

**ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE**  
**čistopis**

INVESTITOR LP:	<b>KOLI ŠPED doo</b> <b>Savska cesta 22A, 4000 KRANJ</b>
NAZIV LP:	<b>INDIVIDUALNO ODSTOPANJE OD PIP /</b> <b>DOZIDAVA (OBSTOJEČEGA) OBJEKTA</b>
PRIPRAVIL:	<b>DOMPLAN D.D.,</b> <b>Bleiweisova c. 14,</b> <b>4000 KRANJ</b>
ODGOVORNI PREDSTAVNIK:	<b>VERA ZEVRNIK, udig</b> <b>direktorica</b>
POOBlašČENI PROSTORSKI NAČRTOVALEC: In ODGOVORNI GEODET	<b>TOMO GLOBOČNIK, udia</b> <b>specialist arhitekt urbanist, ZAPS A-0295</b>  <b>MIHA HAUPTMAN</b> <b>univ. dipl. inž. geod., IZS Geo 0447</b>
ŠTEVILKA PL:	<b>E-2/18</b>
KRAJ IN DATUM LP:	<b>Kranj, marec 2019</b>
ŠTEVILKA IZVODA LP:	<b>1 2 3 4</b>

## **I. PRAVNA PODLAGA:**

Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, šte. 61/17).

Priporočila za izvajanje lokacijske preveritve (MOP, dne 23.11.2018).

Lokacijska preveritev je instrument prostorskega načrtovanja, s katerim se za doseganje gradbenega namena prostorskega izvedbenega akta dopušča individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, kot so določeni v tem aktu (127. člen ZUreP-2).

Če investicijska namera zaradi objektivnih okoliščin ne zadosti posameznemu PIP, lahko občina z izvedbo lokacijske preveritve dopusti individualno odstopanje od takšnega izvedbenega pogoja. Objektivna okoliščina je lahko tudi druga omejujoča okoliščina v zvezi z lokacijo, na katero investitor ne more vplivati in onemogoča izvedbo investicije, ali pa terja nesorazmerne stroške na strani investitorja (2. odstavek 129. člena ZUreP-2).

Občina lahko dopusti odstopanja od prostorsko izvedbenih pogojev, določenih v PIA na obstoječih zakonito zgrajenih objektih na stavbnih zemljiščih tudi v primeru, če gre za rekonstrukcijo ali prizidavo obstoječega objekta, ki pomeni spremembo gabaritov, oblike ali namembnosti ali zunanjega videza obstoječega objekta zaradi uskladitve z bistvenimi zahtevami, kot jih za objekt določajo predpisi, ki urejajo graditev (3. odstavek 129. člena ZUreP-2),

Individualno odstopanje je dopustno, če ni v nasprotju z javnim interesom, s cilji prostorskega razvoja občine, če se z njim lahko doseže gradbeni namen ob hkratnem upoštevanju drugih prostorsko izvedbenih pogojev, načrtovana gradnja ne spreminja videza območja, ne poslabšuje bivalnih in delovnih razmer, ne povzroča motečega vpliva na podobo naselja ali kraja, ne zmanjšuje možnosti pozidave sosednjih zemljišč in če ni v nasprotju s pravnimi režimi ali sprejetimi državnimi PIA (4. odstavek 129. člena ZUreP-2).

Lokacijska preveritev se izvede na pobudo investitorja gradnje, ki želi odstopiti od PIP ali izvesti njene dopolnitve. Pobudi se priloži elaborat lokacijske preveritve s katerim se obrazloži skladnost s pravno podlago. Elaborat izdelata oseba, ki izpolnjuje pogoje za pooblaščenega prostorskega načrtovalca (131. člen ZUreP-2).

## **II. PREDMET LOKACIJSKE PREVERITVE**

A. predmet LP:

- individualno odstopanje od PIP / dozidava (obstoječega) objekta,

B. zemljišča, ki so povezana z območjem LP:

- parcele 249/25, 249/26, 249/30, 249/83, 249/85, 249/86, 254/1, 254/2, 254/3, 256, 257 k.o. Huje (2122).

### **III. UTEMELJITEV NAMENA LOKACIJSKE PREVERITVE**

#### **A. Navedba morebitnih lokacijskih preveritev:**

Po zadnji spremembi veljavnega IPN MESTNE OBČINE KRANJ (Uradni list RS št. 23/2018) na obravnavanem območju še ni bil voden noben postopek lokacijske preveritve.

Preteklo stanje:

Tangirana enota urejanja prostora KR SA 6/1, ki naj bi se enotno urejala s prostorskim izvedbenim aktom (PIA), predstavlja sorazmerno velik (nekdanji) industrijski kompleks. Območje na severozahodu omejujeta reki Kokra in Sava, na vzhodu občinska cesta, na jugovzhodu pa predvideni kompleks strnjene stanovanjske soseske z enoto urejanja prostora KR SA 6/2. Površine so bile v preteklosti zapolnjene z večjim številom proizvodnih hal namenjenih intenzivni industrijski dejavnosti. Zaradi zamiranja gospodarskih družb ti objekti propadajo, lastniško pa postopoma prehajajo v druge roke. Slednje pomeni, da nekdanje industrijsko območje tako strukturno (enotni objekti večjega merila) kot namensko (namembnost se iz industrijske postopoma spreminja v druge manj obremenjujoče rabe) spreminja svoj prvotni značaj.

Zaradi vsega navedenega Mestna Občina Kranj za celotno območje predlaga/predpisuje manj motečo/obremenjujočo namensko rabo (iz I v C), določila pa je tudi podrobne usmeritve za izdelavo predvidenega PIA (OPPN).

Sedanje stanje:

V območju je nekaj večjih družb, ki iz klasičnih industrijskih dejavnosti prehajajo v storitvene, poslovne, trgovske, izobraževalne (vrtec) in rekreacijske vsebine (športno rekreacijski center). Med večjimi kompleksi ostajajo/nastajajo manjše obrtne delavnice, ohranjajo pa se večje površine za parkiranje, manipulacijo in pripadajočo infrastrukturo opremo. Obrobje in površine ob reki Savi predstavljajo strnjene zelene površine. Lastniki novim dejavnostim prilagajajo tudi obstoječo gradbeno strukturo, funkcionalne celote pa zaokrožajo z dozidavami in postavijo večjih ali manjših pomožnih objektov (zidani ali montažni objekti, v zadnjem času tudi večji montažni šotori).

#### **B. Navedba veljavnih PIP na območju lokacijske preveritve:**

Odlok o izvedbenem prostorskem načrtu Mestne občine Kranj (Uradni list RS št. 74/2014, 95/2014, 9/2016, 63/2016, 20/2017, 42/2017, 63/2017, 1/2018, 23/2018, 41/2018).

Enota urejanja prostora:

KR SA 6/1 – Kranj Sava



spremljajoče dejavnosti, katerih gradnja je dovoljena v okviru območij posameznih podrobnejših namenskih rab.

