

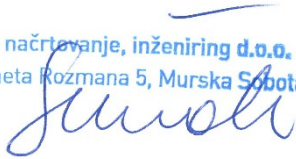
Naziv: Elaborat lokacijske preveritve na Kocljevi ulici v Murski Soboti

Številka: LP-1/19

Investitor: Imo-Real d.o.o.
Ulica Štefana Kovača 10
9000 Murska Sobota

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

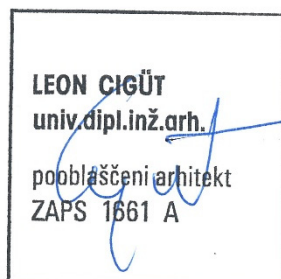
Žig podjetja in podpis odgovorne osebe:

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


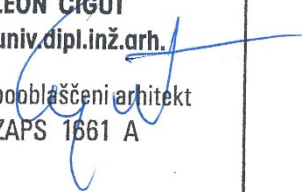
Pooblaščen prostorski načrtovalec: Leon Cigüt, univ. dipl. inž. arh.

Identifikacijska številka: ZAPS 1661 A

Osebni žig in podpis:



LEON CIGÜT
univ. dipl. inž. arh.
pooblaščen arhitekt
ZAPS 1661 A



Datum izdelave: marec 2019

KAZALO UTEMELJITVE

- 1 Navedba nazivov povezanih veljavnih prostorskih aktov za izvorno območje in območje, ki se nanaša na lokacijsko preveritev
- 2 Navedba katastrskih občin in parcelnih števil, ki so povezane z območjem lokacijske preveritve
- 3 Seznam podatkovnih virov
- 4 Seznam dodatne dokumentacije, ki je bila uporabljena pri izdelavi elaborata
- 5 Navedba namena v skladu s 127. členom ZUreP-2, za katerega se predlaga izvedba lokacijske preveritve
- 6 Podrobna utemeljitev namena lokacijske preveritve

1 NAVEDBA NAZIVOV POVEZANIH VELJAVNIH PROSTORSKIH AKTOV ZA IZVORNO OBMOČJE IN OBMOČJE, KI SE NANAŠA NA LOKACIJSKO PREVERITEV

(1) Za izvirno območje in območje, ki se nanaša na lokacijsko preveritev je v veljavi Zazidalni načrt za območje med Štefana Kovača, Kocljevo, Cankarjevo, Kopitarjevo in Prežihovo ulico v Murski Soboti – blokovski kompleks, ki je bil sprejet z Odlokom o sprejetju zazidalnega načrta za območje med Štefana Kovača, Kocljevo, Cankarjevo, Kopitarjevo in Prežihovo ulico v Murski Soboti – blokovski kompleks (uradno prečiščeno besedilo) (Uradni list RS, št. 57/06) (v nadaljnjem besedilu: ZN).

(2) Pri spremembah in dopolnitvah ZN se upošteva podrobnejšo namensko rabo in ostale pogoje iz hierarhično višjega prostorskega akta, Občinskega prostorskega načrta Mestne občine Murska Sobota, ki je bil sprejet z Odlokom o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Murska Sobota (SD OPN 1) (Uradni list RS, št. 54/16 in 67/16) (v nadaljnjem besedilu: SD OPN 1).

2 NAVEDBA KATASTRSKIH OBČIN IN PARCELNIH ŠTEVILK, KI SO POVEZANE Z OBMOČJEM LOKACIJSKE PREVERITVE

Območje lokacijske preveritve obsega parceli št. 1030/1 in 1030/2 obe v k.o. 105 – Murska Sobota.



3 SEZNAM PODATKOVNIH VIROV

Seznam podatkovnih virov:

- Odlok o sprejetju zazidalnega načrta za območje med Štefana Kovača, Kocljevo, Cankarjevo, Kopitarjevo in Prežihovo ulico v Murski Soboti – blokovski kompleks (uradno prečiščeno besedilo) (Uradni list RS, št. 57/06),
- Odloka o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Murska Sobota (SD OPN 1) (Uradni list RS, št. 54/16 in 67/16),
- e-geodetski podatki z dne 20. 2. 2019.

