

0.6.5. OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV**OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA****ZA DEL OBMOČJA UREJANJA KR SA 6/2 (Stanovanjska soseska ob Savi)**

pripravljaavec: **MESTNA OBČINA KRANJ**
Slovenski trg 1
4000 Kranj

investitor/pobudnik/
naročnik: **Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad**
Poljanska cesta 31
1000 Ljubljana

izdelovalec: **PROTIM RŽIŠNIK PERC d.o.o.**
Poslovna cona A 2
4208 ŠENČUR

številka projekta: **P 140640**

I. OBMOČJE OPPN**1. UVOD**

Območje Občinskega podrobnega prostorskega načrta za del območja urejanja KR SA 6/2 (Stanovanjska soseska ob Savi) (v nadaljevanju OPPN) se nahaja na južnem delu mesta Kranj, ob bregu vodotoka Sava, med nekdanjima industrijskima kompleksoma Zvezda in Inteks. Predvidena je celovita prenova območja, ki je namenjeno umestitvi nove stanovanjske soseske večstanovanjskih stavb s spremljajočimi dejavnostmi. Hkrati se bo uredil tudi prometni dostop do celotnega predela ob Savi, vsa potrebna komunalna infrastruktura in umestitev rekreacijskih ter zelenih površin s poudarkom ob zelenem pasu Save.

Razlog za pripravo OPPN je celovita prenova območja, kamor bo umeščena nova stanovanjska soseska v zelenju. Soseska bo obsegala več objektov večstanovanjske gradnje, ob reki Savi pa bodo rekreacijske in zelene površine. Skladen razvoj območja bo dosežen z vnosom novih, ustreznih vsebin in s sočasnim urejanjem prometne in ostale gospodarske infrastrukture. Cilj OPPN je zagotoviti celovito oblikovano in prostorsko ustrezno umeščeno stanovanjsko sosesko na obravnavano območje. Ključne so tudi povezave z okoliškim prostorom, predvsem z vidika prometne dostopnosti v vseh oblikah (motorni, kolesarski in peš promet).

2. OPIS OBMOČJA

Območje OPPN je locirano na južnem delu mesta Kranj, na desnem bregu Save, na površini med nekdanjima industrijskima kompleksoma Inteks in Zvezda. Območje na severni strani meji na manipulacijske površine obstoječih stavb, na vzhodni in južni strani je omejeno z lokalno cesto – Savsko cesto, na zahodni strani pa se nahaja reka Sava.

Osrednji del območja obsega nepozidana zemljišča oz. travniške površine, čez katere poteka visokonapetostni daljnovod. Severni del območja obsega cestni priključek in del zunanje ureditve obstoječega objekta na severni strani (Središče dobrega počutja – MegaCenter). Vzhodni del območja obsega del strme brežine in glavno prometnico – Savsko cesto, na katero se priključuje lokalna cesta iz Čirč ter priključka tovarne Zvezda. Na zahodnem delu območja nad zgornjo brežino Save poteka makadamski kolovoz.

Do območja OPPN je trenutno omogočen dostop z dveh strani: z južne strani po enopasovnem mostu z izmenično enosmernim prometom in s severne strani iz Savske ceste.



Slika 1: Prikaz lokacije na ortofoto posnetku

Obravnavano območje OPPN je z Odlokom o izvedbenem prostorskem načrtu mestne občine Kranj (Uradni list RS, št. 74/14, 9/16, 63/16, 20/17 – spr. št. 1 in 2, 42/17, 63/16, 20/17) (v nadaljevanju IPN MOK) po namenski rabi opredeljeno kot SSV – stanovanjske površine večstanovanjskih stavb, ki so namenjene bivanju s spremljajočimi dejavnostmi).

3. OBSEG UREDITVENEGA OBMOČJA

Območje OPPN zajema zemljišča s parcelnimi številkami (stanje GURS, marec 2018): 229/1 (del), 234, 235, 236, 240/1, 240/3, 240/4, 240/5, 240/6, 241/3, 241/4, 241/6, 241/7, 241/9, 241/10, 241/11, 242/1, 242/3, 242/4, 243, 244/1, 244/2, 245/2, 247/1 (del), 247/3, 247/4, 247/5, 247/6, 247/7, 247/8, 247/9, 247/10, 247/11, 248/4, 248/41, 248/42, 248/43, 248/5, 248/7, 248/10, 248/11, 248/12, 248/13, 248/14, 248/15, 248/16, 248/17, 248/18, 248/19, 248/20, 248/21, 248/22, 248/23, 248/24, 248/25, 248/26, 248/27, 248/28, 248/29, 248/30, 248/31, 248/32, 248/33, 248/34, 248/35, 248/36, 248/37, 248/38, 248/39, 248/40, vsa v katastrski občini Huje (2122).

Širše območje OPPN obsega tudi zemljišča izven ureditvenega območja, potrebna za izgradnjo infrastrukture (prometne, komunalne, energetske, komunikacijske in druge infrastrukture) in protipoplavnih ukrepov za zagotavljanje poplavne varnosti območja.

II. PRAVNA PODLAGA

1. VELJAVNI PROSTORSKI AKTI

Skladno z IPN MOK je za obravnavano območje, ki obsega osrednji del enote urejanja prostora **KR SA 6/2** predvidena izdelava občinskega podrobnega prostorskega načrta.

