

Prostorski akt:

**SPREMEMBE IN DOPOLNITVE ZAZIDALNEGA NAČRTA MED
ŠTEFANA KOVAČA, CANKARJEVO, KOPITARJEVO IN PREŽIHOVO
ULICO V MURSKI SOBOTI – BLOKOVSKI KOMPLEKS**

Faza:

OBRAZLOŽITEV K POBUDI

Št, projekta:

30/25

Naročnik:

**FS NOVOGRADNJE
Kreigherjeva ulica 14
2310 Slovenska Bistrica**

Izdellovalec:

**LUX-A arhitekturni biro d.o.o.
Zagrebška cesta 20
2000 Maribor**

Zastopnik / prokurist:

Alan Rankovec

LUX-A ARHITEKT
URNI
B I R O

**Lux-a arhitekturni biro d.o.o.
Zagrebška cesta 20, 2000 Maribor**

Odgovorni vodja

In pooblašćena arhitektka:

Ana Stopar, mag.inž.arh.



Maribor, november 2025

KAZALO

1 UVODNE OBRAZLOŽITVE

1.1 Razlogi za izdelavo SDZN

1.2 Predmet SDZN

1.3 Seznam strokovnih in pravnih podlag ter zakonodaje, na katerih naj temeljijo rešitve

2 OPIS LOKACIJE PREDLAGANE SPREMEMBE

2.1 Umestitev pobude v prostor

2.2 Posebni varstveni režimi na območju SDZN

3 PREDLAGANE UREDITVE NA OBMOČJU POBUDE

4.1 Zasnova območja SDZN

4.2 Odstopanja od veljavnega ZN

4 GRAFIČNE PRILOGE

1 Izsek iz OPN - PRRP s prikazom območja SDZN

M 1:2000

2 Območje SDZN na DOF

M 1:1000

3 Izsek iz ZN – ureditvena situacija s prikazom območja SDZN

M 1:1000

5 OSTALE PRILOGE

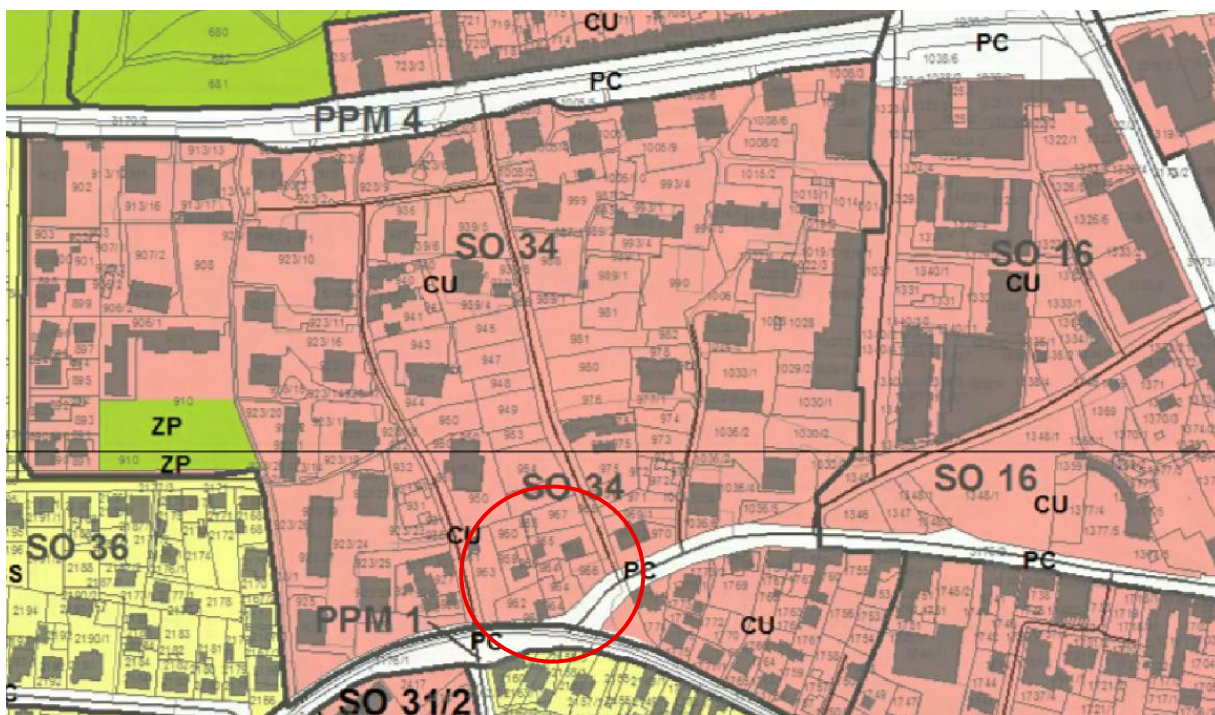
1 IDZ – preveritev možne pozidave Blok Murska Sobota, št. 20/25, LUX-A arhitekturni biro d.o.o.,
Maribor, avgust 2025

