

Številka: 3505-8/2006-1901

Datum: 18.06.2007

OBČINSKI SVET MESTNE OBČINE NOVO MESTO, tu

- Zadeva:** SPREMEMBE IN DOPOLNITVE UREDITVENEGA NAČRTA STAVBNEGA OTOKA MED KASTELČEVO IN ROZMANOVO ULICO V MESTNEM JEDRU NOVEGA MESTA
- Namen:** 2. obravnava predloga sprememb in dopolnitev prostorskega akta na občinskem svetu in sprejem odloka
- Pravna podlaga:** Zakon o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št.33/07)
Statut Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 96/06 - uradno prečiščeno besedilo)
- Pripravljalec gradiva:** Mestna občina Novo mesto, Oddelek za prostor
Izdelovalec gradiva: GPI, gradbeno projektiranje in inženiring d.o.o. Novo mesto
- Poročevalec:** Mojca Tavčar, vodja Oddelka za prostor
- Obrazložitev:** V prilogi
- Predlog sklepov:**
1. Sprejme se odlok o spremembah in dopolnitvah ureditvenega načrta stavbnega otoka med Kastelčevo in Rozmanovo ulico v mestnem jedru Novega mesta.
 2. Odlok se objavi v Uradnem listu RS.

Ž U P A N

Alojzij Muhič

PRILOGE:

- Obrazložitev
- Predlog odloka za sprejem
- Grafične priloge
- Stališča do pripomb in predlogov iz javne razgrnitve

(opomba: celovit dopolnjen predlog odloka je na vpogled na Oddelku za prostor MONM)

POSLATI:

- Naslov, tu
- Spis, tu



Mestna občina Novo mesto



**Občinska uprava
Oddelek za prostor**

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

Šifra: 3505-8/2006-1901
Datum: 18.06.2007

Občinski svet Mestne občine Novo mesto, tu

Zadeva: SPREMEMBE IN DOPOLNITVE UREDITVENEGA NAČRTA ZA STAVBNI OTOK MED KASTELČEVO IN ROZMANOVO ULICO V MESTNEM JEDRU NOVEGA MESTA

Predmet: Obrazložitev sprememb in dopolnitev ureditvenega načrta za 2.obravnavo na občinskem svetu

1. UVOD

Po preselitvi uprave podjetja Kremen, ki posluje na novi lokaciji ob Žerjavinskem potoku pri Dolenjem Mokrem polju, to je na meji z občino Šentjernej, je stavbo s pripadajočimi zemljišči med Rozmanovo in Kastelčevo ulico v mestnem jedru Novega mesta odkupilo podjetje Ajda d.o.o. za namen izvedbe kemične čistilnice in stanovanja. Za namen razširitve objekta je podjetje pridobilo smernice pristojnega zavoda za varstvo kulturne dediščine, ki je v smernicah zahtevalo urbanistično rekonstrukcijo območja urejanja med Rozmanovo in Kastelčevo ulico, ki je bilo v bombnem napadu med drugo svetovno vojno porušeno in po vojni delno preurejeno v park. Hkrati je bilo v prostorsko ureditvenih pogojih za mestno jedro Novega mesta zahtevano, da se rešitve za območje urejanja na osnovi smernic spomeniškega varstva pridobi z natečajem. Na osnovi zgoraj navedenih smernic in še danes veljavnih določil odloka o PUP, je MONM leta 1997 izvedla urbanistično arhitekturni natečaj ter pridobila najprimernejšo zasnovo ureditve območja, katere avtor je arhitekt Marjan Zupanc.

Na osnovi sprejete natečajne rešitve je bil leta 2000 uveljavljen Odlok o ureditvenem načrtu za stavbni otok med Kastelčevo in Rozmanovo ulico v mestnem jedru Novega mesta (Uradni list RS, št. 3/01). Takratni lastnik zemljišča Kremen je kasneje, na podlagi zahtev ureditvenega načrta, pristopil k pripravi realizacije v sodelovanju s še drugimi investitorji in leta 2006 od projekta odstopil. Hkrati je prišlo do odločitve lastnika Rozmanove ulice 11 (bivši Peko oz. Bergerjeva hiša), da hišo proda.

Na osnovi lastnih poslovnih načrtov je za namen stanovanjsko poslovne gradnje obe lokaciji z obstoječimi objekti odkupilo podjetje Zarja d.d. in na MONM podalo pobudo za spremembe in dopolnitve ureditvenega načrta.

2. POVZETEK DOLOČIL UREDITVENEGA NAČRTA IN PREDMET SPREMEMB

V veljavnem ureditvenem načrtu je predvsem predvidena gradnja enovitega poslovno stanovanjskega objekta, ki z urbanističnega in arhitekturnega vidika predstavlja posodobljeno obliko v drugi svetovni vojni porušeni objektov. Predvideni so poslovni prostori ob Rozmanovi ulici in delno ob Kastelčevi ulici s parkirnimi prostori v samem objektu z vhodom iz Rozmanove ulice.

V predstavljenem predlogu sprememb in dopolnitev UN je bistvena razširitev nadomestne gradnje na objekt Rozmanova 11 (bivši Peko oz. Bergerjeva hiša) in povečanje

parkirnih površin v kletno etažo ob sicer ohranjenih ostalih urbanističnih in arhitekturnih izhodišč, kot jih je zasnoval arhitekt Zupanc. Bistveno je tudi zmanjšanje razmerja med poslovnimi in stanovanjskimi površin v korist slednjih in delna ukinitve poslovnega programa ob Kastelčevi ulici.

3. OBRAZLOŽITEV POSTOPKA PRIPRAVE PROSTORSKEGA AKTA

Na osnovi pobude Zarje d.d., lastnika dela zemljišč obravnavanega območja, je župan MONM sprejel program priprave, ki predvideva sprejemanja prostorskega akta po skrajšanem postopku in na osnovi katerega so bile v letu 2006 pridobljene smernice in odločbe tangiranih nosilcev urejanja prostora. Na osnovi usmeritev je bil izdelan predlog sprememb in dopolnitev UN, ki je bil javno razgrnjen od 11.01.2007 do 29.01.2007 v prostorih MONM. V času javne razgrnitve pridobljene pripombe se nanašajo v glavnem na gradbene posege, ki tangirajo objekt Rozmanova 13, ki bodo dejansko neposredno vplivali na gradbeno stanje objekta, nadalje na prometno ureditev v času gradnje in kasnejšo ureditev v času uporabe objekta ter na vplive osenčenja na objekt Rozmanova ulica 16 čez cesto. Ena od pobud je tudi predlog za izdelavo odloka o komunalnem opremljanju, ki ga je občinski svet obravnaval na svoji majski seji 2007.

Občinski svet je sprejel odlok o spremembah in dopolnitvah UN v prvi obravnavi dne 26.03.2007.

Izdelovalec GPI d.o.o. Novo mesto je v sodelovanju z občinsko upravo izdelal predlog stališč do pripomb in predlogov iz javne razgrnitve, ki jih je v skladu z zakonodajo sprejel župan dne 15.05.2007 in so sestavni del tega gradiva.

Na osnovi sprejetih stališč do pripomb in predlogov je bil izdelan dopolnjen predlog sprememb in dopolnitev UN in bil posredovan nosilcem urejanja prostora, naštetim v programu priprave, v pridobitev mnenj o usklajenosti s smernicami za načrtovanje, ki so jih podali leta 2006 pred izdelavo osnutka sprememb in dopolnitev UN.

V pridobljenih mnenjih je ugotovljena skladnost z izdanimi smernicami pri čemer izpostavljam mnenje pristojnega zavoda za varstvo kulturne dediščine, v katerem je zahtevana ohranitev Rozmanove ulice v obstoječem profilu in finalnem ustroju, prometni režim pa naj bo izveden oziroma reguliran z elementi mikrourbane opreme do celovite prenove Rozmanove ulice. Zahteva je vnesena v dopolnjen predlog odloka v poglavju: prometne ureditve.

Za zaključek postopka uveljavitve sprememb in dopolnitev UN je potrebno sprejetje predloga odloka na občinskem svetu in objava v Uradnem listu RS.

4. VPLIV NA PRORAČUN MONM

Strošek priprave odloka o spremembah in dopolnitvah ureditvenega načrta stavbnega otoka med Kastelčevo in Rozmanovo ulico v mestnem jedru Novega mesta ne bremeni proračuna Mestne občine Novo mesto, saj ga financira investitor, Zarja d.d. Novo mesto.

Ocena stroškov celotne investicije:

- gradnja objekta: 2.928.800 € (brez DDV)
- rekonstrukcija cest (rekonstrukcija Rozmanove ceste, ureditev Kastelčeve ulice, hodnik za pešce ob objektu in ureditev javnega prehoda iz Rozmanove ceste na Kastelčevo ulico): 59.414 € (brez DDV)

- komunalne naprave: 42.401 € (brez DDV)

- pridobitev zemljišč (odkup, odškodnine za služnost): 2.086 €

Skupna ocena stroškov tako znaša 3.638.825 € (z 20% DDV), ki ga v celoti krije investitor.

Na osnovi predloga sprememb in dopolnitev UN je izdelan tudi program opremljanja zemljišč za gradnjo, katerega je v obliki odloka na 6. seji dne 31.05.2007 sprejel občinski svet v prvi obravnavi. V skladu z 74. členom Zakona o prostorskem načrtovanju je program opremljanja osnova za odmero komunalnega prispevka. S programom opremljanja so ocenjeni skupni stroški izgradnje infrastrukture v višini 148.340,00 €. Od tega je 141.490 € obračunskih stroškov, ki so osnova za odmero komunalnega prispevka. S pogodbo o

opremljanju bo investitor prevzel v izgradnjo lokalno komunalno infrastrukturo ter na ta način poravnal del komunalnega prispevka. Drugi del obračunskih stroškov predstavljajo nadomestitveni stroški za obstoječo komunalno opremo in se investitorju do sprejetja novega odloka o programu opremljanja zemljišč za gradnjo dodatno odmerijo na osnovi veljavnega Odloka o komunalnem prispevku na območju Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 3/01, 44/01, 108/01, 94/02, 106/03, 70/05). Ocenjena višina komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo znaša 32.000,00 €, kar predstavlja priliv proračuna MONM.

5. PREDLOG SKLEPOV

Občinskemu svetu MONM predlagamo, da obravnava predlog prostorskega akta v 2.obravnavi in sprejme naslednja sklepa:

- 1. Sprejme se odlok o spremembah in dopolnitvah ureditvenega načrta stavbnega otoka med Kastelčevo in Rozmanovo ulico v mestnem jedru Novega mesta.**
- 2. Odlok se objavi v Uradnem listu RS.**

Pripravil:
Igor Merlin, višji svetovalec II.

Direktor občinske uprave

Vodja Oddelka:
Mojca Tavčar

mag. Sašo Murtič

PRILOGE:

- Predlog odloka za sprejem (tekstualni del)
- Grafične priloge
- Stališča do pripomb in predlogov iz javne razgrnitve
(opomba: celovit predlog za sprejem je na vpogled na Oddelku za prostor MONM)

POSLATI:

- Naslov, tu
- Spis, tu

ODLOK

PREDLOG ZA SPREJEM

Na podlagi 98. člena Zakona o prostorskem načrtovanju – ZPNačrt (Uradni list RS, št. 33/07), 23. člena Zakona o urejanju prostora – ZureP-1 (Uradni list RS, št. 110/02, 8/03-popr. in 58/03-ZZK-1) ter 16. člena Statuta Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 96/06 – uradno prečiščeno besedilo) je Občinski svet Mestne občine Novo mesto na seji dne..... sprejel

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

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. 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.

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: 500
19 - Prikaz vplivov na sosednja območja.	M 1: 500

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.

2. člen

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.

3. člen

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, odstranitve 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

4. člen

(Zasnova organizacije dejavnosti v prostoru in namenske rabe prostora)

Pod točko II. IZHODIŠČA UREJANJA se v 4. členu:

- na koncu prvega odstavka doda nov stavek, ki glasi: »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).«

- preoblikuje besedilo, ki se nanaša na Cono a in Cono b, tako, da na novo glasi:

»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 prehrabnenih 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 Tehničnimi 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.«

- besedilo »objekta b« v drugem stavku zadnjega odstavka, ki se nanaša na Cono c, preoblikuje tako, da na novo glasi: »stanovanjsko – poslovnega objekta v Ureditveni enoti A«

5.člen

(Pogoji arhitekturnega in urbanističnega oblikovanja)

Pod točko II. IZHODIŠČA UREJANJA se v 5. členu na koncu doda novo besedilo, ki glasi:

»Glavni dovozi, dostopi in vhodi:

Glavni dovoz v ureditveno enoto A se vrši 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 prtičja ter nato z dvigali tudi v kletne prostore objekta. Glavni vhodi v poslovne prostore se bodo vršili s severne in vzhodne strani objekta. Glavni vhodi v stanovanjske enote pa iz atrija objekta oziroma s 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 ohraniti 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 (Konstrukcijska zasnova)

Pod točko II. IZHODIŠČA UREJANJA se v 6. členu:

- brišeta prvi in drugi stavek;
- v tretjem stavku briše besedilo: »v rastru 4.8m«, v šestem stavku pa besedilo »obeh«;
- na koncu doda nov odstavek, ki glasi: »Možna je izvedba montažne konstrukcije nadstreška nad atrijem novega stanovanjsko – poslovnega objekta v ureditveni enoti A.«

7.člen (Predvidene rušitve)

Pod točko II. IZHODIŠČA UREJANJA se v 7. členu:

- v drugem odstavku besedilo preoblikuje tako, da na novo glasi: »Predvidevamo naslednje rušitve, ki so razvidne iz grafičnih prilog.«;
- dopolni drugi odstavek tako, da se na koncu prve alineje doda besedilo, ki glasi: »na parceli št. 1458, k.o. Novo mesto«;
- v drugi alineji besedilo »AB PLOŠČE« zamenja z novim, ki glasi: »vseh objektov«;
- v tretji alineji popravi nepravilno navedbo parcele v veljavnem ureditvenem načrtu »1459« in zamenja s parcelami: »1460, 1461«;
- na koncu besedila doda nov odstavek, ki glasi: »Rušitev objekta Rozmanova ulica št. 11 ne sme imeti škodljivega vpliva na gradbeno tehnično stanje objekta Rozmanova ulica št. 13.«

8.člen (Predvidene novogradnje)

Pod točko II. IZHODIŠČA UREJANJA se v 8. členu:

- briše besedilo prvega odstavka, ki se nanaša na Predvidene novogradnje;
- preoblikuje besedilo, ki se nanaša na predvidene novogradnje v Coni a in Coni b tako, da na novo glasi:
»Ureditvena enota A – parc.št. 1457, 1458, 1459 - del in 1465 - del, vse k.o. Novo mesto:

Nov 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 m² 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 $\pm 10\%$. 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 postavitev 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.«

9.člen

(Oblikovni pogoji za novogradnje)

Pod točko II. IZHODIŠČA UREJANJA se v 9. členu:

- besedilo v drugem stavku prvega odstavka » $\pm 0,5$ m« zamenja z novim, ki glasi: » $\pm 1,0$ m«;
- za tretjim stavkom v prvem odstavku doda nov stavek, ki glasi: »Naklon šestih enokapnih strešnih ploskev predvidenega stanovanjsko – poslovnega objekta znaša 30 do 35 stopinj.«;
- na koncu prvega odstavka doda nov stavek, ki glasi: »Za osvetlitev mansarde je možna namestitev strešnih oken.«;
- za drugim odstavkom doda nov odstavek, ki glasi: »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.«;

- na koncu drugega odstavka doda novo besedilo, ki glasi: »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.«.

10.člen **(Zasnova prometne ureditve)**

Pod točko II. IZHODIŠČA UREJANJA se v 10. členu brišejo drugi, tretji, četrti in peti odstavek. Za zadnjim odstavkom se doda novo besedilo, ki glasi:

»- 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 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, confine 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	<u>minimalno 1,50 m od obstoječega robnika vozišča</u>
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
- <u>hodnik za pešce (izven območja SDUN)</u>	<u>1 x 0,80 – 2,30 = 0,80 - 2,30 m</u>
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, namestitve konfinov in druge elemente mikourbane opreme.«

III. POGOJI ZA KOMUNALNO UREJANJE

11.člen

(Zasnova infrastrukture)

Pod točko III. POGOJI ZA KOMUNALNO UREJANJE se besedilo 11. člena dopolni tako, da se za besedo »komunalno« doda beseda » - energetska«.

12.člen

(Kanalizacija)

Pod točko III. POGOJI ZA KOMUNALNO UREJANJE se besedilo v 13. členu preoblikuje tako, da na novo glasi:

»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. Novogradjeni 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.«

13.člen

(Plin)

Pod točko III. POGOJI ZA KOMUNALNO UREJANJE se v 14. členu na koncu doda nov odstavek, ki glasi:

»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.«

14.člen

(Elektrika)

Pod točko III. POGOJI ZA KOMUNALNO UREJANJE se v 15. členu - Električna:

- za drugim odstavkom doda nov odstavek, ki glasi: »Zaradi predvidene gradnje stanovanjsko – poslovnega objekta v ureditveni enoti A bo potrebna gradnja 4-cevne elektro kableske 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.«

- zadnji stavek oblikuje v novem odstavku, in sicer tako, da se na koncu zadnjega stavka briše pika in doda novo besedilo, ki glasi: », 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

(Telekomunikacijsko omrežje, Kabelsko komunikacijsko omrežje)

Pod točko III. POGOJI ZA KOMUNALNO UREJANJE se za 16. členom dodata nova 17. in 18. člen ter preštevilči vse ostale.

