



Mestna občina Novo mesto



Župan

Seidlova c.1  
8000 Novo mesto  
tel.: 07 / 39 39 202  
faks: 07 / 39 39 208  
e-pošta: mestna.obcina@novomesto.si  
www.novomesto.si

## OBČINSKI SVET MESTNE OBČINE NOVO MESTO, tu

Številka: 3505-8/2006-1901

Datum: 07.02.2007

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

Namen: Obravnava predloga sprememb in dopolnitve ureditvenega načrta na občinskem svetu (1. obravnava)

Pravna podlaga: Zakon o urejanju prostora; ZUreP-1 (Uradni list RS, št. 110/02, 8/03-poravek in 58/03-ZZK-1); Statut Mestne občine Novo mesto, uradno prečiščeno besedilo / Statut MONM-UPB-1 (Uradni list RS, št. 96/06-).

Pripravljalec gradiva: Mestna občina Novo mesto, Oddelek za prostor;  
Izdelovalec gradiva: GPI, gradbeno projektiranje in inženiring, Novo mesto.

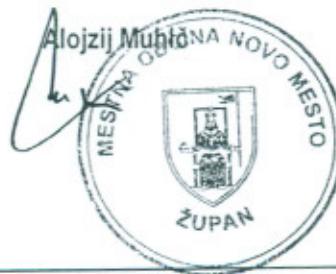
Poročevalec: Mojca Tavčar, Vodja Oddelka za prostor.

Obrazložitev: V prilogi.

Predlog sklepov: Občinski svet Mestne občine Novo mesto sprejme naslednja sklepa:

1. Občinski svet Mestne občine Novo mesto je obravnaval in potrdil predlog sprememb in dopolnitve ureditvenega načrta stavbenga otoka med Kastelčevo in Rozmanovo ulico v mestnem jedru Novega mesta v prvi obravnavi.
2. Priporabe in predlogi občinskega sveta so sestavni del priporab in predlogov iz javne razgrnitve, do katerih mora župan v skladu z ZUreP-1 zavzeti stališča. Sprejeta stališča do priporab in predlogov bodo upoštevana pri pripravi dopoljenega predloga sprememb in dopolnitve ureditvenega načrta, do katerega se bo občinski svet opredelil na 2. obravnavi.

ŽUPAN



PRILOGE:

- Obrazložitev;
- Predlog sprememb in dopolnitve odloka (tekstualni del);
- Grafične priloge

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

POSLATI:

- Naslov, tu
- Spis, tu







Šifra: 3505-8/2006-1901  
Datum: 07.02.2007

## Občinski svet Mestne občine Novo mesto, tu

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

**Predmet:** Obrazložitev sprememb in dopolnitve ureditvenega načrta za 1. obravnavo na občinskem svetu

### 1. UVOD

Po preselitvi uprave podjetja Kremen, ki od leta 1996 posluje na novi lokaciji ob Žerjavinskem potoku pri Dolenjem Mokrem polju, to je na meji z občino Šentjernej, je stavbo s pripadajočimi zemljišči med Rozmanovo in Kastelčeve ulico v mestnem jedru Novega mesta odkupilo podjetje Ajda d.o.o. za namen izvedbe kemične čistilnice in stanovanja. Za namen razširitve objekta je podjetje pridobilo smernice pristojnega zavoda za varstvo kulturne dediščine, ki je v smernicah zahtevalo urbanistično rekonstrukcijo območja urejanja med Rozmanovo in Kastelčeve ulico, ki je bilo v bombnem napadu med drugo svetovno vojno porušeno in po vojni delno preurejeno v park. Hkrati je bilo v prostorsko ureditvenih pogojih za mestno jedro Novega mesta zahtevano, da se rešitve za območje urejanja na osnovi smernic spomeniškega varstva pridobi z natečajem. Na osnovi zgoraj navedenih smernic in še danes veljavnih določil odloka o PUP, je MONM leta 1997 izvedla urbanistično arhitekturni natečaj ter pridobila najprimernejšo zasnovno ureditve območja, katere avtor je arhitekt Marjan Zupanc.

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

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

### 2. POVZETEK DOLOČIL UREDITVENEGA NAČRTA IN PREDLOG SPREMEMB

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

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

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

### **3. DO SEDAJ OPRAVLJENE IN NAČRTOVANE NADALJNJE AKTIVNOSTI**

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

Po obravnavi predloga in podaji morebitnih dodatnih pripomb in predlogov občinskega sveta, bo izdelovalec GPI v sodelovanju z oddelkom za prostor izdelal stališča do pripomb, ki jih bo sprejel župan in bodo osnova za izdelavo dopoljenega predloga za pridobitev mnenj nosilcev urejanja prostora o usklajenosti s smernicami ter drugo obravnavo na občinskem svetu. Sprejet dokument bo osnova za samo projektiranje, pridobitev gradbenega dovoljenja in posledično izgradnjo.

MONM načrtovano nadomestno oziroma historično obnovljeno gradnjo podpira v smislu oživljjanja utripa mestnega jedra in povečanja števila stanovalcev na nivo izpred desetletij.

### **4. PREDLOG SKLEPOV**

Občinskemu svetu MONM predlagamo, da po obravnavi predloga sprejme naslednje sklepe:

- 1. Občinski svet Mestne občine Novo mesto je obravnaval in potrdil predlog sprememb in dopolnitev ureditvenega načrta stavbenga otoka med Kastelčevo in Rozmanovo ulico v mestnem jedru Novega mesta v prvi obravnavi.**
- 2. Pripombe in predlogi občinskega sveta so sestavni del pripomb in predlogov iz javne razgrnitve, do katerih mora župan v skladu z ZUreP-1 zavzeti stališča. Sprejeta stališča do pripomb in predlogov bodo upoštevana pri pripravi dopoljenega predloga sprememb in dopolnitev ureditvenega načrta.**

Pripravil:  
Igor Merlin, višji svetovalec II.

Vodja Oddelka:  
Mojca Tavčar





  
v.d. direktorce občinske uprave  
mag: Mojca Špec Potocar

#### **PRILOGE:**

- Predlog sprememb in dopolnitev odloka (tekstualni del);
- Grafične priloge

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

#### **POSLATI:**

- Naslov, tu
- Spis, tu

predlog

ODLOKA

o

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

(1. obravnavo)



# ODLOK

PREDLOG

Na podlagi 23. člena ter v povezavi s 34. členom Zakona o urejanju prostora – ZureP-1 (Uradni list RS, št. 110/02, 8/03-popr. in 58/03-ZZK-1) ter 16. člena Statuta Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 96/06 – uradno prečiščeno besedilo) je Občinski svet Mestne občine Novo mesto na ..... seji dne..... sprejel

## ODLOK

o

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

#### I. SPLOŠNE DOLOČBE

##### 1.člen

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

SDUN vsebuje besedilo, kartografski del in priloge.

Besedilo SDUN vsebuje:

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

Kartografski del SDUN vsebuje naslednje grafične načrte:

1 - Pregledna situacija,	M 1: 50000
2 - Načrt namenske rabe prostora - izsek iz prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega družbenega plana občine Novo mesto za območje Mestne občine Novo mesto, dopolnjena od 1990 do 2004,	M 1: 5000
3 - Izsek iz ureditvenega načrta stavbnega otoka med Kastelčevo in Rozmanovo ulico v mestnem jedru Novega mesta	M 1: 500
4 - DOF s prikazom območja urejanja,	M 1: 1000
5 - Pregledna situacija s prikazom območja urejanja,	M 1: 1000
6 - Načrt parcele	M 1: 1000
7 - Katastrski načrt s prikazom območja urejanja,	M 1: 500
8 - Geodetski načrt,	M 1: 500
9 - Geodetski načrt s prikazom območja urejanja,	M 1: 500
10 - Načrt ureditvenega območja,	M 1: 500
11 - Načrt ureditvenega območja – ureditvene enote,	M 1: 500

12 - Načrt parcelacije - gradbene parcele in tehnični elementi za zakoličbo,	M 1: 500
13 - Načrt prometne infrastrukture,	M 1: 500
14 - Načrt komunalno - energetske infrastrukture,	M 1: 500
15 - Rešitve in ukrepi za varstvo okolja,	M 1: 500
16 - Rešitve in ukrepi za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami,	M 1: 500
17 - Karakteristični prečni prerezi območja,	M 1: 500
18 - Karakteristični prečni prerezi cest,	M 1: 50
19 - Prikaz vplivov na sosednja območja.	M 1: 500

Priloge SDUN so naslednje:

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

### 2.člen

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

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

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

SDUN se nanašajo na območje znotraj veljavnega ureditvenega načrta, ki se nahaja med stanovanjskimi stavbami Rozmanove in Kastelčeve ulice. Načrtovan stanovanjsko – poslovni objekt je predviden na zemljiških parcelah št. 1458 in 1459, z ostalimi posegi ob gradnji objekta pa se tangira še zemljiške parcele št. 1457, 1465 – Kastelčeva ulica, 1468 – Rozmanova ulica, vse k.o. Novo mesto. S predmetno gradnjo in pripadajočimi ureditvami se posega na približno 14 arov površin od velikosti celotnega območja ureditvenega načrta.

### 3.člen

V območju SDUN so dopustne naslednje gradnje in druga dela:

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

## II. IZHODIŠČA UREJANJA

### 4.člen

#### (Zasnova organizacije dejavnosti v prostoru in namenske rabe prostora)

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

- na koncu prvega odstavka doda nov stavek, ki glasi: »Funkcionalna sklopa a in b se preoblikujeta tako, da sestavljata Ureditveno enoto A - obsega površine za gradnjo novega stanovanjsko – poslovnega objekta in Ureditveno enoto B - obsega obstoječe in predvidene prometne površine. Območji obeh ureditvenih enot sta razvidni iz grafičnega načrta 11 - Načrt ureditvenega območja – ureditvene enote. Ureditve v funkcionalnih sklopih c in d so razvidne iz obstoječega ureditvenega načrta stavbnega otoka med Kastelčeve in Rozmanovo ulico v mestnem jedru Novega mesta (Uradni list RS, št. 3/01).«
- preoblikuje besedilo, ki se nanaša na Cono a in Cono b, tako, da na novo glasi:  
»Ureditvena enota A,  
površine 10,1 arov, predstavlja stanovanjsko – poslovni objekt (razviden v grafičnem načrtu 10 – Načrt ureditvenega območja) znotraj katerega je poleg bivalnih prostorov možno urediti tudi mirne, nehrupne dejavnosti (predvsem trgovske, gostinske in storitvene dejavnosti,...), ki so nemoteče za bivalno okolje oziroma ne povzročajo prekomernih obremenitev okolja. Organizacija dejavnosti je možna le v sklopu dela kletne etaže ter v prostorih nizkega pritličja.