2 Pogodba o ustanovitvi stavbne pravice

1 UVODNE OBRAZLOŽITVE

1.1 Razlog za izdelavo 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).



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

Podjetje FS NOVOGRADNJE, Kraigherjeva ulica 14, 2310 Slovenska Bistrica (v nadaljevanju: pobudnik ali investitor) želi na južnem delu ZN, severno od Cankarjeve ulice na zemljiščih s parc. št. 962, 963, 959, 960, 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).

Za potrebe pobude in nadalje izdelave SDZN je bil izdelan zazidalni preizkus za umestitev večstanovanjskega objekta na predmetno lokacijo (IDZ – preveritev možne pozidave Blok Murska Sobota, št. 20/25, LUX-A arhitekturni biro d.o.o., Maribor, avgust 2025). Predlagana zasnova temelji na analizi obstoječe urbanistične strukture, prostorskih danosti ter veljavnih prostorskih omejitvah. V sklopu

zazidalnega preizkusa je bil analiziran maksimalni izkoristek prostora, preverjal pa se je tudi vpliv pozidave na sosednja zemljišča.

1.2 Predmet SDZN

Spremembe in dopolnitve ZN se nanašajo na spremembo pozidave in zunanjih ureditev manjšega južnega dela ZN, med Staro, Mojstrsko, Slomškovo in Cankarjevo ulico. Pri izdelavi SDZN se določijo podrobnejši prostorsko izvedbeni pogoji za pozidavo in zunanje ureditve na lokaciji pobude in če se izkaže potreba, tudi širše, pri čemer se rešitve ZN posodobijo z obstoječim stanjem prometnic.

S SDZN bo potrebna sprememba tekstualnega dela (odloka) in grafičnega dela ter izdelava obveznih prilog spremljajočega gradiva. Priprava SDZN obsega izdelavo izhodišč in ostalih gradiv, ki se izdelujejo v več fazah: osnutek, dopolnjen osnutek, predlog, usklajen predlog in sprejet dokument skladno s prostorsko zakonodajo ter na podlagi Sklepa o začetku priprave SDZN.

V nadaljevanju postopka se v SDZN vključi tudi prilagoditve oziroma spremembe predpisov o urejanju prostora in graditvi v času od njegove uveljavitve, zahteve nosilcev urejanja prostora ter druge spremembe in dopolnitve, ki bi bile posledica pobud ostalih lastnikov znotraj območja SDZN.

1.3 Seznam strokovnih in pravnih podlag ter zakonodaje, na katerih naj temeljijo rešitve

Zakonske podlage za pripravo SDZN so:

- Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24, 25/25 – odl. US in 75/25; v nadaljevanju ZUreP-3);
- Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/07, 61/17 – ZUreP-2 in 199/21 – ZUreP-3);
- Tehnična pravila za pripravo občinskih prostorskih izvedbenih aktov v digitalni obliki, MOP, januar 2023.

Pri pripravi SDZN bodo upoštevani veljavni prostorski akti občine, podatki o prostoru ter že izdelana dokumentacija:

- Občinski prostorski načrt Mestne Občine Murska Sobota (Uradni list RS, št. 54/16, 67/16 in 30/25; SD OPN - 1);
- Zazidalni načrt za območje med Štefana Kovača, Kocljevo, Cankarjevo, Kopitarjevo in Prežihovo ulico v Murski soboti – blokovski kompleks (Uradni list RS, št. 57/06 – UPB);
- IDZ – preveritev možne pozidave Blok Murska Sobota, št. 20/25, LUX-A arhitekturni biro d.o.o., Maribor, avgust 2025
- podatki o obstoječih infrastrukturnih vodih in napravah;
- podatki o naravnih lastnostih prostora;
- podatki o varovanih območjih;
- podatki o lastništvu;
- drugi elementi obdelave (veljavne urbanistične rešitve sosednjih območij, prometne ureditve ipd.).