Nova člena glasita:

»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.«

in

»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).«

16.člen

(Ogrevanje)

Pod točko III. POGOJI ZA KOMUNALNO UREJANJE se v 17. členu:

- v prvem odstavku za drugim stavkom doda nov stavek, ki glasi: »Možno je tudi ogrevanje preko skupne kotlovnice.«;

- na koncu prvega odstavka doda nov stavek, ki glasi: »Ogrevanje je možno tudi z izkoriščanjem drugih virov energije, ki so manjši in onesnaževalnejši kot plin oziroma po veljavnih standardih in normativih ne povzročajo onesnaževanja okolja preko dovoljenih meja oziroma.«;

- na koncu doda nov odstavek, ki glasi: »Ogrevanje novega objekta v ureditveni enoti A je predvideno iz lastne kotlovnice preko javnega plinovodnega omrežja Mestne občine Novo mesto.«

17.člen

(Odpadki)

Pod točko III. POGOJI ZA KOMUNALNO UREJANJE se v 18. členu:

- v prvem odstavku na koncu tretjega stavka briše piko in doda besedilo, ki glasi: »in povzročiteljem omogočati neovirano odlaganje komunalnih odpadkov.«;

- na koncu drugega odstavka doda nov stavek, ki glasi: »Površine za postavitve kontejnerjev oziroma za ureditev ekološkega otoka se urejajo v sklopu javnih površin ali v sklopu objektov.«;

- na koncu doda nov odstavek, ki glasi: »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

18.člen
(Stabilnost tal)

Pod točko IV. VAROVANJE OKOLJA se v 20. členu na koncu doda nov odstavek, ki glasi:

»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.«

19.člen
(Varstvo pred hrupom)

Pod točko IV. VAROVANJE OKOLJA se v 21. členu v zadnjem stavku zamenja besedilo« Uredbo o hrupu v naravnem in življenjskem okolju (Uradni list RS, št. 45/95)« z novim, ki glasi: »Uredbo o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju (Uradni list RS, št. 105/05)«.

20.člen
(Varovanje pred onesnaženjem voda)

Pod točko IV. VAROVANJE OKOLJA se za 22. členom doda nov člen in preštevilči ostale. Nov člen glasi:

»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.«

21.člen
(Varstvo pred požarom)

Pod točko IV. VAROVANJE OKOLJA se v 23.členu na koncu doda nov odstavek, ki glasi:

»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.«

22.člen
(Varovanje pred elektromagnetnim sevanjem)

Pod točko IV. VAROVANJE OKOLJA se za 24. členom doda nov člen in preštevilči ostale. Nov člen glasi:

»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).«

23.člen
(Usmeritve za varovanje naravne in kulturne dediščine)

Pod točko IV. VAROVANJE OKOLJA se v 25. členu:

- pred prvim odstavkom doda nov odstavek, ki glasi: »Na območju urejanja ni naravnih vrednot, zavarovanih območij ali območij pomembnih za biotsko raznovrstnost.«
- na koncu prvega stavka v prvem odstavku briše piko in doda novo besedilo, ki glasi: »kulturne dediščine Novo mesto - Mestno Jedro (EŠD 492).«
- za zadnjim odstavkom doda nov odstavek, ki glasi:

»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 postavitev 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).«

24.člen

(Varovanje plodne zemlje in tal)

Pod točko IV. VAROVANJE OKOLJA se za 25. členom doda nov člen in preštevilči ostale. Nov člen glasi:

»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

25.člen

Za točko IV. VAROVANJE OKOLJA se doda nova točka in člen ter preštevilči vse ostale. Nova točka in člen se glasita:

»NAČRT PARCELACIJE

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, v kolikor so v skladu z določili pod točko TOLERANCE.«

VI. ETAPNOST IZVAJANJA PREDVIDENIH POSEGOV V PROSTORU

26.člen

Pod točko V. ETAPNOST IZVAJANJA PREDVIDENIH POSEGOV V OKOLJU se v 26. členu

- za prvim odstavkom doda nov odstavek, ki glasi:
- »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.«

- za zadnjim odstavkom doda nov odstavek, ki glasi:

»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

27.člen

Za točko V. ETAPNOST IZVAJANJA PREDVIDENIH POSEGOV V OKOLJU se doda nova točka in člen in preštevilči vse ostale. Nova točka in člen se glasita:

»TOLERANCE

Znotraj ureditvene enote A in B so dopustne naslednje tolerance:

- dovoljena so odstopanja od dejavnosti določenih v 4. členu tega, v kolikor 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 notranosti objekta;
- v kolikor 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, v kolikor 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 trasah cestnega omrežja je dovoljeno prilagajanje trase v prostoru zaradi lastništva, ni pa dovoljeno zmanjševanje predvidenih širin vozišč in hodnikov za pešce;
- pri komunalno - energetske infrastrukture je možno odstopanje potekov predvidenih tras, lokacij in zmogljivosti, v kolikor 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, poslabšajo 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

28.člen

Za točko V. ETAPNOST IZVAJANJA PREDVIDENIH POSEGOV V OKOLJU se doda nova točka in člen in preštevilči vse ostale. Nova točka in člen se glasita:

»OBVEZNOSTI INVESTITORJEV IN IZVAJALCEV

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 investitorjem, upravljavci energetske, komunalne in cestne infrastrukture in Mestno občino Novo mesto, pri čemer velja, da vse stroške povezane s spremembami od obstoječega stanja plinovoda in stroške pri gradnji TK omrežja, nosi investitor posega. Za namen financiranja se sklene urbanistična pogodba na osnovi 76. člena ZUreP-1, 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 energetske, komunalne in cestne infrastrukture 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) odmikov 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;
- za novopredvideni objekt v ureditveni enoti A je potrebno izdelati projekt TK priključka;
- vsa dela v zvezi z zaščito in predstavitevami 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);
- 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 - komunalne oskrbe 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.«

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

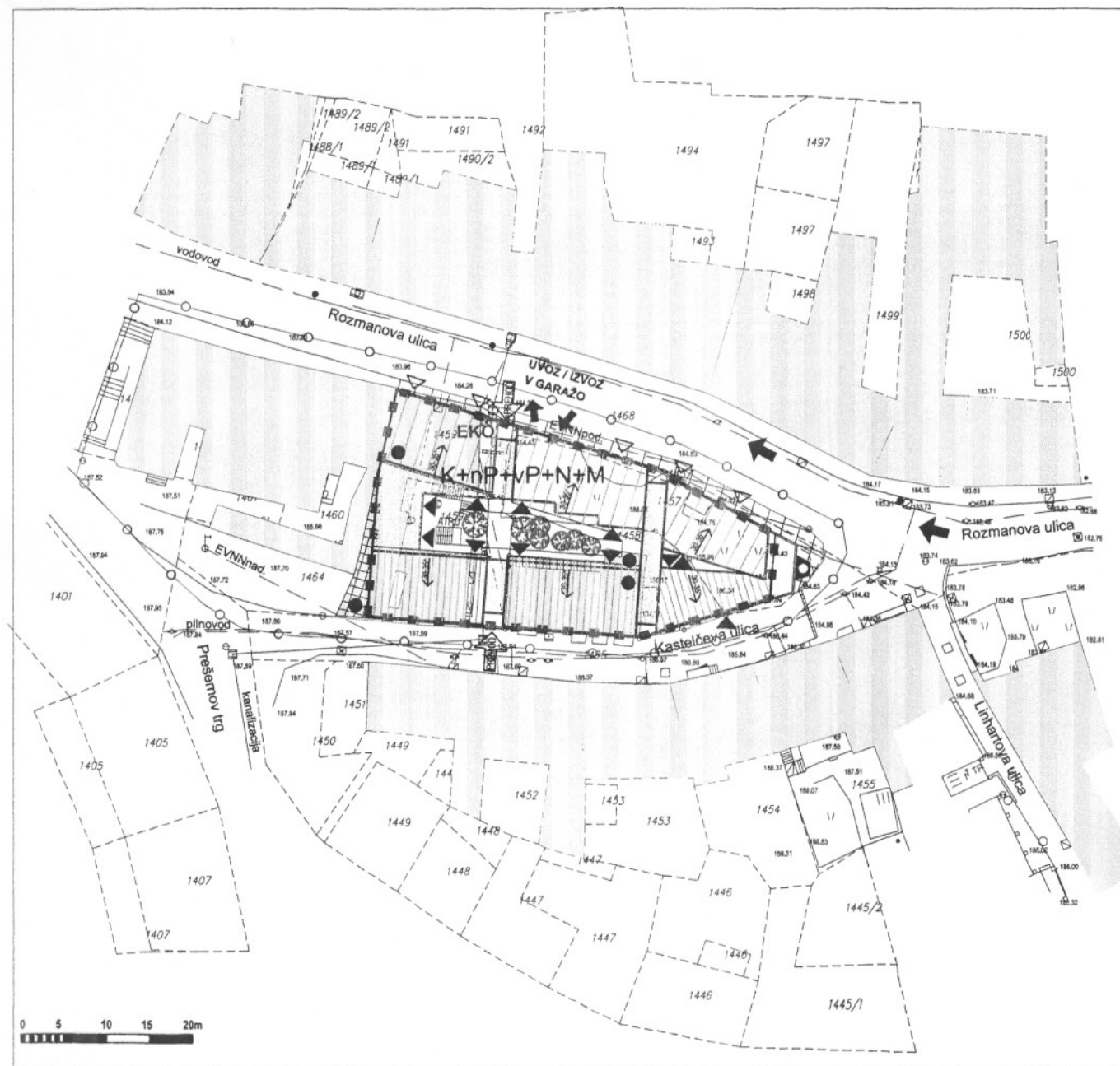
Ta odlok začne veljati osmi dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

Številka:

Novo mesto, dne

Župan
Mestne občine Novo mesto
Alojzij Muhič l.r

NOVO MESTO

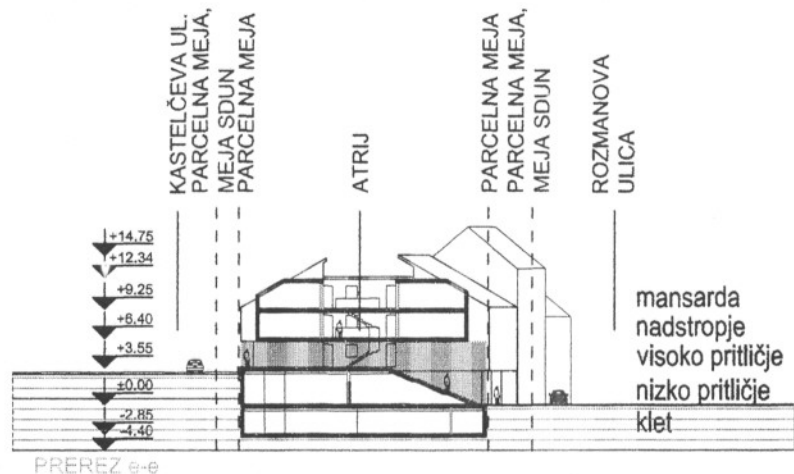


LEGENDA:

	obstoječi objekti
	predviden stanovanjsko - poslovni objekt
	ravna streha / streha z naklonom
	smer nagiba in naklon strehe
	zunanja gradbena linija
	zazelenitev atrija
	glavni dovoz do objekta
	vhod v stanovanjski del objekta
	vhod v poslovni del objekta
	odstranitev obstoječega objekta
	spominsko obeležje
	etažnost (klet+nizko in visoko pritličje+nadstropje+mansarda)
	utrjene, tlakovane površine; obstoječ pločnik
	EKO ekološki otok oziroma lokacija kontejnerjev za smeti

meja območja spremembe in dopolnitve ureditvenega načrta

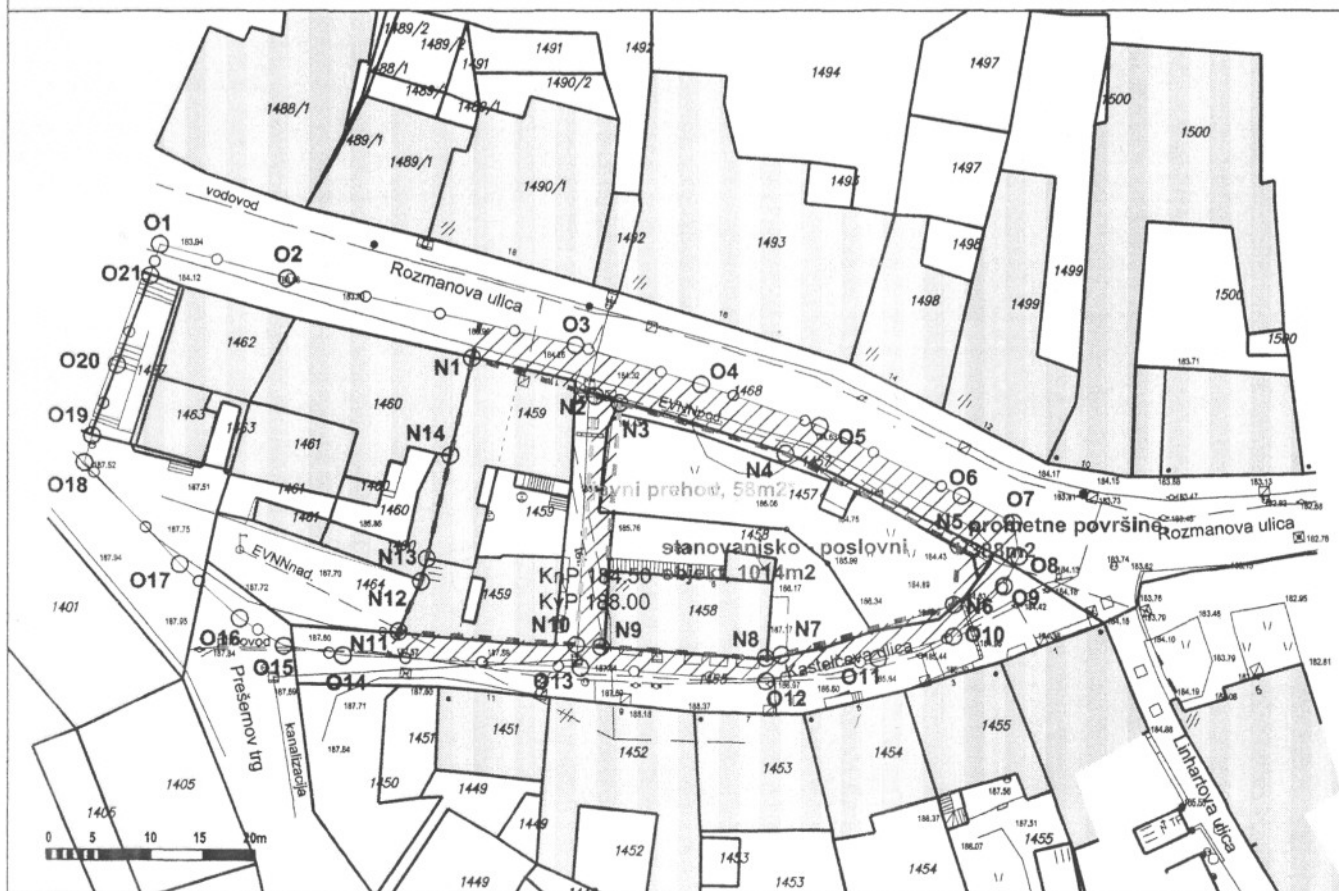
**NAČRT UREDITVENEGA OBMOČJA
M 1:500**



Načrt gradbenih parcel je prikazan le za območje, ki je predmet sprememb in dopolnitev ureditvenega načrta zaradi gradnje novega stanovanjsko - poslovnega objekta.

