

1. NASLOVNA STRAN

IDZ – preveritev možne pozidave

INVESTITOR:	FS NOVOGRADNJE d.o.o. Kraigherjeva ulica 14, 2310 Slovenska Bistrica
-------------	---

NAZIV GRADNJE:	BLOK MURSKA SOBOTA
----------------	---------------------------

KRATEK OPIS GRADNJE:	Novogradnja večstanovanjskega objekta
----------------------	---------------------------------------

VRSTE GRADNJE:	nova gradnja
----------------	--------------

VRSTA PROJEKTNE DOKUMENTACIJE:	IDZ - preveritev
--------------------------------	------------------

ŠTEVILKA PROJEKTA:	20/25
--------------------	-------

DATUM IZDELAVE:	Avgust 2025
-----------------	-------------

PROJEKTANT:	LUX-A arhitekturni biro d.o.o. Zagrebska cesta 20 2000 Maribor
-------------	--

PROJEKTANT:	Aljaž Iskra mag.inž.arh.
-------------	--------------------------

VODJA PROJEKTA:	Ana Stopar mag. inž. arh,
-----------------	---------------------------

IDENTIFIKACIJSKA ŠTEVILKA:	ZAPS 1976 PA
----------------------------	--------------

2. KAZALO VSEBINE NAČRTA ARHITEKTURE

SPLOŠNI DEL

1.	NASLOVNA STRAN
2.	KAZALO VSEBINE

TEHNIČNI DEL

TEKSTUALNI DEL	
A.	OPIS MOŽNE POZIDAVE GLEDE NA PROSTORSKA DOLOČILA
GRAFIČNI DEL	
B.	GRAFIČNI PRIKAZ MOŽNE POZIDAVE

A. OPIS MOŽNE POZIDAVE GLEDE NA PROSTORSKA DOLOČILA

Vsebina tehničnega poročila

1.	Izhodišča.....	4
2.	Podatki obravnavanega zemljišča	5
3.	Ključna določila iz prostorskega akta.....	6
3.1	Grafični prikazi zemljišča	9
4.	Odstopanja od določil veljavnega zazidalnega načrta.....	10
5.	Zaključek.....	11

1. IZHODIŠČA

Predmetna preveritev možnosti pozidave je izdelana na pobudo investitorja, z namenom preveritve potenciala zemljišča za umestitev večstanovanjskega objekta. Izhodišča zasnove temeljijo na analizi obstoječe urbanistične strukture, prostorskih danosti ter veljavnih prostorskih omejitev. Dokument služi kot konceptualna prostorska zasnova oziroma kot podlaga za nadaljnje faze priprave potrebnih gradiv v zvezi z načrtovanjem.

Obravnavano območje ureja Odlok o sprejetju zazidalnega načrta za območje med Štefana Kovača, Kocljevo, Cankarjevo, Kopitarjevo in Prežihovo ulico v Murski Soboti – blokovski kompleks (uradno prečiščeno besedilo), sprejet leta 2006. Krovni prostorski akt širšega območja je Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Murska Sobota (SD OPN 1), sprejet leta 2016.

V okviru preveritve je bila opravljena analiza morfologije okoliške pozidave, prometnega omrežja, vizualnih osi (vedut), višinskih gabaritov in obstoječih zelenih površin.

Zemljišče se nahaja ob Cankarjevi ulici, eni ključnih mestnih povezovalnih prometnic, ter v neposredni bližini križišča s Slomškovo ulico. Lokacija omogoča oblikovanje izrazite urbanistične poteze, ki lahko prostorski in vizualni poudarek v mestnem tkivu.

Blokovska zazidava območja je večinoma orientirana poenoteno: objekti v osrednjem delu so med seboj umeščeni vzporedno oziroma pravokotno, s čimer tvorijo prepoznavno mrežno zasnovo. Odstopanja od tega pravila so prisotna na severnem robu, ob Ulici Štefana Kovača, kjer se orientacija objektov prilagaja poteku ceste. To dejstvo predstavlja pomembno izhodišče za zasnovo obravnavanega območja.

Obravnavano območje predstavlja eno izmed pomembnejših prostorskih točk v mestnem središču. Nahaja se na južnem robu obstoječe blokovne zazidave, ki je v celoti stanovanjske namembnosti, brez prisotnosti javnih programov. Ti se pričnejo pojavljati šele v pritličjih objektov ob Kocljevi ulici. Območje zaznamuje relativno visok višinski gabarit obstoječe pozidave, ki se v prostoru odraža kot izrazit vizualni poudarek.

