentacij.

Rušitev objekta Rozmanova ulica št. 11 ne sme imeti škodljivega vpliva na gradbeno tehnično stanje objekta Rozmanova ulica št. 13.

## 8. člen

Predvidene novogradnje so:

Ureditvena enota A – parc.št. 1457, 1458, 1459 - del in 1465 - del, vse k.o. Novo mesto:

Novi stanovanjsko – poslovni objekt je predviden kot večstanovanjska stavba (približno 27 stanovanj) s poslovnim programom (približno 5 poslovnih prostorov). V sklopu kletnih prostorov in nizkega pritličja pa je predvideno približno 39 parkirnih mest, kolesarnica, shrambe za stanovalce ter ureditev ekološkega otoka oziroma stojnega mesta za kontejnerje v pritličnih etažah. Okvirna organizacija prostora v objektu je tako naslednja:

- kletne etaže – ureditev parkirnih mest za stanovalce ter uporabnike prostorov z dejavnostjo, ureditev kletnih prostorov, shramb in kolesarnice za stanovalce, možnost ureditve poslovnega prostora v povezavi s pritlično etažo;
- nizko pritličje – ureditev parkirnih mest in prostorov za poslovne dejavnosti – trgovske, gostinske, storitvene...;
- visoko pritličje, nadstropje, mansarda - ureditev stanovanjskih enot različnega tipa oziroma velikosti.

Objekt je definiran znotraj zunanje gradbene linije, ki skupaj s površino atrija obsega približno 950 m<sup>2</sup> površin. Dolžine posameznih stranic (fasad) večkotno oblikovanega tlorisa stavbe so s severne in južne strani po 48,0 m, z zahodne 27,0 m in z vzhodne 7,5 m. Dovoljena so odstopanja od horizontalnih gabaritov za ±10%. Objekt se lahko zgradi do meje gradbene parcele. Zunanja pritlična linija je zaradi povečanja javnih površin manjša tako, da se višje etaže zgradijo konzolno nad javnimi površinami. Oblikovanje objekta povzema izbrano natečajno rešitev z dopolnitvami.

Vertikalni gabarit stanovanjsko – poslovnega objekta je predviden z naslednjimi etažami: K (kletna etaža) + NP (nizko pritličje – Rozmanova ulica) + VP (visoko pritličje – Kastelčeva ulica) + N (nadstropje) + M (mansarda). Kota pritličja objekta je razvidna iz grafičnega načrta 12 - Načrt parcelacije - gradbene parcele in tehnični elementi za zakoličbo. Nadstrešek nad atrijem je dovoljen največ v velikost atrija.

Poleg stanovanjsko – poslovnega objekta je dopustna tudi gradnja enostavnih objektov na osnovi Pravilnika o vrstah zahtevnih, manj zahtevnih in enostavnih objektov, o pogojih za gradnjo enostavnih objektov brez gradbenega dovoljenja in o vrstah del, ki so v zvezi z objekti in pripadajočimi zemljišči (Uradni list RS, št. 114/03, 130/04, 100/05 – preneha veljati prva alineja 7. točke 7. člena), in sicer:

- a) Ureditvena enota A: pomožni objekti (objekt za lastne potrebe: nadstrešek; ograje: medsosedska, varovalna, oporni zid; pomožni infrastrukturni objekti: pomožni cestni objekti, pomožni energetski objekti, pomožni telekomunikacijski objekti, pomožni komunalni objekti), začasni objekti (namenjeni sezonski turistični ponudbi: sezonski gostinski vrt), spominska obeležja (kip oziroma spomenik, spominska plošča), urbana oprema (javna kolesarnica z nadstreškom, javna telefonska govorilnica, objekt za oglaševanje, transparent, skulptura in druga prostorska inštalacija, vodnjak).
- b) Ureditvena enota B: pomožni objekti (ograje: oporni zid; pomožni infrastrukturni objekti: pomožni cestni objekti, pomožni energetski objekti, pomožni telekomunikacijski objekti, pomožni komunalni objekti), spominska obeležja (kip oziroma spomenik, spominska plošča), urbana oprema (javna kolesarnica z nadstreškom, javna telefonska govorilnica, objekt za oglaševanje, transparent, skulptura in druga prostorska inštalacija, vodnjak).

Oblikovni pogoji za postavitve nadstreška: transparenten oziroma oblikovno usklajen s stanovanjsko – poslovnim objektom. Ostali pogoji za gradnjo enostavnih objektov (npr. zahteve glede načina gradnje in odmika od sosednjih zemljišč), ki niso posebej določeni s tem odlokom, se urejajo z omenjenim pravilnikom.

Cona c – parcelna številka 1464, k.o. Novo mesto, in deli parcelnih številk 1466, 1461 in 1460, vse k.o. Novo mesto, na območju površine 3.16 a stoji samostojen objekt.

Vertikalni gabarit objekta 6 proti Prešernovem trgu je K + P + M z nižjim kolenčnim zidom, tako da se višinsko nadaljuje Kastelčeva ulica.

Objekt 6 ima horizontalni gabarit 15.5 m x 7.6 m z manjšo teraso širine ca. 4.2 m v smeri obstoječega atrija.

Predvidene dejavnosti v objektu so:

Parkirni prostori oziroma interne garaže za min. 4 avtomobile, ki so skupne tudi uporabnikom cone urejanja d in depoji ter sanitarije.

V stiku s Kastelčevo ulico se nahaja javni program – trgovska in servisna dejavnosti, pisarniški in poslovni prostori.

Realizacija cone c je možna in pogojena s soglasji stanovalcev Rozmanove ulice 13 in 15 ter Kastelčeve ulice 6 in lastnikov parcel oziroma stavb na območju cone.