LEGENDA:

	predviden javni prehod iz nivoja Rozmanove ulice
	na nivo Kastelčeve ulice
	obstoječi objekti
	prezrez preko predvidenega objekta



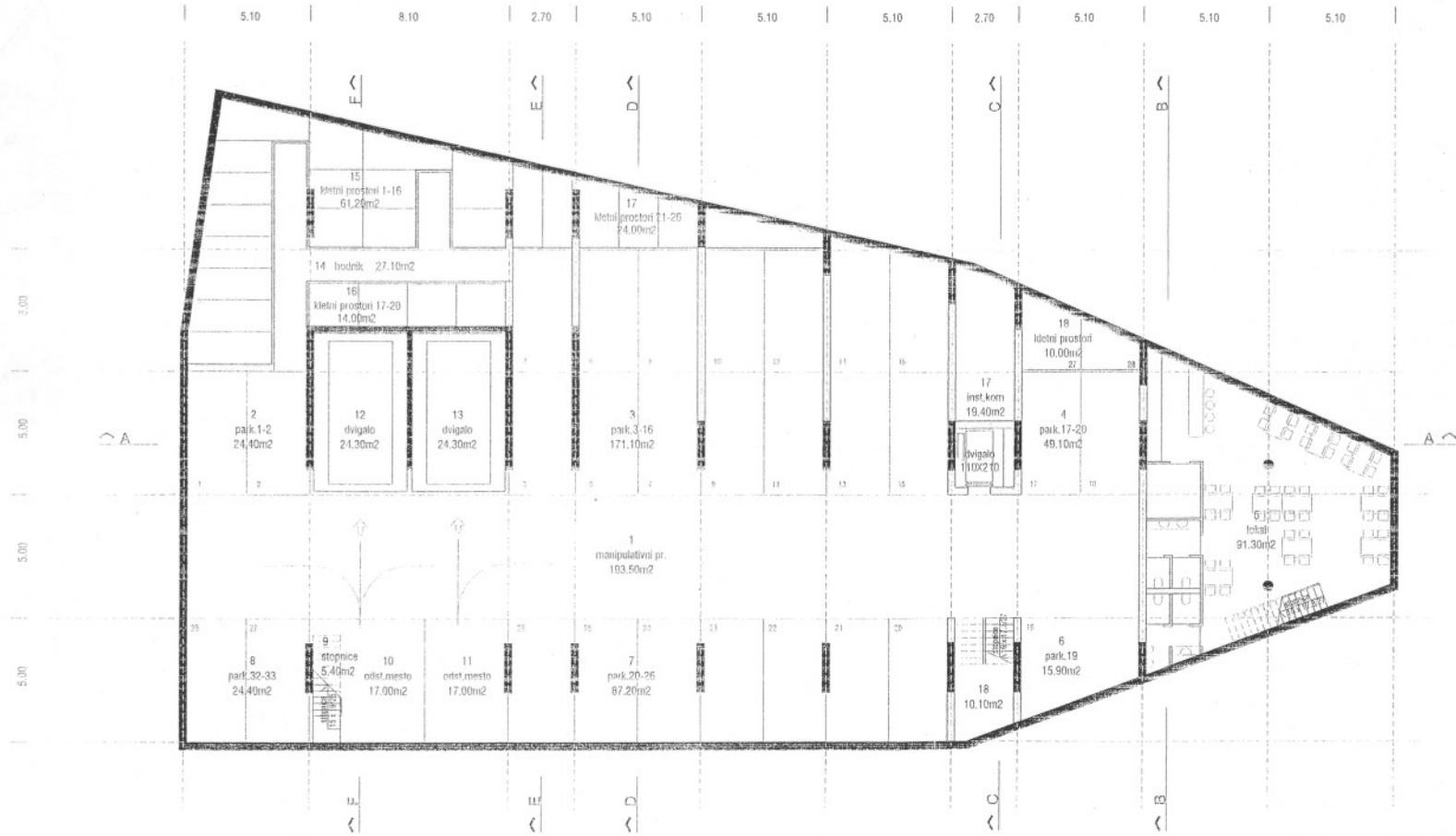
LEGENDA:

	obstoječi objekti
	predviden stanovanjsko - poslovni objekt
	ravna streha / streha z naklonom
	zunanja gradbena linija
	zazelenitev atrija
	glavni dovoz do objekta
	vhod v stanovanjski del objekta
	vhod v poslovni del objekta
	odstranitev obstoječega objekta
	spominsko obeležje
	etažnost (klet+nizko in visoko pritičje+nadstropje+mansarda)
	utrjene, tlakovane površine; obstoječ pločnik
	obstoječe parcelne meje
	javno dobro
	meja gradbene parcele
	javno dobro - javni prehod*
	velikost gradbene parcele
	zakoličbena točka gradbene parcele (O-obodna, N-notranja)

* - 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 ohraniti oziroma določiti javni status - javno dobro. Detaljne določbe, ki bodo urejale status javnega prehoda kot javno dobro med Kastelčovo in Rozmanovo ulico, se urejajo naknadno - po izgradnji objekta, v drugih pravnih postopkih. Površinam tik ob predvidenem pritičnem 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.

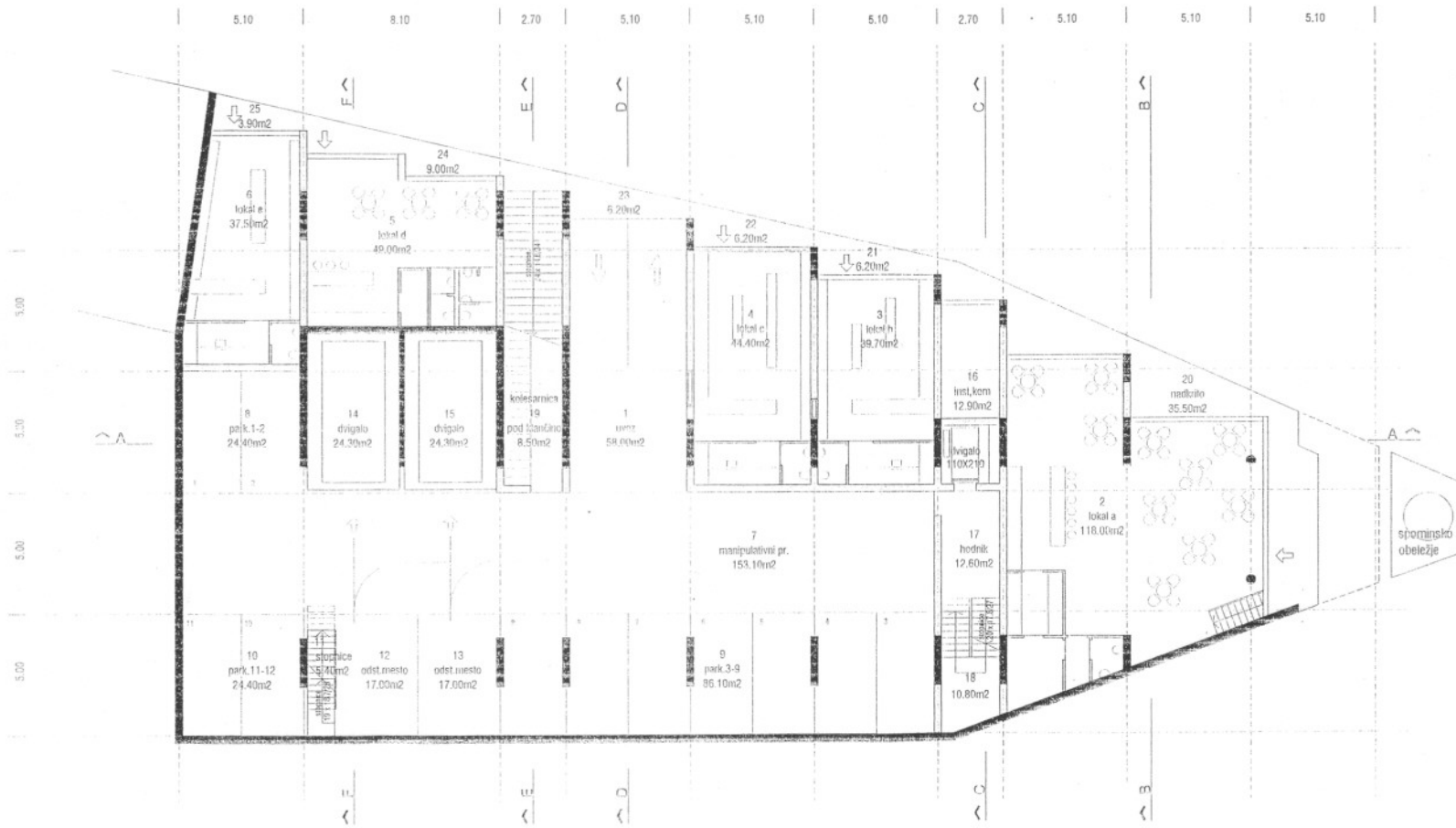
meja območja spremembe in dopolnitve ureditvenega načrta

NAČRT PARCELACIJE
M 1:500



objekt Gradnja poslovnih prostorov in stanovanj
 lokacija parc. št. 1457, 1458, k.o. Novo mesto
 načrt idejna zasnova
 datum julij 2006

m 1:200
 tloris kleti



objekt Gradnja poslovnih prostorov in stanovanj
 lokacija parc. št. 1457, 1458, k.o. Novo mesto
 načrt idejna zasnova
 datum julij 2006

m 1:200

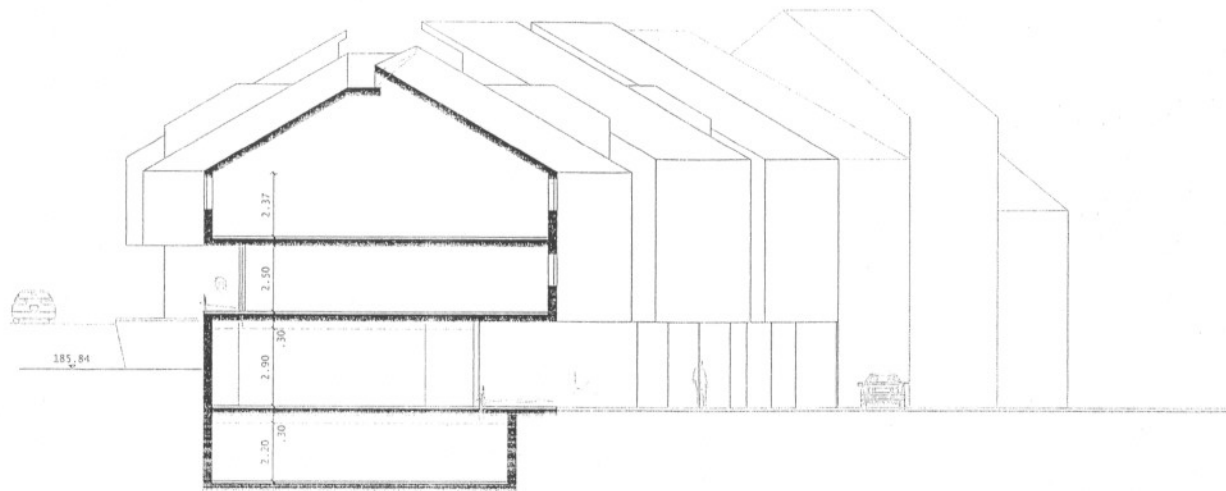
tloris nizkega pritličja



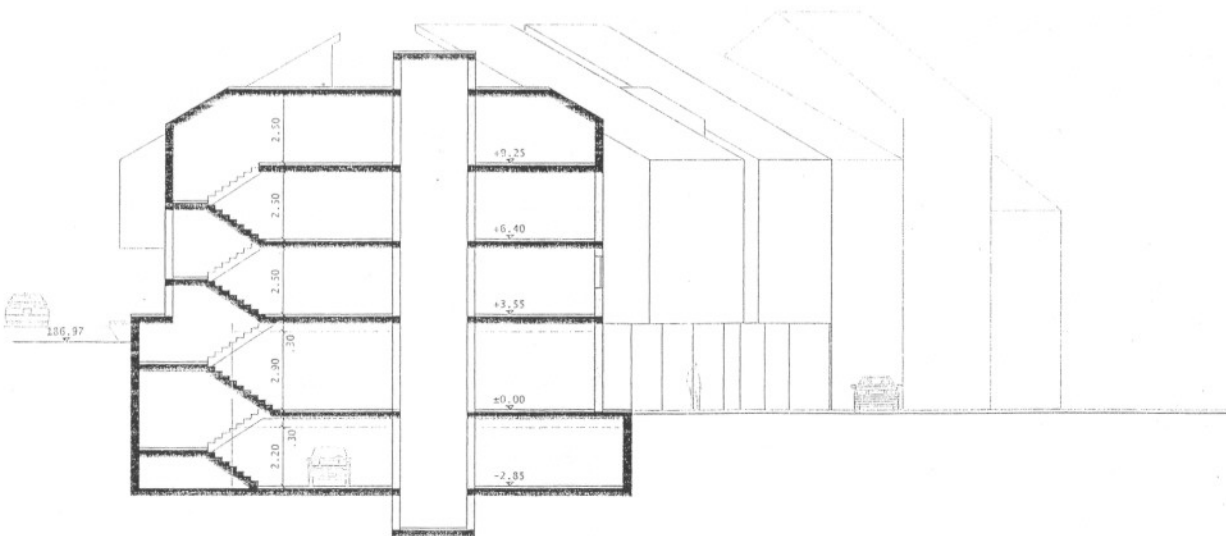
objekt Gradnja poslovnih prostorov in stanovanj
 lokacija parc. št. 1457, 1458, k.o. Novo mesto
 načrt idejna zasnova
 datum julij 2006

tloris visokega pritličja m 1:200 5

nadstropje +6.40
visoko pritličje +3.55
nizko pritličje ±0.00
klet -2.85



mansarda +9.25
nadstropje +6.40
visoko pritličje +3.55
nizko pritličje ±0.00
klet -2.85

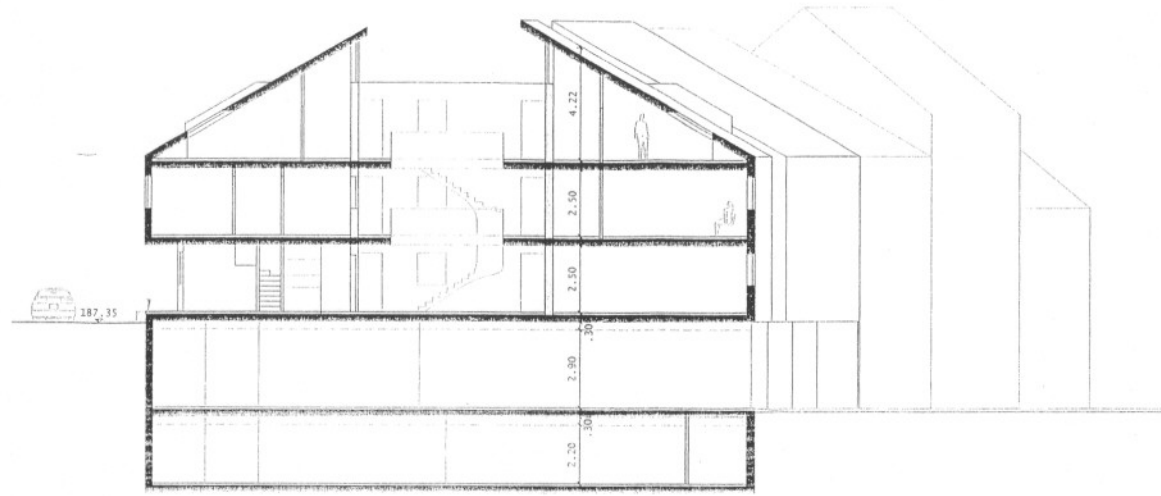


objekt Gradnja poslovnih prostorov in stanovanj
lokacija parc. št. 1457, 1458, k.o. Novo mesto
načrt idejna zasnova
datum julij 2006

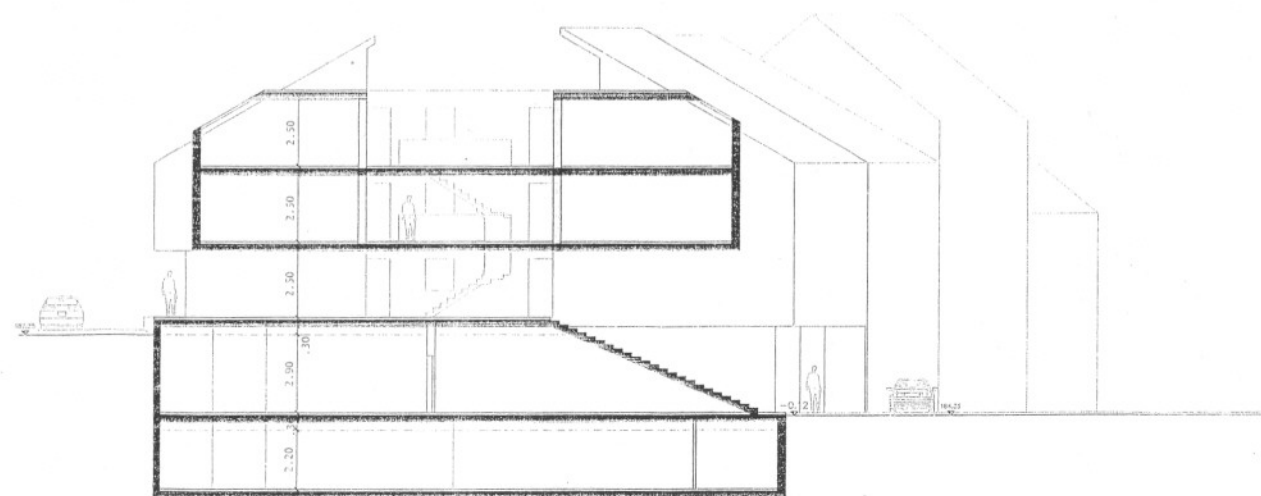
m 1:200

prerez bb, prerez cc

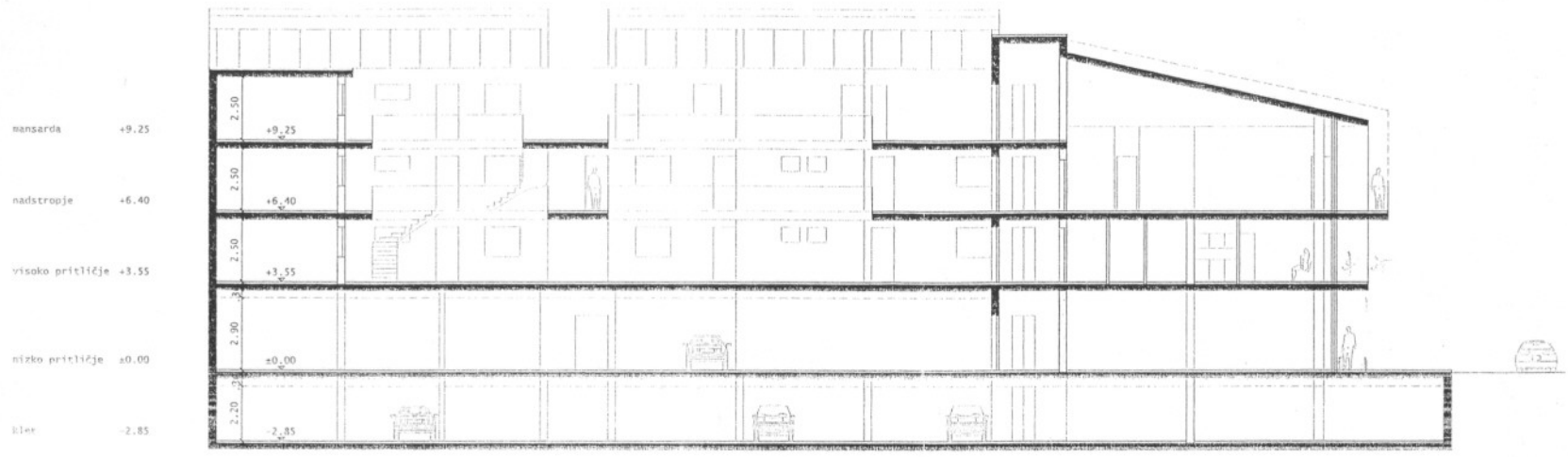
mansarda +9.25
 nadstropje +6.40
 visoko pritličje +3.55
 nizko pritličje ±0.00
 klet -2.85



mansarda +9.25
 nadstropje +6.40
 visoko pritličje +3.55
 nizko pritličje ±0.00
 klet -2.85