SDZN se pripravijo še v skladu s/z:

- Prostorskim redom Slovenije, Uradni list RS, št. 122/04, 33/07 – ZPNačrt, 61/17 – ZUreP-2 in 199/21 – ZUreP-3; v nadaljevanju PRS;

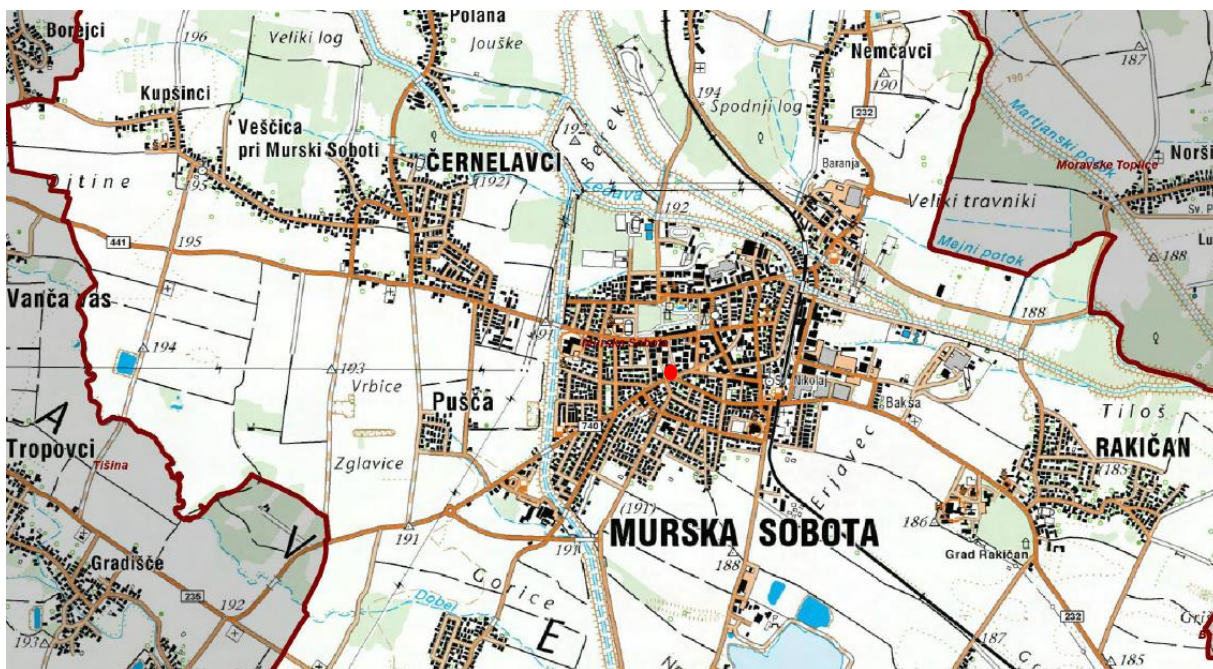
- Gradbenim zakonom, Uradni list RS, št. 199/21, 105/22 – ZZNŠPP, 133/23, 85/24 – ZAID-A, 47/25 – odl. US in 75/25;
- Uredbo o standardni klasifikaciji dejavnosti, Uradni list RS, št. 27/24;
- Uredbo o razvrščanju objektov, Uradni list RS, št. 96/22;
- zakonodajo s področja cestogradnje in ostale infrastrukture;
- zakonodajo s področja varstva okolja in varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami;
- drugimi zakonskimi in podzakonskimi akti posameznih nosilcev urejanja prostora.

2 OPIS LOKACIJE POBUDE

2.1 Umestitev pobude v prostor

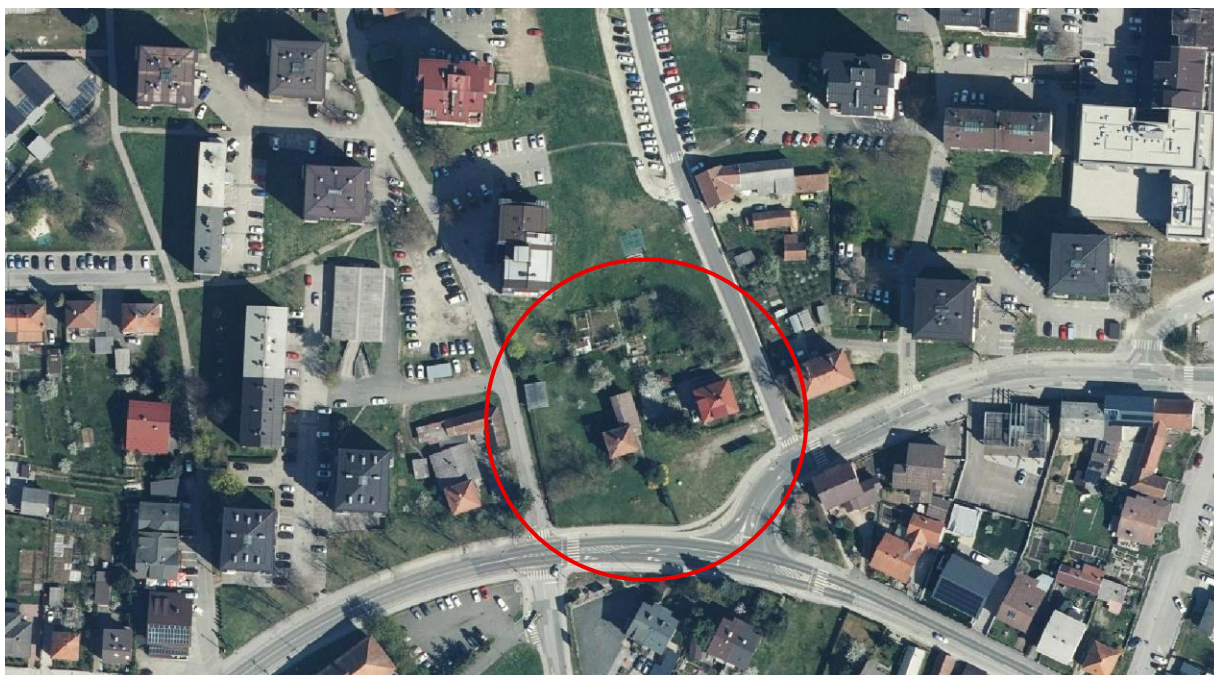
Območje pobude se nahaja v središču Murske Sobotе ob Cankarjevi ulici, eni ključnih mestnih povezovalnih prometnic, ter v neposredni bližini križišča s Slomškovo ulico. Na zahodu je območje omejeno s Staro ulico na vzhodu pa z Mojstrsko ulico.

