

Naziv: Izhodišča za pripravo sprememb in dopolnitev Zazidalnega načrta za območje »Petrošnik« v Murski Soboti (za namen TC Mercator)

Številka: OPPN-14/21

Investitor: Alpin ŠTIRI LJ, upravljanje z nepremičninami, d.o.o.
Rožna dolina, cesta XVII 24c
1000 Ljubljana

Pripravljačec: Mestna občina Murska Sobota
Kardoševa ulica 2
9000 Murska Sobota

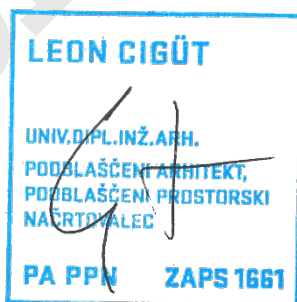
Izdelovalec: ZEU družba za načrtovanje in inženiring d.o.o.
Ulica Staneta Rozmana 5
9000 Murska Sobota

Žig podjetja in podpis odgovorne osebe: Alenka Šumak, univ. dipl. inž. kraj. arh.

 ZEU načrtovanje, inženiring d.o.o.
Staneta Rozmana 5, Murska Sobota
Alenka Šumak

Odgovorni vodja izdelave: Leon Cigüt, univ. dipl. inž. arh.

Identifikacijska številka in podpis: PA PPN ZAPS 1661



Sodelavec: Stanislav Hozjan, mag. gosp. inž.
Barbara Babič Fekonja, univ. dipl. geog.
Nejc Marič, dipl. inž. grad.

Datum: avgust 2026

KAZALO VSEBINE TEKSTUALNEGA DELA

- 1 Območje sprememb in dopolnitev zazidalnega načrta
- 2 Namen in potreba po pripravi sprememb in dopolnitev zazidalnega načrta
- 3 Ključne vsebinske predloge in nameravane rešitve prostorske ureditve
- 4 Potrebne investicije v komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo ter družbeno javno infrastrukturo
- 5 Okvirni roki za izvedbo priprave sprememb in dopolnitev zazidalnega načrta

OSNUTEK

1 OBMOČJE SPREMEMB IN DOPOLNITEV ZAZIDALNEGA NAČRTA

[1] Območje sprememb in dopolnitev Zazidalnega načrta za območje »Petrošnik« v Murski Soboti (za namen TC Mercator) (v nadaljnjem besedilu: SD ZN) zajema glede na Občinski prostorski načrt Mestne občine Murska Sobota (Uradni list RS, št. 63/14, 54/16, 67/16 in 30/25) (v nadaljnjem besedilu: OPN) območje podenote urejanja prostora SO 17/1, kjer je v veljavi Odlok o spremembah in dopolnitvah zazidalnega načrta za območje »Petrošnik« v Murski Soboti (za namen TC Mercator) (Uradni list RS, št. 14/10 in 22/15) (v nadaljnjem besedilu: ZN).

