

Mestna občina Murska Sobota
Oddelek za okolje in prostor

Številka zadeve: 3500-0002/2019-(700)

Naziv lokacijske preveritve: Lokacijska preveritev na Kocljevi ulici v Murski Soboti

Identifikacijska številka prostorskega akta v zbirki prostorskih aktov: **1177**

(dodelili na Ministrstvu za okolje in prostor - MOP, z dopisom št.: 35038-25/2019/4-10922-1; z dne 29.4.219)

Preveritev skladnosti elaborata lokacijske preveritve za Kocljevo ulico v Murski Soboti

Tabela 1

INDIVIDUALNO ODSSTOPANJE OD PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV		
Osnovni kriterij		
	ocena skladnosti / utemeljitev	mnenje občinskega urbanista
odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev ne zahtevajo drugačne rabe prostora	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 34 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 ne zahtevajo drugačne namenske rabe prostora in so skladna z veljavnim občinskim prostorskim načrtom SD OPN 1.	za izvedbo nameravane investicijske namere ni potrebna sprememba osnovne namenske rabe, niti sprememba podrobne namenske rabe; DA , je skladno z ZUreP-2

Tabela 2

INDIVIDUALNO ODPSTAPANJE 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, ali <u>pa terjajo nesorazmerne stroške na strani investitorja ali občine;</u>	<p>Predvidena gradnja stanovanjsko poslovnega objekta z garažnimi prostori namesto garažne hiše s poslovnimi prostori kot jo določa sedaj veljavni ZN (sprejet z Odlokom o sprejetju zazidalnega načrta za območje med Štefana Kovača, Kocljevo, Cankarjevo, Kopitarjevo in Prežihovo ulico v Murski Soboti – blokovski kompleks, UL RS št. 57/06) je za doseganje ciljev urbane strategije MOMS in investitorja <u>nujna zaradi časovnih, ekonomskih in drugih razlogov in okoliščin v zvezi z lokacijo, ki bi terjale nesorazmerne stroške z njegove strani</u> in tudi s strani občine. Zaradi besedila zadnjega odstavka (4. člen, tč. 3) omenjenega ZN, je investitorju onemogočena izvedba dela objekta stanovanjske namembnosti, ki je glede na pozidanost in rabo sosednjih zemljišč smiselna, hkrati pa so se v zvezi z lokacijo spremenile tudi druge okoliščine, na katere investitor ne more vplivati, opisane v nadaljevanju.</p> <p>Investitor ne more vplivati na že obstoječo pozidanost in rabo sosednjih zemljišč, ki je <u>pretežno stanovanjska, s poslovnimi dejavnostmi v pritličju objektov</u> na Kocljevi ulici. Gre za smiselno nadaljevanje že obstoječega niza pozidave na tem območju, ki bistveno NE vpliva na celovitost oz. osnovno idejo urbanističnega urejanja na tem območju in je skladna z 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.</p> <p>Preden je bil izdelan sedaj veljavni zazidalni načrt je na lokaciji, ki je predmet te lokacijske preveritve, bil načrtovan stanovanjski objekt z lokali in poslovnimi dejavnostmi v pritličju. Na izrecno pobudo, takrat smiselno in utemeljeno</p>	<p>DA, je skladno z ZUreP-2</p>

