



Mestna občina **Novo mesto**

Župan

Seidlova cesta 1  
8000 Novo mesto  
T: 07 39 39 244  
F: 07 39 39 269

mestna.obcina@novomesto.si  
www.novomesto.si

Številka: 35006-4/2016 (616)

Datum: 16. 5. 2018

## OBČINSKI SVET MESTNE OBČINE NOVO MESTO

- ZADEVA:** SPREMEMBE IN DOPOLNITVE UREDITVENEGA NAČRTA NOVI TRG V NOVEM MESTU (SD UN NOVI TRG-2)
- Namen:** 1. obravnava prostorskega akta (dopolnjen osnutek)
- Pravna podlaga:** Zakon o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, 33/07, 70/08-ZVO-1B, 108/09, 80/10-ZUPUDPP (106/10 popr.), 43/11-ZKZ-C, 57/12, 57/12-ZUPUDPP-A, 109/12, 76/14-odl.US, 14/15-ZUUJFO in 61/17-ZUreP-2) Statut Mestne občine Novo mesto (DUL, št. 33/16 in 21/17)
- Pripravljaivec gradiva:** Urad za prostor in razvoj
- Izdelovalec gradiva:** GPI, d.o.o.
- Poročevalca:** dr. Iztok Kovačič, vodja Urada za prostor in razvoj  
Mojca Tavčar, vodja Oddelka za okolje in prostor
- Obrazložitev:** v prilogi
- Predlog sklepov:**
1. Občinski svet Mestne občine Novo mesto je obravnaval in potrdil dopolnjen osnutek sprememb in dopolnitev Ureditvenega načrta Novi trg v Novem mestu (SD UN Novi trg-2).
  2. Občina bo pripombe in predloge Občinskega sveta Mestne občine Novo mesto, podane na prvi obravnavi, obravnavala in do njih zavzela stališča v sklopu stališč do pripomb, podanih v času javne razgrnitve.

mag. Gregor Macedoni  
župan

### PRILOGE:

1. obrazložitev pripravljavca
2. grafika: prikaz lokacije
3. dopolnjen osnutek odloka o spremembah in dopolnitvah Ureditvenega načrta Novi trg v Novem mestu
4. neuradno prečiščeno besedilo odloka
5. grafika: izsek iz PGD projekta (tloris kleti, tloris pritličja, prerez B-B).

Celotno gradivo je na vpogled na Uradu za prostor in razvoj MONM, Seidlova cesta 1, I. nadstropje in na spletni strani MONM: <http://prostor.novomesto.si/si/obcinski-prostorski-akti>



Mestna občina **Novo mesto**

Občinska uprava

Urad za prostor  
in razvoj

Seidlova cesta I  
8000 Novo mesto  
T: 07 39 39 202  
F: 07 39 39 208

mestna.obcina@novomesto.si  
www.novomesto.si

Številka: 35006-4/2016 (616)

Datum: 16. 5. 2018

## OBČINSKI SVET MESTNE OBČINE NOVO MESTO

**ZADEVA: SPREMEMBE IN DOPOLNITVE UREDITVENEGA NAČRTA NOVI TRG  
V NOVEM MESTU (SD UN NOVI TRG-2)**

**PREDMET: DOPOLNJEN OSNUTEK – PRVA OBRAVNAVA**

### 1. UVOD

Območje Novega trga se nahaja v središču Novega mesta in leži poleg starega mestnega jedra. Na obravnavanem območju veljajo določila Odloka o spremembah in dopolnitvah Ureditvenega načrta Novi trg v Novem mestu (Uradni list RS, št. 81/06 in 8/15-teh.popr.; v nadaljevanju: SD UN Novi trg), ki je bil sprejet leta 2006. S tem odlokom je bil v celoti nadomeščen Odlok o Ureditvenem načrtu Novi trg v Novem mestu iz leta 1994 (Uradni list RS, št. 50/94 in 44/04-obv.razl.).

V Občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Novo mesto ima območje Novega trga določeno namensko rabo CU - osrednja območja centralnih dejavnosti – mestno jedro Novega mesta in opredeljeno enoto urejanja prostora NM/14-OPPN-a, ki narekuje izdelavo občinskega podrobnega prostorskega načrta.

Leta 2016 je bil s sklepom o začetku priprave pričet postopek priprave Občinskega podrobnega prostorskega načrta Novi trg (Dolenjski uradni list, št. 35/16; v nadaljevanju: OPPN Novi trg), s katerim se bodo določili podrobnejši izvedbeni pogoji za gradnjo objekta na mestu porušene poslovne stavbe Novi trg 6 (z natečajem), garažne hiše na brežini pod Upravno enoto Novo mesto in športnega parka Loka. Dokument je trenutno v fazi osnutka.

### 2. PREDMET SPREMEMB

Na zemljiščih s parc. št. 1342 in 1354 (k.o. Novo mesto), ki se nahajata v bližini Upravne enote Novo mesto (prikaz v prilogi), želi lastnica individualne stanovanjske hiše zgraditi garažo za tri osebne avtomobile, kar po veljavnem prostorskem aktu ni mogoče.

Na predmetni lokaciji se nahaja starejša stanovanjska stavba s pomožnim objektom. Zgrajena je bila okrog leta 1910 kot stanovanje za zdravnika in ustanovitelja takratne ženske bolnišnice (ustan. 1908, danes stavba Upravne enote) Petra Defranceschija (1863 – 1937). Hiša je obnovljena (l. 2003) in predstavlja objekt kulturne dediščine »Novo mesto – Hiša Defranceschijeva 2« (objekt profane stavbne dediščine, evid. št. 14395).

V postopku priprave projektne dokumentacije PGD za gradnjo garaže (št. projekta 09/2016, ID-Interior design, d.o.o., junij 2016) je potekalo usklajevanje z Zavodom za varstvo kulturne dediščine in bilo pridobljeno kulturnovarstveno soglasje št. 35105-0396/2016/9 z dne 4. 9. 2017. Izsek iz PGD projekta se nahaja v prilogi tega gradiva.

Lokacija je bila prvotno vključena v postopek priprave OPPN Novi trg. Glede na to, da bo postopek priprave OPPN Novi trg predvidoma trajal dlje časa (zaradi natečaja in postopka celovite presoje vplivov na okolje), je investitorica Irena Gostiša Benčina predlagala, da se njena lokacija obravnava samostojno kot minimalna sprememba veljavnega prostorskega akta, ki jo financira investitorica. Na podlagi njene pobude je tako Mestna občina Novo mesto pričela s postopkom sprememb in dopolnitev Ureditvenega načrta Novi trg v Novem mestu (v nadaljevanju: SD UN Novi trg-2), katerega gradivo (dopolnjen osnutek) je sedaj v prvi obravnavi.

Lokacija predvidene garaže je severno od stanovanjske hiše, kjer že stoji pomožen objekt in h kateremu se dogradi predviden garažni del z nadstrešnico. Velikost garaže je približno 40 m<sup>2</sup> (6.65 m x 6,00 m) in ima dve etaži – delno vkopano klet in pritličje. Prikaz izsekov iz PGD projekta je v prilogi.

Dostop do območja urejanja je predviden z javne poti, odsek 799413 Na Loko. S te ceste se v nadaljevanju po hišnem dovozu (parc. št. 1342, k.o. Novo mesto) dostopa na obstoječe dvorišče stanovanjske stavbe in v kletni del garaže, s poti, ki vodi do Upravne enote (parc. št. 1343, k.o. Novo mesto) pa se dostopa v pritlični del, kjer je postavljena nadstrešnica.

Predmet sprememb je samo tekstualni del veljavnega odloka. Spremembe in dopolnitve se nanašajo na:

- dopolnitev vrste gradenj in drugih del (6. člen odloka);
- dopolnitev tabele za objekt pod št. I./I.1/9 (8. člen odloka);
- pogoje za novogradnje (9. člen odloka);
- ažuriranje stanja kulturne dediščine (25. člen odloka).

Vsa preostala določila v veljavnem odloku se ne spreminjajo.

### **3. OBRAZLOŽITEV POSTOPKA**

Priprava SD UN Novi trg-2 se je začela v aprilu 2018 na podlagi Sklepa o začetku priprave sprememb in dopolnitev Ureditvenega načrta Novi trg v Novem mestu (Dolenjski uradni list, št. 9/18). Pobudo za pripravo SD UN Novi trg-2 je podala investitorica Irena Gostiša Benčina. Podlaga za pripravo SD UN Novi trg-2 je že omenjena projektna dokumentacija PGD za gradnjo garaže.

Glede na to, da so spremembe predvidene le v tekstualnem delu in se nanašajo samo na posamični poseg v prostor, ki ne bo vplival na celovitost z veljavnim prostorskim aktom načrtovanih prostorskih ureditev ter na rabo sosednjih zemljišč in objektov, bo priprava SD UN Novi trg-2 potekala po skrajšanem postopku. Rok za podajo smernic in mnenj nosilcev urejanja prostora je tako 15 dni (za odločbo o CPVO 30 dni) in čas trajanja javne razgrnitve 15 dni.

V mesecu aprilu 2018 je bil pripravljen osnutek dokumenta, ki je bil poslan nosilcem urejanja prostora za pridobitev smernic z njihovega področja ter Ministrstvu za okolje in prostor za pridobitev odločbe o potrebnosti izvedbe celovite presoje vplivov na okolje (v nadaljevanju: CPVO).

Javna razgrnitev dopoljenega osnutka SD UN Novi trg-2 poteka v času od četrta, 17. 5. do vključno četrta, 31. 5. 2018, in sicer v prostorih Mestne občine Novo mesto, Seidlova cesta 1, 8000 Novo mesto, I. nadstropje. Gradivo je objavljeno tudi v elektronski obliki na spletni strani Mestne občine Novo mesto ([www.novomesto.si](http://www.novomesto.si)).

V času javne razgrnitve bo organizirana javna obravnava prostorskega akta, ki bo v sredo, 23. 5. 2018 ob 15.30 v sejni dvorani Mestne občine Novo mesto, Glavni trg 7 (Rotovž), I. nadstropje. Na javni obravnavi bosta pripravljavec in izdelovalec dopolnjen osnutek podrobneje obrazložila in prisotnim podala dodatna pojasnila.

V primeru, da bi iz zgoraj omenjene odločbe Ministrstva za okolje in prostor izhajalo, da je v sklopu priprave SD UN Novi trg-2 potrebno izvesti CPVO, se bo izdelalo okoljsko poročilo, ki bo skupaj z dopolnjenim osnutkom posredovano na ministrstvo, pristojno za okolje, da preveri njegovo ustreznost. Nato bo izvedena ponovna javna razgrnitev prostorskega akta in okoljskega poročila. Glede na obseg sprememb prostorskega akta pa potrebnosti izvedbe CPVO ne pričakujemo.

V času po javni razgrnitvi in prvi obravnavi na občinskem svetu bodo pripravljena in zavzeta stališča do morebitnih pripomb in predlogov z javne razgrnitve, izdelan bo predlog prostorskega akta, pridobljena mnenja nosilcev urejanja prostora in izdelan usklajen predlog, ki bo posredovan v drugo obravnavo in sprejem na občinski svet.

#### **4. FINANCIRANJE PRIPRAVE SD UN NOVI TRG-2 IN VPLIV NA PRORAČUN OBČINE**

Izdelavo SD UN Novi trg-2 financira Irena Gostiša Benčina, Defranceschijeva ulica 2, 8000 Novo mesto kot pobudnica priprave prostorskega načrta. Med investitorko, Mestno občino Novo mesto in izdelovalcem prostorskega akta (GPI, d.o.o.) je bila aprila 2018 sklenjena tripartitna pogodba o izdelavi sprememb in dopolnitev Ureditvenega načrta Novi trg v Novem mestu (št. 35006-4/2016), na podlagi katere se investitorka zavezuje pripravljavcu poravnati stroške za objave, pridobivanje smernic in mnenj ipd. Pripravljavec bo investitorki izstavil račun po sprejemu prostorskega akta.

#### **5. PREDLOG SKLEPOV**

- **Občinski svet Mestne občine Novo mesto je obravnaval in potrdil dopolnjen osnutek sprememb in dopolnitev Ureditvenega načrta Novi trg v Novem mestu (SD UN Novi trg-2) v prvi obravnavi.**
- **Občina bo pripombe in predloge Občinskega sveta Mestne občine Novo mesto, podane na prvi obravnavi, obravnavala in do njih zavzela stališča v sklopu stališč do pripomb, podanih v času javne razgrnitve.**

Pripravila:

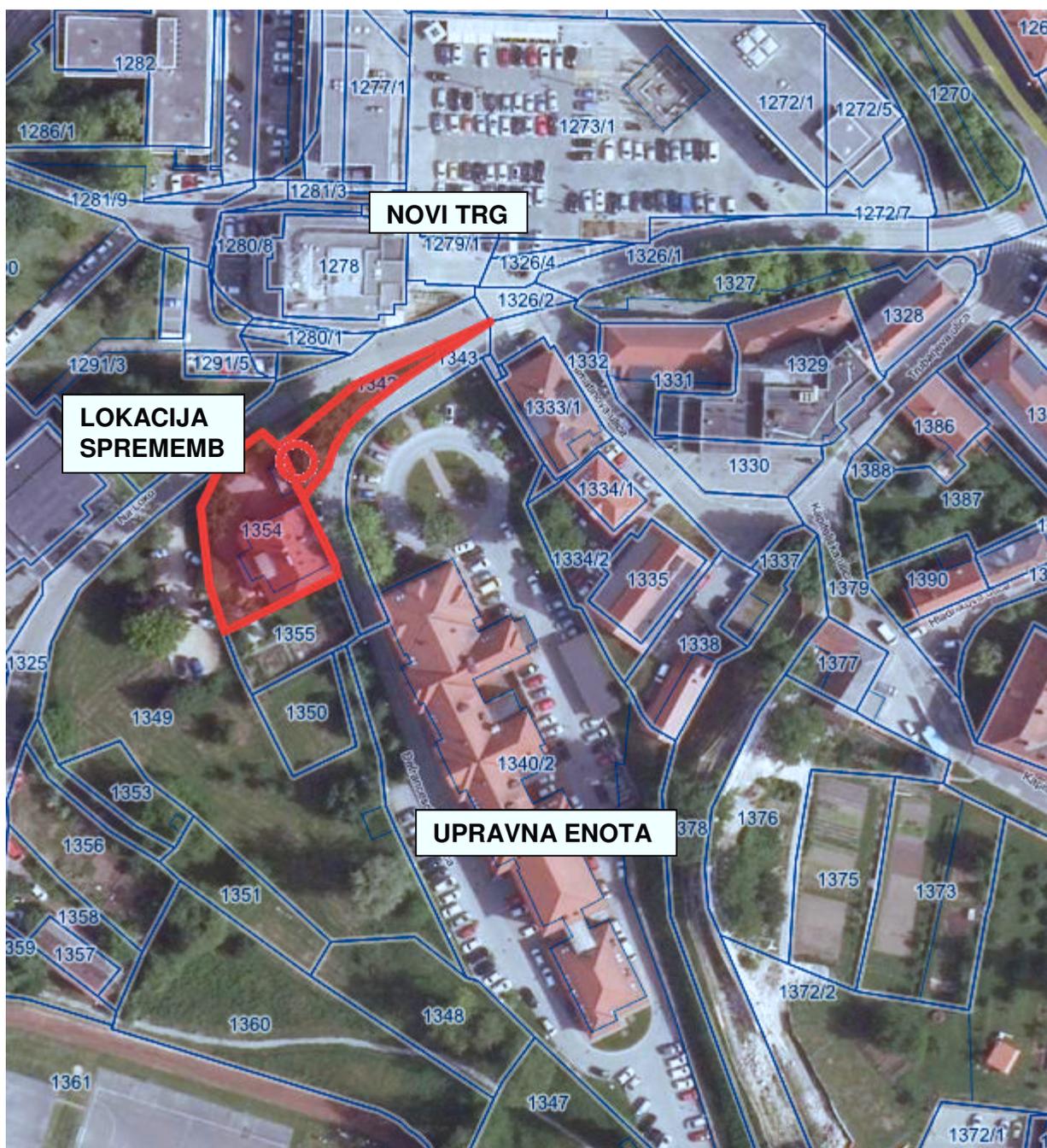
Irena Zaletelj  
višja svetovalka

Mojca Tavčar  
vodja Oddelka za okolje in prostor

dr. Iztok Kovačič  
vodja Urada za prostor in razvoj

dr. Vida Čadonič Špelič  
direktorica

Prikaz lokacije SD UN Novi trg-2



Na podlagi 61. in 61.a člena Zakona o prostorskem načrtovanju – ZPNačrt (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08–ZVO-1B, 108/09, 80/10-ZUPUDPP (106/10-popr.), 43/11-ZKZ-C, 57/12, 57/12-ZUPUDPP-A, 109/12, 76/14-odl.US, 14/15-ZUUJFO in 61/17-ZUreP-2) in v povezavi z 273. členom Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17-ZUreP-2) ter na podlagi 15. člena Statuta Mestne občine Novo mesto (Dolenjski uradni list RS, št. 33/16 in 21/17) je Občinski svet Mestne občine Novo mesto na ..... seji dne ..... sprejel

## **Odlok o spremembah in dopolnitvah Ureditvenega načrta Novi trg v Novem mestu (SD UN Novi trg-2)**

### **I. UVODNA DOLOČILA**

#### **1. člen**

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, 46/14-teh.popr., 16/15 in Dolenjski uradni list, št. 12/15, 15/17-obv.rabl.; v nadaljnjem besedilu: OPN) sprejmejo spremembe in dopolnitve Odloka o ureditvenem načrtu Novi trg v Novem mestu (Uradni list RS, št. 81/06 in 8/15-teh.popr.; v nadaljnjem besedilu: SD UN Novi trg-2). SD UN Novi trg-2 je izdelalo podjetje GPI, d.o.o. v ..... 2018.