Z uporabnim dovoljenjem št. 351-1842/1984-04/9 z dne 5.1.1989 je bilo na zemljišču 256 k.o. Huje prejšnjemu lastniku dovoljeno postaviti montažno proizvodno halo. V slednji sedanjí lastnik opravlja storitveno dejavnost prevozníštva in carinjenja. Načrtovana gradnja prizidka bo skupaj z obstoječím objektom predstavlja razšíritev obstoječe dejavnosti.

**skladno z določili IPN**

#### Dopustne vrste gradenj:

Na stavbnih zemljiščih je poleg vrste gradenj določenih v podtočki 2.1.2.1 tega člena, v skladu z dopustnimi vrstami objektov glede na namen in dopustnimi vrstami nezahtevnih in enostavnih objektov določenih v podtočki 2.1.1.2 iz 9. člena odloka, med drugim dopustna gradnja novih objektov ter dozidave in nadzidave zakonito zgrajenih stavb.

Investitor namerava obstoječému objektu zgrajenému z gradbením dovoljenjem prizidati prizidek. Skladno z določili odloka je pri/ob stavbi ali njegovem delu dovoljena gradnja v okviru podrobnejše namenske rabe. Gradnja prizidka bo predstavlja del stavbe s storitveno namensko rabo, ki je ena izmed dovoljenih dejavnosti znotraj predpisanih centralnih dejavnosti.

**skladno z določili IPN**

#### Pogoji glede lege objektov:

Novi objekti morajo biti odmaknjeni od meja sosednjih zemljišč toliko, da ni motena sosednja posest in da sta možna vzdrževanje in raba objektov v okviru parcele, namenjene gradnji. Za odmik objekta od parcelne meje se šteje najkrajša razdalja med skrajno točko objekta (najbolj izpostavljeni nadzemni in podzemni deli stavb, vključujoč napušče, nadstreške, stopnišča, balkone in podobne gradbene elemente) in mejo parcele, namenjene gradnji.

Od obstoječih objektov morajo biti novi objekti oddaljeni najmanj toliko, da so zagotovljeni svetlobno-tehnični, požarnovarnostni in drugi pogoji, določeni z veljavnimi predpisi.

Na območju historičnega mestnega jedra in vaških jeder mora postavitve objektov upoštevati tlorisno zazidavo EUP in obstoječe gradbene linije, pri čemer je treba zagotoviti varnost cestnega prometa. Na območju gručaste zazidave mora postavitve objektov upoštevati tlorisno zazidavo EUP. Na območju obcestne zazidave mora postavitve upoštevati obstoječe razpoznavne gradbene linije.

Med javno cesto in ograjo, pri uvozu na parcelo, namenjeno gradnji, je potrebno zagotoviti najmanj 5,0m prostora, na katerem se vozilo lahko ustavi. Manjši odmik od predpisanega je možen od mestnih in krajevnih cest ter javnih poteh in ga določi upravljavec ceste na podlagi kategorizacije in preglednosti ceste.

S predvideno gradnjo prizidka smo z najbolj izpostavljením delom stavbe od meje sosednjih zemljišč oddaljeni 10,0m kar je toliko, da ni motena sosednja posest. Prav tako je zaradi gradnje prizidka v okviru obstoječe gradbene parcele mogoče vzdrževanje in raba obstoječih in predvidenih objektov. Ker gre za gradnjo prizidka le ta od obstoječe stavbe ne bo odmaknjen, bo pa objekt kot celota še vedno ustrezal svetlobno-tehničnim, požarnovarnostnim in drugim pogojem, določením z veljavním predpisi. Le ta bodo podrobneje obrazložena v DGD dokumentaciji, kot to zahteva vsebina področnega predpisa.

**skladno z določili IPN**

#### Odmiki stavb od javnih cest

Od cestnega telesa javnih kategoriziranih in ne kategoriziranih cest oziroma od regulacijske linije, kadar je ta določena, morajo biti nadzemni deli novih stavb, kot

zahtevni in manj zahtevni objekti, v območjih z namensko rabo S, C in A (razen A(p)) oddaljeni najmanj 5,0m.

Odmik predlaganega prizidka od javne ceste znaša 43,0m, kar je več od minimalno predpisanih 5,0m.

**skladno z določili IPN**

#### Odmiki stavb od parcelnih mej

Od meje parcele, namenjene gradnji (razen ob cestah) morajo biti nadzemni deli novogradenj, kot zahtevni in manj zahtevni objekti, v območjih z namensko rabo CU, CD(t), SB, CD(i), CD(v), CD(z) in A(v) oddaljeni v skladu s predpisanimi standardi in normativi, ki urejajo posamezne dejavnosti, oziroma najmanj 4,0m.

S predvideno gradnjo prizidka smo z najbolj izpostavljenim delom stavbe od parcelne meje oddaljeni 10,0m, kar je več od minimalno predpisanih 5,0m.

**skladno z določili IPN**

#### Pogoji glede velikosti in zmogljivosti objektov

Tlorisni gabariti stavb se določijo glede na namen posamezne stavbe in so odvisni od velikosti parcele, namenjene gradnji, oziroma dopustnega faktorja zazidanosti ali izrabe parcele.

Dopustni višinski gabariti izhajajo iz usmeritev za ohranjanje oblikovne podobe celotnega naselja ali dela naselja in so določeni v Prilogi 1 – Preglednica enot urejanja prostora, ki je sestavni del odloka.

Stopnja izkoriščenosti zemljišč za gradnjo je v EUP, glede na značilnosti oblikovanja grajene strukture, določena s faktorjem izrabe (FI) in faktorjem zazidanosti (FZ) ter z deležem odprtih bivalnih površin (OBP) oziroma deležem zelenih površin (ZP) in je razvidna iz Priloge 1 – Preglednica enot urejanja prostora.

Pri določanju velikosti stavb je potrebno upoštevati vsa določila glede: maksimalnega FI in FZ, minimalnega deleža OBP ali ZP ter maksimalne etažnosti stavb. V primeru, da FI omogoča etažnost, ki je večja od predpisane maksimalne etažnosti se kot kriterij skladnosti posega vzame/upošteva maksimalna etažnost.

V primeru, ko je obstoječa zazidanost parcele, namenjene gradnji, večja od dovoljene, so na tej parceli dovoljene rekonstrukcije, odstranitve, vzdrževalna dela in spremembe namembnosti objektov. Slednje so dovoljene takrat, kadar se ne povečuje število potrebnih parkirnih mest.

Za določanje velikosti stavbe se upošteva Priloga 1. Ta tangirano EUP ne določa/predpisuje urbanističnih parametrov, razen faktorja zazidanosti. Predpisana maksimalna zazidanost območja (določeno s posebnimi PIP) z nameravano gradnjo prizidka dosega 0,30 (dovoljeno do 0,35).