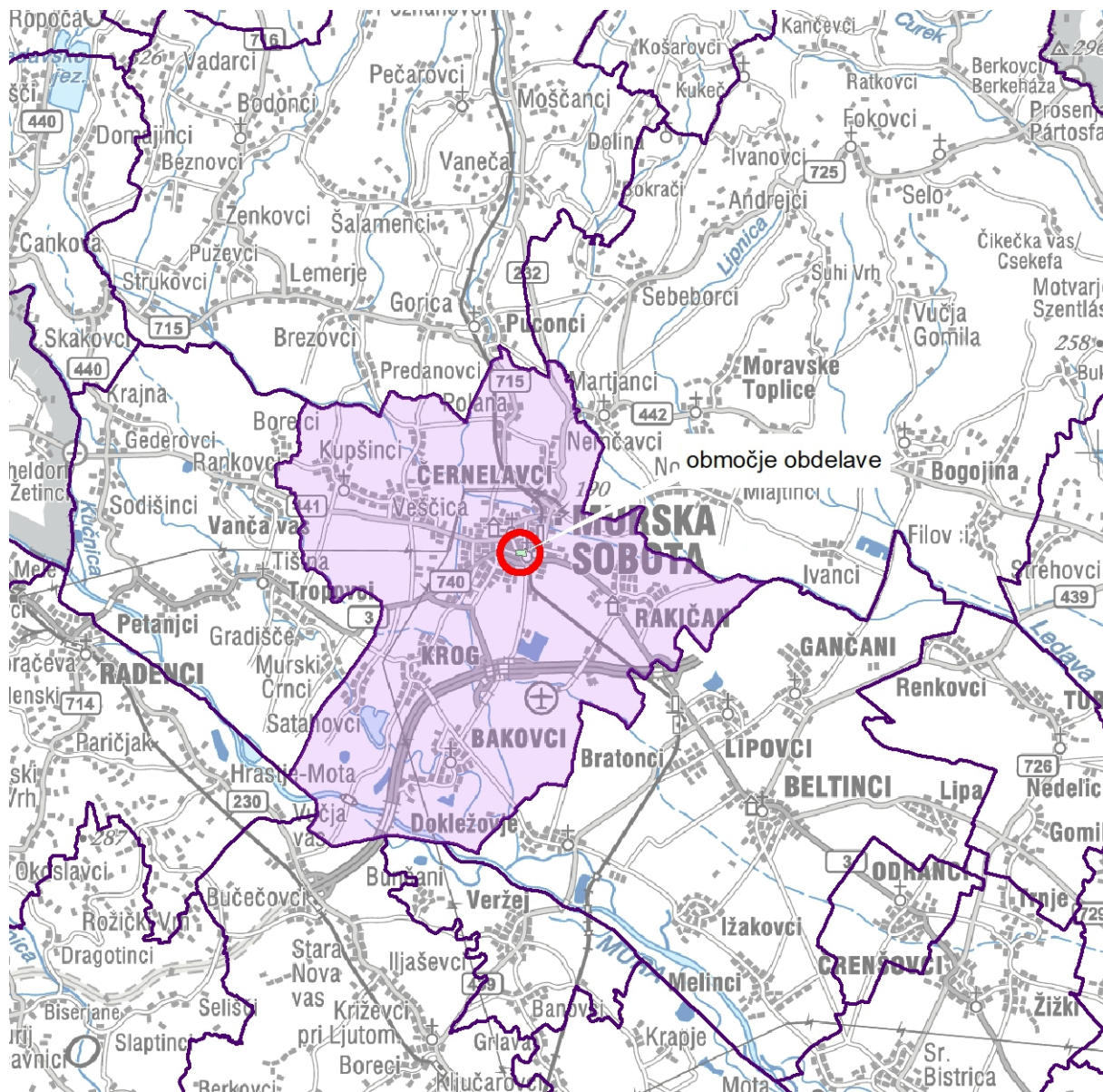
[2] Območje SD ZN sovпада z območjem ZN in obsega zemljišča ali dele zemljišč s parcelnimi številkami 1228, 1377/11, 1377/12, 1381/2, 1381/6, 1381/7, 1381/8, 1382, 1383/3, 1384, 1385, 1386, 1388/1, 1388/2, 1390, 1391, 1392/5, 1392/7, 1392/8, 1392/4, 1392/6, 1393/1, 3165/8, 3173/2, 3174/3, 3174/4, 3174/5, 3174/6, 3176/2 in 3177/4 vse v k.o. 105 – Murska Sobota, skupne površine 28.500,8 m² oziroma 2,85 ha.

[3] Območje SD ZN je po dejanski rabi v celoti opredeljeno kot pozidano in sorodno zemljišče (šifra rabe 3000). Glede na OPN je območje SD ZN opredeljeno kot stavbno zemljišče, z oznakama podrobnejše namenske rabe BD (površine drugih območij) in PC (površine cest).

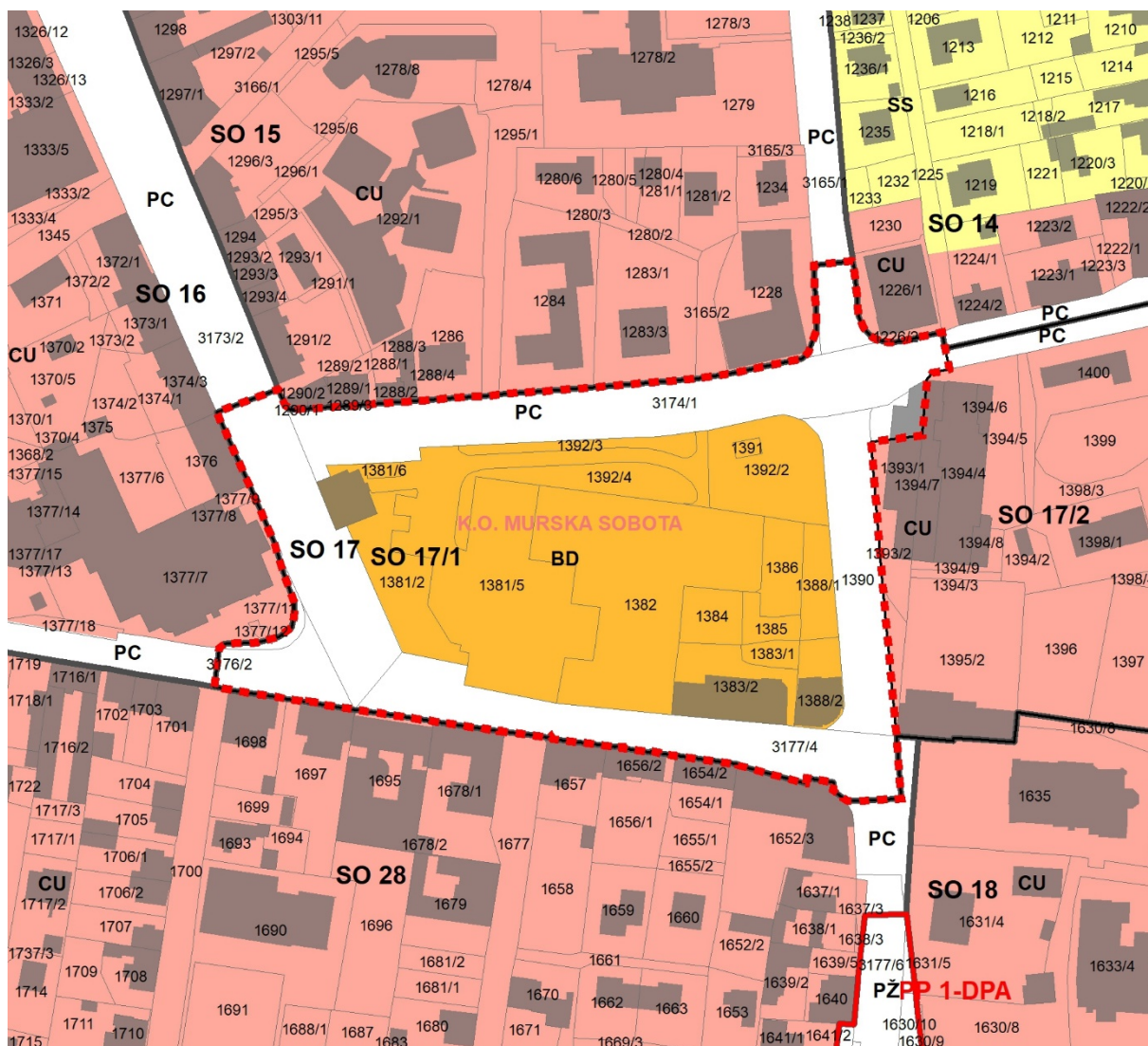
[4] Na območju SD ZN se nahajajo štiri obstoječe stavbe, na ostalem delu območja SD ZN pa je v večji meri urejeno gramozirano parkirišče.