V 48. členu, točki 3.34 Kranj Sava KR SA 6/2 so določena posebna merila in pogoji za pripravo OPPN:

- (1) Za EUP se načrtuje sanacija degradiranih urbanih površin.
- (2) EUP namenja se bivanju s spremljajočimi dejavnostmi (SSV) ter zelenim površinam ob reki Savi.
- (3) Pri načrtovanju je potrebno upoštevati:
 - v južnem delu EUP se lahko začasno ohranja kompleks proizvodnih programov tekstilne tovarne »Zvezda«, dolgoročno pa se jih načeloma nadomešča z dejavnostmi iz prejšnje alineje,
 - pri umeščanju stavb in drugih objektov je potrebno upoštevati konfiguracijo terena in zagotavljanje ustrezne osenčenosti za bivanje in delo občutljivih prostorov, višinski gabarit

stavb naj postopno narašča od Save, kjer je maksimalni višinski gabarit (K)+P+3, proti vzhodnemu robu območja z maksimalnim višinskim gabaritom (K)+P+4,

- v nižjih, z vidika osenčenja manj ugodnih etažah se lahko načrtuje umeščanje garaž in programov, ki ne zahtevajo dnevnih svetlobe,
- ob Savi je treba oblikovati zeleni pas v širini 20 m, v katerem se obstoječo obvodno vegetacijo ohranja in dopolnjuje z avtohtono vegetacijo,
- poudarek naj bo na oblikovanju ustreznega razmerja med grajeno strukturo in zelenimi, javnimi in poljavnimi površinami do maksimalne izrabe FZ 0,40.

(4) Do uveljavitve OPPN so poleg dovoljenih posegov iz 1. točke tega člena, dovoljene tudi ureditve urbanih vrtov na podlagi izdelane strokovne podlage, ki jo potrjuje strokovne službe občine.

Investitor in večinski lastnik zemljišč na območju OPPN, Stanovanjski sklad RS, javni sklad (v nadaljevanju SSRS), je še pred pričetkom OPPN pričel s preverjanem obravnavanega območja in izdelavo nekaterih strokovnih podlag. Izdelano je bilo več variantnih rešitev umestitev nove stanovanjske soseske v prostor, izmed katerih je investitor skupaj s pripravljavcem OPPN Mestno občino Kranj (v nadaljevanju MOK) izbral najustreznejšo rešitev, ki predstavlja urbanistično arhitekturno strokovno podlago za OPPN.

Izbrana variantna urbanistična rešitev je bila izbrana v januarju 2018. Avtorji izbrane rešitve so Jereb n Budja arhitekti d.o.o.



Slika 3: Izbrana variantna rešitev (Stanovanjska soseska ob Savi, Jereb in Budja arhitekti d.o.o., februar 2018)

Izdelovalec je v marcu 2018 urbanistično arhitekturno strokovno podlago skladno z usmeritvami komisije in smernicami nosilcev urejanja prostora korigiral tako, da predstavlja ustrezno strokovno urbanistično podlago za izdelavo OPPN. V marcu in aprilu 2018 so bile izdelane tudi preostale strokovne podlage. Na podlagi korigirane urbanistično arhitekturne rešitve je bila izdelana zazidalna situacija v predmetnem dopolnjenem osnutku OPPN.

2. PRAVNA PODLAGA ZA PRIPRAVO OPPN

Pravna podlaga za pripravo OPPN:

- Zakon o prostorskem načrtovanju (Zakon o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 – ZVO-1B, 108/09, 80/10 – ZUPUDPP, 43/11 – ZKZ-C, 57/12, 57/12 – ZUPUDPP-A, 109/12, 76/14 – odl. US, 14/15 – ZUUJFO in 61/17 – ZUreP-2)
- Odlok o strateškem prostorskem načrtu Mestne občine Kranj (Uradni list RS, št. 74/2014),
- Odlok o izvedbenem prostorskem načrtu Mestne občine Kranj (Uradni list RS, št. 74/14, 9/16, 63/16, 20/17 – spr. št. 1 in 2, 42/17, 63/16, 20/17)
- odstavek 2. člena Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/07 in 61/17 – ZUreP-2)
- Sklep o začetku priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta za del območja urejanja KR SA 6/2 (Stanovanjska soseska Ob Savi) (Uradni list RS, št. 8/2018),

III. OBRAZLOŽITEV PROSTORSKE UREDITVE**1. VPLIVI IN POVEZAVE S SOSEDNIMI OBMOČJI**

Obravnavano območje je ravninsko in leži ob levem bregu reke Save, med reko Savo in Savsko cesto. Na severni strani se ob Savski cesti teren strmo dvigne v teraso, ki ga prerašča gabrovo - hrastov gozd. Zahodni rob območja predstavlja zgornja brežina reke Save in makadamski kolovoz, ki poteka od manipulacijskih površin ob Inteksu do mostu čez Savo. Most se nahaja približno 650 m dolvodno od sotočja Kokre in Save. Na obravnavanem odseku je struga reke Save regulirana, z različnimi obrežnimi zavarovanji (zložbe, zidovi), ki so po večini preraščeni z obrežno vegetacijo. Širina struge znaša med 50 in 60 m. Naravovarstveni status reke Save je naravna vrednota: Sava - od sotočja Save Bohinjke in Save Dolinke do Črnuč. Na in izven območja OPPN so načrtovani protipoplavni ukrepi za zagotavljanje poplavne varnosti območja.