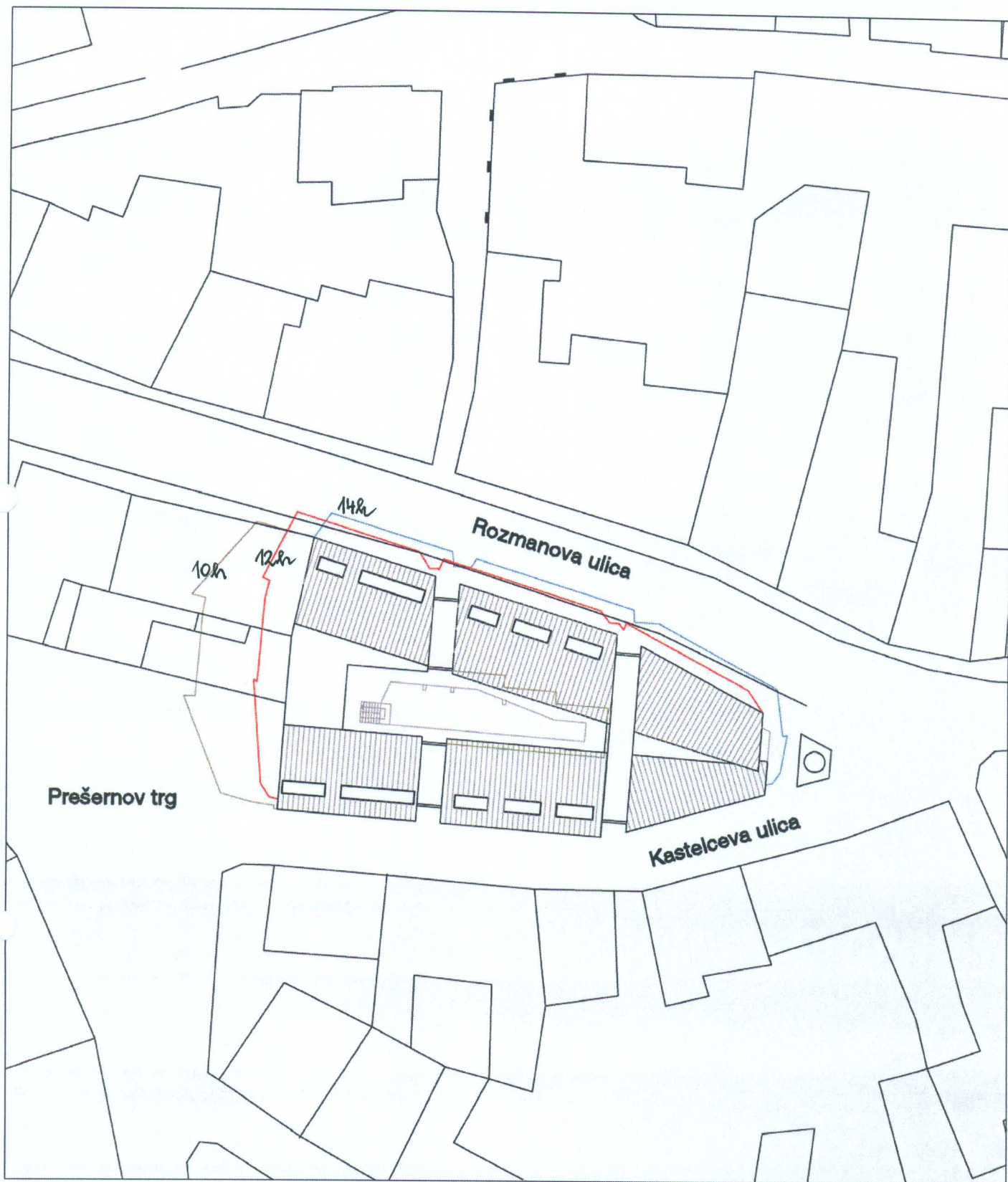


objekt Gradnja poslovnih prostorov in stanovanj
 lokacija parc. št. 1457, 1458, k.o. Novo mesto
 načrt idejna zasnova
 datum julij 2006
 prerez dd, prerez ee m 1:200
 IO



objekt Gradnja poslovnih prostorov in stanovanj
 lokacija parc. št. 1457, 1458, k.o. Novo mesto
 načrt idejna zasnova
 datum julij 2006

prerez aa m 1:200



21.6 sonce vzhaja ob 5.11h, zahaja ob 20.56h

— osenčenost ob 10h

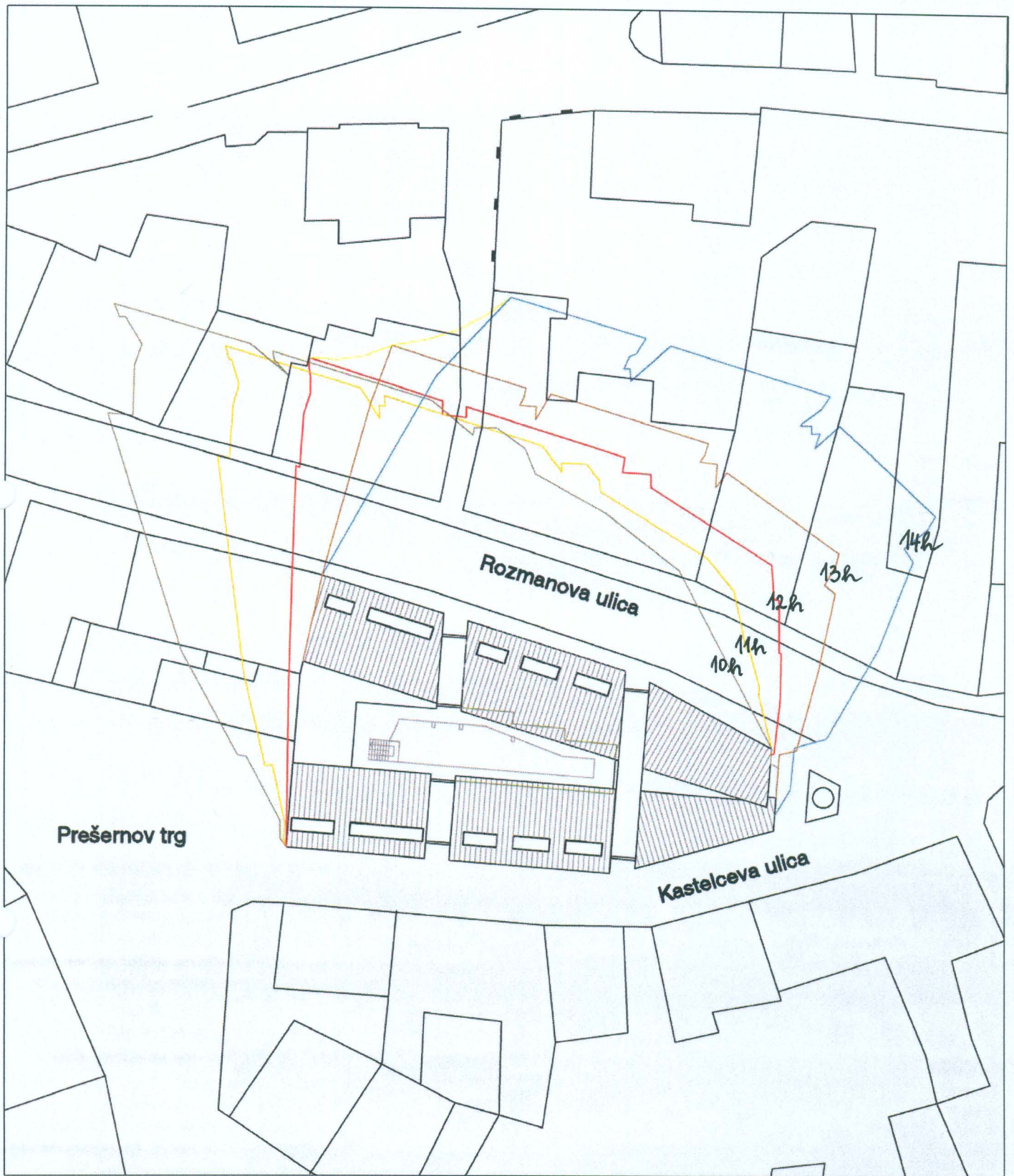
— osenčenost ob 12h

— osenčenost ob 14h



m 1:500

Stanovanjsko - poslovni objekt Kremen
 vplivno območje objekta - ko bo objekt v uporabi
 higienska in zdr. zaščita in varstvo okolice
 prikaz površine sence pozimi 21.12. (10h-14h)



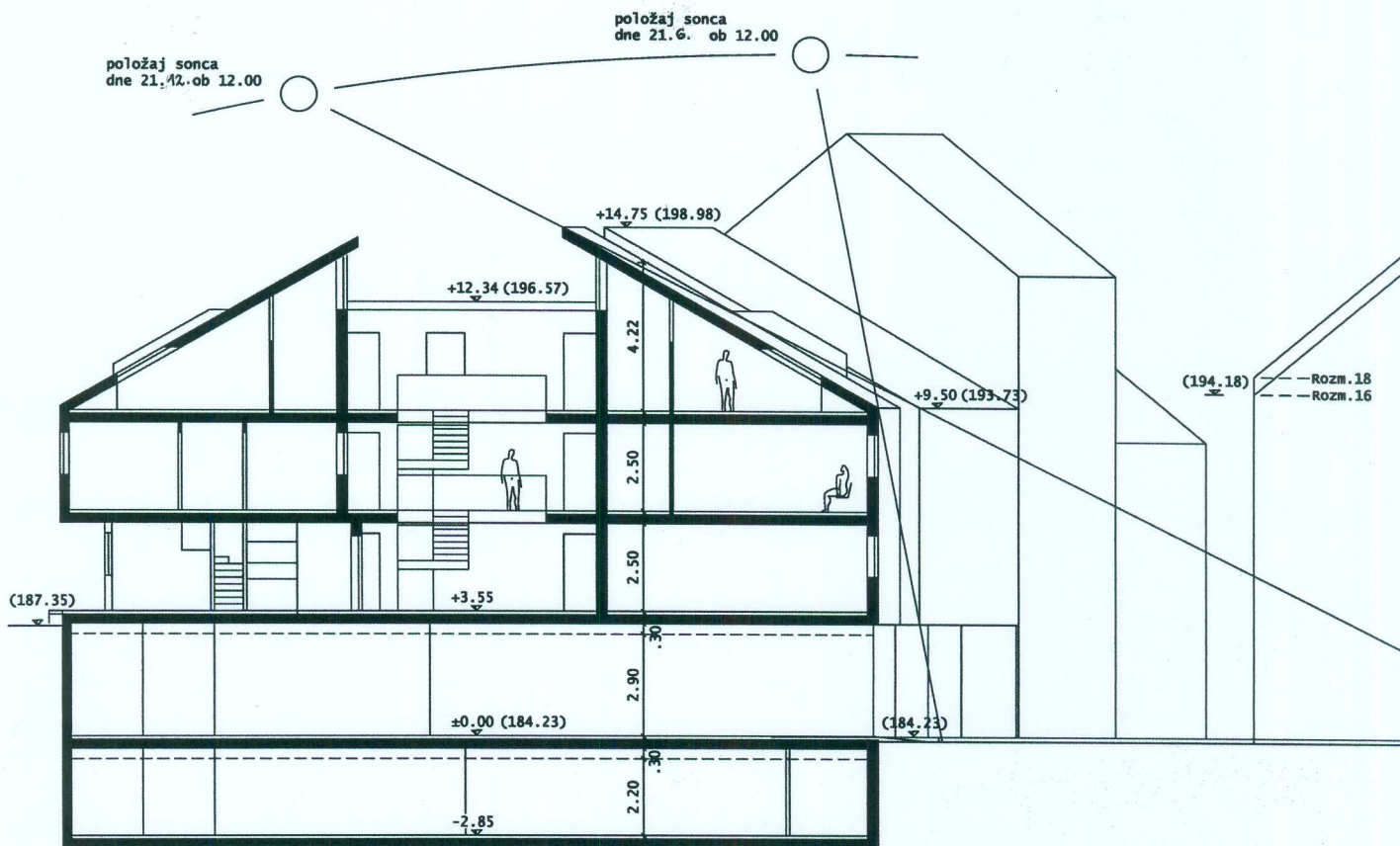
21.12 sonce vzhaja ob 7.41h, zahaja ob 16.19h

- osenčenost ob 10h
- osenčenost ob 11h
- osenčenost ob 12h
- osenčenost ob 13h
- osenčenost ob 14h



m 1:500

Stanovanjsko - poslovni objekt Kremen
 vplivno območje objekta - ko bo objekt v uporabi
 higienska in zdr. zaščita in varstvo okolice
 prikaz površine sence pozimi 21.12. (10h-14h)

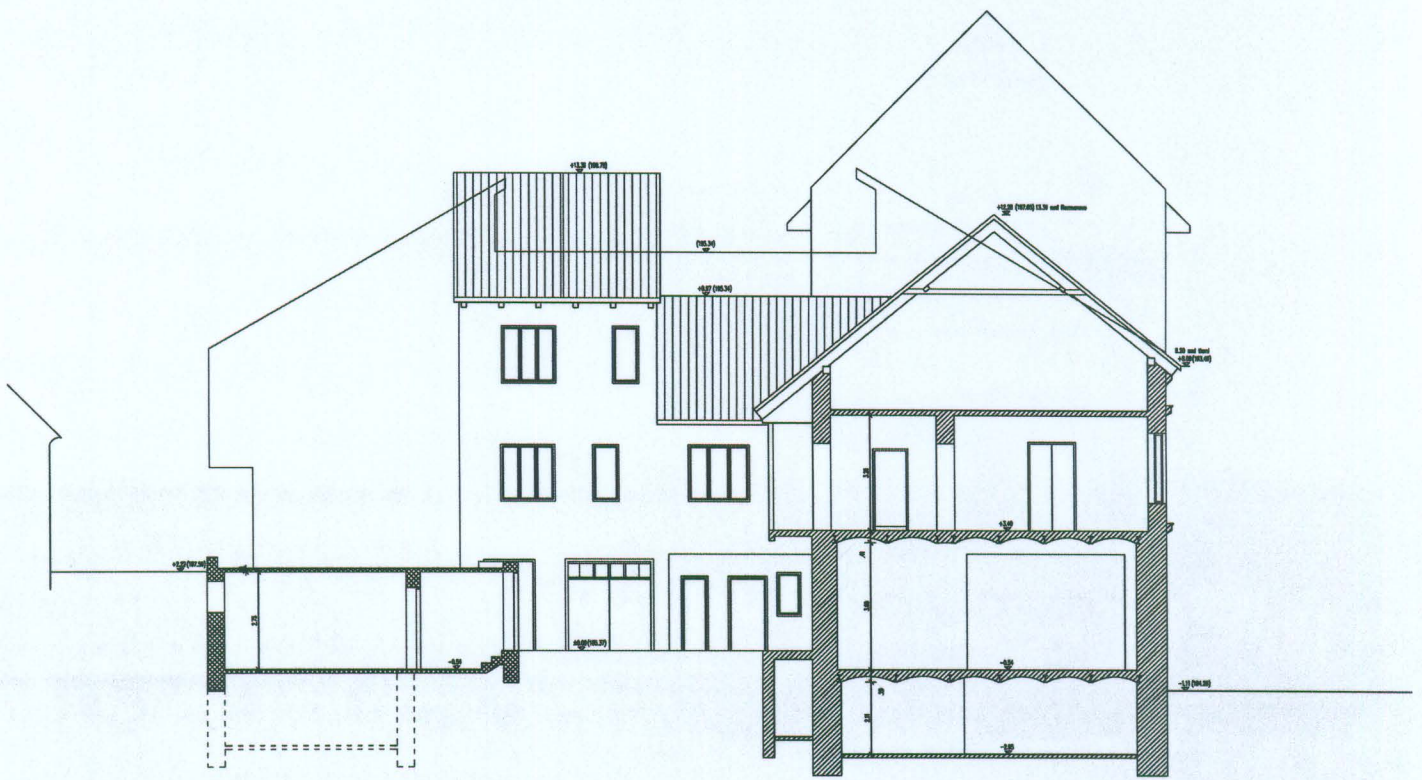


m 1:200

Stanovanjsko - poslovni objekt Kremen
 vplivno območje objekta - ko bo objekt v uporabi
 higienska in zdr. zaščita in varstvo okolice
 prikaz osonečenja v prerezu



Stanovanjsko - poslovni objekt Kremen
vplivno območje objekta - ko bo objekt v uporabi
higienska in zdravstvena zaščita in varstvo okolice
prikaz osonečenja v januarju ob 13.30



PREREZ AA
M 1:100

m 1:200

Stanovanjsko - poslovni objekt Kremen
vplivno območje objekta - ko bo objekt v uporabi
higienska in zdr. zaščita in varstvo okolice
prikaz obrisa objekta



Stanovanjsko - poslovni objekt Kremen
vplivno območje objekta - ko bo objekt v uporabi
higienska in zdravstvena zaščita in varstvo okolice
prikaz obrisa objekta - fotomontaža



GPI gradbeno projektiranje in inženiring, d.o.o.
Novo mesto, Ljubljanska cesta 26, 8000 Novo mesto
Tel.: 07 33 77 630, fax: 07 33 77 631

SPREMEMBE IN DOPOLNITVE UREDITVENEGA NAČRTA STAVBNEGA OTOKA MED KASTELČEVO IN ROZMANOVO ULICO V MESTNEM JEDRU NOVEGA MESTA

Stališča do pripomb iz javne razgrnitve predloga dokumenta

Javna razgrnitev sprememb in dopolnitev ureditvenega načrta je potekala od 11.01.2007 do 29.01.2007 v prostorih Mestne občine Novo mesto na Novem trgu 6. V sklopu javne razgrnitve je bila sklicana javna obravnava dne 17.01.2007 ter dodatna predstavitev dne 26.01.2006. V skladu s statutom Mestne občine Novo mesto je bila izvedena prva obravnava predloga na Občinskem svetu MONM, in sicer na seji dne 27.03.2007.