	<p>investicijsko namero, ki bi reševala tudi problem parkiranja v mestu se je pri spremembi ZN v letu 2005 na tej lokaciji vrisal garažno poslovni objekt - vnesla se je določba, Poslovno parkirna hiša Kocljeva. Z novim zazidalnim načrtom iz leta 2006, ki je sedaj v veljavi, se je tako izključilo nekatere dejavnosti, ki so prej bile dovoljene in ki so v tem območju tudi smiselne (bivanje; tudi ime samega Zazidalnega načrta za to območje je povzeto kot – blokovski kompleks).</p> <p>Leta 2011 je občina z družbo Sobota-Center d.o.o. (ki je bila v delni lasti občine in zasebnega podjetja) nameravala načrtovano garažno hišo s poslovnimi prostori zgraditi. Mestni svet Mestne občine Murska Sobota je takšno odločitev zavrnil kot nerentabilno in vprašljivo z okoljskega in bivanjskega vidika – onesnaženje zraka zaradi frekvence avtomobilov oz. izpušnih plinov, prahu, bližina stanovanjskih enot, idr. Tako je parcela ostala nepozidana vse do danes. Spremenila in določila se je tudi Trajnostna urbana strategija MOMS, ki je bila kompletno izdelana kasneje.</p> <p>Gradnja garažne hiše je na tem območju zaradi spremembe okoliščin v zvezi s celotnim območjem od leta 2006 naprej, družbeno in ekonomsko neučinkovita. V zadnjih letih se je Kocljeva ulica z novim Trgom kulture oblikovala kot nova ulica za druženja in zbiranja ljudi (kulturne prireditve, izvedba prireditev Soboško poletje, pustnih povork ipd. Predvideno povečanje prometa na njej ni bilo dobro sprejeto niti takrat, s spremembo okoliščin ob ulici pa je z družbenega vidika sedaj še manj. Na te okoliščine investitor ne more vplivati.</p> <p>Gre za manjše odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, za potrebe konkretne investicije, ki so posledica nepredvidenih okoliščin, razvoja in interesov v prostoru. Investicija razrešuje konflikte v prostoru in predstavlja korektiv prostorske regulacije.</p>	
<p>nameravana uporaba gradbenih materialov ter <u>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 z vidika doseganja ciljev urejanja</p>	<p>Nameravana gradnja stanovanjsko poslovnega objekta z garažnimi prostori tehnično izboljšuje rešitve, ki so zasnovane v veljavnem ZN.</p> <p>Uvozna rampa in dostop do sosednje parcele skozi pasažo je v primerjavi z rešitvijo iz ZN tehnično izboljšana, širša in s tem bolj sprejemljiva za vse uporabnike ter primernejša z vidika doseganja ciljev urejanja prostora na tem območju.</p>	<p>DA, je skladno z ZUreP-2</p>

<p>prostora, varstva okolja, učinkovite rabe energije ipd;</p>	<p>Zaradi zagotavljanja nujnega dostopa skozi pasažo določeno v ZN, smiselne programske izkoriščenosti parcele in zagotovitve ustrezne tehnične rešitve uvozno-izvozne klančine v klet (zagotovitev ustreznega naklona) je gradnja dela kleti in pritličja izven tlorisnih velikosti, določenih v grafičnem delu ZN, smiselna in upravičena.</p> <p>Ustreznejša je tehnična rešitev parkirišč z izvedbo senčnice (nadstrešek, pergola ipd.) zaradi vse pogostejših neviht s točo ali sodro z namenom zaščite osebnih vozil. Takšna ureditev ponuja tudi možnost dodatne ozelenitve prostora med povezavami nadstreškov oz. samih streh nadstreška, kar je za mesto na tem območju dobrodošlo.</p> <p>Izkoriščenost kletne etaže je tehnično ustreznejša saj ima večjo funkcionalno uporabnost. Zagotovljene bodo shrambe stanovalcev ter pomožni prostori poslovnega dela objekta; kletna etaža ne bo namenjena izključno parkiranju.</p>	
<p>medsebojna neskladnost prostorskih izvedbenih pogojev, določenih v prostorskem izvedbenem aktu, ki je občina še ni uredila s spremembami in dopolnitvami tega akta.</p>	<p>/</p>	<p>ni predmet lokacijske preveritve</p>

Tabela 3

INDIVIDUALNO ODPSTAPANJE 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
<p>gre za rekonstrukcijo ali prizidavo obstoječega objekta, ki pomeni spremembo gabaritov, oblike, namembnosti ali zunanjega videza obstoječega objekta zaradi uskladitve z bistvenimi zahtevami, kot jih za objekte</p>	<p>/</p>	<p>ni predmet lokacijske preveritve;</p> <p>na obravnavanih parcelah ni zgrajenih</p>

določajo predpisi, ki urejajo graditev;		objektov
gre za nadomestno gradnjo, ki pomeni manjše odstopanje glede lege, gabaritov, oblike, namembnosti in zunanjega videza objekta, ki ga nadomešča, če je to potrebno zaradi varovanja javnega interesa;	/	ni predmet lokacijske preveritve; na obravnavanih parcelah ni zgrajenih objektov
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; na obravnavanih parcelah ni zgrajenih objektov