**skladno z določili IPN**

#### Pogoji glede oblikovanja objektov:

Pri umeščanju novih stavb in drugih prostorskih ureditvah je potrebno upoštevati morfološke značilnosti posameznih območij. Posegi v prostor morajo vzdrževati vzpostavljeno oblikovno enovitost v posamezni EUP in se prilagoditi okoliškim objektom in ureditvam zlasti: glede na lego objektov na parceli, orientacijo objektov, odmike od sosednjih objektov, gradbene mase, ter naklon strešin, kritino in smeri slemen, razen v primeru sodobnega oblikovanja stavb. Na pobočjih mora biti daljša stranica stavbe praviloma vzporedna s plastnicami. Zmanjšanje potreb po ogrevanju in hlajenju stavb je potrebno zagotoviti s pravilno orientacijo stavb in ustreznimi odmiki med njimi. Pri orientaciji, legi in smereh slemen objektov je potrebno upoštevati možnost izrabe sončne energije (upoštevati naklon in orientacijo strehe glede na vpadni kot žarkov).



V urbanističnem delu posebnega dela projekta (PGD - po sedaj veljavnem področnem predpisu DGD) je pri načrtovanju postavitve stavb, za okolico objekta (v radiju 100 m), potrebno izdelati urbanistični vzorec na načrtu parcel ali orto foto posnetku v merilu 1:1000 in postavitev nove prostorske ureditve vključiti v urbanistični vzorec.

Gradnja prizidka je po legi na parceli, orientaciji, odmikih, gradbenih masah in obliki strehe primerljiva z obstoječo stavbno strukturo, ki je značilna za predmetno enoto urejanja prostora (EUP KR SA 6/1) kjer prevladujejo nekdanje proizvodne hale s pripadajočimi objekti. Tudi prizidek je namreč pravokotnega, podolgovatega tlorisa, kot je to značilno za stavbe v neposredni okolici. Razmerje stranic obstoječih objektov; kot tudi predlaganega prizidka; sega od 1:1 do 1:2 ali več. Lokacijsko je prizidek postavljen ob obstoječi objekt, ki je sredi gradbene parcele, z odmiki, ki so usklajeni/skladni z določili odloka. Tudi okoliški objekti so namreč večinoma umeščeni na sredino gradbene parcele, pomožni oziroma enostavni objekti pa so nanizani bližje parcelnim mejam. Za predmetno EUP je značilna orientacija slemena, ki poteka vzporedno ali pravokotno na tloris. Slednji sledi tudi streha na predlaganem prizidku. Gradbena linija za EUP ni razpoznavna in tudi ni predpisana, so pa objekti v medsebojni veliki oddaljenosti, tako da je manipulacija na dvorišču, ki zaseda prostor med objekti in dostopno cesto mogoča. Vse navedeno velja tudi za prizidek, ki bo umeščen znotraj obstoječe gradbene parcele.



urbanistični vzorec

Poleg splošnih pogojev iz točke 2.4.1.1 tega člena za posamezne tipološke vzorce grajene strukture veljajo še naslednji pogoji:

### Tipologija stavbe:

CU posebne stavbe, večnamenske stavbe ...

Arhitekturno oblikovanje objektov za svojevrstne stavbe:

Take stavbe običajno tvorijo velike stavbne mase (industrijske stavbe, poslovne stavbe, stavbe namenjene storitvenim dejavnostim, skladišča in podobno). Svojevrsne stavbe so namenjene različnim dejavnostim. Arhitekturno oblikovanje teh stavb (tlorisi in višine) so poljubni, podrejeni funkciji in tehnologiji, ki se odvija znotraj objektov. Maksimalni višinski gabariti ne smejo presegati višine najvišjega objekta v okolici. Prav tako stavbe ne smejo prekrivati pomembnih vedut oziroma dominant v neposredni okolici. Strehe so lahko ravne ali v naklonu poljubnih oblik in obdelave. Arhitekturno oblikovanje večjih stavbnih mas mora biti na fasadi členjeno.

V območju urejanja prevladujejo svojevrstne stavbe. Starejši objekti večjih višin v eni ali večih etažah sledijo rastrski, pravokotni, izrazito vzdolžni zasnovi. Oblikovanje je poenoteno, podrejeno namenski rabi objektov. Na fasadah so značilni večji vhodi, prevladujejo manjše ali večje okenske odprtine, ki so razporejene posamezno ali pa so zasnovane v ožjih pasovih. Na posameznih objektih so (tako kot pri predlaganem prizidku) značilne tudi fasade brez odprtin. Strehe manjših naklonov so simetrične dvokapnice ali enokapnice manjših naklonov. Tudi načrtovan prizidek bo imel enokapno streho manjšega naklona. Kap je lahko skrita za strešni venec. Fasade so večinoma iz prefabriciranih elementov, zidane ali montažne. Prevladujejo sive barve ali paleta do umirjenih barvnih tonov. Prizidek bo tudi montažne izvedbe, fasada v sivi barvi.



starejši objekti

Novejši objekti (tako kot predlagana gradnja prizidka) so pravokotnih oblik in tudi sledijo potrebam namenske rabe. Večinoma gre za enoetažne stavbe. Oblikovanje je strogo poenoteno. Na fasadah so značilni večji vhodi, okenske odprtine se večinoma ne pojavljajo več. Strehe so manjših naklonov, enokapne ali zaokrožene strehe v kolikor gre za montažne šotore. Fasade prefabriciranih elementov so sive barve. Predlagan prizidek z višino, ki ne presega okoliških stavb ne prekriva/zakriva vedut oziroma dominant v neposredni okolici, kot je to zahtevano v določilih odloka.





novejši objekti

**skladno z določili IPN**

#### Javne zelene površine:

Kadar je zaradi gradnje novega objekta v območju mesta Kranj potrebno odstraniti obstoječa drevesa, je na parceli, namenjeni gradnji, odstranjena drevesa potrebno nadomestiti z enakim številom dreves. Zasaditev drevesne vegetacije na parkiriščih se ne šteje za odprte bivalne površine.

Obrežne drevnine ni dovoljeno odstranjevati. Če je odstranitev zaradi tehničnih ali varnostnih zahtev nujna, jih je potrebno nadomestiti oziroma sanirati.

Z načrtovano gradnjo prizidka; na sedanje utrjene površine; v obstoječe zelene površine in obrežno območje Save ne posegamo. Z gradnjo prizidka prav tako ne bo odstranjeno nobeno drevo znotraj obstoječe gradbene parcele.

**skladno z določili IPN**

#### Mirujoči promet:

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 m<sup>2</sup>, je potrebno členiti v več manjših enot in jih ločiti z zasaditvami, spremembami tlakov ali drugimi oblikovalskimi elementi; zahteva ne velja za začasna parkirišča v času prireditev. Iz utrjenih površin mora biti zagotovljena ustrezna ureditev odvajanja padavinskih voda preko lovilcev olj in usedalnikov v površinske vodotoke oz. v ponikovalnice.

Parkirne in manipulativne površine morajo biti z ustreznimi odmiki, ki so glede na kategorijo ceste različni, fizično ločene od cestnega sveta. Manipulativne površine ob parkiriščih morajo biti dimenzionirane in urejene tako, da se prepreči vzvratno vključevanje vozil na javno cesto.

Pri novogradnjah, rekonstrukcijah in pri spremembi namembnosti vseh stavb je potrebno na parceli, namenjeni gradnji, zagotoviti zadostne parkirne površine ali garažna mesta, tako za stanovalce kakor tudi za zaposlene in obiskovalce. Priporočljiva je gradnja garaž v kletnih etažah oziroma gradnja (več etažnih) pod nivojskih površin za mirujoči promet.

