

Mestna občina Murska Sobota
Oddelek za okolje in prostor

Številka zadeve: 3500-0003/2019-(700)

Naziv lokacijske preveritve: **Lokacijska preveritev na Ulici arhitekta Novaka v Murski Soboti**

Lokacijska preveritev za individualno odstopanje od PIP zaradi doseganja gradbenega namena prostorskega izvedbenega akta za parcelne št. 1394/1, 1394/3 in 1394/4, vse v k.o. Murska Sobota.

Identifikacijska številka prostorskega akta v zbirki **1314**

prostorskih aktov:

dodelili na Ministrstvu za okolje in prostor - MOP, z dopisom št.: 35038-84/2019/4-10922-09; z dne 5.9.2019)

**Preveritev skladnosti elaborata lokacijske preveritve
za individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev zaradi
doseganja gradbenega namena prostorskega izvedbenega akta**

Tabela 1

INDIVIDUALNO ODSTOPANJE OD PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV		
Osnovni kriterij		
	ocena skladnosti / utemeljitev	mnenje občinskega urbanista
odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev <u>ne zahtevajo drugačne rabe prostora</u>	V skladu s SD OPN 1, ki je bil sprejet z Odlokom o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Murska Sobota (Uradni list RS, št. 54/2016, 67/2016) se območje, ki se nanaša na lokacijsko preveritev nahaja znotraj enote 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 <u>ne zahtevajo drugačne namenske rabe prostora</u> in so skladna z veljavnim občinskim prostorskim načrtom SD OPN 1.	DA , je skladno z ZUreP-2

Tabela 2

INDIVIDUALNO ODPSTOPANJE OD PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV

Kriteriji objektivnih okoliščin
(izpolnjen mora biti vsaj en kriterij)

določbe 2. odstavka 129. člena ZUreP-2	ocena skladnosti / utemeljitev	mnenje občinskega urbanista
fizične lastnosti zemljišča, neprimerna parcelna struktura, pozidanost ali raba sosednjih zemljišč in druge omejujoče okoliščine v zvezi z lokacijo, na katere investitor ne more vplivati in onemogočajo izvedbo investicije, <u>ali pa terjajo nesorazmerne stroške na strani investitorja ali občine;</u>	Po podatkih GURS, je obravnavani objekt evidentiran pod številko ID 10119530. Iz podatkov izhaja, da je bil objekt najverjetneje dograjen oz. rekonstruiran v letu 1960. Prvotni objekt pa je bil zgrajen v letu 1893. V objektu je bila bolnišnica in je predstavljal enega glavnih objektov celega bolnišničnega kompleksa. Prostori so bili namenjeni zdravstveni dejavnosti (bolniške sobe, ordinacije, kirurgija, spremljajoči prostori, itd....). Parkirnih površin za zaposlene in obiskovalce ni bilo. Zdravstvena dejavnost se je leta 1988 iz objekta v celoti preselila na novo lokacijo. Objekt je bil popolnoma izprazen in opuščen. Občasno so se v posameznih prostorih izvajale dejavnosti društev. Večina prostorov objekta je bila zapuščena, podvržen vandalizmu in propadanju. Zazidalni načrt, ki je bil izdelan v letu 1990 in, ki je obsegal večje območje, za ta objekt ni predvidel rušitve in ne novogradnje. Nove investicijske namere takrat niso bile izražene. Rušitev obstoječega objekta in nadomestna gradnja novega objekta s sodobno oblikovano arhitekturno zasnovo, ki je funkcionalno prilagojen poslovni dejavnosti, je za investitorja nujna, saj obnova povsem nefunkcionalnega objekta brez možnosti ureditve parkirnih površin <u>predstavlja bistveno večje nesorazmerne stroške.</u> Investicijska namera – rušitev starega zapuščenega objekta in nadomestna gradnja novega sodobnega objekta kjer se bo izvajala poslovna dejavnost je skladna tudi s Trajnostno urbano strategijo Mestne občine Murska Sobota – prostorski izzivi, reševanje problemov privlačnosti mestnega jedra, ki se spopada z upadanjem stanovanjskih in oskrbnih funkcij v mestnem središču; reševanje problema glede kakovosti zraka v mestnem središču, reševanje degradiranih in praznih območij v mestnem središču, reševanje gospodarskih in zaposlitvenih možnosti, idr.	DA , je skladno z ZUreP-2

