ZEU družba za načrtovanje in inženiring d.o.o.
Ulica Staneta Rozmana 5, SI-9000 Murska Sobota, Slovenija
Tel. +386 25361310, Faks +386 25341086, E-naslov: zeu@zeu.si, Internet: http://www.zeu.si

Naziv: Elaborat lokacijske preveritve na Ulici arhitekta Novaka v Murski Soboti

Številka: LP-2/19

Investitor: D plan d.o.o.
Koprska ulica 98
1000 Ljubljana

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. 1
Staneta Rozmana 5, Murska Sobota

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

Identifikacijska številka: ZAPS 1661 A

Osebni žig in podpis: LEON CIGÜT
univ.dipl.inž.arh.
pooblaščeni arhitekt
ZAPS 1661 A

Datum izdelave: junij 2019 (popravek 31. 1. 2020)

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 številk, 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 izvorno območje in območje, ki se nanaša na lokacijsko preveritev je v veljavi Zazidalni načrt za območje »Potrošnik« v Murski Soboti, ki je bil sprejet z Odlokom o sprejetju zazidalnega načrta za območje »Potrošnik« v Murski Soboti (Uradne objave, št. 10/90 in Uradni list RS, št. 56/00, 14/10 ter 22/15) (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 parcele št. 1394/1, 1394/3 in 1394/4 vse v k.o. 105 – Murska Sobota.

Prikaz območja lokacijske preveritve na zemljiškem katastru z dne 17. 6. 2019

3 SEZNAM PODATKOVNIH VIROV

Seznam podatkovnih virov:

- Odlok o sprejetju zazidalnega načrta za območje »Potrošnik« v Murski Soboti (Uradne objave, št. 10/90 in Uradni list RS, št. 56/00, 14/10 ter 22/15),
- Odlok 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 17. 6. 2019.

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

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

- Idejna zasnova, Poslovna objekta Murska Sobota, D plan d.o.o. z dne 22. 1. 2020,
- Trajnostna urbana strategija Mestne občine Murska Sobota, Mestna občina Murska Sobota z dne 13. 3. 2017.

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

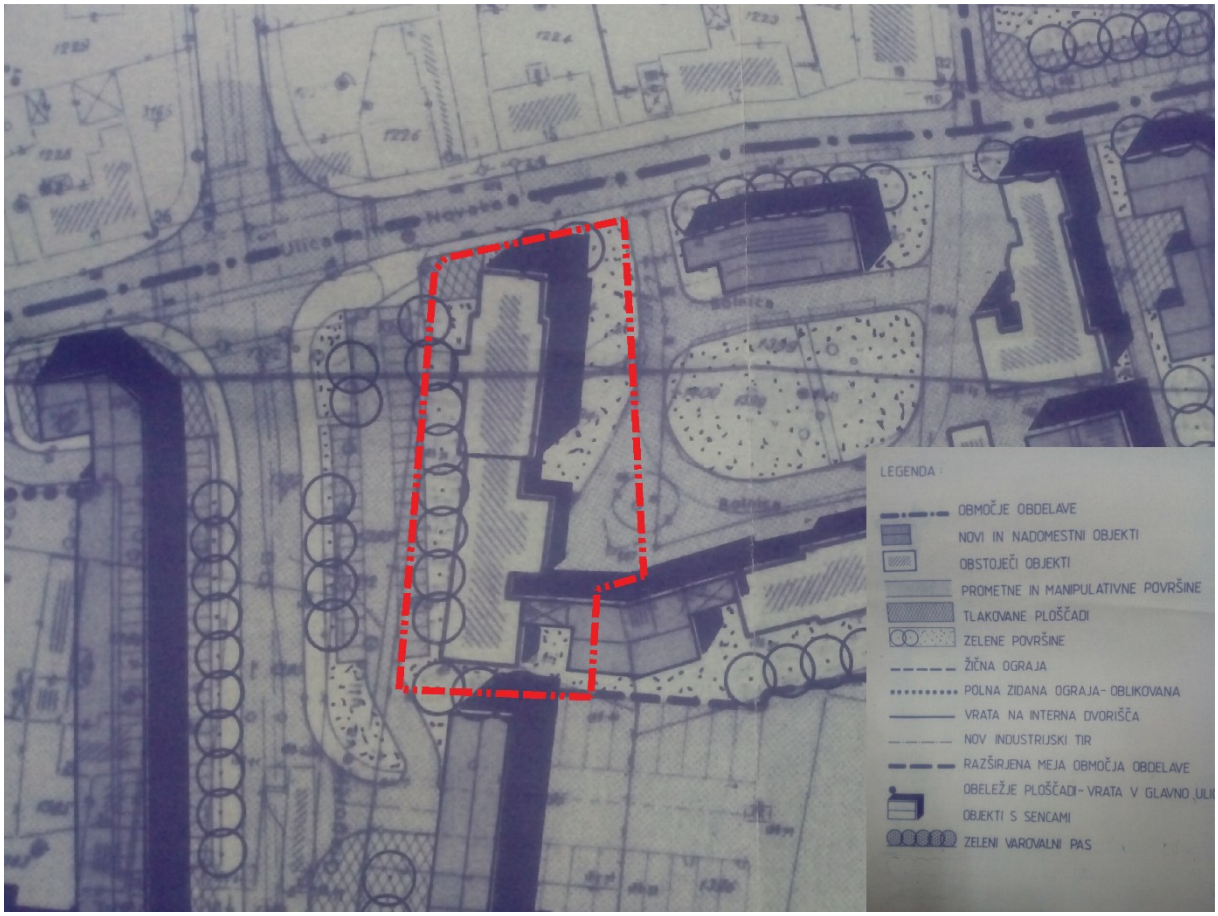
Izvedba lokacijske preveritve se predlaga za individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev zaradi doseganja gradbenega namena prostorskega izvedbenega akta.