#### **2. člen**

##### **(vsebina in oblika SD UN Novi trg-2)**

SD UN Novi trg-2 vsebuje tekstualni del. Izdelan je v digitalni in analogni obliki. Grafični del ni predmet SD UN Novi trg-2.

#### **3. člen**

##### **(priloge SD UN Novi trg-2)**

Priloge SD UN Novi trg-2 so:

1. Izvleček iz OPN
2. Prikaz stanja prostora
3. Strokovne podlage, na katerih temeljijo rešitve prostorskega akta
4. Smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora
5. Obrazložitev in utemeljitev SD UN Novi trg-2
6. Povzetek za javnost
7. Odločba glede celovite presoje vplivov na okolje.

Priloge SD UN Novi trg-2 so sestavine vezane mape SD UN Novi trg-2.

### **II. MERILA IN POGOJI GLEDE NAMEBNOSTI IN VRSTE POSEGOV V PROSTOR**

#### **4. člen**

V drugem odstavku 6. člena se pri opisu PE I1 Novi trg za besedilom »odstranitev in gradnja zahtevnega objekta v območju javnega natečaja I., gradnja prizidka na zahodnem pročelju Kulturnega centra Janeza Trdine,« doda besedilo »gradnja garaže na lokaciji stanovanjske hiše Defranceschijeva 2,«.

### **III. URBANISTIČNI POGOJI IN POGOJI ZA OBLIKOVANJE PROSTORSKIH UREDITEV IN OBJEKTOV**

#### **5. člen**

(1) V 8. členu se v vrstici z oznako I./I.1/9 v stolpcu Vrsta objekta doda besedilo »garažna stavba: 12420«, v stolpcu Dopustne gradnje pa doda besedilo », gradnja garaže (K+P)«.

**6. člen**

Za prvim odstavkom 9. člena, ki se nanaša na urejanje objekta I. v PE I.1, se doda nov odstavek, ki se glasi:

»FE I

**PE I.1.**

Objekt št.	<b>9</b>
Območje gradnje	parc. št. 1342, 1354, k.o. Novo mesto
Vrsta posega v prostor	gradnja manj zahtevnega objekta
Namembnost	garažna stavba (klet – 1 PM, pritličje – 2 PM)
Zazidana površina	6.65 m x 6,00 m (toleranca do maks. 50 m <sup>2</sup> )
Etažnost	K+P
Streha, višinske kote	ravna streha nadstrešnice nad kletjo, maks. višina nad koto kleti +5,88 m oz. do kote 187,49 m (toleranca obeh višin +-20 cm) nadmorske višine
Dostop	v kletni nivo iz obstoječega dvorišča stanovanjske stavbe, v pritlični nivo pa s parc. št. 1343, k.o. Novo mesto
Priključki	obstoječ električni priključek na parceli stanovanjske stavbe ter ponikanje padavinskih voda s strehe na parc. št. 1354, k.o. Novo mesto.
Odmiki	od parc. št. 1343 0,20 m, od parc. št. 1325 (obe k.o. Novo mesto) pa 1,80 m (toleranca obeh odmikov +-20 cm)
Konstrukcija	pasovni temelji, armiranobetonska konstrukcija, nadstrešnica nad kletnim delom v kovinski izvedbi
Dodaten opis	Kletna etaža je delno vkopana. Predvidena je kot dozidava k obstoječemu pomožnemu objektu, kateremu se odstrani steber, da je možen uvoz in garaža za en avtomobil ter shramba za kolesa in orodje. Med kletjo in pritličjem ni notranje vertikalne povezave. Stropna konstrukcija kletne etaže predstavlja talno konstrukcijo pritlične etaže, kjer je predvidena postavitvev nadstrešnice za parkiranje dveh avtomobilov. Umestitev garaže in transparentne nadstrešnice nad njo ne sme spreminjati obstoječe zunanje podobe varovane hiše v prostoru (ohranitev kamnitega zidu in zelene brežine).«

#### **IV. REŠITVE IN UKREPI ZA VARSTVO OKOLJA, OHRANJANJE NARAVE, VARSTVO KULTURNE DEDIŠČINE TER TRAJNOSTNO RABO NARAVNIH DOBRIN**

**7. člen**

Prvi odstavek 25. člena se spremeni tako, da se glasi:

»Na obravnavanem območju so evidentirani kulturni spomeniki in enote kulturne dediščine (Odlok o razglasitvi nepremičnih kulturnih spomenikov lokalnega pomena na območju Mestne občine Novo mesto, Dolenjski uradni list, št. 30/16 in Register kulturne dediščine).

Kulturni spomeniki so:

- Novo mesto – hiša Rozmanova ulica 19 (EŠD 8520)
- Novo mesto – gostilna Ulica talcev 2 (EŠD 8593)
- Novo mesto – kostanjev drevored ob Rozmanovi ulici (EŠD 14403)
- Novo mesto – mestno jedro - vplivno območje (EŠD 492)

Enote kulturne dediščine so:

- Novo mesto – ženska bolnišnica (EŠD 14407)
- Novo mesto – hiša Defranceschijeva ulica 2 (EŠD 14395)
- Novo mesto – hotel Krka (EŠD 14402)
- Novo mesto – spominska plošča Vinku Kristanu (EŠD 15652)
- Novo mesto – spominska plošča stavki tekstilnih delavk (EŠD 15651)
- Novo mesto – kulturni center Janeza Trdine (EŠD 30557)
- Novo mesto – Šance (EŠD 8761).«

## V. KONČNE DOLOČBE

### 8. člen

(1) Inšpekcijsko nadzorstvo nad izvajanjem tega odloka opravljajo ministrstvo, pristojno za prostor in druge inšpekcijske službe.

(2) SD UN Novi trg-2 se hrani v analogni in digitalni obliki in je na vpogled na sedežu Mestne občine Novo mesto in Upravne enote Novo mesto.

(3) Ta odlok začne veljati osmi dan po objavi v Dolenjskem uradnem listu.

Številka: 35006-4/2016

Novo mesto, dne .....

Župan  
Mestne občine Novo mesto  
mag. Gregor Macedoni

# Odlok o spremembah in dopolnitvah Ureditvenega načrta Novi trg v Novem mestu

## Neuradno prečiščeno besedilo – NPB 2

### OPOZORILO

Neuradno prečiščeno besedilo odloka predstavlja zgolj informativni delovni pripomoček

Neuradno prečiščeno besedilo Odloka o spremembah in dopolnitvah Ureditvenega načrta Novi trg v Novem mestu obsega:

- Odlok o spremembah in dopolnitvah Ureditvenega načrta Novi trg v Novem mestu (Uradni list RS, št. 81/06)
- Tehnični popravek Odloka o spremembah in dopolnitvah Ureditvenega načrta Novi trg v Novem mestu (Uradni list RS, št. 8/15)
- Odlok o spremembah in dopolnitvah Ureditvenega načrta Novi trg v Novem mestu - SD UN Novi trg-2 (Uradni list RS, št. ....)

Na podlagi 23. in 175. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 110/02 in 8/03 – popr. in 58/03 – ZZK-1) in 16. člena Statuta Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 68/01, 44/02 in 72/05) je Občinski svet Mestne občine Novo mesto na 30. seji dne 13. 7. 2006 sprejel

Na podlagi 61. in 61.a člena Zakona o prostorskem načrtovanju – ZPNačrt (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08–ZVO-1B, 108/09, 80/10-ZUPUDPP (106/10-popr.), 43/11-ZKZ-C, 57/12, 57/12-ZUPUDPP-A, 109/12, 76/14-odl.US, 14/15-ZUUJFO in 61/17-ZUreP-2) in v povezavi z 273. členom Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17-ZUreP-2) ter na podlagi 15. člena Statuta Mestne občine Novo mesto (Dolenjski uradni list RS, št. 33/16 in 21/17) je Občinski svet Mestne občine Novo mesto na ..... seji dne ..... sprejel

## ODLOK

### o spremembah in dopolnitvah ureditvenega načrta Novi trg v Novem mestu

#### I. UVODNA DOLOČILA

##### 1. člen

S tem odlokom se ob upoštevanju usmeritev sprememb in dopolnitev prostorskih sestavin dolgoročnega plana Občine Novo mesto za obdobje od leta 1986 do leta 2000 in srednjeročnega družbenega plana Občine Novo mesto za obdobje od leta 1986 do leta 1990 za območje Mestne občine Novo mesto (Skupščinski Dolenjski list, št. 24/86, 18/88, 6/89, 15/90, 9/91 in 12/91 ter Uradni list RS, št. 7/92, 23/92, 28/92, 35/92, 50/92, 1/93, 28/93, 32/93, 60/93, 69/93, 20/94, 50/94, 71/94, 78/94, 58/95, 11/96, 16/96, 32/96, 21/97, 80/97, 39/98, 59/98, 21/99, 59/99, 63/99, 92/99, 52/00, 12/01, 33/01, 49/01, 68/01, 72/01, 4/02, 22/02, 35/02, 69/02, 97/03, 15/04, 89/04, 99/04, 31/06-popravek in 47/06-popravek) sprejmejo spremembe in dopolnitve ureditvenega načrta Novi trg v Novem mestu. Spremembe in dopolnitve ureditvenega načrta je izdelal Arhitekton, d.o.o., pod št. 379/2005.

Ta odlok nadomešča Odlok o ureditvenem načrtu Novi trg v Novem mestu (Uradni list RS, št. 50/94), obvezna razlaga odloka (Uradni list RS, št. 44/04) ter del Odloka o prostorsko ureditvenih pogojih za območje mestnega jedra Novega mesta (Skupščinski Dolenjski list, št. 13/91) na zemljiščih 583/2, 1154/1, 1187/1, 1187/2, 1187/3, 1189/1, 1189/2, 1190, 1188, 1257, 1196, 1261, 1256, 1158/2, 1299, 318, 1158/39, 1158/8, vse k.o. Novo mesto.

Na območju zemljiških parcel parc. št. 1777, 1778, 1779, 1780, 1367, 1368, 1369, 1370, 1371, 1372, 1373, 1374, 1375, 1376, 1377, 1379, 1390, 1389, 1384, 1383, 1391, 1392, 1393, 1394, 1395, 1396, 1397, 1398, 1399, 1400, 1413, 1420, 1421, 1742, vse k.o. Novo mesto, veljajo v celoti določila Odloka o prostorsko ureditvenih pogojih za območje mestnega jedra Novega mesta (Skupščinski Dolenjski list, št. 13/91).

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, 46/14-teh.popr., 16/15 in Dolenjski uradni list, št. 12/15, 15/17-obv.razl.; v nadaljnjem besedilu: OPN) in v povezavi z 273. členom Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17-ZUreP-2) sprejmejo spremembe in dopolnitve Odloka o ureditvenem načrtu Novi trg v Novem mestu (Uradni list RS, št. 81/06 in 8/15-teh.popr.; v nadaljnjem besedilu: SD UN Novi trg-2). SD UN Novi trg-2 je izdelalo podjetje GPI, d.o.o. v ..... 2018.

## 2. člen (Vsebina ureditvenega načrta)

Odlok o spremembah in dopolnitvah ureditvenega načrta Novi trg v Novem mestu vsebuje tekstualne opise in grafične prikaze, ki se nanašajo na območje urejanja.

SD UN Novi trg-2 vsebuje tekstualni del. Izdelan je v digitalni in analogni obliki. Grafični del ni predmet SD UN Novi trg-2.

Tekstualni del:

1. Obrazložitev in utemeljitev sprememb in dopolnitev ureditvenega načrta Novi trg v Novem mestu
2. Smernice in mnenja pristojnih organov in organizacij

Grafični prikaz:

1. Izsek iz prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana Mestne občine Novo mesto M 1: 3000
2. Geodetski načrt M 1: 500
3. Digitalni katastrski načrt z mejo območja urejanja M 1: 1000
4. Geodetski načrt z vrisano mejo območja urejanja M 1: 1000
5. Geodetski načrt z vrisano mejo funkcionalnih enot M 1: 1000
6. Ureditvena situacija M 1: 500
7. Načrt regulacijskih elementov M 1: 500
8. Načrt gradbenih parcel in tehnični elementi za zakoličbo M 1: 1000
9. Situacija prometne ureditve M 1: 500
10. Situacija cestne mreže M 1: 500
11. Karakteristični prečni prerez M 1: 50
12. Vzdolžni profil M 1: 500/50
13. Situacija komunalnih vodov M 1: 500
14. Kopija katastrskega načrta s koordinatami lomnih točk obodne parcelacije M 1: 1000

Priloge SD UN Novi trg-2 so:

1. Izvleček iz OPN
2. Prikaz stanja prostora
3. Strokovne podlage, na katerih temeljijo rešitve prostorskega akta
4. Smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora
5. Obrazložitev in utemeljitev SD UN Novi trg-2
6. Povzetek za javnost
7. Odločba glede celovite presoje vplivov na okolje

Priloge SD UN Novi trg-2 so sestavine vezane mape SD UN Novi trg-2.

## II. MEJA IN OPIS OBMOČJA OBDELAVE

### 3. člen (Območje urejanja)

Meja ureditvenega območja poteka na zahodni strani vzdolž Seidlove ceste, seka križišče z Rozmanovo ulico, se na severni strani zalomi in poteka po robu gradbene parcele gostinske šole, seka Ulico talcev, poteka vzdolž Jerebove ulice, jo seka in poteka po robu pešpoti med Rozmanovo ulico in Jerebovo ulico do Rozmanove ulice, ki jo prečka po parcelni meji hiše Rozmanova ulica 19, poteka po robu zemljišč (dvorišč) objektov na Trubarjevi ulici, seka Dalmatinovo ulico in na vzhodu poteka po robu srednjeveškega obzidja vse do reke Krke na skrajni južni točki, kjer se zalomi in poteka po brežini Krke do Šmihelskega mostu.