nameravana uporaba <u>gradbenih materialov ter tehničnih in tehnoloških rešitev, ki med pripravo in sprejetjem prostorskega izvedbenega akta niso bile poznane ali uporabljene</u>, pa so ustrezne ali primernejše od predpisanih <u>z vidika doseganja ciljev urejanja prostora</u>, varstva okolja, učinkovite rabe energije ipd;	Po podatkih GURS, je obravnavani objekt evidentiran pod številko ID 10119530 Iz podatkov izhaja, da je bil objekt najverjetneje dograjen oz. rekonstruiran v letu 1960. Prvotni objekt pa je bil zgrajen v letu 1893. V objektu je bila bolnišnica in je predstavljal enega glavnih objektov celega bolnišničnega kompleksa. Prostori so bili namenjeni zdravstveni dejavnosti (bolniške sobe, ordinacije, kirurgija, spremljajoči prostori, itd...). Parkirnih površin za zaposlene in obiskovalce ni bilo. Po izgradnji nove regijske bolnišnice v Rakičanu, se je zdravstvena dejavnost iz objekta leta 1988 v celoti preselila na novo lokacijo. Objekt je bil popolnoma izprazen in opuščen. Občasno so se izvajale dejavnosti društev. Zazidalni načrt, ki je bil izdelan v letu 1990 in, ki je obsegal večje območje, za ta objekt ni predvidel novih vsebin, prav tako ne rušitve in ne novogradnje. Nove investicijske namere takrat niso bile izražene. Rušitev obstoječega, dotrajanega, nefunkcionalnega, energetske neustreznega objekta, ter nadomestna gradnja sodobnega poslovnega objekta po najnovejših predpisih glede energetske učinkovitosti in s sodobnimi okoljsko bolj sprejemljivimi materiali je z vidika varstva okolja, kakovosti zraka in učinkovite rabe energije zagotovo ustrežnejša rešitev. Nameravana gradnja poslovnega objekta z novimi parkirnimi prostori tehnično izboljšuje rešitve, ki so določene v veljavnem ZN. Izkoriščenost kletne etaže je tehnično ustrežnejša saj ima večjo funkcionalno uporabnost. Zagotovljena bodo parkirna mesta zaposlenim. Izkoriščenost kletnega nivoja zmanjša potrebe po dodatnih površinah na terenu.	DA, je skladno z ZUreP-2
medsebojna neskladnost prostorskih izvedbenih pogojev, določenih v prostorskem izvedbenem aktu, ki je občina še ni uredila s spremembami in dopolnitvami tega akta.	////	ni predmet lokacijske preveritve

