



MESTNA OBČINA KRANJ

(6) Povzetek za javnost

Mestna občina Kranj ima v veljavnih planskih aktih, opredeljeno zaokrožitev centralnih dejavnosti v Čirčah, ki predstavlja enega izmed vstopnih fokusov v mesto in ima kot takšno markantno pozicijo.

Z namenom zagotovitve zadostnih površin za deficitarne dejavnosti in izkazanega interesa investitorja je Mestna občina Kranj pričela s postopkom priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (OPPN).

Z OPPN do določena merila, pogoji in ukrepi za smiselno zaokrožitev dejavnosti v in ob območju urejanja ter priprave prostorskih rešitev na podlagi katerih bo možna kvalitetna umestitev načrtovanih programov. Sprejet dokument bo predstavljal podlago za pripravo projektov za pridobitev gradbenega dovoljenja po predpisih o graditvi objektov in za enostavne objekte.

(1) (opis prostorske ureditve)

Območje centralnih dejavnosti v Čirčah, se nahaja neposredno ob jugovzhodnem vstopu v mesto Kranj, vzhodno od križišča vzhodne mestne obvoznice in Smledniške ceste in je s treh strani obkroženo z obstoječimi stavbnimi zemljišči. Predstavlja vstopni fokus v mesto, ki s svojo markantno pozicijo in težiščno funkcijo vstopa predstavlja prostorsko in programsko dominantno tega dela mesta. Umeščeno je na obrobje naselja z dobro prometno dostopnostjo tako, da dopolnjuje obstoječe funkcije naselja, ne ogroža vitalnosti mestnega središča ter zapolnjuje in zaokrožuje stavbno tkivo.

Celotno območje obsega 4,80 ha obstoječih stavbnih zemljišč.

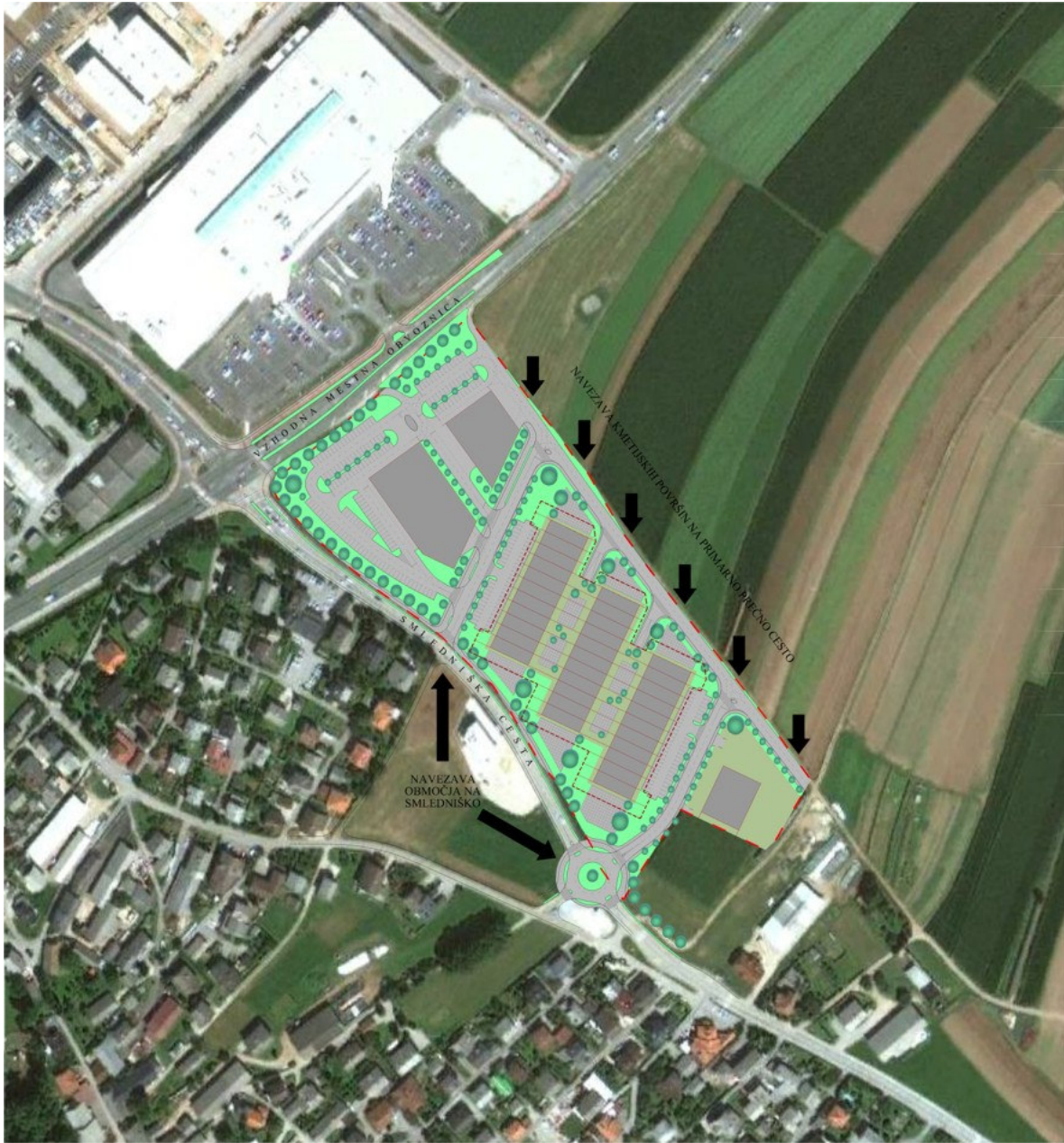
Območje je namenjeno razvoju oskrbnih, storitvenih, poslovnih, trgovskih, servisnih, gostinskih in turističnih dejavnosti ter trgovsko – kmetijskih ali kmetijsko proizvodnih dejavnosti (možnost za selitev kmetije) oziroma dejavnostim, ki med drugim prinašajo visoko dodano vrednost. N stiku z mestno obvoznico in Smledniško cesto je zagotovljen zadostni koridor cestnega in zelenega obcestnega prostora.