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

#### - D) PREDELOVALNE DEJAVNOSTI

##### 15.52 Proizvodnja sladoleda

##### 15.81 Proizvodnja kruha, svežega peciva in slaščic

##### 22.12 Izdajanje časopisov

##### 22.13 Izdajanje revij in periodike

##### 22.15 Drugo založništvo

##### 22.22 Drugo tiskarstvo

##### 22.23 Knjigoveštvo

##### 22.25 Druge dejavnosti, povezane s tiskarstvom;

#### - DE) PROIZVODNJA VLAKNIN, PAPIRJA IN KARTONA TER IZDELKOV IZ PAPIRJA IN KARTONA; ZALOŽNIŠTVO IN TISKARSTVO:

##### 22 Založništvo, tiskarstvo; razmnoževanje posnetih nosilcev zapisa;

#### - G) TRGOVINA, POPRAVILA MOTORNIH VOZIL IN IZDELKOV ŠIROKE PORABE:

##### 50.103 Posredništvo pri trgovini z motornimi vozili

##### 50.302 Trgovina na drobno z rezervnimi deli in dodatno opremo za motorna vozila

##### 50.303 Posredništvo pri trgovini z rezervnimi deli in dodatno opremo za motorna vozila

##### 50.402 Trgovina na drobno z motornimi kolesi, deli in opremo

##### 50.403 Posredništvo pri trgovini z motornimi kolesi, deli in opremo

##### 51.1 Posredništvo

##### 52 Trgovina na drobno, razen z motornimi vozili; popravila izdelkov široke porabe;

#### - H) GOSTINSTVO

##### 55.100 Dejavnost hotelov in podobnih obratov

##### 55.3 Dejavnost prehrambenih gostinskih obratov

##### 55.4 Točenje pijač

##### 55.5 Dejavnost menz ter priprava in dostava hrane;

#### - I) PROMET; SKLADIŠENJE 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 OSPEBNE STORITVENE DEJAVNOSTI:

91.11 Dejavnost poslovnih in delodajalskih združenj

91.12 Dejavnost strokovnih združenj

91.3 Dejavnost drugih organizacij

92.34 Druge razvedrilne dejavnosti

93 Druge storitvene dejavnosti (razen pogrebne dejavnosti).

Število parkirnih mest za potrebe predvidenega objekta se določi v skladu s Tehnični normativi za projektiranje in opremo mestnih prometnih površin (Univerza v Ljubljani – Prometnotehniški inštitut FAGG, 1.del, Ljubljana 1991). V skladu s Pravilnikom o zahtevah za zagotavljanje neoviranega dostopa, vstopa in uporabe objektov v javni rabi ter večstanovanjskih stavb (Uradni list RS, št. 97/03) mora imeti objekt 5 % parkirnih mest rezerviranih za vozila oseb z invalidskimi vozički. Te površine se organizirajo v sklopu javnih površin.

Ureditvena enota B,

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

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

**5.člen**

**(Pogoji arhitekturnega in urbanističnega oblikovanja)**

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

»Glavni dovozi, dostopi in vhodi:

Glavni dovoz v ureditveno enoto A se vrši z Rozmanove ulice, s katere je narejen uvoz za osebna vozila, in sicer za možnost parkiranja v predvidenem objektu. Dostop omogoča dvosmerni promet (uvoz/izvoz) in je možen preko nizkega pritličja ter nato z dvigali tudi v kletne prostore objekta. Glavni vhodi v poslovne prostore se bodo vršili s severne in vzhodne strani objekta. Glavni vhodi v stanovanjske enote pa iz atrija objekta oziroma s Kastelčeve ulice. Dostop do posameznih stanovanjskih ali poslovnih enot je možen tudi iz vseh kletnih etaž. V smeri sever – jug poteka preko atrija objekta prehod, ki funkcioniра kot javen prostor in omogoča prehod iz nivoja Rozmanove na nivo Kastelčeve ulice, pri čemer se naveže na hodnike za pešce ob objektu.

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

Urejanje javnih, poljavnih površin:

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

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

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

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

## 6.člen (Konstrukcijska zasnova)

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

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

## 7.člen (Predvidene rušitve)

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

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

## 8.člen (Predvidene novogradnje)

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

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

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

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

Objekt je definiran znotraj zunanje gradbene linije, ki skupaj s površino atrija obsega približno 950 m<sup>2</sup> površin. Dolžine posameznih stranic (fasad) večkotno oblikovanega tlorisa stavbe so s severne in južne strani po 48,0 m, z zahodne 27,0 m in z vzhodne 7,5 m. Dovoljena so odstopanja od horizontalnih gabaritov za ±10%. Oblikovanje objekta povzema izbrano natečajno rešitev z dopolnitvami.

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

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

- a) Ureditvena enota A: pomožni objekti (objekt za lastne potrebe: nadstrešek; ograje: medsosedska, varovalna, oporni zid; pomožni infrastruktturni objekti: pomožni cestni objekti, pomožni energetski objekti, pomožni

telekomunikacijski objekti, pomožni komunalni objekti), začasni objekti (namenjeni sezonski turistični ponudbi: sezonski gostinski vrt), spominska obeležja (kip oziroma spomenik, spominska plošča), urbana oprema (javna kolesarnica z nadstreškom, javna telefonska govorilnica, objekt za oglaševanje, transparent, skulptura in druga prostorska inštalacija, vodnjak).

b) Ureditvena enota B: pomožni objekti (ograje: oporni zid; pomožni infrastrukturni objekti: pomožni cestni objekti, pomožni energetski objekti, pomožni telekomunikacijski objekti, pomožni komunalni objekti), spominska obeležja (kip oziroma spomenik, spominska plošča), urbana oprema (javna kolesarnica z nadstreškom, javna telefonska govorilnica, objekt za oglaševanje, transparent, skulptura in druga prostorska inštalacija, vodnjak).

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

#### 9.člen

##### (Oblikovni pogoji za novogradnje)

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

- besedilo v drugem stavku prvega odstavka »±0,5 m« zamenja z novim, ki glasi: « ±1,0 m»
- na koncu prvega odstavka doda nov stavek, ki glasi: »Za osvetlitev mansarde je možna namestitev strešnih oken.«
- za drugim odstavkom doda nov odstavek, ki glasi: »Maksimalna višina predvidenega stanovanjsko – poslovnega objekta v ureditveni enoti A ne sme presegati vertikalni gabarit sosednjega objekta Rozmanova ulica št. 13. Nadstrešek nad atrijem ima lahko ravno streho oziroma streho z minimalnim naklonom in ne sme presegati kote slejena predvidenega objekta. Zaradi zagotavljanja svetlobe na površine atrija se uporabi transparentno kritino.«
- na koncu drugega odstavka doda novo besedilo, ki glasi: »Pri oblikovanju fasade je predvidena uporaba fasadnih tonov v različnih (med seboj usklajenih) barvnih kombinacijah in materialih. Dopustna je gradnja balkonov, lož in teras, možna je gradnja izpidkov.«

#### 10.člen

##### (Zasnova prometne ureditve)

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

»- Ureditvena enota B:

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

*Normalni prečni profil Rozmanove ulice znaša:*

- hodnik za pešce (izven območja SDUN)	obstoječ / v primeru rekonstrukcije 1 x minimalno 2,00 m
- vozni pas	1 x 3,50 = 3,50 m
- robni pas	1 x 0,50 = 0,50 m
- pas za vzdolžno parkiranje vozil	1 x 2,00 = 2,00 m
- hodnik za pešce	1 x (minimalno) 1,50 – 3,00 = 1,50 – 3,00 m
skupaj	9,50 – 11,00 m

*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	1 x 3,50 = 3,50 m
- hodnik za pešce (izven območja SDUN)	1 x 0,80 – 2,30 = 0,80 - 2,30 m
skupaj	5,10 - 6,60 m (7,85 m)

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

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

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

- Avtobusna postajališča:

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

- Ureditev prometnih površin:

Vozni pasovi na Kastelčevi ulici so v asfaltni izvedbi. Vozni pas in parkirne površine ob Rozmanovi ulici se izvedejo iz kamnitih kock oziroma se urejajo kot obstoječe. Hodniki za pešce se lahko izvedejo v asfaltni obliku (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.«

### III. POGOJI ZA KOMUNALNO UREJANJE

#### 11.člen

(Zasnova infrastrukture)

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

#### 12.člen

(Kanalizacija)

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

»Kanalizacija:

Komunalne odpadne in padavinske vode se priključijo na obstoječo kanalizacijo.

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

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

#### 13.člen

(Plin)

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

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

**14.člen  
(Elektrika)**

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

- za drugim odstavkom doda nov odstavek, ki glasi: »Zaradi predvidene gradnje stanovanjsko – poslovnega objekta v ureditveni enoti A bo potrebna gradnja 4-cevne elektro kabelske kanalizacije od TP Prešernov trg do predvidenega objekta (za napajanje novega objekta in prevezavo obstoječega omrežja) ter cevi preko ceste na enem mestu (Rozmanova ulica) za prevezavo obstoječega nadzemnega nizkonapetostnega omrežja.«
- zadnji stavek oblikuje v novem odstavku, in sicer tako, da se na koncu zadnjega stavka briše pika in doda novo besedilo, ki glasi: », ki morajo biti locirane na vedno dostopnih lokacijah. Število in velikost omaric sta odvisna od števila odjemnih mest in moči odjema. Možna je tudi gradnja skupinskih omaric.«

**15.člen  
(Telekomunikacijsko omrežje, Kabelsko komunikacijsko omrežje)**

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

Nova člena glasita:

»Telekomunikacijsko omrežje:

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

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

in

»Kabelsko komunikacijsko omrežje:

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

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

**16.člen  
(Ogrevanje)**

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

- v prvem odstavku za drugim stavkom doda nov stavek, ki glasi: »Možno je tudi ogrevanje preko skupne kotlovnice.«;
- na koncu prvega odstavka doda nov stavek, ki glasi: »Ogrevanje je možno tudi z izkoriščanjem drugih virov energije, ki so manjši onesnaževalec kot plin oziroma po veljavnih standardih in normativih ne povzročajo onesnaževanja okolja preko dovoljenih meja oziroma.«;
- na koncu doda nov odstavek, ki glasi: »Ogrevanje novega objekta v ureditveni enoti A je predvideno iz lastne kotlovnice preko javnega plinovodnega omrežja Mestne občine Novo mesto..«

**17.člen  
(Odpadki)**

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

- v prvem odstavku na koncu tretjega stavka briše piko in doda besedilo, ki glasi: »in povzročiteljem omogočati neovirano odlaganje komunalnih odpadkov.«;
- na koncu drugega odstavka doda nov stavek, ki glasi: »Površine za postavitev kontejnerjev oziroma za ureditev ekološkega otoka se urejajo v sklopu javnih površin ali v sklopu objektov.«;
- na koncu doda nov odstavek, ki glasi: »Pri predvidenem stanovanjsko – poslovnom objektu v ureditveni enoti A se površine za odlaganje gospodinjskih in ostalih odpadkov uredi v sklopu pritličnih etaž.«

## **IV. VAROVANJE OKOLJA**

### **18.člen (Stabilnost tal)**

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

»Mehanska odpornost in stabilnost objektov:

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

- porušitve celotnega ali dela gradbenega objekta ter obstoječih sosednjih objektov,
- deformacij, večjih od dopustnih ravni,
- škode na drugih delih gradbenega objekta, na napeljavi in vgrajeni opremi zaradi večjih deformacij nosilne konstrukcije.«

### **19.člen (Varstvo pred hrupom)**

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

### **20.člen (Varovanje pred onesnaženjem voda)**

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

»Varovanje pred onesnaženjem voda:

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

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

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

### **21.člen (Varstvo pred požarom)**

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

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

### **22.člen (Varovanje pred elektromagnetnim sevanjem)**

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

»Varovanje pred elektromagnetnim sevanjem:

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

### **23.člen**

(Usmeritve za varovanje naravne in kulturne dediščine)