Območje OPPN je na cestno mrežo Kranja navezano preko Savske ceste, ki od križišča pri bivši tovarni Ikos (LZ 183681 Smledniška cesta) poteka med strmo brežino pobočja in pozidanim območjem bivše tovarne Inteks. Pri tovarni Zvezda cesta ostro zavije proti reki Savi in jo prečka z ozkim mostom (širina 3 m). Savska cesta se po prečkanju mostu v križišču Planika priključi na cesto na desnem bregu Save (LZ 183711 Savska loka – Drulovka). Na Savsko cesto se na obravnavanem območju s severa priključuje še lokalna cesta s smeri Čirč, po kateri je dovoljen promet le za stanovalce. Obstoječe stanje prometnih površin Savske ceste je neustrezno, tako za obstoječe kot tudi za predvidene obremenitve. Most čez Savo omogoča samo enosmerni promet za manjša vozila. Zaradi premajhne nosilnosti mostu je dovoljeno na mostu istočasno samo po eno vozilo. Hodniki za pešce niso urejeni. Most je tudi prenizek in ga ob visokih vodah ogrožajo naplavine reke Save. Odsek Savske ceste se zato od križišča pri bivši tovarni Ikos do križišča Planika rekonstruira skladno s projektom IDP Rekonstrukcija Savske ceste v Kranju od križišča s Smledniško cesto do Savske loke (LZ 183701 Grmičeva ulica-Čirče-Savska cesta in JP 686252 Savska cesta), CE DESIGN, d.o.o., št. projekta P-365/17, februar 2018) – v nadaljevanju IDP Savska cesta. Na območju OPPN bosta na obeh straneh ceste urejeni postajališči za javni avtobusni promet. Območje OPPN se bo na Savsko cesto priključevalo preko preurejenega obstoječega priključka in novega priključka, ki bo glavni dostop v stanovanjsko sosesko. Znotraj območja stanovanjske soseske je predvidena gradnja internih cest in površin za mirujoči promet. Urejene bodo tudi površine za peš in kolesarski promet, ki bodo navezane na obstoječe in predvideno omrežje. Znotraj stanovanjske soseske bodo urejene kolesarnice in postaje za izposajo koles.

Preko obravnavanega območja potekajo prenosni plinovodi, elektroenergetsko omrežje (VN prostozračni daljnovod, SN in NN omrežje), kanalizacija (mešana in fekalna), telekomunikacijsko omrežje.

Vodovodno in distribucijsko plinovodno omrežje se nahajata izven območja OPPN. Priključna točka na distribucijski plinovod je ob stavbi Ineks, severno od območja. Priključitev na vodovodno omrežje je pri mostu čez reko Kokro na Savski cesti. Mesto priključitve je od območja OPPN oddaljeno cca. 600m severno.

Najbližji objekti družbenih dejavnosti se nahajajo večinoma severno od območja OPPN. Najbližji javni objekt predšolske vzgoje je Vrtec Čebelica, ki je od območja oddaljen cca. 1300 m. Območje OPPN se nahaja v območju šolskega okoliša Osnovne šole Staneta Žagarja Kranj, na Cesti 1. maja, ki je od območja OPPN oddaljena cca. 1500 m. Zdravstveni center Kranj je od območja OPPN oddaljen cca. 2300 m. Najbližja trgovina je od območja OPPN oddaljena cca. 1000 m.

2. NAMEMBNOST OBMOČJA

Območje OPPN je namenjeno večstanovanjski gradnji s spremljajočimi dejavnostmi, v zelenem pasu ob reki Save pa gradnji za potrebe dejavnosti športa, rekreacije in prostega časa. Spremljajoče dejavnosti se lahko umešča v pritličje stavb, dosegaajo lahko do 20% bruto tlorisne površine posameznega objekta. Spremljajoče dejavnosti obsegajo poslovno, trgovsko, storitveno dejavnost ter predšolsko vzgojo in osnovnošolsko izobraževanje ter zdravstvene ambulante.

3. POGOJI IN USMERITVE ZA PROJEKTIRANJE IN GRADNJO

Prostorska ureditev območja izhaja iz strokovnih podlag OPPN:

- Idejna zasnova: Stanovanjska soseska Ob Savi, Kranj, izdelal: Jereb in Budja arhitekti d.o.o., april 2018;
- Urbanistična strokovna podlaga za del območja urejanje KR SA 6/2 (Stanovanjska soseska ob Savi), št. P 140640, Protim Ržišnik Perc d.o.o., april 2018.

Skladno z izbrano varianto rešitvijo in urbanistično strokovno podlago je na območju predvidena gradnja dveh nizov večstanovanjskih stavb, ki sta ločena z interno prometnico in površinami za mirujoči promet pod daljnovodom. Stavbe so obdane z zelenimi površinami in površinami za igro otrok ter rekreacijo stanovalcev. Ob reki Savi se uredi javna kolesarska in pešpot, ob kateri so predvidene površine za šport in druženje. V 15 m priobalnem pasu ob Savi so umeščene samo gradnje, ki so navedene v 37. členu ZV-1 in so skladne z OPN MOK (javna kolesarska in pešpot s povezavami do stanovanjske soseske, protipoplavni nasip, komunalna infrastruktura, zelene površine).