V primeru, da ne pride do realizacije po URN, se prostor projektno uredi kot javna, arhitekturno obdelana površina – urbani park.

Cona d – površine 6.04 a je del območja večih investitorjev in lastnikov.

Predstavlja samostojen sklop obstoječih objektov, ki skupaj z ostalimi objekti na območju delijo nove infrastrukturne izboljšave in možnost organizacije parkirišč ob samostojnem uvozu. V etažah objektov se praviloma nahajajo stanovanja. V pritličjih so javni prostori. Glede uvajanja poslovnih dejavnosti v nadstropja obstoječih stavb je potrebno zavzeti negativno stališče oziroma ločevati zasebne dostope od javnih.

## 9. člen

Oblikovni pogoji za novogradnje:

Dovoljena so odstopanja  $\pm 10\%$  pri pripravi projektne dokumentacije v skladu s celostno avtorsko rešitvijo arhitekturnih objektov in atrijev. Etažna višina objektov praviloma znaša 3.00 m, vendar so dovoljena odstopanja  $\pm 1,0$  m, odstopanja so dovoljena tudi pri kolenčnih in morebitnih požarnih zidovih. Nakloni strešin znašajo od 30 do 45 stopinj. Kritina je lahko bobrovec ali primernejša opečna kritina, baker, rheinzink ali tecu patina. Naklon šestih enokapnih strešnih ploskev predvidenega stanovanjsko – poslovnega objekta znaša 30 do 35 stopinj. Za osvetlitev mansarde je možna namestitvev strešnih oken.

Fasade so v parterjih praviloma steklene, v etažah pa kombinacija okenskih in ravnih fasadnih površin, izvedene v mineralnih, ab ali lesenih plasteh. Dovoljena je tudi delna izvedba iz kovinskih plošč enotnega materiala. Pri oblikovanju fasade je predvidena uporaba fasadnih tonov v različnih (med seboj usklajenih) barvnih kombinacijah in materialih. Dopustna je gradnja balkonov, lož in teras, možna je gradnja izzidkov.

Maksimalna višina predvidenega stanovanjsko – poslovnega objekta v ureditveni enoti A ne sme presegati vertikalni gabarit sosednjega objekta Rozmanova ulica št.13. Maks. kota slemen tega objekta je 14,75 m od nivoja Rozmanove ulice, z odstopanji navzdol. Nadstrešek nad atrijem ima lahko ravno streho oziroma streho z minimalnim naklonom in ne sme presegati kote slemena predvidenega objekta. Zaradi zagotavljanja svetlobe na površine atrija se uporabi transparentno kritino.

Obvezno je potrebno upoštevati predlagane gradbene linije in projektno določiti tudi parterne zasnove, hortikulture ureditve, izvesti stenske osvetlitve objektov ter projektno prikazati celostno grafično označevanje objektov, ki ga mora za vsako dejavnost potrditi arhitekt – avtor objektov in morajo biti v skladu s PUP za mestno jedro Novega mesta.

## 10. člen

Zasnova prometne ureditve:

Prometnega režima širšega mestnega območja ne spreminjamo oziroma ni predmet URN. Mestno jedro funkcionira v smislu obstoječega enosmernega krožnega prometa.

Tako se iz Rozmanove ulice vrši uvoz, na Kastelčevi ulici pa izvoz ali obratno. Ta shema se optimalno približa obstoječemu prometnemu konceptu, saj se interpolira v že omenjeno krožno pot brez križanja prometnih poti.

Pri načrtovanju je potrebno upoštevati veljavno dokumentacijo s področja cestne infrastrukture – Zakon o javnih cestah (Uradni list RS, št. 29/97) in Odlok o novi kategorizaciji občinskih cest.

Projektno je potrebno obdelati pločnike in parkirišča ob glavni cesti z izračunanimi preglednostnimi trikotniki.

Projektno je potrebno obdelati tudi pločnik ob obeh straneh Kastelčeve ulice ter pridobiti soglasja od pristojnega soglasodajalca.

Preveriti je potrebno možnost omejitve motornega prometa v Kastelčevi ulici in jo po možnosti spremeniti v pešaško površino.

Ravno tako je potrebno premisliti zožitev obstoječe prometnice v smislu ločevanja motornega in pešaškega prometa po Kastelčevi ulici in ob Rozmanovi ulici 11.

Ureditvena enota B:

Območje zajema obstoječe prometne površine (lokalna cesta - glavna mestna cesta LG 299000 Glavni trg – Sokolska ulica – Prešernov trg – Glavni trg – Rozmanova ulica, Kastelčeva ulica - kategorizirana kot javna pot JP 799427), ki jih bo zaradi gradnje novega objekta potrebno rekonstruirati. Pri tem se lahko v soglasju s pristojnim Zavodom za varstvo kulturne dediščine dogradi obstoječi pločnik ob vogalu in v vogalu novega objekta (na razcepu omenjenih cest) ter preuredi parkirna mesta ob Rozmanovi ulici zaradi oblikovanja uvoza v predviden objekt.

Dokončno parterno in prometno ureditev Rozmanove in Kastelčeve ulice se celovito rešuje ob rekonstrukciji komunalne infrastrukture na tem območju, ko bosta obe ulici dobili tudi nov zaključni sloj. Do tedaj je potrebno s strani prometne varnosti zahtevane posege reševati brez večjih gradbenih posegov in oblikovalno dokončnih posegov; izvede se npr. risane oznake na cestišču, konfine in/ali druge fizične prepreke.

V fazi gradnje se morajo parterne ureditve smiselno rekonstruirati v obstoječih gabaritih in trdnih finalnih ustrojih, pri čemer je priporočljivo sodelovanje s pristojno občinsko službo ter s pristojnim Zavodom za varstvo kulturne dediščine.

