

1 RAZLOGI ZA PRIPRAVO SDZN

Za območje, ki je z Odlokom o Občinskem prostorskem načrtu Mestne Občine Murska Sobota (Uradni list RS, št. 54/16, 67/16 in 30/25; v nadaljevanju tudi SD OPN - 1) opredeljeno kot enota urejanja prostora EUP SO 34 s pretežno podrobnejšo namensko rabo CU – osrednja območja centralnih dejavnosti in v manjši meri ZP – parki in PC – površine cest, je bil leta 1989 sprejet Zazidalni načrt za območje med Štefana Kovača, Kocljevo, Cankarjevo, Kopitarjevo in Prežihovo ulico v Murski Soboti – blokovski kompleks (Uradne objave, št. 25/89), v letu 2005 in 2006 pa njegove spremembe. S spremembami 2006 je bilo sprejeto uradno prečiščeno besedilo Odloka o sprejetju zazidalnega načrta za območje med Štefana Kovača, Kocljevo, Cankarjevo, Kopitarjevo in Prežihovo ulico v Murski Soboti – blokovski kompleks (Uradni list RS, št. 57/06; v nadaljevanju: ZN).

Zasebni pobudnik želi na južnem delu ZN, severno od Cankarjeve ulice na zemljiščih s parc. št. 962, 963, 959, 960, 964, 966, 965, 967, vse k.o. Murska Sobota, umestiti večstanovanjsko stavbo. Ker predlagana rešitev odstopa od določil veljavnega ZN, je potrebno na tem delu ZN spremeniti z opredelitvijo novih rešitev in prostorskih izvedbenih pogojev za gradnjo ter pristopiti k spremembam in dopolnitvam Zazidalnega načrta za območje med Štefana Kovača, Kocljevo, Cankarjevo, Kopitarjevo in Prežihovo ulico v Murski Soboti – blokovski kompleks (v nadaljevanju tudi SDZN). Rešitve, ki so predmet pobude so bile preverjene z zazidalnim preizkusom: IDZ – preveritev možne pozidave Blok Murska Sobota, št. 20/25, LUX-A arhitekturni biro d.o.o., Maribor, avgust 2025.

SDZN se izdelajo za določitev novih prostorskih izvedbenih pogojev za gradnjo večstanovanjske stavbe, ureditve javnih parkovnih in parkirnih površin in spremembo prometnih rešitev ter poteka infrastrukture na tem območju. V SDZN se lahko vključi tudi druge potrebne spremembe zaradi prilagoditve oziroma spremembe predpisov o urejanju prostora in graditvi v času od njegove uveljavitve ter zahtev nosilcev urejanja prostora kot tudi druge spremembe in dopolnitve, če se bo za to pokazala potreba do faze dopolnjenega osnutka.

S SDUN ZKNM-5 se spreminjata tekstualni in grafični del.

2 POSTOPEK PRIPRAVE SPREMEMB IN DOPOLNITEV PROSTORSKEGA AKTA

Na podlagi 129. člena **Zakona o urejanju prostora** (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24, 75/25 in 14/26 – ZUreP-3) se SDZN vodijo po postopku, ki je določen za pripravo in sprejem občinskega podrobnega prostorskega načrta (OPPN). Postopek sprememb in dopolnitev tako obsega izdelavo **pobude z obrazložitvijo** (november 2025) ter gradiv posameznih faz: **osnutek** (februar 2026), **dopolnjen osnutek**, **predlog**, **usklajen predlog** in sprejet dokument skladno s prostorsko zakonodajo ter na podlagi Sklepa o začetku priprave (Uradni list RS, št. 8/26 z dne 6. 2. 2026).

Ministrstvo za naravne vire in prostor je prostorskemu aktu dodelilo **identifikacijsko številko 7026**.

3 OBRAZLOŽITEV NAČRTOVANIH UREDITEV

3.1 Območje urejanja

Območje SDZN, v velikosti okoli 5855 m², zajema zemljišča s parc. št.: 962, 963, 959, 960, 964, 966, 965, 967, vse k.o. Murska Sobota in se nahaja severno od Cankarjeve ulice, v neposredni bližini križišča Cankarjeve in Slomškove ulice. Na zahodu je območje omejeno s Staro ulico, na vzhodu z Mojstrsko ulico, severi rob pa definira obstoječa večstanovanjska pozidava.

Območje SDZN še ni pozidano (skladno z določili veljavnega ZN) in kot tako ni popolnoma izkoriščeno. Na območju se nahajata dve individualni stanovanjski hiši, infrastrukturni objekt – TP, javne zelene parkovne površine ob Cankarjevi ulici ter zelene ureditve ob obstoječih stavbah in vrtički. V območje

3.2 Opis načrtovanih ureditev

Na območju je predvidena gradnja večstanovanjskega objekta, pri čemer se za potrebe novogradnje ruši objekt na zahodni strani, dvostanovanjska stavba na vzhodni strani, pa se ohranja. Dostop do večstanovanjskega objekta je predviden s Stare ulice, dostop do obstoječe stanovanjske hiše pa se ohranja po obstoječem dovozu z Mojstrske ulice. Na jugovzhodnem delu območja se na nepozidanih zelenih površinah načrtuje ureditev javnih parkirnih površin in zelenih parkovnih površin. Potek prometnic, Cankarjeve in Slomškove ulice, se ohranja po izvedenem / obstoječem stanju. Načrtovana rešitev upošteva obstoječe parcelno stanje in predstavlja izhodišče za opredelitev gradbenih parcel.



Umestitev načrtovane rešitve v prostor, vir: IDZ, Lux-A, avgust 2025

Predlagana rešitev zasleduje koncept umestitve enega večstanovanjskega objekta z višinskim gabaritom K+P+6+T (terasa). Takšna etažna struktura ne odstopa od objektov v neposredni okolici, hkrati pa je glede na lego ob pomembni mestni prometnici kot prostorski poudarek ob križišču, utemeljena. Predviden

tlorisni gabarit dimenzij 21×25 m sledi tipologiji obstoječih večstanovanjskih objektov v obravnavanem območju. Streha je oblikovana kot ravna streha, kar odraža sodoben arhitekturni izraz in dopolnjuje obstoječe tipologije streh v naselju, kjer se poleg simetričnih dvokapnic pojavljajo tudi ravne strehe. Zamikanje terasne etaže v notranjost dodatno pripomore k optičnemu znižanju višine objekta, saj ta na ravni očesa pešca ne deluje dominantno.