Območje OPPN je razdeljeno na 5 (pet) funkcionalnih enot:

- FE1, FE2 in FE3 – površine, namenjene gradnji večstanovanjskih stavb s spremljajočim programom;
- C1 – površine, namenjene gradnji javnih in internih prometnih površin;
- C2 – površine, namenjene gradnji javnih prometnih površin in protipoplavnih ukrepov.

Gradnja stanovanjske soseske je predvidena v 2 etapah.

1. etapa obsega gradnjo večstanovanjskih objektov v FE1, 2. etapa pa gradnjo večstanovanjskih objektov v FE2 in FE3. Za vsako etapo se izvede pripadajoča zunanja, komunalna in prometna ureditev.

V funkcionalni enoti FE1 je predvidena gradnja štirih večstanovanjskih stavb. V sklopu površin za šport in druženje v bližini javne kolesarske in pešpoti je predvidena manjša stavba – paviljon z nadstreškom, ki služi kot javni večnamenski prostor z gostinskim programom. Med večstanovanjskimi stavbami je predvidena gradnja kolesarnic za potrebe stanovalcev.

V funkcionalnih enotah FE2 in FE3 je predvidena gradnja skupno treh večstanovanjskih stavb.

Stavbe so umeščene znotraj območja za umestitev stavb, ki je omejeno z gradbenimi mejami. Gradbena meja (GM) je črta, ki je stavbe ne smejo presegati, lahko pa se je dotikajo ali pa so od nje odmaknjene v notranjost zemljišč. Odmik gradbene meje od javne ceste (predvidene z IDP Savska cesta) je na skrajnem S delu 2. etape manj kot 5,0 m, kot je navedeno v IPN MOK. Manjši odmik je posledica urbanistične zasnove območja, skladno s katero so stavbe 2. etape zaradi zagotovitve ustreznega osončenja stanovanjskih stavb 1. etape na območju umeščene na jug območja. Umestitev gradbene meje z manjšim odmikom od javne ceste ne vpliva na preglednost javne ceste niti ne predstavlja negativnih vplivov na cestno telo.

Dopustna pozidanost parcele, namenjene gradnji, je do 0,4. Umestitev večstanovanjskih stavb upošteva konfiguracijo terena, etažnost stavb s severovzhodne strani (P+4) pada proti jugozahodu,

proti Savi (P+3). Etažnost nestanovanjskih stavb na območju je največ P. Izvedba kletnih etaž je dovoljena znotraj določene gradbene meje (GMp).

Arhitekturno oblikovanje objektov znotraj območja OPPN mora biti poenoteno. Predvidene so enokapne ali ravne strehe, ki so lahko ozelenjene. Tlorisni gabarit objektov je podolgovato pravokotne oblike.

Funkcionalna enota C1 obsega Savsko cesto od priključka P1 (MegaCenter, v km 0+460) do novega mostu čez Savo. Savska cesta bo rekonstruirana skladno s projektom IDP Savska cesta. Znotraj območja OPPN je predvidena kot dvosmerna cesta s pločnikom za pešce, kolesarsko stezo in dvema avtobusnima postajališčema. Predviden je nov priključek na Savsko cesto, ki bo glavni dostop do stanovanjske soseske (priključek P2, v km 0+530). Obstoječe priključke na območju OPPN se rekonstruira: do parkirišča MegaCenter (P1 v km 0+460), do tovarne Zvezda (P3 v km 0+610) in na lokalno cesto za Čirče (P4 v km 0+492).

Funkcionalna enota C2 je namenjena gradnji javne kolesarske in pešpoti, ki je umeščena na kroni protipoplavnega nasipa.

4. ENOSTAVNI IN NEZAHTEVNI OBJEKTI

Na območju celotnega OPPN je dovoljena gradnja ali ureditev nezahtevnih in enostavnih objektov, kot so nadstreški, senčnice in vetrolovi, pomožni objekti v javni rabi, ograje, podporni zid, podzemni rezervoarji, vodnjaki, vodometi, samostojna parkirišča, športna igrišča na prostem, grajeni ribniki in okrasni bazeni, objekti za oglaševanje za lastne potrebe, merilne in regulacijske postaje, nadstrešnice za komunalne odpadke in ekološki otoki, pomožni objekti namenjeni varstvu pred naravnimi in drugimi nesrečami ter pomožni infrastrukturni objekti.

5. ZUNANJE IN PROMETNE POVRŠINE

Na območju OPPN je predvidena ureditev obstoječih in novih prometnih površin, površin za mirujoči promet, manipulacijskih in zelenih površin.

Zasnova zunanjih površin stanovanjske soseske:

Načrtovane zunanje površine so bile obravnavane v strokovni podlagi:

- Idejna zasnova: Stanovanjska soseska Ob Savi, Kranj, izdelal: Jereb in Budja arhitekti d.o.o., april 2018.

Zunanje površine stanovanjske soseske se z vzdolžnimi potmi navežejo na parkirne površine in javne prometnice. Med stavbami so umeščene zelene površine, kjer se glede na predpisani normativ (pri stavbah z več kot 13 stanovanji je za vsako stanovanje potrebno 3 m² igralne površine) uredijo otroška igrišča in rekreacijske površine. Med stavbami so umeščene kolesarnice, ki so en od ukrepov trajnostne mobilnosti. V vseh prostorih med stavbami bodo umeščena visokorasla drevesa.