Višinski gabariti sosednjih večstanovanjskih objektov ob obravnavanem zemljišču segajo od K+P+4+M do K+P+6+M, pri čemer so pritličja večinoma dvignjena za približno pol etaže nad teren. Ta značilnost dodatno poudari vertikalno dominantno objektov in vpliva na zaznavo njihove višine. Proti severu se zazidava postopoma znižuje proti mestnim parkovnim površinam, na zahodni in južni strani pa območje omejuje pozidava nižjih gabaritov. Na vzhodu se prostorska raba preoblikuje iz mešanih javnih, servisnih in stanovanjskih programov v območje z izraziteje industrijskim značajem, značilnim za obrobje mesta.

Tlorisni gabariti obstoječih večstanovanjskih objektov na območju se razlikujejo glede na čas nastanka in urbanistično zasnovo naselja. Prisotna je tipologija linijskih blokov, zasnovanih kot podolgovati objekti z orientacijo vzdolž prometnic ali pa prosto znotraj blokovskega naselja, ter tipologija kompaktnjših, skoraj kvadratnih tlorisnih zasnov, pri katerih posamezni objekti delujejo kot samostojni stolpiči. Takšni volumni s svojo višinsko in prostorsko artikulacijo ustvarjajo poudarjene prostorske dominante ter razgibanost v mestnem tkivu. Pravokotni in skoraj kvadratni tlorisni gabariti se v prostoru pojavljajo kot ustaljen tip večstanovanjske gradnje v Murski Soboti. Ti objekti so pogosto členjeni z zunanjimi balkoni in ložami, kar dodatno razbija masivnost volumna in prispeva k večji prostorski sprejemljivosti.

Pri oblikovanju streh obstoječih večstanovanjskih objektov prevladujejo simetrične dvokapne strehe, dopolnjujejo pa jih tudi nizke štirikapne strehe ter v posameznih primerih ravne strehe. Zaslediti je težnjo po oblikovanju streh na način, da se navidezno znižuje višinski gabarit objektov, kar prispeva k bolj skladni umestitvi v prostor in k manj izraziti dominantni volumna v mestnem tkivu.

2. PODATKI OBRAVNAVANEGA ZEMLJIŠČA

Gradnja predmetnega objekta je predvidena na zemljišču:

katastrska občina MURSKA SOBOTA
št. katastrske
občine 105
parc. št. 962, 963, 959, 960

prostorski akt Odlok o sprejetju zazidalnega načrta za območje med Štefana Kovača, Kocljevo, Cankarjevo, Kopitarjevo in Prežihovo ulico v Murski Soboti – blokovski kompleks (uradno prečiščeno besedilo)

EUP /
namenska raba CU – osrednja območja centralnih dejavnosti

velikost parcele

parcels 1	333	m2
parcels 2	699	m2
parcels 3	446	m2
parcels 4	492	m2

namembnost

CU
CU
CU
CU

skupaj površina parcel	1970	m2
gradbena parcela	1970	m2

podatki iz prostorskega akta

FZ	0
FIZ	0
ZP	0

max. zazidana površina (m2)	0
max. kvadratura vseh etaž (m2)	0

3. KLJUČNA DOLOČILA IZ PROSTORSKEGA AKTA

Odlok o sprejetju zazidalnega načrta za območje med Štefana Kovača, Kocljevo, Cankarjevo, Kopitarjevo in Prežihovo ulico v Murski Soboti – blokovski kompleks (uradno prečiščeno besedilo)	
št. člena	opis
III. FUNKCIJA OBMOČJA S POGOJI ZA IZRABO IN KVALITETO POSEGOV	
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. 6. V osrednjem delu kompleksa med Staro in Vrtno ulico ter na zahodni strani objektov ob Kocljevi je možna gradnja podzemnih parkirišč. 7. Predvidena je gradnja dveh tripleks garaž in sicer ob že obstoječi garaži ob Stari ulici in nova ob bloku Stara ul. 1. 9. Nad podzemnimi parkirišči med Staro in Vrtno ulico je predvidena ureditev zelenih površin z otroškimi igrišči in manjšo asfaltno površino (košarko). Na severni strani predvidene trgovine je možno postaviti začasne montažne stojnice za prodajo sadja, zelenjave (tržnica). 10. Ob poslovno-stanovanjskih objektih, kjer so v pritličju gostinski lokali, se v okviru pripadajoče gradbene parcele lahko uredijo sezonski gostinski vrtovi, ob pogoju, da ni oviran promet po javnih površinah. Zagotovljena mora biti širina pločnika za prehod pešcev najmanj 1.5 m. 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.
9. člen	Predvidena je ureditev novih prometnih površin. Možno je razširiti nekatera obstoječa parkirišča, delno se prestavi Stara ulica. Možna je ureditev novega uvoznega priključka Stare ulice na Ulico Štefana Kovača. Obstoječi priključek se spremeni v enosmernega za izvoz.
IV. URBANISTIČNO OBLIKOVANJE OBMOČIJ	

