

I. NASLOVNI LIST LOKACIJSKE PREVERITVE

NAZIV LP: INDIVIDUALNO ODSTOPANJE OD
PROSTORSKO IZVEDBENIH POGOJEV
za EUP MA 1/3 - Mavčiče in
za EUP MA 1/1 - Mavčiče

ŠT. PROJEKTA LP 4/2022

IDENTIFIKACIJSKA ŠT. LP: 3240

NAROČNIK LP: MESTNA OBČINA KRANJ
Slovenski trg 1
4000 Kranj

**IZDELOVALEC
ELABORATA LP:** DOMPLAN D.D
Bleiweisova c. 14.
4000 KRANJ

SAŠA KRČ
direktorica

**IME IN IDENTIFIKACIJSKA
ŠTEVILKA POOBLAŠČENEGA
PROST. NAČRTOVALCA:** NASTA RAK, univ. dipl. inž. kraj. arh.
PKA PPN ZAPS 1827

KRAJ IN DATUM LP: Kranj, september 2022, februar 2023

II. UTEMELJITEV LOKACIJSKE PREVERITVE

I. UVODNO POJASNILO

Območje lokacijske preveritve se nahaja v območju centralnih dejavnosti v osrednjem delu naselja Mavčiče, ki je obkroženo s stanovanjsko pozidavo in na obrobju meji na kmetijske površine.

V okviru predmetne lokacijske preveritve sta obravnavani dve lokaciji in sicer območje znotraj enote urejanja prostora (EUP) MA 1/3, kjer se nahaja obstoječi objekt vrtca (1), ter območje znotraj enote EUP MA 1/1, kjer se nahajata obstoječi gasilski dom in zadružni dom z opuščenim gostinskim lokalom (2).



Slika 1: Prikaz obravnavanih lokacij na ortofotu - širše območje (vir: Spletni GIS portal MOK)

Območje vrtca (1):

Obravnavano območje obsega zemljišča s parc. št. 148/3, 148/4, 148/6, 148/7, 148/8, 148/9, 148/10 in 149/7 (del), k.o. 2139-Mavčiče v skupni površini 3.718 m².

Prostori vrtca se nahajajo v večjem objektu, sestavljenem iz treh enot, ki so tlorisno zamaknjene, kot narekuje izrazito vzdolžna oblika parcele.

Ko je bil objekt zgrajen, so bile vanj umeščene tri dejavnosti (krajevna skupnost, trgovina in vrtec). Kasneje se je vrtec iz južnega dela objekta razširil še v osrednji del stavbe. Severni del stavbe je v zasebni lasti. Pripadajoča gradbena parcela stavbe je namenjena dvorišču, parkirišču, prostoru ekološkega otoka, južni del je ograjen in služi otroškemu igrišču vrtca.

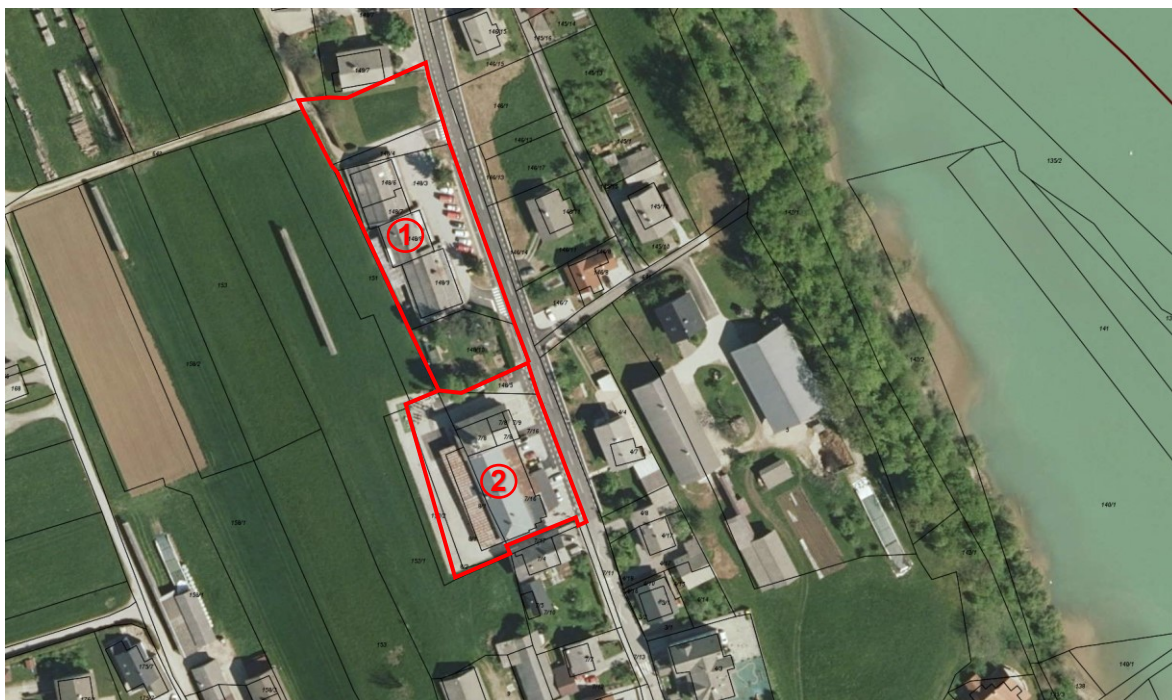
Investitor namerava obstoječe prostore vrtca rekonstruirati in v podstrešnem delu urediti dve novi igralnici.

Območje doma kulture (2):

Obravnavano območje obsega zemljišča s parc. št. 7/8, 7/9, 7/16, 8/1, 8/2 in 148/5, k.o. 2139-Mavčiče v skupni površini 2.230 m².

Na obravnavanem območju stoji večji objekt, ki ga sestavljata dve funkcionalno samostojni enoti. Severni del je namenjen gasilskemu domu, južni, večji del je namenjen združnemu domu in opuščnemu gostinskemu lokalu. Pripadajoča gradbena parcela stavbe je namenjena dvorišču in letnemu vrtu opuščnega gostinskega lokala.

Investitor namerava obstoječ objekt združnega doma z gostinskim lokalom porušiti, na njegovem mestu pa zgraditi Dom kulture, namenjen kulturnim in športnim prireditvam.



Slika 2: Prikaz obravnavanih lokacij na ortofotu - ožje območje (vir: Spletni GIS portal MOK)

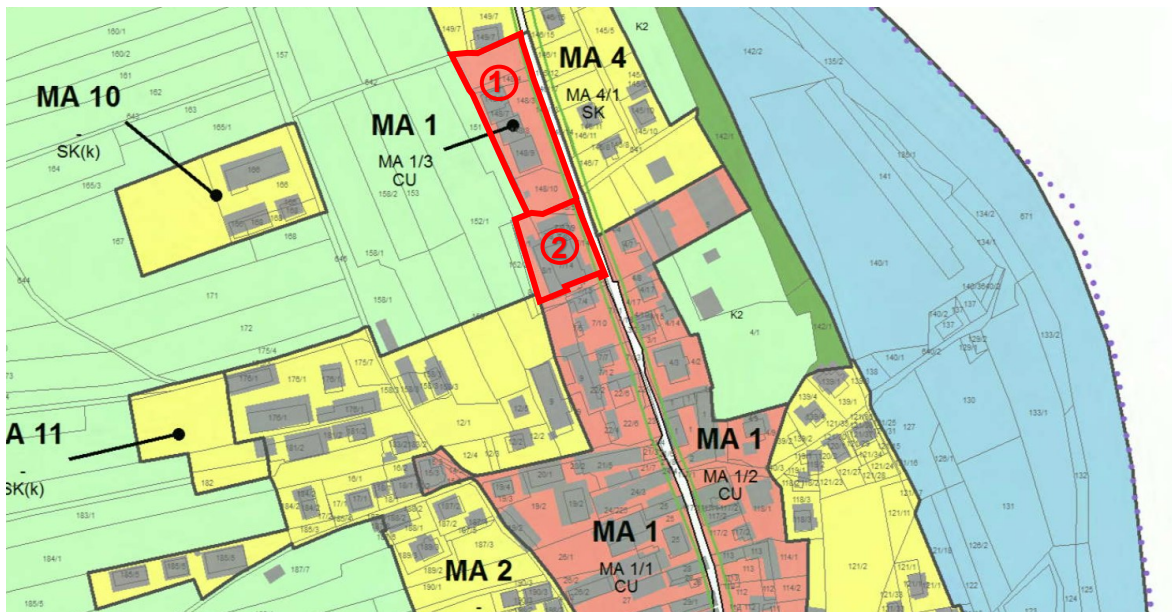


Sliki 3 in 4: Fotografije obstoječih stavb (vir: Google map)

Po izvedbenem prostorskem načrtu Mestne Občine Kranj (Uradni list RS, št. 74/14, 09/16, 63/16, 20/17, 42/17, 63/17, 01/18, 23/18, 41/18, 76/19, 69/20, 184/20, 10/21) (krajše: IPN MOK) območje lokacijske preveritve sega na naslednji enoti urejanja prostora (EUP):

- EUP MA 1/3 – Mavčiče (območje vrtca)
- EUP MA 1/1 – Mavčiče (območje gasilskega doma in Doma kulture).

Obravnavni EUP sta po namenski rabi opredeljeni kot osrednje območje centralnih dejavnosti (CU); to so območja historičnih in novih jeder, kjer gre pretežno za prepletanje trgovskih, oskrbnih, storitvenih, upravnih, socialnih, zdravstvenih, vzgojnih, izobraževalnih, kulturnih, verskih in podobnih dejavnosti ter bivanja.



Slika 5: Prikaz obravnavanih lokacij na grafičnem delu IPN MOK – namenska raba (vir: Spletni GIS portal MOK)

II. INVESTICIJSKA NAMERA

Namen lokacijske preveritve je dopustitev individualnega odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev določenih v IPN MOK. Razlog je omogočanje gradbenega namena in sicer rekonstrukcije vrtca Mavčiče in odstranitev obstoječega združenega doma ter gradnja novega Doma kulture).

Predmetna lokacijska preveritev je vezana na zagotavljanje zahtevanega deleža zelenih površin, predpisanega števila parkirnih mest ter minimalnih odmikov od sosednjih zemljišč znotraj gradbene parcele obravnavane gradnje na območju EUP MA 1/3 in MA 1/1.

III. NAVEDBA SPREJETIH LOKACIJSKIH PREVERITEV, KI SO BILE IZVEDENE NA OBMOČJU UREJANJA

Potrjene LP za izvirno območje: /

Potrjene LP za tangirano območje: /

Potrjene LP po potrditvi zadnje posodobitve OPN:

- lokacijska preveritev za EUP KR SA 6/1 (UL RS, št. 59/19),
- lokacijska preveritev za EUP PL 2/2 (UL RS, št. 59/19),
- lokacijska preveritev za EUP OV 1 (UL RS, št. 3/20),
- lokacijska preveritev za EUP BI 42 (UL RS, št. 86/20),
- lokacijska preveritev za EUP RA 6 (UL RS, št. 134/20),
- lokacijska preveritev za EUP KR ST 9/1 (UL RS, št. 134/20),
- lokacijska preveritev za EUP KR PL 37 (UL RS, št. 168/20),
- lokacijska preveritev za EUP KR SA 5 (UL RS, št. 91/21),
- lokacijska preveritev za EUP KR J 21 (UL RS, št. 167/21),
- lokacijska preveritev za EUP KR KO 19 (UL RS, št. 178/21),
- lokacijska preveritev za EUP KR GO 4 (UL RS, št. 89/22).

