



MESTNA OBČINA MURSKA SOBOTA
ŽUPAN

Kardoševa 2, 9000 MURSKA SOBOTA

Številka : 3500-0005/2025-51 (710)

Datum : 4. 6. 2026

MESTNEMU SVETU

- ZADEVA:** Predlog za obravnavo na 28. redni seji Mestnega sveta Mestne občine Murska Sobota
- GRADIVO PRIPRAVIL:** Mestna uprava, Oddelek za okolje in prostor in izdelovalec prostorskega akta LUX-A arhitekturi biro d.o.o., Zagrebška cesta 20, 2000 Maribor
- NASLOV:** Predlog Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o Zazidalnem načrtu za območje med Štefana Kovača, Kocljevo, Cankarjevo, Kopitarjevo in Prežihovo ulico v Murski Soboti – blokovski kompleks – *predvidena združitev I. in II. obravnave*
- POROČEVALEC:** Barbara Potočnik Gajser, višja svetovalka za prostor in okolje g. Alan Rankovec, podjetje LUX-a arhitekturni biro d.o.o.
- PRISTOJNO DELOVNO TELO:** Odbor za urbanizem in urejanje prostora ter gospodarsko infrastrukturo

PREDLOG SKLEPOV:

Mestni svet Mestne občine Murska Sobota sprejme predlog Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o Zazidalnem načrtu za območje med Štefana Kovača, Kocljevo, Cankarjevo, Kopitarjevo in Prežihovo ulico v Murski Soboti – blokovski kompleks v I. obravnavi.



Damjan Anželj, mag.jav.upr.
ŽUPAN

OBSEG GRADIVA:

T TEKSTUALNI DEL:

- Predlog Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o Zazidalnem načrtu za območje med Štefana Kovača, Kocljevo, Cankarjevo, Kopitarjevo in Prežihovo ulico v Murski Soboti – blokovski kompleks – I. obravnava (z obrazložitvijo členov),
- Neuradno prečiščeno besedilo Odloka o sprejetju zazidalnega načrta za območje med Štefana Kovača, Kocljevo, Cankarjevo, Kopitarjevo in Prežihovo ulico v Murski Soboti – blokovski kompleks (s prikazom besedila, ki se črta in besedilom, ki se doda),
- obrazložitev Mestne uprave MOMS – postopki izdelave akta,
- obrazložitev prostorskega načrtovalca,
- veljavni Odlok o sprejetju zazidalnega načrta za območje med Štefana Kovača, Kocljevo, Cankarjevo, Kopitarjevo in Prežihovo ulico v Murski Soboti – bokovski kompleks (Uradni list RS, št. 57/06).

GRAFIČNI DEL:

- Izsek iz grafičnega dela veljavnega SDZN,
- Prikaz prostorskih rešitev SDZN – Ureditvena situacija
- Prikaz primerjave ureditev obstoječega stanja in načrtovanega stanja.

Na podlagi 124. v povezavi s 129. členom Zakona o urejanju prostora (ZUreP-3) (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24, 25/25- odl.US, 75/25 in 14/26– ZUreP-3), 21. in 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (ZLS) (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 11/14 – popr., 14/15 – ZUUJFO, 11/18 – ZSPDSLS-1, 30/18, 61/20 – ZIUZEOP-A, 80/20 – ZIUOOPE, 62/24 – odl. US, 102/24 – ZLV-K, 83/25 – ZOUL in 10/26) ter na podlagi 19. člena Statuta Mestne občine Murska Sobota (Uradni list 53/23 in 50/25) je Mestni svet Mestne občine Murska Sobota na ____ redni seji dne __. __. ____ sprejel

Obrazložitev:

Pravna podlaga za sprejem Odloka o spremembah in dopolnitvah o spremembah in dopolnitvah Odloka o Zazidalnem načrtu za območje med Štefana Kovača, Kocljevo, Cankarjevo, Kopitarjevo in Prežihovo ulico v Murski Soboti – blokovski kompleks obsega določbe Zakona o urejanju prostora (ZUreP-3), Zakona o lokalni samoupravi (ZLS) ter Statuta Mestne občine Murska Sobota.

V skladu s 124. členom Zakona o urejanju prostora (ZUreP-3) je občina pristojna za prostorsko načrtovanje na lokalni ravni. Na podlagi 129. člena ZUreP-3 občina občinski podrobni prostorski načrt oziroma njegove spremembe in dopolnitve sprejme z odlokom.

Zakon o lokalni samoupravi (ZLS) v 21. členu določa, da občina samostojno opravlja lokalne zadeve javnega pomena, med katere sodi tudi načrtovanje prostorskega razvoja ter izvajanje nalog na področju urejanja prostora in graditve objektov. V skladu z 29. členom ZLS je občinski svet najvišji organ odločanja o vseh zadevah v okviru pravic in dolžnosti občine ter v okviru svojih pristojnosti sprejema odloke in druge splošne akte občine.

Pristojnost Mestnega sveta Mestne občine Murska Sobota za sprejem prostorskih aktov izhaja tudi iz 19. člena Statuta Mestne občine Murska Sobota, ki določa, da mestni svet v okviru svojih pristojnosti sprejema odloke in druge splošne akte občine, med njimi tudi prostorske akte.

Predlagani odlok je zato pripravljen in predložen Mestnemu svetu Mestne občine Murska Sobota v obravnavo in sprejem na podlagi navedenih zakonskih in statutarnih določb.

ODLOK

**o spremembah in dopolnitvah Odloka o Zazidalnem načrtu
za območje med Štefana Kovača, Kocljevo, Cankarjevo, Kopitarjevo in Prežihovo ulico
v Murski Soboti – blokovski kompleks**

I. SPLOŠNE DOLOČBE

**1. člen
(predmet SDZN)**

S tem odlokom se ob upoštevanju Odloka o Občinskem prostorskem načrtu Mestne Občine Murska Sobota (Uradni list RS, št. 54/16, 67/16 in 30/25) sprejmejo Spremembe in dopolnitve Zazidalnega načrta za območje med Štefana Kovača, Kocljevo, Cankarjevo, Kopitarjevo in Prežihovo ulico v Murski Soboti – blokovski kompleks (v nadaljevanju: SDZN).

SDZN se nanašajo na južni del zazidalnega načrta za območje med Štefana Kovača, Kocljevo, Cankarjevo, Kopitarjevo in Prežihovo ulico v Murski Soboti - blokovski kompleks (v nadaljevanju: ZN). Območje SDZN se nahaja ob Cankarjevi ulici, v neposredni bližini križišča Cankarjeve in Slomškove ulice. Na zahodu je območje omejeno s Staro ulico, na vzhodu z Mojstrsko ulico, severni rob pa definira obstoječa večstanovanjska pozidava. Območje SDZN, v velikosti okoli 5855 m², obsega zemljišča s parc. št.: 962, 963, 959, 960, 964, 966, 965, 967, vse k.o. Murska Sobota.

Spremembe se prednostno nanašajo na konkretno pobudo za gradnjo večstanovanjske stavbe s spremljajočimi ureditvami z določitvijo pogojev za umeščanje in oblikovanje. Na sosednjih zemljiščih v neposredni bližini se uredijo javne parkirne in parkovne površine, priključevanje Slomškove na Cankarjevo ulico pa se ohranja v obstoječem stanju. SDZN vsebujejo tudi spremembe prostorskih ureditev oz. pogojev, ki se nanašajo na celotno območje in obsegajo:

- pogoje za izvedbo zunanjih ureditev in infrastrukture;
- usmeritve nosilcev urejanja prostora;
- posodobitev obstoječega stanja.

S SDZN se ne spreminja koncept območja, zasnovan z osnovnim ZN.

SDZN se vodijo pod identifikacijsko številko 7026.

Obrazložitev:

Besedilo tega člena določa predmet SDZN, območje urejanja, namen sprememb in dopolnitev ter identifikacijsko številko prostorskega akta. Opredeljene so načrtovane prostorske ureditve in območje njihovega izvajanja. Navedba vsebin je v skladu s 127. členom ZUreP-3, ki določa vsebino občinskega podrobnega prostorskega načrta.

2. člen
(vsebina in oblika SDZN)

SDZN vsebujejo tekstualni in grafični del. Izdelane so v digitalni in analogni obliki.

Tekstualni del SDZN je določen v II. – IX. poglavju odloka.

Grafični del SDZN je sestavina vezane mape SDZN in vsebuje naslednje grafične priloge:

1.1 Izsek iz OPN MOMS – PNRP	M 1:5000
1.2 Izsek iz OPN MOMS – GJI	M 1:5000
2.1 Umestitev območja SDZN v širši prostor (TTN)	M 1:5000
2.2 Pregledna situacija (DOF)	M 1:5000
3 Izsek iz ZN:	
3.1 List št. 3 – Ureditvena situacija s prikazom območja SDZN	M 1:1000
3.2 List št. 4 – Situacija komunalne, energetske in druge infrastrukture s prikazom območja SDZN	M 1:1000
4 Prikaz območja SDZN:	
4.1 Geodetski načrt z mejo SDZN in prikazom lastništva	M 1:1000
4.2 Obstoječe stanje s prikazom vplivov, povezav in omejitev	M 1:1000
5 Prikaz prostorskih rešitev SDZN:	
5.1 Ureditvena situacija	M 1:1000
5.2 Situacija komunalne, energetske in druge infrastrukture	M 1:1000
5.3 Načrt parcelacije	
5.4 Varovanje okolja ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami	M 1:1000
6 Izsek iz ZN s prikazom ureditev SDZN:	
6.1 List št. 3 – Ureditvena situacija	M 1:1000
6.2 List št. 4 – Situacija komunalne, energetske in druge infrastrukture	M 1:1000
6.3 List št. 5 – Požarna varnost	M 1:1000

Obrazložitev:

Besedilo tega člena določa vsebino in obliko SDZN ter našteva tekstualne in grafične sestavine akta. Določilo je skladno s 54. členom ZUreP-3, ki določa, da prostorski akt vsebuje tekstualni in grafični del ter se izdela v digitalni obliki.

3. člen
(spremljajoče gradivo SDZN)

Spremljajoče gradivo SDZN vsebuje:

- Poročilo o sodelovanju z javnostjo
- Podatke iz prikaza stanja prostora in druge podatke, na katerih temeljijo rešitve akta
- Seznam strokovnih podlag, na katerih temeljijo rešitve akta
- Usmeritve nosilcev urejanja prostora
- Mnenja nosilcev urejanja prostora
- Elaborat ekonomike
- Mnenje o obveznosti izvedbe presoje sprejemljivosti vplivov na varovana območja narave
- Obrazložitev in utemeljitev prostorskega akta
- Povzetek za javnost

Spremljajoče gradivo je sestavni del vezane mape SDZN.

Obrazložitev:

Besedilo tega člena določa spremljajoče gradivo SDZN. Navedene priloge so skladne s 55. členom ZUreP-3, ki določa obvezne sestavine spremljajočega gradiva občinskega podrobnega prostorskega načrta.

4. člen

V celotnem besedilu odloka se smiselno z ostalim besedilom spremeni poimenovanje »Kidričeva ulica« v »Slomškova ulica«.

Obrazložitev:

Besedilo tega člena usklajuje poimenovanje ulic v celotnem besedilu odloka z dejanskim stanjem v prostoru ter zagotavlja terminološko in vsebinsko usklajenost prostorskega akta.

III. FUNKCIJA OBMOČJA S POGOJI ZA IZRABO IN KVALITETO POSEGOV

5. člen

V 4. členu se črta besedilo prve točke in se nadomesti z besedilom, ki se glasi: »Ob Cankarjevi ulici, med Staro in Mojstrsko ulico, se načrtuje gradnja enega večstanovanjskega objekta s predvidenimi 43 stanovanjskimi enotami različnih velikosti. Pritlični del objekta se lahko nameni poslovnim in storitvenim dejavnostim. Obstoječa stanovanjska hiša (št. 72) ob Mojstrski ulici, vključno z zunanjimi ureditvami, se ohranja. Ob Cankarjevi ulici se uredijo javne parkirne in parkovne površine. Dostop do predvidenega večstanovanjskega objekta je s Stare ulice, do obstoječe stanovanjske hiše pa z Mojstrske ulice. Javna parkirišča in parkovne površine ob Cankarjevi so dostopne z Mojstrske ulice.«.

Obrazložitev:

Besedilo tega člena določa funkcionalno zasnovo območja, predvideno večstanovanjsko gradnjo, ureditev dostopov, parkirnih in zelenih površin ter ohranitev obstoječe pozidave. Navedba vsebin je v skladu s 127. členom ZUreP-3.

IV. URBANISTIČNO OBLIKOVANJE OBMOČIJ

6. člen

V 10. členu se za zadnjim odstavkom doda nov odstavek z besedilom, ki se glasi: »Določila za oblikovanje predvidenega večstanovanjskega objekta ob Cankarjevi ulici, med Staro in Mojstrsko ulico:

Okvirni horizontalni gabarit je 21 m x 25 m oziroma takšen, da je na gradbeni parceli zagotovljen ustrezen faktor zazidanosti - FZ je do 0,6, faktor zelenih površin - FZP najmanj 0,2, ustrezne manipulativne in parkirne površine. Pritličje objekta se lahko izvede z atriji, pri čemer se atriji ne štejejo v zelene površine. Vertikalni gabarit je do največ K+P+6+T z možnostjo izkoristka zunanjega dela terase za potrebe zunanjih bivalnih površin stanovanj terasne etaže. Možna je izvedba več kletnih etaž. Kletne etaže lahko presegajo horizontalni gabarit nadzemnega dela objekta, pri čemer je lahko prva klet delno vkopana. Parkirna mesta za večstanovanjski objekt se zagotovijo v kletni etaži in na zunanjih površinah ob objektu. Nad parkirišči se lahko izvedejo nadstrešnice. Nadstrešnice se lahko izvedejo tudi kot samostojni objekti - za vsako parkirno mesto posebej, pri čemer mora biti njihovo oblikovanje poenoteno.«.

Obrazložitev:

Besedilo tega člena določa urbanistične pogoje za načrtovanje večstanovanjskega objekta, njegove gabarite, faktor zazidanosti, delež zelenih površin, etažnost ter ureditev mirujočega prometa. Navedba vsebin je v skladu s 127. členom ZUreP-3.

7. člen

V 12. členu se na koncu besedila doda nov odstavek z besedilom, ki se glasi: »Predviden večstanovanjski objekt ob Cankarjevi ulici, med Staro in Mojstrsko ulico se na območje umešča na podlagi grafične priloge, list št. 5.1 Ureditvena situacija. Odmiki objekta od sosednjih parcel so minimalno 4 m. Odmiki kletne etaže in dovozne rampe od sosednjih parcel so 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.

Za predviden večstanovanjski objekt ob Cankarjevi ulici, med Staro in Mojstrsko ulico je dopustno odstopanje od njegove začitane lege (v grafični prilogi, list št. 5.1 Ureditvena situacija), če so zagotovljeni ustrezni odmiki, ki zagotavljajo požarno varnost, ustrezne sanitarno-higienske pogoje (osončenje, prevetritev ipd.) ter ustrezno površino za normalno vzdrževanje posameznega objekta. Pri legi objekta se smiselno upošteva orientacija obstoječih objektov na lokaciji in v njegovi neposredni bližini. Dopustno je tudi odstopanje od prikaza ureditve zelenih površin, parkirišč in dostopov, ob smiselni zagotovitvi določil tega odloka.«.

Obrazložitev:

Besedilo tega člena določa lego objekta, odmike od parcelnih mej ter dopustna odstopanja od prikazane ureditve. Določila omogočajo prilagoditev projektnih rešitev ob zagotavljanju ustreznih prostorskih, funkcionalnih in varstvenih pogojev. Navedba vsebin je v skladu s 127. členom ZUreP-3.

8. člen

V 13. členu se:

- na koncu drugega odstavka doda besedilo, ki se glasi: »Na območju predvidenega večstanovanjskega objekta Ob Cankarjevi ulici, med Staro in Mojstrsko ulico, je dostop do kletnih parkirnih mest možen s Stare ulice preko dovozne rampe.«.
- za zadnjim odstavkom doda nov odstavek z besedilom, ki se glasi: »Pri načrtovanju zunanjih površin, dostopnih poti in pločnikov, napisnih tabel in drugih označb je potrebno upoštevati predpise in tehnične normative, ki urejajo področje prometa in sicer:
 - vsi priključki v/iz območja večstanovanjske pozidave se projektirajo kot skupinski priključki, kjer se uvozni radiji in sama širina priključkov prilagodi merodajnim vozilom, ki bodo priključke uporabljali;
 - v območju skupinskih priključkov se v preglednostni bermi odstrani objekte in vegetacijo na način, da bo zagotovljena preglednost pri vključevanju na občinske ceste. Enako velja tudi za načrtovanje in zasaditev grmovnic, ki tangirajo v preglednostne berme križišč občinskih cest;
 - pri postavitvi prometne signalizacije na območju skupinskih priključkov se upošteva načelo, da je vključevanje na občinsko cesto, vključevanje na glavno prometno smer (GPS);
 - vsi objekti na območju (tudi nezahtevni) se v prostor umestijo na način, da skrajni robi vertikalnih projekcij objekta ne posegajo v varovalni pas občinskih cest, ki je pri glavni mestni cesti širok 6 m, pri zbirni mestni cesti širok 4 m in pri javni poti širok 2 m, merjeno od roba cestnega zemljišča občinskih cest. V primeru rešitev kadar objekt (nadzemni in/ali podzemni del) poseže v varovalni pas javnih površin je potrebno pridobiti soglasje upravljavca;
 - v kolikor predhodne alineje pri umeščanju površin za mirujoči promet ne bo mogoče izvesti, se površine za mirujoči promet ogradijo na način, da bo onemogočen zdrs vozila iz občinske ceste na predmetno območje,
 - ob občinski cesti JP 769 771 Stara ulica, se vzdolž območja obdelave (vzhodna stran) predvidi kontinuirane in varne površine za pešce skladno s trenutno veljavnimi smernicami, na način, da se ne zmanjšuje širina vozišča predmetne občinske ceste,
 - vključevanje in izključevanje iz skupinskega priključka na občinsko cesto JP 769 781 Mojstrska ulica se predvidi po sistemu »desno-desno«,
 - kjer cestna razsvetljava ni ustrezna, se glede na potrebe korigira/dopolni/premesti/ojača na način, da bo skladna s trenutno veljavnimi predpisi.«.

Obrazložitev:

Besedilo tega člena določa prometno ureditev območja, pogoje za dostopnost objektov, priključevanje na občinske ceste ter ureditev peš površin in prometne opreme. Navedba vsebin je v skladu s 127. členom ZUreP-3.

9. člen

V 15. členu se:

- črta drugi stavek prvega odstavka in se nadomesti z besedilom, ki se glasi: »Trase predvidenih komunalnih vodov morajo praviloma potekati ob prometnih površinah in ne smejo ovirati talnih ureditev in zasaditve.«.
- na koncu člena doda besedilo, ki se glasi: »Pri načrtovanju prometnih ureditev, komunalne in energetske infrastrukture, sistemu zvez so dovoljena odstopanja od predvidenih rešitev, in sicer od dimenzij, tras in lokacij infrastrukturnih objektov ter naprav, če se pojavijo utemeljeni razlogi zaradi lastništva zemljišč oziroma ustrežnejše tehnološke ali bolj ekonomične rešitve, če te rešitve ne poslabšajo obstoječega oz. predvidenega stanja ter ne onemogočajo gradenj glavnih objektov. Na spremenjene rešitve mora biti pridobljeno soglasje upravljavca posamezne infrastrukture.«.

Obrazložitev:

Besedilo tega člena določa pogoje za načrtovanje komunalne, energetske in druge gospodarske javne infrastrukture ter dopustna odstopanja od načrtovanih infrastrukturnih rešitev. Navedba vsebin je v skladu s 127. členom ZUreP-3.