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. V neposredni bližini območja pobude je zaznati relativno visok višinski gabarit obstoječih objektov, 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.



Lega območja pobude v širšem prostoru – makrolokacija, vir: KALIOPA

Območje pobude še ni pozidano na podlagi rešitev podanih z ZN in kot tako ni popolnoma izkoriščeno. Na območju pobude se nahajata dve stanovanjski hiši, infrastrukturni objekt – TP ter javne zelene parkovne površine ob Cankarjevi ulici, zelene ureditve ob obstoječih stavbah in vrtički. Območje je dostopno preko Stare ulice na zahodu in Mojstrske ulice na vzhodu.



Območje pobude – mikrolokacija, vir: KALIOPA

2.2 Posebni varstveni režimi na območju SDZN

Območje urejanja se po podatkih spletnega portala KALIOPA (ne) nahaja na naslednjih območjih varovanj in omejitev:

VRSTA VAROVANJA	POSEG	OPOMBA
Varstvo kulturne dediščine	DA	Murska Sobota – Mestno jedro – spomenik; naselbinska dediščina, št. 6774 Murska Sobota – Arheološko najdišče Mestno jedro, št. 30895
Varstvo narave	NE	
Vodovarstveno območje	NE	
Poplavno ogroženo območje	NE	
Prometno omrežje	DA	Na jugu regionalna cesta (Cankarjeva ulica), lokalni cesti: na vzhodu Mojstrska ulica in zahodu Stara ulica
Vodovod	DA	Po robu območja
Potresno območje	DA	Pri projektiranju je treba upoštevati pospešek tal 0,1g.
Kanalizacija, Plinovod	DA	Potekata po južnem delu območja
Elektro omrežje	DA	Po zahodnem robu območja, TP na lokaciji pobude
Državni prostorski akti – veljavni	NE	

3 PREDLAGANE UREDITVE NA OBMOČJU POBUDE

3.1 Zasnova območja SDZN

Investitor želi na zemljiščih s parc. št. 962, 963, 959, 960, vse k.o. Murska Sobota, v velikosti okoli 1970 m², zgraditi večstanovanjsko stavbo. Rešitve, ki so predmet pobude so bile preverjene z zazidalnim preizkusom (dokumentacija priložena v digitalni obliki).

Na lokaciji se ohranja obstoječi dvostanovanjski objekt na zahodni strani, objekt na vzhodni strani pa se za potrebe novogradnje ruši. Dostop do večstanovanjske stavbe je predviden s Stare ulice, dostop do obstoječe stanovanjske hiše pa se ohranja po obstoječem stanju. Na jugovzhodnem delu območja se ohranja ureditev javnih parkirnih površin in zelenih parkovnih površin. Potek prometnic, predvsem Cankarjeve ulice, se ohranja po izvedenem / obstoječem stanju. Načrtovana rešitev upošteva obstoječe parcelno stanje.