4 SEZNAM DODATNE DOKUMENTACIJE, KI JE BILA UPORABLJENA PRI IZDELAVI ELABORATA

Seznam dodatne dokumentacije, ki je bila uporabljena pri izdelavi elaborata:

- Idejna zasnova, Lokacija Kocljeva, Murska Sobota, Studio Kalamar d.o.o. z dne 26. 2. 2019,
- Idejna zasnova, Poslovno parkirna hiša Kocljeva, Studio Kalamar d.o.o. z leta 2010,
- predlog Sklepa o potrditvi projekta izgradnje poslovno-parkirne hiše na Kocljevi ulici v Murski Soboti z dne 2. 3. 2011,
- Zapisnik 4. seje Mestnega sveta Mestne občine Murska Sobota, ki je bila v torek, dne 15. marca 2011 – I. zasedanje in v sredo, dne 23. marca 2011 – II. zasedanje z dne 23. 3. 2011.

5 NAVEDBA NAMENA V SKLADU S 127. ČLENOM ZUREP-2, ZA KATEREGA SE PREDLAGA IZVEDBA LOKACIJSKE PREVERITVE

Izvedba lokacijske preveritve se predlaga za individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev zaradi doseganja gradbenega namena prostorskega izvedbenega akta.

6 PODROBNA UTEMELJITEV NAMENA LOKACIJSKE PREVERITVE

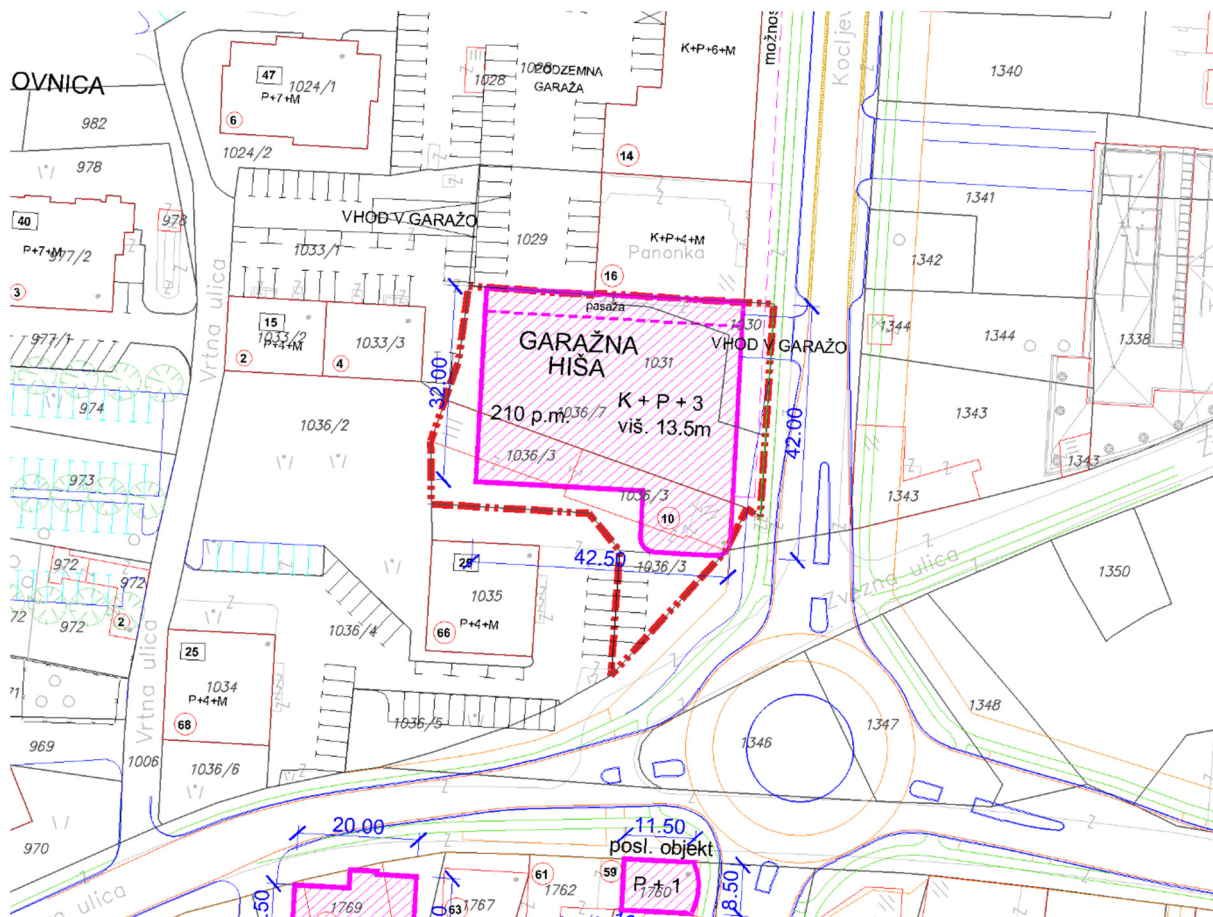
6.1 Navedba veljavnih prostorskih izvedbenih pogojev na območju lokacijske preveritve

[1] Drugi odstavek 3. točke 4. člena odloka o ZN se glasi:

»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.«.

