

**SPREMEMBE IN DOPOLNITVE
UREDITVENEGA NAČRTA
stavbnega otoka med
Kastelčevo in Rozmanovo ulico
v mestnem jedru Novega mesta**

Investitor:

ZARJA, stanovanjsko podjetje, d.d., Prešernov trg 5, 8000 Novo mesto

Pripravljavec:

Mestna občina Novo mesto

Oddelek za prostor

Novo mesto, Novi trg 6, 8000 Novo mesto

Izdelovalec:



GPI gradbeno projektiranje in inženiring, d.o.o. Novo mesto

Novo mesto, Ljubljanska cesta 26, 8000 Novo mesto

Novo mesto, julij 2007

- Naslov naloge: **SPREMEMBE IN DOPOLNITVE UREDITVENEGA NAČRTA
STAVBNEGA OTOKA MED KASTELČEVO IN ROZMANOVO ULICO
V MESTNEM JEDRU NOVEGA MESTA**
- Številka: **LN-30/2006**
- Faza: **SPREJET DOKUMENT**
- Investitor: **ZARJA, stanovanjsko podjetje, d.d.
Novo mesto, Prešernov trg 5, 8000 Novo mesto**
- Pripravljaivec: **Mestna občina Novo mesto
Oddelek za prostor
Novo mesto, Novi trg 6, 8000 Novo mesto**
- Izdelovalec: **GPI gradbeno projektiranje in inženiring, d.o.o. Novo mesto
Novo mesto, Ljubljanska cesta 26, 8000 Novo mesto**
- Odgovorni predstavnik podjetja: **Robert Radakovič, univ.dipl.inž.grad.**
- Datum: **julij 2007**

Pri izdelavi spremembe in dopolnitve ureditvenega načrta so sodelovali:

- Odgovorni vodja izdelave spremembe in dopolnitve ureditvenega načrta:
**Ksenija Avsec, univ. dipl. inž. arh.
ZAPS A - 1214**
- Projektanti: **Robert Radakovič, univ.dipl.inž.grad.
IZS G - 0445**
- Sodelavci: **Marjan Klobučar, abs.grad.
Janez Kos, abs.grad.**
- Avtor izbrane variantne rešitve: **Marjan Zupanc, univ.dipl.inž.arh.**
- Predstavnica investitorja: **Klementina Zeme, univ.dipl.prav.**
- Predstavnik pripravljavca: **Igor Merlin, univ.dipl.inž.arh.**

Spremembe in dopolnitve ureditvenega načrta stavbnega otoka med Kastelčevo in Rozmanovo ulico v mestnem jedru Novega mesta je, dne 12. julija 2007, sprejel naslednji organ:

- **Občinski svet Mestne občine Novo mesto**

Žig organa:

Odgovorna oseba:

**Župan
Mestne občine Novo mesto
Alojzij Muhič**

**Odlok o spremembah in dopolnitvah ureditvenega načrta stavbnega otoka med Kastelčevo in Rozmanovo ulico v mestnem jedru Novega mesta je objavljen v naslednjem uradnem glasilu:
Uradni list Republike Slovenije, št. 68/2007, z dne 30.07.2007.**

KAZALO VSEBINE SPREMEMBE IN DOPOLNITVE UREDITVENEGA NAČRTA

• ODLOK

Uradni list Republike Slovenije, št. 68/2007, z dne 30.07.2007

(stran 9744 – 9752)

• BESEDILO

1. OPIS PROSTORSKE UREDITVE, KI SE NAČRTUJE S SDUN	8
2. UREDITVENO OBMOČJE SDUN	8
3. UMESTITEV NAČRTOVANIH UREDITEV V PROSTOR	15
3.1. OPIS VPLIVOV IN POVEZAV PROSTORSKIH UREDITEV S SOSEDNIMI OBMOČJI	16
3.2. OPIS REŠITEV NAČRTOVANIH OBJEKTOV IN POVRŠIN	16
3.2.1. Vrste gradenj in vrste objektov	16
3.2.2. Vrste dejavnosti	17
3.2. LOKACIJSKI POGOJI IN USMERITVE ZA PROJEKTIRANJE IN GRADNJO	18
3.2.1. Ožja območja urejanja	18
3.2.2. Usmeritve za organiziranje programa po etažah	19
3.2.3. Enostavni objekti	19
3.2.4. Glavni dovozi, dostopi in vhodi	20
3.2.5. Usmeritve za ureditev gradbenih parcel	20
3.2.6. Usmeritve za ureditev javnih odprtih in poljavnih površin	21
3.2.7. Odstranitev obstoječih objektov	22
4. ZASNOVA PROJEKTIH REŠITEV PROMETNE, ENERGETSKE, KOMUNALNE IN DRUGE GOSPODARSKE INFRASTRUKTURE IN OBVEZNOST PRIKLJUČEVANJA OBJEKTOV NANJO	23
4.1. Prometno omrežje	23
4.2. Električno omrežje	25
4.3. Javna razsvetljava	25
4.4. Plinovodno omrežje	25
4.5. Telekomunikacijsko omrežje	25
4.6. Kabelsko komunikacijsko omrežje (KKS)	26
4.7. Vodovodno omrežje	26
4.7.1. Pitna voda	26
4.7.2. Požarna voda	26
4.8. Kanalizacijsko omrežje	27
4.8.1. Komunalne odpadne vode	27
4.8.1. Padavinske vode	27
4.9. Ogrevanje	27
4.10. Odpadki	28
5. REŠITVE IN UKREPI ZA VAROVANJE OKOLJA, OHRANJANJE NARAVE, VARSTVO KULTURNE DEDIŠČINE TER TRAJNOSTNO RABO NARAVNIH DOBRIN	28
5.1. Varovanje okolja	28
5.1.1. Varovanje pred prekomernim hrupom	28
5.1.2. Varovanje pred onesnaženjem zraka	28
5.1.3. Varovanje pred onesnaženjem voda	28
5.1.4. Varovanje pred elektromagnetnim sevanjem	29
5.2. Ohranjanje narave	29
5.3. Varstvo kulturne dediščine	29
5.4. Trajnostna raba naravnih dobrin	30
5.4.1. Osončenje fasad in odprtih površin	30
5.4.2. Varovanje krajinskih značilnosti	32
5.4.3. Varovanje plodne zemlje in tal	32

6. REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO TER VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI	32
6.1. OBRAMBA IN ZAŠČITA	32
6.2. Zaščita pred požarom	32
6.3. Potresna varnost.....	33
8. NAČRT PARCELACIJE.....	33
9. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE TER DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE SDUN34	
9.1. Etapnost izvedbe prostorske ureditve	34
9.2. Tolerance	34
9.3. Obveznosti investitorjev in izvajalcev.....	35

• KARTOGRAFSKI DEL

1 - Pregledna situacija	M 1: 50000
2 - Načrt namenske rabe prostora - izsek iz prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega družbenega plana občine Novo mesto za območje Mestne občine Novo mesto, dopolnjena od 1990 do 2004	M 1: 5000
3 - Izsek iz ureditvenega načrta stavbnega otoka med Kastelčevo in Rozmanovo ulico v mestnem jedru Novega mesta	M 1: 500
4 - DOF s prikazom območja urejanja	M 1: 1000
5 - Pregledna situacija s prikazom območja urejanja	M 1: 1000
6 - Načrt parcele	M 1: 1000
7 - Katastrski načrt s prikazom območja urejanja	M 1: 500
8 - Geodetski načrt	M 1: 500
9 - Geodetski načrt s prikazom območja urejanja	M 1: 500
10 - Načrt ureditvenega območja	M 1: 500
11 - Načrt ureditvenega območja – ureditvene enote	M 1: 500
12 - Načrt parcelacije - gradbene parcele in tehnični elementi za zakoličbo	M 1: 500
13 - Načrt prometne infrastrukture	M 1: 500
14 - Načrt komunalno - energetske infrastrukture	M 1: 500
15 - Rešitve in ukrepi za varstvo okolja	M 1: 500
16 - Rešitve in ukrepi za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami	M 1: 500
17 - Karakteristični prečni prerezi območja	M 1: 500
18 - Karakteristični prečni prerezi cest	M 1: 50
19 - Prikaz vplivov na sosednja območja	M 1: 500

• PRILOGE

1. POVZETEK ZA JAVNOST
2. PRIKAZ IZ PROSTORSKEGA AKTA
3. OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV SDUN
4. STROKOVNE PODLAGE
5. SMERNICE IN MNENJA NOSILCEV UREJANJA PROSTORA
6. SEZNAM AKTOV IN PREDPISOV
7. OCENA STROŠKOV ZA IZVEDBO SDUN
8. SPIS POSTOPKA PRIPRAVE IN SPREJEMANJA SDUN
9. PROGRAM OPREMLJANJA ZEMLJIŠČ ZA GRADNJO

• NOSILCI UREJANJA PROSTORA

Za izdajo smernic k spremembam in dopolnitvam ureditvenega načrta so bili zaprošeni naslednji nosilci urejanja prostora:

1. Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije, OE Novo mesto, Skalickega ulica 1, 8000 Novo mesto
 - smernice št. NM-97/96-TG, z dne 08.09.2006
 - mnenje št. NM-97/96-TG, z dne 04.06.2007
2. Zavod RS za varstvo narave, OE Novo mesto, Adamičeva ulica 2, 8000 Novo mesto
 - smernice št. 6 III-312/2-O-06/AŠP, z dne 21.08.2006

Opomba: Zavod za varstvo narave nas je v odgovoru na vlogo za smernice obvestil, da izdelava naravovarstvenih smernic in izdaja naravovarstvenega mnenja nista potrebni.
3. Ministrstvo za obrambo, Inšpektorat RS za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, Izpostava Novo mesto, Seidlova cesta 1, 8000 Novo mesto
 - smernice št. 350-710/2006-2, z dne 31.08.2006
 - mnenje št. 350-222/2007-3, z dne 11.06.2007

Opomba: Mnenje je podalo Ministrstvo za obrambo, Uprava RS za zaščito in reševanje, Oddelek za prostorske, urbanistične in druge tehnične ukrepe, Vojkova cesta 61, 1000 Ljubljana. V skladu s 36. členom Zakona o spremembah in dopolnitvah o varstvu pred požarom (Uradni list, št. 105/06) Inšpektorat RS za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami s 01.01.2007 ni več pristojen za izdajanje smernic in mnenj k lokalnim prostorskim aktom ter projektnih pogojev in soglasij k projektnim rešitvam. V skladu s 26. členom tega zakona smernice in mnenja k lokalnim prostorskim aktom ter pogoje in soglasja k projektnim rešitvam za objekte, za katere je predpisana izdelava študij požarne varnosti, izdaja Uprava RS za zaščito in reševanje.
4. Mestna občina Novo mesto, Občinska uprava, Oddelek za krajevne skupnosti in komunalne zadeve, Seidlova cesta 1, 8000 Novo mesto
 - smernice št. 351-394/2006-1801, z dne 28.08.2006
 - mnenje št. 351-394/2006-1801, z dne 28.05.2007
5. JP Elektro Ljubljana d.d., DE Novo mesto, Ljubljanska cesta 7, 8000 Novo mesto
 - smernice št. 716/2006, z dne 06.09.2006
 - mnenje št. 716-M/2006, z dne 04.06.2007
6. Komunala Novo mesto, Podbevškova ulica 12, 8000 Novo mesto
 - smernice št. 60-DF-650/2006, z dne 24.08.2006
 - mnenje št. 60-DF-379/2007, z dne 07.06.2007
7. Telekom Slovenije, PE Novo mesto, Novi trg 7a, 8000 Novo mesto - za področje telekomunikacij in zvez
 - niso podali smernic
 - mnenje št. 23/10-SH/610/1-2006, z dne 08.06.2007
8. Istrabenz plini d.o.o., PE Osrednja Slovenija, Podbevškova ulica 10, 8000 Novo mesto – za področje distribucije plina
 - smernice št. DŽ-265/2006, z dne 18.09.2006
 - mnenje št. DŽ-101/2007, z dne 04.06.2007
9. UPC Telemach d.o.o., Cesta ljubljanske brigade 21, 1000 Ljubljana
 - smernice št. mob50/06-HM, z dne 05.09.2006
 - mnenje št. mob57/07-HM, z dne 31.05.2007

10. Ministrstvo za okolje in prostor, Agencija RS za okolje, Urad za upravljanje z vodami, Sektor za vodno območje Donave, Oddelek območja spodnje Save, Novi trg 9, 8000 Novo mesto
 - smernice: /
 - mnenje št. 35001-295/2007, z dne 01.06.2007

- IZJAVA ODGOVORNEGA VODJE IZDELAVE
SPREMEMBE IN DOPOLNITVE UREDITVENEGA NAČRTA**

Odgovorni vodja izdelave spremembe in dopolnitve ureditvenega načrta

Ksenija Avsec, univ.dipl.inž.arh.

IZJAVLJAM,

da so spremembe in dopolnitve ureditvenega načrta izdelane v skladu s prostorskimi akti in z drugimi predpisi, ki veljajo na območju spremembe in dopolnitve ureditvenega načrta oziroma se nanašajo na načrtovano prostorsko ureditev

Št.projekta: LN – 30/2006

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

Novo mesto, julij 2007

BESEDILO

1. OPIS PROSTORSKE UREDITVE, KI SE NAČRTUJE S SDUN

Mestna občina Novo mesto je v letu 2006 pristopila k izdelavi spremembe in dopolnitve ureditvenega načrta stavbnega otoka med Kastelčevo in Rozmanovo ulico v mestnem jedru Novega mesta (v nadaljevanju: SDUN). Ureditveno območje SDUN obsega površino velikosti 14 arov, ki se nahaja znotraj veljavnega ureditvenega načrta stavbnega otoka med Kastelčevo in Rozmanovo ulico v mestnem jedru Novega mesta (Uradni list RS, št. 3/01).

