



**MESTNA OBČINA
MURSKA SOBOTA**

Občinski prostorski načrt
(predlog)

Priloga

**URBANISTIČNI NAČRT
ZA MESTO MURSKA SOBOTA**

V Murski Soboti, december 2012

Vsebina:

1. SPLOŠNO	3
1.1. Podlaga za urbanistični načrt	3
1.2. Območje urbanističnega načrta	4
2. KONCEPTUALNI DEL URBANISTIČNEGA NAČRTA	5
2.1. Izhodišča in cilji prostorskega razvoja mesta	5
2.1.1. Analiza stanja, teženj in možnosti prostorskega razvoja mesta	5
2.1.1.1. Analiza stanja	5
2.1.1.2. Teženje in možnosti prostorskega razvoja mesta	12
2.1.2. Razvojne potrebe mesta	12
2.1.3. Cilji skladnega prostorskega razvoja	13
2.1.3.1. Osnovna izhodišča	13
2.1.3.2. Cilji prostorskega razvoja mesta Murska Sobota	13
2.2. KONCEPT PROSTORSKEGA RAZVOJA MESTA	14
2.2.1. Koncept razporeditve dejavnost	14
2.2.1.1. Splošno	14
2.2.1.2. Območja za stanovanja in centralne dejavnosti	14
2.2.1.3. Območja za proizvodne in ostale gospodarske dejavnosti	15
2.2.1.4. Športna, rekreacijska in turistična območja	15
2.2.1.5. Posebna območja	15
2.2.2. Koncept prometnega omrežja in javnega potniškega prometa	16
2.2.2.1. Prometno omrežje	16
2.2.2.2. Javni potniški promet	16
2.2.2.3. Kolesarske poti	16
2.2.2.4. Turistične, rekreacijske in pešpoti	17
2.2.2.5. Železniško omrežje	17
2.2.3. Koncept urbanističnega in arhitekturnega oblikovanja	18
2.2.3.1. Opredelitev temeljnih struktur mesta	18
2.2.3.2. Oblikovalska izhodišča	18
2.2.3.4. Koncept zelenega sistema mesta	19
2.2.3.5. Koncept prostorskih ureditev v zvezi z varstvom okolja	20
2.2.3.6. Lokalni energetske koncept	21
2.2.3.7. Koncept opremljanja z javno gospodarsko infrastrukturo	21
2.2.3.8. Koncept podrobnejše namenske rabe	21
3. PODROBNEJŠI DEL URBANISTIČNEGA NAČRTA	23
3.1. Splošno	23
3.2. Opredelitev območij	23
3.2.1. Območja notranjega razvoja	23
3.2.2. Območja prenove	24
3.2.3. Območja širitve	26
3.2.4. Zaključena območja javnih in zelenih površin	27
3.2.5. Ostala območja	28
3.3. Opredelitev enot urejanja in podrobnejše namenske rabe prostora	29
3.3.1. Enote urejanja prostora	29
3.3.2. Podrobnejša namenska raba prostora	29
3.4. Opredelitev elementov urbanističnega in arhitekturnega oblikovanja	31
območij in objektov	31
3.5. Opredelitev javnih zelenih površin in površin javnega dobra	31
3.6. Opremljanje stavbnih zemljišč z gospodarsko javno infrastrukturo	31
3.7. Prometne ureditve	32
3.8. Določitev območij urejanja na podlagi javnih natečajev	34
3.9. Kartografske priloge podrobnejšega dela urbanističnega načrta	34

1. SPLOŠNO

1.1. Podlaga za urbanistični načrt

Urbanistični načrt je podlaga za celovito načrtovanje urbanih središč. Mesto Murska Sobota je občinsko središče, ima pa tudi pomembno vlogo upravnega in družbenega središča širšega območja nekdanje Občine Murska Sobota in statistične regije Pomurje. Zaradi strateške lege na skrajnem severovzhodnem delu države ob evropskem prometnem koridorju pa se pospešeno razvija kot pomembno prometno regionalno vozlišče.

Zakon o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08, 108/09, 80/10, 106/10, 43/11, 57/12) v 41. členu določa vsebino urbanističnega načrta. Vsebina strateškega in izvedbenega dela občinskega prostorskega načrta se za območja mest določi na podlagi urbanističnega načrta. Na podlagi urbanističnega načrta se določi tudi, da se arhitekturno – urbanistične rešitve za posamezna območja pridobijo z javnim natečajem.

Vsebino urbanističnega načrta podrobneje določa Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega prostorskega načrta ter pogojih za določitev območij sanacij razpršene gradnje in območij za razvoj in širitev naselij (Uradni list RS, št. 99/07) in sicer v 37. členu. Urbanistični načrt vsebuje konceptualni in podrobnejši del, oba dela se smiselno vključita v strateški in izvedbeni del občinskega prostorskega načrta.

Konceptualni del urbanističnega načrta vsebuje:

- koncept prometnega omrežja in javnega potniškega prometa,
- koncept urbanističnega in arhitekturnega oblikovanja,
- koncept zelenega sistema naselja,
- koncept varstva okolja,
- lokalni energetskega koncept,
- koncept opremljanja z gospodarsko javno infrastrukturo,
- koncept podrobnejše namenske rabe.

Podrobnejši del urbanističnega načrta opredeljuje:

- območja celovite prenove,
- območja notranjega razvoja,
- območja širitve naselja,
- območja zelenega sistema,
- ostala območja, kjer se vzdržuje obstoječi stavbni fond.

Na teh območjih se prikažejo:

- enote urejanja prostora,
- podrobnejša namenska raba,
- elementi urbanističnega in arhitekturnega oblikovanja,
- javne in zelene površine,
- opremljanje stavbnih zemljišč z gospodarsko javno infrastrukturo,
- prometne ureditve,
- območja, za katera se rešitve pridobijo z javnim natečajem.

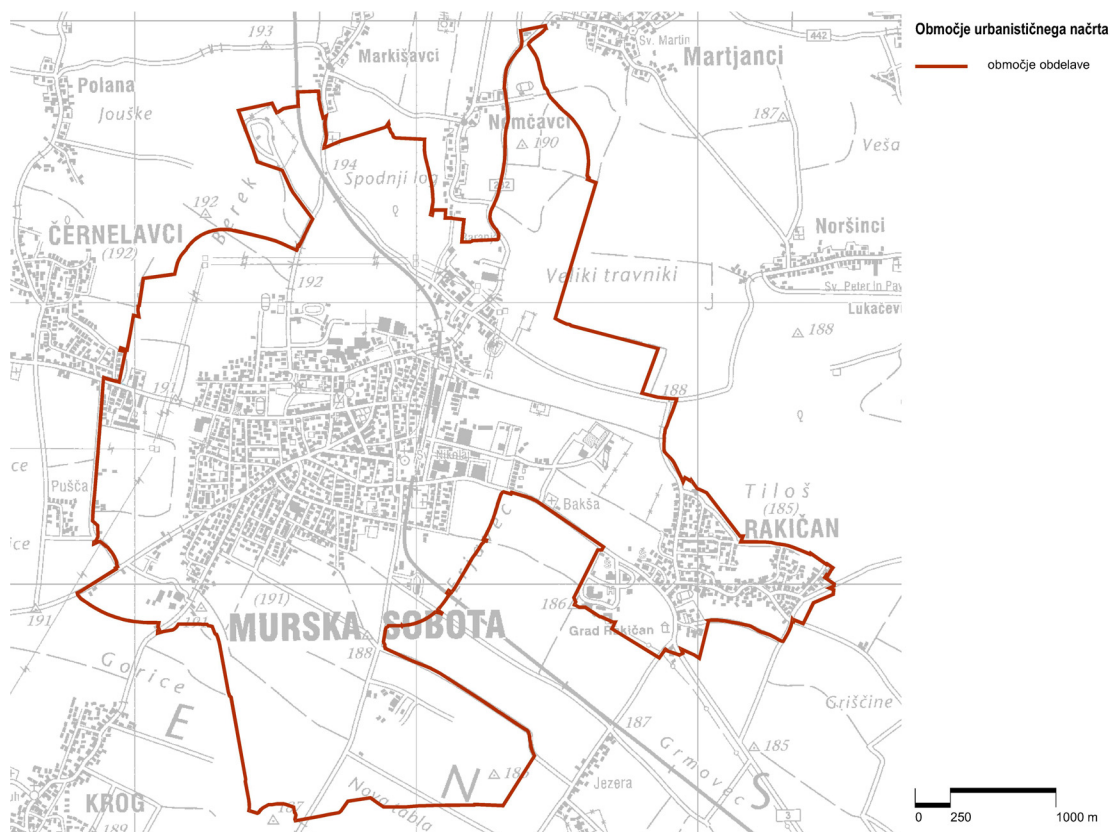
Obseg vsebine koncepta razvoja naselja se opredeli glede na velikost in pomen posameznega naselja.

1.2. Območje urbanističnega načrta

Območje urbanističnega načrta zajema območja stavbnih zemljišč, ki v sedanjih planskih aktih opredeljujejo območje mesta, vključno z deli naselij oziroma zemljišč v katastrski občini Černelavci, Markišavci, Nemčavci in Rakičan, ki so funkcijsko in prostorsko povezana z mestom. V območje urbanističnega načrta so vključena tudi zemljišča, ki so predvidena za širitev mesta in kmetijska zemljišča, ki so znotraj meje mesta in se jim ohranja prvotna raba. V območje urbanističnega načrta vključujemo celoten prostor, ki ga omejuje cestni obroč okrog mesta. V naselju Rakičan je bolnišnica in srednja kmetijska šola, naselje je tudi eno najbolj zelenih bivalnih območij, zato ga vključujemo v območje mesta. Izven območja pa so načrtovane gospodarske cone v Rakičanu ob regionalni cesti in med regionalno cesto in avtocesto.

Območje urbanističnega načrta omejuje na zahodni strani razbremenilni kanal, načrtovana zahodna obvozna cesta in del naselja Černelavci, na severni strani meja že načrtovanih širitvev ob naselju Markišavci, Markišavski gozd in zunanja meja nove industrijske cone, na vzhodni strani načrtovana vzhodna mestna obvoznica in meja naselja Rakičan, na južni strani pa avtocesta.

Velikost obravnavanega območja je 1424 ha.



Karta št. 1: Območje urbanističnega načrta

2. KONCEPTUALNI DEL URBANISTIČNEGA NAČRTA

2.1. IZHODIŠČA IN CILJI PROSTORSKEGA RAZVOJA MESTA

2.1.1. Analiza stanja, teženj in možnosti prostorskega razvoja mesta

2.1.1.1. Analiza stanja

Murska Sobota-pomembno središče nacionalnega pomena in pomembno regionalno prometno vozlišče

Mesto Murska Sobota je imelo že v prejšnji ureditvi pomembno vlogo regijskega centra, saj je bivša občina Murska Sobota združevala in vodila območje sedanjih enajstih občin: Beltinci, Cankova, Hodoš, Gornji Petrovci, Grad, Kuzma, Moravske Toplice, Puconci, Rogašovci, Šalovci in Tišina. V mestu so ohranjene vse upravne in centralne funkcije, tu je tudi največ delovnih mest. Mesto je povezano z vsemi središči novih občin po državnih cestah, ki zagotavljajo neposredno povezanost. Zato je mesto ohranilo vodilno vlogo v skrajnem severovzhodnem delu Slovenije.

Demografske in socialne razmere

V mestu Murska Sobota je ob popisu v letu 2002 živelo 12.437 na prebivalcev. Glede na sedanjo površino mesta, ki znaša 722,86 ha, je povprečna gostota 17 prebivalcev na ha.

Od leta 1961 do leta 1991 je prebivalstvo v mestu Murska Sobota naraščalo z indeksom 2,12 (v ostalih naseljih v občini le 1,32). Od leta 1991 prebivalstvo v povprečju upada (indeks 2002/1991- 0,94), vendar na račun mesta, kjer je indeks 0,89. V ostalih naseljih v občini v povprečju prebivalstvo narašča tudi v zadnjih letih in sicer z indeksom 1,07.

Povprečna gostota na katastrsko občino je bila leta 2002 v mestu 3,12 preb./ha, brez Murske Sobote le 1,53 preb./ha. Gostota v naseljih je bila leta 2002 v povprečju 17,07 prebivalca na hektar. V mestu Murska Sobota živi v deležu kar 61,9 % vsega prebivalstva v občini.

Podatki kažejo nato, da je mesto Murska Sobota privlačno bivalno območje, predvsem zaradi delovnih mest, zagotovljene družbene in komunalne infrastrukture ter urejenih, varnih in kakovostnih bivalnih pogojev.

Družbena infrastruktura

V mestu Murska Sobota so štiri osnovne šole, štiri srednje šole: gimnazija in ekonomska šola v mestu ter zdravstvena šola in kmetijska šola v Rakičanu, poklicne in administrativne šole ter delavska univerza. Zagotovljena je zdravniška in socialna oskrba – v mestu je zdravstveni dom, dom starejših občanov, izven mesta na robu naselja Rakičan pa bolnišnica s specialističnimi oddelki in dom starejših občanov. V mestu so številne druge ustanove za izvajanje lokalnih upravnih, društvenih in političnih dejavnosti, bančne in finančne storitve ter informiranje (lokalni časopisi, lokalne TV). V mestu je zagotovljena tudi športna in rekreacijska dejavnost na

mestnem stadionu in javnem kopališču, ki ima od vseh kopališč v Sloveniji največ zelenih površin. Športna dejavnost je možna v vseh šolskih telovadnicah in na šolskih igriščih. V mestu je več vrtcev (trije večji in trije manjši) s pripadajočimi igrišči, v ostalih naseljih je vrtec v Rakičanu in v romskem naselju Pušča. V mestu je tudi gledališka dvorana, kjer so organizirane redne abonmajske predstave, žal je premajhna za zahtevnejše prireditve, Murska Sobota tudi ne premore lastnega gledališča.