6 PODROBNA UTEMELJITEV NAMENA LOKACIJSKE PREVERITVE

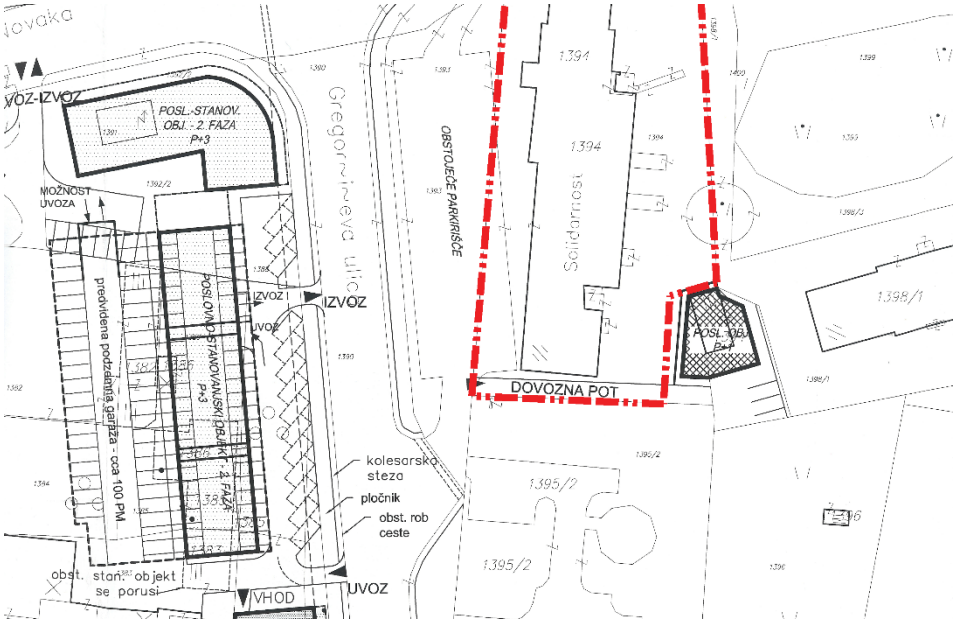
6.1 Navedba veljavnih prostorskih izvedbenih pogojev na območju lokacijske preveritve

(1) Četrti odstavek 6. člena odloka o ZN se glasi:
»Pogoj za izvedbo predlagane ureditve pa predstavlja rušitev nekaterih objektov. Ti so prikazani v grafični prilogi, navedeni v 2. členu tega odloka.«.