Programska zasnova vključuje 43 stanovanjskih enot različnih velikosti, od enosobnih do večjih trisobnih in štirisobnih stanovanj, vključno s prostornim terasnim stanovanjem v najvišji etaži. Vsaka enota je zasnovana z lastnimi zunanjimi površinami v obliki lož ali strešnih teras, kar bistveno prispeva k bivalnemu standardu. Parkiranje je predvideno pretežno v vkopani kletni etaži, dodatno pa se del parkirnih mest zagotavlja na zunanjih površinah, na severni strani objekta. Kletna etaža presega horizontalni gabarit nadzemnega dela objekta.

Poseben vidik zasnove predstavlja orientacija objekta, ki sledi poteku Cankarjeve ulice na južni strani ter s prostorsko situacijo v neposredni bližini križišča s Slomškovo ulico. Umešča se vzporedno s Staro ulico ob smiselnem upoštevanju orientacije obstoječih objektov na lokaciji in v njegovi neposredni bližini. Predvidena orientacija je glede na izhodišča v prostoru smiselna, saj sledi logiki obstoječih urbanističnih ureditev in hkrati poudarja mestno vpadnico.



Načrtovana rešitev večstanovanjske stavbe, tloris in prerez, vir: IDZ, Lux-A, avgust 2025

3.3 Vplivi in povezave

Spremembe ne rušijo konceptualne zasnove tangiranega območja SDZN kot tudi ne celotnega območja ZN. Novogradnja s spremljajočimi ureditvami (parkirne površine, zelenice, dostopi) ter javne prometne in parkovne ureditve, ki so predmet sprememb, so ob upoštevanju obstoječega stanja in prostorskih danosti predvidene na način, ki bo zagotavljal čimbolj optimalno izkoriščenost območja za bivanje in druženje.

Območje je dobro prometno dostopno, z lokacije je omogočen peš dostop do vseh potrebnih vsakodnevnih storitev. Zagotovljena je opremljenost z oskrbnimi in storitvenimi dejavnostmi, športnimi

objekti ter rekreacijskimi in zelenimi površinami. S predmetnimi ureditvami bo zagotovljenega več novega prostora pri čemer bodo izboljšani pogoji za bivanje.

Ker se lokacija nahaja ob pomembnejših prometnih vpadnicah (Cankarjeva in Slomškova ulica), je posebna pozornost posvečena oblikovanju stavbe in njeni arhitekturni prepoznavnosti na način, da se uravnovesi sodobna tehnološka in oblikovna izhodišča z obstoječimi vrednotami širšega območja. Ohranja se različnosti in posebnosti odprtega in grajenega prostora tako, da se upošteva topografija, originalnost, celovitost prepoznavnosti in kontinuitete prostora. Zazidanost gradbene parcele ne presega dopustnega FZ, ki je največ do 0,6 ter omogoča zadostno velikost zelenih površin - najmanj 0,2.

Umestitev večstanovanjskega objekta zagotavlja takšne odmike od sosednjih parcel, ki zagotavljajo požarno varnost, ustrezne sanitarno-higienske pogoje (osončenje, prevetritev ipd.) ter ustrezno površino za normalno vzdrževanje posameznega objekta. Odmiki objekta od sosednjih parcel so minimalno 4 m. Odmik kletne etaže in dovozne rampe od sosednjih parcel je lahko 0,5 m, s soglasjem lastnika sosednje parcele pa tudi manjši, pri čemer morajo biti zagotovljeni ustrezni odmiki od komunalnih vodov in zasaditev ter stabilnost sosednjih objektov in zemljišč.

3.4 Priključevanje na GJI

Objekt se priključuje na vodovod, kanalizacijo, elektroenergetsko omrežje, telekomunikacijsko omrežje in plin po pogojih pristojnih upravljavcev. Minimalni odmiki od sosednjih komunalnih vodov in naprav ter križanja in morebitne prestativte vodov se izvedejo skladno s tehničnimi predpisi in normativi.

Za napajanje in priključevanje območja na elektroenergetsko omrežje se upoštevajo rešitve podane v Strokovnih podlagah za ureditev EE omrežja na območju OPPN / SDZN blokovski kompleks v Murski Soboti, št. 24/26-MS-SP, ki jih je izdelal Elektro Maribor d.d. v februarju 2026 (v nadaljevanju: strokovne podlage).

3.5 Drugi pogoji

Kulturna dediščina

Območje obdelave posega na območje kulturne dediščine Murska Sobota – Mestno jedro, spomenik (EID 1-06774) in Murska Sobota – Arheološko najdišče Mestno jedro, arheološko najdišče (EID 30895). Zaradi degradacije območja bo predlagana ukinitve varovanja v okviru urbanističnega spomenika Murska Sobota – Mestno jedro (EID 1-06774).

Na delu, kjer obravnavano območje posega na registrirano arheološko najdišče (EID 30895), bo potrebno opraviti predhodne arheološke raziskave. V fazi izdelave projektne dokumentacije, pred izdajo mnenja na projektne rešitve, bo potrebno izvesti vzorčenje / testne sonde. Na podlagi rezultatov terenskega ogleda bodo podane konkretne usmeritve.

Varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami

- Za zagotavljanje varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami se upoštevajo določbe predpisov o varstvu pred naravnimi in drugimi nesrečami, o mehanski odpornosti in stabilnosti objektov ter

drugi predpisi, ki urejajo varstvo pred požarom, potresi, poplavami, vremenskimi pojavi, nesrečami v prometu, ekološkimi nesrečami ipd. V sklopu teh rešitev se zagotavlja tudi varen prometni režim in nemotena komunalno-energetska oskrba objektov ter se preprečuje onesnaževanje okolja, ob morebitnih nezgodah pa se izvedejo ustrezni ukrepi ali posredovanje pristojnih služb.