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

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

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

- nova ulična linija na mestu objekta št.11 ob Rozmanovi ulici, mora biti pomaknjena v notranjost parcele za potrebno širino pločnika za pešce;
- na celotnem območju je potrebno izvesti arheološke raziskave;
- vertikalni gabarit novega objekta (strehe) se mora postopoma zniževati od hiše Rozmanova 13 proti križišču Kastelčeve in Rozmanove ulice, pri čemer mora biti nižji od omenjenega objekta;
- ohraniti je potrebno obstoječo javno pešpot med Rozmanovo in Kastelčevom ulico;
- na križišču med Rozmanovo in Kastelčevom ulico je potrebno pred fasado novega objekta postaviti spominsko obeležje po izboru komisije za postavitev spominskih obeležij v Novem mestu, ki je bila ustanovljena s strani Mestne občine Novo mesto.«

### **24.člen**

(Varovanje plodne zemlje in tal)

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

»Varovanje plodne zemlje in tal:

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

## **V. NAČRT PARCELACIJE**

### **25.člen**

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

»NAČRT PARCELACIJE

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

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

### **26.člen**

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

- za prvim odstavkom doda nov odstavek, ki glasi:

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

- gradnja predvidene elektroenergetske infrastrukture pred odstranitvijo obstoječih objektov;
- odstranitev obstoječih objektov - razvidno iz podpoglavlja 3.2.7. Odstranitev obstoječih objektov ter infrastrukturnih vodov, ki se ukinjajo – razvidno iz grafičnega načrta 13 - Načrt prometne in komunalno - energetske infrastrukture;

- komunalno - energetska in prometna ureditev posamezne ureditvene enote ali gradbene parcele,
- gradbena dela (gradnja objekta, postavitev 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 realiziraju posamezne ureditvene enote posega tudi v sosednjo ureditveno enoto, vendar se tak poseg šteje za del posamezne etape ob urejanju izhodiščne enote.«

- za zadnjim odstavkom doda nov odstavek, ki glasi:

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

## VII. TOLERANCE

### 27.člen

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

#### »TOLERANCE

Znotraj ureditvene enote A in B so dopustne naslednje tolerance:

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

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

## VIII. OBVEZNOSTI INVESTITORJEV IN IZVAJALCEV

### 28.člen

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

#### »OBVEZNOSTI INVESTITORJEV IN IZVAJALCEV

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

- investitor krije stroške gradnje v ureditveni enoti A, financiranje izgradnje prometne in komunalne infrastrukture pa poteka v dogovoru med investitorjem, upravljavci energetskih, komunalnih naprav in cest, pri čemer velja, da vse stroške povezane s spremembami od obstoječega stanja plinovoda, nosi investitor posega;
- 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, prestavite 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 niveltete cestišča in globine infrastrukturnih vodov;
- objekti se priključujejo na infrastruturno 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 priti 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 izvajjanju. 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;
- zagotoviti nemoteno energetsko - komunalno oskrbo objektov v času izvajanja del;
- če bo velikost gradbišča oziroma gradbene jame ovirala parkiranje na obstoječih parkirnih površinah ob Rozmanovi ulici, se v času izvajanja del uporablja druge javne parkirne površine v starem mestnem jedru;
- zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe in organizirati gradbišče tako, da bo preprečeno onesnaženje okolja (hrup, zrak, prometne površine,...);
- vse izkopane plasti tal je potrebno deponirati ločeno glede na njihovo sestavo, rodovitno zemljo se odpelje na ustrezeno deponijo, prav tako se (na ustrezeno deponijo) odpelje odvečni gradbeni material ter gradbene odpadke;
- na območju obeh ureditvenih enot je potrebno izvesti arheološke raziskave;
- dela, ki so v zvezi z objekti in pripradajočimi 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.«

## IX. PREHODNE DOLOČBE

### 29.člen

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

## X. KONČNE DOLOČBE

### 30.člen

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

### 31.člen

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

### 32.člen

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

### 33. člen

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

Številka:

Novo mesto, dne

Župan  
Mestne občine Novo mesto  
Alojzij Muhič I.r



## **Veljavni odlok**

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

**(Uradni list RS, št. 3/2001)**



- za kritje stroškov pisarniškega materiala in drugega drobnega inventarja.

Sklad ne sme uporabiti namenskega premoženja za zagotavljanje sredstev za delo sklada.

#### X. POSLOVNE KNJIGE, POSLOVNA POROČILA IN REVIDIRANJE

##### 25. člen

Sklad mora voditi poslovne knjige in poslovna poročila, sestavljati knjigovodske listine, vrednotiti knjigovodske postavke in sestavljati računovodska poročila v skladu z zakonom o računovodstvu in predpisih, izdanimi na njegovi podlagi, če ni s tem odlokom drugače določeno.

Poslovne knjige in poslovna poročila morajo zagotavljati ločeno spremšanje poslovanja in prikaz izida poslovanja z namenskim premoženjem.

Ne glede na določbo drugega odstavka 53. člena zakona o računovodstvu mora javni finančni sklad organizirati notranje revidiranje.

Letno poročilo sklada mora pregledati pooblaščeni revizor.

#### XI. SPLOŠNI POGOJI POSLOVANJA SKLADA

##### 26. člen

Sklad sprejme splošne pogoje poslovanja v skladu z zakonom in tem odlokom.

Računovodska, knjigovodska in druga strokovno-tehnična opravila za sklad opravlja mestna uprava Mestne občine Murska Sobota.

#### XII. NADZOR NAD DELOM SKLADA

##### 27. člen

Nadzor nad delom in poslovanjem sklada opravlja Nadzorni odbor Mestne občine Murska Sobota.

Nadzor nad smotrnim upravljanjem z namenskim premoženjem sklada opravlja ustanovitelj.

#### XIII. PRENEHANJE SKLADA

##### 28. člen

Sklad prenega:

- če tako odloči ustanovitelj,
- s stečajem.

V prvem primeru se izvede likvidacija sklada, za katero se smiselno uporablajo določbe zakona o gospodarskih družbah (Uradni list RS, št. 30/93, 29/94, 20/98, 84/98 in 6/99) o likvidaciji delniške družbe.

V primeru stečaja se uporablajo določbe zakona o prisilni poravnavi, stečaju in likvidaciji (Uradni list RS, št. 67/93, 8/96 - odl. US, 39/97 in 52/99).

V primeru prenehanja sklada ustanovitelj prevzame vse premoženje in obveznosti.

#### XIV. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

##### 29. člen

Z dnem vpisa sklada v sodni register prenehata veljati odlok o ustanovitvi Stanovanjskega sklada Mestne občine Murska Sobota (Uradni list RS, št. 50/95, 53/95, 15/96 in

98/99) in statut stanovanjskega sklada Mestne občine Murska Sobota.

##### 30. člen

Sklad začne nastopati v pravnem prometu z dnem vpisa v sodni register.

##### 31. člen

Z dnem imenovanja Nadzornega sveta sklada prenega mandat Upravnemu odboru Stanovanjskega sklada Mestne občine Murska Sobota. Do imenovanja Uprave sklada opravlja naloge iz 16. člena tega odloka vršilec dolžnosti direktorja, ki ga imenuje ustanovitelj.

Z dnem uveljavitve tega odloka prenega mandat Nadzornemu odboru stanovanjskega sklada Mestne občine Murska Sobota.

##### 32. člen

Ta odlok začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnem listu.

Št. 360-33/2000

Murska Sobota, dne 21. decembra 2000.

Župan

Mestne občine Murska Sobota

Anton Slavč I. r.

#### NOVO MESTO

##### 270. Odlok o ureditvenem načrtu stavbnega otoka med Kastelčeve in Rozmanovo ulico v mestnem jedru Novega mesta

Na podlagi 36. in 39. člena Zakona o urejanju naselij in drugih posegovih v prostor (Uradni list SRS, št. 18/84, 37/85, 29/86 in Uradni list RS, št. 26/90, 18/93, 47/93, 71/93 in 14/97) ter 20. in 45. člena Statuta Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 47/99) je Občinski svet Mestne občine Novo mesto na 17. seji dne 29. 6. 2000, sprejel

#### O D L O K

o ureditvenem načrtu stavbnega otoka med Kastelčeve in Rozmanovo ulico v mestnem jedru Novega mesta

#### I. SPLOŠNE DOLOČBE

##### 1. člen

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

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

##### 2. člen

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

V območje urejanja so vključene naslednje parcele: del parcele parc. št. 1095 – cesta, parc. št. 1457, parc. št. 1458, parc. št. 1459, parc. št. 1460, parc. št. 1461, parc. št. 1462, parc. št. 1463, del parcele parc. št.. 1465 – cesta, del parcele parc. št. 1466 – cesta in del parcele parc. št. 1467, vse k.o. Novo mesto.

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

Površina urejanja znaša 20.35a.

## II. IZHODIŠČA UREJANJA

### 3. člen

#### Spološni pogoji:

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

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

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

### 4. člen

Zasnova organizacije dejavnosti v prostoru in namenske rabe prostora:

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

#### Con a,

površine 7.44 a, predstavlja samostojen sklop objektov investitorja Ajda d.o.o.. V kleti se nahajajo parkirišča in depoji. V stiku z Rozmanovo ulico formiramo javni ulični program – trgovske, gostinske in servisne dejavnosti.

V etaži in stiku s Kastelčeve ulico se nahaja javni program – trgovska in servisna dejavnost ter pisarne,

V mansardi se nahajajo stanovanja, kjer je predvidenih 6 stanovanj, lahko tudi ateljeji.

#### Con b,

površine 3.71 a, je del območja investitorjev Berger, v kleti se nahajajo zasebna parkirišča in depoji, trgovina in gostinski lokal. V obstoječem objektu ob Rozmanovi ulici je v kleti lahko gostinski lokal, v pritičju trgovina, v etaži in mansardi pa se nahajajo stanovanja.

V parternem stiku s Kastelčeve ulico se nahaja javni program – trgovske in servisne dejavnosti.

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

#### Con c,

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

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

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

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

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

#### Cona d,

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

V etažah stanovanj se praviloma nahajajo stanovanja.

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

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

### 5. člen

#### Pogoji arhitekturnega in urbanističnega oblikovanja:

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

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

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

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

A) zaradi obogatitve mestnega programa in ponudbe;

B) zaradi ekonomičnejše gradnje, saj je v pritičju objekta ob takih cesti ekonomsko smiseln umeščati dejavnosti vezane na neposreden dostop s ceste, tj. trgovinske in storitvene dejavnosti;

C) zaradi enostavne umestitve garaž, ki pri vhodu iz širše, za avtomobilski vhod primernejše Rozmanove ulice, ne potrebujejo klančine, kar je enostavnejše za voznika ter zaradi manjših kvadratur znova ekonomičnejše.

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

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

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

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

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

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

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

#### 6. člen

##### Konstrukcijska zasnova:

Dvonadstropni objekt je členjen na dve osnovni, diletični konstrukcijski entoti. Obe entoti se organizacijsko členita na dva dela, ki ju povezuje konstrukcijsko jedro. Stavba je armirano betonske zasnove, glavni nosilni elementi so ab slopi v rastru 4.8m in vertikalni instalacijsko - komunikacijski jaški, ki prevzemajo horizontalne obremenitve. Skupaj z vitičnimi okvirnimi ravninskimi konstrukcijami tvorijo mešani konstrukcijski sistem, temeljen na pasovnih temeljih. Jedri in nosilne stene s priobnicami stavbe pa omogočajo večje razpone in povečujejo večnamensko izrabo objekta. Za horizontalno nosilno konstrukcijo obeh nadstropij se predvidijo dvosmerno nosilne armirane betonske plošče, debeline 25 cm. Glavna stopnišča so tako kot primarna konstrukcija izvedena v armiranem betonu, stopnice v stanovanjih pa so na lakem kovinskem ogrodju.