[2] Drugi odstavek 17. člena odloka o ZN se glasi:

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



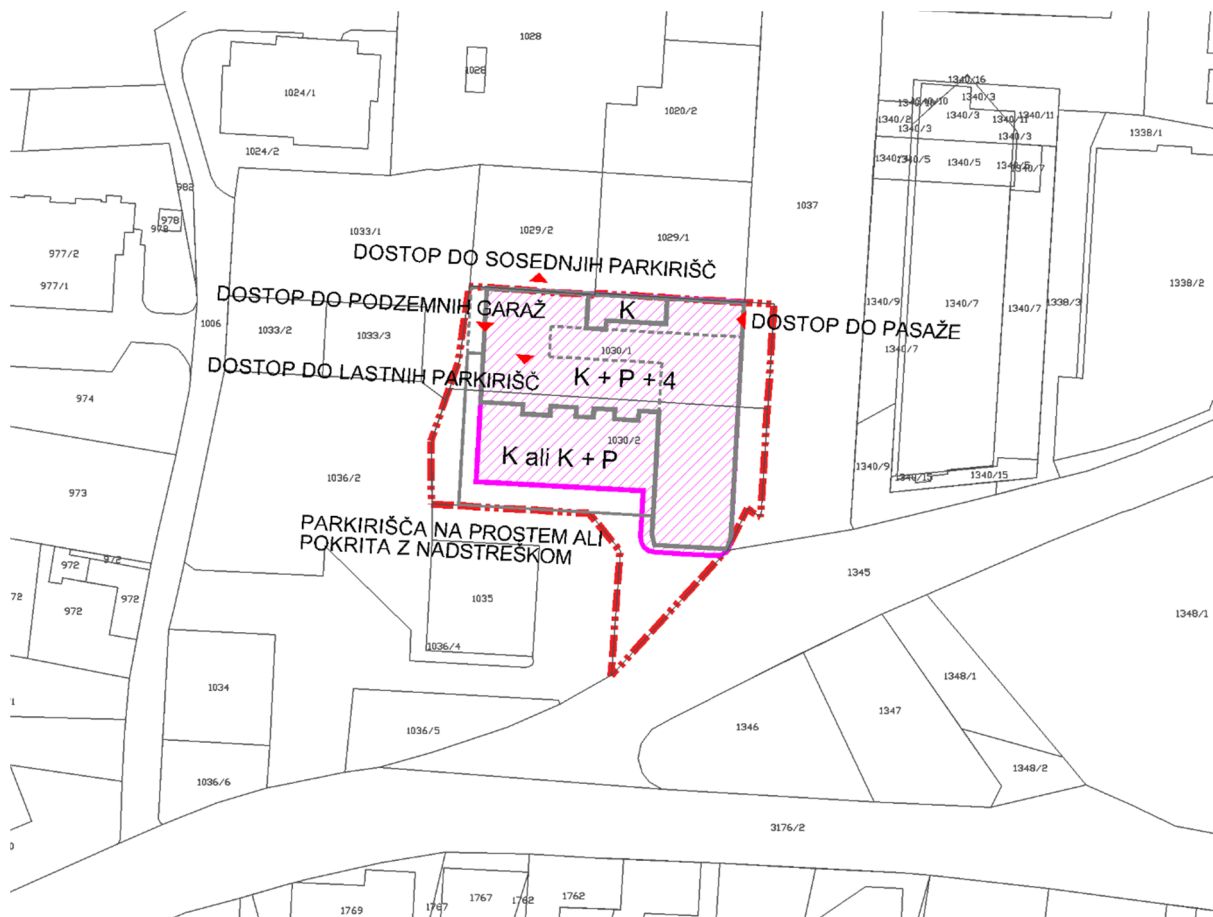
Prikaz območja lokacijske preveritve na izseku iz zazidalnega načrta

6.2 Navedba individualnih odstopanj od prostorskih izvedbenih pogojev

(1) Individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev drugega odstavka 3. točke 4. člena odloka o ZN glede vrste objekta oziroma gradnje garažne hiše s poslovnimi prostori je gradnja poslovno-stanovanjskega objekta z garažnimi prostori.