(2) Del besedila pete alineja 7. člena odloka o ZN se glasi:
»Strehe so strme dvokapnice (minimalni naklon je 30°), krite z opečno kritino.«.



Prikaz območja lokacijske preveritve na izseku iz zazidalnega načrta (Uradne objave, št. 10/90)

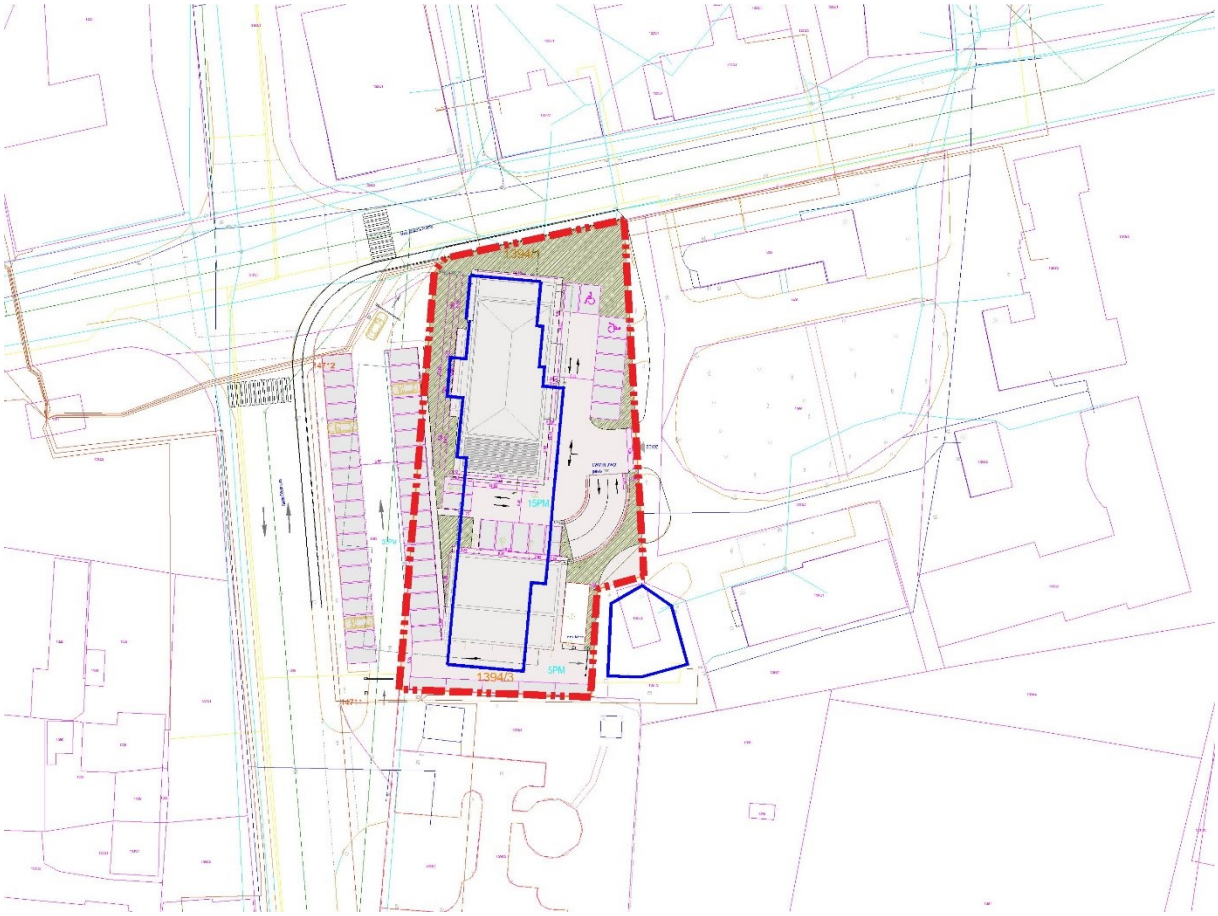


Prikaz območja lokacijske preveritve na izseku iz sprememb in dopolnitev zazidalnega načrta (Uradni list RS, št. 56/00)

6.2 Navedba individualnih odstopanj od prostorskih izvedbenih pogojev

(1) Individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev tretjega odstavka 6. člena odloka o ZN oziroma od grafičnih prikazov odstranitev objektov ZN je odstranitev objekta in nadomestna gradnja poslovne stavbe, ki ni prikazana v grafičnem delu ZN.