Tabela 4

INDIVIDUALNO ODPSTOPANJE OD PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV		
Individualno odstopanje je dopustno, če investicijska namera izpolnjuje vse naštetje 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	<p>Na podlagi določil OPN in veljavnega ZN iz leta 2006 je na obravnavani parceli pozidava bila že predvidena. Investitor zaradi časovnih, ekonomskih, družbenih in drugih razlogov ter okoliščin, na katere ni mogel vplivati, objekta kot je določen v veljavnem ZN iz leta 2006 v vseh trinajst letih ni mogel zgraditi. Sedanja nameravana gradnja temelji na konkretnem dogovoru investitorja in kupca-uporabnika objekta (poslovni del objekta), zato je časovna komponenta ureditve območja še toliko bolj pomembna. Investicija bo mestu prinesla tudi nova delovna mesta v poslovnem objektu.</p> <p>Izvedba investicijske namere z individualnimi odstopanji od PIP je potrebna, saj prostor na investitorjevih parcelah zgleda že dolga leta zapuščen (na gramozirani površini se stihjsko parkira) in s tem degradira izgled ožjega mestnega središča.</p>	DA , je skladno z ZUreP-2

	<p>V skladu s sprejeto Trajnostno urbano strategijo Mestne občine Murska Sobota kjer je cilj, da se degradirana območja v mestu revitalizirajo, <u>je v javnem interesu in v skladu s cilji prostorskega razvoja občine</u>, da se parcela čim prej pozida in da se v samo mestno središče vrnejo stanovanjske in oskrbne dejavnosti, ki so se v preteklosti selile na obrobje mesta, središče pa je s tem izgubljalo na privlačnosti. V skladu s cilji Evropske unije in sprejetim Operativnim programom zmanjševanja emisij toplogrednih plinov do leta 2020 (OP TGP 2020) je Murska Sobota v strategiji določena kot zeleno mesto z visoko kakovostjo bivanja, med drugim kot mesto kolesarjev in pešcev s površinami za blaženje hrupa in absorpcije prahu.</p> <p>S pozidavo območja se prav tako rešuje dostop do sosednje parcele s predvideno pasažo iz ZN, tretji odstavek 10. člena. Trenutni dostop je neurejen in začasen, poteka čez sredino investitorjeve parcele in predstavlja neurejeno parkirišče okoli začasnega uvoza.</p> <p>Nov objekt s predvidenimi individualnimi odstopanji <u>je skladen</u> z določili OPN in s tem <u>s cilji prostorskega razvoja občine</u>, kjer je za območja CU - določeno, da so namenjena osrednjim območjem 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).</p>	
<p>a) se lahko doseže gradbeni namen prostorskega izvedbenega akta</p>	<p>S predlaganimi individualnimi odstopanji bo upoštevan gradbeni namen, določen v prostorskem izvedbenem aktu. Na predmetnih parcelah je gradnja oz. pozidava investitorjevih parcel predvidena tako v veljavnem občinskem prostorskem načrtu kot izvedbenem prostorskem aktu. Individualna odstopanja od določb veljavnega prostorskega akta – ZN pri gradnji novega objekta, <u>omogočajo, da se z gradnjo doseže smiselni gradbeni namen.</u></p>	<p>DA, je skladno z ZUreP-2</p>
<p>b) so hkratno upoštevan drugi prostorski izvedbeni pogoji</p>	<p>da, drugi prostorski izvedbeni pogoji so s predvideno gradnjo upoštevan. Tako tudi usklajeni z zahtevami nosilcev urejanja prostora.</p>	<p>DA, je skladno z ZUreP-2</p>
<p>c) nameravana gradnja ne bo spremenila</p>	<p>Na podlagi idejne zasnove, bo višina venca zadnje etaže predvidenega stanovanjsko</p>	<p>DA, je skladno z ZUreP-2</p>