Preskrba

Preskrba z življenjskimi potrebščinami je zagotovljena v številnih trgovskih centrih, ki so razporejeni ob vseh mestnih vpadnicah. Osnovna preskrba je možna tudi v mestu, kjer pa je, tako kot v ostalih mestih v Sloveniji, čedalje manj specializiranih trgovin. Mesto se prazni, tako po dejavnostih kot prebivalstvu. Del stanovalcev je še zmeraj vezan na podeželje, kjer ima opuščeno domačijo ali vikend (z vinogradom) in nekako ne sodeluje pri razvoju mesta in življenja v njem.

Gospodarske dejavnosti

Prostorsko so navedene dejavnosti razporejene enakomerno po celotnem mestu, le javne funkcije so koncentrirane v mestnem središču (uprava, banke). Ob trgovskih centrih je na vseh koncih mesta razporejena tudi obrtna, industrijska in servisna dejavnost. Nekdanja industrijska cona na vzhodni strani mesta je delno spremenjena v trgovsko središče, še zmeraj pa je na vzhodni strani železniške proge pretežni del industrijskih obratov (Agromerkur, Pomurske mlekarne, Mlinopek, Mura, Blisk, Mesna industrija). Del servisnih, obrtnih in industrijskih dejavnosti je v severni obrtni coni (ob Markišavski cesti), zahodni obrtni coni med Tišinsko in Kroško ulico (Agroservis, SCT) ter ob Bakovski cesti (Telekom, Avtobusni promet). Na severni strani mesta je že urejena, vendar še nepozidana večja površina za industrijske dejavnosti (cca 50 ha), ki čaka na investitorje. Skupaj z ostalimi nezazidanimi površinami, namenjenimi za industrijo, predstavljajo v deležu kar 26 % celotne površine mesta.

Povezave med posameznimi območji in poslovnim centrom mesta so sicer vzpostavljene, vendar potekajo po kategoriziranih medkrajevnih in regionalnih cestah, kjer poteka tudi tranzitni promet. Mestne ulice so obremenjene z vsemi vrstami prometa (avtomobilski promet, kolesarstvo, peš promet in parkiranje). Mešanje različnih prometnih tokov povzroča prometne zastoje predvsem na priključkih trgovskih con ter ob prehodu železniške proge.

Območja za stanovanja

Območja za stanovanja delimo na individualno in blokovsko gradnjo. Pri tem je pretežni del mesta pozidan z individualnimi stanovanjskimi hišami (20 % celotne površine mesta), površine z blokovsko gradnjo zavzemajo le 2,5 % celotne površine. V mestu je 2.222 stavb s stanovanji in 5.080 stanovanj, od tega je 222 večstanovanjskih stavb (stanovanjskih blokov), ostalo so individualne stanovanjske hiše. V blokih je 2.585 stanovanj, 2.495 je stanovanj v individualnih stanovanjskih hišah. V enem stanovanjskem bloku je povprečno 11,64 stanovanj, v individualnih hišah pa 1,24 stanovanj. Podatki kažejo, da je razporeditev stanovanjskih površin

neenakomerna. Stanovanja so koncentrirana v stanovanjskih soseskah ob Lendavski ulici (Lendavska sever, Lendavska jug) ter nekoliko manj koncentrirana v blokovskem kompleksu južno od Ulice Štefana Kovača. Razkošna pa so območja z individualno zazidavo na južnem in zahodnem delu mesta.

Zelene površine

Murska Sobota je izrazito zeleno mesto. Večja zelena površina je mestni park, ki leži v centru mesta, ozelenjene so nekatere glavne mestne ulice (Slovenska, Štefana Kovača, Grajska), zelenice so tudi v večjih stanovanjskih soseskah, kjer pa se žal zmanjšujejo na račun parkirišč. Intenzivno ozelenjena so območja individualne stanovanjske gradnje, ki zavzemajo v deležu 20 % celotnega območja mesta oziroma 30 % zazidanega dela mesta.

Ravnotežje med grajenimi in ostalimi površinami pa vzdržujejo tudi zelene in rekreacijske površine ob šolah, drevoredi ob ulicah in zelenice v blokovskih stanovanjskih soseskah. Slabo pa sta izkoriščeni obrežji Ledave in razbremenilnega kanala, ki sta del mesta in pretežno neporaščena ali pa prepuščena divji zarasti. Med navedenimi zelenimi površinami pa ni strukturne povezave, ki bi tvorile urbani zeleni sistem mesta.

V skupni bilanci površin je v mestu 44,7173 ha zelenic, v deležu je to 6,18 %. Če k temu prištejemo še obdelane vrtove na nezazidanih površinah, je razmerje med zelenimi in grajenimi površinami ugodno.

Treba bo ponovno preučiti pred leti predlagano spremembo rabe zemljišč severno od Markišavske ceste. Velik del markišavskega loga je namreč predlagan za druge dejavnosti, kar pomeni, da bo odstranjen. Ker ima gozd poleg estetske tudi klimatsko vlogo (varuje mesto pred severnimi vetrovi) se ga ohrani ali nadomesti južno od železnice.

Opremljenost mesta z gospodarsko javno infrastrukturo

Mesto Murska Sobota je v celoti opremljeno z gospodarsko javno infrastrukturo. Zgrajena je mešana kanalizacijska mreža, mestni vodovod, telekomunikacijski vodi in zračni razvodi, elektro omrežje in plinovod. Nekatero objekte povezuje tudi toplovod. Za ogrevanje stanovanj, bazenov v hotelu Diana in letnega kopališča se uporablja geotermalna voda, ki se črpa iz dveh vrtin na območju mesta. Edini problem v mestu na področju komunalne infrastrukture je odsotnost meteorne kanalizacije. Obstoječi kanalizacijski sistem je sicer mešan, vendar ni sposoben odvajati čedalje večjih količin meteorne odpadne vode, ki nastaja na vse več in večjih utrjenih površinah na celotnem mestu.

Značilnosti grajene strukture

Omenili smo že, da je Murska Sobota nižinsko mesto z izrazito ortogonalno urbanistično zasnovo, razporejeno okrog mestnega parka. Strukturno mesta poudarjajo ulice z obojestransko strnjeno pozidavo, ulični drevoredi in sorazmerno strnjena individualna pozidava na južnem delu območja. V centralnem mestnem

središču, ki je formirano vzhodno od mestnega parka, so starejše pritlične zgradbe že nadomeščene z višjimi (P + 3) poslovnimi in poslovno-stanovanjskimi objekti, ki prav tako tvorijo ulični niz. Drugače je v novih stanovanjskih soseskah (blokovski kompleks južno od Ulice Štefana Kovača, Lendavska sever, Lendavska jug), kjer objekti prav tako spremljajo ulično gradbeno linijo, vendar z večjimi prekinitvami. Najvišje zgradbe so v blokovskih kompleksih južno od Ulice Štefana Kovača in Lendavska – sever, kjer dosegajo P + 7, sicer je etažnost omejena na P + 4.

Območja individualnih stanovanjskih hiš zavzemajo kar 20,2 % celotne površine mesta ali 30,16 % vseh zazidanih površin v mestu. Individualna stanovanjska gradnja v mestu nekoliko odstopa od primestnih naselij. Objekti sicer spremljajo obcestno gradbeno linijo, vendar niso zasnovani v enotnem nizu, locirani so na sredino parcele, so kvadratnih oblik, z balkoni in terasami, etažnosti P+1, z različno oblikovanimi strehami, so brez pritliklin. Večina stanovanjskih hiš je zgrajenih po letu 1980, torej so objekti grajeni že po »mestnem« vzoru. V novjšem času se pojavlja vse več objektov z ravno streho. Velikost parcel je manjša kot v primestnih naseljih. Povprečno meri stavbna parcela v mestu 732 m² (2000 objektov na površini 1465652 m²).

Raba zemljišč

Zemljišča v mestu delimo po njihovi rabi na zazidana stavbna zemljišča, kamor prištevamo tudi površine cest, železnice, vodne površine ter zelene in rekreacijske površine in na nezazidana stavbna zemljišča. Zazidana stavbna zemljišča so stavbne parcele, ki so že pozidane z objektom in so opremljene s pripadajočo infrastrukturo, na nezazidanih stavbnih zemljiščih pa še ni objektov.

Ob pregledu zemljišč je ugotovljeno, da je v mestu cca 236,9629 ha ali 32,78 % nezazidanih stavbnih zemljišč, pretežni del (190,0821 ali 26,3 %) je namenjen industrijski coni oziroma za druge gospodarske dejavnosti (servisne, obrtne, trgovske in transportne dejavnosti). V območjih z individualno stanovanjsko gradnjo je še cca 19,1923 ha ali 2,65 % nezazidanih površin. To pomeni, da v mestu ni večjih rezervnih površin za usmerjeno stanovanjsko gradnjo in za centralne ali mešane dejavnosti.

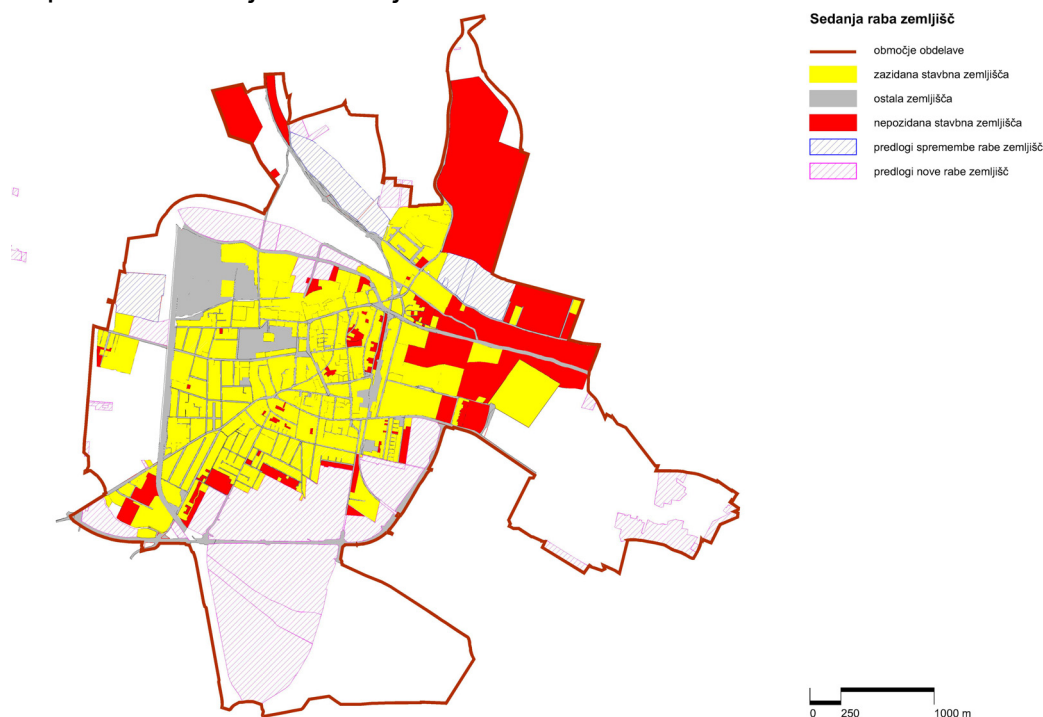
V sedanjih planskih dokumentih ni določena namenska raba znotraj poselitvenega območja mesta, tudi Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih, ki začasno ureja nepozidane površine, ne določa namembnosti posameznih nezazidanih površin. Namembnost je spontana in izhaja iz trenutne potrebe, čeprav je v urbanistični zasnovi mesta (ki je bila izdelana pred leti vendar formalno ni bila sprejeta) določen coning dejavnosti. Ta je izhajal predvsem iz obstoječe zasnove mesta, v kateri so industrijske in druge gospodarske dejavnosti locirane ločeno od stanovanjskih in centralnih površin, pretežno na severni in vzhodni strani mesta. Za centralne in mešane dejavnosti so bile površine rezervirane v centru mesta, kjer pa so zemljišča v lasti investitorjev, ki so v centru mesta gradili donosnejše objekte (poslovno stanovanjske). Tako je bilo ob iskanju nove lokacije za ekonomsko šolo ugotovljeno, da so vse razpoložljive in možne površine pozidane oziroma jih občina ne more pridobiti. Ekonomska šola je tako locirana v območje, ki je bilo namenjeno za gospodarske dejavnosti ob Noršinski ulici. S tem se je odprlo novo območje za

centralne in mešane dejavnosti, ki pa je omejeno z vseh strani z gospodarskimi dejavnostmi.