[5] Na območju SD ZN in v neposredni bližini je zgrajena vsa potrebna gospodarska javna infrastruktura (ceste, vodovod, kanalizacija, elektrika, plinovod in komunikacije), saj so zemljišča z obstoječimi objekti že komunalno in infrastrukturno opremljena. Območje SD ZN je z vseh smeri omejeno z lokalnimi cestami: na severu z mestno cesto (LK) Ulica Arhitekta Novaka, na jugu z zbirno mestno cesto (LZ) Slomškova ulica, na vzhodu z glavno cesto (LG) Gregorčičeva ulica in na zahodu z zbirno mestno cesto (LZ) Slovenska ulica. Na severozahodnem delu območja SD ZN je zgrajena transformatorska postaja. V neposredni bližini so zgrajeni tudi cevovodi za toplo vodo. Zahodno od območja SD ZN se nahaja glavna avtobusna postaja, vzhodno pa železniška postaja.

[6] Območje SD ZN se nahaja znotraj varstva kulturne dediščine, in sicer naselbinske dediščine Murska Sobota – mestno jedro (EŠD 6774) in arheološke dediščine Murska Sobota – Arheološko najdišče mestno jedro (EŠD 30895). Območje SD ZN se nahaja tudi znotraj vplivnega območja javnega letališča Rakičan v radiju 10 km.



Prikaz lege območja SD ZN na širšem območju



Legenda

- območje obdelave
- kataster nepremičnin - parcele
- kataster nepremičnin - stavbe