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 (obravnava 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.

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.

Zasnova lokacije v veljavnem ureditvenem načrtu, temelji na predhodnih strokovnih podlagah, ki so bile pridobljene z vabljenim, anonimnim natečajem za prostorsko ureditev območja Kremen, ki ga je v ta namen razpisala Mestna občina Novo mesto v sodelovanju z Društvom arhitektov Dolenjske in Bele krajine v letu 1999. Ker se spremembe nanašajo večji del na gradnjo nove večstanovanjske stavbe, se SDUN pripravi v sodelovanju z avtorjem izbrane natečajne rešitve, Marjanom Zupancem, univ.dipl.inž.arh.

2. UREDITVENO OBMOČJE SDUN

Opis meje območja

Ureditveno območje SDUN se nanaša na območje znotraj veljavnega ureditvenega načrta v starem mestnem jedru Novega mesta, na razcepu cest oziroma med stanovanjskimi stavbami Rozmanove in Kastelčeve ulice. Obravnavani stavbni otok je danes delno pozidan z objekti, ki pa so predvideni za rušenje. Velikost območja je opredeljena v sklopu Sprememb in dopolnitev prostorskih sestavin dolgoročnega plana Občine Novo mesto za obdobje od leta 1986 do leta 2000 in srednjeročnega družbenega plana Občine Novo mesto za obdobje od leta 1986 do leta 1990 za območje Mestne občine Novo mesto oziroma je razvidna iz kartografskega dela prostorskega plana občine Novo mesto.

Meja na južni strani poteka po prometnih površinah Kastelčeve ulice, se nato na vzhodni strani, v križišču z Rozmanovo ulico, zalomi nazaj proti zahodu. Severna meja območja SDUN poteka preko parkirnih površin na Rozmanovi ulici in se v nadaljevanju na zahodni strani zalomi proti jugu s potekom po stopnišču ob obstoječem objektu Rozmanova 15, ter se naveže na Prešernov trg in v nadaljevanju nazaj na izhodiščno točko na Kastelčevi ulici.

Potek meje preko zemljiških parcel je razviden iz grafičnega načrta 7 – Katastrski načrt s prikazom območja urejanja in povzema mejo kot jo določa veljavni ureditveni načrt.

Seznam tangiranih zemljišč

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.

Seznam lastnikov zemljišč je priložen v nadaljevanju.

Naravne lastnosti območja

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

Kamnine, površje in vode

Za pokrajino je značilen kotlinski značaj, saj jo z vseh strani obrobajo višja slemena. Odpira se le proti severovzhodu, kjer vanjo segajo panonski vplivi.

Kamnine so dokaj pestre. Najstarejše so iz srednjega in zgornjega triasa. To so predvsem različni apnenci in dolomiti, ki s severnih pobočij Gorjancev segajo vse do reke Krke pri Otočcu, kjer se Novomeška pokrajina stika s Krško ravnijo. Osrednji del Novomeške kotline sestavljajo terciarne gline in ilovice s kosi roženca.

Za Novomeško pokrajino je značilna grudasta tektonska zgradba. Tektonsko je območje še vedno živahno, kar se med drugim kaže v občasnih potresih. Na širšem obravnavanem območju je pričakovati potrese do VII. stopnje po MCS lestvici.

Na širšem območju obravnavane lokacije se teren proti jugozahodu dviga proti Kapiteljskemu hribu (253 m) in na severozahodu proti Marofu (228 m) ter z ostalih strani spušča k strugi reke Krke, ki obdaja staro mestno jedro.

Glavni vodotok na širšem območju je reka Krka, ki v osrednjem delu, v Novomeški pokrajini, kjer je večji delež manj prepustnega dolomita in neprepustnih terciarnih usedlin, dobi veliko površinskih pritokov.

Podnebje, prst in rastje

Podnebje Novomeške pokrajine je zmerno celinsko. Zaradi različnih nadmorskih višin in leg se pojavljajo krajevne razlike. V splošnem so poletja topla in ne prevroča, zime pa hladne, a ne premrzle. Višek padavin je junija, nižek pa februarja. Srednja letna količina padavin je 1138mm. Pokrajina je skozi vse leto razmeroma dobro namočena.

Na obrečnih naplavinah ob Krki in pritokih so se razvili gleji in psevdogleji, na bolj sušnem pesku ob Krki in na ilovici ob večjih pritokih pa obrečne prsti. Na oglejenih prsteh uspeva vlagoljubno travniško rastje, na sušnejših tleh pa se širijo gojeni travniki. Ozke pasove ob strugah poraščajo jelše, vrbe, jeseni in topoli. Dobro polovico Novomeške pokrajine pokriva gozd (beli gaber, bukev, graden, kostanj, hrast, jelka), katerega delež se zaradi zaraščanja povečuje. Za kulturno krajino na širšem območju obravnavane soseske je značilen listnati gozd.

Ustvarjene razmere

Položaj stavbnega otoka

Obravnavani stavbni otok se nahaja v središču Novega mesta, v starem mestnem jedru. Dostop z avtomobilom v mestno jedro je možen s Kandijske ali Sedilove ulice. Prav tako je možen peš dostop z vseh strani.

Teren leži na nagnjenem reliefu, ki se vzpenja v smeri proti jugozahodu in jugovzhodu. Pozidava v mestnem jedru je omejena s strugo reke Krke, severozahodno pa se preliva v novejšo pozidavo Novega trga in okoliških objektov.



- stavbni otok na razcepu Rozmanove in Kastelčeve ulice -

Razporeditev objektov v okolici

Značilnost pozidave je razporeditev stavb na obeh straneh komunikacij. Pozidava je strnjena v uličnem nizu. Posamezne nize prekinjajo priključki na glavno prometno žilo preko jedra ali peš prehodi. Nekateri objekti imajo organizirana notranja dvorišča, vrtovi in zelene površine se skrivajo za objekti. Večji del parkiranja je urejeno v sklopu prometnih površin, najbližja garažna hiša je na Novem trgu.



- strnjena pozidava ob Kastelčevi ulici -

Vsebinska specifika

Prostor znotraj starega mestnega jedra je namenjen bivanju ter različnim urbanim dejavnostim (terciarne, kvartarne). V okviru mestnega jedra najdemo številne manjše trgovine in obrti. V Kulturnem domu se odvijajo različne kulturne dejavnosti, od javnih programov je tu tudi knjižnica Mirana Jarca. V mestnem jedru se nahajata tudi dve cerkvi, frančiškanska in kapiteljska. Najbližja pošta in večja trgovina z živili pa sta na Novem trgu. Veliko programov je nanizanih v neposredni bližini, ob Seidovi cesti, kjer najdemo različne šole, športno dvorano, kulturni center, javno upravo, banko, zavarovalnico ter športni park na Loki z različnimi igrišči, gostiščem, ...

Lokacija predvidenega novega stanovanjsko – poslovnega objekta je deloma zatravljena in deloma porasla z drevjem. Na lokaciji se nahaja tudi nekaj objektov: poslovni objekt z grajeno teraso, stanovanjsko – poslovni objekt ter gospodarski objekt. Ob pločniku Rozmanove ulice se nahajajo parkirne površine za obiskovalce starega mestnega jedra.



- z drevjem porasla lokacija območja SDUN -

Kot glavno točko srečevanja in komunikacije v mestnem jedru lahko opredelimo Glavni trg, prostor ob obeh cerkvah, knjižnico ter Dom kulture. Ob lepem vremenu pa uživajo tudi sprehajalne poti ob reki Krki. Najbližja površina z igrali za otroke je ob lesenem mostu, ki vodi preko reke Krke v Ragov log, v oddaljenosti približno 400m od obravnavanega stavbnega otoka.

Dominante, posebnosti

Z vidika varovanja kulturne dediščine je zanimivo celotno staro mestno jedro, pri čemer so za posamezne stavbe določeni še dodatni varstveni režimi.

Posebnost obravnavanega stavbnega otoka je že lokacija v starem mestnem jedru. Iz te lokacije so vidne dominante v tem prostoru, in sicer so to frančiškanska in kapiteljska cerkev. Izstopa pa tudi prenovljena stavba mestnega rotovža.

Značilnost stavb

Analiza stavbnega tkiva kaže, da se na območju prepleta več različnih vzorcev pozidave, in sicer od točkovne strukture, do prevladujočih stavbnih nizov združenih v večje ali manjše stavbne gmote.

Pri fasadah prevladujejo svetli toni. Višinski gabarit stanovanjskih stavb na obravnavanem območju je do P+2.

Strehe so večinoma simetrične dvokapnice z orientacijo slemen vzdolž objekta ali vzporedno s komunikacijo. Pojavljajo se kritine v prevladujočem opečnatem odtenku. Naklon streh se se giblje od 30° - 45°. Razgibanost streh se kaže v oblikovanju čopov, frčad in strešnih oken.



- obstoječa pozidava ob Rozmanovi ulici -

Prometna, energetska in komunalna infrastruktura ter omrežje zvez

Prometno omrežje

Glavna cestna povezava do obravnavanega območja z južne smeri je Kandijska cesta oziroma regionalna cesta II. reda R2-419 Soteska - Novo mesto – Šentjernej. Nanjo se v Kandijskem križišču naveže lokalna cesta - glavna mestna cesta LG 2999000 Glavni trg – Sokolska ulica – Prešernov trg – Glavni trg – Rozmanova ulica, ki poteka po severni meji območja SDUN (Rozmanova ulica) in se v v podaljšku naveže na Seidlovo ulico oziroma glavno cesto II. reda G2-105 Novo mesto – Metlika. Na vzhodni meji obravnavanega območja se od glavne mestne ceste – Rozmanove ulice odcepi Kastelčeva ulica, kategorizirana kot javna pot JP 799427, ki se v nadaljevanju naveže nazaj na glavno mestno cesto.

Nekoliko bolj jugovzhodno od obravnavane lokacije, na Glavnem trgu, se nahaja avtobusno postajališče mestnega prometa. Ostali dve najbližji lokaciji postajališč mestnega prometa pa sta v Kandijskem križišču ter na Seidlovi ulici – v neposredni bližini Novega trga.

V starem mestnem jedru so urejene površine za pešce. Ob Rozmanovi ulici se nahajajo obojestranski hodniki za pešce, ob Kastelčevi pa enostranski – označen le s horizontalno prometno signalizacijo. Posamezne nize s strnjeno pozidavo prekinjajo prehodi za pešce ter za avtomobilski promet.



- parkirne površine ob Rozmanovi ulici -

Električno omrežje

Objekti v starem mestnem jedru, ki se nahajajo v širšem območju lokacije urejanja so priključeni na obstoječe NN električno omrežje, ki se napaja iz transformatorske postaje TP Prešernov trg, locirane jugovzhodno od območja SDUN. Iz transformatorske postaje potekajo različni razvodi v več smeri. Najbližja trasa podzemnega NN voda poteka v cesti in pločniku ob Rozmanovi ulici v severnem delu območja SDUN, druga trasa podzemnega NN voda pa prečka obravnavano območje v zahodnem delu, in sicer v smeri sever – jug, vzporedno s traso telefona.

Javna razsvetljava

Svetilke javne razsvetljave so nameščene v neposredni bližini obravnavane lokacije oziroma po starem mestnem jedru. Javna razsvetljava poteka ob Rozmanovi in Kastelčevi ulici. Svetilke na Rozmanovi ulici visijo prostozračno nad prometnimi površinami (delma v območju SDUN), na Kastelčevi ulici je svetilka nameščena na strehi stanovanjske stavbe.

Plinovodno omrežje

Distribucijsko plinovodno omrežje je do obravnavanega območja že zgrajeno. Trasa plinovoda poteka po Kastelčevi ulici ob južnem robu območja SDUN.

Telekomunikacijsko omrežje

Objekti v starem mestnem jedru so priključeni na obstoječe telekomunikacijsko omrežje. Zemeljske trase prečkajo obravnavano območje v zahodnem delu, in sicer v smeri sever – jug, vzporedno s traso električnega NN voda..

Kabelsko komunikacijsko omrežje

Objekti v neposredni okolici so priključeni na obstoječe kabelsko komunikacijsko omrežje (KKS) omrežje, ki je razpeljano po zračnih vodih (ni razvidno iz grafičnega dela SDUN – upravljavec ni posredoval poteka zračnih razvodov). Najbližji prostozračni kabelski dovod se nahaja na stavbi Rozmanova 13, ter na Kastelčevi ulici na objektih št. 7, 9 in 11, južno od območja SDUN.

Vodovodno omrežje

Objekti v mestnem jedru so priključeni na obstoječe vodovodno omrežje, ki poteka ob prometnicah okrog območja nove pozidave. Trasi sekundarnega vodovoda tako potekata ob Rozmanovi (LŽ cevi profila 150 mm), kakor tudi ob Kastelčevi ulici (LŽ cevi profila 80 mm). Na območju SDUN se nahaja obstoječ priključek za objekt Rozmanova 11.

Na območju je zagotovljena požarna varnost, in sicer sta nameščena dva podzemna hidranta severozahodno in vzhodno od območja SDUN v pločniku na Rozmanovi ulici ter še eden v križišču Kastelčeve ulice in Prešernovega trga.