IV. NAVEDBA VELJAVNIH PIP NA OBMOČJU LOKACIJSKE PREVERITVE

Merila in pogoje za posege na obravnavanem območju določa veljavni Odlok o izvedbenem prostorskem načrtu Mestne Občine Kranj (Uradni list RS, št. 74/14, 09/16, 63/16, 20/17, 42/17, 63/17, 01/18, 23/18, 41/18, 76/19, 69/20, 184/20, 10/21).

Dovoljena vrsta dejavnosti:

V območju z namensko rabo CU – osrednja območja centralnih dejavnosti so od vrst objektov glede na namen dovoljene trgovske, oskrbne, storitvene, upravne, socialne, zdravstvene, vzgojne, izobraževalne, kulturne, verske in podobne dejavnosti ter bivanje.

Načrtovane ureditve obsegajo, kot to dovoljujejo določila IPN MOK, vzgojni in kulturni program.

skladno z določili IPN

Dovoljene vrste gradenj:

Na celotnem območju so med drugim dovoljene gradnje novih objektov, dozidave in nadzidave zakonito zgrajenih stavb ter nadomestne gradnje, rekonstrukcije in vzdrževalna dela (redna in investicijska vzdrževalna dela) ter odstranitve objektov. Vse dopustne vrste gradenj morajo ustrezati namenski rabi določeni v prostorskem aktu.

Gradbeni namen investitorja obsega rekonstrukcijo, odstranitev in novogradnjo, kar je znotraj dopustnih gradenj, ki jih dovoljuje IPN MOK.

skladno z določili IPN

Pogoji glede odmikov:

Novogradnje 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 meje parcele, namenjene gradnji se šteje najkrajša razdalja med 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 tlorsko zazidavo EUP in obstoječe gradbene linije, pri čemer je treba zagotoviti varnost cestnega prometa. Na območju gručaste zazidave mora postavitve objektov upoštevati tlorsko zazidavo EUP. Na območju obcestne zazidave mora postavitve objektov upoštevati obstoječe razpoznavne gradbene linije.

Odmik stavb od cest: Od cestnega telesa javnih kategoriziranih in ne kategoriziranih cest ter od rezervatov cest (PC) 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, Z in A (razen A(p)), oddaljeni najmanj 5,0 m.

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

Manjši odmiki od zgoraj predpisanih so brez soglasja mejašev dopustni:

- ko je potrebno upoštevati pogoje s področja varstva kulturne dediščine ali, ko to določajo posebne določbe;
- pri rekonstrukcijah stavb, kjer so odmiki lahko manjši od obstoječih, če gre za 10 % povečanje zaradi usklajevanja z bistvenimi zahtevami, kot jih za objekte določajo predpisi, ki urejajo graditev;
- pri nadomestnih gradnjah zakonito zgrajenih manj zahtevnih, nezahtevnih in enostavnih objektov enake namembnosti in enakega ali manjšega višinskega gabarita (če je višinski gabarit višji od obstoječega je soglasje mejašev potrebno). Na delu, na katerem so horizontalni odmiki od sosednjih zemljišč manjši od predpisanih, je lahko odmik nadomestne stavbe enak ali večji kot pri stavbi, ki se nadomešča. 20% povečanje horizontalnih gabaritov ni dopustno v smeri, v kateri obstoječi objekt že sedaj ne dosega predpisanih odmkov od sosednjih zemljišč.

Med javno cesto in ograjo, pri uvozu na parcelo, namenjeni gradnji, je potrebno zagotoviti najmanj 5,0 m prostora, na katerem se vozilo lahko ustavi. Manjši odmik od predpisanega je možen od mestnih in krajevnih cest ter javnih poti in ga določi upravljavec ceste na podlagi kategorizacije in preglednosti ceste. Omrežja gospodarske javne infrastrukture ter druge prometne, manipulacijske, parkirne in podobne utrjene površine ter igrišča se lahko, brez soglasja lastnikov sosednjih zemljišč, gradi do meje sosednjih zemljišč, vendar tako, da se z gradnjo ne posega v sosednje zemljišče in da je možno vzdrževanje in raba objektov in naprav.

Načrtovane ureditve v okviru rekonstrukcije vrtca so odmaknjene od meje sosednjih zemljišč toliko, da ni motena sosednja posest, in da sta možna vzdrževanje in raba objektov v okviru parcele, presegajo pa zgoraj zapisane omejitve glede približevanja najbolj izpostavljenega dela stavbe proti sosednjim zemljiščem (najmanj 4 m).

ni skladno z določili IPN

Pogoji glede urbanističnih parametrov:

Za obravnavani enoti urejanja prostora izvedbeni prostorski načrt določa faktor zazidanosti, delež zelenih površin, maksimalno etažnost in urbanistično oblikovanje. Pri določanju velikosti stavb je treba upoštevati vsa določila. Znotraj obravnavanih gradbenih parcel faktor zazidanosti ne sme preseči 0,45, delež zelenih površin ne sme biti manjši od 20%, objekt ima lahko do dve nadzemni etaži, po obliki zazidave pa mora slediti zahtevam za oblikovanje v vaških jedrih.

Načrtovane ureditve na območju vrtca in kulturnega doma zadostijo vsem zgoraj navedenim omejitvam razen v predpisanem deležu zelenih površin, ki morajo biti zagotovljene na gradbeni parceli objekta (najmanj 20%).

ni skladno z določili IPN

Pogoji glede tipologije in oblikovanja stavb:

Urbanistično oblikovanje – splošno:

Pri umeščanju novih stavb in drugih prostorskih ureditvah je treba 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 oblikovanju strehe (naklon strešin, kritina in smeri slemen razen v primeru sodobnega oblikovanja stavb). Zmanjšanje potreb po ogrevanju in hlajenju stavb se zagotovi 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).

Območje vaških jeder:

Na območju zgodovinskih mestnih in vaških jeder z ohranjeno kulturno dediščino je pri umeščanju novih stavb potrebno ohranjati obstoječi tradicionalni vzorec poselitve, ki ga tvorijo stavbe v gručah ali stavbe, ki so nanizane vzdolž prometnic, za katere je značilna postavitev na ali ob posestne meje. Ohranjati je potrebno obstoječe gradbene linije in značilne smeri slemen. Z novimi posegi se ne sme razvrednotiti obstoječih dominant in značilnih pogledov nanje.

Predlagane ureditve v oblikovanju povzemajo zakonitosti obstoječega objekta, ko gre za rekonstrukcijo, pri novogradnji pa projektna dokumentacija povzema obstoječe značilnosti območja.

skladno z določili IPN

Pogoji glede oblikovanja parcel namenjeni gradnji:

Pri stavbah centralnih dejavnosti (C) se velikost parcele, namenjene gradnji, določi na osnovi prostorskih značilnosti in zahtev dejavnosti, za katere se izvaja prostorska ureditev ali gradnja.

Načrtovane ureditve se bodo izvedle znotraj dovolj velike obstoječe gradbene parcele, ki omogoča vzdrževanje in rabo objekta v okviru parcele.

skladno z določili IPN

Pogoji glede zagotavljanja površin za mirujoči promet:

Pri novogradnjah, rekonstrukcijah in pri spremembi namembnosti vseh stavb je potrebno na parceli, namenjeni gradnji, zagotoviti zadostne parkirne površine ali garažna mesta v skladu s parkirnimi normativi, kot jih določa IPN MOK:

- vrtci in šole: v skladu z normativi in standardi (oz. 2 PM/oddelek)
- prireditveni prostor: 1 PM/5 sedežev.

Kadar na parceli, namenjeni gradnji, ni tehničnih in prostorskih možnosti za zagotovitev zadostnega števila parkirnih mest, mora investitor manjkajoča parkirna mesta, razen parkirnih mest za funkcionalno ovirane osebe, zagotoviti na drugih ustreznih površinah v njegovi lasti, pod pogojem, da je omogočena njihova trajna uporaba.

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.

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

Na gradbeni parceli vrtca v okviru načrtovanega povečanja oddelkov ni mogoče zagotoviti predpisanega števila parkirišč, kot predpisuje parkirni normativ po veljavnem IPN MOK.

ni skladno z določili IPN

Pogoji glede komunalne opreme:

Na območjih, kjer je zgrajena obstoječa komunalna infrastruktura (oskrbe z energijo, vodovod, kanalizacija, energetska omrežje in prometno omrežje), je priklop nanjo obvezen. Na obravnavanem območju je vsa javna infrastruktura že zgrajena.

V okviru predvidene gradnje je priključitev na infrastrukturno omrežje predvidena preko obstoječih priključkov.

skladno z določili IPN

Pogoji glede varstva okolja:

Pri načrtovanih ureditvah se, tako kot zahtevajo določila IPN MOK, upoštevajo zahteve glede varstva tal, varstva zraka, varstva pred hrupom, ravnanja z odpadki, elektromagnetnega sevanja, varstva obrambe, naravnih nesreč ter varstva pred požarom. Predmetne površine se ne nahajajo na območju varstva narave ali varstva voda.

skladno z določili IPN

Pogoji za registrirano kulturno dediščino - vplivna območja

Obravnavano območje se nahaja v vplivnem območju naselbinske dediščine Mavčiče – vas (EŠD 15098). Vas Mavčiče predstavlja obcestno vas, ki leži na vzhodnem robu Sorškega polja, nad desnim konglomeratnim bregom Save, med Podrečo in Prašami.

Območje lokacijske preveritve je od zavarovanega območja vasi oddaljeno najmanj 40 m. Od šole Mavčiče, ki je zavarovana kot profana stavba dediščina (EŠD 30248), je območje lokacijske preveritve oddaljeno najmanj 50 m.

Pri posameznih enotah kulturne dediščine se varuje tudi določena okolica kulturnega spomenika ali dediščine - vplivno območje, znotraj katerega morajo biti posegi v prostor in dejavnosti prilagojeni celostnemu ohranjanju, v njem se presoja tudi vplivi na dediščino. Pri posegih v vplivnih območjih kulturna dediščina velja varstveni režim, da se ohranjajo varovane vrednote kot so prostorska integriteta, pričevalnost, vedute in dominantnost dediščine.