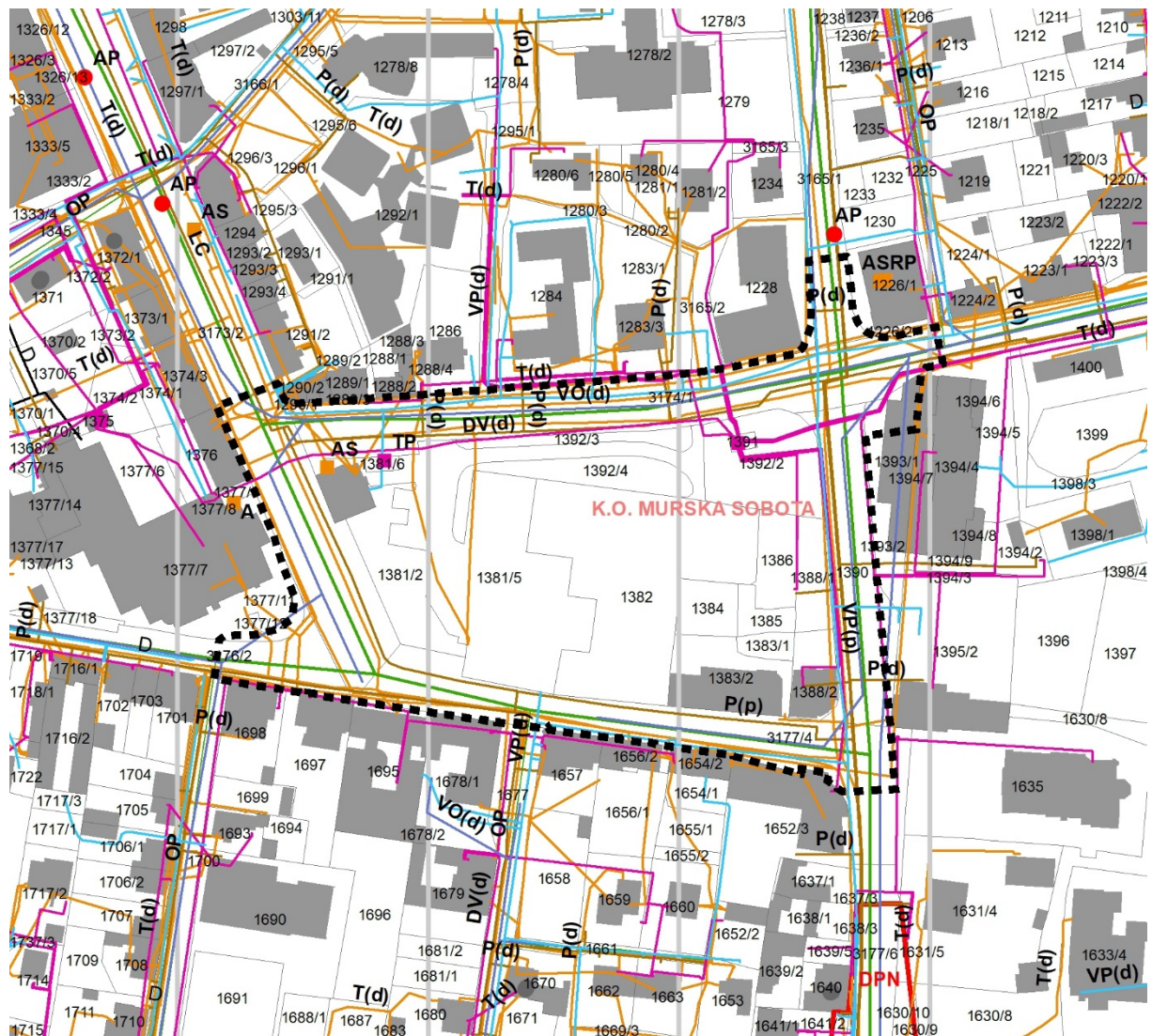
Meje enote urejanja prostora

- meja območja enote urejanja prostora
- meja manjšega območja znotraj enote urejanja prostora

Podrobnejša namenska raba prostora

- SS Stanovanjske površine
- CU Druga območja centralnih dejavnosti
- BD Površine drugih območij
- PC Površine cest
- PŽ Površine železnic

Prikaz namenske rabe prostora



Legenda

-  območje obdelave
-  kataster nepremičnin - parcele
-  kataster nepremičnin - stavbe