Ob reki Savi se umeščajo rekreacijske površine, ki so dostopne z javne kolesarske in pešpoti, na katero se stanovanjska soseska navezuje z internimi potmi. Za celotno območje je predvidena uporaba enotne urbane opreme.

Glavna interna prometnica in osrednje parkirišče sta predvidena pod daljnovodom. Parkirišča se oblikujejo tako, da se ob robovih in v vmesnih pasovih zasadijo žive meje ali druge oblike vegetacije. Parkirišča, ki po površini presegajo 500 m², je potrebno členiti v več manjših enot in jih ločiti z zasaditvami, spremembami tlakov ali drugimi oblikovalskimi elementi.

Izbrane sorte dreves v varovalnem pasu 110 kV daljnovoda ne smejo presegati končne višine 12 m. V nasprotnem primeru je potreben redni letni monitoring višine dreves in obrezovanje dreves pod navedeno višino. Zasaditev se izvede tako, da se v osi daljnovoda pri tleh ohranja 3 m čisti pas brez dreves.

Ob Savi je obrečni pas vegetacije, ki sega do trase obstoječe poti in predvidenega protipoplavnega nasipa. Obrečni pas vegetacije se dosadi z drevnino iz rodov avtohtonih topolov, vrb in jelš. Obrežne drevnine ni dovoljeno odstranjevati. Če je odstranitev zaradi tehničnih ali varnostnih zahtev nujna, jo je potrebno nadomestiti oziroma sanirati.

Zasnova prometnih in drugih zunanjih ureditev:

Načrtovane prometne in druge zunanje površine so bile obravnavane v strokovni podlagi:

- IDP Rekonstrukcija Savske ceste v Kranju od križišča s Smledniško cesto do Savske loke (LZ 183701 Grmičeva ulica-Čirče-Savska cesta in JP 686252 Savska cesta), CE DESIGN, d.o.o., št. projekta P-365/17, februar 2018;
- Komunalna in energetska infrastruktura - strokovne podlage za del območja KR SA 6/2 (Stanovanjska soseska ob Savi), št. 1536, PBL, projektivni biro Lunar, d.o.o., marec 2018;
- Idejna zasnova: Stanovanjska soseska Ob Savi, Kranj, izdelal: Jereb in Budja arhitekti d.o.o., april 2018.

Območje OPPN je dostopno s Savske ceste, ki bo rekonstruirana skladno z IDP Savska cesta. Rekonstrukcija Savske ceste je predvidena v dveh fazah. V 1. fazi bo rekonstruiran odsek Savske ceste od priključka P1 do Savske loke, vključno z novim mostom čez Savo.

V 2. fazi bo rekonstruiran preostali del Savske ceste, od priključka P1 do uvoza na Savsko cesto na severu (km 0+119,00).

Območje OPPN je prometno dostopno z javne Savske ceste, ki ima na obravnavanem območju štiri priključke.

Cestni priključek P1 (v km 0+460) omogoča dostop do parkirišča 'Mega Center' in obstoječe pozidave severno od območja OPPN. Predvidena je rekonstrukcija priključka. Napajanje za potrebe stanovanjske soseske ni predvideno s tega priključka.

Cestni priključek P2 (v km 0+530) omogoča dostop do stanovanjske soseske znotraj območja OPPN. Priključek napaja interne ceste znotraj stanovanjske soseske. Širina internih cest (cesta A in cesta B) je 6,0 m, saj v večjem delu služijo kot površina za manevriranje pri pravokotnem parkiranju.

Cestni priključek P3 (v km 0+610) omogoča dostop do industrijskega območja bivše tovarne Zvezda.

Cestni priključek P4 (v km 0+492) omogoča dostop do naselja Čirče.

V območju OPPN so predvidene prometne površine za peš in kolesarski promet.

Kolesarske poti ob Savski cesti bodo urejene v okviru IDP Savska cesta. Na območju OPPN bo kolesarska steza potekala od priključka P3 preko novega mostu čez Savo, na katerem je predvidena obojestranska kolesarska steza. Kolesarske steze se na križišču Planika navežejo na predvideno kolesarsko omrežje, ki je načrtovano z Idejno zasnovo dopolnitve kolesarskega omrežja v Mestni občini Kranj, št. PR329-IDZ-CE-F2, Provia d.o.o., avgust 2017. Severno od priključka P3 bo kolesarski promet potekal po vozišču Savske ceste.

Predvidena je umestitev nove kolesarske poti ob Savi. Kolesarska pot bo urejena kot mešana površina za pešce in kolesarje in bo potekala po kroni protipoplavnega nasipa. Pot se na južni strani priključuje na kolesarsko pot na mostu čez Savo, na severni strani pa na predvideno povezavo preko območja Inteks-a. Za rešitev navedene povezave od novega mostu do sotočja Kokre in Save je v izdelavi IDP kolesarske povezave od Planike do sotočja Kokre s Savo s pripadajočimi premostitvenimi objekti.

Površine za pešce ob Savski cesti bodo urejene v okviru IDP Savska cesta. Od priključka Koli severno od območja OPPN do prehoda za pešce pred priključkom P2 se ob desnem robu uredi pločnik, od prehoda za pešce do priključka P3 pa bo pločnik na obeh straneh Savske ceste. Od priključka P3 do začetka novega mostu čez Savo bosta ob levem robu ceste kolesarska steza in hodnik za pešce, na desni strani pa samo hodnik za pešce. Preko mostu in do križišča Planika izven območja OPPN bosta na obeh straneh ceste kolesarska steza in hodnik za pešce.