Zaradi načrtovanih posegov za ureditev vrtca in kulturnega doma vplivi na varovane vrednote vasi in šole niso predvideni. Ohranja se obstoječ urbanistični vzorec pozidave, raba prostora in veduta župnijske cerkve kot dominantna v prostoru. V okviru obravnavanih posegov se ohranja višina in etažnost, kot jo dosegajo obstoječe stavbe na obravnavanem območju.

skladno z določili IPN

V. OPIS NAMERAVANEGA POSEGA

Vrtec v območju EUP MA 1/3:

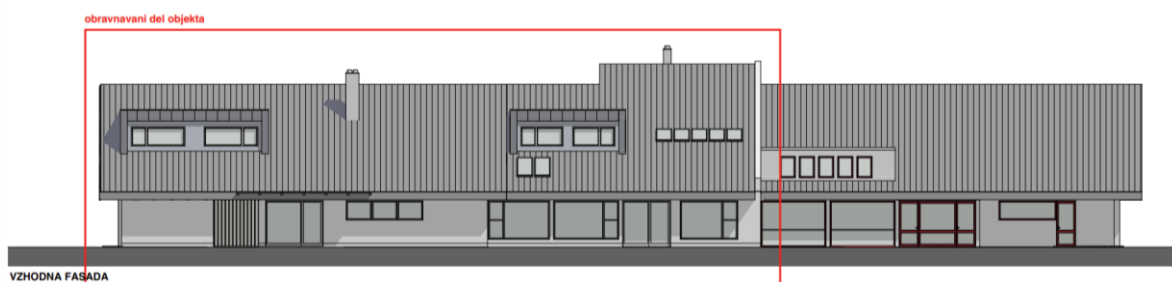
Gradbena parcela obstoječe stavbe je nepravilne podolgovate oblike z daljšo stranico v smeri sever-jug. Parcela je ozka s širino od cca. 30 do 38 m. Na vzhodni strani gradbena parcela neposredno meji na javno cesto, na zahodni strani so nepozidane kmetijske površine, severno in južno pa na pozidana stavbna zemljišča.

Obstoječi objekt je umeščen vzdolž zahodnega roba gradbene parcele v odmiku do 1,5 m od sosednjega zemljišč. Pred objektom so na vzhodni strani gradbene parcele v pasu ob cesti urejena parkirna mesta. Preostali del gradbene parcele je namenjen dvorišču, manipulativnim površinam, prostoru ekološkega otoka, južni del pa je ograjen in služi zunanjim igralnim površinam vrtca. Dostop in dovoz sta urejena neposredno z občinske ceste, z vzhodne strani območja.

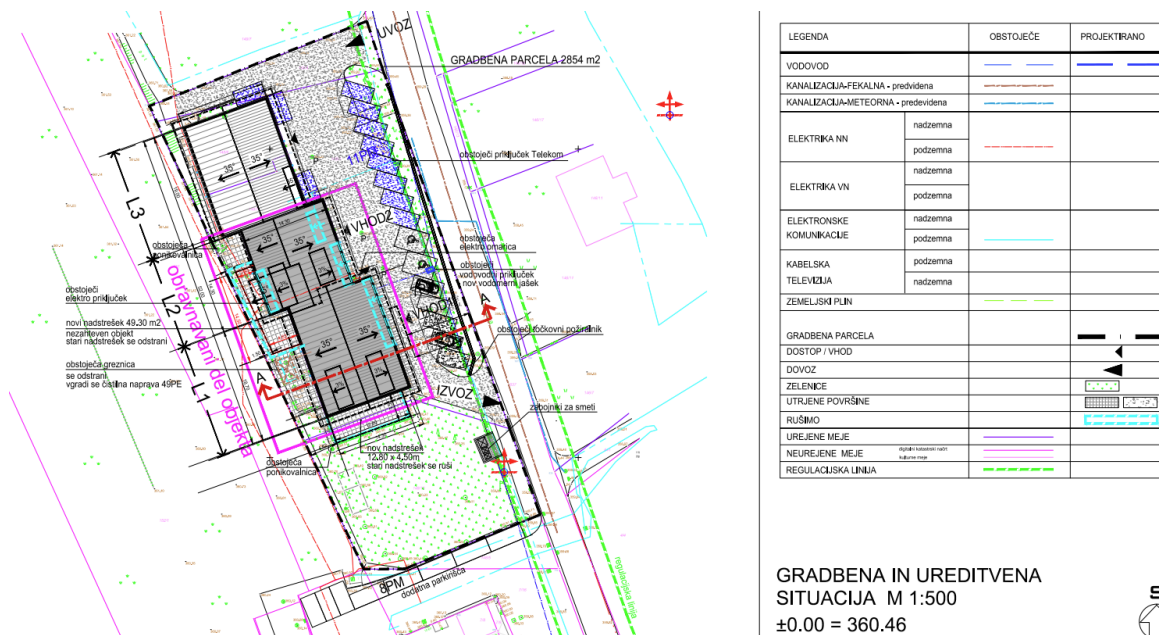
Objekt, v katerem so obstoječi prostori vrtca, je bil zgrajen leta 1979. Objekt je podolgovate tlorisne oblike z daljšo stranico v smeri sever-jug. Obsega pritličje ter deloma izkoriščeno in deloma neizkoriščeno podstrešje. V manjšem delu je tudi podkleten. Streha objekta je simetrična dvokapnica s slemenom na višini do cca. 9,5 m nad koto pritličja. Objekt je programsko razdeljen na tri dele – lastnica dveh delov je Mestna občina Kranj, severni del pa je v lasti zasebnega lastnika.

Zaradi izkazanih potreb po povečanju števila oddelkov se predvideva rekonstrukcija obstoječe stavbe z namenom, da se v podstrešnem delu objekta uredita dve novi igralnici. Hkrati se bodo v skladu s področnimi normativi, ki določajo minimalne zahteve za ureditev prostorov vrtca, preuredile tudi obstoječe igralnice ter izvedla energetska sanacija stavbe. Za potrebe vrtca je v okviru vzdrževalnih del predvidena tudi preureditev zunanjih utrjenih površin pred objektom z namenom zagotavljanja dodatnih parkirnih mest.

Etažnost in višina obstoječe stavbe se zaradi predvidene rekonstrukcije ne bosta spremenili. Ravno tako se izgled objekta zaradi nameravanega posega ne bo bistveno spremenil. Na obravnavanem delu objekta se bo zamenjala strešna kritina s strešniki sive barve in z izvedbo novih strešnih oken. Fasada objekta bo izvedena kot klasična ometana fasada umazano bele barve v kombinaciji z lesenimi oblogami.



Slika 6: Vzhodna fasada objekta (vir: projekt DGD, Rekonstrukcija in energetska sanacija vrtca Mavčiče, št. 74/19, januar 2020)



Slika 7: Gradbena in ureditvena situacija za rekonstrukcijo vrtca (vir: projekt DGD, Rekonstrukcija in energetska sanacija vrtca Mavčiče, št. 74/19, januar 2020)

Lega objekta je obstoječa, pri čemer se zaradi predvidene rekonstrukcije in energetske sanacije stavbe spreminjajo doseženi odmiki od parcelnih meja na zahodni strani (v tem delu obstoječa stavba mestoma že sedaj dosega manjši odmik od predpisanih 4 m).

Zaradi predvidenih posegov se faktor zazidanosti na gradbeni parceli ne povečuje. Po izvedenih posegih bo na gradbeni parceli dosežen cca. 0,35 faktor zazidanosti, kar je še vedno manj od dopustnih 0,45 po IPN MOK. Delež zelenih površin se ohranja, vendar je že sedaj manjši od zahtevanih 20% po IPN MOK (200 m² oz. cca. 7%). Posegi v obstoječe otroško igrišče velikosti cca. 650 m² na južni strani gradbene parcele niso predvideni.

Skladno z IPN MOK je pri določanju potrebnih parkirnih mest treba upoštevati področni normativ, ki predpisuje po 2 PM na oddelek. V vrtcu je po rekonstrukciji skupaj predvidenih 6 oddelkov, za kar bi zadoščalo 12 PM.

Za potrebe vrtca je na pripadajočih zunanjih površinah pred objektom v okviru načrtovanih preureditev možno zagotoviti 7 PM. Preostalih 11 PM, ki bodo zagotovljena na gradbeni parceli obstoječega objekta, so v lasti zasebnega investitorja in ne morejo služiti potrebam vrtca.

Dom kulture v območju EUP MA 1/1:

Gradbena parcela obstoječe stavbe je nepravilne podolgovate oblike z daljšo stranico v smeri sever-jug in širine cca. 40 m. Na vzhodni strani gradbena parcela neposredno meji na javno cesto, na zahodni strani so nepozidane kmetijske površine, severno in južno pa na pozidana stavbna zemljišča.

Na obravnavanem območju se nahaja obstoječi objekt, ki ga sestavljata dve funkcionalno samostojni enoti. Severni del je namenjen gasilskemu domu, južni, večji del je namenjen združenemu domu in opuščnemu gostinskemu lokalu. Obstoječi objekt je umeščen v osrednjem delu gradbene parcele v min. oddaljenosti do 4 m od sosednjega zemljišča (na južni strani). Pred objektom so na vzhodni strani gradbene parcele v pasu ob cesti urejena parkirna mesta. Preostali del gradbene parcele je namenjen dvorišču, manipulativnim površinam, trafo postaji in letnemu vrtu opuščnega gostinskega lokala. Dostop in dovoz sta urejena neposredno z občinske ceste, z vzhodne strani območja.

V okviru načrtovanih ureditev je predvidena odstranitev južnega dela objekta združenega doma in gostinskega lokala ter novogradnja Doma kulture s športno oz. kulturno dvorano. Obstoječ gasilski dom se ohrani in prizida na zahodni strani.

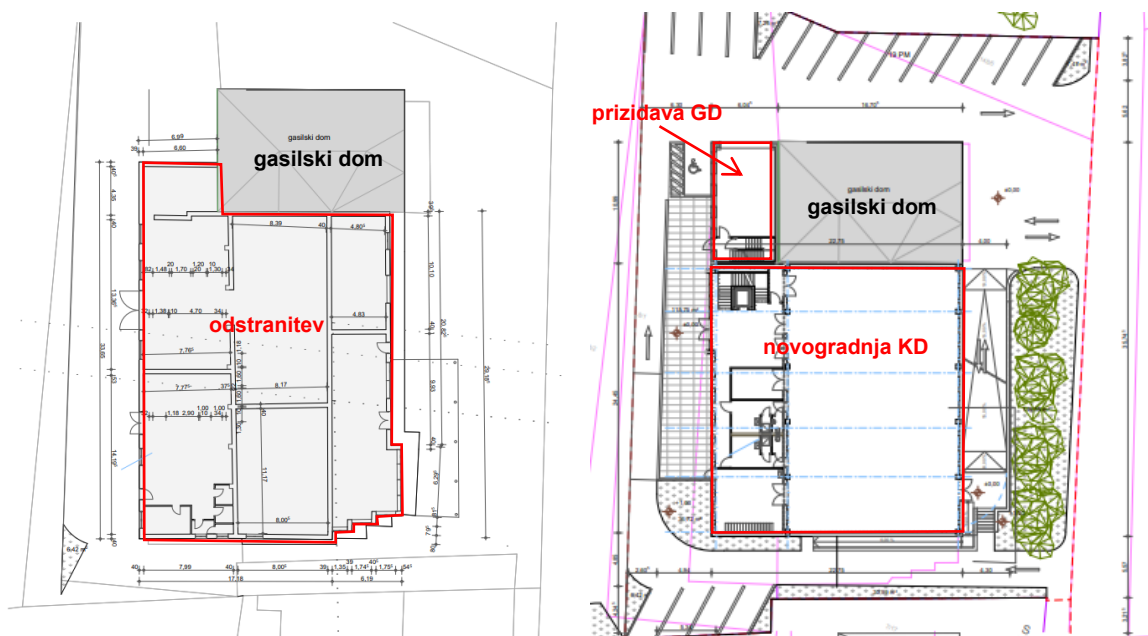
Obstoječi objekt, ki se odstrani, je pravokotne tlorisne oblike z daljšo stranico vzporedno cesti in tlorisnih dimenzij 29,20 m x 23,40 + 4,50 m x 6,70 m. Etažnost objekta je do P+1+ podstrešje.