Površine, ki so rezervirane na severni strani mesta za industrijo, obrt, trgovino in druge gospodarske dejavnosti merijo 190,1 ha ali 26,3 % od celotnega območja mesta in 80,99 % vseh nezazidanih površin. To so ogromne rezerve, ki jih ne bo lahko hitro zapolniti z navedenimi dejavnostmi. Zato ob ekonomski šoli ob Noršinski ulici nastaja nov center centralnih in mešanih dejavnosti. V ta namen bo treba spremeniti že izdelane zazidalne in lokacijske načrte, ki ob Noršinski ulici določajo poslovno – servisne dejavnosti.

V mestnem predelu so med nezazidana zemljišča vštete vse nepozidane vrzeli v poselitvenem območju mesta ter prazne površine na južnem delu mesta. Površine so pretežno namenjene za individualno stanovanjsko gradnjo, kar je že definirano z lokacijskimi načrti. Glede na razpoložljive površine (19,2 ha ali 2,65 % od celotne površine mesta in 8,09 % od nezazidanih površin) je možno v mestu zgraditi še cca 150 individualnih stanovanjskih hiš. V blokovskem kompleksu južno od Ulice Štefana Kovača je rezerviranih še nekaj površin za blokovsko stanovanjsko gradnjo in sicer za 120 stanovanj, drugje v mestu pa še 72 stanovanj (ob Gregorčičevi ulici, Lendavska sever). Kljub nenehnim potrebam po novih stanovanjih in kljub razpoložljivim površinam, pa gradnja stanovanj v mestu ne napreduje skladno s potrebami. Razlog za to je predvsem odsotnost investitorjev, gradnjo pa ovira tudi lastništvo nad prostimi parcelami. Trg stavbnih zemljišč v mestu še ni vzpostavljen, odškodnina za plačilo nadomestila za nezazidano stavbno zemljišče še ne dosega cene, ki bi vzpodbudila prodajo parcel.

Zato bo v mestu oziroma na njegovem robu sočasno z zgostitvijo obstoječe pozidave, treba rezervirati površine za dolgoročno načrtovanje novih stanovanj, za kar so primerna zemljišča med južnim robom mesta in načrtovano obvoznico.



Karta št. 2: Raba zemljišč

Izkoristek stavbnih zemljišč

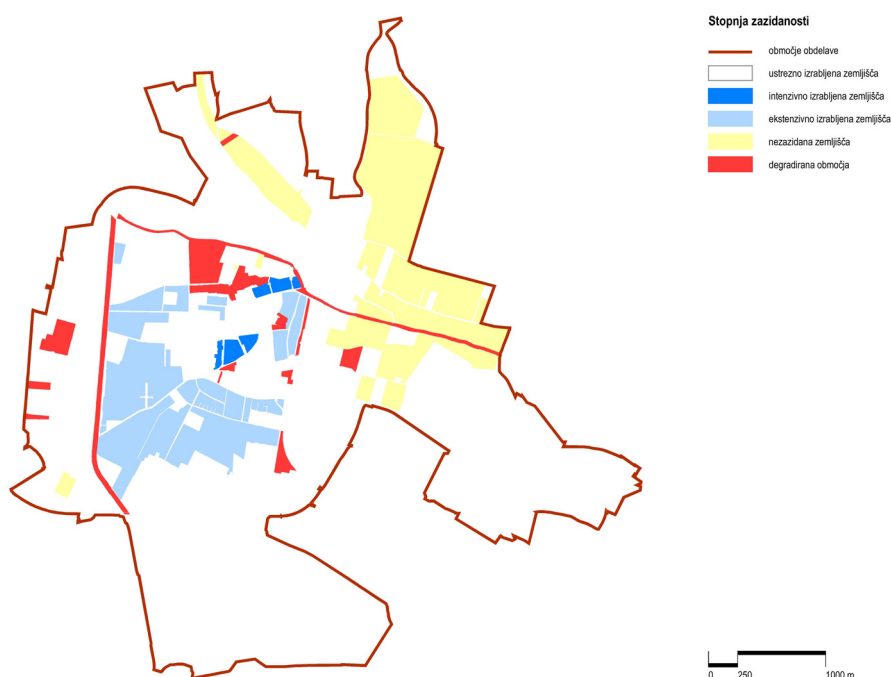
Kriterije za izkoristek stavbnih zemljišč določata **faktor izrabe gradbenih parcel** (to je razmerje med bruto tlorisno površino objekta in površino gradbene parcele) in **faktor zazidanosti gradbenih parcel** (to je razmerje med zazidano površino in površino gradbene parcele). Podatke za izkoristek smo dobili iz podatkov Geodetske uprave o katastru stavb.

Povprečni izkoristek zemljišč v mestu je zelo nizek, saj je pretežni del mesta pozidan z individualnimi stanovanjskimi hišami. Izkoristek znižuje tudi nezazidano stavbno zemljišče v industrijski coni. Povprečni faktor izrabe gradbenih parcel je v mestnem predelu 0,55, v industrijski coni pa 0,20. Največji izkoristek je v območjih mešane zazidave v centralnem delu mesta - 1,27. V industrijski coni posamezna območja ne presegajo vrednosti 0,41.

Izraba gradbenih parcel je močno pod vrednostmi, ki so predlagane oziroma predpisane v Prostorskem redu Slovenije: faktor izrabe za stanovanjska in mešana območja bi naj bil 1,2, za proizvodne dejavnosti pa 2,4.

Tudi faktor zazidanosti je nizek: v mestnem predelu v povprečju 0,25, v industrijski coni pa 0,13 (priporočen za stanovanjska območja 0,4, za mešana območja 0,6, za proizvodne dejavnosti 0,8).

Nekoliko nižje vrednosti za izkoristek gradbenih zemljišč v mestu so sprejemljive, saj je mesto nižinsko panonsko mesto z razpotegnjeno pozidavo, vendar bo treba mesto kljub temu nekoliko zgostiti tudi v območjih individualne gradnje, kjer je možna pozidava v vrzelih v uličnem nizu, možno je tudi zvečanje etažnosti. Zgoščevanje priporočamo predvsem ob ulicah, kjer so med stanovanjskimi že tudi poslovni objekti in lokali (npr. ob Ulicah Štefana Kuzmiča, Mikloša Kuzmiča, Ciril Metodova), torej celotni severozahodni del mesta.



Karta št. 3: Stopnja zazidanosti

Degradirana območja

Degradirana območja v mestu Murska Sobota so nepozidana zemljišča, zemljišča z nepravilno namembnostjo in zemljišča oziroma območja, pozidana z neprilagojenimi objekti.

Nepozidana zemljišča v centru mesta so v blokovskem kompleksu, severno od Lendavske ulice, v severni industrijski coni, ob Bakovski cesti pred Certusom in več manjših površin po celotnem mestu. Površine so del urbanih območij, vendar neurejene, nekatere so še v primarni rabi (kmetijske površine, vrtovi), večina površin pa je neurejenih in jih lastniki ali upravitelji tudi slabo vzdržujejo.

Nepravilno namembnost zemljišč smo evidentirali predvsem na lokacijah, ki so bile določene brez upoštevanja širše namembnosti območja. To sta lokacija ekonomske šole ob Noršinski cesti in lokacija skladišča ob Markišavski cesti. Območja z oblikovno neprilagojenimi oziroma izstopajočimi objekti pa so vse trgovske cone, predvsem pa cona v Černelavcih (SPAR) in ob Bakovski cesti (Tuš). Ostala območja (BTC, Mercator) so zaradi velikosti in vpetosti v širša območja z industrijsko namembnostjo manj opazna v prostoru.

Med degradirana območja v mestu prištevamo tudi neurejena obrežja Ledave in razbremenilnega kanala, ter območje ob železniški progi (Partizanska ulica). Ta območja prištevamo k pomembnim zelenim površinam v mestu, zato se jih ustrezno uredi.

Okoljske značilnosti mesta

Mesto ima urejeno kanalizacijo in ustrezen odvod odpadnih fekalnih voda. Kanalizacijski sistemi so ločeni, vendar v nekaterih območjih ni meteorne kanalizacije. Tudi nekdanji površinski odvodniki (jarki, potoki) so zasuti ali neurejeni. Zato se pojavljajo problemi pri odvodu površinskih voda z utrjenih in drugih zunanjih površin, predvsem v poplavnih območjih severno od mesta.

V mestu je organizirano ločeno zbiranje in odvoz odpadkov. Ti se zbirajo na komunalni deponiji v sosednji občini Puconci.

V mestu naraščata želja po zelenju in večjih stanovanjih, predvsem pa po gradnji individualnih stanovanjskih hiš, kar sicer izboljšuje bivalne pogoje, vpliva pa na večjo porabo površin, narašča obremenitev infrastrukture. S porastom območij za gospodarske dejavnosti na vseh koncih mesta se potencirajo prometne obremenitve na celotnem območju mesta, kar neugodno vpliva na zrak, deli mesta ob večjih gospodarskih conah so obremenjeni tudi s hrupom.

V občinskem programu varstva okolja je ugotovljeno, da so v občini, predvsem pa v mestu Murska Sobota, največje obremenitve na področju onesnaženosti zraka in pitne vode. Zato se ukrepi za varstvo okolja usmerjajo v zmanjšanje porabe energije v javne namene, povečanje rabe daljinskega ogrevanja in uporabo alternativnih energetskih virov.

2.1.1.2. Težnje in možnosti prostorskega razvoja mesta

Medtem ko je v mestu dovolj rezervnih površin za gospodarske dejavnosti, pa primanjkuje površin za širitev družbene infrastrukture in za stanovanjsko gradnjo. Težnja na stanovanjskem področju je gradnja individualnih stanovanjskih hiš na južni strani mesta, kjer so zemljišča že deljena za namen individualne stanovanjske gradnje.

Za družbene dejavnosti se odpira območje ob Noršinski ulici, čeprav je v izvedbenem aktu namenjeno za gospodarske dejavnosti. Umestitev dodatnih družbenih dejavnosti poleg že zgrajene ekonomske šole je umestna, saj se širše območje razvija bolj kot trgovski kot proizvodni center.

Izrazita je težnja, da se v novi industrijski coni gradijo trgovski objekti, vendar je z izvedbenim aktom določeno, da se v območje lahko umestijo le proizvodni objekti. S tem namenom je industrijska cona bila tudi opremljena.

Nova trgovska središča nastajajo ob vseh mestnih vpadnicah. Zadnja je tako zrasla ob Gederovski cesti v Černelavcih, s tem se odpira novo območje intenzivne pozidave ter vzpodbuja nadaljnjo težnjo po spremembi namenske rabe kmetijskih zemljišč. Trgovski centri rastejo na račun praznjenja mestnega središča, kjer je čedalje več praznih lokalov.

S širitvijo trgovske ponudbe na robovih mest, ki so dostopne le z avtomobili, narašča osebni avtomobilski promet ter s tem tudi težnja po dodatnih parkirnih površinah v mestu. Narašča težnja po pridobitvi lastništva oziroma pravice upravljanja nad javnimi zemljišči v stanovanjskih soseskah. Zelenice se spreminjajo v parkirišča, ki postajajo zasebna last stanovalcev.

2.1.2. Razvojne potrebe mesta

Razvojne potrebe mesta Murska Sobota izhajajo iz njegove vloge in funkcije v širšem prostoru. Mesto je opredeljeno kot pomembno središče nacionalnega pomena in pomembno regionalno prometno vozlišče tudi v Strategiji prostorskega razvoja Slovenije, kar pomeni, da se krepi njegova vloga, vzpodbuja se razvoj delovnih mest in s tem zmanjšuje vsakodnevne migracije, zagotavlja se ugodne bivalne pogoje ter oskrbne, storitvene, poslovne, servisne in druge centralne dejavnosti. Za vse dejavnosti se zagotovijo ustrezne površine.