(2) Individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev drugega odstavka 3. točke 4. člena odloka o ZN glede etažnosti objekta oziroma gradnja objekta etažnosti K + P + 3 je gradnja poslovno-stanovanjskega objekta z garažnimi prostori etažnosti do K + P + 4 s tem, da je nad zadnjo etažo dopustna tudi izvedba tehničnih naprav, proizvodnih naprav na obnovljive vire energije, strojnic, dostopov na streho, dimnikov ipd.

(3) Individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev drugega odstavka 17. člena odloka o ZN glede tlorisne velikosti objekta oziroma od tlorisnih velikosti definiranih v grafičnih prilogah ZN je gradnja kleti in pritličja poslovno-stanovanjskega objekta z garažnimi prostori izven tlorisnih velikosti določenih v grafičnem delu ZN.

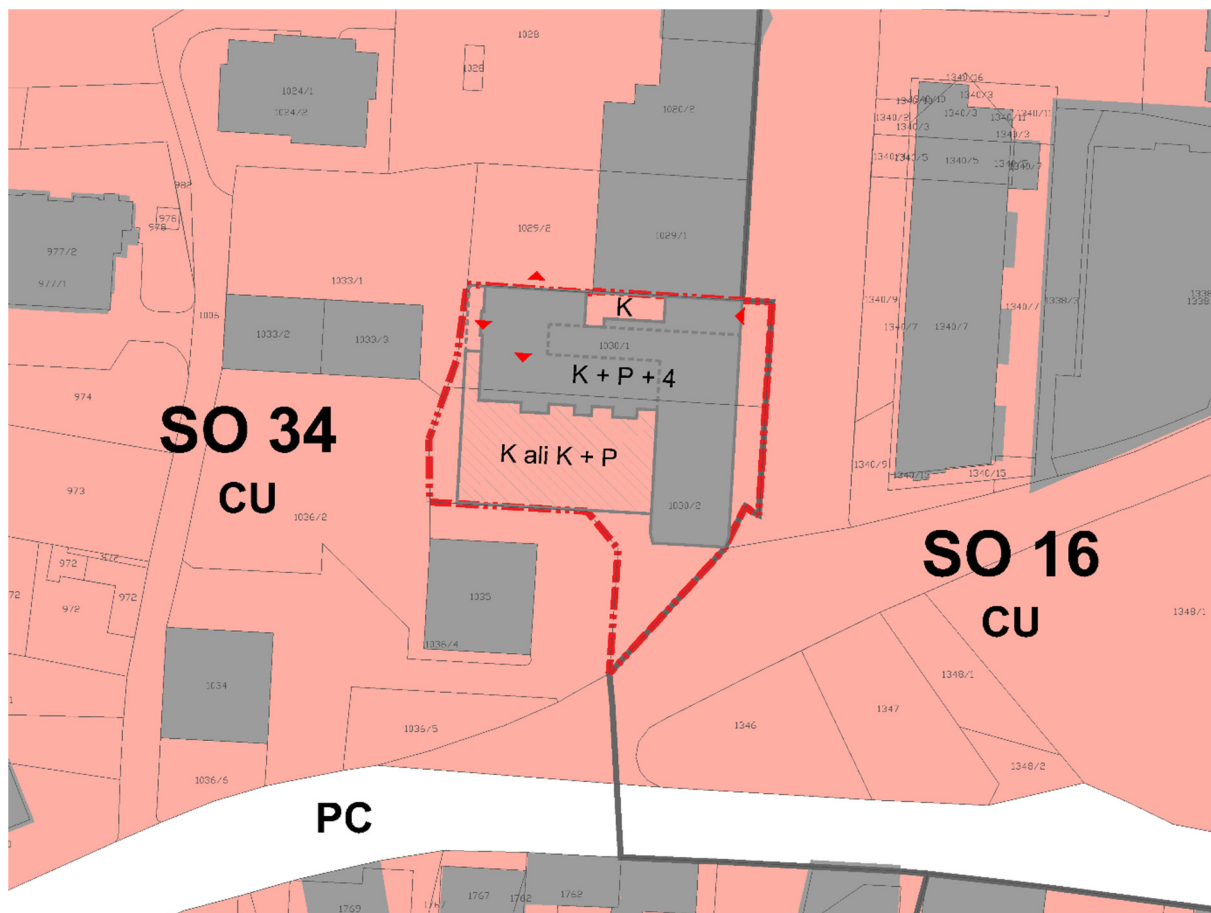


Prikaz območja lokacijske preveritve, tlorisnega gabarita iz zazidalnega načrta in tlorisnega gabarita iz idejne zasnove na zemljiškem katastru z dne 20. 2. 2019