Območje urejanja sprememb in dopolnitev ureditvenega načrta Novi trg v Novem mestu vključuje zemljišča s parc. št. 1192, 1193,1191, 1194,1195, 581/3,1270, 1260/1, 1259, 1258, 1260/2, 1265/2,1260/3, 1262, 1263, 1265/1, 1264/1,1264/2,1256, 1267, 1268, 1266, 1269, 1379, 1380, 1382, 1381, 1385, 1386, 1387, 1388, 1378, 1364, 1363, 1365, 1366,1362, 1347, 1348,1349, 1340/1,1342, 1343,1327,1328, 1329, 1330,1331,1332, 1333, 1334, 1335, 1336, 1337, 1338, 1326/2, 1326/1, 1326/3, 1350, 1351, 1352, 1353, 1354, 1355, 1356, 1357, 1358, 1359, 1360,1361,1324, 1323, 1318, 1319, 581/2, 1154/1, 1320, 1321,1322, 1299, 1325, 1294/1, 1293, 1292, 1289, 1288, 1287, 1290, 1291/3, 1280/1, 1280/4, 1280/5, 1280/6, 1280/7, 1280/8, 1280/9, 1280/10, 1280/11, 1279/1, 1279/2, 1278, 1283/1, 1283/2, 1281/4, 1281/9, 1281/10, 1291/4, 1291/6, 1291/7, 1291/5, 1286/1, 1282, 1286/2, 1271, 1272/1, 1272/2, 1273/1, 1273/2, 1273/3, 1294/1, 1158/39, 1158/8, 1158/2, 1299, 1318, 1272/4, 1272/5, 1272/6, 1272/7, 1275/1, 1275/2, 1275/3, 1276/1, 1274, 1277/1, 1277/2, 1281/6, 1284/1, 1284/2, 1284/3, 1284/4, 1281/2, 1281/3, 1281/5, 1281/6, 1281/7, 1281/8, 1285/1, 1285/2, 1187/2, 1187/3, 1189/2, 1188, 1187/1, 1189/1, 1190, 1196, 1257, 1261, 1468, vse k.o. Novo mesto. Površina območja znaša 10,41 ha.

Sestavni del opisa meje območja urejanja je načrt obodne parcelacije na kopiji katastrskega načrta s koordinatami lomnih točk obodne parcelacije.

#### 4. člen (Funkcionalne enote)

Ureditveno območje je razdeljeno na tri funkcionalne enote (v nadaljevanju FE) s prevladujočo rabo prostora:

**Funkcionalna enota FE I.** Novega trga, ki se razprostira med Seidlovo cesto, Rozmanovo ulico, obzidjem in reko Krko, ki se deli na štiri prostorske enote (v nadaljevanju PE), za katere se določijo enotna merila in pogoji za urejanje prostora:

**I.1** območje Novega trga, ki se razprostira med Seidlovo cesto, Rozmanovo ulico, Trubarjevo ulico in Dalmatinovo ulico do rekreacijskega parka Loka (v nadaljevanju PE I.1) na območju, ki obsega zemljišča parc. št. 1270, 1340/1,1342, 1343, 1327 1328, 1326/2, 1326/4, 1326/3 1326/1, 1331, 1333, 1354, 1355, 581/2, 581/3, 1325, 1294/1, 1293, 1292, 1289, 1288, 1287, 1290, 1291/3, 1280/1, 1280/4, 1280/5, 1280/6, 1280/7, 1280/8, 1280/9, 1280/10, 1280/11, 1279/1, 1279/2, 1278, 1283/1, 1283/2, 1281/4, 1281/9, 1281/10, 1291/4, 1291/6, 1291/7, 1291/5, 1286/1, 1282, 1286/2, 1271, 1272/1, 1272/2, 1273/2, 1272/4, 1272/5, 1272/6, 1272/7, 1275/1, 1275/2, 1275/3, 1276/1, 1276/2, 1273/1, 1272/3, 1273/3, 1274, 1277/1, 1277/2, 1281/6, 1284/1, 1284/2, 1284/3, 1284/4, 1281/2, 1281/3, 1281/5, 1281/6, 1281/7, 1281/8, 1285/1, 1285/2, vse k.o. Novo mesto.

**I.2** Trubarjeva ulica (v nadaljevanju odloka PE I.2), na območju, ki obsega zemljišča parc. št. 1379, 1380, 1381, 1382, 1385, 1386, 1387, 1388, vse k.o. Novo mesto.

**I.3** Dalmatinova ulica (v nadaljevanju PE I.3) na območju, ki obsega zemljišča parc. št. 1328, 1329, 1330, 1331, 1332, 1333, 1334, 1335, 1336, 1337, 1338,1379, vse k.o. Novo mesto.

**I.4** rekreacijski park Loka (v nadaljevanju PE I.4) na območju, ki obsega zemljišča parc. št. 1294/1, 1319, 1320, 1321, 1322, 1323, 1324, 1347, 1348, 1349,1350, 1353 1351, 1352, 1356, 1357, 1358, 1359, 1360, 1361, 1362, 1363, 1364, 1365, 1366, 1378, vse k.o. Novo mesto.

**Funkcionalna enota FE II.** med Seidlovo cesto, Rozmanovo ulico in Jerebovo ulico (v nadaljevanju FE II.) na območju, ki obsega zemljišča parc. št. 1187/1, 1187/2, 1187/3, 1188, 1189/1, 1189/2, 1190, 1191, 1192, 1193, 1194, 1195, 1196, 1265/2, 1256, 1257, 1260/3, 1258, 1259, 1260/1, 1261, vse k.o. Novo mesto.

**Funkcionalna enota FE III.** med Rozmanovo ulico in Jerebovo ulico (v nadaljevanju FE III.) na območju, ki obsega zemljišča parc. št. 1260/2, 1262, 1263, 1264/1, 1264/2, 1265/1, 1266, 1267, 1268, vse k.o. Novo mesto.

### III. MERILA IN POGOJI GLEDE NAMEMBNOSTI IN VRSTE POSEGOV V PROSTOR

#### 5. člen (Namembnost območja)

V območju funkcionalnih enot je v skladu z Uredbo o uvedbi in uporabi standardne klasifikacije dejavnosti (Uradni list RS, št. 2/02, 115/05) dovoljeno umestiti naslednje dejavnosti:

#### FE I.

**PE I.1:** trgovina na drobno (52), gostinstvo (55), promet (60), pošta in telekomunikacije (64), finančno posredništvo (65), zavarovalništvo in dejavnost pokojninskih skladov (66), poslovanje z nepremičninami (70), dajanje opreme v najem (71), obdelava podatkov, podatkovne baze (72), raziskovanje in razvoj (73), druge poslovne dejavnosti (74), dejavnost javne uprave in obrambe (75), izobraževanje (80), dejavnost združenj, organizacij, (91) rekreacijske, kulturne in športne dejavnosti (92), druge storitvene dejavnosti (93), eksteritorialne dejavnosti (99), bivanje

**PE I.2:** bivanje, druge poslovne dejavnosti (74)

**PE I.3:** bivanje, raziskovanje in razvoj (73), druge poslovne dejavnosti (74), zdravstvo in socialno varstvo (85)

**PE I.4:** promet po rekah (61), rekreacijske, kulturne in športne dejavnosti (92)

**FE II.:** finančno posredništvo (65), obdelava podatkov, podatkovne baze (72), druge poslovne dejavnosti (74) izobraževanje (80), rekreacijske, kulturne in športne dejavnosti (92)

**FE III.:** bivanje, druge poslovne dejavnosti (74)

#### 6. člen (Vrste gradenj oziroma drugih del)

(1) Na območju urejanja je v skladu s Pravilnikom o vrstah zahtevnih, manj zahtevnih in enostavnih objektov, o pogojih za gradnjo enostavnih objektov brez gradbenega dovoljenja in o vrstah del, ki so v zvezi z objekti in pripadajočimi zemljišči (Uradni list RS, št.114/03, 130/04) dovoljena:

- gradnja zahtevnih objektov,
- gradnja manj zahtevnih objektov,
- gradnja enostavnih objektov:
  - pomožnih objektov, ograj in pomožnih infrastrukturnih objektov,
  - začasnih objektov, namenjenih sezonski turistični ponudbi in prireditvam,
  - spominskih obeležij in urbane opreme,
  - gradnja vadbenih objektov, namenjenih športu in rekreaciji na prostem,
- dela, povezana z objekti in pripadajočimi zemljišči, za katera ni potrebno pridobiti gradbenega dovoljenja in s katerimi se lahko začne brez pridobitve lokacijske informacije, so izvajanje del za lastne potrebe, dela v zvezi z urejanjem javnih površin in dela v javno korist.

(2) V območju funkcionalnih enot ureditvenega območja je dovoljena:

#### FEI.

PE I1 Novi trg: odstranitev in gradnja zahtevnega objekta v območju javnega natečaja I., gradnja prizidka na zahodnem pročelju Kulturnega centra Janeza Trdine, [gradnja garaže na lokaciji stanovanjske hiše Defranceschijeva 2](#), vzdrževalna dela na vseh obstoječih objektih, rekonstrukcija objektov in sprememba namembnosti objektov.

PE I2 Trubarjeva ulica: odstranitev nadstreška in terase na stanovanjskem objektu Trubarjeva ulica 3, vzdrževanje, rekonstrukcija objektov in sprememba namembnosti.

PE I3 Dalmatinova ulica: odstranitev objekta in nadomestna gradnja manj zahtevnega objekta in zahtevnega objekta, rekonstrukcija in sprememba namembnosti, vzdrževanje objekta.

PE I4 rekreacijski park Loka: odstranitev objekta in gradnja nadomestnega manj zahtevnega objekta, gradnja inženirskega objekta, rekonstrukcija objektov in sprememba namembnosti, vzdrževalna dela na obstoječih objektih, dovoljena je postavitvev oziroma zamenjava obstoječe žične igriščne ograje višine do 4,5 m.

FE II. stavbni otok med Seidlovo cesto, Rozmanovo ulico in Ulico talcev: odstranitev in nadomestna gradnja zahtevnega objekta v natečajnem območju II., dozidava oziroma nadzidava objekta, sprememba namembnosti objekta, vzdrževanje objekta, rekonstrukcija.

FE III. stavbni otok med Rozmanovo ulico, Ulico talcev in Jerebovo ulico: gradnja manj zahtevnega objekta, odstranitev garaž na notranjem dvorišču, sprememba namembnosti, rekonstrukcija, vzdrževanje objekta.

#### IV. URBANISTIČNI POGOJI IN POGOJI ZA OBLIKOVANJE PROSTORSKIH UREDITEV IN OBJEKTOV

##### 7. člen (Opredelitev pojmov)

Stanovanjska stavba je stavba, od katere se vsaj polovica uporabne površine uporablja za prebivanje.

Nestanovanjska stavba je stavba, od katere se več kot polovica uporabne površine uporablja za opravljanje dejavnosti.

Večnamenski objekt je objekt, ki se uporablja ali je projektiran za več različnih namenov.

Regulacijska linija (v nadaljevanju RL) je predvidena meja med predvideno površino v javni rabi in med površino v nejavni rabi. Gradbena meja (GM) je meja, ki jo novograjeni objekti ne smejo presegati v pritličju, lahko pa se je dotikajo ali pa so od nje odmaknjeni v notranjost, v nadstropnih etažah pa jo lahko presegajo tudi navzven, če to prostor dopušča.

Bruto etažna površina stavbe je vsota vseh etažnih površin, ki so nad nivojem terena in s svetlo višino nad 2,20 m.

Etažnost je število etaž, ki se označuje z -N +P + N +M, pri čemer pomeni N število etaž, P pritličje in M mansardo.

Smer slemena je smer slemena primarne dvokapne strehe.

Pročelje je glavna oblikovana fasada na objektu.

Vhod je označena smer glavnega dostopa do objekta.

##### 8. člen

FE/PE Št. objekta	Objekt	Parc.št. (vse k.o.Novo mesto)	Vrsta objekta (CC-SI)	Dejavnost (SKD)	Dopustne gradnje
I./I./I.	Natečajno območje Novi trg 6	1293, 581/2, 1290, 1291/3, 1291/5, 1291/7, 1291/6, 1291/4, 1289, 1288, 1287, 1280/1, 1280/7, 1280/10, 1280/11, 1280/6, 1280/9, 1280/4, 1281/10, 1281/5, 1281/4, 1285/1, 1284/1, 1284/2, 1284/4, 1283/2, 1283/1, 1286/1, 1286/2, 1282, 1281/9	večnamenski objekt: trgovske in druge stavbe za storitvene dejavnosti - 123	52, 55, 60, 65, 66, 70, 71, 72, 73, 74, 80, 91, 92, 93, 99, bivanje	vzdrževanje objekta, odstranitev objekta, gradnja, sprememba namembnosti
II./II.	Natečajno območje gostinske šole - Ulica talcev 3	1256, 1261, 1257, 1196, 1189/1, 1189/2, 1188, 1190, 1187/1, 1187/2, 1187/3	večnamenski objekt: stavba splošnega družbenega pomena - 126:1261, 1263	80, 92- (55)	vzdrževanje objekta, odstranitev objekta, nadomestna gradnja, sprememba namembnosti
I./I./1/1	Upravna enota	1340/1	večnamenski objekt: upravna in pisarniška stavba - 12201	75	vzdrževanje objekta
I./I./1/2	KC JT (Kulturni center Janeza Trdine)	1292	večnamenski objekt: stavba splošnega družbenega pomena - 126:1261, 1263	92	gradnja novega objekta, vzdrževanje objekta

I./I.1/3	VUŠP (Visoka šola za upravljanje NM)	1293	večnamenski objekt:stavba splošnega družbenega pomena -1263	80	vzdrževanje objekta, sprememba namembnosti
I./I.4/4	Agencija za šport-garderobe	1322	druge nestanovanjske stavbe: 1274	92	odstranitev objekta
I./I.4/5	Cesta na Loko 1	1357	stanovanjska stavba: enostanovanjska stavba-111	bivanje, 92, 55	nadomestna gradnja vzdrževanje objekta, sprememba namembnosti
I./I.4/6	Zupančičevo sprehajališče 1	1362	druge nestanovanjske stavbe: 1274	92	vzdrževanje objekta
I./I.4/7	Zupančičevo sprehajališče 2	1363	druge nestanovanjske stavbe: 1274	92.	vzdrževanje objekta
I./I.4/8	Čolnarna	18104363, 1364	druge nestanovanjske stavbe: 1274	60	novogradnja
I./I.1/9	Defranceschijeva ulica 2	1354	stanovanjska stavba :1121 garažna stavba: 12420	Bivanje, 74	vzdrževanje objekta, rekonstrukcija, nadomestna gradnja, gradnja garaže (K+P)
I./I.3/10	Dalmatinova ulica 1	1333	nestanovanjska stavba: trgovske in druge storitvene dejavnosti: 1230	74, 55	rekonstrukcija, vzdrževanje objekta , nadomestna gradnja
I./I.3/11	Dalmatinova ulica 2	1334	nestanovanjska stavba stavbe splošnega družbenega pomena : stavbe za zdravstvo - 1264	85	rekonstrukcija, nadomestna gradnja, sprememba namembnosti, vzdrževanje objekta
I./I.3/12	Dalmatinova ulica 3	1335	nestanovanjska stavba stavbe splošnega družbenega pomena : stavbe za zdravstvo - 1264	85	rekonstrukcija,nadomestna gradnja,sprememba namembnosti,vzdrževanje objekta, odstranitev objekta
I./I.3/13	Dalamtinova ulica 3	1338	nestanovanjska stavba : pomožni prostori objekta 12	85	nadomestna gradnja vzdrževanje objekta
I./I.2/14	Trubarjeva ulica 3	1386,1387	stanovanjska stavba : 111	bivanje, 74	vzdrževanje objekta, sprememba namembnosti, rekonstrukcija
I./I.2/15	Trubarjeva ulica 1	1381	nestanovanjska stavba: upravne in pisarniške stavbe - 1220	74	vzdrževanje objekta, sprememba namembnosti, rekonstrukcija
I.2/16	Rozmanova ulica 19	1380	nestanovanjska stavba: upravne in pisarniške stavbe - 1220	74	vzdrževanje objekta, sprememba namembnosti, rekonstrukcija
I./I.1/17 I./I.3/17	Hotel Krka	1328,1329,1331 1328,1329,1331	večnamenski objekt: gostinska stavba-12111, upravna in pisarniška stavba-12202	55, 65	vzdrževanje objekta, sprememba namembnosti, rekonstrukcija
I.1/18	TPC Novi trg	1275/1,1271,1272/1,1272/2, 1272/5, 1274,1281/6,1284/1, 1277/1,1281/2,1285/2,, 1277/2	večnamenski objekt: trgovske in druge stavbe za storitvene dejavnosti - 123	52, 55, 60, 64, 65, 66, 70, 71, 72, 73, 74, 80, 91, 92, 93, 99	vzdrževanje objekta, sprememba namembnosti, rekonstrukcija
III./19	Rozmanova ulica 30	1266	večnamenski objekt:upravne in pisarniške stavbe-1220	74	vzdrževanje objekta, sprememba namembnosti, rekonstrukcija
III./20	Rozmanova ulica 32 a	1264/2	stanovanjske stavbe: tri in večstanovanjske stavbe - 1122	bivanje, 74	vzdrževanje objekta, sprememba namembnosti, rekonstrukcija