10. člen

V 15a. členu (elektrika) se:

- na koncu tretjega odstavka doda besedilo, ki se glasi: »Planiranje in izgradnja novih transformatorskih postaj (v nadaljevanju: TP) s pripadajočim SN in NN omrežjem bo odvisna od predvidenih obremenitev na posameznih področjih. Nove TP bo možno graditi kot samostojne objekte kot tudi v sklopu drugih objektov ali v njihovi neposredni bližini. Priklop predvidenih objektov na distribucijsko omrežje se izvede glede na njihovo priključno moč preko novih nizkonapetostnih (NN) vodov tipiziranih presekov iz predvidenih TP.
Nizkonapetostni izvodi do novih odjemnih mest morajo biti izvedeni podzemno z zemeljskimi vodi po predhodno izdelani projektni dokumentaciji. Nizkonapetostno kabelsko omrežje mora biti v urbanih območjih zgrajeno kot kabelsko omrežje položeno v PVC kabelski kanalizaciji v težki radialni izvedbi s povezovanjem prostostojećih razdelilnih omar. Zaščitni ukrep pred električnim udarom pa mora biti s samodejnim odklopom napajanja.«.
- za zadnjim odstavkom dodata dva nova odstavka z besedilom, ki se glasi: »Pri načrtovanju elektroenergetskega omrežja je potrebno upoštevati tudi sledeče pogoje:
 - Pri načrtovanju in gradnji objektov na območju urejanja bo potrebno upoštevati veljavne tipizacije distribucijskih podjetij, veljavne tehnične predpise in standarde ter pridobiti projektno in upravno dokumentacijo;
 - Objekte, ki so predvideni pod oziroma nad elektroenergetskimi vodi je potrebno, če ni možno drugače, prestaviti na novo lokacijo na podlagi ustrezne projektne dokumentacije ter pridobiti služnostne pogodbe za zemljišča čez katera bo potekala trasa;
 - Vso elektroenergetsko infrastrukturo (eventualne prestavitve vodov, ureditve mehanskih zaščit, rekonstrukcije, novogradnja elektroenergetske infrastrukture) je v fazi projektne dokumentacije potrebno projektno obdelati v skladu s tehničnimi pogoji, veljavno tipizacijo, veljavnimi tehničnimi predpisi in standardi;
 - Pred pričetkom posegov v prostor je potrebno zagotoviti nadzor pri vseh gradbenih delih v bližini elektroenergetskih vodov;
 - Investitorja bremenijo stroški morebitnih prestavitev obstoječih elektroenergetskih vodov, ki so last Elektro Maribor d.d., ter vsi stroški, zaradi neupoštevanja navodil iz teh pogojev.
 - Vse tangence je potrebno projektno obdelati v smislu dolgoročnih rešitev, tangirane vode pa predhodno nadomestiti z nadomestnimi vodi, pri čemer se kakovost napajanja obstoječih odjemalcev ne sme poslabšati;
 - Minimalni odmiki od sosednjih komunalnih vodov in naprav ter križanja se izvedejo skladno s tehničnimi predpisi in normativi, pri čemer je potrebno upoštevati tudi ustrezno stopnjo električne in mehanske izolacije.

Ob upoštevanju zgoraj navedenih splošnih določil in pogojev se za območje predvidenega večstanovanjskega objekta ob Cankarjevi ulici, med Staro in Mojstrsko ulico, za napajanje in priključevanje na elektroenergetsko omrežje 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). Za napajanje predvidenega večstanovanjskega objekta bo potrebno zgraditi 0,4 kV izvod iz obstoječe TP 20/0,4 kV SOBOTA GASILSKI DOM (t-134). Kabel bo uvlečen v predvideno kabelsko kanalizacijo. Na prehodih pod povoznimi površinami in pod predvideno drevesno zasaditvijo ter pri prekoračevanju dovoljenih minimalnih razdalj kablov glede na druge podzemne instalacije bo izvedena kabelska kanalizacija. Tip in presek kabla bodo določeni v PZI po pridobljenih soglasjih za priključitev. NN 0,4 kV izvodi, za napajanje predvidenih odjemalcev, na območju gradnje bodo potekali po parcelah k.o. Murska Sobota (105). Možno je odstopanje predvidenih tras načrtovanih s strokovnimi podlagami zaradi kasnejše uskladitve z ostalimi komunalnimi vodi. Obstoječi NN izvod I-03 Slomškova 74, 78 bo potrebno demontirati skupaj z obstoječimi razdelilnimi omaricami.«.

Obrazložitev:

Besedilo tega člena določa pogoje za načrtovanje, zaščito in priključevanje na elektroenergetsko omrežje ter pogoje za morebitne prestavitve obstoječe infrastrukture. Določene so tudi rešitve za napajanje predvidene večstanovanjske pozidave. Navedba vsebin je v skladu s 127. členom ZUreP-3.

11. člen

V 15.b členu (telekomunikacijske – tk naprave) se:

- pred prvim stavkom drugega odstavka doda besedilo, ki se glasi: »V fazi projektiranja je potrebno pridobiti podatke o poteku obstoječega omrežja.«.

- za zadnjim odstavkom dodajo trije novi odstavki z besedilom, ki se glasi: »V kolikor se izkaže, da trasa objekta ali komunalnega voda potrebnega za priključitev objekta poteka po trasi obstoječega elektronskega komunikacijskega omrežja, je investitor dolžan zamakniti vod v skladu s tehničnimi predpisi ali pri upravljavcu voda naročiti prestavitev. Vse stroške v zvezi z izvedbo zaščite in prestavitve obstoječega elektronskega komunikacijskega omrežja na mestu posega nosi investitor. Vsa dela bodo izvršili strokovni delavci upravljavca.

Vrsta prenosnega medija, mesto navezave na obstoječe omrežje in ostale karakteristike komunikacijskega omrežja se določijo glede na potrebe investitorja v sodelovanju z upravljavcem omrežja.

Pri načrtovanju se upošteva predpise o elektronskih komunikacijah in velja za komunikacijske vode vseh operaterjev v komunikacijskem koridorju zaradi racionalne medsebojne uskladitve vseh tras pri horizontalnem in vertikalnem razmeščanju cevi ter umeščanju posameznih elementov (npr. jaškov).«.

Obrazložitev:

Besedilo tega člena določa pogoje za načrtovanje, zaščito in morebitne prestavitve elektronskih komunikacijskih vodov ter pogoje za priključevanje na komunikacijsko omrežje. Navedba vsebin je v skladu s 127. členom ZUreP-3.

12. člen

V 15.c členu (kanalizacija) se črta celotno besedilo in se nadomesti z besedilom, ki se glasi: »Predvidena novogradnje se umeščajo na območju, kjer poteka javna kanalizacija, zato je v zvezi z odmiki in križanji potrebno upoštevati določila tehničnih predpisov o javni kanalizaciji – Mestna občina Murska Sobota.

Padavinsko vodo s streh in drugih utrjenih površin je treba ponikati, če je to mogoče. Če ponikovanje ni mogoče, je padavinsko vodo treba zadržati in jo ustrezno očiščeno enakomerno odvajati v ustrezen odvodnik ali jo porabiti za druge namene, pri čemer je potrebno upoštevati določila predpisa o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih vod v vode in javno kanalizacijo.

Kanalizacijsko omrežje mora biti izvedeno v nepropustni izvedbi.

Kanalizacijski priključki se izvedejo na glavne kanalizacijske vode. Iz kletnih prostorov se odvaja kanalizacija s prečrpavanjem. Po izvedbi kanalizacijskih priključkov in novega razvoda je treba izvesti posnetek in ga vnesti v kataster komunalnih naprav. Kanalizacijski priključek izvede upravljavec kanalizacije, stroški bremenijo investitorja.

Po zemljišču s parc. št. 962 in 963, obe k.o. Murska Sobota poteka javna kanalizacija (gravitacijski mešani vod, betonske cevi fi 800, fi 1000 in fi 1200), ki jih ni možno prestaviti izven predvidene gradnje in povezati kot gravitacijski vod.

Prestavitev javne kanalizacije se izvede z ustreznimi tehničnimi rešitvami, ki ne bodo poslabšale odvajanja komunalne in padavinske odpadne vode ali prilagoditve horizontalnih gabaritov objekta, ki bodo upoštevale potrebne odmike v skladu z določili tehničnega pravilnika o javni kanalizaciji – Mestna občina Murska Sobota.

Pri nadaljnjem projektiranju in izvedbi kanalizacije ter priključevanju na javno kanalizacijsko omrežje (v nadaljevanju: JKO) se upoštevajo vsi potrebni predpisi o javni kanalizaciji, še posebej določila o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih vod v vode in javno kanalizacijo, določila o odvajanju in čiščenju komunalne odpadne vode, uredbe za posamezne dejavnosti.

Za projektiranje JKO v fazi izdelave projektne dokumentacije je potrebno predhodno pridobiti projektne pogoje in soglasje upravjalca JKO.«.

Obrazložitev:

Besedilo tega člena določa pogoje za odvajanje komunalnih in padavinskih voda, priključevanje na javno kanalizacijsko omrežje ter pogoje za zaščito oziroma prestavitve obstoječe kanalizacijske infrastrukture. Navedba vsebin je v skladu s 127. členom ZUreP-3.

13. člen

V 15.d. členu (vodovod) se na koncu besedila doda besedilo, ki se glasi: »Vsi dotrajani cevovodi na

območju urejanja se glede na potrebe in zmožnosti obstoječega vodovodnega sistema ustrezno nadomestijo skladno s pogoji upravljavca vodovoda.

Na lokaciji predvidenega večstanovanjskega objekta ob Cankarjevi ulici, med Staro in Mojstrsko ulico se na delu obstoječega cevovoda PE fi90, ki poteka po zahodnem robu območja, predvidi hidravlična izboljšava PE Ø110. Do obnove/prestavitve obstoječega cevovoda AC DN 300, ki poteka na južni strani območja, ob Cankarjevi ulici, v njegov varovalni pas (5 m) ni dopustno posegati z nobenimi gradbenimi posegi (predvideno parkirišče, kanalizacija in/ali drugi morebitni posegi).

Predvidene večstanovanjske objekte je potrebno priključiti na javno vodovodno omrežje s samostojnim priključkom. Na priključku se izvede vodomerni jašek. V primeru, da je vodomerni jašek lociran v povozni površini, se mora nanj namestiti LTŽ pokrovi ustrezne nosilnosti z AB vencem.

V večstanovanjskih objektih mora biti za posamezne dele objekte (stanovanjske in poslovne) zagotovljeno merjenje porabe pitne vode z internimi vodomerni (delilniki), s katerimi upravnik objekta na podlagi odčitkov pripravi delilnik porabe vode z deleži v % za posamezno enoto v objektu. Vsak objekt ima svoj glavni obračunski vodomerni.

Minimalni horizontalni odmiki predvidenih dreves od obstoječega in predvidenega vodovoda morajo znašati vsaj 5 m.

Investitor je dolžan pred pričetkom del pisno obvestiti upravljavca vodovoda o pričetku del, nadzorom nad izvajanjem del v območju gradnje in naročiti zakoličbo vodovoda. Dela v območju vodovoda je potrebno izvajati pazljivo in pod nadzorom upravljavca vodovoda, da ne pride do poškodb vodovodnih cevi in armature. Vse stroške v zvezi z izvedbo, zaščito, zavarovanjem pred poškodbami ali morebitna popravila vodovoda prevzema investitor.«.

Obrazložitev:

Besedilo tega člena določa pogoje za priključevanje objektov na javno vodovodno omrežje, zaščito obstoječe infrastrukture ter zagotavljanje ustrezne oskrbe s pitno in požarno vodo. Navedba vsebin je v skladu s 127. členom ZUreP-3.

14. člen

V 15.e členu (ogrevanje) se črta celotno besedilo in se nadomesti z besedilom, ki se glasi: »Za vse objekte je ogrevanje lahko urejeno individualno. Za gorivo se lahko uporabljajo različni energenti, prednostno pa takšni, ki čim manj obremenjujejo okolje. Objekti se lahko ogrevajo z izkoriščanjem različnih virov energije, npr. alternativnih virov ogrevanja in tudi hlajenja (pasivna hiša), s solarno energijo (obnovljivi viri energije), toplotnimi črpalkami, plin ipd.«.

Obrazložitev:

Besedilo tega člena določa možnosti ogrevanja objektov in uporabo energentov ter obnovljivih virov energije, ki manj obremenjujejo okolje. Navedba vsebin je v skladu s 127. členom ZUreP-3.

15. člen

Za 15.e členom se doda nov 15.f člen (plin) z besedilom, ki se glasi:

»Plin

Na območju urejanja 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.

Za predvidene objekte se za energetska oskrbo za ogrevanje, pripravo sanitarne vode in gospodinjsko oz. poslovno rabo omrežnega plina (v bodoče tudi obnovljiv plin) lahko predvidi priključitev na obstoječe distribucijsko plinovodno omrežje. V kolikor bi bilo zaradi načrtovanih ureditev potrebno izvesti prestavitve distribucijskega plinovodnega omrežja, se le-te izvede skladno s sistemskimi obratovalnimi navodili upravljavca plinovoda.

Varovalni pas distribucijskega sistema zemeljskega plina predstavlja zemljiški pas, ki v širini 5 m poteka na vsaki strani plinovoda, merjeno od njegove osi.

Pri umeščanju predvidenih ureditev v prostor in določitvi odnikov od plinovodne infrastrukture je potrebno, poleg gradbene zakonodaje, tehničnih zahtev upravljavca za graditev in vzdrževanje distribucijskega sistema plina, podzakonskih aktov in tehničnih smernic, upoštevati tudi predpise o tehničnih pogojih za

graditev, obratovanje in vzdrževanje plinovodov z največjim delovnim tlakom do vključno 16 bar.

V 2,5 m pasu na obeh straneh plinovoda ni dovoljeno sajenje dreves ali grmičevja s koreninami globljimi od 0,5 m. Plinovodnega omrežja in priključkov ni dovoljeno nadzidati oz. nad njim postavljati nadstrešnic. Nad traso obstoječih plinovodov ni dovoljeno zniževanje kote terena.«.

Obrazložitev:

Besedilo tega člena določa pogoje za priključevanje na distribucijsko plinovodno omrežje ter varovalne režime in omejitve posegov v območju plinovodne infrastrukture. Navedba vsebin je v skladu s 127. členom ZUreP-3.

V. ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE OBJEKTOV

16. člen

V 17. členu se na koncu prvega odstavka doda besedilo, ki se glasi: »Predviden večstanovanjski objekt ob Cankarjevi ulici, med Staro in Mojstrsko ulico, se umešča vzporedno s Staro ulico ob smiselnem upoštevanju orientacije obstoječih objektov na lokaciji in v njegovi neposredni bližini.«.

Obrazložitev:

Besedilo tega člena določa orientacijo predvidenega večstanovanjskega objekta glede na obstoječo pozidavo in ulično mrežo. Določilo zagotavlja skladno urbanistično vključitev novogradnje v obstoječe okolje. Navedba vsebin je v skladu s 127. členom ZUreP-3.

17. člen

V 18. členu se:

- na koncu drugega odstavka doda besedilo, ki se glasi: »Možno je odstopanje od etažnosti predvidenega večstanovanjskega objekta ob Cankarjevi ulici, med Staro in Mojstrsko ulico, in sicer je lahko ta tudi nižji od predpisanega gabarita, vendar ne manj kot K+P+4. Zaradi tehnoloških zahtev se za manjše dele objekta oz. samostojne tehnološke objekte (dimnik, stolp, dvigalo) dopuščajo tudi večje višine od določene etažnosti, pri čemer ne smejo presegati kote 229 m n.m.v..«.
- na koncu zadnjega odstavka doda besedilo, ki se glasi: »Odstopanje v obliki strehe je možno tudi za predviden večstanovanjski objekt ob Cankarjevi, med Staro in Mojstrsko ulico. Le-ta ima lahko tudi ravno streho.«.

Obrazložitev:

Besedilo tega člena določa dopustna odstopanja glede etažnosti in oblikovanja strehe načrtovanega objekta. Določila omogočajo prilagoditev projektnih rešitev ob ohranjanju načrtovane prostorske zasnove. Navedba vsebin je v skladu s 127. členom ZUreP-3.

VI. DRUGI POGOJI, KI JIH JE POTREBNO UPOŠTEVATI PRI REALIZACIJI ZAZIDALNEGA NAČRTA

18. člen

V 21. členu se za prvim odstavkom dodajo štirje novi odstavki z besedilom, ki se glasi:

»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.

Za izvedbo predhodne arheološke raziskave je treba pridobiti kulturnovarstveno mnenje za raziskavo in odstranitev ostaline v skladu s predpisi s področja varstva kulturne dediščine.

Zavodu za varstvo kulturne dediščine Slovenije je, skladno s predpisi s področja varstva kulturne dediščine, potrebno omogočiti dostop do zemljišč in opravljanje strokovnega nadzora nad posegi.«.

Obrazložitev:

Besedilo tega člena določa pogoje za varstvo kulturne dediščine in arheološke dediščine ter obveznosti investitorja

19. člen

V 23.a členu se črta celotno besedilo in se nadomesti z besedilom, ki se glasi:

» Splošno – varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami:

- Območje urejanja ne sodi v območje poplav in visoke podtalnice ter ne posega v erozijsko območje, 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.
- 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.
- Na območju urejanja so potrebni ukrepi s področja obrambe. Za vsako novogradnjo, višine nad 18 m nad terenom, je treba pridobiti projektne pogoje in soglasje ministrstva pristojnega za obrambo.

Varstvo pred požarom:

- Za zagotavljanje požarne varnosti ter mehanske odpornosti in stabilnosti objektov se upošteva predpise o požarni varnosti objektov, veljavne tehnične smernice in ostale predpise, ki urejajo načrtovanje, projektiranje in gradnjo objektov ter naprav, njihovo rabo in vzdrževanje.
- 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.
- Ob vseh predvidenih objektih mora biti zagotovljena dostopna površina za gasilce ter urejena zunanja hidrantna mreža, ki zagotavlja zadostne količine požarne vode po določilih predpisa o tehničnih normativih za hidrantno omrežje za gašenje požarov.
- 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.

Varstvo pred potresom:

- 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.«.

Obrazložitev:

Besedilo tega člena določa ukrepe za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, požarom in potresom ter pogoje za zagotavljanje varnosti ljudi, premoženja in okolja. Navedba vsebin je v skladu s 127. členom ZUreP-3.

20. člen

Za 23.b členom se doda nov 23.c člen z besedilom, ki se glasi:

»Varnost zračnega prometa:

Območje urejanja 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.

Preko območja načrtovanih prostorskih ureditev potekajo tudi zračne poti, zato je pri posegih v prostor potrebno upoštevati omejitve kot izhajajo iz določil predpisa o letalstvu, predvsem določila povezana z ovirami za zračni promet.«.

Obrazložitev:

Besedilo tega člena določa omejitve in pogoje za zagotavljanje varnosti zračnega prometa zaradi lege območja v vplivnem območju letališča Murska Sobota. Navedba vsebin je v skladu s 127. členom ZUreP-3.

21. člen

Za novim 23.c členom se doda nov 23.d člen z besedilom, ki se glasi:

»V skladu s predpisi s področja varstva pred hrupom spada območje blokovskega kompleksa v III. stopnjo varstva pred hrupom (mešano območje stanovanj in centralnih dejavnosti), razen v delu, kjer meji na lokalno cesto in spada v IV. stopnjo varstva pred hrupom.

Objekte je potrebno načrtovati in izvesti tako, da ne bodo presežene mejne vrednosti kazalcev hrupa v okolju skladno z veljavnimi predpisi o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju. Za nove posege v okolje, kjer se načrtuje stavbe z varovanimi prostori je treba zagotoviti, da hrup v okolju ne bo presegal 55 dB(S) za L_{dvn} in 50 dB(A) za L_{noč}.

Predvidene dejavnosti ne smejo prekoračiti dovoljenih mejnih ravni hrupa. V primeru preseženih emisij hrupa, se izvedejo ustrezni ukrepi varstva pred hrupom na način, da se prvenstveno zmanjša emisija hrupa na viru (npr. časovna omejitev izvajanja del oziroma dejavnosti ipd.).

Območje urejanja se nahaja v vplivnem območju letališča Murska Sobota. Ker letala pri vzletu in pristanku povzročajo hrup, se na območju obdelave ne dopušča umeščanje dejavnosti, ki bi jih lahko hrup letal ogrožal oz. morajo biti izvedeni vsi potrebni ukrepi, da ravni hrupa ne presežejo zakonsko predpisanih mejnih vrednosti.

Pri načrtovanju ureditev na območju urejanja je potrebno zasledovati omilitvene ukrepe Operativnega programa varstva pred hrupom, katerega pravna podlaga je Uredba o ocenjevanju in urejanju hrupa v okolju in sledi iz EU Direktive 2002/49/ES o ocenjevanju in upravljanju okoljskega hrupa.«.

Obrazložitev:

Besedilo tega člena določa ukrepe za varstvo pred hrupom in pogoje za zagotavljanje ustrezne kakovosti bivalnega in delovnega okolja. Navedba vsebin je v skladu s 127. členom ZUreP-3.