Mirujoči promet na območju OPPN je predviden v podzemnih garažah in na zunanjih parkirnih površinah. Dostop do osrednjega parkirišča je predviden z priključka P2, dostop do manjšega parkirišča na severni strani FE1 pa je možno urediti tudi s priključka P1. Dostop do podzemnih garaž je predviden preko dveh dvosmernih uvoznih ramp, ki morata omogočati normalno prevoznost za osebna vozila. Za potrebe novogradenj je na območju OPPN potrebno zagotoviti zadostno število parkirnih mest. Glede na namembnosti ali dejavnosti v objektih je potrebno pri izračunu parkirnih mest upoštevati normative predpisane z IPN MOK.

Ob upoštevanju izvedbe ukrepov trajnostne mobilnosti je na območju OPPN potrebno zagotoviti vsaj 1,5 parkirnega mesta na stanovanjsko enoto, kjer so že vključena parkirna mesta za invalide, obiskovalce in souporabo vozil. Za ostale namembnosti in dejavnosti v objektih je potrebno pri izračunu parkirnih mest upoštevati normative predpisane z IPN MOK.

Ukrepi trajnostne mobilnosti za območje OPPN so:

- ureditev dveh avtobusnih postajališč na občinski cesti – Savski cesti;
- ureditev kolesarnice;

- vzpostavitev postaje za izposajo koles z ureditvijo kolesarskih poti z navezavo na kolesarsko omrežje,
- ureditev vsaj štirih parkirnih mest za souporabo vozil z najmanj dvema električnima polnilnicama.

6. POGOJI IN USMERITVE GLEDE PRIKLJUČEVANJA NA GJI

Objekti znotraj območja OPPN se bodo glede na njihove potrebe priključevali na vodovodno, kanalizacijsko, električno, plinovodno in telekomunikacijsko omrežje, za kar bo potrebno zgraditi nove priključke na obstoječa in predvidena infrastrukturna omrežja, ki se nahajajo na območju ali v neposredni bližini obravnavanega območja.

Zasnova priključevanje na GJI:

Načrtovana komunalna in energetska infrastruktura je bila obravnavana v strokovni podlagi:

- Komunalna in energetska infrastruktura - strokovne podlage za del območja KR SA 6/2 (Stanovanjska soseska ob Savi), št. 1536, PBL, projektni biro Lunar, d.o.o., marec 2018;
- Idejni projekt preureditve kanalizacije zaradi rekonstrukcije Savske ceste, št. P-2842, izdelal Planing biro d.o.o., april 2018.

Vse načrtovane stavbe bodo priključene na javno vodovodno omrežje. Glavni vir vodooskrbe objektov 1. etape je priključitev na obstoječe vodovodno omrežje pri mostu čez reko Kokro na Savski cesti. Mesto priključitve je od območja OPPN oddaljeno cca. 600m severno. Za vodooskrbo stavb 2. etape bo potrebno izvesti povezavo z vodovodno cevjo DN 300mm na Cesti 1. maja. Voda za gašenje bo zagotovljena iz predvidenega javnega vodovodnega omrežja.

Na JZ delu OPPN se nahaja javna fekalna kanalizacija, na katero je predvideno priključevanje vseh objektov predvidene stanovanjske soseske. Za vsak posamezen objekt se predvidi samostojen kanalizacijski priključek.

Meteorne vode s strešin in utrjenih površin se ponika v predvidenem ponikovalnem polju oz. se jih kontrolirano odvaja preko zadrževalnika v vodotok. Iz zadrževalnika se preko varnostnega preliva meteorne vode odvajajo v reko Savo. Varnostni preliv meteorne vode je predviden na višinski koti Q100 + 50 cm. Meteorna odpadna voda z utrjenih povoznih površin, se pred iztokom v ponikovalno polje, predhodno očisti v lovilcu olj in usedalniku finih delcev.

Na območju OPPN se nahaja elektro-energetsko omrežje, ki služi napajanju odjemalcev z električno energijo na širšem območju Mestne Občine Kranj. Preko osrednjega dela območja poteka visokonapetostni (110 kV) daljnovod RTP Labore-RTP Primskovo. Na območju, ob Savski cesti, se nahaja transformatorska postaja TP 360 Savska cesta, ki je vključena v SN (20 kV) daljnovod. Na območju ima operater, Elektro Gorenjska d.d., namen zgraditi novo SN kabelsko omrežje, ki bo nadomestilo obstoječe SN daljnovode, ter novo kabelsko TP, ki bo nadomestila obstoječo TP in omogočila napajanje novih stavb na območju OPPN.

Znotraj območja OPPN je javna razsvetljava predvidena ob Savski cesti, kolesarski stezi ob Savi in postajah za izposajo koles. Zunanja razsvetljava znotraj območja stanovanjske soseske je internega značaja.

Preko območja OPPN potekajo obstoječi zemeljski telekomunikacijski vodi upravljavca Telekom Slovenije d.d.. Predvidena je odstranitev oz. prestavitev teh vodov. Predvidene stavbe na območju OPPN se priključijo na javno telekomunikacijsko omrežje.