III./21	Rozmanova ulica 32	1264/1	stanovanjske stavbe: tri in večstanovanjske stavbe - 1122	bivanje, 74	vzdrževanje objekta, sprememba namembnosti,
III./22	Jerebova ulica	1265/1	stanovanjske stavbe: tri in večstanovanjske stavbe - 1122	bivanje, 74	novogradnja
III./23	Jerebova ulica 3	1262	stanovanjske stavbe: tri in večstanovanjske stavbe - 1122	bivanje	vzdrževanje objekta
III./24	Jerebova ulica	1267	stanovanjske stavbe: tri in večstanovanjske stavbe - 1122	bivanje, 74	novogradnja
II./25	Ulica talcev 2	1258	nestanovanjska stavba:stavbe za druge storitvene dejavnosti-12304	bivanje, 74	vzdrževanje objekta, sprememba namembnosti, rekonstrukcija
II./26	Ulica talcev 2	1259	nestanovanjska stavba:stavbe za druge storitvene dejavnosti-12304	bivanje, 74	odstranitev objekta, nadomestna gradnja, sprememba namembnosti, vzdrževanje objekta
II./27	Ulica talcev 2	1260/1	nestanovanjska stavba:stavbe za druge storitvene dejavnosti-12304	bivanje, 74	odstranitev objekta, nadomestna gradnja, sprememba namembnosti, vzdrževanje objekta
II./28	Ulica talcev 1	1194	stanovanjska stavba: enostanovanjska stavba-1110	Bivanje, 55, 74	vzdrževanje objekta, sprememba namembnosti, nadomestna gradnja
II./29	Rozmanova ulica 34	1195	nestanovanjska stavba:stavbe za druge storitvene dejavnosti-12304	bivanje,74	novogradnja, nadomestna gradnja, sprememba namembnosti, rekonstrukcija
II./30	Rozmanova ulica 34a	1195	nestanovanjska stavba:stavbe bank, poš , zavarovalnic - 12202	bivanje, 65, 74	nadzidava, sprememba namembnosti, rekonstrukcija
II./31	Rozmanova ulica 38	1191	nestanovanjska stavba:stavbe za druge storitvene dejavnosti-12304	74	vzdrževanje objekta, sprememba namembnosti, rekonstrukcija
II./32	Rozmanova ulica 40	1191	nestanovanjska stavba:stavbe za druge storitvene dejavnosti-12304	65, 74	novogradnja, vzdrževanje objekta, sprememba namembnosti, rekonstrukcija
I./I.3/TP	Trafo postaja Metropol	1337	gradbeni inženirski objekti	-	vzdrževanje objekta, rekonstrukcija
I./I.4/ČR	Črpališče	1323	gradbeni inženirski objekti	-	vzdrževanje objekta, rekonstrukcija
I.4/IG	Igrišča	1324	gradbeni inženirski objekti: drugi gr.inž.objekti-športna igrišča-2411	92	vzdrževanje objekta, rekonstrukcija
I./I.4/AS	Atletski stadion	1361	gradbeni inženirski objekti drugi gr.inž.objekti-športna igrišča-2411	92	vzdrževanje objekta, rekonstrukcija
I./I.4/TR	Tribune	1347,1360	gradbeni inženirski objekti drugi gr.inž.objekti-športna igrišča-2411	92	novogradnja
I./I.1./Pošta	Pošta	1278, 1280/4, 1280/5, 1279/1	večnamenski objekt: upravne in pisarniške stavbe: 122	64, 74, 93	novogradnja, vzdrževanje objekta, sprememba namembnosti, rekonstrukcija

9. člen  
(Pogoji za novogradnje)

Urbanistično arhitekturni pogoji za novogradnje:

**FE I**

**PE I.1.**

**Objekt št. I.**

Območje urejanja: med Seidlovo cesto, Kulturnim centrom Janeza Trdine, stavbo Pošte Slovenija ter TPC Novi trg obsega zemljišča parc. št. 1293, 581/2, 1290, 1291/3, 1291/5, 1291/7, 1291/6, 1291/4, 1289, 1288, 1287, 1280/1, 1280/7, 1280/10, 1280/11, 1280/6, 1280/9, 1280/4, 1281/10, 1281/5, 1281/4, 1285/1, 1284/1, 1284/2, 1284/4, 1283/2, 1283/1, 1286/1, 1286/2, 1282, 1281/9, vse k.o. Novo mesto

Vrsta posega v prostor: odstranitev objekta Novi trg 6, parc. št. 1282, k.o. Novo mesto gradnja zahtevnega objekta

Namembnost: vertikalno in horizontalno mešanje dejavnosti – 52, 55, 60, 65, 66, 70, 71, 72, 73, 74, 80, 91, 92, 93, 99, bivanje

Območje pozidave objekta: parc. št. 1282, 1283/1, 1286/1, 1286/2, 1281/4, vse k.o. Novo mesto

Bruto etažna površina: Predvidena okvirna bruto etažna površina znaša 9000 m<sup>2</sup>, kar je izhodišče za pripravo natečajne dokumentacije; natančno bo določena na podlagi izbrane natečajne rešitve.

Etažnost: maks. – 4 + P + 8

Streha: Streha je oblikovana kot kvaliteten zaključek arhitekturne zasnove objekta, določeno s rešitvijo, pridobljeno na javnem natečaju.

Območje parkirne garaže: parc. št. 1283/1, 1283/2, 1286/1, 1286/2, 1282, 1281/4, 1281/5, 1281/9, 1281/10, 1291/3, 1291/4, 1287, 1288, 1290, vse k.o. Novo mesto

Odstopanja: v skladu z odstopanji prvonagrajene natečajne rešitve

Druga merila in pogoji: Odstopanja od določila, ki opredeljuje etažnost objekta št. I. so dovoljena v primeru, da objekt s svojo arhitekturo (podobo) ne bo negativno vplival na podobo mesta (veduto Novega mesta Kapitelj, Breg ...), območje parkirne hiše se lahko razširi tudi na druge sosednje parcele v skladu s prvonagrajeno natečajno rešitvijo.

Urbana ploščad je odprta javna površina, na kateri se lahko odvijajo tudi različne prireditve. Predvidena arhitekturna rešitev ob upoštevanju optimalnosti in ekonomičnosti ne sme presegati gradbene meje (GM), določene v grafičnem delu odloka. Vhodi v objekt na zahodu potekajo vzdolž Seidlove ceste, na jugu pa z urbane ploščadi. Glavno pročelje objekta tvori zahodna fasada, ki sooblikuje obcestni prostor. Južna fasada naj bo oblikovana transparentno v navezavi na javni prostor urbane ploščadi. V konceptu oblikovanja urbane ploščadi med obstoječimi objekti KC Janeza Trdine in TPC Novi trg naj se upošteva veduta na staro mestno jedro in vozlišče obstoječih peš povezav in ohranjajo smeri le-teh. Obveznost zasaditve (oz. ohranitve) visoke vegetacije zavezuje zasebnega in javnega investitorja, da ob prvem poseganju v funkcionalno enoto predvideno vegetacijo zasaki oziroma da ob poseganju slednjo ohranja.

Parkiranje za poslovno hišo mora biti zagotovljeno v maks. 4-parkirnih kletnih etažah, vsaj dve parkirni etaži pa naj bodo namenjeni javni uporabi. Pri nakupu/najemu poslovnih prostorov je obvezen nakup/najem parkirnega mesta/30m<sup>2</sup> pisarniških prostorov.

**FE I**

**PE I.1.**

**Objekt št. 9**

Območje gradnje	parc. št. 1342, 1354, k.o. Novo mesto
Vrsta posega v prostor	gradnja manj zahtevnega objekta
Namembnost	garažna stavba (klet – 1 PM, pritličje – 2 PM)
Zazidana površina	približno 40 m <sup>2</sup> (6.65 m x 6,00 m) s toleranco do maks. 50 m <sup>2</sup>
Etažnost	K+P
Streha, višinske kote	ravna streha nadstrešnice nad kletjo, maks. višina nad koto kleti +5,88 m oz. do kote 187,49 m (toleranca obeh višin +-20 cm) nadmorske višine

Dostop	v kletni nivo iz obstoječega dvorišča stanovanjske stavbe, v pritlični nivo pa s parc. št. 1343, k.o. Novo mesto
Priključki	obstoječ električni priključek na parceli stanovanjske stavbe ter ponikanje padavinskih voda s strehe na parc. št. 1354, k.o. Novo mesto
Odmiki	od parc. št. 1343 0,20 m, od parc. št. 1325 (obe k.o. Novo mesto) pa 1,80 m (toleranca obeh odmikov +20 cm)
Konstrukcija	pasovni temelji, armiranobetonska konstrukcija, nadstrešnica nad kletnim delom v kovinski izvedbi
Dodaten opis	Kletna etaža je delno vkopana. Predvidena je kot dozidava k obstoječemu pomožnemu objektu, kateremu se odstrani steber, da je možen uvoz in garaža za en avtomobil ter shramba za kolesa in orodje. Med kletjo in pritličjem ni notranje vertikalne povezave. Stropna konstrukcija kletne etaže predstavlja talno konstrukcijo pritlične etaže, kjer je predvidena postavitve nadstrešnice za parkiranje dveh avtomobilov. Umestitev garaže in transparentne nadstrešnice nad njo ne sme spreminjati obstoječe zunanje podobe varovane hiše v prostoru (ohranitev kamnitega zidu in zelene brežine).

## FE I.

### PE I.4.

#### Objekt št. 8

Območje gradnje parc. št. ~~18104363~~, 1364, k.o. Novo mesto

Vrsta posega v prostor gradnja manj zahtevnega objekta

Namembnost čolnarna

Bruto etažna površina okoli 100 m<sup>2</sup>

Etažnost P

Streha dvokapna streha, < 35–40 stopinj, sleme poteka vzporedno s tokom

Odstopanja Objekt bo zasnovan na tradicionalen način, lesena konstrukcija na fiksnih stebrih ter znotraj plavajoči leseni pod s privez. Možna so odstopanja vgrajenih standardiziranih oziroma tipskih elementov oziroma delov čolnarne.

## FE I.

### PE I.4.

#### Objekt št. TR

Območje gradnje parc. št. 1347,1360, k.o. Novo mesto

Vrsta posega v prostor gradnja gradbeno inženirskega objekta

Namembnost objekt za potrebe športa, rekreacije in drugi objekti za potrebe prostočasnih dejavnosti – tribune

Bruto etažna površina okoli 9x30 m

Etažnost P

Streha nad tribunami ni predvidene strehe

Odstopanja možna odstopanja glede na funkcionalne potrebe

Tribune se amfiteatralno speljejo po terenu vzdolž obstoječe atletske steze. Dostop na tribune je s ceste Na Loko in stadiona. Tribune naj bodo grajene iz zamaknjenih elementov, kaskadno in zatravljene. Izvedejo se v (predvidoma) desetih vrstah, dvignjenost sedišč je lahko linearna v razmerju 1:2.

## FE II.

### Objekt št. II.

Območje urejanja parc. št. 1256, 1261, 1257, 1196, 1189/1, 1189/2, 1188, 1190,1187/1, 1187/2, 1187/3, vse k.o. Novo mesto

Vrsta posega v prostor gradnja zahtevnega objekta, vzdrževalna dela, rekonstrukcija in sprememba namembnosti objekta

Namembnost 80, 92 – (55, samo v povezavi s dejavnostjo 92)

Regulacijski elementi gradbena meja vzdolž Seidlove ceste

Etažnost -2+P+ 3, oziroma višina objekta naj ne presega višine sosednjih objektov vzdolž Seidlove ceste

Streha ravna

Odstopanja skladno s prvo nagrajeno rešitvijo na javnem arhitekturnem natečaju

Druga merila in pogoji na obstoječem objektu srednje gostinske šole so do izgradnje nadomestnega objekta dovoljena izključno vzdrževalna dela. Na celotnem območju gradbene parcele je možno zgraditi podzemno parkirno hišo v eni ali več etažah.

S predvideno umestitvijo gledališke stavbe na stavbnem otoku v območju FE III se izoblikuje vrzel med obstoječim objektom srednje gostinske šole in srednje ekonomske šole. S tem se oblikuje ulični prostor glavne mestne vpadnice, Seidlove ceste. Objekt je v parterni etaži iz Seidlove ceste dostopen izključno za pešce. Ob upoštevanju tehničnih parametrov je predvidena dostopnost v etaže -N, v zaodrije in delavnice iz Jerebove ulice. Predprostor enosmerne dostopne ceste se parkovno uredi, na južnem delu pa se uredi parkirišče za zaposlene. Obstoječe povezava Seidlove ceste in Jerebove ulice se nadomesti z na novo urejeno prečno povezavo za pešce.

## **FE II.**

Objekt št. **26, 27 – območje »Košakova gostilna«**

Območje urejanja parc. št. 1258, 1259, 1260/1, 1260/3, 1260/2, 1265/2, vse k.o. Novo mesto

Vrsta posega v prostor odstranitvev, nadomestna gradnja in sprememba namembnosti, vzdrževanje na objektu št. 26 in 27,

Namembnost bivanje, druge poslovne dejavnosti (74)

Horizontalni gabarit

Št. 27 19,50m+-10% x maks. 9,00 m

Št. 26 maks. 30,00 m x 10,00m

Etažnost

Št. 27 -1(-2)-P+1

Št. 26 -1(-2)-P+1

Streha streha objektov št. 26, 27 naj bo dvokapnica, z enakim naklonom kot na objektu Ulica talcev 2, parc. št. 1258, k.o. Novo mesto

Regulacijski elementi gradbena meja vzdolž Jerebove ulice in Ulice talcev

Faznost območje se uredi v eni fazi v skladu s finančno zmožnostjo investitorja

posebni pogoji in merila predvidena je izgradnja kletne garažne hiše z dostopom iz Jerebove ulice.

Glavni vhod na notranje dvorišče je na južni strani iz nove povezovalne ceste med Rozmanovo ulico in Jerebovo ulico. Glavno pročelje tvorijo obulične fasade oziroma fasade, ki sooblikujejo javni prostor. Streha naj bo simetrična dvokapna, z istim naklonom kot je objekt št. 25, možne frčade na dvoriščni strani.

## **FE III.**

Objekt št. **24**

Namembnost večstanovanjski objekt, 74

Horizontalni gabarit maks. 21,00 m X 12,00 m

Etažnost -1+P+3

Streha ravna

Odstopanje +- 5%

Faznost sočasna izvedba in ureditev intervencijske poti do objekta št. 24 ter ureditev parkirišč za objekte št. 20,21,22,23.

Regulacijski elementi regulacijska linija na zahodni strani in gradbena meja na vzhodni, zahodni in južni strani

Odstopanja Višina kapi objekta ne sme preseči kapi objekta Rozmanova ulica 32a.

Posebni pogoji in merila Z gradnjo na stavbnem otoku znotraj FEIII. se oblikuje odprt blok na dvorišče, razdeljen na posamezne lamele z lastnimi vhodi in stopnišči. Notranje dvorišče je javna površina. Uvoz v garažno klet je na severni strani iz Jerebove ulice preko zemljišča parc. št. 1263, 1268, k.o. Novo mesto. Parterni dovoz in intervencijski dovoz ter dostop do objekta je po zemljišču parc. št. 1265/1, k.o. Novo mesto. V skladu s Pravilnikom o minimalnih tehničnih zahtevah za graditev stanovanjskih stavb in stanovanj (Uradni listRS, št. 125/03) sta za vsako stanovanje zagotovljeni 2 parkirni mesti v garažni kleti objekta.