22. člen

Za novim 23.d členom se doda nov 23.e člen z besedilom, ki se glasi: »Nov poseg v okolje ter rekonstrukcija objekta ali naprave, ki je vir elektromagnetnega sevanja, ne sme povzročiti čezmerne obremenitve, pri čemer je potrebno upoštevati predpise, ki se nanašajo na elektromagnetno sevanje v naravnem in življenjskem okolju.«.

Obrazložitev:

Besedilo tega člena določa pogoje za preprečevanje čezmernih obremenitev okolja z elektromagnetnim sevanjem. Navedba vsebin je v skladu s 127. členom ZUreP-3.

IX. KONČNE DOLOČBE

23. člen

Po razveljavitvi SDZN ali njegovih funkcionalno zaključenih delov se uporabljajo določbe veljavnega OPN MOMS.

Obrazložitev:

Besedilo tega člena določa uporabo določb veljavnega OPN Mestne občine Murska Sobota po morebitni razveljavitvi SDZN oziroma njihovih posameznih delov ter zagotavlja kontinuiteto prostorskega urejanja.

24. člen

Inšpekcijsko nadzorstvo nad izvajanjem tega SDZN opravljajo pristojne inšpekcijske službe.

Obrazložitev:

Besedilo tega člena določa pristojnost inšpekcijskih služb za nadzor nad izvajanjem določb tega odloka in zagotavlja nadzor nad izvajanjem prostorskega akta.

25. člen

SDZN se v analogni in digitalni obliki hranijo na sedežu Mestne uprave Mestne občine Murska Sobota, kjer so tudi na vpogled javnosti. V primeru odstopanj med analogno in digitalno obliko velja analogna oblika. Odlok se objavi na spletni strani Mestne občine Murska Sobota ter v državnem prostorsko informacijskem sistemu (PISRS).

Obrazložitev:

Besedilo tega člena določa način hrambe, dostopnosti in objave SDZN ter zagotavlja vpogled javnosti v prostorski akt. Navedba vsebin je v skladu s 54. in 55. členom ZUreP-3.

26. člen

Ta odlok se objavi v Uradnem listu Republike Slovenije in začne veljati petnajsti dan po objavi.

Odlok se objavi tudi v prostorskem informacijskem sistemu (PIS).

Obrazložitev:

Besedilo tega člena določa objavo odloka v Uradnem listu Republike Slovenije in prostorskem informacijskem sistemu (PIS) ter začetek njegove veljavnosti. Objava zagotavlja uradno seznanitev javnosti z vsebino odloka, objava v PIS pa njegovo javno dostopnost in evidentiranje v prostorskem informacijskem sistemu skladno z določbami ZUreP-3.

ID številka v zbirki PA: 7026

Št. 3500-0005/2025-51 (710)

Murska Sobota, dne __. __. ____

Župan
Mestne občine Murska Sobota
Damjan Anželj, mag. jav. upr.

Opozorilo: Neuradno prečiščeno besedilo pravnega akta predstavlja zgolj informativni delovni pripomoček, glede katerega lokalna skupnost ne jamči odškodninsko ali kako drugače.

Neuradno prečiščeno besedilo Odloka o sprejetju zazidalnega načrta za območje med Štefana Kovača, Kocljevo, Cankarjevo, Kopitarjevo in Prežihovo ulico v Murski Soboti – blokovski kompleks obsega:

- Odlok 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 z dne 2. 6. 2006),
- **Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o Zazidalnem načrtu za območje med Štefana Kovača, Kocljevo, Cankarjevo, Kopitarjevo in Prežihovo ulico v Murski Soboti – blokovski kompleks (SDZN) / usklajen predlog, maj 2026**

Legenda:

Besedilo: besedilo, ki se črta

Besedilo: besedilo, ki se doda

ODLOK
o sprejetju zazidalnega načrta za območje med Štefana Kovača, Kocljevo, Cankarjevo,
Kopitarjevo in Prežihovo ulico v Murski Soboti – blokovski kompleks

(neuradno prečiščeno besedilo)

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

S tem odlokom se sprejme zazidalni načrt za območje med Štefana Kovača, Kocljevo, Cankarjevo, Kopitarjevo in Prežihovo ulico v Murski Soboti - blokovski kompleks - uradno prečiščeno besedilo, ki ga je v juniju 1989 izdelal Zavod za ekonomiko in urbanizem Murska Sobota in v juniju 2005 ZEU - družba za načrtovanje in inženiring iz Murske Sobote.

S tem odlokom se ob upoštevanju Odloka o Občinskem prostorskem načrtu Mestne Občine Murska Sobota (Uradni list RS, št. 54/16, 67/16 in 30/25) sprejmejo Spremembe in dopolnitve Zazidalnega načrta za območje med Štefana Kovača, Kocljevo, Cankarjevo, Kopitarjevo in Prežihovo ulico v Murski Soboti – blokovski kompleks (v nadaljevanju: SDZN).

SDZN se nanašajo na južni del zazidalnega načrta za območje med Štefana Kovača, Kocljevo, Cankarjevo, Kopitarjevo in Prežihovo ulico v Murski Soboti - blokovski kompleks (v nadaljevanju: ZN). Območje SDZN se nahaja ob Cankarjevi ulici, v neposredni bližini križišča Cankarjeve in Slomškove ulice. Na zahodu je območje omejeno s Staro ulico, na vzhodu z Mojstrsko ulico, severni rob pa definira obstoječa večstanovanjska pozidava. Območje SDZN, v velikosti okoli 5855 m², obsega zemljišča s parc. št.: 962, 963, 959, 960, 964, 966, 965, 967, vse k.o. Murska Sobota.

Spremembe se prednostno nanašajo na konkretno pobudo za gradnjo večstanovanjske stavbe s spremljajočimi ureditvami z določitvijo pogojev za umeščanje in oblikovanje. Na sosednjih zemljiščih v neposredni bližini se uredijo javne parkirne in parkovne površine, priključevanje Slomškove na Cankarjevo ulico pa se ohranja v obstoječem stanju. SDZN vsebujejo tudi spremembe prostorskih ureditev oz. pogojev, ki se nanašajo na celotno območje in obsegajo:

- **pogoje za izvedbo zunanjih ureditev in infrastrukture;**
- **usmeritve nosilcev urejanja prostora;**
- **posodobitev obstoječega stanja.**

S SDZN se ne spreminja koncept območja, zasnovan z osnovnim ZN.

SDZN se vodijo pod identifikacijsko številko 7026.

2. člen

Zazidalni načrt iz prejšnjega člena vsebuje:

Tekstualni del:

- izjave o opravljeni notranji kontroli ter o upoštevanju predpisov,
- usmeritve iz planskih aktov Občine Murska Sobota za obdobje 1986-1990 oziroma 1986-2000
- obrazložitev prostorskih pogojev za realizacijo načrta
- soglasja, mnenja, smernice pristojnih organov in organizacij

Grafični del:

- | | |
|---|----------|
| - izrez iz Družbenega plana občine Murska Sobota za obdobje 1986-1990 | M 1:5000 |
| - kopija katastrskega načrta | M 1:1000 |
| - obst. stanje s predvidenimi rušitvami | M 1:1000 |
| - obstoječe površine v območju obdelave | M 1:1000 |
| - obstoječa komunalna ureditev | M 1:1000 |
| - predvidena namenska raba površin | M 1:1000 |
| - arhitektonsko-zazidalna situacija | M 1:500 |
| - etažni program kleti | M 1:1000 |
| - delitev površin | M 1:1000 |
| - osončenost fasad | M 1:1000 |
| - prometno-tehnična situacija | M 1:500 |
| - ogrevanje | M 1:1000 |
| - zbirna karta komunalnih naprav | M 1:500 |
| - idejna višinska regulacija | M 1:1000 |
| - talna ureditev | M 1:500 |
| - požarna varnost | M 1:1000 |
| - zaklonišča | M 1:1000 |
| - Faznost | M 1:1000 |
| - zakoličbena situacija - 3x | M 1:500 |
| - gabarit Kocljeve ulice | M 1:500 |
| - prerezi - 3 x | M 1:200 |

SDZN vsebujejo tekstualni in grafični del. Izdelane so v digitalni in analogni obliki.

Tekstualni del SDZN je določen v II. – IX. poglavju odloka.

Grafični del SDZN je sestavina vezane mape SDZN in vsebuje naslednje grafične priloge:

- | | |
|---|----------|
| 1.1 Izsek iz OPN MOMS – PNRP | M 1:5000 |
| 1.2 Izsek iz OPN MOMS – GJI | M 1:5000 |
| 2.1 Umestitev območja SDZN v širši prostor (TTN), | M 1:5000 |
| 2.2 Pregledna situacija (DOF), | M 1:5000 |
| 3 Izsek iz ZN: | |
| 3.1 List št. 3 – Ureditvena situacija s prikazom območja SDZN, | M 1:1000 |
| 3.2 List št. 4 – Situacija komunalne, energetske in druge infrastrukture
s prikazom območja SDZN | M 1:1000 |
| 4 Prikaz območja SDZN: | |
| 4.1 Geodetski načrt z mejo SDZN in prikazom lastništva | M 1:1000 |
| 4.2 Obstoječe stanje s prikazom vplivov, povezav in omejitev | M 1:1000 |
| 5 Prikaz prostorskih rešitev SDZN: | |
| 5.1 Ureditvena situacija | M 1:1000 |
| 5.2 Situacija komunalne, energetske in druge infrastrukture | M 1:1000 |
| 5.3 Načrt parcelacije | M 1:1000 |
| 5.4 Varovanje okolja ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami | M 1:1000 |
| 6 Izsek iz ZN s prikazom ureditev SDZN: | |
| 6.1 List št. 3 – Ureditvena situacija | M 1:1000 |

- 6.2 List št. 4 – Situacija komunalne, energetske in druge infrastrukture M 1:1000
6.3 List št. 5 – Požarna varnost M 1:1000

Spremljajoče gradivo SDZN vsebuje:

- Poročilo o sodelovanju z javnostjo
- Podatke iz prikaza stanja prostora in druge podatke, na katerih temeljijo rešitve akta
- Seznam strokovnih podlag, na katerih temeljijo rešitve akta
- Usmeritve nosilcev urejanja prostora
- Mnenja nosilcev urejanja prostora
- Elaborat ekonomike
- Mnenje o obveznosti izvedbe presoje sprejemljivosti vplivov na varovana območja narave
- Obrazložitev in utemeljitev prostorskega akta
- Povzetek za javnost

Spremljajoče gradivo je sestavni del vezane mape SDZN.

II. MEJA OBMOČJA

3. člen

Območje obdelave, za katerega se sprejema zazidalni načrt, obsega zemljišča, ki so na severni strani omejena z južno mejo zemljišča pare. št. 3170 (Ul. St. Kovača), k.o. Murska Sobota; na vzhodni strani z vzhodno mejo zemljišča pare. št. 1037 (Kocljeva ulica) k.o. Murska Sobota, nakar se meja območja nadaljuje preko zemljišča pare. št. 1345 (Zve- zna ulica) po vzhodni meji pare. št. 1347 do Kidričeve Slomškove ulice, jo prečka in poteka naprej po vzhodnih mejah zemljišč pare. št. 1755, 1756, 1758 in 1757 do severne meje zemljišča pare. št. 3178 (Cankarjeva ulica); na južni strani s severno mejo zemljišča pare. št. 3178 (Cankarjeva ulica), ter na zahodni strani z zahodno mejo zemljišča pare. št. 923/1 k.o. Murska Sobota do Kopitarjeve ulice, severno mejo zemljišča pare. št. 1578 (Kopitarjeva ulica), k.o. Murska Sobota do vzhodne meje zemljišča pare. št. 889 (Prežihova ulica), k.o. Murska Sobota in po njenem vzhodnem robu do južne meje zemljišča pare. št. 3170 (Ul. St. Kovača), k.o. Murska Sobota.

Obodne ulice, na katere meji območje obdelave, so obdelane v tistih delih, kjer tangirajo ureditve znotraj območja, sicer pa niso predmet obdelave tega zazidalnega načrta in ne predmet tega odloka.

V območje obdelave je vključen tudi vzhodni del Kopitarjeve ulice (pare. št. 3185 k. o. M. Sobota).

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.~~ Ob Cankarjevi ulici, med Staro in Mojstrsko ulico, se načrtuje gradnja enega večstanovanjskega objekta s predvidenimi 43 stanovanjskimi enotami različnih velikosti. Pritlični del objekta se lahko nameni poslovnim in storitvenim dejavnostim. Obstoječa stanovanjska hiša (št. 72) ob Mojstrski ulici, vključno z zunanji ureditvami, se ohranja. Ob Cankarjevi ulici se uredijo javne parkirne in parkovne površine. Dostop do predvidenega večstanovanjskega objekta je s Stare ulice, do obstoječe stanovanjske hiše pa z Mojstrske ulice. Javna parkirišča in parkovne površine ob Cankarjevi so dostopne z Mojstrske ulice.
2. Ob Kidričevi Slomškovi oziroma Cankarjevi ulici je predvidena gradnja večjega trgovskega objekta z osnovno preskrbo. V sklopu tega objekta je možno urediti še manjše lokale z gostinsko, servisno ali obrtno ponudbo. V sklopu objekta je možna tudi gradnja zaklonišča.
3. Ob Kocljevi ulici so predvideni poslovni in poslovno- stanovanjski objekti. Pritličja 1. etaže so lahko namenjena poslovnim, trgovskim ali gostinskim prostorom. V etažah in mansardah so stanovanja. Na dvoriščni strani je v nivoju pritličja možno urediti nadstrešnico za pokrita

parkirišča.

Na parcelah št. 1030, 1031, 1036/1 in 1036/3 vse k.o. M. Sobota je predvidena gradnja garažne hiše s poslovnimi prostori ob Kocljevi ulici. Etažnost garaže je K+ P + 3.

4. Južno od obstoječega zaklonišča je predvidena gradnja osrednjega energetskega objekta, oziroma kotlovnice. Z gradnjo se zamakne zasilni izhod iz zaklonišča. Ob zahodni strani zaklonišča je možna gradnja ali postavitve objektov za gostinsko, trgovsko ali servisno dejavnost.
5. Predvidena je prizidava lekarniških prostorov na zahodni strani objekta Dom tehnike, dalje prizidava kotlovnice na severni strani objekta Vrtna 2, 4.
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.
8. Predvidena je naprava poševnih streh in ureditev mansardnih stanovanj na obstoječih stanovanjskih blokih ob Stari ulici št. 6, 8, 10, 12, 14 ob Cankarjevi ulici št. 48, 50, ob Vrtni 3 in Kidričevi Slomškovi 16, 18. Nad objektom Dom tehnike (Kocljeva 2) je predvidena naprava dvokapne strehe brez dodatnih stanovanj.
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.
11. V območju individualne zazidave med Cankarjevo, Kocljevo in Slomškovo ulico, ob Prežihovi ulici in v kompleksu vrtca je možna postavitve enostavnih objektov (bazeni, drvarnice, garaže, lope, rezervoarji, ute in ograje) pod pogoji iz Pravilnika o vrstah zahtevnih, manj zahtevnih in enostavnih objektov, o pogojih za gradnjo enostavnih objektov brez gradbenega dovoljenja in o vrstah del, ki so v zvezi z objekti in pripadajočimi zemljišči (Uradni list RS, št. 114/03 in 130/04).
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.
15. Predvidena je dozidava k otroškemu vrtcu na parceli št. 910 k.o. Murska Sobota v okviru območja zazidave, ki je definirano v grafičnih prilogah z možnostjo odstopanja.

5. člen

Na vseh obstoječih objektih so razen ureditve streh in mansardnih stanovanj možne adaptacije in sanacije gradbeno-tehničnega stanja objektov (popravilo fasad, naprava toplotne izolacije, naprava streh v naklonu) ter vzdrževalna dela.

Prav tako je v vseh pritličjih obstoječih stanovanjskih blokov možna sprememba namembnosti prostorov v manjše tihe obrtne in servisne dejavnosti.

6. člen

Na območju individualne stanovanjske gradnje ob Prežihovi ulici je možna gradnja nadomestnih stanovanjskih objektov, nadzidave in adaptacije obstoječih objektov ter vzdrževalna dela. Možna je tudi preureditev v manjše lokale, obrtne in servisne delavnice z mirno dejavnostjo.

7. člen

Na območju individualne stanovanjske gradnje med ~~Kidričevo~~ **Slomškovo** in Cankarjevo ulico je možna gradnja novih in nadomestnih stanovanjskih objektov in obrtnih delavnic, delno v vrstni zazidavi, delno kot samostojnih objektov.

Zaradi ureditve priključka Kocljeve ulice na Cankarjevo se bo moral stanovanjski objekt ob Cankarjevi ulici št. 38 in pare. št. 1759 k.o. Murska Sobota delno ali v celoti porušiti oziroma mu spremeniti namembnost.

8. člen

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

9. člen

Predvidena je ureditev novih prometnih površin. Možno je razširiti nekatera obstoječa parkirišča, delno se prestavi Stara ulica.

Možna je ureditev novega priključka Stare ulice na Ulico Štefana Kovača. Obstoječi priključek se spremeni v enosmernega za izvoz.

Kolikor se priključek ne izvede, se mora sanirati obstoječ (razširitev križišča, povečanje radija, ureditev tretjega pasu na Ul. Štefana Kovača).

Ob Ulici Štefana Kovača je predvidena gradnja obojestranske kolesarske steze. Vzporedno z ulico so predvidena vzdolžna parkirišča. Predviden je preboj Kocljeve ulice do Cankarjeve ulice. Ob Kocljevi ulici je predvidena dvostranska kolesarska steza in vzdolžno parkiranje.

Predviden je nov priključek na Prežihovo ulico za dovoz do parkirišča. Obstoječ priključek na Ulico Štefana Kovača ob blokih št. 19 in 21 se zapre.

Predviden je priključek do zasebnih parcel št. 2167/1, 2167/2 in 2170 in sicer severno od objekta Cankarjeva 50.

Nov priključek je predviden tudi za slepo ~~Kidričevo~~ **Slomškovo** in sicer za dovoz do dvorišča objektov ob Kocljevi ulici (vzhodno od Kidričeve 16).

Predvidena je nova slepa ulica do predv. individualnih objektov južno od ~~Kidričeve~~ **Slomškove** ulice.

Preko blokovskega kompleksa je v smeri V - Z predvidena osrednja pešpot.

Vse nove prometne ureditve (preboj Kocljeve do Cankarjeve ulice, preboj Stare ulice do Ul. Štefana Kovača, novi priključek na Prežihovi ulici) se morajo izvesti na podlagi vsakokratnih strokovnih osnov.

Predvidena je ureditev parkirišč ob Kopitarjevi ulici za dovoz in odvoz otrok iz vrtca ter parkirišča za osebje.

IV. URBANISTIČNO OBLIKOVANJE OBMOČIJ

10. člen

Vsi predvideni objekti, razen ob Kocljevi ulici morajo biti zasnovani kot samostojni stanovanjski objekti.

Ob Kocljevi ulici so objekti zasnovani v nizu, posamezen objekt pa tvori zaključeno celoto z lastnim vhodom in pripadajočim funkcionalnim zemljiščem.

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

Med obstoječimi objekti ob Kocljevi ulici in predvidenim poslovno - stanovanjskim objektom na severni strani ter garažno hišo na južni strani je treba urediti pasažo za prehod na dvorišče, ob garažni hiši tudi za dovoz osebnih in dostavnih vozil.

Določila za oblikovanje predvidenega večstanovanjskega objekta ob Cankarjevi ulici, med Staro in Mojstrsko ulico:

Okvirni horizontalni gabarit je 21 m x 25 m oziroma takšen, da je na gradbeni parceli zagotovljen ustrezen faktor zazidanosti – FZ je do 0,6, faktor zelenih površin - FZP najmanj 0,2, ustrezne manipulativne in parkirne površine. Pritličje objekta se lahko izvede z atriji, pri čemer se atriji ne štejejo v zelene površine. Vertikalni gabarit je do največ K+P+6+T z možnostjo izkoristka zunanjskega dela terase za potrebe zunanjih bivalnih površin stanovanj terasne etaže. Možna je izvedba več kletnih etaž. Kletne etaže lahko presegajo horizontalni gabarit nadzemnega dela objekta, pri čemer je lahko prva klet delno vkopana. Parkirna mesta za večstanovanjski objekt se zagotovijo v kletni etaži in na zunanjih površinah ob objektu. Nad parkirišči se lahko izvedejo nadstrešnice. Nadstrešnice se lahko izvedejo tudi kot samostojni objekti - za vsako parkirno mesto posebej, pri čemer mora biti njihovo oblikovanje poenoteno.