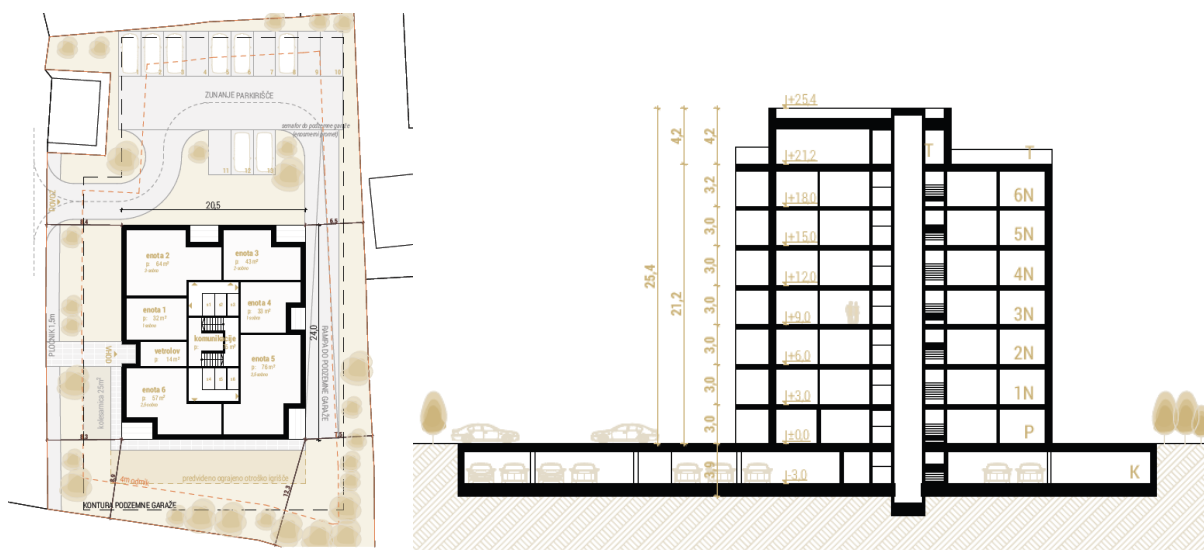
Umestitev načrtovane rešitve v prostor

Predlagana rešitev 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. Predviden tlorisni gabarit dimenzij 21 × 23 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, kar je skladno z zahtevami zazidalnega načrta.

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. Predvidena orientacija je glede na izhodišča v prostoru smiselna, saj sledi logiki obstoječih urbanističnih ureditev in hkrati poudarja mestno vpadnico.



IDZ - Načrtovana rešitev večstanovanjske stavbe

3.2 Odstopanja od veljavnega ZN

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 vsebino območja, tipologijo tlorisnih gabaritov in hkrati prispeva k nadgradnji prostorske podobe s sodobnimi oblikovalskimi pristopi.

S spremembami in dopolnitvami se ne bo spreminjalo koncepta zazidalnega načrta.

Opis odstopanj od rešitev po ZN:

- Število objektov: ZN predvideva dva med seboj povezana objekta, medtem ko je projekt zasnovan kot enoten večstanovanjski objekt.
- Rušitve: ZN predvideva rušitev obeh obstoječih stanovanjskih hiš, medtem ko se s SDZN ohranja stanovanjska hiša na vzhodni strani.