Območje OPPN Či2 – Čirče obsega naslednje parcele oziroma dele parcel: k.o. Čirče: 111/2, 112/6, 115/1, 116/1, 119, 120/2,122, 123/2, 124/2, 125,126,128/2, 129/1, 130/1, 511/2 in 512/1.





MESTNA OBČINA KRANJ



(2) (program dejavnosti in rešitev glede umeščanja načrtovanih objektov in površin)





MESTNA OBČINA KRANJ

Območje je tako razdeljeno na troje funkcionalnih celot namenjenih gradnji stavb in sicer:

(1) na severozahodno funkcionalno celoto oznake FCA z dvema podcelotama FCA1 in FCA2, ki predstavlja pomembnejši fokus širšega območja s poudarjeno poslovno trgovsko, servisno in oskrbno funkcijo;

(2) na osrednjo funkcionalno celoto oznake FCB, ki je namenjena prepletu centralnih dejavnosti s poudarkom na tistih, ki prinašajo visoko dodano vrednost in

(3) na jugovzhodno funkcionalno celoto oznake FCC, ki je namenjena prepletu pretežno centralnih in kmetijskih dejavnosti.

Poleg funkcionalnih celot namenjenih gradnji stavb se v območju nahajajo tudi površine namenjene dinamičnemu prometu (FCI), ki omogočajo priključevanje območja tako na mestni prometni obroč kot tudi na Smledniško cesto ter preko nje na vzhodno mestno obvoznico, omogočajo prometno funkcioniranje znotraj območja ter nudijo možnost prometne oskrbe kmetijskih površin vzhodno od območja urejanja. Del površin, neposredno ob mestni obvoznici pa je opredeljen kot zeleni občestni pas (FCZ).