Tabela 3

INDIVIDUALNO ODPSTOPANJE OD PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV		
Odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev na obstoječih zakonito zgrajenih objektih na stavbnih zemljiščih		
določbe 129. člena ZUreP-2	ocena skladnosti / utemeljitev	mnenje občinskega urbanista
gre za rekonstrukcijo ali prizidavo obstoječega objekta, ki pomeni spremembo gabaritov, oblike, namembnosti ali zunanega videza obstoječega objekta zaradi uskladitve z bistvenimi zahtevami, kot jih za objekte določajo predpisi, ki urejajo graditev;	////	ni predmet lokacijske preveritve
gre <u>za nadomestno gradnjo, ki pomeni manjše odstopanje glede lege, gabaritov, oblike, namembnosti in zunanega videza objekta, ki ga nadomešča, če je to potrebno zaradi varovanja javnega interesa;</u>	Rušenje obstoječega objekta in <u>nadomestna gradnja novega poslovnega objekta</u> bo izvedena z manjšim odstopanjem glede: • lege objekta (nadomestna gradnja upošteva fasadne linije ob glavnih ulicah kot so sedanje pri obstoječem objektu), objekt se podkleti za namen podzemne garaže. Teren se prilagodi novi zgradbi. • gabaritov, oblike in zunanega videza - poslovna stavba bo imela položno štirikapno streho in delno ravno streho. V skladu z navodili ZVKDS se upošteva tipologija obstoječe stavbe z nekoliko poudarjenim rizalitom. Stavbna masa novega objekta je sicer v večji meri podobna obstoječemu osnovnemu objektu. • nadomestna gradnja bo prilagojena sodobnim arhitekturnim usmeritvam in ne usmeritvam, ki so bile določene z ZN iz leta 1990. Investicijska namera – rušitev starega zapuščenega objekta in nadomestna gradnja novega sodobnega objekta kjer se bo izvajala poslovna dejavnost je skladna z javnim interesom saj so v sprejeti Trajnostni urbani strategiji Mestne občine Murska Sobota določeni cilji kot so:, reševanje problemov privlačnosti mestnega jedra, ki se spopada z	DA, je skladno z ZUreP-2

	upadanjem stanovanjskih in oskrbnih funkcij v mestnem središču; reševanje problema glede kakovosti zraka v mestnem središču, reševanje degradiranih in praznih območij v mestnem središču, reševanje gospodarskih in zaposlitvenih možnosti, idr.	
investicijska namera predvideva izvedbo pomožnih objektov, ki jih prostorski izvedbeni pogoji ne dopuščajo, če se z njimi dosega boljša funkcionalnost obstoječih objektov.	////	ni predmet lokacijske preveritve

Tabela 4

INDIVIDUALNO ODPSTOPANJE OD PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV		
Individualno odstopanje je dopustno, če investicijska namera izpolnjuje vse našteje pogoje:		
določbe 4. odstavka 129. člena ZUreP-2	ocena skladnosti / utemeljitev	mnenje občinskega urbanista
ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine	Nameravana gradnja 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.	DA , je skladno z ZUreP-2
a) se lahko doseže gradbeni namen prostorskega izvedbenega akta	na lokaciji porušenega opuščene objekta se bo zgradil nov sodoben objekt, ki bo s poslovno dejavnostjo, katera je v skladu z določili veljavnega ZN in OPN občine, dejansko izpolnila in dosegla gradbeni namen prostorskega izvedbenega akta.	DA , je skladno z ZUreP-2
b) so hkratno upoštevani drugi prostorski izvedbeni pogoji	Drugi prostorsko izvedbeni pogoji veljavnega ZN so upoštevani	DA , je skladno z ZUreP-2
c) nameravana gradnja ne bo spremenila načrtovanega videza območja	V zazidalnem načrtu ni bilo opredeljeno nobeno posebno določilo kako se obstoječi objekt lahko preuredi ali rekonstruira. Navedeno je le, da se ohrani. Nadomestna gradnja novega poslovnega objekta bo v največji meri upoštevala gabarite, zunanji videz, tipologijo in členitve fasadnega ovoja po zgledu obstoječega osnovnega objekta. Nadomestna gradnja upošteva	DA , je skladno z ZUreP-2