#### 7. člen

##### Predvidene rušitve:

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

Predvidevamo naslednje rušitve, ki so označene na grafični prilogi št. 5. To so:

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

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

#### 8. člen

##### Predvidene novogradnje:

Bruto površina vseh novogradenj znaša predvidoma okoli 2230 m<sup>2</sup>.

##### Predvidene novogradnje so:

Cona a - parcelni številki 1458 in 1457, obe k.o. Novo mesto:

Na parcelni površini 7.44 a je predviden samostojen sklop štirih novih objektov, ki predstavljajo samostojno fazo izvedbe, lahko tudi kot enojen členjen objekt.

Vertikalni gabarit objektov 1 in 3 proti Rozmanovi ulici je P+1+M z višjim kolenčnim zidom, tako da se nadaljuje venčna linija sosednjih obstoječih objektov in višinsko izenči Rozmanova ulica tudi ob morebitnem nadvišanju objektov Rozmanove ulice 11.

Vertikalni gabarit objektov 2 in 4 proti Kastelčevi ulici je K+P+M z nižjim kolenčnim zidom, tako da se nadaljuje venčna linija sosednjih obstoječih objektov in višinsko izenči Kastelčeva ulica.

- objekti imajo horizontalni gabarit: (tlorisno so rombasti in trapezne forme)

objekt 1 - 14.8 m x 7.7 m

objekt 2 - 14.6 m x 7.6 m

objekt 3 - 15.6 m x 6.7 m

objekt 4 - 17.2 m x 7.6 m

Predvidene dejavnosti v objektih od 1 - 4 so:

parkirni prostori za min 6 avtomobilov in dostavo ter pomožni prostori.

V parterju z Rozmanovo ulico se formira javni ulični program - knjigarna, trgovska, gostinska ter servisna dejavnost.

V etaži in stiku s Kastelčevim ulicom se nahaja javni program - trgovska in servisna dejavnosti, pisarniški poslovni prostori.

V mansardi se nahajajo stanovanja, kjer je predvidenih 6 stanovanj tipa duplex in triplex lahko tudi ateljeji.

Cona b - parcelna številka 1459, k.o. Novo mesto, na površini 3.71 a:

Na južni strani predvidevamo samostojen objekt.

Vertikalni gabarit objekta 5 proti Kastelčevi ulici je K+P+M z nižjim kolenčnim zidom, tako da se nadaljuje venčna linija sosednjih obstoječih objektov in višinsko izenči Kastelčeva ulica.

Objekt 5 ima horizontalni gabarit: (tlorisno je romboidne forme) 15.5 m x 7.6 m z manjšo teraso širine okoli 2.9 m v smeri obstoječega atrija.

Predvidene dejavnosti v objektu so:

Parkirni prostori oziroma interne garaže avtomobilov in depoji v kleti.

V etaži in stiku s Kastelčevim ulicom se nahaja javni program - trgovska in servisna dejavnosti, pisarniški poslovni prostori, gostinski lokal v atriju.

V mansardi se nahajajo stanovanja kjer sta predvideni 2 stanovanji tipa duplex in triplex, lahko ateljeji.

Dejavnosti v obstoječih objektih so trgovine in poslovni prostori v kleteh in pritličju, v prvih etažah in mansardi se najurejajo stanovanja.

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

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

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

Predvidene dejavnosti v objektu so:

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

V stiku s Kastelčevim ulicom se nahaja javni program - trgovska in servisna dejavnosti, pisarniški in poslovni prostori.

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

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

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

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

#### 9. člen

##### Oblikovni pogoji za novogradnje:

Dovoljena so odstopanja  $\pm 10\%$  pri pripravi projektne dokumentacije v skladu s celostno avtorsko rešiljivo arhitekturnih objektov in atrijev. Etažna višina objektov praviloma znaša 3.00 m, vendar so dovoljena odstopanja  $\pm 0.5$  m, odstopanja so dovoljena tudi pri kolenčnih in morebitnih požarnih zidovih. Nakloni strešin znašajo od 30 do 45 stopinj. Kritina je lahko bobroveč ali primernejša opečna kritina, baker, rheinzink ali tecu patina.

Fasade so v parterjih praviloma steklene, v etažah pa kombinacija okenskih in ravnih fasadnih površin, izvedene v mineralnih, ab ali leseni plasteh. Dovoljena je tudi delna izvedba iz kovinskih plošč enotnega materiala.

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

#### 10. člen

##### Zasnova prometne ureditve:

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

Mirujoč promet, parkiranje za potrebe novega stavbnega kompleksa, se rešuje v nizkem pritličju ob Kastelčevi ulici, kjer je zaradi nagiba terena ta pozicija že izvennivojska.

Predlagamo dve organizacijski shemi mirujočega prometa.

V primeru fazne gradnje ali nerešenih lastniških razmerij predlagamo prehodno rešitev. Parkiranje se rešuje na nivoju vsakega posameznega konstrukcijskega objekta.

Za vogalni poslovno-stanovanjski objekt v coni a se uvoz in izvoz vrši z Rozmanove ulice. Za poslovno-stanovanjski objekt ob Kastelčevi ulici pa se uporabi obstoječa rampa iz Kastelčeve ulice. Dolgoročno je smiselno programsko povezovanje nizkega pritličja obeh konstrukcijskih enot.

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

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

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

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

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

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

### III. POGOJI ZA KOMUNALNO UREJANJE

#### 11. člen

##### Zasnova infrastrukture

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

#### 12. člen

##### Vodovod:

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

#### 13. člen

##### Kanalizacija:

Meteorna in fekalna kanalizacija se priključi na obstoječo kanalizacijo, ki prečka območje ureditvenega načrta po pešaški povezavi med Kastelčovo ulico in Rozmanovo ulico. Priključek se izvede na jašek št. 821. Obstaja možnost priključka na jašek št. 982. Metorne vode in vode s parkiriščem je potrebno odvajati preko lovilcev olj in maščob.

#### 14. člen

##### Plin:

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

#### 15. člen

##### Elektrika:

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

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

#### 15. člen

##### Javna razsvetljiva:

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

## 16. člen

## Ničenje in ozemljitev:

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

## 17. člen

## Ogrevanje:

Posemezni investitorji bodo reševali ogrevanje individualno. Predvidene so kurihlnice po posemznih sklopih in fazah urejanja. Zaradi plinskega ogrevanja je potrebno upoštevati DVGW predpise.

## 18. člen

## Odpadki:

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

Prostor zabojnnikov je potrebno vizualno in arhitekturno artikulirati in projektno rešiti varovanje kontejnerjev pred vandalskim uničevanjem.

## IV. VAROVANJE OKOLJA

## 19. člen

## Usmeritve za izboljšanje okolja:

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

## 20. člen

## Stabilnost tal:

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

## 21. člen

## Varstvo pred hrupom:

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

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

Ob upoštevanju lokacijskih pogojev in projektnih tehničnih pravilnikov bodo obremenitve okolja pod dovoljenimi vrednostmi, ki so določene z Uredbo o hrupu v naravnem in življenjskem okolju (Uradni list RS, št. 45/95).

## 22. člen

## Varstvo zraka:

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

## 23. člen

## Varstvo pred požarom:

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

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

## 24. člen

## Usmeritve za obrambo in zaščito:

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

## 25. člen:

## Usmeritve za varovanje naravne in kulturne dediščine

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

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

## V. ETAPNOST IZVAJANJA PREDVIDENIH POSEGOV V PROSTORU

## 26. člen

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

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

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

## VI. PREHODNE DOLOČBE

## 27. člen

## Izgradnja komunalnih naprav:

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

## 28. člen

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

## 29. člen

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

## VII. KONČNE DOLOČBE

## 30. člen

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

## 31. člen

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

## 32. člen

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

## 33. člen

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

Št. 352-02-12/2000 – 1200  
Novo mesto, dne 29. junija 2000.

Podžupanja  
Mestne občine Novo mesto  
Martina Vrhovnik, univ. dipl. org. i. r.

**271. Odlok o enotnih izhodiščih za pridobitev soglasja k povečani delovni uspešnosti zaposlenih v javnih zavodih**

Na podlagi druge alinee drugega člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 72/93, 6/94 – odločba US, 45/94 – odločba US, 57/94, 14/95, 20/95 – odločba US, 63/95 – obvezna razлага, 73/95 – odločba US, 9/96 – odločba US, 39/96 – odločba US, 44/96 – odločba US, 26/97, 70/97, 10/98, 68/98 – odločba US, 74/98, 12/99 – sklep US, 16/99 – popravek sklepa US, 59/99 – odločba US in 70/00), tretjega odstavka 18. člena Zakona o razmerjih plač v javnih zavodih, državnih organih in v organih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 18/94, 13/95 – odločba US, 36/96 in 86/99 – odločba US) in 20. člena Statuta Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 47/99) je Občinski svet Mestne občine Novo mesto na 22. seji dne 21. 12. 2000 sprejel

**O D L O K**

**o enotnih izhodiščih za pridobitev soglasja k povečani delovni uspešnosti zaposlenih v javnih zavodih**

## 1. člen

Mestna občina Novo mesto (v nadalnjem besedilu: občina) kot ustanovitelj javnih zavodov s tem odlokom določa kriterije, po katerih se ugotavljajo odhodki javnih zavodov, ki se nanašajo na z zakonom določene prihodke iz prodaje proizvodov in storitev, ustvarjenih na trgu ali na

podlagi javnih razpisov (v nadalnjem besedilu: pridobitna dejavnost) ter pogoje za pridobitev soglasja k povečani delovni uspešnosti zaposlenih v javnih zavodih.

V obseg sredstev iz prejšnjega odstavka se ne vstavlja sredstva za plačilo delovne uspešnosti direktorja javnega zavoda.

Ta odlok se ne uporablja za tiste javne zavode, katerih osnovne plače in dodatke, vključno z delovno uspešnostjo, zaposlenih na podlagi zakona financira neposredno država iz proračuna.

## 2. člen

Javni zavod, katerega ustanovitelj je občina, lahko predlaga ustanovitelju izdajo soglasja za izplačilo povečane delovne uspešnosti, če javni zavod:

1. opravlja storitve v obsegu, določenem v letnem načrtu dela in finančnem planu,
2. tekoče pozitivno posluje, kar pomeni, da za zadnje zaključno leto izkazuje presežek prihodkov nad odhodki,
3. ne izkazuje izgube iz preteklih let,
4. izvede dogovorjeni program v povečanem obsegu za najmanj 5%,
5. poveča število obiskovalcev oziroma uporabnikov storitev glede na potreni plan za najmanj 5%,
6. doseže najmanj 5% delež celotnega prihodka javnega zavoda s pridobitno dejavnostjo,
7. izkazuje za delitev razpoložljiva sredstva.

Ugotavljanje povečanega obsega realizacije dogovorenega programa iz četrte točke prejšnjega odstavka se nanaša na zadnje zaključno leto in se upošteva za tekoče leto.

Podatki iz pete točke prvega odstavka tega člena se zajemajo za zadnje zaključno leto in upoštevajo za tekoče leto tako, da planirano število obiskovalcev iz potrenega plana ne sme biti nižje kot v zadnjem zaključnem letu.