- Intervencijske in evakuacijske poti so zagotovljene oz. se zagotovijo po prometnicah, pešpoteh, parkiriščih in manipulativnih površinah. Tako so zagotovljeni pogoji za varen umik ljudi, živali ali premoženja.
- Na območju urejanja in okolici ni dejavnosti, ki bi povzročila možnost razlitja nevarnih snovi.
- Na območju urejanja niso potrebni ukrepi s področja obrambe.
- Objekti morajo biti projektirani, grajeni in vzdrževani tako, da njihova nosilna konstrukcija ob požaru ohrani potrebno nosilnost v časovnem obdobju, ki je določeno za posamezno skupino objektov. Za posamezne predvidene objekte je treba v sklopu projektne dokumentacije po potrebi (glede na dejavnost in kapaciteto v objektu) izdelati oceno požarne ogroženosti. Odmiki med objekti oziroma požarna ločitev objektov mora ustrezati požarnovarstvenim predpisom, s čimer bodo zagotovljeni pogoji za omejevanje širjenja ognja ob požaru. Za omejitev hitrega širjenja požara po objektu morajo biti uporabljeni ustrezni gradbeni materiali oziroma proizvodi. Ob požaru morajo biti zagotovljeni vsi ukrepi za varen umik ljudi, živali in premoženja oziroma zadostno število evakuacijskih poti in izhodov za varno in hitro zapustitev objekta, omejeno mora biti ogrožanje uporabnikov sosednjih objektov in posameznikov. Sončne elektrarne in druge naprave, ki proizvajajo električno energijo iz obnovljivih virov energije, se lahko v skladu s predpisi o energetske infrastrukturi montira ali vgradi na objekte po predhodni strokovni presoji, s katero se dokaže, da se zaradi take energetske naprave požarna varnost objekta ne bo zmanjšala.
- Načrtovani objekti in ureditve morajo biti projektirani za 0,1 g projektnega pospeška tal, ki velja na tem območju za trda tla. Pri projektiranju, gradnji in vzdrževanju objektov se upošteva tudi določila predpisov glede mehanske odpornosti in stabilnosti objektov ter določila ostalih predpisov in standardov glede varstva pred potresom. Na ureditvenih območjih mest in drugih naselij z več kot 10.000 prebivalci je v vseh novih objektih obvezna ojačitev prve plošče, zaklonišča osnovne zaščite pa se gradijo v objektih, skladno z določili predpisov o varstvu pred naravnimi in drugimi nesrečami.

Varnost zračnega prometa:

Območje obdelave se nahaja v območju omejene in nadzorovane rabe letališča Murska Sobota, zato je pri pripravi projektne dokumentacije za objekte, ki utegnejo s svojo višino vplivati na varnost zračnega prometa, potrebno skladno z zakonodajo s področja letalstva, pridobiti pogoje in soglasje pristojne Agencije za civilno letalstvo in ministrstva pristojnega za obrambo. Celotno območje gradnje se nahaja pod konično ravnino ovir letališča, ki je nad koto 229 m n.m.v., kar predstavlja ključno omejitev pri določanju višine in lege načrtovanih objektov.

4 UPOŠTEVANJE TEMELJNIH PRAVIL PROSTORSKEGA NAČRTOVANJA IN SKLADNOST Z NADREJENIMI PROSTORSKIMI AKTI TER DRUGIMI DOKUMENTI

V nadaljevanju je z obrazložitvijo skladnosti povzeta bistvena vsebina prostorskih ureditev, upoštevajoč predmet in namen sprememb, obseg predvidenih ureditev in namensko rabo:

4.1 Skladnost s Resolucijo o Strategiji prostorskega razvoja Slovenije 2050

POMEN IN UPORABA IZRAZOV

(9) Mešana raba prostora je urbanistični ukrep umeščanja različnih komplementarnih dejavnosti znotraj zaključene prostorske enote – stanovanjskih, poslovnih, storitvenih, javnih (na primer izobraževalnih ali socialnih) in drugih (na primer čistilnica ali lekarna) dejavnosti. Tako dosegamo boljšo funkcionalno povezanost med lokacijo bivanja, dela in pogostimi vsakodnevnimi storitvami. S tem se zagotavlja vitalnost in privlačnost prostorske enote, krepi lokalno gospodarstvo, izboljšuje pogoje za trajnostno mobilnost, zmanjšuje potrebe po dnevnih delovnih migracijah in krepi družbeno povezanost.

(13) Participativno prostorsko načrtovanje je proces sodelovanja med pripravljavci prostorskih aktov in deležniki na območju, ki ga prostorski akt obravnava. Zajema medsebojno obveščanje, prepoznavanje problematike, vključevanje lokalnega znanja v prostorske rešitve in ukrepe ter krepitev kompetenc za sodelovanje pri načrtovanju prostorskega razvoja.

(14) Prostorska identiteta je zavedanje o vrednotah prostora. Oblikujejo jo prepoznavne naravne, krajinske in grajene strukture, ki so rezultat medsebojnega delovanja geografskih, kulturnozgodovinskih, družbenih, gospodarskih in drugih dejavnikov razvoja. Pri načrtovanju prostorskega razvoja jih upoštevamo kot danost za ohranjanje kakovostnih struktur in za novo, kakovostno oblikovanje in urejanje prostora.

(30) Trajnostna mobilnost je premikanje na trajnostni način, kar vključuje hojo, kolesarjenje, uporabo javnega prevoza in druge oblike mobilnosti (na primer souporaba avtomobila ali deljenje prevoza), ki manj obremenjujejo okolje in s katerimi se zagotavlja učinkovita in enakopravna prometna dostopnost za vse. Poudarek je na omejevanju osebnega motornega prometa in porabe energije, zmanjševanju ogljičnega odtisa in onesnaževanja ter spodbujanju trajnostnih potovalnih načinov z uporabo obnovljivih virov energije.

3. CILJI PROSTORSKEGA RAZVOJA SLOVENIJE

3.1 C1 – VZPOSTAVITI USTREZNE RAZMERE ZA PREHOD V PODNEBNO NEVTRALNO DRUŽBO

(3) Na celotnem območju Slovenije, na urbanih, gorskih, obmejnih in obalnih območjih, se z enakomerno in preudarno razporeditvijo središč v policentričnem urbanem sistemu ter z njihovo učinkovito in okoljsko sprejemljivo povezanostjo zagotavlja primeren dostop prebivalcev in gospodarstva v gravitacijskih območjih do storitev s področja zdravstva, izobraževanja, sociale, uprave, kulture ter osnovne oskrbe. ... Krepi se prenova slabše izkoriščenih delov naselij oziroma razvrednotenih območij, s čimer se zmanjšuje pritisk na nova stavbna zemljišča in prispeva k doseganju ničelne neto letne rasti pozidanih zemljišč po letu 2050.