Nov objekt povzema pozicijo in tlorisni gabarit obstoječe stavbe in je pravokotne tlorisne oblike z dimenzijami 24,70 m x 22,75 m. Tlorisni gabarit novega Doma kulture ustreza velikosti telovadnega prostora z zmanjšanim košarkarskim igriščem, ki hkrati služi kot dvorana za kulturne prireditve. V dvorano je možno umestiti 150 sedežev.

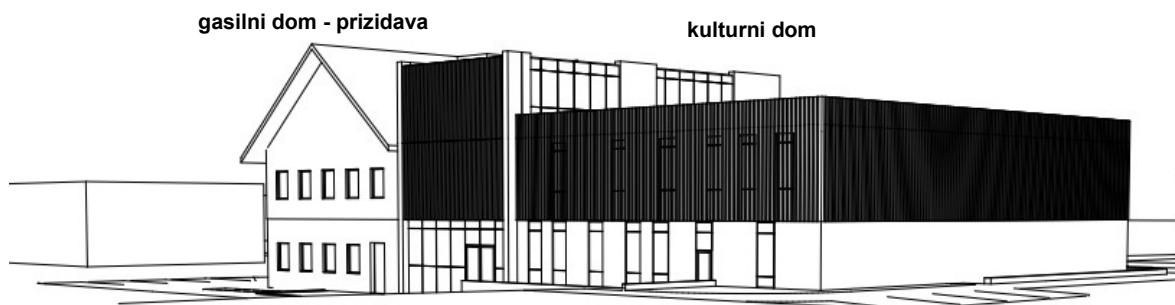
Etažnost novega objekta kulturnega doma bo do K+P+1 z medetažo nad pritličnim delom. Streha objekta je predvidena kot ravna zelena streha, ki ne bo presegala obstoječe višine gasilskega doma.

Na severozahodni strani se v širni gasilskega doma načrtuje prizidava 10,95 m x 6,10 m, v kateri so predvideni dodatni prostori za gasilce (garaža, skladišče opreme, servisni prostori). Prizidek h gasilnemu domu se po višini in etažnosti prilagaja obstoječi stavbi. Etažnost novega objekta bo K+P+1(+ podstrešje), streha objekta bo dvokapnica z nadaljevanjem slemena obstoječega gasilskega doma.

Skupni fasadni liniji gasilnega doma in kulturnega doma bosta med seboj poravnani.



Sliki 8 in 9: Situacija rušitve in novogradnje objekta (vir: projekt DGD, Dom kulture Simona Jenka, št. 425121, Komunaprojekt d.d., november 2021)



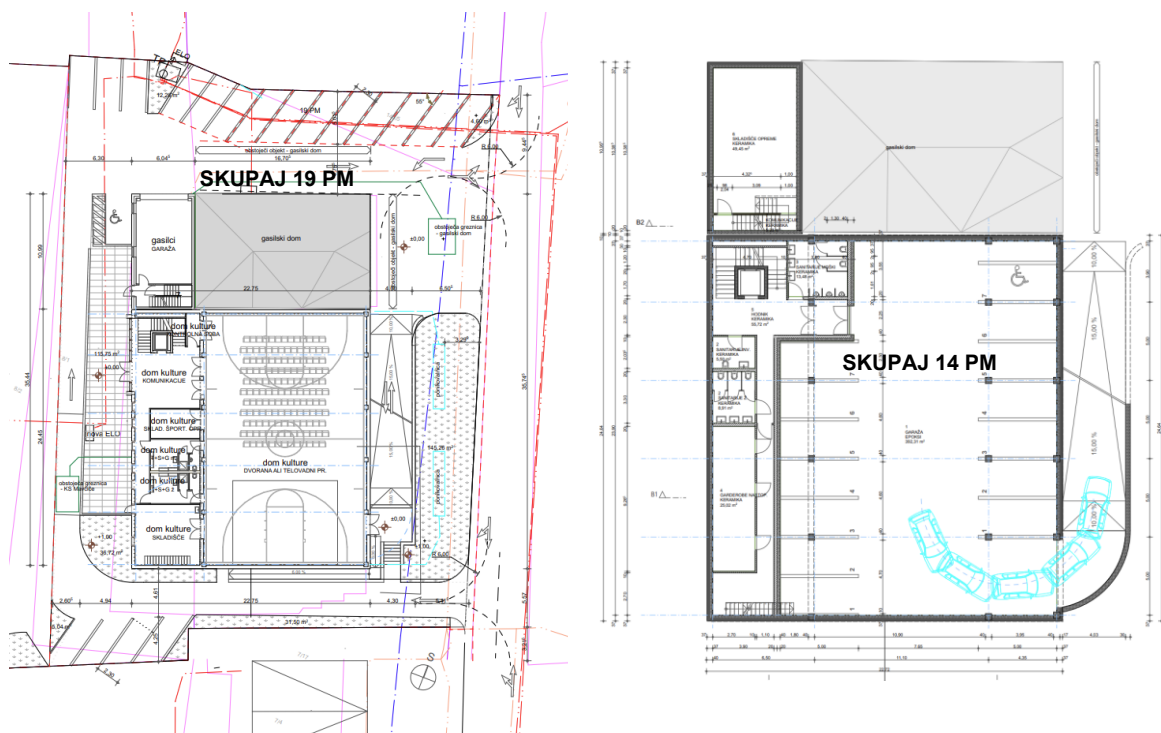
Slika 10: Zahodna fasada - 3D prikaz (vir: projekt DGD, Dom kulture Simona Jenka, št. 425121, Komunaprojekt d.d., november 2021)

gasilni dom - obstoječe

Na obravnavanem območju je z obstoječo pozidavo dosežen 0,42 faktor zazidanosti. Faktor zazidanosti gradbene parcele se zaradi nameravanega posega ne bo bistveno spremenil in bo v okviru dopustnih 0,45 po IPN MOK.

Na gradbeni parceli ni obstoječih zelenih površin. V okviru načrtovanega posega se bo delež zelenih površin na gradbeni parceli povečal, vendar bo še vedno manjši od predpisanih 20% po IPN MOK. Skladno s projektno dokumentacijo je na gradbeni parceli v okviru zunanje ureditve predvidenih 350 m² zelenih površin oz. 16 %. Predvidena pa je tudi ozelenitve celotne strehe Doma kulture (500 m² oz. 22% zelenih površin glede na gradbeno parcelo).

Potrebna parkirna mesta za načrtovano gradnjo bodo zagotovljena na gradbeni parceli objekta in sicer deloma v kletni garaži in delno v okviru zunanje ureditve ob objektu.



Sliki 10 in 11: Prikaz ureditve PM v okviru zunanje ureditve in v kletni etaži (vir: projekt DGD, Dom kulture Simona Jenka, št. 425121, Komunaprojekt d.d., november 2021)

VI. NAVEDBA PREDLAGANIH INDIVIDUALNIH ODSTOPANJ OD PIP

Načrtovana rekonstrukcija vrtca Mavčiče odstopa od PIP, kot jih določa veljavni IPN MOK, v:

- predpisanih odmikov od parcelnih meja,
- zahtevanemu min. deležu zelenih površin,
- zahtevanemu številu parkirnih mest glede na predpisan parkirni normativ.

Načrtovana rušitev in novogradnja Doma kulture in prizidava gasilskega doma odstopajo od PIP, kot jih določa veljavni IPN MOK, v:

- zahtevanemu min. deležu zelenih površin.

V IPN MOK je v zvezi s tem določeno:

12. člen točka 2.2.2.2. Odmiki stavb od parcelnih mej:

Od meje parcele, namenjene gradnji (razen ob cestah), morajo biti nadzemni deli novogradenj in nadomestnih gradenj, kot zahtevni in manj zahtevni objekti, v območjih z namensko rabo:

- CU, CD(t), SB, CD(i), CD(v), CD(z) in A(v) v skladu s predpisanimi standardi in normativi, ki urejajo posamezne dejavnosti, oziroma najmanj 4,0 m.

Min. predpisan odmik od meja sosednjih zemljišč znaša za obe obravnavani EUP MA1/1 in MA1/3 najmanj 4,0 m.

14. člen točka 2.3.2 Stopnja izkoriščenosti zemljišč

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 Priloge 1 – Preglednica enot urejanja prostora:

NASELJE	OZNAKA EUP	PODROBNEJŠA NAMENSKA RABA	VELIKOST				OBLIKOVANJE	NAČIN UREJANJA	POSEBNE DOLOČBE OZIROMA USMERITVE
			MAX FI	MAX FZ	MIN% OBP (ZP)	MAX. ETAŽNOST	URBANISTIČNO		
MAVČICE	MA 1/1	CU	/	0,45	20%	K+P+1	vaško jedro - ND	PIP	/
	MA 1/2	CU	/	0,45	20%	K+P+1	vaško jedro - ND	PIP	/
	MA 1/3	CU	/	0,45	20%	K+P+1	obcestna zazidava	PIP	/

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, 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.

Min. predpisan delež odprtih bivalnih površin (zelenih površin ZP) za obe obravnavani EUP MA1/1 in MA1/3 je 20%.

21. člen 2.4.7 Mirujoči promet:

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 (večetažnih) podnivojskih površin za mirujoči promet.

Pri izračunu parkirnih mest je za vrtec potrebno upoštevati naslednje minimalno število parkirnih mest (v nadaljevanju PM):

- vrtec, šole: v skladu z normativi in standardi (oz. 2 PM/oddelek)

Kadar na parceli, namenjeni gradnji, ni tehničnih in prostorskih možnosti za zagotovitev zadostnega števila parkirnih mest, mora investitor manjkajoča parkirna mesta, razen parkirnih mest za funkcionalno ovirane osebe, zagotoviti na drugih ustreznih površinah v njegovi lasti, pod pogojem, da je omogočena njihova trajna uporaba.

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.

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 oziroma drugih ustreznih površin, če so ta v bližini.

Predlagano individualno odstopanje od PIP:

V območju EUP MA 1/3 se znotraj obstoječe stavbe vrtca prostorsko lahko umestita dve novi igralnici, pri čemer pa na gradbeni parceli ni možno v celoti zagotoviti predpisanega števila parkirnih mest, min. deleža zelenih površin in min. odmikov od sosednjih zemljišč.

Ker je možno uporabiti parkirne prostore v neposredni bližini objekta, ki so namenjene dejavnostim, ki potrebujejo parkiranja v drugem časovnem okvirju (sosednje območje gasilskega in kulturnega doma), hkrati pa je do lokacije kulturnega doma omogočen 2 min dostop od postajališča javnega potniškega prometa (AP Mavčiče pokopališče, AP Mavčiče šola), se predlaga individualno odstopanje od PIP za EUP MA1/3, da za potrebe rekonstrukcije vrtca ni treba upoštevati predpisan parkirni normativ, kot ga določa 21. člen odloka o IPN MOK. Manjkajoča parkirna mesta se lahko nadomesti v sklopu površin gasilskega doma in Doma kulture na sosednji EUP MA1/1.