Normalni prečni profil Rozmanove ulice znaša:

- a) variantno se ohranja obstoječ prečni profil Rozmanove ulice v širini do približno 11,30 m  
b) variantno se v primeru rekonstrukcije Rozmanove ulice zagotovi naslednje tehnične elemente cestišča:
- |                                    |  |
|------------------------------------|--|
| – hodnik za pešce                  | minimalno 1,50 m od obstoječih stavb v nizu  |
| – vozni pas                        | 1 x 3,50 = 3,50 m (če se ohranja enosmerni prometni režim)                                 |
| – robni pas                        | 1 x 0,50 = 0,50 m  |
| – pas za vzdolžno parkiranje vozil | 1 x 2,00 = 2,00 m  |
| – hodnik za pešce                  | minimalno 1,50 m od obstoječega robnika vozišča  |
| skupaj                             | minimalno 9,00 – 12,00 m, pri čemer se ne sme zmanjšati obstoječ prečni profil javnih cest |

Normalni prečni profil Kastelčeve ulice znaša:

(- hodnik za pešce pod konzolo objekta	1 x 1,25 = 1,25 m)
- hodnik za pešce ob objektu	1 x 0,80 = 0,80 m
- vozni pas (enosmerni prometni režim)	1 x 3,50 = 3,50 m
- hodnik za pešce (izven območja SDUN)	1 x 0,80 – 2,30 = 0,80 - 2,30 m
skupaj	5,10 - 6,60 m (7,85 m)

Zaradi gradnje ali rekonstrukcije infrastrukturnega omrežja bo na določenih odsekih potrebna preplastitev ali rekonstrukcija tangiranega prometnega omrežja tudi izven območja ureditvenega načrta, in sicer:

- uvoz v garažo in organizacija parkirnih mest pred objektom na Rozmanovi ulici: parc.št. 1468;
- ureditev površin za pešce: parc.št. 1468 (Rozmanova ulica), 1465 (Kastelčeva ulica);
- priključitev na TP Prešernov trg: parc.št. 1468, 1465, 1443/2, 1680;
- ukinitvev zračnega NN elektroenergetskega voda: parc.št. 1465, 1452;
- rekonstrukcija obstoječe kanalizacije odpadnih voda: parc.št. 1440, 1465, 1468;
- gradnja kanalizacije padavinskih vod in lovilca olj: parc.št.: 1468, vse KO Novo mesto.

Vsi omenjeni vplivi so razvidni iz grafičnega načrta 17 - Prikaz vplivov na sosednja območja.

Avtobusna postajališča:

V radiu 400m se nahajajo postajališča na Glavnem trgu in ob Seidlovi cesti, ki jih lahko koristijo prebivalci, uporabniki in obiskovalci obravnavanega stavbnega otoka. Do njih so zgrajeni hodniki za pešce, kar omogoča varen dostop.

Ureditev prometnih površin:

Vozni pasovi na Kastelčevi ulici so v asfaltni izvedbi. Vozni pas in parkirne površine ob Rozmanovi ulici se izvedejo iz kamnitih kock oziroma se urejajo kot obstoječe. Hodniki za pešce se lahko izvedejo v asfaltni obliki (označen z ustrezno signalizacijo ali dvignjen od cestišča in od njega fizično ločen z betonskim ali granitnim robnikom), lahko pa tudi v drugih izvedbah npr. s kamnitimi ploščami, kamnitimi kockami, prodniki oziroma v kombinaciji z vsemi naštetimi.

Uvoz v garažne prostore predvidenega objekta v ureditveni enoti A se nakaže z ustrezno prometno signalizacijo na Rozmanovi ulici. Na mestu prehoda preko pločnika se slednji izvede z utopljenimi robniki.

Vse prometne površine se izvedejo z elementi, ki bodo omogočali osnovne dostope in uporabo tudi za funkcionalno ovirane ljudi, ter opremijo z ustrezno signalizacijo. »Vhodi« na hodnik za pešce se izvedejo z utopljenimi robniki s položno klančino. Svetla širina klančine mora biti najmanj 90 cm.

Urejanje prometnih površin, zlasti Rozmanove ulice, je potrebno reševati brez večjih oblikovnih posegov. Za nadomestitev obstoječih elementov cestišča se uporablja analogne elemente tako pri izbiri materiala kot profila. Za organizacijo prometa se uporabi risane oznake na cestišču, namestitvev konfinov in druge elemente mikourbane opreme.«

### III. POGOJI ZA KOMUNALNO UREJANJE

#### 11. člen

Zasnova infrastrukture

Objekti in naprave se priključujejo na obstoječo prometno in komunalno-energetsko infrastrukturo mesta.

#### 12. člen

Vodovod:

Območje je obkroženo z vodovodno napeljavo. Po Kastelčevi ulici poteka napeljava LŽ 80, ki je priključena na cev LŽ 100, katera poteka po Prešernovem trgu. Po Rozmanovi ulici poteka vodovodna cev LŽ 150. Priključke na omrežje izvajamo preko kontroliranih vodomernih jaškov. Priključitev izvaja JP Komunala Novo mesto. Zagotoviti je potrebno tehnično pravilno in higiensko varno izvedbo priključkov in napeljave pitne vode.

### **13. člen**

Kanalizacija:

Komunalne odpadne in padavinske vode se priključijo na obstoječo kanalizacijo.

- Komunalne odpadne vode: Zaradi gradnje novega objekta v ureditveni enoti A se obstoječi kanal med jaškom št. 920 in št. 921 ukine. Kanalizacija na Kastelčevi ulici pa se obnovi med jaškoma št. 919 in 920 ter jaški št. 982, 983 in 984 ter na novo zgradi povezava med jaškoma št. 920 in 984. Novograjeni objekt se mora obvezno priključiti v obnovljeni jašek št. 921.
- Padavinske vode: Onesnažene padavinske vode z manipulativnih in parkirnih površin se bodo odvajale preko lovilcev olj in bencina.