Razvojne potrebe mesta lahko strnemo v naslednje naloge:

- zagotovi se površine za centralne dejavnosti ob Noršinski cesti, s čimer se zmanjša površine za načrtovane gospodarske dejavnosti,
- zaradi zmanjšanja površin ob Noršinski cesti na račun centralnih dejavnosti in zelenih površin ob Ledavi, se zagotovi dodatne površine za gospodarske in poslovne dejavnosti na robovih mesta,
- zagotovi se dodatne površine za stanovanjsko gradnjo na južni strani mesta,
- razvije se javni potniški promet,
- uredi se izven nivojsko križanje mestnih cest z železnico,
- uredijo se obvozne ceste ob mestu za povezavo robnih gospodarskih con,

- vzpostavi se zeleni sistem mesta, ki vključuje vse obstoječe zelene površine ter načrtovane površine v stanovanjski soseski ob južni obvoznici, zasaditev ob vseh večjih prometnicah, robne gozdne površine in ozelenjena obrežja Ledave in razbremenilnega kanala

2.1.3. Cilji skladnega prostorskega razvoja

2.1.3.1. Osnovna izhodišča

Cilji skladnega prostorskega razvoja temeljijo na izhodiščih, opisanih v prejšnjem poglavju ob upoštevanju Strategije prostorskega razvoja Slovenije in sektorskih aktov ter na temeljnih načelih prostorskega razvoja. Osnovna izhodišča za razvoj mesta so:

- lega mesta ob pomembnih prometnih povezavah z vzhodno Evropo, kar generira dodatne potrebe po površinah za gospodarske dejavnosti,
- mesto Murska Sobota je pomembno središče nacionalnega pomena in pomembno regionalno prometno vozlišče ter pomembno lokalno središče širšega pomena,
- v mestu Murska Sobota so koncentrirane vse centralne funkcije, ki zadovoljujejo potrebe na območju občine, na območju upravne enote in območju statistične regije,
- pomanjkanje površin v mestu Murska Sobota za stanovanjsko gradnjo in družbeno infrastrukturo,
- naraščanje prometa v mestu in primestnih naseljih,
- naraščanje teženj po pozidavi robov mesta, ki so prometno nepovezani,
- praznjenje ožjega mestnega središča,
- mesto je razpoznavno po legi, obliki in izgrajenosti,
- v mestu se vzpostavi zeleni sistem s povezavo obstoječih in načrtovanih zelenih struktur,
- ukrepi za zmanjšanje onesnaženosti zraka

2.1.3.2. Cilji prostorskega razvoja mesta Murska Sobota

- mesto Murska Sobota ostaja regijski center,
- ohranja se mestno jedro in zavarovana območja,
- dopolnjuje se funkcijo mesta in podeželja z razvojem dopolnjujočih dejavnosti,
- vzpodbuja se zgostitev v območjih individualne stanovanjske gradnje v mestu,
- zagotovi se dodatna zemljišča za stanovanja na južnem robu mesta in v vseh naseljih,
- zagotovi se površine za razvoj dodatne družbene infrastrukture,
- uredi se promet v mestu in med mestom in naselji,
- izkoristi se bližina avtoceste z razvojem gospodarskih con,
- zagotovi se kvaliteto bivalnega okolja z ustrezno in racionalno infrastrukturno opremljenostjo, z razvito mrežo gospodarskih in storitvenih dejavnosti ter dostopnostjo do družbene infrastrukture,
- izboljša se prometno varnost z ureditvijo kritičnih točk v mestu in ureditvijo obvoznih cest,
- vzpodbuja se rabo obnovljivih virov energije,
- vzpodbuja se racionalno ravnanje z odpadki,

- ustvarja se bivalna in delovna okolja za dvig kvalitete življenja in bivanja (urbana prenova, izboljšanje dostopnosti, ureditev zelenih površin, zagotovitev parkirnih površin, ustrezna razporeditev oskrbnih centrov, ustvarjanje novih delovnih mest),
- zagotovi se opremljenost mesta z javno komunalno infrastrukturo;
- ohrani se prostorsko identiteto mesta, ohrani se mestno jedro, sanira se degradirane mestne površine,
- zagotovi se zemljišča za nadaljnji razvoj,
- sanira in vzpostavi se zeleni sistem mesta,
- zmanjša se porabo energije v javne namene, poveča se rabo daljinskega ogrevanja in uporabo alternativnih energetske virov.

2.2. KONCEPT PROSTORSKEGA RAZVOJA MESTA

2.2.1. Koncept razporeditve dejavnost

2.2.1.1. Splošno

Razporeditev dejavnosti izhaja v pretežni meri iz obstoječe zasnove, v veliki meri pa razporeditev dejavnosti usmerja prometna infrastruktura. Predvsem je to avtocesta, ki je izhodišče za dobro prometno povezanost posameznih območij. Kljub večjim nepozidanim površinam na severni strani mesta, ki so bile v preteklosti namenjene za gospodarske in poslovne dejavnosti, se prostorski razvoj mesta usmerja bliže k avtocesti. Del nezazidanih površin na severni strani mesta ob Noršinski cesti se namenja za centralne dejavnosti.

Kot je ugotovljeno že v analizi stanja, se mesto širi v vse smeri, predvsem ob vseh vpadnicah. Na vseh robnih delih mesta so zrasle trgovske cone, ki so presegle nekdanjo začetno mejo mesta. V konceptu prometnega urejanja je načrtovana povezava vseh robnih lokacij z mestnimi obvoznici, ki tvorijo zaključeni obroč okrog mesta. Vzdlž obroč se širijo poslovne in gospodarske dejavnosti in tako formirajo končno krožno obliko mesta.

2.2.1.2. Območja za stanovanja in centralne dejavnosti

V mestu Murska Sobota so v centralnem delu mesta (blokovski kompleks, kompleks Lendavska) zagotovljena zemljišča za dopolnilno blokovsko gradnjo, za individualno gradnjo v mestu ni prostih površin. Dodatne površine za blokovska stanovanja so v mestu predvidena na južni strani do južne obvozne ceste, ki je v prostoru že definirana. Pas ob obvoznici je v namenski rabi opredeljen kot zeleni pas in parkovne površine. V območju se rezervira tudi zemljišča za novi urbani center, ki bo zagotavljal družbeno infrastrukturo prebivalcem v območju.

Zemljišča ob Noršinski ulici se glede na zgrajeno ekonomsko srednjo šolo nameni za dodatne centralne dejavnosti. Dodatna območja centralnih dejavnosti, mešano s turističnimi dejavnostmi se načrtuje tudi severozahodno od mesta na obrežju Ledave.

2.2.1.3. Območja za proizvodne in ostale gospodarske dejavnosti

Čeprav nova, v celoti opremljena industrijska cona, še ni povsem zapolnjena, se načrtuje nove širitve za gospodarske dejavnosti na južni strani mesta, od južne obvoznice do priključka na avtocesto. Predvsem zaradi dobrih prometnih povezav in bližine že zasnovane poslovne in rekreacijske cone ob gramoznici, je območje aktualno in zanimivo za investitorje. Območje je del mreže nacionalnih razvojnih projektov, ki so sprejeti z Resolucijo o nacionalnih razvojnih projektih od leta 2007 – 2023.

Kot dolgoročni rezervati se za gospodarske dejavnosti v območje mesta vključujejo vse površine, ki so znotraj obroča, ki ga tvorijo načrtovane obvozne ceste na južni, severni, vzhodni in zahodni strani mesta.

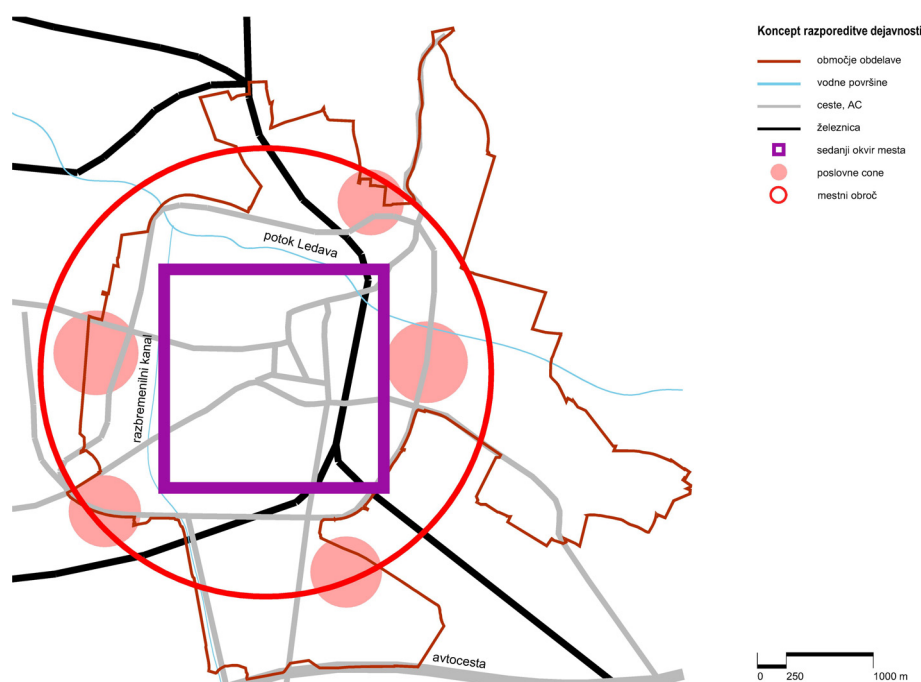
2.2.1.4. Športna, rekreacijska in turistična območja

Na stičišču treh občin: Mestne občine Murska Sobota, Občine Moravske Toplice in Občine Puconci je rezervirano zemljišče za skupni turistično - zdraviliški kompleks. Obe ostali občini sta načrtovane ureditve že definirali v izvedbenih aktih, Mestna občina še ni sprejela podrobnega prostorskega načrta.

Nova športno rekreacijska območja v mestu so načrtovana ob obstoječi rekreacijski coni v gozdu Fazanerija, kjer se zgradijo dodatne športne površine in nastanitveni objekti.

2.2.1.5. Posebna območja

Posebna območja so namenjena posebnim dejavnostim, kot so območja za turizem, nakupovalna središča in podobno. Posebna območja za turistične dejavnosti v kombinaciji s športnimi centri so načrtovana ob Ledavi ob Kopališki ulici.



Karta št. 4: Koncept razporeditve dejavnosti

2.2.2. Koncept prometnega omrežja in javnega potniškega prometa

2.2.2.1. Prometno omrežje

Z izgradnjo avtoceste je tranzitni promet v celoti usmerjen izven mesta, lokalne ceste in mestne ulice so namenjene lokalnemu in medkrajevnemu prometu. So pa mestne ulice še zmeraj zelo obremenjene, saj poteka transport med krožno razporejenimi poslovnimi conami izključno preko mesta. Za razbremenitev mestnega središča so načrtovane vzhodna, južna, zahodna in severna obvozna cesta, ki tvorijo prometni obroč okrog mesta.

Za južno obvoznico je že izdelana projektna dokumentacija, za vzhodno obvoznico je v pripravi podrobni prostorski načrt, saj je trasa že definirana v prostoru. Severni del vzhodne obvoznice in zahodna obvoznica sta izven območja stavbnih zemljišč, trasi se definirata z občinskim prostorskim načrtom. Trasa severne obvoznice je še v proučevanju. Prioritetno se zgradi vzhodna obvoznica.

Nove cestne povezave se načrtujejo za povezovanje posameznih območij v mestu in za povezovanje območij, ki so neposredno vezana na mesto. Definira se jih kot rezervat v prostoru, natančneje bodo določene v izvedbenih aktih.

Od obstoječih cest se zaradi povečanega prometa in zagotovitve varnosti uredi Kopališko in Markišavsko cesto, uredi se tudi vsa križanja cest z železnico kot izven nivojska križanja.

2.2.2.2. Javni potniški promet

Ohranja se medkrajevni javni potniški promet, razširi se mestna avtobusna linija, ki povezuje bivalna in delovna območja ter območja oskrbnih in družbenih funkcij v mestu. Razvija se postopoma s povezavo ključnih lokacij v mestu in njegovem obrobju. V mestu ostaja tudi avtobusna postaja.

2.2.2.3. Kolesarske poti

Kolesarske površine v mestu so urejene ob obstoječih ulicah, prav tako so ob javnih cestah urejene kolesarske poti, ki povezujejo mesto z okoliškimi naselji. Nove kolesarske poti se prioritetno uredi ob Kopališki in Markišavski cesti. Z vzpostavitvijo prometa po južni in vzhodni obvoznici se zmanjša promet po mestnem središču, zato se kolesarski promet lahko odvija na cestišču.

Mreža kolesarskih in pešpoti poteka tudi vzdolž vseh zelenih in ozelenjenih površin. Za zmanjšanje prometa po mestu in med posameznimi območji se kolesarske poti urejajo v vseh območjih prioritetno. V mestnem delu se ob teh poteh načrtuje urbano opremo.

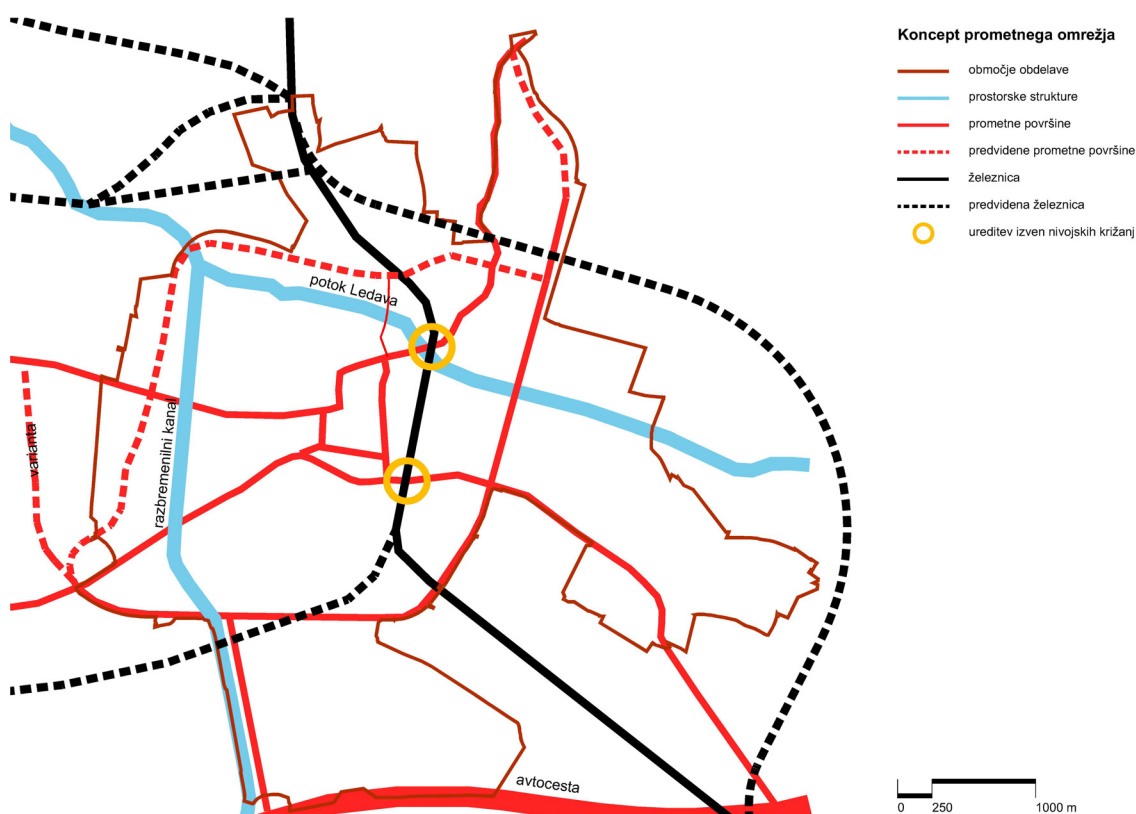
2.2.2.4. Turistične, rekreacijske in pešpoti

V mestu ni posebnih turističnih ali rekreacijskih poti. Le te se vzpostavijo vzdolž zelenega sistema: po obrežjih vodotokov (Ledava, razbremenilni kanal) in na robovih zelenic ter parkov.