V obstoječem stanju na gradbeni parceli že sedaj ni zagotovljen predpisan deleža zelenih površin, odmiki obstoječe stavbe pa so na zahodni strani že sedaj manjši od predpisanih 4 m. Zato se predlaga individualno odstopanje od PIP za EUP MA1/3, da za potrebe rekonstrukcije vrtca ni treba upoštevati zahtevanega min. odmika, kot ga določa 12. člen odloka o IPN MOK in min. zahtevanega delež zelenih površin, kot ga določata 14. člen odloka in Priloga 1 IPN MOK.

V območju EUP MA1/1 se znotraj gradbene parcele obstoječega gasilskega doma in združenega doma, ki je predviden za odstranitev, prostorsko lahko umestita nov objekt Doma kulture in prizidek k gasilskemu domu, pri čemer pa na gradbeni parceli ni možno zagotoviti zahtevanega min. deleža zelenih površin.

Zato se predlaga individualno odstopanje od PIP za EUP MA1/1, da za potrebe novogradnje Doma kulture in prizidave gasilskega doma ni treba upoštevati min. zahtevanega delež zelenih površin, kot ga določata 14. člen odloka in Priloga 1 IPN MOK. Zelene površine na terenu se bodo delno nadomestile z izvedbo zelene strehe na objektu.

VII. POJASNILO RAZLOGOV ZA PREDLAGANO INDIVIDULANO ODSTOPANJE

Razloge za pristop k načrtovani investiciji (rekonstrukcija vrtca in gradnja Doma kulture) investitor, Mestna Občina Kranj, utemeljuje z naslednjim:

1. Prednosti obstoječe lokacije vrtca

Zmogljivosti vrtca Mavčiče se glede na število otrok pripadajočega vrtčevskega okoliša že sedaj kaže kot nezadostna. Glede na demografsko rast, izraženo v zadnjih letih, je potrebno obstoječe prostore vrtca povečati za dve dodani igralnici.

V obstoječi stavbi vrtca del podstrešnih prostorov, ki trenutno še ni neizkoriščen, zadošča prostorskim potrebam za umestitev dveh novih igralnic. Smiselno je, da se vrtec, ki ima lastno kuhinjo in pralnico, do zapolnitve prostorskih zmogljivosti širi na sedanji lokaciji. Za

predvideno število otrok bo na obstoječi gradbeni parceli zagotovljena ustrezna kvadratura tako notranjih kot zunanjih igralnih površin.

Za potrebe vrtca je možno uporabiti tudi parkirne prostore v neposredni bližini objekta, ki so namenjene dejavnostim, ki potrebujejo parkiranja v drugem časovnem okvirju (sosednje območje gasilskega in kulturnega doma). Potrebe po parkirnih površinah so za vrtec med tednom v jutranjem in zgodnjem popoldanskem času, med tem ko za gasilski dom in Dom kulture zlasti v kasnejšem popoldanskem času in med vikendi.

2. Prednosti obstoječe lokacije gasilskega doma in Doma kulture

Večnamenski objekt bo namenjen potrebam krajevne skupnosti kot tudi širšemu krogu prebivalcev Mavčiče. Objekt bo namenjen kulturnim dejavnostim z večjo dvorano, ki jo bo možno uporabiti tudi kot telovadnico oz. igrišče za košarko za potrebe osnovne šole, ki se nahaja v neposredni bližini, in okoliških športnih društev. V objektu so predvideni tudi prostori za potrebe krajevne skupnosti in društva ter večja sejna soba.

Obstoječa gradbena parcela, na kateri se nahajata obstoječ gasilski dom in združni dom, predviden za odstranitev, zadošča vsem pogojem, kot jih za oblikovanje gradbenih parcel določa IPN MOK, razen predpisane stopnje izkoriščenosti prostora (delež zelenih površin) in ustreza:

- predvideni velikosti in tlorisni zasnovi novega večnamenskega objekta in gasilskega doma,
- namenu, velikosti in zmogljivosti načrtovanega objekta,
- priključevanju na infrastrukturne vode, objekte in naprave (obstoječi priključki),
- krajevno značilni obliki parcel,
- lastniški in obstoječi parcelni strukturi zemljišča.

Na območju obstoječe gradbene parcele bodo tako za potrebe gasilnega doma kot novo predvidenega Doma kulture zagotovljene:

- vse potrebne spremljajoče ureditve (dovozi, manipulativne površine, parkirišča),
- predpisani intervencijski dostopi in površine za gasilska in druga reševalna vozila,
- potrebni odmiki oz. požarne ločitve za omejevanje širjenja požara.

3. Povečanje družbenega standarda z novogradnjo kulturnega doma

Obstoječi objekt z združnim domom in gostinskim lokalom, je dotrajan in ni več v uporabi. Odstopanja, predlagana v lokacijski preveritvi, pomenijo zasledovanje javnega interesa, ki se odražajo v zelenem povečanju družbenega standarda. Med slednjega sodi tudi zagotavljanje zadostnih kapacitet za športni, kulturni in sorodni družbeni program. Hkrati se z odstranitvijo obstoječe stavbe omogoči tudi potrebna širitev prostorov gasilskega doma na sedanji lokaciji.

VIII. OBRAZLOŽITEV OBJEKTIVNIH OKOLIŠČIN ZA PREDLAGANO Odstopanje

Predvidena rekonstrukcija obstoječe stavbe vrtca ter gradnja novega Doma kulture s prizidavo gasilskega doma ob upoštevanju nekaterih prostorskih izvedbenih pogojev iz IPN MOK (parkirni normativ, delež zelenih površin in minimalni odmik) ni mogoča.

Ker načrtovana investicijska namera navedenih izvedbenih pogojev iz IPN MOK ne more izpolniti zaradi objektivnih okoliščin, Občina skladno z ZUreP-3 z izvedbo lokacijske preveritve predlaga individualno odstopanje od IPN MOK.

V skladu s 136. členom ZUreP-3 (2. tč) so kot objektivne okoliščine v danem primeru prepoznane:

- fizične lastnosti zemljišča, neprimerna parcelna struktura, pozidanost ali raba sosednjih zemljišč in druge omejujoče okoliščine v zvezi z lokacijo, na katere investitor ne more vplivati in ki onemogočajo optimalno izvedbo investicije, ali gradnja pod veljavnimi pogoji zahteva nesorazmerne stroške investitorja ali občine;

Skladno s 136. členom ZUreP-3 (3. tč) lahko občina dopusti odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev na zemljiščih z obstoječimi objekti, tudi če:

- gre za rekonstrukcijo ali prizidavo obstoječega objekta, ki pomeni spremembo gabaritov, oblike, namembnosti ali zunanjega videza obstoječega objekta zaradi uskladitve z bistvenimi zahtevami, kot jih za objekte določajo predpisi, ki urejajo graditev.

1. Fizične lastnosti zemljišča, pozidanost in raba sosednjih zemljišč, na katere investitor ne more vplivati in ki onemogočajo optimalno izvedbo investicije

Obstoječi gradbeni parceli izpolnjujeta vse pogoje za oblikovanje gradbenih parcel, ki jih določa veljavni IPN MOK, razen predpisane stopnje izkoriščenosti prostora (min. delež zelenih površin). Pri vrtcu na obstoječi gradbeni parceli tudi ni mogoče zagotoviti predpisane odmike od sosednjih parcelnih mej in zahtevanega števila parkirnih mest. Širitev gradbene parcele na sosednja zemljišča zaradi obstoječe lastniške strukture, pozidanosti in namenske rabe sosednjih zemljišč v obeh primerih ni mogoča. Razmeroma ozki gradbeni parceli na vzhodni strani mejita na občinsko cesto, na zahodni strani na kmetijska zemljišča, severno in južno pa so pozidana stavbna zemljišča.

Z obstoječo pozidavo je v obeh primerih na gradbenih parcelah zagotovljeno manj zelenih površin od min. zahtevanih 20%.

Obstoječa stavba vrtca je locirana vzdolž zahodnega roba gradbene parcele, južni del je namenjen otroškemu igrišču, pred objektom pa so na vzhodni strani urejene manipulativne in intervencijske površine ter parkirišče. Zagotavljanje dodatnih zelenih površin na območju obstoječe gradbene parcele vrtca ni mogoče.

Novogradnja Doma kulture je predvidena na mestu obstoječega objekta združnega doma, ki se predhodno odstrani. Prizidava gasilskega doma se načrtuje za obstoječim objektom v širini obstoječe stavbe. Tlorisni gabarit načrtovanega Doma kulture zadošča prostorskim potrebam telovadnega prostora z zmanjšanim košarkarskim igriščem, ki hkrati služi tudi kot dvorana za kulturne prireditve. Zunanja ureditev se prilagaja funkciji in namenu obeh objektov ter je prednostno namenjena dostopu in dovozu ter pripadajočim manipulativnim, intervencijskim in parkirnim površinam, preostanek prostih površin pa bo ozelenjen. Pri umeščanju novega objekta je treba med drugim zagotoviti tudi izpolnjevanje vseh bistvenih zahtev, med drugim bistveno zahtevo varnost pred požarom – objekt mora zaradi zmanjšanja ogroženosti ljudi v njih ali njihovi bližini in okolici zagotavljati požarno varnost in omogočiti učinkovito ter varno ukrepanje gasilcev in reševalcev. Zaradi navedenega je glede na vrsto in velikost načrtovanega objekta treba zagotoviti krožno intervencijsko pot, zaradi česar za ureditev dodatnih zelenih površin vzdolž zahodnega in južnega roba gradbene parcele kulturnega in gasilskega doma ni dovolj prostora.

Z obstoječo pozidavo je na gradbeni parceli vrtca na zahodni strani (proti nepozidanim kmetijskim površinam) že dosežen manjši odmik od predpisanih 4 m, zato v okviru načrtovane rekonstrukcije in energetske sanacije stavbe večjih odmkov ni možno zagotoviti. Ker gradbena parcela na zahodni strani mejita na nestavbna zemljišča, zmanjšani odmik z vidika vpliva na okoliško pozidavo ni relevanten.

Pred obstoječim objektom vrtca so na utrjenih površinah v pasu ob cesti že zagotovljena parkirna mesta, ki služijo uporabnikom vrtca in zasebnemu uporabniku, ki imajo v lasti preostali del objekta. V okviru preureditve obstoječega dvorišča je za potrebe vrtca možno zagotoviti 7 PM, kar je manj od 12 PM, ki so zahtevana po parkirnemu normativu IPN. Preostali nepozidan del površin ob vrtcu je namenjen zunanjim igralnim površinam, zato širitev parkirišča na J del obravnavanega območja ni mogoča.

Ker pa so v neposredni bližini na območju gasilskega doma in kulturnega doma zagotovljena PM, ki so praviloma zasedena v drugem časovnem okvirju kot je čas obratovanja vrtca, je podan predlog, da se jih del (5 PM) nameni souporabi za potrebe vrtca.

2. Gradnja pod veljavnimi pogoji zahteva nesorazmerne stroške investitorja oz. občine

S predlaganim individualnim odstopanjem bo omogočena takojšnja investicija v potrebno širitev vrtca. V obstoječi stavbi vrtca del podstrešnih prostorov, ki trenutno še ni neizkoriščen, zadošča prostorskim potrebam za umestitev dveh novih igralnic. Smiselno je, da se vrtec, ki ima lastno kuhinjo in pralnico, širi do zapolnitve prostorskih zmogljivosti na sedanji lokaciji in na zemljiščih, ki so v lasti MOK.

