

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 (Dolenjski uradni list, št. 3/20 z dne 12.2.2020 - UPB1-uradno prečiščeno besedilo),
- Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o ureditvenem načrtu stavbnega otoka med Kastelčevo in Rozmanovo ulico v mestnem jedru Novega mesta – SDUN 2 (Dolenjski uradni list, št. 22/21 z dne 22.12.2021).

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

**(neuradno prečiščeno besedilo št. 2)**

**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.

**1.a člen**

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.

1. 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.

2. 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   |
3. Priloge SDUN so naslednje:
- povzetek za javnost,
  - izvleček iz prostorskega akta,
  - obrazložitev in utemeljitev SDUN,
  - strokovne podlage,
  - smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora,
  - seznam aktov in predpisov,
  - ocena stroškov za izvedbo SDUN,
  - spis postopka priprave in sprejemanja SDUN.

### 1.b člen

S tem odlokom se ob upoštevanju Odloka o Občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 101/09, 37/10 - teh. popr., 76/10 - teh. popr., 77/10 - DPN, 26/11 - obv. razl., 4/12 - teh. popr., 87/12 - DPN, 102/12 - DPN, 44/13 -teh. popr., 83/13 - obv. razl., 18/14, 31/14 - OPPN, 46/14 - teh. popr., 16/15 in Dolenjski uradni list, št.12/15, 15/17- obv. razl., 13/18, 13/18 - obv. razl., 15/18, 16/18, 6/19 - LP 1103 in 12/21 - LP 2177; v nadaljnjem besedilu: OPN) sprejmejo spremembe in dopolnitve Odloka o ureditvenem načrtu stavbnega otoka med Kastelčevo in Rozmanovo ulico v mestnem jedru Novega mesta – SDUN 2 (Dolenjski uradni list, št. 3/20 - UPB1 (uradno prečiščeno besedilo); v nadaljnjem besedilu: SDUN 2).

SDUN se vodi pod identifikacijsko številko 2259.

SDUN 2 vsebuje tekstualni in grafični del. Izdelana sta v digitalni in analogni obliki.

1. Grafični del SDUN 2 je sestavina vezane mape SDUN 2 in vsebuje naslednje grafične priloge:
- |     |   |           |
|-----|---|-----------|
| 1.a | Izsek iz OPN – namenska raba  | M 1: 5000 |
| 1.b | Izsek iz OPN – infrastruktura   | M 1: 5000 |
| 2.  | Pregledna situacija   | M 1: 2500 |
| 3.  | DKN s prikazom območja urejanja   | M 1: 500  |
| 4.  | Geodetski načrt s prikazom območja urejanja                                 | M 1: 500  |
| 5.  | Ureditvena situacija s prikazom ureditvenih enot                            | M 1: 500  |
| 6.  | Prečni prerez   | M 1: 200  |
| 7.  | Načrt parcelacije   | M 1: 500  |
| 8.  | Prometna in komunalno-energetska infrastruktura                             | M 1: 500  |
| 9.  | Rešitve in ukrepi za varstvo okolja ter pred naravnimi in drugimi nesrečami | M 1: 500  |
2. Spremljajoče gradivo SDUN 2 je:
- |    |                 |  |
|----|-----------------|--|
| 1. | Izvleček iz OPN |  |
|----|-----------------|--|

2. Izhodišča za pripravo SDUN 2
3. Prikaz stanja prostora
4. Strokovne podlage, na katerih temeljijo rešitve prostorskega akta
5. Smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora
6. Obrazložitev in utemeljitev SDUN 2
7. Povzetek za javnost
8. Odločba glede celovite presoje vplivi na okolje

Spremljajoče gradivo SDUN 2 je sestavni del vezane mape SDUN 2

## **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: 1440, 1457, 1458, 1459, 1460, 1461, 1462, 1463, 1464, 1465/1, 1465/2, 1466, 1467, 1468, vse k. o. Novo mesto.

Površina urejanja znaša 24 arov.

### **2.a člen**

Predmet SDUN 2 je gradnja stavbe s prevladujočim stanovanjskim programom (večstanovanjski, lahko tudi z oskrbovanimi stanovanji) znotraj katere se lahko uredijo tudi različne poslovne dejavnosti oziroma javni program. Na nivoju pritličja se v sklopu stavbe uredijo še različni shrambni prostori in parkirne površine.

SDUN 2 se nanašajo tudi na delno rušitev objekta Rozmanova 11, pri čemer se fasadni pas ob Rozmanovi integrira v zasnovo nove stavbe, na pogoje za zunanje ureditve ter na pogoje priključevanja na infrastrukturna omrežja, ki so potrebna za funkcioniranje nove stavbe.