Gospodarska javna infrastruktura

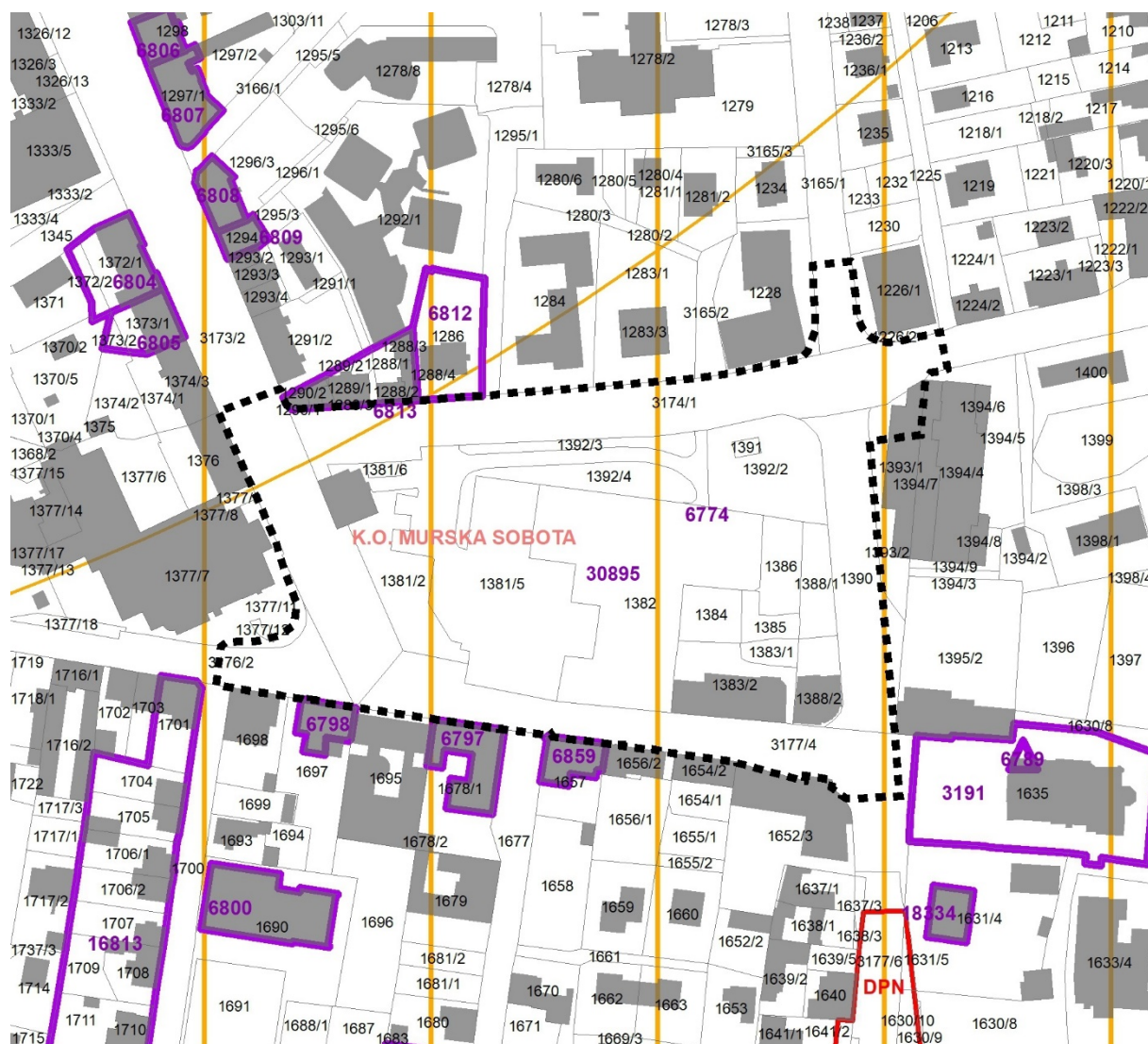
obstoječe / predvideno

-  ostale državne ceste (DP)
-  lokalne ceste (LC)
-  kolesarske in druge poti (OP)
-  avtobusno postajališče (AP)

obstoječe / predvideno

-  transformatorska postaja (TP)
-  elektroenergetski vodi (DV(d/p))
-  cevovodi za pitno vodo (VP(p/d))
-  plinovodi (P(p/d))
-  cevovodi za odpadno vodo (VO(d))
-  objekti za potrebe komunikacij (A-antena)
-  komunikacijski vodi (T(d))
-  zbiralnice ločenih frakcij
-  območja omejitev za potrebe obrambe
-  letališče

Prikaz gospodarske javne infrastrukture



Legenda

-  območje obdelave
-  kataster nepremičnin - parcele
-  kataster nepremičnin - stavbe

Varstvo kulturne dediščine

-  območja in objekti kulturne dediščine

Območja ostalih režimov

-  območja omejitev za potrebe obrambe

Območja državnih prostorskih aktov

-  veljavni državni prostorski akt (DPN)

Prikaz varstvenih režimov

2 NAMEN IN POTREBA PO PRIPRAVI SPREMEMB IN DOPOLNITEV ZAZIDALNEGA NAČRTA

[1] Nameravana rešitev prostorske ureditve za gradnjo trgovskega centra Mercator v letu 2021 začetega postopka priprave SD ZN s strani javnosti in stroke ni bila najbolje sprejeta, zato se bodo na podlagi pripomb in predlogov javnosti podanih v okviru javne razgrnitve od 5. 4. 2023 do 5. 5. 2023 in javne obravnave 19. 4. 2023 s SD ZN na novo določili pogoji in usmeritve za projektiranje in gradnjo tako, da bo omogočena gradnja stavb namenjenih trgovskim, oskrbnim, storitvenim, upravnim in podobnim dejavnostim ter bivanju s podzemnimi garažami, gradbenih inženirskih objektov in pomožnih objektov ter gradbeni posegi na obstoječih objektih.

[2] SD ZN bodo podlaga za izdajo predodločb in gradbenih dovoljenj v skladu s predpisi, ki urejajo graditev, poleg tega bodo SD ZN določale tudi pogoje za izvedbo drugih posegov v prostor.