Postavitev prizidka na del utrjenih površin in del obstoječega parkirišča ne spreminja generalne zasnove obstoječe interne prometne ureditve in parkiranja. Tovorni promet se odvija v obliki krožne zanke preko dostopa na severnem delu gradbene parcele, nadalje ob JZ stranici osrednje stavbe in naprej po dvorišču z izhodom na severovzhodni strani gradbene parcele ali se izvaja tudi preko obstoječega uvoza na vzhodni strani območja (ki je usklajen s prejeto prometno idejno zasnovo območja, okrog oziroma ob objektu – prizidku, oziroma z obračanjem znotraj večjih obstoječih parkirišč za tovorna vozila na jugozahodnem delu gradbene parcele. Parkiranje tovornih vozil je urejeno na JZ delu območja, parkiranje osebnih vozil pa na vzhodni in severni strani gradbene parcele.

Parkirna mesta so na utrjenih površinah, odvodnjavanje je urejeno preko LO in usedalnikov v bližnji naravni odvodnik oziroma ponikanje znotraj pripadajoče gradbene

parcele. Obstoječe večje parkirne površine so na nekaterih delih fizično ločene/prekinjene z zelenimi cezurami, kot je zahtevano v določilih odloka. Obstoječe parkirne in manipulativne površine so oddaljene in fizično ločene od občinske ceste. Enako velja za obstoječe manipulativne površine dvorišča znotraj gradbene parcele v katere s predvidenimi ureditvami ne posegamo. Z obstoječo prometno ureditvijo vzvratno vključevanja vozil na javno cesto ni predvideno.

**skladno z določili IPN**

Pri izračunu parkirnih mest je potrebno, glede na namembnost oziroma dejavnost, upoštevati naslednje minimalno število parkirnih mest (v nadaljevanju PM):

skladišča	1 PM /100 m <sup>2</sup> neto površine ali 1 PM /2 zaposlena
poslovni prostori s strankami	1 PM / 50 m <sup>2</sup> neto površine
poslovni prostori brez strank	1 PM / 2 zaposlena

Pri določanju parkirnih mest za objekte v javni rabi, ki morajo biti brez grajenih ovir, je potrebno zagotoviti 5% PM rezerviranih za vozila oseb z invalidskimi vozički. V primeru da je PM manj kot 20, je potrebno zagotoviti vsaj 1PM za vozila oseb z invalidskimi vozički. Dovoljena je gradnja manjkajočih parkirnih mest na pripadajočih zemljiščih k obstoječim zakonito zgrajenim stavbam, ob upoštevanju minimalnega deleža zelenih površin oziroma minimalnega deleža odprtih bivalnih površin.

Kadar ni tehničnih in prostorskih možnosti se parkirišča, s soglasjem upravljavca, lahko zagotovijo tudi v okviru javnih parkirišč, če so ta v bližini.

V primeru skupnega parkirišča za objekte z različnimi dejavnostmi in dela v več izmenah se pri izračunu potrebnih parkirnih mest upoštevajo največje potrebe po sočasnem parkiranju.

Pri izračunu parkiranja za storitveno dejavnost smo upoštevali primerljiva določila iz IPN:

- skladišče  $1\text{PM}/100\text{m}^2 = 2200+520+995+60+325=4.100\text{m}^2/100 = 41\text{PM}$ ,
- poslovni prostori s strankami =  $1\text{PM}/50\text{m}^2 = 580\text{m}^2/50 = 12\text{PM}$ ,
- tehnični prostori (720m<sup>2</sup>)/ poslovni prostori brez strank =  $1\text{PM}/2$  zaposlena = 16 zaposlenih=8PM.

---

= skupaj 61PM + 3PM za invalida

Pri preveritvi potrebnega parkiranja se upošteva primerljiva namembnost/površina/število zaposlenih v obstoječih in načrtovanih objektih znotraj pripadajoče gradbene parcele. Ker določil za potrebno parkiranje tovornih vozil v IPN ni, smo upoštevali, da ima investitor v uporabi do 15 tovornih vozil. Zaradi preveritve skladnosti s prostorskimi akti so zahtevana PM (za tovorna in osebna vozila) izrisana tudi v grafičnem prikazu.

**skladno z določili IPN**

#### Pogoji za oblikovanje okolice objekta:

Zasipavanje dolin in opuščenih strug ni dopustno.

Na razgibanem terenu se razporeditev oziroma izravnava zemeljskih mas izvede tako, da se z nasipavanjem ne preseže najvišje kote okoliškega terena.

Pri oblikovanju zunanje ureditve na ravnem terenu nasipavanje in odkopavanje zemeljskih mas ne sme presežati + ali – 0,5m.

Umestitev in gradnja objektov naj se načrtuje in izvede tako, da bo sadno drevje ohranjeno. V primeru, da to ni mogoče, naj se podrti drevesa nadomestijo z enakim številom novih visokodebelnih sadnih dreves.

S predvidenimi ureditvami – postavitvijo pritličnega prizidka v obstoječo zunanjo ureditev (razen območja tlorisa objekta) ne posegamo. Ohranja se vse obstoječe zelene površine.

Zasipavanje oziroma nasipavanje terena znotraj gradbene parcele ni predvideno.

**skladno z določili IPN**

Pogoji za oblikovanje parcel, namenjenih gradnji za predvidene objekte:

Pri določitvi velikosti in oblike parcele, namenjene gradnji, je treba upoštevati:

- tip objekta in predpisano stopnjo izkoriščenosti parcele (FZ, OBP oziroma FZ, FI, odmike od parcelnih mej, regulacijskih linij in podobno),
- velikost in tlorisno zasnovo objektov,
- namen, velikost in zmogljivost načrtovanih objektov,
- možnost priključitve na infrastrukturne vode, objekte in naprave,
- krajevno značilno obliko parcel,
- naravne razmere,
- omejitve uporabe zemljišča,
- lastniško in obstoječo parcelno strukturo zemljišča.

Pri določitvi velikosti in oblike parcele, namenjene gradnji, je treba zagotoviti:

- spremljajoče dejavnosti osnovnemu objektu (nezahtevni in enostavni objekti, parkirni prostori, manipulativne površine),
- predpisane intervencijske dostope in površine za gasilska in druga reševalna vozila, - potrebne odmike ali požarne ločitve za omejevanje širjenja požara na sosednje parcele v skladu s predpisi, ki določajo površine za gasilce ob zgradbah.

Površina dostopne poti od javne ceste do parcele, namenjene gradnji, se ne upošteva v izračunu FZ, FI, OBP ali ZP in pri velikosti parcele, namenjene gradnji.

Pri stanovanjskih stavbah za posebne namene (SB), stavbah centralnih dejavnosti (C), stavbah za posebne namene (B) in proizvodnih območjih (I), se velikost parcele, namenjene gradnji, določi na osnovi prostorskih značilnosti in zahtev dejavnosti, za katere se izvaja prostorska ureditev ali gradnja, ob upoštevanju meril in pogojev glede lege, velikosti in zmogljivosti objektov.

