

dokumentacija

**ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE
ZA DEL OBMOČJA EUP GO 4
(za odstopanja od prostorsko izvedbenih pogojev)
dopolnitev**

*identifikacijska številka
v zbirki prostorskih aktov*

naročnik / investitor

**KIRURGIJA BITENC d.o.o.
Vilharjev podhod 1
1000 Ljubljana**

pripravljavec

**Mestna občina Kranj
Urad za okolje in prostor
Slovenski trg 1
4000 Kranj**

izdelovalec elaborata

**Protim Ržišnik Perc
arhitekti in inženirji d.o.o.
Poslovna cona A 2
4208 Šenčur**

P 156451

št. projekta

kraj in datum izdelave

Šenčur, februar 2022, maj 2022 - dopolnitev

dokumentacija

**ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE
ZA DEL OBMOČJA EUP GO 4
(za odstopanja od prostorsko izvedbenih pogojev)**

izdelovalec elaborata

PROTIM RŽIŠNIK PERC d.o.o.
Poslovna cona A2
4208 Šenčur

direktor:

su Andrej Ržišnik, univ.dipl.inž.arh.

žig:

podpis:



Protim Ržišnik Perc d.o.o.
Poslovna cona A 2, SI-4208 Šenčur
ID št. za DDV SI25868462

pooblaščen prostorski načrtovalec

Špela Kragelj Bračko, univ.dipl.inž.kraj.arh., KA-1585

žig:

podpis:



pooblaščen geodet

Matej Penič, univ.dipl.inž.geod., 0304

žig:

podpis:



SKUPINA IZDELOVALCEV ELABORATA LOKACIJSKE PREVERITVE:

Evgenija Petak, univ.dipl.inž.arh.

Nasta Rak, univ.dipl.inž.kraj.arh.

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

Nina Kraševac, mag.inž.arh.

PREDSTAVNIK INVESTITORJA:

mag. Marko Bitenc, dr. med.

KAZALO VSEBINE

1. NAMEN IN CILJ LOKACIJSKE PREVERITVE	5
2. OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE	7
2.1 OPIS LOKACIJE	7
2.2 OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE	8
2.3 PRIKAZ OBMOČJA LOKACIJSKE PREVERITVE NA IZRISU PARCELE (GURS)	8
2.4 PRIKAZ LASTNIŠTVA NA ŠIRŠEM OBMOČJU	8
3. OPREDELITEV NAMERAVANEGA POSEGA.....	9
4. PROSTORSKI AKT, NA KATEREGA SE NANAŠA LOKACIJSKA PREVERITEV	10
4.1 PROSTORSKI AKTI, KI VELJAJO NA OBMOČJU LOKACIJSKE PREVERITVE.....	10
4.2 URBANISTIČNA IDENTIFIKACIJA OBRAVNAVANIH ZEMLJIŠČ	10
4.3 IZVLEČEK POGOJEV OPN MOK	11
5. PRIKAZ STANJA PROSTORA.....	14
5.1. OPIS OBSTOJEČEGA STANJA PROSTORA	14
5.2. OBMOČJA VAROVANJ IN OMEJITEV	15
5.3. OBMOČJA VAROVALNIH PASOV KOMUNALNE INFRASTRUKTURE	16
5.4. OBMOČJA VAROVALNIH PASOV PROMETNE INFRASTRUKTURE.....	17
5.5. LOKACIJSKE PREVERITVE NA OBMOČJU EUP	18
6. UTEMELJITEV OBJEKTIVNIH OKOLIŠČIN IN NAMENA LOKACIJSKE PREVERITVE.....	19
6.1. PRAVNA PODLAGA ZA IZVEDBO LOKACIJSKE PREVERITVE	19
6.2. UTEMELJITEV OBJEKTIVNIH OKOLIŠČIN ZA PREDLAGANA Odstopanja	20
6.3. USKLAJENOST S CILJI PROSTORSKEGA RAZVOJA OBČINE	25
6.4. DOSEGANJE GRADBENEGA NAMENA PROSTORSKEGA AKTA.....	26
6.5. VPLIV NA MOŽNOST POZIDAVE SOSEDNIH ZEMLJIŠČ	26
6.6. SKLADNOST S PRAVNIMI REŽIMI IN Z DRŽAVNIMI PROSTORSKIMI AKTI	27
7. PREDLOG INDIVIDUALNEGA Odstopanja OD PROSTORSKO IZVEDBENIH POGOJEV ...	28
8. SEZNAM VIROV IN DODATNE DOKUMENTACIJE	29
9. GRAFIČNE PRILOGE K ELABORATU LOKACIJSKE PREVERITVE	30