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:

Dejavnost	Število parkirnih mest (PM) na enoto
Stanovanjski objekti	
– enodružinske hiše	1 PM
– večstanovanjski objekti	1 PM za stanovanje
Poslovni prostori (pisarne)	1 PM na 30 m ² neto površine
Prodajni prostori	1 PM na 30 m ² koristne površine
Nakupovalni center	1 PM na 15 m ² 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 m ² neto 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.

Predviden večstanovanjski objekt ob Cankarjevi ulici, med Staro in Mojstrsko ulico se na območje umešča na podlagi grafične priloge, list št. 5.1 Ureditvena situacija. Odmiki objekta od sosednjih parcel so minimalno 4 m. Odmiki kletne etaže in dovozne rampe od sosednjih parcel so 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.

Za predviden večstanovanjski objekt ob Cankarjevi ulici, med Staro in Mojstrsko ulico je dopustno odstopanje od njegove načrtane lege (v grafični prilogi, list št. 5.1 Ureditvena situacija), če so zagotovljeni ustrezni odmiki, ki zagotavljajo požarno varnost, ustrezne sanitarno-higienske pogoje (osončenje, prevetritve ipd.) ter ustrezno površino za normalno vzdrževanje posameznega objekta. Pri legi objekta se smiselno upošteva orientacija obstoječih objektov na lokaciji in v njegovi neposredni bližini. Dopustno je tudi odstopanje od prikaza ureditve zelenih površin, parkirišč in dostopov, ob smiselni zagotovitvi določil tega odloka.

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 Slomškove~~ ulice. Na območju predvidenega večstanovanjskega objekta Ob Cankarjevi ulici, med Staro in Mojstrsko ulico, je dostop do kletnih parkirnih mest možen s Stare ulice preko dovozne rampe.

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.

Pri načrtovanju zunanjih površin, dostopnih poti in pločnikov, napisnih tabel in drugih označb je potrebno upoštevati predpise in tehnične normative, ki urejajo področje prometa in sicer:

- vsi priključki v/iz območja večstanovanjske pozidave se projektirajo kot skupinski priključki, kjer se uvozni radiji in sama širina priključkov prilagodi merodajnim vozilom, ki bodo priključke uporabljali;
- v območju skupinskih priključkov se v preglednostni bermi odstrani objekte in vegetacijo na način, da bo zagotovljena preglednost pri vključevanju na občinske ceste. Enako velja tudi za načrtovanje in zasaditev grmovnic, ki tangirajo v preglednostne berme križišč občinskih cest;
- pri postavitvi prometne signalizacije na območju skupinskih priključkov se upošteva načelo, da je vključevanje na občinsko cesto, vključevanje na glavno prometno smer (GPS);
- vsi objekti na območju (tudi nezahtevni) se v prostor umestijo na način, da skrajni rob vertikalnih projekcij objekta ne posegajo v varovalni pas občinskih cest, ki je pri glavni mestni cesti širok 6 m, pri zbirni mestni cesti širok 4 m in pri javni poti širok 2 m, merjeno od roba cestnega zemljišča občinskih cest. V primeru rešitev kadar objekt (nadzemni in/ali podzemni del) poseže v varovalni pas javnih površin je potrebno pridobiti soglasje upravljavca;
- v kolikor predhodne alineje pri umeščanju površin za mirujoči promet ne bo mogoče izvesti, se površine za mirujoči promet ogradijo na način, da bo onemogočen zdrs vozila iz občinske ceste na predmetno območje,
- ob občinski cesti JP 769 771 Stara ulica, se vzdolž območja obdelave (vzhodna stran) predvidi kontinuirane in varne površine za pešce skladno s trenutno veljavnimi smernicami, na način, da se ne zmanjšuje širina vozišča predmetne občinske ceste,
- vključevanje in izključevanje iz skupinskega priključka na občinsko cesto JP 769 781 Mojstrska ulica se predvidi po sistemu »desno-desno«,
- kjer cestna razsvetljava ni ustrezna, se glede na potrebe korigira/dopolni/premesti/ojača na način, da bo skladna s trenutno veljavnimi predpisi.

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.

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 zasaditev.~~ Trase predvidenih komunalnih vodov morajo praviloma potekati ob prometnih površinah in ne smejo ovirati talnih ureditev in zasaditev.

Vsi električni in telefonski priključki morajo potekati v zemlji.

Eventualna gradnja kotlovnice in drugih objektov glede na sistem ogrevanja bo rešena v posebnih strokovnih podlagah (lokacijski dokumentaciji) na podlagi idejnih projektov.

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 ne- varne odpadke.

Pri načrtovanju prometnih ureditev, komunalne in energetske infrastrukture, sistemu zvez so dovoljena odstopanja od predvidenih rešitev, in sicer od dimenzij, tras in lokacij infrastrukturnih objektov ter naprav, če se pojavijo utemeljeni razlogi zaradi lastništva zemljišč oziroma ustrežnejše tehnološke ali bolj ekonomske rešitve, če te rešitve ne poslabšajo obstoječega oz. predvidenega stanja ter ne onemogočajo gradnje glavnih objektov. Na spremenjene rešitve mora biti pridobljeno soglasje upravitelja posamezne infrastrukture.

15.a člen

Elektrika

Pri izdelavi projektne dokumentacije za predvidene objekte in pri gradnji objektov je treba upoštevati Uredbo o splošnih pogojih za dobavo in odjem električne energije (Uradni list RS, št. 117/02 in 21/03).

Pred pričetkom gradbenih del se mora izvajalec seznaniti z natančno lokacijo obstoječih elektroenergetskih vodov in naročiti zakoličbo kablov pri OE Elektro M. Sobota. Prav tako je treba naročiti odstranitev obstoječih priključkov v primeru rušitve objekta. Na mestih križanj in približevanj k elektroenergetskim vodom in napravam bo gradbena dela treba prilagoditi pogojem iz področne zakonodaje.

Napajanje novih objektov bo izvedeno iz štirih transformatorskih postaj: TP 20/0.4 kV Dom tehnike, TP 20/0.4 kV Študijska knjižnica, TP 20/0.4 kV Obrtnik in TP 20/0.4 kV Gasilski dom. Transformatorska postaja TP 20/0.4 kV Dom tehnike se zaradi gradnje podzemnih parkirišč prestavi na del parcele 1015/2. V vseh transformatorskih postajah se po potrebi zamenjajo transformatorji glede na povečano potrebo po moči. Planiranje in izgradnja novih transformatorskih postaj (v nadaljevanju: TP) s pripadajočim SN in NN omrežjem bo odvisna od predvidenih obremenitev na posameznih področjih. Nove TP bo možno graditi kot samostojne objekte kot tudi v sklopu drugih objektov ali v njihovi neposredni bližini. Priključki predvidenih objektov na distribucijsko omrežje se izvede glede na njihovo priključno moč preko novih nizkonapetostnih (NN) vodov tipiziranih presekov iz predvidenih TP.

Nizkonapetostni izvodi do novih odjemnih mest morajo biti izvedeni podzemno z zemeljskimi vodi po predhodno izdelani projektni dokumentaciji. Nizkonapetostno kabelsko omrežje mora biti v urbanih območjih zgrajeno kot kabelsko omrežje položeno v PVC kabelski kanalizaciji v teži radialni izvedbi s povezovanjem prostostojećih razdelilnih omar. Zaščitni ukrep pred električnim udarom pa mora biti s samodejnim odklopom napajanja.

Za vso elektroenergetsko infrastrukturo je treba pridobiti ustrezno upravno in tehnično dokumentacijo ter overjene služnostne pogodbe z lastniki zemljišč, po katerih bodo potekali novi ali prestavljeni vodi ali naprave.

Priključitev objektov na elektroenergetsko omrežje se izvede skladno s pogoji upraviteljev energetskih vodov in naprav. Za priključitev na posamezne objekte si morajo investitorji pred izdajo soglasij k projektnim rešitvam in izdajo gradbenih dovoljenj pridobiti soglasja za priključitev.

Pri načrtovanju elektroenergetskega omrežja je potrebno upoštevati tudi sledeče pogoje:

- Pri načrtovanju in gradnji objektov na območju urejanja bo potrebno upoštevati veljavne tipizacije distribucijskih podjetij, veljavne tehnične predpise in standarde ter pridobiti projektno in upravno dokumentacijo;
- Objekte, ki so predvideni pod oziroma nad elektroenergetskimi vodi je potrebno, če ni možno drugače, prestaviti na novo lokacijo na podlagi ustrezne projektne dokumentacije ter pridobiti služnostne pogodbe za zemljišča čez katera bo potekala trasa;
- Vso elektroenergetsko infrastrukturo (eventualne prestavitve vodov, ureditve mehanskih zaščit, rekonstrukcije, novogradnja elektroenergetske infrastrukture) je v fazi projektne dokumentacije potrebno projektno obdelati v skladu s tehničnimi pogoji, veljavno tipizacijo, veljavnimi tehničnimi predpisi in standardi;
- Pred pričetkom posegov v prostor je potrebno zagotoviti nadzor pri vseh gradbenih delih v bližini

- elektroenergetskih vodov;
- Investitorja bremenijo stroški morebitnih prestavitev obstoječih elektroenergetskih vodov, ki so last Elektro Maribor d.d., ter vsi stroški, zaradi neupoštevanja navodil iz teh pogojev.
- Vse tangence je potrebno projektno obdelati v smislu dolgoročnih rešitev, tangirane vode pa predhodno nadomestiti z nadomestnimi vodi, pri čemer se kakovost napajanja obstoječih odjemalcev ne sme poslabšati;
- Minimalni odmiki od sosednjih komunalnih vodov in naprav ter križanja se izvedejo skladno s tehničnimi predpisi in normativi, pri čemer je potrebno upoštevati tudi ustrezno stopnjo električne in mehanske izolacije.

Ob upoštevanju zgoraj navedenih splošnih določil in pogojev se za območje predvidenega večstanovanjskega objekta ob Cankarjevi ulici, med Staro in Mojstrsko ulico, za napajanje in priključevanje na elektroenergetsko omrežje 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).

Za napajanje predvidenega večstanovanjskega objekta bo potrebno zgraditi 0,4 kV izvod iz obstoječe TP 20/0,4 kV SOBOTA GASILSKI DOM (t-134). Kabel bo uvlečen v predvideno kabelsko kanalizacijo. Na prehodih pod povoznimi površinami in pod predvideno drevesno zasaditvijo ter pri prekoračevanju dovoljenih minimalnih razdalj kablov glede na druge podzemne instalacije bo izvedena kabelska kanalizacija. Tip in presek kabla bodo določeni v PZI po pridobljenih soglasjih za priključitev. NN 0,4 kV izvodi, za napajanje predvidenih odjemalcev, na območju gradnje bodo potekali po parcelah k.o. Murska Sobota (105). Možno je odstopanje predvidenih tras načrtovanih s strokovnimi podlagami zaradi kasnejše uskladiše z ostalimi komunalnimi vodi. Obstoječi NN izvod I-03 Slomškova 74, 78 bo potrebno demontirati skupaj z obstoječimi razdelilnimi omaricami.

15.b člen

Telekomunikacijske – tk naprave

Pri vseh predvidenih posegih je treba upoštevati trase obstoječega tk omrežja. V primeru prestavitve je treba obvestiti upravljavca ter obvestiti upravljavca ter omogočiti strokovni nadzor.

V fazi projektiranja je potrebno pridobiti podatke o poteku obstoječega omrežja. Pred izdelavo projektov za pridobitev gradbenega dovoljenja je v primeru prestavitve obstoječega tk omrežja ali izvedbe tk priključka treba pridobiti projektne pogoje, k projektnim rešitvam pa soglasje upravljavca tk omrežja.

V kolikor se izkaže, da trasa objekta ali komunalnega voda potrebnega za priključitev objekta poteka po trasi obstoječega elektronskega komunikacijskega omrežja, je investitor dolžan zamakniti vod v skladu s tehničnimi predpisi ali pri upravljavcu voda naročiti prestavitev. Vse stroške v zvezi z izvedbo zaščite in prestavitev obstoječega elektronskega komunikacijskega omrežja na mestu posega nosi investitor. Vsa dela bodo izvršili strokovni delavci upravljavca.

Vrsta prenosnega medija, mesto navezave na obstoječe omrežje in ostale karakteristike komunikacijskega omrežja se določijo glede na potrebe investitorja v sodelovanju z upravljavcem omrežja.

Pri načrtovanju se upošteva predpise o elektronskih komunikacijah in velja za komunikacijske vode vseh operaterjev v komunikacijskem koridorju zaradi racionalne medsebojne uskladiše vseh tras pri horizontalnem in vertikalnem razmeščanju cevi ter umeščanju posameznih elementov (npr. jaškov).

15.c člen

Kanalizacija

Meteorne vode s streh se lahko speljejo v ponikovalnice ob objektu, z utrjenih površin pa preko lovilcev olj v meteorne ali mešane kanalizacijo in speljane na čistilno napravo. Kanalizacijsko omrežje mora biti izvedeno v nepropustni izvedbi.

~~Kanalizacijski priključki se izvedejo na glavne kanalizacijske vode. Iz kletnih prostorov se odvaja kanalizacija s prečrpavanjem. Po izvedbi kanalizacijskih priključkov in novega razvoda je treba izvesti posnetek in ga vnesti v kataster komunalnih naprav. Kanalizacijski priključek izvede upravljavec kanalizacije, stroški bremenijo investitorja. Pri izdelavi projektne dokumentacije za odvajanje in čiščenje odpadnih vod je treba upoštevati Pravilnik o odvajanju in čiščenju komunalne odpadne vode in padavinske vode (Uradni list RS, št. 105/02 in 50/04).~~

Predvidena novogradnje se umeščajo na območju, kjer poteka javna kanalizacija, zato je v zvezi z odmiki in križanji potrebno upoštevati določila tehničnih predpisov o javni kanalizaciji – Mestna občina Murska Sobota.

Padavinsko vodo s streh in drugih utrjenih površin je treba ponikati, če je to mogoče. Če ponikovanje ni mogoče, je padavinsko vodo treba zadržati in jo ustrezno očiščeno enakomerno odvajati v ustrezen odvodnik ali jo porabiti za druge namene, pri čemer je potrebno upoštevati določila predpisa o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih vod v vode in javno kanalizacijo.

Kanalizacijsko omrežje mora biti izvedeno v nepropustni izvedbi.

Kanalizacijski priključki se izvedejo na glavne kanalizacijske vode. Iz kletnih prostorov se odvaja kanalizacija s prečrpavanjem. Po izvedbi kanalizacijskih priključkov in novega razvoda je treba izvesti posnetek in ga vnesti v kataster komunalnih naprav. Kanalizacijski priključek izvede upravljavec kanalizacije, stroški bremenijo investitorja.

Po zemljišču s parc. št. 962 in 963, obe k.o. Murska Sobota poteka javna kanalizacija (gravitacijski mešani vod, betonske cevi fi 800, fi 1000 in fi 1200), ki jih ni možno prestaviti izven predvidene gradnje in povezati kot gravitacijski vod.

Prestavitev javne kanalizacije se izvede z ustreznimi tehničnimi rešitvami, ki ne bodo poslabšale odvajanja komunalne in padavinske odpadne vode ali prilagoditve horizontalnih gabaritov objekta, ki bodo upoštevale potrebne odmike v skladu z določili tehničnega pravilnika o javni kanalizaciji – Mestna občina Murska Sobota.

Pri nadaljnjem projektiranju in izvedbi kanalizacije ter priključevanju na javno kanalizacijsko omrežje (v nadaljevanju: JKO) se upoštevajo vsi potrebni predpisi o javni kanalizaciji, še posebej določila o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih vod v vode in javno kanalizacijo, določila o odvajanju in čiščenju komunalne odpadne vode, uredbe za posamezne dejavnosti.

Za projektiranje JKO v fazi izdelave projektne dokumentacije je potrebno predhodno pridobiti projektne pogoje in soglasje upravljalca JKO.

15.d člen

Vodovod

V vodovodnem omrežju upravljavec zagotovi minimalni obratovalni tlak 1,0 bar. Na izvedbo hidrantnega omrežja se lahko navežejo nadzemni (NH DN 80 ali NH DN 100) podzemni (PH DN 80) in notranji (DN 50) hidranti. Vodovodna instalacija v objektih z več porabniki mora imeti glavni vodomer, ki mora biti nameščen v omaricah v skupnih prostorih. Vodovodne priključke lahko izvede upravljavec vodovoda. Stroški bremenijo investitorja. Vse izvedene priključke in hidrantno omrežje je treba posneti in vnesti v kataster komunalnih naprav.

Vsi dotrajani cevovodi na območju urejanja se glede na potrebe in zmožnosti obstoječega vodovodnega sistema ustrezno nadomestijo skladno s pogoji upravljavca vodovoda.

Na lokaciji predvidenega večstanovanjskega objekta ob Cankarjevi ulici, med Staro in Mojstrsko ulico se na delu obstoječega cevovoda PE fi90, ki poteka po zahodnem robu območja, predvidi hidravlična izboljšava PE Ø110. Do obnove/prestavitve obstoječega cevovoda AC DN 300, ki poteka na južni strani območja, ob Cankarjevi ulici, v njegov varovalni pas (5 m) ni dopustno posegati z nobenimi gradbenimi posegi (predvideno parkirišče, kanalizacija in/ali drugi morebitni posegi).

Predvidene večstanovanjske objekte je potrebno priključiti na javno vodovodno omrežje s samostojnim priključkom. Na priključku se izvede vodomerni jašek. V primeru, da je vodomerni jašek lociran v povozni površini, se mora nanj namestiti LTŽ pokrovi ustrezne nosilnosti z AB vencem.

V večstanovanjskih objektih mora biti za posamezne dele objekta (stanovanjske in poslovne) zagotovljeno merjenje porabe pitne vode z internimi vodomeri (delilniki), s katerimi upravnik objekta na podlagi odčitkov pripravi delilnik porabe vode z deleži v % za posamezno enoto v objektu. Vsak objekt ima svoj glavni obračunski vodomernik.

Minimalni horizontalni odmiki predvidenih dreves od obstoječega in predvidenega vodovoda morajo znašati vsaj 5 m.

Investitor je dolžan pred pričetkom del pisno obvestiti upravljavca vodovoda o pričetku del, nadzorom nad izvajanjem del v območju gradnje in naročiti zakoličbo vodovoda. Dela v območju vodovoda je potrebno izvajati pazljivo in pod nadzorom upravljavca vodovoda, da ne pride do poškodb vodovodnih cevi in armature. Vse stroške v zvezi z izvedbo, zaščito, zavarovanjem pred poškodbami ali morebitna popravila vodovoda prevzema investitor.

15.e člen

Ogrevanje

~~Proizvodnja toplote poteka v centralni kotlovnici na lokaciji geotermalne vrtine SOB-1. Distribucija toplote naj poteka po jeklenih predizoliranih ceveh položenih direktno v zemljo. Cevi naj bodo opremljene s sistemom za detekcijo vlage. Odjemanje toplote se naj izvaja preko indirektnih kompaktnih toplotnih postaj z ločenim prenosnikom za primarni in sekundarni del. Notranja instalacija naj omogoči interno regulacijo in indikacijo porabe za vsako etažno enoto v večstanovanjski stavbi. Za vse objekte je ogrevanje lahko urejeno individualno. Za gorivo se lahko uporabljajo različni energenti, prednostno pa takšni, ki čim manj obremenjujejo okolje. Objekti se lahko ogrevajo z izkoriščanjem različnih virov energije, npr. alternativnih virov ogrevanja in tudi hlajenja (pasivna hiša), s solarno energijo (obnovljivi viri energije), toplotnimi črpalkami, plin ipd.~~

15.f člen

Plin

Na območju urejanja je zgrajeno distribucijsko plinovodno omrežje, odseka P 32-PE355 in P 36-PE180, delovnega tlaka 23 mbar, ki je dovolj zmogljivo za energetske oskrbe predvidenih ureditev.

Za predvidene objekte se za energetske oskrbe za ogrevanje, pripravo sanitarne vode in gospodinjstvo oz. poslovno rabo omrežnega plina (v bodoče tudi obnovljiv plin) lahko predvidi priključitev na obstoječe distribucijsko plinovodno omrežje. V kolikor bi bilo zaradi načrtovanih ureditev potrebno izvesti prestativne distribucijskega plinovodnega omrežja, se le-te izvede skladno s sistemskimi obratovalnimi navodili upravljavca plinovoda.