S predmetno gradnjo in pripadajočimi ureditvami se posega na površino velikosti okrog 14 arov od velikosti celotnega območja ureditvenega načrta ter na zemljiške parcele št. 1457, 1458, 1459, 1465/1 - Kastelčeva ulica, 1465/2 - pot in 1468 - Rozmanova ulica, vse k. o. Novo mesto.

### **2.b člen**

Na območju ureditvenih enot A in B v SDUN2 je v skladu s predpisi o razvrščanju objektov dovoljeno graditi naslednje nove stavbe, gradbene inženirske objekte in druge gradbene posege:

1. Stanovanjske stavbe:
  - 1122 - Tri- in večstanovanjske stavbe (le v ureditveni enoti A)
  - 11301 - Stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji (le v ureditveni enoti A)
2. Nestanovanjske stavbe:
  - 1242 - Garažne stavbe (kolesarnica kot enostavni in nezahtevni objekti v ureditveni enoti A)
  - 12740 - Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje (nadstrešnice, ki se uporabljajo kot pripadajoči objekti h glavnemu objektu in same po sebi nimajo opredeljenega namena v ureditveni enoti A)
3. Gradbeni inženirski objekti:
  - 2112 - Lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste in gozdne poti
  - 222 - Lokalni cevovodi, lokalni (distribucijski) elektroenergetski vodi in lokalna (dostopovna) komunikacijska omrežja
  - 24205 - Drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje (ograje kot enostavni in nezahtevni objekti)
4. Drugi gradbeni posegi
  - 31110 - Nasipi
  - 31120 - Izkopi in odkopi
  - 31130 - Utrjene površine

321 - Gradbeni posegi za opremo odprtih površin (le kot enostavni objekti)

5. Dovoljena je še:

- prizidava objekta v horizontalni in vertikalni smeri, rekonstrukcija objekta, odstranitev objekta, vzdrževanje objekta in vzdrževalna dela;
- sprememba namembnosti in nadomestna gradnja;
- dela v zvezi z urejanjem zunanjih površin;
- dela v skladu s predpisi, ki urejajo geodetsko dejavnost;
- postavitve pergol na dvoriščni strani ureditvene enote A.
- Oblikovni pogoji za postavitve nezahtevnih in enostavnih objektov:
- oblikovno se prilagodijo/uskladijo z glavnim objektom;
- ograja: v leseni in/ali kovinski izvedbi, upoštevajo se določbe OPN;
- objekt za oglaševanje: z upoštevanjem občinskih predpisov o oglaševanju ter omejitev v varovalnem pasu javne ceste.

Postavitve certificiranih kontejnerjev kot nezahtevnih objektov in kot proizvodov, ki so dani na trg kot celota, je dovoljena le v času gradnje za namen gradbišča – pisarne, sanitarije, skladišče ipd., in sicer izven območja urejanja. Lokacija, ki naj bo v bližini območja urejanja, se določi v projektni dokumentaciji.

Postavitve začasnih objektov ter ostali prostorsko izvedbeni pogoj glede načina gradnje, postavitve in oblikovanja, ki ji ta prostorski akt ne določa, se urejajo skladno z določbami OPN.

## 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.

Izhodišče za pripravo SDUN 2 je Idejna zasnova, dopolnitev po strokovnih zasnovah ZVKDS – stanovanjsko poslovni objekt Kremen v Novem mestu (izdelovalec: Air projektiranje d.o.o., Ljubljana, avgust 2020; v nadaljnjem besedilu: idejna zasnova), ki predvideva bolj ekonomično izvedbo od predhodne. Pripravljena je v sodelovanju z avtorjem izbrane natečajne rešitve, Marjanom Zupancem, univ. dipl. inž. arh., nanjo pa je pridobljeno kulturno varstveno mnenje o usklajenosti idejne zasnove s Strokovno zasnovo za pripravo sprememb in dopolnitev ureditvenega načrta stavbnega otoka med Kastelčevo in Rozmanovo ulico v zgodovinskem jedru Novega mesta (v nadaljnjem besedilu: Strokovna zasnova ZVKDS - OE NM).

