

1 OPIS OBSTOJEČEGA STANJA

1.1 Umestitev območja obravnave v širši prostor

Mestna občina Murska Sobota leži v severovzhodnem delu Slovenije, na osrednjem Ravenskem, med Muro na jugu in Ledavo na severu, na povprečni višini 190 m nad morjem.. Obsega mesto Murska Sobota in naselja Bakovci, Černelavci, Krog, Kupšinci, Markišavci, Nemčavci, Polana, Rakičan, Satahovci, Veščica in romsko naselje Pušča. Mestna občina z mestom Murska Sobota na čelu je regijsko središče Pomurja ter predstavlja pravno, gospodarsko, bančno, šolsko, informacijsko, zdravstveno, oskrbovalno in prometno središče Pomurja in širšega območja pomurske statistične regije. Mestna občina ima dostopnost do ostalih sosednjih občin in nadalje do preostalega slovenskega prostora urejeno preko kakovostnih cestnih povezav. Mestna občina kot ostale pomurske občine, ki se razprostirajo v neposredni bližini avtoceste A5, ki poteka na povezavi »Dragučova–Lenart– Murska Sobota–Lendava–Pince«, spada med tiste občine v Republiki Sloveniji, ki imajo zagotovljeno ustrezno in hitro dostopnost do državnega avtocestnega omrežja, saj je središče mesta Murska Sobota oddaljeno dobrih 4,5 km od AC-priključka Murska Sobota in kjer je čas vožnje z osebnim vozilom ocenjen na okrog 8 minut. (vir: OPN)

Murska Sobota, po domače Sobota, je občinsko in regijsko središče s pomembno prometno, kulturno, gospodarsko, izobraževalno in športno funkcijo slovenskega panonskega sveta ob Muri. Šteje 11.427 prebivalcev (Centralni register prebivalcev in Register tujcev, stanje leta 2013) in zavzema površino 14,5 km². Sobota je geografsko središče slovenskega območja ob Muri, oddaljena le okrog pet kilometrov od geometričnega središča Pomurja. Razvila se je sredi ravnine Ravensko na nadmorski višini 190 metrov. Tu se suha prodna murska nasipina najbolj približa rečici Ledava; tradicionalni prehod čez zamočvirjeno Mostišče (Hidvég) je zdaj le spomin na nekdanjo naravno oviro. Mura je dala mestu podrobnejšo oznako, čeprav ga več kot pet kilometrov oddaljena reka ni nikoli ogrozila. Mesto ob panonskih vratih je edino slovensko mesto v pravi ravnini.



Lega območja ZN (rumeno) in SDZN (rdeče) v širšem prostoru – makrolokacija, vir: Kaliopa

V zadnjih petdesetih letih je mesto v celoti spremenilo svojo zunanjo podobo. Iz starodavnega župnijskega središča je Sobota prerasla v eno od regionalnih središč v Sloveniji. Prvi povojni urbanistični načrt mesta je pripravil arhitekt Feri Novak, katerega je pozneje usmerjal, dopolnjeval in korigiral Zavod za ekonomiko in urbanizem skupaj z arhitekti. Mesto je začelo močno spreminjati svojo urbano podobo po letu 2000, posebno v mestnem središču. Mestu so pozneje dajali podobo mladi domači arhitekti.

Razvojne potrebe mesta Murska Sobota izhajajo iz njegove vloge in funkcije v širšem prostoru. Mesto je opredeljeno kot pomemben regionalni center tudi v Strategiji prostorskega razvoja Slovenije, kar pomeni, da se krepi njegova vloga, vzpodbuja se razvoj delovnih mest in s tem zmanjšuje vsakodnevne migracije, zagotavlja se ugodne bivalne pogoje ter oskrbne, storitvene, poslovne, servisne in druge centralne dejavnosti. Za vse dejavnosti se zagotovijo ustrezne površine. (vir: OPN)

1.2 Območje Zazidalnega načrta ter območje Sprememb in dopolnitev zazidalnega načrta

Mešano območje stanovanj in centralnih dejavnosti, ki se ureja z Zazidalnim načrtom za območje med Štefana Kovača, Kocljevo, Cankarjevo, Kopitarjevo in Prežihovo ulico (v nadaljevanju: ZN), se nahaja v središču Murske Sobotice ob ključnih mestnih vpadnicah. Območje ZN obsega zemljišča, ki so na severni strani omejena z Ulico Štefana Kovača, na jugu s Cankarjevo ulico, na zahodu s Prežihovo ulico ter na vzhodu s Kocljevo ulico.