Kanalizacija za odvod odpadnih padavinskih voda se na območju ureditvene enote A in B priključi direktno v obstoječ mešan kanalizacijski sistem v jašku št. 982

### **14. člen**

Plin:

Objekti se priključijo na plinovodno napeljavo plinovodnega omrežja Novega mesta, ki poteka po Kastelčevi ulici po PE 40-55. Predviden delovni tlak plinovodnega razvoda znaša 1 bar.

Pri graditvi ostalih komunalnih vodov in graditvi objektov za zagotovitev obratovalne varnosti plinovoda in priključnih plinovodov je potrebno izpolnjevati zahteve glede varnostnih odmikov in križanj. Varnostni pas oziroma ožji zaščitni pas plinovoda za plinovode z največjim delovnim tlakom do vključno 5 bar znaša 2 m na vsako stran glede na os plinovoda oziroma priključnih plinovodov.

### **15. člen**

Elektrika:

Objekti in naprave se priključujejo na obstoječi elektrokabelski razvod v mestnem jedru. Elektrokabelska kanalizacija se izvaja s cevmi PVC, preseka 160. Kanalizacijo je potrebno polagati 80 cm globoko. Pri vsakem jašku je potrebno predvideti svetilko.

Pred pričetkom gradnje bo potrebno zgraditi 4 – cevno kabelsko kanalizacijo (EKK) od obstoječega jaška J03 do obstoječega droga na zemljišču parc. št. 1464, k.o. Novo mesto, ob Kastelčevi ulici. EKK je potrebno predvideti do posameznih merilno priključnih omaric.

Zaradi predvidene gradnje stanovanjsko – poslovnega objekta v ureditveni enoti A bo potrebna gradnja 4-cevne elektro kabelske kanalizacije od TP Prešernov trg do predvidenega objekta (za napajanje novega objekta in prevezavo obstoječega omrežja) ter cevi preko ceste na enem mestu (Rozmanova ulica) za prevezavo obstoječega nadzemnega nizkonapetostnega omrežja, ki morajo biti locirane na vedno dostopnih lokacijah. Število in velikost omaric sta odvisna od števila odjemnih mest in moči odjema. Možna je tudi gradnja skupinskih omaric.

### **15. člen**

Javna razsvetljava:

V območju urejanja je predvidena javna razsvetljava. Javno razsvetljava je potrebno voditi po fasadnih kanalih in naj bo izvedena s konzolnimi svetilkami z indirektno razsvetljava. Peš poti osvetljujemo s parternimi svetili.

## 16. člen

Ničenje in ozemljitev:

Kot zaščitni ukrep proti nevarnim dotikom s previsoko napetostjo se izvede ničenje.

## 17. člen

Telekomunikacijsko omrežje:

Objekte se priključuje na obstoječe telekomunikacijsko (TK) omrežje. TK krajevno omrežje je predvideno v TK kabelski kanalizaciji po tipizaciji s PVC cevmi in jaški.

Približevanje in morebitno križanje telefonske kanalizacije z drugimi podzemnimi vodi se izvede na predpisanih razdaljah ter kotu križanja.

Izdelovalec projektov za pridobitev gradbenega dovoljenja mora pri izdelavi le-teh upoštevati:

- (29. člen Zakona o urejanju prostora ZUreP-1, Uradni list RS, št. 110/02)
- (35. in 40. člen Zakona o graditvi objektov ZGO-1, Uradni list RS, št. 43/04)
- (75. in 83. člena Zakona o elektronskih komunikacijah ZEKom, Uradni list RS, št. 43/00)
- (Pravilnik o delu Komisije za pregled projektne dokumentacije, Uradno glasilo Telekom Slovenije št. 3/2004).

Pri vseh posegih v prostor je potrebno upoštevati trase obstoječega in predvidenega TK omrežja na območju, ki bo prizadeto UN novega stavbnega otoka in spremljajočo komunalno ureditvijo.

Vsa dela v zvezi z zaščito in prestavitvami tangiranih TK kablov v lasti Telekom Slovenije, d.d., izvede Telekom Slovenije, d.d., (ogledi, izdelava tehničnih rešitev in projektov, zakoličbe, izvedba del in dokumentiranje izvedenih del).

Vse stroške prestavitve TK kablov krije investitor.

Prav tako bremenijo investitorja tudi stroški odprave napak, ki bi nastale zaradi del na omenjenem objektu, kakor tudi stroški zaradi izpada prometa, ki bi zaradi tega nastali.

Izdelati je potrebno projekt TK priključka za novopredvideni objekt. Izhodiščne podatke in ustrezno tehnično rešitev pridobiti pri Telekomu Slovenije d.d., Sektor za razvoj in načrtovanje omrežij (Marjan Možina, tel.: 07/373-7123).«

## 18. člen

Kabelsko komunikacijsko omrežje:

Objekti se priključujejo na obstoječe kabelsko komunikacijsko omrežje (KKS). Podrobnosti v izvedbi je mogoče definirati v fazi projektiranja z navodili in usmeritvami, ki jih definirajo upravljavci KKS.

Nov objekt v ureditveni enoti A se na omrežje priključi z gradnjo cevne KK od objekta do najbližje točke vstopa v omrežje (Rozmanova 13) in postavitvijo ojačevalno razdelilne omarice na (v) objektu (nevidno, vendar dostopno mesto).