### 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 ureditvenih enot. 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 10,14 arov, predstavlja stanovanjsko – poslovni objekt znotraj katerega je poleg bivalnih prostorov (stanovanja in/ali oskrbovana stanovanja) možno urediti tudi mirne, nehropne 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 pritličja in vogalnega paviljona. V skladu z Uredbo o standardni klasifikaciji dejavnosti (Uradni list RS, št. 69/07, 17/08) so dopustne dejavnosti, ki so klasificirane kot:

- G - TRGOVINA; VZDRŽEVANJE IN POPRAVILA MOTORNIH VOZIL (velja le 47 Trgovina na drobno, razen z motornimi vozili v UE A1);
- I - GOSTINSTVO (le 55.1 Dejavnost hotelov in podobnih nastanitvenih obratov, 55.203 Oddajanje zasebnih sob gostom, 55.209 Oddajanje zasebnih sob gostom, 56.1 Dejavnost restavracij in druga strežba jedi (razen 56.105 Turistične kmetije brez sob), 56.2 Priložnostna priprava in dostava jedi ter druga oskrba z jedmi in 56.3 Strežba pijač);
- J - INFORMACIJSKE IN KOMUNIKACIJSKE DEJAVNOSTI;
- K - FINANČNE IN ZAVAROVALNIŠKE DEJAVNOSTI;
- L - POSLOVANJE Z NEPREMIČNINAMI;
- M - STROKOVNE, ZNANSTVENE IN TEHNIČNE DEJAVNOSTI (razen 75 Veterinarstvo);
- N - DRUGE RAZNOVRSTNE POSLOVNE DEJAVNOSTI;
- O - DEJAVNOST JAVNE UPRAVE IN OBRAMBE; DEJAVNOST OBVEZNE SOCIALNE VARNOSTI;
- P - IZOBRAŽEVANJE;
- Q - ZDRAVSTVO IN SOCIALNO VARSTVO (le 86.2 Zunaj bolnišnična zdravstvena in zobozdravstvena dejavnost, 86.9 Druge dejavnosti za zdravje in 88 Socialno varstvo brez nastanitve);
- R - KULTURNE, RAZVEDRILNE IN REKREACIJSKE DEJAVNOSTI (le 90 Kulturne in razvedrilne dejavnosti in 91 Dejavnost knjižnic, arhivov, muzejev in druge kulturne dejavnosti);
- S - DRUGE DEJAVNOSTI (razen 96.03 Pogrebna dejavnost);
- T - DEJAVNOST GOSPODINJSTEV Z ZAPOSLENIM HIŠNIM OSEBJEM; PROIZVODNJA ZA LASTNO RABO;
- U - DEJAVNOST EKSTERITORIALNIH ORGANIZACIJ IN TELES.

Pri urejanju parkirnih površin se zagotovi ustrezno število parkirnih mest, tudi za kolesa, dodatno pa še infrastrukturo za polnjenje električnih vozil ter njihovo ureditev s predpisi o učinkoviti rabi energije.

Pri projektiranju objekta je potrebno upoštevati predpise o univerzalni graditvi in uporabi objektov.

#### Ureditvena enota B

Površine 3,82 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, arhitektonsko 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.

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. Moderni koncept na ta način približamo tradicionalni podobi jedra Novega mesta.

Nad nadstropjem pridobimo mansardni prostor, ki omogoča organizacijo dvoetažnih 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. Glavni vhodi v poslovne prostore bodo s severne in vzhodne strani objekta. Glavni vhodi v stanovanjske enote pa so iz nivoja Kastelčeve ulice.

V smeri sever – jug poteka preko stanovanjsko – poslovne stavbe v ureditveni enoti A prehod, ki funkcionira kot javen prostor in omogoča prehod iz nivoja Rozmanove na nivo Kastelčeve ulice, pri čemer se naveže na površine za pešce ob objektu.

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 uredi. Predvidi se lahko ustrezna ograditev, ki zakriva pogled na kontejnerje oziroma vidni del podzemnih zbiralnikov odpadkov.

Površine tik ob stanovanjsko – poslovnem objektu v ureditveni enoti A, vključno z zunanjimi površinami, stopniščem ob paviljonu in javnim prehodom, se utrdi s tlakovano ali monolitno površino. Pri oblikovanju atrijev in ostalih parternih prostorov na južni strani objekta proti Kastelčevi ulici je potrebno omogočiti javni prehod v minimalni neto širini 2 m. Atriji in prehodi so deloma pokriti s pergolo. Na obodnem robu proti Kastelčevi ulici je predviden zaslon, spomin na staro ulično linijo, ki pa mora biti transparenten. Tvorijo ga lahko razmaknjeni slopi (zid največje dolžine 4 m), stebri, preklade in zasaditev. Oblikovanje, material in končna višina zaslona proti Kastelčevi ulici se podrobneje določi v fazi projektiranja, na rešitev pa pridobi kulturnovarstveno soglasje. Zelene površine se urejajo v sklopu zunanje ureditve objekta, in sicer v smislu postavitve korit z zelenjem, zasaditve drevesa ob vzhodni strani objekta ipd. Na površini pred objektom (le na vzhodnem delu pri paviljonu) 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.