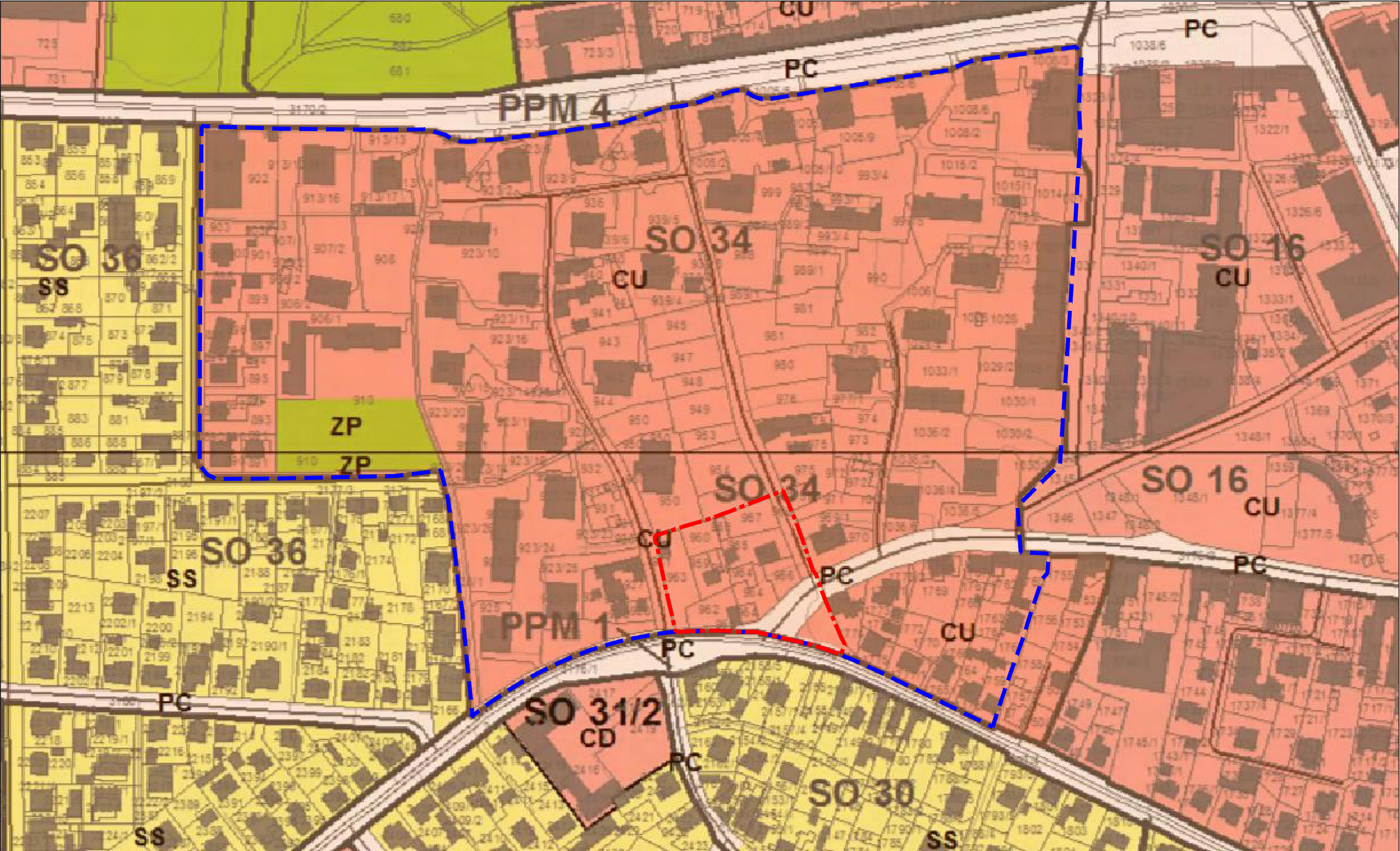
- Lega objekta: ZN umešča objekta v notranjost parcele, z večjim odklikom od Cankarjeve ulice, rešitev SDZN pa objekt približa k Cankarjevi ulici in se približa gradbeni liniji predvidenega večstanovanjskega objekta na zahodni strani ter s tem poudarja vpadnico v mesto.
- Orientacija in tlorisna zasnova: 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.



Prikaz sprememb na veljavnem ZN

4 GRAFIČNE PRILOGE

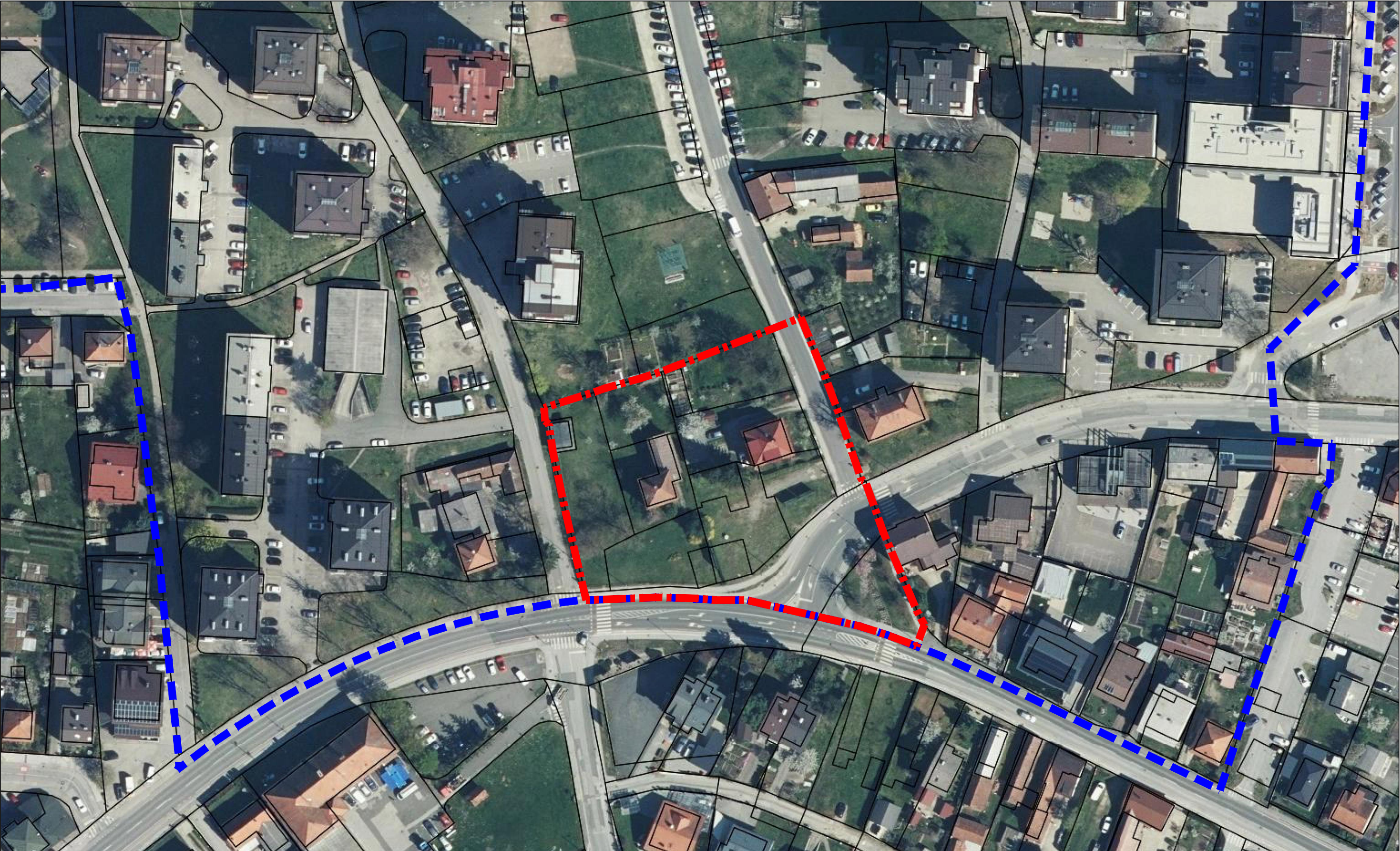
1 Izsek iz OPN - PRRP s prikazom območja SDZN	M 1:2000
2 Območje SDZN na DOF	M 1:1000
3 Izsek iz ZN – ureditvena situacija s prikazom območja SDZN	M 1:1000