V nadaljevanju so zbrane pripombe in predlogi ter podana stališča k razgrnjenemu predlogu sprememb in dopolnitev ureditvenega načrta stavbnega otoka med Kastelčevo in Rozmanovo ulico v mestnem jedru Novega mesta (v nadaljevanju: SDUN).

Pripombe so opredeljene po naslednjih sklopih:

1. pripombe in predlogi iz knjige pripomb in predlogov;
2. pripombe in predlogi, prispeli po pošti;
3. pripombe in predlogi, podani na javni obravnavi dne 17.01.2007 in 26.01.2007;
4. pripombe in predlogi Občinskega sveta MONM.

1. PRIPOMBE IN PREDLOGI IZ KNJIGE PRIPOMB IN PREDLOGOV

V knjigo pripomb in predlogov ni bilo vpisanih pripomb ali predlogov.

2. PRIPOMBE IN PREDLOGI, PRISPELI PO POŠTI

2.1 Hmelina Drago in Marija, Rozmanova 13, Novo mesto

Na sestanku, sklicanem na dan 17.01.2007 na Oddelku za prostor MONM, ki so ga vodili predstavniki tega oddelka, nam je bil v opisni obliki predstavljen idejni načrt novega objekta.

Obrazložitev je bila dokaj skopa, saj nam na ključna vprašanja niso podani zadovoljivi odgovori.

Glede na dejstvo, da smo bili od vseh za posamezne obrazložitve najbolj zainteresirani, saj bo rušitev Bergerjeve hiše (Rozmanova ulica 11; opomba MONM), neposredno vplivala na naš objekt, ker se oba neposredno dotikata eden drugega po celotni steni, kakor niz ostalih za varnost hiše in stanovalce vprašljivih momentov, je potrebno neke podrobnosti osvetliti.

a) Hiša na sedanji Rozmanovi ulici 13 je bila pred več kot 130 leti mala enostanovanjska hiša s pekarno in prodajalno kruha. Ker je bila obrt donosna, si je tedanji lastnik zaželel obstoječo stavbo razširiti in dvigniti. Tako je pričel z deli, vendar mu je bila nadaljnja gradnja zaradi sumljivih statičnih izračunov ustavljena in je z gradnjo čakal skoraj 30 let. Zaradi dobrih odnosov med meščani je uspel z gradnjo nadaljevati in tudi dokončati.

V tem momentu, ko se mora razpravljati o dejanskem stanju našega objekta in njegove vzdržljivosti, je potrebno osvetliti nekaj zelo pomembnih momentov.

Temelji obstoječe stavbe so kamniti in je njihova vezava glede na dela, ki se bodo opravljala v globini pod nivojem temeljev in vibracije pri morebitnem razbijanju skal v tej globini, lahko usodno vplivajo na stabilnost objekta Rozmanova 13.

Stropi objekta so leseni in obdelani s štukaturo, kar pri večjih stresljajih pomeni odpadanje ometa.

Vodovodna napeljava je v glavnem še vedno iz svinčenih cevi, katerih starost ne garantira, da zaradi tresenja ne bi prišlo do poka cevi in razlitja vode.

S tem je opisanih le nekaj, najbolj kritičnih momentov vpliva novogradnje na naš objekt, ki bi lahko povzročil težke poškodbe na našem objektu.

Iz zgoraj navedenih razlogov kot etažni lastniki zahtevamo sledeče:

- Vse eventualno nastale poškodbe na gradbenem delu stavbe, kakor tudi vseh inštalacijah sanirane takoj in sicer v času, ki je normativno določen za saniranje take poškodbe.

- Vse nastale škode na stanovanjski opremi in osebnih predmetih se morajo takoj vrednostno kompenzirati.

Ker želimo, da bi izgradnja novega objekta potekala nemoteno vas pozivamo, da nam pismeno potrdite sprejem naših zahtevkov in sicer v času pred pričetkom gradnje novega objekta, ker bomo v nasprotnem slučaju primorani zakonsko »osporavati«
pričetku del.

b) Nenazadnje pa je vprašanje sončne svetlobe, katero sedaj dobimo že v zgodnjih jutranjih urah, ker je Bergerjeva stavba oziroma prizidek moral biti po direktivah tako grajen, da ni omejeval sončne svetlobe na južni del stavbe Rozmanova 13.

Stališče :

a) Pripomba se upošteva, in sicer tako, da se pod točko VIII. OBVEZNOSTI INVESTITORJEV IN IZVAJALCEV v 28. členu odloka k določbam pri obveznostih investitorjev

in izvajalcev doda nova alineja, ki glasi: »- ob gradnji novega stanovanjsko – poslovnega objekta investitor zagotovi maksimalno varovanje oziroma zaščito sosednjih objektov in v primeru poškodb, le te ustrezno sanira.«

b) Pripomba se upošteva tako, da se pod točko II. IZHODIŠČA UREJANJA v 9. členu odloka (Oblikovni pogoji za novogradnje):

- v prvem odstavku za tretjim stavkom doda nov stavek, ki glasi: »Naklon šestih enokapnih strešnih ploskev predvidenega stanovanjsko – poslovnega objekta znaša 30 do 35 stopinj.«;
- v SDUN dodanem drugem odstavku se za prvim stavkom »Maks. višina predvidenega stanovanjsko – poslovnega objekta v ureditveni enoti A ne sme presegati vertikalni gabarit sosednjega objekta Rozmanova ulica št.13.« na koncu doda nov stavek, ki glasi: »Maks. kota slemen tega objekta je 14,75m od nivoja Rozmanove ulice, z odstopanji navzdol.«

Pod točko VII. TOLERANCE se v 33. členu odloka SDUN v peti alineji »- toleranca na višino posamezne etaže je lahko največ $\pm 1,0\text{m}$, pri čemer višina celotnega stanovanjsko – poslovnega objekta ne sme presegati vertikalni gabarit sosednjega objekta Rozmanova ulica št. 13;« na koncu doda novo besedilo, ki glasi: »Maks. kota slemen tega objekta je največ 14,75m od nivoja Rozmanove ulice, z odstopanji navzdol;«.

Obrazložitev :

a) Nov objekt se bo z vzhodne strani naslonil na objekt Rozmanova 13. Pri gradnji bo potrebno poskrbeti za maksimalno varovanje tega objekta. SDUN pod točko II. IZHODIŠČA UREJANJA v 7. členu odloka (Predvidene rušitve) že določajo, da rušitev objekta Rozmanova ulica št. 11 ne sme imeti škodljivega vpliva na gradbeno tehnično stanje objekta Rozmanova ulica št. 13.

Dejstvo je, da gre za občutljivo lokacijo, in da tudi novi gradbeni posegi lahko vplivajo na gradbeno – tehnično stanje sosednjih objektov. Morebitne poškodbe na sosednjih objektih je potrebno v največji možni meri preprečiti oziroma v primeru poškodb, le te takoj odpraviti.

V določila odloka je smiselno dodati, da se pri gradnji novega stanovanjsko – poslovnega objekta poskrbi za maksimalno varovanje objekta Rozmanova 13 in tudi ostalih objektov oziroma da se sanira vse morebitne poškodbe, ki bi nastale ob gradnji novega objekta.

G. in ga. Hmelina ter ostali etažni lastniki so vsekakor upravičeni do popravila, če bo do poškodb na objektu prišlo. Podrobnosti glede varovanja in zaščite niso predmet SDUN, pač pa so predmet (pisnega) dogovora oziroma pogodbe med investitorjem in lastnikom objekta Rozmanova 13. Določila tega se bodo upoštevala pri izdelavi projektne dokumentacije in ob sami gradnji novega stanovanjsko – poslovnega objekta.

b) Iz grafičnih prilog k stališčem do pripomb so razvidni padci senc novega stanovanjsko – poslovnega objekta v odnosu do ostalih obstoječih stavb. Predvidena maks. kota slemena objekta bo 14,75 m (z odstopanji navzdol) nad koto terena Rozmanove ulice (187.35 m nadmorske višine) oziroma na višinski koti do največ 198.98 m nadmorske višine. Nakloni šestih enokapnih strešnih ploskev novega objekta so predvideni pod kotom 30-35°. Iz grafike je razvidno, da sta koti slemen »Bergerjeve« hiše (parc. št. 1459, k.o. Novo mesto), ki meji na objekt ga. in g. Hmelina, 198.75 m (proti Kastelčevi) in 197.65 m nadmorske višine (z Rozmanove). To pomeni, da bo maks. višina slemena novega objekta proti Rozmanovi ulici višja za 1m in 33 cm od sedanjega slemena »Bergerjeve« hiše. Višini slemen novega in

podaljška obstoječega objekta v smeri proti jugu oziroma proti Kastelčevi ulici pa se bosta razlikovali minimalno, in sicer za 23 cm.

Iz priloženih grafik je razvidno, da gradnja novega objekta ne bo povzročila prekomernega senčenja okolice oziroma bivalnih prostorov v obstoječih objektih. Padec sence na sosednje stavbe in površine je razviden za letni in zimski čas.

Osončenje objekta Rozmanova 13 bo v zimskem solsticiju (21.12.) deloma že v jutranjih urah. Nato se senca z predvidenega objekta pomika oziroma manjša proti vzhodu. Objekt ga. in g. Hmeline je v celoti osončen od 13h naprej. Pri tem je potrebno povedati, da je od roba zadnjega okna senca popolnoma umaknjena že eno uro prej. Osončenosti bivalnih prostorov na ta datum je 4h 19 minut oziroma celotnega objekta 3h 19 minut.

Osončenje objekta Rozmanova 13 v poletnem solsticiju (21.06.) bo deloma tudi že v jutranjih urah. Senca, ki jo meče predviden stanovanjsko – poslovni objekt, je ob 10h zjutraj že na polovici objekta in se nato manjša proti vzhodu. Objekt ga. in g. Hmelina je v celoti osončen od 14h naprej, bivalni prostori pa že od 13h naprej. Senca na obstoječem objektu je na zadnjem oknu ob 12h in se med 12h-13h uro pomakne tudi še z zadnjega okna. Osončenosti bivalnih prostorov na ta datum je 7h 56 minut oziroma celotnega objekta 6h 56 minut.

V Sloveniji uporabljamo normativ najmanjše dopustne insolacije bivalnih prostorov, in sicer 1h ob zimskem solsticiju, 3 ure ob ekvinokcijah in 5h ob poletnem solsticiju (ustreznejše bi bilo 2, 4, 6 ur; Urbanistično planiranje, Andrej Pogačnik, FGG, Ljubljana 1999).

Obstoječ ureditveni načrt predvideva možnost naklona streh pri novogradnjah 30-45°. Z namenom, da objekt ne bo previsok, da se hkrati obdrži zasnova objekta K(klet)+nP(nizko pritličje)+vP(visoko pritličje)+M(mansarda), in da senčenje sosednjih objektov ne bo presegalo minimalnih vrednosti osončenja, se določila glede naklona strešnih ploskev za predviden stanovanjsko – poslovni objekt nekoliko spremenijo. Objekt bo kljub nižjemu naklonu (30-35°) lahko še vedno oblikovan v skladu s podobo starega mestnega jedra z upoštevanjem sodobnih oblikovalskih in programskih rešitev.

2.2 Ludvik Kalčič, Kastelčeva 1, Novo mesto

Glede na spremembe in dopolnitve ureditvenega načrta »stari kremen« v mestnem jedru Novega mesta in glede na prvi del javne razgrnitve, podajam sledeče pripombe oziroma zahteve:

Načeloma gradnji ne nasprotujem, vendar želim, da se mi ugodi v dveh točkah, in sicer:

a) Glede na starost stavb, ki mejijo na bivši oziroma bodoči objekt in glede na njihove gradbene temelje, ki jih tako rekoč ni, se bojim vpliva gradbenih del na mojo (in sosednje stavbe). Zato naprošam za pisno zagotovilo investitorja, da v slučaju morebitne škode krije oziroma popravi eventualne razpoke oziroma vrši sanacijo na svoje stroške.

b) Prav tako zahtevam, da se v času gradnje nemoteno obratuje lokal v pritličju hiše, katere lastnik sem. Ne pričakujem torej večjega vpliva na pogoje življenja in bivanja na istem naslovu.

V ostalih točkah gradnji ne ugovarjam!

Stališče :

a) Pripomba se upošteva enako kot pripomba a) v točki 2.1.

b) Pripomba se upošteva tako, da se v 28. členu odloka v točki VIII. OBVEZNOSTI INVESTITORJEV IN IZVAJALCEV doda nova alineja, ki glasi: »- v času izvajanja del se na Rozmanovi in Kastelčevi ulici omogoča varen peš prehod oziroma dostop do objektov;«.

Obrazložitev :

a) Dela ob gradnji novega stanovanjsko – poslovnega objekta lahko povzročijo poškodbe tudi na sosednjih objektih, ki nimajo neposrednega stika z novo gradnjo. Gre za občutljivo lokacijo, ki jo obdajajo starejši objekti. Izvajanje del v neposredni bližini teh objektov lahko poslabša njihovo gradbeno – tehnično stanje. Investitor novega stanovanjsko – poslovnega objekta je dolžan poskrbeti za sanacijo morebitnih poškodb. Morebitne poškodbe na sosednjih objektih bodo poskušali v največji možni meri preprečiti oziroma v primeru poškodb, le te v čim krajšem času odpraviti.

Podrobnosti glede tega niso predmet SDUN, pač pa so predmet (pisnega) dogovora oziroma pogodbe med investitorjem in lastnikom objekta Kastelčeva 1 oziroma sosednjih objektov. Določila tega se bodo upoštevala pri gradnji novega stanovanjsko – poslovnega objekta.

b) Poslovni lokali se danes nahajajo v objektih na Rozmanovi ulici in v nekaterih objektih na Kastelčevi ulici. Izkop gradbene jame bo posegel v območje obeh cestišč oziroma vozišč.

Geološko-geomehansko poročilo o sestavi in nosilnosti tal ter pogojih temeljenja poslovnega stanovanjskega objekta, vključno z zaščito gradbene jame (Geosvet, Samo Marinc s.p., oktober 2006, Celje) določa naslednje usmeritve glede zaščite gradbene jame:

- Ob Rozmanovi ulici bodo izkopi izvedeni do globine okrog 3m. Možno bo izvajati širok izkop pod kotom 45°;
- Posebne ukrepe bo potrebno izvesti ob Kastelčevi ulici, kjer bo potekal izkop do globine okrog 6,3m. Geolog predlaga, da se tam gradbena jama izvede v dveh fazah. V I. fazi naj se izkop izvede do globine približno 3m. Izkop naj se takoj zaščiti s plastjo brizganega betona (debeline 12 cm) in armaturo ter namestitvijo sider pod naklonom 20°.

II. faza se izvede do končne globine temeljenja. Ta izkop naj se zaščiti s plastjo brizganega, z armaturo ojačanega betona (debeline 16cm) in sidri.

Sidra bodo posegala pod vozišče Kastelčeve ulice. V zgornji vrsti sider bodo na globini 0,6-2,1m nameščena 4 sidra dolžine po 6m. V srednji vrsti sider bo na globini 2,1m nameščeno 5 sider dolžine po 11m. Tretja vrsta sider (5 sider dolžine po 9,8m) se namesti na globini 5,3m oziroma približno 1m nad dnem izkopa.