(2) Individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev besedila pete alineja 7. člena odloka o ZN glede oblike strehe objekta je gradnja objekta s položno štirikapno streho in delno tudi z ravno streho.

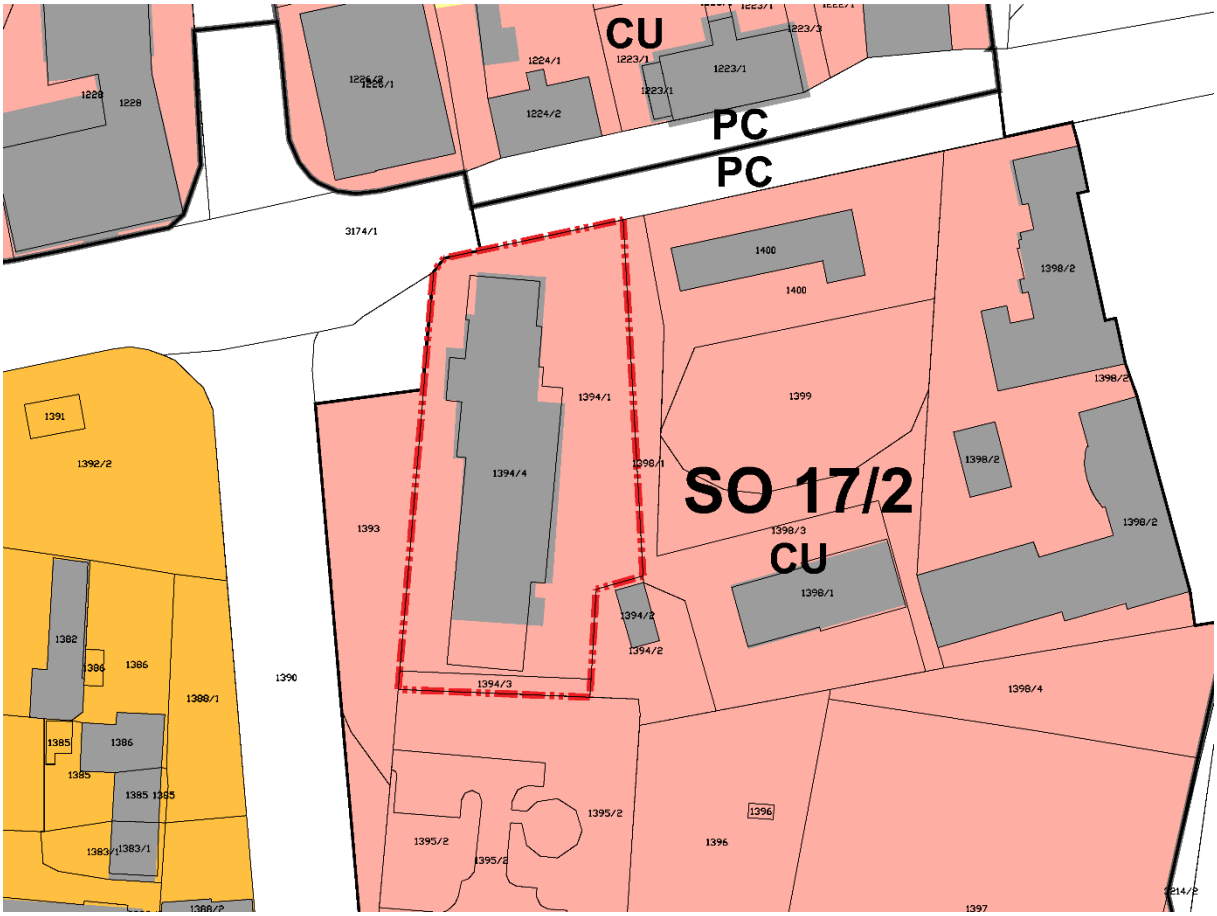


Prikaz območja lokacijske preveritve in tlorisnega gabarita poslovne stavbe iz idejne zasnove na geodetskem načrtu