(3) (pogoji in usmeritve za projektiranje in gradnjo)





MESTNA OBČINA KRANJ

(3.1) Pogoji in usmeritve

V funkcionalni celoti FCA sta na dveh funkcionalnih enotah in sicer FeA1 in FeA2 določeni dve samostojni stavbi s pripadajočima funkcionalnima zemljiščema. Opredeljeni sta z maksimalnimi tlorisnimi dimenzijami, vertikalnim gabaritom in prevladujočo dejavnostjo. Prva stavba označena z A1 je omejena z maksimalnimi tlorisnimi dimenzijami stranic oboda, ki znašajo 35,0 m vzporedno z mestno obvoznico, 30,0 m ob primarni prečni povezovalki I4, 50,0 m ob sekundarni prečni povezovalki I6 in 40,0 m ob napajalni cesti I2. Maksimalni vertikalni gabarit je K+P+2+M. Možne dejavnosti je servisna, oskrbna in trgovsko poslovna. Druga stavba označena z A2 je prav tako opredeljena z maksimalnimi tlorisnimi dimenzijami stranic oboda, ki znašajo 40,0 m vzporedno z mestno obvoznico, 61,0 m ob sekundarni prečni povezovalki I6, 58,0 m in 22,0 m v poteku ob Smedniški cesti in 33,0 m ob napajalni cesti I2. Maksimalni vertikalni gabarit stavbe je K+P+2+M, možne dejavnosti pa poudarjene trgovsko poslovne in oskrbne.

V funkcionalni celoti FCB je določeno troje stavb, ki so (lahko) v kletni etaži medsebojno povezane v homogeno celoto, enako pa tudi preko polodprtih atrijev v pritličjih stavb in vmesnih zunanjih ureditev. Vse tri stavbe označene z B1, B2 in B3 so, omejene z maksimalnimi tlorisnimi dimenzijami stranic, ki znašajo 88,0 m x 30,0 m (osnovni raster 88,0 m x 26,0 m) na skupni garažni kleti (možnost ločenih kleti) ter vertikalnim gabaritom K+P+1+M. Prevladujoča dejavnost vseh treh stavb predstavlja preplet centralnih dejavnosti s poudarkom na tistih, ki prinašajo visoko dodano vrednost.

V funkcionalni celoti FCC je opredeljena možnost postavitve ene stavbe maksimalnih tlorisnih gabaritov 32,0 m x 26,0 m, maksimalnega vertikalnega gabarita K+P+1+M s prevladujočo dejavnostjo prepleta pretežno centralnih in kmetijskih dejavnosti.

(3.2) Arhitektonska izhodišča

Programsko izhodišče urejanja območja določa troje karejev, pri čemer je priporočljivo da so stavbe (v kolikor gre za programske sorodne dejavnosti) v posameznem kareju oblikovane po enotnih oblikovanih izhodiščih. Glede na okoliške stavbe, ki so v južnem in vzhodnem delu oblikovane pretežno v klasičnem naselbinskem smislu, v območju preko obvoznice pa sodobno, izhajajoč iz programov centralnih dejavnosti je oblikovanje prilagoditi navedenemu, tako da so lahko strehe severozahodnega kareja načeloma ravne, strehe jugovzhodnega kareja so prav tako lahko načeloma ravne ali pa že prilagojene okoliškim stavbam (še posebno če gre za selitev kmetij), stavbe osrednjega dela, ki predstavlja skupino treh longitudinalno poudarjenih stavb pa so lahko oblikovno povsem specifične, a medsebojno enotne.





MESTNA OBČINA KRANJ

(3.3) Izhodišče za krajinsko oblikovanje

Glede na tipologijo prostora se zelene parterne ureditve oblikuje čim bolj enotno, ob upoštevanju značilnosti drevesne silhete naselbinskega telesa in obstoječih kvalitiet v prostoru.

Med cestami in objekti se oblikuje zelene cezure, v obliki drevoredov in travnih površin. Vz dolž vseh ključnih prometnic se zagotovi zelene občestne pasove s spremljajočimi programi (kolesarske steze, hodniki za pešce). V osrednji prostor med objekti se med trge umesti ploskovna vegetacija (travnate površine in pritlehne, ploskovne grmovnice), s čimer se ustvari odnos volumen-ploskev in s tem odprtost oziroma pretočnost prostora med objekti. Večja parkirišča se ustrezno ozeleni z visoko drevesno vegetacijo.