V nasprotnem primeru je občina primorana najti novo lokacijo za vrtec bodisi z najemom (ali odkupom druge stavbe, ki se ustrezno preuredi, bodisi z nakupom novega zemljišča in izgradnjo novega objekta na drugi lokaciji, kar pa ne predstavlja racionalno rešitev.

Ločitev obstoječega vrtca na dve manjši podenoti (eno na obstoječi lokaciji in za dve igralnici na drugi lokaciji) zaradi funkcionalne povezanosti (obstoječa kuhinja, pralnica, zunanje igralne površine) ravno tako ni smiselna.

Ravno tako bo s predlaganim individualnim odstopanjem omogočena takojšnja investicija v izgradnjo novega Doma kulture in prizidavo gasilskega doma na območju zemljišč, s katerimi MOK že razpolaga. V nasprotnem primeru je občina primorana najti novo ustrezno lokacijo in poleg novogradnje in investirati tudi v nakup zemljišča in izvedbo nove komunalne opreme.

3. Gre za rekonstrukcijo ali prizidavo obstoječega objekta, ki pomeni spremembo gabaritov, oblike, namembnosti ali zunanjega videza obstoječega objekta zaradi uskladitve z bistvenimi zahtevami, kot jih za objekte določajo predpisi, ki urejajo graditev

Z obstoječo pozidavo je na gradbeni parceli vrtca na zahodni strani (proti nepozidanim kmetijskim površinam) že dosežen manjši odmik od predpisanih 4 m. V okviru načrtovane rekonstrukcije in energetske sanacije stavbe so posegi na obstoječi stavbi na zahodni strani ravno tako predvideni v manjšem odmiku od predpisanih 4 m, brez česar načrtovane investicije ni možno izvesti.

V skladu z 61. členom Gradbenega zakona (GZ-1) morajo objekti izpolnjevati bistvene in druge zahteve (posebne funkcionalne, okoljske in druge lastnosti) tudi glede na namen in vrsto objekta. Med drugim mora biti za vrtec zagotovljena bistvena zahteva higienska in zdravstvena zaščita ter zaščita okolja (osvetlitev prostorov v skladu z njihovo namembnostjo) in bistvena zahteva varčevanje z energijo, ohranjanje toplote in raba obnovljivih virov energije (z materiali in elementi konstrukcije ter celotno zunanjo površino objekta mora biti omogočeno učinkovito opravljanje energetskih tokov).

Hkrati mora biti za vrtec zagotovljeno tudi izpolnjevanje zahtev glede na namen objekta, ki so vezane na področne predpise (Pravilnik o normativih in minimalnih tehničnih pogojih za prostor in opremo vrtca). Z ozirom na to je obstoječe in nove vrtčevske prostore treba

ustrezno preurediti in povečati skladno z normativi tako, da bodo zagotavljeni zadostni, varni in kakovostni pogoji za varstvo otrok.

IX. UTEMELJITEV DOPUSTNIH INDIVIDULANIH ODPSTOPANJ OD PIP

Predlagano individualno odstopanje je v skladu s 136. členom ZUreP-3 dopustno, ker:

- ne spreminja namenske rabe prostora,
- ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine,
- se z njim dosega gradbeni namen prostorskega izvedbenega akta ob hkratnem upoštevanju drugih prostorskih izvedbenih pogojev, nameravana gradnja pa ne bo spremenila načrtovanega videza območja, poslabšala bivalnih in delovnih razmer niti povzročila motečega vpliva na podobo naselja ali krajine,
- ne zmanjšuje možnosti pozidave sosednjih zemljišč,
- ni v nasprotju s pravnimi režimi oziroma državnimi prostorskimi izvedbenimi akti.

1. Odstopanje od PIP ne zahteva drugačne rabe prostora:

Obravnani EUP MA1/1 in MA 1/3 sta po namenski rabi opredeljeni kot osrednje območje centralnih dejavnosti CU, kjer gre pretežno za prepletanje trgovskih, oskrbnih, storitvenih, upravnih, socialnih, zdravstvenih, vzgojnih, izobraževalnih, kulturnih, verskih in podobnih dejavnosti ter bivanju.

Z lokacijsko preveritvijo se omogoča rekonstrukcija obstoječega vrtca Mavčiče in gradnja novega Doma kulture. S predlaganim individualnim odstopanjem od PIP se namenska raba prostora ne spreminja. S predlagano lokacijsko preveritvijo za celotno območje občine ostajajo v veljavi skupni prostorsko izvedbeni pogoji IPN MOK.

Predlagano individualno odstopanje ne zahteva drugačne namenske rabe prostora.

2. Odstopanje ni v nasprotju z javnim interesom:

Odstopanja, predlagana v lokacijski preveritvi, pomenijo zasledovanje javnega interesa, ki se odraža v zelenemu povečanju družbenega standarda. Med slednjega sodi tudi zagotavljanje zadostnih kapacitet za varstvo otrok in omogočanje kulturnih dejavnosti. Vse navedeno se prostorsko lahko umesti znotraj obstoječe gradbene parcele vrtca (rekonstrukcija vrtca) in obstoječe gradbene parcele kompleksa z gasilskim domom in združenim domom, ki ni več v uporabi (novogradnja Doma kulture in prizidava gasilskega doma).

Z ohranitvijo ostalih določb prostorskega akta (namembnost, vrsta dopustnih gradenj, gabariti stavb, urbanistični parametri, oblikovanje, tipologija stavb, pogoji glede komunalne opremljenosti, varstvo okolja in drugo) se ohranja javni interes, ki ne gre na račun omejitev zasebnih investorjev, saj načrtovane ureditve ne vplivajo oziroma ne omejujejo površin izven območja obstoječih gradbenih parcel.

Predlagano odstopanje od prostorsko izvedbenih pogojev ni v nasprotju z javnim interesom.

3. Odstopanje ne vpliva na cilje prostorskega razvoja občine:

V strateškem delu OPN MOK so prednostna načela po posameznih vsebinah tudi:

Cilji prostorskega razvoja:

- prednostno se razvija tiste dejavnosti in območja občine, ki ne dosegajo svojih potencialov, kot so izobraževanje, ...
- vzpostavlja se sodobno, pestro in kakovostno kulturno okolje, ...

Zasnova prostorskega razvoja:

- v predmestju, zunaj cestnega obroča, se razvija kvaliteten bivalni prostor v neposredni bližini mesta z vsemi osnovnimi in oskrbnimi dejavnostmi, ...

Notranji razvoj:

- pri notranjem razvoju naselij se zagotavlja kvalitetne bivanjske pogoje z zadostnimi funkcionalnimi zemljišči, zelenimi in rekreativnimi območji ter z ustrezno podporo na področju družbene in gospodarske javne infrastrukture.

Centralne dejavnosti:

- razporeditev osnovnih in ostalih centralnih dejavnosti se ohranja, ...
- ohranja in nadgrajuje se sistem vzgojno varstvenih ustanov. Pri tem se posebna pozornost posveča izboljšanju kakovosti obstoječe ponudbe (prenova in dograditev obstoječih objektov) ter zagotavljanju zadostnih centralnih kapacitet, glede na načrtovano/pričakovano intenziteto stanovanjske gradnje.

Skladno s konceptom prostorskega razvoj se s predlaganimi odstopanji od prostorsko izvedbenih pogojev ohranja lokacija obstoječega vrtca Mavčiče. S predvideno preureditvijo (rekonstrukcija) bo vrtec lahko omogočil sprejem novih otrok glede na pričakovano prirast. Z novogradnjo Doma kulture na lokaciji dotrajanega objekta, delno že namenjenega družbenim dejavnostim, bo naselje dodatno podprto in prepoznano kot kakovostno kulturno okolje. Z načrtovanimi ureditvami se obstoječa razporeditev osnovnih in ostalih centralnih dejavnosti ohranja oz. nagradi.

Predlagano odstopanje od prostorsko izvedbenih pogojev je skladno s cilji prostorskega razvoja občine.

4. Z odstopanjem se ne zmanjšuje možnosti pozidave sosednjih zemljišč:

Obravnavani gradbeni parceli na vzhodni strani mejita na občinsko cesto, na zahodni strani na kmetijska zemljišča, severno in južno pa so pozidana stavbna zemljišča.

Možnost pozidave sosednjih zemljišč se s predlaganimi odstopanji lokacijske preveritve ohranja pod enakimi pogoji kot do sedaj. Umestitev načrtovanih objektov in drugih ureditev v gabaritih in odmikih od sosednjih zemljišč sledi obstoječi zasnovi. Odmiki od parcelnih mej ostajajo v mejah obstoječih stavb. Prometno in infrastrukturno napajanje obstoječih objektov je preko ločenih priključkov z vzhodne strani in se v okviru načrtovanih ureditev ne spreminja.

Predlagano odstopanje od prostorsko izvedbenih pogojev ne vpliva na možnost pozidave sosednjih zemljišč.

5. Z odstopanjem se lahko doseže gradbeni namen prostorskega akta ob upoštevanju drugih PIP:

Obravnavani EUP MA1/1 in MA 1/3 sta po namenski rabi opredeljeni kot osrednje območje centralnih dejavnosti CU, kjer gre pretežno za prepletanje trgovskih, oskrbnih, storitvenih, upravnih, socialnih, zdravstvenih, vzgojnih, izobraževalnih, kulturnih, verskih in podobnih dejavnosti ter bivanju. S predlaganimi odstopanji od prostorsko izvedbenih pogojev se dosega gradbeni namen, ki je bil določen že z opredelitvijo namenske rabe zemljišč iz IPN MOK. Z njimi se omogoča nadaljnji razvoj in širitev vrtca in kulturnega programa na sedanji lokaciji. Z njimi bo omogočena takojšnja investicija v družbene dejavnosti, ki jih je lokalna skupnost dolžna zagotoviti. Med slednje, kot prioriteta, sodi tudi varstvo in kulturne dejavnosti v objektih oziroma prostorih z ustreznim – sodobnim standardom.

Načrtovani posegi (rekonstrukcija vrtca in novogradnja kulturnega doma) omogočajo razvoj vrtca in kulturnega programa na sedanji lokaciji, namenjeni osrednjem območju centralnih dejavnosti, in so skladni z doseganjem gradbenega namena prostorskega akta, ki je bil določen že z opredelitvijo namenske rabe zemljišč.

6. Načrtovana gradnja ne spreminja videza območja:

Načrtovana gradnja (rekonstrukcija vrtca, novogradnja Doma kulture in prizidava gasilskega doma) v svojih višinskih in tlorskih gabaritih ne bo presegla obstoječih razmerij, ki jih v prostoru dosega obstoječa pozidava.

Osnovni tlorski gabarit vrtca, etažnost, lega objekta in odmiki od parcelnih meja so obstoječi in se s predvidenim posegom ne spreminjajo.

Predviden Dom kulture povzema pozicijo in tlorski gabarit obstoječe stavbe, ki se predhodno odstrani. Na severni strani se v širni gasilskega doma načrtuje tudi ločen objekt, v katerem so predvideni dodatni prostori za gasilce. Skupni fasadni liniji gasilnega doma in kulturnega doma bosta med seboj poravnani. Streha objekta bo ravna in ne bo presegla max. višine gasilskega doma, ki se na območju gradbene parcele ohranja kot (obstoječa) višinska dominantna.