4.2 POLICENTRIČNI URBANI SISTEM

4.2.1 SREDIŠČA V POLICENTRIČNEM URBANEM SISTEMU

(4) Središča druge ravni so tista urbana naselja, ki imajo vsaj 15.000 prebivalcev, hkrati pa tudi zmogljivosti za razvoj storitev splošnega in splošnega gospodarskega pomena, za razvoj večmodalnih prometnih vozlišč, mestnega in primestnega javnega potniškega prometa ter pomembno prispevajo pri

oskrbi prebivalcev v podeželskih gravitacijskih zaledjih. Merila za središče druge ravni dosegajo Celje, Kranj, Novo mesto, Nova Gorica, Murska Sobota, Ptuj, Slovenj Gradec in Velenje.

5. STRATEŠKE USMERITVE PROSTORSKEGA RAZVOJA

5.1 SPLOŠNE USMERITVE

5.1.1 UREJANJE IN RAZVOJ NASELIJ

(7) Dviguje se kakovost življenja v naseljih – z izboljšanjem dostopnosti storitev splošnega in splošnega gospodarskega pomena, dostopnosti stanovanj in delovnih mest z načini trajnostne mobilnosti ter z zmanjševanjem potreb po mobilnosti (z izboljševanjem možnosti dela na domu in spodbujanjem združljive mešane rabe prostora); z zniževanjem stroškov življenja v mestih, zlasti z izboljšano stanovanjsko dostopnostjo, energetske učinkovite prenove in v primeru novogradenj energetske varčnimi objekti (skoraj ničenergijske hiše), kaskadno rabo energije na ravni stavb ali naselij, uporabo sistemov za ponovno rabo virov – na primer vode; z izboljševanjem možnosti za petminutno pešdostopnostjo zelenih površin, območij za šport in rekreacijo na prostem; z zmanjševanjem ravni hrupa v naseljih – na primer s spodbujanjem uporabe manj hrupnih prevoznih sredstev in z ukrepi za zmanjševanje emisij hrupa iz industrijskih virov; z zmanjševanjem nočne osvetljenosti, zlasti ob cestah zunaj strnjениh delov naselij ali v neposredni bližini stanovanjskih objektov, ...

(8) Ohranjata se prepoznavna regionalna in lokalna prostorska identiteta. Ohranjanje naselbinske in krajinske prepoznavnosti določajo podrobnejša pravila urejanja prostora. Lokalne skupnosti opredelijo prepoznavne značilnosti naselij in krajine ter jih upoštevajo pri pripravi prostorskih aktov in odlokov o izgledu naselij in krajine ter pri usmeritvah za nove prostorske ureditve.

(15) Načrtno se razvija učinkovita energetska oskrba – na širših mestnih območjih in v naseljih z večjo gostoto poselitve se prednostno načrtujejo sistemi za daljinsko ogrevanje in hlajenje stavb z obnovljivimi oziroma sintetičnimi in drugimi nizkoogljivimi plini s ciljem zmanjšati stroške ter izboljšati kakovost zraka v naseljih.

5.1.2 STANOVANJSKA OSKRBA

(1) V središčih policentričnega urbanega sistema se zagotavlja zadostno število stanovanj in površin za stanovanjsko gradnjo – prednostno se zagotavljajo s prenovo razvrednotenih območij ali prenovo obstoječih stanovanjskih območij nizke gostote.

(2) Preprečujejo se socialna segregacija, gentrifikacija in getoizacija – na stanovanjskih območjih se zagotavljajo različni tipi stanovanj, ki omogočajo mešano socialno in starostno sestavo stanovalcev. Pri načrtovanju, prenovi in gradnji stanovanjskih območij se upoštevajo načela kakovostnega in varnega bivalnega okolja, ki se zagotavlja s primerno gostoto zazidave, arhitekturnim oblikovanjem celotnega stanovanjskega območja in posameznih stavb ter s primerno površino, dostopnostjo in zasnovo javnih odprtih in zelenih površin.

(3) Razvija se kakovostna stanovanjska zazidava – načrtujejo in razvijajo se oblike stanovanjske zazidave, ureditve in medsebojne razmestitve objektov, ki spodbujajo socialne stike med prebivalci ter zagotavljajo primerno večjo gostoto zazidave, hkrati pa zagotavljajo tudi dovolj odprte javne grajene in zelene površine. V stanovanjskem območju se omogoča pešdostopnost vseh potrebnih vsakodnevnih storitev. V obstoječe urbano tkivo se posega na podlagi celovite strokovne presoje.

(5) Dobra dostopnost od stanovanjskih območij do območij z družbeno infrastrukturo in zaposlitvenih območij se zagotavlja s trajnostno mobilnostjo ter spodbujanjem mešane rabe prostora.

5.2 URBANI RAZVOJ

5.2.2 SREDIŠČA DRUGE RAVNI

(6) Murska Sobota skupaj z urbanimi središči Lendava, Gornja Radgona in Ljutomer tvori funkcionalno povezano pomursko širše mestno območje. Murska Sobota se pospešeno razvija kot oskrbno in storitveno središče ter kot pomembno prometno vozlišče Pomurske razvojne regije. Krepi se vloga Murske Sobote kot zaposlitvenega središča in spodbuja razvoj dejavnosti, povezanih z zmogljivostmi širšega agrarnega zaledja.

Utemeljitev skladnosti:

Rešitve SDZN so skladne z ReSPR50. Murska Sobota spada v središče druge ravni, ki se pospešeno razvija kot oskrbno in storitveno središče ter kot pomembno prometno vozlišče Pomurske razvojne regije. Krepi se tudi vloga Murske Sobote kot zaposlitvenega središča.

S SDZN se krepi prenova slabše izkoriščenega dela naselja, s čimer se zmanjšuje pritisk na nova stavbna zemljišča. Z umestitvijo večstanovanjske stavbe v center naselja se dviguje kakovost življenja, saj dobro dostopno do družbene infrastrukture, gospodarskih storitev in zaposlitvenih območij tako peš kot tudi z javnim prometom. Lokacija omogoča tudi petminutno pešdostopnost do zelenih površin, območij za šport in rekreacijo na prostem.