V oblikovanje in velikost obstoječe gradbene parcele (ki ustreza vsem urbanističnim parametrom pred in po dozidavi) s predvideno ureditvijo ne posegamo. Z gradnjo prizidka se ohranja/omogoča vzdrževanje in uporaba vseh objektov, predpisano število parkirnih mest, zagotovljene so ustrezne manipulacijske površine, omogočeni pa so tudi intervencijski dostopi.

**skladno z določili IPN**

Prostorski izvedbeni pogoji glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro:

Gradnja objektov in drugi posegi v prostor v območju varstvenih pasov se mora izvajati v skladu z zahtevami tangiranih upravljavcev prostora.

Obstoječi objekt je priključen na vodovodno, telekomunikacijsko in elektro omrežje. Fekalne vode se preko kanalizacijskega omrežja vodi v ČN, meteorne vode pa preko internega omrežja v ponikanje oziroma naravni odvodnik. Iz obstoječega vodovodnega omrežja je izvedeno tudi hidrantno omrežje. Odpadki se odvažajo preko izbranega koncesionarja. Za ogrevanje investitor uporablja plin. V obstoječo prometno ureditev (obstoječi priključek na javno cesto) z gradnjo prizidka ne posegamo. Prav tako se prometna ureditev prilagaja/ustreza načrtovanemu cestnemu priključku idejne zasnove, ki smo jo prejeli s strani MOK.

Načrtovana gradnja prizidka se preko obstoječega objekta priključuje samo na obstoječe omrežje ogrevanja in električno napajanje. Meteorne vode se vodijo v obstoječi sistem ponikanja. Ker z gradnjo prizidka posegamo v nekatere varovalne pasove obstoječega infrastrukturnega omrežja (voda, plin, telekomunikacije) in varovana območja, se tangirane upravljavce vključi v postopek lokacijske preveritve, ki ga vodi MOK.

Predvidena gradnja prizidka, ki se načrtuje znotraj obstoječe gradbene parcele ne posega v območje varstva kulturne dediščine, je pa gradbena parcela znotraj varstva narave oziroma priobalnega pasu vodotoka ter v varovalnem pasu občinske ceste.

**skladno z določili IPN**

#### Varstvo okolja:

V posameznih EUP so gradnje in prostorske ureditve dopustne pod pogojem, da čezmerno ne obremenjujejo okolja oziroma ne presegajo mejnih vrednosti emisij določenih s predpisi. Širitev posamezne dejavnosti, ki ima čezmerne vplive na okolje, je pogojena s sočasno sanacijo čezmernih vplivov na okolje, ki jih taka dejavnost povzroča.

Varstvo tal: Pri posegih v prostor je potrebno zavarovati plodno zemljo pred uničenjem ter zagotoviti ukrepe za zaščito tal med izvajanjem gradbenih del. Po kočanih gradbenih delih je potrebno takoj začeti s sanacijskimi in zasaditvenimi deli na razgaljenih površinah.

Varstvo zraka: Pri načrtovanju, graditvi in obratovanju objektov ter urejanju površin je potrebno upoštevati predpise s področja kakovosti zraka. Ogrevanje novih stavb naj se zagotavlja z ekološko sprejemljivimi viri energije, enako je potrebno postopoma urediti tudi ogrevanje obstoječih stavb.

Varstvo pred hrupom: Po posameznih površinah podrobnejše namenske rabe so določene stopnje varstva pred hrupom: III. stopnja varstva pred hrupom se določa na osrednjih območjih centralnih dejavnosti CU.

Ravnanje z odpadki: Zbiranje in skladiščenje posebnih in nevarnih odpadkov mora biti ločeno od ostalih komunalnih odpadkov, ravnanje in odlaganje pa urejeno na način, ki ga določajo veljavni predpisi. Komunalne odpadke je potrebno zbirati ločeno na izvoru nastanka v zabojnikih za odpadke. Mesto postavitve zabojnikov mora biti dostopno komunalnim vozilom. Za odvoz in odlaganje odpadkov je zadolžen izvajalec gospodarske javne službe ravnanja s komunalnimi odpadki.

Varstvo vodnih in priobalnih zemljišč. V skladu s predpisi s področja urejanja voda je pri prostorskih ureditvah v naseljih in izven naselij potrebno upoštevati omejitve posegov v vodna in priobalna zemljišča vodotokov I. in II. reda. Priobalno zemljišče vodotokov I. reda Save in Kokre je 15 m.

Varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami: Načrtovanje in gradnjo objektov je potrebno zasnovati tako, da se preprečijo oziroma zmanjšajo škodljivi vplivi naravnih in drugih nesreč.

Gradnja prizidka se ne bo izvajala znotraj vodovarstvenega, poplavnega, erozijskega območja, izključne ter omejene in nadzorovane rabe (obramba).

Zahteve glede varovanja pred elektromagnetnimi sevanji: Pri načrtovanju, gradnji ali rekonstrukciji vira sevanja mora investitor izbrati tehnične rešitve in upoštevati dognanja in rešitve, ki zagotavljajo, da mejne vrednosti elektromagnetnega polja, ki so določene v predpisih o elektromagnetnem sevanju v naravnem in življenjskem okolju, niso presežene, in hkrati omogočajo najnižjo tehnično dosegljivo obremenitev okolja zaradi sevanja. I. stopnja varstva pred sevanjem se določa na osrednjih območjih centralnih dejavnosti CU.

Pogoji za neoviran dostop funkcionalno oviranim osebam: Pri graditvi objektov je potrebno upoštevati predpise s področja zagotavljanja neoviranega dostopa, vstopa in uporabe objektov v javni rabi ter večstanovanjskih stavb.

Zahteve glede varovanja pred požari: Pri projektiranju in gradnji objektov je potrebno upoštevati predpise s področja varnosti pred požari.

Z načrtovano gradnjo prizidka čezmerno ne obremenjujejo okolja oziroma ne presegajo mejnih vrednosti emisij določenih s predpisi. Zavarovanje plodne zemlje je pri gradnji prizidka brezpredmetno saj je le ta predviden na sedanjih utrjenih površinah. Po končanih gradbenih delih se okolica ustrezno sanira. Pri graditvi in obratovanju načrtovanega prizidka se upošteva tudi predpise s področja kakovosti zraka. Ogrevanje stavbe se izvede z razširitvijo obstoječega omrežja. Kot energent se uporablja ekološko sprejemljivi plin. Za predvidene ureditve, ki se jih z načrtovanim prizidkom le razširi/dopolni se upošteva III. stopnja varstva pred hrupom in I. stopnja varstva pred sevanjem. Zbiranje in odvoz odpadkov je urejen preko izbranega koncesionarja. Znotraj območja posebni in nevarni odpadki ne nastajajo. Gradnja načrtovanega prizidka ne sega v območje vodovarstvenega, poplavnega, erozijskega območja, izključne ter omejene in nadzorovane rabe (obramba), zato posebni ukrepi niso predvideni. Pri projektiranju in gradnji prizidka se upošteva tudi predpise s področja varnosti pred požari.