2.2.2.5. Železniško omrežje

Ohranja se koridor obstoječe železniške proge za povezavo Lendave z Mursko Soboto. Koridor povezave Murske Sobote in Avstrije še ni določen, v poučevanju pa je več možnih variant.

Za razbremenitev mesta pred hrupom in tresljaji, ki so posledica železniškega prometa se načrtuje obvozna proga za tovorni promet na vzhodni strani naselja Rakičan. Poteka skozi industrijsko cono in se pod Markišavci priključi na obstoječo progo. V ta namen se varuje koridor ob Markišavskem gozdu, pretežni del gozda, ki je v sedanjih planskih aktih občine namenjen za transportno cono pa se vrne v dejansko rabo.



Karta št. 5: Koncept prometnega omrežja

2.2.3. Koncept urbanističnega in arhitekturnega oblikovanja

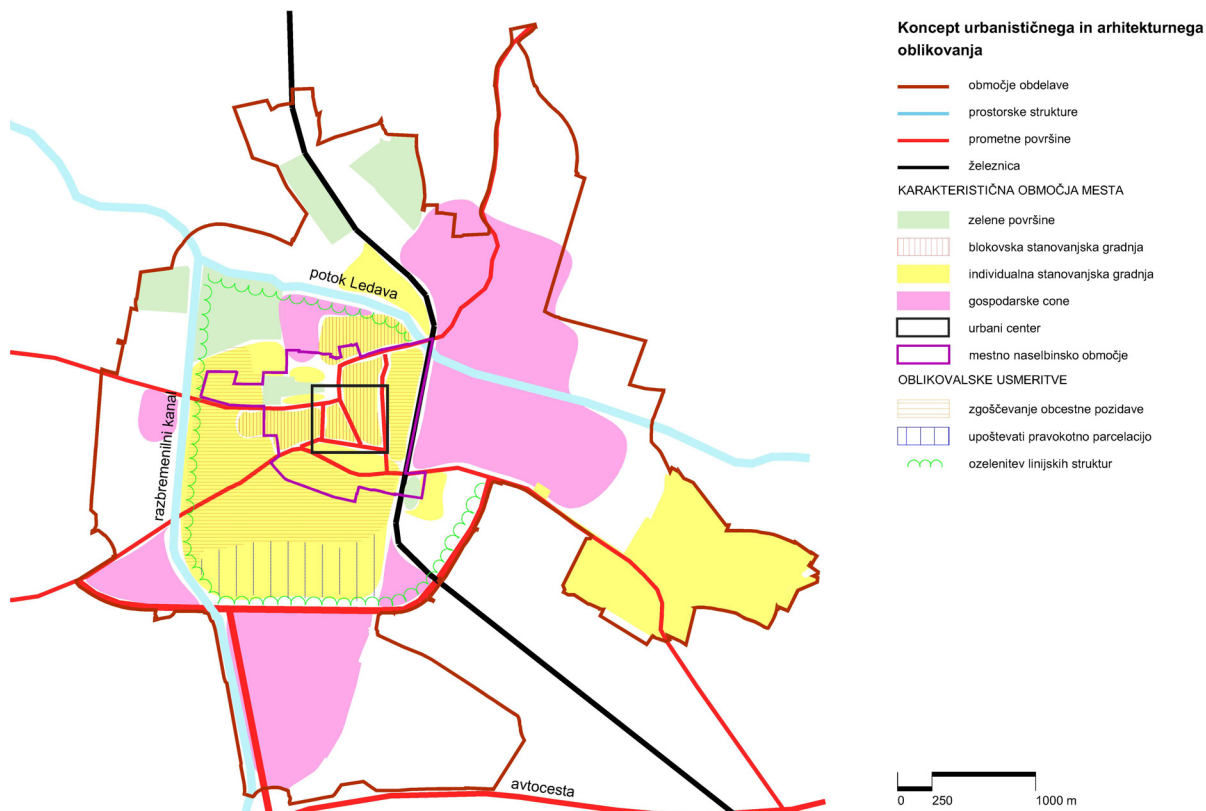
2.2.3.1. Opredelitev temeljnih struktur mesta

Temeljna struktura ožjega mesta, ki je trenutno omejena na zahodni strani z razbremenilnim kanalom, na severu s potokom Ledavo, na vzhodu z železniško progo oziroma z industrijsko cono in na južni strani z južno obvoznico, se spremeni v krožno obliko, ki jo oblikuje na novo vzpostavljen cestni obroč. Koncept razporeditve dejavnosti usmerja posamezna območja s podrobnejšo namensko rabo zvezdasto od središča mesta na obrobje. Izven cestnega obroča je že definirana severna industrijska cona in nove gospodarske cone ob avtocesti.

2.2.3.2. Oblikovalska izhodišča

V Murski Soboti ni izrazitega starega mestnega jedra. Kot osrednji del izstopa Trg zmage, na katerega se ortogonalno navezuje Slovenska ulica in Ulica Štefana Kovača, ki sta pozidani s starejšimi objekti in tvorita mestni ambient. Osrednji del mesta je zavarovano naselbinsko območje.

Ohranja se značilna zazidava ob ulični gradbeni liniji. Po podrobnejši namenski rabi je mestno jedro namenjeno stanovanjem in centralnim dejavnostim. Del objektov ob ulici se namenja lokalom in obrtnim delavnicam. Ker se je z izgradjo trgovskih centrov na robu mesta centralni del mesta izpraznil, se razvoj mesta usmerja v ponovno ožvitev manjših lokalov.



Karta št. 6: Koncept urbanističnega in arhitekturnega oblikovanja

Dotrajani objekti se nadomestijo z novimi, pri čemer se upošteva ulična gradbena linija in višinski gabarit, ki ne presega dveh etaž na ulični strani.

Pri novih gradnjah na južni strani mesta se ohranja podolžna struktura. Nove ulice so vzporedne z Bakovsko cesto, upošteva se ulična gradbena linija.

Pas ob južni obvoznici se uredi kot zeleni prehod med mestom in gospodarsko cono ob avtocesti. V industrijskih in poslovnih conah se v največji možni meri ozelenijo nepozidane površine (parkirišča, robovi).

2.2.3.4. Koncept zelenega sistema mesta

Zeleni sistem v mestu Murska Sobota tvorijo obstoječe urejene površine:

- rekreacijske površine (Fazanerija),
- grajski park kot osrednja zelena površina v mestu,
- zelenice v blokovskih soseskah,
- drevoredi ob nekaterih ulicah,
- zelenice v blokovskih naseljih,
- individualni vrtovi,
- ter robne gozdne površine: Markišavski gozd, ki ostane gozdna površina, gozd ob novi vojašnici, gozdna zarast med kanalom in Bakovsko cesto.

V zeleni sistem se vključujejo tudi nove površine in površine obstoječih struktur, ki se jih ozeleni:

- novi park v območju stanovanjske pozidave ob južni obvoznici,
- Ledava in razbremenilni kanal,
- vse obstoječe in načrtovane ceste, kjer se uredi drevoredna zasaditev,
- sanirano rekreacijsko območje ob Bakovski cesti (po prenehanju izkoriščanja gramoza)

Mesto Murska Sobota je zaradi obsežne individualne gradnje, kjer je pretežni del stavbnih zemljišč ozelenjen in zaradi ustreznih zelenic v blokovskih soseskah ter osrednjega mestnega parka, opredeljeno kot zeleno mesto. Vse naštetе zelene površine so že vpete v stanovanjske ali druge namenske površine. Načrtovani zeleni sistem, ki vključuje nove zelene površine v stanovanjskih območjih, ob vodnih površinah in vseh cestah pa dopolnjuje povezavo grajenih struktur.

Načrtovan zeleni sistem nudi možnosti za ureditev dodatnih rekreacijskih peš in kolesarskih poti. Predvsem obrežje Ledave in razbremenilnega kanala je v povezavi z rekreacijsko cono v Fazaneriji in rekreacijskim območjem ob Bakovski cesti zanimiva povezovalna površina, ki se jo dopolni z atraktivnimi točkami v obstoječih poslovnih conah (Maksimus v Černelavcih, Tuš center ob Bakovski, ipd).



Karta št. 7: Koncept zelenih površin

2.2.3.5. Koncept prostorskih ureditev v zvezi z varstvom okolja

Stanje okolja v mestu je analizirano kot stanje zelenih površin, komunalne opremljenosti in stanje emisij. Na teh področjih temelji tudi koncept prostorskih ureditev v zvezi z varstvom okolja. Dodatno na stanje okolja vplivajo tudi degradirana območja.

Slabosti, ki neugodno vplivajo na stanje okolja in je za njih načrtovana sanacija so:

- veliko število individualnih kurišč,
- prometne navade prebivalstva (še zmeraj prevladuje uporaba lastnih vozil, kljub vzpostavljenemu javnemu mestnemu prometu),
- neurejen odvod meteornih odpadnih vod,
- neracionalna poraba energije v javne in zasebne namene

Koncept urejanja zelenih površin, ki pomembno vplivajo na stanje zraka v mestu in s tem posledično na počutje ljudi, je že opisano v predhodnem poglavju. Zeleni sistem omogoča ureditev kolesarskih poti, ki povezujejo ključne točke v mestu in na njegovem obrobju. Kolesarstvo je v občini in mestu tradicionalno, opušča pa se zaradi neurejenih oziroma nevarnih kolesarskih poti.

Na področju komunalne opremljenosti se reši odvajanje meteornih voda z utrjenih površin s ponikanjem in odvodom v bližnje potoke. Na severnem delu mesta, kjer so problemi z odvajanjem meteornih odpadnih voda najbolj akutni, se pripravljajo ustrezni ukrepi, ki vključujejo tudi naravne zadrževalnike.

Poraba energije se racionalizira z uporabi obnovljivih in alternativnih virov, kar bo na podlagi občinskega energetskega programa kot obveznost investitorjev vključeno v izvedbeni del občinskega prostorskega načrta.

2.2.3.6. Lokalni energetski koncept

V mestu, kjer se že izkoriščajo vsi možni energetski viri, se še naprej vzpodbuja iskanje alternativnih virov, kot so geotermalna energija, energija biomase, predelava organskih odpadkov (bioplinarna), sončna energija.

Večja območja in stanovanjske soseske se ogrevajo iz centralnih sistemov. Pri gradnji novih objektov se upošteva sodoben način gradnje s poudarkom na racionalnejši rabi energije, toplotni sanaciji stavb, varčevanju in izločitev virov, ki prekomerno onesnažujejo okolje.

2.2.3.7. Koncept opremljanja z javno gospodarsko infrastrukturo

Glede na to, da je v mestu zgrajena celotna gospodarska javna infrastruktura, na katero so že priključene tudi robne gospodarske cone, se vsa nova območja brez težav priključi na obstoječe vode. Posamezni priključki se preverijo v fazi izdelave podrobnih prostorskih načrtov v sodelovanju z upravljavci gospodarske javne infrastrukture.

V novih območjih, ki se priključijo mestu, se gospodarsko javno infrastrukturo načrtuje kompleksno in ne le za posameznega zainteresiranega investitorja. Pri postopni in fazni gradnji se upošteva končna zmogljivost posamezne infrastrukturne naprave ali voda.