S SDZN se načrtuje stavba, ki ohranja lokalno prostorsko identiteto, saj upošteva pravila obstoječega prostora in veljavnega prostorskega akta. Z načrtovano gradnjo se razvija kakovostna stanovanjska zazidava, ki zagotavlja nova stanovanja - različne tipe stanovanj, ki omogočajo mešano socialno in starostno sestavo stanovalcev. Gre za varno bivalno okolje, ki se zagotavlja s primerno gostoto zazidave, arhitekturnim oblikovanjem celotnega stanovanjskega območja in posameznih stavb ter s primerno površino, dostopnostjo in zasnovo javnih odprtih in zelenih površin. Območje kamor se umešča večstanovanjska stavba je primerno opremljeno s storitvami splošnega in splošnega gospodarskega pomena in z družbeno infrastrukturo. Na območju SDZN je načrtovan sistemi za daljinsko ogrevanje in hlajenje stavb z obnovljivimi oziroma sintetičnimi in drugimi nizkoogljivi plini s ciljem zmanjšati stroške ter izboljšati kakovost zraka v naseljih.

4.2 Skladnost z Zakonom o urejanju prostora - ZUreP-3

Pri pripravi SDZN so bile upoštevane usmeritve temeljnih pravil urejanja prostora, še posebej glede:

21. člena (racionalna raba prostora)

Upoštevanje: DA; Načrtovana gradnja večstanovanjske stavbe upošteva, z OPN opredeljeno s pretežno podrobnejšo namensko rabo CU – osrednja območja centralnih dejavnosti, kjer je dopustno tudi bivanje, in na območju zagotavlja racionalno izrabo prostora saj zapolnjuje nepozidan del naselja, ki je z veljavnim ZN opredeljen za gradnjo blokovskega kompleksa. Z boljšim izkoristkom obstoječega prostora se varuje merilo in podoba prostora. Območje je dostopno z obstoječih prometnic (javnih površin). Racionalno rabo in s tem ustrezno razmerje med grajenim in zelenim prostorom, zagotavlja tudi upoštevanje določil glede izrabe prostora; FZ (0,38 / dopustno do 0,6), FI (2,00 / dopustno do 3,5 za območja urbanih središč), FZP (0,22 pri čemer se na sosednji parceli nahaja javna parkovna površina).

22. člena (prepoznavnost naselij in krajine)

Upoštevanje: DA; Načrtovana zazidava se prilagaja obstoječi tipologiji in morfologiji območja, reliefnim in drugim naravnim značilnostmi prostora ter smerem gospodarske javne infrastrukture in ne izstopa iz prostorskih zakonitostih obstoječe pozidave naselja, kot tudi ne iz krajinske slike. Z gradnjo

večstanovanjske stavbe se smiselno dopolnjuje grajena struktura obstoječih večstanovanjskih objektov. Z zagotavljanjem in oblikovanjem zelenih površin znotraj gradbenih parcel se ohranja razmerje med pozidanim in nepozidanim prostorom.

23. člena (urejanje prostora na območjih z omejitvami)

Upoštevanje: DA; Območje urejanja ne sodi v območje poplav in visoke podtalnice, ter zato dodatni ukrepi za zagotovitev varstva s tega področja pri gradnji stavb in ostalih ureditev niso potrebni. Posega v erozijsko območje, kjer veljajo običajni zaščitni ukrepi. Na območju SDZN se nahaja območje kulturne dediščine, zato se pri načrtovanju območja upoštevajo konkretne smernice pristojnega nosilca urejanja prostora. Območje SDZN se nahaja izven območij ohranjanja in varovanja narave.

27. člena (notranji razvoj naselij)

Upoštevanje: DA; Načrtovana zazidava se nahaja na območju stavbnih zemljišč širšega centra Murske Sobotе ob ključni mestni vpadnici (Cankarjevi ulici). Gre za mešano območje stanovanj in centralnih dejavnosti, ki se ureja z Zazidalnim načrtom za območje med Štefana Kovača, Kocljevo, Cankarjevo, Kopitarjevo in Prežihovo ulico in še ni v celoti pozidano. Načrtovane rešitve bodo ob upoštevanju obstoječega stanja ter konceptualnih arhitekturnih in urbanističnih usmeritve veljavnega akta prispevale, da bo predmetna lokacija dobila končen izgled ter da bo optimalno izkoriščena.

30. člena (zagotavljanje zadostnih javnih površin v naselju)

Upoštevanje: DA; Predmetna lokacija (območje SDZN) se nahaja v centru naselja Murska Sobota in predstavlja manjši del območja urejanja z zazidalnim načrtom. ZN ureja mešano območje stanovanj in centralnih dejavnosti, vključno z zelenimi površinami. S SDZN pa se načrtuje gradnja večstanovanjskega objekta, javne parkovne površine in javne parkirne površine. Posamezni stanovanjski sklopi blokovske in individualne pozidave so med seboj kontinuirano povezani z obstoječimi javnimi prometnicami in pešpotmi, ki omogočajo vsem stanovalcem dobro dostopnost (z vozilom in peš) do javnih zelenih in športno-rekreacijskih območij, ter do območij prometne, oskrbne in družbene infrastrukture (zdravstvo, šolstvo,...), ki se nahajajo v neposredni bližini.

34. člena (načrtovanje gospodarske javne infrastrukture)

Upoštevanje: DA; Območje SDZN se nahaja na poseljenem območju, ki je v celoti opremljeno z GJI. Za potrebe priključevanja načrtovane večstanovanjske stavbe bo potrebno izvesti le predstavitev vodov.

39. člena (merila za določanje gradbenih parcel stavb)

Upoštevanje: DA; Na območju je, na podlagi lastništva in izhodišč iz veljavnih prostorskih aktov, že določena parcelacija. Gradbene parcele bodo opredeljene po obstoječi parcelni strukturi. Gradbena parcela bo določena na način, da bo omogočala funkcioniranje stavbe in ostalih ureditev, ustrezno število parkirnih mest ter zahteve s področja varnosti pred požarom. Vsaka gradbena parcela bo imela zagotovljen dostop z javne prometnice ter možnost priključevanja na GJI.