Varovalni pas distribucijskega sistema zemeljskega plina predstavlja zemljiški pas, ki v širini 5 m poteka na vsaki strani plinovoda, merjeno od njegove osi.

Pri umeščanju predvidenih ureditev v prostor in določitvi odmikov od plinovodne infrastrukture je potrebno, poleg gradbene zakonodaje, tehničnih zahtev upravljavca za graditev in vzdrževanje distribucijskega sistema plina, podzakonskih aktov in tehničnih smernic, upoštevati tudi predpise o tehničnih pogojih za graditev, obratovanje in vzdrževanje plinovodov z največjim delovnim tlakom do vključno 16 bar.

V 2,5 m pasu na obeh straneh plinovoda ni dovoljeno sajenje dreves ali grmičevja s koreninami globljimi od 0,5 m. Plinovodnega omrežja in priključkov ni dovoljeno nadzidati oz. nad njim postavljati nadstrešnic. Nad traso obstoječih plinovodov ni dovoljeno zniževanje kote terena.

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. **Predviden večstanovanjski objekt ob Cankarjevi ulici, med Staro in Mojstrsko ulico, se umešča vzporedno s Staro ulico ob smiselnem upoštevanju orientacije obstoječih objektov na lokaciji in v njegovi neposredni bližini.**

Velikost posameznih objektov in odmiki med njimi so definirani v grafičnih prilogah, kjer so označena tudi maksimalna možna odstopanja v tlorisnih velikostih.

Poslovno-stanovanjski objekti ob Kocljevi ulici morajo biti na vzhodni strani (ob Kocljevi ulici) v pritličnem delu grajeni v liniji. Odstopanja v velikostih teh objektov so možna le v smeri proti zahodu. Poslovno nadstropje lahko izstopa iz ulične linije.

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 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). **Možno je odstopanje od etažnosti predvidenega večstanovanjskega objekta ob Cankarjevi ulici, med Staro in Mojstrsko ulico, in sicer je lahko ta tudi nižji od predpisanega gabarita, vendar ne manj kot K+P+4. Zaradi tehnoloških zahtev se za manjše dele objekta oz. samostojne tehnološke objekte (dimnik, stolp, dvigalo) dopuščajo tudi večje višine od določene etažnosti, pri čemer ne smejo presegati kote 229 m n.m.v.**

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. **Odstopanje v obliki strehe je možno tudi za predviden večstanovanjski objekt ob Cankarjevi, med Staro in Mojstrsko ulico. Le-ta ima lahko tudi ravno streho.**

19. člen

Vhodi v stanovanjske prostore morajo biti ločeni od vhodov v lokale pri vseh predvidenih in obstoječih objektih. Pri obstoječih objektih, katerim se v pritličju ali kleti spreminja namembnost, vhodi v lokale ne smejo biti iz skupnih stanovanjskih prostorov.

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

21. člen

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.

Za izvedbo predhodne arheološke raziskave je treba pridobiti kulturnovarstveno mnenje za raziskavo in odstranitev ostaline v skladu s predpisi s področja varstva kulturne dediščine.

Zavodu za varstvo kulturne dediščine Slovenije je, skladno s predpisi s področja varstva kulturne dediščine, potrebno omogočiti dostop do zemljišč in opravljanje strokovnega nadzora nad posegi.

Pri ureditvah in posegih na objektih in pripadajočih parcelah Valijeve vile (UI. Št. Kovača 19a) in stanovanjskih blokih ob Ulici Št. Kovača 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19 in 21 je treba pridobiti kulturno-varstveno soglasje od pristojnega Zavoda za varstvo kulturne dediščine, Slomškov trg 6, Maribor.

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.~~

Splošno – varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami:

- Območje urejanja ne sodi v območje poplav in visoke podtalnice ter ne posega v erozijsko območje, 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.
- 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 so potrebni ukrepi s področja obrambe. Za vsako novogradnjo, višine nad 18 m nad terenom, je treba pridobiti projektne pogoje in soglasje ministrstva pristojnega za obrambo.

Varstvo pred požarom:

- Za zagotavljanje požarne varnosti ter mehanske odpornosti in stabilnosti objektov se upošteva predpise o požarni varnosti objektov, veljavne tehnične smernice in ostale predpise, ki urejajo načrtovanje, projektiranje in gradnjo objektov ter naprav, njihovo rabo in vzdrževanje.

- 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.
- Ob vseh predvidenih objektih mora biti zagotovljena dostopna površina za gasilce ter urejena zunanja hidrantna mreža, ki zagotavlja zadostne količine požarne vode po določilih predpisa o tehničnih normativih za hidrantno omrežje za gašenje požarov.
- 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 energetski 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.

Varstvo pred potresom:

- 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, zaklonske osnovne zaščite pa se gradijo v objektih, skladno z določili predpisov o varstvu pred naravnimi in drugimi nesrečami.

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.

23.c člen

Varnost zračnega prometa:

Območje urejanja 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.

Preko območja načrtovanih prostorskih ureditev potekajo tudi zračne poti, zato je pri posegih v prostor potrebno upoštevati omejitve kot izhajajo iz določil predpisa o letalstvu, predvsem določila povezana z ovirami za zračni promet.

23.d člen

V skladu s predpisi s področja varstva pred hrupom spada območje blokovskega kompleksa v III. stopnjo varstva pred hrupom (mešano območje stanovanj in centralnih dejavnosti), razen v delu, kjer meji na lokalno cesto in spada v IV. stopnjo varstva pred hrupom.

Objekte je potrebno načrtovati in izvesti tako, da ne bodo presežene mejne vrednosti kazalcev hrupa v okolju skladno z veljavnimi predpisi o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju. Za nove posege v okolje, kjer se načrtuje stavbe z varovanimi prostori je treba zagotoviti, da da hrup v okolju ne bo presegal 55 dB(S) za L_{dn} in 50 dB(A) za L_{noč}.

Predvidene dejavnosti ne smejo prekoračiti dovoljenih mejnih ravni hrupa. V primeru preseženih emisij hrupa, se izvedejo ustrezni ukrepi varstva pred hrupom na način, da se prvenstveno zmanjša emisija hrupa na viru (npr. časovna omejitev izvajanja del oziroma dejavnosti ipd.).

Območje urejanja se nahaja v vplivnem območju letališča Murska Sobota. Ker letala pri vzletu in pristanku povzročajo hrup, se na območju obdelave ne dopušča umeščanje dejavnosti, ki bi jih lahko hrup letal ogrožal oz. morajo biti izvedeni vsi potrebni ukrepi, da ravni hrupa ne presežejo zakonsko predpisanih mejnih vrednosti.

Pri načrtovanju ureditev na območju urejanja je potrebno zasledovati omilitvene ukrepe Operativnega programa varstva pred hrupom, katerega pravna podlaga je Uredba o ocenjevanju in urejanju hrupa v okolju in sledi iz EU Direktive 2002/49/ES o ocenjevanju in upravljanju okoljskega hrupa.

23.e člen

Nov poseg v okolje ter rekonstrukcija objekta ali naprave, ki je vir elektromagnetnega sevanja, ne sme povzročiti čezmerne obremenitve, pri čemer je potrebno upoštevati predpise, ki se nanašajo na elektromagnetno sevanje v naravnem in življenjskem okolju.

VII. ETAPNOST IZVAJANJA

24. člen

Vse predvidene ureditve oziroma gradnje je možno izvesti na komunalno opremljenih stavbnih zemljiščih. Ker vsa zemljišča v območju obdelave še niso pripravljena, priprava pa časovno ni definirana, tudi etape izvajanja zazidalnega načrta časovno niso opredeljene.

Do izvedbe zazidalnega načrta ostanejo vsa zemljišča v sedanjí rabi. Gradnja priključka na Štefana Kovača ulico, prestavitev Stare in gradnja podzemnih parkirišč niso pogoj za ostale ureditve v kompleksu.

Gradnja posameznih objektov in ostale ureditve se bodo izvajale v skladu s programom opremljanja zemljišč, ki je sestavni del zazidalnega načrta.

VIII. OBVEZNOSTI INVESTITORJEV IN IZVAJALCEV ZAZIDALNEGA NAČRTA

25. člen

Pred gradnjo objektov in talnih ureditev je potrebno z obstoječih zelenic in vrtov odstraniti plodno zemljo, jo začasno deponirati in uporabiti pri ureditvi zelenic.

26. člen

Pri organizaciji gradbišč za posamezne objekte je potrebno upoštevati obstoječe stanovalce v smislu preprečevanja nepotrebnih transportnih poti in zmanjševanja prekomernega hrupa.

26.a člen

Investitor oziroma izvajalec del je odgovoren za tehnično pravilno in točno izvršitev vseh del pri gradnji. Kolikor bo v času gradnje prišlo do onesnaženja prometnih površin, jih je treba redno čistiti že med delom posebno pa tudi po končanju del.

Zaradi preglednosti na cesti mora biti ves material oddaljen od ceste vsaj 3,0 m ali tudi več, če to zahteva preglednost na cesti.

V primeru oviranja prometa na cesti zaradi tehnologije izvajanja del si mora investitor v smislu 65. člena Zakona o javnih cestah pridobiti odločbo za polovično ali delno zaporo ceste od upravljavca. Promet na cesti je dolžan izvajalec del v času izvedbe zavarovati z ustrezno cestnoprometno signalizacijo.

Izvajalec del je dolžan vršiti stalno kontrolo nad postavljeno prometno signalizacijo in le-to odstraniti takoj po zaključku del.

Začetek in zaključek del je potrebno prijaviti upravljavcu ceste.

Investitor je materialno in kazensko odgovoren za morebitno škodo, ki bi nastala na cesti ter škodo, ki bi bila povzročena uporabnikom ceste zaradi neprimerne tehnologije izvajanja gradbenih del.

Gradbena dela se morajo izvajati pod nadzorom pooblaščenega vzdrževalca ceste.

Za vso morebitno povzročeno škodo na napravah ali instalacijah vgrajenih v cestni svet oziroma varovalni pas ceste, ki bi nastala zaradi prometa ali izvajanja vzdrževalnih del na cesti, investitor ni upravičen uveljaviti odškodnine.

26.b člen

Na območju ureditve zazidalnega načrta obstoji predkupna pravica Mestne občine Murska Sobota v skladu z določili odloka o predkupni pravici Mestne občine Murska Sobota na nepremičninah (Uradni list RS, št. 45/03).

Odlok 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) vsebuje naslednje končne določbe:

»IX. KONČNE DOLOČBE

27. člen

Zazidalni načrt je na vpogled vsem občanom in organizacijam pri občinskem upravnem organu, pristojnem za urejanje prostora.

28. člen

Nadzor nad izvajanjem tega odloka vrši urbanistična inšpekcija Uprave inšpekcijskih služb občin Pomurja - enota v Murski Soboti.

29. člen

Z dnem uveljavitve tega odloka preneha veljati 19. člen Odloka o sprejetju zazidalnih načrtov za posamezna območja v mestu Murska Sobota (Uradni objave, št. 12/77) ter 26. člen istega odloka v območju severno od severne meje zemljišča pare. št. 3178 (Cankarjeva ulica, k.o. Murska Sobota).

Odlok o spremembi zazidalnega načrta za območje med Štefana Kovača, Kocljevo, Cankarjevo, Kopitarjevo in Prežihovo ulico v Murski Soboti - blokovski kompleks (Uradni list RS, št. 94/05) vsebuje naslednje končne določbe:

S sprejemom tega odloka preneha veljati:

1. Odlok o sprejetju zazidalnega načrta za območje med Štefana Kovača, Kocljevo, Cankarjevo, Kopitarjevo in Prežihovo ulico v Murski Soboti (v nadaljnjem besedilu: blokovski kompleks) - Uradne objave št. 25/89 v tistih delih, ki se spreminjajo s tem odlokom in
2. Odlok o spremembah in dopolnitvah odloka o zazidalnem načrtu za območje med št. Kovača, Kocljevo, Cankarjevo, Kopitarjevo in Prežihovo ulico (blokovski kompleks) - Uradni list RS, št. 81/02, v celoti.

30. člen

Ta odlok začne veljati osmi dan po objavi v Uradnem listu RS.«.

št. 35005-0004/2004

Murska Sobota, dne 18. maja 2006

Župan
Mestne občine Murska Sobota
Anton Štihec l.r.

Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o Zazidalnem načrtu za območje med Štefana Kovača, Kocljevo, Cankarjevo, Kopitarjevo in Prežihovo ulico v Murski Soboti – blokovski kompleks (SDZN) / usklajen predlog, maj 2026 vsebuje naslednje končne določbe:

» IX. KONČNE DOLOČBE

23. člen

Po razveljavitvi SDZN ali njegovih funkcionalno zaključenih delov se uporabljajo določbe veljavnega OPN MOMS.

24. člen

Inšpekcijsko nadzorstvo nad izvajanjem tega SDZN opravljajo pristojne inšpekcijske službe.

25. člen

SDZN se v analogni in digitalni obliki hranijo na sedežu Mestne uprave Mestne občine Murska Sobota, kjer so tudi na vpogled javnosti. V primeru odstopanj med analogno in digitalno obliko velja analogna oblika. Odlok se objavi na spletni strani Mestne občine Murska Sobota ter v državnem prostorsko informacijskem sistemu (PISRS).

26. člen

Ta odlok začne veljati petnajsti dan po objavi na spletišču PISRS.«.

ID številka v zbirki PA: 7026

Št.

Murska Sobota, dne

Župan
Mestne občine Murska Sobota
Damjan Anželj

**Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o
Zazidalnem načrtu za območje med Štefana
Kovača, Kocljevo, Cankarjevo, Kopitarjevo in
Prežihovo ulico v Murski Soboti – blokovski
kompleks**

**OBRAZLOŽITEV POSTOPKOV
PRIPRAVE PROSTORSKEGA AKTA**

PRAVNA PODLAGA

Postopek izdelave in sprejemanja predmetnega akta poteka na podlagi 129. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24, 75/25 in 14/26 – ZUreP-3) in na podlagi Pravilnika 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). Postopek SDZN se vodi po postopku, ki je določen za pripravo in sprejem občinskega podrobnega prostorskega načrta (OPPN).

Podrobni prostorski akti občine morajo biti usklajeni s hierarhično višjim aktom, to je Odlokom o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Murska Sobota (v nadaljevanju SD OPN1) (Uradni list RS št. 54/2016, 67/2016 in 30/25). V njem je območje, ki ga podrobneje obravnava predmetni prostorski akt, opredeljeno kot stavbno zemljišče. Območje spada v enoto 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.

Za predmetno območje velja podrobnejši izvedbeni prostorski akt - Odlok o sprejetju zazidalnega načrta za območje med Štefana Kovača, Kocljevo, Cankarjevo, Kopitarjevo in Prežihovo ulico v Murski Soboti (v nadaljnjem besedilu: blokovski kompleks); Uradni list RS, št. 57/06, 46/19) (v nadaljevanju ZN).

RAZLOGI IN CILJI ZA SPREJEM AKTA TER OCENA STANJA

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).

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.

FINANČNE IN DRUGE POSLEDICE

Finančna sredstva za izdelavo predmetnega prostorskega izvedbenega akta zagotovi zasebni investitor FS NOVOGRADNJE d.o.o., Kraigherjeva ulica 14, 2310 Slovenska Bistrica.

PRIPRAVLJAVEC TER NAČRTOVALEC PROSTORSKEGA AKTA

Pripravljalavec prostorskega akta je Mestna občina Murska Sobota.

Načrtovalec (izdelovalec) prostorskega akta je LUX-A arhitekturi biro d.o.o., Zagrebška cesta 20, 2000 Maribor.

POSTOPEK IZDELAVE PROSTORSKEGA AKTA

V tabeli so navedena že izvedena dejanja in še potrebne nadaljnje aktivnosti:

17. 11. 2025	LUX-A arhitekturni biro d.o.o., poda pobudo za začetek postopka SDZN
4. 12. 2025	MOMS izda pooblastilo LUX-A za pridobivanje smernic in mnenj nosilcev urejanja prostora
9. 1. 2026	Prejem mnenja ZRSVN o nepotrebnosti izvedbe CPVO (št. 3563-0547/2025-2, z dne 23. 12. 2025)
20. 1. 2026	Pripravljen osnutek SDZN
29. 1. 2026	Pridobljena ID št. prostorskega akta (izda MNVP)
3. 2. 2026 6. 2. 2026	Objava Sklepa o začetku priprave SDZN na spletni strani MOMS in v Uradnem listu RS, št. 8/26
priprava osnutka SDZN	
6. 3. 2026	Načrtovalec pripravi gradivo in poda vlogo za pridobivanje konkretnih smernic in mnenj
11. 3. 2026	Objava osnutka na spletni strani MOMS
23. 4. 2026	Prejeto zadnje mnenje NUP na osnutek SDZN
priprava dopolnjenega osnutka SDZN	
16. 4. 2026	Načrtovalec pripravi gradivo dopolnjenega osnutka
16. 4. 2026	Na spletni strani MOMS objavljeno Javno naznanilo o javni razgrnitvi in javni obravnavi dopolnjenega osnutka SDZN in gradivo dopolnjenega osnutka
17. 4. 2026 18. 5. 2026	Javna razgrnitev
6. 5. 2026	Javna obravnava, velika sejna dvorana MOMS
2. 6. 2026	Pripravljen predlog SDZN
Sprejem usklajenega predloga SDZN na Mestnem svetu	
	Obravnava na Odboru za urbanizem, urejanje prostora in gospodarsko infrastrukturo
	1. in 2. obravnava na seji mestnega sveta in sprejem stališč
	Objava odloka o SDZN na spletni strani MOMS ter v državnem prostorsko informacijskem sistemu (PISRS)

OPIS ZASNOVE

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, severni 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.

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. Predlagana rešitev zasleduje koncept umestitve enega večstanovanjskega objekta z višinskim gabaritom do največ K+P+6+T z možnostjo izkoristka zunanjskega dela terase za potrebe zunanjih bivalnih površin stanovanj terasne etaže. 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. Načrtovanih je predvidoma 43 stanovanjskih enot različnih velikosti, od enosobnih do večjih trisobnih in štirisobnih stanovanj, vključno s prostornim terasnim stanovanjem v najvišji etaži.

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.

Natančnejše obrazložitve načrtovanih ureditev so podane v priloženem gradivu načrtovalca prostorskega akta LUX-A arhitekturi biro d.o.o. iz Maribora.

CELOVITA PRESOJA VPLIVOV NA OKOLJE

Zavod Republike Slovenije za varstvo narave je izdal odločbo št. 3563-0547/2025-2 z dne, 23. 12. 2025, s katero je ugotovljeno, da izdelava celovite presoje vplivov na okolje ni potrebna.

SMERNICE IN MNENJA K IZDELAVI PROSTORSKEGA AKTA

V postopku izdelave predmetnega prostorskega izvedbenega akta so bile najprej zaprosene konkretne smernice pristojnih nosilcev urejanja prostora, nato pa prva mnenja k osnutku prostorskega akta kot je določeno v sklepu o začetku priprave predmetnega OPPN. Če nosilci urejanja prostora ne podajo smernic oziroma mnenj, se šteje, da jih nimajo, pri čemer pa mora pripravljavec smiselno upoštevati vse področne predpise. V predloženem gradivu so smiselno upoštevane usmeritve oziroma zahteve iz vseh prejetih smernic in mnenj nosilcev urejanja prostora.

Pripravljavec je dne 6. 3. 2026 z vlogo pozval vse pristojne nosilce urejanja prostora, da podajo mnenja na osnutek SDZN. Na osnutek SDZN so bila pridobljena pozitivna prva mnenja vseh pozvanih nosilcev urejanja prostora. Ker se dokument od faze osnutka do faze predloga vsebinsko ni spreminjal na način, da bi to vplivalo na kateregakoli od NUP, drugih dopolnilnih mnenj ni potrebno pridobivati.

JAVNA RAZGRNITEV IN JAVNA OBRAVNAVA

Javna razgrnitev je bila izvedena v času od 17. 4. 2026 do 18. 5. 2026. Gradivo je bilo razgrnjeno v prostorih Mestne občine Murska Sobota ter objavljeno na spletni strani občine. Javna obravnava je bila izvedena 6. 5. 2026. V času javne razgrnitve ter na javni obravnavi ni bil prejetih nobenih pobud, predlogov in pripomb.