Območje ZN in SDZN, vir: Kaliopa

Lokacija predmetnih sprememb in dopolnitev ZN (v nadaljevanju: SDZN ali območje urejanja) predstavlja eno izmed pomembnejših prostorskih točk v mestnem središču. Nahaja se na južnem robu obstoječe blokovne zazidave ob Cankarjevi ulici, ki je v celoti stanovanjske namembnosti, brez prisotnosti javnih

programov. V neposredni bližini območja SDZN je zaznati točkovno tipologijo prostostojećih objektov z relativno visokim višinskim gabaritom, ki se v prostoru odraža kot izrazit vizualni poudarek. Višinski gabariti sosednjih večstanovanjskih objektov segajo od K+P+4+M do K+P+6+M, pri čemer so pritličja večinoma dvignjena za približno pol etaže nad teren. Proti severu se zazidava postopoma znižuje proti mestnim parkovnim površinam, na zahodni in južni strani pa območje pobude omejuje pozidava nižjih gabaritov.



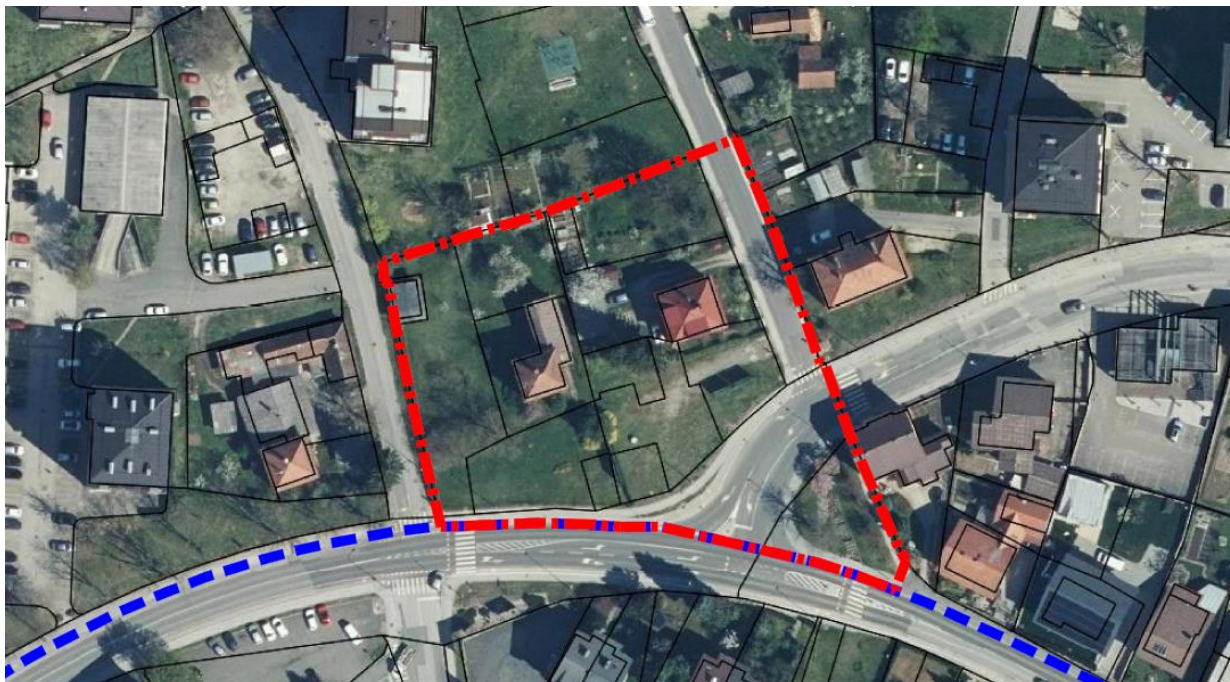
Vplivi in povezave območja urejanja s sosednjimi območji, vir: Lux-A

1.3 Opis območja 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 Mojsirsko 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