Na območju atrija stavbnega otoka FE III. se sočasno izvedejo in uredijo parkirna mesta za stanovalce objektov št. 20, 21, 22, 23 in intervencijski dovoz ter dostop do objektov.

### **FE III.**

#### **Objekt št. 22**

Zemljišče parc. št. 1265/1, k.o. Novo mesto

Namembnost večstanovanjski objekt, 74

Horizontalni gabarit regulacijska linija proti novi povezovalni cesti med Rozmanovo ulico in Jerebovo ulico ter intervencijskemu uvozu, gradbena meja proti atriju

Etažnost -1 + P + 2 + M

Streha šotorasto zaključena dvokapnica

Odstopanja Višina kapi objekta ne sme preseči kapi objekta št. 21

Posebni pogoji in merila Vhod in parterni dostop v objekt je s severozahodne in jugovzhodne strani, preko zemljišča parc. št. 1265/1, k.o. Novo mesto. Glavno pročelje je severozahodna fasada, ki se odpira proti javnemu mestnemu prostoru.

#### 10. člen

(Pogoji za obstoječe objekte)

Pri predvidenih gradnjah za dozidave in nadzidave, rekonstrukcije, nadomestne gradnje, spremembe namembnosti in vzdrževanje objektov, na obstoječih objektih, je obvezno ohranjati gradbeno in regulacijsko linijo javnega mestnega prostora, obliko in naklon streh ter vertikalne gabarite oziroma višine obstoječih sosednjih objektov.

### V. POGOJI ZA UREJANJE ODPRTIH POVRŠIN

#### 11. člen

Ureditev odprtih (javnih) površin posega v območje FEI./PE I.1., I.4. ter ureditev zelenih površin znotraj obstoječih in predvidenih gradbenih parcel.

Obstoječa drevesa in grmovnice je potrebno v projektni dokumentaciji evidentirati. Vsa drevesa in grmovnice, ki bodo odstranjeni zaradi gradnje objektov je potrebno enakovredno nadomestiti, ohranjena drevesa in grmovnice pa v času gradnje ustrezno zavarovati pred poškodbami.

Navedena rešitev odprtega prostora v tekstualni in grafični obliki predstavlja obvezno izhodišče za projektno dokumentacijo, kjer se določi vsa urbana oprema iz kataloga urbane opreme Mestne občine Novo mesto. Prav tako se določi ostala oprema (tlaki, svetila, zidci, nadstrešnice, vodne površine, koši za odpadke itd.).

#### 12. člen

#### **PE I/1. – območje urbane ploščadi**

V konceptu oblikovanja urbane ploščadi naj se upošteva vozlišče obstoječih peš povezav, navezav in ohranja smeri le-teh. Zagotoviti je potreben parterni dostop in uvoz v kletno etažo objekta Pošte Slovenija in do objekta št. 2. Prostor ploščadi mora biti načrtovan v skladu s Pravilnikom o zagotavljanju neoviranega dostopa in uporabe objektov javni rabi ter večstanovanjskih stavb (Uradni list, RS, št. 97/01). Ploščad se izvede kot delno zelena, delno tlakovana streha parkirne hiše. Zagotoviti je potrebno oblikovanje urbano parkovnega parterja s čim več naravnimi prvimi (vegetacija, voda). Kakovost oblikovanje platoja naj se zagotovi z javnim natečajem. Razpisovalec oziroma investitor mora v razpisni – natečajni dokumentaciji zahtevati obvezno sodelovanje krajinskega arhitekta v teamu.

### **PE I/1. – območje platoja TPC Novi trg**

Osrednji del platoja je urejen parkirni plato pod režimom, na funkcionalnem območju objekta med arkadami in parkirnim platojem pa je dovoljeno urediti začasne objekte, namenjene sezonski turistični ponudbi, sezonski gostinski vrt, s tem da njegova tlorisna površina ne presega 50 m<sup>2</sup>, višina nadstreška pa ne 3 m. Če razpon nosilnih delov nadstreška presega 3 m, morajo biti sestavljeni iz montažnih elementov, ki so bili dani v promet v skladu s predpisi, ki urejajo gradbene proizvode. Elementi naj bodo kovinski, streha pa steklena oziroma platnena, nevtralne barve.

### **PEI/4. – brežina med Upravno enoto in igrišči na Loko**

Brežina ohranja značaj odprte mestne zelene površine. Zelene površine se horizontalno in vertikalno členijo z vegetacijskimi prvinami in to s tratnimi površinami, drevesi in grmovnicami. Na funkcionalnih zelenih površinah rekreacijskega parka Loka se zagotovi igralni prostor za starostne stopnje otrok do 3 let, 3–6 let in delno 6–12 let, medtem ko bodo starostne stopnje otrok 12–17 let in nad 17 let koristile športne in ostale površine v bližini.

### **PEI/4. – obrežje reke Krke**

Obstoječo pešpot ob reki Krki, Župančičevo sprehajališče se ohranja v obstoječi širini in materialu (pesek). Del poti v asfaltni izvedbi (dostop do objekta št. 6) naj se izvede v pesku. Brežina reke ostane kar se da v avtentičnem stanju. V primeru poseganja vanjo zaradi stabilizacije le-te, naj se uporablja naravne materiale (les), izjemoma kamen.

Ob reki se ohranjajo primarne drevesne in grmovne zarasti, ki hkrati utrjujejo brežino. V primeru izvajanja rednih vzdrževalnih del – sanitarna sečnja, naj se ta izvede izven gnezditvenega obdobja ptic; v primeru dosajevanja (pomlajevanja) obrežne vegetacije pa se uporabi dosedanje avtohtone drevesne in grmovne vrste.

### **FE II. – predprostor gostinske šole**

Predprostor objekta št. II na vzhodni strani je reprezentativno urejen krožni otok. Ulica talcev je v območju Košakove gostilne zaprta za promet, zagotovljen je le intervencijski dostop in dostava. Izvedba Pri načrtovanju ureditve je potrebno upoštevati določila v skladu s Pravilnikom o zagotavljanju neoviranega dostopa in uporabe objektov javni rabi ter večstanovanjskih stavb (Uradni list RS, št. 97/01). Dvorišče objekta št. 25 se tlakuje. Načrtovanje in izvedba dvorišča mora biti brez arhitekturnih ovir tako, da je zagotovljen funkcionalno oviranim osebam neoviran dostop do objektov in njihova uporaba.

### **FE III. – večnamenski atrij stavbnega otoka med Rozmanovo ulico in Jerebovo ulico**

Osrednji večnamenski atrij med večstanovanjskimi objekti št. 20, 21, 22, 23, 24 se parcialno tlakuje, v vmesnih cezurah se uredijo funkcionalne zelene površine, ki so hkrati parkirne površine (okoli 12 PM). Vse zelene površine se horizontalno in vertikalno členijo z vegetacijskimi prvinami, drevesi in grmovnicami.

## **VI. POGOJI ZA UREJANJE PROMETNIH POVRŠIN**

### **13. člen (Cestno omrežje)**

Prometna ureditev ureditvenega območja se navezuje na obstoječe prometno omrežje in predvideva rekonstrukcijo Seidlove ceste med križiščema Šmihelski most in Ljubljansko banko, rekonstrukcijo Rozmanove ulice s tretjim zavijalnim pasom, razširitev in rekonstrukcijo ceste Na Loko, razširitev Jerebove ulice z izvedbo enostranskega hodnika za pešce, rekonstrukcijo Dalmatinove ulice ter izgradnjo dveh povezovalnih cest: med Rozmanovo ulico in Jerebovo ulico ter povezovalno cesto med križiščem Šmihelski most in cesto Na Loko ter uvozom do parkirne hiše Novi trg 6.

Kolesarski promet iz celotnega ureditvenega območja Novega trga se veže na obstoječo kolesarsko in cestno infrastrukturo.

### **Rekonstrukcija Seidlove ceste med križiščema Šmihelski most–Ljubljanska banka**

Cesta poteka po parc. št. 581/2, k.o. Novo mesto. Razširi se obojestransko v dolžini okoli 180 m. V območju križišč pri Ljubljanski banki in Šmihelskem mostu se veže na obstoječa robova ceste. V območju objekta Seidlova cesta 1 se razširi do 1,15 m, v območju objekta Novi trg 6 pa do 0,70 m. Normalni prečni profil nove ceste je 12,00 m, v območju avtobusnega postajališča pa 15,00 m.

Rekonstruirana cesta ne posega na druga stavbna zemljišča. Z rekonstrukcijo Seidlove ceste, na odseku križišče pri Šmihelskem mostu in Ljubljanski banki, se mora projektno rešiti, tudi semaforizacija (krmilni programi) navedenih križišč ter križišča pri Zdravstvenem domu in Avtobusni postaji Novo mesto.

### **Rozmanova ulica**

Cesta poteka po parc. št. 1468, 581/3 in 1270, vse k.o. Novo mesto. V območju križišča uvoza v obstoječo parkirno hišo Novi trg in povezovalne ceste z Jerebovo ulico se zgradi novo križišče, priključek Ulice talcev pa se ukine. Križišče pri objektu št. 17 se rekonstruira in razširi za levi zavijalni pas. Razširitev vozišča posega na del parcelne št. 1379, k.o. Novo mesto. Normalni prečni profil ceste v območju križišč je 9,00 m.

### **Cesta Na Loko**

Cesta poteka po parc. št. 1325, 1326/2, 1342, 1343, 1354, 1349, 1352, 1356, 1358, 1359, 1324, 1323, 1321, 1319, 1293, 1291/3, 1280/7, 1280/10, 1280/1, vse k.o. Novo mesto. Na območju objekta št. 17 se cesta v dolžini okoli 80 m razširi enostransko za maks. 1,35 m. Križišče z Dalmatinovo ulico se preuredi, v nadaljevanju se cesta rekonstruira. Vozišče v dolžini okoli 300 m se razširi na širino 6,00 m z enostranskim hodnikom za pešce širine 1,60 m. Uvoz do objekta Pošte in objekta št. 2 se preuredi z novim priključkom. Priključek povezovalne ceste s križiščem pri Šmihelskem mostu je na koti 177.10 mnv. Uvozi do ostalih obstoječih objektov se niveletno prilagodijo rekonstruirani cesti.

### **Jerebova ulica**

Cesta poteka po parcelni št. 1256 in delu parcel št. 1262, 1259, 1260/1, 1261, 1268, 1260/2, vse k.o. Novo mesto. Cesta se na celotnem odseku dolžine okoli 250 m razširi za maks. 2.30 m. Enostranski hodnik za pešce v širini 1,60 m poteka vzdolž objektov št. 23, 26, 27 in se nadaljuje vzdolž rekonstruirane ceste do priključka na Ulico talcev. Uvoz v garažno hišo Jerebova je na koti 176,20 mnv. Križišče s povezovalno cesto z Rozmanovo ulico je na koti 175,70 mnv, uvoz v garažno hišo Košak je na koti 175,50 mnv. Enosmerni priključek do objekta št. II. je hkrati tudi parterni dostop do objektov št. 25, 26, 27, 28 in uvoz v kletno etažo objekta št. 30.

### **Povezovalna cesta med Rozmanovo ulico in Jerebovo ulico**

Cesta poteka po parcelni št. 1265/1, delu parcele 1260/3 in delu parcele 1260/2, 1265/2 in 1260/1, 1468, 1196, vse k.o. Novo mesto. Cesta se niveletno veže na Rozmanovo ulico in rekonstruirano Jerebovo ulico. Cesta se izvede v dolžini približno 55,00 m, širine 6,00 m in max.vzdolžnega sklona 11%. Cesta ima enostranski hodnik za pešce v širini 1,60 m.

### **Dalmatinova ulica**

Cesta poteka po parcelni št. 1332 in delu parcele 1327, 1333, 1336, k.o. Novo mesto. Cesta se rekonstruira v dolžini okoli 75 m. Širina novega vozišča je 4,50 m z enostranskim hodnikom za pešce širine 1,60m. Priključek se niveletno veže na rekonstruirano cesto Na Loko in na Kapiteljsko ulico.

### **Povezovalna cesta med križiščem pri Šmihelskem mostu in cesto Na Loko**

Cesta poteka preko dela parcel 581/2, 1287, 1288, 1289, 1290, 1291/3, 293, vse k.o. Novo mesto. Niveletno se priključuje na Seidlovo cesto v križišču pri Šmihelskem mostu in na cesto Na Loko, če takšno rešitev poda prvonagrajena natečajna rešitev. Priključek na Seidlovo cesto se izvede s tremi voznimi pasovi v širini 9,00 m.

### **Dostava in intervencija**

Do vseh objektov je zagotovljen dostop in dostava z javnih prometnih površin.

### **Parkirni objekti**

#### Parkirna hiša Novi trg II

Zasnova parkirne hiše je podvržena izboru najboljše rešitve na javnem arhitekturnem natečaju. Izvedba parkirne hiše je sicer predvidena v štirih kletnih etažah, v vsaki naj bo približno 125 parkirnih mest oziroma je skupno (število parkirnih mest v vseh etažah med 400 in 500). Dopusča se možnost povezave z obstoječo parkirno hišo Novi trg. Dovoz v garažno hišo je iz križišča pri Šmihelskem mostu, lahko pa poleg tega še iz ceste Na Loko, če takšno rešitev poda prvonagrajena natečajna rešitev. Lastniška struktura garažne hiše se v skladu s potrebami mesta deli po vertikali, in sicer: dve etaži se uredita kot parkirna klet za potrebe poslovne hiše z obveznim najemom oz odkupom za

poslovno enoto v skladu s potrebami dejavnosti, dve etaži pa se uredita kot parkirna hiša v lasti Mestne občine Novo mesto s parkirnim režimom.

#### Garažna hiša na Jerebovi ulici

Na Jerebovi ulici se predvidi nova garažna hiša za potrebe stanovalcev Jerebova ulica 3, Rozmanova ulica 32 in Rozmanova ulica 32 a. Garažna hiša je umeščena na dvorišče objektov Rozmanove ulice 32 in Jerebove ulice 3. Garažna hiša predvideva 28 parkirnih mest. Uvoz v garažno hišo je z Jerebove ulice.

### **Nivojska parkirišča**

#### Pošta

Za pošto je parterno nivojsko parkirišče s skupaj 20 PM, namenjeno interni uporabi Pošte, dostopno s ceste Na Loko.

#### TPC Novi trg

Na območju TPC Novi trg je urejeno parterno nivojsko parkirišče pod režimom, s skupaj 76 PM.

#### Stavbni otok med Jerebovo ulico in Rozmanovo ulico

Na območju stavbnega otoka je predvidena parterna ureditev parkirišča pod režimom s skupaj okoli 12 PM, dostopna iz na novo zgrajene povezovalne ceste med Rozmanovo ulico in Jerebovo ulico.

#### 14. člen (Pešpovršine)

Pešcem so namenjeni hodniki za pešce, ploščadi in urejene pešpoti. Ob vseh prometnicah so predvideni hodniki za pešce širine 1.60 m ali več, razen ob povezovalni cesti med križiščem Šmihelski most cesta Na Loko, kjer ni predvidenega hodnika za pešce. Peščeve površine so na urbani ploščadi, parterju med Novim trgom in KC Janeza Trdine in v območju rekreacijskega parka Loka. V območju rekreacijskega parka Loka je urejena utrjena pešpot, ki poteka ob Šancah po zemljišču parc. št. 1378 in 1366, k.o. Novo mesto do obrambnega stolpa, kjer je prekinjena. Predvidena je dograditev pešpoti vzdolž mestnega obzidja po zemljišču parc. št. 1365, k.o. Novo mesto, z navezavo na Župančičevo sprehajališče. Vsi glavni dostopi do objektov in pešpoti morajo biti oblikovani in izvedeni v skladu brez arhitekturnih ovir s Pravilnikom o zagotavljanju neoviranega dostopa in uporabe objektov v javni rabi ter večstanovanjskih stavb (Uradni list RS, št. 97/03).

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

#### 15. člen (Vodovodno omrežje)

Na območju Jerebove ulice in Rozmanove ulice je potrebno ob gradbenih posegih varovati obnovljen vodovod LŽ 100 in priključke.