**skladno z določili IPN**

### **C. Navedba individualnih odstopanj od PIP:**

Območja, za katera se pripravi občinski podrobni prostorski načrt – splošna določila

V EUP, za katere je predvidena izdelava OPPN, so pred uveljavitvijo OPPN dopustne le naslednje vrste gradenj, razen, če v usmeritvah za izdelavo OPPN ni določeno drugače:

- rekonstrukcije, redna in investicijska vzdrževalna dela zakonito zgrajenih stavb,
- odstranitve obstoječih objektov,
- gradnje, rekonstrukcije in vzdrževalna dela v javno korist ter odstranitve gospodarske javne infrastrukture,
- postavitve začasnih objektov.

Ti posegi so dovoljeni pod pogojem, da ne bodo ovirali kasnejšega kompleksnega urejanja območij. Infrastrukturni vodi se morajo praviloma graditi v cestnem svetu in morajo biti med seboj usklajeni. Če gradnja v cestnem svetu ni možna morajo infrastrukturni vodi potekati ob mejah zemljiških parcel in vzporedno z njimi.

Gradnja prizidka ne sodi med rekonstrukcije, redna in investicijska vzdrževalna dela zakonito zgrajenih stavb, zato gradnja pred pripravo OPPN ni mogoča.

**odstopanje od določil IPN**

Območja za katera se pripravi občinski podrobni prostorski načrt - posebna določila

3.33 - Kranj Sava - KR SA 6/1

Za EUP se načrtuje sanacija degradiranih urbanih površin.

Namenja se trgovskim, oskrbnim, storitvenim, upravnim, poslovnim, kulturnim, razvedrilnim, izobraževalnim in rekreacijskim dejavnostim ter bivanju na severnem delu območja.

Pri načrtovanju je potrebno upoštevati:

- pri umeščanju stavb in drugih objektov je potrebno upoštevati konfiguracijo terena in zagotavljanje ustrezne osončenosti za bivanje in delo občutljivih prostorov, višinski



gabarit stavb naj postopno narašča od Save proti vzhodnemu robu z etažnostjo od K+P+2 do K+P+4. FZ celotnega območja je maksimalno 0,35,

- v nižjih, z vidika osončenja manj ugodnih etažah se lahko načrtuje umeščanje garaž za širše zaledje in programov, ki ne zahtevajo dnevne svetlobe,
- obstoječo kvaliteto petnadstropno stavbo nekdanje tovarne Inteks je potrebno ohranjati in jo vključiti v načrtovane ureditve,
- ob Savi je treba oblikovati zeleni pas v širini 20m, v katerem se obstoječo obvodno vegetacijo ohranja in dopolnjuje z avtohtono vegetacijo,
- ob sotočju rek je treba zagotoviti večje območje parkovnih in rekreacijskih površin,
- poudarek naj bo na oblikovanju ustreznega razmerja med grajeno strukturo in zelenimi, javnimi in poljavnimi površinami ter medsebojnih povezav znotraj območja in sosednjimi območji.

Do uveljavitve OPPN so, poleg dovoljenih posegov iz 1. točke tega člena, dovoljene spremembe namembnosti zakonito zgrajenih stavb, v skladu z namensko rabo območja in gradnja (legalizacija) poslovno stanovanjske stavbe na parcelah št. 249/15 in 249/36 k.o. Huje, pod pogojem zagotovitve potrebnih parkirnih mest v neposredni bližini.

Znotraj enote urejanja prostora KR SA 6/1 se predlaga gradnja prizidka za potrebe storitvene dejavnosti  
**skladno z določili IPN**

Pri umeščanju prizidka se ohranja obstoječa ravna konfiguracija terena. Določilo o osončenosti za bivanje in delo občutljivih prostorov je brezpredmetno, saj gre za prizidek skladišča. V obstoječi pisarniški del, ki je potrjen tem določbam ne posegamo (prizidek se postavi na slepo JZ stranico obstoječega objekta).  
**skladno z določili IPN**

Načrtovani prizidek bo le v eni etaži (dovoljena etažnost od K+P+2 do K+P+4P)  
**skladno z določili IPN**

Faktor zazidaniosti vseh objektov znotraj gradbene parcele (osrednji objekt skupaj z ostalimi nadstrešnicami, šotori) znaša  $4.100\text{m}^2/13.612\text{m}^2=0,30$  (dovoljeno do 0,35),  
**skladno z določili IPN**

Tovarna Inteks se ohranja, saj leži izven tangirane gradbene parcele in ni predmet tega postopka,  
**skladno z določili IPN**

Predvideni prizidek je od Save oddaljen 115m, tako da v obstoječi zeleni pas v širini 20m, v katerem se obstoječo obvodno vegetacijo ohranja, ne posegamo.  
**skladno z določili IPN**

Sotočje reke Kokre in Save ni znotraj pripadajoče gradbene parcele, zato zagotavljanje/urejanje večjih parkovnih in rekreacijskih površin ni predmet te ureditve  
**skladno z določili IPN**

Razmerje med grajenim in medsebojnimi povezavami se ohranja saj prizidek predstavlja le 8% povečanje obstoječih zazidanih površin.  
**skladno z določili IPN**

V obstoječi 20m zeleni pas ob vodotoku s predvidenimi ureditvami ne posegamo  
**skladno z določili IPN**

Do uveljavitve OPPN so dovoljene le spremembe namembnosti zakonito zgrajenih stavb.  
**odstopanje od določil IPN**

**D. Navedba individualnih odstopanj od PIP:**

Zaradi ugotovljenih odstopanj od določil IPN in omogočanje investicijske namere (gradnje prizidka) predlagamo dodatno določbo PIP.

V IPN Mestne občine Kranj se v 48. členu - na koncu poglavja 3.33 doda besedilo, ki se glasi: »(5) Do uveljavitve OPPN je, poleg dovoljenih posegov iz 1. točke tega člena, dovoljena tudi gradnja prizidka na parcelah št. 254/1, 254/2, 254/3 in 256 k.o. Huje.

**E. Utemeljitev, da individualno odstopanje od PIP ne zahteva drugačne namenske rabe:**

Z načrtovanim individualnim odstopanjem od PIP ne spreminjamo predpisane namenske rabe prostora (CU). V območju je dovoljena sanacija degradiranih urbanih površin za namene trgovskih, oskrbnih, storitvenih, upravnih, poslovnih, kulturnih, razvedrilnih izobraževalnih, rekreacijskih dejavnosti ter na severnem delu tudi bivanju. V načrtovanem prizidku se bo skladno z določili odloka opravljala storitvena dejavnost prevoznštva in carinjenja (po klasifikaciji 12304 – stavbe za storitveno dejavnost). Območje torej ostaja v predpisani namenski rabi CU.

**F. Utemeljitev potrebe za individualno odstopanje od PIP:**

**a.**

Pobudnik predlaga odstopanje od PIP zaradi gradnje prizidka, ki je posledica omejujoče okolščine na katero investitor ne more vplivati, onemogočajo izvedbo njegove investicije oziroma terjajo nesorazmerne stroške na strani investitorja (**drugi odstavek 129. člena ZUreP-2**).