Podatki iz šeste točke prvega odstavka tega člena se zajemajo za zadnje zaključno leto in se uporabljajo za tekoče leto. V te podatke se ne vstevajo sredstva, ki jih javni zavod pridobi na podlagi prijave na razpis občine – ustanoviteljice javnega zavoda.

Za delitev razpoložljiva sredstva iz sedme točke prvega odstavka tega člena se ugotavljajo za obdobje, na katerega se nanaša predlog za izdajo soglasja k izplačevanju povečane delovne uspešnosti.

## 3. člen

Pogoji iz prve, druge, tretje in sedme točke prvega odstavka prejšnjega člena morajo biti izpolnjeni kumulativno. Skupaj s temi pogoji mora biti izpolnjen vsaj en pogoj iz četrte, pete ali šeste točke prvega odstavka prejšnjega člena, s tem da glede na zadnje zaključno leto ostali od teh kazalcev ne izkazujejo negativne rasti.

## 4. člen

Za pridobitev soglasja za dodatno delovno uspešnost mora javni zavod predložiti izpolnjen enoten obrazec (Priloga), ki je sestavni del tega odloka, poslovno poročilo za preteklo leto, iz katerega jasno izhaja tudi izpolnjevanje posameznih pogojev iz 2. člena tega odloka ter zaključni račun zavoda za preteklo leto, s čimer dokazuje, da posluje pozitivno. Vlogi mora biti priloženo tudi mnenje sveta zavoda.

Predlog za izdajo soglasja za dodatno delovno uspešnost se vloži do roka za predložitev sprejetih finančnih načrtov posrednih uporabnikov proračuna. Po tem roku prispele vloge se ne obravnavajo. Župan lahko obravnava tudi po tem roku prispele vloge, če oceni, da je vloga

predlog

ODLOKA

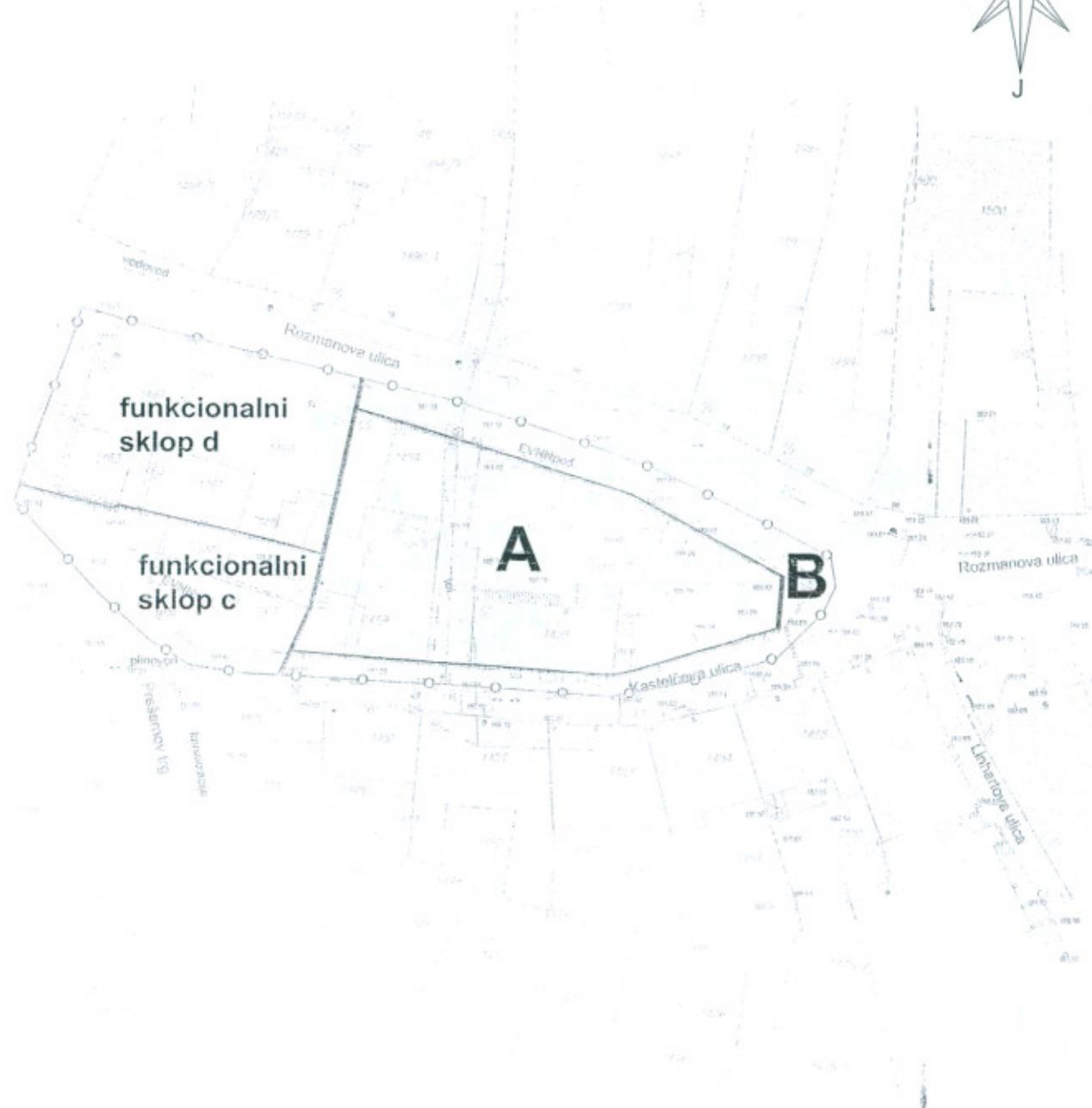
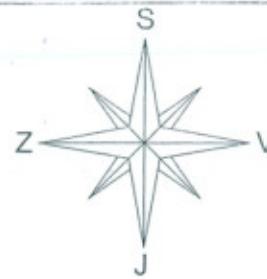
o

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

(grafične priloge)



# NOVO MESTO



## LEGENDA:

meja med ureditvenimi enotami / funkcionalnimi sklopi
UREDITVENE ENOTE:
<b>A</b> površine za gradnjo novega stanovanjsko – poslovne jedre
<b>B</b> obstoječe prometne površine

Ureditve v funkcionalnih sklopih c in d so razvidne iz obnačrtja stavbnega otoka med Kastelčevim in Rozmanovim Novim mestom (Uradni list RS, št. 3/01).

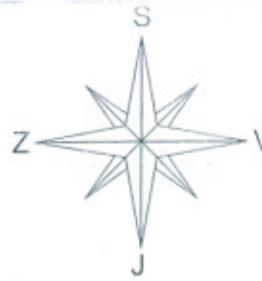
meja območja spremembe in dopolnitve ureditvene enote



gradbeno projektiranje in inženiring, d.o.o.  
Ljubljanska c. 26, 8000 Novo mesto  
tel: 07/33 77 630, fax: 07/33 77 631

Investitor/naročnik:	ZARJA, stanovanjsko podjetje d.d. Novo mesto, Prešernov trg 5, 8000 Novo mesto		
Objekt:	SPREMENBA IN DOPOLNITEV UREDITVENEGA NAČRTA STAVBNEGA OTOKA		
Lokacija:	NOVO MESTO - mestno jedro		
Ime in priimek:		Ident. številka:	
Odg. vodja:	Ksenija Avsec, univ.dipl.inž.arh.	ZAPS A - 1214	A
Odg. projektant:	Robert Radakovič, univ.dipl.inž.grad.	Izs G-0445	
Sodelavec:	Marjan Klobučar, abs. grad.		
Naslov risbe:	NAČRT UREDITVENEGA OBMOČJA - ureditvene enote		
Št. projekta:	Datum:	Faza:	Meril:
LN-30/2006	januar 2007	PREDLOG	M 1:2000

