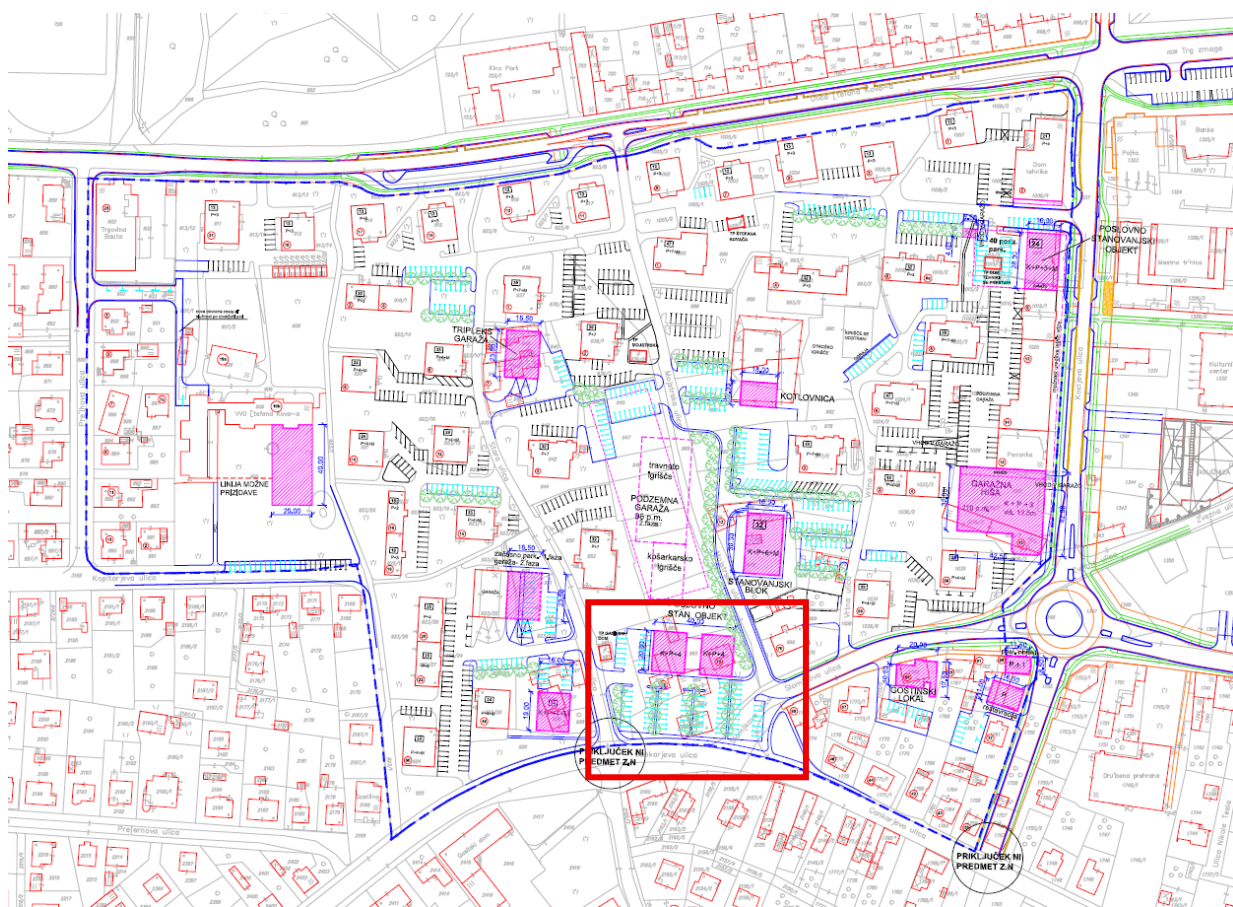


1 PREDMET IN NAMEN SPREMEMB

SDZN se izdelajo za določitev novih prostorskih izvedbenih pogojev za gradnjo večstanovanjske stavbe, ureditve javnih parkovnih 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.

2 VELJAVNI PROSTORSKI AKT, KI SE SPREMINJA

S predmetnimi spremembami in dopolnitvami se spreminjata tekstualni in grafični del Zazidalnega načrta, ki je bil sprejet z Odlokom o Zazidalnem načrtu 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). Območje ZN je v velikosti okoli 13,6 ha. Območje SDZN se nahaja v južnem delu ZN in je v velikosti okoli 5855 m².