10. člen	Vsi predvideni objekti, razen ob Kocljevi ulici morajo biti zasnovani kot samostojni stanovanjski objekti.																																																																								
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: <table><tr><td>+-----+</td><td>+-----+</td><td>+-----+</td></tr><tr><td> Dejavnost</td><td> Število parkirnih mest (PM) na enoto</td><td> </td></tr><tr><td>+-----+</td><td>+-----+</td><td>+-----+</td></tr><tr><td> Stanovanjski objekti</td><td> 1 PM1 PM za stanovanje</td><td> </td></tr><tr><td> - enodružinske hiše</td><td> </td><td> </td></tr><tr><td> - večstanovanjski objekti</td><td> </td><td> </td></tr><tr><td>+-----+</td><td>+-----+</td><td>+-----+</td></tr><tr><td> Poslovni prostori (pisarne)</td><td> 1 PM na 30 m2 neto površine</td><td> </td></tr><tr><td>+-----+</td><td>+-----+</td><td>+-----+</td></tr><tr><td> Prodajni prostori</td><td> 1 PM na 30 m2 koristne površine</td><td> </td></tr><tr><td>+-----+</td><td>+-----+</td><td>+-----+</td></tr><tr><td> Nakupovalni center</td><td> 1 PM na 15 m2 koristne površine</td><td> </td></tr><tr><td>+-----+</td><td>+-----+</td><td>+-----+</td></tr><tr><td> Gostinski objekti</td><td> 1 PM na 10 sedežev</td><td> </td></tr><tr><td>+-----+</td><td>+-----+</td><td>+-----+</td></tr><tr><td> Gostišča s prenočišči</td><td> 1 PM na 5 sob in 1 PM na 4 sedeže</td><td> </td></tr><tr><td>+-----+</td><td>+-----+</td><td>+-----+</td></tr><tr><td> Prireditveni prostori</td><td> 1 PM na 5 sedežev</td><td> </td></tr><tr><td>+-----+</td><td>+-----+</td><td>+-----+</td></tr><tr><td> Vrtec</td><td> 1 PM na 2 zaposlena</td><td> </td></tr><tr><td>+-----+</td><td>+-----+</td><td>+-----+</td></tr><tr><td> Obrtne delavnice, servisi</td><td> 1 PM na 50 m2 netto površine in 1 PM na 2</td><td> </td></tr><tr><td> </td><td> zaposlena</td><td> </td></tr><tr><td>+-----+</td><td>+-----+</td><td>+-----+</td></tr></table>	+-----+	+-----+	+-----+	Dejavnost	Število parkirnih mest (PM) na enoto		+-----+	+-----+	+-----+	Stanovanjski objekti	1 PM1 PM za stanovanje		- enodružinske hiše			- večstanovanjski objekti			+-----+	+-----+	+-----+	Poslovni prostori (pisarne)	1 PM na 30 m2 neto površine		+-----+	+-----+	+-----+	Prodajni prostori	1 PM na 30 m2 koristne površine		+-----+	+-----+	+-----+	Nakupovalni center	1 PM na 15 m2 koristne površine		+-----+	+-----+	+-----+	Gostinski objekti	1 PM na 10 sedežev		+-----+	+-----+	+-----+	Gostišča s prenočišči	1 PM na 5 sob in 1 PM na 4 sedeže		+-----+	+-----+	+-----+	Prireditveni prostori	1 PM na 5 sedežev		+-----+	+-----+	+-----+	Vrtec	1 PM na 2 zaposlena		+-----+	+-----+	+-----+	Obrtne delavnice, servisi	1 PM na 50 m2 netto površine in 1 PM na 2			zaposlena		+-----+	+-----+	+-----+
+-----+	+-----+	+-----+																																																																							
Dejavnost	Število parkirnih mest (PM) na enoto																																																																								
+-----+	+-----+	+-----+																																																																							
Stanovanjski objekti	1 PM1 PM za stanovanje																																																																								
- enodružinske hiše																																																																									
- večstanovanjski objekti																																																																									
+-----+	+-----+	+-----+																																																																							
Poslovni prostori (pisarne)	1 PM na 30 m2 neto površine																																																																								
+-----+	+-----+	+-----+																																																																							
Prodajni prostori	1 PM na 30 m2 koristne površine																																																																								
+-----+	+-----+	+-----+																																																																							
Nakupovalni center	1 PM na 15 m2 koristne površine																																																																								
+-----+	+-----+	+-----+																																																																							
Gostinski objekti	1 PM na 10 sedežev																																																																								
+-----+	+-----+	+-----+																																																																							
Gostišča s prenočišči	1 PM na 5 sob in 1 PM na 4 sedeže																																																																								
+-----+	+-----+	+-----+																																																																							
Prireditveni prostori	1 PM na 5 sedežev																																																																								
+-----+	+-----+	+-----+																																																																							
Vrtec	1 PM na 2 zaposlena																																																																								
+-----+	+-----+	+-----+																																																																							
Obrtne delavnice, servisi	1 PM na 50 m2 netto površine in 1 PM na 2																																																																								
	zaposlena																																																																								
+-----+	+-----+	+-----+																																																																							
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																																																																								
13. člen	Vsi objekti se navezujejo na obstoječe prometne površine – na obodne ulice in ulice v kompleksu. Vhodi v osrednje podzemno parkirišče so preko dovoznih ramp možni z Mojstrske ali Kidričeve ulice. Znotraj kompleksa je dovoljen le interni in intervencijski promet. Hitrost znotraj kompleksa je omejena na 40 km/h. Stanovalci v objektih na zaključenih gradbenih parcelah, ki nimajo direktnega dostopa z javne prometne površine, si morajo pridobiti pravico dovoza preko sosednjih gradbenih parcel. Služnost po sosednjih gradbenih parcelah se vpiše v zemljiško knjigo.																																																																								
14. člen	K objektom, za katere v okviru gradbene parcele ni možno zagotoviti ustreznega števila parkirnih mest, se omogoči parkiranje na skupnih površinah, kar se definira s pogodbo med stanovalci in Mestno občino.																																																																								