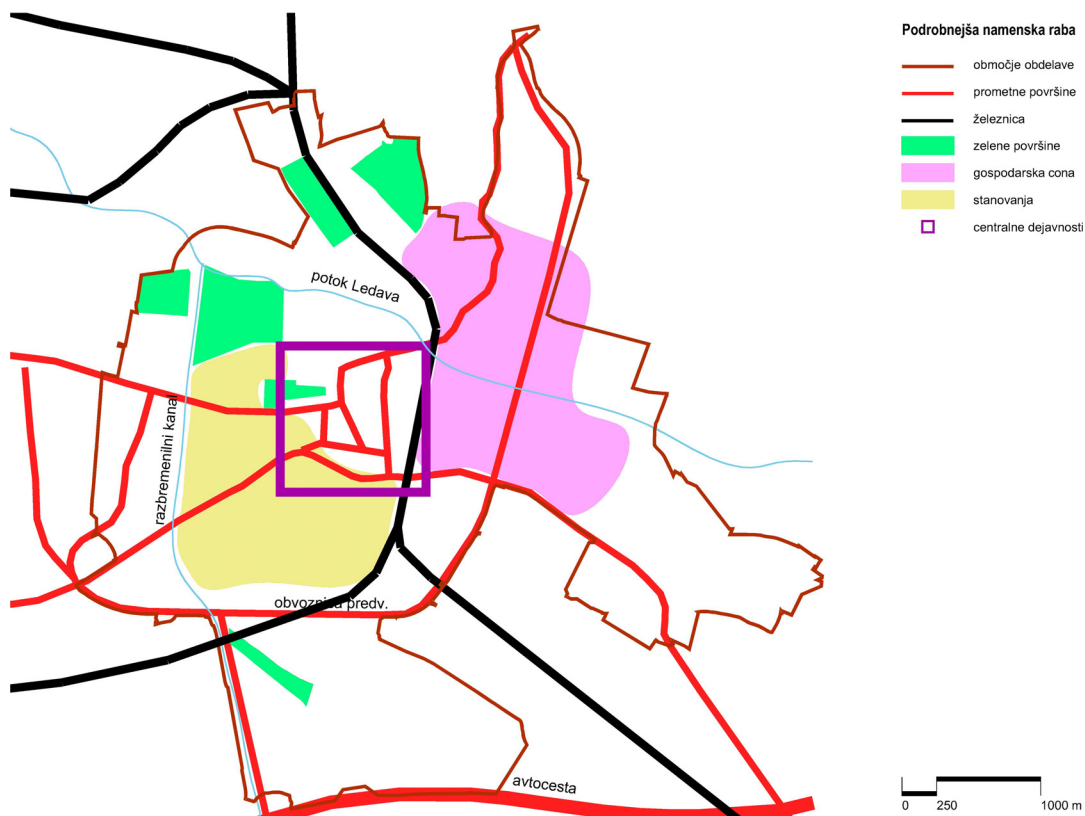
V vseh območjih, ki se načrtujejo na novo se uredi ločeni sistem odvajanja odpadnih voda.

2.2.3.8. Koncept podrobnejše namenske rabe

Podrobnejša namenska raba se v mestu določi na podlagi sedanje pretežne rabe in na podlagi načrtovane razmestitve dejavnosti. Ohrani se osnovna delitev v mestnem središču, menja pa se podrobnejša namenska raba območja ob Noršinski cesti, kjer se namesto gospodarskih dejavnosti umesti centralne dejavnosti.

Ob Markišavski cesti se del Markišavskega gozda ponovno nameni za osnovno gozdno rabo. Spremeni se tudi podrobnejša namenska raba zemljišč na zahodni strani razbremenilnega kanala pod Gosposkim logom, ki je bila v sedanjih planskih aktih namenjena za športne objekte. Zemljišča se namenijo za za turizem, kjer se za potrebe bližnje športno-rekreacijske cone zgradijo nastanitveni turistični objekti.

V novi stanovanjski soseski na jugu ob ovoznici se del območja nameni za centralne dejavnosti, del pa za novi park. Površina vzdolž obvoznih cest in vzdolž potoka Ledave se že v namenski rabi opredeli kot zelena površina, kjer gradnja ne bo možna.



Karta št. 8: Podrobnejša namenska raba površin

3. PODROBNEJŠI DEL URBANISTIČNEGA NAČRTA

3.1. Splošno

Prostorski razvoj mesta Murska Sobota izhaja iz njegove vloge kot lokalnega in regionalnega središča in iz dolgoročnih potreb za zagotovitev površin za razvoj gospodarskih in centralnih dejavnosti ter stanovanj. Prvenstveno je razvoj usmerjen v zapolnitev še neizkoriščenih (nepozidanih) notranjih prostorskih potencialov. Širitev mesta je zasnovana fazno, v prvi fazi so načrtovane le nujne širitve na robovih, v poznejših fazah pa zapolnitev širšega območja, ki ga omejuje prometni obroč mesta.

Osnovno izhodišče v konceptu razvoja mesta je poleg zgoščevanja obstoječih struktur tudi ohranjanje cezur med mestom in primestnimi naselji, razen v delih, kjer je zaradi izvedenih gradenj mesto že povezano z bližnjimi naselji (npr. Nemčavci, Markišavci).

Razvoj mesta vključuje notranji razvoj, prenovo in širitev. V območje podrobnejše obdelave so vključene tudi javne in zelene površine (območje zelenega sistema) ter ostala območja, kjer se vzdržuje oziroma izboljšuje obstoječi stavbni fond in kjer niso predvideni večji posegi v prostor.

Notranji razvoj mesta se uresničuje s prenovo posameznih delov in z zgostitvami ekstenzivno izrabljenih poseljenih površin. **Prenova naselja**, delov naselja ali posameznih objektov se izvaja na podlagi analize stanja ter po predhodni opredelitvi namena, vrste problema, ciljev in načinov prenove. Notranji razvoj in prenova imata prednost pred širitvijo. Območja za **širitev mesta** so površine, ki se zaradi trenutnih in dolgoročnih potreb vključena v območje urbanističnega načrta in se za njih določijo usmeritve glede opremljanja načrtovanih prostorskih ureditev.

3.2. OPREDELITEV OBMOČIJ

3.2.1. Območja notranjega razvoja

Notranji razvoj mesta vključuje racionalno rabo ekstenzivno izrabljenih površin ter zagotavljanje prostorskih ureditev in posegov v prostor, ki so v javnem interesu. Notranji razvoj se usmerja v zgoščevanje grajenih struktur znotraj obstoječih stavbnih zemljišč. V mestu, kjer je kar 50 % osrednjega mestnega območja (brez industrijskih con) pozidanih z individualnimi eno ali dvostanovanjskimi objekti, se razvoj usmerja v prizidavo in nadzidavo obstoječih objektov, s čimer se zagotovi večja gostota. Pri tem se zagotavlja kvalitetne bivalne pogoje z ustrezno velikostjo parcel, ustreznimi odmiki in istočasno toplotno in zvočno sanacijo objektov.

V mestu Murska Sobota so območja notranjega razvoja predvsem območja, kje obstoječa stavbna zemljišča niso v celoti izkoriščena ali so izkoriščena le delno, degradirana območja ter območja z nizkim izkoristkom. Ta območja so:

1. Nepozidana območja brez definirane podrobnejše namenske rabe prostora (ob Noršinski cesti, ob kanalu)

Za območja ob Noršinski ulici se v prostorskem načrtu določi podrobnejša namenska raba delno za centralne in mešane dejavnosti. Obširna kmetijska zemljišča med Ledavo in Noršinsko cesto, ki so bila v prostorskih sestavinah planov že opredeljena kot stavbna zemljišča pa se nameni za intenzivno kmetijsko pridelavo pod rastlinjaki. Za območje ob kanalu je bilo v prostorskih sestavinah planov rezervirano za novi stadion, v občinskem prostorskem načrtu ga namenimo za turistične dejavnosti.

2. Območja z nizko gostoto pozidave

(Ulica Štefana Kuzmiča, Ulica Mikloša Kuzmiča, Prešernova ulica, Cankarjeva ulica, Gregorčičeva ulica, ostala območja individualne gradnje)

Območja z nizko gostoto pozidave so območja pretežno stanovanjske gradnje. Vsa območja je možno zgoščati, kjer to dopušča teren in izvedena parcelacija. Predvideno je zgoščanje v obcestno vrstno gradnjo, dodatne stanovanjske površine se pridobi tudi z nadzidavo in prizidavo obstoječih objektov. Možna je tudi gradnja v notranjosti parcel, kjer velikost parcele dopušča ustrezne odmike in kjer je zagotovljen dovoz z javne ceste. Zgoščanje ni možno v območjih blokovskih gradenj, kjer se ohranja delež zelenih površin.

3. Ostala nepozidana območja

(območje v Rakičanu, del industrijske cone v mestu in več manjših površin po celotnem mestu)

Za ostala nepozidana območja se v občinskem prostorskem načrtu določi podrobnejša namenska raba, ki izhaja iz preteklih urbanističnih dokumentov. Nepozidana območja v mestni industrijski coni se namenijo za gospodarske dejavnosti, ostala območja v centru mesta so mešane urbane cone s centralnimi dejavnostmi in stanovanji.

3.2.2. Območja prenove

Celovita prenova naselja ali dela naselja se določi, kadar je treba izboljšati funkcionalne, tehnične, prostorsko - oblikovalske, bivalne, gospodarske, socialne, kulturne in ekološke razmere. Območij celovite prenove v mestu ne opredeljujemo, območja delne prenove pa so območja, ki bi jim bilo treba spremeniti podrobnejšo namensko rabo, jih preoblikovati v funkcionalnem smislu, jih zgostiti in jim določiti strožje pogoje glede oblikovanja objektov. Predvsem so to:

1. Območja z neustrezno namembnostjo, ki so bila pozidana brez upoštevanja širše namembnosti območja. To je predvsem ekonomska šola ob Noršinski cesti, lokacija skladišča ob Markišavski cesti in trgovske cone na obrobju mesta (Černelavcih – SPAR, Bakovska cesta - Tuš), Markišavski log, območje obstoječe vojašnice, območje Komunalnega podjetja in Vrtnarije, območje nekdanje Pomurke na Lendavski ulici, območje ŽVZ v Černelavcih.)

Ostali trgovski centri (BTC, Mercator) so zaradi velikosti in vpetosti v širša območja z industrijsko namembnostjo manj opazna v prostoru.

Ker ni pričakovati, da se bodo v novo zgrajenih objektih spremenila namembnost, se jih vključi v širša območja z dopolnilno podobno namembnostjo. Tako se območje ob ekonomski šoli vzhodno od obvoznice nameni za dodatne centralne dejavnosti, območja dislociranih trgovskih centrov pa se razširijo in dopolnijo s podobnimi dejavnostmi. Markišavski log se spremeni nazaj v gozdno površino. Območje

vojašnice, Komunale in Vrtnarije se v občinskem prostorskem načrtu opredeli kot območje za centralne dejavnosti: tu je v povezavi z novimi površinami ob mestnem kopališču, ki so namenjene za turistične in športno rekreativne dejavnosti, predviden visokošolski center (kampus). Na območju nekdanje Pomurke je načrtovana dodatna gradnja objektov za centralne dejavnosti in stanovanja. Območje ŽVZ v Černelavcih zaenkrat ostaja območje za kmetijsko dejavnost, po selitvi hlevov pa se nameni za druge dejavnosti.

2. Območja z deficitom javnih in zelenih površin so centralni deli mesta, kjer je v veljavnih prostorskih aktih predvidena gradnja garažnih objektov oziroma podzemnih parkirišč. Ker le-ta niso izvedena se širijo parkirišča na račun zelenih površin. Sanacija je možna le z realizacijo občinskega prostorskega načrta. Taka območja so *blokovski kompleks* in kompleks *Lendavska sever*.

3. Območja s starejšimi objekti, zgrajenimi pred letom 1967 (*Partizanska ulica*), kjer se z nadomestno gradnjo ali sanacijo obstoječih objektov ohranja ulični niz.

4. Degradirana oziroma neurejena obrežja Ledave in razbremenilnega kanala.

Za pretežni del območij delne prenove so že izdelani podrobni prostorski načrti, za ostala območja se glede na izgrajenost izdelajo novi.

Pogoji in usmeritve za posege v prostor in druge ureditve, ki veljajo do sprejetja OPPN so:

- za območja z neustrezno namembnostjo:

Za območja trgovskih centrov se sanacija izvede po prenehanju dejavnosti v funkcionalnem smislu. Namembnost območij lahko delno ostane trgovska, lahko pa se spremeni v površine za turizem ali za športne centre. Možne so tudi proizvodne dejavnosti, vendar ob predhodni spremembi občinskega prostorskega načrta.

- v območju individualne stanovanjske gradnje se s sanacijo izvede postopna zgostitev zazidave. Zgostitev je možna z dozidavo in nadzidavo obstoječih objektov ali z nadomestnimi večstanovanjskimi objekti ob predhodni poručitvi obstoječih. Do izdelave sanacijskih načrtov je možna sanacija obstoječih objektov v okviru sedanjih velikosti, namembnost objektov je stanovanjska, možna je ureditev gospodinjstev in servisnih dejavnosti.

- v območjih blokofske gradnje, kjer ni dovolj javnih zelenih in parkirnih površin, se pristopi h gradnji podzemnih parkirišč in pridobitvi dodatnih robnih površin za ureditev potrebnih zelenic. Do izvedbe sanacije je možna raba objektov v sedanjih gabaritih in sedanjo funkcijo brez dopolnilnih gradenj.

- v območjih starejših individualnih stanovanjskih objektov se z načrtom sanacije nadomestijo starejši objekti ob sočasni zgostitvi gradenj oziroma povečanju izkoristka.

- vsa obrežja se vključijo v zeleni sistem mesta. Načrtovana je dopolnilna zasaditev in namestitve urbane opreme ob rekreacijskih poteh, ki zelene površine povezujejo. Območja ob Ledavi se opredelijo s podrobnejšo namensko rabo zelenih površin.