Ureditvena situacija, vir: veljavni ZN

Povzetek določil veljavnega ZN, ki se nanašajo na lokacijo SDZN:**4. člen**

Znotraj blokovskega kompleksa so predvidene naslednje gradnje in ureditve:

1. Ob Stari in Vrtni ulici je predvidena gradnja dveh stanovanjskih objektov s cca 42 stanovanji. Pritličja so deloma lahko namenjena tihi obrti ali servisom. V kleti enega od objektov je predvidena še gradnja zaklonišča.

12. Ob obstoječih in predvidenih objektih je možno postaviti mikrourbano opremo (klopi, senčnice nad parkirišči, obvestilne in reklamne table, obeležja, cvetlična korita) ter izvajati druge manjše ureditve (tlakovanje, hortikulturene ureditve, naprava nizkih zaščitnih ograj in ramp ob pripadajočih gradbenih parcelah). Fiksne ograje niso dovoljene, vsa oprema mora biti oblikovana enotno.

13. V okviru gradbenih parcel k obstoječim in predvidenim objektom je možna ureditev dodatnih parkirnih mest ob pogoju, da se na parceli ohranijo zelenice v velikosti, ki je enaka vsaj tlorisni velikosti pripadajočega objekta.

14. V obstoječih in predvidenih objektih je možno urediti dodatne gostinske in trgovske lokale ob pogoju, da si investitor zagotovi ustrezno število parkirnih mest iz 7. člena tega odloka, kar se uredi s sklenitvijo pogodbe med Mestno občino in investitorjem.

8. člen

Na celotnem kompleksu je dopustna gradnja novih ali dopolnilnih komunalnih in energetskih objektov in naprav ter objektov in naprav za zveze.

10. člen

V kletih so posamezni objekti preko parkirišč, zaklonišč ali manipulativnih prostorov lahko povezani med seboj.

11. člen

K stanovanjskim blokom in poslovno-stanovanjskim objektom se določijo skupne ali samostojne gradbene parcele na podlagi obstoječega stanja. Delitev parcel je razvidna iz kartografskih prilog. Vsak objekt z javno funkcijo ali dejavnostjo, ki je vezana na stranke ter stanovanjski bloki in individualne stanovanjske hiše morajo imeti pripadajoča parkirišča. Le-ta se določijo ob vsaki novogradnji, spremembi namembnosti ali spremembi rabe objekta ali naprave. Pri tem je potrebno upoštevati naslednje kriterije: Večstanovanjska stavba 1 PM za stanovanje.

12. člen

Odstopanja v legi predvidenih objektov niso dopustna. Odstopanja v velikosti posameznih objektov so dopustna v mejah, ki jih dopuščajo odmiki med objekti, definirani v grafičnih prilogah

15. člen

Vsi objekti morajo biti priključeni na mestno kanalizacijo in vodovod. Priključitev se lahko izvede le pod pogoji upravljalca. Trase predvidenih komunalnih vodov morajo potekati ob prometnih površinah in ne smejo ovirati talnih ureditev in zasaditve. Vsi električni in telefonski priključki morajo potekati v zemlji. Na celotnem območju mora biti ob prometnih poteh (dovoznih cestah, parkiriščih in peš poteh) urejena zunanja razsvetljava.

Pri trasiranju dopolnilnih komunalnih vodov je treba upoštevati ustrezne, s področno zakonodajo predpisane odmike med obstoječimi in predvidenimi komunalnimi vodi. Zbiranje komunalnih in drugih nenevarnih odpadkov mora biti urejeno v vsakem objektu. Odvoz vrši pooblaščen organizacija. V območju ni dejavnosti, ki bi proizvajala nevarne odpadke.

15.e člen

Proizvodnja toplote poteka v centralni kotlovnici na lokaciji geotermalne vrtine SOB-1. Distribucija toplote naj poteka po jeklenih predizoliranih ceveh položenih direktno v zemljo. Notranja instalacija naj omogoči interno regulacijo in indikacijo porabe za vsako etažno enoto v večstanovanjski stavbi.

16. člen

Celotno območje mora biti ozelenjeno v skladu z grafičnimi podlogami iz 2. člena tega odloka. Parkirne in prometne površine ter ostale utrjene površine, ki ne bodo urejene kot zelenice, morajo biti urejene proti prašno (asfaltirane, tlakovane).