Novonastale površine za pešce na Rozmanovi ulici tik ob predvidenem pritličnem delu objekta, ki segajo pod konzolo objekta, ter novonastali prehod med Rozmanovo in Kastelčevo ulico v okviru objekta so javne površine v splošni uporabi, ki se jim po izgradnji v skladu z zakonom, ki ureja urejanje prostora, določi status grajenega javnega dobra.

Vse javne površine v ureditvenih enotah A in B so razvidne iz grafičnega načrta parcelacije.

## 6. člen

## Konstruktivska zasnova

Osnovna konstrukcija stanovanjsko – poslovne stavbe je predvidena kot armirano betonska. Konstruktivska shema naj omogoča spremenljivost in prilagodljivost na programskem nivoju.

### 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 – Rozmanova ulica 9 na parceli št. 1458, k. o. Novo mesto;
- rušitev vseh objektov na parceli št. 1459, k. o. Novo mesto, pri čemer se fasadni del objekta Rozmanova 11 ohranja;
- rušitev garaž na parcelah št. 1460, 1461 in 1464, k. o. Novo mesto.

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

Rušitev objekta Rozmanova ulica št. 11, pri kateri se skupaj z nosilnimi uličnim zidom ohranja ulična fasada orientirana proti Rozmanovi ulici, ne sme imeti škodljivega vpliva na gradbeno tehnično stanje objekta Rozmanova ulica št. 13.

### 8. člen

#### Predvidene novogradnje

##### Ureditvena enota A

Gradnja nove stanovanjsko – poslovne stavbe je zasnovana na združevanju stanovanjskega programa in različnih dejavnosti z javnim / poslovnim programom.

Novogradnja je prislonjena ob Rozmanovo ulico. Glavni volumen predvidene stavbe je orientiran v smeri vzhod-zahod. Členjen je na dva dela, ki ga sestavljata nova interpolacija z vogalnim paviljonom in obstoječa hiša Rozmanova ulica 11. Ločuje ju peš prehod s stopniščem, ki poteka med nivojem Rozmanove in Kastelčeve ulice, s čimer se ohranja javna povezava, ki poteka na relaciji od Vrhovčeve ulice proti Prešernovem trgu. Na jugozahodni strani se nahaja sekundarni volumen stavbe v povezavi s kolesarnico in orientacijo sever-jug.

Pri obstoječi hiši Rozmanova ulica 11 se:

- v celoti ohrani ulična fasada (nosilni ulični zid) ob Rozmanovi ulici na severni strani;
- ohrani se tudi severovzhodni vogal objekta, vključno z delom vzhodne fasade v dolžini okrog 1 m;
- v čim večji meri ohrani zahodni obodni zid, ki meji na sosednjo stavbo Rozmanova ulica 13, pri čemer generira vplivno območje s parc. št. 1460, k. o. Novo mesto;
- preostali del odstrani zaradi nove tlorisne organizacije prostorov, novih etažnih višin,...

Etažnost glavnega volumna stavbe ob Rozmanovi ulici je do največ P (pritličje) + 1N (1. nadstropje) + 2N (2. nadstropje) + M (mansarda), etažnost sekundarnega volumna stavbe orientiranega proti Kastelčevi ulici pa je do največ P (pritličje) + M (mansarda).

V 1. in 2. nadstropju ter v mansardi glavnega volumna stavbe je predviden stanovanjski program, manjši del stavbe (pritličje, vogalni paviljon) pa bo predvidoma namenjen organizaciji različnih dejavnosti, lahko pa tudi stanovanjskemu programu.

Na nepozidani površini na jugozahodni strani je prostor namenjen zunanjim bivalnim površinam, atrijem in vhodom v stanovanja.

Glavna fasada objekta na Rozmanovi ulici nadaljuje ulični zaslon, ki teče od Ljubljanskih vrat proti Glavnemu trgu. Pritličje je transparentno, dve nadstropji pa tvorita mestotvorno fasado z vertikalno členjenostjo in okni s polkni, ki ohranjajo spomin na preteklost. Vogalni paviljon povzema strukturo nove fasade ob Rozmanovi ulici, z enako vertikalno členjenostjo in pregibnimi paneli – polkni pred zastekljenimi površinami. Na južni strani je hiša nekoliko bolj odprta, z balkoni oziroma ganki, z zaščito pred soncem - pregibnimi paneli oziroma polkni. Fasadne površine orientirane proti Kastelčevi ulici so obravnavane kot dvoriščna fasada z odprtim gankom. Oblikovanje fasade sekundarnega volumna se podredi zasnovi glavnega objekta ob Rozmanovi ulici, pri čemer se dostop do mansarde objekta omogoči z ganka glavnega objekta, zasnova pa mora biti skladna s pogoji ZVKDS.