Vsa območja prenove se urejajo neodvisno ena od druge in ureditve niso pogojene s prioriteta. Pred izdelavo posamičnih občinskih podrobnih prostorskih načrtov se lahko izdelata program celovite prenove, kjer se poleg pogojev za sanacijo opredeli

tudi vrsta finančnih in drugih instrumentov ter ukrepov za pripravo in izvajanje celovite prenove. Za območja, ki so v varovanih območjih kulturne dediščine in se bo posegalo tudi v območja kulturnih spomenikov ali v njihovo vplivno območje, se predhodno izdelata konzervatorski načrt.

3.2.3. Območja širitev

Območja širitve naselja so površine za načrtno usmerjanje poselitve in dolgoročna zagotovitev površin za centralne dejavnosti, površine za razvoj turističnih dejavnosti, dodatne gospodarske dejavnosti in za stanovanja.

Površine za centralne dejavnosti (CD)

Nove površine za centralne dejavnosti so v mestu predvidene v sklopu stanovanjskega območja ob Bakovski cesti (pobuda **štev. 64**) in ob Tomšičevi ulici (pobuda **štev. 63**). Območje je namenjeno dopolnilnim dejavnostim ob rekreacijski coni. Za rekreacijsko cono je v pripravi izvedbeni akt, s katerim bo izvedena rekonstrukcija kopališča, dodane bodo nove vsebine, načrtovana je tudi večja športna dvorana. K tem ureditvam se zagotovijo dodatne centralne dejavnosti (trgovine, zdravstvo, izobraževanje) in turistične dejavnosti (namestitve).

Pobudi **štev. 41 in 42** na severni strani mesta, južno od Ledave se vključita delno v kompleks univerzitetnega središča (kampus), delno pa so načrtovane mešane dejavnosti, pretežno stanovanjske z dopolnilnimi trgovskimi, oskrbnimi in storitvenimi dejavnostmi kot nadaljevanje ureditev v kompleksu nekdanje mesne industrije.

Gospodarske cone (IG)

Območja za proizvodne dejavnosti, ki so pretežno namenjena industrijskim, proizvodnim in spremljajočim storitvenim in servisnim dejavnostim se delijo na gospodarske cone, površine za industrijo in površine z objekti za kmetijsko proizvodnjo. Dodatne površine za čisto industrijo (IP) se v mestu ne načrtuje, saj je na severnem delu mesta že opremljena večja industrijska cona, v kateri se zgradijo proizvodni objekti. Pretežni del novih površin je namenjen za gospodarske cone, to so površine, namenjene obrtnim, skladiščnim, prometnim, trgovskim, poslovnim in proizvodnim dejavnostim.

Nove gospodarske cone in širitev obstoječih so načrtovane izključno v mestu Murska Sobota na njegovem robu. Predvsem so za gospodarske cone namenjena zemljišča, ki jih omejujejo mestne obvoznice in drugi linijski infrastrukturni objekti (avtocesta, železnica). Razporejene so okrog celotnega mesta, tako kot so zasnovane že obstoječe poslovne cone.

Na zahodni strani ob Tišinski cesti je načrtovana širitev obstoječe poslovne cone do južne obvozne ceste, ki je v tem delu že izvedena. Večja površina je označena s **štev. 61**, manjša med razbremenilnim kanalom, obvoznico in Kroško ulico s **štev. 62**. Obe pobudi zaokrožujeta mejo mesta na zahodni strani.

Na južni strani obvoznice je načrtovana večja gospodarska cona, ki sega do avtoceste oziroma priključka Bakovske ceste na avtocesto in je v grafičnih prikazih označena s **štev. 67**. Gospodarsko središče OKO je zasnovano na podlagi Resolucije o nacionalnih razvojnih programih za obdobje 2007 – 2023, ki je ključnega

pomena za hitrejši gospodarski zagon in uresničenje gospodarskih razvojnih ciljev Slovenije. Predmet projekta je izgradnja tehnološkega centra, transportno-logističnega centra in višješolskega izobraževalnega centra. Prva dva projekta se realizirata v gospodarskih conah ob avtocesti ter delno v že obstoječi industrijski coni na severni strani mesta, višješolski izobraževalni center pa na lokaciji sedanje vojašnice in na razširjenem območju ob Ledavi.

Pomurska regija je ocenjena kot najobetavnejša razvojna regija za nove investicije, zato je nadgradnja regijskega razvojnega centra, ki je del slovenske tehnološke osi, upravičena. Projekt bo do leta 2023 zagotovil do 1500 novih delovnih mest.

Na vzhodni strani mesta, kjer južna obvoznica še ni izvedena, je pa že definirana v prostoru, so med Bakovsko cesto, železnico in Panonsko ulico tri območja. Ta območja zaokrožujejo mejo mesta in so namenjena mirnejšim dejavnostim, saj delno mejijo na stanovanjska območja.

Površine za stanovanja (SS)

V obstoječi strukturi mesta ni več večjih prostih površin za usmerjeno stanovanjsko gradnjo, zato so načrtovane nove površine na južni strani mesta. Čeprav je glede na lastništvo na zemljiščih med sedanjo mejo mesta in južno obvoznico izrazita težnja po gradnji individualnih stanovanjskih hiš (v postopku priprave je bilo podanih kar 17 pobud za gradnjo stanovanjskih objektov), je celotno območje rezervirano tudi za gradnjo stanovanj z večjim izkoristkom – torej za koncentrirano blokovsko gradnjo. Posamičnih pobud ne prikazujemo, celotno območje je označeno s **štev. 64**. Na območju, velikosti 481945 m² je del zemljišča rezerviran za park in zeleni pas ob južni obvoznici, del zemljišča ob Bakovski cesti pa za mešane centralne dejavnosti in stanovanja. Na preostalem območju, velikosti cca 30 ha je z izkoristkom 1,2 (izkoristek ali faktor izrabe je razmerje med bruto etažno površino objektov in površino gradbenih parcel) in etažnostjo P + 4 možno zgraditi cca 700 stanovanj s povprečno velikostjo 100 m². Število stanovanj se seveda zmanjša, če bo v območju tudi individualna stanovanjska gradnja. Nove površine za stanovanjsko gradnjo so predvidene tudi na severni strani mesta ob Ledavi, kjer je zemljišče omejeno s koridorjem severne obvoznice (pobuda **štev. 43**).

Individualna stanovanjska gradnja

Navedeno je že, da je v mestu Murska Sobota polovica vseh stanovanj v individualnih stanovanjskih hišah. Trend zidave stanovanjskih hiš se nadaljuje, vendar se ta usmerja v okoliška naselja. Edina aktualna površina za gradnjo hiš v mestu je južno od Vegove ulice, ki s severne strani že meji na individualno stanovanjsko gradnjo, površine južno pa so namenjene za poslovne dejavnosti. Površina je v grafičnih prikazih označena s **štev. 70**. Meri 13914 m², kar zadostuje za 10 – 12 parcel. Manjše površine so predvidene tudi v Rakičanu.

3.2.4. Zaključena območja javnih in zelenih površin

Območja javnega prostora so prostorske celote, ki se jih lahko definira v prostoru in imajo prepoznavno vlogo in pomen. K odprtim javnim prostorom prištevamo trge, ulice, sprehajalne poti, obrežja vodotokov in druge odprte prostore za zbiranje.

Območja zelenih površin so tudi območja za rekreacijo in šport, parki in druge zelene površine ter pokopališča.

V konceptualnem delu urbanističnega načrta je bilo ugotovljeno, da je mesto Murska Sobota zaradi obsežne individualne gradnje, kjer je pretežni del stavbnih zemljišč ozelenjen in zaradi ustreznih zelenic v blokovskih soseskah, osrednjega grajskega parka, drevoredov ob nekaterih ulicah in zaradi robnih gozdnih površin, **opredeljeno kot zeleno mesto**.

Vse naštetе zelene površine so že vpete v stanovanjske ali druge namenske površine. V zeleni sistem se vključi tudi nove površine in površine obstoječih struktur, ki se jih ozeleni. To so:

- novi park v območju stanovanjske pozidave ob južni obvoznici,
- zeleni pas vzdolž celotne južne obvozne ceste,
- sprememba namenske rabe Markišavskega gozda, ki postane zopet zelena (gozdna) površina. Obstoječi Markišavski gozd je bil v sedanjih planih rezerviran za železniški terminal. Ker potrebe po terminalu na tem mestu ni več, spreminjamo namensko rabo območja ponovno v gozd. Kot stavbna zemljišča ostanejo le načrtovane ureditve na robovih gozda in načrtovan koridor obvozne železniške proge.
- Ledava in razbremenilni kanal,
- vse obstoječe in načrtovane ceste, kjer se uredi drevoredna zasaditev,
- sanirano rekreacijsko območje ob Bakovski cesti (po prenehanju izkoriščanja gramoza),
- zeleni pas med južno obvozno cesto in avtocesto, to je mešana gozdno kmetijska raba, ki v naravi že obstoja in je v sedanjih planskih aktih opredeljen kot mešano območje kmetijskih zemljišč in gozda.

Zeleni sistem mesta nudi možnosti za ureditev dodatnih rekreacijskih peš in kolesarskih poti. Predvsem obrežje razbremenilnega kanala in Ledave je v povezavi s Fazanerijo, ki je športno-rekreacijska cona, zanimiva povezovalna površina, ki se jo dopolni z atraktivnimi rekreativnimi točkami (počivališča, otroška igrišča, zunanji razstavniki prostori), opremljenimi z enotno urbano opremo.

3.2.5. Ostala območja

Posebna območja (B)

Posebna območja so namenjena za turizem (BT), to so hoteli, bungalovi in drugi objekti za nastanitev in turistično ponudbo, nakupovalna središča (BD) in športni centri (BC). V mestu Murska Sobota so tovrstni objekti načrtovani na dveh lokacijah:

- na severnem delu mesta ob obstoječi športno – rekreacijski coni Fazanerija. Območje, označeno je namenjeno za širitev športnega centra. Namera občine je, da zgradi večjo večnamensko športno dvorano, saj se sedaj večje športne prireditve odvijajo v šolskih telovadnicah, ki niso prirejene za večje prireditve. Športni center je potreben tudi za dopolnitev sosednjih programov, ki so načrtovani na zemljiščih severno od Ledave in na območju sedanje vojašnice (univerzitetno središče);
- ob Bakovski ulici v območju gramoznice, kjer se po končanem izkoriščanju del kopnega nameni za športni center s pripadajočimi objekti za športe na vodi;

- nasproti trgovskega centra Maksimus pri Černelavcih je načrtovana gradnja dodatnih trgovskih objektov.

3.3. Opredelitev enot urejanja in podrobnejše namenske rabe prostora

3.3.1. Enote urejanja prostora

Enote urejanja se določijo na podlagi naravnih in ustvarjenih značilnosti prostora in pretežne namenske rabe. Enote urejanja v mestu so posamična območja s skupnimi značilnostmi glede namembnosti objektov, s skupnimi oblikovnimi značilnostmi in načrtovano delno prenovo in sanacijo. Posebne enote urejanja so tudi območja veljavnih podrobnih prostorskih načrtov. Na določitev meje med enotami urejanja prostora pa vplivajo tudi meje posameznih režimov in omejite (npr. območja kulturne dediščine, poplavna območja, itd.). Praviloma potekajo meje enot po ulicah oziroma po eni od uličnih mej.

V prostorski enoti se za posamezne površine določi osnovna in podrobnejša namenska raba prostora, v izvedbenem delu občinskega prostorskega načrta pa bodo na podlagi izhodišč, podanih v urbanističnem načrtu, določeni tudi prostorski izvedbeni pogoji.

Enote urejanja v območju urbanističnega načrta so deljene glede na podrobnejšo namensko rabo na:

- urbani center (ožji mestni center, cerkveni kompleksi, Trg zmage, širši urbani center),
- območja mestnih centralnih in mešanih dejavnosti (šolski kompleksi, ostala centralna območja),
- stanovanjska območja (za posebne namene, v zavarovanem mestnem središču, tipška stanovanjska območja, individualna stanovanjska območja),
- območja gospodarskih dejavnosti,
- trgovski centri na obrobju mesta,
- območja zelenih in rekreacijskih površin (tenis igrišče, Fazanerija, pokopališča, druge zelene površine),
- ostala območja (RTP, vodni stolp),
- prometne površine (mestne ulice) in
- vodotoki v mestu.

3.3.2. Podrobnejša namenska raba prostora

Podrobnejša namenska raba se določi na podlagi sedanje pretežne rabe in na podlagi načrtovane razmestitve dejavnosti. V območju stavbnih zemljišč se deli na območja stanovanj (S), območja centralnih dejavnosti (C), območja proizvodnih dejavnosti (I), posebna območja (B), območja zelenih površin (Z), območja prometnih površin (P) in območja okoljske infrastrukture (O).

Območje urbanističnega načrta za mesto Murska Sobota je v pretežnem delu po osnovni namenski rabi stavbno zemljišče. Območja stavbnih zemljišč so zemljišča

zemljiških parcel, na katerih so zgrajeni objekti ali pa je gradnja predvidena z občinskim prostorskim načrtom.