6.3 Utemeljitev, da individualna odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev ne 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 podenote urejanja prostora SO 17/2 z oznako podrobnejše namenske rabe CU – osrednja območja centralnih dejavnosti (območja historičnega ali novih jeder, 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 na izseku iz občinskega prostorskega načrta

6.4 Utemeljitev dopustnosti individualnih odstopanj od prostorskih izvedbenih pogojev na obstoječih zakonito zgrajenih objektih na stavbnih zemljiščih

(1) Odstopanje oziroma dopustnost odstopanj od prostorskih izvedbenih pogojev glede vrste gradnje četrtega odstavka 6. člena odloka o ZN in prostorskih izvedbenih pogojev glede oblike strehe besedila pete alineja 7. člena odloka o ZN, to je odstranitev objekta in nadomestna gradnja poslovne stavbe s položno štirikapno in delno tudi z ravno streho, je v javnem interesu oziroma interesu Mestne občine Murska Sobota.

(2) Odstranila bi se dotrajana stavba etažnosti do K+P+2 s strmo dvokapno streho, ki je po svojem stanju, značilnostih in podobi razvrednotena zaradi učinkovanja opuščene rabe oziroma opustitve predhodne aktivne rabe. Opuščena stavba ni v skladu s pričakovanim stanjem, niti se ne razvija proti načrtovanemu stanju, zato lahko govorimo o degradaciji oziroma o skrajni stopnji procesa razvrednotenja stanja stavbe, saj je obstoječa stavba v takem stanju iztrošenosti in poškodovanosti, da v njej ni več mogoče vzpostaviti nobene ponovne rabe ali dejavnosti, niti z zahtevno regeneracijo, niti z obširno sanacijo oziroma celostno rekonstrukcijo.

(3) Dana lokacija ima prostorski potencial, to je zmogljivost ali zmožnost prostora za prostorski razvoj, na katerem bi se z odstranitvijo in nadomestno gradnjo poslovne stavbe etažnosti do K+P+2 z

položno štirikapno streho in delno ravno streho zadostilo javnemu oziroma občinskemu interesu, to je privabljanju investitorjev, ki ustvarjajo nova delovna z visoko dodano vrednostjo, sočasno pa bi se revitaliziral oziroma ponovno oživel ali obnovil del območja širšega mestnega jedra, kar je eden izmed ciljev trajnostne urbane strategije Mestne občine Murska Sobota.

(4) Nameravana odstranitev in nadomestna gradnja poslovne stavbe s položno štirikapno streho in delno ravno streho:

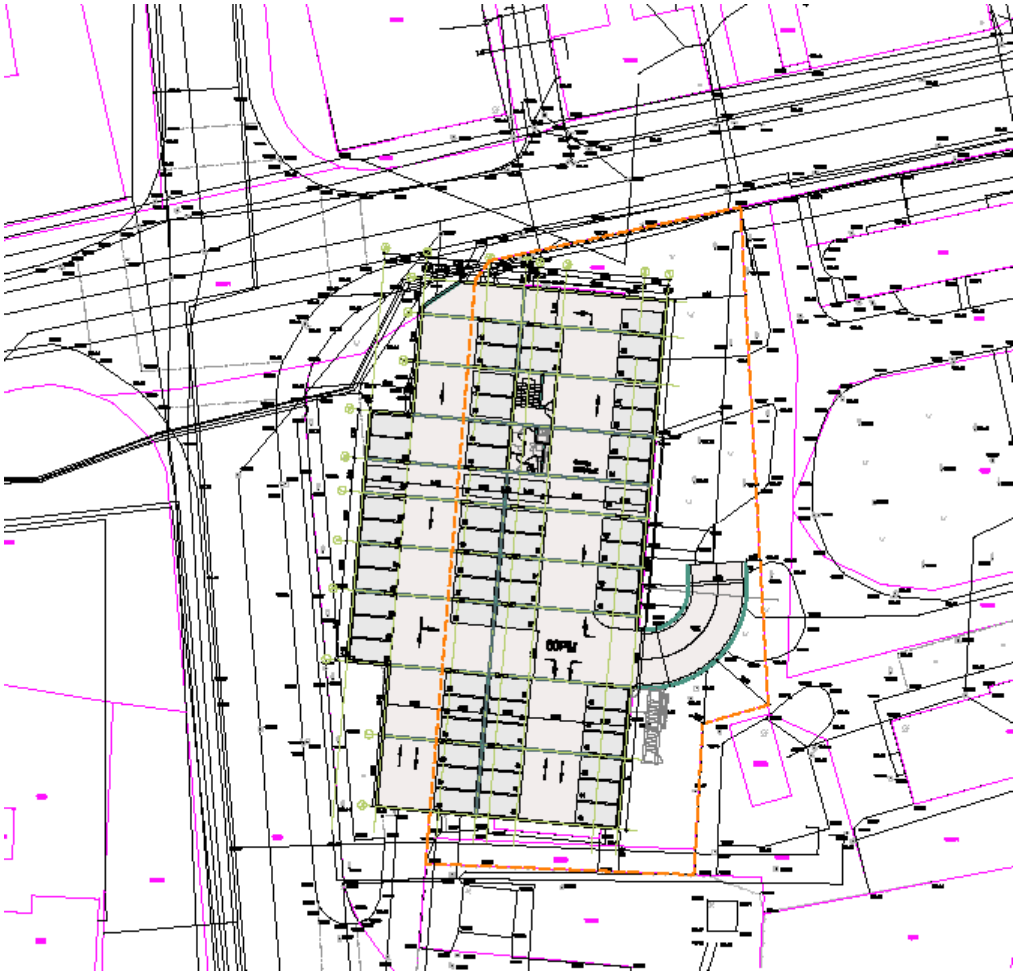
– ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine, saj je cilj Mestne občine Murska Sobota revitaliziranje degradiranih območij in privabljanje vlagateljev, ki ustvarjajo nova delovna mesta,