#### Cona C

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

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

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. Dopustne so tudi medetaže. Nakloni strešin znašajo od 30 do 45 stopinj. Dopustna je kombinacija več strešnih ploskev ter v različnih naklonih. Kritina je lahko bobrovec ali primernejša opečna kritina, baker, rheinzink ali tecu patina. Za osvetlitev mansarde je možna namestitev strešnih oken., oblikovanje frčad pa le na južni strešni ploskvi glavnega volumna stavbe.

Fasade so v parterjih praviloma steklene, v etažah pa kombinacija okenskih in ravnih fasadnih površin. Pri oblikovanju fasade je predvidena uporaba fasadnih tonov v različnih (med seboj

usklajenih) barvnih kombinacijah in materialih. Dopusna je gradnja balkonov/gankov, lož in teras, možna je gradnja izsidkov, oblikovanje atrijev ter pergol.

Maksimalna višina predvidenega stanovanjsko – poslovnega objekta v ureditveni enoti A ne sme presežati vertikalni gabarit sosednjega objekta Rozmanova ulica št.13. Maks. kota slemen slemena tega objekta je 14,75 m od nivoja Rozmanove ulice, z odstopanji navzdol. Temu ustrezno se prilagodijo višine kolenčnih zidov ter prostorov v mansardi. Pri tem se zagotovi tudi zadostna osončenost bivalnih prostorov pri stavbah na severni strani Rozmanove ulice.

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

Pri vogalnem paviljonu se ob Kastelčevi ulici predvidi dovolj velika sadilna jama z ustreznim rastnim prostorom v tleh za zasaditev večjega drevesa višine okrog 20-25 m (npr. javor, gaber, lipa,...), ki je primeren za urbano okolje in bi pomembno vplival na kvaliteto mikroklima lokacije. Priporočljiva globina sadilne jame je 1,5 m s tlorisom 24 m<sup>2</sup> in površino vsaj 3 m<sup>2</sup> okrog debla, kjer ni tlaka.

## **10. člen**

### Zasnova prometne ureditve

Zazidalni otok je vpet med Rozmanovo ulico (kategorizirana kot glavna mestna cesta LG, odsek 299002 Glavni trg-Rozmanova ulica) in Kastelčevo ulico (kategorizirana kot javna pot JP, odsek 799427 Kastelčeva ulica-povezava mimo HŠ 7), ki se stikata na vzhodni strani ter ulico Prešernov trg (kategorizirana kot glavna mestna cesta LG, odsek 299003 Prešernov trg-Sokolska ulica) na jugozahodni strani, kjer se stika s Kastelčevo ulico.

Pri načrtovanju se upošteva veljavno dokumentacijo s področja cestne infrastrukture ter projektno dokumentacijo za ureditev mestnega jedra, ki med drugim obravnava celovito urejanje Rozmanove in Kastelčeve ulice (cestišče, površine za pešce in kolesarje s tlakovanimi in asfaltnimi površinami, cestno razsvetljavo, podzemnimi zbiralniki za odpadke, parkirnimi mesti (tudi za električna vozila), zazelenitvijo, namestitvijo urbane opreme ter podstavkom za skulpturo/kip na vzhodni strani novega stanovanjsko - poslovnega objekta) na predmetnem območju, skupaj z vso pripadajočo infrastrukturo.

Območje ureditvene enote B zajema obstoječe prometne površine – del Rozmanove in Kastelčeve ulice.

Uvoz in izvoz na Rozmanovo ulico iz garažnih prostorov predvidene stanovanjsko – poslovne stavbe v ureditveni enoti A se uredi z ustrezno prometno signalizacijo in prometno opremo.

Vse prometne površine se izvedejo z elementi, ki bodo omogočali osnovne dostope in uporabo tudi za funkcionalno ovirane ljudi ter opremijo z ustrezno prometno signalizacijo.

## **III. POGOJI ZA KOMUNALNO ENERGETSKO UREJANJE**

## **11. člen**

### Zasnova infrastrukture

Objekti in naprave se priključujejo na obstoječo prometno in komunalno energetsko infrastrukturo mesta. Pridobijo se projektni pogoji, mnenja in soglasja upravljavcev.