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).
V. ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE OBJEKTOV	
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. Predvidena garaža ob Stari ulici mora biti enaka kot že obstoječa.
18. člen	Vsi objekti morajo imeti dvokapne ali več kapne strehe v naklonu. Etažnost predvidenih in obstoječih objektov je podana v grafičnem delu. Etažna višina pritličja in 1. nadstropja objektov ob Kocljevi in trgovskega objekta ob Cankarjevi je lahko višja od višine stanovanjskih etaž, vendar skupna višina obeh poslovnih etaž ne sme presegati višine treh stanovanjskih etaž. Odstopanja v obliki streh so možna pri garažni hiši, pri trgovskem objektu med Staro in Mojstrsko ulico in pri kotlovnici ob Mojstrski ulici in pri poslovno-stanovanjskih objektih med Slomškovo in Cankarjevo ulico.
19. člen	Vhodi v stanovanjske prostore morajo biti ločeni od vhodov v lokale pri vseh predvidenih in obstoječih objektih.
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.
VI. DRUGI POGOJI, KI JIH JE POTREBNO UPOŠTEVATI PRI REALIZACIJI ZAZIDALNEGA NAČRTA	
22. člen	Ob parcelnih mejah individualnih stanovanjskih hiš je dopustna postavitve ograj. Ob ulici morajo biti vse ograje obdelane na enak način in enako višino (1,20 m).
23. člen	Vse zunanje ureditve ter vhodi v podzemne in nadzemne objekte morajo omogočati dostop tudi invalidnim osebam.
23.a člen	Ob vseh predvidenih objektih mora biti zagotovljena dostopna površina za gasilce ter urejena zunanja hidrantna mreža. Za posamezne predvidene objekte je treba v sklopu projektne dokumentacije po potrebi (glede na dejavnost in kapaciteto v objektu) izdelati oceno požarne ogroženosti.
23.b člen	Nadaljnji postopki odmeritev gradbenih parcel in javnih površin ter vknjižbe v zemljiško knjigo se lahko izvajajo ločeno za vsak objekt posebej oziroma za skupino objektov v skladu z zakonodajo. Dopustna so manjša odstopanja od predvidenih gradbenih parcel določenih v tem zazidalnem načrtu. Kolikor se z dokumentacijo za posamezni obstoječi objekt izkaže, da gradbena parcela določena v tem prostorskem aktu ni povsem ustrezna, se le ta določi v nadaljnjih postopkih v skladu z zakonodajo.