POROČILO O SODELOVANJU JAVNOSTI PRI PRIPRAVI ODLOKA

Zaradi večje legitimnosti sprejetih splošnih aktov občine in vključitve občanov, njihovih organizacij, ter strokovne in druge javnosti v pripravo predlogov splošnih aktov občine, bo predlog odloka skladen:

- z določili Dodatnega protokola k evropski listini lokalne samouprave o pravici do sodelovanja pri vprašanjih lokalne oblasti (Uradni list RS – Mednarodne pogodbe, št. 2/11),
- s Smernicami za sodelovanje s strokovno in z drugimi zainteresiranimi javnostmi, ki so sestavni del Resolucije o normativni dejavnosti (Uradni list RS, št. 95/09),
- z 10. členom Zakona o dostopu do informacij javnega značaja (Uradni list RS, št. 51/06 – uradno prečiščeno besedilo, 117/06 – ZDavP-2, 23/14, 50/14, 19/15 – odl. S, 102/15, 7/18, 141/22 in 40/25 – ZInfV-1),
- z 10. členom Uredbe o posredovanju in ponovni uporabi informacij javnega značaja (Uradni list RS, št. 24/16 in 146/22),

ki je bil objavljen na spletnih straneh MOMS, v katalogih informacij javnega značaja pa najpozneje sedem (7) dni pred sejo mestnega sveta, na kateri bo izvedena splošna razprava, s pozivom javnosti, da v roku tridesetih (30) dni na način, določen z objavo, sporoči morebitne pripombe in predloge.

Pripombe in predloge je v skladu s prejšnjim odstavkom možno podati na: mestna.obcina@murska-sobota.si.

Predlog predpisa predstavlja zgolj informativni delovni pripomoček, glede katerega Mestna občina Murska Sobota ne jamči odškodninsko ali kako drugače. Predlagane rešitve v predlogu ali osnutku predpisa ne bodo nujno del sprejetega predpisa (6. točka 7. člena Uredbe o posredovanju in ponovni uporabi informacij javnega značaja).

ZAKLJUČEK

Mestnemu svetu Mestne občine Murska Sobota predlagamo, da sprejme predlog **Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o Zazidalnem načrtu za območje med Štefana Kovača, Kocljevo, Cankarjevo, Kopitarjevo in Prežihovo ulico v Murski Soboti – blokovski kompleks**, v skladu s petim odstavkom 74. člena poslovnika mestnega sveta tako, da se na isti seji združi I. in II. obravnava, v kolikor v I. obravnavi ne bi bile podane bistvene vsebinske pripombe k odloku in bi bilo besedilo in vsebina predloga odloka v II. obravnavi enako besedilu in vsebini predloga v I. obravnavi.

OBSEG GRADIVA:

TEKSTUALNI DEL:

- Predlog Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o Zazidalnem načrtu za območje med Štefana Kovača, Kocljevo, Cankarjevo, Kopitarjevo in Prežihovo ulico v Murski Soboti – blokovski kompleks – I. in II. obravnava (*z obrazložitvijo členov*),
- Neuradno prečiščeno besedilo Odloka o sprejetju zazidalnega načrta za območje med Štefana Kovača, Kocljevo, Cankarjevo, Kopitarjevo in Prežihovo ulico v Murski Soboti – blokovski kompleks (*s prikazom besedila, ki se črta in besedilom, ki se doda*),
- obrazložitev Mestne uprave MOMS – postopki izdelave akta,
- obrazložitev prostorskega načrtovalca,
- veljavni Odlok o sprejetju zazidalnega načrta za območje med Štefana Kovača, Kocljevo, Cankarjevo, Kopitarjevo in Prežihovo ulico v Murski Soboti – bokovski kompleks (Uradni list RS, št. 57/06).

GRAFIČNI DEL:

- Izsek iz grafičnega dela veljavnega SDZN,
- Prikaz prostorskih rešitev SDZN – Ureditvena situacija
- Prikaz primerjave ureditev obstoječega stanja in načrtovanega stanja.

Pripravili:

Oddelek za okolje in prostor, Mestna občina Murska Sobota ter izdelovalec akta LUX-A arhitekturi biro d.o.o. iz Maribora.

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 SDZN 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-1O, 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** (april 2026), **predlog** (maj 2026), **usklajen predlog** (maj 2026) 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, severni 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.

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.



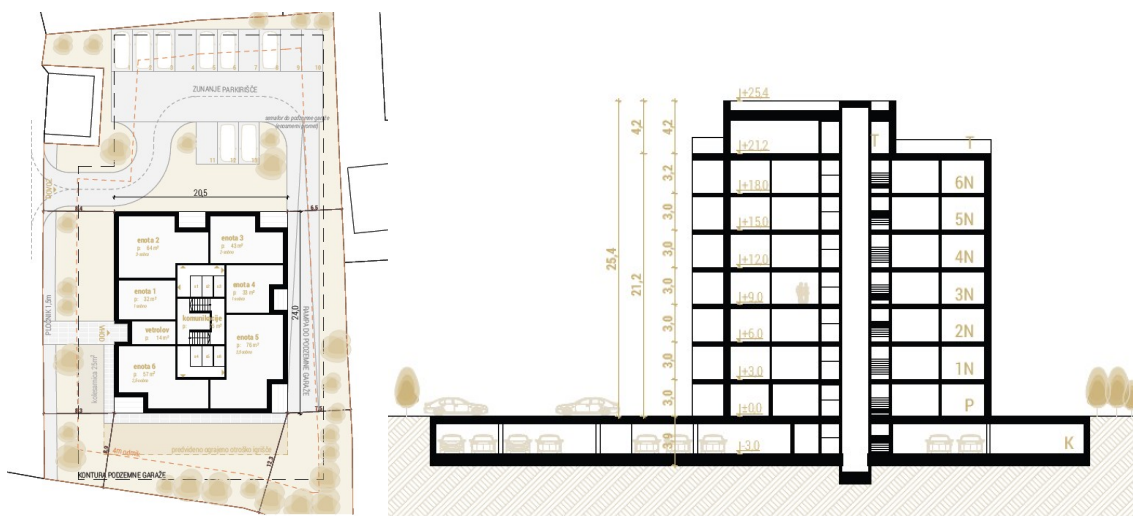
Umestitev načrtovane rešitve v prostor, vir: IDZ, Lux-A, avgust 2025

Predlagana rešitev zasleduje koncept umestitve enega večstanovanjskega objekta z višinskim gabaritom K+P+6+T (terasa) z možnostjo izkoristka zunanjega dela terase za potrebe zunanjih bivalnih površin stanovanj terasne etaže. 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 okvirnih 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 predvidoma 43 stanovanjskih enot različnih velikosti, od enosobnih do večjih trisobnih in štirisobnih stanovanj, vključno s terasnimi stanovanji 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 projektne 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 dosegaajo 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, energetsko učinkovito prenovo in v primeru novogradenj energetsko 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 strnjenih 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 nizkoogljivi 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, gentifikacija 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 urbanih 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 Sobotice 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 GJL. Za potrebe priključevanja načrtovane večstanovanjske stavbe bo potrebno izvesti le prestavitve 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 GJL.

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 odmikov 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)

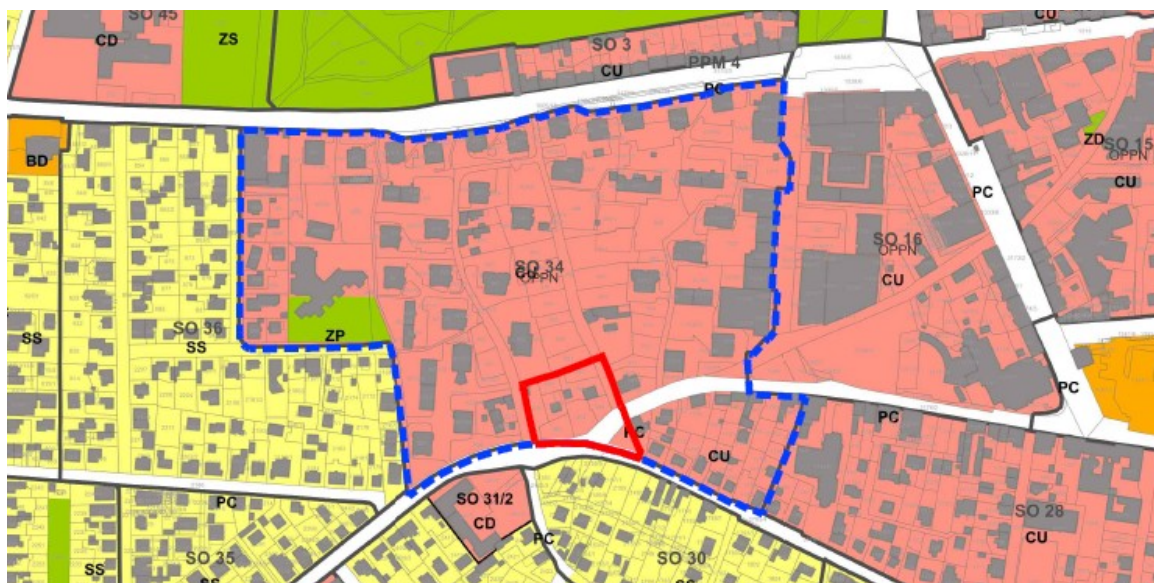
Upoštevanje: DA; Z določili SDZN so zagotovljene zelene površine ob večstanovanjski stavbi in sicer v površini najmanj 20% gradbene parcele. Ob Cankarjevi ulici se uredijo tudi javne parkovne površine, kamor se umestijo igrala za otroke in ostala urbana oprema.

97. člen (načrtovanje površin za mirujoči promet)

Upoštevanje: DA; Znotraj SDZN se po določilih 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 ustrežno 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 Blokovskega 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 začrtane 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+6+T z možnostjo izkoristka zunanega dela terase za potrebe zunanjih bivalnih površin stanovanj terasne etaže). 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.

V času javne razgrnitve in obravnave lahko na razgrnjeni predlog podajo pripombe in predloge vsi zainteresirani organi, organizacije in posamezniki.

Pripombe in predlogi se lahko podajo pisno ali v ustni obliki na javni obravnavi, kot zapis v knjigi pripomb in predlogov na mestu javne razgrnitve do konca javne razgrnitve ali v pisni obliki na naslov Občine Mežica (Trg svobode 1, SI 2392 Mežica ali www.mezica.si).

Kot končni datum poslanih pripomb in predlogov velja poštni žig do vključno petka, 16. 6. 2006, do 24. ure.

III.

Ta sklep se objavi v Uradnem listu Republike Slovenije in časniku Večer ter na Koroškem radiu Slovenj Gradec, oglasni deski Občine Mežica in spletnem naslovu Občine Mežica (www.mezica.si) in začne veljati z 17. 5. 2006.

Št. 3500-5/2006

Mežica, dne 16. maja 2006

Župan
Občine Mežica
Janez Praper l.r.

MIREN - KOSTANJEVICA

2414. Odlok o zaključnem računu proračuna Občine Miren - Kostanjevica za leto 2005

Na podlagi 13. člena Zakona o financiranju občin (Uradni list RS, št. 80/94), 96., 98. in 99. člena Zakona o javnih financah (Uradni list RS, št. 79/99) in 18. člena Statuta Občine Miren - Kostanjevica (Uradni list RS, št. 58/99) je Občinski svet Občine Miren - Kostanjevica na 23. redni seji dne 23. 5. 2006 sprejel

ODLOK

o zaključnem računu proračuna Občine Miren - Kostanjevica za leto 2005

1. člen

Sprejme se zaključni račun proračuna občine Miren - Kostanjevica za leto 2005.

2. člen

Zaključni račun proračuna občine za leto 2005 izkazuje:

A) Bilanca prihodkov in odhodkov	SIT
I. Skupaj prihodki	768.649.797,82
II. Skupaj odhodki	776.222.305,07
III. Proračunski presežek (primanjkljaj) (I.-II.)	-7.572.507,25

B) Račun finančnih terjatev in naložb

IV. Prejeta vračila danih posojil in prodaja kapitalskih deležev	4.469.000,00
V. Dana posojila in povečanje kapitalskih deležev	0,00
VI. Prejeta minus dana posojila in sprememba kapit. deležev	4.469.000,00
VII. Skupni presežek (primanjkljaj)	-3.103.507,25

C) Račun financiranja	
VIII. Zadolževanje proračuna	0,00
IX. Odplačila dolga	0,00
X. Neto zadolževanje (VIII.-IX.)	0,00
XI. Povečanje (zmanjšanje) sredstev na računih (III.+VI.+X.)	-3.103.507,25
Stanje sredstev na računih 31. 12. 2005	22.296.378,49

3. člen

Ostanek sredstev na računih v višini 22.296.378,49 SIT se prenese v proračun leta 2006 in se nameni za dokončanje programov iz leta 2005 ter za investicije in za kritje tekočih obveznosti proračuna za leto 2006.

4. člen

Na dan 31. 12. 2005 znašajo sredstva rezervnega sklada 8.220.391,32 SIT.

5. člen

Ta odlok začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

Miren, dne 23. maja 2006

Župan
Občine Miren - Kostanjevica
Zlatko - Martin Marušič l.r.

MURSKA SOBOTA

2415. Odlok o sprejetju zazidalnega načrta za območje med Štefana Kovača, Kocljevo, Cankarjevo, Kopitarjevo in Prežihovo ulico v Murski Soboti – blokovski kompleks (uradno prečiščeno besedilo)

Na podlagi 12. člena in v povezavi s 17. do vključno 33. členom Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 110/02, 8/03 – popr.), 22. in 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 72/93, 6/94 – odločba US, št. 45/94 – odločba US, 57/94, 14/95, 20/95, 63/95, 73/95 – odločba US, 9/96 – odločba US, 44/96 – odločba US, 26/97, 70/97, 10/98, 74/98, 70/00 in 51/02, 108/03 – odločba US in 72/05) ter 17. člena Statuta Mestne občine Murska Sobota (Uradni list RS, št. 23/99, 52/01 in 76/02) je Mestni svet Mestne občine Murska Sobota na seji dne 18. maja 2006 sprejel

ODLOK

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

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

S tem odlokom se sprejme zazidalni načrt za območje med Štefana Kovača, Kocljevo, Cankarjevo, Kopitarjevo in Prežihovo ulico v Murski Soboti – blokovski kompleks – uradno prečiščeno besedilo, ki ga je v juniju 1989 izdelal Zavod za ekonomiko in urbanizem Murska Sobota in v juniju 2005 ZEU – družba za načrtovanje in inženiring iz Murske Sobotice.

2. člen

Zazidalni načrt iz prejšnjega člena vsebuje:

a) Tekstualni del:

- izjave o opravljeni notranji kontroli ter o upoštevanju predpisov,
- usmeritve iz planskih aktov Občine Murska Sobota za obdobje 1986–1990 oziroma 1986–2000
- obrazložitev prostorskih pogojev za realizacijo načrta
- soglasja, mnenja, smernice pristojnih organov in organizacij

b) Grafični del:

- izrez iz Družbenega plana občine Murska Sobota za obdobje 1986–1990 M 1:5000
- kopija katastrskega načrta M 1:1000
- obst. stanje s predvidenimi rušitvami M 1:1000
- obstoječe površine v območju obdelave M 1:1000
- obstoječa komunalna ureditev M 1:1000
- predvidena namenska raba površin M 1:1000
- arhitektonsko-zazidalna situacija M 1:500
- etažni program kleti M 1:1000
- delitev površin M 1:1000
- osončenost fasad M 1:1000
- prometno-tehnična situacija M 1:500
- ogrevanje M 1:1000
- zbirna karta komunalnih naprav M 1:500
- idejna višinska regulacija M 1:1000
- talna ureditev M 1:500
- požarna varnost M 1:1000
- zaklonišča M 1:1000
- Faznost M 1:1000
- zakoličbena situacija – 3x M 1:500
- gabarit Kocljeve ulice M 1:500
- prerezi – 3 x M 1:200

II. MEJA OBMOČJA

3. člen

Območje obdelave, za katerega se sprejema zazidalni načrt, obsega zemljišča, ki so na severni strani omejena z južno mejo zemljišča parc. št. 3170 (Ul. Št. Kovača), k.o. Murska Sobota; na vzhodni strani z vzhodno mejo zemljišča parc. št. 1037 (Kocljeva ulica) k.o. Murska Sobota, nakar se meja območja nadaljuje preko zemljišča parc. št. 1345 (Zvezna ulica) po vzhodni meji parc. št. 1347 do Kidričeve ulice, jo prečka in poteka naprej po vzhodnih mejah zemljišč parc. št. 1755, 1756, 1758 in 1757 do severne meje zemljišča parc. št. 3178 (Cankarjeva ulica); na južni strani s severno mejo zemljišča parc. št. 3178 (Cankarjeva ulica), ter na zahodni strani z zahodno mejo zemljišča parc. št. 923/1 k.o. Murska Sobota do Kopitarjeve ulice, severno mejo zemljišča parc. št. 1578 (Kopitarjeva ulica), k.o. Murska Sobota do vzhodne meje zemljišča parc. št. 889 (Prežihova ulica), k.o. Murska Sobota in po njenem vzhodnem robu do južne meje zemljišča parc. št. 3170 (Ul. Št. Kovača), k.o. Murska Sobota.

Obodne ulice, na katere meji območje obdelave, so obdelane v tistih delih, kjer tangirajo ureditve znotraj območja, sicer pa niso predmet obdelave tega zazidalnega načrta in ne predmet tega odloka.

V območje obdelave je vključen tudi vzhodni del Kopitarjeve ulice (parc. št. 3185 k. o. M. Sobota).

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.

2. Ob Kidričevi oziroma Cankarjevi ulici je predvidena gradnja večjega trgovskega objekta z osnovno preskrbo. V sklopu tega objekta je možno urediti še manjše lokale z gostinsko, servisno ali obrtno ponudbo. V sklopu objekta je možna tudi gradnja zaklonišča.

3. Ob Kocljevi ulici so predvideni poslovni in poslovno-stanovanjski objekti. Pritličja 1. etaže so lahko namenjena poslovnim, trgovskim ali gostinskim prostorom. V etažah in mansardah so stanovanja. Na dvoriščni strani je v nivoju pritličja možno urediti nadstrešnico za pokrita parkirišča.

Na parcelah št. 1030, 1031, 1036/1 in 1036/3 vse k.o. M. Sobota je predvidena gradnja garažne hiše s poslovnimi prostori ob Kocljevi ulici. Etažnost garaže je K + P + 3.

4. Južno od obstoječega zaklonišča je predvidena gradnja osrednjega energetskega objekta, oziroma kotlovnice. Z gradnjo se zamakne zasilni izhod iz zaklonišča. Ob zahodni strani zaklonišča je možna gradnja ali postavitve objektov za gostinsko, trgovsko ali servisno dejavnost.

5. Predvidena je prizidava lekarniških prostorov na zahodni strani objekta Dom tehnike, dalje prizidava kotlovnice na severni strani objekta Vrtna 2, 4.

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.

8. Predvidena je naprava poševnih streh in ureditev mansardnih stanovanj na obstoječih stanovanjskih blokih ob Stari ulici št. 6, 8, 10, 12, 14 ob Cankarjevi ulici št. 48, 50, ob Vrtni 3 in Kidričevi 16, 18. Nad objektom Dom tehnike (Kocljeva 2) je predvidena naprava dvokapne strehe brez dodatnih stanovanj.

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.

11. V območju individualne zazidave med Cankarjevo, Kocljevo in Slomškovo ulico, ob Prežihovi ulici in v kompleksu vrta je možna postavitve enostavnih objektov (bazeni, drvarnice, garaže, lope, rezervoarji, ute in ograje) pod pogoji iz Pravilnika o vrstah zahtevnih, manj zahtevnih in enostavnih objektov, o pogojih za gradnjo enostavnih objektov brez gradbenega dovoljenja in o vrstah del, ki so v zvezi z objekti in pripadajočimi zemljišči (Uradni list RS, št. 114/03 in 130/04).

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, hortikulture 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.

15. Predvidena je dozidava k otroškemu vrtcu na parceli št. 910 k.o. Murska Sobota v okviru območja zazidave, ki je definirano v grafičnih prilogah z možnostjo odstopanja.

5. člen

Na vseh obstoječih objektih so razen ureditve streh in mansardnih stanovanj možne adaptacije in sanacije gradbeno-tehničnega stanja objektov (popravilo fasad, naprava toplotne izolacije, naprava streh v naklonu) ter vzdrževalna dela.

Prav tako je v vseh pritličjih obstoječih stanovanjskih blokov možna sprememba namembnosti prostorov v manjše tihe obrtne in servisne dejavnosti.

6. člen

Na območju individualne stanovanjske gradnje ob Prežihovi ulici je možna gradnja nadomestnih stanovanjskih objektov, nadzidave in adaptacije obstoječih objektov ter vzdrževalna dela. Možna je tudi preureditev v manjše lokale, obrtne in servisne delavnice z mirno dejavnostjo.