## **12. člen**

## Vodovod

Območje je obkroženo z vodovodno napeljavo., ki poteka po Kastelčevi in Rozmanovi ulici. Priključke na omrežje izvajamo preko kontroliranih vodomernih jaškov. Zagotoviti je potrebno tehnično pravilno in higiensko varno izvedbo priključkov in napeljave pitne vode.

Pri projektiranju in izvedbi projekta se upošteva predpise o oskrbi s pitno vodo ter tehnične predpise o javnem vodovodu.

## 13. člen

### Kanalizacija

Komunalne odpadne in padavinske vode se priključijo na obstoječo kanalizacijo, zgrajeno v ločenem sistemu.

Odvajanje padavinskih voda na območju urejanja se predvidi v skladu z veljavno zakonodajo s področja varstva voda, in sicer na tak način, da bo v čim večji možni meri zmanjšan hipni odtok s pozidanih površin ter tako, da z gradbenih parcel posameznih objektov padavinske vode ne pritekajo na javno površino.

Onesnažene padavinske vode se odvajajo preko peskolovov in standardiziranih lovilcev olj.

Odvodnjavanje s prometnih površin se lahko spelje v drenažni sistem s prečnimi in vzdolžnimi nakloni, z navezavo na predvideno kanalizacijsko omrežje. Projektna rešitev odvajanja in čiščenja padavinskih odpadnih voda z javnih cest mora biti usklajena s predpisi o emisiji snovi pri odvajanju padavinske vode z javnih cest.

Pri projektiranju in izvedbi projekta se upošteva veljavne tehnične predpise in standarde o javni kanalizaciji ter predpise, ki urejajo čiščenje in odvajanje odpadne komunalne in odpadne padavinske vode (tudi z javnih cest) v vode in javno kanalizacijo.

Posegi v varovalnem pasu obstoječe kanalizacije ali gradnja predvidene kanalizacije se izvajajo izključno pod nadzorom upravljavca.

## 14. člen

### Plin

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

Med gradnjo oziroma rekonstrukcijo ceste in komunalnih vodov se obnovijo (zamenjajo z novimi hišnimi plinskimi uvodnicami) samo hišni plinski priključki, ki so locirani na posameznem objektu.

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.

Upoštevajo se pogoji upravljavca, omejitve v varovalnem pasu plinovoda oziroma minimalni odmiki od plinovoda ter predpisi o tehničnih pogojih za graditev, obratovanje in vzdrževanje plinovodov z največjim delovnim tlakom do 16 bar.

## 15. člen

## Elektrika

Objekti in naprave se priključujejo na obstoječi elektrokabelski razvod v mestnem jedru. Elektrokabelska kanalizacija se izvaja iz PVC cevi in jaški.

EKK je potrebno predvideti do posameznih merilno priključnih omaric, 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.

Zaradi predvidene gradnje stanovanjsko – poslovnega objekta v ureditveni enoti A se obstoječi nadzemni nizkonapetostni vod prestavi v elektrokabelsko kanalizacijo ob Rozmanovi ulici, na fasadi objekta Rozmanova 11 pa prestavi priključno omaro in strešno konzolo, ukine kabelsko garnituro na fasadi objekta in preveri sekundarne izvode v sosednji objekt.

Pri gradnji oziroma dograditvi električnega omrežja se upoštevajo omejitve glede izvajanja del v bližini oziroma v varovalnih pasovih elektroenergetskih vodov in objektov.

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.

Osvetljenost območja urejanja se projektira v skladu s predpisi o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja okolja.

## 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., predvidoma na najbližji točki vstopa v 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.

Pri vseh posegih v prostor je potrebno upoštevati trase obstoječega in predvidenega TK omrežja na območju. V primeru gradnje novih ali prestavitve obstoječih tras naj le-te potekajo v usklajenih skupnih koridorjih z različnimi upravljavci, in sicer skladno z njihovimi pogoji. Upošteva se predpise o elektronskih komunikacijah.

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).

## 18. člen

Kabelsko komunikacijsko omrežje

Objekti se priključujejo na obstoječe kabelsko komunikacijsko omrežje (KKS), predvidoma na najbližji točki vstopa v omrežje. Podrobnosti v izvedbi je mogoče definirati v fazi projektiranja z navodili in usmeritvami, ki jih definirajo upravljavci KKS. ter skladno s predpisi o elektronskih komunikacijah. V primeru gradnje novih ali prestavitve obstoječih tras naj le-te potekajo v usklajenih skupnih koridorjih z različnimi upravljavci, in sicer skladno z njihovimi pogoji.

