

Na podlagi 119. člena v povezavi z drugo alinejo četrte točke 289. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17-ZUreP-2) ter na podlagi 15. člena Statuta Mestne občine Novo mesto – uradno prečiščeno besedilo - UPB1 (Dolenjski uradni list, št. 14/19) je Občinski svet Mestne občine Novo mesto na 24. redni seji dne 16. 12. 2021 sprejel

**Odlok o spremembah in dopolnitvah
Odloka o ureditvenem načrtu stavbnega otoka
med Kastelčevo in Rozmanovo ulico v mestnem jedru Novega mesta - SDUN 2**

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

V Odloku o ureditvenem načrtu stavbnega otoka med Kastelčevo in Rozmanovo ulico v mestnem jedru Novega mesta – SDUN 2 (Dolenjski uradni list, št. 3/20 - UPB1 (uradno prečiščeno besedilo) se za 1.a členom doda nov 1.b člen z besedilom, ki se glasi:

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

SDUN se vodi pod identifikacijsko številko 2259.

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

Grafični del SDUN 2 je sestavina vezane mape SDUN 2 in vsebuje naslednje grafične priloge:

1.a Izsek iz OPN – namenska raba	M 1: 5000
1.b Izsek iz OPN – infrastruktura	M 1: 5000
2. Pregledna situacija	M 1: 2500
3. DKN s prikazom območja urejanja	M 1: 500
4. Geodetski načrt s prikazom območja urejanja	M 1: 500
5. Ureditvena situacija s prikazom ureditvenih enot	M 1: 500
6. Prečni prerez	M 1: 200
7. Načrt parcelacije	M 1: 500
8. Prometna in komunalno-energetska infrastruktura	M 1: 500
9. Rešitve in ukrepi za varstvo okolja ter pred naravnimi in drugimi nesrečami	M 1: 500

Spremljajoče gradivo SDUN 2 je:

1. Izvleček iz OPN
 2. Izhodišča za pripravo SDUN 2
 3. Prikaz stanja prostora
 4. Strokovne podlage, na katerih temeljijo rešitve prostorskega akta
 5. Smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora
 6. Obrazložitev in utemeljitev SDUN 2
 7. Povzetek za javnost
 8. Odločba glede celovite presoje vplivi na okolje
- Spremljajoče gradivo SDUN 2 je sestavni del vezane mape SDUN 2.«

2. člen

V 2. členu se:

- drugi odstavek spremeni tako, da se glasi:
»V območje urejanja so vključene naslednje parcele: 1440, 1457, 1458, 1459, 1460, 1461, 1462, 1463, 1464, 1465/1, 1465/2, 1466, 1467, 1468, vse k. o. Novo mesto.«;
- tretji in četrti odstavek črtata in nadomestita z novim tretjim odstavkom, ki se glasi: »Površina urejanja znaša 24 arov.«.

3. člen

V 2.a. členu se celotno besedilo nadomesti z novim besedilom, ki se glasi:

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

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

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

4. člen

V 2.b členu se celotno besedilo nadomesti z novim besedilom, ki se glasi:

»SDUN2 je v skladu s predpisi o razvrščanju objektov dovoljeno graditi naslednje nove stavbe, gradbene inženirske objekte in druge gradbene posege:

1. Stanovanjske stavbe:

1122 - Tri- in večstanovanjske stavbe (le v ureditveni enoti A)

11301 - Stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji (le v ureditveni enoti A)

Nestanovanjske stavbe:

1242 - Garažne stavbe (kolesarnica kot enostavni in nezahtevni objekti v ureditveni enoti A)

12740 - Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje (nadstrešnice, ki se uporabljajo kot pripadajoči objekti h glavnemu objektu in same po sebi nimajo opredeljenega namena v ureditveni enoti A)

2. Gradbeni inženirski objekti:

2112 - Lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste in gozdne poti

222 - Lokalni cevovodi, lokalni (distribucijski) elektroenergetski vodi in lokalna (dostopovna) komunikacijska omrežja

24205 - Drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje (ograje kot enostavni in nezahtevni objekti)

3. Drugi gradbeni posegi

31110 - Nasipi

31120 - Izkopi in odkopi

31130 - Utrjene površine

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

Dovoljena je še:

- prizidava objekta v horizontalni in vertikalni smeri, rekonstrukcija objekta, odstranitev objekta, vzdrževanje objekta in vzdrževalna dela;
- sprememba namembnosti in nadomestna gradnja;
- dela v zvezi z urejanjem zunanjih površin;
- dela v skladu s predpisi, ki urejajo geodetsko dejavnost;
- postavitve pergol na dvoriščni strani ureditvene enote A.