6.3 Utemeljitev, da individualna odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev na zahtevajo drugačne namenske rabe prostora

(1) Za območje, ki se nanaša na lokacijsko preveritev z ZN podrobnejša namenska raba prostora ni določena.

(2) V skladu s SD OPN 1 se območje, ki se nanaša na lokacijsko preveritev nahaja znotraj enote urejanja prostora SO 34 z oznako podrobnejše namenske rabe CU – osrednja območja centralnih dejavnosti (območja historičnega ali novih jader, kjer gre pretežno za prepletanje trgovskih, oskrbnih, storitvenih, upravnih, socialnih, zdravstvenih, vzgojnih, izobraževalnih, kulturnih, verskih, in podobnih dejavnosti ter bivanju), zato individualna odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev na zahtevajo drugačne namenske rabe prostora.



Prikaz območja lokacijske preveritve in tlorisnega gabarita iz idejne zasnove na izseku iz občinskega prostorskega načrta

6.4 Utemeljitev objektivnih okoliščin za individualna odstopanja in utemeljitev dopustnosti individualnih odstopanj od prostorskih izvedbenih pogojev

6.4.1 Utemeljitev objektivnih okoliščin za individualna odstopanja in utemeljitev dopustnosti individualnih odstopanj od prostorskih izvedbenih pogojev glede vrste objekta drugega odstavka 3. točke 4. člena odloka o ZN

[1] Objektivne okoliščine za odstopanje oziroma dopustnost odstopanj od prostorskih izvedbenih pogojev glede vrste objekta drugega odstavka 3. točke 4. člena odloka o ZN, to je gradnja poslovno-stanovanjskega objekta z garažnimi prostori namesto garažne hiše s poslovnimi prostori, je raba sosednjih zemljišč, ki je pretežno stanovanjska. Severno od območja lokacijske preveritve, ob zahodni strani Kocljeve ulice, so v nizu zgrajeni štiri poslovno-stanovanjski objekti. Dve stavbi se glede na pretežni namen uporabe uvrščata med večstanovanjske stavbe, dve pa med poslovne in upravne stavbe, in sicer stavba Kocljeva ulica 16 (Panonka) s 6 stanovanji in 12 poslovnimi prostori, stavba Kocljeva ulica 14 s 24 stanovanji in 8 poslovnimi prostori, stavba Kocljeva ulica 12 s 24 stanovanji in 5 poslovnimi prostori ter stavba Kocljeva ulica 10 s 4 stanovanji in 32 poslovnimi prostori.

(2) Izgradnja garažne hiše s poslovnimi prostori, npr. takšne s 172 parkirnimi mesti, kot je bila zasnovana v idejni zasnovi, Poslovno parkirna hiša Kocljeva, Studio Kalamar d.o.o. leta 2010 za družbo Sobota-Center d.o.o. (60 % lastniški delež Mestna občina Murska Sobota, 40 % lastniški delež Imo-Real d.o.o.) in katere gradnjo oziroma zadolžitev družbe leta 2011 ni podprl Mestni svet Mestne občine Murska Sobota, bi brez potrebe generirala dodatni promet na Kocljevi ulici. Večja gostota prometa na ulici bi doprinesla k večjim emisijam izpušnih plinov in posledično večjemu onesnaženju zraka in to na ulici s 64 stanovanji, če ne štejemo tistih v nadaljevanju ulice proti severu, kjer je v stavbi Kocljeva ulica 2 še dodatnih 22 stanovanj. Poleg tega se je pa Kocljeva ulica v zadnjih letih oblikovala kot nova ulica za druženja in zbiranja ljudi (izvedba prireditev Soboško poletje, pustnih povork ipd. na Trgu kulture na vzhodni strani Kocljeva ulice) in zato povečanje prometa na njej nikakor ne bi bilo dobrodošlo niti z družbenega vidika.