3.1. GRAFIČNI PRIKAZI ZEMLJIŠČA

Prikaz zemljišča:



Namenska raba:



CU – osrednja območja centralnih dejavnosti

4. ODPSTOPANJA OD DOLOČIL ZAZIDALNEGA NAČRTA

Zasnova projekta v več ključnih segmentih bistveno odstopa od določil veljavnega zazidalnega načrta (ZN), kar je razvidno iz primerjalne analize (podrobneje prikazana v prilogi):

- **Število objektov:** ZN predvideva dva ločena objekta, medtem ko je projekt zasnovan kot enoten večstanovanjski objekt.
- **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.
- **Orientacija in tlorisna zasnova:** ZN določa natančno orientacijo in tlorisno dispozicijo v grafičnih podlagah, od katerih projekt v celoti odstopa.

5. ZAKLJUČEK

KONCEPTUALNA ZASNOVA POZIDAVE

Predlagani projekt zasleduje koncept umestitve enega večstanovanjskega objekta z višinskim gabaritom K+P+6+T. Takšna etažna struktura je glede na okoliško pozidavo, lego ob pomembni mestni prometnici in prostorski poudarek ob križišču utemeljena in primerna. Predviden tlorisni gabarit dimenzij 21 × 23 m sledi tipologiji kompaktnih večstanovanjskih objektov v obravnavanem območju in se z ložami ter zamiki fasadnih ravnin skladno vključuje v obstoječo prostorsko podobo.

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 rešitve. Zamikanje terasne etaže v notranjost dodatno pripomore k optičnemu znižanju višine objekta, saj ta na ravni očesa pešca ne deluje dominantno.

Poseben vidik zasnove predstavlja orientacija objekta, ki je usklajena s potekom Cankarjeve ulice na južni strani ter s prostorsko situacijo v neposredni bližini križišča s Slomškovo ulico. Predvidena orientacija je glede na izhodišča v prostoru smiselna, saj sledi logiki obstoječih urbanističnih ureditev in hkrati poudarja pomembno mestno potezo.

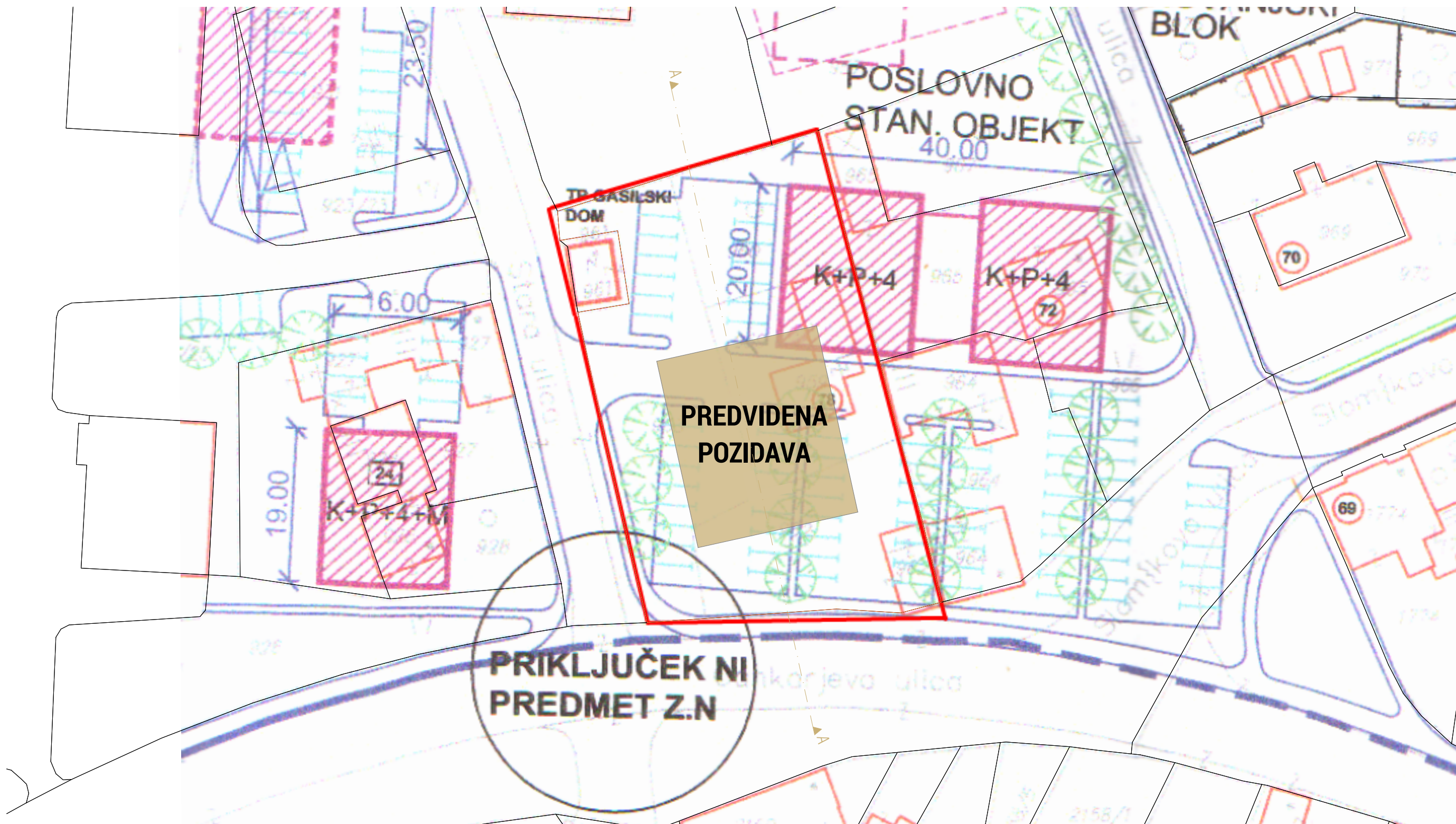
Programska zasnova vključuje 43 stanovanjskih enot različnih velikosti, od enosobnih do večjih trisobnih in štirisobnih stanovanj, vključno s prostornim terasnim stanovanjem v najvišji etaži. Vsaka enota je zasnovana z lastnimi zunanjimi površinami v obliki lož ali strešnih teras, kar bistveno prispeva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