(4) Promet





MESTNA OBČINA KRANJ

(4.1) (prometno priključevanje območja)

Območje z oznako Či2 , se prometno navezuje na obstoječo lokalno, Smledniško cesto LC 251010 preko dvoje križišč.

Umestitev možnih servisnih dejavnosti ob vzhodno mestno obvoznico narekuje direktno napajanje iz obvoznice ter ponovno priključevanje nanjo. Sistem kolesarskih in pešpoti je načrtovan ob Smledniški cesti.

(4.2) (prometno urejanje območja)

Notranje prometno omrežje temelji na sistemu zbirnih in prečnih cest, ki morajo omogočiti dostop do posameznih stavb in dostop do kmetijskih zemljišč izven območja urejanja. Prečni profili zbirnih in prečnih cest ob svojih potekih zagotavljajo tudi ustrezni zeleni sistem parterja.



(5) Komunalno urejanje





MESTNA OBČINA KRANJ

Načrtovana komunalna oskrba funkcionalnih enot obsega: dovoz, javni vodovod za sanitarno in požarno vodo, komunalno in meteorno kanalizacijo, elektriko, javno razsvetljavo, plin, kabelsko televizijo in telefon.

Vse stavbe je potrebno obvezno priključiti na elektriko, vodovod, plin in kanalizacijo, vse funkcionalne celote pa morajo imeti priključek na javno cesto.

(5.1) Odvajanje in čiščenje odpadnih in padavinskih voda

V območju urejanja s tem prostorskim aktom se odpadne in padavinske vode odvajajo organizirano in ločeno za sistem meteornih in odpadnih voda. Meteorne vode iz streh objektov se morajo speljati preko peskolovcev in ponikati na zemljiščih investitorjev. Meteorne vode s cest, parkirišč, manipulacijskih in drugih utrjenih površin morajo biti po izgradnji meteornih kanalov speljane v meteorno kanalizacijo.

Pri določanju lokacije posameznih kanalov, črpališč in objektov je potrebno upoštevati obstoječe in predvideno stanje kanalizacijskega omrežja ter konfiguracijo terena in lokacije objektov, ki se priključujejo na kanalizacijo. Zato se fekalna kanalizacija vodi sistemsko. Sistem izgradnje komunalne (fekalne) kanalizacije za celotno območje je etapen in ločen od meteornih voda.

(5.2) Oskrba s pitno vodo in hidrantno omrežje

Na območju bo zgrajeno ustrezno sekundarno vodovodno omrežje. Zgrajeno bo v krožni povezavi, priključeno na sistem tlačne cone naselja Čirč. Zagotovljen tlak vode v omrežju bo 4 bar.

Na vodovodnem omrežju bo zgrajeno hidrantno omrežje, ki mora zagotoviti zadostno požarno vodo oziroma v delih, ki ne zagotavljajo zadostnih količin požarne vode. Iz javnega vodovoda je za požarno varnost možno zagotoviti največ 10 l/s vode.

(5.3) Oskrba s plinom

V severozahodnem delu območja poteka prenosno plinovodno omrežje Geoplin plinovodi d.o.o., zato so načrtovane stavbe izven varovalnega pasu plinovoda.

Novonačrtovane stavbe se priključujejo na sekundarno omrežje zemeljskega plina skladno usmeritvam sistemskega operaterja distribucijskega omrežja na območju MOK. Tudi ogrevanje in priprava tople sanitarne vode za novonačrtovane sklope stavb bo zagotovljena s priključitvijo na nadgrajeno sekundarno omrežje. Trasa plinovoda bo praviloma izvedena v javnih površinah. Za priklop posameznih stavb bodo predvideni odcepi znotraj parcele posameznega objekta.