## **19. člen**

### Ogrevanje

Posamezni investitorji bodo reševali ogrevanje individualno. Možno je tudi ogrevanje preko skupne kotlovnice. Zaradi plinskega ogrevanja je potrebno upoštevati predpise o tehničnih pogojih za graditev, obratovanje in vzdrževanje plinovodov ter o prioritetni uporabi energentov za ogrevanje na območju Mestne občine Novo mesto. 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 (npr. kot podzemni zbiralniki odpadkov) ali v sklopu objektov.

## **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 funkcionalno oviranim osebam.

Pri projektiranju, izvajanju gradbenih del, obratovanju objektov in ureditev, ob rekonstrukcijah ter pri izvajanju dejavnosti in programov na območju urejanja ne smejo biti povzročene čezmerne obremenitve okolja oziroma presežene dovoljene mejne vrednosti emisij v okolje.

## **22. člen**

### Stabilnost tal

Vrednosti dopustnih obremenitev je potrebno preveriti z mnenjem pristojnega geomehanika. Prostor se glede na potresno aktivnost projektira za 0,175 g projektnega pospeška tal, ki velja na tem območju za trdna tla.

#### 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.

V času gradnje in po končanju del emisije hrupa ne smejo presegati dovoljenih mejnih ravni hrupa, ki so določene za posamezne površine podrobnejše namenske rabe prostora v skladu s predpisi o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju.

Inštalacijske naprave (npr. za hlajenje, ogrevanje, prezračevanje), ki povzročajo hrup, se namesti tako, da so (vidni, slišni) vplivi na (bivalno) okolje čim manj moteči in ne povzročajo dodatnih obremenitev s hrupom.

### **24. člen**

#### Varstvo zraka

Obremenitev zunanjega zraka mora slediti standardom kakovosti zunanjega zraka in ne sme presegati dovoljenih koncentracij z namenom, da bi se izognili škodljivim učinkom na zdravje ljudi in okolje, jih preprečili ali zmanjšali po predpisih o mejnih vrednostih kakovosti zunanjega zraka.

Zavezanec za izvajanje ukrepov v času gradnje je izvajalec gradbenih del, ki zagotovi, da na območjih v okolici gradbišča ne bodo presežene mejne vrednosti prašnih usedlin v zraku.

### **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 s predpisi o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih vod v vode in javno kanalizacijo.

V skladu s predpisi o pitni vodi 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. Upoštevati je potrebno odmike in protipožarne ločitve med objekti. 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 varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami

Območje ni poplavno, plazovito ali plazljivo. Na področju hidrologije je označeno kot erozijsko območje z običajnimi zaščitnimi ukrepi.

Gradnja zaklonišč, na podlagi predpisov o graditvi in vzdrževanju zaklonišč, ni potrebna. V vseh novih objektih je potrebna ojačitev prve plošče.

Za zagotavljanje varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami se upošteva določbe predpisov o varstvu pred naravnimi in drugimi nesrečami, o mehanski odpornosti in stabilnosti objektov ter ostale predpise, ki urejajo varstvo pred požarom, potresi, poplavami, plazovi, vremenskimi pojavi, nesrečami v prometu, ekološkimi nesrečami ipd. V sklopu teh rešitev se zagotavlja tudi varen prometni režim, nemoteno komunalno-energetsko oskrbo objektov ter preprečuje onesnaževanje okolja, v primeru eventualnih nezgod pa zagotovi ustrezne ukrepe ali posredovanje pristojnih služb.

## **28. člen**

### Varovanje pred elektromagnetnim sevanjem

Nov poseg v okolje ter rekonstrukcija objekta ali naprave, ki je vir elektromagnetnega sevanja, ne sme povzročiti čezmerne obremenitve, pri čemer je potrebno upoštevati predpise, ki se nanašajo na elektromagnetno sevanje.

## **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 starem mestnem jedru Novega mesta. Za obravnavano območje je izdelan Konzervatorski načrt ter Strokovna zasnova ZVKDS – OE NM, evidentirane pa so naslednje enote kulturne dediščine:

- Novo mesto - Mestno jedro (EŠD 492, naselbinska dediščina, spomenik in vplivno območje spomenika)\*;

- Novo mesto - Arheološko najdišče Mestno jedro - Kandija (EŠD 493, arheološka dediščina, arheološko najdišče);
- Novo mesto - Hiša Rozmanova 11 (EŠD 14399, profana stavbna dediščina, objekt stavbne dediščine – režim varstva določen v veljavnem prostorskem aktu (UN)).

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

V fazi projektiranja mora investitor za potrebe varstva in obnove dediščine pridobiti kulturno varstvene pogoje in soglasje.