## 19. člen

Ogrevanje:

Posamezni investitorji bodo reševali ogrevanje individualno. Predvidene so kurilnice po posameznih sklopih in fazah urejanja. Možno je tudi ogrevanje preko skupne kotlovnice. Zaradi plinskega ogrevanja je potrebno upoštevati DVGW predpise. Ogrevanje je možno tudi z izkoriščanjem drugih virov energije, ki so manjši onesnaževalec kot plin oziroma po veljavnih standardih in normativih ne povzročajo onesnaževanja okolja preko dovoljenih meja.

Ogrevanje novega objekta v ureditveni enoti A je predvideno iz lastne kotlovnice preko javnega plinovodnega omrežja Mestne občine Novo mesto.

## 20. člen

Odpadki:

Odpadke je potrebno zbirati po vrstah, tako da jih lahko uvrstimo v reciklažni proces. Komunalni odpadki se bodo zbirali v zabojnike, ki se bodo odvažali na deponijo v Leskovec. Lokacija zabojnikov mora biti dostopna s kamioni in povzročiteljem omogočati neovirano odlaganje komunalnih odpadkov. Odpadke za reciklažo se zbira v posebne zabojnike in naj se jih redno odvažajo. Posebni odpadki niso predvideni.

Prostor zabojnikov je potrebno vizualno in arhitekturno artikulirati in projektno rešiti varovanje kontejnerjev pred vandalskim uničevanjem. Površine za postavitve kontejnerjev oziroma za ureditev ekološkega otoka se urejajo v sklopu javnih površin ali v sklopu objektov.

Pri predvidenem stanovanjsko – poslovnem objektu v ureditveni enoti A se površine za odlaganje gospodinjskih in ostalih odpadkov uredi v sklopu pritličnih etaž.

## IV. VAROVANJE OKOLJA

### 21. člen

Usmeritve za izboljšanje okolja:

Predlagane ureditve so zasnovane tako, da zvišujejo komunalne infrastrukturne, bivalne in delovne pogoje zaposlenim in stanovalcem. Ne predvideva se posebna dodatna obremenitev odpadnih voda in emisij v okolje. S tehničnimi ukrepi se zagotovi varstvo pri delu v objektih in na odprtem prostoru. Omogočiti je potrebno uporabo objektov in komunikacij hendikepiranim osebam.

### 22. člen

Stabilnost tal:

Vrednosti dopustnih obremenitev je potrebno preveriti z mnenjem pristojnega geomehanika. Prostor se glede na potresno aktivnost uvršča v 8. stopnjo po MCS.

Mehanska odpornost in stabilnost objektov:

Objekti morajo biti projektirani, grajeni in vzdrževani tako, da vplivi, ki jim bodo verjetno izpostavljeni med gradnjo in uporabo, ne bodo povzročili:

- porušitve celotnega ali dela gradbenega objekta ter obstoječih sosednjih objektov,
- deformacij, večjih od dopustnih ravni,

- škode na drugih delih gradbenega objekta, na napeljavi in vgrajeni opremi zaradi večjih deformacij nosilne konstrukcije.

### **23. člen**

Varstvo pred hrupom:

Zaradi lokacije in namembnosti objekta ne pričakujemo večje hrupne onesnaženosti območja nad predvidenimi mejami. Upoštevati je potrebno režim delovnega časa, predpisanega za mestno jedro, tako da se izognemo pretirani prometni obremenitvi v nočnem času.

Možnosti hrupnega preboja po objektih je treba omejiti s sestavami absorbcij in zaščite ter z meritvami dokazati normativno ustreznost.

Ob upoštevanju lokacijskih pogojev in projektnih tehničnih pravilnikov bodo obremenitve okolja pod dovoljenimi vrednostmi, ki so določene z Uredbo o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju (Uradni list RS, št. 105/05).

### **24. člen**

Varstvo zraka:

Zrak, ki se izpušča v ozračje, ne sme presegati mejnih količin vsebnosti snovi, določenih z veljavno zakonodajo.

### **25. člen**

Varovanje pred onesnaženjem voda:

Odvodnjavanje komunalnih odpadnih voda (komunalne odpadne vode, padavinske vode) je predvideno po obstoječem centralnem kanalizacijskem sistemu Novega mesta v centralno čistilno napravo v Ločni.

Padavinske vode z manipulativnih in parkirnih površin, kjer obstaja nevarnost onesnaženja z naftnimi derivati, se mora voditi preko lovilca olj v skladu z Uredbo o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda iz virov onesnaženja (Uradni list RS, št. 35/96).

V skladu s Pravilnikom o pitni vodi (Uradni list RS, št. 19/04, 35/04) mora upravljavec sistema za oskrbo s pitno vodo zagotavljati skladnost in zdravstveno ustreznost pitne vode ter sprejeti ukrepe za odpravo neskladnosti, kadar je to potrebno zaradi varovanja zdravja ljudi. Skladnost pitne vode se ugotavlja z mejnimi vrednostmi parametrov.

### **26. člen**

Varstvo pred požarom:

Zunanja ureditev objekta mora zagotavljati potrebne dostope oziroma prometno ureditev ter ustrezati tudi za potrebe intervencije gasilcev.

Do objektov morata biti zagotovljena dovoza iz dveh neodvisnih smeri. Upoštevati je potrebno tudi ostale pogoje in ukrepe, ki preprečujejo širjenje ali prenos požara. Zaradi ogrevanja na plin je treba upoštevati DWG predpise. Upoštevati je potrebno odmike in protipožarne ločitve med objekti. Projekt za PGD mora vsebovati požarnovarstveni elaborat. Zagotovljena mora biti požarna voda iz obstoječega hidrantnega omrežja.