Kanalizacijsko omrežje

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

Odpadki

Odvoz komunalnih odpadkov je na območju starega mestnega jedra urejen z več odjemnih mest, kjer so nameščene tipske posode - kontejnerji. V neposredni bližini območja SDUN, vzhodno od njega pred objektom Rozmanova ulica 5, se nahaja ekološki otok za ločeno zbiranje odpadkov. Komunalno podjetje odvažata odpadke na centralno deponijo v skladu z občinskim odlokom.



- stojno mesto za kontejnerje ob Rozmanovi ulici -

3. UMEMSTITEV NAČRTOVANIH UREDITEV V PROSTOR

Obravnavani stavbni otok se nahaja znotraj starega mestnega jedra Novega mesta, za katerega je bil v januarju 2001 sprejet ureditveni načrt – Odlok o ureditvenem načrtu stavbnega otoka med Kastelčevo in Rozmanovo ulico v mestnem jedru Novega mesta (Uradni list RS, št. 3/01).

Zaradi spremenjenih zahtev po gradnji na območju veljavnega ureditvenega načrta, ki 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, je predvidena izdelava SDUN. Le te se pripravijo v sodelovanju z avtorjem izbrane natečajne rešitve, Marjanom Zupancem, univ.dipl.inž.arh.

Zasnova predvidenega stanovanjsko – poslovnega objekta obsega izgradnjo:

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

V sklopu urejanja območja SDUN je potrebno urediti še prometne površine - uvoz v parkirno hišo, zagotoviti možnost dostave, parkirne površine za celoten program ter priključevanje na energetska in komunalno infrastrukturo.

Na območju veljavnega ureditvenega načrta se funkcionalna sklopa a in b preoblikujeta tako, da se oblikujeta dve ureditveni enoti, in sicer sta to:

- Ureditvena enota A - obsega površine v velikosti 10,1 arov za gradnjo novega stanovanjsko – poslovnega objekta;
- Ureditvena enota B - obsega obstoječe in predvidene prometne površine v velikosti 3,9 arov.

Območji obeh ureditvenih enot sta razvidni iz grafičnega načrta 11 - Načrt ureditvenega območja – ureditvene enote. Ureditve v funkcionalnih sklopih c in d pa so razvidne iz obstoječega ureditvenega načrta stavbnega otoka med Kastelčevo in Rozmanovo ulico v mestnem jedru Novega mesta (Uradni list RS, št. 3/01)

3.1. OPIS VPLIVOV IN POVEZAV PROSTORSKIH UREDITEV S SOSEDNJIMI OBMOČJI

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 k.o. Novo mesto.

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

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

3.2. OPIS REŠITEV NAČRTOVANIH OBJEKTOV IN POVRŠIN

3.2.1. Vrste gradenj in vrste objektov

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 – določa jih podpoglavje 3.2.3. Enostavni objekti;
4. rekonstrukcije objektov, nadomestne gradnje, odstranitev objektov, vzdrževanje objektov, gradnja dozidav in nadzidav;
5. dela, ki so v zvezi z objekti in pripadajočimi zemljišči (za lastne potrebe, v zvezi z urejanjem javnih površin, v javno korist);
6. spremembe rabe in spremembe namembnosti.

3.2.2. Vrste dejavnosti

Obravnavano območje je stanovanjskega značaja. Znotraj stanovanjsko - poslovnega objekta v ureditveni enoti A (razvidnega v grafičnem načrtu 10 – Načrt ureditvenega območja) 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).

3.2. LOKACIJSKI POGOJI IN USMERITVE ZA PROJEKTIRANJE IN GRADNJO

3.2.1. Ožja območja urejanja

UREDITVENA ENOTA A

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

Stanovanjsko – poslovni objekt

- *nosilna konstrukcija:*
 - stanovanjsko – poslovni objekt: armirano betonska zasnova glavnih nosilnih elementov (stebri, talne in stropne plošče, temelji) z inštalacijsko – komunikacijskimi jaški;
 - nadstrešek nad atrijem: montažna konstrukcija.
- *horizontalni gabariti:*
 - stanovanjsko – poslovni objekt: definiran je 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. Tolerance so možne znotraj predpisane zunanje gradbene linije, ki predstavlja maks. velikost zunanjega vidnega dela objekta.
 - nadstrešek nad atrijem: dovoljen je največ v velikost atrija.
- *vertikalni gabariti:*
 - stanovanjsko – poslovni objekt: K (kletna etaža) + NP (nizko pritličje – Rozmanova ulica) + VP (visoko pritličje – Kastelčeva ulica) + N (nadstropje) + M (mansarda);
 - nadstrešek nad atriji: ne sme presegati kote slemena predvidenega objekta;
 - tolerance na višine etaž so lahko največ $\pm 1,00\text{m}$;
 - 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.;
 - kota pritličja objekta je razvidna iz grafičnega načrta 12 - Načrt parcelacije - gradbene parcele in tehnični elementi za zakoličbo ;
- *streha:*
 - stanovanjsko – poslovni objekt: naklon šestih enokapnih strešnih ploskev predvidenega stanovanjsko – poslovnega objekta znaša 30 do 35 stopinj;
 - bobrovec ali primernejša opečna kritina, baker, rheinzink ali tecu patina;
 - za osvetlitev mansarde je možna namestitev strešnih oken;
 - nadstrešek nad atrijem: ravna streha oziroma streha z minimalnim naklonom, zaradi zagotavljanja svetlobe na površine atrija se uporabi transparentno kritino.
- *fasada:*
 - stanovanjsko – poslovni objekt: predvidena je uporaba fasadnih tonov v različnih (med seboj usklajenih) barvnih kombinacijah in materialih;
 - dopustna je gradnja balkonov, lož in teras, možna je gradnja izzidkov;
 - v pritličju objekta je mogoča postavitve panoramskih zasteklitev (večje steklene površine) ob oblikovanju izlozb.

UREDITVENA ENOTA B

Območje zajema obstoječe prometne površine. Pogoji urejanja so podani v podpoglavju 4.1. Prometno omrežje.

3.2.2. Usmeritve za organiziranje programa po etažah

Ureditvena enota A

Predviden stanovanjsko – poslovni objekt je namenjen stanovanjski rabi z možnostjo ureditve dejavnosti, ki so nemoteče za bivalno okolje in so podrobneje določene v podpoglavju 3.2.2 Vrste dejavnosti.

Znotraj predvidene večstanovanjske stavbe je okvirna organizacija prostora 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.

Organizacija dejavnosti je možna le v sklopu dela kletne etaže ter v prostorih nizkega pritličja.

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

Potrebno število parkirnih mest za različne vrste dejavnosti znaša:

1. Stanovanjska poslopja (večdružinske hiše in druga poslopja s stanovanji) – 1-1,5PM / enoto, od tega 10% za obiskovalce;
2. Pisarniški in upravni prostori (pisarniški in upravni prostori – splošno) – 1PM / 30-40m² neto površine, od tega 20% za obiskovalce;
3. Prodajni prostori (trgovine in trgovske hiše z malim obiskom) – 1PM / 50m² koristne prodajne površine, od tega 75% za obiskovalce;
4. Prireditveni prostori (predavalnice) - 1PM / 5-10 sedežev, od tega 90% za obiskovalce;
5. Gostilne in prenočišča (gostilne lokalnega značaja) - 1PM / 8-12 sedežev, od tega 75% za obiskovalce.

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).

3.2.3. Enostavni objekti

V območju SDUN je poleg stanovanjsko – poslovnega objekta 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).

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).

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 enostavnih objektov:

- nadstrešek: 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 v SDUN, se urejajo z omenjenim pravilnikom.

3.2.4. Glavni dovozi, dostopi in vhodi

Ureditvena enota A

Glavni dovoz v ureditveno enoto A je z obstoječega cestnega omrežja, in sicer iz glavne mestne ceste LG 299000 - Rozmanova ulica. S te ceste je narejen uvoz za osebna vozila, in sicer za možnost parkiranja v predvidenem objektu. Dostop omogoča dvosmerni promet brez križanja vozil ob uvozu / izvozu in je možen preko nizkega pritličja ter nato z dvigali tudi v kletne prostore objekta.

Glavni vhodi v poslovne prostore bodo s severne in vzhodne strani objekta oziroma z Rozmanove ulice. Glavni vhodi v stanovanjske enote pa iz atrija objekta oziroma iz Kastelčeve ulice. Dostop do posameznih stanovanjskih ali poslovnih enot je možen tudi iz vseh kletnih etaž. Predvidena je najmanj ena vertikalna komunikacije (stopnišče z dvigalom).

Objekt je zasnovan tako, da v smeri sever – jug poteka preko atrija prehod, ki funkcionira kot javen prostor, saj omogoča prehod pešcem v starem mestnem jedru. Prehod omogoča prehod iz nivoja Rozmanove na nivo Kastelčeve ulice oziroma prehod iz nivoja nizkega na nivo visokega pritličja objekta, pri čemer se naveže na hodnike za pešce ob objektu. Javni prehod poteka preko atrija predvidenega objekta v minimalni neto širini 2,20 metra.

Ureditvena enota B

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.

3.2.5. Usmeritve za ureditev gradbenih parcel

Ureditvena enota A

Dovoljena je gradnja stanovanjsko – poslovnega objekta in nadstreška nad atrijem (v nadaljevanju: objekt), uvoza v garažo ter enostavnih objektov po pogojih podanih v podpoglavju 3.2.3 Enostavni objekti.

Predvideni objekt je lociran ob najpomembnejši javni prostor in ga sooblikuje. Objekt je orientiran vzdolž dovoznih cest. Gradbena linija je vzporedna z glavnimi dovoznimi cestami, pri čemer je objekt lahko postavljen na mejo gradbene parcele oziroma na zunanjo gradbeno linijo, ki je razvidna iz grafičnega načrta 12 - Načrt parcelacije - gradbene parcele in tehnični elementi za zakoličbo.

Uredba o prostorskem redu Slovenije (Uradni list RS, št. 122/04; 91.člen – stopnja izkoriščenosti zemljišč za gradnjo) določa, da je v območju urbanih središč Faktor zazidanosti lahko največ 0,9 in Faktor izrabe največ 3,5. Kriterij velja za gradnjo nad terenom. Znotraj ureditvene enote A vrednosti obeh faktorjev ne smejo biti presežene.

Faktor izrabe gradbene parcele (i) se določi kot razmerje med bruto tlorisno površino objekta in celotno površino gradbene parcele, pri čemer je bruto tlorisna površina objekta skupna površina vseh etaž objekta, ki so nad terenom in pod njim, samo nad terenom ali samo pod njim.

Faktor zazidanosti gradbene parcele (z) se določi kot razmerje med zazidano površino in celotno površino gradbene parcele.

Če kletne etaže ne ovirajo poteka infrastrukturnih vodov ali ne ogrožajo sosednjih objektov so lahko zgrajene na mejo gradbene parcele.

Ureditvena enota B

Možna je gradnja in urejanje gradbenih parcel po pogojih podanih v podpoglavju 4.1. Prometno omrežje ter enostavnih objektov po pogojih podanih v podpoglavju 3.2.3 Enostavni objekti.

3.2.6. Usmeritve za ureditev javnih odprtih in poljavnih površin

Urejanje javnih, poljavnih površin

Obravnavano območje stavbnega otoka v starem mestnem jedru predstavlja nov poseg s katerim želimo vzpostaviti kvalitetno vizualno podobo.

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, konfinin in podobno.

- poljavne površine

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.



- obstoječi prehod se oblikuje na novo v sklopu objekta, s prehodom preko atrija -

- javne površine

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.

Na površini pred objektom je možna ureditev sezonskega gostinskega vrta ter postavitve spominskega obeležja.

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

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

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

3.2.7. Odstranitev obstoječih objektov

Zaradi novih gradenj in ureditev bo potrebna odstranitev vseh obstoječih objektov na parc.št. 1458 in 1459 oziroma poslovnega objekta z grajeno teraso Rozmanova 9 na zemljiški parceli št. 1458, ter odstranitev stanovanjsko – poslovnega objekta Rozmanova 11 in gospodarskega objekta na zemljiški parceli št. 1459, vse k.o. Novo mesto.



- obstoječi objekt Rozmanova 9, ki se odstrani -



- obstoječi objekt Rozmanova 11, ki se odstrani -

4. ZASNOVA PROJEKTNIH REŠITEV PROMETNE, ENERGETSKE, KOMUNALNE IN DRUGE GOSPODARSKE INFRASTRUKTURE IN OBVEZNOST PRIKLJUČEVANJA OBJEKTOV NANJO

4.1. PROMETNO OMREŽJE

Pogoji za izvedbo prometnega omrežja

Obstoječe cestno omrežje predstavlja osnovo na katero se navezujejo nove prometne ureditve na obravnavanem območju. Predvideni so naslednji posegi na prometni infrastrukturi:

- rekonstrukcije obstoječih cest in ureditev križišča,
- izgradnjo hodnikov za pešce,
- upoštevanje arhitektonskih ovir za invalide,
- ureditev parkirnih površin.

Urejanje prometnih površin je razvidno iz grafičnega načrta 13 - Načrt prometne infrastrukture.

Novo gradnje, rekonstrukcije in ureditve križišč

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 bo potrebno rekonstruirati. Pri tem se lahko v soglasju s pristojnim Zavodom za varstvo kulturne dediščine dogradi obstoječi pločnik ob vogalu in v vogalu novega objekta (na razcepu omenjenih cest) ter preuredi parkirna mesta ob Rozmanovi ulici zaradi oblikovanja uvoza v predviden objekt.