7. člen

Na območju individualne stanovanjske gradnje med Kidričevo in Cankarjevo ulico je možna gradnja novih in nadomestnih stanovanjskih objektov in obrtnih delavnic, delno v vrstni zazidavi, delno kot samostojnih objektov.

Zaradi ureditve priključka Kocljeve ulice na Cankarjevo se bo moral stanovanjski objekt ob Cankarjevi ulici št. 38 in parc. št. 1759 k.o. Murska Sobota delno ali v celoti porušiti oziroma mu spremeniti namembnost.

8. člen

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

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.

Kolikor se priključek ne izvede, se mora sanirati obstoječ (razširitev križišča, povečanje radia, ureditev tretjega pasu na Ul. Štefana Kovača).

Ob Ulici Štefana Kovača je predvidena gradnja obojestranske kolesarske steze. Vzporedno z ulico so predvidena vzdolžna parkirišča. Predviden je preboj Kocljeve ulice do Cankarjeve ulice. Ob Kocljevi ulici je predvidena dvostranska kolesarska steza in vzdolžno parkiranje.

Predviden je nov priključek na Prežihovo ulico za dovoz do parkirišča. Obstoječ priključek na Ulico Štefana Kovača ob blokkih št. 19 in 21 se zapre.

Predviden je priključek do zasebnih parcel št. 2167/1, 2167/2 in 2170 in sicer severno od objekta Cankarjeva 50.

Nov priključek je predviden tudi za slepo Kidričevo in sicer za dovoz do dvorišča objektov ob Kocljevi ulici (vzhodno od Kidričeve 16).

Predvidena je nova slepa ulica do predv. individualnih objektov južno od Kidričeve ulice.

Preko blokovskega kompleksa je v smeri V – Z predvidena osrednja pešpot.

Vse nove prometne ureditve (preboj Kocljeve do Cankarjeve ulice, preboj Stare ulice do Ul. Štefana Kovača, novi priključek na Prežihovi ulici) se morajo izvesti na podlagi vsakokratnih strokovnih osnov.

Predvidena je ureditev parkirišč ob Kopitarjevi ulici za dovoz in odvoz otrok iz vrtca ter parkirišča za osebje.

IV. URBANISTIČNO OBLIKOVANJE OBMOČIJ

10. člen

Vsi predvideni objekti, razen ob Kocljevi ulici morajo biti zasnovani kot samostojni stanovanjski objekti.

Ob Kocljevi ulici so objekti zasnovani v nizu, posamezen objekt pa tvori zaključeno celoto z lastnim vhodom in pripadajočim funkcionalnim zemljiščem.

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

Med obstoječimi objekti ob Kocljevi ulici in predvidenim poslovno – stanovanjskim objektom na severni strani ter garažno hišo na južni strani je treba urediti pasažo za prehod na dvorišče, ob garažni hiši tudi za dovoz osebnih in dostavnih vozil.

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:

Dejavnost	Število parkirnih mest (PM) na enoto
Stanovanjski objekti	
– enodružinske hiše	1 PM
– večstanovanjski objekti	1 PM za stanovanje
Poslovni prostori (pisarne)	1 PM na 30 m ² neto površine
Prodajni prostori	1 PM na 30 m ² koristne površine
Nakupovalni center	1 PM na 15 m ² 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 m ² neto 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.

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.

Eventuelna gradnja kotlovnice in drugih objektov glede na sistem ogrevanja bo rešena v posebnih strokovnih podlagah (lokacijski dokumentaciji) na podlagi idejnih projektov.

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.a člen

Elektrika

Pri izdelavi projektne dokumentacije za predvidene objekte in pri gradnji objektov je treba upoštevati Uredbo o splošnih pogojih za dobavo in odjem električne energije (Uradni list RS, št. 117/02 in 21/03).

Pred pričetkom gradbenih del se mora izvajalec seznaniti z natančno lokacijo obstoječih elektroenergetskih vodov in naročiti zakoličbo kablov pri OE Elektro M. Sobota. Prav tako je treba naročiti odstranitev obstoječih priključkov v primeru rušitve objekta. Na mestih križanj in približevanj k elektroenergetskim vodom in napravam bo gradbena dela treba prilagoditi pogojem iz področne zakonodaje.

Napajanje novih objektov bo izvedeno iz štirih transformatorskih postaj: TP 20/0.4 kV Dom tehnike, TP 20/0.4 kV Študijska knjižnica, TP 20/0.4 kV Obrtnik in TP 20/0.4 kV Gasilski dom. Transformatorska postaja TP 20/0.4 kV Dom tehnike se zaradi gradnje podzemnih parkirišč prestavi na del parcele 1015/2. V vseh transformatorskih postajah se po potrebi zamenjajo transformatorji glede na povečano potrebo po moči.

Za vso elektroenergetsko infrastrukturo je treba pridobiti ustrezno upravno in tehnično dokumentacijo ter overjene služnostne pogodbe z lastniki zemljišč, po katerih bodo potekali novi ali predstavljeni vodi ali naprave.

Za priključitev na posamezne objekte si morajo investitorji pred izdajo soglasij k projektnim rešitvam in izdajo gradbenih dovoljenj pridobiti soglasja za priključitev.

15.b člen

Telekomunikacijske – tk naprave

Pri vseh predvidenih posegih je treba upoštevati trase obstoječega tk omrežja. V primeru predstavitve je treba obvestiti upravljavca ter obvestiti upravljavca ter omogočiti strokovni nadzor.

Pred izdelavo projektov za pridobitev gradbenega dovoljenja je v primeru predstavitve obstoječega tk omrežja ali izvedbe tk priključka treba pridobiti projektne pogoje, k projektnim rešitvam pa soglasje upravljavca tk omrežja.

15.c člen

Kanalizacija

Meteorne vode s streh se lahko speljejo v ponikovalnice ob objektu, z utrjenih površin pa preko lovilcev olj v meteorno ali mešano kanalizacijo in speljane na čistilno napravo. Kanalizacijsko omrežje mora biti izvedeno v nepropustni izvedbi.

Kanalizacijski priključki se izvedejo na glavne kanalizacijske vode. Iz kletnih prostorov se odvaja kanalizacija s prečrpavanjem. Po izvedbi kanalizacijskih priključkov in no-

vega razvoda je treba izvesti posnetek in ga vnesti v kataster komunalnih naprav. Kanalizacijski priključek izvede upravljavec kanalizacije, stroški bremenijo investitorja. Pri izdelavi projektne dokumentacije za odvajanje in čiščenje odpadnih voda je treba upoštevati Pravilnik o odvajanju in čiščenju komunalne odpadne vode in padavinske vode (Uradni list RS, št. 105/02 in 50/04).

15.d člen

Vodovod

V vodovodnem omrežju upravljavec zagotovi minimalni obratovalni tlak 1,0 bar. Na izvedbo hidrantnega omrežja se lahko navežejo nadzemni (NH DN 80 ali NH DN 100) podzemni (PH DN 80) in notranji (DN 50) hidranti. Vodovodna instalacija v objektih z več porabniki mora imeti glavni vodommer, ki mora biti nameščen v omaricah v skupnih prostorih. Vodovodne priključke lahko izvede upravljavec vodovoda. Stroški bremenijo investitorja. Vse izvedene priključke in hidrantno omrežje je treba posneti in vnesti v kataster komunalnih naprav.

15.e člen

Ogrevanje

Proizvodnja toplote poteka v centralni kotlovnici na lokaciji geotermalne vrtnice SOB-1. Distribucija toplote naj poteka po jeklenih predizoliranih ceveh položenih direktno v zemljo. Cevi naj bodo opremljene s sistemom za detekcijo vlage. Odjemanje toplote se naj izvaja preko indirektnih kompaktnih toplotnih postaj z ločenim prenosnikom za primarni in sekundarni del. 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).

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.

Poslovno-stanovanjski objekti ob Kocljevi ulici morajo biti na vzhodni strani (ob Kocljevi ulici) v pritličnem delu grajeni v liniji. Odstopanja v velikostih teh objektov so možna le v smeri proti zahodu. Poslovno nadstropje lahko izstopa iz ulične linije.

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 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).

Odstopanja v obliki streh so možna pri garažni hiši, pri trgovskem objektu med Staro in Mojstrsko ulico in pri kotlov-

nici 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. Pri obstoječih objektih, katerim se v pritličju ali kleti spreminja namembnost, vhodi v lokale ne smejo biti iz skupnih stanovanjskih prostorov.

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

21. člen

Pri ureditvah in posegih na objektih in pripadajočih parcelah Valjeve vile (Ul. Št. Kovača 19a) in stanovanjskih blokih ob Ulici Št. Kovača 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19 in 21 je treba pridobiti kulturno-varstveno soglasje od pristojnega Zavoda za varstvo kulturne dediščine, Slomškov trg 6, Maribor.

22. člen

Ob parcelnih mejah individualnih stanovanjskih hiš je dopustna postavitev 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 projektna 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.

VII. ETAPNOST IZVAJANJA

24. člen

Vse predvidene ureditve oziroma gradnje je možno izvesti na komunalno opremljenih stavbnih zemljiščih. Ker vsa zemljišča v območju obdelave še niso pripravljena, priprava pa časovno ni definirana, tudi etape izvajanja zazidalnega načrta časovno niso opredeljene.

Do izvedbe zazidalnega načrta ostanejo vsa zemljišča v sedanjosti. Gradnja priključka na Štefana Kovača ulico, predstavitev Stare in gradnja podzemnih parkirišč niso pogoji za ostale ureditve v kompleksu.

Gradnja posameznih objektov in ostale ureditve se bodo izvajale v skladu s programom opremljanja zemljišč, ki je sestavni del zazidalnega načrta.

VIII. OBVEZNOSTI INVESTITORJEV IN IZVAJALCEV ZAZIDALNEGA NAČRTA

25. člen

Pred gradnjo objektov in talnih ureditev je potrebno z obstoječih zelenic in vrtov odstraniti plodno zemljo, jo začasno deponirati in uporabiti pri ureditvi zelenic.

26. člen

Pri organizaciji gradbišč za posamezne objekte je potrebno upoštevati obstoječe stanovalce v smislu preprečevanja nepotrebnih transportnih poti in zmanjševanja prekomernega hrupa.

26.a člen

Investitor oziroma izvajalec del je odgovoren za tehnično pravilno in točno izvršitev vseh del pri gradnji. Kolikor bo v času gradnje prišlo do onesnaženja prometnih površin, jih je treba redno čistiti že med delom posebno pa tudi po končanju del.

Zaradi preglednosti na cesti mora biti ves material oddaljen od ceste vsaj 3,0 m ali tudi več, če to zahteva preglednost na cesti.

V primeru oviranja prometa na cesti zaradi tehnologije izvajanja del si mora investitor v smislu 65. člena Zakona o javnih cestah pridobiti odločbo za polovično ali delno zaporo ceste od upravljavca. Promet na cesti je dolžan izvajalec del v času izvedbe zavarovati z ustrezno cestnoprometno signalizacijo.

Izvajalec del je dolžan vršiti stalno kontrolo nad postavljeno prometno signalizacijo in le-to odstraniti takoj po zaključku del.

Začetek in zaključek del je potrebno prijaviti upravljavcu ceste.

Investitor je materialno in kazensko odgovoren za morebitno škodo, ki bi nastala na cesti ter škodo, ki bi bila povzročena uporabnikom ceste zaradi neprimerne tehnologije izvajanja gradbenih del.

Gradbena dela se morajo izvajati pod nadzorom pooblaščenega vzdrževalca ceste.

Za vso morebitno povzročeno škodo na napravah ali instalacijah vgrajenih v cestni svet oziroma varovalni pas ceste, ki bi nastala zaradi prometa ali izvajanja vzdrževalnih del na cesti, investitor ni upravičen uveljaviti odškodnine.

26.b člen

Na območju ureditve zazidalnega načrta obstoji predkupna pravica Mestne občine Murska Sobota v skladu z določili odloka o predkupni pravici Mestne občine Murska Sobota na nepremičninah (Uradni list RS, št. 45/03).

IX. KONČNE DOLOČBE

27. člen

Zazidalni načrt je na vpogled vsem občanom in organizacijam pri občinskem upravnem organu, pristojnem za urejanje prostora.

28. člen

Nadzor nad izvajanjem tega odloka vrši urbanistična inšpekcija Uprave inšpekcijskih služb občin Pomurja – enota v Murski Soboti.

29. člen

Z dnem uveljavitve tega odloka preneha veljati 19. člen Odloka o sprejetju zazidalnih načrtov za posamezna območja v mestu Murska Sobota (Uradni objave, št. 12/77) ter 26. člen istega odloka v območju severno od severne meje zemljišča parc. št. 3178 (Cankarjeva ulica, k.o. Murska Sobota).

Odlok o spremembi zazidalnega načrta za območje med Štefana Kovača, Kocljevo, Cankarjevo, Kopitarjevo in Prežihovo ulico v Murski Soboti – blokovski kompleks (Uradni list RS, št. 94/05) vsebuje naslednje končne določbe:

S sprejemom tega odloka preneha veljati:

1. Odlok o sprejetju zazidalnega načrta za območje med Štefana Kovača, Kocljevo, Cankarjevo, Kopitarjevo in Prežihovo ulico v Murski Soboti (v nadaljnjem besedilu: blokovski kompleks) – Uradne objave št. 25/89 v tistih delih, ki se spreminjajo s tem odlokom in

2. Odlok o spremembah in dopolnitvah odloka o zazidalnem načrtu za območje med Št. Kovača, Kocljevo, Cankarjevo, Kopitarjevo in Prežihovo ulico (blokovski kompleks) – Uradni list RS, št. 81/02, v celoti.

30. člen

Ta odlok začne veljati osmi dan po objavi v Uradnem listu RS.

Št. 35005-0004/2004

Murska Sobota, dne 18. maja 2006

Župan
Mestne občine Murska Sobota
Anton Štihec l.r.

2416. Odlok o spremembi Odloka o ustanovitvi Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Murska Sobota

Na podlagi 3., 4. in 5. člena Zakona o javnih skladih (Uradni list RS, št. 22/00 in 93/01) in 17. člena Statuta Mestne občine Murska Sobota (Uradni list, št. 23/99, 52/01 in 76/02) je Mestni svet Mestne občine Murska Sobota na seji dne 18. maja 2006 sprejel

O D L O K

o spremembi Odloka o ustanovitvi Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Murska Sobota

1. člen

V Odloku o ustanovitvi Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Murska Sobota (Uradni list RS, št. 3/01 in 93/01) se prva in druga alineja petega odstavka 15. člena združita in spremenita tako, da se glasita:

»– da ima najmanj visoko strokovno izobrazbo in da ima najmanj 5 let delovnih izkušenj ali univerzitetno izobrazbo in najmanj 3 leta in 4 mesece delovnih izkušenj.«.

2. člen

Ta odlok začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnem listu RS.

Št. 014-0005/2006-10

Murska Sobota, dne 18. maja 2006

Župan
Mestne občine Murska Sobota
Anton Štihec l.r.

2417. Odlok o dopolnitvi Odloka o organizaciji in delovnem področju Mestne uprave Mestne občine Murska Sobota

Na podlagi 49. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 100/05 – UPB1) in 17. člena ter 48. člena Statuta Mestne občine Murska Sobota (Uradni list RS, št. 23/99, 52/01 in 76/02) je Mestni svet Mestne občine Murska Sobota na seji dne 18. maja 2006 sprejel

O D L O K

o dopolnitvi Odloka o organizaciji in delovnem področju Mestne uprave Mestne občine Murska Sobota

1. člen

V 9. členu Odloka o organizaciji in delovnem področju Mestne uprave Mestne občine Murska Sobota (Uradni list RS, št. 38/01) se doda novi odstavek, ki se glasi:

»Notranja revizija lahko izvaja notranje revidiranje tudi za proračunske uporabnike, katerih ustanoviteljica in večinski financer je občina. Podrobno se delovanje in usklajevanje dela notranjega revizorja opredeli s Pravilnikom o delovanju notranje revizije v Mestni občini Murska Sobota.«

2. člen

Ta odlok začne veljati osmi dan po objavi v Uradnem listu RS.

Št. 007-0006/2006

Murska Sobota, dne 18. maja 2006

Župan
Mestne občine Murska Sobota
Anton Štihec l.r.

NOVA GORICA

2418. Odlok o ukinitvi Odloka o ureditvenem načrtu stanovanjsko-poslovne cone Ob nebotičniku in stari Komunalni v Novi Gorici

Na podlagi 19. člena Statuta Mestne občine Nova Gorica (Uradne objave, št. 6/02 in 25/02, ter Uradni list RS, št. 38/05, 24/06) ter 20. in 23. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 110/02 in 8/03 – popr.) je Mestni svet Mestne občine Nova Gorica na seji dne 18. maja 2006 sprejel

O D L O K

o ukinitvi Odloka o ureditvenem načrtu stanovanjsko-poslovne cone Ob nebotičniku in stari Komunalni v Novi Gorici

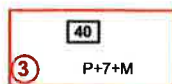
1. člen

Ukine se Odlok o ureditvenem načrtu stanovanjsko-poslovne cone Ob nebotičniku in stari Komunalni v Novi Gorici (Uradno glasilo občin Ajdovščina, Nova Gorica in Tolmin, št. 12/87, in Uradno glasilo, št. 13/98.)

LEGENDA



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



ZEU-DRUŽBA ZA NAČRTOVANJE IN INŽENIRING d.o.o.
Staneta Rozmana 5, 9000 Murska Sobota
tel: 02/536-13-10 fax: 02/534-10-86 e-mail: zeu@zeu.si http:www.zeu.si

IZS
0032

INVESTITOR :
MESTNA OBČINA MURSKA SOBOTA
Kardoševa 2, Murska Sobota

NOSILEC NALOGE :
Jana Kovač univ.dipl.inž.arh.

NALOGA :
Spremembe zazidalnega načrta za območje
med Š. Kovača, Kocljevo, Cankarjevo,
Kopitarjevo in Prežihovo ulico
(blokovski kompleks) v Murski Soboti

SODELAVCI :
Bojan Malačič stroj.tehn.

VSEBINA :
UREDITVENA
SITUACIJA

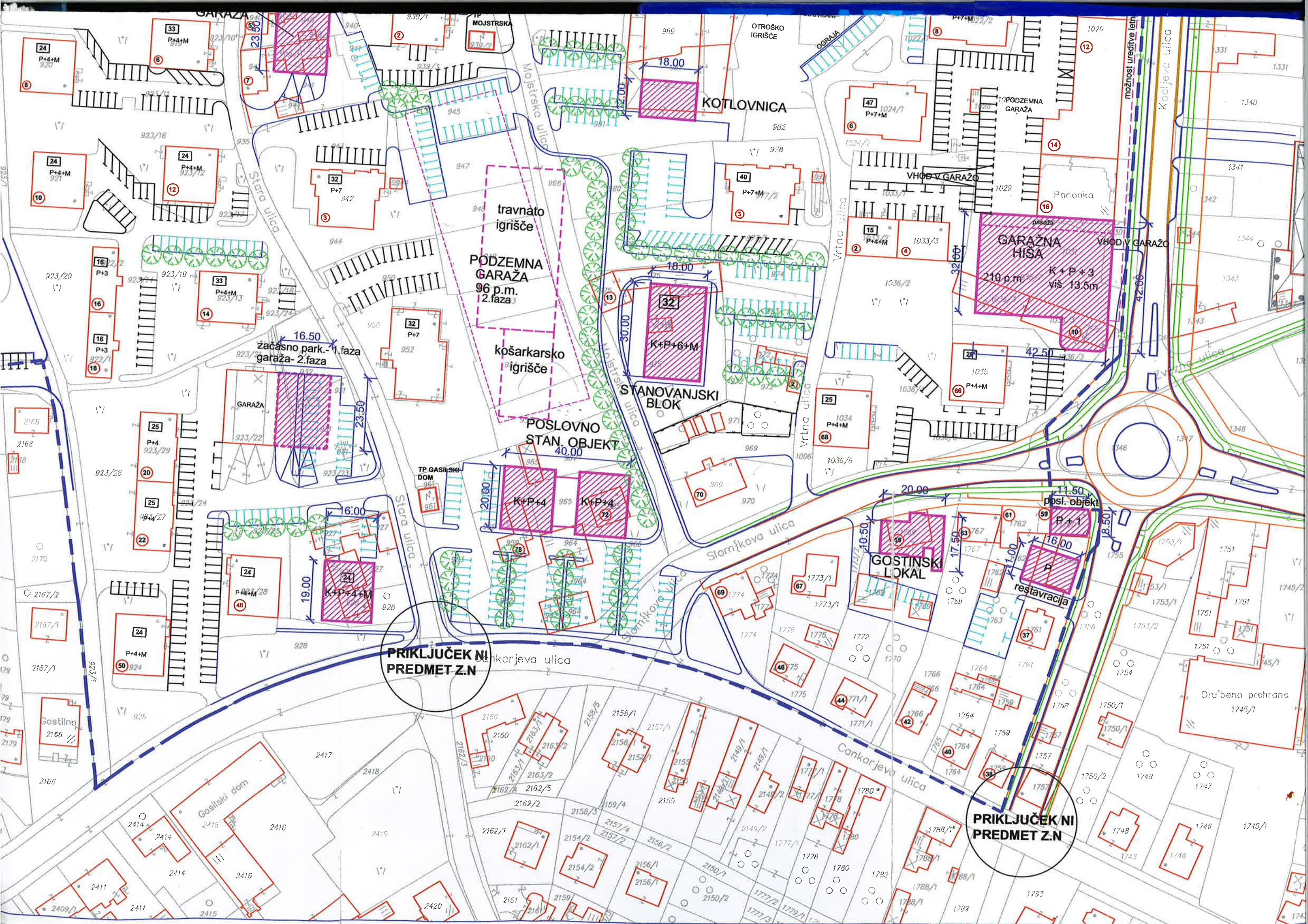
DIREKTOR :
Janez Ōri univ.dipl.inž.arh.