Objekti v območju urejanja morajo biti projektirani, grajeni in vzdrževani tako, da njihova nosilna konstrukcija ob požaru ohrani potrebno nosilnost v časovnem obdobju, ki je za posamezno skupino objektov določeno s predpisi o požarni varnosti objektov. Ob požaru morajo biti zagotovljeni vsi ukrepi za varen umik ljudi, živali in premoženja oziroma zadostno število evakuacijskih poti in izhodov za varno in hitro zapustitev stavbe, zagotovljeni sistemi za požarno alarmiranje ter zagotovljene naprave in oprema za gašenje.

## 27. člen

Usmeritve za obrambo in zaščito:

V območju urejanja ni objektov in naprav iz IV. poglavja navodila za določanje in prikazovanje potreb obrambe in zaščite v prostorskih planih (Uradni list RS, št. 23/94), ravno tako glede ravnanja v skladu z Uredbo o graditvi in vzdrževanju zaklonišč (Uradni list RS, št. 57/96), kljub povečanju števila stanovalcev in zaposlenih ni potrebe po gradnji zaklonišč.

## 28. člen

Varovanje pred elektromagnetnim sevanjem:

V skladu z Uredbo o elektromagnetnem sevanju v naravnem in življenjskem okolju (Uradni list RS, št. 70/96) je v območju urejanja potrebno upoštevati določila za I. in II. stopnjo varstva pred sevanjem. Kot posledico uporabe ali obratovanja vira sevanja pa upoštevati tudi Pravilnik o prvih meritvah in obratovalnem monitoringu za vire elektromagnetnega sevanja ter o pogojih za njegovo izvajanje (Uradni list RS, št. 70/96).

## 29. člen

Usmeritve za varovanje naravne in kulturne dediščine

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

Območje se nahaja v jedru mestnega jedra, ki predstavlja varovano območje. Predhodna soglasja so bila pridobljena v času predhodnih strokovnih podlag (natečaj Kremen) in so upoštevana v izbrani natečajni rešitvi kakor tudi v usmeritvah programskih zasnov ureditvenega načrta kulturne dediščine Novo mesto - Mestno Jedro (EŠD 492).

Potrebno je projektno sodelovanje z Zavodom za varstvo naravne in kulturne dediščine pred dokončno izdelavo projektne dokumentacije.

Pred rušitvijo enote dediščine Novo mesto - Hiša Rozmanova 11 (EŠD 11499) je potrebno izdelati ustrezno dokumentacijo stanja. Z rušitvijo le ta zgubi status dediščine. Ostali pogoji, ki so potrebni za varstvo kulturne dediščine v ureditveni enoti A in B so:

- nova ulična linija na mestu objekta št.11 ob Rozmanovi ulici, mora biti pomaknjena v notranjost parcele za potrebno širino pločnika za pešce;
- na celotnem območju je potrebno izvesti arheološke raziskave;
- vertikalni gabarit novega objekta (strehe) se mora postopoma zniževati od hiše Rozmanova 13 proti križišču Kastelčeve in Rozmanove ulice, pri čemer mora biti nižji od omenjenega objekta;
- ohraniti je potrebno obstoječo javno pešpot med Rozmanovo in Kastelčevo ulico;
- na križišču med Rozmanovo in Kastelčevo ulico je potrebno pred fasado novega objekta postaviti spominsko obeležje po izboru komisije za postavitve spominskih obeležij v Novem mestu, ki je bila ustanovljena s strani Mestne občine Novo mesto;
- posege pri oblikovni in prometni ureditvi Rozmanove ulice je potrebno reševati brez večjih gradbenih in oblikovnih posegov (npr. z risanimi oznakami na cestišču, konfini in drugimi fizičnimi preprekami).

### **30. člen**

Varovanje plodne zemlje in tal:

V kontekstu ukrepov za kar najbolj racionalno rabo tal je pomembna organizacija gradbišča, ki mora obsegati čim manjše površine in zagotoviti kar najmanjše poškodbe tal. Pri pripravi terena bo nastala določena količina odvečne prsti. Vse izkopane plasti tal je potrebno deponirati ločeno glede na njihovo sestavo.

## **V. NAČRT PARCELACIJE**

### **31. člen**

Načrt gradbenih parcel s tehničnimi elementi za zakoličbo na območju ureditvene enote A in B je prikazan na grafičnem načrtu 12 – Načrt parcelacije- gradbene parcele in tehnični elementi za zakoličbo. Pri določanju in urejanju gradbenih parcel so možna odstopanja, če so v skladu z določili pod točko TOLERANCE.

## **VI. ETAPNOST IZVAJANJA PREDVIDENIH POSEGOV V PROSTORU**

### **32. člen**

Območje se lahko ureja celotno ali etapno po posameznih sklopih, kakor so opredeljeni v grafičnih prilogah. Gradnja se naj izvaja tako, da bo minimalno motena okolica območja. Omogočena mora biti dostopnost do objektov soseščine.

Izvajanje posegov znotraj ureditvene enote A in B se izvaja etapno:

- gradnja predvidene elektroenergetske infrastrukture pred odstranitvijo obstoječih objektov;
- odstranitev obstoječih objektov - razvidno iz podpoglavja 3.2.7. Odstranitev obstoječih objektov ter infrastrukturnih vodov, ki se ukinjajo – razvidno iz grafičnega načrta 13 - Načrt prometne in komunalno - energetske infrastrukture;
- komunalno - energetska in prometna ureditev posamezne ureditvene enote ali gradbene parcele;
- gradbena dela (gradnja objekta, postavitve spominskega obeležja,...).

Izvajanje posegov v posameznih ureditvenih enotah se lahko izvaja neodvisno od urejanja druge ureditvene enote, predvsem pri gradnji prometnega omrežja in gradnji novega objekta. Etape se lahko izvajajo posamezno ali skupaj, vedno pa morajo predstavljati posamezne zaključene funkcionalne celote.