Izven območja OPPN se nahaja distribucijsko plinovodno omrežje zemeljskega plina, ki ga upravlja distributer Domplan d.d.. Plinovodno omrežje za potrebe objektov na območju OPPN se bo na distribucijsko plinovodno omrežje navezovalo ob stavbi Ineks, severno od območja.

Za predvidene večstanovanjske objekte se zagotovijo skupna odjemna mesta za odpadke, kamor se postavijo zabojniki za mešane komunalne odpadke in odpadno embalažo ter zabojnike za biološke odpadke.

Rešitve priključevanja na GJI so v OPPN obdelane in prikazane ločeno za 1. in 2. etapo.

7. NAČRT PARCELACIJE

Območje OPPN je razdeljeno na več funkcionalnih enot (FE1 do FE3 ter C1 in C2), ki predstavljajo podlago za predvideno parcelacijo zemljišč.

V FE1 se v 1. etapi lahko izvzame del zemljišča parc. št. 244/2, k.o. Huje, kot je prikazano v grafičnem načrtu »4.1 Zazidalna situacija z značilnimi prerezi - etapa 1«. Po izvedeni parcelaciji na območju FE3 se navedeni del zemljišča priključi k FE1.

8. REŠITVE IN UKREPI ZA VARSTVO OKOLJA IN NARAVNIH VIROV TER OHRANJANJA NARAVE

Območje OPPN se nahaja ob vodotoku Sava (vodotok 1. reda), del območja pa sega v 15 m pas priobalnega zemljišča. Območje je poplavno ogroženo in se nahaja na območju erozije. Predvidena je izvedba protipoplavnih ukrepov, skladno s Hidrološko hidravlično študijo in IDP Savske ceste.

Na območju ni nobene registrirane enote kulturne dediščine.

Na jugovzhodnem delu območja OPPN se nahaja naravna vrednota (NV); Sava – od sotočja Save Bohinjke in Save Dolinke do Črnuč, ident. št. 2726. Kolesarska pot in protipoplavni nasip se umesti izven 20 metrskega obvodnega pasu vegetacije.

Za območje OPPN je opredeljena III. stopnja varstva pred hrupom.

9. REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO TER VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI, VKLJUČNO Z VARSTVOM PRED POŽAROM

Za potrebe varstva pred površinskimi vodami je bila za območje OPPN izdelana Hidrološko hidravlična študija za potrebe rekonstrukcije mostu pri Planiki in gradnjo stanovanj Stanovanjskega sklada RS, EHO projekt d.o.o.

Območje OPPN je trenutno poplavno ogroženo ter se nahaja na erozijskih območjih.

Za zagotovitev poplavne varnosti površin, predvidenih za pozidavo, so načrtovani ukrepi za zmanjšanje poplavne ogroženosti, skladno s Hidrološko – hidravlično študijo in IDP Savska cesta:

- gradnja novega mostu čez Savo;
- izvedba manjšega nizkega ($h=0,5 - 1,0$ m) nasipa od novega mostu (P19) do P22 v dolžini cca. 160 m.

Navedeni ukrepi za zmanjšanje poplavne ogroženosti morajo biti zagotovljeni vzporedno z gradnjo soseske in so predpogoj za poplavno varnost novozgrajenih objektov.

Po izvedbi celovitih protipoplavnih ukrepov se bo območje OPPN nahajalo v razredu preostale nevarnosti in izven razredov erozijske nevarnosti.

Kota stoletne vode (Q100) znaša 350,33 m.n.v. Prelivanje na območje pozidave bo preprečeno z izvedbo protipoplavnega nasipa s krono na 351,50 m.n.v. Protipoplavni nasip je predviden kot rekonstrukcija obstoječe poti, po kateri je poteka trasa nove javne kolesarske in pešpoti.

Na območju je visoka talna voda, ki se nahaja na 344,59 m.n.v., kar je potrebno upoštevati pri načinu gradnje na območju.

Pri projektiranju objektov je potrebno predvideti vse pasivne in aktivne ukrepe varstva pred požarom v skladu z zakonodajo s področja varstva pred požarom. Zagotavljati je treba zadostne odmike med objekti, vire za zadostno oskrbo z vodo za gašenje, ustrezne površine za dovoz in intervencijska vozila. Objekti morajo biti grajeni protipotresno, v skladu s cono potresne ogroženosti (proj. pospešek tal je 0,225 [g]).

10. ETAPNOST IZVEDBE IN POGOJI ZA IZVAJANJE

Novogradnje v območju OPPN so predvidene v 2 etapah:

- 1. etapa: gradnja stavb A1, A2, A3 in A4 in pripadajočih ureditev v funkcionalni enoti FE1;
- 2. etapa: gradnja stavb B1, B2 in B3 in pripadajočih ureditev v funkcionalnih enotah FE2 in FE3.

Do pridobitve uporabnega dovoljenja objektov, ki so predmet 1. etape, mora biti:

- izvedena rekonstrukcija dela Savske ceste od priključka P1 do Savske loke, vključno z novim mostom čez Savo,

- izvedena javna kolesarska in pešpot ob Savi,
- izvedena parcelacija FE1 skladno z 12. členom OPPN,
- zgrajena pripadajoče komunalne in energetske infrastrukture,
- pridobljeno gradbeno dovoljenje za rekonstrukcijo dela Savske ceste od priključka P1 do uvoza na Savsko cesto na severu (km 0+119,00).