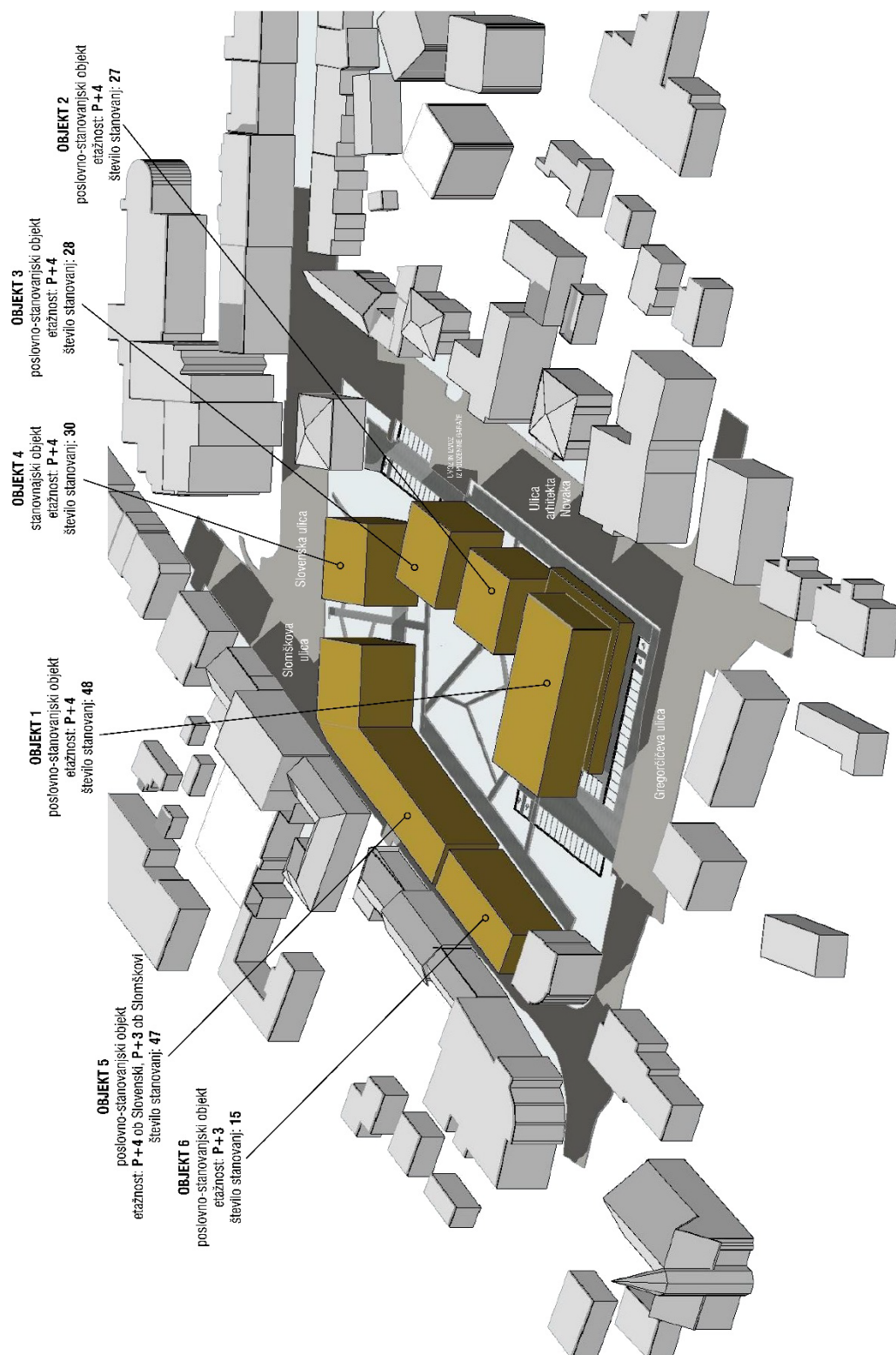
[3] Potrebo po pripravi SD ZN je izkazala Alpin ŠTIRI LJ, upravljanje z nepremičninami, d.o.o., Rožna dolina, cesta XVII 24c, 1000 Ljubljana.