– ne bo spremenila načrtovanega videza območja, poslabšala bivalnih in delovnih razmer na njem in povzročila motečega vpliva na podobo naselja ali krajine, zaradi lege nadomestne gradnje, ki bo skoraj identična legi stavbe namenjene odstranitvi, najvišje točke nadomestne gradnje, ki bo nižja od vrha slemena obstoječe stavbe oziroma stavbe namenjene odstranitvi, oblike in zunanjega videza nadomestne gradnje, ki bo prilagojen sodobnim arhitekturnim usmeritvam in ne usmeritvam, ki so bile določene z ZN iz leta 1990,

– ne bo zmanjšala možnost pozidave sosednjih zemljišč, zaradi skoraj nespremenjene lege nadomestne gradnje, manjših tlorisnih in višinskih gabaritov in tudi deljenosti etaž nad terenom v dva sklopa (severni etažnosti K+P+2 in južni etažnosti K+P),

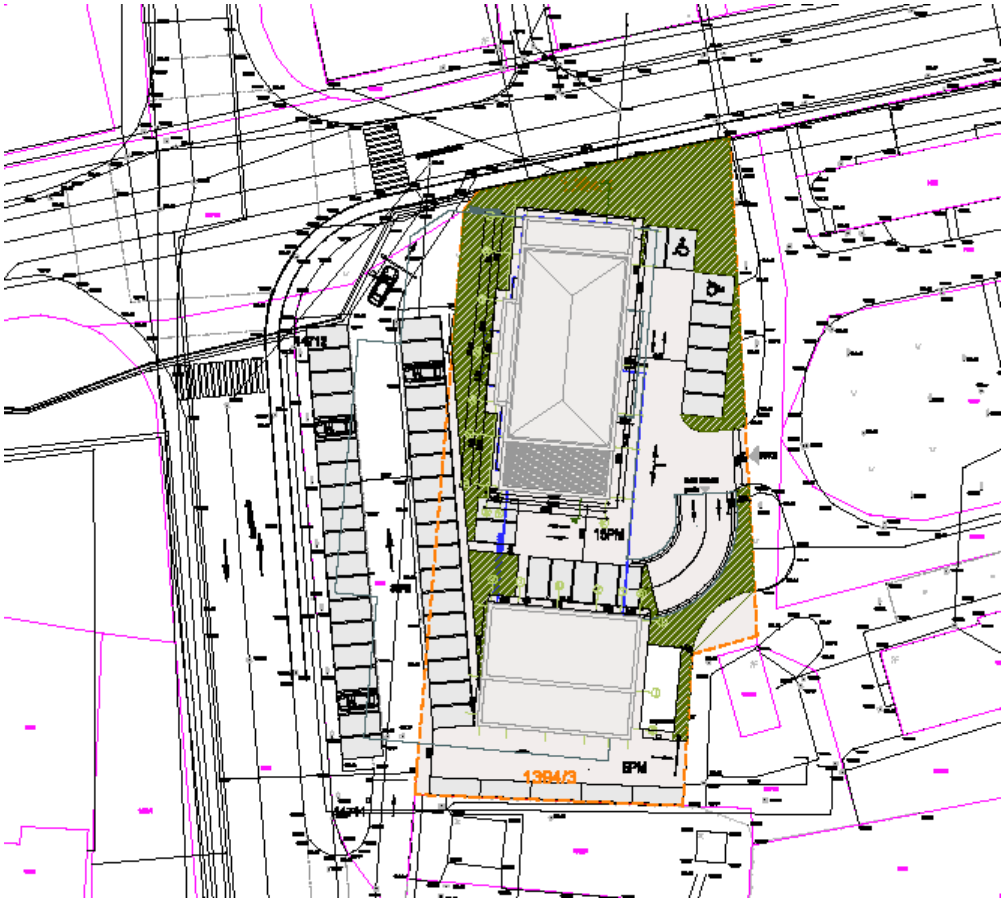
– ni v nasprotju s pravnimi režimi ali sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti.