Na območju SDUN 2 je predvideno naslednje:

- Upošteva se Idejna zasnova, ki je usklajena z elaboratom Strokovna zasnova ZVKDS – OE NM in na katero je izdano kulturnovarstveno mnenje.
- Za enoto registrirane nepremične kulturne dediščine, naslov: Novo mesto – Hiša Rozmanova 11, EŠD 14399, parc. št. 1459, k. o. Novo mesto se izdelata predhodne raziskave ometov, morebitnih poslikav, beležev, kamnitih arhitekturnih detajlov, stavbnega pohištva, zgodovinskih tlakov ter pripravi poročilo o opravljeni stratigrafiji ometov, morebitnih šablonskih poslikavah in beležev, kot tudi stratigrafije lesa in opleskov na značilnih primerih stavbnega pohištva vrat. Izdelati je potrebno tudi arhitekturni posnetek objekta (tlorisi, značilna prereza, fasade) z vsemi arhitekturno-stavbnimi detajli.
- Investitor pred pričetkom gradnje zagotovi meritve glede gradbeno tehničnega stanja sosednjih objektov.
- Na celotnem območju obravnave se izvedejo arheološke raziskave, ki se bodo izvajale na način arheoloških raziskav ob gradnji in arheoloških izkopavanj. Arheološke raziskave ob gradnji se bodo predvidoma izvajale na že pozidanih površinah (v primeru pomembnih najdb lahko po odločitvi pristojnega arheologa-konservatorja preidejo v izkopavanja manjšega obsega). Arheološka izkopavanja pa je potrebno izvesti na vseh nepozidanih površinah.
- Investitor v času gradnje redno izvaja monitoring na sosednjih objektih.

### 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 parcelaciji. 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

Gradnja se naj izvaja tako, da bo minimalno motena okolica območja. Omogočena mora biti dostopnost do objektov soseščine.

Izvajanje posegov v posameznih ureditvenih enotah se lahko izvaja neodvisno od urejanja druge ureditvene enote, predvsem pri urejanju prometnih površin in gradnji novega objekta. Etape se lahko izvajajo posamezno ali skupaj, vedno pa morajo predstavljati posamezne zaključene funkcionalne celote. Podrobnejša opredelitev poteka gradnje, z osnovnimi etapami in podrobnejšimi fazami, se določi v projektni dokumentaciji.

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, arhitektonsko 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;
- dovoljena so odstopanja  $\pm 10\%$  pri pripravi projektna dokumentacije za stanovanjsko - poslovni objekt v skladu s celotno avtorsko rešitvijo;
- 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 notranosti tlorisa objekta;
- dovoljena so odstopanja pri oblikovanju (horizontalnih gabaritov) dvoriščnega dela orientiranega proti Kastelčevi ulici (z atriji, pergolami in ostalimi ureditvami) ter prehoda preko njega, če ne posegajo izven zunanje gradbene linije določene za stanovanjsko – poslovni objekt;
- toleranca na višino posamezne etaže je lahko največ  $\pm 1,0$  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 komunalno - energetski infrastrukturi je možno odstopanje potekov predvidenih tras, lokacij in zmogljivosti, če se pojavijo utemeljeni razlogi zaradi lastništva zemljišč ali ustreznejše 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, poslabšajo bivalni in delovni pogoji ter vplivi na okolje. Odstopanja od predlaganih rešitev ne smejo biti v nasprotju z javno koristjo oziroma interesi.

## VIII. OBEZNOSTI INVESTITORJEV IN IZVAJALCEV

### 34. člen

Obveznosti investitorjev 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 investitorjem, upravljavci energetskih, komunalnih naprav in cest ter Mestno občino Novo mesto
- 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, predstavitve 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) odmikov in križanj, neposredne spremembe nivelete 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.

##### 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 – SDUN 2 (Dolenjski uradni list, št. 22/21 z dne 22.12.2021), vsebuje naslednje prehodne in končne določbe:**

#### »IX. PREHODNE DOLOČBE

##### 35. člen

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

#### X. KONČNE DOLOČBE

##### 36. 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 (Dolenjski uradni list RS, št. 3/20-UPB1).

##### 37. člen (nadzor)

Nadzor nad izvajanjem tega odloka opravlja inšpektorat, pristojen za prostor.

38. člen  
(hramba OPPN)

OPPN se v analogni in digitalni obliki hrani na sedežu Upravne enote Novo mesto in na sedežu Mestne občine Novo mesto, kjer je tudi na vpogled. V primeru odstopanj med analogno in digitalno obliko velja analogna oblika.

39. člen  
(začetek veljavnosti)

Ta odlok začne veljati osmi dan po objavi v Dolenjskem uradnem listu. Odlok se objavi tudi na spletni strani Mestne občine Novo mesto.«.