Tudi okoliška stavbna struktura s prevladujočo prostostoječo individualno zazidavo višinsko sega do tri nadzemne etaže (P+1+M), v tlorski zasnovi pa individualna gradnja, v razmerju do javnega programa, ostaja v manjših okvirih.

Načrtovani posegi (rekonstrukcija vrtca in novogradnja kulturnega doma) ne spreminjajo videza območja.

7. Z odstopanjem se ne poslabšuje bivalnih in delovnih razmer:

S predlaganim odstopanjem od prostorsko izvedbenih pogojev se ne poslabšuje bivalnih in delovnih razmer v območju načrtovanih ureditev, kot tudi ne v njihovi neposredni okolici. Zaradi sledenja sodobnim standardom se bodo bivalni in delovni pogoji obstoječega vrtca izboljšali, nov večnamenski objekt (Dom kulture) pa je načrtovan skladno s sodobnimi trendi za tovrstne objekte. Prostorsko zaokroženo območje vrtca ter gasilskega doma in Doma kulture ostaja enake namembnosti in v enakem obsegu, kot ga določa IPN MOK.

Obravnavani EUP mejita na delno pozidana stavbna zemljišča samo na manjšem delu ob S in J robu obravnavanega območja, kjer se odmiki od parcelnih meja glede na odmike, ki jih dosega že obstoječa pozidava, ne bodo spremenili. Na preostalem delu je območje lokacijske preveritve omejeno z javnimi cestami in nepozidanimi kmetijskimi zemljišči, zato vpliv novogradnje na možnost pozidave v tem delu ni relevanten. Načrtovana gradnja se načrtuje v okviru ostalih omejitev veljavnega IPN MOK, zato negativen vpliv na bivalne in delovne razmere na širšem območju ni predviden.

Načrtovani posegi (rekonstrukcija vrtca in novogradnja kulturnega doma) ne poslabšujejo bivalnih in delovnih razmer v okolici.

8. Z odstopanjem se ne povzroča motečega vpliva na podobo naselja ali krajine:

Zaradi načrtovanih posegov (rekonstrukcija vrtca, novogradnja Doma kulture in prizidava gasilskega doma) se podoba naselja ne bo bistveno spremenila. Z načrtovano sodobno ureditvijo kulturnega doma se bo vzpostavil reprezentativen vizualni stik območja z okolico. Načrtovana gradnja v svojih višinskih in tlorskih gabaritih ne bo presegla obstoječih razmerij, ki jih v prostoru dosega obstoječa pozidava. Lega obravnavanih objektov je obstoječa in se s predvidenim posegom ne spreminja.

Streha Doma kulture je predvidena kot ravna zelena streha, ki ne bo presegla max. višine gasilskega doma, ki se na območju gradbene parcele ohranja kot (obstoječa) višinska dominanta.

Ves obstoječi in dograjen program funkcionalno povezujejo obstoječe in ustrezno nadgrajene zunanje parterne ureditve.

Načrtovani posegi (rekonstrukcija vrtca in novogradnja kulturnega doma) ne povzročajo motečega vpliva na podobo naselja ali krajine.

9. Odstopanje ni v nasprotju s pravnimi režimi ali sprejetimi državnimi PIA:

Predmetne ureditve ne tangirajo območja posebnih varovanj oziroma iz tega povezanih omejitev kot so: varstvo narave (naravne vrednote, ekološko pomembna območja, Natura 2000), varstvo voda (vodna in priobalna zemljišča, poplavna območja, vodovarstvena območja) in erozijsko labilna zemljišča. Izjema so varovalni pasovi obstoječih infrastrukturnih vodov in varovalni pasovi cest, kjer je gradnja podrejena zahtevam tangiranih upravljavcev. Po zemljišču ne poteka oziroma ni sprejet obstoječi ali načrtovani državni prostorski načrt.

Obravnavano območje se nahaja v vplivnem območju naselbinske dediščine Mavčiče – vas (EŠD 15098). Območje lokacijske preveritve je od zavarovanega območja vasi oddaljeno najmanj 40 m. Od šole Mavčiče, ki je zavarovana kot profana stavba dediščina (EŠD 30248), je območje lokacijske preveritve oddaljeno najmanj 50 m.

Zaradi načrtovanih posegov za ureditev vrtca in kulturnega doma vplivi na varovane vrednote vasi in šole niso predvideni. Ohranja se obstoječ urbanistični vzorec pozidave, raba prostora in veduta župnijske cerkve kot dominanta v prostoru. V okviru obravnavanih posegov se ohranja višina in etažnost, kot jo dosegajo obstoječe stavbe na obravnavanem območju, pri čemer se višina gasilskega doma na območju gradbene parcele ohranja kot (obstoječa) višinska dominanta.

Ob upoštevanju usmeritev in pogojev tangiranih nosilcev urejanja prostora in upravljavcev komunalne infrastrukture je namera investitorja (dozidava in rekonstrukcija objekta) skladna s pravnimi režimi.

X. PODLAGE IN DRUGO GRADIVO ZA LOKACIJSKO PREVERITEV

Pri pripravi elaborata so bili uporabljeni predpisi in viri:

- Zakon o urejanju prostora ZUreP-3 (Uradni list RS, št. 199/21),
- Priporočila za izvajanje lokacijske preveritve (MOP, dne 23.11.2018),
- Odlok o strategiji prostorskega razvoja Slovenije (Uradni list RS, št. 76/04, 33/07 ZPNačrt in 61/17 – ZUreP-2; v nadaljevanju: SPRS),
- Uredba o prostorskem redu Slovenije (Uradni list RS, št. 122/04, 33/07 – ZPNačrt in 61/17 – ZUreP-2),
- Odlok o strateškem prostorskem načrtu Mestne občine Kranj (Uradni list RS, št. 74/14),
- Odlok o izvedbenem prostorskem načrtu Mestne občine Kranj (Uradni list RS, št. 74/14, 09/16, 63/16, 20/17, 42/17, 63/17, 01/18, 23/18, 41/18, 76/19, 69/20, 184/20, 10/21),
- DGD za rekonstrukcijo vrtca Mavčiče št. projekta 74/19, januar 2020, MEGA TEAM d.o.o.,
- DGD za rušitev in gradnjo kulturnega doma Mavčiče št. projekta 425121, november 2021, KOMUNAPROJEKT d.d.,
- Prostorski informacijski sistem: dostop do podatkov o prostorskih aktih, MOP,

- Prostorsko informacijski sistem občin: Kranj: <https://gis.iobcina.si>,
- e-geodetski podatki.

XI. NAVEDBA ZEMLJIŠČ V OBMOČJU LOKACIJSKE PREVERITVE

Območje lokacijske preveritve obsega:

- zemljišča ali deli zemljišč s parcelno št. 149/7, 148/4, 148/3, 148/6, 148/7, 148/8, 148/9, 148/10 k.o. Mavčiče (2139) - za rekonstrukcijo vrtca,
- zemljišča s parcelno št. 148/5, 7/8, 7/9, 7/16, 8/1, 8/2 k.o. Mavčiče (2139) - odstranitev in novogradnja kulturnega doma.

XII. OSTALI PODATKI ZA OPRAVILA POSTOPKA LOKACIJSKE PREVERITVE

Sosednja zemljišča območja lokacijske preveritve:

- zemljišča s parcelno št. 637, 148/5, 151, 149/7 k.o. Mavčiče (2139) - za rekonstrukcijo vrtca,
- zemljišča s parcelno št. 637, 7/17, 8/2, 151, 148/10 k.o. Mavčiče (2139) - odstranitev in novogradnja kulturnega doma.

Stanje prostora iz IPN Mestne občine Kranj

- infrastrukturno omrežje:
 - o občinska lokalna cesta 251042 Zbilje-Podreča-Praše-Breg ob Savi,
 - o telekomunikacije,
 - o elektro omrežje,
 - o vodovod,
 - o kanalizacija,
 - o javna razsvetljava.
- varovana/varstvena območja:
 - o vplivno območje naselja Mavčiče vas, EŠD 15098 (kultura)

Tangirani nosilci urejanja prostora in drugi udeleženci:

- MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR,
Direktorat za prostor, Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana,
- ZAVOD ZA VARSTVO KULTURNE DEDIŠČINE, OE KRANJ
Tomšičeva ul. 7, Kranj
- MESTNA OBČINA KRANJ, Urad za gospodarske dejavnosti in promet
Slovenski trg 1, 4000 Kranj
- ELEKTRO GORENJSKA, Mirka Vadnova 3a, 4000 Kranj (elektro omrežje)
- KOMUNALA KRANJ, Mirka Vadnova 1, 4000 Kranj (kanalizacijsko omrežje)
- KOMUNALA KRANJ, Mirka Vadnova 1, 4000 Kranj (vodovod)
- KOMUNALA KRANJ, Mirka Vadnova 1, 4000 Kranj (javna razsvetljava)
- TELEKOM SLOVENIJE, Stegne 19, 1000 Ljubljana.

XIII. PREDLOG SKLEPA O LOKACIJSKI PREVERITVI

S K L E P

o lokacijski preveritvi za rekonstrukcijo vrtca Mavčiče in rušitev in gradnjo kulturnega doma Mavčiče

1. člen

S tem sklepom se potrdi lokacijska preveritev z identifikacijsko številko _____, ki se nanaša na zemljišča parcel oziroma del parcel št. 149/7, 148/4, 148/3, 148/6, 148/7, 148/8, 148/9, 148/10, 148/5, 7/8, 7/9, 7/16, 8/1 in 8/2 k.o. Mavčiče (2139) in se po določilih Odloka o izvedbenem prostorskem načrtu Mestne občine Kranj (Uradni list RS, št. 74/14, 9/16 – teh. popr., 63/16 – obv. razlaga, 20/17, 42/17 – popr., 63/17 – popr., 01/18 – obv. razlaga, 23/18 – popr., 41/18 – popr., 76/19, 69/20, 168/20, 184/20 in 10/21; v nadaljnjem besedilu Odlok o IPN MOK) v območju enot urejanja prostora (EUP) MA 1/1 in MA 1/3 z namensko rabo prostora CU – osrednja območja centralnih dejavnosti. Območje lokacijske preveritve je grafično prikazano v elaboratu lokacijske preveritve, ki jo je izdelal Domplan d.d. pod številko LP 4/2022 v septembru 2022 in dopolnil v februarju 2023.

2. člen

Na območju lokacijske preveritve iz prvega člena se v EUP MA1/1 se dopusti individualno odstopanje:

- od prostorsko izvedbenega pogoja določenega v prvem odstavku 2.3.2 točke 14. člena Odloka o IPN MOK, tako, da je pri novogradnji dovoljen manjši delež zelenih površin (ZP) od predpisanega. V primeru novogradnje Doma kulture mora biti pretežni del strehe objekta ozelenjen.

3. člen

Na območju lokacijske preveritve iz prvega člena se v EUP MA1/3 se dopusti individualno odstopanje:

- od prostorsko izvedbenega pogoja določenega v prvem odstavku 2.2.2.2 točke 12. člena Odloka o IPN MOK, tako da je pri rekonstrukciji Vrtca Mavčiče dovoljen manjši odmik od predpisanega,
- od prostorsko izvedbenega pogoja določenega v prvem odstavku 2.3.2 točke 14. člena Odloka o IPN MOK, tako da je pri rekonstrukciji Vrtca Mavčiče dovoljen manjši delež zelenih površin od zahtevanih,
- od prostorsko izvedbenega pogoja določenega v petem odstavku 2.4.7 točke 21. člena Odloka o IPN MOK, tako da se pri rekonstrukciji Vrtca Mavčiče do največ 5 PM, ki jih ni mogoče zagotoviti na obstoječi gradbeni parceli, razen parkirnih mest za funkcionalno ovirane osebe, zagotovijo na območju gasilskega doma in Doma kulture (soupleba parkirnih mest zaradi izvajanja dejavnosti, ki se časovno ne prekrivajo).