17. člen

Vsi predvideni objekti in zunanje ureditve morajo biti vzporedni (pravokotni) na stanovanjske bloke ob Stari, Vrtni oziroma Kocljevi ulici. Velikost posameznih objektov in odmiki med njimi so definirani v grafičnih prilogah, kjer so označena tudi maksimalna možna odstopanja v tlorisnih velikostih.

18. člen

Vsi objekti morajo imeti dvokapne ali več kapne strehe v naklonu. Etažnost predvidenih in obstoječih objektov je podana v grafičnem delu. Odstopanja v etažnosti objektov so dopustna le pri objektih ob Kocljevi ulici, kjer je predvidene objekte možno zvišati ali znižati za pol etaže (iz mansarde cela etaža).

20. člen

Zunanja obdelava objektov mora upoštevati obdelavo že obstoječih objektov v kompleksu. Možno je uporabiti vse razpoložljive materiale. Pri stanovanjskih objektih morajo biti celotne fasade obdelane čimbolj enotno.

Tekom postopka se lahko spremenijo še drugi členi kot posledica podrobnejših opisov, smiselni povezav med členi in usmeritev nosilcev urejanja prostora.

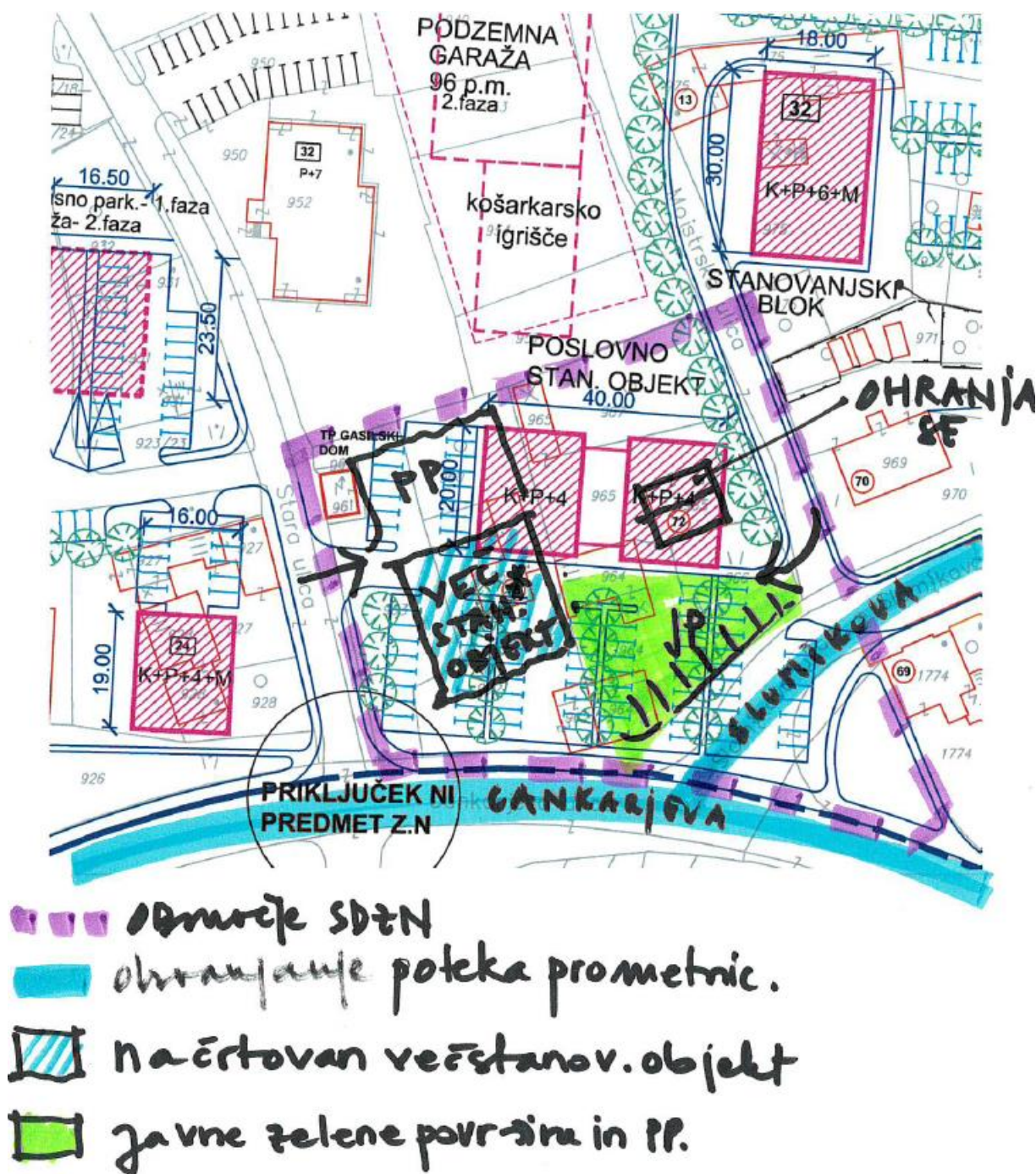
3 OPREDELITEV PREDMETNIH SPREMEMB

Spremembe, ki se nanašajo na lokacijo ob Cankarjevi ulici, v neposredni bližini priključka Slomškove na Cankarjevo ulico, se nahajajo na zemljiščih s parc. št. 962, 963, 959, 960, 964, 966, 965, 967, vse k.o. Murska Sobota.

Čeprav načrtovane rešitve v posameznih elementih odstopajo od določil veljavnega ZN – zlasti glede števila objektov, ki se umeščajo na predmetno lokacijo, etažnosti, tlorisnega gabarita, strešne konstrukcije in orientacije – je njegova prostorska zasnova skladna z urbanističnimi izhodišči območja. Predvidena zasnova ne ruši koncepta podanega z rešitvami ZN. Ohranja se sorodnost z obstoječo vsebino območja, tipologijo tlorisnih gabaritov, pri čemer načrtovane rešitve prispevajo k nadgradnji prostorske podobe s sodobnimi oblikovalskimi pristopi.

Opis odstopanj od rešitev po ZN:

- Število objektov: ZN predvideva dva med seboj povezana poslovno-stanovanjska objekta, medtem ko so načrtovane rešitve zasnovane kot ena večstanovanjska enota.