	fasadne linije ob glavnih ulicah kot so sedanje pri obstoječem objektu. Pri tem se bo dosledno upoštevalo pogoje in usmeritve ZVKDS. Nadomestna gradnja bo prilagojena sodobnim arhitekturnim usmeritvam in ne usmeritvam, ki so bile določene z ZN iz leta 1990.	
d) nameravana gradnja ne bo poslabšala bivalnih in delovnih razmer na območju	V bivšem bolnišničnem kompleksu so nekateri objekti obnovljeni, v njih se izvajajo poslovne in zdravstvene dejavnosti. Zapuščeni objekt, ki ga namerava investitor porušiti in nadomestiti z novim sodobnim poslovnim objektom v katerem se bo izvajala poslovna dejavnost ne bo poslabšala delovnih razmer na območju. V kompleksu ni bivalnih prostorov. Z ureditvijo parcele se bodo uredile tudi parkirne površine, delno na terenu delno v kletni etaži kot garaža. S tem se bo uredilo stihijsko parkiranje na dvorišču kompleksa, pripadajoča parkirišča k novemu objektu bodo natančno definirana. <u>Gradnja novega objekta ne bo poslabšala bivalnih in delovnih razmer na njem.</u> Odstranitev starega objekta in ureditev parcele z gradnjo novega objekta bo stanje na območju izboljšala.	DA, je skladno z ZUreP-2
e) gradnja ne povzroča motečega vpliva na podobo naselja ali krajine	Po podatkih GURS, je obravnavani objekt evidentiran pod številko ID 10119530. Iz podatkov izhaja, da je bil objekt najverjetneje dograjen oz. rekonstruiran v letu 1960. Prvotni objekt pa je bil zgrajen v letu 1893. Objekt in preostali kompleks v neposredni bližini je bil namenjen bolnišnični dejavnosti. Objekt je bil izseljen v letu 1988. Od takrat je propadal, sanacij ni bilo. V nekaterih obstoječih prostorih so občasno delovala društva. Objekt s svojim izgledom ter nefunkcionalnostjo kazi neposredno okolico. Povzroča tudi socialno degradacijo, zaradi zapuščenosti tudi privablja vandalizem. Z rušitvijo obstoječega objekta se bo degradirani urbani prostor uredil in zaživel. Gradnja predvidenega novega objekta s sodobno arhitektonsko zasnovo in izgledom, gabariti in dejavnostjo ne bo povzročala motečega vpliva na podobo naselja oziroma mesta. Lokacijska preveritev prav tako ne pomeni	DA, je skladno z ZUreP-2

	spremembe občinskega prostorskega načrta SD OPN 1 in je z njim skladna. Predvidena gradnja <u>ne bo povzročala motečega videza območja ampak ga bo izboljšala.</u>	
ne zmanjšuje možnosti pozidave sosednjih zemljišč	Investitor bo gradil objekt na svojih parcelah. <u>Gradnja ne bo zmanjšala možnosti pozidave sosednjih zemljišč.</u> Bivši bolnišnični kompleks je pozidan; na sosednjih zemljiščih so zgrajene stavbe in interne dostopne poti, dvorišča ter interne parkirne in parkovne površine. Obstoječi objekti v bivšem bolnišničnem objektu še vedno imajo možnost rekonstrukcij in dozidav v skladu z veljavnim ZN. Dostop do objekta se ne spreminja in se ohranja na lokaciji kot je bil prvotno izveden. Na parcelah investitorja bo urejen dostop do novih parkirišč na terenu in uvoz v garažo. Dostop do kompleksa se ohranja kot je bil izveden in načrtovan v ZN, torej z občinske javne ceste; z individualnimi odstopanji od PIP veljavnega akta se uporaba javne površine ne spreminja in ne onemogoča nadaljnjih morebitnih ureditev na pločnikih in ulici. Izvedba investicijske namere z manjšimi odstopanji od določil veljavnega akta, <u>nima vpliva na možnosti pozidave sosednjih zemljišč. Z lokacijsko preveritvijo se možnosti pozidave sosednjih zemljišč ne spreminjajo, niti ne zmanjšujejo.</u>	DA, je skladno z ZUreP-2
ni v nasprotju s pravnimi režimi ali sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti	Parcele načrtovane gradnje s predvidenimi individualnimi odstopanji od PIP, se nahajajo znotraj zavarovanega območja kulturnega spomenika Murska Sobota – Mestno jedro (EŠD 6774); sam objekt bivše bolnišnice ni zavarovan kot kulturna dediščina. Mestna občina Murska Sobota je z vlogo št. 3500-0003/2019-8 (700) z dne 18. 7. 2019, pozvala Ministrstvo za kulturo, da izda mnenje na »Elaborat lokacijske preveritve na Ulici arhitekta Novaka v Murski Soboti (izdelal ZEU d.o.o., št. projekta LP-2/19, Murska Sobota, junij 2019).« Ministrstvo je z dopisom št. 3501-31/2019/4 z dne 8. 8. 2019 najprej izdalo negativno mnenje o ustreznosti elaborata, saj predlagane rešitve niso bile sprejemljive z vidika varstva kulturne	DA, je skladno z ZUreP-2