(3) Med drugim bi z izgradnjo garažne hiše na dani lokaciji po nepotrebnem izgubili tudi velik prostorski potencial v samem središču mesta Murska Sobota, saj gre za parcialno in neracionalno rešitev ter prostorsko ureditev, ki ni bila načrtovana na način, da se optimalno izkoristijo vse možnosti, ki so dane na predmetni lokaciji.

(4) Na podlagi navedenih dejstev v navezavi na prometni, okoljski, družbeni in prostorski vidik je gradnja poslovno-stanovanjskega objekta z garažnimi prostori namesto garažne hiše s poslovnimi prostori na predmetni lokaciji utemeljena in s tem utemeljene tudi objektivne okoliščine za individualno odstopanje in utemeljena dopustnost individualnih odstopanj od prostorskih izvedbenih pogojev glede vrste objekta drugega odstavka 3. točke 4. člena odloka o ZN.

6.4.2 Utemeljitev objektivnih okoliščin za individualna odstopanja in utemeljitev dopustnosti individualnih odstopanj od prostorskih izvedbenih pogojev glede etažnosti objekta drugega odstavka 3. točke 4. člena odloka o ZN

(1) Objektivne okoliščine za odstopanje oziroma dopustnost odstopanj od prostorskih izvedbenih pogojev glede etažnosti objekta drugega odstavka 3. točke 4. člena odloka o ZN, to je $K + P + 4$ (nad zadnjo etažo je dopustna le izvedba tehničnih naprav, proizvodnih naprav na obnovljive vire energije, strojnic, dostopov na streho, dimnikov ipd.) namesto $K + P + 3$ je pozidanost sosednjih zemljišč oziroma višja etažnost objektov na sosednjih zemljiščih. Severno od območja lokacijske preveritve, ob zahodni strani Kocljeve ulice, so v nizu zgrajeni štirje objekti višje etažnosti, in sicer stavba Kocljeva ulica 16 (Panonka) etažnosti $K + P + 4 + M$, stavba Kocljeva ulica 14 etažnosti $K + P + 6 + M$, stavba Kocljeva ulica 12 etažnosti $K + P + 6 + M$ ter stavba Kocljeva ulica 10 etažnosti $K + P + 4$. Na zahodni strani območja lokacijske preveritve sta prav tako zgrajeni stavbi višje etažnosti, in sicer večstanovanjski stavbi Vrtna ulica 2 in 4 etažnosti $K + P + 4 + M$, kakor tudi na jugozahodni strani, večstanovanjska stavba Zvezna ulica 44 prav tako etažnosti $K + P + 4 + M$. Poleg etažnosti obstoječih stavb, je z ZN na severu niza stavb ob Kocljevi ulici načrtovan poslovno-stanovanjski objekt etažnosti $K + P + 3 + M$, kateremu se lahko etažnost zviša za pol etaže (iz mansarde cela etaža) na podlagi drugega odstavka 18. člena odloka o ZN, ki se glasi:

»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).«.

(2) Na podlagi idejne zasnove, Lokacija Kocljeva, Murska Sobota, Studio Kalamar d.o.o. z dne 26. 2. 2019, bo višina venca zadnje etaže poslovno-stanovanjskega objekta z garažnimi prostori usklajena z višino venca stavbe Kocljeva ulica 16 (Panonka). Z izvedbo tehničnih naprav, proizvodnih naprav na obnovljive vire energije, strojnic, dostopov na streho, dimnikov ipd. pa ne bo presežena višina slemena stavbe Kocljeva ulica 16 (Panonka).

(3) Na podlagi navedenih dejstev, da so v bližnji okolici zgrajene stavbe višje etažnosti in da je na

severu niza obstoječih stavb ob Kocljevi ulici dopustna gradnja poslovno-stanovanjskega objekta etažnosti K + P + 4 je gradnja poslovno-stanovanjskega objekta z garažnimi prostori etažnosti K + P + 4 (nad zadnjo etažo je dopustna le izvedba tehničnih naprav, proizvodnih naprav na obnovljive vire energije, strojnic, dostopov na streho, dimnikov ipd.), katerega višina venca zadnje etaže bo usklajena z višino venca stavbe Kocljeva ulica 16 (Panonka), s svojo višino pa ne bo presegel višine sosednjih stavb utemeljena in s tem utemeljene tudi objektivne okoliščine za individualno odstopanje in utemeljena dopustnost individualnih odstopanj od prostorskih izvedbenih pogojev glede etažnosti objekta drugega odstavka 3. točke 4. člena odloka o ZN.