Detajlna tehnična rešitev izkopa gradbene jame bo določena v projektu za gradnjo. Glede na majhne gabarite gradbene jame je izkop ter zaščita brežine izvedljiva s sodobnimi gradbeno tehničnimi postopki.

Poseg v območje Rozmanove ulice bo ob širokem izkopu širine približno 3m od zunanega roba objekta. Izkop gradbene jame ob Kastelčevi ulici pa bo segal le v širini približno 1m ali manj od zunanega roba objekta. Celoten čas gradnje bo zato možen peš prehod oziroma dostop do objektov tako na Rozmanovi kot tudi na Kastelčevi ulici.

Predvidena je delna zapora Rozmanove ulice za parkiranje, kar pomeni, da bodo obstoječi poslovni lokali v času gradnje še vedno dostopni. Možen bo tekoči promet po Rozmanovi ulici v času gradnje, medtem ko na parkirnih mestih pred predvidenim objektom ne bo možno parkiranje. Izjemoma bo zaradi specifičnih del potrebno za krajši čas zapreti vozišče tega odseka ceste, vendar je zaradi tega možno urediti tudi ustrezen obvoz. Enostranski hodnik za pešce na severni strani Rozmanove ceste bo stano v uporabi.

Na Kastelčevi ulici je poleg minimalnih omejitev ob izkopu gradbene jame predvidena še gradnja in rekonstrukcija kanalizacijskega sistema (vzdolž celotne Kastelčeve ulice), ki bo zahtevala več gradbenih posegov, ter gradnja elektroenergetskega omrežja (prečkanje na začetku Kastelčeve ulice pred objektom št. 1) zaradi priklopa na TP Prešernov trg. Dostop

do poslovnih lokalov na Kastelčevi ulici bo prav tako možen celoten čas gradnje. Predvideno je, da bo Kastelčeva ulica v času gradnje v določenih časovnih terminih popolnoma zaprta za tekoči promet.

V 28. členu odloka je v točki VIII. OBVEZNOSTI INVESTITORJEV IN IZVAJALCEV že dodana alineja, ki pravi, da je v času izvajanja del potrebno zagotoviti varen promet oziroma nemotene dovoze in dostope do vseh objektov in zemljišč ali urediti ustrezen obvoz. Smiselno bi bilo dodati še alinejo, ki bi se nanašala na varen peš prehod oziroma dostop do objektov in s tem tudi do lokalov v okoliških objektih.

2.3 Andrej Andrijanič, Rozmanova 16, Novo mesto

Kot bodoča stranka v eventualnem postopku izdaje gradbenega in lokacijskega dovoljenja in kot neposredni sosed nepremičnine na kateri investitor Zarja d.d. namerava po Programu priprave sprememb in dopolnitev zgoraj navedenega ureditvenega načrta zgraditi poslovno stanovanjski objekt, dajem po opravljeni javni razgrnitvi od 11.1. do 29.1.2007, kot je bilo objavljeno v javnih občilih, naslednjo

Pritožbo / pripombe

Zoper spremembe in dopolnitve ureditvenega načrta stavbnega otoka med Kastelčevo in Rozmanovo ulico v mestnem jedru Novega mesta.

O b r a z l o ž i t e v :

Po objavljeni javni obravnavi sprememb in dopolnitev ureditvenega načrta dne 17.1.2007 in dopolnilnim sestankom, dne 26.1.2007 ugotavljam, da se z njim ne strinjam iz razlogov, ki jih v nadaljevanju pojasnjujem.

1. S predlagano nameravano gradnjo bo kršena moja osnovna ustavna pravica-lastninska pravica. V skladu s funkcijami lastninske pravice imam med drugim pravico do mirnega uživanja posesti, ki mi ne more biti omejena s prekomernim in nelegitimnim ter nelegalnimi ukrepi niti lokalnih skupnost, niti države. Uživanje moje posesti bo omejeno s tem, ker še vedno ni jasno določeno kolikšna bo višina objekta, ki se ga namerava graditi, niti ni jasno določeno kakšna bo prometna pretočnost in urejenost v času gradnje in po njej. Prav tako niso razdelani vplivi vseh emisij na sosednje nepremičnine, ki se bodo pojavljali v času gradnje in po njej. Uživanje moje posesti bo moteno zaradi zelo povečane emisije hrupa, izpušnih plinov, zatemnitev in nevšečnosti pri gradnji in predvsem ter največ zaradi bistvenega zasenčenja (d) moje nepremičnine. Moje trenutno stanje se bo skratka z gradnjo te nepremičnine zelo poslabšalo, zaradi tega se bom, zaradi zmanjšanja vrednosti nepremičnine, tudi utrpel premoženjsko škodo.

Na javni razgrnitvi dne 17.1. 2007 so pristojne uradne osebe različno tolmačile višino bodočega objekta. Zato je ostalo nejasno kolikšna bo realna končna višina in velikost objekta merjena z nivoja Rozmanove ulice. Nejasno ostaja tudi kje se konča višina objekta saj se uporabljajo različni termini. Na enem mestu se govori o kolenčnem zidu, drugič o vencu tretjič o zadnji plošči. Potrebno pa je jasno opredeliti višino slemena. Na dopolnilnem sestanku dne 26.1. 2007 je bilo sicer pojasnjeno, da naj bi višina slemena s strani Rozmanove ulice ne presegala višine obstoječe Bergerjeve hiše na Rozmanovi 15 in bila približno 0,5 metra nižja od Rozmanove 16.

Vendar je bila podana višina 14,75 metra z dovoljenim odstopanjem plus minus 0,5 metra. Obe trditvi se ne skladata. Z omenjeno predvideno višino se v celoti ne strinjam, ker je previsoka vsaj za 3 metre. Višina slemena Bergerjeve hiše je namreč precej nižja od omenjenih navedb.

2. Vplivi na okolje

V neposredni bližini moje nepremičnine naj bi se nahajala parkirna mesta v garaži. Ureditveni načrt ne opredeljuje jasno in ne zagotavlja pretočnosti Rozmanove ulice, kot tudi ne zagotavlja, da se ne bodo pojavljali zastoji pri vhodu in izhodu v/iz garaže. Prav tako se bo bistveno povečala emisija izpušnih plinov in hrupa pri vstopanju in izstopanju vozil iz garaže, ki je neposredno nasproti objekta na Rozmanovi 16. Pristojne osebe na javni razgrnitvi niso predložile nobenih uradnih dokazil o vplivu na okolje, geoloških preiskavah tal, statiki samega objekta, prometni pretočnosti in pisnega soglasja Zavoda za zaščito kulturne dediščine za bodoči projekt. Pristojne osebe bi morale namreč bodočim strankam v postopku pridobitve gradbenega dovoljenja predstaviti pisne dokumente in pisna zagotovila pristojnih inštitucij, da se strinjajo s takšnim projektnim načrtom. Mnenja namreč sem, da pristojni organ v tej fazi nima takšnih pisnih zagotovil in da gre zgolj za ustne napotke in zagotovila bodočih udeležencev postopku pridobitve gradbenega dovoljenja.

3. Pravno varstvo lastnikov sosednjih nepremičnin

V času gradnje bodo lastniki nepremičnin, ki mejijo oziroma katerih vplivi gradnje bodo segali na njihove nepremičnine utrpeli dokaj veliko škodo. Posledice gradnje bodo prav tako prinesle določeno škodo. Specifikacijo višine zahtevka za povračilo te škode si kot lastnik sosednje nepremičnine pridržujem in jo bom poslal naknadno. Že sedaj pa najjavljam, da bom zahteval povračilo škode v času gradnje za motenje posesti in sicer zaradi vpliva emisij, hrupa, prahu in drugih nevšečnosti med gradnjo. Po gradnji pa pričakujem, da bo občina skupaj z investitorjem zaradi močnega poslabšanja vrednosti nepremičnine poskrbela, da bodo lastniki sosednjih nepremičnin in lastniki tistih nepremičnin na katere bo gradnja vplivala, pridobili mesečno doživljenjsko rento in ta namen z lastniki nepremičnin sklenila ustrezne pogodbe.

Pri tem se izvzemam iz vseh posledic, ki bi jih plačilo takšne odškodnine ali rente imelo na premoženjsko stanje občine ali investitorja. Pri tem pa tudi zahtevam od Mestne občine Novo mesto in vseh pristojnih državnih organov, da me vključijo kot stranko v postopku pridobitve gradbenega dovoljenja in se zavežejo obvestiti pristojne organe in investitorje o tej nujnosti vključitve. Predlagam, da se v postopku pridobijo naslednja dokazila s katerimi bo investitor lahko potrdil upravičenost tovrstne gradnje:

- izvedeniško mnenje izvedenca arhitekturne stroke,
- izvedeniško mnenje izvedenca geološke stroke,
- izvedeniško mnenje izvedenca prometne stroke,
- izvedeniško mnenje Zavoda za zaščito kulturne dediščine,
- program gradbenih del in predvidene gradbene mehanizacije, ki je potrebna za izgradnjo takšnega objekta na ozkem prostoru v starem mestnem jedru z vsemi posledicami na sosednje nepremičnine,
- izvedeniško mnenje izvedenca, ki bo nedvoumno in nepristransko opredelil posledice na osvetlitev nepremičnine,
- primerjalna študija podobnih objektov v starih mestnih jedrih v Sloveniji in njihov vpliv na bivanje in kakovost življenja v starih mestnih jedrih.

Zahteve:

- višina slemena novega objekta ne sme presegati višine slemena Bergerjeve hiše na Rozmanovi ulici 15, merjeno od nivoja Rozmanove ulice 16,
- potrebna je sprememba lokacije vhoda v garažno hišo.

V primeru neupoštevanja zgornjih pripomb in v primeru, da ne pride do primerne rešitve v postopku gradbenega dovoljenja napovedujem že sedaj, da bom sprožil postopek na upravnem sodišču, kot kasneje izpodbijal pravne akte občine na ustavnem sodišču zaradi hujše kršitve ustavne pravice ter zahteval povrnitev vse škode in stroškov.

Stališče :

a) višina, osončenje: Pripomba glede določitve točne višine stanovanjsko - poslovnega objekta, v povezavi z osončenjem sosednjih objektov, **se upošteva** enako kot pripomba b) v točki 2.1.

b) prometna pretočnost, vhod v garažo:

Pripomba glede dostopa do objektov, **se upošteva** enako kot pripomba b) v točki 2.1. in glede vhoda v garažo v točki 3.3 (v nadaljevanju teksta).

c) izvedeniška mnenja: Pripomba glede izdelave različnih izvedeniških mnenj je **bila deloma že upoštevana**, saj so bila za izdelavo predloga SDUN nekatera že pridobljena ali izdelana, vsa ostale pa so niso predmet tega postopka, pač pa se izdelajo ob pripravi projektne dokumentacije, če so zakonsko potrebna.

d) vplivi na okolje (emisije), posledice gradnje:

Pripomba glede vplivov gradnje, **se deloma upoštevana**, enako kot pripomba a) v točki 2.1. in pod a) v točki 2.2. Pripomba glede varovanja okolja je v veljavnem odloku in v SDUN že upoštevana.

Obrazložitev :

a) višina, osončenje:

Obrazložitev glede višine predvidenega stanovanjsko – poslovnega objekta v povezavi z osončenjem Rozmanove ulice je podana pod točko 3.12.

Obrazložitve glede višine stavbe v odnosu do obstoječe povezave so podane pod točko 3.2.

b) prometna pretočnost, vhod v garažo:

Problematika glede prometa je obrazložena v točkah 3.3, 3.6 in 2.2.

c) izvedeniška mnenja:

- Zasnova objekta arhitekta Marjana Zupanca je bila izbrana na natečaju leta 1999. Natečaj je razpisala Mestna občina Novo mesto v sodelovanju z Društvom arhitektov Dolenjske in Bele krajine. Natečajna dela so bila po izboru razstavljeni na ogled v Dolenjskem muzeju. Izbrana natečajna rešitev služi kot izhodišče za urbanistično – arhitektonsko umestitev objekta. Arhitekt Zupanc, ki je izdelal izbrano zasnovo, bo tudi projektant objekta. Objekt je zasnovan tako, da se bo estetsko in urbanistično - arhitektonsko vklapljal v historično pozidavo v mestnem jedru, hkrati pa bo prilagojen sodobnim oblikovalskim in programskim rešitvam. Menimo, da izvedeniško mnenje izvedenca arhitekturne stroke ni potrebno, saj naj bi bila na natečaju izbrana rešitev dovolj strokovno premišljena.

- Za območje SDUN je bilo izdelano Geološko-geomehansko poročilo o sestavi in nosilnosti tal ter pogojih temeljenja poslovno stanovanjskega objekta, vključno z zaščito gradbene jame (Geosvet, Samo Marinc s.p., oktober 2006, Celje). Menimo, da je to poročilo dovolj dobra strokovna podlaga, in da dodatno mnenje izvedenca geološke stroke ni potrebno.

- Eden od nosilcev urejanja prostora za obravnavano lokacijo je tudi Oddelek za KS in komunalne zadeve na Mestni občini Novo mesto, ki pokriva področje občinskih cest, kar sta tako Rozmanova in Kastelčeva ulica. Omenjeni oddelek je za izdelavo predloga SDUN podal svoje smernice in bo moral v nadaljevanju postopka priprave prostorskega akta podati še pozitivno mnenje. Ker predmetni oddelek predstavlja strokovno službo za področje občinskih cest menimo, da izvedeniško mnenje izvedenca prometne stroke ni potrebno.

- Ker gre za objekt v starem mestnem jedru so bile za izdelavo predloga SDUN pridobljene strokovne usmeritve Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije, Območna enota Novo mesto, in sicer v obliki smernic oziroma splošnih konzervatorskih izhodišč za posege na

obravnavanem območju. Hkrati se je projektant objekta že dodatno konzultiral z omenjenim Zavodom o detajlnem izgledu objekta. Zavod bo k prostorski dokumentaciji podal še mnenje, zahteval pa je tudi, da projektant objekta na projektno dokumentacijo pridobi tudi še kulturnovarstvene pogoje in kulturnovarstveno soglasje. Menimo, da je mnenje oziroma soglasje Zavoda dovolj strokovno pretehtano, zato pridobivanje še dodatnega mnenja izvedenca za kulturno dediščino ni potrebno.

- V sklopu priprave projektne dokumentacije bo potrebno izdelati elaborat o ureditvi gradbišča, kjer bo točno navedena potrebna gradbena mehanizacija in tudi kakšna gradbena dela (betonska, zidarska, tesarska,...) so potrebna ob izgradnji predvidenega objekta. Obrazložitev glede izkopa gradbene jame pa so podane pod b) v točki 2.2.

- Ob izdelavi projektne dokumentacije se izdelava poročilo glede vplivov na osončenje sosednjih objektov oziroma opredelijo morebitni vplivi. Zaradi problematike osončenja / osenčenja sosednjih objektov je bila preverba tovrstnih vplivov narejena že v fazi priprave prostorskega akta. Menimo, da odgovorni projektant arhitekture, ki bo izdelal projektno dokumentacijo, lahko dovolj strokovno opredeli posledice osvetlitev na sosednje nepremičnine, zato izdelava dodatnih študij ni potrebna.

- Statika za predvideni objekt se izdelava šele pri projektni dokumentaciji, ko bo znana točna konstrukcija objekta, zato ne more biti predmet prostorskega akta.

- Ob izvedbi natečaja so bile podane različne rešitve. Izdelovalci rešitev so podrobno analizirali lokacijo in podali zasnove pozidave tako, kot so smatrali, da bi bilo najbolj ustrezno za mestni prostor. Izbrana je bila varianta, ki je bila s svojimi značilnostmi najprimernejša za dani prostor s strani ocenjevalcev – predstavnikov stroke. Lokacija je danes degradirana, neurejena. S pozidavo želimo prispevati k oživitvi starega mestnega jedra. Ker gre za zelo atraktivno območje, ga je smiselno tudi kakovostno urediti. Menimo, da gradnja novega objekta sodi v sklop prenove mestnega jedra – urbanistično rekonstrukcijo na stičišču cest. Za staro mestno jedro je značilna strnjena ulična pozidava in kot taka je predvidena tudi rešitev, ki ustvarja strnjen ulični niz na križišču cest. Menimo, da izdelava primerjalne študije podobnih objektov v starih mestnih jedrih v Sloveniji in njihov vpliv na bivanje in kakovost življenja v starih mestnih jedrih ni potrebna.

- Pridobljena je bila tudi Odločba Ministrstva za okolje in prostor št. 35409-142/2006 MK, z dne 30.05.2006, in sicer da v postopku priprave in sprejemanja SDUN stavbnega otoka med Kastelčevo in Rozmanovo ulico ni potrebno izvesti celovite presoje vplivov na okolje.

d) vplivi na okolje (emisije), posledice gradnje:

Dela ob gradnji novega stanovanjsko – poslovnega objekta lahko povzročijo poškodbe tudi na sosednjih objektih, ki nimajo neposrednega stika z novo gradnjo. Gre za občutljivo lokacijo, ki jo obdajajo starejši objekti. Izvajanje del v neposredni bližini teh objektov lahko poslabša njihovo gradbeno – tehnično stanje. Investitor novega stanovanjsko – poslovnega objekta je dolžan poskrbeti za sanacijo morebitnih poškodb ali eventualno plačati odškodnino. Morebitne poškodbe na sosednjih objektih bodo poskušali v največji možni meri preprečiti oziroma v primeru poškodb, le te v čim krajšem času odpraviti.