(5.4) Oskrba z električno energijo in javna razsvetljava

Preko severovzhodnega dela območja OPPN poteka trasa 20 kV daljnovoda RTP Primskovo-Hrastje za katerega je potrebno predvideti zamenjavo z 20 kV kablovodom v kabelski kanalizaciji. V novozgrajeni 20 kV daljnovod se bodo vključile nove transformatorske postaje 20/0,4 kV namenjene napajanju novih odjemalcev z





MESTNA OBČINA KRANJ

električno energijo. Število transformatorskih postaj, njihove moči in način napajanja novih odjemalcev bo določeno, ko bodo poznane obremenitve posameznih odjemalcev. V celotnem območju se določi uvlačenje SN in NN kablovodov v ustrezno kabelsko kanalizacijo s kabelskimi jaški. Pri dimenzioniranju kabelske kanalizacije je potrebno zagotoviti zadostno število rezervnih cevi zaradi možnosti nadaljnje širitve mreže; ob ceveh je potrebno položiti tudi cevi zaradi predvidenega daljinskega upravljanja TP-jev.

Na območju celotnega kompleksa je potrebno urediti tudi javno razsvetljavo. Tipi svetilk in kandelabrov se določijo enotno. Razvod kablov javne razsvetljave se izvede v kabelski kanalizaciji elektroenergetskega razvoda.

(5.5) Telekomunikacijsko omrežje in omrežje zvez

Predvidene dejavnosti bodo zahtevale vključitev novih stavb v telekomunikacijsko omrežje, zato bo potrebno izdelati projekt vključitve objektov v telekomunikacijsko omrežje.

Vse kabelske povezave znotraj območja bodo izvedene v ceveh kabelske kanalizacije, zato bodo perspektivne potrebe uporabnikov po dodatnih storitvah ali priključkih (optika, ethernet, intranet...) izvedljive z naknadnimi dodatnimi povezavami v kabelski kanalizaciji.

Investitorji so v sodelovanju z nosilci javnih pooblastil za izvajanje posameznih gospodarskih javnih služb dolžni, da zgradijo, prestavijo, zamenjajo oziroma zaščitijo infrastrukturne objekte, naprave in vode v in ob območju urejanja (ureditveno in vplivno območje) predhodno oziroma sočasno z izgradnjo posamezne zaključene celote.

(6) Varovanje kulturne dediščine

Na območju, ki ga obravnava prostorski načrt, ni evidentiranih enot kulturne dediščine, zato rešitve in ukrepi za varovanje in celostno ohranjanje kulturne dediščine niso potrebni.

(7) Varovanje naravnih vrednot

Na območju, ki ga obravnava ta prostorski načrt ni naravnih vrednot ali območij pomembnih za ohranjanje biotske raznovrstnosti, zato ukrepi za varovanje naravnih vrednot niso potrebni.

(8) Varstvo okolja in naravnih virov

(8.1) Varstvo tal

Z rodovitno plastjo tal, ki se odstrani z matične podlage, je treba med gradnjo in po izgradnji ravnati racionalno. Humusna plast se mora odstraniti in deponirati tako, da se ohranja njena plodnost in količina. Preprečiti je potrebno mešanje živice in mrtvice.





MESTNA OBČINA KRANJ

(8.2) Varstvo in zaščita voda

Na območju z oznako Či2, ki se ureja s tem prostorskim aktom, ni vodotokov, so pa določeni ukrepi za zaščito podtalnice.

(8.3) Varstvo pred hrupom

Obravnavano območje bo po izgradnji stavb sodilo v območje III. stopnje varstva pred hrupom.

(8.4) Ravnanje z odpadki in njihovo odlaganje

Komunalne odpadke se odvažata na komunalno deponijo.

Za ločeno zbiranje odpadkov se na primerno dostopnih mestih locira ekološke otoke.

Zbiranje posebnih in nevarnih odpadkov bo ločeno od ostalih komunalnih odpadkov in urejeno na način, ki ga določajo veljavni predpisi.

(9) Varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami

Kranj se nahaja v VIII. potresni coni. Po podatkih Agencije RS je na območju Čirč vrednost projektiranega pospeška tal 0,225 (potresna nevarnost). Območje urejanja se ne nahaja na erozijskem in plazljivem območju.





MESTNA OBČINA KRANJ