Oblikovni pogoji za postavitve nezahtevnih in enostavnih objektov:

- oblikovno se prilagodijo/uskladijo z glavnim objektom;

- ograja: v leseni in/ali kovinski izvedbi, upoštevajo se določbe OPN;
- objekt za oglaševanje: z upoštevanjem občinskih predpisov o oglaševanju ter omejitev v varovalnem pasu javne ceste.

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

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

II. IZHODIŠČA UREJANJA

5. člen

V 3. členu se za tretjim odstavkom doda nov četrti odstavek, ki se glasi:

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

6. člen

V 4. členu se:

- v drugem odstavku, pod naslovom Zasnova organizacije in dejavnosti v prostoru in namenske rabe prostora, na koncu drugega stavka zamenja besedilo »11 – Načrt ureditvenega območja – ureditvene enote« z novim, ki se glasi: »ureditvenih enot«;
- besedilo tretjega, četrtega, petega in šestega odstavka, pod naslovom Ureditvena enota A, zamenja z novim, ki se glasi:

»Ureditvena enota A,

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

- G - TRGOVINA; VZDRŽEVANJE IN POPRAVILA MOTORNIH VOZIL (velja le 47 Trgovina na drobno, razen z motornimi vozili v UE A1);
- I - GOSTINSTVO (le 55.1 Dejavnost hotelov in podobnih nastanitvenih obratov, 55.203 Oddajanje zasebnih sob gostom, 55.209 Oddajanje zasebnih sob gostom, 56.1 Dejavnost restavracij in druga strežba jedi (razen 56.105 Turistične kmetije brez sob), 56.2 Priložnostna priprava in dostava jedi ter druga oskrba z jedmi in 56.3 Strežba pijač);
- J - INFORMACIJSKE IN KOMUNIKACIJSKE DEJAVNOSTI;
- K - FINANČNE IN ZAVAROVALNIŠKE DEJAVNOSTI;
- L - POSLOVANJE Z NEPREMIČNINAMI;
- M - STROKOVNE, ZNANSTVENE IN TEHNIČNE DEJAVNOSTI (rezen 75 Veterinarstvo);
- N - DRUGE RAZNOVRSTNE POSLOVNE DEJAVNOSTI;
- O - DEJAVNOST JAVNE UPRAVE IN OBRAMBE; DEJAVNOST OBVEZNE SOCIALNE VARNOSTI;
- P - IZOBRAŽEVANJE;

- Q - ZDRAVSTVO IN SOCIALNO VARSTVO (le 86.2 Zunajbolnišnična zdravstvena in zobozdravstvena dejavnost, 86.9 Druge dejavnosti za zdravje in 88 Socialno varstvo brez nastanitve);
- R - KULTURNE, RAZVEDRILNE IN REKREACIJSKE DEJAVNOSTI (le 90 Kulturne in razvedrilne dejavnosti in 91 Dejavnost knjižnic, arhivov, muzejev in druge kulturne dejavnosti);
- S - DRUGE DEJAVNOSTI (razen 96.03 Pogrebna dejavnost);
- T - DEJAVNOST GOSPODINJSTEV Z ZAPOSLENIM HIŠNIM OSEBJEM; PROIZVODNJA ZA LASTNO RABO;
- U - DEJAVNOST EKSTERITORIALNIH ORGANIZACIJ IN TELES.

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

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

- v sedmem odstavku, pod naslovom Ureditvena enota B, v prvem stavku zamenja besedilo »3,9« z novim, ki se glasi: »3,82«.

7. člen

(1) V 5. členu se pri pogojih arhitekturnega in urbanističnega oblikovanja:

- v četrtem odstavku drugi stavek briše;
- v šestem odstavku v prvem stavku briše besedilo »35 stopinj«;
- sedmi odstavek v celoti briše;
- v osmem odstavku v prvem stavku besedilo »dvo- ali troetažnih« nadomesti z besedo »dvoetažnih«.