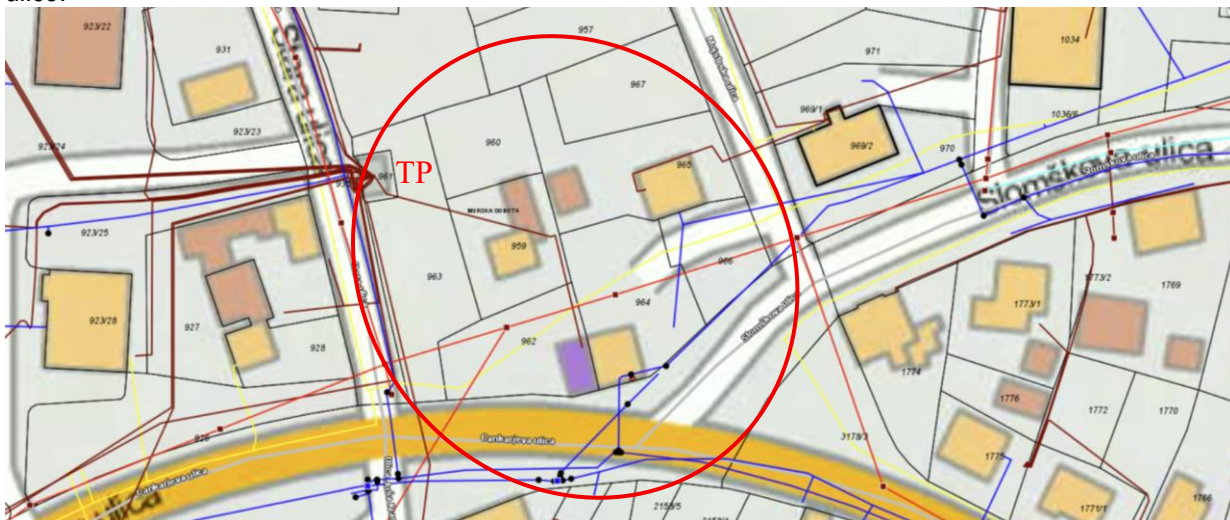
urejanja sta zajeti tudi del Mojstrske ulice in del Slomškove ulice ter priključek Slomškove na Cankarjevo ulico.



Območje SDZN, vir: DOF

1.4 Gospodarska javna infrastruktura

Območje je dostopno preko Stare ulice (javna pot JP 769771) na zahodu in Mojstrske ulice (javna pot JP 769781) na vzhodu, s Cankarjeve ulice (glavna mestna cesta 269331) je možen le peš dostop. Območje je v neposredni bližini priključka Slomškove (zbirna mestna ali krajevna cesta 269441) na Cankarjevo ulico.



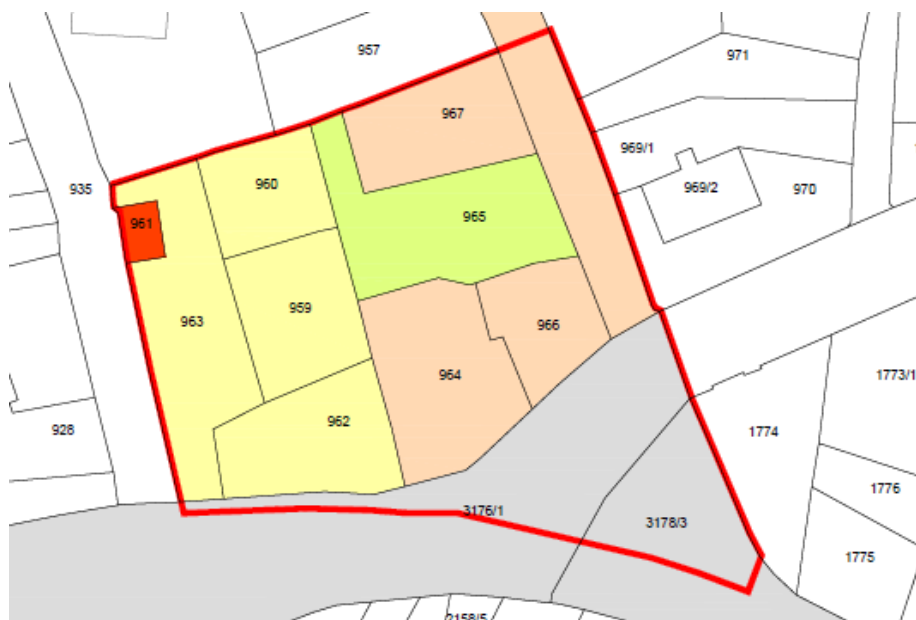
GJI na območju SDZN in v njegovi neposredni bližini, vir: Kaliopa

Območje je v celoti opremljeno z vso potrebno infrastrukturo. Preko območja potekajo vodi, ki napajajo obstoječe objekte - plinovod, elektrika, kanalizacija, vodovod, telekomunikacije.