# NOVO MESTO

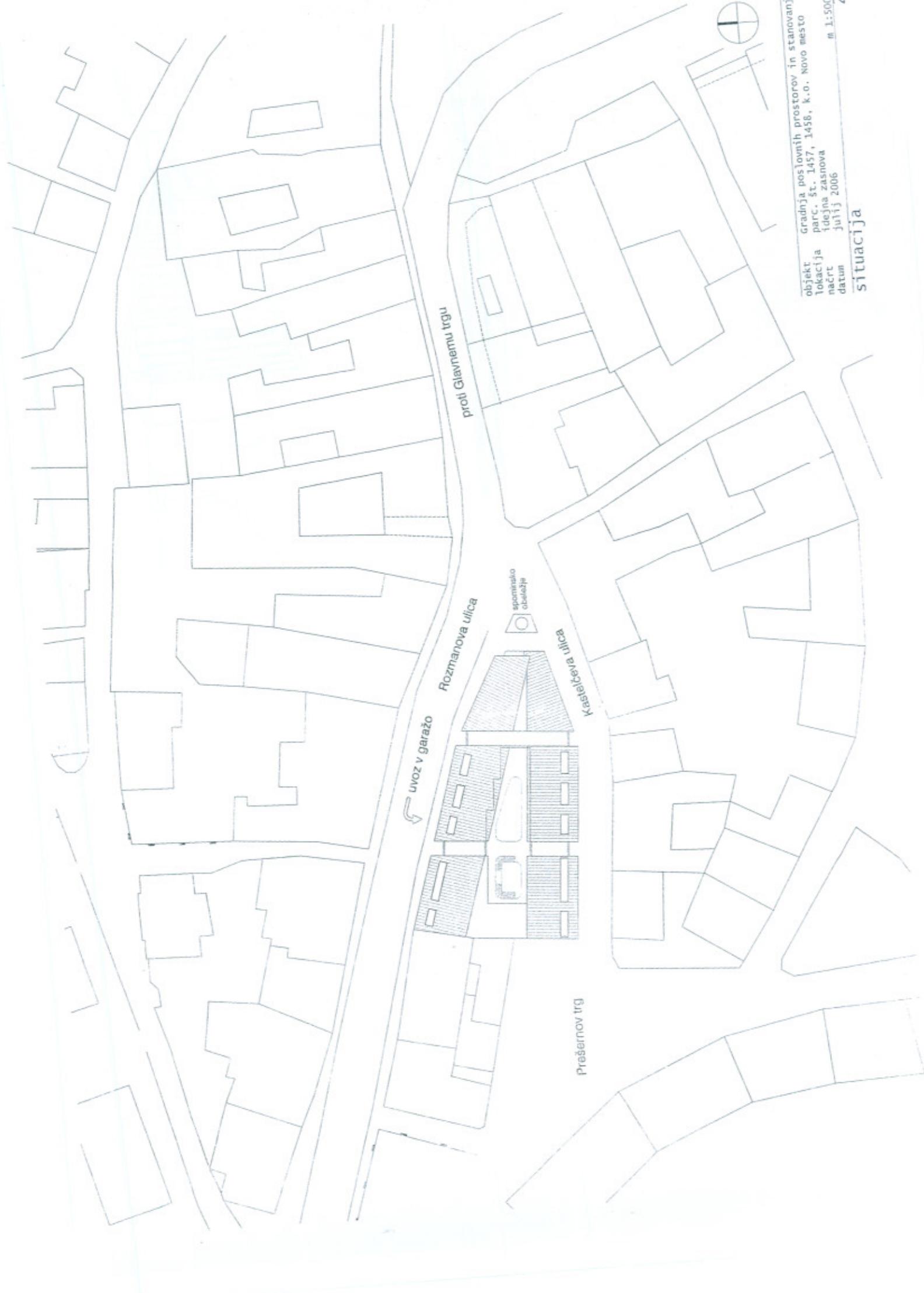


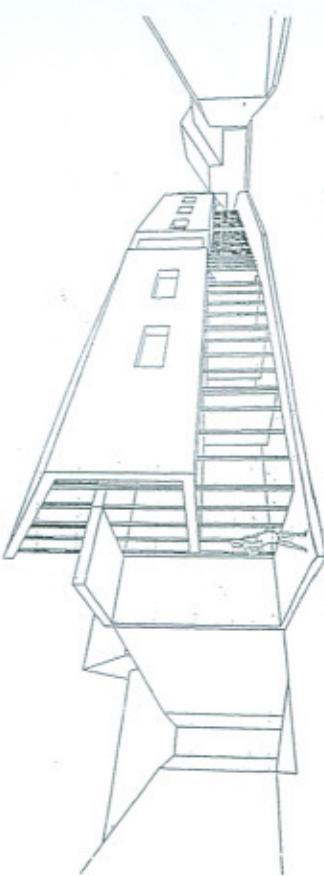
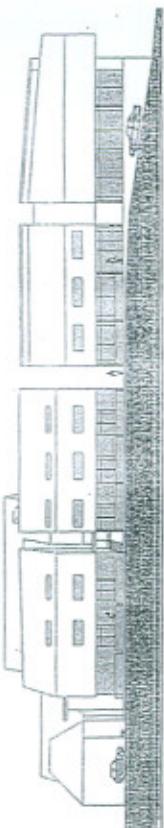
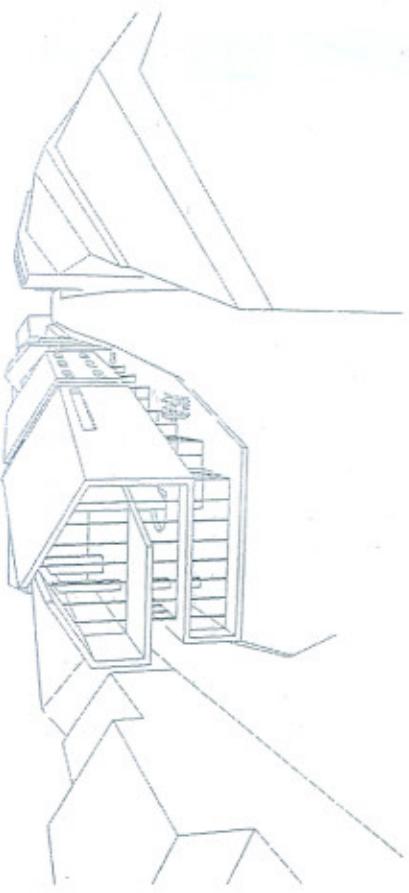
## LEGENDA:

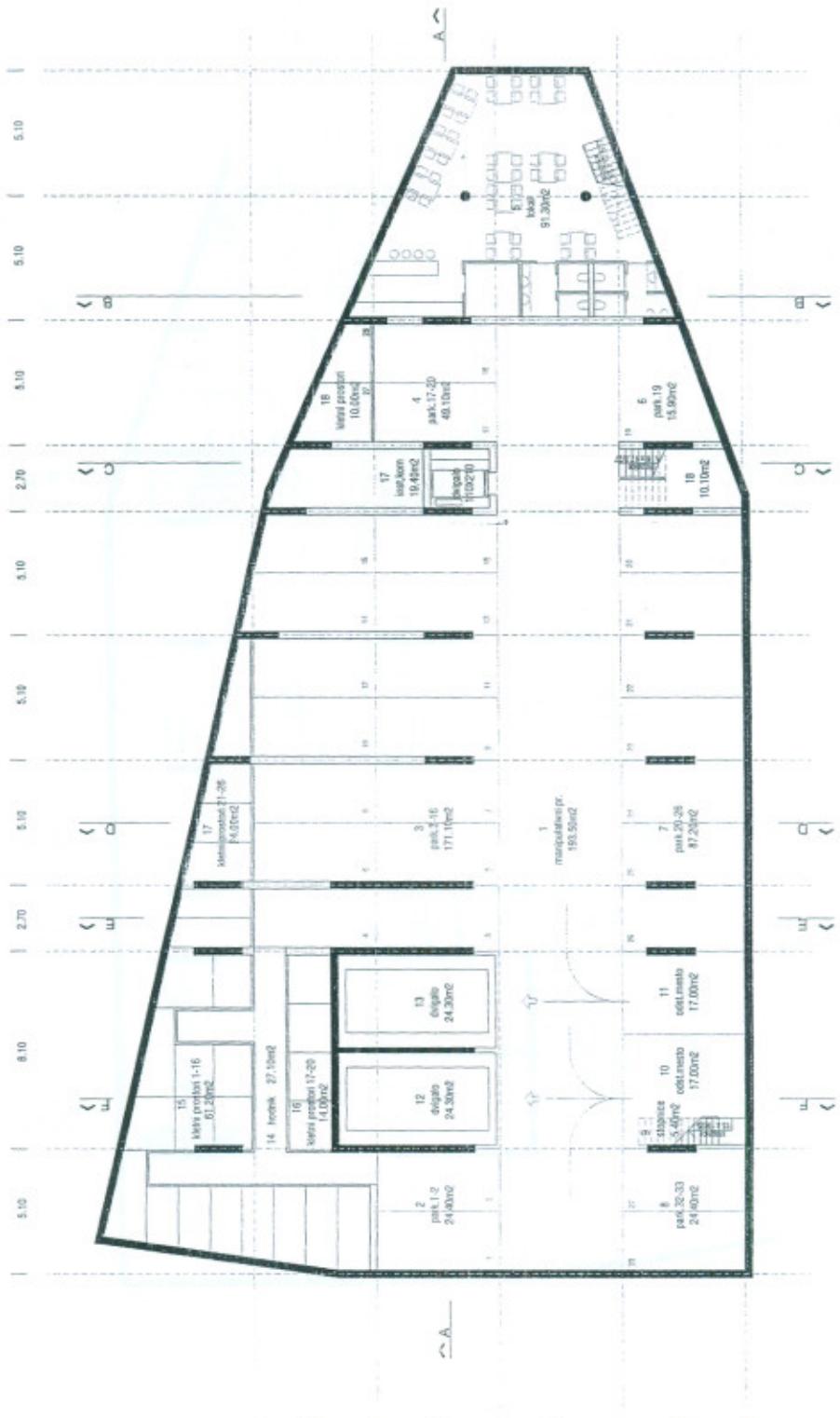
	obstoječi objekti
	predviden stanovanjsko - poslovni objekt
	ravna streha / streha z naklonom
	smer nagiba in naklon strehe
	zunanja gradbena linija
	zazelenitev atrija
	glavni dovoz do objekta
	vhod v stanovanjski del objekta
	vhod v poslovni del objekta
	odstranitev obstoječega objekta
	spominsko obeležje
	etažnost (klet+nizko in visoko pritičje+nadstropje)
	predvidena dovozna cesta / pločnik / priključek
	parkirne površine / parkirno mesto
	utrjene, tlakovane površine
	ekološki otok oziroma lokacija kontejnerjev z

meja območja spremembe in dopolnitve urec

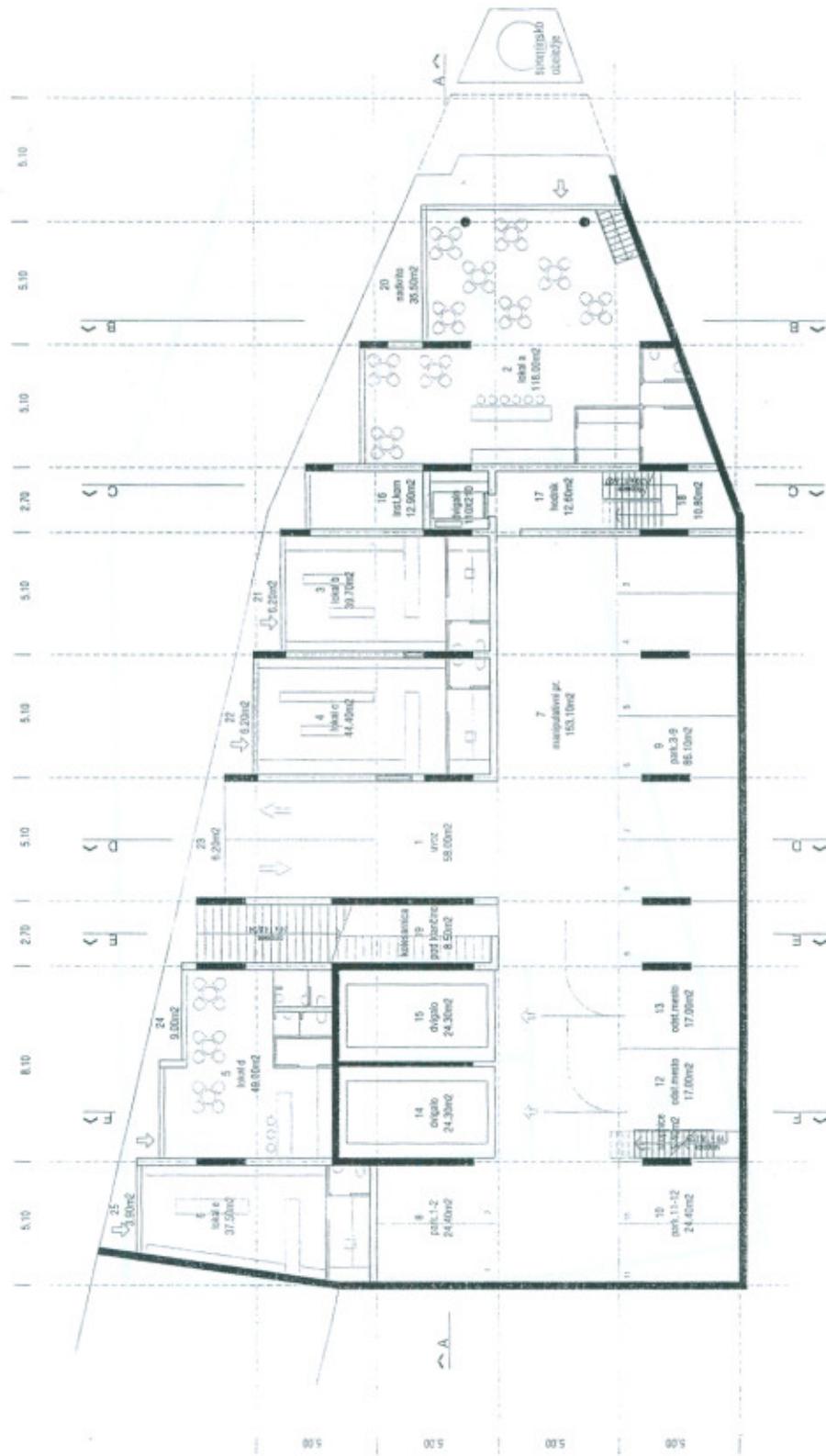
	gradbeno projektiranje in inženiring, d.o.o. Ljubljanska c. 26, 8000 Novo mesto tel. 07/33 77 630, fax 07/33 77 631	
Investitor/naročnik:	ZARJA, stanovanjsko podjetje d.d. Novo mesto, Prešernov trg 5	
Objekt:	SPREMENIJA IN DOPOLNITEV UREDITVENEGA NAČRTA STAVBNEGA OTK	
Lokacija:	NOVO MESTO - mestno jedro	
	Ime in priimek: _____ Ident. številka: _____	
Odg. vodja:	Ksenija Avsec, univ.dipl.inž.arh.	
Odg. projektant:	Robert Radakovič, univ.dipl.inž.grad.	
Sodelavec:	Marjan Klobočar, abs. grad.	
Naslov risbe:	NAČRT UREDITVENEGA OBMOČJA	
Št. projekta:	Datum:	Faza:
LN-30/2006	januar 2007	PREDLOG