4.3 Utemeljitev skladnosti s Prostorskim redom Slovenije

V skladu z določili PRS so upoštevana pravila za načrtovanje SDZN. V nadaljevanju so opredeljena tista temeljna pravila, ki so za predvideno ureditev relevantna, in sicer:

23. člen (načrtovanje poselitve)

Upoštevanje: DA; Načrtovane ureditve predmetnih SDZN se prilagajajo naravnim in antropogenim danostim v prostoru (terenskim razmeram, morfologiji obstoječe pozidave, obstoječim prometnicam, obstoječi parcelni strukturi itn.). Območje bo s kakovostno in aktualno vsebino – večstanovanjska gradnja in javne zelene ter parkirne površine ob mestni vpadnici dodalo k razpoznavnosti širšega območja kot tudi konkretne lokacije. Ureditveno območje poseže na še neizkoriščeno stavbno zemljišče in s tem se zaokrožuje obstoječa pozidava znotraj obstoječih meja poselitvenih območij. Območje je komunalno opremljeno ter dobro dostopno. Nahaja se tik ob lokalni cesti in je dostopno z javnih poti preko obstoječih priključkov. Je dobro dostopno tudi peš in s kolesom, saj se nahaja v centru naselja, v neposredni bližini avtobusnega postajališča. V neposredni bližini je prisotna potrebna družbena infrastruktura, objekti za kulturo, izobraževanje, storitev itn. Območje se nahaja v območju kulturne dediščine, kjer se upoštevajo usmeritve pristojnega zavoda.

26. člen (notranji razvoj poselitvenih območij)

Upoštevanje: DA; Območje SDZN predstavlja funkcionalno zaokroženo enoto manjšega južnega dela zazidalnega načrta. Meja območja poteka po morfološko in funkcionalno zaokroženem območju upoštevajoč mejo zazidalnega načrta na jugu, naravno mejo, parcelno strukturo,... Ureditve območja ohranjajo uravnoteženo razmerje med grajenimi in zelenimi površinami; upošteva se dopustna stopnja izkoriščenosti zemljišča za gradnjo, ohranjanja in razvija se kakovostna urbanistična zasnova in vzorec na podlagi idejne zasnove ter posledično opredeljenih površin za gradnjo in podanih urbanistično-arhitekturnih pogojev za gradnjo.

27. člen (prenova naselij ali delov naselij)

Upoštevanje: DA; Za območje naselja Murska Sobota je bil izdelan Urbanistični načrt Senovo, v sklopu katerega so med ostalim opredeljena območja prenove kot območja novogradenj ter opredeljena arhitekturno-urbanistična določila. Načrtovane rešitve SDZN predstavljajo celovite rešitve, ki ne rušijo koncepta veljavnega Zazidalnega načrta, in z novimi rešitvami pripomorejo k dodani vrednosti.

28. člena (nezadostno izkoriščena zemljišča)

Upoštevanje: DA; Z umeščanjem načrtovanih ureditev se upoštevajo splošna merila za notranji razvoj poselitvenega prostora, ob upoštevanju obstoječe morfologije in tipologije naselja.

32. člen (načrtovanje območij stanovanj) – mešano območje

Upoštevanje: DA; S SDZN se načrtuje del zazidalnega načrta z mešano rabo, kjer se predvideva gradnja večstanovanjskega stanovanjskih površin oz. mešanih vsebin. Na območju so poleg bivanja dopustne tudi poslovne in storitvene dejavnosti v pritličju večstanovanjske stavbe, ki niso moteče za bivanje. Vsebina območja, zasnova objekta in zunanjih ureditev (parkovne in parkirne površine), vse to vzpodbuja socialne stike. Na območju ZN so izvedene pešpoti, ki omogočajo peš dostopnost. Dejavnosti, ki se dopuščajo znotraj območja v okviru bivanja s svojim delovanjem ne povzročajo hrupa, onesnaženja zraka, voda, svetlobnega in drugega onesnaževanja, ki presega predpisane standarde kakovosti okolja. Ob večstanovanjskem objektu so površine namenjene parkiranju stanovalcev, obiskovalcev, zaposlenih. V okviru parkirnih mest se delež nameni parkiriščem za gibalno ovirane osebe in kolesa.

34. člen (načrtovanje območij stanovanj) – mešano območje

Upoštevanje: DA; Sklano s podrobnejšo namensko rabo po OPN (s pretežno podrobnejšo namensko rabo CU – osrednja območja centralnih dejavnosti in v manjši meri ZP – parki in PC – površine cest) ter določili veljavnega ZN se na lokaciji SDZN načrtuje večstanovanjska pozidava. Morebitne mirne dejavnosti poslovne / storitvene) ne bodo moteče za bivanje.

39. člen (načrtovanje gospodarske javne infrastrukture):

Upoštevanje: DA; Območje je opremljeno z vso potrebno infrastrukturo, ki zagotavlja racionalno rabo prostora. Območje SDZN se bo priključilo na obstoječi sistem GJL. Obstoječo infrastrukturo se glede na zasnovo območja po potrebi prestavi in dogradi, in sicer po pogojih upravljavcev posamezne infrastrukture.

42. člen (načrtovanje prometne infrastrukture):

Upoštevanje: DA; Območje SDZN se priključi na obstoječe prometnice. Dostop bo omogočen preko obstoječih in novih priključkov z javnih cest po usmeritvah in pogojih upravljavcev. Znotraj območja ZN so že urejene peš in kolesarske poti.

50. člen (načrtovanje infrastrukture elektronskih komunikacij):

Upoštevanje: DA; Z umeščanjem novogradenj se upošteva potek obstoječe infrastrukture elektronskih komunikacij kot tudi pogoji in usmeritve upravljavca.