S posameznimi posegi, predvsem zaradi izgradnje infrastrukturnih omrežij, se lahko ob realiziranju posamezne ureditvene enote posega tudi v sosednjo ureditveno enoto, vendar se tak poseg šteje za del posamezne etape ob urejanju izhodiščne enote.

Realizacija cone c je možna in pogojena s soglasji stanovalcev Rozmanove ulice 13 in 15 ter Kastelčeve ulice 6 in lastnikov parcel oziroma stavb na območju cone.

V primeru, da ne pride do realizacije cone c po URN v doglednem roku, se prostor projektno uredi kot javna, arhitektonska obdelana površina – urbani park.

V vseh etapah izvajanja tega odloka je potrebno zagotavljati čim manj moteč prometni režim v starem mestnem jedru. Po končanju gradbenih del na celotnem območju ali na posameznih odsekih se sanirajočasne površine deponij materiala.

## **VII. TOLERANCE**

### 33. člen

Znotraj ureditvene enote A in B so dopustne naslednje tolerance:

- dovoljena so odstopanja od dejavnosti določenih v 4. členu tega, če za to obstajajo prostorske možnosti, ob upoštevanju določil predvsem glede hrupa in ostalih dovoljenih emisij v okolje;
- tolerance za horizontalne gabarite stanovanjsko - poslovnega objekta so dovoljene le znotraj zunanje gradbene linije, pri čemer je zunanja pritlična linija objekta lahko »konzolno« zamaknjena proti notranjosti tlorisa objekta;
- če kletna etaža ne ovira poteka infrastrukturnih vodov ali ne ogroža sosednjih objektov je lahko zgrajena na mejo gradbene parcele;
- dovoljena so odstopanja pri oblikovanju (horizontalnih gabaritov) atrija in prehoda preko njega, če ne posegajo izven zunanje gradbene linije določene za stanovanjsko – poslovni objekt;
- toleranca na višino posamezne etaže je lahko največ  $\square 1,0$  m, pri čemer višina celotnega stanovanjsko – poslovnega objekta ne sme presegati vertikalni gabarit sosednjega objekta Rozmanova ulica št.13; maks. kota slemen tega objekta je največ 14,75m od nivoja Rozmanove ulice, z odstopanji navzdol;
- dovoljena so odstopanja od določitve vhodov v stanovanjske in poslovne dele objekta;
- dovoljeno je odstopanje pri določitvi dostopa na gradbeno parcelo oziroma vhoda v garažni del objekta, ki pa je lahko le s strani Rozmanove ulice;
- objekt je možno izvesti tudi z deloma neizkoriščenim podstrešjem oziroma mansardo;
- parcele je možno združevati in deliti tako, da ima nova parcela dostop z javne površine;
- zaradi urejanja lastništva je dopustna dodatna (naknadna) parcelacija znotraj gradbenih parcel, ob upoštevanju določil in meril, ki se nanašajo na gradnjo objektov in ureditev parcel;
- pri trasah cestnega omrežja je dovoljeno prilagajanje trase v prostoru zaradi lastništva, ni pa dovoljeno zmanjševanje predvidenih širin vozišč in hodnikov za pešce;
- pri komunalno - energetski infrastrukturi je možno odstopanje potekov predvidenih tras, lokacij in zmogljivosti, če se pojavijo utemeljeni razlogi zaradi lastništva zemljišč ali ustrežnejše tehnološke rešitve.

Pri pripravi projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja po predpisih o graditvi objektov so dopustna odstopanja od oblikovalskih in tehničnih rešitev, če se z novimi rešitvami v okviru odstopanj, ki so dovoljena v posameznih območjih, ne spreminja načrtovani videz celotnega območja, poslabšaja bivalni in delovni pogoji ter vplivi na okolje. Odstopanja od predlaganih rešitev ne smejo biti v nasprotju z javno koristjo oziroma interesi.

## VIII. OBVEZNOSTI INVESTITORJEV IN IZVAJALCEV

### 34. člen

Obveznosti investorjev in izvajalcev pri posegih v prostor v ureditvenih enotah A in B so naslednje:

- Investitor krije stroške gradnje v ureditveni enoti A. Financiranje gradnje in rekonstrukcije infrastrukture bo potekalo v dogovoru med investorjem, upravljavci energetskih, komunalnih naprav in cest ter Mestno občino Novo mesto, pri čemer velja, da vse stroške povezane s spremembami od obstoječega stanja plinovoda in stroške pri gradnji TK omrežja, nosi investor posega. Za namen financiranja se sklene pogodba o opremljanju na osnovi 78. člena ZPNačrt, v kateri se podrobneje definirajo obveznosti posameznih pogodbenih strank.
- Investitor mora za zagotavljanje realizacije določil urbanistične pogodbe izdelati program opremljanja zemljišč;
- Pred pričetkom posegov v prostor pravočasno pridobiti podatke o legi in globini infrastrukturnih objektov in naprav ter obvestiti upravljavce energetskih, komunalnih naprav in cest zaradi uskladitve posegov oziroma zakoličbe, predstavitev ali ustrezne zaščite tangiranih podzemnih vodov ter nadzor nad izvajanjem del.
- Pri graditvi infrastrukturnih omrežij in graditvi objektov je potrebno izpolnjevati zahteve v skladu s tehničnimi predpisi oziroma z navodili upravljavca glede varnostnih (vertikalnih in horizontalnih) odnikov in križanj, neposredne spremembe nivelitete cestišča in globine infrastrukturnih vodov.
- Objekti se priključujejo na infrastrukturno omrežje po pogojih upravljavca.