- Elektroenergetsko omrežje: Na obravnavanem območju oz. v njegovi neposredni bližini se nahajajo naslednji elektroenergetski vodi in objekti v lasti Elektro Maribor d.d.: nizkonapetostno omrežje 0,4 kV transformatorske postaje TP 20/0,4 kV SOBOTA GASILSKI DOM (t-134); srednjenapetostni 20 kV kablovod MOJSTERKA - GASILSKI DOM (K-202); srednjenapetostni 20 kV kablovod PREŠERNOVA - GASILSKI DOM (K-255) in transformatorska postaja TP 20/0,4 Kv SOBOTA GASILSKI DOM (t-134);
- Telekomunikacije: Na območju SDZN poteka obstoječe elektronsko – komunikacijsko omrežje (T-2 d.o.o. in Telekom);
- Kanalizacija: Na območju SDZN poteka javna kanalizacija (gravitacijski mešani vod, betonske cevi fi 800, fi 1000 in fi 1200);
- Vodovod: Na območju potekata cevovod AC DN300 in 50 let stari cevovod PE $\Phi 90$, ki sta oba dotrajana
- Plinovod: Na območju SDZN je zgrajeno distribucijsko plinovodno omrežje, odseka P 32-PE355 in P 36-PE180, delovnega tlaka 23 mbar, ki je dovolj zmogljivo za energetska oskrbo predvidenih ureditev.

1.5 Parcelna struktura in lastništvo

Na območju SDZN, ki zajema parc. št. 962, 963, 959, 960, 964, 966, 965, 967, vse k.o. Murska Sobota, zaznati neenakomerno in nepravilno parcelno strukturo. Analiza lastništva pokaže, da so lastniki zemljišč na zahodni strani in v osrednjem delu privatne osebe (rumeno, zeleno), zemljišča ob Cankarjevi ulici in na severovzhodu območja so v lasti Mestne občine Murska Sobota, južni in jugovzhodni del (Slomškova in Cankarjeva ulica) pa je v lasti Republike Slovenije.