3 KLJUČNE VSEBINSKE PREDLOGE IN NAMERAVANE REŠITVE PROSTORSKE UREDITVE

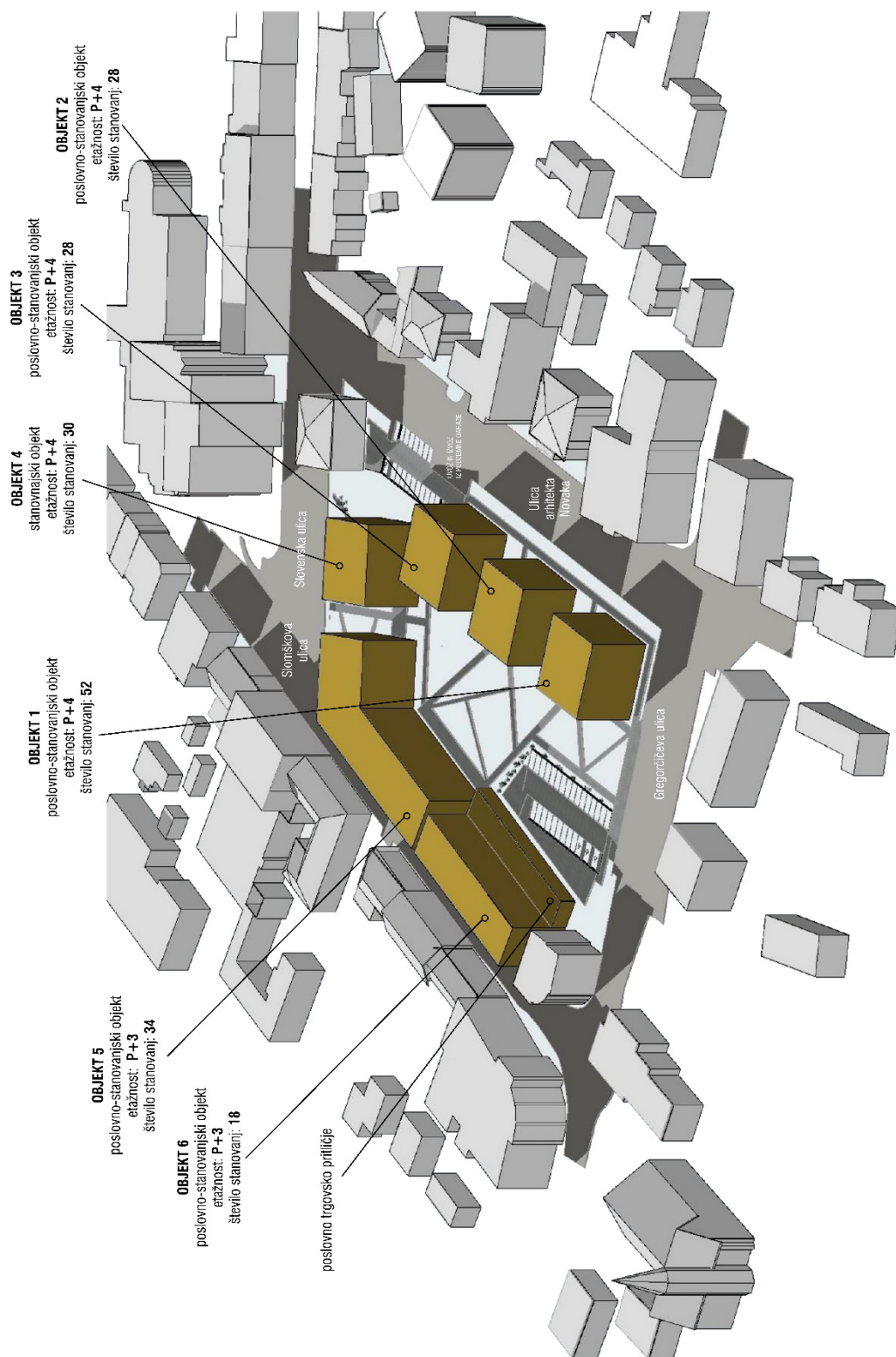
[1] S SD ZN se načrtuje:

- gradnja stavb namenjenih trgovskim, oskrbnim, storitvenim, upravnim in podobnim dejavnostim ter bivanju s podzemnimi garažami,
- gradnja gradbenih inženirskih objektov (ceste s priključki, križišča, parkirna mesta, hodniki za pešce in kolesarje, kanalizacijsko, vodovodno, plinovodno, elektroenergetsko in komunikacijsko omrežje s priključki),
- gradnja pomožnih objektov,
- ureditev in oblikovanje zunanjih površin ter zelenih površin,
- drugi gradbeni posegi.