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

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

Normalni prečni profil Rozmanove ulice znaša:

a) *variantno se ohranja obstoječ prečni profil Rozmanove ulice v širini do približno 11,30 m*

b) *variantno se v primeru rekonstrukcije Rozmanove ulice zagotovi naslednje tehnične elemente cestišča:*

- hodnik za pešce	minimalno 1,50 m od obstoječih stavb v nizu
- vozni pas	1 x 3,50 = 3,50 m (če se ohranja enosmerni prometni režim)
- robni pas	1 x 0,50 = 0,50 m
- pas za vzdolžno parkiranje vozil	1 x 2,00 = 2,00 m
- hodnik za pešce	minimalno 1,50 m od obstoječega robnika vozišča
skupaj	minimalno 9,00 – 12,00 m, pri čemer se ne sme zmanjšati obstoječ prečni profil javnih cest

Normalni prečni profil Kastelčeve ulice znaša:

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



- Rozmanova ulica na mestu novega uvoza v garažni del predvidenega objekta -

Zaradi gradnje ali rekonstrukcije infrastrukturnega omrežja (elektroenergetsko omrežje, kanalizacijsko omrežje) bo na določenih odsekih potrebna preplastitev ali rekonstrukcija tangiranega prometnega omrežja (ceste, pločniki, parkirne površine) tudi izven območja ureditvenega načrta. Vsi omenjeni vplivi so razvidni iz grafičnega načrta 17 - Prikaz vplivov na sosednja območja.

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.

Avtobusna postajališča

Najbližje avtobusno postajališče na Glavnem trgu je oddaljeno približno 130m od lokacije novega objekta, obojestranski avtobusni postajališči ob Seidlovi cesti pa 400m in lahko služijo za potrebe javnega prevoza prebivalcev, uporabnikov in obiskovalcev obravnavanega stavbnega otoka.

Do omenjenih postajališč so zgrajeni hodniki za pešce, kar omogoča varen dostop iz novega stanovanjsko – poslovnega kompleksa.

Ureditev prometnih površin

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

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

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

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

4.2. ELEKTRIČNO OMREŽJE

Zaradi predvidene gradnje stanovanjsko – poslovnega objekta v ureditveni enoti A bo potrebna gradnja 4-cevne elektro kabske 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.

Za oskrbo posameznih odjemalcev z električno energijo je potrebna gradnja nizkonapetostnih razvodov po EKK do posamezne priključne omarice odjemalca s kablom preseka glede na priključno moč odjema (min. 150 mm²). Priključne omarice s pripadajočo merilno garnituro 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.

4.3. JAVNA RAZSVETLJAVA

Z novimi ureditvami je možna postavitev uličnih svetilk - luči javne razsvetljave oziroma namestitvev svetil na fasadi predvidenega objekta. Kabska kanalizacija se v severozahodnem delu območja SDUN, ob Rozmanovi ulici, naveže na obstoječe omrežje javne razsvetljave.

Pri tem mora biti zagotovljena izbira svetil, ki bodo preprečevala svetlobno onesnaževanje.

4.4. PLINOVODNO OMREŽJE

Za ogrevanje in drugo gospodinjsko uporabo je predvidena izgradnja / uporaba sekundarnega plinskega omrežja v sklopu plinovodnega omrežja Novega mesta. Napajanje območja predvidene pozidave je predvideno iz že zgrajenega distribucijskega plinovodnega omrežja, ki poteka po Kastelčevi ulici in se na območje SDUN navezuje v jugovzhodnem delu. Nadtlak v distribucijskem plinovodu zemeljskega plina znaša 1,0 bar.

Na podlagi Pravilnika o tehničnih pogojih za graditev, obratovanje in vzdrževanje plinovodov z največjim delovnim tlakom do 16 bar (Uradni list RS, št. 26/02) je potrebno pri graditvi ostalih komunalnih vodov in graditvi objektov za zagotovitev obratovalne varnosti plinovoda in priključnih plinovodov 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.

Na območjih, kjer bo prišlo do rekonstrukcije obstoječih objektov, ceste, pločnikov ali ostale infrastrukture, je potrebno upoštevati obstoječe stanje distribucijskega plinovoda (nivo globine, cestne kape in označitev le teh, pipe, sifoni,...), saj je plinovod v funkciji obratovanja.

Notranja plinska napeljava mora biti izvedena v skladu s "Tehnični predpisi za plinsko napeljavo DVGW-Trgi 86" in internimi tehničnimi smernicami dobavitelja za gradnjo plinovoda.

4.5. TELEKOMUNIKACIJSKO OMREŽJE

Predvideno območje nove pozidave se priključi na obstoječe telekomunikacijsko (TK) omrežje. Točka navezave je predvidena v zahodnem delu predvidenega objekta s strani Rozmanove ulice, kjer se naveže na obstoječi TK vod. TK krajevno omrežje je predvideno v TK kabski 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.

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

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

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

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

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

Vse stroške prestavitvev TK kablov krije investitor.

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

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

4.6. KABELSKO KOMUNIKACIJSKO OMREŽJE (KKS)

Načrtovani posegi neposredno ne posegajo v območje obstoječega omrežja KKS, zato niso pričakovani neposredni vplivi na delovanje ali nujni posegi na omrežju KKS.

Nov objekt z območja SDUN se priključi na obstoječe kabelsko komunikacijsko omrežje (KKS).

Zaradi neposredne bližine dovoda (najbližji prostozračni kabelski dovod na stavbo Rozmanova 13; enako v Kastelčevi ulici na objektih št. 7, 9 in 11) je priklonno mesto na načrtovanem objektu možno izvesti z dodatnimi tehničnimi ukrepi in načini v izvedbi. Najprimernejša je izgradnja cevne KK od objekta do najbližje točke vstopa v omrežje (Rozmanova 13) in postavitvijo ojačevalno razdelilne omarice na (v) objektu (nevidno, vendar dostopno mesto).

Podrobnosti v izvedbi je mogoče definirati v fazi projektiranja z navodili in usmeritvami, ki jih definira upravljalec KKS.

4.7. VODOVODNO OMREŽJE

Nov stanovanjsko – poslovni objekt se priključi na obstoječe mestno vodovodno omrežje, ki poteka po Rozmanovi in tudi po Kastelčevi ulici in je bil v celoti obnovljen v letu 1993. Objekt se priključi preko obstoječega priključka, ki prečka Rozmanovo ulico in se v severozahodnem delu naveže na območje SDUN.

Oskrba s pitno in požarno vodo se zagotavlja iz VH Marof (222 m nadmorske višine), oziroma lahko tudi iz VH Grm (217 m nadmorske višine).

Vodovodno omrežje mora zagotavljati ustrezne količine po pitni in požarni vodi (hidrantno omrežje).

Pri obnovi in izradnji vodovodnega omrežja na območju SDUN je potrebno upoštevati določila Odloka o javnem vodovodu in o oskrbi prebivalstva z vodo v občini Novo mesto (Uradni list RS, št. 115/00), Tehnični pravilnik o javnem vodovodu (Uradni list RS, št. 115/00) in določila Odloka o zaščiti vodnih virov na območju občine Novo mesto (Skupščinski Dolenjski list, št. 13/85, Uradni list RS, št. 64/95).

4.7.1. Pitna voda

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.

Preverjanje oziroma spremljanje pitne vode - monitoring (izpolnjevanje zahtev pravilnika ter zahtev za mejne vrednosti parametrov) zagotavlja ministrstvo, pristojno za zdravje. Nosilec monitoringa je javni zdravstveni zavod.

Kadar se v okviru izvajanja notranjega nadzora ali monitoringa ugotovi, da pitna voda ni skladna, mora upravljavec nemudoma ugotoviti vzroke neskladnosti in izvesti ukrepe za njihovo odpravo.

4.7.2. Požarna voda

Požarno varnost se zagotavlja z ustreznim številom hidrantov, skladno s Pravilnikom o tehničnih normativih za hidrantno omrežje za gašenje požarov (Uradni list SFRJ, št. 30/1991). Hidranti morajo biti nameščeni na medsebojni razdalji največ 150m oziroma tako, da je požar na objektu možno gasiti z najmanj dveh zunanjih hidrantov.

Dovoljena razdalja med hidrantoma je največ 80m oziroma tako, da je požar na objektu možno gasiti z najmanj dveh zunanjih hidrantov.

4.8. KANALIZACIJSKO OMREŽJE

Za odvodnjavanje komunalnih odpadnih in padavinskih voda z novega objekta in ureditev je predvidena ureditev ločenega kanalizacijskega sistema.

Obstoječe mešano kanalizacijsko omrežje je potrebno dograditi oziroma rekonstruirati tako, da bo prevajalo komunalne odpadne in padavinske vode tudi iz predvidenega objekta ter prometnih površin. Pri tem naj se uporabijo kvalitetne cevi, ki ustrezajo vsem zahtevanim normativom in standardom (veljavni certifikati).

Pri obnovi in izgradnji je potrebno upoštevati določila Odloka o o odvajanju in čiščenju komunalne odpadne in padavinske vode na območju Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 54/06) in Tehnični pravilnik o javni kanalizaciji (Uradni list RS, št. 76/00).

4.8.1. Komunalne odpadne vode

Priključitev predvidenega kanalizacijskega sistema za odvod odpadnih komunalnih voda na obstoječo kanalizacijo je predvidena v severozahodnem delu obravnavanega območja.

Z gradnjo novega objekta se "povozi" obstoječo kanalizacijo iz betonskih cevi profila $\varnothing 40$, zato se obstoječi kanal med jaškom št. 920 in št. 921 ukine. Kanalizacija na Kastelčevi ulici pa se obnovi med jaškoma št. 919 in 920 ter jaški št. 982, 983 in 984 ter na novo zgradi povezava med jaškoma št. 920 in 984. Novograjeni objekt se mora obvezno priključiti v obnovljeni jašek št. 921, ki se nahaja v obstoječem pločniku na Rozmanovi ulici.

Odvodnjavanje komunalnih odpadnih voda je predvideno po obstoječem centralnem kanalizacijskem sistemu Novega mesta v centralno čistilno napravo v Ločni.

4.8.1. Padavinske vode

Padavinske vode ne smejo pritekati na cesto ali na njej zastajati, za kar mora biti urejeno ustrezno odvodnjavanje. Padavinske vode z objekta se spelje direktno v predvideno kanalizacijo padavinskih voda.

Onesnažene padavinske vode z manipulativnih in parkirnih površin se bodo odvajale preko lovilcev olj in bencina. Odvodnjavanje padavinskih voda z vozišč in hodnikov za pešce je omogočeno s prečnimi in vzdolžnimi nakloni. Voda se bo odvajala v vtočne jaške in kanalizacijo za odvod odpadnih padavinskih vod.

Pri projektiranju in dimenzioniranju kanala se uporabljajo podatki hidrometeorološkega zavoda RS Slovenije za opazovalno obdobje 6 let, po podatkih hidrometeorološke postaje Novo mesto:

- odtočni čas: 15 min
- pogostost naliva: $n=1$
- intenziteta naliva $q=159,7$ l/s/ha

Pri izračunu količine odpadne vode se upošteva koeficient odtoka (Odvod odpadne vode iz naselij in zaščita voda, Jože Kolar, 1983):

- I = 0,10 za zelene površine, parke in vrtove,
- II = 0,70 za zazidane površine s tlakovanimi dvorišči
- III = 0,90 za tlakovane in asfaltirane površine

Odpadne padavinske vode na območju ureditvene enote A in B se odvodnjavajo preko kanalizacije za odvod odpadnih padavinskih voda direktno v obstoječ mešan kanalizacijski sistem z navezavo na razcepu Rozmanove in Kastelčeve ulice v jašku št. 982.

4.9. OGREVANJE

Ogrevanje novega objekta je v skladu z Odlokom o izvajanju gospodarske javne službe distribucije zemeljskega plina v Mestni občini Novo mesto (Uradni list RS, št. 18/02, 92/02, 31/05) predvideno iz lastne kotlovnice preko javnega plinovodnega omrežja Mestne občine Novo mesto.

Ogrevanje objekta je razen z zemeljskim plinom možno tudi z izkoriščanjem drugih virov energije, ki so manjši onesnaževalci kot plin oziroma po veljavnih standardih in normativih ne povzročajo onesnaževanja okolja preko dovoljenih meja.

4.10. ODPADKI

Povzročitelji komunalnih odpadkov so dolžni odlagati odpadke v za to namenjene posode, katerih tip, velikost/prostornino in število določi izvajalec javne službe. Odjemno mesto, kjer so nameščene posode, mora povzročiteljem (stanovalci, uporabniki poslovnih prostorov, obiskovalci) omogočati neovirano odlaganje komunalnih odpadkov, hkrati pa mora biti dostopno posebnim smetarskim vozilom za odvoz odpadkov.

Površine za postavitve kontejnerjev oziroma za ureditev ekološkega otoka se urejajo v sklopu javnih površin ali v sklopu objektov. Pri predvidenem stanovanjsko – poslovnem objektu v ureditveni enoti A se površine za odlaganje gospodinjskih in ostalih odpadkov uredi v sklopu pritličnih etaž.

Na ekološkem otoku se v posebne zabojnike odlaga papir, steklo in embalaža.

Stojna mesta za zabojnike izven objekta je potrebno primerno urediti. Stojna površina je monolitna ali tlakovana, okrog zabojnikov je mogoče namestiti enostavno oblikovano leseno ograjo v višini zabojnika.

5. REŠITVE IN UKREPI ZA VAROVANJE OKOLJA, OHRANJANJE NARAVE, VARSTVO KULTURNE DEDIŠČINE TER TRAJNOSTNO RABO NARAVNIH DOBRIN

5.1. VAROVANJE OKOLJA

5.1.1. Varovanje pred prekomernim hrupom

Območje sodi v III. stopnjo varstva pred hrupom po Uredbi o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju (Uradni list RS, št. 105/05), kjer so dopustni posegi v okolje, ki so manj moteči zaradi povzročanja hrupa.