	dediščine. Na podlagi zgoraj navedenega mnenja Ministrstva ter dodatnih usklajevanj je občina gradivo popravila in dopolnila. Občina je z vlogo št. 3500-0003/2019-31(700) z dne 21. 1. 2020, prejeta dne 22. 1. 2020, pozvala Ministrstvo k izdaji novega mnenja o ustreznosti elaborata s priloženim gradivom: Idejna zasnova za pridobitev projektnih pogojev (izdelal D PLAN d.o.o, št. načrta 1842-A, 22. 1. 2020) Skladno s 84. členom ZVKD-1 je Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije izdal gradivo za mnenje (dopis št. 350-0001/2020/5 z dne 29. 1. 2020). Prejeto Mnenje k elaboratu: Na podlagi dopisa ZVKDS v katerem ugotavlja do so usmeritve, ki so bile podane z dopisom št. 260-0001/2019/90 z dne 23. 12. 2019, upoštevane in da je mnenje ZVKDS na rešitve pozitivno, je mnenje Ministrstva, da so <u>predlagane rešitve z vidika varstva kulturne dediščine sprejemljive.</u> Novo mnenje Ministrstva se nanaša na gradivo, ki ga je poslala občina z vlogo št. 3500-0003/2019-31(700) z dne 21. 1. 2020. V mnenju je bilo podano opozorilo, da je potrebno Elaborat lokacijske preveritve na Ulici arhitekta Novaka v Murski Soboti (izdelal ZEU d.o.o., št. LP-2/19, junij 2019) pred javno razgrnitvijo in v nadaljevanju pred obravnavo na občinskem svetu popraviti in uskladiti z gradivom, t.j. Idejno zasnovo za pridobitev projektnih pogojev, D PLAN d.o.o., št. projekta 1842, 22. 1. 2020 tako, da bo usklajen s tem novim gradivom na katerega se nanaša novo mnenje Ministrstva. Na naslov Mestne občine Murska Sobota je dne 31.1.2020 bil prejet popravljen »<i>Elaborat lokacijske preveritve na Ulici arhitekta Novaka v Murski Soboti (izdelal ZEU d.o.o., št. LP-2/19, junij 2019, popravek 31.1.2020)</i>« pri katerem so pogoji in usmeritve Ministrstva za kulturo in ZVKDS upoštevane. Drugih pravnih režimov na območju ni. Predvidena gradnja <u>ne posega</u> v noben državni prostorski izvedbeni akt.	
--	--	--

	Lokacijska preveritev je v skladu s Strategijo prostorskega razvoja Slovenije, ki določa da se poselitveni razvoj načrtuje tako, da med drugim ustvarja možnosti za gospodarski razvoj in poudarja notranji razvoj naselij, ki ima prednost pred širjenjem na nova območja.	
--	---	--

Pripravila:

Angela Dokl Mir, univ.dipl.inž.arh.

Pooblaščen občinski urbanist,
po Sklepu župana o imenovanju
št. 032-0006/2018-3 z dne 31.5.2018

žig ZAPS

ANGELA DOKL-MIR
univ. dipl. inž. arh.

pooblaščen arhitektka
ZAPS 0055 A