<p>načrtovanega videza območja</p>	<p>poslovnega objekta z garažnimi prostori usklajena z višino venca stavbe sosednjega objekta (Kocljeva ulica 16, Panonka).</p> <p>Gabarit in izgled novega objekta nadaljuje niz že obstoječih poslovno stanovanjskih objektov. Ulična pozidava se bo zaključila s kvalitetno arhitekturno rešitvijo, ki bo prispevala k enotnemu izgledu ulice. Lokacijska preveritev bo omogočila ohranitev enotnega izgleda ulice.</p> <p>Lokacijska preveritev ne pomeni spremembe občinskega prostorskega načrta SD OPN 1 in v skladu z njim ne bo spremenila načrtovanega videza območja.</p> <p>Predvidena gradnja in individualna odstopanja <u>ne bodo spremenila načrtovanega videza območja.</u></p>	
<p>d) nameravana gradnja ne bo poslabšala bivalnih in delovnih razmer na območju</p>	<p>Gradnja garažno poslovnega objekta kot je bil zasnovan v veljavnem zazidalnem načrtu, bi doprinesla večjo gostoto prometa na ulici ter prispevala k večjim emisijam izpušnih plinov, prahu in posledično večjemu onesnaženju zraka. 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.</p> <p>V zadnjih letih se je Kocljeva ulica in nov Trg kulture oblikovala kot nova ulica za druženja in zbiranja ljudi (kulturne prireditve, izvedba prireditev Soboško poletje, pustnih povork ipd.). Zato povečanje prometa na njej nikakor ne bi bilo dobrodošlo niti z družbenega vidika.</p> <p>Predvidena gradnja stanovanjsko poslovnega objekta z garažnimi prostori ne zahteva večjega števila parkirišč, kot je bilo določeno z veljavnim zazidalnim načrtom. Torej zaradi manjšega števila parkirnih mest in s tem manjšega motornega prometa na mikrolokaciji bodo zagotovo vplivi prometa in emisij zmanjšani.</p> <p>Predvidena gradnja stanovanjsko poslovnega objekta z garažnimi prostori bo s stanovanjsko rabo v območje vnesla bolj umirjeno dejavnost kot to določa zazidalni načrt.</p> <p>Predvidena gradnja <u>ne bo poslabšala bivalnih</u></p>	<p>DA, je skladno z ZUreP-2</p>

	<u>in delovnih razmer na območju, ampak jih bo izboljšala in ne bo povzročala motečega videza območja.</u>	
e) gradnja ne povzroča motečega vpliva na podobo naselja ali krajine	Gradnja predvidenega objekta s svojim izgledom, gabariti in dejavnostjo ne bo povzročala motečega vpliva na podobo naselja – mesta. Gre za stavbo z manj intenzivno rabo oziroma stavbo z manjšimi vplivi na okolico kot je bila predvidena v veljavnem zazidalnem načrtu. Lokacijska preveritev prav tako ne pomeni 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>	DA , je skladno z ZUreP-2
ne zmanjšuje možnosti pozidave sosednjih zemljišč	Investitor bo gradil objekt samo na svoji parceli. Gradnja ne bo zmanjšala možnosti pozidave sosednjih zemljišč, saj so na sosednjih zemljiščih že zgrajene stavbe, z ZN pa na sosednjih zemljiščih ni načrtovana nobena novogradnja oziroma prizidava obstoječih stavb. Dostop do objekta je načrtovan po veljavnem aktu preko 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	Parcela načrtovane gradnje s predvidenimi individualnimi odstopanji od PIP, se nahaja znotraj zavarovanega območja kulturnega spomenika Murska Sobota – Mestno jedro (EŠD 6774); v mnenju je navedeno, da območje predlagane spremembe nima pomembnejših spomeniških sestavin. Obstoječi objekti so enakih višinskih gabaritov, nov objekt ne bo odstopal od obstoječe strukture na tem območju. 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	Pridobljeno je <u>pozitivno mnenje</u> o ustreznosti elaborata LP z Ministrstva za kulturo, št. 3501-20/2019/4, z dne 25.4.2019. DA , je skladno z ZUreP-2

	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

<p>ANGELA DOKL-MIR univ. dipl. inž. arh. pooblaščen arhitektka ZAPS 0055 A</p>
--