Na območju Dalmatinove ulice je potrebna obnova vodovoda LŽ in tangiranih priključkov, ki poteka vzdolž ceste in je krožno povezan z dvakratnim priključkom na obstoječi vodovodni cevovod.

Na območju priključevanja galerijske povezave na cesto Na Loko je tangirano omrežje vodovoda LŽ 100,200,250 ter interno hidrantno omrežje KC Janeza Trdine.

Omrežje se zgradi s cevmi NL DN 100 mm. Minimalna globina polaganja je 1,00 m zaradi zagotovitve minimalnih vertikalnih odmikov pri križanju z ostalimi komunalnimi napravami. Priključke objektov se izvede preko kontrolnega vodomernega jaška.

Pri projektiranju in izvedbi vodovoda se upošteva Odlok o javnem vodovodu in o oskrbi prebivalstva z vodo v Občini Novo mesto (Uradni list RS, št. 115/00), Tehnični pravilnik o javnem vodovodu (Uradni list RS, št. 115/00) in Odlok o zaščiti vodnih virov na območju Občine Novo mesto (Skupščinski Dolenjski list, št. 13/85 in Uradni list RS, št. 64/95) v Občini Novo mesto in Tehnični pravilnik o javnem vodovodu (Uradni list RS, št. 115/00).

16. člen  
(Odvajanje onesnaženih vod)

**Komunalne odpadne vode**

Na ureditvenem območju je obstoječi mešani sistem kanalizacijskega omrežja s priključevanjem na S – kanal. Za fekalne vode je predvidena dograditev kanalizacije z navezavo preko utočnega jaška na obstoječo kanalizacijo. Objekti se bodo priključevali na omrežje preko ustrezno dimenzioniranih priključkov.

Za gradnjo v FE I., PE I.1., objekt št. I., je že zgrajen podaljšek kanala iz kompleksa Novi trg z izvedenim končnim jaškom na nivoju druge kletne etaže.

Na območjih, kjer je že zgrajena javna kanalizacija ali se gradnja javne kanalizacije načrtuje, je v postopkih izdelave dokumentacije za vse posege v prostor potrebno pridobiti soglasje izvajalca javne službe. Pri gradnji, vzdrževalnih delih, rekonstrukciji ali drugih delih na objektu in površinah ob javni kanalizaciji je potrebno upoštevati potek obstoječega kanala in ga po potrebi zamenjati. Dograjena kanalizacija mora odgovarjati zahtevam Odloka o izvajanju gospodarske javne službe odvajanja in čiščenja odpadnih komunalnih in padavinskih vod v Občini Novo mesto, Odloka o javni kanalizaciji (Uradni list RS, št. 76/00) in Tehničnem pravilniku o javni kanalizaciji (Uradni list RS, št. 76/00).

V javno kanalizacijo je dovoljeno odvajati vode skladno z Uredbo o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih vod iz virov onesnaženja (Uradni list RS, št. 35/96) in Pravilnikom o prvih meritvah in obratovalnem monitoringu odpadnih vod ter pogojih za njegovo izvajanje (Uradni list RS, št. 35/00, 29/00).

**Padavinske vode**

Odvodnjavanje padavinskih voda iz rekonstruiranih in novih cest se odvaja preko peskolovov z utokom pod robnikom v obstoječo oziroma novo meteorno kanalizacijo. Izgradnja meteorne kanalizacije se izvede iz trdih PVC cevi Ø 300 mm ob robu vozišča na strani hodnika za pešce. Odvajanje padavinskih voda z nepozidanih utrjenih površin in parkirišč je potrebno niveletno urediti. Mehansko čiščenje padavinskih vod se izvaja preko peskolovov z usedalniki, ki jih je potrebno redno čistiti. Čiste padavinske vode s strešin se lahko odvajajo v ponikovalnico, če to dovoljuje sestava terena oziroma se zbirajo v kapnicah znotraj gradbene parcele, ki pripada objektu.

Meteorna kanalizacija iz območja Dalmatinove ulice, povezovalne ceste in ceste Na Loko se izliva v reko Krko. Padavinske vode s Seidlove ceste in Rozmanove ulice se priključujejo na obstoječo meteorno kanalizacijo. Padavinske vode s povezovalne ceste Rozmanova ulica – Jerebova ulica in Jerebova ulica se odvajajo nove meteorne kanalizacije, ki se priključuje na obstoječo kanalizacijo mešanega sistema.

17. člen  
(Elektrooskrba in javna razsvetljava)

Za predvidene gradnje znotraj ureditvenega območja je predvidena:

1. v PE I/1 na objektu I. izgradnja nove TP v sklopu objekta. Za priklop nove TP se mora zgraditi nov visokonapetostni priključek s kabelsko kanalizacijo iz obstoječe TP Kulturni center in TP Novi trg, skupna predvidena moč=1300 kW.
2. v FE II. na objektu II. izgradnja nove TP v sklopu objekta; za to je potrebno dograditi energetska kanalizacijo za vzamkanje visokonapetostnega kablovoda, skupna predvidena moč = 900 kW.
3. za objekt št.11, 12, 13 izgradnja novega priključka s cevno kanalizacijo, ki se navezuje na obstoječo TP Metropol,
4. na območju PEI/1, izgradnja četrtega kraka križišča na Šmihelskem mostu in rekonstrukcija Seidlove ceste, prestavitev oziroma zaščita obstoječega visokonapetostnega voda in javne razsvetljave,
5. na območju FE III, na objektu št. 24, izgradnja energetske kanalizacije s tipskimi jaški, ki se priključijo na obstoječo TP Sodišče, skupna predvidena moč = 24 kW.

## **Visokonapetostni razvod**

Kabel VN razvoda (XHP-49-A 3x (1x150/25 mm<sup>2</sup>)) za zankasto napajanje med trafopostajami poteka v kabelski kanalizaciji.

## **Niskonapetostno omrežje**

NN razvod se vodi do posameznih kabelskih omaric v kabelski kanalizaciji skozi kabelske jaške v javnih površinah. Minimalni odmiki od sosednjih komunalnih vodov in naprav je 1.00 m v horizontalnem gabaritu.

## **Elektrokabelska kanalizacija**

Elektrokabelska kanalizacija se izvede s PVC cevmi preseka Ø160. Kanalizacijo se polaga v globino 80 cm. Cevi se pri prehodih pod cestiščem obbetonirajo s pustim betonom. Jaške se projektira na razdaljo 40 m oziroma pri vsaki spremembi smeri trase.

## **Javna razsvetljava**

V območju predvidenih gradenj je že izvedena javna zunanja razsvetljava, ki se podaljša, v razdalji do 30m pa se namestijo svetlobna telesa (svetilke) višine do 5 m, ki ne bodo povzročala svetlobnega onesnaženja. Razvod se izvede s kabli Nyy 5x10 mm<sup>2</sup> do posameznih priključnih sponk v kandelabrih.

## **Zaščitni ukrep**

Zaščita pred posrednim dotikom je izvedena s pretokovno zaščito (taljivimi in avtomatskimi varovalkami). Razvod el. kablov po JUS N.B2.741 je predviden po TN sistemu.

## **Posebni pogoji in merila**

Pred izdelavo projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja za posamezni objekt na območju urejanja je investitor dolžan od Sistemskega operaterja distribucijskega omrežja pridobiti projektne pogoje za predvideno gradnjo.

### 18. člen (TK in KKS omrežje)

Trase obstoječega TK omrežja in telefonske kabelske kanalizacije se ohranijo. V območju FE I., PE I.1. je znotraj natečajnega območja predvidena prestavitev 8-cevne telefonske kabelske kanalizacije s krajevnim kabelskim omrežjem (K-9, K-13, K-15, KKO za KC Janeza Trdine, optični kabel za Visoko šolo za upravljanje in poslovanje, optični kabel za šolski center NM ter optični signal kabel Elektra in kabli CATV.

Načrt zaščite in prestavitev telekomunikacijskega omrežja je potrebno naročiti pri Telekomu Slovenije, Sektor za upravljanje omrežja, Center vzdrževanja TK omrežja, enota Novo mesto.

Pred izdajo gradbenega dovoljenja je potrebno projekt za izvedbo zaščite in prestavitve TK omrežja poslati v pregled in potrditev na Telekom Slovenije, d.d., izdelovalec projektne dokumentacije pa mora upoštevati 35. in 40. člen Zakona o graditvi objektov ZGO-1 (Uradni list RS, št. 43/04) in 75. in 83. člen Zakona o elektronskih komunikacijah ZEKom (Uradni list RS, št. 43/00).

Vse stroške predstavitev TK kablov krije investitor. Prav tako bremenijo investitorja tudi stroški odprave napak, ki bi nastale zaradi del na omenjenem objektu, kakor tudi stroški zaradi izpada prometa, ki bi zaradi tega nastali. Izdelati je potrebno projekte telekomunikacijskih priključkov za novopredvidene objekte na območju ureditvenega načrta Novi trg. Izhodiščne podatke za projektno obdelavo je potrebno pridobiti pri Telekomu Slovenije d.d., Sektor za razvoj in načrtovanje omrežij.

Obstoječe omrežje KKS, ki je v najeti kabelski kanalizaciji Telekoma d.d. se prestavi, hkrati kot TK omrežje (v skladu z načrtom zaščite in prestavitve Telekoma d.d.), ob ustrezni projektni dokumentaciji. Prostoizračno omrežje KKS se ukine, kabelski razvod pa se prestavi v novo izgrajeno cevno KK, ustreznega preseka (ob trasi Telekoma d.d.). Za vse posege rekonstrukcij in morebitnih novogradenj, mora biti izdelana ustrezna projektna dokumentacija, ki jo potrdi UPC Telemach d.o.o..

### 19. člen (Plinovodno omrežje)

Na območju že zgrajenega distribucijskega plinovodnega omrežja je obvezna priključitev stavb, katerih obratovanje toplotnih energetskega naprav presega skupne moči 40kW.

Za gradnjo na območju FE I., PE I./I. je predvidena izgradnja plinovoda v cestnem telesu Seidlove ceste, Rozmanove ulice in intervencijske poti parc. št. 1283/2, k.o. Novo mesto, in navezava na distribucijsko omrežje iz plinovoda, ki poteka od MRP pri ekonomski šoli proti Zavarovalnici Tilia. Nadtlak v distribucijskem plinovodu znaša 1,0 bar.

V območjih, kjer bo prišlo do rekonstrukcije obstoječih objektov, cest, pločnikov ali ostale infrastrukture, je potrebno upoštevati obstoječe stanje distribucijskega plinovoda. Tehnične rešitve in pogoji za gradnjo bodo podani na osnovi projektne dokumentacije. V projektu je potrebno upoštevati minimalne odmike od plinovoda, določene s Pravilnikom o tehničnih pogojih za graditev, obratovanje in vzdrževanje plinovodov z največjim delovnim tlakom do 16 bar (Uradni list RS, št. 26/02).

#### 20. člen (Odstranjevanje odpadkov)

Komunalni odpadki se zbirajo v zabojnikih. Povzročitelji komunalnih odpadkov na prevzemnih mestih razvrščajo komunalne odpadke v skladu s programom, ki ga uvede izvajalec javne službe. Prevzemno mesto komunalnih odpadkov je praviloma na javni površini in se določi za posamezno stavbo ali skupino stavb v postopku izdaje dovoljenja za gradnjo. Za stavbo se šteje vsaka posamična etažna enota v stavbi, če se v njej izvaja dejavnost in se lastnik ali uporabnik etažne enote z izvajalcem javne službe in upraviteljem objekta dogovori, da se komunalni odpadki iz etažne enote prepuščajo izvajalcu javne službe posebej in neodvisno od komunalnih odpadkov, ki nastajajo pri drugih uporabnikih stavbe. Pri načrtovanju je potrebno upoštevati določila Odloka o izvajanju gospodarske javne službe ravnanja s komunalnimi odpadki in gospodarske javne službe odlaganja ostankov komunalnih odpadkov na območju Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 1/02).

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

#### 21. člen (Zaščita pred onesnaženjem zraka)

Uporabo goriva za ogrevanje objektov ne sme obremenjevati zraka z emisijo ogljikovega dioksida preko dovoljenih ravni, določenih z Uredbo o mejnih, opozorilnih in kritičnih emisijskih vrednostih snovi v zraku (Uradni list RS, št. 73/94, 52/02, 41/04).

Med gradnjo je obvezna uporaba gradbene mehanizacije in naprav, ki ustrezajo normam kakovosti, ustrezno nalaganje in čiščenje prevoznih sredstev, ko zapuščajo gradbišče in se vključujejo v promet, čiščenje javnih prometnih površin, prekrivanje deponij, prekrivanje transportnih sredstev v času prevozov sipkega materiala.

#### 22. člen (Hrup)

Območja PE I.1. (Visoka šola za upravljanje in poslovanje), PE I.4 (rekreacijskega parka Loka) in FE II. (območje srednje gostinske šole) so v skladu z Uredbo o hrupu v naravnem in življenjskem okolju (Uradni list RS, št. 45/95, 66/96) v območju, kjer velja II. stopnja varstva pred hrupom, v ostalem območju pa velja III. stopnja varstva pred hrupom, za katere veljajo kritične dnevne in nočne ravni, in sicer:

	nočna raven	dnevna raven
II. območje	45 dBA	55 dBA
III. območje	50 dBA	60 dBA

Pri gradnji je treba uporabljati gradbeno mehanizacijo, ki ustreza normam kakovosti za tovrstno opremo. Delo je dovoljeno opravljati le v dnevnem času (od 6. do 22. ure). Ravni hrupa gradnje ne smejo presežati mejnih vrednosti za vir hrupa.

23. člen  
(Tla)

Pri vseh posegih v prostor je potrebno plodno zemljo odgrniti in deponirati. Plodna zemlja se uporabi za ureditev zelenih površin. S prstjo se ob odgrinjanju, deponiranju in vgrajevanju ravna tako, da se bo ohranila njena količina in rodovitnost in da ne pride do onesnaženja z nevarnimi in škodljivimi snovmi ter do mešanja z manj kakovostno zemljo.

24. člen  
(Elektromagnetno sevanje)

V območju PEI./1 in FE II. je predvidena je postavitve transformatorske postaje, nizkofrekvenčnega vira sevanja, ki ne sme preseči mejne vrednosti, določene z Uredbo o elektromagnetnem sevanju v naravnem in življenjskem okolju (Uradni list RS, št. 70/96).

25. člen  
(Kulturna dediščina)

Na obravnavanem območju so evidentirani ~~štirje (4)~~ kulturni spomeniki in ~~pet (5)~~ enote kulturne dediščine (~~Odlok o razglasitvi naravnih znamenitosti in nepremičnih kulturnih in zgodovinskih spomenikov v Občini Novo mesto – Uradni list RS, št. 38/92~~ Odlok o razglasitvi nepremičnih kulturnih spomenikov lokalnega pomena na območju Mestne občine Novo mesto, Dolenjski uradni list, št. 30/16 in Register kulturne dediščine).

Kulturni spomeniki so:

- Novo mesto – hiša Rozmanova ulica 19 (EŠD 8520)
- ~~Novo mesto – vila Rozmanova ulica 30 (EŠD 8524)~~
- Novo mesto – gostilna Ulica talcev 2 (EŠD 8593)
- Novo mesto – kostanjev drevored ob Rozmanovi ulici (EŠD 14403)
- ~~Novo mesto – mestno jedro - vplivno območje (EŠD 492)~~

Enote kulturne dediščine so:

- Novo mesto – ženska bolnišnica (EŠD 14407)
- Novo mesto – hiša Defranceschijeva ulica 2 (EŠD 14395)
- Novo mesto – hotel Krka (EŠD 14402)
- Novo mesto – spominska plošča Vinku Kristanu (EŠD 15652)
- Novo mesto – spominska plošča stavki tekstilnih delavk (EŠD 15651)
- ~~Vplivno območje enote Novo mesto – Mestno jedro (EŠD 492)~~
- ~~Novo mesto – kulturni center Janeza Trdine (EŠD 30557)~~
- ~~Novo mesto – Šance (EŠD 8761).~~

Za gradnjo objektov, spremembo namembnosti navedenih objektov in vzdrževalna dela na navedenih objektih je potrebno v skladu s 45., 46. in 47. čl. Zakona o varstvu kulturne dediščine (Uradni list RS, št. 7/99) predhodno pridobiti kulturnovarstvene pogoje in kulturnovarstveno soglasje.