87 – 94. člen (načrtovanje grajene strukture)

Upoštevanje: DA; Načrtovanje večstanovanjskega objekta smiselno upošteva določila veljavnega ZN in posledično tudi določila OPN MOMS ter sledi usmeritve PRS glede tipologije zazidave, višine objektov, stopnje izkoriščenosti zemljišč, velikosti in oblikovanja objektov, velikosti gradbenih parcel ter namena, funkcionalne zasnove, lege objektov in orientacije fasad. Lega načrtovanega objekta je opredeljena v grafičnih prikazih. Z ustrezno orientacijo ter ob upoštevanju predpisanih odmakov objektov od prometnega omrežja, od meja sosednjih zemljišč in objektov, rešitev zagotavlja kakovost bivanja na območju SDZN in neposredni okolici okolici. Velikost gradbene parcele zagotavlja predpisano stopnjo izkoriščenosti gradbene parcele ($FZ = 0,38$ / dopustno do $0,6$; $FI = 2,00$ / dopustno do $3,5$ za območja urbanih središč; $FZP = 0,22$ pri čemer se na sosednji parceli nahaja javna parkovna površina) zagotavlja vse pogoje za normalno uporabo in vzdrževanje objektov, dostop in ustrezno število parkirnih mest, primerne zunanje površine, svetlobno-tehnične, požarnovarnostne in druge zahteve, ustrezno priključevanje na komunalno infrastrukturo.

95. člen (načrtovanje zelenih površin)

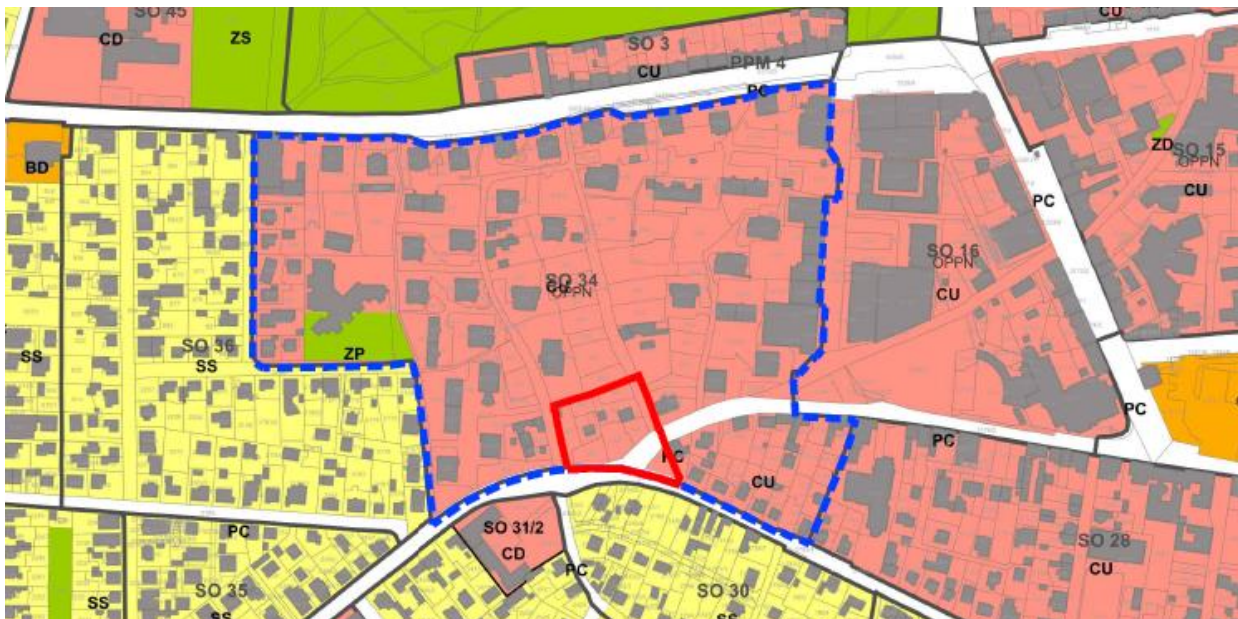
Upoštevanje: DA; Z določili SDZN so zagotovljene zelene površine ob večstanovanjski stavbi in sicer v površini najmanj 20% gradbene parcele. Ob Cankarjevi ulici se uredijo tudi javne parkovne površine kamor se umestijo igrala za otroke in ostala urbana oprema.

97. člen (načrtovanje površin za mirujoči promet)

Upoštevanje: DA; Znotraj SDZN se po določenih veljavnega ZN zagotovi 1 PM na stanovanje. PM se zagotovijo v kletni etaži kot tudi na terenu, pri čemer se na terenu zagotovi zadostno število PM za invalide in obiskovalce. V primeru dejavnosti v pritličju večstanovanjskega objekta se zagotovijo tudi PM za zaposlene in obiskovalce. V kolikor na GP ni možno zadostiti potrebnemu številu PM, se le-ta lahko zagotovijo na javnih površinah v neposredni bližini.

4.4 Skladnost z Občinskim prostorskim načrtom MOMS

Za območje, ki je z Odlokom o Občinskem prostorskem načrtu Mestne Občine Murska Sobota (Uradni list RS, št. 54/16, 67/16 in 30/25; v nadaljevanju tudi SD OPN - 1) opredeljeno kot enota urejanja prostora EUP SO 34 s pretežno podrobnejšo namensko rabo CU – osrednja območja centralnih dejavnosti in v manjši meri ZP – parki in PC – površine cest, je bil leta 1989 sprejet Zazidalni načrt za območje med Štefana Kovača, Kocljevo, Cankarjevo, Kopitarjevo in Prežihovo ulico v Murski Soboti – blokovski kompleks (Uradne objave, št. 25/89), v letu 2005 in 2006 pa njegove spremembe. S spremembami 2006 je bilo sprejeto uradno prečiščeno besedilo Odloka o sprejetju zazidalnega načrta za območje med Štefana Kovača, Kocljevo, Cankarjevo, Kopitarjevo in Prežihovo ulico v Murski Soboti – blokovski kompleks (Uradni list RS, št. 57/06; v nadaljevanju: ZN).