Čeprav projekt v posameznih elementih odstopa od določil veljavnega zazidalnega načrta – zlasti glede števila objektov, etažnosti, tlorisnega gabarita, strešne konstrukcije in orientacije – je njegova prostorska zasnova skladna z urbanističnimi izhodišči območja. Predvidena zasnova ohranja sorodnost z obstoječo tipologijo tlorisnih gabaritov in hkrati prispeva k nadgradnji prostorske podobe s sodobnimi oblikovalskimi pristopi.

Za izvedbo projekta bo potrebna sprememba veljavnega zazidalnega načrta, v kateri se bodo na novo določile regulacijske linije, odmiki od sosednjih zemljišč ter pogoji za umestitev objekta. Pri tem bo potrebno pridobiti tudi soglasja za manjše odstopanje od odmkov, predvsem v odnosu do sosednjih parcel in obstoječe transformatorske postaje na zahodni strani območja.

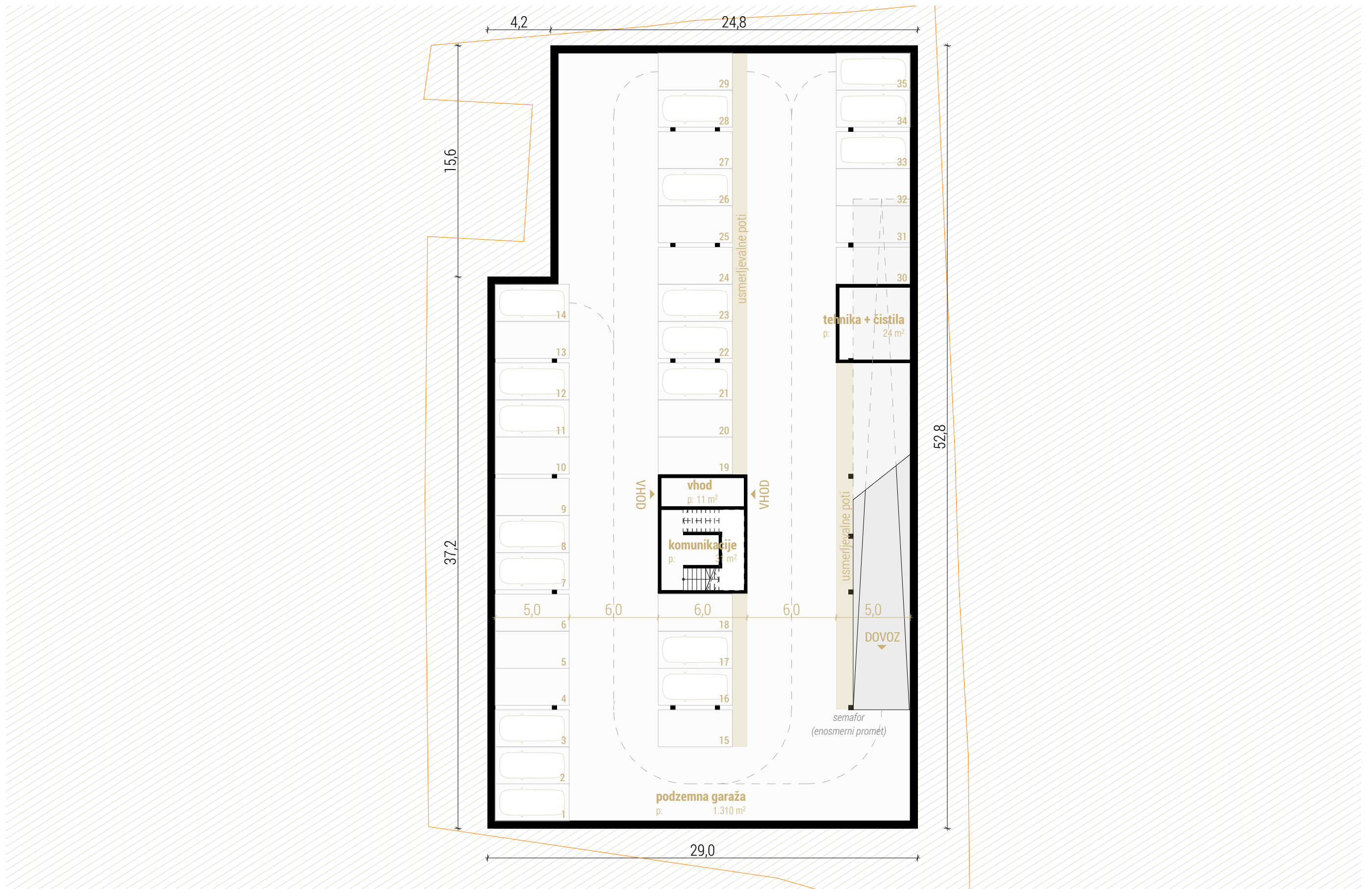
Priloga: Tabela primerjave določil ZN in OPN ter skladnost projekta s ključnimi določili

segment	ZN	OPN	PROJEKT (želje)	skladnost
št. objektov	2	/	1	ni skladno
etažnost	K+P+4	/	K+P+6+T	ni skladno
gabariti	20 x 18 (oba skupaj 20 x 40),	/	tlorisni gabarit se poveča	ni skladno
	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			
enote	42 enot	/	vsaj 42 enot + terasno stanovanje	je skladno
			garsonjere, 2-3 sobna stanovanja, etaže se ponavljajo, zadnja etaža je večje stanovanje	
parkirna mesta	Možna gradnja podzemnih parkirišč,	1,5PM/enoto	v kleti garaža (1PM/enoto) s spremljevalnimi prostori	je skladno
	Predvidena je gradnja dveh tripleks garaž in sicer ob že obstoječi garaži ob Stari ulici in nova ob bloku Stara ul. 1.			