6.4.3 Utemeljitev objektivnih okoliščin za individualna odstopanja in utemeljitev dopustnosti individualnih odstopanj od prostorskih izvedbenih pogojev glede tlorisne velikosti objekta drugega odstavka 17. člena odloka o ZN

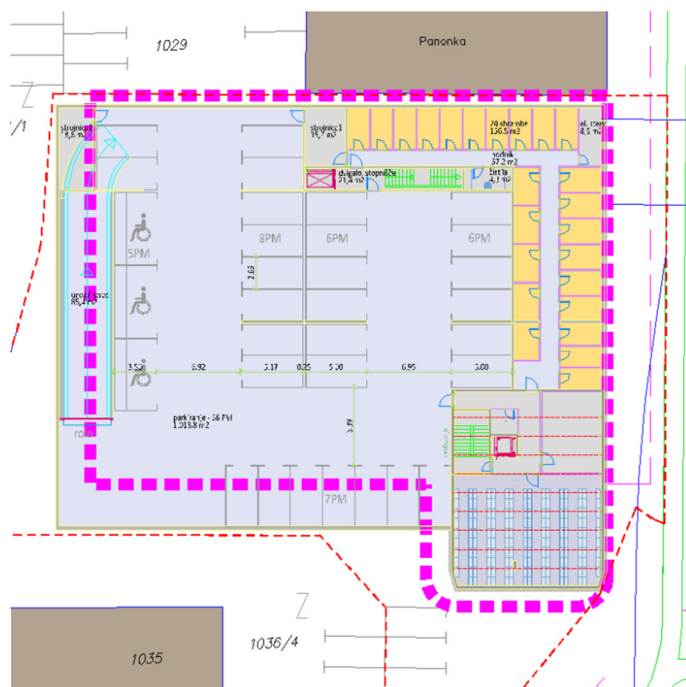
[1] Objektivne okoliščine za odstopanje oziroma dopustnost odstopanj od prostorskih izvedbenih pogojev glede tlorisne velikosti objekta drugega odstavka 17. člena odloka o ZN, to je gradnja kletne etaže, uvozno-izvozne klančine do podzemnih garaž in nadstreška nad parkirišči v nivoju pritličja izven območja za gradnjo definiranega v grafičnih prilogah ZN namesto znotraj območja za gradnjo so:

- tehnična rešitev uvozno-izvozne klančine zaradi zagotovitve ustreznega naklona, ki med pripravo in sprejetjem prostorskega izvedbenega akta ni bila poznana ali uporabljena,
- tehnična rešitev parkirišč z izvedbo nadstrešnice zaradi vse pogostejših neviht s točo ali sodro z namenom zaščite osebnih vozil, ki med pripravo in sprejetjem prostorskega izvedbenega akta ni bila poznana ali uporabljena,
- obstoječa pozidanost ali raba sosednjih zemljišč oziroma zagotovitev dostopa/dovoza do parkirišča ob sosednji stavbi Kocljeva ulica 16 v skladu s tretjim odstavkom 10. člena odloka o ZN, ki se glasi:

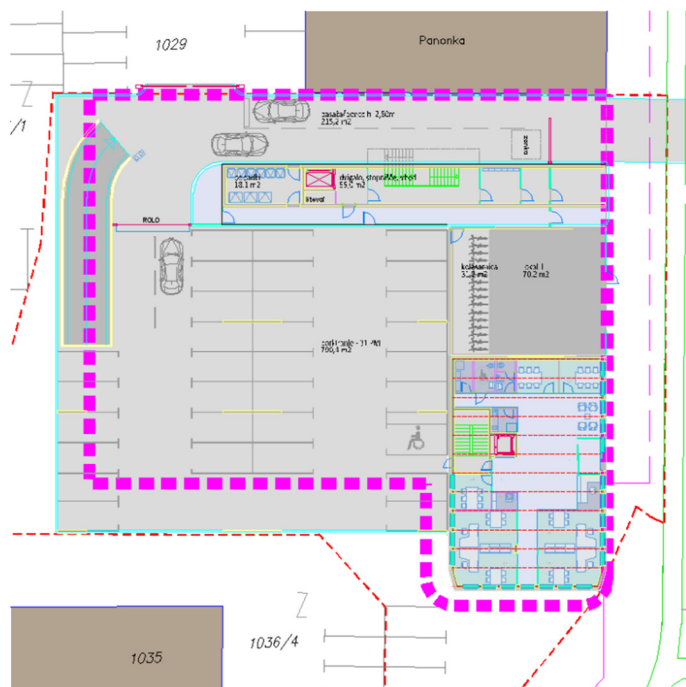
»Med obstoječimi objekti ob Kocljevi ulici in predvidenim poslovno – stanovanjskim objektom na severni strani ter garažno hišo na južni strani je treba urediti pasažo za prehod na dvorišče, ob garažni hiši tudi za dovoz osebnih in dostavnih vozil.«.