- Zaklonišče: ZN zahteva izvedbo zaklonišča, ki pa v predlagani zasnovi ni predvideno.
- Rušitve: ZN predvideva rušitev obeh obstoječih stanovanjskih hiš, medtem ko se s SDZN ohranja stanovanjska hiša na vzhodni strani.
- Lega objekta: ZN umešča objekta v notranjost parcele, z večjim odmikom od Cankarjeve ulice, rešitev SDZN pa objekt približa k Cankarjevi ulici in se približa gradbeni liniji predvidenega večstanovanjskega objekta na zahodni strani ter s tem poudarja vpadnico v mesto.
- Orientacija in tlorisna zasnova: ZN določa natančno orientacijo in tlorisno dispozicijo v grafičnih podlagah, od katerih projekt v celoti odstopa.
- Etažnost: ZN določa maksimalni gabarit K+P+4, predlagani projekt pa predvideva K+P+6+T.
- Tlorisni gabariti: ZN opredeljuje horizontalni gabarit 20 × 18 m, projekt pa zasleduje dimenzije 21 × 24 m.
- Število stanovanjskih enot: ZN predvideva 42 stanovanj, medtem ko projekt vključuje 42 stanovanjskih enot in dodatno terasno stanovanje (skupaj 43).
- Parkirne površine: ZN določa eno parkirno mesto na stanovanjsko enoto, predvideno v podzemni garaži. Projekt temu sledi, pri čemer je del parkirnih mest predviden tudi na zunanjih površinah.
- Zaklonišče: ZN zahteva izvedbo zaklonišča, ki pa v predlagani zasnovi ni predvideno.
- Strešna konstrukcija: ZN predvideva dvokapno ali večkapno streho, projektna rešitev pa predlaga ravno streho.
- Parkirne površine ob Cankarjevi ulici na jugovzhodnem delu območja sprememb: ZN ob Cankarjevi ulici predvideva parkirišča za dva večstanovanjska objekta ter na skrajni vzhodni strani skupne javne parkirne površine. S SDZN se skupne javne parkirne površine ohranjajo, pri čemer se ob njih uredijo še zelene parkovne površine.
- Prometna ureditev v križišču Slomškove in Cankarjeve ulice Veljavni ZN predvideva
- Infrastrukturalne ureditve: Zaradi drugačne umestitve stavbe kot je bila načrtovana z ZN se temu prilagodi oziroma spremenijo rešitve poteka in priključevanja posameznih infrastrukturnih vodov.



Shematičen prikaz sprememb glede na veljavni ZN