	1 PM1 PM za stanovanje			
	vhodi v osrednje podzemno parkirišče so preko dovoznih ramp možni z Mojstrske ulice (Stanovalci v objektih na zaključenih gradbenih parcelah, ki nimajo direktnega dostopa z javne prometne površine, si morajo pridobiti pravico dovoza preko sosednjih gradbenih parcel)			
zaklonišče	predvidena gradnja zaklonišča	/	/	ni skladno
streha	dvokapne ali večkapne strehe v naklonu	/	ravna streha	ni skladno
	Odstopanja v obliki streh so možna pri garažni hiši, pri trgovskem objektu med Staro in Mojstrsko ulico in pri kotlovnici ob Mojstrski ulici in pri poslovno-stanovanjskih objektih med Slomškovo in Cankarjevo ulico.			
orientacija	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.	/	najbolj optimalna	ni skladno
fasada	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	/	fasada moderno oblikovana, dinamična, ne preveč bogato, velika okna/francoski balkoni, steklene ali kovinske ograje, lože ali balkoni (dovolj veliki, funkcionalni)	je skladno
dodatni pomembni podaki	23. b člen: Nadaljnji postopki odmeritev gradbenih parcel in javnih površin ter vknjižbe v zemljiško knjigo se lahko izvajajo ločeno za vsak objekt posebej oziroma za skupino objektov v skladu z zakonodajo. Dopustna so manjša odstopanja od predvidenih gradbenih parcel določenih v tem zazidalnem načrtu. Kolikor se z dokumentacijo za posamezni obstoječi objekt izkaže, da gradbena parcela določena v tem prostorskem aktu ni povsem ustrezna, se le ta določi v nadaljnjih postopkih v skladu z zakonodajo.	Ni splošnih določil za CU v OPN-ju, saj je vse definirano tudi z EUP-ji.		