(5) Na podlagi navedenih dejstev je odstranitev in nadomestna gradnja poslovne stavbe s položno štirikapno streho in delno ravno streho na predmetni lokaciji utemeljena in s tem utemeljena dopustnost individualnih odstopanj od prostorskih izvedbenih pogojev glede vrste gradenj četrtega odstavka 6. člena odloka o ZN in prostorskih izvedbenih pogojev glede oblike strehe besedila pete alineja 7. člena odloka o ZN.

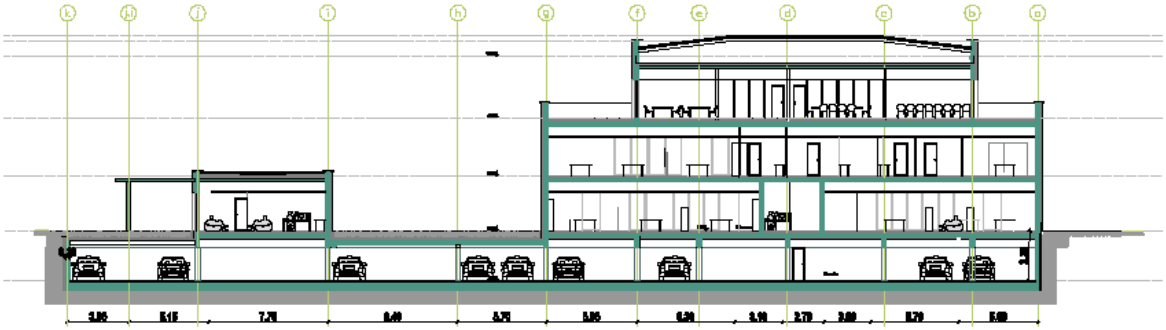


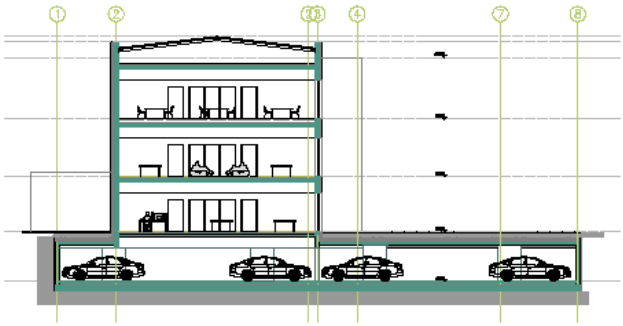
Prikaz tlorisa kleti iz idejne zasnove

Prikaz tlorisa pritličja iz idejne zasnove



Prikaz tlorisa strehe iz idejne zasnove





Prikaz karakterističnih prerezov iz idejne zasnove

Prikaz zahodne fasade iz idejne zasnove

Prikaz vizualizacije iz idejne zasnove