LEGENDA:

- MEJA ZAZIDALNEGA NAČRTA
- MEJA SPREMEMB IN DOPOLNITEV ZN

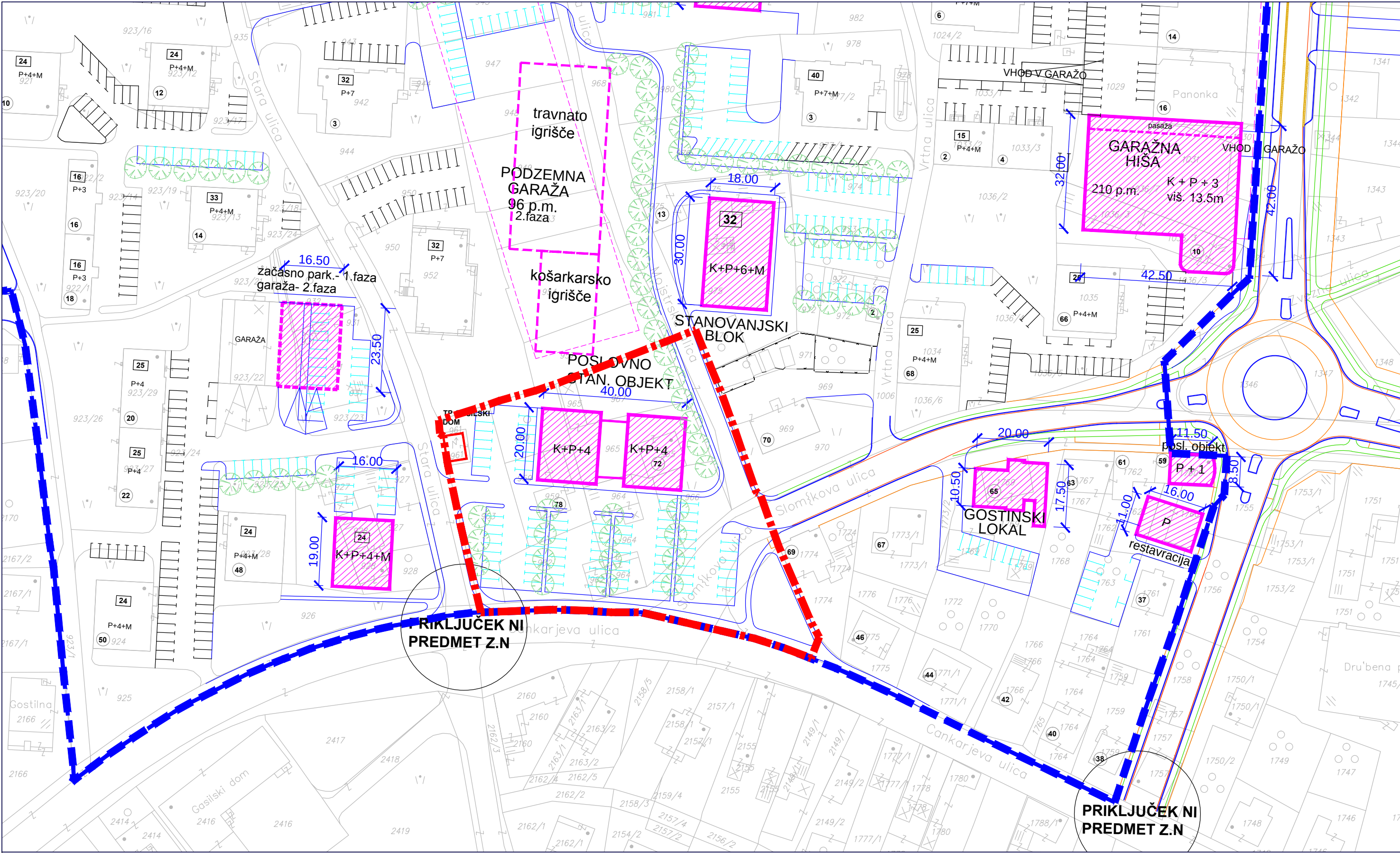
projektant: LUX-A ARHITEKTURNI BIRO LUX-A arhitekturni biro d.o.o. Zagrebska cesta 20, 2000 Maribor info@lux-a.com www.lux-a.com	pripravljalec: MESTNA OBČINA MURSKA SOBOTA		naslov karte: Izsek iz OPN PNRP s prikazom območja SDZN		
	investitor: ZASEBNI INVESTITOR		projekt: SDZN za območje med Štefana Kovača, Kocljevo, Cankarjevo, Kopitarjevo in Prežihovo ulico v Murski Soboti – blokovski kompleks		
	odgovorni vodja projekta: ANA STOPAR, mag.inž.arh.		faza: POBUDA		
	številka projekta: 30/25	lokacija: 963, 961, 960, 959, 962, 967, 965, 964, k.o. 105	merilo: 1:2000	številka risbe: 1	