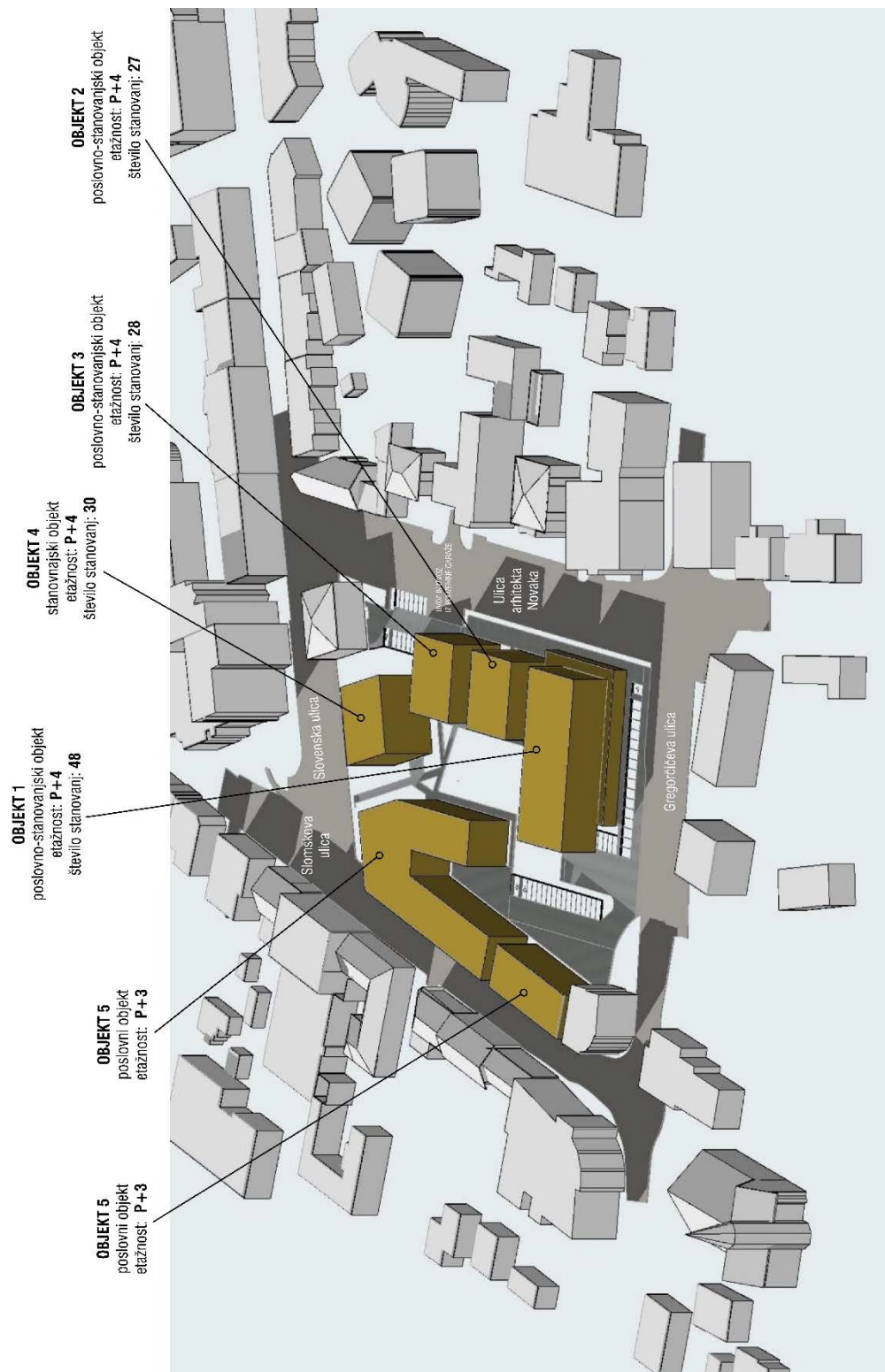
[2] Načrtovane objekte in površine se bo oblikovalo ter umeščalo v prostor na podlagi načrtanih robnih pogojev in usmeritev za projektiranje in gradnjo SD ZN, ki bo omogočal fleksibilnost in prilagodljivost glede na potrebe investitorjev, hkrati pa bo zagotavljal utemeljeno in premišljeno umeščanje v prostor.



Prikaz nameravane rešitve prostorske ureditve – varianta 1



Prikaz nameravane rešitve prostorske ureditve – varianta 2



Prikaz nameravane rešitve prostorske ureditve – varianta 3

4 POTREBNE INVESTICIJE V KOMUNALNO OPREMO IN DRUGO GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO TER DRUŽBENO JAVNO INFRASTRUKTURO

(1) Potrebne investicije v komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo so zagotovitev najmanj:

- dostopa na javno cesto,
- priključitve na javno vodovodno omrežje,
- ustreznega odvodnjavanja komunalnih odpadnih voda,
- ustreznega odvodnjavanja padavinskih odpadnih voda s strešin in utrjenih površin,
- priključitve na javno elektroenergetsko omrežje.

(2) Investicije v družbeno javno infrastrukturo na območju SD ZN niso predvidene oziroma niso potrebne.

5 OKVIRNI ROKI ZA IZVEDBO PRIPRAVE SPREMEMB IN DOPOLNITEV ZAZIDALNEGA NAČRTA

Roki za izvedbo priprave SD ZN so naslednji:

- sprejem in objava sklepa o spremembah in dopolnitvah sklepa o pripravi SD ZN na spletni strani mestne občine,
- izdelava osnutka SD ZN v roku 30 dni od začetka veljave sklepa o spremembah in dopolnitvah sklepa o pripravi SD ZN,
- pridobitev 1. mnenj nosilcev urejanja prostora na osnutek SD ZN v roku 30 dni od izdelave osnutka SD ZN,
- dopolnitev osnutka SD ZN v roku 15 dni od pridobitve 1. mnenj na osnutek SD ZN,
- priprava strokovnih stališč do pripomb in predlogov javnosti podanih v okviru javne razgrnitve in javne obravnave v roku 10 dni od njihove pridobitve,
- izdelava predloga SD ZN v roku 15 dni od potrditve strokovnih stališč do pripomb in predlogov javnosti na seji mestnega sveta,
- pridobitev 2. mnenj nosilcev urejanja prostora na predlog SD ZN v roku 30 dni od izdelave predloga SD ZN,
- predaja predloga SD ZN za sprejem na seji mestnega sveta v roku 10 dni od pridobitve 2. mnenj na predlog SD ZN,
- predaja kompletiranih izvodov SD ZN v roku 15 dni od objave odloka o SD ZN v uradnem glasilu.