(2) V 5. členu se pri glavnih dovozih, dostopih in vhodih:

- v dvanajstem odstavku se brišeta drugi in peti stavek;
- v dvanajstem odstavku se četrti stavek v celoti nadomesti z novim besedilom, ki se glasi: »Glavni vhodi v stanovanjske enote pa so iz nivoja Kastelčeve ulice.«;
- besedilo trinajstega odstavka v celoti zamenja z novim besedilom, ki se glasi: »V smeri sever – jug poteka preko stanovanjsko – poslovne stavbe v ureditveni enoti A prehod, ki funkcionira kot javen prostor in omogoča prehod iz nivoja Rozmanove na nivo Kastelčeve ulice, pri čemer se naveže na površine za pešce ob objektu.«.

(3) V 5. členu se pri urejanju javnih, poljavnih površin:

- v šestnajstem odstavku se v prvem stavku beseda »utrudi« zamenja z besedo »uredi«;
- v šestnajstem odstavku drugi stavek zamenja z novim besedilo, ki se glasi: »Predvidi se lahko ustrezna ograditev, ki zakriva pogled na kontejnerje oziroma vidni del podzemnih zbiralnikov odpadkov.«;
- v sedemnajstem odstavku besedilo v celoti zamenja z novim besedilom, ki se glasi: »Površine tik ob stanovanjsko – poslovnem objektu v ureditveni enoti A, vključno z zunanji površinami, stopniščem ob paviljonu in javnim prehodom, se utrdi s tlakovano ali monolitno površino. Pri oblikovanju atrijev in ostalih parternih prostorov na južni strani objekta proti Kastelčevi ulici je potrebno omogočati javni prehod v minimalni neto širini 2 m. Atriji in prehodi so deloma pokriti s pergolo. Na obodnem robu proti Kastelčevi ulici je predviden zaslon, spomin na staro ulično linijo, ki pa mora biti transparenten. Tvorijo ga lahko razmaknjeni slopi (zid največje dolžine 4 m), stebri, preklade in zasaditev. Oblikovanje, material in končna višina zaslona proti Kastelčevi ulici se podrobneje določi v fazi projektiranja, na rešitev pa pridobi kulturnovarstveno soglasje. Zelene površine se urejajo v sklopu zunanje ureditve objekta, in sicer v smislu postavitve korit z zelenjem, zasaditve drevesa ob vzhodni strani objekta ipd. Na površini pred objektom (le na vzhodnem delu pri paviljonu) je možna ureditev sezonskega gostinskega vrta ter postavitve spominskega obeležja.«;
- v devetnajstem odstavku besedilo v celoti zamenja z novim besedilom, ki se glasi: »Novonastale površine za pešce na Rozmanovi ulici tik ob predvidenem pritličnem delu objekta, ki segajo pod konzolo objekta, ter novonastali prehod med Rozmanovo in

- Kastelčevo ulico v okviru objekta so javne površine v splošni uporabi, ki se jim po izgradnji v skladu z zakonom, ki ureja urejanje prostora, določi status grajenega javnega dobra.«;
- v dvajsetem odstavku se besedilo »12 – Načrt parcelacije – gradbene parcele in tehnični elementi za zakoličbo« nadomesti z besedo »parcelacije«.

8. člen

V 6. členu se celotno besedilo pod naslovom »Konstrukcijska zasnova:« nadomesti z novim besedilom, ki se glasi:

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

9. člen

V 7. členu se:

- v prvem odstavku tretji stavek nadomesti z novim besedilom, ki se glasi:
»To so:
 - rušitev objekta nekdanje uprave podjetja Kremen – Rozmanova ulica 9 na parceli št. 1458, k. o. Novo mesto;
 - rušitev vseh objektov na parceli št. 1459, k. o. Novo mesto, pri čemer se fasadni del objekta Rozmanova 11 ohranja;
 - rušitev garaž na parcelah št. 1460, 1461 in 1464, k. o. Novo mesto.«
- besedilo tretjega odstavka nadomesti z novim besedilom, ki se glasi:
»Rušitev objekta Rozmanova ulica št. 11, pri kateri se skupaj z nosilnimi uličnim zidom ohranja ulična fasada orientirana proti Rozmanovi ulici, ne sme imeti škodljivega vpliva na gradbeno tehnično stanje objekta Rozmanova ulica št. 13.«.