Obsežni kompleks enote urejanja prostora KR SA 6/1 CU zasedajo vse številnejši zemljiško knjižni lastniki, ki opravljajo zelo raznovrstne dejavnosti, umeščene v objekte različnih tipologij. Skladno s strateško usmeritvijo po revitalizaciji in poenotenju območja je Mestna občina Kranj za predmetno območje predpisala enotno namensko rabo (CU) in določila posebne usmeritve za zahtevani OPPN. Do izdelave OPPN je MOK investicijsko namero investitorja tako onemogočila, preprečila oziroma oddaljila v prihodnost. Načrtovano izdelavo prostorskega izvedbenega akta bo zaradi vse bolj razdrobljenega lastništva z zelo raznolikimi (tudi nasprotujočimi) interesi v bližnji prihodnosti nemogoče izvesti. Prav tako se investitorju s pripravo OPPN posledično terja/povzroča nesorazmerno velike stroške. Stroški priprave OPPN z vsemi zahtevanimi strokovnimi podlagami; ki jih bodo vključeni upravljavci prostora v postopku še zahtevali; lahko presežejo vrednost načrtovane investicijske namere-dozidave obstoječega objekta. S predlagano gradnjo prizidka investitor sledi zahtevani namenski rabi, njegova sorazmerno majhna ureditev; omejena le na njegovo funkcionalno zemljišče; pa ne ovira celovitosti izvedbe načrtovanega PIA.

**b.**

Pobudnik predlaga odstopanje od PIP zaradi gradnje prizidka, ki pomeni spremembo gabaritov, oblike, namembnost in zunanjega videza obstoječega objekta tudi zaradi uskladitve z bistvenimi zahtevami, kot jih za objekte določajo predpisi, ki urejajo graditev (**tretji odstavek 129. člena ZUreP-2**).

Z gradnjo prizidka bi investitor uskladi/uredil zahtevano higiensko in zdravstveno zaščito, varnost pri uporabi in univerzalno graditev (manipulacija in carinjenje blaga znotraj ustrezno varovanih-zaprtyh prostorov). Sedaj se dejavnost deloma opravlja tudi na odprtih površinah, vse znotraj zemljišča v obstoječem oziroma tik ob obstoječem osrednjem objektu njegovega zemljišča.

Odstopanje od prostorsko izvedbenih pogojev zaradi uskladitve z bistvenimi zahtevami, kot jih za objekt določajo predpisi, ki urejajo graditev:

- mehanska odpornost in stabilnost se z gradnjo prizidka ohranja. Zagotovljena bo s predvideno dilatacijo med obstoječo stavbo in predvidenim prizidkom. Prizidek bo skladno z danimi certifikati proizvajalca zadostil stabilnosti (težnost, obtežba, toplotni vpliv ter naključni vplivi), dovoljenim deformacijam in nihanj. Prizidani del ne bo vplival na bližnja zemljišča in zaradi večje oddaljenosti tudi ne bo ogrožal stabilnosti drugih objektov.
- varnost pred požarom se s prizidkom ne poslabšuje. Z gradnjo prizidka se ohranja obstoječe požarno/evakuacijske poti, obstoječe utrjene površne, omejitve hitrega širjenja požara. Območje je opremljeno z obstoječim hidrantsnim omrežjem, zajem dodatne vode pa je omogočen tudi z bližnjega vodotoka.
- **higienska in zdravstvena zaščita zaposlenih se z gradnjo prizidka izboljša.** Zaposleni bodo z gradnjo prizidka-dodatni pokrit in zaprt prostor; ki je namenjen predvsem manipulacijskim opravilom; bistveno bolj zaščiteni pred zunanjimi nepredvidljivimi vremenskimi pogoji (mraz, veter, dež, vročina). Glede na zaokrožen delovni proces se namreč sedaj del dejavnosti opravlja tudi na prostem. Odvajanje odpadnih voda, ravnanje z odpadki in obstoječi dostop za predmetni prizidek ni relevantno, ker je vse naštetu že urejeno znotraj obstoječe dejavnosti oziroma obstoječih objektov.
- **varnost pri uporabi se z zagotovitvijo dodatnih pokritih in varovanih površin bistveno poveča.** Zmanjšanje nevarnosti zdrsa, spotikanja, padcev oziroma drugih nesreč in poškodb, ki so posledica dela na prostem se z gradnjo prizidka odpravi. Delovni proces carinjenja je skladno z danim certifikatom/pooblastilom države; ki ga je pridobil pobudnik; potrebno opravljati v za to ustrezno varovanih prostorih. Pobudnik le to lahko zagotavlja znotraj objektov, kar zaradi velikega obsega brez gradnje prizidka sedaj ni v celoti izpolnjeno. Z gradnjo prizidka, ki omogoča delo znotraj objekta se tako odpravi tudi nevarnost vloma. Ostale zahteve varnosti (preprečitev dostopa otrokom, nevarnost pred razbitjem zasteklenih delov, zdrs snega in ledu s strehe, preprečitev dostopa nepooblaščenim osebam, elektro energetska varstvo (električni udar, strela), nevarnost eksplozije in podobno so urejene v okviru obstoječe ureditve.
- zaščita pred hrupom se zaradi dela v posebnem-ločenem prostoru ne poslabšuje, zmanjša pa se vpliv hrupa na zunanjo okolico.
- varčevanje z energijo z gradnjo prizidka ostaja skladno s področnimi predpisi.
- **univerzalna graditev in raba objektov se z gradnjo prizidka poveča.** Dosega se s prilagoditvijo prizidka trajni oziroma začasni funkcionalnosti (višine pritličja obstoječega objekta in prizidka bosta usklajena). S predvideno gradnjo prizidka se nivo pritličja izenači tudi z višino okolnega terena, tako da je dostop omogočen vsem uporabnikom. Slednje pomeni ustrezna širina in višina dostopa, prehodov, povezovalnih poti, širine vrat in usklajena višina vertikalnih povezav. S predvideno gradnjo prizidka se zahtevano število parkirnih mest za invalide pred glavnim vhodom ne zmanjšuje.

- trajnostna raba naravnih virov se ohranja. Po eni strani se dosega z omogočanjem recikliranja obstoječih objektov, njegovega posameznega dela oziroma njenega gradbenega materiala po odstranitvi, po drugi strani pa se z gradnjo prizidka omogoča dolgo življenjsko dobo nove gradnje z uporabo okoljsko sprejemljivih surovin skladno s področnimi predpisi.