Podrobnosti glede tega niso predmet SDUN, pač pa so predmet (pisnega) dogovora oziroma pogodbe med investitorjem in lastnikom objekta Kastelčeva 1 oziroma sosednjih objektov. Določila tega se bodo upoštevala pri gradnji novega stanovanjsko – poslovnega objekta.

V veljavnem odloku ureditvenega načrta in v odloku SDUN so pod točko IV. VAROVANJE OKOLJA določila glede varovanja okolja že predpisana in jih je investitor predvidenega objekta dolžan upoštevati tako v smislu, da mejne vrednosti emisij ne bodo presežene.

3.1

Ali bodo obstoječi objekti zgubili na osončenosti z novo predvidenim objektom?

Stališče : Pripomba glede določitve točne višine objekta, v povezavi z osončenjem sosednjih objektov, **se upošteva** enako kot pripomba b) v točki 2.1.

Obrazložitev : Predviden stanovanjsko – poslovni objekt je zasnovan tako, da ne bo povzročal prekomernega senčenja sosednjih objektov oziroma stanovanj. Detajlne obrazložitve so podane v posameznih točkah, in sicer pod b) v točki 2.1 (vpliv na objekt Hmelina zahodno od novega objekta), v točki 3.11 (vpliv na Kastelčevo ulico) in v točki 3.12 (vpliv na Rozmanovo ulico).

3.2.

Kako visoka bo nova stavba glede na obstoječo pozidavo?

Stališče : Pripomba glede določitve točne višine objekta, v povezavi z osončenjem sosednjih objektov, **se upošteva** enako kot pripomba b) v točki 2.1.

Obrazložitev : Predvidena maks. kota slemen novega objekta bo 14,75 m (z odstopanji navzdol) nad koto terena Rozmanove ulice (184.23) oziroma na višinski koti do največ 198.98 m nadmorske višine. Streha novega objekta je predvidena pod kotom 30-35°. Iz grafike k stališčem do pripomb je razvidno, da sta koti slemena »Bergerjeve« hiše (parc. št. 1459, k.o. Novo mesto), ki meji na objekt ga. in g. Hmelina, 198.75 m (proti Kastelčevi) in 197.65 m nadmorske višine (z Rozmanove). To pomeni, da bo maks. višina slemen novega objekta proti Rozmanovi ulici višja za 1m in 33 cm od sedanjega slemena »Bergerjeve« hiše. Maks. kota slemen predvidenega objekta bo od kote slemena objekta Rozmanova 13 nižja za približno 2,41m. Kota venca predvidenega objekta znaša 9,50 (193.73 nadmorske višine) nad koto terena Rozmanove ulice in je za približno 0,5 m nižja od kote venca objekta Rozmanova 16 in za približno 1 m nižja od kote slemena objekta Rozmanova 18 ter za približno 1,5 m od objekta na Kastelčevi 9. Objekt mora biti na vsak način nižji od obstoječega objekta Rozmanova cesta 13, kar je hkrati pogoj pristojnega Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije, Območna enota Novo mesto. Zaradi prebivalcev okoliških objektov, ki so izrazili pomisleke glede višine novega objekta in posledično pretiranega senčenja bivalnih prostorov v obstoječih okoliških stavbah pa je bila višina objekta točno določena tako, da objekt ne bo povzročil prekomernih vplivov na okolico.

3.3.

Ali se ohranjajo obstoječa parkirna mesta v modri coni? Predlog, naj se prometne ureditve ne slabša. Ali je bilo izvedeno štetje prometa? Rozmanova cesta je pomembna mestna prometnica. Z izhodom iz garaže predvidenega novega objekta se bodo prometne razmere poslabšale.

Stališče: Pripomba se delno upošteva, in sicer v delu, ki se nanaša na uvoz / izvoz iz garaže pod točko II. IZHODIŠČA UREJANJA v 5. členu odloka (Pogoji arhitekturnega in urbanističnega oblikovanja). Besedilo odloka SDUN se v tem členu, in sicer v drugem stavku prvega odstavka (- Glavni dovozi, dostopi in vhodi) preoblikuje tako, da se stavek »Dostop omogoča dvosmerni promet (uvoz/izvoz) in je možen preko nizkega pritličja ter nato z dvigali tudi v kletne prostore objekta.«

na novo glasi:

»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.«

Obrazložitev: Obstoječa parkirna mesta v modri coni se zmanjšajo iz 10 PM na 5 PM. Danes je parkiranje na Rozmanovi organizirano pod kotom 45°. Tak način parkiranja slabša pretok prometa, saj zožuje vozni enosmerni pas, kar je zlasti neugodno za vozila mestnega potniškega prometa, dostave in morebitno intervencijo. Trenutna ureditev je zaradi vzratnega nepreglednega vključevanja v promet tudi nevarna. V predlogu novih ureditev se tako ohranja le pet javnih parkirnih mest, ki so postavljena vzdolž vozišča. Večje število parkirnih mest na obravnavanem območju ni možno tudi zaradi uvoza in izvoza v garažni del predvidenega stanovanjsko – poslovnega objekta. Uvoz in izvoz iz garaže sta predvidena tako, da se vozila ne bodo križala. Uvoz v garažo bo potekal nemoteno, vozila na izvozu pa se bodo vključila v promet na Rozmanovi šele, ko bo to možno. V obeh primerih bodo motnje prometa minimalne, saj tako vozilo na uvozu kot tudi vozilo na izvozu lahko stojita izven vozišča. Do manjšega zastoja lahko pride le v primeru sočasnega uvoza več vozil v objekt, saj se lahko zgodi, da bo promet na Rozmanovi ulici za minimalno kratek čas zastal. Organizacija uvoza / izvoza z Rozmanove ulice je vsekakor bolj smiselna kot pa s Kastelčeve ulice, saj je ulica širša in omogoča izvedbo ustreznih zavijalnih radijev. Rozmanova je tudi niveletno dosti bolj primerna za izvedbo uvoza, pa tudi vsi glavni prometni tokovi se odvijajo po njej. Rozmanova ulica je namreč po občinskem odloku o kategorizaciji cest opredeljena za glavno mestno cesto, medtem ko ima Kastelčeva ulica status javne poti.

V objektu je z idejno zasnovo predvidenih približno 39 parkirnih mest, kar bo minimalno povečalo dnevno frekventnost vozil v mestnem jedru. Zastoji na Rozmanovi ulici pa se dogajajo že danes ob izvozi vozil, ki so parkirana na tej ulici, zato nova ureditev v tem smislu ne bo poslabšala obstoječega stanja.

Z novimi ureditvami se ne bodo poslabšali prometni tokovi v starem mestnem jedru, prav tako ne pretočnost prometa v delu Rozmanove ulice, kjer je predviden objekt.

Eden od nosilcev urejanja prostora za obravnavano lokacijo je tudi Oddelek za KS in komunalne zadeve na Mestni občini Novo mesto, ki pokriva področje občinskih cest, kar sta tako Rozmanova in Kastelčeva ulica. Omenjeni oddelek je v svojih smernicah za segment prometa zahteval naslednje:

- Investitor mora v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja posvetiti posebno pozornost detajlu uvoz-izvoz in posledično rekonstrukcijo Rozmanove ulice na tem delu z vso potrebno signalizacijo;
- Obstoječ pločnik mora investitor ohraniti, stavba sicer lahko posega nad pločnik vendar mora imeti pločnik svetli profil, ki znaša 2,5m;
- Ob stavbi na Kastelčevi ulici je potrebno projektirati in zgraditi nov pločnik.

Njihove smernice so bile upoštevane v SDUN. Oddelek ni zahteval štetja prometa. Slednje se ponavadi izvaja v primerih, ko je potrebna izdelava študije oziroma analize prometa zaradi predvidevanja, da bo nova prometna obremenitev (npr. prometni zastoji) tolikšna, da bo potrebno postaviti semafor oziroma zgraditi zavijalni (tretji) pas. Prometne obremenitve na obravnavanem območju ne bodo tolikšne, da bi bila izdelava študije smiselna.

Problematika organizacije prometa oziroma parkiranja v starem mestnem jedru je obrazložena še v točki 3.6.

3.4

Kolikšna je predvidena višina najvišje točke predvidenega objekta?

Stališče: Pripomba glede določitve točne višine objekta, v povezavi z osončenjem sosednjih objektov, **se upošteva** enako kot pripomba pod b) v točki 2.1.

Obrazložitev: Maks. kota slemen predvidenega stanovanjsko – poslovnega objekta je predvidena v višini 14,75m (198.98 m nadmorske višine) od nivoja Rozmanove ulice (184.23 m nadmorske višine). Od predpisane maks. kote slemena bodo dovoljena le odstopanja navzdol.

3.5

Temelji stavbe Rozmanova cesta 13 so iz kamna, ne iz armiranega betona. Če bodo nastale kakršne koli poškodbe, bodo zahtevali 100% popravilo in ne odškodnine. Pričakujejo se škode na sosednjih objektih, saj se že pri obstoječem povečanem prometu vse trese. G. Hmelina zahteva, da je stranka v postopku pri izdaji gradbenega dovoljenja.

Stališče: Pripomba se upošteva v skladu s stališčem, ki je podano v točki 2.1.

Obrazložitev: Obrazložitev je podana že pri točki 2.1.

3.6

Parkirna mesta so ovira v prometu. Potrebno je zagotoviti parkirne prostore za celotno historično mestno jedro.

Stališče: Pripomba se ne upošteva, ker ni predmet SDUN.

Obrazložitev: Problematika organizacije prometa oziroma parkiranja zajema situacijo v celotnem starem mestnem jedru, ki je danes slaba v smislu preobremenjenosti. To posledično pomeni veliko hrupa in onesnaženega zraka, kateremu so izpostavljeni tako prebivalci kot tudi obiskovalci. Problem so tudi tresljaji, ki vplivajo na gradbeno – tehnično stanje grajene strukture. V tem oziru so posebej ranljivi starejši objekti, ki do danes še niso bili obnovljeni.

Mestna občina Novo mesto načrtuje gradnjo vsaj ene parkirne hiše na območju starega mestnega jedra, saj se zavedajo kritične situacije, ki se nanaša ne samo na parkiranje obiskovalcev, pač pa tudi na parkiranje stanovalcev mestnega jedra.

Današnje stanje, ko so mestne ulice natrpane z vozili, vsekakor ni primerno. Gosto parkiranje namreč v kritičnih situacijah lahko zavira prehod interventnim vozilom. S tega vidika je npr. Rozmanova ulica zelo problematična.

V starem mestnem jedru je smiselno čim več površin nameniti pešcem oziroma sprehajalcem, parkiranje pa zgostiti drugje npr. v sklopu garažne hiše.

Parkiranje prebivalcev novega stanovanjsko – poslovnega objekta je predvideno v sklopu kletnih prostorov in nizkega pritličja, zato v tem oziru ne bo obremenjevalo prometnih površin v mestnem jedru.

3.7

Stanovalci mejnih območij ne želijo vinotočev ampak mirne dejavnosti.

Stališče: Pripomba je v odloku SDUN že upoštevana, zato popravki niso potrebni.

Obrazložitev : V točki II. IZHODIŠČA UREJANJA so v 4. členu odloka (Zasnova organizacije dejavnosti v prostoru in namenske rabe prostora) SDUN navedene možne dejavnosti v

novem stanovanjsko – poslovnem objektu. Pogoji je, da so to lahko le mirne, nehrupne dejavnosti (predvsem trgovske, gostinske in storitvene dejavnosti), ki so nemoteče za bivalno okolje oziroma ne povzročajo prekomernih obremenitev okolja, kar se nanaša tudi na hrup. Te dejavnosti so povzete po Uredbi o uvedbi in uporabi standardne klasifikacije dejavnosti (Uradni list RS, št. 2/02), in so naslednje:

- 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).

Dejavnost gostinstva, ki je tudi dejansko lahko najbolj problematična, se omeji z delovnim časom, ki ne bi smel trajati do poznih nočnih ur. Urejanje obratovalnega urnika, gostinskega in ostalih lokalov, pa ni predmet SDUN. Upravne postopke za izdajo odločbe / soglasja glede obratovalnega časa in obratovalnih pogojev gostinskega obrata oziroma gostinske dejavnosti namreč vodi Mestna občina Novo mesto – Oddelek za pravne in splošne zadeve.

3.8

Kakšna bo prometna ureditev v času gradnje. Ga. Gregorčič Kožuh ima lastno garažo, ki bo v času gradnje nedostopna. Investitor ji ponuja začasno parkiranje v garažni hiši, kar ga. Gregorčič Kožuh odklanja, vendar zahteva varno parkirišče za njeno osebno vozilo.

Stališče: Pripomba se upošteva tako, da se v 28. členu odloka v točki VIII. OBVEZNOSTI INVESTITORJEV IN IZVAJALCEV pri deveti alineji

»- v času izvajanja del zagotoviti varen promet oziroma nemotene dovoze in dostope do vseh objektov in zemljišč ali urediti ustrezen obvoz;«

na koncu doda novo besedilo, ki glasi:

»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.«

Obrazložitev: Gospa Gregorčič Kožuh ima dostop v garažo (na parc. št. 1453, k.o. Novo mesto) s Kastelčeve ulice. Zaradi gradbenih del na Kastelčevi ulici ter same organizacije gradbišča (detajlno v elaboratu o ureditvi gradbišča, ki bo izdelan v sklopu priprave projektne dokumentacije), bo dostop v garažo v času gradnje v določenih etapah onemogočen. Celoten čas gradnje bo možen peš prehod oziroma dostop do objekta. Prevoznost Kastelčeve ulice je v času gradnje predvidena tako, da bi bila čim več časa prevozna oziroma zaprta le v krajših časovnih terminih (npr. ob rekonstrukciji obstoječega in gradnji novega kanalizacijskega sistema).

Začasno parkiranje v času gradnje za ga. Gregorčič Kožuh bo zato potrebno organizirati na drugi lokaciji v neposredni bližini. Lokacijo parkiranja je smiselno določiti v območju ureditve gradbišča, ki bo po vsej verjetnosti tudi še na Prešernovem trgu. V sklopu parkirnih površin na Prešernovem trgu se na parc. št. 1464, k.o. Novo mesto za ga. Gregorčič Kožuh zagotovi brezplačno in varno parkiranje. V ta namen se lahko namesti tudi montažno garažo, ki jo je možno zakleniti. Točna lokacija nadomestnega parkiranja in pogoji varnega parkiranja se določijo s pisnim dogovorom / pogodbo med ga. Gregorčič Kožuh in investitorjem.

3.9

Zahteva za dostopnost do vseh poslovnih lokalov v času gradnje.

Stališče: Pripomba se upošteva enako kot pripomba v točki 2.2.

Obrazložitev: Obrazložitev je podana že vi točki 2.2.

3.10

Zahteva po ponovni, bolj detajlni obrazložitvi idejnega projekta.

Stališče: Pripomba je bila upoštevana.

Obrazložitev: Zaradi interesa občanov po detajlnejši predstavitvi oziroma zaradi številnih vprašanj, ki so se nanašala predvsem na arhitektonsko oblikovanje objekta, je pripravljavec dne 17.01.2007 ob 16. uri sklical sestanek. Na njem je bil osnutek SDUN še dodatno predstavljen tudi s strani g. Zupanca, ki bo objekt projektiral.

3.11

- a) Ali bo Kastelčeva ulica v času gradnje zaprta? Kako bo urejen dostop za stranke poslovnih lokalov? Ali se gradbeno posega tudi pod vozišče Kastelčeve ulice?
- b) Kakšen bo vpliv predvidenega objekta na osončenost Kastelčeve ulice?

Stališče :

a) Pripomba se upošteva enako kot pripomba b) v točki 2.2.

b) Pripomba glede določitve točne višine objekta, v povezavi z osončenjem sosednjih objektov, **se upošteva** enako kot pripomba b) v točki 2.1.

Obrazložitev :

a) Obrazložitev je podana pod b) pri točki 2.2.

b) Iz grafičnih prilog k stališčem do pripomb so razvidni padci senc novega stanovanjsko – poslovnega objekta v odnosu do ostalih obstoječih stavb. Predvidena maks. kota slemena objekta bo 14,75 m (z odstopanji navzdol) nad koto terena Rozmanove ulice (184.23 m nadmorske višine) oziroma na višinski koti do največ 198.98 m nadmorske višine. Nakloni šestih enokapnih strešnih ploskev novega objekta so predvideni pod kotom 30-35°.

Iz priloženih grafik je razvidno, da gradnja novega objekta ne bo povzročila prekomernega senčenja okolice. To še posebej velja za Kastelčevo ulico. Padec sence na sosednje stavbe in površine je razviden za letni in zimski čas.

Osončenje objektov na Kastelčevi ulici ostaja tako kot do sedaj. Senc, ki bi padale na Kastelčevo ulico ali obstoječe objekte ob njej tako v času zimskega solsticija (21.12.) kot tudi v času poletnega solsticija (21.06.) sploh ni.

3.12

Predvideni objekt bo imel vplive na osončenost / osončenost objektov na severni strani Rozmanove ulice. Poleti ni vplivov. Problematično je pozimi, ko je 1. nadstropje stavbe Rozmanova 16 osončeno le 1 do 2 uri.