- V primeru poškodb energetske ali komunalne infrastrukture mora izvajalec del takoj obvestiti upravljavca omrežja.
- Podzemne dele plinovodov se mora odkopati ročno pod nadzorom upravljavca plinovodnega omrežja. Odkopani deli morajo biti zavarovani proti poškodbam (tudi proti zmrzovanju), in proti premikom. Posege na samem plinovodu sme opravljati le upravljavec omrežja ali usposobljeno strokovno osebje, ki ima z upravljavcem sklenjeno pogodbo o izvajanju. Enako velja za konstrukcijske elemente distribucijskega plinovoda (cev, montažni kosi, priključki...).
- Vsako križanje plinovoda, ali sprememba globine obstoječega plinovoda, mora biti geodetsko posneto. Geodetski posnetek in risba detajla morata biti vnesena v projekt izvedenih del in predana upravljavcu plinovoda.
- V času izvajanja del zagotoviti varen promet oziroma nemotene dovoze in dostope do vseh objektov in zemljišč ali urediti ustrezen obvoz. Izjema je dostop v garažo na parc. št. 1453, k.o. Novo mesto (Kastelčeva ulica), ki bo v času gradnje onemogočen. Zagotovi se nadomestno (brezplačno, varno) parkiranje v neposredni bližini na parc. št. 1464, k.o. Novo mesto.
- V času izvajanja del se na Rozmanovi in Kastelčevi ulici omogoča varen peš prehod oziroma dostop do objektov.
- Zagotoviti nemoteno energetske - komunalno oskrbo objektov v času izvajanja del.
- Če bo velikost gradbišča oziroma gradbene jame ovirala parkiranje na obstoječih parkirnih površinah ob Rozmanovi ulici, se v času izvajanja del uporablja druge javne parkirne površine v starem mestnem jedru.
- Zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe in organizirati gradbišče tako, da bo preprečeno onesnaženje okolja (hrup, zrak, prometne površine...).
- Ob gradnji novega stanovanjsko – poslovnega objekta investitor zagotovi maksimalno varovanje oziroma zaščito sosednjih objektov in v primeru poškodb, le-te ustrezno sanira.
- Vse izkopane plasti tal je potrebno deponirati ločeno glede na njihovo sestavo, rodovitno zemljo se odpelje na ustrezno deponijo, prav tako se (na ustrezno deponijo) odpelje odvečni gradbeni material ter gradbene odpadke.
- Na območju obeh ureditvenih enot je potrebno izvesti arheološke raziskave.
- Dela, ki so v zvezi z objekti in pripadajočimi zemljišči in bi lahko vplivala na arhitekturno – urbanistično oblikovanje stanovanjsko – poslovnega objekta oziroma spremljajočih objektov in ureditev v ureditveni enoti A, se predhodno uskladijo z avtorjem izbrane natečajne rešitve.
- V delu predvidenega stanovanjsko – poslovnega objekta, ki omogoča prehod iz nivoja Rozmanove na Kastelčevo ulico, je potrebno po izgradnji objekta zagotoviti javni status – javno dobro

**Odlok o ureditvenem načrtu stavbnega otoka med Kastelčevo in Rozmanovo ulico v mestnem jedru Novega mesta (Uradni list RS, št. 3/01 z dne 18.1.2001), vsebuje naslednje prehodne in končne določbe:**

## »VI. PREHODNE DOLOČBE

### 27. člen

Izgradnja komunalnih naprav:

Komunalno opremljanje območja z objekti primarnega in sekundarnega pomena izvaja Mestna občina Novo mesto v skladu z družbenim planom občine Novo mesto. Izgradnjo komunalnih naprav lahko mestna občina odda v izvajanje drugim pravnim osebam. Sorazmerni stroški izgradnje komunalnih naprav bremenijo investitorje in lastnike zemljišč in se zaračunajo pred izdajo gradbenega dovoljenja.

### 28. člen

Po izgradnji komunalnih naprav, takoj po pridobitvi uporabnih dovoljenj oziroma še pred uporabo, jih morajo pristojna komunalna podjetja prevzeti v uporabo.

## 29. člen

Ureditveni načrt je osnova za izdajo lokacijskega dovoljenja, ki se izdajajo na pobudo lastnikov zemljišč na območju URN. Investitorji so zasebne ali pravne osebe, ki izkažejo lastninsko pravico do zemljišč.

## VII. KONČNE DOLOČBE

### 30. člen

Inšpekcijsko nadzorstvo nad izvajanjem ureditvenega načrta opravlja urbanistična inšpekcija pri Ministrstvu za okolje in prostor, Inšpektorat RS za okolje in prostor, enota Novo mesto.

### 31. člen

Ureditveni načrt je stalno na vpogled pri Mestni občini Novo mesto v Sekretariatu za okolje, prostor in komunalne zadeve.

### 32. člen

Po sprejemu tega ureditvenega načrta za ureditveno območje prenehajo veljati določbe Odloka o prostorsko ureditvenih pogojih za območje mestnega jedra Novega mesta (Skupščinski Dolenjski list, št. 12/91).

### 33. člen

Ta odlok začne veljati osmi dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.«.

**Odlok 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 z dne 30.7.2007), vsebuje naslednjo prehodno in končne določbe:**

## »IX. PREHODNE DOLOČBE

### 29.člen

Do izvedbe načrtovanih posegov se v območju urejanja ohranja sedanja raba prostora.

## X. KONČNE DOLOČBE

### 30.člen

Z dnem uveljavitve tega odloka se šteje, da je spremenjen in dopolnjen Odlok o ureditvenem načrtu stavbnega otoka med Kastelčevo in Rozmanovo ulico v mestnem jedru Novega mesta (Uradni list RS, št. 3/01).

### 31.člen

Inšpekcijsko nadzorstvo nad izvajanjem SDUN opravlja MOP, Inšpektorat za okolje in prostor, Enota Novo mesto.

### 32.člen

SDUN so stalno na vpogled na Oddelku za prostor Mestne občine Novo mesto.«.