### c.

Individualno odstopanje je dopustno tudi ker:

- ni v neskladju z javnim interesom. Predvideno odstopanje od PIP (gradnja prizidka pred izdelavo OPPN) zaradi gradnje znotraj obstoječe gradbene parcele investitorja ne vpliva na celotno območje enote urejanja prostora. Tangirana EUP obsega površino med starim mestnim jedrom Kranja in reko Savo. S predvideno ureditvijo se ohranja tudi vse usmeritve, ki jih določa veljaven poseben PIP. Le ta že sedaj predpisuje eno izmed centralnih dejavnosti. Ohranja se obstoječa konfiguracija, osončenost in višinski gabarit obstoječih stavb. Ohranja se tudi stavba nekdanje tovarne Inteks. V zeleni pas ob Savi se s predvidenimi ureditvami ne posega. Znotraj območja je zagotovljeno zadostno število parkirnih mest. S preveritvijo urbanističnih parametrov pa se ohranja tudi ustrezno razmerje med zelenim in zazidanim, javnim in zasebnim ter medsebojna povezava znotraj območja in s sosednjimi območji.
- ne vpliva na cilje prostorskega razvoja občine. V strateškem delu IPN je eno izmed prednostnih načel notranji razvoj in celovita prenova-revitalizacija opuščenih industrijskih območij ob Savi. Z načrtovanim odstopanjem od PIP se omogoča gradnja prizidka, ki predstavlja del procesa revitalizacije opuščenega industrijskega območja v poslovne dejavnosti. Slednja je ena izmed širše opredeljenih centralnih dejavnosti, kot jih zahtevajo določila IPN.
- se z njim lahko doseže gradbeni namen ob hkratnem upoštevanju drugih prostorsko izvedbenih pogojev. Ob upoštevanju splošnih in posebnih PIP se izboljša funkcionalna raba obstoječega objekta. Gradnja prizidka pa upošteva tudi ostala splošna in posebna določila, ki so predpisana za tangirano območje. Načrtovani prizidek se s svojo velikostjo (tloris 12,0m×27,0m, višina 6,0m–8,0m) in lego (vzporedno z obstoječo stavbo) podreja usmeritvam za predvideni PIA. Le te zahtevajo prilagoditev konfiguraciji terena (nivo pritličja na višini utrjene površine okoli obstoječe hale), zagotovitev osončenosti za bivanje in delo občutljivih prostorov (v območju takih prostorov glede na namensko rabo stavb ni), etažnost do K+P+4 (predlagani objekt bo nižji), ohranitev stavbe tovarne INTEKS (gre za sosednji objekt izven območja LP), ohranitev zelenega pasu ob vodotoku (v zeleno vegetacijo se s predvidenim prizidkom ne posega) in ohranitev razmerja med zazidanim in odprtim prostorom (zaradi velikega deleža odprtih površin se tudi zazidanost skupnega območja bistveno ne bo povečala).
- načrtovana gradnja ne spreminja videza območja. S predlagano gradnjo enoetažnega pravokotnega prizidka se upošteva prostorske in oblikovne značilnosti obstoječega območja.
- se ne poslabšuje bivalnih in delovnih razmer. Pri načrtovanem prizidku se ohranja minimalno zahtevane medsebojne odmike (več od min. zahtevanih 4,00m), objekt se priključuje na obstoječo komunalno infrastrukturo, z gradnjo se poveča tudi izpolnjevanje nekaterih bistvenih zahtev kot jih za objekte določajo predpisi, ki urejajo graditev (v največji meri higienska in zdravstvena zaščita zaposlenih (delo v manj izpostavljenih razmerah mraz/sonce/dež/veter)).

- se ne povzroča motečega vpliva na podobo naselja ali kraja. Objekt se prilagaja stavbni strukturi – podolgovat enoten tloris manjše višine kot so obstoječe stavbe, prav tako se vsebina poslovne rabe prilagaja zahtevanim centralnim dejavnostim.
- se ne zmanjšuje možnosti pozidave sosednjih zemljišč. Znotraj obstoječih gradbenih parcel drugih/sosednjih objektov/kompleksov je še vedno mogoča postavitve objektov skladno z določili IPN in drugimi področnimi predpisi.
- ni v nasprotju s pravnimi režimi ali sprejetimi državnimi PIA. Po tangiranem zemljišču ne poteka/ni sprejet obstoječi ali načrtovani državni prostorski akt.

## **VI. PODATKI ZA POSTOPEK LOKACIJSKE PREVERITVE:**

Enota urejanja prostora (po IPN Kranj) na katero se lokacijska preveritev nanaša:

- Del enote urejanja prostora (EUP) KR SA 6/1 CU OPPN.
- Zemljišča s parcelno števil. 249/25, 249/26, 249/30, 249/83, 249/85, 249/86, 254/1, 254/2, 254/3, 256, 257 k.o. Huje (2122).
- Površina območja lokacijske preveritve po podatkih uradnega zemljiškega katastra znaša 13.612m<sup>2</sup>.

Zakonska podlaga:

- Lokacijska preveritev se vodi po postopku drugega in tretjega odstavka 129. člena ZUreP-2 (individualno odstopanje od prostorsko izvedbenih pogojev) s predlogom podrobnega izvedbenega pogoja.

Tangirani lastniki sosednjih zemljišč:

- Zemljišča s parcelno števil. 229/2, 229/3, 249/53, 252/1, 252/2, 254/1, 254/2, 256, 257, 258/3, 258/5, 258/6, 258/7 in 258/8 k.o. Huje (2122).

Tangirani upravljavci prostora:

- Mestna občina Kranj, Slovenski trg 1, 4000 Kranj (javna cesta),
- Elektro Gorenjska, Ulica Mirka Vadnova 3a, 4000 Kranj (elektrika in JR),
- Komunala Kranj, Ulica Mirka Vadnova 1, 4000 Kranj (vodovod),
- Komunala Kranj, Ulica Mirka Vadnova 1, 4000 Kranj (kanalizacija),
- Komunala Kranj, Ulica Mirka Vadnova 1, 4000 Kranj (odpadki),
- DOMPLAN D.D., Bleiweisova cesta 14, 4000 Kranj (plinovodno omrežje),
- ZVKD, Tomšičeva ulica 7, 4000 Kranj,
- Zavod za varstvo narave, Planina 3, 4000 Kranj,
- Direkcija RS za vode, Hajdrihova 28c, 1000 Ljubljana,
- Telekom Slovenije, Stegne 19, 1000 Ljubljana (telekomunikacije),
- TK, Gratel, Laze 18A, 4000 Kranj (TK omrežje),
- Ministrstvo za obrambo, Uprava RS za zaščito in reševanje, Vojkova cesta 61, 1000 Ljubljana (za področje zaščite in reševanja),
- MOP, Direktor za prostor, Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana.

## **VII. GRAFIČNE PRILOGE IN SEZNAM DODATNE DOKUMENTACIJE:**

1. izris parcele v merilu 1:1000,
2. geodetski načrt v merilu 1:750,
3. ureditvena situacija s prikazom predvidenega prizidka v merilu 1:1000,
4. ureditvena situacija s prikazom varovalnih pasov GJI v merilu 1:1000,



5. ureditvena situacija s prikazom varovanj in omejitev v merilu 1:1000,
6. območje LP v vektorski obliki,
7. izvorno območje za LP,
8. izsek iz zemljiškokatastrskega prikaza za parcele na območju LP,
9. Stanje prostora (za potek komunalnih vodov in varovanj) povzet iz IPN Kranj in uradnih evidenc upravljavcev prostora,
10. Idejni projekt (IDP) Rekonstrukcije 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., Kranj, št. projekta P-365/17, februar 2018.

pripravil:  
TOMO GLOBOČNIK, udia  
specialist arhitekt urbanist

grafika:  
ALENKA JESENKO, inž. gr.