Zaradi neposredne bližine arheoloških najdišč ter območja starega pokopališča je pri vseh novih posegih v tla na območju Novega trga potrebno zagotoviti predhodne arheološke raziskave.

26. člen  
(Ohranjanje narave)

Na ureditvenem območju sprememb in dopolnitev ureditvenega načrta Novi trg v Novem mestu se nahajajo:

- oblikovana naravna vrednota zavarovano območje Kettejevega drevoreda,
- naravna vrednota državnega pomena reka Krka,
- ekološko pomembno območje reke Krke,
- posebno varstveno območje reke Krke.

Pri načrtovanju posegov v prostor se upoštevajo usmeritve, izhodišča in pogoji za varstvo naravne vrednote, zavarovanega območja, ekološko pomembnega območja in posebnega varstvenega območja ter ohranjanje biotske raznovrstnosti, navedene v strokovnem gradivu Naravovarstvene smernice za izdelavo sprememb in dopolnitev ureditvenega načrta Novi trg, ki so priloga tega odloka in se hranijo na sedežu Mestne občine Novo mesto.

V območju reke Krke se obstoječa pešpot ob reki Krki (Župančičevo sprehajališče) ohranja v obstoječi širini in peščeni izvedbi. Brežina Krke se ohranja v avtentičnem stanju. Za stabilizacijo brežine se uporablja naravne materiale les ali kamen. Ob Krki se ohranja drevesna in grmovna zarast, ki utrjuje brežino. Predvidena je postavitve čolnarn ob izteku ceste Na Loko in ob objektu Župančičevo sprehajališče 2. Na območju posebnega varstvenega območja reke Krke naj se vzdržuje naravna dinamika vodotoka, izvajajo naj se le gospodarske ali druge intervencije, ki ohranjajo značilnost habitata.

27. člen  
(Varstvo krajinskih značilnosti)

Južno pobočje kapiteljskega hriba v FE I., PE I./4, mora ohraniti značaj odprte mestne zelene površine. Predvidena je kultura teh površin v parkovne namene, za potrebe rekreacijskega parka Loka in izgradnjo potrebne komunalne infrastrukture.

28. člen  
(Upravljanje z vodami)

Vsi objekti s pripadajočo komunalno, prometno in zunanjo ureditvijo, vključno z morebitno ograjo, morajo biti skladno s 14. in 37. členom ZV-1 odmaknjeni od meje vodnega zemljišča, to je od zgornjega roba brežine vodotoka 15 m. Na vodnem in priobalnem zemljišču so v skladu s 84. členom Zakona o vodah prepovedane vse dejavnosti in posegi v prostor, ki bi lahko ogrozili stabilnost vodnih in priobalnih, zmanjševali varnost pred škodljivim delovanjem voda in ovirali normalen pretok vode.

Vse odpadne vode morajo biti obvezno priključene na javni kanalizacijski sistem, če le-ta obstaja.

Projektne rešitve odvajanja in čiščenja padavinskih in komunalnih vod mora biti usklajena s Pravilnikom o odvajanju in čiščenju komunalne odpadne in padavinske vode (Uradni list RS, št. 105/02, 59/04), Uredbo o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo (RS, št. 47/05) ter Uredbo o emisiji snovi pri odvajanju odpadnih vod iz komunalnih čistilnih naprav (Uradni list RS, št. 35/96, 90/98, 31/01, 62/01).

Padavinske vode iz obravnavanega območja je treba priključiti na javno kanalizacijo.

Projektne rešitve odvajanja in čiščenja padavinskih odpadnih voda z javnih cest je usklajena z Uredbo o emisiji snovi pri odvajanju padavinske vode z javnih cest (Uradni list RS, št. 47/05) in Uredbo o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo (Uradni list RS, št. 47/05).

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

29. člen  
(Požarna varnost)

Oskrba za gašenje z vodo je zagotovljena preko obstoječega hidrantnega omrežja z nadzemnimi in podzemnimi hidranti. Poleg zahtevanih požarnovarstvenih odnikov med stavbami je potrebno zagotoviti potrebne površine za gasilce ob zgradbah (SIST DIN 14090, julij 1999), dostopne poti za gasilce, dovozne poti za gasilska vozila, postavitvene površine in delovne površine za gasilska vozila, ki zagotavljajo neoviran in varen dostop (intervencijske poti) za gašenje in reševanje v stavbi.

Stavbe morajo biti projektirane in grajene tako, da so glede na zasnovo, lokacijo, namembnost in velikost stavbe ob požaru zagotovljene naprave in oprema za gašenje začetnih požarov, ki jih lahko uporabijo vsi uporabniki, usposobljeni uporabniki in gasilci.

30. člen  
(Potres)

Pri načrtovanju in gradnji novih objektov je potrebno upoštevati določila Odredbe o dimenzioniranju in izvedbi gradbenih objektov v potresnih območjih (Uradni list SRS, št. 18/63) za območje seizmične intenzitete VII. stopnje lestvice Mercalli-Cancan-Seiberg in Pravilnika o tehničnih normativih za graditev objektov visoke gradnje na seizmičnih območjih (Uradni list SFRJ, št. 31/1981, dopolnjen Uradni list SFRJ, št. 49/82, 29/83, 21/88, 52/90).

## X. NAČRT PARCELACIJE

### 31. člen

(Gradbena parcela)

Načrt parcelacije je razviden iz Načrta gradbenih parcel s tehničnimi elementi za zakoličbo, list št. 8. Mejne točke parcel so opredeljene po Gauss-Krugerjevem koordinatnem sistemu. Velikosti in oblika gradbenih parcel je prilagojena lastniški in parcelni strukturi zemljišč, s tem da je mogoča nemotena raba sosednjih zemljišč.

Na območju FE I, PE I.1 so pri določitvi gradbene parcele parkirne hiše in pripadajočih dostopnih poti dovoljena odstopanja na osnovi izbrane prvonagrajene rešitve.

### 32. člen

(Parcelacija)

Ureditveno območje povzema obstoječo parcelacijo, s tem da imajo parcele enako pravno stanje na zemljiški knjigi, razen na območju:

- gradnje novega in razširitve obstoječega cestnega omrežja,
- FE I., PE I./1., natečajno območje I, kjer bo velikost in oblika novih gradbenih parcel določena z načrtom gradbenih parcel, ki bo sestavni del projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja, izdelanega na podlagi izbrane natečajne rešitve,
- FE II., natečajno območje II., kjer bo velikost in oblika novih gradbenih parcel določena z načrtom gradbenih parcel, ki bo sestavni del projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja, izdelanega na podlagi izbrane natečajne rešitve,
- FE III., območju stavbnega otoka med Jerebovo ulico in Rozmanovo ulico na objektih št. 19, 20, 21, 22, 23, 24.

## XI. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE TER DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE UREDITVENEGA NAČRTA

### 33. člen

(Odstranitve objektov)

Na ureditvenem območju so predvidene odstranitve obstoječih objektov:

zap. št.	FE	objekti	parc. št. (vse k.o. Novo mesto)
1.	I/PE I.1.	objekt Novi trg 6	1282
2.	I/PE I.4.	objekt št. 4	1322
3.	I./PE I.3.	objekt št. 13	1338
4.	II.	objekt št. 26	1259
5.	II.	Objekt št. 27	1260/1
6.	II.	objekt št. II	1188

### 34. člen

V okviru izvedbe posegov v FE list, PE I.1. je na območju javnega natečaja pred predvideno pozidavo večnamenskega objekta potrebno izvesti povezovalno cesto med križiščem pri Šmihelskem mostu in cesto Na Loko. Uvoz do objekta Pošte in KC Janeza Trdine se uredi v zaključni fazi.

V okviru izvedbe posegov v FE II. in FE III. je potrebno predhodno izvesti povezovalno cesto med Rozmanovo ulico in Jerebovo ulico ter rekonstrukcijo Jerebove ulice s priključkom do območja II. in objektov št. 25, 26, 27, 28, 29, 30. Vzdrževalna dela na ostalih objektih se izvajata smiselno v zaključenih celotah.

Na območju FE III. je predvidena sočasna izgradnja garažne kleti pod objektom št. 24 in atrijem stavbnega otoka med Rozmanovo ulico in Jerebovo ulico z uvozom iz Jerebove ulice. V atriju stavbnega otoka je predvidena ureditev 12 parternih parkirnih mest z dostopom iz povezovalne ceste med Rozmanovo ulico in Jerebovo ulico za potrebe stanovalcev objektov št. 20, 21, 22, 23.

### 35. člen (Tolerance)

Odstopanja od tehničnih rešitev (komunalna, energetska in prometna infrastruktura ter omrežje zvez), določenih s tem načrtom, so dopustna, če se v nadaljnjem podrobnejšem proučevanju okoljevarstvenih, hidroloških, geoloških, vodnogospodarskih, lastniških in drugih razmer ugotovi, da so z oblikovalskega, gradbenotehničnega ali okoljevarstvenega vidika možne boljše tehnične rešitve, ki pa ne smejo povečevati negativnega vpliva načrtovanega posega na sosednje objekte in parcele, videza obravnavanega območja, bivalnih in delovnih pogojev in ne smejo povečati negativnih vplivov na okolje.

Pri vseh večjih odstopanjih morajo biti nove rešitve usklajene s pogoji, ki so jih nosilci urejanja prostora podali k spremembam in dopolnitvam ureditvenega načrta Novi trg v Novem mestu. V primeru odstopanj od pogojev je treba ponovno pridobiti mnenje pristojnih nosilcev urejanja prostora. Odstopanja ne smejo biti v nasprotju z javnimi interesi.

Odstopanja pri novogradnjah so dovoljena v skladu z določili 9. člena.

## XII. OBVEZNOSTI INVESTITORJEV IN IZVAJALCEV

### 36. člen

1. Urejanje območja je potrebno vršiti z geomehanskim nadzorom in s kontrolo kvalitete vgrajevanja materialov.

2. Za gradnjo objekta je potrebno v skladu s 1. točko 58. člena ZGO-1, (Uradni list Republike Slovenije, št. 110/02) izdelati posebni del projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja, ki obsega:

- zazidalno situacijo iz načrta sprememb in dopolnitev ureditvenega načrta Novi trg v Novem mestu, ki prikazuje gradbeno parcelo, lego objekta na zemljišču, njegovo velikost, namembnost, oblikovanje in odmike od sosednjih parcel ter komunalne priključke, kadar so predvideni,
- mnenja, ki so jih pristojni projektni soglasodajalci dali k spremembam in dopolnitvam ureditvenega načrta Novi trg v Novem mestu, z opisom, kako se jih je pri izdelavi upoštevalo,
- v skladu s 3. točko 58. člena Zakona o graditvi objektov (ZGO-1, Uradni list RS, št. 110/02, 97/03, 47/04) ustrezne načrte.

3. Z rednimi vzdrževalnimi deli in investicijskimi vzdrževalnimi deli se lahko začne brez gradbenega dovoljenja in brez pridobitve lokacijske informacije. Če naj bi se investicijska vzdrževalna dela izvajala na objektu, ki je varovan v skladu s predpisi o varstvu kulturne dediščine, ali na zunanjsčini objekta, ki meji na javno površino, je potrebno pred začetkom takšnih del pridobiti lokacijsko informacijo, iz katere izhaja, da takšna dela niso v nasprotju z izvedbenim prostorskim aktom. Z vzdrževalnimi deli v javno korist se lahko začne brez gradbenega dovoljenja in brez pridobitve lokacijske informacije.

4. Enostavni objekt je lahko grajen brez gradbenega dovoljenja, če ima investitor za zemljišče, na katerem naj bi se takšen objekt zgradil, lastninsko ali kakšno drugo stvarno oziroma obligacijsko pravico, ki mu omogoča gradnjo na takšnem zemljišču in če so pri takšnem objektu glede na vrsto, v katero je v skladu s tem pravilnikom uvrščen, izpolnjeni naslednji pogoji:

- da so njegova velikost in način gradnje ter rabe v skladu z določbami Pravilnika o vrstah zahtevnih, manj zahtevnih in enostavnih objektov, o pogojih za gradnjo enostavnih objektov brez gradbenega dovoljenja in o vrstah del, ki so v zvezi z objekti in pripadajočimi zemljišči (Uradni list RS, št. 114/03, 130/04),
- da so pri njegovi gradnji izpolnjene zahteve, ki jih glede načina gradnje in odmika od sosednjih zemljišč določa 20. člen Pravilnika o vrstah zahtevnih, manj zahtevnih in enostavnih objektov, o pogojih za gradnjo enostavnih objektov brez gradbenega dovoljenja in o vrstah del, ki so v zvezi z objekti in pripadajočimi zemljišči (Uradni list RS, št. 114/03, 130/04),
- da so pri njegovi gradnji izpolnjeni lokacijski pogoji, ki jih glede oblikovanja in postavitve objektov določa izvedbeni prostorski akt.

5. Če se nameravajo izvajati dela, ki so v zvezi z objekti in pripadajočimi zemljišči, za katera ni potrebno gradbeno dovoljenje za lastne potrebe, na objektu, ki je varovan na podlagi predpisov, ki urejajo kulturno dediščino, je potrebno pred začetkom del pridobiti kulturnovarstvene pogoje. Če se namerava izvesti dela za lastne potrebe, dela v zvezi z urejanjem javnih površin in dela v javno korist na območju, ki je varovano na podlagi predpisov, ki urejajo ohranjanje narave, je treba takšna dela izvesti v skladu s pravili ravnanja, ki jih določa akt o varovanju takšnega območja. Če se namerava izvesti dela za lastne potrebe, dela v zvezi z urejanjem javnih površin in dela v javno korist na objektu oziroma zemljišču, ki leži v varovalnem pasu ali na varovanem območju, je treba pred začetkom teh del pridobiti soglasje pristojnega organa oziroma službe.

6. Investitor gradnje večnamenskega objekta in garažne hiše Novi trg II v enoti PE I.1 (natečajno območje Novi trg 6) mora financirati javni arhitekturni natečaj za celotno območje FE I/PE I.1, ki je predpisan za to enoto.

7. Financiranje gradnje komunalne, energetske ter prometne infrastrukture, vključno z rekonstrukcijo Seidlove ceste med križiščema Šmihelski most – Rozmanova cesta in izgradnjo četrtega kraka križišča, izgradnjo povezovalne ceste med križiščem pri Šmihelske mostu in cesto Na Loko ter ureditev platoja-urbane ploščadi nad garažno hišo Novi trg II mora biti dogovorjeno med MONM in investitorjem po izvedenem javnem arhitekturnem natečaju za natečajno območje Novi trg 6 s posebno oziroma urbanistično pogodbo.

#### 37. člen

Razpisovalec oziroma investitor arhitekturnega natečaja za območje PE I.1 mora v natečajno komisijo za izbor rešitve vključiti strokovnega in odgovornega predstavnika občine, ki ga imenuje župan in v skladu s Pravilnikom o natečajih za izbiro strokovno najprimernejših rešitev prostorskih ureditev in objektov, (Uradni list RS, št. 108/04) izpeljati javni odprt arhitekturni projektni natečaj za izbiro strokovno najprimernejše rešitve prostorske ureditve tega območja.

Pred pričetkom arhitekturnega natečaja mora razpisovalec oziroma investitor natečaja pripraviti razpisno dokumentacijo. Razpisovalec oziroma investitor je dolžan v pripravo natečajne dokumentacije vključiti strokovno in odgovorno osebo s strani MO Novo mesto, ki jo imenuje župan. Projektno nalogo za izvedbo natečaja na predlog investitorja in občinske uprave potrdi župan. Investitor mora na podlagi izbrane natečajne rešitve izdelati projektno dokumentacijo, ki bo podlaga za pridobitev gradbenega dovoljenja za izgradnjo in ureditev celotnega natečajnega območja Novi trg 6.