10. člen

V 8. členu se besedilo, ki se nanaša na urejanje v Ureditvenih enotah A in B, zamenja z novim, ki se glasi:

»Ureditvena enota A

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

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

Pri obstoječi hiši Rozmanova ulica 11 se:

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

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

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

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

Glavna fasada objekta na Rozmanovi ulici nadaljuje ulični zaslon, ki teče od Ljubljanskih vrat proti Glavnemu trgu. Pritličje je transparentno, dve nadstropji pa tvorita mestotvorno fasado z vertikalno členjenostjo in okni s polkni, ki ohranjajo spomin na preteklost. Vogalni paviljon povzema strukturo nove fasade ob Rozmanovi ulici, z enako vertikalno členjenostjo in

pregibnimi paneli – polkni pred zastekljenimi površinami. Na južni strani je hiša nekoliko bolj odprta, z balkoni oziroma ganki, z zaščito pred soncem - pregibnimi paneli oziroma polkni. Fasadne površine orientirane proti Kastelčevi ulici so obravnavane kot dvoriščna fasada z odprtim gankom. Oblikovanje fasade sekundarnega volumna se podredi zasnovi glavnega objekta ob Rozmanovi ulici, pri čemer se dostop do mansarde objekta omogoči z ganka glavnega objekta, zasnova pa mora biti skladna s pogoji ZVKDS.«.

11. člen

V 9. členu se:

- v prvem odstavku prvi stavek briše;
- v prvem odstavku za drugim stavkom doda nov tretji stavek, ki se glasi: »Dopustne so tudi medetaže.«;
- v prvem odstavku se besedilo četrtega stavka v celoti zamenja z novim besedilom, ki se glasi: »Dopustna je kombinacija več strešnih ploskev ter v različnih naklonih.«;
- v prvem odstavku se v zadnjem (šestem) stavku pika briše in doda naslednje besedilo: » , oblikovanje frčad pa le na južni strešni ploskvi glavnega volumna stavbe.«;
- v drugem odstavku v prvem stavku briše besedilo«», izvedene v mineralnih, ab ali lesenih plasteh«;
- v drugem odstavku drugi stavek briše;
- v drugem odstavku se besedilo zadnjega (četrtega) stavka v celoti zamenja z novim besedilom, ki se glasi: »Dopustna je gradnja balkonov/gankov, lož in teras, možna je gradnja izzidkov, oblikovanje atrijev ter pergol.«;
- v tretjem odstavku v drugem stavku beseda »slemen« zamenja z besedo »slemena«;
- v tretjem odstavku se besedilo tretjega stavka v celoti zamenja z novim besedilom, ki se glasi: »Temu ustrezno se prilagodijo višine kolenčnih zidov ter prostorov v mansardi. Pri tem se zagotovi tudi zadostna osončenost bivalnih prostorov pri stavbah na severni strani Rozmanove ulice.«;
- v četrtem odstavku se beseda »PUP« zamenja z novim besedilom, ki se glasi: »predpisi Mestne občine Novo mesto«;
- za četrtem odstavkom doda nov peti odstavek, ki se glasi: »Pri vogalnem paviljonu se ob Kastelčevi ulici predvidi dovolj velika sadilna jama z ustreznim rastnim prostorom v tleh za zasaditev večjega drevesa višine okrog 20-25 m (npr. javor, gaber, lipa,..), ki je primeren za urbano okolje in bi pomembno vplival na kvaliteto mikroklimе lokacije. Priporočljiva globina sadilne jame je 1,5 m s tlorisom 24 m² in površino vsaj 3 m² okrog debla, kjer ni tlaka.«.

12. člen

V 10. členu se celotno besedilo nadomesti z novim besedilom, ki se glasi:

»Zasnova prometne ureditve:

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

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

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

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

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

III. POGOJI ZA KOMUNALNO ENERGETSKO UREJANJE

13. člen

V 11. členu se za zadnjim stavkom doda nov zadnji stavek, ki se glasi:
»Pridobijo se projektni pogoji, mnenja in soglasja upravljavcev.