Do pridobitve uporabnega dovoljenja objektov, ki so predmet 2. etape, mora biti:

- izvedena rekonstrukcija dela Savske ceste od priključka P1 do uvoza na Savsko cesto na severu (km 0+119,00),
- izvedba parcelacije na celotnem območju OPPN,
- gradnja pripadajoče komunalne in energetske infrastrukture.

Za vse faze in etape gradnje je potrebno zagotoviti priključke na prometno, komunalno in energetsko infrastrukturo.

11. DOPUSTNA ODSTOPANJA OD FUNKCIONALNIH, OBLIKOVALSKIH IN TEHNIČNIH REŠITEV

Dovoljena so odstopanja od gabaritov, oblike, lege in števila objektov v okviru gradbenih mej, ob pogoju, da so upoštevani pogoji za varstvo pred požarom ter zagotovljeno ustrezno število parkirnih mest glede na dejavnosti v objektu ter v kolikor niso preseženi urbanistični parametri.

Dovoljena so odstopanja od predvidenih tehničnih rešitev prometnih površin ter infrastrukturnih vodov, objektov in naprav na območju in tudi izven območja OPPN, če so pri nadaljnjem projektiranju pridobljene rešitve, ki so primernejše s tehničnega, finančnega ali okoljevarstvenega vidika, pod pogojem, da so za drugačne rešitve pridobljena soglasja pristojnih organov in organizacij.

IV. POROČILO O POSTOPKU PRIPRAVE OPPN

Postopek priprave OPPN se je začel s sprejemom Sklepa o začetku priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta je bil objavljen v Uradnem listu RS, št. 8/2018, z dne 9.2.2018.

Pripravljaivec OPPN je v februarju 2018 na pristojne nosilce urejanja prostora naslovil poziv za določitev smernic za načrtovanje OPPN ter zaprosil Ministrstvo za okolje in prostor za izdajo odločbe glede obveznosti izvedbe celovite presoje vplivov na okolje (v nadaljevanju CPVO).

Seznam pristojnih nosilcev urejanja prostora in kopije pridobljenih smernic so sestavni del OPPN (0.6.4. Smernice in mnenja k OPPN).

Ministrstvo za okolje in prostor, Direktorat za okolje je z odločbo št. 35409-74/2018/5 z dne 27. marec 2018 MOK seznanilo z dejstvi in okoliščinami pomembnimi za odločitev v postopku celovite presoje vplivov na okolje. MOK se z MOP še usklajuje glede ugotovljenih okoliščinah in dejstvih, ki bi bile razlog za uvedbo postopka celovite presoje vplivov na okolje za OPPN.

Za OPPN so bile izdelane naslednje strokovne podlage:

- Geodetski posnetek, izdelal: Geodetske storitve Matjaž Tičar s.p.,
- Geološko geomehansko poročilo za potrebe izgradnje stanovanjske soseske na parcelah št. 240/2, 241/2, 242/2, 244/1, 245, 247, 248/2, k.o. Huje v Kranju, izdelal: Gradbeni inštitut ZRMK d.o.o.,
- Urbanistična strokovna podlaga za OPPN za del območja urejanja KR SA 6/2 (Stanovanjska soseska ob Savi), izdelal: Protim Ržišnik Perc, d.o.o.,
- Hidrološko hidravlična študija za potrebe rekonstrukcije mostu pri Planiki ter gradnjo stanovanj Stanovanjskega sklada RS, izdelal: EHO projekt d.o.o.,
- Idejna zasnova: Stanovanjska soseska Ob Savi, Kranj, izdelal: Jereb in Budja d.o.o.,
- Koncept požarne varnosti, izdelal: Požarni inštitut Lozej d.o.o., Ajdovščina,
- Poročilo o modeliranju hrupa za »Občinski podrobni prostorski načrt za del območja urejanja KR SA 6/2 (Stanovanjska soseska ob Savi)«, Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad, izdelal: Marbo Okolje, projektiranje in svetovanje d.o.o.,
- Idejna zasnova za komunalno in energetsko omrežje, izdelal: PBL, projektivni biro Lunar, d.o.o.,

- IDP - Rekonstrukcija Savske ceste v Kranju od križišča s Smledniško cesto do Savske loke (LZ 183701 Grmičeva ulica-Čirče-Savska cesta in JP 686252 Savska cesta), izdelal: CE DESIGN, d.o.o.,
- IDP - Idejni projekt preureditve kanalizacije zaradi rekonstrukcije Savske ceste, izdelal: Planing biro Kranj, d.o.o.

Ob upoštevanju prejetih smernic in strokovnih podlag je bil v aprilu 2018 izdelan dopolnjen osnutek OPPN ter gradivo za javno razgrnitev.

Javna razgrnitev dopolnjenega osnutka OPPN bo potekala v času od petka, 4. maja 2018, do ponedeljka, 4. junija 2018, v prostorih Mestne občine Kranj ter na spletni strani www.kranj.si

V času javne razgrnitve dopolnjenega osnutka OPPN bo organizirana tudi javna obravnava, ki bo v sredo, 16. maja 2018, ob 16. uri v prostorih Mestne občine Kranj.

Datum: april 2018

Pripravila:

Špela Kragelj Bračko, univ.dipl.inž.kraj.arh.

Evgenija Petak, univ.dipl.inž.arh.

Odgovorni prostorski načrtovalec:

Evgenija Petak, univ.dipl.inž.arh.