Izsek iz OPN s prikazom območja ZN in SDZN

4.4.1 Strateški del

Načrtovane prostorske ureditve SDZN sledijo strateškim usmeritvam OPN:

- s cilji prostorskega razvoja občine, 8. člen: Z načrtovanim večstanovanjskim objektom in ostalimi ureditvami v sklopu SDZN se zagotavlja kvaliteto bivalno okolje, ki je že opremljeno z ustrezno in racionalno infrastrukturo in razvito z mrežo gospodarskih in storitvenih dejavnosti ter dostopnostjo do družbene infrastrukture;
- s prednostnimi območji za razvoj poselitve in dejavnosti, 10. člen: z načrtovanimi ureditvami v sklopu SDZN se poselitev usmerja znotraj naselja, kar zgošča poselitev in zapolnjuje nezadostno izkoriščeno zemljišče v mestu Murska Sobota;
- z območjem urbanističnega načrta, 14. člen: SDZN se nahajajo znotraj območja UN in upoštevajo usmeritve, ki so podlaga za celovito načrtovanje urbanih središč.
- s prometno infrastrukturo, 15. člen: Območje Mestne občine Murska Sobota se nahaja v vplivnem območju letališča Murska Sobota (v k.o. Rakičan), preko območja občine potekajo tudi zračne poti. Pri načrtovanju posegov v sklopu SDZN se upoštevajo omejitve, ki jih je opredelilo Ministrstvo za infrastrukturo – za področje letalstva. Omejitev višine načrtovanega objekta je 229 m n.m.v..

- z usmeritvami za razvoj naselij, 21. člen: S SDZN je razvoj naselja usmerjen v notranji razvoj, to je zapolnitev nezadostno izkoriščenih območij stanovanjske gradnje v mestu Murska Sobota. Glede na to, da zavzemajo pretežni del območja mesta, se notranji razvoj usmeri v zgostitev obstoječe gradbene strukture in povečanje etažnosti, s čimer se doseže boljši izkoristek stavbnih zemljišč.
- z usmeritvami za urbanistično oblikovanje naselij, 23. člen: Območje SDZN se nahaja v širšem urbanem centru, ki je namenjeno stanovanjem in centralnim dejavnostim. SDZN upošteva usmeritve za urbanistično oblikovanje v mestu Murska Sobota – z načrtovano ureditvijo se ohranja značilna zazidava območja, zagotovljene so zelene površine ob objektu in javne odprte zelene površine, ki so povezane v zeleni sistem mesta. V sklopu objekta in na terenu je zagotovljeno ustrezno število parkirnih mest.
- z usmeritvami na območju za zaščito in reševanje, 28. člen: Pri projektiranju načrtovanega večstanovanjskega objekta se upošteva, da je območje občine v območju VII. stopnje potresne varnosti po MCS lestvici oziroma v območju z najnižjim pospeškom tal, ki znaša 0,100 [g]. Objekt bo načrtovan in izveden z ojačano prvo ploščo.
- z usmeritvami za določitev prostorskih izvedbenih pogojev v mestu Murska Sobota, 31. člen: Na območje SDZN se večstanovanjski objekt umešča ob upoštevanju obstoječih struktur v prostoru - obstoječe ceste, obstoječi bližnji objekti. Odprte površine na območju SDZN so namenjene zelenim ureditvam in parkirnim mestom, ki se jih čim bolj ozeleni.
- S konceptom prostorskega razvoja mesta Murska Sobota, 34. člen: Razvojne potrebe mesta Murska Sobota izhajajo iz njegove vloge in funkcije v širšem prostoru. S SDZN se načrtuje večstanovanjski objekt s spremljajočimi zelenimi in parkirnimi površinami – s tem se zagotavlja ugodne bivalne pogoje. Območje je ustrezno in racionalno infrastrukturno opremljeno in povezano z mrežo gospodarskih in storitvenih dejavnosti ter dostopno do družbene infrastrukture.

4.4.2 Izvedbeni del

35. člen (enote urejanja prostora) določa, da je območje Blokovega kompleksa opredeljeno kot enota urejanja prostora EUP SO 34, s pretežno podrobnejšo namensko rabo CU – osrednja območja centralnih dejavnosti in v manjši meri ZP – parki in PC – površine cest. Na območju velja režim kulturne dediščine, njegovi PIP-i (prostorski izvedbeni pogoji) pa določeni v 89. členu OPN.

Blokovski kompleks	SO 34	CU – osrednja območja centralnih dejavnosti ZP – parki PC – površine cest	KD	OPPN	89
--------------------	-------	---	----	------	----

89. člen (območja veljavnih občinskih podrobnih prostorskih načrtov): V mestu Murska Sobota za enoto urejanja SO 34 velja Odlok o sprejetju zazidalnega načrta za območje med Št. Kovača, Kocljevo, Cankarjevo, Kopitarjevo in Prežihovo ulico v Murski Soboti (Uradne objave, št. 25/89, Uradni list RS, št. 94/05 in 57/06). S spremembami 2006 je bilo sprejeto uradno prečiščeno besedilo Odloka o sprejetju zazidalnega načrta za območje med Štefana Kovača, Kocljevo, Cankarjevo, Kopitarjevo in Prežihovo ulico v Murski Soboti – blokovski kompleks (Uradni list RS, št. 57/06; v nadaljevanju: ZN).

Načrtovane rešitve s SDZN so skladne z ZN in posledično z izvedbenim delom OPN - ne rušijo koncepta zazidalnega načrta in ne vplivajo na obstoječe in načrtovane rešitve v bližini. S SDZN so upoštevani vsi mejni pogoji in omejitve, ki so podani v odloku ZN. Spremembe se nanašajo na manjša odstopanja od zahtevane prostorske ureditve (namesto dveh objektov je predviden eden) ter pogoje za gradnjo, ki ne

odstopajo od morfologije obstoječih objektov in ne presegajo vertikalnih in horizontalnih gabaritov obstoječe večstanovanjske pozidave (največ do K+P+7). Pri umeščanju objekta na lokacijo se upošteva najbolj optimalna umestitev na razpoložljiv prostor, smeri obstoječih prometnic ter smeri obstoječih objektov v neposredni okolici. Ohranja se potek obstoječih prometnic (Cankarjeve in Slomškove ulice) pri čemer se tangirane površine uredijo kot javne parkirne in parkovne površine. Gradbena parcela večstanovanjskega objekta je zasnovana na način, da omogoča funkcioniranje objekta, zadostno število parkirnih mest in zelenih površin $FZP = 0,22$ pri čemer se na sosednji parceli nahaja javna parkovna površina, pozidava pa ustreza faktorju zazidanosti ($FZ = 0,38$ / dopustno do 0,6) in izrabe ($FI = 2,00$ / dopustno do 3,5 za območja urbanih središč). Rešitve priključevanja in poteka GJI so z upravljavci infrastrukture.