III. stopnja varstva pred hrupom zajema:

- na območju stanovanj: splošne stanovanjske površine in stanovanjske površine s kmetijskimi gospodarstvi,
- na območju družbene infrastrukture: površine za vzgojo, izobraževanje, šport, zdravstvo, kulturo, javno upravo in opravljanje verskih obredov,
- na območju zelenih površin: površine za rekreacijo in šport, parki in pokopališča,
- na mešanem območju vse osrednje in mešane površine in
- na območju vodnih zemljišč vse površine razen površin vodne infrastrukture in površin na mirnem območju na prostem.

Glede na značilnosti mejne vrednosti kazalcev hrupa ne smejo presegati zahtev za III. območje, in sicer 60 dBA za dan in 50 dBA za noč.

5.1.2. Varovanje pred onesnaženjem zraka

Novopredvideni objekt, ureditve ter dejavnosti v sklopu objekta ne smejo povzročati prekomernega onesnaženja zraka na obravnavanem območju.

Obremenitev zraka ne sme presegati dovoljenih koncentracij po Uredbi o mejnih, opozorilnih in kritičnih imisijskih vrednosti snovi v zraku (Uradni list RS, št. 73/94, 52/02, 41/04-ZVO-1).

5.1.3. 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. Javno kanalizacijsko omrežje v starem mestnem jedru je zasnovano v mešanem sistemu.

Padavinske vode ne smejo pritekati na cesto ali na njej zastajati, za kar mora biti urejeno ustrezno odvodnjavanje. Padavinske vode z objekta se spelje direktno v predvideno kanalizacijo padavinskih voda.

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.

Preverjanje oziroma spremljanje pitne vode - monitoring (izpolnjevanje zahtev pravilnika ter zahtev za mejne vrednosti parametrov) zagotavlja ministrstvo, pristojno za zdravje. Nosilec monitoringa je javni zdravstveni zavod.

Kadar se v okviru izvajanja notranjega nadzora ali monitoringa ugotovi, da pitna voda ni skladna, mora upravljavec nemudoma ugotoviti vzroke neskladnosti in izvesti ukrepe za njihovo odpravo.

5.1.4. Varovanje pred elektromagnetnim sevanjem

V skladu z Uredbo o elektromagnetnem sevanju v naravnem in življenjskem okolju (Uradni list RS, št. 70/96) je na obravnavanem območju potrebno upoštevati:

a) I. stopnjo varstva pred sevanjem, ki potrebuje povečano varstvo pred sevanjem - območje bolnišnic, zdravilišč, okrevališč ter turističnih objektov, namenjenih bivanju in rekreaciji, čisto stanovanjsko območje, območje objektov vzgojnovarstvenega in izobraževalnega programa ter programa osnovnega zdravstvenega varstva, območje igrišč ter javnih parkov, javnih zelenih in rekreacijskih površin, trgovsko-poslovno-stanovanjsko območje, ki je hkrati namenjeno bivanju in obrtnim ter podobnim proizvodnim dejavnostim, javno središče, kjer se opravljajo upravne, trgovske, storitvene ali gostinske dejavnosti, ter tisti predeli območja, namenjenega kmetijski dejavnosti, ki so hkrati namenjeni bivanju;

b) II. stopnjo varstva pred sevanjem, kjer je dopusten poseg v okolje, ki je zaradi sevanja bolj moteč - velja na površinah, ki so v I. območju namenjene javnemu cestnemu ali železniškemu prometu.

Kot posledico uporabe ali obratovanja vira sevanja je na območju potrebno 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).

5.2. OHRANJANJE NARAVE

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

5.3. VARSTVO KULTURNE DEDIŠČINE

Na obravnavanem območju sta evidentirani naslednji enoti kulturne dediščine:

- Novo mesto - Mestno Jedro (EŠD 492)
- Novo mesto - Hiša Rozmanova 11 (EŠD 14399)

Enota dediščine Novo mesto - Mestno Jedro (EŠD 492) ima tudi status kulturnega spomenika (Odlok o razglasitvi naravnih znamenitosti in nepremičnih kulturnih in zgodovinskih spomenikov v občini Novo mesto - Uradni list RS, št. 38/92).

Pred rušitvijo enote dediščine Novo mesto - Hiša Rozmanova 11 (EŠD 11499) je potrebno izdelati ustrezno dokumentacijo stanja: arhitekturni posnetek (tlorisi, značilni prerezi, fasade), fotografska dokumentacija. Z rušitvijo enote dediščine Novo mesto - Hiša Rozmanova 11 (EŠD 11499) le ta zgubi status dediščine.

Z rušitvijo predmetne hiše se bo arhitekturno in urbanistično zaokrožilo območje obdelave, še zlasti razvaline na dvoriščni strani obravnavane hiše, ki so še ostanki posledic medvojnega letalskega bombardiranja mesta, sočasno pa se bo tudi korigirala ulična stavbna linija v korist razširitve pločnika za pešce.

Ostali pogoji, ki so potrebni za varstvo kulturne dediščine so:

- sedanjost žožitev pločnika pri hiši Rozmanova 11 je potrebno sanirati z novo ulično linijo novega stavbnega telesa ob Rozmanovi ulici, ki mora biti pomaknjena v notranjost parcele za potrebno širino pločnika za pešce;
- na celotnem območju je potrebno izvesti arheološke raziskave;

- zaradi morfoloških in tipoloških značilnosti prostora se mora vertikalni gabarit novega objekta (strehe) postopoma zniževati od hiše Rozmanova 13 proti križišču Kastelčeve in Rozmanove ulice. Vertikalni gabarit novega objekta mora biti nižji od sosednjega objekta Rozmanova 13;
- ohraniti je potrebno obstoječo javno pešpot med Rozmanovo in Kastelčevo ulico;
- na križišču med Rozmanovo in Kastelčevo ulico je potrebno pred fasado novega objekta postaviti spominsko obeležje po izboru komisije za postavitve spominskih obeležij v Novem mestu, ki je bila ustanovljena s strani Mestne občine Novo mesto;
- posege pri oblikovni in prometni ureditvi Rozmanove ulice je potrebno reševati brez večjih gradbenih in oblikovnih posegov (npr. z risanimi oznakami na cestišču, konfini in drugimi fizičnimi preprekami).

5.4. TRAJNOSTNA RABA NARAVNIH DOBRIN

5.4.1. Osončenje fasad in odprtih površin

Območje se nahaja v prostoru, ki je z vseh strani obdano s stanovanjsko - poslovnimi stavbami. Teren se dviguje proti Kastelčevi ulici.

Lega novega stanovanjsko – poslovnega objekta v odnosu do ostalih obstoječih stavb ne bo povzročila prekomernega senčenja okolice, saj objekt višinsko ne bo segal nad sosednje objekte, pač pa se prilagaja obstoječim gabaritom.

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 presevalo 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.

a) Osončenje objektov na Kastelčevi ulici ostaja tako kot do sedaj. Senca, 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.

b) 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. Iz grafik, ki so priložene v nadaljevanju in prikazujejo prečni prerez preko Rozmanove ulice, 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.

c) 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 osenčen 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 osenčen 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.

Iz grafik, ki so priložene v nadaljevanju 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.

V nadaljevanju so priloženi grafični prikazi višine novega objekta ter padci senc v poletnem in zimskem solsticiju.

5.4.2. Varovanje krajinskih značilnosti

Največja ambientalna vrednota stavbnega otoka je njegova lokacija v starem mestnem jedru, v bližini mestnega gozda Ragov log in zelenih površin ob reki Krki. Obiskovalec lahko tako zelo hitro preide iz urbanih površin v območje zelenih površin mesta.

Načrtovan stanovanjsko – poslovni objekt ne bo, glede na obstoječo grajeno strukturo, presegal višinskih gabaritov sosednjih objektov in tudi ne bo motil pogledov na širšo okolico.

Pri zasaditvi območja SDUN je upoštevan urbani značaj območja. Zazelenitev je predvidena le v atriju predvidenega objekta, okrog objekta zazelenitev in zasaditev rastlinskih, grmovnih in drevesnih vrst ni predvidena.

5.4.3. 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.

6. REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO TER VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI

6.1. OBRAMBA IN ZAŠČITA

Zaklonišč, zaklonilnikov ali drugih zaščitnih objektov za zaščito prebivalstva ter materialnih in drugih dobrin pred vojnimi delovanji in posledicami naravnih in drugih nesreč glede na določbe Uredbe o graditvi in vzdrževanju zaklonišč (Uradni list RS, št. 57/96) ni potrebno predvideti.

6.2. ZAŠČITA PRED POŽAROM

Zagotavljanje ukrepov požarnega varstva je bistvenega pomena. Ob predvidenem objektu na območju SDUN morajo biti zagotovljeni ustrezni dovozi, dostopi in delovne površine za intervencijska vozila v primeru požara (SIST DIN 14090, površine za gasilce na zemljišču) ter urejeno hidrantno omrežje, ki mora zagotavljati zadosten vir za oskrbo z vodo za gašenje požara, skladno Pravilnikom o tehničnih normativih za hidrantno omrežje za gašenje požarov (Uradni list SFRJ, št. 30/1991). Dovoljena razdalja med hidrantoma je največ 80m oziroma tako, da je požar na objektu možno gasiti z najmanj dveh zunanjih hidrantov.

Odmik novega objekta od sosednjih objektov oziroma potrebna protipožarna ločitev objektov mora ustrezati požarno varstvenim predpisom, s čimer bodo zagotovljeni pogoji za omejevanje širjenja ognja ob požaru (če odmiki niso določeni s posebnim predpisom, se lahko uporabi smernica SZPV 204, požarnovarnostni odmiki med stavbami).

V skladu z določili Pravilnika o mehanski odpornosti in stabilnosti objektov (Uradni list RS, št. 101/05) in Pravilnika o požarni varnosti v stavbah (Uradni list RS, št. 31/04, 83/05) morajo biti objekti 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.

Za omejitev hitrega širjenja požara po stavbi morajo biti uporabljeni ustrezni gradbeni materiali oziroma proizvodi, 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 (če niso podani s posebnim predpisom, se do izdaje slovenskega predpisa pri načrtovanju upošteva ustrezne tehnične smernice primerljive tuje države), zagotovljeni sistemi za požarno alarmiranje ter zagotovljene naprave in oprema za gašenje.

Za zagotavljanje požarne varnosti in varnosti pred drugimi nesrečami je potrebno upoštevati določila Zakona o varstvu pred požarom (Uradni list RS, št. 71/93, 87/01, 105/02) in Zakona o varstvu pred naravnimi in drugimi nesrečami (Uradni list RS, št. 64/94) ter druge predpise, ki urejajo načrtovanje, projektiranje in gradnjo objektov in naprav ter njihovo rabo.

6.3. POTRESNA VARNOST

Predvideni objekti in ureditve morajo biti projektirani za VIII. stopnjo MCS (Mercali-Cancani-Sieberg) lestvice, ki velja na tem območju. V skladu z določili Pravilnika o mehanski odpornosti in stabilnosti objektov (Uradni list RS, št. 101/05) morajo biti objekti 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.

8. NAČRT PARCELACIJE

Načrt gradbenih parcel s tehničnimi elementi za zakoličbo je prikazan na grafičnem načrtu 12 – Načrt parcelacije-gradbene parcele in tehnični elementi za zakoličbo.

Pri določanju in urejanju gradbenih parcel so možna odstopanja, če so v skladu z določili podpoglavja 9.2. Tolerance.

Tabela zakoličbenih točk (koordinat) je priložena v nadaljevanju.

9. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE TER DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE SDUN

9.1. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

Izvajanje posegov se izvaja etapno:

- gradnja predvidene elektroenergetske infrastrukture pred odstranitvijo obstoječih objektov;
- odstranitev obstoječih objektov na območju ureditvene enote A in B - razvidno iz podpoglavja 3.2.7. Odstranitev obstoječih objektov ter infrastrukturnih vodov, ki se ukinjajo – razvidno iz grafičnega načrta 14 - Načrt 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.

V vseh etapah izvajanja del je potrebno zagotavljati čim manj moteč prometni režim v starem mestnem jedru.

Po končanju gradbenih del na celotnem območju ali na posameznih odsekih se sanirajo začasne površine deponij materiala.

9.2. TOLERANCE

Znotraj območja ureditvene enote A in B so dopustne naslednje tolerance:

- dovoljena so odstopanja od dejavnosti določenih v podpoglavju 3.2.2. Vrste dejavnosti, če za to obstajajo prostorske možnosti, ob upoštevanju določil predvsem glede hrupa in ostalih dovoljenih emisij v okolje;
- tolerance za horizontalne gabarite stanovanjsko - poslovnega objekta so dovoljene le znotraj zunanje gradbene linije, pri čemer je zunanja pritična linija objekta lahko »konzolno« zamaknjena proti notranosti tlorisa objekta;
- če kletna etaža ne ovira poteka infrastrukturnih vodov ali ne ogroža sosednjih objektov je lahko zgrajena na mejo gradbene parcele;
- dovoljena so odstopanja pri oblikovanju (horizontalnih gabaritov) atrija in prehoda preko njega, če ne posegajo izven zunanje gradbene linije določene za stanovanjsko – poslovni objekt;
- toleranca na višino posamezne etaže je lahko največ $\pm 1,0\text{m}$, 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, če se pojavijo utemeljeni razlogi zaradi lastništva zemljišč ali ustrežnejše tehnološke rešitve.

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

9.3. OBVEZNOSTI INVESTITORJEV IN IZVAJALCEV

Poleg vseh obveznosti, ki so navedene, so obveznosti investitorjev in izvajalcev pri posegih v prostor še naslednje:

- Investitor krije stroške gradnje v ureditveni enoti A. Financiranje gradnje in rekonstrukcije infrastrukture bo potekalo v dogovoru med investitorjem, upravljavci energetskih, komunalnih naprav in cest ter Mestno občino Novo mesto, 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 pogodba o opremljanju na osnovi 78. člena ZPNačrt, v kateri se podrobneje definirajo obveznosti posameznih pogodbenih strank.
- Investitor mora za zagotavljanje realizacije določil urbanistične pogodbe izdelati program opremljanja zemljišč.
- Pred pričetkom posegov v prostor pravočasno pridobiti podatke o legi in globini infrastrukturnih objektov in naprav ter obvestiti upravljavce energetskih, komunalnih naprav in cest zaradi uskladitve posegov oziroma zakoličbe, predstavitve ali ustrezne zaščite tangiranih podzemnih vodov ter nadzor nad izvajanjem del.
- Pri graditvi infrastrukturnih omrežij in graditvi objektov je potrebno izpolnjevati zahteve v skladu s tehničnimi predpisi oziroma z navodili upravljavca glede varnostnih (vertikalnih in horizontalnih) odmikov in križanj, neposredne spremembe nivelitete cestišča in globine infrastrukturnih vodov.
- Objekti se priključujejo na infrastrukturno omrežje po pogojih upravljavca.
- V primeru poškodb energetske ali komunalne infrastrukture mora izvajalec del takoj obvestiti upravljavca omrežja.
- Podzemne dele plinovodov se mora odkopati ročno pod nadzorom upravljavca plinovodnega omrežja. Odkopani deli morajo biti zavarovani proti poškodbam (tudi proti zmrzovanju), in proti premikom. Posege na samem plinovodu sme opravljati le upravljavec omrežja ali usposobljeno strokovno osebje, ki ima z upravljavcem sklenjeno pogodbo o izvajanju. Enako velja za konstrukcijske elemente distribucijskega plinovoda (cev, montažni kosi, priključki...).
- Vsako križanje plinovoda, ali sprememba globine obstoječega plinovoda, mora biti geodetsko posneto. Geodetski posnetek in risba detajla morata biti vnesena v projekt izvedenih del in predana upravljavcu plinovoda.
- V času izvajanja del zagotoviti varen promet oziroma nemotene dovoze in dostope do vseh objektov in zemljišč ali urediti ustrezen obvoz. Izjema je dostop v garažo na parc. št. 1453, k.o. Novo mesto (Kastelčeva ulica), ki bo v času gradnje onemogočen. Zagotovi se nadomestno (brezplačno, varno) parkiranje v neposredni bližini na parc. št. 1464, k.o. Novo mesto.
- V času izvajanja del se na Rozmanovi in Kastelčevi ulici omogoča varen peš prehod oziroma dostop do objektov.
- Zagotoviti nemoteno energetske - komunalno oskrbo objektov v času izvajanja del.
- če bo velikost gradbišča oziroma gradbene jame ovirala parkiranje na obstoječih parkirnih površinah ob Rozmanovi ulici, se v času izvajanja 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 ureditvene enote A in B je potrebno izvesti arheološke raziskave.
- Dela, ki so v zvezi z objekti in pripravajočimi 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.

KARTOGRAFSKI DEL

1 - Pregledna situacija	M 1: 50000
2 - Načrt namenske rabe prostora - izsek iz prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega družbenega plana občine Novo mesto za območje Mestne občine Novo mesto, dopolnjena od 1990 do 2004	M 1: 5000
3 - Izsek iz ureditvenega načrta stavbnega otoka med Kastelčevo in Rozmanovo ulico v mestnem jedru Novega mesta	M 1: 500
4 - DOF s prikazom območja urejanja	M 1: 1000
5 - Pregledna situacija s prikazom območja urejanja	M 1: 1000
6 - Načrt parcele	M 1: 1000
7 - Katastrski načrt s prikazom območja urejanja	M 1: 500
8 - Geodetski načrt	M 1: 500
9 - Geodetski načrt s prikazom območja urejanja	M 1: 500
10 - Načrt ureditvenega območja	M 1: 500
11 - Načrt ureditvenega območja – ureditvene enote	M 1: 500
12 - Načrt parcelacije - gradbene parcele in tehnični elementi za zakoličbo	M 1: 500
13 - Načrt prometne infrastrukture	M 1: 500
14 - Načrt komunalno - energetske infrastrukture	M 1: 500
15 - Rešitve in ukrepi za varstvo okolja	M 1: 500
16 - Rešitve in ukrepi za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami	M 1: 500
17 - Karakteristični prečni prerezi območja	M 1: 500
18 - Karakteristični prečni prerezi cest	M 1: 50
19 - Prikaz vplivov na sosednja območja	M 1: 500

PRILOGE

1. POVZETEK ZA JAVNOST

Povzetek za javnost je priložen v nadaljevanju.

2. PRIKAZ IZ PROSTORSKIH AKTOV MESTNE OBČINE NOVO MESTO

- Prostorske sestavine dolgoročnega plana Občine Novo mesto za obdobje od leta 1986 do leta 2000 (Skupščinski Dolenjski list, št. 24/86, 18/88, 6/89, 3/90, 10/90 in 9/91 ter Uradni list RS, št. 17/92, 58/95, 11/96, 16/96, 32/96, 21/97, 80/97, 39/98, 59/98, 21/99, 59/99, 63/99, 92/99, 52/00, 12/01, 33/01, 49/01, 68/01, 72/01, 4/02, 22/02, 35/02, 69/02, 97/03, 15/04, 99/04) in srednjeročnega družbenega plana Občine Novo mesto za obdobje od leta 1986 do leta 1990 (Skupščinski Dolenjski list, št. 24/86, 18/88, 6/89, 15/90, 9/91 in 12/91 ter Uradni list RS, št. 7/92, 23/92, 28/92, 35/92, 50/92, 1/93, 28/93, 32/93, 60/93, 69/93, 20/94, 50/94, 71/94, 78/94, 58/95, 11/96, 16/96, 32/96, 21/97, 80/97, 39/98, 59/98, 21/99, 59/99, 63/99, 92/99, 52/00, 12/01, 33/01, 49/01, 68/01, 72/01, 4/02, 22/02, 35/02, 69/02, 97/03, 15/04, 99/04)
- Odlok o ureditvenem načrtu stavbnega otoka med Kastelčevo in Rozmanovo ulico v mestnem jedru Novega mesta (Uradni list RS, št. 3/01)

Območje stavbnega otoka med Rozmanovo in Kastelčevo ulico je v prostorskih aktih MO NM vključeno v urbanistično zasnovo Novega mesta. Zajeto je v območje urejanja s PIA, velikosti 20,35 arov. Namenska raba zemljišča je območje stavbnih zemljišč ter območje za promet in zveze (Rozmanova ulica). Zemljišče predmetnih SDUN je velikosti približno 14 arov površin, ki so del območja veljavnega ureditvenega načrta (območje PIA).

Namenska raba prostora je razvidna iz grafičnega načrta 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.

Dejanska raba na obravnavanem območju so zelene in prometne površine (Rozmanova in Kastelčeva ulica, peš prehod med njima, pločnik in parkirne površine ob Rozmanovi ulici). Na lokaciji se nahajata tudi obstoječ poslovni objekt z grajeno teraso Rozmanova 9 ter stanovanjsko – poslovni objekt Rozmanova 11 z gospodarskim objektom. Predmet SDUN je umestitev novega stanovanjsko – poslovnega objekta v območju urejanja. Poleg spremenjenih urbanistično – arhitekturnih pogojev, ki jih bo moral investitor upoštevati pri izvedbi gradnje oziroma za funkcioniranje objekta, se določijo še pogoji za zunanje ureditve, pogoji za prometno in komunalno infrastrukturo ter vsi ostali pogoji.

3. OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV SDUN

Stavbni otok med Kastelčevo in Rozmanovo ulico se nahaja znotraj ureditvenega območja Novega mesta. Lociran je v središče mesta, in sicer v staro mestno jedro, na zemljišče, ki je bilo v preteklosti že pozidano pa v medvojnem bombandiranju mesta razrušeno.

Zasnova lokacije, predlagane z veljavnim ureditvenim načrtom, temelji na predhodnih strokovnih podlagah, ki so bile pridobljene z vabljenim, anonimnim natečajem za prostorsko ureditev območja Kremen, ki ga je v ta namen razpisala Mestna občina Novo mesto v sodelovanju z Društvom arhitektov Dolenjske in Bele krajine v letu 1999.

Območje ureditvenega načrta je razdeljeno v štiri cone (a, b, c, d), pri čemer so se v coni a in b pojavile spremenjene zahteve glede gradnje objektov. Nove zahteve se nanašajo na rušitev objekta Rozmanova 11 (parc.št. 1459, KO Novo mesto), 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.

Glede na spremenjene zahteve po gradnji na območju veljavnega ureditvenega načrta, ki se odražajo predvsem v pomanjkanju parkirišč in jih v okviru veljavnega ureditvenega načrta ni bilo možno realizirati, se v sodelovanju z avtorjem izbrane natečajne rešitve, Marjanom Zupancem, univ.dipl.inž.arh. pripravijo SDUN.

Gradnja nove večstanovanjske stavbe pomeni korak k revitalizaciji in reurbanizaciji starega mestnega jedra Novega mesta. S prenovno in humanizacijo mestnega središča tako prostor postaja ponovno privlačen za različne poslovne in trgovske dejavnosti, za kulturne, gostinske in turistične rabe in ne nazadnje za naselitev.

Postopek izdelave SDUN se je začel s sprejemom Programa priprave za SDUN stavbnega otoka med Kastelčevo in Rozmanovo ulico št. 3505-8/2006-1901, ki ga je dne 12.07.2006 potrdil Župan Mestne občine Novo mesto in je bil dne 20.07.2006 objavljen v Uradnem listu Republike Slovenije, št. 76/06.

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.

4. STROKOVNE PODLAGE

Strokovne podlage, ki so bile upoštevane pri izdelavi SDUN so:

- Idejna zasnova natečajne rešitve – dopolnitev v letu 2006, avtor: g.Marjan Zupanc, univ.dipl.inž.arh.;
- podatki o obstoječih infrastrukturnih vodih in napravah;
- podatki o programih investitorja;
- Geodetski načrt št. 5-3/06 (izdelal geodet Borut Moretti s.p., Novo mesto, 23.03.2006);
- Načrt parcele, M = 1:1000 (GURS, 12.07.2006);
- Ortofoto načrt.

5. SMERNICE IN MNENJA NOSILCEV UREJANJA PROSTORA

A) SMERNICE NOSILCEV UREJANJA PROSTORA

Sledi povzetek smernic, ki so bile upoštevane pri izdelavi predloga SDUN. Priložene pa so tudi kopije vseh prejetih smernic nosilcev urejanja prostora.

1. Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije, OE Novo mesto, Skalickega ulica 1, 8000 Novo

Iz Strokovnih zasnov varstva kulturne dediščine za območje urbanistične zasnove Novega mest (april 2001) je razvidno da obravnavano območje zadeva naslednji enoti kulturne dediščine:

- Novo mesto - Mestno Jedro (EŠD 492)
- Novo mesto – Hiša Rozmanova 11 (EŠD 14399)

Enota dediščine Novo mesto - Mestno Jedro (EŠD 492) ima tudi status kulturnega spomenika (Odlok o razglasitvi naravnih znamenitosti in nepremičnih kulturnih in zgodovinskih spomenikov v občini Novo mesto - Uradni list RS, št. 38/92) .

Smernice:

1. Soglašajo z rušitvijo enote dediščine Novo mesto - Hiša Rozmanova 11 (EŠD 11499), ki s spremembo vpisa v RKD zgubi status dediščine. Pred rušitvijo omenjene hiše je potrebno izdelati ustrezno dokumentacijo stanja: arhitekturni posnetek (tlorisi, značilni prerezi, fasade), fotografska dokumentacija.
2. Utemeljitev soglasja k rušitvi enote dediščine Novo mesto - Hiša Rozmanova 11: Z rušitvijo predmetne hiše se bo arhitekturno in urbanistično zaokrožilo območje obdelave, še zlasti razvaline na dvorišni strani obravnavane hiše, ki so še ostanki posledic medvojnega letalskega bombardiranja mesta, sočasno pa se bo tudi korigirala ulična stavbna linija v korist razširitve pločnika za pešce.
3. Sedanjo zožitev pločnika pri hiši Rozmanova 11 je potrebno sanirati z novo ulično linijo novega stavbnega telesa ob Rozmanovi ulici, ki mora biti pomaknjena v notranjost parcele za potrebno širino pločnika za pešce.
4. Soglašajo s poglobitvijo prostora za izgradnjo kletne etaže za potrebe garaže in kleti za stanovalce.
5. Na celotnem obravnavanem območju je potrebno izvesti arheološke raziskave.
6. Zaradi morfoloških in tipoloških značilnosti prostora se mora vertikalni gabarit novega objekta (strehe) postopoma zniževati od hiše Rozmanova 13 proti križišču Kastelčeve in Rozmanove ulice. Vertikalni gabarit novega objekta mora biti nižji od sosednjega objekta Rozmanova 13.
7. Ohraniti je potrebno obstoječo javno pešpot med Rozmanovo in Kastelčevo ulico.
8. Na križišču med Rozmanovo in Kastelčevo ulico je potrebno pred fasado novega objekta postaviti spominsko obeležje po izboru komisije za postavitve spominskih obeležij v Novem mestu, ki je bila ustanovljena s strani Mestne občine Novo mesto.

V skladu s 43. členom Zakona o varstvu kulturne dediščine (Uradni list RS, št. 7/99) je potrebno pridobiti kulturnovarstveno mnenje. V skladu s 45. in 46. členom tega zakona pa je v fazi priprave projekte dokumentacije potrebno pridobiti še kulturnovarstvene pogoje in kulturnovarstveno soglasje .

Smernice: št. NM-97/96-tg, z dne 08.09.2006

Obrazložitev: *Smernice so upoštevane v SDUN.*

2. Zavod RS za varstvo narave, OE Novo mesto, Adamičeva ulica 2, 8000 Novo mesto

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

Smernice: št. 6 III-312/2-O-06/AŠP, z dne 21.08.2006

Obrazložitev: *Izdelava naravovarstvenih smernic in izdaja naravovarstvenega mnenja nista potrebni.*

3. Ministrstvo za obrambo, Inšpektorat RS za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, Izpostava Novo mesto, Seidlova cesta 1, 8000 Novo mesto

V skladu z 22. členom Zakona o varstvu pred požarom (ZVPoz, Uradni list RS, št. 71/93, 87/01 in 110/02 – ZGO-1) je potrebno upoštevati prostorske, gradbene in tehnične ukrepe, s katerimi bodo zagotovljeni:

1. pogoji za varen umik ljudi, (živali) in premoženja (če niso podani s posebnim predpisom, se do izdaje slovenskega predpisa pri načrtovanju upošteva ustrezne tehnične smernice primerljive tuje države);
2. potrebni odmiki med objekti oziroma ustrezna požarna ločitev objektov, s čimer bodo zagotovljeni pogoji za omejevanje širjenja ognja ob požaru (če odmiki niso določeni s posebnim predpisom, se lahko uporabi smernica SZPV 204, požarnovarnostni odmiki med stavbami);
3. prometne in delovne površine za intervencijska vozila (SIST DIN 14090, površine za gasilce na zemljišču);
4. viri za zadostno oskrbo z vodo za gašenje (pravilnik o tehničnih normativih za hidrantno omrežje za gašenje požarov, Uradni list SFRJ, št. 30/91).

Upoštevati je potrebno tudi požarna tveganja, ki so povezana:

- s povečano možnostjo nastanka požara zaradi uporabe požarno nevarnih snovi in tehnoloških postopkov,
- z vplivi obstoječih in novih industrijskih objektov in tehnoloških procesov in
- z možnostjo širjenja požara med posameznimi poselitvenimi območji.

Smernice: št. 350-710/2006-2, z dne 31.08.2006

Obrazložitev: *Smernice so upoštevane v SDUN.*

4. Mestna občina Novo mesto, Občinska uprava, Oddelek za KS in komunalne zadeve, Seidlova cesta 1, 8000 Novo mesto

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.

Smernice: št. 351-394/2006-1801, z dne 28.08.2006

Obrazložitev: *Smernice so upoštevane v SDUN.*

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

POTEK OBSTOJEČEGA IN PREDVIDENEGA ELEKTROENERGETSKEGA OMREŽJA

1. Karto komunalnih vodov in naprav je potrebno dopolniti z vrisom obstoječih in predvidenih elektroenergetskih vodov in naprav.
2. Na območju urejanjaje potrebno predvideti:
 - 4-cevno elektro kabelsko kanalizacijo od TP Prešernov trg do predvidenih novih objektov (za napajanje novih objektov in prevezavo obstoječega omrežja),
 - na dveh mestih cevi preko ceste za prevezavo obstoječega nadzemnega nizkonapetostnega omrežja.

Predvideno elektroenergetsko infrastrukturo bo potrebno zgraditi pred odstranitvijo obstoječih objektov. Trase je potrebno uskladiti s sistemskim operaterjem distribucijskega omrežja .

OSTALI POGOJI

1. Pri načrtovanju in gradnji objektov na območjih za katera bodo izdelani prostorski akti bo potrebno upoštevati veljavne tipizacije distribucijskih podjetij, veljavne tehnične predpise in standarde, ter pridobiti upravno dokumentacijo. Elektroenergetska infrastruktura mora biti projektno obdelana v posebni mapi projektne dokumentacije.
2. Planiranje in izgradnja novih transformatorskih postaj (TP 20/0,4 kV) z pripadajočim omrežjem (20 kV in 0,4 kV)

- na obravnavanem območju, bo odvisna od povečanja obremenitev ter tam, kjer se bodo pojavile slabe napetostne razmere pri odjemalcih, priključenih na obstoječe elektroenergetske vode in objekte (NNO, SN in TP).
3. Nove transformatorske postaje bo možno graditi kot samostojne objekte in v sklopu drugih objektov ali v njihovi neposredni bližini.
 4. Pri gradnji objektov v varovalnem pasu EE vodov in naprav je potrebno izpolniti zahteve glede elektromagnetnega sevanja in hrupa (Uradni list RS, št. 70/96).
 5. Za potrebe območij na katerih bo potrebna večja priključna moč, bo potrebno naročiti raziskavo o možnosti napajanja z električno energijo.
 6. Za vsako poznejšo detailnejšo izdelavo prostorskih aktov (prostorski red, lokacijski načrt) si mora projektant pri nas pridobiti natančne podatke o poteku tras elektroenergetskih vodov in lokacije posameznih elektroenergetskih objektov ter jih vnesti (vrisati) v grafične podloge obdelave.
 7. Investitorji si bodo morali za posamezna območja oz. objekte pridobiti smernice za izdelavo prostorskih aktov oz. projektne pogoje, kjer bodo natančneje definirani tehnični pogoji priključevanja objektov na elektroenergetsko omrežje.
 8. Pri izdaji lokacijske informacije za priključitev enostavnih objektov na elektroenergetsko omrežje, je potrebno upoštevati 20. člen 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. 114/2003).
 9. Naročnik si bo moral k omenjenemu prostorskemu aktu pridobiti naše mnenje.

Smernice: št. 716/2006, z dne 06.09.2006

Obrazložitev: Smernice so upoštevane v SDUN. Odstopanje je le v delu, ki se nanaša na število mest s cevmi za predvideno prevezavo obstoječega nadzemnega nizkonapetostnega omrežja. V SDUN se predvidi le eno mesto za prevezavo (na Rozmanovi ulici), ker druga prevezava (na Kastelčevi ulici) ni potrebna, saj je z novim objektom ne tangiramo. Slednjo namreč predvideva že sedaj veljavni ureditveni načrt, zato dodatna obravnava v SDUN ni potrebna.

6. Komunala Novo mesto, Podbevškova ulica 12, 8000 Novo mesto

VODOVOD

Oskrbo stavbnega otoka med Kastelčevo in Rozmanovo ulico je s pitno in požarno vodo možno oskrbovati iz vodovodnega omrežja, ki poteka po Rozmanovi in tudi po Kastelčevi ulici. (Vodovod je bil v celoti obnovljen v letu 1993 !)

Oskrba s pitno in požarno vodo se zagotavlja iz VH Marof (222 m n.v.), oziroma lahko tudi iz VH Grm (217 m n.v.).

KANALIZACIJA

Ureditveni načrt stavbnega otoka med Kastelčevo in Rozmanovo ulico" povozi" obstoječo kanalizacijo B - 40 (betonske cevi 40), zato je potrebno obstoječi odsek kanala med jaškom št. 920 in št. 921 ustrezno sanirati ali obnoviti kanalizacijo med jaškom št. 919 in jaškom št. 982. Novograjeni objekti se morajo obvezno priključiti v obnovljeni jašek št. 921.

Pri obnovi in izgradnji je potrebno upoštevati tudi:

- Tehnični pravilnik o javnem vodovodu (Uradni list RS, št. 115/2000 z dne 14.12.2000)
- določila Odloka o zaščiti vodnih virov na območju občine Novo mesto (Skupščinski Dolenjski list, št. 13/1985 in Uradni list RS, št. 64/95),
- določila Odloka o odvajanju in čiščenju komunalne odpadne in padavinske vode na območju Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 54/2006),
- Tehnični pravilnik o javni kanalizaciji (Uradni list RS, št. 77/2006).

Smernice: št. 60-DF-650/2006, z dne 24.08.2006

Obrazložitev: Smernice so upoštevane v SDUN.

7. Telekom Slovenije, PE Novo mesto, Novi trg 7a, 8000 Novo mesto

Smernice: št. /

Obrazložitev: *Smernice niso bile podane.*

8. Istrabenz plini d.o.o., PE Osrednja Slovenija, Podbevškova ulica 10, 8000 Novo mesto

Smernice so sledeče:

1. Pri projektiranju in gradnji, je potrebno upoštevati traso distribucijskega plinovoda, ki poteka po Kastelčevi ulici in je v funkciji obratovanja. Priložena je skica trase plinovoda.
2. Nadtlak v distribucijskem plinovodu znaša 1,0 bar.
3. Na območjih, kjer bo prišlo do rekonstrukcije obstoječih objektov, ceste, pločnikov ali ostale infrastrukture, je potrebno upoštevati obstoječe stanje distribucijskega plinovoda (nivo globine, cestne kape in označitev le teh, pipe, sifoni ...), saj je plinovod v funkciji obratovanja.
4. Vse stroške povezane s spremembami od obstoječega stanja plinovoda, nosi investitor posega.
5. Pri projektiranju in gradnji je potrebno upoštevati minimalne odmike od plinovoda, "Pravilnik o tehničnih pogojih za graditev, obratovanje in vzdrževanje plinovodov z največjim delovnim tlakom do 16 bar (Uradni list RS, št. 26/2002).
6. Določena mora biti dimenzija plinskega priključka, mesto priključitve, ter lokacija in vrsta merilne proge, v kolikor bo projektna dokumentacija zajemala tudi same objekte.
7. Notranja plinska napeljava mora biti izvedena v skladu s "Tehnični predpisi za plinsko napeljavo DVGW-Trgi 86" in internimi tehničnimi smernicami dobavitelja za gradnjo plinovoda.

V projektu morajo biti predvideni in navedeni naslednji ukrepi za gradnjo plinovoda ali gradnjo ob plinovodu:

- a. Izvajalec del mora poslati pisno prijavo del upravljavcu plinovodnega omrežja najpozneje mesec dni pred pričetkom izvajanja del v zaščitnem pasu plinovoda, da lahko upravljavec plinovodnega omrežja ustrezno zaščiti plinovodne naprave. Sam poseg v ožji zaščitni pas plinovoda (2 x 2 m glede na os) pa najmanj 5 dni pred posegom.
- b. Izvajalec del mora pred pričetkom izvajanja del pridobiti podatke o legi in globini plinovodnih naprav.
- c. Podzemne dele plinovodnih naprav se mora odkopati ročno pod nadzorom upravljavca plinovodnega omrežja. Odkopani deli morajo biti zavarovani proti poškodbam (tudi proti zmrzovanju), in proti premikom.
- d. Vsako morebitno tangiranje, križanje plinovoda, neposredna sprememba nivelitete cestišča in globine obstoječega plinovoda, mora biti izvedena v skladu s tehničnimi predpisi, oziroma po navodilih predstavnika upravljavca plinovoda.
- e. Vsako križanje plinovoda, ali sprememba globine obstoječega plinovoda, mora biti geodetsko posneto. Geodetski posnetek in risba detajla morata biti vnešena v projekt izvedenih del in predana upravljavcu plinovoda.
- f. Če izvajalec del naleti na del plinovodnega omrežja ali opozorilni trak, pa na to ni bil predhodno opozorjen, mora delo takoj prekiniti in obvestiti upravljavca plinovodnega omrežja, da se dogovorita za nadaljnje ukrepe.
- g. 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 ...). O vsaki poškodbi plinovodnih naprav mora izvajalec del takoj obvestiti upravljavca plinovodnega omrežja.
- h. Po končani gradnji mora izvajalec del pridobiti pisno izjavo od upravljavca plinovodnega omrežja, da je upošteval in izpolnil pogoje iz soglasja.

Smernice: št. DŽ-265/2006, z dne 18.09.2006

Obrazložitev: *Smernice so upoštevane v SDUN.*

9. UPC Telemach d.o.o., Cesta ljubljanske brigade 21, 1000 Ljubljana

Načrtovani posegi neposredno ne posegajo v območje obstoječega omrežja KKS, zato niso pričakovani neposredni vplivi na delovanje ali nujni posegi na omrežju KKS.

Zaradi neposredne bližine dovoda (najbližji prostozračni kabelski dovod na stavbo Rozmanova 13; enako v Kastelčevi ulici na objektih št. 7, 9 in 11) je priklopno mesto na načrtovanem objektu možno izvesti z dodatnimi tehničnimi ukrepi in načini v izvedbi. Najprimernejša je izgradnja cevne KK od objekta do najbližje točke vstopa v omrežje (Rozmanova 13) in postavitvijo ojačevalno razdelilne omarice na (v) objektu (nevidno, vendar dostopno mesto)

Podrobnosti v izvedbi je mogoče definirati v fazi projektiranja z navodili in usmeritvami, ki jih definira upravljalec KKS.

Smernice: št. mob50/06-HM, z dne 05.09.2006

Obrazložitev: Smernice so upoštevane v SDUN.

10. Ministrstvo za okolje in prostor, Agencija RS za okolje, Urad za upravljanje z vodami, Sektor za vodno območje Donave, Oddelek območja spodnje Save, Novi trg 9, 8000 Novo mesto

Smernice: št. /

Obrazložitev: Smernice niso bile podane.

Kopije smernic so priložene v nadaljevanju.

B) MNENJA NOSILCEV UREJANJA PROSTORA

1. Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije, OE Novo mesto, Skalickega ulica 1, 8000 Novo

ZVKD je podal pozitivno kulturnovarstveno mnenje, opozarjajo pa na prometno ureditev Rozmanove ulice. Opozarjajo na to, da je potrebno dokončno parterno in prometno ureditev predmetne ceste celovito reševati ob rekonstrukciji komunalne infrastrukture, ko bo ulica dobila nov zaključni sloj. Do tedaj naj se posege rešuje brez večjih gradbenih in oblikovno dokončnih posegov (npr. z risanimi oznakami na cestišču, konfini in drugimi fizičnimi preprekami).

Mnenje: št. NM-97/96-TG, z dne 04.06.2007

Obrazložitev: Ugotovitve, ki jih podaja ZVKD, so smiselne in kot take tudi upoštevane v predlogu za sprejem SDUN.

2. Zavod RS za varstvo narave, OE Novo mesto, Adamičeva ulica 2, 8000 Novo mesto

Mnenje: /

Obrazložitev: Izdelava naravovarstvenih smernic in izdaja naravovarstvenega mnenja nista potrebni.

3. Ministrstvo za obrambo, Inšpektorat RS za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, Izpostava Novo mesto, Seidlova cesta 1, 8000 Novo mesto

Mnenje: št. 350-222/2007-3, z dne 11.06.2007

Opomba: Mnenje je podalo Ministrstvo za obrambo, Uprava RS za zaščito in reševanje, Oddelek za prostorske, urbanistične in druge tehnične ukrepe, Vojkova cesta 61, 1000 Ljubljana. V skladu s 36. členom Zakona o spremembah in dopolnitvah o varstvu pred požarom (Uradni list, št. 105/06) Inšpektorat RS za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami s 01.01.2007 ni več pristojen za izdajanje smernic in mnenj k lokalnim prostorskim aktom ter projektnih pogojev in soglasij k projektnim rešitvam. V skladu s 26. členom tega zakona smernice in mnenja k lokalnim prostorskim aktom ter pogoje in soglasja k projektnim rešitvam za objekte, za katere je predpisana izdelava študij požarne varnosti, izdaja Uprava RS za zaščito in reševanje.

Obrazložitev: Mnenje je pozitivno.

4. Mestna občina Novo mesto, Občinska uprava, Oddelek za KS in komunalne zadeve, Seidlova cesta 1, 8000 Novo mesto

Mnenje: št. 351-394/2006-1801, z dne 28.05.2007

Obrazložitev: Mnenje je pozitivno.

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

Mnenje: št. 716-M/2006, z dne 04.06.2007

Obrazložitev: Mnenje je pozitivno.

6. Komunala Novo mesto, Podbevškova ulica 12, 8000 Novo mesto

Novo zgrajeni objekt se mora na kanalizacijsko omrežje priključiti na obnovljen jašek št. 921. Kanalizacija pa se poveže od jaška št. 919 do jaška 982 z ustrezno cevjo – poliester 40. Obnovi se celotna trasa kanala z jaški in vsemi priključki.

Mnenje: št. 60-DF-650/2006, z dne 24.08.2006

Obrazložitev: Mnenje je pozitivno.

7. Telekom Slovenije, PE Novo mesto, Novi trg 7a, 8000 Novo mesto

Upravljevec navaja še projektne pogoje, ki naj bi jih izdelovalec projektov za pridobitev gradbenega dovoljenja upošteval.

Mnenje: št. 23/10-SH/610/1-2006, z dne 08.06.2007

Obrazložitev: Mnenje je pozitivno.

8. Istrabenz plini d.o.o., PE Osrednja Slovenija, Podbevškova ulica 10, 8000 Novo mesto

Mnenje: št. DŽ-101/2007, z dne 04.06.2007

Obrazložitev: Mnenje je pozitivno.

9. UPC Telemach d.o.o., Cesta ljubljanske brigade 21, 1000 Ljubljana

Mnenje: št. mob57/07-HM, z dne 31.05.2007

Obrazložitev: Mnenje je pozitivno.

10. Ministrstvo za okolje in prostor, Agencija RS za okolje, Urad za upravljanje z vodami, Sektor za vodno območje Donave, Oddelek območja spodnje Save, Novi trg 9, 8000 Novo mesto

Mnenje: št. 35001-295/2007, z dne 01.06.2007

Obrazložitev: Mnenje je pozitivno.

Mnenja nosilcev urejanja prostora so priložena v nadaljevanju.

6. SEZNAM AKTOV IN PREDPISOV

Pri izdelavi SDUN smo upoštevali naslednje akte in predpise:

- Prostorske sestavine dolgoročnega plana Občine Novo mesto za obdobje od leta 1986 do leta 2000 (Skupščinski Dolenjski list, št. 24/86, 18/88, 6/89, 3/90, 10/90 in 9/91 ter Uradni list RS, št. 17/92, 58/95, 11/96, 16/96, 32/96, 21/97, 80/97, 39/98, 59/98, 21/99, 59/99, 63/99, 92/99, 52/00, 12/01, 33/01, 49/01, 68/01, 72/01, 4/02, 22/02, 35/02, 69/02, 97/03, 15/04, 99/04) in srednjeročnega družbenega plana Občine Novo mesto za obdobje od leta 1986 do leta 1990 (Skupščinski Dolenjski list, št. 24/86, 18/88, 6/89, 15/90, 9/91 in 12/91 ter Uradni list RS, št. 7/92, 23/92, 28/92, 35/92, 50/92, 1/93, 28/93, 32/93, 60/93, 69/93, 20/94, 50/94, 71/94, 78/94, 58/95, 11/96, 16/96, 32/96, 21/97, 80/97, 39/98, 59/98, 21/99, 59/99, 63/99, 92/99, 52/00, 12/01, 33/01, 49/01, 68/01, 72/01, 4/02, 22/02, 35/02, 69/02, 97/03, 15/04, 99/04)
- Odlok o ureditvenem načrtu stavbnega otoka med Kastelčevo in Rozmanovo ulico v mestnem jedru Novega mesta (Uradni list RS, št. 3/01)
- Uredba o prostorskem redu Slovenije (Uradni list RS, št. 122/04)
- Zakon o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07)
- Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 110/02, 8/03 – popr., 58/03 – ZZK – 1)
- Zakon o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07)
- Zakon o graditvi objektov (Uradni list RS, št. 110/02, 97/03-odl.US, 41/04-ZVO-1, 45/04-ZVZP-A, 47/04, 62/04-odl.US)
- Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave državnih in občinskih lokacijskih načrtov ter vrstah njihovih strokovnih podlag (Uradni list RS, št. 86/04)
- Zakon o varstvu okolja (Uradni list RS, 41/04)
- Pravilnik o zahtevah za zagotavljanje neoviranega dostopa, vstopa in uporabe objektov v javni rabi ter večstanovanjskih stavb (Uradni list RS, št. 97/03)
- standard SIST ISO/TR 9527 »Gradnja poslopij, Potrebe funkcionalno oviranih ljudi v grajenem prostoru – Vodila za projektiranje«
- Pravilnik 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)
- Uredba o uvedbi in uporabi enotne klasifikacije vrst objektov in o določitvi objektov državnega pomena (Uradni list RS, št. 33/03, 78/05)
- Uredba o uvedbi in uporabi standardne klasifikacije dejavnosti (Uradni list RS, št. 2/02, 111/05 – odl.US)

Prometno omrežje

- Zakon o javnih cestah (Uradni list RS, št. 29/97, 18/02, 50/02- odl.US, 110/02-ZGO-1)
- Zakon o varnosti cestnega prometa (Uradni list RS, št. 97/05 – uradno prečiščeno besedilo)
- Uredba o merilih za kategorizacijo javnih cest (Uradni list RS, št.49/97)
- Uredba o kategorizaciji državnih cest (Uradni list RS, št. 33/98)
- Odlok o kategorizaciji občinskih cest v Mestni občini Novo mesto (Uradni list RS, št. 4/99, 40/01, 136/04)
- Odlok o občinskih cestah (Uradni list RS, št. 65/99)

Hrup

- Zakon o varstvu pred hrupom v naravnem in bivalnem okolju (Uradni list SRS, št. 15/76, 29/86 in Uradni list RS, št. 32/93, 29/95-ZPDF, 45/95, 41/04-ZVO-1)
- Uredba o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju (Uradni list RS, št. 105/05)
- Pravilnik o zvočni zaščiti stavb (Uradni list, RS, št. 14/99)

Zrak

- Uredba o mejnih, opozorilnih in kritičnih imisijskih vrednosti snovi v zraku (Uradni list RS, št. 73/94, 52/02 in 41/04-ZVO-1)
- Uredba o emisiji snovi v zrak iz kurilnih naprav (Uradni list RS, št. 73/94).

Vode

- Zakon o vodah (Uradni list RS, št. 67/02, 110/02-ZGO-1, 2/04-ZZdl-A, 41/04 – ZVO-1)
- Pravilnik o pitni vodi (Uradni list RS, št. 19/04, 35/04)
- Odlok o zaščiti vodnih virov na območju občine Novo mesto (Skupščinski Dolenjski list, št. 13/85, Ur.l.RS, št. 64/95, 23/96)
- Odlok o javnem vodovodu in o oskrbi prebivalstva z vodo v občini Novo mesto (Uradni list RS, št. 115/00)
- Tehnični pravilnik o javnem vodovodu (Uradni list RS, št. 115/00)
- Tehnični pravilnik o javni kanalizaciji (Uradni list RS, št. 76/00)
- Pravilnik o odvajanju in čiščenju komunalne odpadne in padavinske vode (Uradni list RS, št. 105/02)
- Uredba o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda iz virov onesnaženja (Uradni list RS, št. 35/96)
- Odlok o odvajanju in čiščenju komunalne odpadne in padavinske vode na območju Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 54/06)

Varovanje narave in kulturne dediščine

- Zakon o ohranjanju narave (Uradni list RS, št. 96/04 - uradno prečiščeno besedilo)
- Zakon o varstvu kulturne dediščine (Uradni list RS, št. 7/99, 110/02 - ZGO-1, 126/03-ZVPOPKD)

Odpadki

- Odlok o izvajanju gospodarske javne službe ravnanja s komunalnimi odpadki in gospodarske javne službe odlaganja ostankov komunalnih odpadkov na območju Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 1/02, 31/05)
- Pravilnik o ravnanju z odpadki (Uradni list RS, št. 84/98, 45/00, 20/01, 13/03)

Plin

- Pravilnik o tehničnih pogojih za graditev, obratovanje in vzdrževanje plinovodov z največjim delovnim tlakom do vključno 16 bar (Uradni list RS, št. 26/02)
- Odlok o določitvi načina izvajanja gospodarske javne službe distribucije zemeljskega plina in o podelitvi koncesije v Mestni občini Novo mesto (Uradni list RS, št. 44/02, 81/02)
- Odlok o izvajanju gospodarske javne službe distribucije zemeljskega plina v Mestni občini Novo mesto (Uradni list RS, št. 18/02, 92/02, 31/05)
- Tehnični predpisi za plinsko napeljavo DVGW-Trgi 86

Požar

- Zakon o varstvu pred požarom (Uradni list RS, št. 71/93, 87/01, 110/02-ZGO-1, 105/02)
- Zakona o varstvu pred naravnimi in drugimi nesrečami (Uradni list RS, št. 64/94)
- Pravilnik o požarni varnosti v stavbah (Uradni list RS, št. 31/04, 10/05, 83/05)
- Pravilnik o študiji požarne varnosti (Uradni list RS, št. 28/05)
- Pravilnik o tehničnih normativih za hidrantno omrežje za gašenje požarov (Uradni list SFRJ, št. 30/91)
- SIST DIN 14090, površine za gasilce na zemljišču
- smernica SZPV 204, požarnovarnostni odmiki med stavbami

Obramba

- Pravilnik o mehanski odpornosti in stabilnosti objektov (Uradni list RS, št. 101/05)
- Zakona o varstvu pred naravnimi in drugimi nesrečami (Uradni list RS, št. 64/94, 33/00-odl.US, 87/01-ZMatD, 41/04-ZVO-1)
- Uredba o graditvi in vzdrževanju zaklonskih (Uradni list RS, št. 57/96, 110/02-ZGO-1)

Elektromagnetno sevanje

- Uredba o elektromagnetnem sevanju v naravnem in življenjskem okolju (Uradni list RS, št. 70/96)
- Pravilnik o prvih meritvah in obratovalnem monitoringu za vire elektromagnetnega sevanja ter o pogojih za njegovo izvajanje (Uradni list RS, št. 70/96)

7. OCENA STROŠKOV ZA IZVEDBO SDUN

Ocena stroškov izdelave je priložena v nadaljevanju.

8. SPIS POSTOPKA PRIPRAVE IN SPREJEMANJA SDUN

Spis postopka priprave in sprejemanja SDUN je na vpogled pri pripravljavcu - Mestni občini Novo mesto, Oddelek za prostor.

9. PROGRAM OPREMLJANJA ZEMLJIŠČ ZA GRADNJO

Program opremljanja zemljišč je kot poseben elaborat na vpogled pri pripravljavcu - Mestni občini Novo mesto, Oddelek za prostor.

Odlok o programu opremljanja zemljišč za gradnjo na območju sprememb in dopolnitev ureditvenega načrta stavbnega otoka med Kastelčevo in Rozmanovo ulico v mestnem jedru Novega mesta je objavljen v naslednjem uradnem glasilu:

- Uradni list Republike Slovenije, št. 68/2007, z dne 30.07.2007 (stran 9732 – 9733)

Kopija odloka je priložena v nadaljevanju.