MERILO :
1 : 1000

ŠT. PROJEKTA :
LN-4/05

DATUM :
JULIJ 2005

ŠTEVILKA LISTA :
3





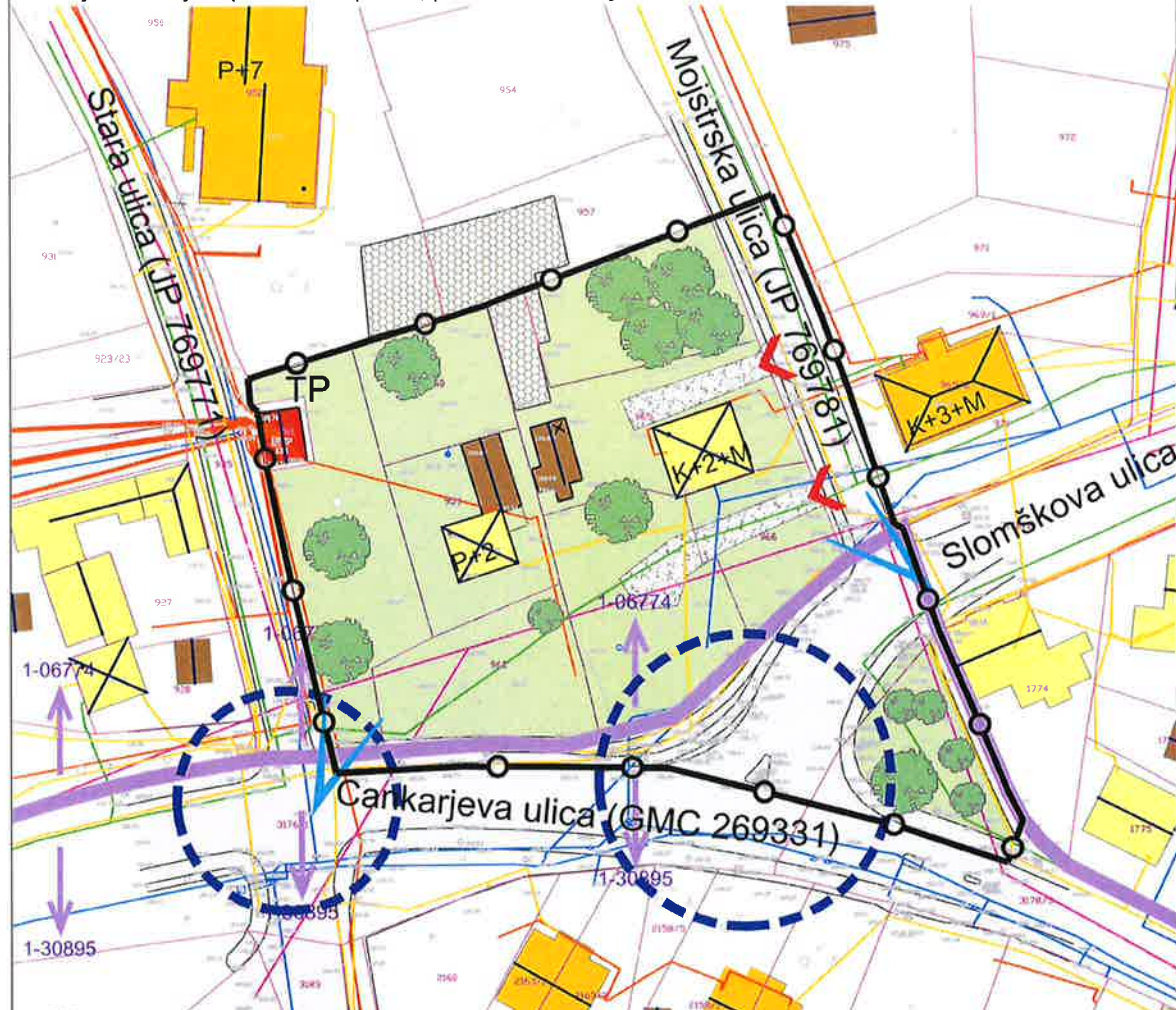
LEGENDA:

- OBMOČJE SDZN
- DOSTOP V OBMOČJE
- OBSTOJEČI OBJEKTI
- OBSTOJEČE PARCELNE MEJE
- PROMETNICE
- GRADBENA PARCELA
- VEČSTANOVANJSKI OBJEKT (K+P+6+T)
- KLETN ETAŽA VEČSTANOVANJSKEGA OBJEKTA
- KOLO
- EKOLOŠKI OTOK
- VHOD V OBJEKT
- TP
- TRAFO POSTAJA
- RUŠITEV
- MANIPULATIVNE POVRŠINE / PARKIRIŠČA
- TLAKOVANE POVRŠINE
- ZELENE POVRŠINE
- ŽIVA MEJA
- ZAZELENITEV (DREVJE, GRMOVNICE,...)

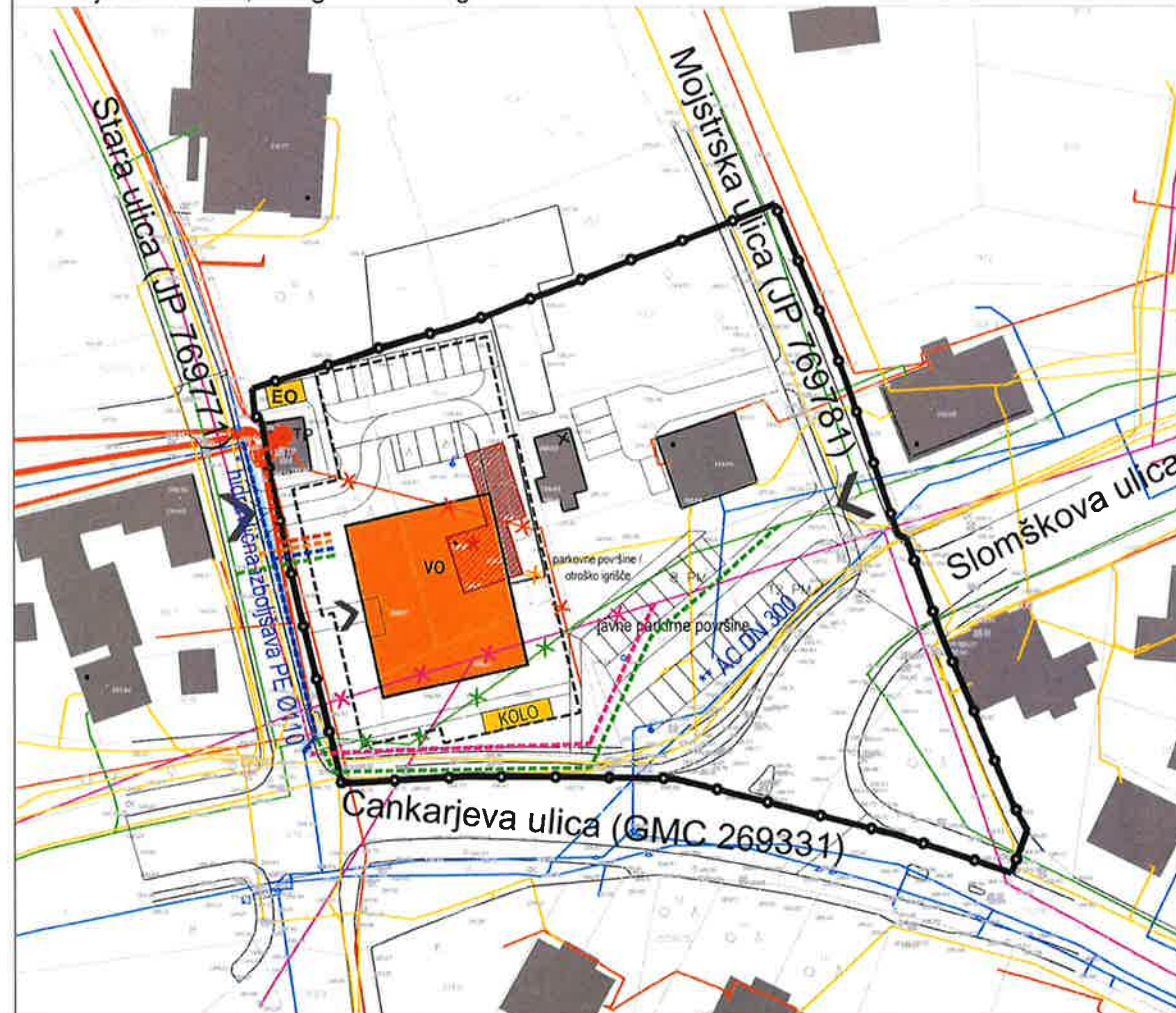
projektant:  LUX-A arhitekturni biro d.o.o. Ulica Frana Žižka 22, 2000 Maribor info@lux-a.com www.lux-a.com	pripravitalec:		naslov karte: Prikaz prostorskih rešitev SDZN		
	MESTNA OBČINA MURSKA SOBOTA		Ureditvena situacija		
	investitor:		projekt:		
	ZASEBNI INVESTITOR		SDZN za območje med Štefana Kovača,		
	odgovorni vodja projekta:		Kocljevo, Cankarjevo, Kopitarjevo in Prežihovo		
ANA STOPAR, mag.inž.arh.		ulico v Murski Soboti – blokovski kompleks			
številka projekta:	datum:	faza:	merilo:	številka risbe:	
30/25	MAJ 2026	USKLAJEN PREDLOG	1:1000	5.1	

Podloga: Geodetski načrt št.: LD 28/25, 18.11.2025, izdelal:GeoRepina geodetske storitve, Jelenče 12i, Pesnica pri Mariboru

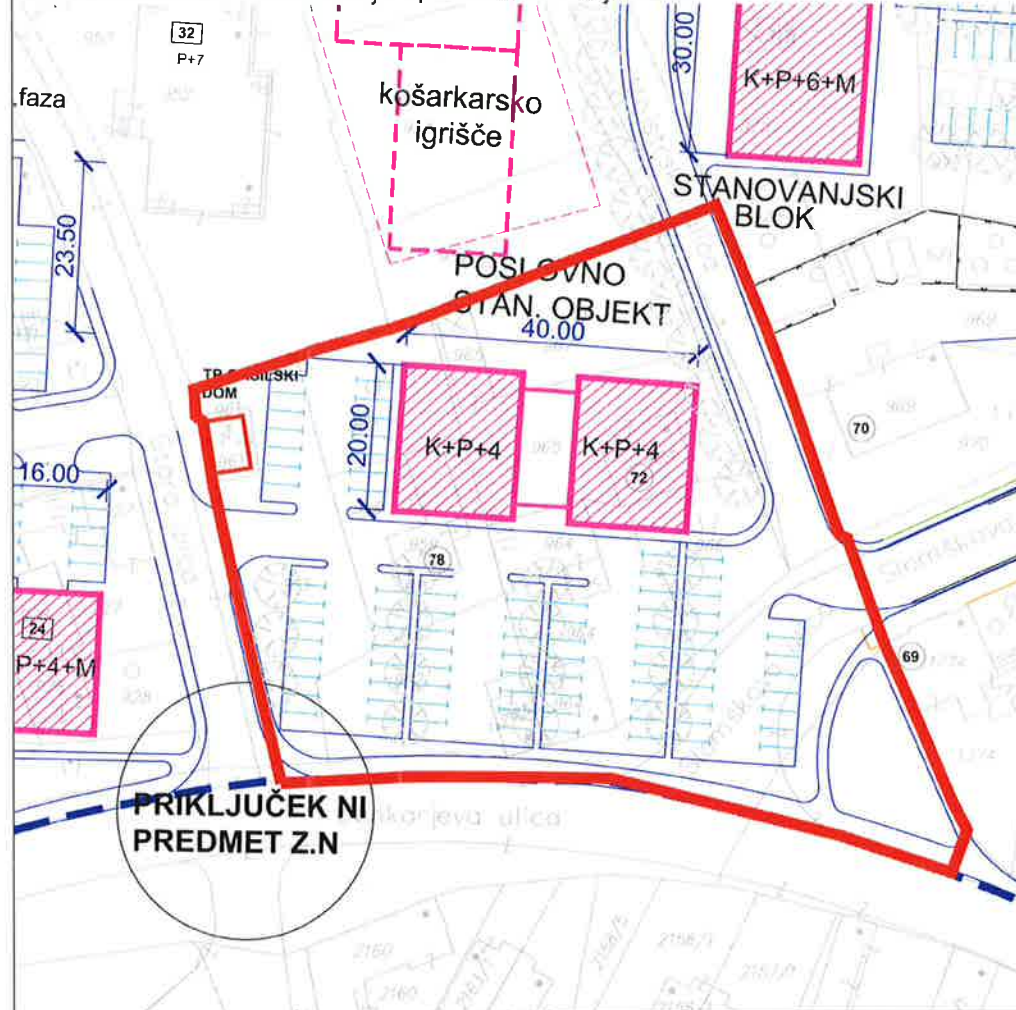
Obstoječe stanje s prikazom vplivov, povezav in omejitev



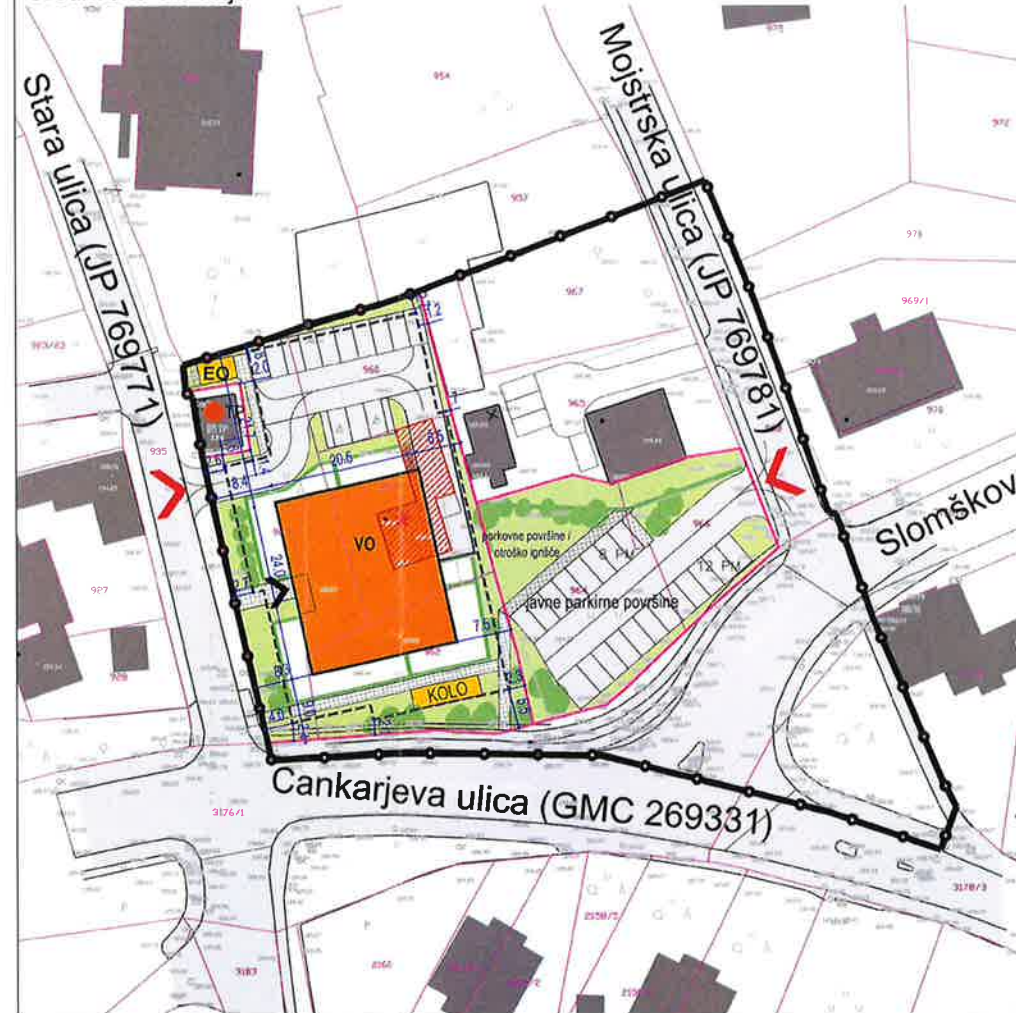
Situacija komunalne, energetske in druge infrastrukture



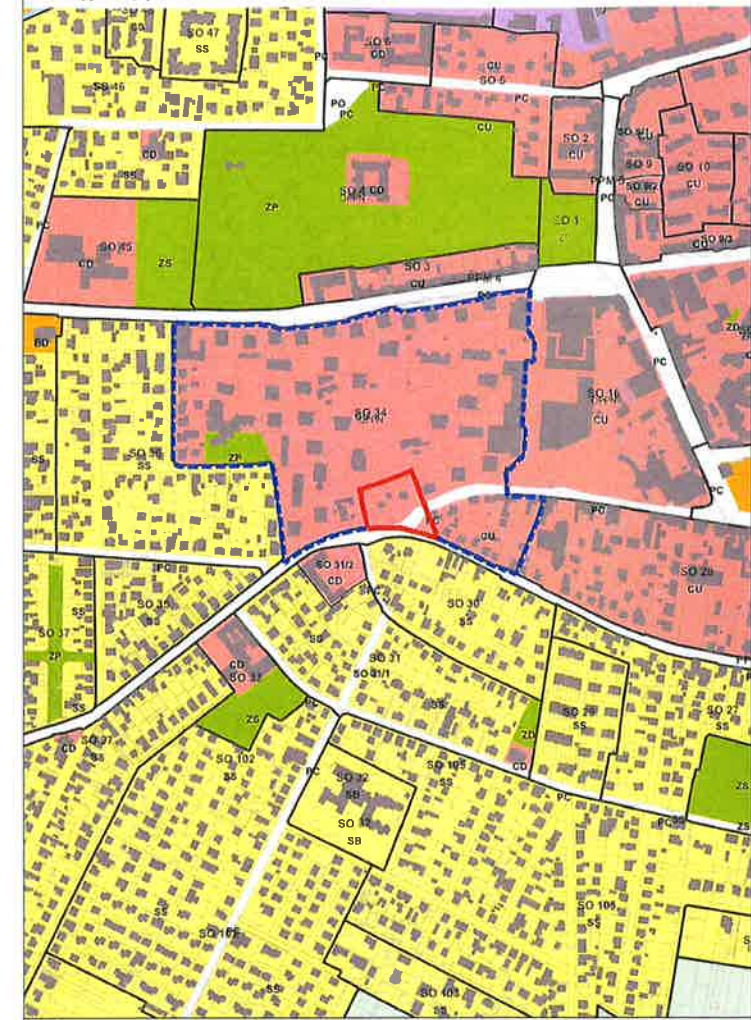
Izsek iz ZN – Ureditvena situacija s prikazom območja SDZN



Ureditvena situacija



Izsek iz OPN MOMS – PNRP



Pregledna situacija (DOF)



SDZN za območje med Štefana Kovača, Kocljevo, Cankarjevo, Kopitarjevo in Prežihovo ulico v Murski Soboti – blokovski kompleks