4. člen

Ta sklep se objavi v Uradnem listu Republike Slovenije in začne veljati osmi dan po objavi.

Št.:

Kranj, dne

Župan Mestne Občine Kranj
Matjaž Rakovec

III. GRAFIČNE IN DRUGE PRILOGE

Digitalni del (EUP MA1/3):

1. območje LP v vektorski obliki
2. izvorno območje za LP

Analogni del (EUP MA1/3):

3. območje LP na izrisu parcel
-

Digitalni del (EUP MA1/1):

4. območje LP v vektorski obliki,
5. izvorno območje za LP

Analogni del (EUP MA1/1):

6. območje LP na izrisu parcel

1. OBMOČJE LP V VEKTORSKI OBLIKI (za rekonstrukcijo vrtca)

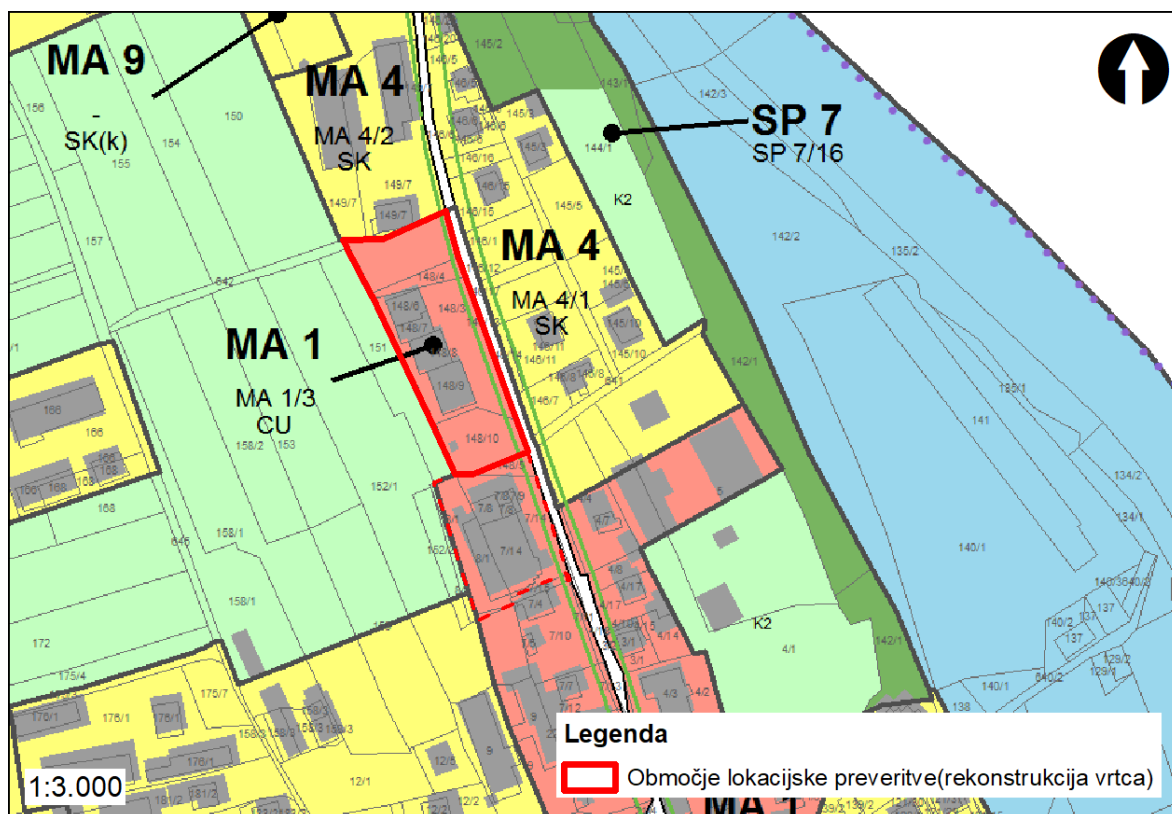
FID	POV
0	3718 m ²



Grafika 1: Območje LP posega na enoto urejanja prostora MA 1/3

2. IZVORNO OBMOČJE ZA LP (za rekonstrukcijo vrtca)

FID	PNRP_ID	EUP_OZN	PEUP_OZN	POV
0	1021	MA 1	MA 1/3	3718 m ²



Grafika 2: Izvorno območje LP EUP MA 1/3 (na karti IPN D2550)

3. IZSEK IZ ZEMLJIŠKOKATASTRSKEGA PRIKAZA ZA PARCELO NA OBMOČJU LP (za rekonstrukcijo vrtca)



Republika Slovenija

Stran 1 od 1

IZRIS PARCELE

Parcela: katastrska občina 2139 MAVČIČE številka parcele 151



Legenda oznak:

- Parcelna meja
- Meja parcelnega dela
- Meja katastrske občine

Stanje evidence zemljiškega katastra za izbrano parcelo na dan 06.07.2022

Vir podatkov: Geodetska uprava Republike Slovenije
Transakcijska številka: 1101324089206
Izris pripravil/-a: Alenka Jesenko

Izris parcele je izdelan na podlagi evidence zemljiškega katastra, ki jo vodi Geodetska uprava RS in se ne šteje kot potrdilo v smislu 115. člena Zakona o evidentiranju nepremičnin (Uradni list RS, št. 47/2006 in nasl.) in Pravilnik o vrstah in vsebini potrdil iz zbirke geodetskih podatkov ter o načinu izkazovanja podatkov (Uradni list RS, št. 69/2012). Podatkov o mejah parcel ter numerično merilo iz tega izrisa se ne sme neposredno uporabljati za ugotavljanje poteka mej po podatkih zemljiškega katastra.

© Geodetska uprava Republike Slovenije

Grafika 3: Območje LP na izrisu parcel

4. OBMOČJE LP V VEKTORSKI OBLIKI (za odstranitev in gradnjo Doma kulture)

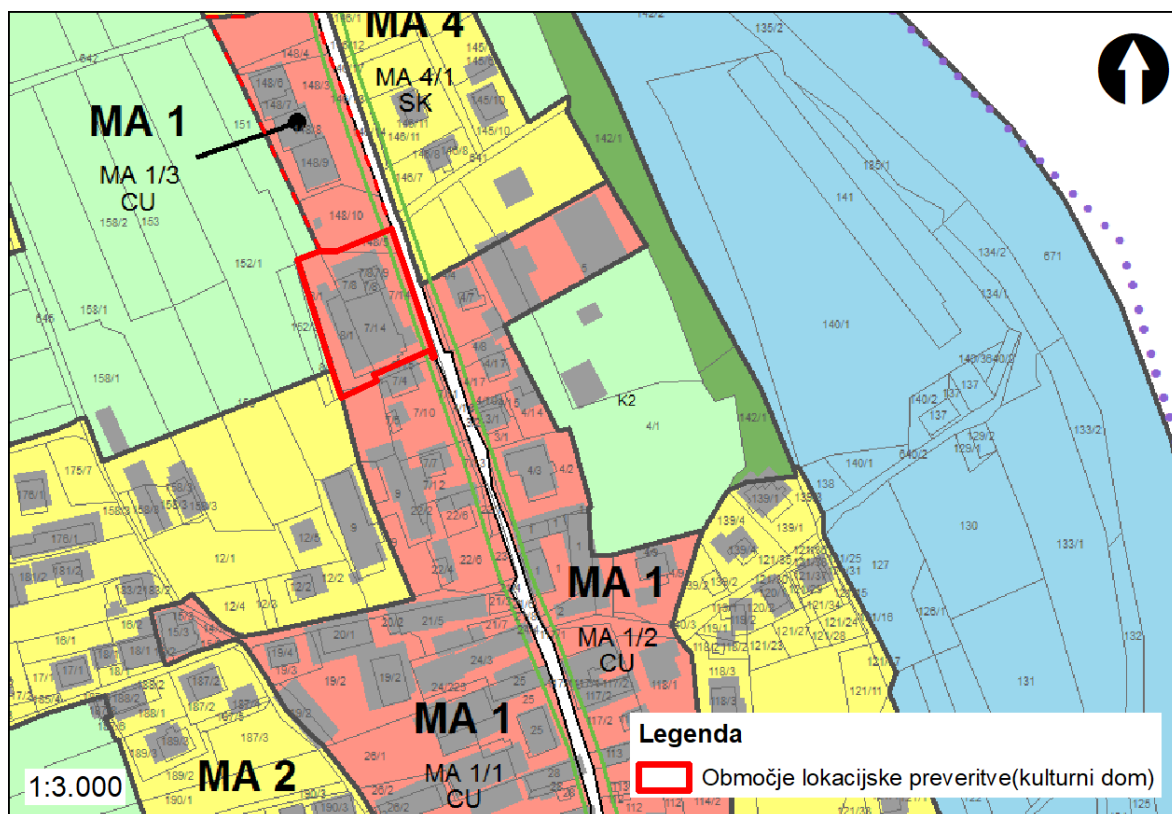
FID	POV
1	2230 m ²



Grafika 4: Območje LP posega na enoto urejanja prostora MA 1/1

5. IZVORNO OBMOČJE ZA LP (za odstranitev in gradnjo Doma kulture)

ID	PNRP_ID	EUP_OZN	PEUP_OZN	POV
1	1021	MA 1	MA 1/1	27250 m ²



Grafika 5: Izvorno območje LP EUP MA 1/1 (na karti IPN D2550)

6. IZSEK IZ ZEMLJIŠKOKATASTRSKEGA PRIKAZA ZA PARCELO NA OBMOČJU LP (za odstranitev in gradnjo Doma kulture)



Republika Slovenija

Stran 1 od 1

IZRIS PARCELE

Parcela: katastrska občina 2139 MAVČIČE številka parcele 8/1



Legenda oznak:

- Parcelna meja
- Meja parcelnega dela
- Meja katastrske občine

Stanje evidence zemljiškega katastra za izbrano parcelo na dan 07.07.2022

Vir podatkov: Geodetska uprava Republike Slovenije
Transakcijska številka: 1101324331801
Izris pripravil/-a: Alenka Jesenko

Izris parcele je izdelan na podlagi evidence zemljiškega katastra, ki jo vodi Geodetska uprava RS in se ne šteje kot potrdilo v smislu 115. člena Zakona o evidentiranju nepremičnin (Uradni list RS, št. 47/2006 in nasl.) in Pravilnik o vrstah in vsebini potrdil iz zbirke geodetskih podatkov ter o načinu izkazovanja podatkov (Uradni list RS, št. 69/2012). Podatkov o mejah parcel ter numerično merilo iz tega izrisa se ne sme neposredno uporabljati za ugotavljanje poteka mej po podatkih zemljiškega katastra.

© Geodetska uprava Republike Slovenije

Grafika 6: Območje LP na izrisu parcel