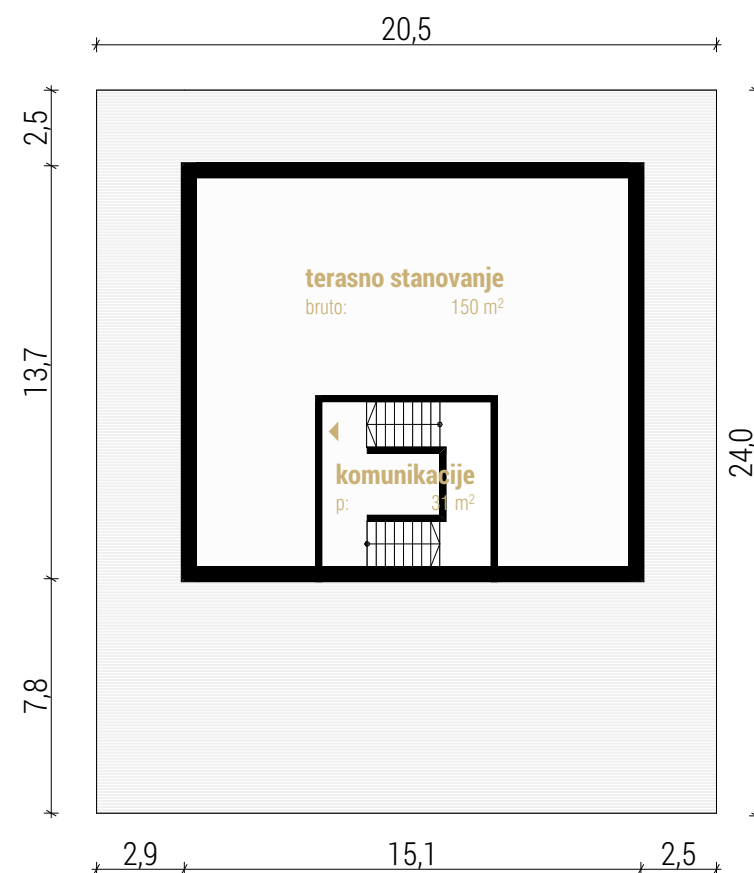


OBMOČJE OBDELAVE:	1964 m ²
KLET BRUTO:	1465 m ²
TIPIČNA ETAŽA BRUTO:	490 m ²
SKUPNA BRUTO POVRŠINA:	3633 m ²
(nadzemnih etaž)	
POVOZNE POVRŠINE:	530 m ²
POHODNE POVRŠINE:	119 m ²
ZELENE POVRŠINE:	42%
ŠT. PARKIRNIH MEST:	48PM
ŠT. STANOVANJSKIH ENOT:	43
FZ:	0,25
FIZ (brez kleti):	1,99





tloris nadstropja 1.-6.



tloris terasne etaže

ŠT. STANOVANJSKIH ENOT:	43
ŠT. 1- SOBNIH STANOVANJ:	8
ŠT. 2- SOBNIH STANOVANJ:	13
ŠT. 2,5- SOBNIH STANOVANJ:	7
ŠT. 3- SOBNIH STANOVANJ:	7
ŠT. 3,5- SOBNIH STANOVANJ:	7
ŠT. TERASNIH STANOVANJ:	1
BRUTO STANOVANJ SKUPAJ:	2372 m ²
CAA. NETO STANOVANJ SKUPAJ:	2135 m ²
BRUTO SKUPNI PROSTORI:	539 m ²

*OPOMBA: računanje površin iz bruto v neto se je naredilo s
pavšalnim izračunom BRUTO - 10% = NETO.
V površine bruto skupnih prosotorov so vključene površine
shramb (3m²) na hodnikih za vsako stanovanje.