Zaradi zaokrožitve območja urbanističnega načrta so v območje vključena tudi kmetijska zemljišča, ki se bodo urejala v drugi fazi ob predhodni spremembi namenske rabe in kmetijska zemljišča, ki so znotraj zaokroženega območja urbanističnega načrta in se jim osnovna namenska raba ne spreminja.

Meja območij podrobnejše namenske rabe prostora je določena glede na pretežno dejansko rabo, načrtovano namensko rabo, funkcijo obstoječih in načrtovanih objektov in strukturno urejenost prostora. Meje območij podrobne namenske rabe se prekrivajo z mejami enot urejanja prostora.

V mestu Murska Sobota se ohrani osnovna delitev v mestnem središču, menja pa se podrobnejša namenska raba območja ob Noršinski cesti, kjer se namesto gospodarskih dejavnosti umesti centralne dejavnosti. Ob Markišavski cesti se del Markišavskega gozda ponovno nameni za osnovno gozdno rabo. Spremeni se tudi podrobna namenska raba zemljišč na zahodni strani razbremenilnega kanala pod gozdno površino (Gosposki log), ki je bila v sedanjih planskih aktih namenjena za športne objekte. Zemljišča se namenijo za turizem, kjer se za potrebe bližnje športno-rekreacijske cone zgradijo nastanitveni objekti. V novi stanovanjski soseski na jugu ob obvoznici se del območja nameni za centralne dejavnosti, del pa za novi park. Površina vzdolž obvoznih cest in vzdolž potoka Ledave se že v namenski rabi opredeli kot zelena površina, kjer bo možna sonaravna ureditev vodotokov in ureditev športno-rekreacijskih površin; gradnja objektov ne bo možna.

Osrednji del mesta je urbani center, kjer se mešajo centralne dejavnosti (trgovske, oskrbne, storitvene, upravne, socialne, zdravstvene, vzgojne, izobraževalne, kulturne, verske in podobne dejavnosti) in stanovanja. Ločeno je prikazan grajski park kot zelena parkovna površina ter mestno kopališče in mestni stadion kot območji športnih centrov.

Ostali del mesta je namenjen pretežno stanovanjski gradnji, zato se opredeli kot območje stanovanj, ki so namenjena bivanju in spremljajočim dejavnostim.

Ločena od mesta je severna industrijska cona, ki je območje proizvodnih dejavnosti. Zaradi mešanih dejavnosti se v celoti opredeli kot gospodarska cona, ki je namenjena obrtnim, skladiščnim, prometnim, trgovskim, poslovnim in proizvodnim dejavnostim.

Pri določanju namenske rabe zemljišč se upošteva evidentirano kulturno dediščino ter ostale zgodovinske, kulturne in krajinske značilnosti prostora in njihove medsebojne povezave.

3.4. Opredelitev elementov urbanističnega in arhitekturnega oblikovanja območij in objektov

V mestu se ohranja značilno zazidavo ob ulični gradbeni liniji. Dotrajane objekte ob Slovenski ulici, Ulici Štefana Kovača, Cankarjevi in Mladinski ulici se nadomesti z novimi, pri čemer se upošteva ulično gradbeno linijo in višinski gabarit, ki ne presega dveh etaž na ulični strani.

Pri novih gradnjah na južni strani mesta se nove ulice začrta ortogonalno in vzporedno z Bakovsko cesto, upošteva se ulična gradbena linija. Višina novih objektov v območju blokvske gradnje se prilagodi višini obstoječih objektov na tem območju.

V vseh območjih, ki bodo obdelana s podrobnimi prostorskimi načrti, se upošteva gradbeno linijo obstoječih struktur v prostoru (npr. obstoječe ceste, obstoječi bližnji objekti, potoki, ipd). V teh območjih se v izvedbenem delu občinskega prostorskega načrta zapiše tudi pogoj, da se vsa območja v največji možni meri ozeleni, to pomeni, da se ozeleni tudi vsa parkirišča in dovozne ceste.

Za vse večje posege, ki bi lahko vplivali na arhitekturno in urbanistično prenovu mesta Murska Sobota, kot tudi za družbene objekte, je predvidena izvedba javnih natečajev ali več različnih variantnih rešitev, s katerimi se dvigne kvaliteta arhitekturnega in urbanističnega oblikovanja.

3.5. Opredelitev javnih zelenih površin in površin javnega dobra

Zelene površine v mestu so enakomerno razporejene po mestu, javne površine so urejene in dostopne vsem prebivalcem. Pri načrtnem razvoju mesta se upošteva povezanost vseh odprtih javnih in zelenih površin v enotni zeleni sistem, ki bo vplival tudi na prepoznavnost in strukturo mesta. V območje zelenega sistema se vključijo vse obstoječe urejene zelene površine (igrišča, parki, zelenice ob blokkih, individualni vrtovi), sanirajo se degradirana in neurejena območja zelenih površin (obrežja potokov, gozdne površine na robovih mesta, Markišavski log) ozelenijo se tudi območja za šport in rekreacijo.

3.6. Opremljanje stavbnih zemljišč z gospodarsko javno infrastrukturo

Komunalna infrastruktura

Mesto Murska Sobota ima v celoti zgrajeno komunalno in energetska infrastrukturo. Mesto je oskrbovano s pitno vodo iz vodnega sistema, ki povezuje vodna zajetja v Krogu, Črnskih mejah in Fazaneriji.

Na celotnem območju mesta, vključno z industrijsko cono, je zgrajena tudi kanalizacija za odvod komunalnih in tehnoloških odpadnih voda. Obstoječi kanalizacijski sistem odvaja tako fekalne kot meteorne odpadne vode, zato je čistilna naprava obremenjena. Na območjih, kjer ni meteorne kanalizacije, prihaja do občasnih poplav. Zato se v večjih območjih, kjer infrastruktura še ni zgrajena,

predvidi ločen sistem odvajanja. Meteorne vode se prvenstveno ponika, če to ni možno se jih ločeno odvede v bližnji površinski odvodnik.

V območjih, ki se bodo obdelala s podrobnimi prostorskimi načrti, se gospodarsko javno infrastrukturo načrtuje kompleksno in ne le za posameznega zainteresiranega investitorja. Pri postopni in fazni gradnji se upošteva končna zmogljivost posamezne infrastrukturne naprave ali voda.

V mestu se že izkoriščajo vsi možni energetske viri, še naprej pa se vzpodbuja iskanje alternativnih virov, kot so geotermalna energija, energija biomase, sončna energija, idr. V lokalnem energetske konceptu je načrtovano postopno varčevanje z električno energijo, predvsem se zmanjšujejo lokalna kurišča, starejši objekti se dodatno toplotno izolirajo, ob rekonstrukciji se vgrajuje sodobne ogrevalne sisteme.

Večja območja in stanovanjske soseske se ogrevajo iz centralnih sistemov. Pri gradnji novih objektov se upošteva sodoben način gradnje s poudarkom na racionalnejši rabi energije, toplotni sanaciji stavb, varčevanju in izločitev virov, ki prekomerno onesnažujejo okolje.

V mestu je urejena tudi javna razsvetljava ob ulicah in na parkiriščih ob vseh javnih objektih. Tudi ob vseh novih javnih objektih in novo načrtovanih ulicah se uredi javna razsvetljava.

Mesto je oskrbovano tudi z mestnim plinovodom, pretežno v območjih stanovanjskih blokov in tudi v območjih individualne zazidave.

Kompleksno se bodo urejala še nepozidana območja in območja, ki so mestu priključena na novo.

3.7. Prometne ureditve

Splošno

Območja prometne infrastrukture so namenjena za izvajanje gospodarskih služb s področja prometa. Poleg koridorjev obvoznih cest in železnice so prometne površine načrtovane še kot prometni terminali ob priključkih na avtocesto ter zemljišča, ki bodo potrebna za rekonstrukcijo obstoječih križišč na lokalnih cestah.

Cestno omrežje

Tranzitni promet, ki je še do nedavna obremenjeval mestno središče je z izgradnjo avtoceste usmerjen izven mesta, so pa mestne ulice še zmeraj obremenjene z lokalnim primestnim prometom. Krožno razporejene družbene in oskrbne dejavnosti so dostopne edino preko mesta. Za razbremenitev mestnega središča so načrtovane vzhodna, južna, zahodna in severna obvozna cesta, ki tvorijo prometni obroč okrog mesta.

Za južno obvoznico je že izdelana projektna dokumentacija, cesta je že definirana v prostoru, za vzhodno obvoznico je izdelan podroben prostorski načrt. Severni del vzhodne obvoznice je izven območja stavbnih zemljišč, trasa se definira z občinskim

prostorskim načrtom. Trasa zahodne obvoznice je v prostor umeščena na podlagi idejne zasnove po meri investitorja in ne na podlagi študije variant. Trasa severne obvoznice je še v proučevanju, namenska raba bo definirana s posebnim prostorskim načrtom. Ker je najbolj obremenjen severni del mesta, se prioriteto zgradi vzhodna obvoznica.

Od obstoječih cest se zaradi povečanega prometa in zagotovitve varnosti uredi Kopališka ulica in Markišavska cesta, uredijo se tudi vsa križanja cest z železnico kot izven nivojska križanja.

Javni potniški promet

Medkrajevni javni potniški promet je v upadanju, zato se ohranja in razširi z dodatnimi povezavami. Razširi se tudi mestna avtobusna linija, ki povezuje bivalna in delovna območja ter območja oskrbnih in družbenih funkcij v mestu. Razvija se postopoma s povezavo ključnih lokacij v mestu in njegovem obrobju. Zaenkrat v mestu ostaja tudi avtobusna postaja, načrtovana selitev na zemljišče ob železniški postaji je definirana v podrobnem prostorskem načrtu, ki je v fazi izdelave.

Kolesarske poti

Kolesarske površine v mestu so urejene ob obstoječih ulicah, prav tako so ob javnih cestah urejene kolesarske poti, ki povezujejo mesto z okoliškimi naselji. Nove kolesarske poti se prioriteto uredi ob Kopališki in Markišavski cesti. Z vzpostavitvijo prometa po južni in vzhodni obvoznici se zmanjša promet po mestnem središču, zato se kolesarski promet lahko odvija na cestišču.

Mreža kolesarskih in pešpoti poteka tudi vzdolž vseh zelenih in ozelenjenih površin. Za zmanjšanje prometa po mestu in med posameznimi območji se kolesarske poti urejajo v vseh območjih prioriteto. V mestnem delu se ob teh poteh načrtuje urbano opremo.

Turistične, rekreacijske in pešpoti

V mestu ni posebnih turističnih ali rekreacijskih poti. Le te se vzpostavijo vzdolž zelenega sistema: po obrežjih vodotokov (Ledava, razbremenilni kanal) in na robovih zelenic ter parkov.

Železniško omrežje

Za razbremenitev mesta pred hrupom in tresljaji, ki so posledica železniškega prometa se načrtuje obvozna proga za tovorni promet na vzhodni strani naselja Rakičan. Poteka skozi industrijsko cono in se pod Markišavci priključi na obstoječo progo. V ta namen se varuje koridor ob Markišavskem gozdu, pretežni del gozda, ki je v sedanjih planskih aktih občine namenjen za transportno cono pa se vrne v dejansko rabo. Del obvozne železniške proge je v prostoru definiran v lokacijskem načrtu za severno industrijsko cono, zahodno in vzhodno od industrijske cone pa je določen le koridor. V Markišavcih, ob priključku na osnovno železniško progo je rezervirana večja površina, kjer je načrtovano križišče z lokalno cesto kombinaciji s poslovnimi dejavnostmi.

Ohranja se tudi koridor obstoječe železniške proge za povezavo Lendave z Mursko Soboto. Koridor povezave Murske Sobote in Avstrije je določen le kot smer povezave. Za natančnejšo traso se izdelava študija variant in na podlagi izbrane variante podrobni prostorski načrt.

3.8. Določitev območij urejanja na podlagi javnih natečajev

Območja urejanja, za katera je predvidena izdelava podrobnih prostorskih načrtov so vsa nepozidana območja, kjer je treba izvesti parcelacijo in določiti pogoje za oblikovanje območij in objektov ter posamezna območja z neprimerno namembnostjo in degradirana območja. Ta območja so opredeljena kot posebne enote urejanja. Za nova območja, ki se bodo mestu priključevala fazno, se strokovne rešitve pridobijo z javnim natečajem. Pri tem je treba upoštevati končne faze ureditev, saj je le na ta način možno pridobiti kompleksne in celovite rešitve.

3.9. Kartografske priloge podrobnejšega dela urbanističnega načrta

- | | |
|----|---|
| 1 | Določitev in opredelitev območij |
| 2a | Prikaz etažnosti objektov |
| 2b | Prikaz starosti objektov |
| 3 | Prikaz elementov urbanističnega in arhitekturnega oblikovanja |
| 4 | Prikaz javnih in zelenih površin |
| 5 | Prikaz območij varovanj in omejitev |
| 6 | Prikaz enot urejanja prostora in podrobnejše namenske rabe |
| 7 | Določitev območij za kompleksno urejanje z gospodarsko javno infrastrukturo |
| 8 | Prikaz prometne ureditve |
| 9 | Prikaz komunalne infrastrukture |
| 10 | Prikaz energetske in telekomunikacijske infrastrukture |