[2] Na podlagi idejne zasnove, Lokacija Kocljeva, Murska Sobota, Studio Kalamar d.o.o. z dne 26. 2. 2019 je na zahodnem delu poslovno-stanovanjskega objekta z garažnimi prostori predvidena uvozno-izvozne klančina do podzemnih garaž. Uvozno-izvozna klančina je zaradi zagotovitve dostopa oziroma dovoza do parkirišč sosednje stavbe Kocljeva ulica 16 delno oziroma za 3 m locirana izven območja za gradnjo definiranega v grafičnih prilogah ZN. Posledično oziroma v enaki meri kot uvozno-izvozna klančina na zahodu presega območje za gradnjo tudi kletna etaža, v kateri se med drugim nahajajo podzemna parkirna mesta. Kletna etaža presega območje za gradnjo za 4 m tudi na južni strani, zaradi dolžine uvozno-izvozne klančine oziroma zagotavljanja ustreznega naklona uvozno-izvozne klančine. Za zagotavljanje zaščite osebnih vozil pred točo in sodro pa v enakem obsegu kot kletna etaža presega območje za gradnjo tudi nadstrešnica nad parkirišči v nivoju pritličja.

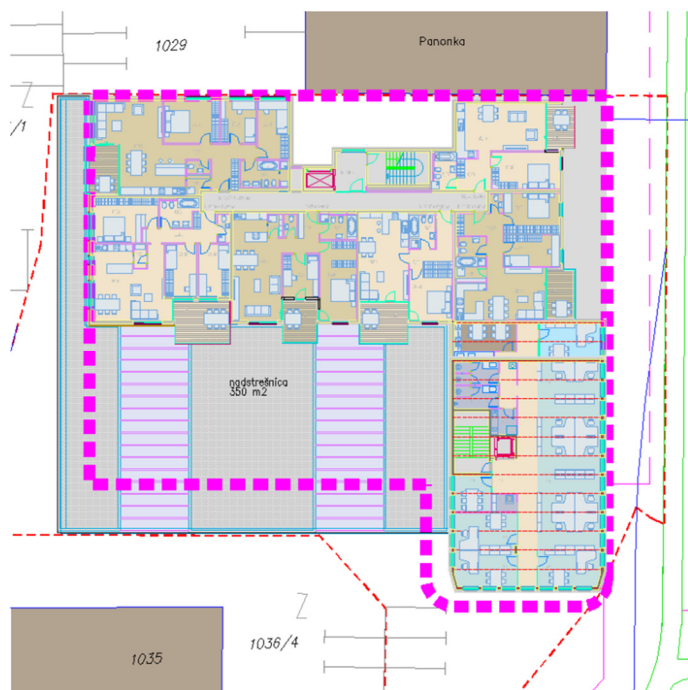
[3] Na podlagi navedenih dejstev in glede na dejstvo, da se presega območje za gradnjo iz ZN zgolj v kletni etaži (vpliv na sosednja zemljišča zgolj v času gradnje) ter pritlični etaži z uvozno-izvozna klančino in nadstrešnico ter da s tem ne bo zmanjšana možnost pozidave sosednjih zemljišč in ne poslabšane bivalne oziroma delovne razmere na sosednjih zemljiščih, je gradnja kletne etaže, uvozno-izvozne klančine in nadstrešnice nad parkirišči izven območja za gradnjo definiranega v grafičnih prilogah ZN utemeljena in s tem utemeljene tudi objektivne okoliščine za individualno odstopanje in utemeljena dopustnost individualnih odstopanj od prostorskih izvedbenih pogojev glede tlorisne velikosti objekta drugega odstavka 17. člena odloka o ZN.



Prikaz kleti iz idejne zasnove in območja za gradnjo iz ZN



Prikaz pritličja iz idejne zasnove in območja za gradnjo iz ZN



Prikaz 1. nadstropja iz idejne zasnove in območja za gradnjo iz ZN