14. člen

V 12. členu se:

- v prvem odstavku na koncu prvega stavka pika črta in doda naslednje besedilo:
» , ki poteka po Kastelčevi in Rozmanovi ulici.«;
- v prvem odstavku brišeta drugi, tretji in peti stavek;
- za prvim odstavkom doda nov zadnji odstavek, ki se glasi:
»Pri projektiranju in izvedbi projekta se upošteva predpise o oskrbi s pitno vodo ter tehnične predpise o javnem vodovodu.«.

15. člen

V 13. členu se:

- v prvem odstavku na koncu prvega stavka pika črta in doda naslednje besedilo:
» , zgrajeno v ločenem sistemu.«;
- brišeta drugi in tretji odstavek (alineji) in nadomestita z novim besedilom (novim drugim, tretjim, četrtem, petim in šestim odstavkom), ki se glasi:
»Odvajanje padavinskih voda na območju urejanja se predvidi v skladu z veljavno zakonodajo s področja varstva voda, in sicer na tak način, da bo v čim večji možni meri zmanjšan hipni odtok s pozidanih površin ter tako, da z gradbenih parcel posameznih objektov padavinske vode ne pritekajo na javno površino.
Onesnažene padavinske vode se odvajajo preko peskolovov in standardiziranih lovilcev olj. Odvodnjavanje s prometnih površin se lahko spelje v drenažni sistem s prečnimi in vzdolžnimi nakloni, z navezavo na predvideno kanalizacijsko omrežje. Projektna rešitev odvajanja in čiščenja padavinskih odpadnih voda z javnih cest mora biti usklajena s predpisi o emisiji snovi pri odvajanju padavinske vode z javnih cest.
Pri projektiranju in izvedbi projekta se upošteva veljavne tehnične predpise in standarde o javni kanalizaciji ter predpise, ki urejajo čiščenje in odvajanje odpadne komunalne in odpadne padavinske vode (tudi z javnih cest) v vode in javno kanalizacijo.
Posegi v varovalnem pasu obstoječe kanalizacije ali gradnja predvidene kanalizacije se izvajajo izključno pod nadzorom upravljavca.«.

16. člen

V 14. členu se:

- v prvem odstavku v prvem stavku besedilo »po PE 40-55« briše;
- za prvim odstavkom doda nov drugi odstavek, ki se glasi:
»Med gradnjo oziroma rekonstrukcijo ceste in komunalnih vodov se obnovijo (zamenjajo z novimi hišnimi plinskimi uvodnicami) samo hišni plinski priključki, ki so locirani na posameznem objektu.«;
- dosedanji drugi odstavek postane tretji odstavek;
- za novim tretjim odstavkom doda nov četrti odstavek, ki se glasi:
»Upoštevacjo se pogoji upravljavca, omejitve v varovalnem pasu plinovoda oziroma minimalni odmiki od plinovoda ter predpisi o tehničnih pogojih za graditev, obratovanje in vzdrževanje plinovodov z največjim delovnim tlakom do 16 bar.«.

17. člen

V 15. členu se:

- v prvem odstavku v drugem stavku besedilo »s cevmi PVC, preseka 160« nadomesti z naslednjim besedilom: »iz PVC cevi in jaški«;
- v prvem odstavku briše drugi in tretji stavek;
- v drugem odstavku prvi stavek briše;
- v tretjem odstavku v celoti nadomesti besedilo z novim besedilom, ki se glasi:
»Zaradi predvidene gradnje stanovanjsko – poslovnega objekta v ureditveni enoti A se obstoječi nadzemni nizkonapetostni vod prestavi v elektrokabelsko kanalizacijo ob Rozmanovi ulici, na fasadi objekta Rozmanova 11 pa prestavi priključno omaro in strešno konzolo, ukine kabelsko garnituro na fasadi objekta in preveri sekundarne izvode v sosednji objekt.«;
- za tretjim odstavkom doda nov četrti odstavek, ki se glasi:
»Pri gradnji oziroma dograditvi električnega omrežja se upoštevajo omejitve glede izvajanja del v bližini oziroma v varovalnih pasovih elektroenergetskih vodov in objektov.«.