Stališče: Pripomba glede določitve točne višine stanovanjsko - poslovnega objekta, v povezavi z osončenjem sosednjih objektov, **se upošteva** enako kot pripomba b) v točki 2.1.

Obrazložitev: Iz grafičnih prilog k stališčem do pripomb so razvidni padci senc novega stanovanjsko – poslovnega objekta v odnosu do ostalih obstoječih stavb. Predvidena kota slemena objekta bo 14,75 m (z odstopanji navzdol) nad koto terena Rozmanove ulice (184.23) oziroma na višinski koti do največ 198.98 m nadmorske višine. Nakloni enokapnih strešnih ploskev novega objekta so predvideni pod kotom 30-35°.

Kota slemena »Bergerjeve« hiše (parc. št. 1459, k.o. Novo mesto) je v delu, ki meji na Rozmanovo ulico, na višini 197.65 m nadmorske višine. To pomeni, da bo višina slemena novega objekta proti Rozmanovi ulici višja za 1m in 33 cm od sedanjega slemena »Bergerjeve« hiše.

Iz priloženih grafik je razvidno, da gradnja novega objekta ne bo povzročila prekomernega senčenja okolice oziroma bivalnih prostorov v obstoječih objektih, kljub temu da bo nov

objekt imel nekoliko višjo koto slemena kot jo pa ima na tem mestu zgrajena »Bergerjeva« hiša. Padec sence na sosednje stavbe in površine je razviden za letni in zimski čas.

Osončenje površin in objektov na Rozmanovi ulici oziroma severno od predvidenega stanovanjsko – poslovnega objekta bo v zimskem solsticiju (21.12.) manjše. Senca s predvidenega objekta se preko tega dne pomika od zahoda in podaljšuje v smeri proti severu. Površine Rozmanove ulice bodo osenčene preko celega dneva, spreminja pa se višina sence na fasadah objektov na nasprotni strani Rozmanove ulice. Pri grafikam je zato priložen še prečni prerez preko Rozmanove ulice, kjer je razvidna višina sence na fasadah. Ta je ob 12h še vedno le na nivoju pritlične etaže, kjer so poslovni prostori. Na bivalne prostore (Rozmanova 16), ki so v nadstropju pa ob tej uri še ne posega, kar pomeni da so osenčeni vsaj 4h 19min.

Osončenje površin in objektov na Rozmanovi ulici v poletnem solsticiju (21.06.) ni problematično, saj je osončenost objektov na nasprotni strani Rozmanove ulice več kot 8 ur. Senca predvidenega objekta ob 14h popoldne ne sega niti čez polovico Rozmanove ulice.

V Sloveniji uporabljamo normativ najmanjše dopustne insolacije bivalnih prostorov, in sicer 1h ob zimskem solsticiju, 3 ure ob ekvinokcijah in 5h ob poletnem solsticiju (ustreznejše bi bilo 2, 4, 6 ur; Urbanistično planiranje, Andrej Pogačnik, FGG, Ljubljana 1999).

Obstoječ ureditveni načrt predvideva možnost naklona streh pri novogradnjah 30-45°. Z namenom, da objekt ne bo previsok, da se hkrati obdrži zasnova objekta K(klet)+nP(nizko pritličje)+vP(visoko pritličje)+M(mansarda), in da senčenje sosednjih objektov ne bo presegalo minimalnih vrednosti osončenja, se določila glede naklona strešnih ploskev za predviden stanovanjsko – poslovni objekt nekoliko spremenijo. Objekt bo kljub nižjemu naklonu (30-35°) lahko še vedno oblikovan v skladu s podobo starega mestnega jedra z upoštevanjem sodobnih oblikovalskih in programskih rešitev.

3.13

Predlog, naj se zaradi predvidenega atrija znižajo slemena enokapnih strešin na minimalno tehnično izvedljivo višino ob ohranjenem predvidenem naklonu.

Stališče: Pripomba glede določitve točne višine objekta, v povezavi z osončenjem sosednjih objektov, **se upošteva** tako, kot je obrazloženo pod b) v točki 2.1.

Obrazložitev: V prvotno veljavnem ureditvenem načrtu je dopustna višina objektov na celotnem območju med 30 in 45 stopinj. Zaradi prebivalcev okoliških objektov, ki so izrazili pomisleke glede višine novega objekta in posledično pretiranega senčenja bivalnih prostorov v obstoječih okoliških stavbah, je smiselno predvideti nižji naklon strehe in obenem tudi nižjo koto slemen predvidenega stanovanjsko – poslovnega objekta. Najvišja kota slemen predvidenega stanovanjsko – poslovnega objekta bo tako 14,75m od nivoja Rozmanove ulice. Od predpisane maks. kote slemen bodo dovoljena le odstopanja navzdol, medtem ko se toleranca v višino več od 14,75m ne dovoli. Objekt bo imel naklon enokapnih strešnih ploskev med 30-35 stopinj.

3.14

Ga. Andrijanič želi od Mestne občine Novo mesto pisno zagotovilo, da bo objekt visok 14,75 (± 0,50) m ter da stališča do pripomb dobijo pisno.

Stališče: Pripomba glede določitve točne višine objekta, v povezavi z osončenjem sosednjih objektov, **se delno upošteva** tako, kot je obrazloženo pri pripombi pod b) v točki 2.1.

Obrazložitev: Maks. kota slemena predvidenega stanovanjsko – poslovnega objekta je predvidena v višini 14,75m (198.98 m nadmorske višine) od nivoja Rozmanove ulice (184.23 m nadmorske višine). Od predpisane maks. kote bodo dovoljena le odstopanja navzdol, medtem ko se toleranca v višino več od 14,75m ne dovoli.

Potrebni popravki v odloku SDUN so razvidni iz Stališč do pripomb iz javne razgrnitve predloga dokumenta, ki jih podpiše župan Mestne občine Novo mesto. Potrjena stališča do pripomb bodo posredovana vsem, ki so podali pripombe. To je običajna praksa pripravljavca dokumenta v postopkih priprave prostorskih aktov. Potrjena stališča se vnesejo kot dopolnitve predloga odloka SDUN. V nadaljevanju se s tako dopolnjenim dokumentom zaprosi nosilce urejanja prostora za pridobitev pozitivnih mnenj.

3.15

Kako dolgo bo trajala gradnja in kakšna je predvidena gradbena mehanizacija. Ali je predvidena postavitve žerjava in ali je predvideno miniranje?

Stališče: Pripomba se ne upošteva, saj je podana le kot vprašanje in tudi ne vpliva na odlok.

Obrazložitev: Gradnja objekta bo po zagotovilih investitorja potekala v čim krajših časovnih rokih. Objekt je možno zgraditi v roku 7 mesecev do enega leta od začetka gradnje. Točnejši terminski plan za izvedbo gradnje se določi v postopku priprave projektne dokumentacije.

Žerjav bo vsekakor nameščen, saj je s tem zagotovljena hitrejša gradnja oziroma prenos gradbenega materiala. Ostala gradbena mehanizacija in oprema, ki jo bodo potrebovali na gradbišču, pa bo tam nameščena stalno ali občasno. Izbor gradbene mehanizacije in opreme, ki jo potrebujejo na gradbiščih, je ponavadi naslednji: težka gradbena mehanizacija (bager, nakladalec, tovornjak, polagalec in rezkar asfalta in betona, vrtalni stroj, hidravlično in pnevmatsko kladivo,...), lahka gradbena mehanizacija (vibracijski vajlar, rezalni stroj, rušilno in vrtalno kladivo, vibrator,...), kompresorji, naprave za dvig in prenos bremen (žerjav,...), betonarne, naprave za črpanje, transport in brizganje betona, mešalci, čistilni sistemi, ročno orodje.

V sklopu priprave projektne dokumentacije bo potrebno izdelati tudi elaborat o ureditvi gradbišča, kjer bo točno navedena potrebna gradbena mehanizacija in tudi kakšna zemeljska dela so potrebna ob izkopu gradbene jame. Miniranje ni predvideno. Tako izvajanje del tudi ni primerno za staro mestno jedro, zato se bodo vsekakor uporabile drugačne tehnike izkopa terena.

Za območje SDUN je bilo izdelano le Geološko-geomehansko poročilo o sestavi in nosilnosti tal ter pogojih temeljenja poslovno stanovanjskega objekta, vključno z zaščito gradbene jame (Geosvet, Samo Marinc s.p., oktober 2006, Celje). Poročilo navaja, da je geološka sestava na območju SDUN naslednja:

- od kote obstoječega terena do globine okrog 1,2m je debelejša plast nasutih zemljin in plast humusa;
- pod plastjo humusa in nasipa je plast vezljivih zemljin, sestavljena iz rdečkasto rjavih pustih do mastnih glin. Debelina vezljivih zemljin z vključki gruščev sega v globino do največ 5,4m, glede na koto terena;
- pod plastjo vezljivih zemljin se začnejo dobro nosilni, slabo granulirani, zaglinjeni grušči;

- kompaktna nepodajna osnova, zgrajena iz jurskih apnencev, je na globini večji od 10m.

3.16

Kako bo izgledal objekt?

Stališče: Pripomba se ne upošteva, saj je podana le kot vprašanje in ne vpliva na odlok.

Obrazložitev : Zasnova objekta arhitekta Marjana Zupanca je bila izbrana na natečaju leta 1999. Natečaj je razpisala Mestna občina Novo mesto v sodelovanju z Društvom arhitektov Dolenjske in Bele krajine. Natečajna dela so bila po izboru razstavljena na ogled v Dolenjskem muzeju.

Izbrana natečajna rešitev služi kot izhodišče za urbanistično – arhitektonsko umestitev objekta v prostor. Arhitekt Zupanc, ki je izdelal izbrano zasnovo, bo tudi projektant objekta. Objekt je zasnovan tako, da se bo estetsko in urbanistično - arhitektonsko vklapljal v historično pozidavo v mestnem jedru, hkrati pa bo prilagojen sodobnim oblikovalskim in programskim rešitvam.

Oblikovni pogoji za novogradnjo v območju veljavnega ureditvenega načrta in SDUN so opredeljeni v točki II. IZHODIŠČA UREJANJA, kjer je v 9. členu odloka določen naklon strehe, kritina, fasada, gradbene linije,... Naklon strehe predvidenega stanovanjsko – poslovnega objekta bo med 30-35°. Kritina je lahko opečna, baker, rheinzink ali tecu patina. Za osvetlitev mansarde je možna namestitev strešnih oken. Fasade v parterjih so praviloma steklene, v etažah pa lahko predvidene kot 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.

Projektna dokumentacija za predviden stanovanjsko – poslovni objekt še ni izdelana, zato o detajlih (izbor strešne kritine, fasadnih materialov,...) ni možno podati konkretnih podatkov. Ker gre za objekt v starem mestnem jedru se je projektant objekta že konzultiral z Zavodom za varstvo kulturne dediščine Slovenije, Območna enota Novo mesto o detajlnem izgledu objekta in bo z Zavodom sodeloval tudi še v nadaljevanju postopka.

Zavod je k SDUN sicer že podal strokovne usmeritve v obliki smernic oziroma splošnih konzervatorskih izhodišč za posege na obravnavanem območju, vendar je hkrati zahteval, da projektant objekta na projektno dokumentacijo pridobiti tudi še kulturnovarstvene pogoje in kulturnovarstveno soglasje.

4. PRIPOMBE IN PREDLOGI OBČINSKEGA SVETA MONM

Občinski svet Mestne občine Novo mesto na 1. obravnavi predloga sprememb in dopolnitev UN, dne 27.03.2007, ni podal pripomb ali predlogov.

Zaradi zadržanosti je pisne pripombe za obravnavo na odborih in na občinskem svetu podala Darinka Smrke, svetnica in članica odbora za komunalo in promet OS MONM; v nadaljevanju:

4.1

Odmerna komunalnega prispevka investitorjem in sklenitev urbanistične pogodbe se izvede na podlagi programa opremljanja zemljišč za gradnjo, ki ga sprejme z odlokom občinski svet. Za spremembe in dopolnitve UN stavbnega otoka med Kastelčevo in Rozmanovo ulico v mestnem jedru Novega mesta (gre sicer za UN in ne OLN, vendar gre za stroške cestnega in komunalnega urejanja mesta in ne samo lokacije novega poslovno-stanovanjskega objekta, zato je potrebno opredeliti stroške, ki jih bo plačal investitor s komunalnim prispevkom in mestna občina oziroma komunalne organizacije) je potrebno ugotoviti oziroma določiti:

- a) Ali je še potrebno določilo 27. člena odloka, če mora investitor kriti vse stroške?
- b) Kakšen komunalni prispevek bo plačal investitor občini?
- c) Ali bo občina sofinancirala stroške prometne in komunalne ureditve?
- d) Ali se obveznosti določijo v odloku ali samo v programu opremljanja in na tej osnovi sklenjeni urbanistični pogodbi?

Stališče :

a) Pripomba se ne upošteva.

b) Pripomba bo upoštevana, ko bo končana izdelava programa opremljanja zemljišč, ki je podlaga za določitev višine komunalnega prispevka. Višina tega prispevka bo znana še pred sprejemom odloka SDUN in bo hkrati z njim posredovana Občinskemu svetu v sprejem.

c) Pripomba se upošteva tako, da se v odloku SDUN pod točko VIII. OBVEZNOSTI INVESTITORJEV IN IZVAJALCEV se v 28. členu preoblikuje besedilo prve alineje

»- investitor krije stroške gradnje v ureditveni enoti A, financiranje izgradnje prometne in komunalne infrastrukture pa poteka v dogovoru med investitorjem, upravljavci energetskih, komunalnih naprav in cest, pri čemer velja, da vse stroške povezane s spremembami od obstoječega stanja plinovoda, nosi investitor posega;«

tako, da na novo glasi:

»-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, pri čemer velja, da vse stroške povezane s spremembami od obstoječega stanja plinovoda, nosi investitor posega. Za namen financiranja se sklene urbanistična pogodba na osnovi 76. člena ZUreP-1, v kateri se podrobneje definirajo obveznosti posameznih pogodbenih strank;«

Obenem se za prvo alinejo doda nova alineja, ki glasi: »- investitor mora za zagotavljanje realizacije določil urbanistične pogodbe izdelati program opremljanja zemljišč;«

d) Pripomba se upošteva enako kot c).

Obrazložitev :

a) 27. člen veljavnega odloka ureditvenega načrta se nanaša na gradnjo komunalnih naprav na celotnem območju ureditvenega načrta, kar velja za vse objekte, ne le za nov stanovanjsko – poslovni objekt. Financiranje stroškov komunalnih naprav se v vsakem primeru dogovori med investitorjem, upravljavci komunalnih naprav ter Mestno občino Novo mesto. V tem oziru se tudi sklene urbanistična pogodba, kjer se točno določijo obveznosti posameznih strank. Investitorju se z odlokom ne more določiti, da je dolžan kriti vse stroške, pač pa je to stvar (kasnejšega) dogovora med prej omenjenimi pogodbenimi strankami. Izjema je lahko le v primeru, ko upravljavec komunalne naprave že v svojih smernicah zahteva, da je investitor dolžan kriti vse stroške in se potem taka zahteva lahko upošteva v odloku prostorskega akta pri obveznostih investitorja.

b) Komunalni prispevek je plačilo dela stroškov opremljanja zemljišč z lokalno komunalno infrastrukturo, ki ga bo investitor oziroma zavezanec za plačilo komunalnega prispevka plačal občini. Komunalni prispevek se določi na podlagi programa opremljanja glede na stopnjo opremljenosti zemljišč s komunalno in drugo infrastrukturo ter glede na priključno moč in zmogljivost komunalne infrastrukture.

Zemljišča se opremljajo s komunalno infrastrukturo na podlagi programa opremljanja. Opremljanje zemljišč je gradnja komunalne infrastrukture, ki je potrebna, da se lahko z občinskim lokacijskim načrtom izvedejo prostorske ureditve in objekti.

V fazi priprave je program opremljanja za območje, ki je predmet SDUN. Program se bo izvedel, kljub temu, da je obvezen za občinski lokacijski načrt, tu pa imamo spremembe veljavnega ureditvenega načrta. Ko bo izdelava programa končana bodo v njem jasno razvidni stroški infrastrukturnega opremljanja obravnavanega območja. Na tej podlagi bo občina investitorju šele lahko določila višino komunalnega prispevka. Pri tem je pomembno opozoriti na dejstvo, da se lahko stroški v nadaljevanju nekoliko spremenijo. Za obravnavano območje namreč še ni izdelana projektna dokumentacija, ki je za izdelavo programa opremljanja dosti bolj ustrezna oziroma točna podlaga kot pa prostorski akt.

c) Komunalna infrastruktura se financira iz proračuna občine, iz sredstev fizičnih in pravnih oseb, ki sklenejo pogodbo o opremljanju in iz drugih virov. Za namen financiranja se sklene urbanistična pogodba na osnovi 76. člena ZUreP-1, v kateri se podrobneje definirajo obveznosti posameznih pogodbenih strank.

d) Podrobnejše obveznosti glede financiranja komunalne infrastrukture se v odloku ne določijo. Pri obveznostih investitorja se samo navede, da se bo v ta namen sklenila urbanistična pogodba. Za zagotavljanje realizacije določil urbanistične pogodbe pa je potrebno izdelati še program opremljanja zemljišč za gradnjo na obravnavanem območju.

Pripravila:

Ksenija Avsec, univ.dipl.inž.arh.

Novo mesto, 23.4.2007

Direktor:

Robert Radakovič, univ.dipl.inž.grad.