**3**  
m 1:200  
tzloris kleti  
objekt: Garajna poslovnih prostorov in stanovanj  
lokačija: parc. č. 1457, 1458, k.o. Novo mesto  
náčrt: idejna zasnova  
datum: julijs 2006



objekt Gradnja poslovnih prostorov in stanovanj  
lokacija parc. st. 1457, 1458, k.o. novo mesto  
načrt idejna zasnova  
datum julij 2006  
m 1:200  
Tloris nizkega pribitčja 4

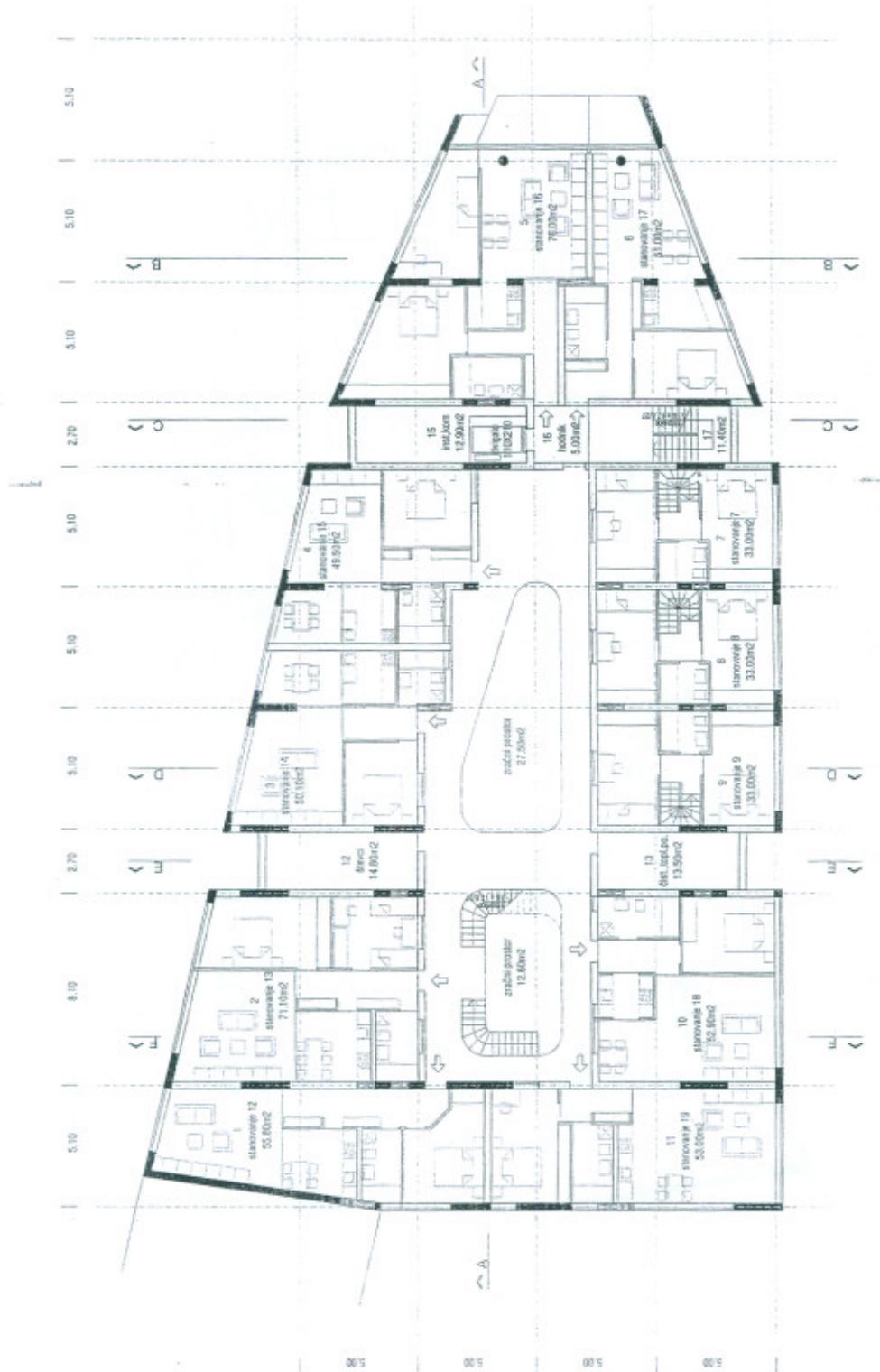


objekt: Gradnja poslovnih prostorov in stanovanj  
lokacija: parc. Št. 1457, 1458, k.o. Novo mesto  
načrt: ideina zasnova  
datum: julij 2006  
m 1:200

**tloris visokega pritličja**



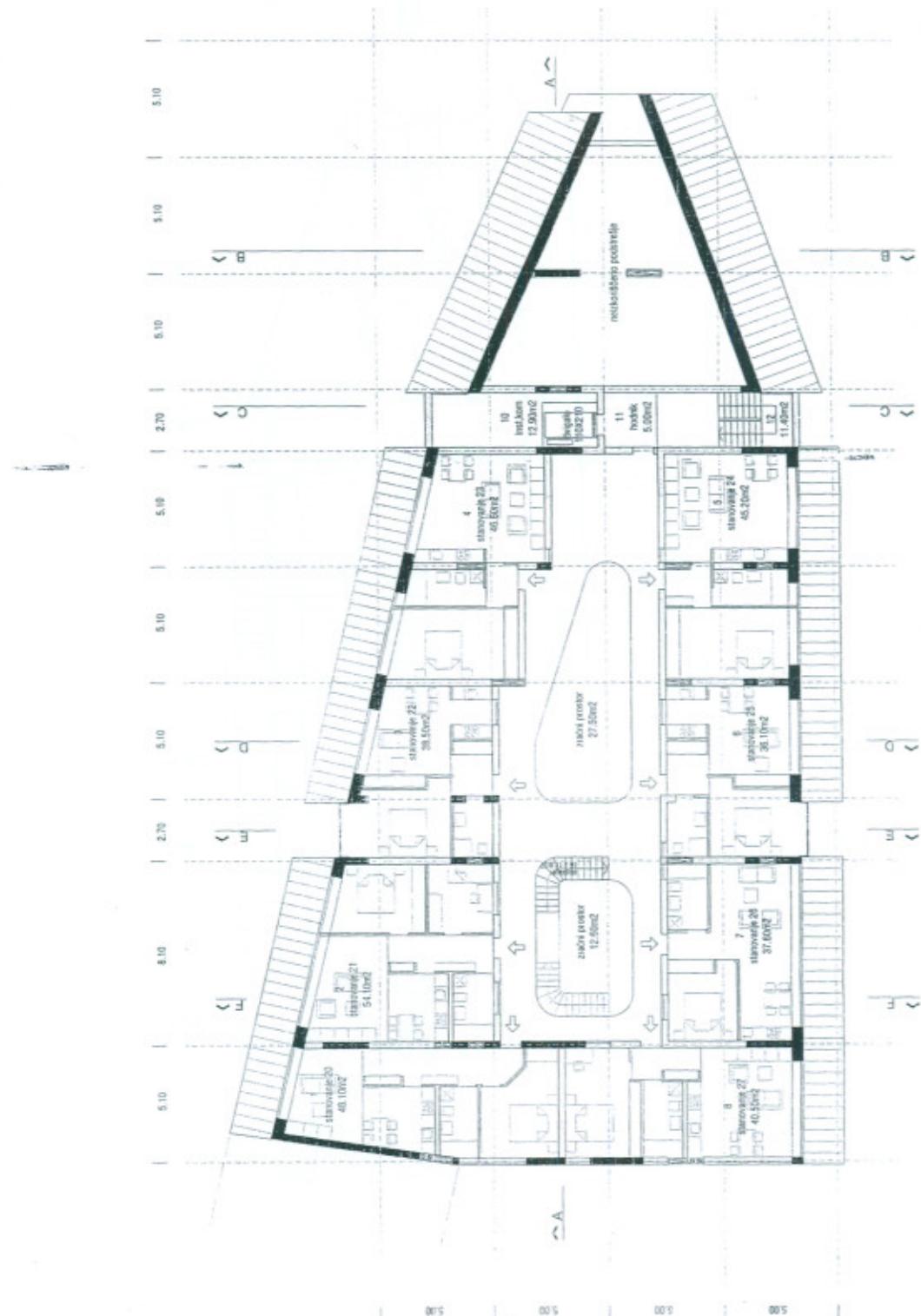
objekt Gradnja poslovnih prostorov in stanovanj  
lokacija parc. Žt. 1457, 1458, k.o. Novo mesto  
načrt idejna zasnova  
datum junij 2006  
m 1:200

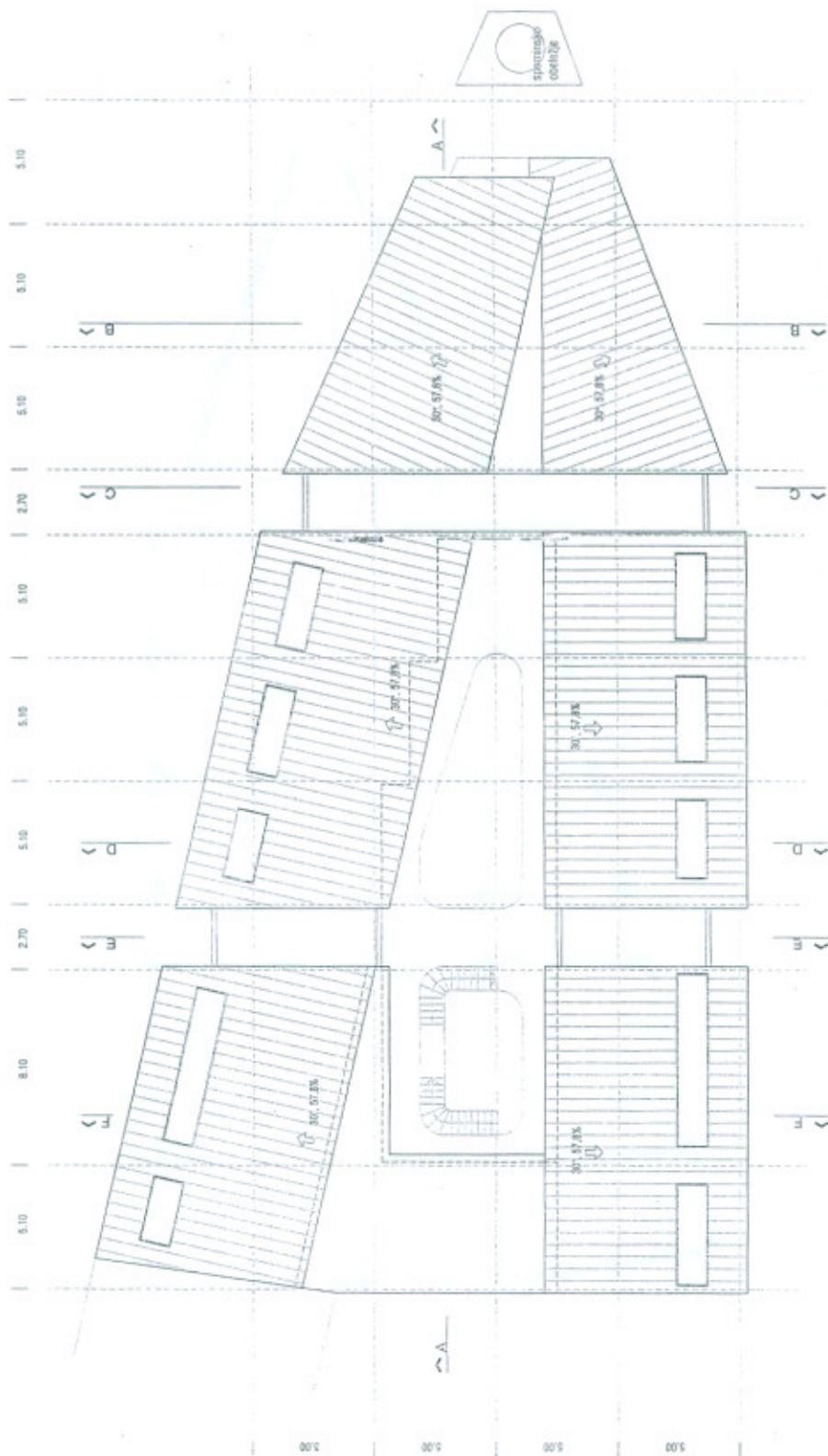


tloris nadstropja



Gradnja poslovnih prostorov in stanovanj  
objekt parc. št. 1457, k.o. Novo mesto  
lokacija načrt  
načrtna zasnova  
datum julij 2006  
m 1:200

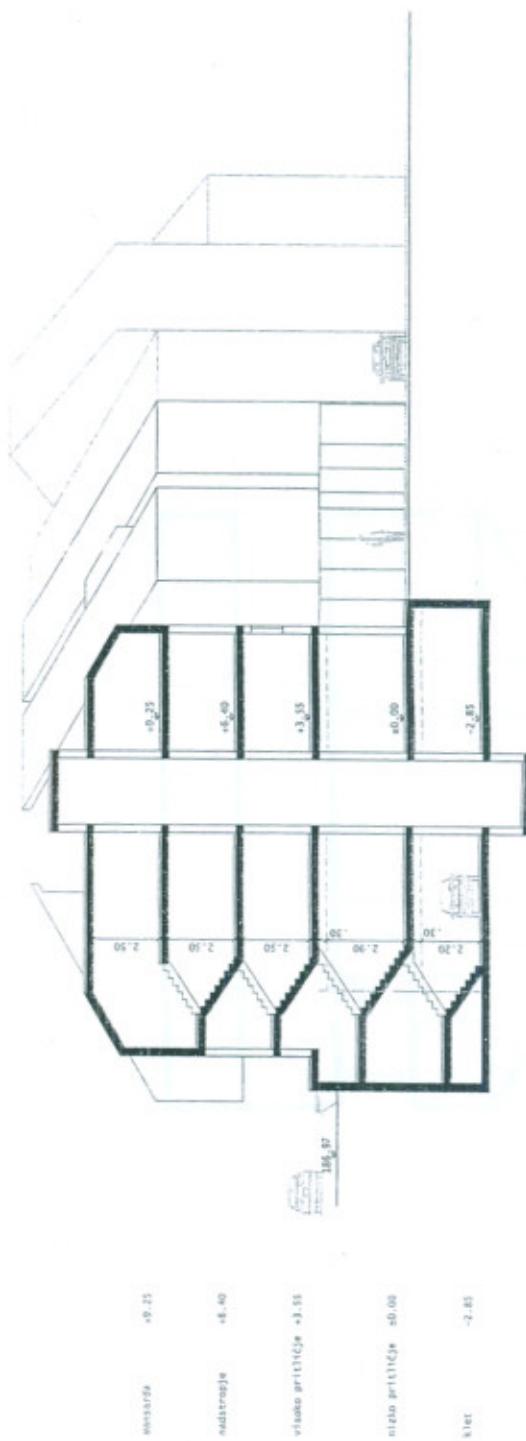
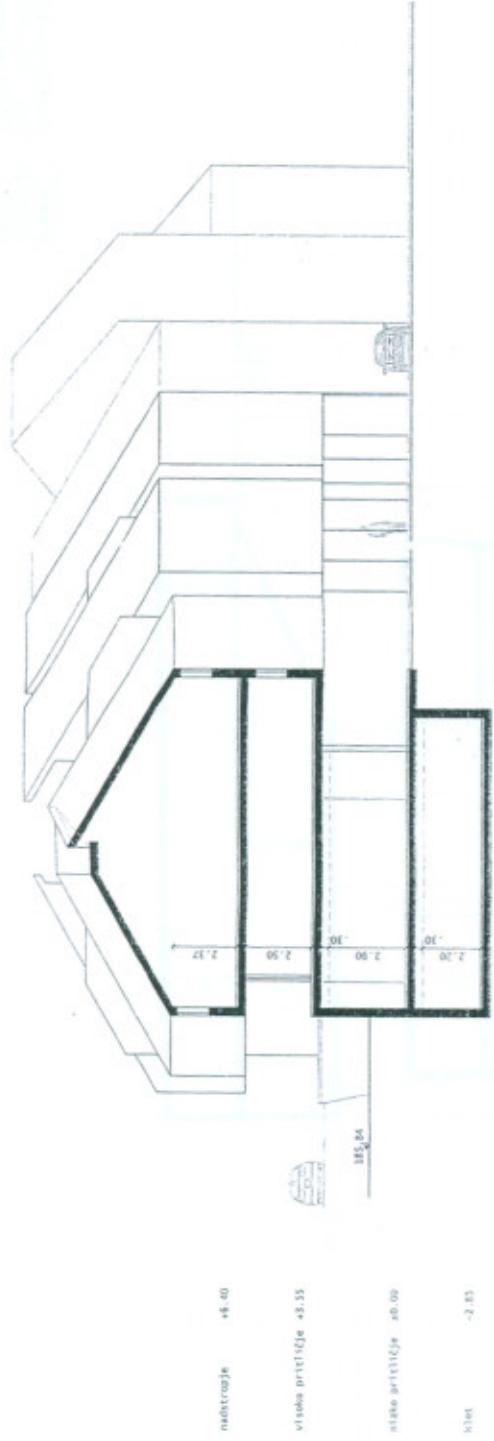




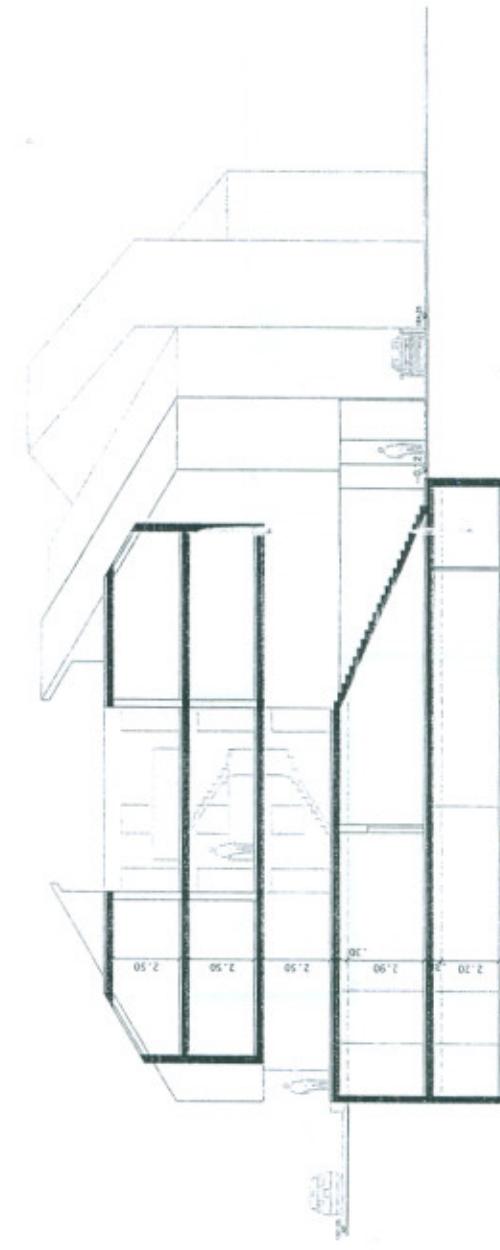
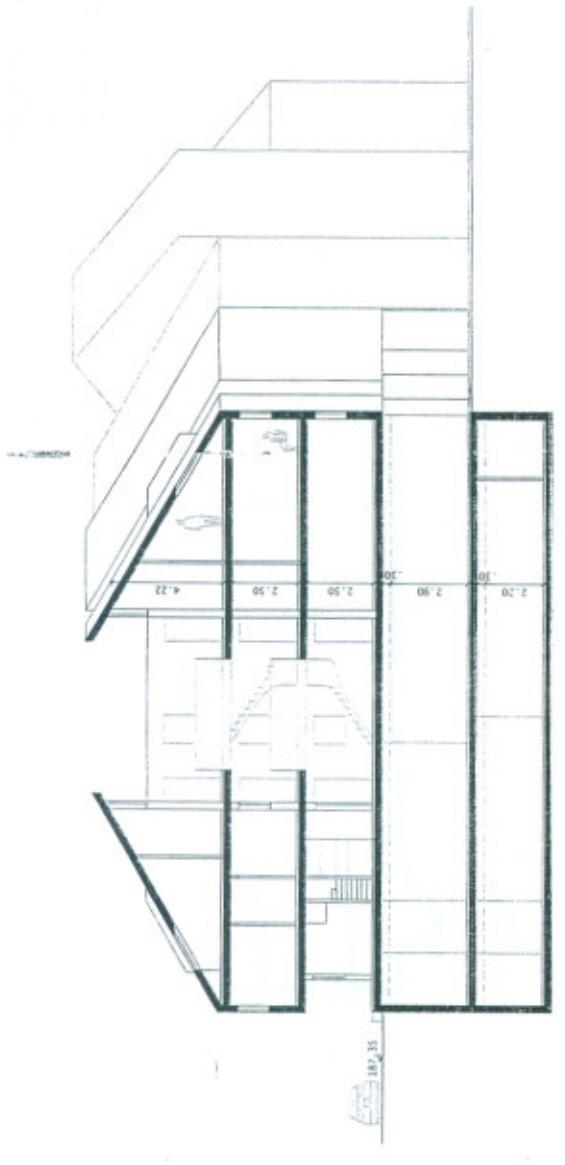
objekt Gradnja poslovnih prostorov in stanovanj  
lokacija parc. št. 1458, k.o. Novo mesto  
načrt idejna zasnova  
datum julij 2006

m 1:200  
8

tzoris strehe



objekt: Gradnja poslovnych prostorov in stanovanj  
 lokacija: parc. št. 1457, 1458, k.o. Novo mesto  
 načrt: idejna zasnova  
 datum: julij 2006  
 g: 1:200  
 prerez bb, prerez cc



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



objekt	Gradnja poslovnih prostorov in stanovanj
lokacija	parc. Št. 1457, 1458, k.o. Novo mesto
načrt	idejna zasnova
datum	julij 2006
	■ 1:200

prerez aa