LEGENDA:

- MEJA ZAZIDALNEGA NAČRTA
- MEJA SPREMEMB IN DOPOLNITEV ZN

projektant: LUX-A ARHITEKTURNI BIRO LUX-A arhitekturni biro d.o.o. Zagrebska cesta 20, 2000 Maribor info@lux-a.com www.lux-a.com		pripravljalec: MESTNA OBČINA MURSKA SOBOTA		naslov karte: Območje SDZN na DOF	
investitor: ZASEBNI INVESTITOR		odgovorni vodja projekta: ANA STOPAR, mag.inž.arh.		projekt: SDZN za območje med Štefana Kovača, Kocljevo, Cankarjevo, Kopitarjevo in Prežihovo ulico v Murski Soboti – blokovski kompleks	
številka projekta: 30/25	lokacija: 963, 961, 960, 959, 962, 967, 965, 964, k.o. 105	faza: POBUDA	merilo: 1:1000	številka risbe: 2	



LEGENDA:

- MEJA ZAZIDALNEGA NAČRTA
- MEJA SPREMEMB IN DOPOLNITEV ZN

LEGENDA ZN:

- OBMOČJE OBDELAVE
- OBSTOJEČI OBJEKTI S HIŠNO ŠTEVILKO, ETAŽNOSTJO IN ŠTEVILOM STANOVANJ
- PREDVIDENI NADZEMNI OBJEKTI
- PREDVIDENI PODZEMNI OBJEKTI (garaže, parkirišča)
- OBSTOJEČA PARKIRIŠČA
- PREDVIDENA PARKIRIŠČA
- PREDVIDENA ZASADITEV

projektant:  LUX-A arhitekturni biro d.o.o. Zagrebska cesta 20, 2000 Maribor info@lux-a.com www.lux-a.com	pripravljaalec:		naslov karte:		
	MESTNA OBČINA MURSKA SOBOTA		Izsek iz ZN		
	investitor:		projekt:		
	ZASEBNI INVESTITOR		SDZN za območje med Štefana Kovača,		
	odgovorni vodja projekta:		Kocljevo, Cankarjevo, Kopitarjevo in Prežihovo		
ANA STOPAR, mag.inž.arh.		ulico v Murski Soboti – blokovski kompleks			
številka projekta:	lokacija:	faza:		merilo:	številka risbe:
30/25	963, 961, 960, 959, 962, 967, 965, 964, k.o. 105	POBUDA		1:1000	3

5 OSTALE PRILOGE

(priloženo v digitalni obliki)

1 IDZ – preveritev možne pozidave Blok Murska Sobota, št. 20/25, LUX-A arhitekturni biro d.o.o.,
Maribor, avgust 2025

2 Pogodba o ustanovitvi stavbne pravice