18. člen

V 17. členu se:

- v prvem odstavku na koncu prvega stavka pika črta in doda naslednje besedilo:
» , predvidoma na najbližji točki vstopa v omrežje.«;
- v četrtem odstavku v prvem stavku besedilo«, ki bo prizadeto UN novega stavbnega otoka in spremljajočo komunalno ureditvijo« briše;
- v četrtem odstavku za prvim stavkom doda nov drugi stavek, ki se glasi:
»V primeru gradnje novih ali prestavitve obstoječih tras naj le-te potekajo v usklajenih skupnih koridorjih z različnimi upravljavci, in sicer skladno z njihovimi pogoji. Upošteva se predpise o elektronskih komunikacijah.«;
- tretji, šesti in sedmi odstavek brišejo.

19. člen

V 18. členu se:

- v prvem odstavku na koncu prvega stavka pika črta in doda naslednje besedilo:
» , predvidoma na najbližji točki vstopa v omrežje.«;
- v prvem odstavku na koncu drugega stavka pika črta in doda naslednje besedilo:
»ter skladno s predpisi o elektronskih komunikacijah. V primeru gradnje novih ali prestavitve obstoječih tras naj le-te potekajo v usklajenih skupnih koridorjih z različnimi upravljavci, in sicer skladno z njihovimi pogoji.«;
- briše celoten drugi odstavek.

20. člen

V 19. členu se:

- v prvem odstavku briše drugi stavek;
- v prvem odstavku besedilo četrtega stavka nadomesti z naslednjim besedilom:
»Zaradi plinskega ogrevanja je potrebno upoštevati predpise o tehničnih pogojih za graditev, obratovanje in vzdrževanje plinovodov ter o prioritetni uporabi energentov za ogrevanje na območju Mestne občine Novo mesto.«.

21. člen

V 20. členu se:

- v drugem odstavku v drugem stavku za besedo »površin« doda naslednje besedilo:
»(npr. kot podzemni zbiralniki odpadkov)«;
- briše zadnji (tretji) odstavek.

IV. VAROVANJE OKOLJA

22. člen

V 21. členu se:

- v prvem odstavku v četrtem stavku beseda »hendikepiranim« zamenja z naslednjim besedilom: »funkcionalno oviranim«;
- za prvim odstavkom doda nov drugi odstavek, ki se glasi:
»Pri projektiranju, izvajanju gradbenih del, obratovanju objektov in ureditev, ob rekonstrukcijah ter pri izvajanju dejavnosti in programov na območju urejanja ne smejo biti povzročene čezmerne obremenitve okolja oziroma presežene dovoljene mejne vrednosti emisij v okolje.«.

23. člen

V 22. členu se v prvem odstavku v drugem stavku besedilo »uvršča v 8. stopnjo po MCS« zamenja z naslednjim besedilom: »projektira za 0,175 g projektnega pospeška tal, ki velja na tem območju za trdna tla«.

24. člen

V 23. členu se:

- besedilo drugega odstavka v celoti zamenja z naslednjim besedilom:
»V času gradnje in po končanju del emisije hrupa ne smejo presegati dovoljenih mejnih ravni hrupa, ki so določene za posamezne površine podrobnejše namenske rabe prostora v skladu s predpisi o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju.«;
- besedilo tretjega odstavka v celoti zamenja z naslednjim besedilom:
»Inštalacijske naprave (npr. za hlajenje, ogrevanje, prezračevanje), ki povzročajo hrup, se namesti tako, da so (vidni, slišni) vplivi na (bivalno) okolje čim manj moteči in ne povzročajo dodatnih obremenitev s hrupom.«.

25. člen

V 24. členu se:

- v prvem odstavku zamenja celoten prvi stavek in nadomesti z naslednjim besedilom:
»Obremenitev zunanjega zraka mora slediti standardom kakovosti zunanjega zraka in ne sme presegati dovoljenih koncentracij z namenom, da bi se izognili škodljivim učinkom na zdravje ljudi in okolje, jih preprečili ali zmanjšali po predpisih o mejnih vrednostih kakovosti zunanjega zraka.«
- doda nov drugi odstavek, ki se glasi:
»Zavezanec za izvajanje ukrepov v času gradnje je izvajalec gradbenih del, ki zagotovi, da na območjih v okolici gradbišča ne bodo presežene mejne vrednosti prašnih usedlin v zraku.«.