Analiza lastništva na območju SDZN, vir: ZKN

1.6 Pogledi na območje



Pogled z vzhodne strani s Cankarjeve proti zahodu, vir: Google Maps



Pogled z juga proti severu po Mojstrski, vir: Google Maps



Pogled s Cankarjeve (križišča) proti severu po Mojstrski, vir: Google Maps



Pogled z Mojstrske proti Cankarjevi, vir: Google Maps



Pogled s Slomškovec proti Cankarjevi, vir: Google Maps



Pogled s Cankarjeve od zahoda proti vzhodu, vir: Google Maps



Pogled s Cankarjeve proti severu po Stari ulici, vir: Google Maps

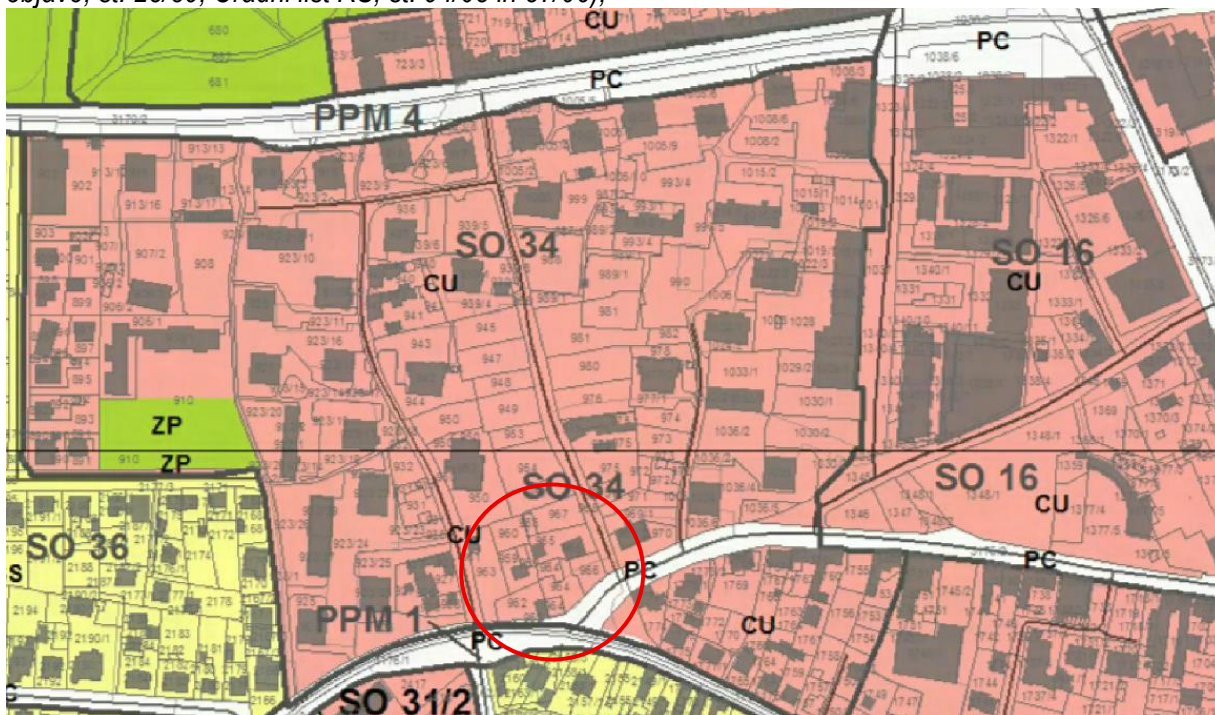


Pogled s Cankarjeve proti severovzhodu - Stara ulica in lokacija SDZN, vir: Google Maps

1.7 Namenska raba prostora in določila OPN

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). Območje ZN je v velikosti okoli 13,6, SDZN, ki se nahaja v južnem delu ZN in obsega podrobnejšo namensko rabo CU – osrednja območja centralnih dejavnosti in v manjši meri PC – površine cest pa v velikosti okoli 5855 m².

89. člen (območja veljavnih OPPN): – za enoto urejanja SO 34: 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);



Namenska raba po OPN na območju EUP SO 34 – ZN s prikazom območja spremembe, vir: Kaliopa

1.8 Območja s posebnim varstvenim režimom

Varstvo kulturne dediščine: Območje SDZN posega na območje zavarovane kulturne dediščine, in sicer na območje naselbinske dediščine: Murska Sobota – Mestno jedro – spomenik (št. 6774) in Murska Sobota – Arheološko najdišče Mestno jedro (št. 30895).

EID	IME	REŽIM
1-06774	Murska Sobota - Mestno jedro	spomenik
1-30895	Murska Sobota - Arheološko najdišče Mestno jedro	arheološko najdišče



Prikaz kulturne dediščine na območju SDZN, vir: Kaliopa

Prevladujoča morfologija prvotnih večstanovanjskih blokov predela mesta, v katerem je predvidena novogradnja izkazuje spremembe, predvsem zaradi energetske sanacije objektov, ki niso bile usklajene z ZVKDS. Posledica je urbanistična in arhitekturna nekonsistentnost, ki nima lastnosti dediščine, niti urbanističnega spomenika, saj ni več uličnih fasad in streh v njihovi materialni pojavnosti in barvni skladnosti. Zaradi degradacije območja bomo ob reviziji občinskega odloka predlagali ukinitve varovanja tega območja v okviru urbanističnega spomenika Murska Sobota – Mestno jedro (EID 1-06774).

Ohranjanje narave: Območje SDZN ne posega na zavarovana območja narave.

Državni prostorski akti: Območje SDZN se ne nahaja na območju DPN.

1.6 Naravna ogroženost

Erozija, plazovitost in plazljivost: Območje SDZN se ne nahaja na plazljivem, plazovitem in / ali erozivnem območju.

Hidrologija: Na območju SDZN ni vodnih površin ali vodotokov. Območje ni poplavno, in se ne nahaja na vodovarstveno območje.

Potresna ogroženost: SDZN se nahaja na območju s projektnim pospeškom tal (g) 0,100.

1.7 Letalski promet

Obravnavano območje se nahaja v vplivnem območju letališča Murska Sobota (v k.o. Rakičan), ki ima veljavno obratovalno dovoljenje, ki ga je izdala CAA, v območju omejitvenih ravnin, ki je namenjeno

varovanju letališkega prometa. Preko območja občine potekajo tudi zračne poti. Obravnavano območje se nahaja znotraj vplivnega pasu letališča Murska Sobota. Ker gre za območje nadzorovane rabe, so posegi v prostor omejeni z namenom zagotavljanja varnosti letalskega prometa. Pri načrtovanju posegov v prostor je treba upoštevati vzletno-priletne in druge omejitvene ravnine letališča ter omejitve v območjih zračnih poti.

2 GEODETSKI NAČRT

Geodetski načrt, št. LD 28/25, Georepina geodetske storitve Benjamin Repina s.p., Jelenče, november 2025 je podlaga za grafične prikaze in je izdelan v državnem koordinatnem sistemu D96/TM. Skupaj s certifikatom je priložen v poglavju B3 Strokovne podlage.