### XIII. KONČNE DOLOČBE

#### 38. člen

Z dnem veljavnosti tega odloka preneha veljati Odlok o ureditvenem načrtu Novi trg v Novem mestu, objavljen v Uradnem listu RS, št. 50/94, in obvezna razlaga odloka, objavljena v Uradnem listu RS, št. 44/04.

#### 39. člen

Inšpekcijsko nadzorstvo nad izvajanjem sprememb in dopolnitev ureditvenega načrta Novi trg v Novem mestu opravlja Ministrstvo za okolje in prostor, Inšpektorat za okolje in prostor, Enota Novo mesto.

#### 40. člen

Odlok o spremembah in dopolnitvah ureditvenega načrta Novi trg v Novem mestu je stalno na vpogled na sedežu Mestne občine Novo mesto.

#### 41. člen

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

Šifra: 007-18/2006-1904  
Novo mesto, dne 13. julija 2006

Župan  
Mestne občine Novo mesto  
mag. Boštjan Kovačič l.r.

**Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o ureditvenem načrtu Novi trg v Novem mestu (Dolenjski uradni list, št. ....) vsebuje naslednje končne določbe:**

## **V. KONČNE DOLOČBE**

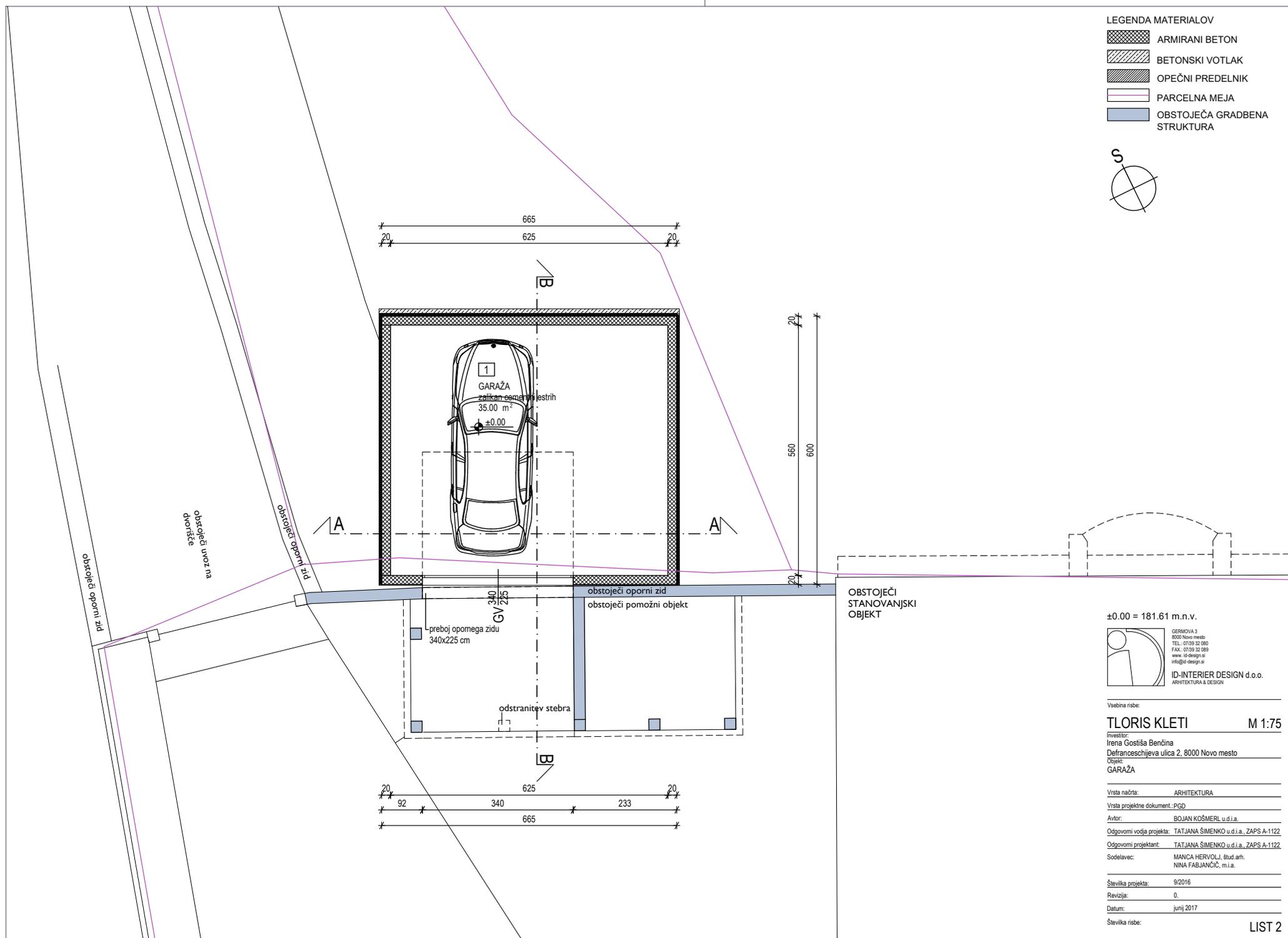
### **8. člen**

- (1) Inšpekcijsko nadzorstvo nad izvajanjem tega odloka opravljajo ministrstvo, pristojno za prostor in druge inšpekcijske službe.
- (2) SD UN Novi trg-2 se hrani v analogni in digitalni obliki in je na vpogled na sedežu Mestne občine Novo mesto in Upravne enote Novo mesto.
- (3) Ta odlok začne veljati osmi dan po objavi v Dolenjskem uradnem listu.

Številka: 35006-4/2016  
Novo mesto, dne .....

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

- LEGENDA MATERIALOV**
-  ARMIRANI BETON
  -  BETONSKI VOTLAK
  -  OPEČNI PREDELNIK
  -  PARCELNA MEJA
  -  OBSTOJEČA GRADBENA STRUKTURA



OBSTOJEČI STANOVANJSKI OBJEKT

±0.00 = 181.61 m.n.v.



GERMOVA 3  
8000 Novo mesto  
TEL: 07159 32 080  
FAX: 07159 32 089  
www.id-design.si  
info@id-design.si

**ID-INTERIER DESIGN d.o.o.**  
ARHITEKTURA & DESIGN

Vsebinska risba:

**TLORIS KLETI** M 1:75

Investitor:  
Irena Gostiša Benčina  
Defranceschijeva ulica 2, 8000 Novo mesto

Objekt:  
GARAŽA

Vrsta načrta: ARHITEKTURA

Vrsta projektno dokument: PGD

Avtor: BOJAN KOŠMERL u.d.i.a.

Odgovorni vodja projekta: TATJANA ŠIMENKO u.d.i.a., ZAPS A-1122

Odgovorni projektant: TATJANA ŠIMENKO u.d.i.a., ZAPS A-1122

Sodelavec: MANCA HERVOLJ, štud.arh.  
NINA FABJANČIČ, m.i.a.

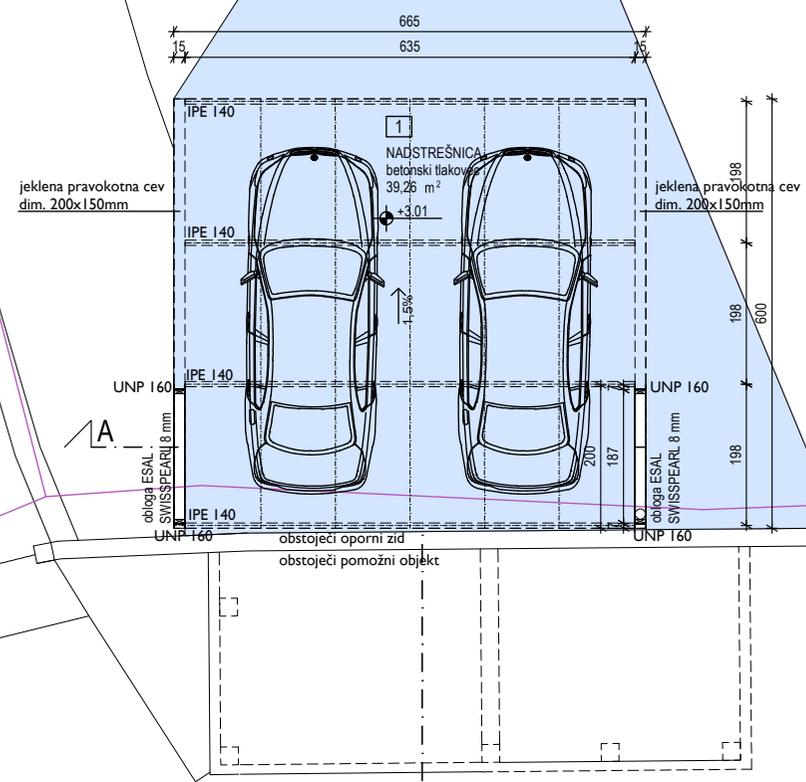
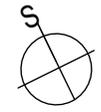
Številka projekta: 9/2016

Revizija: 0.

Datum: junij 2017

Številka risbe:

- LEGENDA MATERIALOV
-  ARMIRANI BETON
  -  BETONSKI VOTLAK
  -  OPEČNI PREDELNIK
  -  PARCELNA MEJA
  -  OBSTOJEČA GRADBENA STRUKTURA
  -  BETONSKI TLAKOVEC



184.79  
 OBSTOJEČI STANOVANJSKI OBJEKT

±0.00 = 181.61 m.n.v.



GERMOVA 3  
 8000 Novo mesto  
 TEL: 07159 32 080  
 FAX: 07159 32 089  
 www: id-design.si  
 info@id-design.si  
 ID-INTERIER DESIGN d.o.o.  
 ARHITEKTURA & DESIGN

Vsebinska risba:

**TLORIS PRITLIČJA-NADSTREŠNICA** M 1:75

Investitor:  
 Irena Gostiša Benčina  
 Defranceschijeva ulica 2, 8000 Novo mesto

Objekt:  
 GARAŽA

Vrsta načrta: ARHITEKTURA

Vrsta projektno dokument.: PGD

Avtor: BOJAN KOŠMERL u.d.i.a.

Odgovorni vodja projekta: TATJANA ŠIMENKO u.d.i.a., ZAPS A-1122

Odgovorni projektant: TATJANA ŠIMENKO u.d.i.a., ZAPS A-1122

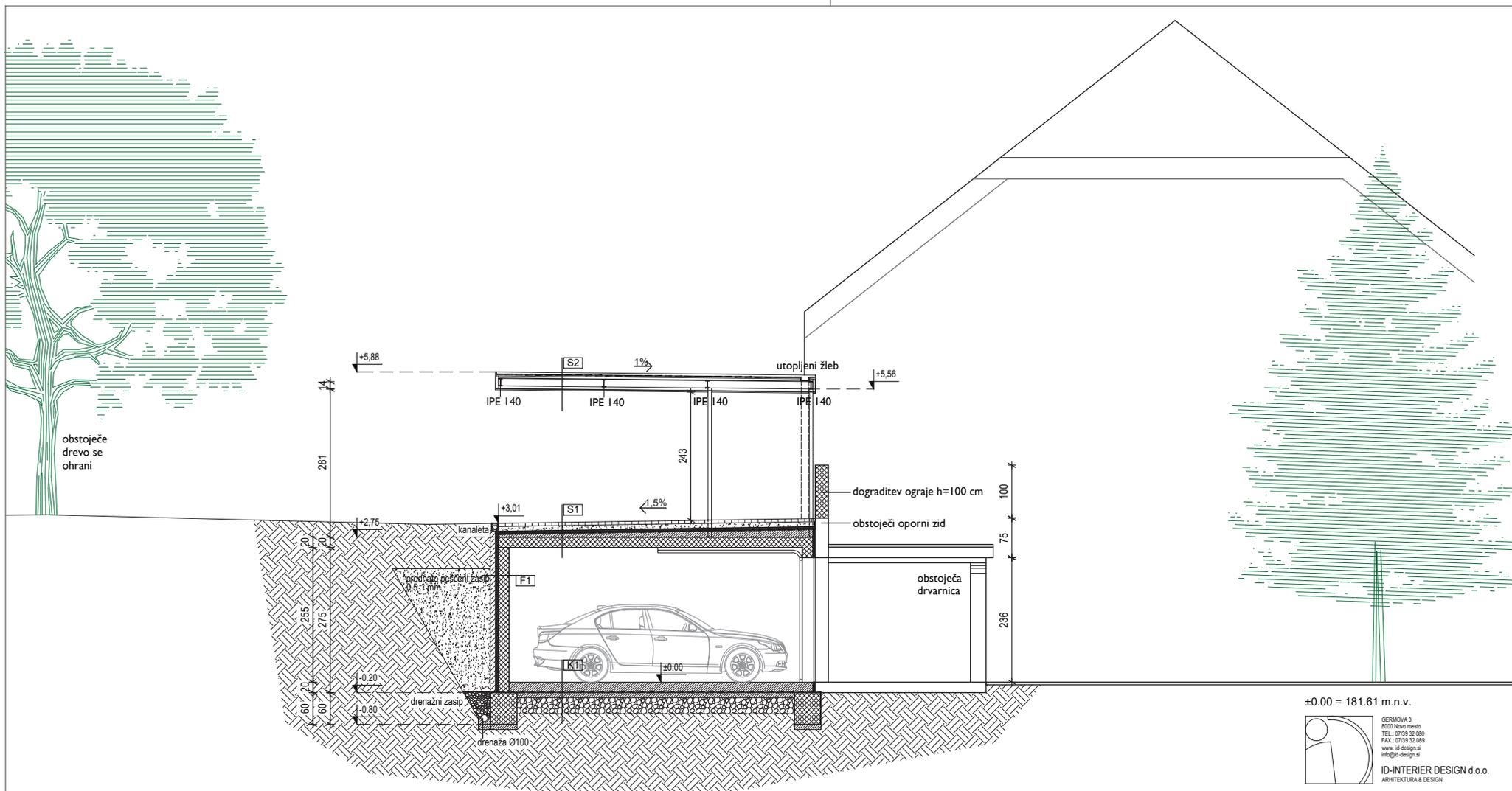
Sodelavec: MANCA HERVOLJ, štud. arh.  
 NINA FABJANČIČ, m.i.a.

Številka projekta: 9/2016

Revizija: 0.

Datum: junij 2017

Številka risbe:



±0.00 = 181.61 m.n.v.



GERMOVA 3  
8000 Novo mesto  
TEL: 07038 32 080  
FAX: 07038 32 089  
www: id-design.si  
info@id-design.si  
ID-INTERIER DESIGN d.o.o.  
ARHITEKTURA & DESIGN

Vsebinska risba:

<b>K1</b>		
AB PLOŠČA	19.0 cm	
HI	1.0 cm	
PODLOŽNI BETON	10.0 cm	
UTRJEJENO GRAMOZNO NASUTJE	30.0 cm	
<b>S1</b>		
TLAKOVCI	6.0 cm	
PESEK	11.0 cm	
XPS	5.0 cm	
HI - BITUMENSKI TRAK		
PODLOŽNI BETON	5.0 cm	
AB PLOŠČA	20 cm	
<b>S2</b>		
HI (npr. Protan)	1.6 mm	
FILC		
OSB/3	2.2 cm	
KOVINSKA PODKONSTR. 5/5 cm	5.0 cm	
NOSILEC IPE 140	14.0 cm	
PODKONSTRUKCIJA STROPNE OBLOGE	5 cm	
OBLOGA ESAL SWISS PEARL	8 mm	

## PREREZ B-B M 1:75

Investitor:  
Irena Gostiša Benčina  
Defranceschijeva ulica 2, 8000 Novo mesto  
Objekt:  
GARAŽA

Vrsta načrta: ARHITEKTURA

Vrsta projektno dokument: PGD

Avtor: BOJAN KOŠMERL u.d.i.a.

Odgovorni vodja projekta: TATJANA ŠIMENKO u.d.i.a., ZAPS A-1122

Odgovorni projektant: TATJANA ŠIMENKO u.d.i.a., ZAPS A-1122

Sodelavec: MANCA HERVOLJ, štud. arh.  
NINA FABJANCIC, m.i.a.

Številka projekta: 9/2016

Revizija: 0.

Datum: junij 2017

Številka risbe: