

IZHODIŠČA
za pripravo sprememb in dopolnitev
ureditvenega načrta stavbnega otoka
med Kastelčevo in Rozmanovo ulico
v mestnem jedru Novega mesta

- Naslov naloge: **IZHODIŠČA ZA PRIPRAVO
SPREMEMB IN DOPOLNITEV
UREDITVENEGA NAČRTA STAVBNEGA OTOKA
MED KASTELČEVO IN ROZMANOVO ULICO
V MESTNEM JEDRU NOVEGA MESTA**
 - Investitor: **ZARJA, stanovanjsko podjetje, d.o.o. Novo mesto
Prešernov trg 5, 8000 Novo mesto**
 - Izdelovalec: **GPI gradbeno projektiranje in inženiring, d.o.o.
Ljubljanska cesta 26, 8000 Novo mesto**
 - Odgovorni predstavnik podjetja: **Robert Radakovič, univ. dipl. inž. grad.**
-
- Datum: **januar 2021** -----

Pri izdelavi izhodišč so sodelovali:

- Pooblaščen vodja izdelave:
**Ksenija Avsec, univ. dipl. inž. arh.
PA PPN, ZAPS 1214**
-
- Pooblaščen prostorski načrtovalci, arhitekti in inženirji: -----
**Ksenija Avsec, univ. dipl. inž. arh.
PA PPN, ZAPS 1214**
**mag. Mojca Radakovič, univ. dipl. inž. grad.
IZS G - 1134**
-
- Projektant idejne zasnove: **Marjan Zupanc, univ. dipl. inž. arh.
ZAPS A – 0572**
 - Predstavnica MONM: **Viktorija Tekstor
višja svetovalka za pripravo prostorskih aktov**
 - Predstavnik investitorja: **Klemen Kestnar, direktor tehnične službe**

KAZALO VSEBINE

1. INVESTICIJSKA NAMERA, OCENA STANJA IN RAZLOGI ZA PRIPRAVO SDUN 2.....	3
2. UTEMELJITEV SKLADNOSTI Z OPN IN SPLOŠNIMI SMERNICAMI NOSILCEV	
UREJANJA PROSTORA	4
2.1 SKLADNOST Z OPN	4
2.2 SKLADNOST S SPLOŠNIMI SMERNICAMI NOSILCEV UREJANJA PROSTORA.	11
3. OPIS IN GRAFIČNI PRIKAZI OBMOČJA S PRIKAZOM ZASNOV UMESTITVE	
NAČRTOVANIH OBJEKTOV IN DRUGIH POSEGOV V PROSTOR	16
3.1 VSEBINA SDUN 2	16
3.2 PRIKAZ STANJA PROSTORA	17
3.3 PREDLOG ZASNOVE OBMOČJA	28
4. OKVIRNI ROKI POSAMEZNIH FAZ V POSTOPKU PRIPRAVE SDUN 2	36
5. PRISTOJNI DRŽAVNI IN LOKALNI NOSILCI UREJANJA PROSTORA	37
6. PODATKI IN STROKOVNE PODLAGE, OBVEZNOSTI UDELEŽENCEV UREJANJA	
PROSTORA	39
7. GRAFIČNI PRIKAZI	39
8. PRILOGE	40

BESEDILO

1. INVESTICIJSKA NAMERA, OCENA STANJA IN RAZLOGI ZA PRIPRAVO SDUN 2

Predmetno območje se nahaja v osrednjem delu Novega mesta in predstavlja del starega mestnega jedra, z bližnjim Glavnim trgom. Lokacija, kjer že velja Odlok o ureditvenem načrtu stavbnega otoka med Kastelčevo in Rozmanovo ulico v mestnem jedru Novega mesta (Uradni list RS, št. 3/01, 68/07 in Dolenjski uradni list, št. 3/20 – UPB1; v nadaljnjem besedilu: UN), je vpeta med Rozmanovo in Kastelčevo ulico, v podolgovat trikotni prostor, ki je delno pozidan in delno zazelenjen.



- prikaz območja v širšem prostoru (Vir: PISO) -

Namen priprave sprememb in dopolnitev UN (v nadaljnjem besedilu: SDUN 2) je določitev podrobnejših prostorsko izvedbenih pogojev za pozidavo za namen stanovanjsko poslovne gradnje, z zunanjo ureditvijo ter ureditvijo infrastrukture, ki je potrebna za funkcioniranje predmetnega območja. Razlog za spremembo zasnove stanovanjsko poslovnega objekta, ki ga je sicer na predmetni lokaciji možno graditi že po veljavnem UN, je v optimizaciji projektne rešitve, ki hkrati pomeni tudi bolj ekonomično rešitev. Velikost investicije po veljavnem UN namreč za podjetje ZARJA, stanovanjsko podjetje, d.o.o., Prešernov trg 5, 8000 Novo mesto (v nadaljnjem besedilu: pobudnik) predstavlja precejšnje poslovno tveganje, ki ga želi z drugačno zasnovo zmanjšati, pri tem pa še vedno zagotoviti kakovostne rešitve z manjšimi obremenitvami okolja, ki bodo skladne s kulturnovarstvenimi izhodišči glede oblikovanja pozidave v mestnem jedru.

Investicijska namera za pripravo SDUN 2 zajema zemljišča pobudnika s parc. št. 1457, 1458, 1459 z dvema objektoma in zemljišče peš poti s parc. št. 1465/2, ki prečka območje, v lasti Mestne občine Novo mesto (v nadaljnjem besedilu: MONM). Pri gradnji in urejanju infrastrukture

bodo predvidoma tangirana tudi sosednja zemljišča, predvsem zemljiški parceli št. 1465/1 – Kastelčeva ulica in 1468 – Rozmanova ulica, vse k.o. Novo mesto, v lasti MONM. Območje SDUN 2 meri okrog 14 arov.

Za namen priprave SDUN 2 je bila izvedena javna razgrnitev (2. 3. do vključno 16. 3. 2020) in javna obravnava (11. 3. 2020) SDUN 2. Pridobljena so bila splošna izhodišča nosilcev urejanja prostora, vključno s pripombami in predlogi občanov in Krajevne skupnosti Center, ki so delno že upoštevane v izhodiščih, sicer pa bodo podrobneje obravnavane in smiselno upoštevane pri pripravi nadaljnjih faz SDUN 2.

V sodelovanju in z usmeritvami Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije, OE Novo mesto je bila izdelana tudi Idejna zasnova, dopolnitev po strokovnih zasnovah ZVKDS – stanovanjsko poslovni objekt Kremen v Novem mestu (izdelovalec: Air projektiranje d.o.o., Ljubljana, avgust 2020; v nadaljnjem besedilu: Idejna zasnova), ki je priloga tem izhodiščem v poglavju 8. PRILOGA in osnova za pripravo SDUN 2.

2. UTEMELJITEV SKLADNOSTI Z OPN IN SPLOŠNIMI SMERNICAMI NOSILCEV UREJANJA PROSTORA

2.1 SKLADNOST Z OPN

Na podlagi določil Odloka o Občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 101/09, 37/10 - teh. popr., 76/10 - teh. popr., 77/10 - DPN, 26/11 - obv. razl., 4/12 - teh. popr., 87/12 - DPN, 102/12 - DPN, 44/13 -teh. popr., 83/13 - obv. razl., 18/14, 46/14 - teh. popr., 16/15 in Dolenjski uradni list, št. 12/15, 15/17-obv.razl., 13/18, 13/18-obv.razl., 15/18 in 16/18; v nadaljnjem besedilu: OPN), je na predmetnem območju definirana enota urejanja prostora EUP NM/14-OPPN-b UN med Kastelčevo in Rozmanovo ulico, kjer do preklica velja v letu 2001 sprejet UN, s spremembami in dopolnitvami v letu 2007 na predmetni lokaciji.



- izsek iz grafičnega dela OPN, ki prikazuje namensko rabo prostora (Vir: PISO) -

Na območju SDUN 2 je predviden razvoj centralnih dejavnosti, ki ga določa podrobnejši PIP za osrednja območja centralnih dejavnosti - mestno jedro Novega mesta (CU) in dopuša gradnjo stanovanjskih stavb s pripadajočimi gradbeno inženirskimi objekti. Pri tem bodo predvidoma tangirane tudi ulične površine Rozmanove in Kastelčeve ulice, urejanje katerih določa podrobnejši PIP za površine cest (PC).

V nadaljevanju so prikazani izseki iz tekstualnega dela OPN, ki se nanašajo na urejanje predmetnega območja.

IZVEDBENI DEL OPN

3.5 Podrobnejši PIP za posamezne PNR

111. člen (Podrobnejši PIP za območja centralnih dejavnosti)

(1) Območja centralnih dejavnosti – C, ki so namenjena oskrbnim, storitvenim in družbenim dejavnostim ter bivanju.

(3) Podrobnejši PIP za osrednja območja centralnih dejavnosti - mestno jedro Novega mesta (CU):

11. CU - osrednja območja centralnih dejavnosti - mestno jedro Novega mesta	
1 Tipologija zazidave: Eno ali večstanovanjske hiše v nizu ali prostostoječe hiše ter stavbe, namenjene javni rabi, v tipologiji historične zazidave.	
2 Faktor izrabe in faktor zazidanosti na gradbeni parceli: FZ, FI: obstoječa izraba, dopustno je povečanje v okviru dopustne rekonstrukcije stavb in povečanje v primerih urejanja z OPPN, če je rešitev pridobljena skladno s predpisi o javnih arhitekturnih natečajih.	
3 Dopustne dejavnosti: Poleg bivanja so dopustne dejavnosti trgovina ter storitvene dejavnosti, gostinstvo in turizem, poslovne dejavnosti, dejavnosti javne uprave, izobraževanje, zdravstvo in socialno varstvo, kulturne, verske, razvedrilne, rekreacijske in športne dejavnosti ter druge dejavnosti. Sprememba obstoječe stanovanjske namembnosti več etažnih stavb je dopustna pod pogojem, da se v stavbi ohranja vsaj eno stanovanje - praviloma v nadstropju ali v mansardi oz. v duhu tradicionalne razporeditve funkcij prostorov in v skladu z dopustnimi dejavnostmi v okviru PNR. Izjemoma se dopusti odstopanje, da se za javno dejavnost nameni tudi cela stavba, vendar le v primeru, ko gre za izrazito mestotvorno dejavnost, ki povečuje prepoznavnost mestnega jedra in privablja obiskovalce - praviloma tam, kjer je stavba že v celoti poslovna oziroma javna. Sem spadajo kulturne dejavnosti, gostinstvo in turizem, kot galerija, hotel, knjigarna, izobraževalne dejavnosti in podobno.	
4 Dopustni objekti: stanovanjski objekti, nestanovanjski objekti, gradbeno inženirski objekti, če so namenjeni dejavnostim v območju.	
5 Dopustne gradnje: skladno s splošnimi PIP o vrstah dopustnih gradenj in drugih del. Za gradnje, ki so posegi v kulturni spomenik, posegi v vplivno območje kulturnega spomenika ali posegi v varstveno območje kulturnega spomenika (če obveznost določa akt o razglasitvi), je treba pridobiti kulturnovarstveno soglasje.	
6 Merila in pogoji za oblikovanje: Gabariti: - ni dopustno posegati v prostor prek obstoječih horizontalnih in vertikalnih gabaritov, razen v EUP, kjer je to posebej predpisano in če gre za povečave objektov, ki so usklajene s pogoji varstva kulturne dediščine; - na celotnem območju urejanja ni dopustno postavljati novih dominant v prostoru. Streha: - streha mora biti v naklonu 38-49 stopinj, kritina pa opečni zarezni ali bobrovec, izjemoma so dopustna odstopanja - odvisno od statusa in lastnosti objekta, kar se določi s kulturnovarstvenimi pogoji; - snegolovi so praviloma linijski in ne točkovni; - dopustna je bakrena ali druga ustrezna barvna pločevina za prekrivanje nizkih	

naklonov, frčad ipd.;	
- pri določanju tipa, naklona in smeri slemenja oziroma strehe in kritine se	
upoštevajo obstoječi kakovostni objekti na območju EUP;	
- na posamičnih dominantnih objektih ali zaključenih celotah objektov (npr. cerkev,	
samostan, proštija, sodišče) je dopusten drugačen naklon strehe in kritina z	
bakreno ali drugo pločevino ustrezne barve.	
+-----+	+-----+
Fasade:	
- pri obdelavi fasad historičnih objektov se uporabljajo izvirni materiali, pri	
novih fasadah pa materiali, ki so skladni z okolico (avtohtona gradiva: dolejski	
kamen, ometi). Ohranja se obstoječe dekorativne elemente, če ti niso prisotni, se	
fasado ustrezno oblikuje v sodobnem duhu, v skladu z objekti znotraj posamezne EUP.	
Novi materiali (les, jeklo, steklo in umetni kamen) ne smejo predstavljati	
prevladujočega elementa na fasadi, razen v primerih, če to dopušča	
kulturnovarstveno soglasje;	
- fasade historičnih objektov se prenovijo v skladu s smernicami službe za varstvo	
kulturne dediščine in tako, da se ohranijo fasadna členitev, razmestitev in velikost	
odprtin ter barve in materiali. Stavbno pohištvo na objektih, ki pomembno	
soustvarjajo zgodovinsko podobo jedra, mora biti izvedeno v originalnih oblikah,	
dimenzijah, materialih in barvah.	
+-----+	+-----+
7 Druga merila in pogoji:	
Za območje naselbinske dediščine se pripravi načrt prenove. Območje ali del območja	
se lahko ureja tudi z OPPN, če je za območje urejanja pripravljen konservatorski	
načrt za prenovo.	
Za vse večje posege v območju jedra je treba rešitve pridobiti z variantnimi	
strokovnimi prostorskimi preveritvami oziroma z javnimi natečaji in delavnicami	
glede na pogoje za posamezno EUP. Drugi pogoji:	
- oprema avtobusnih postajališč in ulična oprema (tlaki, konfini, klopi, korita za	
cvetje in zelenje) so predmet posebnega izbora. Njihova postavitve in oblikovanje	
morata upoštevati urbanistično-arhitektonske in krajinske značilnosti prostora;	
- namestitve zabojnikov za odpadke na za to označena mesta ne sme razvrednotiti	
spomeniško-varstvenih in drugih kvalitete prostora;	
- dopustni so reklamni izveski in zlozljivi senčniki, oblikovani skladno s stavbo,	
na katero so nameščeni. Minimalna svetla višina do izveskov oz. senčnikov, ki segajo	
v ulični prostor, je 2,50 m, širina pa ne sme presegati polovice širine pločnika;	
- plakatiranje je dopustno na posebnih, za ta namen oblikovanih stebrih in panojih	
ter na posebej rezerviranih mestih;	
- umeščanje naprav in objektov ter elementov, kot so satelitske in druge antene,	
pokrovi revizijskih jaškov, nadstreški, kioski, stojnice, lokacije in oblika posod	
za odpadke, gostinski vrtovi, druga urbana oprema, omarice za plin, zunanji deli	
klimatskih naprav, oglasne in info table, zračni vodi elektrike in ostale	
inštalacije, mora biti podrejeno zahtevam za ohranjanje arhitekturnih in	
urbanističnih ter dediščinskih kakovosti mestnega jedra Novega mesta. V ta namen se	
za umeščanje teh objektov, elementov in naprav določijo lokacije, ki niso vidno	
izpostavljene in ki ne bodo moteče v značilnih vedutah na mestno jedro in znotraj	
njega. Dimenzije, oblike, materiali in barve teh elementov naprav in objektov morajo	
upoštevati obstoječe kvalitete v mestnem jedru, ki jih je treba ohranjati in	
nadgrajevati. Za oblikovanje in umeščanje urbane opreme se pripravi katalog urbane	
opreme. V mestnem jedru se ob Krki uredi sklenjeno sprehajališče.	
+-----+	+-----+

115. člen (Podrobnejši PIP za površine GJI)

(1) Podrobnejši PIP za površine cest, železnic in drugih prometnih površin (PC, PŽ, PO)

30. PC - površine cest	
+-----+	+-----+
3 Dopustne dejavnosti: promet in skladiščenje, od tega kopenski promet in	
spremljajoče storitvene dejavnosti v kopenskem prometu. Dopustna je tudi trgovina	
na drobno z lastnimi motornimi gorivi. Na avtobusnih in železniških postajah so	
dopustne spremljajoče storitvene dejavnosti, trgovina in gostinstvo.	
+-----+	+-----+
4 Dopustni objekti: stavbe za promet, bencinski servisi in nestanovanjske stavbe	
ter gradbeno inženirski objekti, če so namenjene/-i dejavnostim v območju.	
+-----+	+-----+
5 Dopustne gradnje: skladno s splošnimi PIP o vrsta dopustnih gradenj in drugih del.	
+-----+	+-----+

+-----+
| 6 Merila in pogoji za oblikovanje: |
| Pri oblikovanju objektov in površin je obvezno: |
| - upoštevanje urbanističnih, arhitekturnih in krajinskih značilnosti širšega |
| območja; |
| - oblikovna poenotenost, skladnost objektov in naprav. |
+-----+

83. člen (Splošni PIP za gradnjo in urejanje parkirnih mest in garaž)

(1) Pri novogradnjah in pri spremembi namembnosti je treba na gradbeni parceli zagotoviti zadostno število parkirnih mest (PM). Zagotavljajo se na parkirnih površinah, garažnih mestih ali garažah v kletnih in preostalih etažah. Na območjih, kjer zaradi zatečenega stanja (npr. strnjena tipologija gradnje v mestnem jedru) PM ni možno zagotavljati na gradbeni parceli, se PM zagotavljajo na skupnih, v ta namen zagotovljenih površinah.

(2) Pri večstanovanjskih stavbah je treba čim več PM zagotavljati v kletih stavb oziroma v podzemnih prostorih ali v preostalih etažah, tako da se ohranja več zelenih površin ob stavbah in zagotavlja večja bivalna kakovost območja.

(12) Če posebni predpis ne določa drugače, se pri določanju PM večstanovanjskih stavb zagotavlja na vsako deseto stanovanje eno PM za funkcionalno ovirane osebe.

(13) Na gradbenih parcelah večstanovanjskih stavb in stavb, namenjenih javni rabi, je treba zagotoviti parkirna mesta za kolesa in druga enosledna vozila. Zagotovi se vsaj 20% od števila zahtevanih PM iz prve točke tega odloka, vendar ne manj kot dve parkirni mesti. Parkirna mesta morajo biti zaščitena pred vremenskimi vplivi.

3.8 PIP na območjih predvidenih OPPN

137. člen (Splošni pogoji za pripravo, spremembo ali dopolnitev OPPN)

(1) Za območja, ki se urejajo z OPPN, se pripravi po en OPPN ali več OPPN, pri čemer je treba zagotoviti, da posamezen OPPN vključuje prostorsko in funkcionalno smiselno zaključeno enoto, vključno s predvidenimi zelenimi površinami in GJI ter da bo dinamika priprave posameznih OPPN zagotavljala smiselno faznost prostorskih ureditev.

(2) Če se izdelava OPPN samo za del območja, za katerega je predvidena izdelava OPPN, je treba pripraviti strokovne podlage za celotno območje OPPN, s katerimi se predvidijo celovite rešitve GJI za celotno območje.

(3) PNR in poteki GJI na območju OPPN, ki so prikazani v grafičnih prikazih tega OPN, se v fazi priprave OPPN lahko prilagodijo podrobnim programskim zahtevam in razmeram na terenu, optimizaciji rešitev ter ureditvam dostopov in infrastrukture. Meje OPPN se lahko spremenijo, če se v strokovnih podlagah ugotovi utemeljena potreba po spremembi meje OPPN. Z vsakim novim OPPN je dopustno prekriti in razveljaviti veljavni OPPN, ki ureja območje.

(5) Na območjih, na katerih je skladno s tem odlokom predvidena izdelava OPPN, se izdelajo strokovne podlage in predvidijo prostorske rešitve na način, da prispevajo k izboljšanju življenjskih pogojev, cestnega in drugega infrastrukturnega omrežja ter opremljenosti prostora z družbeno infrastrukturo in javnim prostorom v obstoječih naseljih, v katerih se načrtujejo.

(6) Določila tega člena odloka veljajo tudi za spremembe in dopolnitve veljavnih OPPN.

(7) Na območjih veljavnih OPPN so v grafičnih prikazih tega OPN okvirno (informativno) prikazane prevladujoče PNR. Za dovoljevanje posegov v prostor se uporabljajo določila veljavnega OPPN.

(8) Za območja naselbinske dediščine, kulturne krajine ali območja druge dediščine, ki je značilen del prostora in grajenih struktur, ki je spomeniško območje ali varstveno območje, **mora biti sestavni del OPPN tudi konservatorski načrt za prenovo.**

(9) Osnutek OPPN mora v okviru rešitev in ukrepov za celostno ohranjanje kulturne dediščine vključevati tudi osnutek konservatorskega načrta za prenovo.

KONZERVATORSKI NAČRT

Za mestno jedro je že izdelan Konzervatorski načrt za prenovo Glavnega trga in Rozmanove ulice v zgodovinskem jedru Novega mesta (št. 09/2014KN, izdelovalec: Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije, Restavratski center, Ljubljana, maj 2014; v nadaljnjem besedilu: Konzervatorski načrt).

Poleg analitičnega del vsebuje tudi izvedbeni del, kjer so prikazane splošne in podrobnejše usmeritve za celostno ohranjanje kulturne dediščine.

V nadaljevanju je podan kratek povzetek usmeritev, ki se nanašajo na predmetno lokacijo.

01-9.1 Splošne usmeritve

Zgodovinsko mestno območje mora biti s svojo edinstveno dediščino nosilec kulturne identitete mesta in pomemben dejavnik v nadaljnjem razvoju mestne družbe.

A) Zasnova oblikovanja prostora kulturnega spomenika

V skladu z usmeritvami za celostno ohranjanje kulturne dediščine je potrebno ohranjati morfologijo prostora, značilne urbane oblike in arhitekturo, materialne substance, možnosti kombinirane rabe prostorov, socialno in kulturno raznolikost, gospodarsko živost ter varno in kakovostno prebivanje.

Ohranjati je potrebno kakovostne ulične ambience in poteze,.... Podati je potrebno smernice za sanacijo degradiranih območij, še zlasti..., območja »Kremen« v stavbnem otoku med Rozmanovo cesto in Kastelčevo ulico....

Na Rozmanovi ulici je potrebno ohraniti obstoječi, z granitnimi kockami tlakovani ustroj cestišča, ki pa ga je potrebno iz dvosmernega zožiti v enosmernega, s čimer bomo lahko razširili obojestranske pločnike in pridobili prostor za kolesarja. Linijo pločnika bo potrebno regulirati tudi po odstranitvi hiše Rozmanova ulica 11 in interpolaciji novega objekta, kot to narekuje ureditveni načrt »Kremen«. V stiku Rozmanove in Kastelčeve ulice je potrebno pred novi objekt (UN »Kremen) postaviti monumentalno javno plastiko.

Predlog nove prometne ureditve v ožjem središču Novega mesta in kandijskega križišča:

- *Na Rozmanovi ulici je potrebno ukiniti parkiranje ter razširiti pločnike in ob cestišču speljati kolesarsko stezo. Priporočamo, da se to izvede na način, da je kolesar sestavni del avtomobilskega prometa.*

01-9.2 Usmeritve za ohranitev varovanih vrednot

01-9.2.5 Usmeritve za ohranitev dreves in zelenih površin

Rozmanova ulica:

- *Zelenica med Kastelčevo in Rozmanovo ulico se lahko pozida v skladu z že izvedenim javnim natečajem, do tedaj pa je lahko začasna rešitev tudi odstranitev propadajoče stavbe podjetja Kremen in ureditev prostora kot manjše zelene piazzete.*

01-9.2.7 Usmeritve za ohranitev streh in kritin

- *Obstoječe strehe in novogradnje morajo imeti naklon od 38 – 49 stopinj.*
- *Dovoljena kritina je naravno rdeči opečni zareznik ali bobrovec. Opečna kritina je obvezna tudi pri vseh novogradnjah v mestnem jedru.*
- *Snegolovi morajo biti praviloma linijski in v barvnem tonu kritine.*
- *Izjemoma je dovoljena bakrena ali druga ustrezna barvna pločevina za prekrivanje nizkih naklonov, frčad, stolpičev in specifičnih streh zgodovinskih objektov, kot je npr. rotovž.*
- *Pri vgradnji novih frčad se je potrebno oblikovno in materialno zgledovati po obstoječih in jih v primeru funkcionalne prenove podstrešij ustrezno dimenzijsko prilagoditi. Frčade so lahko izvedene le v razmaku dveh špirovcev (90 – 100 cm) in celotna konstrukcijska višina frčad ne sme biti višja od oken v zgornjih etažah objektov.*
- *Frčade so lahko klasične z dvokapno streho (Glavni trg, Rozmanova ulica, kandijsko križišče), pultne v primeru t.i. anonimne arhitekture v zalednih ulicah in na Bregu, izjemoma tudi zidane in postavljene v centralni osi fasad z dvokapnimi strahami (npr. Prešernov trg).*
- *Okna v klasičnih frčadah morajo biti pokončno pravokotna ter izdelana na način oken v zgornjih etažah objektov, v primeru pultnih frčad pa kvadratna ali ležeče pravokotna.*
- *V primeru, da volumen podstrešja omogoča dvoetažno izrabo prostora, je potrebno v drugi liniji obvezno vgraditi posamezna strešna okna. Vgradnja posameznih strešnih oken je dovoljena tudi na dvoriščnih in stranskih strešinah ter na podstrešjih objektov na Glavnem trgu in Rozmanovi ulici z visokimi kolenčnimi zidovi (npr. Rozmanova 2). Strešna okna morajo biti strogo vgrajena v liniji streh ter posamično. Vgradnja linijskih frčad in linijskih strešnih oken ni dovoljena.*
- *Na čelne in vizualno izpostavljene strešine ni dovoljeno vgrajevati sončnih kolektorjev, klimatskih in drugih strojnih naprav, reflektorjev, ipd. Na strehah tudi ni dovoljeno postavljati baznih postaj, električnih razvodov, ipd.*
- *Zaradi večje energetske učinkovitosti objektov je dovoljena termopanska zasteklitev oken, ki pa ne sme vplivati na zunanji videz oken.*

01-9.3 Usmeritve za razvoj, spremembe in predelave

01-9.3.1 Usmeritve za tlakovane površine

Rozmanova ulica:

- Cestišče je potrebno tlakovati z granitnimi kockami na način cestišča na Glavnem trgu.
- Pločnike na Rozmanovi ulici je potrebno tlakovati s fino štokanimi kamnitimi ploščami s sestavo ustroja kot v primeru peščevih površin na Glavnem trgu.

01-9.3.2 Usmeritve za javno plastiko

Rozmanova ulica:

- Javno spominsko obeležje je predvideno tudi pred fasado novega objekta (UN »Kremen«) v stiku Rozmanove in Kastelčeve ceste, kjer se lahko postavi bronasto hermo Borisa Andrijaniča, ustanovitelja in dolgoletnega direktorja Tovarne zdravil Krka, ki je domoval na drugi strani ceste (Rozmanova ulica 16).

01-9.3.3 Usmeritve za oblikovanje mestne opreme

01-9.3.3/2 Pogoji za oblikovanje posameznih elementov urbane opreme

Komunalna infrastruktura, hidranti, vodomerne omarice, električne, plinske in druge zidne omarice, ipd.

- Pri prenovi komunalne infrastrukture v območju obdelave je potrebno upoštevati kulturnovarstvene pogoje št. 35105-0521/2013/2 z dne 11. 7. 2013, ki jih je ZVKDS OE Novo mesto podal s strani investitorja, Mestne občine Novo mesto, pooblaščenemu podjetju ACER Novo mesto d.o.o., Šentjernejska cesta 43, 8000 Novo mesto, za potrebe načrtovanja prenove komunalne infrastrukture na Glavnem trgu, v delu Rozmanove ulice in na Pugljevi ulici:
 1. Danes razvejano infrastrukturno omrežje na obravnavanem območju je potrebno združiti v skupni koridor (kolektor) z možnostjo kasnejšega dopolnjevanja omrežja brez naknadnih fizičnih posegov v na novo urejeni odprti javni parter Glavnega trga, dela Rozmanove ulice in v projektu tangiranih stranskih ulic. Končni cilj projekta mora biti odstranitev vseh obstoječih zračnih in nadometnih infrastrukturnih vodov na Glavnem trgu in Rozmanovi ulici ter izgradnja novih podzemnih.
 3. Na obravnavanem območju je dovoljena vgradnja le podzemnih hidrantov.
 5. Vodomerne jaške je potrebno v največji možni meri vgrajevati v javno dostopne veže, arkadne hodnike in hodnike med trgom in notranjimi dvorišči, oz. preveriti možnost, da se jih vgradi na zaledni strani objektov, v kolikor to omogoča obstoječa infrastruktura in obstoječi notranji razvodi v posameznih objektih. Načeloma vodomernih jaškov naj ne bi vgrajevali na območju odprtih javnih prostorov, vsekakor pa je potrebno v ta namen izdelati oz. pridobiti kataster obstoječih vodovodnih razvodov in števcov po posameznih objektih.
 6. Elektroinštalacije je potrebno pred končno ureditvijo javnega parterja umestiti v podzemni kolektor in sočasno, skladno z načrtom prenove Glavnega trga in Rozmanove ulice, zgraditi podzemni razvod električnih priključkov za potrebe javnih prireditev in javne razsvetljave.
 7. Električnih omaric ni dovoljeno vgrajevati na ulične fasade objektov na Glavnem trgu in Rozmanovi ulici. Preveriti je potrebno možnost, da se jih vgradi na zaledni strani objektov, v kolikor to omogoča obstoječa infrastruktura in obstoječi notranji razvodi v posameznih objektih, sicer pa v javno dostopne veže, stranske stene arkadnih hodnikov ter v javno dostopne hodnike med trgom in notranjimi dvorišči.
 8. TK omarice je potrebno vgrajevati v veže in hodnike med trgom in notranjimi dvorišči.
- Pogoji za vgradnjo plinskih omaric so identični pogojem za vgradnjo električnih in TK omaric.

Svetilke in akcentna razsvetljava ansamblov v mestnem jedru

- Pri osvetljevanju odprtih javnih in zasebnih prostorov v mestnem jedru je potrebno upoštevati določila Uredbe o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja okolja (Uradni list RS, št. 81/2007).
- Pri izboru svetilk in svetlobnih teles je potrebno slediti sledečim ciljem (Mikuž, 2010):
 - a) stilne svetilke, bodisi v konzolni bodisi v prostostoječi obliki, naj zaradi zagotavljanja nočnega miru stanovalcem v mestnem jedru gabaritno ne presežejo višino stanovanj in naj imajo zasenčena svetila;
 - b) fasad bivalnih objektov se ne sme osvetljevati, ...

Nadstreški in markize

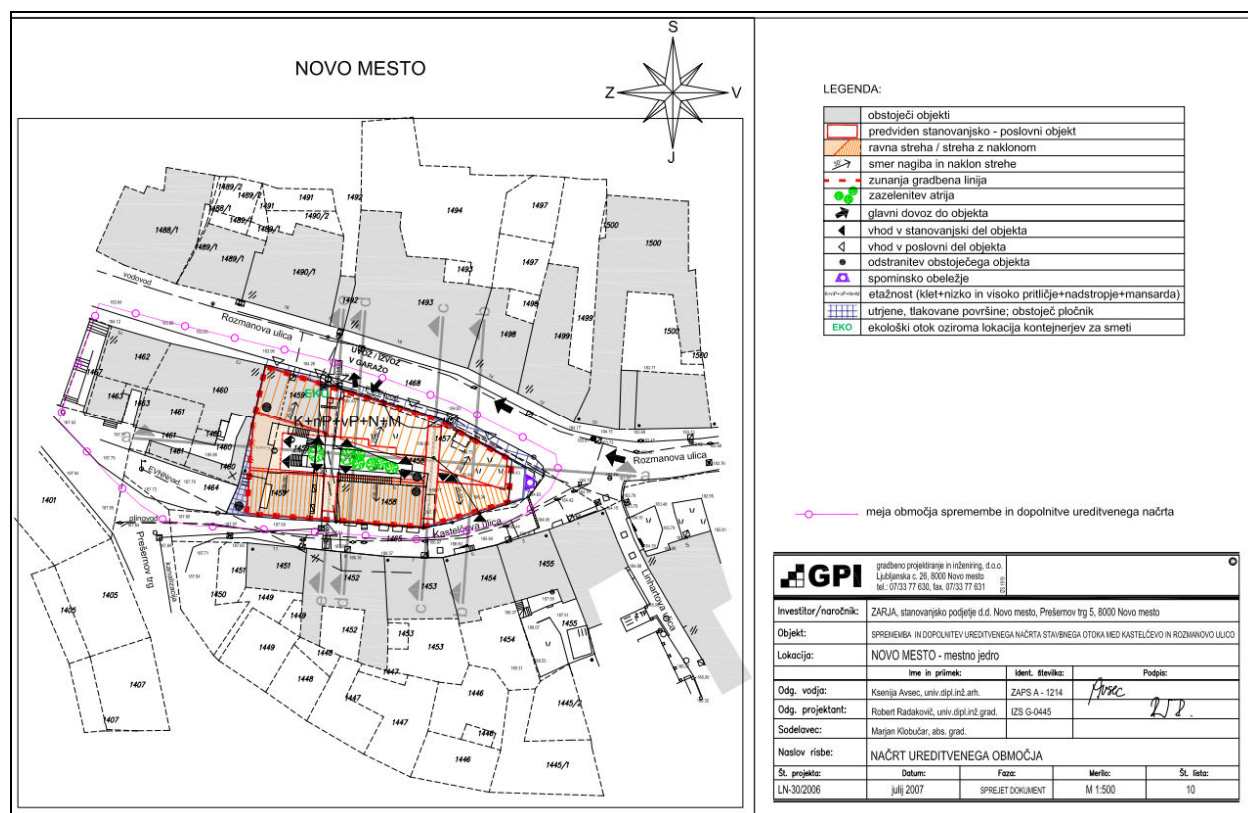
- Postavljanje nadstreškov in markiz nad lokali v historičnem jedru mesta ni dovoljena.
- Izložbene vitrine je mogoče zaščititi z vgradnjo posebnih stekel, ki ne prepuščajo UV in infrardečih žarkov.

01-9.3.4 Usmeritve za interpolacijo novih stavbnih volumnov

- Interpolacijo novih stavbnih teles v območju zelenice in poslovnega objekta »Kremen« med Rozmanovo in Kastelčevo ulico je potrebno izvesti skladno z Odlokom o ureditvenem načrtu stavbnega otoka med Kastelčevo in Rozmanovo ulico v mestnem jedru Novega mesta (Uradni list RS, št. 3/01) in Odlokom o spremembah in dopolnitvah Odloka o ureditvenem načrtu stavbnega otoka med Kastelčevo in Rozmanovo ulico v mestnem jedru Novega mesta (Uradni list RS, št. 68/07).

UREDITVENI NAČRT

Na območju velja izvedbeni prostorski akt, in sicer Odlok o ureditvenem načrtu stavbnega otoka med Kastelčevo in Rozmanovo ulico v mestnem jedru Novega mesta (Uradni list RS, št. 3/01, 68/07; v nadaljnjem besedilu: UN), ki za predmetno lokacijo določa umestitev nove večstanovanjske stavbe s poslovnimi prostori, možnostjo parkiranja v sklopu objekta ter rušitev obstoječih objektov - Rozmanova ulica 9 in 11).



- izsek iz grafičnega dela UN – karta 10. Načrt ureditvenega območja -

Zasnova lokacije v osnovnem ureditvenem načrtu iz leta 2001 je temeljila na predhodnih strokovnih podlagah, ki so bile pridobljene z vabljenim, anonimnim natečajem za prostorsko ureditev območja Kremen, ki ga je v ta namen razpisala MONM v sodelovanju z Društvom arhitektov Dolenjske in Bele krajine, in sicer v letu 1999. Sprememba veljavnega ureditvenega načrta v letu 2007, se je nanašala v večji meri na gradnjo nove večstanovanjske stavbe oziroma na spremenjene zahteve po gradnji na tej lokaciji, zato je bila v sodelovanju z avtorjem izbrane natečajne rešitve, Marjanom Zupancem, univ. dipl. inž. arh. pripravljena nova zasnova.

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 je predvidena še ureditev prometne površine - uvoz v parkirno hišo, dostave, parkirnih površin za celoten program ter priključevanje na energetska in komunalno infrastrukturo.

UTEMELJITEV SKLADNOSTI Z OPN

Predvidena gradnja v Idejni zasnovi je usklajena z določili OPN glede namenske rabe prostora, saj je v sklopu dopustnih centralnih dejavnosti možno graditi večstanovanjske stavbe z dejavnostmi kot je npr. poslovno trgovska dejavnosti in dejavnost gostinstva.

Dopušča se tudi gradnja gradbeno inženirskih objektov, ki so potrebni za normalno funkcioniranje predvidene stavbe na tem območju. Poleg tega OPN navaja, da je za predmetno območje že izdelan tudi UN, ki ostane v veljavi do preklica.

Upoštewane so tudi splošne usmeritve glede števila in urejanja parkirnih mest na gradbeni parceli večstanovanjske stavbe. V Idejni zasnovi so namreč načrtovana v sklopu same stavbe s priključkom na javno cesto, Rozmanovo ulico. Za zagotavljanje parkirnih mest zaradi dejavnosti v stavbi, pa se upošteva določilo OPN, da se parkirna mesta (na območjih s strnjeno tipologijo gradnje v mestnem jedru) lahko zagotavljajo tudi na skupnih, v ta namen zagotovljenih (javnih) površinah.

Skladno z določili OPN je bil za prenovo mestnega jedra že izdelan Konzervatorski načrt, ki med drugim obravnava tudi predmetno območje in ga je potrebno upoštevati pri nadaljnjem načrtovanju. Poleg tega so se projektanti Idejne zasnove predhodno na več usklajevalnih sestankih z Zavodom za kulturno dediščino Slovenije, OE Novo mesto že dogovorili glede ustrezne zasnove same stavbe oziroma glede sprejemljivosti spremembe zasnove iz veljavnega UN. Pojavile so se namreč spremenjene zahteve po gradnji, predvsem glede ekonomičnosti izvedbe, zato je bila tudi nova rešitev pripravljena v sodelovanju z avtorjem izbrane natečajne rešitve, Marjanom Zupancem, univ.dipl.inž.arh., kar je podrobneje obrazloženo v naslednjem poglavju oziroma pri segmentu varstva kulturne dediščine.

2.2 SKLADNOST S SPLOŠNIMI SMERNICAMI NOSILCEV UREJANJA PROSTORA

Splošne smernice s področja varstva voda

Upoštevajo se splošne smernice s področja upravljanja voda ter naslednje konkretne usmeritve Ministrstva za okolje in prostor, Direkcije RS za vode, Sektor območja spodnje Save, Novi trg 9, 8000 Novo mesto št. 35024-28/2020-2 z dne 10. 4. 2020, in sicer:

1. Projektna rešitev odvajanja in čiščenja padavinskih in komunalnih odpadnih vod mora biti usklajena s predpisi o odvajanju in čiščenju komunalne odpadne vode ter o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo.
2. Komunalne odpadne vode morajo biti priključene na javno kanalizacijsko omrežje v skladu z veljavnimi predpisi in pod pogoji upravljavca.
3. Padavinske odpadne vode je možno zbirati oziroma ponikati. Če ponikanje ni možno, kar je potrebno računsko dokazati, je odpadne padavinske vode možno odvajati v javno kanalizacijsko omrežje. Pred izpustom v omrežje je potrebno urediti zadrževalnik voda.

4. V času gradnje je stranka dolžna zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe in tako organizacijo na gradbišču, da bo preprečeno onesnaževanje voda, izlitje nevarnih tekočin na prosto ali v zemljo.
5. V projektu je treba prikazati oziroma opisati mesto deponije viška zemeljskega in gradbenega materiala. Višek izkopanega materiala ni dovoljeno nekontrolirano odlagati na teren in z njim zasipavati struge in poplavnega prostora vodotokov. Začasne deponije morajo biti locirane in urejene tako, da ni oviran odtok vode, imeti morajo urejen odtok padavinskih voda in morajo biti zaščitene pred erozijo in odplavljanjem materiala.
6. Predvideti je potrebno ureditve po zaključku gradbenih del. Po končani gradnji bo potrebno odstraniti vse za potrebe gradnje postavljene provizorije in vse ostanke začasnih deponij, vse z gradnjo prizadete površine pa krajinsko ustrezno urediti.

Splošne smernice s področja varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami ter varstvom pred požarom

Upoštevajo se usmeritve Ministrstva za obrambo, Uprava RS za zaščito in reševanje, Vojkova cesta 61, 1000 Ljubljana št. 350-36/2020-3 - DGZR z dne 9. 3. 2020, in sicer glede varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami ter varstva pred požarom.

Pri varstvu pred naravnimi in drugimi nesrečami se upoštevajo vse naravne omejitve na območju urejanja in po potrebi predvidi potrebne ukrepe oziroma izdelava ustrezne hidrološke in geološke raziskave glede morebitne poplavnosti, visoke podtalnosti, erozivnosti in plazovitosti. Opredeli se tudi projektni pospešek tal (potresna varnost) ter na podlagi tega predvidi ustrezne tehnične rešitve gradenj.

Pri varstvu pred požarom se upošteva določbe predpisov o požarni varnosti objektov in ostale predpise, ki urejajo načrtovanje, projektiranje in gradnjo objektov ter naprav, njihovo rabo in vzdrževanje, in sicer zaradi zagotovitve potrebnih odmikov od meje parcel in med objekti ter potrebnih protipožarnih ločitev z namenom preprečitve sirjenja požara na sosednje objekte, zaradi zagotovitve virov vode za gašenje ter zaradi zagotovitve neoviranih in varnih dovozov, dostopov ter delovnih površin za intervencijska vozila.

Splošne smernice s področja področja obrambe

Ministrstvo za obrambo, Direktorat za logistiko, Sektor za gospodarjenje z nepremičninami, Vojkova cesta 59, 1000 Ljubljana je v odgovoru št. 350-26/2020-2 z dne 6. 3. 2020 napisalo, da nimajo potreb ali pripomb oziroma predlogov s svojega področja, ki bi jih bilo potrebno upoštevati.

Splošne smernice s področja varstva kulturne dediščine

Z območjem urejanja tangiramo več enot kulturne dediščine, in sicer naselbinsko, stavbno ter arheološko dediščino. Posegamo v območje starega mestnega jedra Novega mesta s tangenco varovane stavbe Rozmanova ulica 11.

Ministrstvo za kulturo, Direktorat za kulturno dediščino, Maistrova ulica 10, 1000 Ljubljana je v dopisu št. 35012-31/2020/3 z dne 17. 3. 2020 podalo naslednja izhodišča:

- STAVBA ROZMANOVA ULICA 11:

- Rušenje stavbe Rozmanova ulica 11 ni skladno z varstvenim režimom za navedeni objekt in območje. Če se predvideva rušitev objekta, ki se nahaja v naselbinskem spomeniku in je hkrati stavbna dediščina, je pred pripravo prostorskega akta potrebno pri Ministrstvu pridobiti kulturnovarstveno soglasje po 31. členu ZVKD-1, ki se lahko izda v primeru, da je dediščina ali spomenik dotrajan ali poškodovan in ga ni mogoče obnoviti z običajnimi sredstvi, ali pa spomenik ali dediščina ogroža varnost ljudi in premoženje.
- Če objekt ne izpolnjuje v ZVKD-1 določenih pogojev za odstranitev, naj se kot izhodišče na načrtovanje upošteva ohranitev in obnova stavbne dediščine na obravnavanem območju, vključno z obnovo objekta Rozmanova 11. V prostorskem aktu naj se jasno

opredeli, v kolikšni meri se objekt ohrani in obnovi in v kolikšni meri se zaradi prilagoditve novo načrtovani ureditvi odstrani.

- FAZA PRIPRAVE IN SPREJEMANJA SDUN-2: ZVKDS bo za območje obravnave v skladu z 74. členom Zakona o varstvu kulturne dediščine (Uradni list RS, št. 16/08, 123/08, 8/11, 30/11-Odl.US, 111/13 in 32/16; v nadaljnjem besedilu: ZVKD-1) izdelal strokovno zasnovo, ki bo obsegala vsebino, določeno za prikaz vrednotenja dediščine v prostoru.

Opomba: Prvotna idejna zasnova, ki je bila poslana Ministrstvu za kulturo za pridobitev predmetnih izhodišč, je skladno z določili veljavnega UN predvidevala rušitev stavbe Rozmanova ulica 11.

Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije – Območna enota Novo mesto je nato pripravil elaborat Strokovna zasnova za pripravo sprememb in dopolnitev ureditvenega načrta stavbnega otoka med Kastelčevo in Rozmanovo ulico v zgodovinskem jedru Novega mesta (Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije – Območna enota Novo mesto, junij 2020), na osnovi in skladno s katerim je bila izdelana dopolnjena Idejna zasnova, ki med ostalimi kulturnovarstvenimi usmeritvami predvideva tudi ohranitev ulične fasade stavbe Rozmanova ulica 11.

Na to novo Idejno zasnovo je bilo v nadaljevanju, ob upoštevanju usmeritev za celostno ohranjanje enot kulturne dediščine (Novo mesto – Hiša Rozmanova 11, EŠD 14399 in Novo mesto – Mestno jedro, EŠD 492), pridobljeno kulturnovarstveno mnenje - Mnenje o usklajenosti idejne zasnove stanovanjsko poslovnega objekta Kremen v Novem mestu s Strokovno zasnovo za pripravo sprememb in dopolnitev ureditvenega načrta stavbnega otoka med Kastelčevo in Rozmanovo ulico v zgodovinskem jedru Novega mesta (ZVKDS – OE NM št. 35105-0450/2019/12 z dne 4. 9. 2020). V fazah priprave SDUN 2 se zato bolj podrobno navede, v kolikšni meri se omenjena hiša ohrani in obnovi ter v kolikšni meri se zaradi prilagoditve novo načrtovani ureditvi odstrani.

- FAZA PROJEKTIRANJA: Investitor mora za potrebe varstva in obnove dediščine pridobiti kulturnovarstvene pogoje in soglasje na podlagi 28. in 29. člena ZVKD-1. Na podlagi 5. in 6. odstavka 29. člena ZVKD-1 bo potrebno za enoto registrirane nepremične kulturne dediščine, naslov: Novo mesto – Hiša Rozmanova 11, EŠD 14399, parc. št. 1459, k.o. Novo mesto, naročiti izdelavo predhodnih raziskav ometov, morebitnih poslikav, beležev, kamnitih arhitekturnih detajlov, stavbnega pohištva, zgodovinskih tlakov ter poročilo o opravljeni stratigrafiji ometov, morebitnih šablonskih poslikav in beležev, in sicer po 3 sonde v notranjih prostorih objekta ter 8 sond na fasadah objekta, kot tudi stratigrafije lesa in opleskov na značilnih primerih stavbnega pohištva vrat (po 2 sonde na značilnih primerih stavbnega pohištva. Izdelati je potrebno tudi arhitekturni posnetek objekta (tlorisi, značilna prereza, fasade) z vsemi arhitekturno-stavbnimi detajli.
- PRED PRIČETKOM GRADNJE: Investitor mora zagotoviti meritve glede gradbeno tehničnega stanja sosednjih objektov.
- V ČASU GRADNJE:
 - Na celotnem območju obravnave bo potrebno izvesti arheološke raziskave, ki se bodo izvajale na način arheoloških raziskav ob gradnji in arheoloških izkopavanj. Arheološke raziskave ob gradnji se bodo predvidoma izvajale na že pozidanih površinah (v primeru pomembnih najdb lahko po odločitvi pristojnega arheologa-konservatorja preidejo v izkopavanja manjšega obsega). Arheološka izkopavanja pa je potrebno izvesti na vseh nepozidanih površinah.
 - Investitor mora redno izvajati monitoring na sosednjih objektih.

Splošne smernice s področja električnega omrežja

Z novimi ureditvami bodo tangirani obstoječi elektro vodi, in sicer trasa nadzemnega nizkonapetostnega (NN) elektro voda ter elektrokabelska kanalizacija (EKK) ob Rozmanovi ulici.

Upoštevalo se usmeritve upravljalca omrežja Elektro Ljubljana d.d., DE Novo mesto, Ljubljanska cesta 7, 8000 Novo mesto št. 30-1/2020-10977 z dne 6. 3. 2020 glede izvajanja del v bližini oziroma v varovalnih pasovih elektroenergetskih vodov in objektov.

Priklop nove stavbe na obstoječe omrežje je možen pod naslednjimi pogoji:

- Obstoječi nizkonapetostni (NN) nadzemni vod, ki poteka preko območja urejanja, se prestavi v novozgrajeno elektrokabelsko kanalizacijo (EKK) ob Rozmanovi ulici. Slednjo se po potrebi tudi prestavi. Nova EKK se izvede iz PVC cevi 2 x fi 160 mm in jaškom fi 120 cm. Pokrov jaška naj bo dimenzioniran po standardu SIST EN 124. Na povoznih površinah se jaški izvedejo z zaščitnimi vijaki za zaklep pokrova.
- Na fasadi objekta Rozmanova ulica 11 se prestavi priključno elektro omaro. Prestavi pa se tudi strešno konzolo, ukine kabelsko garnituro na fasadi objekta in preveri sekundarne izvode v sosednji objekt.

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

Splošne smernice s področja plinovodnega omrežja

Z novimi ureditvami bo tangirano obstoječe plinovodno omrežje, ki poteka ob Kastelčevi ulici.

Upoštevalo se usmeritve upravljalca omrežja Istrabenz plini d.o.o., PE Zahodna Slovenija, Podbevškova ulica 10, 8000 Novo mesto št. DŽ-28/2020 z dne 19. 3. 2020, ki na predmetnem območju zaradi rušitve obstoječe in gradnje nove stavbe načrtuje zavarovanje in blindiranje obstoječega plinskega priključka z namenom, da med gradnjo ne bo prišlo do poškodb. Ob gradnji nove stavbe pa se izvede navezava na puščeni odcep z novim hišnim priključkom na ustrezni lokaciji.

Pri načrtovanju območja se upošteva še pogoje upravljalca omrežja, omejitve v varovalnem pasu plinovoda oziroma minimalni odmiki od plinovoda ter veljavni predpisi glede gradnje, obratovanja in vzdrževanja plinovoda.

Splošne smernice s področja elektronskih komunikacij

Z novimi ureditvami bo tangirano obstoječe omrežje elektronskih komunikacij štirih različnih upravljalcev, ki poteka ob lokalni cesti.

Splošne smernice so podali naslednji upravljalci omrežja: Telekom Slovenije d.d., Dostopovna omrežja, Operativa, TKO osrednja Slovenija, Podbevškova ulica 17, 8000 Novo mesto – št. 17610201-00171202003020006 z dne 24. 3. 2020, Telemach, d.o.o., Brnčičeva ulica 49A, 1231 Ljubljana – Črnuče – št. monm 165/20-DK z dne 13. 3. 2020 in Arnes, Tehnološki park 18, 1000 Ljubljana - po elektronski pošti z dne 2. 3. 2020.

Pri priključevanju se poleg veljavnih predpisov, tehničnih smernic in standardov upoštevajo pogoji posameznih upravljalcev, pridobljena pa bodo tudi vsa njihova potrebna soglasja in mnenja.

Splošne smernice s področja komunalnega omrežja

Z novimi ureditvami bodo tangirani komunalni vodi, ki potekajo po Rozmanovi in po Kastelčevi ulici.

Upoštevalo se usmeritve upravljalca omrežja Komunala Novo mesto d.o.o., Podbevškova ulica 12, 8000 Novo mesto št. 63-DF-169/2020 z dne 10. 4. 2020, veljavni občinski predpisi o oskrbi s pitno vodo, o odvajanju in čiščenju komunalne in padavinske odpadne vode ter tehnična pravilnika o javnem vodovodu ter javni kanalizaciji.

Posebnih zahtev za vodovod nimajo, saj je priključitev območja urejanja predvidena na obstoječe javno vodovodno omrežje (OJVO). Pri tem pa še navajajo, da naj se posegi v varovalnem pasu OJVO ali gradnja predvidenega javnega vodovodnega omrežja (PJVO) izvajajo

izključno pod nadzorom upravljavca, in da naj tudi vse posege na OJVO izvaja izključno upravljavec.

Pri kanalizacijskem omrežju pa se upošteva naslednje usmeritve:

- Predvideti gradnjo kanalizacije v ločenem sistemu ter obnovo ali prestavitev obstoječe kanalizacije za odpadne komunalne vode (BC 40).
- Priklopi se izvedejo na novozgrajeno kanalizacijsko omrežje (za odpadne komunalne in padavinske vode) Glavnega trga, in sicer na podlagi načrta obnove kanalizacije, skladno s projektno dokumentacijo PZI – Ureditev mestnega jedra – Rozmanova ulica (št. proj. 12/2016/C, izdelovalec: ATELIERarhitekti d.o.o., Ljubljana, junij 2017) in PZI – Ureditev mestnega jedra – Prešernov trg s Kastelčevo in Linhartovo ulico (št. proj. 12/2016/D, izdelovalec: ATELIERarhitekti d.o.o., Ljubljana, junij 2017, novelacija februar 2020).
- Posege v varovalnem pasu obstoječe kanalizacije ali gradnjo predvidene kanalizacije se izvaja izključno pod nadzorom upravljavca.

UTEMELJITEV SKLADNOSTI S SPLOŠNIMI SMERNICAMI NOSILCEV UREJANJA PROSTORA

Predmetno območje se nahaja znotraj urbaniziranega območja mestnega jedra, ki je varovano s kulturnovarstvenega vidika. Lokacija sicer ne posega v druga varovana območja (kot npr. območja ohranjanja narave, poplav,...), prav tako niso tangirane trase prenosnih infrastrukturnih vodov ali območja drugih prostorskih aktov (državnih, občinskih) razen veljavnega UN.

Z gradnjo nove stavbe bodo tangirani obstoječi infrastrukturni vodi, ki se vsi nahajajo v neposredni okolici. Pri priključevanju bodo zato poleg veljavnih predpisov, tehničnih smernic in standardov upoštevani pogoji posameznih upravljavcev, pridobljena pa bodo tudi vsa potrebna soglasja.

Že Konzervatorski načrt podaja določene usmeritve za prenovo infrastrukture, izdelana pa je tudi projektna dokumentacija PZI – Ureditev mestnega jedra – Rozmanova ulica (št. proj. 12/2016/C, izdelovalec: ATELIERarhitekti d.o.o., Ljubljana, junij 2017) in PZI – Ureditev mestnega jedra – Prešernov trg s Kastelčevo in Linhartovo ulico (št. proj. 12/2016/D, izdelovalec: ATELIERarhitekti d.o.o., Ljubljana, junij 2017, novelacija februar 2020) - v nadaljnjem besedilu za obe: projektna dokumentacija PZI – Ureditev mestnega jedra, na podlagi katere že poteka izvedba del. Ta med drugim obravnava celovito urejanje Rozmanove in Kastelčeve ulice na predmetnem območju, ki se že izvaja in vključuje tudi prenovo prometne in ostale infrastrukture tako, da bo potrebno upoštevati tudi ta segment, predvsem pri priključevanju na prenovljena omrežja.

Za namen varstva kulturne dediščine je Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije – Območna enota Novo mesto že v fazi izdelave teh izhodišč (na podlagi v zgornjem besedilu navedenih splošnih smernic s področja varstva kulturne dediščine, ki jih je podalo Ministrstvo za kulturo) pripravil elaborat Strokovna zasnova za pripravo sprememb in dopolnitev ureditvenega načrta stavbnega otoka med Kastelčevo in Rozmanovo ulico v zgodovinskem jedru Novega mesta (Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije – Območna enota Novo mesto, junij 2020; v nadaljnjem besedilu: Strokovna zasnova ZVKDS - OE NM). V njem vrednoti širše območje SDUN 2 in podaja usmeritve za celostno ohranjanje enot kulturne dediščine (Novo mesto – Hiša Rozmanova ulica 11, EŠD 14399 in Novo mesto – Mestno jedro, EŠD 492) v vzhodnem delu obravnavanega stavbnega otoka, na podlagi že izdelane morfološke in tipološke analize prostora, ki jo je dopolnil z novimi stavbno-zgodovinskimi spoznanji, pri usmeritvah za celostno ohranjanje dediščine ter za izvedbo arheoloških raziskav pa je izhajal tudi iz poznavanja sodobnih družbenih in prostorskih pojavov in procesov v zgodovinskem jedru Novega mesta.

Usmeritve iz Strokovne zasnove ZVKDS - OE NM so bile v nadaljevanju upoštevane v Idejni zasnovi tako, da je omenjeni Zavod tudi že podal Mnenje o usklajenosti idejne zasnove stanovanjsko poslovnega objekta Kremen v Novem mestu s Strokovno zasnovo za pripravo sprememb in dopolnitev ureditvenega načrta stavbnega otoka med Kastelčevo in Rozmanovo ulico v zgodovinskem jedru Novega mesta št. 35105-0450/2019/12 z dne 4. 9. 2020. V njem ugotavljajo, da upošteva omenjeno Strokovno zasnovo. Odstopanje so zaznali le pri oblikovanju severne fasade stavbnega otoka v stiku s Kastelčevo ulico, kjer Idejna zasnova vztraja na formiranju zidane cezure s pergolo med cestiščem in odprtim parterjem stavbnega otoka, pri čemer pa upošteva zgodovinsko pogojeno morfologijo prostora in omogoča nemoteno gibanje pešca ob cestišču Kastelčeve ulice. V fazah priprave SDUN 2 se zato bolj podrobno navede, v kolikšni meri se objekt Rozmanova ulica 11 ohrani in obnovi ter v kolikšni meri se zaradi prilagoditve novo načrtovani ureditvi odstrani.

V nadaljnjih postopkih za realizacijo predmetne gradnje (niso predmet SDUN 2) je investitor dolžan, za potrebe varstva in obnove dediščine, pridobiti kulturnovarstvene pogoje in soglasje ter naročiti še izdelavo predhodnih raziskav ometov, morebitnih poslikav, beležev, kamnitih arhitekturnih detajlov, stavbnega pohištva, zgodovinskih tlakov ter poročilo o opravljeni stratigrafiji ometov, morebitnih šablonskih poslikav in beležev, kot tudi stratigrafije lesa in opleskov na značilnih primerih stavbnega pohištva vrat. Izdelati je potrebno tudi arhitekturni posnetek objekta (tlorisi, značilna prereza, fasade) z vsemi arhitekturno-stavbnimi detajli, za celotno območje obravnave izvesti še arheološke raziskave, ki se bodo izvajale na način arheoloških raziskav ob gradnji, pred pričetkom gradnje pa zagotoviti še meritve glede gradbeno tehničnega stanja sosednjih objektov in v času gradnje redno izvajati monitoring na sosednjih objektih.

3. OPIS IN GRAFIČNI PRIKAZI OBMOČJA S PRIKAZOM ZASNOV UMESTITVE NAČRTOVANIH OBJEKTOV IN DRUGIH POSEGOV V PROSTOR

3.1 VSEBINA SDUN 2

Predmet SDUN 2 je uveljavitev spremenjenih prostorskih izvedbenih pogojev za gradnjo stanovanjsko poslovne stavbe, ki bodo še vedno skladni z določili OPN in kulturnovarstvenimi izhodišči, obenem pa za pobudnika pomenijo bolj ekonomično rešitev oziroma realnejšo izvedbo investicije.

Ključne vsebinske predloge in nameravane rešitve prostorske ureditve

Na podlagi izdelane Idejne zasnove je predvidena gradnja stavbe s prevladujočim stanovanjskim programom znotraj katere se lahko uredijo tudi različne poslovne dejavnosti oziroma javni program. Na nivoju pritličja se v sklopu stavbe uredijo še različni shrambni prostori in parkirne površine.

Potrebne investicije v komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo ter družbeno javno infrastrukturo

Območje SDUN 2 predstavlja površino ene gradbene parcele preko katere se uredi oziroma ohranja javna pešpot, ki povezuje Rozmanovo in Kastelčevo ulico.

V sklopu vseh ureditev se zgradijo tudi vsi potrebni infrastrukturni priključki (elektrika, plin, elektronske komunikacije, vodovod, kanalizacija), vključno z navezavo iz parkirišča v pritlični etaži na Rozmanovo ulico.

Stojno mesto za posode z odpadki se predvidoma uredi v sklopu pritlične etaže.

V sklopu ureditev na bodočem trgu Pie in Pina Mlakarja, se lahko predvidi tudi manjši hortikulturni poseg (npr. zasaditev drevesa ali druge primerne vegetacije).

Javne zelene površine z igrali na tej lokaciji niso predvidene, saj gre za urejanje območja, kjer je bil predhodno izveden natečaj in je sprejet podrobni prostorski akt (66. člen OPN), ki sicer vključuje potek javne pešpoti, nikoli pa zasnova ni vsebovala javnih zelenih površin. Tovrstne površine so sicer na voljo na robu mestnega jedra, in sicer ob reki Krki pri lesenem mostu v Ragov log. V neposredni bližini se, na začetku Rozmanove ulice, nahaja le zasebna »mestna igralnica«. Bolj smiselno bi bilo, da se igrala namesto na predmetni lokaciji postavijo v sklopu ureditev na bližnjem Glavnem trgu (na način kot je to npr. na Glavnem trgu v starem jedru Celja), ki predstavlja ogromno (premalo izkoriščeno) javno površino.

3.2 PRIKAZ STANJA PROSTORA

3.2.1 Širše in ožje območje

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 kot občinskim središčem, ki je najbolj gosto poseljen del Novomeške pokrajine.

Lokacija obravnavanega stavbnega otoka je locirana v starem mestnem jedru Novega mesta. Vpeta je med Rozmanovo in Kastelčevo ulico, na relaciji Glavni trg na vzhodu in Novi trg na zahodu, v območju pod Kapiteljsko cerkvijo in Prešernovim trgom.



- DOF s prikazom območja (Vir: PISO) -

Teren se dviga v smeri jugozahoda proti Kapiteljskemu hribu (višinska kota okrog 203 m n.v.) in spušča proti bližnji reki Krki, ki obdaja staro mestno jedro. Na ožji lokaciji se rahlo dviguje proti jugozahodu, z Rozmanove ulice (višinska kota okrog 183,6 m n.v.) proti križišču Kastelčeve ulice z ulico Prešernov trg (višinska kota okrog 187,9 m n.v.).



- križišče Kastelčeve in Rozmanove ulice (Vir: Marjan Zupanc) -

Razporeditev objektov

Značilnost območja je vzdolžna razporeditev stavb na obeh straneh komunikacije, v strnjem uličnem nizu. Posamezne nize prekinjajo cestni priključki ali peš prehodi. Nekateri objekti imajo organizirana notranja dvorišča, vrtovi in zelene površine pa se skrivajo za objekti.

Obravnavana lokacija se nahaja na stičišču dveh ulic in predstavlja delno pozidano in delno zazelenjeno površino. Nekoč so na tem mestu stali štirje objekti.

Iz Konzervatorskega načrta namreč izhaja, da je današnja Rozmanova ulica eden od delov mestnega jedra, ki je po drugi svetovni vojni doživel največ arhitekturno-urbanističnih sprememb. Nemško bombardiranje v letu 1943 je poškodovalo več hiš v spodnjem delu Rozmanove ulice, ki so jih morali nato porušiti. Na novo sta bili potem zgrajeni le dve hiši (današnja Rozmanova ulica 10), medtem ko so kasneje v 80. letih za potrebe trgovine preuredili objekt Rozmanova ulica 18. Na predmetni lokaciji so se odločili, da se ne bo nadomestilo treh hiš v trikotniku med Rozmanovo in Kastelčevo ulico, pač pa da se pozida le (nekdanja) upravna stavba podjetja »Kremen«. Hiši, ki sta pred tem stali v križišču Rozmanove in Kastelčeve ulice bi namreč v primeru nove pozidave motili tranzit oziroma bi predstavljali ožino za sodobni motorni promet, onemogočili pa bi tudi gradnjo pločnikov za pešce. Preostali prostor je bil tako po vojni le zasajen z drevesno in grmovno vegetacijo. Šele v novejšem času je Zavod za varstvo kulturne dediščine za to lokacijo v letu 1997 izdelal morfološko analizo stavbnega otoka med Rozmanovo in Kastelčevo ulico ter Prešernovim trgom, MONM pa izvedla javni natečaj, ki je bil podlaga za izdelavo UN.



- predvojna fotografija dveh stavb na predmetni lokaciji – na stiku Kastelčeve in Rozmanove ulice
(Vir: Konzervatorski načrt (original - Dolenjski muzej Novo mesto))-



- posledice nemškega bombardiranja leta 1943 - hiši sta bili odstranjeni
(Vir: Konzervatorski načrt (original - Dolenjski muzej Novo mesto)) -

Lokacija SDUN 2 je s kulturnovarstvenega vidika še bolj podrobno prikazana v elaboratu Strokovna zasnova ZVKDS - OE NM in vsebuje tudi usmeritve za nadaljnje načrtovanje območja SDUN 2, ki so upoštevane v Idejni zasnovi.

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, vključno z gostinsko dejavnostjo. V Kulturnem centru Janeza Trdine se odvijajo različne kulturne dejavnosti, od javnih programov je tu tudi knjižnica Mirana Jarca. Najbližja pošta je na Novem trgu, trgovini z živili pa sta dve, in sicer na Glavnem in na Novem trgu. Veliko programov je nanizanih v neposredni bližini, ob Seidlovi cesti pa še šolske stavbe, športna dvorana, stavba občine, banke in zavarovalnice. V bližini ob reki Krki je tudi športni park Loka z različnimi igrišči,

igrali, zunanjim fitnessom in gostiščem. Glavni stavbi, ki dominirata nad prostorom mestnega jedra, pa sta frančiškanska in kapiteljska cerkev z zvonikoma.

Kot glavne točke srečevanja in komunikacije v mestnem jedru lahko opredelimo Glavni in Novi trg, prostor ob obeh cerkvah, knjižnico ter kulturni center. Ob lepem vremenu pa zaživijo 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 400 m, medtem ko se najbližje površine z igrišči nahajajo v sklopu športnega parka Loka, v oddaljenosti okrog 500 m od obravnavanega stavbnega otoka.

Lokacija predvidenega stanovanjsko – poslovnega objekta je deloma zatravljena in deloma porasla z drevjem. Preko nje poteka javna občinska pešpot na relaciji Rozmanova ulica in višje ležeča Kastelčeva ulica. Vzdolž severne strani so ob pločniku na Rozmanovi ulici nanizana parkirna mesta. Na predmetni lokaciji se nahajata dva objekta, ki se jih zaradi novih gradenj in ureditev odstranita, in sicer:

- objekt Rozmanova ulica 9 – nekdanja upravna stavba podjetja »Kremen« z grajeno teraso (stanovanjska raba, 2 etaži, dvokapna streha, zgrajena leta 1950);



- objekt Rozmanova ulica 9 (Vir: Marjan Zupanc) -

- objekt Rozmanova ulica 11 stanovanjsko – poslovni objekt (delno stanovanjska raba in delno poslovna, 2 etaži, dvokapna streha in enokapna na južnem prizidku, zgrajena leta 1920).



- objekt Rozmanova ulica 11 (Vir: Marjan Zupanc) -

Lastništvo in pobude lastnikov zemljišč

Pretežni del predmetnega območja je v lasti pobudnika. Okoliška zemljišča (Kastelčeva in Rozmanova ulica) ter zemljišče pešpota pa so v lasti / upravljanju MONM.



- prikaz lastništva parcel pravnih oseb (Vir: PISO) -

Ambientalne značilnosti, posebnosti in prednosti lokacije

Lokacija se nahaja v stičišču dveh ulic. Oblikovana je kot podolgovata trikotna površina z orientacijo vzhod-zahod, ki se na vzhodni strani koničasto zaključi v križišču Rozmanove in Kastelčeve ulice. Med njima poteka tudi javna pešpot, ki s tem seka predmetno lokacijo v smeri sever-jug, kar vsekakor predstavlja poseben oblikovalski izziv pri načrtovanju nove pozidave.

Trenutno je na lokaciji nekaj drevesne in grmovne vegetacije, ki poživi grajen prostor, zato bi bilo tudi v sklopu novih ureditev smiselno zasnovati nekaj hortikulturnih posegov.

Posebnost same lokacije je že v tem, da se nahaja v varovanem območju mestnega jedra, ki je še v fazi prenove (načrtovana prenova Rozmanove ulice). To pomeni tudi, da se bo ambient v tem prostoru še spreminjal oziroma prenovil v smislu izboljšanja sedanjega stanja, k čemur bo še dodatno pripomogla tudi gradnja nove stavbe na predmetnem območju.

Motnje in omejitve

Prenova mestnega jedra še ni zaključena. Načrtovani so različni infrastrukturni posegi na Rozmanovi ulici, kar bo potrebno pri načrtovanju predmetne lokacije upoštevati, in sicer predvsem pri gradnji in priključevanju na prometno omrežje ter na posamezne infrastrukturne vode.

Gradnja nove stavbe je predvidena v neposredni bližini obstoječih starejših stavb, zato bo potrebno še posebno pozornost posvetiti varovanju obstoječe grajene strukture ter varovanju okolja (hrup, zrak, vibracije).

3.2.2 Prometna, energetska in komunalna infrastruktura ter omrežje elektronskih komunikacij

Prometno omrežje

Glavna cestna povezava do obravnavanega območja je Seidlova cesta (LG, odsek 299272 Seidlova cesta), ki omogoča dostop do starega mestnega jedra za motorni promet. V križišču pri Novem trgu se od nje odcepi Rozmanova ulica (LG, odsek 299004 Rozmanova ulica). Trenutni promet v mestnem jedru poteka tako, da se pri Študijski knjižnici Mirana Jarca od omenjene Rozmanove ulice odcepi ulica Prešernov trg (LG 299003 Prešernov trg-Sokolska ulica). Promet do predmetne lokacije nato v nadaljevanju poteka z odcepom na Kastelčevo ulico (JP, odsek 799427 Kastelčeva ulica-povezava mimo HŠ 7) s katere se nato spustimo nazaj na Rozmanovo ulico (LG, odsek 299002 Glavni trg-Rozmanova ulica) in po kateri se lahko v nadaljevanju (krožno) vrnemo nazaj na izhodiščno Seidlovo cesto.



- ceste (Vir: PISO) -

Najbližji avtobusni postajališči mestnega avtobusa se nahajata v Kandijskem križišču ter na Seidlovi ulici – v neposredni bližini Novega trga, medtem ko je preko bližnjega Glavnega trga možen le peš in kolesarski promet, javni promet pa je bil ukinjen.

Ob Rozmanovi ulici je urejen obojestranski pločnik, ob Kastelčevi ulici pa enostranski – označen le s horizontalno prometno signalizacijo. Površine za kolesarje niso posebej označene.

Najbližja podzemna garažna hiša se nahaja na Novem trgu, kjer je tudi večja parkirna javna površina. Javne parkirne površine so sicer urejene še v Kandiji ter v sklopu mestnega jedra (Prešernov trg, Rozmanova ulica,...).



- parkirna mesta ob Rozmanovi ulici (Vir: Marjan Zupanc) -

Električno omrežje



- elektrika, cestna razsvetljava (Vir: PISO) -

Objekti ob Rozmanovi in Kastelčevi ulici so priključeni na obstoječe NN električno omrežje (podzemno, nadzemno), ki se napaja iz transformatorske postaje TP Prešernov trg 1993, locirane jugovzhodno od predmetnega območja. Iz transformatorske postaje potekajo različni razvodi v več smeri. Predmetno območje v zahodnem delu prečka trasa nadzemnega NN elektro voda, in sicer v smeri sever – jug.

Varovalni pas podzemnega kablskega sistema nazivne napetosti do vključno 20 kV znaša 1 m, nadzemnega voda nazivne napetosti do vključno 1 kV 1,5 m ter za TP srednje napetosti 20/04 kV 2 m, merjeno od osi elektroenergetskega voda oziroma od zunanje ograje TP.

Razsvetljava prometnega omrežja

Svetilke javne cestne razsvetljave so nameščene v neposredni bližini obravnavane lokacije oziroma po starem mestnem jedru, vključno po Rozmanovi in Kastelčevi ulici.

Plinovodno omrežje

Distribucijsko plinovodno omrežje je do obravnavanega območja že zgrajeno. Trasa plinovoda (nadtak 1 bar) poteka po Kastelčevi ulici. Do objekta Rozmanova ulica 9 je izveden tudi plinovodni priključek (dimenzije d32 iz PE 100).

Upoštevajo se omejitve v varovalnem pasu (5 m, merjeno od osi voda) plinovoda, novi priključki do stavb pa se urejajo po pogojih upravljavca.



- plinovod (Vir: PISO) -

Omrežje elektronskih komunikacij

Objekti v starem mestnem jedru so priključeni na obstoječa omrežja elektronskih komunikacij različnih upravljavcev. Trase potekajo tako po Rozmanovi (Telekom, Telemach, T-2, Arnes) kot tudi po Kastelčevi ulici (Telekom, Telemach). Obstoječe omrežje tangira predmetno območje na zahodni strani.

Varovalni pas voda elektronskih komunikacij znaša 1,5 m, merjeno od osi posameznega voda.



- elektronske komunikacije (Vir: PISO) -

Vodovodno omrežje

Obstoječe javno vodovodno omrežje (OJVO) je razpeljano po Rozmanovi (litoželezne cevi profila 150 mm), in po Kastelčevi ulici (litoželezne cevi profila 80 mm). Oba objekta (Rozmanova ulica 9 in 11) na predmetnem območju imata izvedena priključka na obstoječe omrežje.

Na območju je zagotovljena tudi požarna varnost. V bližini so nameščeni trije hidranti, in sicer severozahodno in vzhodno od predmetnega območja na Rozmanovi ulici ter še eden jugozahodno v križišču Kastelčeve ulice in ulice Prešernov trg.

Varovalni pas vodovoda znaša 1,5 m, merjeno od osi posameznega voda.



- vodovod (Vir: PISO) -

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 predmetno območje v zahodnem delu. V bližini poteka še kanalizacijski vod po Kastelčevi in nato po Rozmanovi ulici v smeri proti Glavnemu trgu. Kanalizacija na tem območju je sestavljena iz betonskih cevi profila Ø 30 (poteka ob Kastelčevi ulici) in Ø 40 (poteka preko območja urejanja).

Varovalni pas kanalizacije znaša 1,5 m, merjeno od osi posameznega voda.



- kanalizacija (Vir: PISO) -

Odpadki

Odvoz komunalnih odpadkov je na območju starega mestnega jedra urejen z več odjemnih mest. Komunalno podjetje odvaža odpadke na centralno deponijo v skladu z občinskim odlokom.

3.2.3 Varstvo kulturne dediščine, naravnih vrednot in okolja

Varstvo kulturne dediščine

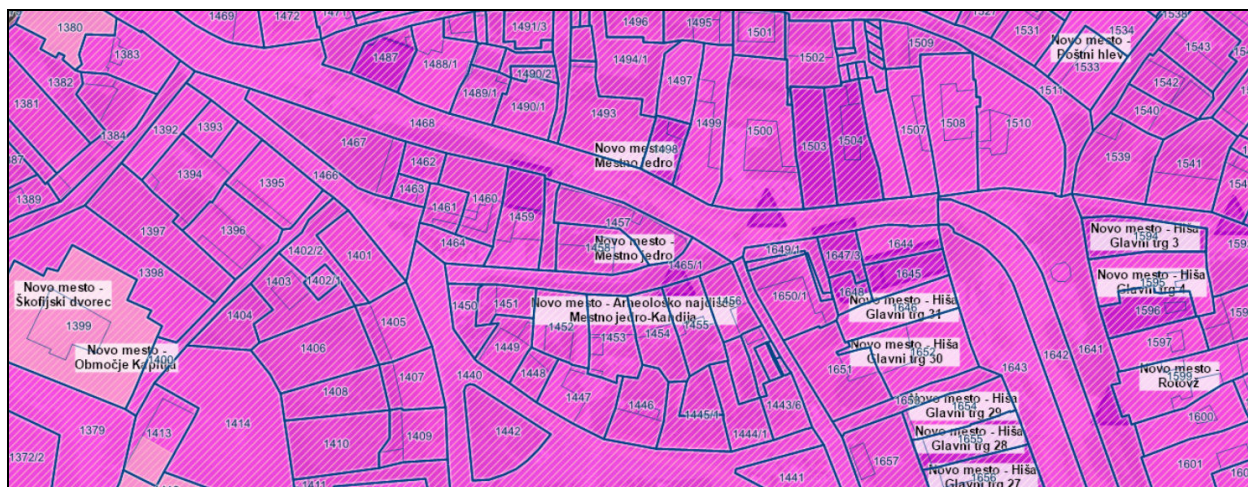
Za obravnavano območje je izdelan Konzervatorski načrt ter Strokovna zasnova ZVKSS – OE NM, evidentirane pa so naslednje enote kulturne dediščine:

- Novo mesto - Mestno jedro (EŠD 492, naselbinska dediščina, spomenik in vplivno območje spomenika)*;
- Novo mesto - Arheološko najdišče Mestno jedro - Kandija (EŠD 493, arheološka dediščina, arheološko najdišče);
- Novo mesto - Hiša Rozmanova 11 (EŠD 14399, profana stavbna dediščina, objekt stavbne dediščine – režim varstva določen v veljavnem prostorskem aktu (UN)).

Na območju UN se na zahodni strani nahaja še ena enota kulturne dediščine, ki pa ni predmet SDUN 2, in sicer:

- Novo mesto - Hiša Rozmanova 15 (EŠD 10845, profana stavbna dediščina, objekt stavbne dediščine – režim varstva določen v veljavnem prostorskem aktu (UN)).

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



- kulturna dediščina (Vir: PISO) -

Ohranjanje naravnih vrednot

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

Varstvo voda

Območje urejanja sodi v hidrografske območji Novomeška Krka (3. nivo) in Krka-Novomesto (4. nivo). V bližini ni poplavnih ali vodovarstvenih območij.

Varstvo tal

Lokacija je v naravi delno pozidana in delno zazelenjena, dejanska raba površin pa je opredeljena kot Pozidano in sorodno zemljišče (3000).

3.2.4 Varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami

Območje urejanja ni poplavno in tudi ne plazljivo ali plazovito. Opredeljeno je le kot erozijsko z običajnimi zaščitnimi ukrepi. Na območju prevladuje bel in siv plastnat apnenec z redkimi plastmi dolomita in oolitni apnenec (zg. kimmeridge, portland).

Območje je delno pozidano. Dostop za gasilska vozila iz Gasilsko-reševalnega centra Novo mesto je zagotovljen po obstoječem prometnem omrežju, in sicer po Seidlovi cesti z odcepom v staro mestno jedro v križišču pri Novem trgu vse do predmetne lokacije.

3.2.5 Varstvo pred požarom

Območje je v pretežni meri pozidano. Dostop za gasilska vozila iz Gasilsko-reševalnega centra Novo mesto je zagotovljen po obstoječem prometnem omrežju, in sicer po Seidlovi z odcepom v staro mestno jedro vse do predmetne lokacije.

Etažo višje (v 1. nadstropju na nivoju Kastelčeve ulice) je novogradnja prislonjena ob Rozmanovo ulico. Na zahodni strani so predvidena stanovanja, na vzhodni strani proti Glavnemu trgu pa je večnamenski paviljon z javnim programom. Na nepozidani površini na jugozahodni strani je prostor namenjen zunanjim bivalnim površinam, atrijem in vhodom v stanovanja. Obdelan je na način, da ustvarja pra-linijo zgodovinske pozidave Kastelčeve ulice.

V dopolnjeni idejni zasnovi se je stavbni rob umaknil od uličnega profila Kastelčeve ulice tako, da omogoča udoben peš obhod. Na jugozahodnem robu je ob Kastelčevi ulici proti Prešernovem trgu dodatno postavljen stavbni vogal s samostojno stanovanjsko enoto. Pritlični volumen z dvokapno streho je pravokotno prislonjen na Kastelčevo ulico.

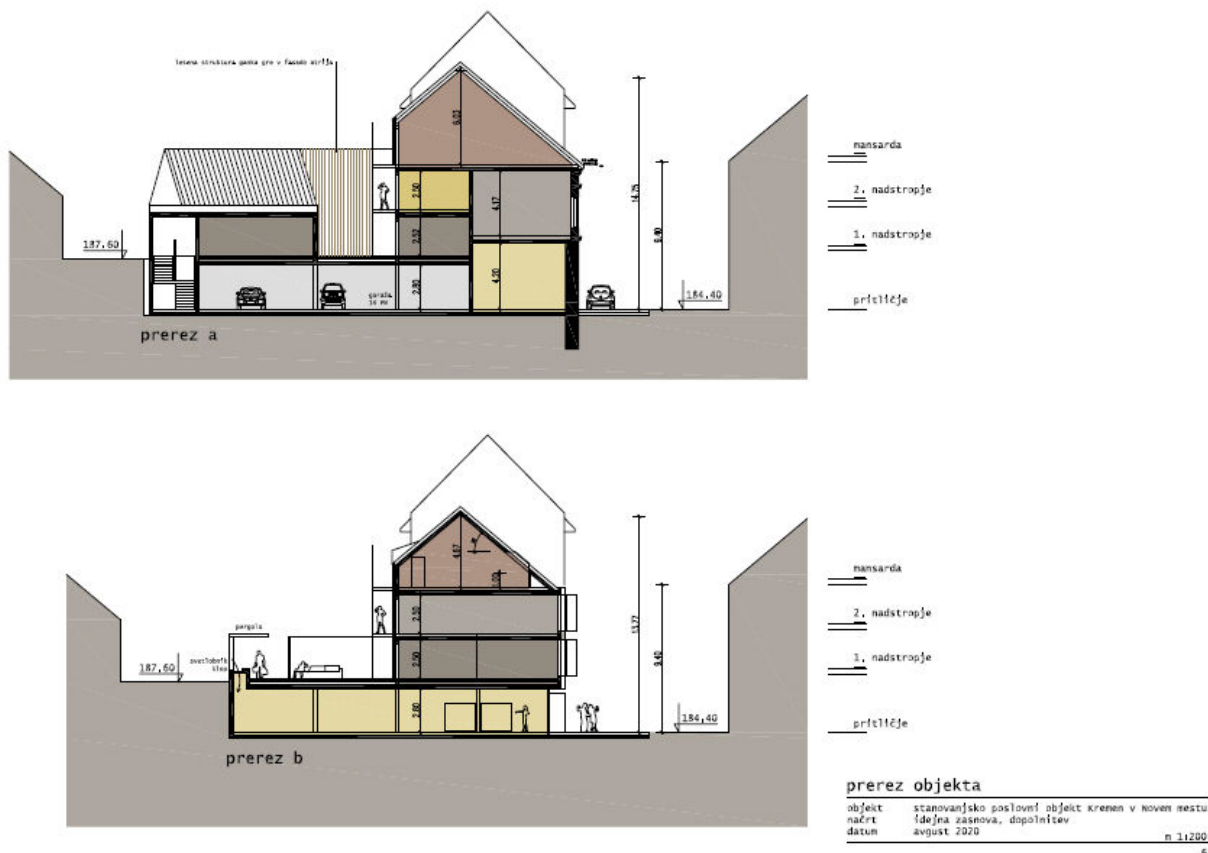
Vhodi v glavni objekt, zlasti v javni del, so z Rozmanove ulice. Prav tako uvoz v garaže in peš prehod z Vrhovčeve ulice proti Prešernovem trgu. Glavni vhodi v stanovanja so etažo višje s Kastelčeve ulice.

Stanovanjski program se nadaljuje tudi 2. nadstropju in v mansardi. Vzдолžna zasnova nadaljuje ulični niz Rozmanove ulice, s posebno pozornostjo pa je obravnavan izpostavljen vogalni paviljon – stičišče Rozmanove in Kastelčeve ulice, ki je orientiran proti Glavnemu trgu.

Lupina

Glavna fasada objekta na Rozmanovi ulici nadaljuje ulični zaslon, ki teče od Ljubljanskih vrat proti Glavnemu trgu.

Pritličje je transparentno, dve nadstropji pa tvorita mestotvorno fasado z vertikalno členjenostjo in pokončnimi okni, medtem ko polkna ohranjajo spomin na preteklost.



- stanovanjsko poslovni objekt Kremen, prečni prerez (Vir: Air projektiranje d.o.o.) -

Na južni strani je hiša nekoliko bolj odprta, z balkoni oziroma ganki, z zaščito pred soncem - pregibnimi paneli oziroma polkni.

Vogalni paviljon povzema strukturo nove fasade ob Rozmanovi ulici, z enako vertikalno členjenostjo in pregibnimi paneli – polkni pred zastekljenimi površinami.

Proti Glavnemu trgu je predvidena transparentna fasadna obdelava, s stopniščem, ki povezuje nivo Rozmanove in nekoliko višje Kastelčeve ulice.

Ureditev območja ob Kastelčevi ulici

Fasada objekta proti Kastelčevi ulici je obravnavana kot dvoriščna fasada z odprtim gankom. Ob uličnem robu, zlasti na vogalu proti Prešernovem trgu, je pritlična fasada nove stavbe, ki se nadaljuje v grajeni zaslon, ki povzema linijo historične pozidave, hkrati pa omejuje poljavni dvoriščni prostor.



- stanovanjsko poslovni objekt Kremen, fasade (Vir: Air projektiranje d.o.o.) -

Program

Konstrukcijska shema omogoča spremenljivost in prilagodljivost na programskem nivoju.

Gradnja je zasnovana na združevanju stanovanjskega programa in različnih dejavnosti z javnim / poslovnim programom. V novem objektu je v sklopu 1. in 2. nadstropja ter mansarde predvideno bivanje. Predvidenih je okrog 14 stanovanj, manjši del stavbe (pritličje, vogalni paviljon) pa bo predvidoma namenjen organizaciji različnih dejavnosti.

Prometna ureditev, mirujoč promet

Prometnega režima mestnega območja s posegom ne spreminjamo. Mirujoč promet – parkiranje za potrebe novih stanovanj se rešuje v pritličju na nivoju Rozmanove ulice, od koder je tudi dvosmerni uvoz v garažne prostore. Velikost parkirnih prostorov je 5,00 / 2,50 m.

Površine (skupaj 1.855 m²)

- pritličje: 799 m²;
- 1. nadstropje: 424 m²;
- 2. nadstropje: 382 m²;
- mansarda: 250 m².

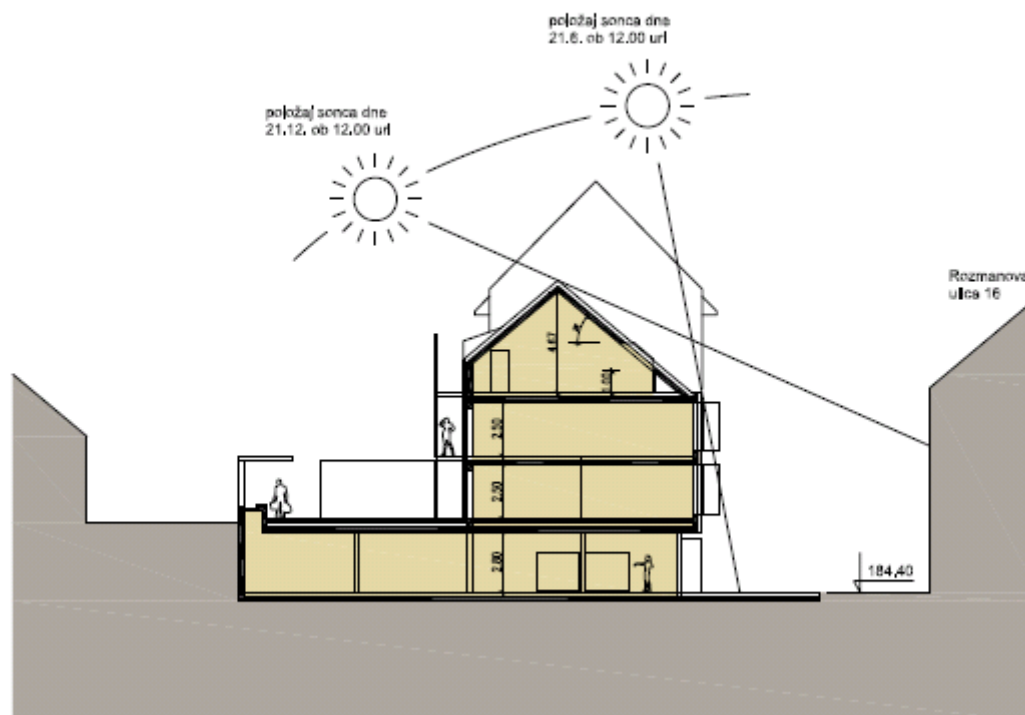
Zaradi pripomb podanih v času javne razgrnitve, ki so se nanašale na pomisleke glede zagotavljanja ustreznega osenčenja sosednjih objektov, je bil dodatno izdelan še elaborat Prikaz površine senc - Stanovanjsko poslovni objekt Kremen v Novem mestu (Air projektiranje d.o.o., Ljubljana, oktober 2020) v katerem so, ob upoštevanju Idejne zasnove, prikazane površine senc za 21. 3., 21. 6., 21. 9. in 21. 12. ob 10., 12. in ob 14. uri.

Stavbe ob Kastelčevi ulici se nahajajo na južni strani predvidenega posega in zaradi senčenja ne bodo prizadete, saj novogradnja ne bo metala senc nanje.

Tudi sosednja hiša na Rozmanovi ulici 13, na zahodni strani obravnavanega območja, ne bo prizadeta, saj je vmes obstoječa stavba Rozmanova ulica 11.

Novogradnja pa vpliva na osenčenost obstoječih stavb na severni strani Rozmanove ulice (Rozmanova ulica 12, 14 in 16), vendar v glavnem le na pritlični del objektov, kjer so umeščene poslovne dejavnosti. Višina slemena novogradnje je namreč predvidena tako, da dopušča zadostno osenčenje bivalnih prostorov v nadstropju pri omenjenih stavbah na severni strani Rozmanove ulice.

V skladu z normativi iz univerzitetnega učbenika Urbanistično planiranje (Andrej Pogačnik, 1999), ki določajo dopustno insolacijo bivalnih prostorov (1 ura ob zimskem solsticiju, 3 ure ob ekvinokcijah in 5 ur ob letnem solsticiju, je iz študije senc razvidno, da so sosednji objekti osenčeni več časa kot določa omenjeni normativ.



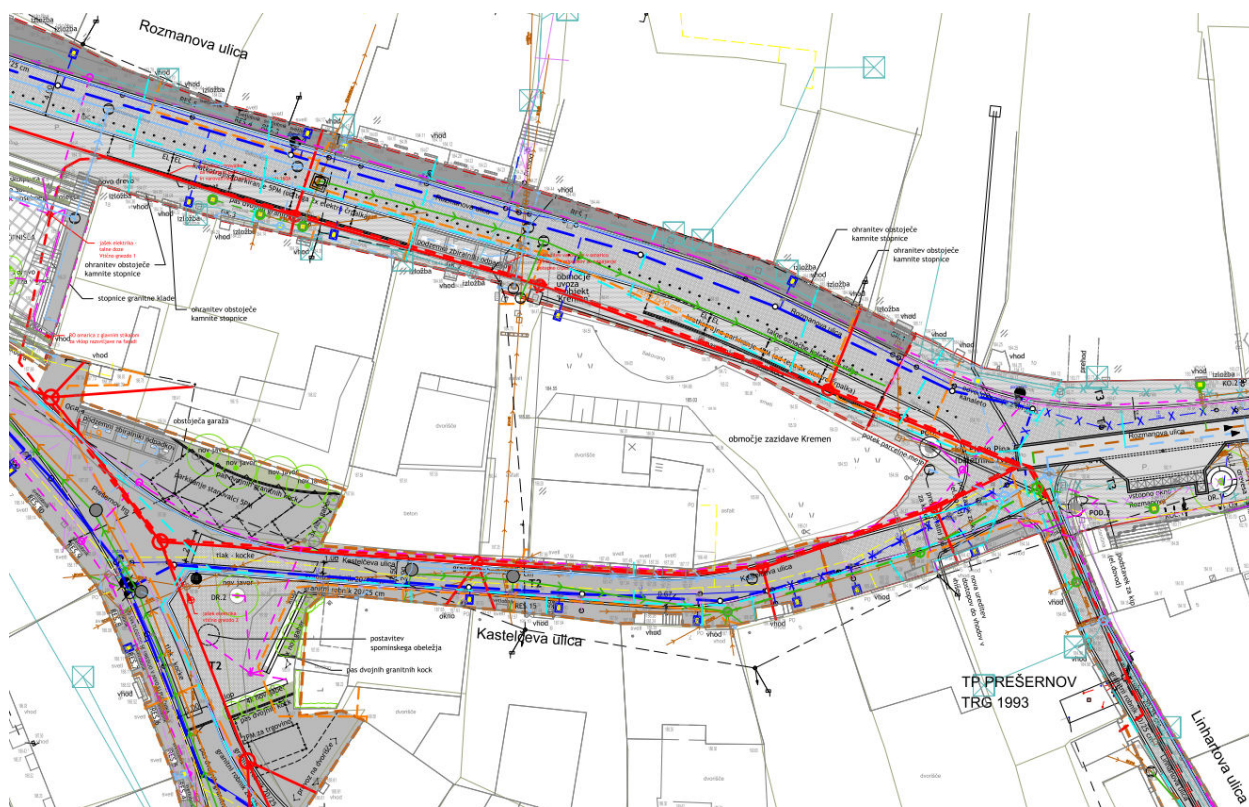
- prerez Rozmanove ulice s prikazom senc za 21. 6. in 21. 12. ob 12. uri (Vir: Air projektiranje d.o.o.) -

Vse navedeno je detajlneje razvidno iz priložene Idejne zasnove ter elaborata Prikaz površine senc.

3.3.2 Zasnova prometnega in komunalno - energetskega omrežja

Pri gradnji, prestavitvi in morebitni rekonstrukciji obstoječih omrežij se upoštevajo tehnični predpisi ter pogoji upravljavcev omrežij.

Upošteva se tudi projektna dokumentacija PZI – Ureditev mestnega jedra, na podlagi katere že poteka izvedba del, in ki med drugim obravnava celovito urejanje Rozmanove in Kastelčeve ulice na predmetnem območju.



- izsek iz lista 3 – Zbirna situacija gospodarske javne infrastrukture v načrtu 3/1 – Načrt gradbenih konstrukcij in drugi gradbeni načrti – ceste z zunanjo ureditvijo in odvodnjavanjem (Vir: projekt PZI) -

Prometno omrežje

Trenutni prometni režim v starem mestnem jedru Novega mesta dovoljuje dostop do predmetne lokacije iz smeri Seidlove ceste na Rozmanovo ulico z odcepom pri Študijski knjižnici Mirana Jarca v smeri Prešernovega trga, od koder se nato dostopna cesta odcepi na Kastelčevo ulico in ob vzhodni strani objekta zaokroži nazaj na Rozmanovo ulico.

Ker novo predvidena stavba ne bo imela zunanjih parkirnih mest oziroma se le-te za dejavnosti zagotavljajo na javnih površinah, je predvidena ureditev parkirnih mest za stanovalce ter dostave v sklopu pritlične etaže objekta in z uvozom z Rozmanove ulice.

V sklopu zasnove nove stavbe se še naprej zagotavlja javno povezavo oziroma peš prehod med Rozmanovo in Kastelčevo ulico. Na večjem delu bo prehod širok 3 m in več, na zožanem delu (proti Rozmanovi ulici) pa bo zmanjšan na širino 2,6 m, kar pa se detajlno določi v fazi projektiranja.

Ostala infrastrukturna omrežja

Predvidena stavba se priključi na obstoječe elektro, vodovodno, kanalizacijsko in plinovodno omrežje ter omrežje elektronskih komunikacij skladno s potrebami po zagotavljanju ustrezne oskrbe.

Obstoječe trase infrastrukturnih vodov, ki prečkajo predmetno območje, se ustrezno prestavijo.

Električno omrežje

Obstoječi nizkonapetostni (NN) nadzemni vod, ki poteka preko območja urejanja, se prestavi v novozgrajeno elektrokabelsko kanalizacijo (EKK) ob Rozmanovi ulici. Slednjo se po potrebi tudi prestavi. Nova EKK se izvede iz PVC cevi 2 x fi 160 mm in jaškom fi 120 cm. Pokrov jaška naj bo dimenzioniran po standardu SIST EN 124. Na povoznih površinah se jaški izvedejo z zaščitnimi vijaki za zaklep pokrova.

Na fasadi objekta Rozmanova ulica 11 se prestavi priključno elektro omaro. Prestavi pa se tudi strešno konzolo, ukine kabelsko garnituro na fasadi objekta in preveri sekundarne izvode v sosednji objekt.

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

Razsvetljava prometnega omrežja

Posegi na cestni razsvetljavi pri urejanju predmetnega območja niso predvideni.

Plinovodno omrežje

Obstoječ plinski priključek na območju urejanja se zaradi rušitve obstoječega objekta Rozmanova ulica 9 zavaruje in zablindira, da med gradnjo ne bo prišlo do poškodb. Ob gradnji nove stavbe pa se izvede navezava na puščni odcep z novim hišnim priključkom na ustrezni lokaciji.

Upoštevajo se pogoji upravljavca, omejitve v varovalnem pasu plinovoda oziroma minimalni odmiki od plinovoda ter Pravilnik o tehničnih pogojih za graditev, obratovanje in vzdrževanje plinovodov z največjim delovnim tlakom do 16 bar (Uradni list RS, št. 26/02).

Omrežje elektronskih komunikacij

Za potrebe oskrbe območja urejanja oziroma za napajanje nove stavbe se ustrezno dogradi obstoječe omrežje elektronskih komunikacij, z gradnjo nove kabelske kanalizacije in pripadajočih jaškov, različnih upravljavcev.

Natančnejše pogoje je podal upravljavec Telekom Slovenije, d.d., in sicer da se predvidena stavba naveže na njihov najbližji TK kabelski jašek TK kabelske kanalizacije v podhodu med stavbama Rozmanova ulica 16 in 18. Nova kabelska kanalizacija se izvede s PVC cevmi premera 110 mm ali 125 mm ter s pomožnimi jaški.

V primeru gradnje novih ali prestavitve obstoječih tras naj le-te potekajo v usklajenih skupnih koridorjih različnih upravljavcev, in sicer skladno z njihovimi pogoji.

Vodovodno omrežje

Priključitev območja urejanja je predvidena na obstoječe javno vodovodno omrežje (OJVO). Posegi v varovalnem pasu OJVO ali gradnja predvidenega javnega vodovodnega omrežja (PJVO) se izvajajo izključno pod nadzorom upravljavca in tudi vse posege na OJVO izvaja izključno upravljavec.

Upoštevalo se določila Odloka o oskrbi s pitno vodo na območju Mestne občine Novo mesto (DUL, št. 1/17) ter Tehnični pravilnik o javnem vodovodu na območju Mestne občine Novo mesto (DUL, št. 21/17).

Kanalizacijsko omrežje

Predvidena je gradnja kanalizacije v ločenem sistemu ter obnova ali prestavitev obstoječe kanalizacije za odpadne komunalne vode (BC 40). Priklopi se izvedejo na novozgrajeno kanalizacijsko omrežje (za odpadne komunalne in padavinske vode) Glavnega trga, in sicer na podlagi načrta obnove kanalizacije, skladno s projektno dokumentacijo PZI – Ureditev mestnega jedra.

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

Upoštevalo se določila Odloka o odvajanju in čiščenju komunalne in padavinske odpadne vode na območju Mestne občine Novo mesto (DUL, št. 1/17) ter Tehnični pravilnik o javni kanalizaciji na območju Mestne občine Novo mesto (DUL, št. 21/17).

Odpadki

Upravljavec določi število posod za odpadke za potrebe stanovanj in dejavnosti. Stojno mesto pa mora omogočati neovirano odlaganje odpadkov in biti dostopno za posebna vozila za odvoz odpadkov na komunalno deponijo.

3.3.3 Varstvo kulturne dediščine, naravnih vrednot in okolja

Pri urejanju območja je potrebno upoštevati splošna določila glede varovanja okolja, in sicer pred onesnaženjem voda, zraka, tal, emisijami hrupa,... Meje dopustne vrednosti pri tem ne smejo biti presežene.

Varstvo kulturne dediščine

Upošteva se Idejna zasnova, ki je usklajena z elaboratom *Strokovna zasnova ZVKDS – OE NM in na katero je izdano mnenje, ki je priloženo v poglavju 5. PRISTOJNI DRŽAVNI IN LOKALNI NOSILCI UREJANJA PROSTORA*. V SDUN 2 naj se tudi bolj podrobno navede, v kolikšni meri se objekt Rozmanova ulica 11 ohrani in obnovi ter v kolikšni meri se zaradi prilagoditve novo načrtovani ureditvi odstrani.

V fazi projektiranja mora investitor za potrebe varstva in obnove dediščine pridobiti kulturnovarstvene pogoje in soglasje na podlagi 28. in 29. člena ZVKD-1. Na podlagi 5. in 6. odstavka 29. člena ZVKD-1 bo potrebno za enoto registrirane nepremične kulturne dediščine, naslov: Novo mesto – Hiša Rozmanova 11, EŠD 14399, parc. št. 1459, k.o. Novo mesto, naročiti izdelavo predhodnih raziskav ometov, morebitnih poslikav, beležev, kamnitih arhitekturnih detajlov, stavbnega pohištva, zgodovinskih tlakov ter poročilo o opravljeni stratigrafiji ometov, morebitnih šablonskih poslikav in beležev, in sicer po 3 sonde v notranjih prostorih objekta ter 8 sond na fasadah objekta, kot tudi stratigrafije lesa in opleskov na značilnih primerih stavbnega pohištva vrat (po 2 sonde na značilnih primerih stavbnega pohištva). Izdelati je potrebno tudi arhitekturni posnetek objekta (tlorisi, značilna prereza, fasade) z vsemi arhitekturno-stavbnimi detajli.

Investitor mora pred pričetkom gradnje zagotoviti meritve glede gradbeno tehničnega stanja sosednjih objektov.

Na celotnem območju obravnave bo potrebno izvesti arheološke raziskave, ki se bodo izvajale na način arheoloških raziskav ob gradnji in arheoloških izkopavanj. Arheološke raziskave ob gradnji se bodo predvidoma izvajale na že pozidanih površinah (v primeru

pomembnih najdb lahko po odločitvi pristojnega arheologa-konservatorja preidejo v izkopavanja manjšega obsega). Arheološka izkopavanja pa je potrebno izvesti na vseh nepozidanih površinah.

Investitor mora v času gradnje redno izvajati monitoring na sosednjih objektih.

Varstvo voda

Pri urejanju območja se upoštevajo splošne smernice Direkcije RS za vode s področja upravljanja voda ter naslednje konkretne usmeritve:

1. Projektna rešitev odvajanja in čiščenja padavinskih in komunalnih odpadnih vod mora biti usklajena z Uredbo o odvajanju in čiščenju komunalne odpadne vode (Uradni list RS, št. 98/15, 76/17 in 81/19) ter Uredbo o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo (Uradni list RS, št. 64/12, 64/14 in 98/15).
2. Komunalne odpadne vode morajo biti priključene na javno kanalizacijsko omrežje v skladu z veljavnimi predpisi in pod pogoji upravljavca.
3. Padavinske odpadne vode je možno zbirati oziroma ponikati. Če ponikanje ni možno, kar je potrebno računsko dokazati, je odpadne padavinske vode možno odvajati v javno kanalizacijsko omrežje. Pred izpustom v omrežje je potrebno urediti zadrževalnik voda.
4. V času gradnje je stranka dolžna zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe in tako organizacijo na gradbišču, da bo preprečeno onesnaževanje voda, izlitje nevarnih tekočin na prosto ali v zemljo.
5. V projektu je treba prikazati oziroma opisati mesto deponije viška zemeljskega in gradbenega materiala. Višek izkopanega materiala ni dovoljeno nekontrolirano odlagati na teren in z njim zasipavati struge in poplavnega prostora vodotokov. Začasne deponije morajo biti locirane in urejene tako, da ni oviran odtok vode, imeti morajo urejen odtok padavinskih voda in morajo biti zaščitene pred erozijo in odplavljanjem materiala.
6. Predvideti je potrebno ureditve po zaključku gradbenih del. Po končani gradnji bo potrebno odstraniti vse za potrebe gradnje postavljene provizorije in vse ostanke začasnih deponij, vse z gradnjo prizadete površine pa krajinsko ustrezno urediti.

3.3.4 Varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami

Načrtovani objekti in ureditve morajo biti projektirani za VII. stopnjo MCS (Mercali - Cancani - Sieberg) lestvice oziroma za 0,175 g projektnega pospeška tal, ki velja na tem območju za trdna tla.

Pri varstvu pred naravnimi in drugimi nesrečami se upoštevajo vse naravne omejitve na območju urejanja in po potrebi predvidi potrebne ukrepe oziroma izdela ustrezne hidrološke in geološke raziskave glede morebitne erozivnosti, plazovitosti ali poplavnosti. Opredeli se tudi projektni pospešek tal (potresna varnost) ter na podlagi tega predvidi ustrezne tehnične rešitve gradenj.

Za zagotavljanje varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami se upošteva določbe predpisov o varstvu pred naravnimi in drugimi nesrečami, o mehanski odpornosti in stabilnosti objektov ter ostale predpise, ki urejajo varstvo pred požarom, potresi, poplavami, plazovi, vremenskimi pojavi, nesrečami v prometu, ekološkimi nesrečami ipd.

3.3.5 Varstvo pred požarom

Prometno omrežje mora zagotavljati dostop za gasilska in interventna vozila.

Ob objektih se uredijo gasilske površine oziroma površine za morebitno intervencijo ter zagotovi gašenje preko hidrantnega omrežja.

Za zagotavljanje požarne varnosti ter mehanske odpornosti in stabilnosti objektov se upošteva določbe predpisov o požarni varnosti objektov in ostale predpise, ki urejajo načrtovanje, projektiranje in gradnjo objektov ter naprav, njihovo rabo in vzdrževanje, in sicer zaradi zagotovitve potrebnih odmikov od meje parcel in med objekti ter potrebnih protipožarnih ločitev z namenom preprečitve sirjenja požara na sosednje objekte, zaradi zagotovitve virov vode za gašenje ter zaradi zagotovitve neoviranih in varnih dovozov, dostopov ter delovnih površin za intervencijska vozila.

4. OKVIRNI ROKI POSAMEZNIH FAZ V POSTOPKU PRIPRAVE SDUN 2

Priprava SDUN 2 bo potekala po naslednjih fazah:

1. Faza: IZHODIŠČA:

- priprava izhodišč (kot del pobude)
Izhodišča se oblikujejo ob sodelovanju udeležencev urejanja prostora. V ta namen občina pri oblikovanju izhodišč zagotovi sodelovanje zainteresirane javnosti v obliki zbiranja predlogov in pripomb, javnih posvetov ali delavnic, se posvetuje z nosilci urejanja prostora in drugimi udeleženci urejanja prostora.

2. Faza: SKLEP O PRIPRAVI:

- priprava Sklepa o pripravi SDUN 2 (v nadaljevanju: Sklep), ki ga sprejme župan MONM
- MONM posreduje pristojnemu ministrstvu Sklep in izhodišča, skupaj z vlogo za dodelitev identifikacijske številke SDUN 2. Ministrstvo evidentira Sklep s pripadajočim gradivom (pobuda z izhodišči), mu dodeli identifikacijsko številko, ga javno objavi in o tem obvesti MONM ter Direktorat za okolje, Sektor za strateško presojo vplivov na okolje
- MONM pozove državne nosilce urejanja prostora (v nadaljevanju: NUP), ki sodelujejo v postopku celovite presoje vplivov na okolje (v nadaljevanju: CPVO), da v 30 dneh podajo mnenje o verjetnosti pomembnejših vplivov SDUN 2 na okolje, mnenje pa posredujejo v vednost tudi Ministrstvu za okolje in prostor, Direktoratu za okolje, Sektorju za strateško presojo vplivov na okolje. Slednji, na podlagi prejetih mnenj v 21 dneh odloči, ali je za SDUN 2 potrebno izvesti CPVO (*Opomba: V tem primeru se roki izdelave podaljšajo.*). MONM lahko po potrebi pozove državne NUP, da v roku 30 dni podajo konkretne smernice

3. Faza: OSNUTEK:

- priprava osnutka SDUN 2
- MONM javno objavi osnutek SDUN 2 in pozove NUP, da v 30 dneh podajo mnenje. V primeru postopka CPVO se hkrati objavi tudi okoljsko poročilo (v nadaljevanju: OP)
- Ministrstvo, pristojno za okolje, v 30 dni po prejemu mnenj državnih NUP, ki sodelujejo pri CPVO, odloči, da je OP ustrezno ali pa zahteva njegovo dopolnitev v skladu s predpisi s področja varstva okolja

4. Faza: JAVNA OBJAVA:

- priprava dopolnjenega osnutka SDUN 2 po pridobitvi mnenj NUP in prejemu odločitve o ustreznosti OP
- javna objava in vsaj 30 dnevna javna razgrnitev dopolnjenega osnutka SDUN 2, skupaj z okoljskim poročilom, če je bil izdelan ter seznanitvijo javnosti z morebitnim nasprotjem interesov
- proučitev pripomb in predlogov javnosti ter priprava stališč, ki se jih javno objavi

5. Faza: PREDLOG:

- priprava predloga SDUN 2 na podlagi stališč do pripomb in predlogov, v primeru postopka CPVO pa tudi dopolnjeno OP, ki se ju javno objavo ter pozove NUP, da v 30 dneh podajo mnenje
- Ministrstvo, pristojno za okolje, na podlagi vloge MONM začne postopek ugotavljanja, ali so vplivi izvedbe predloga SDUN 2 na okolje sprejemljivi in o tem izda odločbo na podlagi 46. člena ZVO

6. Faza: SPREJEM:

- priprava SDUN 2 na sprejem
- MONM z odlokom, na podlagi pozitivnih mnenj NUP ter ugotovitve ministrstva, da so vplivi izvedbe predloga SDUN 2 na okolje sprejemljivi, sprejme SDUN 2
- MONM sprejet odlok posreduje Ministrstvu, ki gradivo javno objavi kot veljaven prostorski akt
- kompletiranje sprejetega dokumenta SDUN 2

Skladno z določbami 62. člena ZUreP-2 se kot obvezna strokovna podlaga za pripravo SDUN 2 izdelata tudi Elaborat ekonomike. Pri tem se upošteva Pravilnik o elaboratu ekonomike (Uradni list RS, št. 45/19).

5. PRISTOJNI DRŽAVNI IN LOKALNI NOSILCI UREJANJA PROSTORA

VARSTVO VODA:

1. Ministrstvo za okolje in prostor, Direkcija RS za vode, Sektor območja spodnje Save, Novi trg 9, 8000 Novo mesto
 - splošne smernice št. 35024-28/2020-2 z dne 10. 4. 2020

VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI TER VARSTVO PRED POŽAROM:

2. Ministrstvo za obrambo, Uprava RS za zaščito in reševanje, Vojkova cesta 61, 1000 Ljubljana
 - splošne smernice št.350-36/2020-3 – DGZR z dne 9. 3. 2020

PODROČJE OBRAMBE:

3. Ministrstvo za obrambo, Direktorat za logistiko, Sektor za gospodarjenje z nepremičninami, Vojkova cesta 59, 1000 Ljubljana
 - splošne smernice št. 350-26/2020-2 z dne 6. 3. 2020

PROMETNO OMREŽJE:

4. Mestna občina Novo mesto, Urad za prostor in razvoj, Oddelek za promet in mobilnost, Seidlova cesta 1, 8000 Novo mesto
 - splošne smernice št. 3512-186/2020-2 (665) z dne 5. 5. 2020

ELEKTRIČNO OMREŽJE:

5. Elektro Ljubljana d.d., DE Novo mesto, Ljubljanska cesta 7, 8000 Novo mesto
 - splošne smernice št. 30-1/2020-10977 z dne 6. 3. 2020

PLINOVODNO OMREŽJE:

6. Istrabenz plini d.o.o., PE Zahodna Slovenija, Podbevškova ulica 10, 8000 Novo mesto
 - splošne smernice št. DŽ-28/2020 z dne 19. 3. 2020

OMREŽJE ELEKTRONSKIH KOMUNIKACIJ:

7. Telekom Slovenije d.d., Dostopovna omrežja, Operativa, TKO osrednja Slovenija, Podbevškova ulica 17, 8000 Novo mesto
 - splošne smernice št. 17610201-00171202003020006 z dne 24. 3. 2020
8. Telemach, d.o.o., Brnčičeva ulica 49A, 1231 Ljubljana – Črnuče
 - splošne smernice št. monm 165/20-DK z dne 13. 3. 2020
9. T2 d.o.o., Verovškova ulica 64a, 1000 Ljubljana
 - splošne smernice niso bile podane
10. Arnes, Tehnološki park 18, 1000 Ljubljana
 - splošne smernice poslano po elektronski pošti z dne 2. 3. 2020

KANALIZACIJSKO IN VODOVODNO OMREŽJE TER ODPADKI:

11. Komunala Novo mesto d.o.o., Podbevškova ulica 12, 8000 Novo mesto
 - splošne smernice št. 63-DF-169/2020 z dne 10. 4. 2020

PODROČJE VARSTVA KULTURNE DEDIŠČINE:

12. Ministrstvo za kulturo, Direktorat za kulturno dediščino, Maistrova ulica 10, 1000 Ljubljana
 - splošne smernice št. 35012-31/2020/3 z dne 17. 3. 2020
13. Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije, Območna enota Novo mesto, Skaliskega ulica 1, 8000 Novo mesto
 - Ministrstvu za kulturo so posredovali gradivo za pripravo splošnih smernic
 - pripravili so elaborat Strokovna zasnova za pripravo sprememb in dopolnitev ureditvenega načrta stavbnega otoka med Kastelčevo in Rozmanovo ulico v zgodovinskem jedru Novega mesta (junij 2020)
 - izdali Mnenje o usklajenosti idejne zasnove stanovanjsko poslovnega objekta Kremen v Novem mestu s Strokovno zasnovo za pripravo sprememb in dopolnitev ureditvenega načrta stavbnega otoka med Kastelčevo in Rozmanovo ulico v zgodovinskem jedru Novega mesta št. 35105-0450/2019/12 z dne 4. 9. 2020.
14. Ministrstvo za okolje in prostor, Direktorat za prostor, graditev in stanovanja, Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana
 - splošne smernice št. 35034-6/2020/2 z dne 1. 4. 2020

CELOVITA PRESOJA VPLIVOV NA OKOLJE:

MONM na podlagi izdelanih izhodišč in objavljenem Sklepu o pripravi OPPN pozove državne NUP, ki sodelujejo v postopku CPVO, da v 30 dneh podajo mnenje o verjetnosti pomembnejših vplivov OPPN na okolje, mnenje pa posredujejo v vednost Ministrstvu za okolje in prostor, Direktorat za okolje, Sektorju za strateško presojo vplivov na okolje, Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana. Slednji, na podlagi prejetih mnenj, v 21 dneh odloči ali je za OPPN potrebno izvesti CPVO. MONM lahko po potrebi pozove državne NUP, da v roku 30 dni podajo konkretne smernice.

V postopek priprave SDUN 2 se lahko vključijo tudi drugi nosilci urejanja prostora, če se v okviru postopka priprave SDUN 2 ugotovi, da je potrebno njihovo mnenje o načrtovani prostorski ureditvi. *Vse pridobljene smernice so priložene v nadaljevanju.*

6. PODATKI IN STROKOVNE PODLAGE, OBVEZNOSTI UDELEŽENCEV UREJANJA PROSTORA

Upošteva se naslednje strokovne podlage:

- Idejna zasnova, dopolnitev po strokovnih zasnovah ZVKDS – stanovanjsko poslovni objekt Kremen v Novem mestu (izdelovalec: Air projektiranje d.o.o., Ljubljana, avgust 2020);
- Konzervatorski načrt za prenovo Glavnega trga in Rozmanove ulice v zgodovinskem jedru Novega mesta (št. 09/2014KN, izdelovalec: Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije, Restavratorski center, Ljubljana, maj 2014);
- Strokovna zasnova za pripravo sprememb in dopolnitev ureditvenega načrta stavbnega otoka med Kastelčevo in Rozmanovo ulico v zgodovinskem jedru Novega mesta (izdelovalec: Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije – Območna enota Novo mesto, junij 2020);
- natečajna rešitev – Prenova odprtih javnih površin mestnega jedra Novega mesta (zaključno poročilo, Ljubljana, marec 2016, avtorji: prof. Jurij Kobe, Nataša Blažko, Maja Kovačič, Tanja Paulin, Peter Plantan, Urša Podlipnik za ATELIERarhitekti d.o.o., Mestni trg 24, 1000 Ljubljana);
- PZI – Ureditev mestnega jedra – Rozmanova ulica (št. proj. 12/2016/C, izdelovalec: ATELIERarhitekti d.o.o., Ljubljana, junij 2017);
- PZI – Ureditev mestnega jedra – Prešernov trg s Kastelčevo in Linhartovo ulico (št. proj. 12/2016/D, izdelovalec: ATELIERarhitekti d.o.o., Ljubljana, junij 2017, novelacija februar 2020).

Podatke za pripravo SDUN 2 (geodetski načrt, investicijska namera,...) posreduje pobudnik, delno pa se jih pridobi iz javno dostopnih evidenc (kot npr. PISO - <http://www.geoprostor.net/piso/>, ATLAS OKOLJA - http://gis.arso.gov.si/atlasokolja/profile.aspx?id=Atlas_Okolja_AXL@Arso, itd.).

Pripravo vseh strokovnih podlag, vključno z eventualnimi dodatnimi strokovnimi podlagami za izdelavo in sprejem SDUN 2 financira pobudnik.

7. GRAFIČNI PRIKAZI

- 1.a Izsek iz OPN – namenska raba
- 1.b Izsek iz OPN – infrastruktura
2. Pregledna situacija
3. DKN s prikazom območja urejanja
4. Geodetski načrt s prikazom območja urejanja
5. Prometna in komunalno-energetska infrastruktura (stanje)
6. Ureditvena situacija

8. PRILOGE

- Idejna zasnova, dopolnitev po strokovnih zasnovah ZVKDS – stanovanjsko poslovni objekt Kremen v Novem mestu (izdelovalec: Air projektiranje d.o.o., Ljubljana, avgust 2020)
- Prikaz površine senc - Stanovanjsko poslovni objekt Kremen v Novem mestu (Air projektiranje d.o.o., Ljubljana, oktober 2020)