26. člen

V 25. členu se:

- v drugem odstavku v prvem stavku besedilo »z Uredbo o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda iz virov onesnaženja (Uradni list RS, št. 35/96).« nadomesti z novim besedilo, ki se glasi: »s predpisi o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih vod v vode in javno kanalizacijo.«
- v tretjem odstavku v prvem stavku besedilo »Pravilnikom o pitni vodi (Uradni list RS, št. 19/04, 35/04)« nadomesti z novim besedilom, ki se glasi: »predpisi o pitni vodi«.

27. člen

V 26. členu se v drugem odstavku briše tretji in peti stavek.

28. člen

V 27. členu se besedilo v celoti zamenja z novim besedilom (novim prvim drugim in tretjim odstavkom), ki se glasi:

»Usmeritve za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami:

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

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

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

29. člen

V 28. členu se besedilo prvega odstavka pod naslovom »Varovanje pred elektromagnetnim sevanjem:« nadomesti z naslednjim besedilom: »Nov poseg v okolje ter rekonstrukcija objekta ali naprave, ki je vir elektromagnetnega sevanja, ne sme povzročiti čezmerne obremenitve, pri čemer je potrebno upoštevati predpise, ki se nanašajo na elektromagnetno sevanje.«.

30. člen

V 29. členu se brišejo drugi, tretji, četrti in peti odstavek in nadomestijo z novim besedilom (novim drugim, tretjim in četrtim odstavkom), ki se glasi:

»Območje se nahaja v starem mestnem jedru Novega mesta. 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)).

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

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

Na območju SDUN 2 je predvideno naslednje:

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

V. NAČRT PARCELACIJE

31. člen

V 31. členu se v prvem odstavku v prvem stavku besedilo »12 – Načrt parcelacije – gradbene parcele in tehnični elementi za zakoličbo« nadomesti z besedo »parcelacije«.

VI. ETAPNOST IZVAJANJA PREDVIDENIH POSEGOV V PROSTOR

32. člen

V 32. členu se:

- v prvem odstavku briše prvi stavek;
- v celoti briše drugi odstavek;
- v tretjem odstavku v prvem stavku besedilo »gradnji prometnega omrežja« nadomesti z novim besedilom, ki se glasi: »urejanju prometnih površin«;
- v tretjem odstavku za drugim stavkom doda nov tretji stavek, ki se glasi:
»Podrobnejša opredelitev poteka gradnje, z osnovnimi etapami in podrobnejšimi fazami, se določi v projektni dokumentaciji.«.

VII. TOLERANCE

33. člen

V 33. členu se:

- v prvem odstavku brišeta tretja in enajsta alineja;
- v prvem odstavku za prvo alinejo doda nova druga alineja, ki se glasi:
»- dovoljena so odstopanja $\pm 10\%$ pri pripravi projektne dokumentacije za stanovanjsko - poslovni objekt v skladu s celotno avtorsko rešitvijo;«.

VII. OBVEZNOSTI INVESTITORJEV IN IZVAJALCEV

34. člen

V 34. členu se:

- v prvem odstavku v prvi alineji za besedilom »Novo mesto« doda pika, besedilo v nadaljevanju pa briše;
- v prvem odstavku briše druga alineja;
- v prvem odstavku v sedemnajsti alineji beseda »pripradajočimi« nadomesti z besedo »pripadajočimi«.

IX. PREHODNE DOLOČBE

35. člen

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

X. KONČNE DOLOČBE

36. člen

Z dnem uveljavitve tega odloka se šteje, da je spremenjen in dopolnjen Odlok o ureditvenem načrtu stavbnega otoka med Kastelčevo in Rozmanovo ulico v mestnem jedru Novega mesta (Dolenjski uradni list, št. 3/20 - UPB1 (uradno prečiščeno besedilo)).

**37. člen
(nadzor)**

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

**38. člen
(hramba OPPN)**

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

**39. člen
(začetek veljavnosti)**

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

Številka: 350-0023/2019

Novo mesto, dne 16. 12. 2021

Župan Mestne občine Novo mesto
mag. Gregor Macedoni, l. r.