1. NAMEN IN CILJ LOKACIJSKE PREVERITVE

Investitor in hkrati pobudnik lokacijske preveritve, podjetje Kirurgija Bitenc d.o.o., je lastnik zemljišča na območju Golnika pri Kranju, ki se ureja z **Odlokom o strateškem prostorskem načrtu mestne občine Kranj** (Uradni list RS, št. 74/2014) in **Odlokom o izvedbenem prostorskem načrtu Mestne občine Kranj** (IPN MOK, Uradni list RS, št. 74/14, 9/16 - tehnični popravek, 63/16 - obvezna razlaga, 20/17 - spremembe št. 1, 20/17 - spremembe št. 2, 42/17 - popravek, 63/17 - popravek, 01/18 - obvezna razlaga, 23/18 - popravek, 41/18 - popravek, 76/19 - spremembe št. 3, 168/2020 - obvezna razlaga, 184/2020 - spremembe št. 5-tehnični popravek, 10/21 - obvezna razlaga, 10/21 - obvezna razlaga) – v nadaljevanju **OPN MOK**.

Predlagano odstopanje od prostorsko izvedbenih pogojev omogoča sprostitev kapacitet znotraj obstoječega območja Klinike Golnik s premestitvijo nekaterih programov v novo bolnišnico. Nova bolnišnica bo namenjena izvajanju javne zdravstvene službe s koncesijo in bo imela za opravljanje svoje dejavnosti sklenjeno pogodbo z Zavodom za zdravstveno zavarovanje Slovenije. Izgradnja nove bolnišnice na predmetni lokaciji bo tako pomenila tudi razbremenitev za obstoječo Kliniko Golnik.

Nova bolnišnica bo umeščena na vizualno izpostavljeni in dobro dostopni lokaciji. Zaledje bolnišnice predstavlja z gozdom prekrito strmo pobočje, ki se navezuje na parkovne površine Univerzitetne klinike Golnik. Za preveritev možne pozidave na tem območju je bilo izdelanih več variant pozidave. Izbrana varianta deloma odstopa od prostorsko izvedbenih pogojev, ki jih določa veljavni OPN MOK.



Slika 1: Prikaz območja v širšem prostoru (vir: Atlas okolja)

Območje lokacijske preveritve obsega površino 260 m² ob skrajnem JZ robu območja EUP GO 4, ki je po namenski rabi opredeljena kot CD(z) in je namenjena gradnji zdravstvenih ustanov. Celotna površina EUP GO 4, za katero je predvidena izdelava OPPN, znaša cca. 61.300 m². Postopek izdelave OPPN še ni bil začel.

Za potrebe gradnje nove bolnišnice sta na območju lokacijske preveritve načrtovana zunanja ureditev (zaradi zagotavljanje intervencijskega dostopa) in oporni zid višine nad 2 m.

Predlagana pozidava odstopa od določil prostorskega akta, ki se nanašajo na:

- nabor dopustnih gradenj pred uveljavitvijo OPPN (oporni zid, pripadajoča zunanja ureditev nove bolnišnice);
- pogoje za oblikovanje okolice objektov (višina opornega zidu).

Z odstopanjem od zgoraj navedenih določil bo pobudniku omogočeno, da degradirano območje uredi in zgradi novo stavbo za zdravstveno dejavnost, ki bo programsko, urbanistično in oblikovno zaokrožila območje Univerzitetne klinike Golnik.

Iz navedenih razlogov pobudnik podaja pobudo za postopek Lokacijske preveritve skladno z določbami **Zakona o urejanju prostora - ZUreP-3** (Uradni list RS, št. 199/21) oz. do pričetka njegove uporabe z

Zakonom o urejanju prostora - ZUreP-2 (Uradni list RS, št. 61/17 in 119/21) za individualno odstopanje od prostorsko izvedbenih pogojev, ki veljajo na območju EUP GO 4.

Predlagano individualno odstopanje je še vedno skladno z osnovno namero prostorske izvedbene regulacije veljavnega OPN MOK in ne povzroča konfliktov v prostoru.

Predlagano individualno odstopanje je skladno z 129. členom ZUreP-2 in:

- ni v nasprotju javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine;
- se z njim lahko doseže 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 na njem in povzročila motečega vpliva na podobo naselja ali krajine;
- ne zmanjšuje možnosti pozidave sosednjih zemljišč;
- ni v nasprotju s pravnimi režimi ali sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti.

2. OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE

2.1 OPIS LOKACIJE

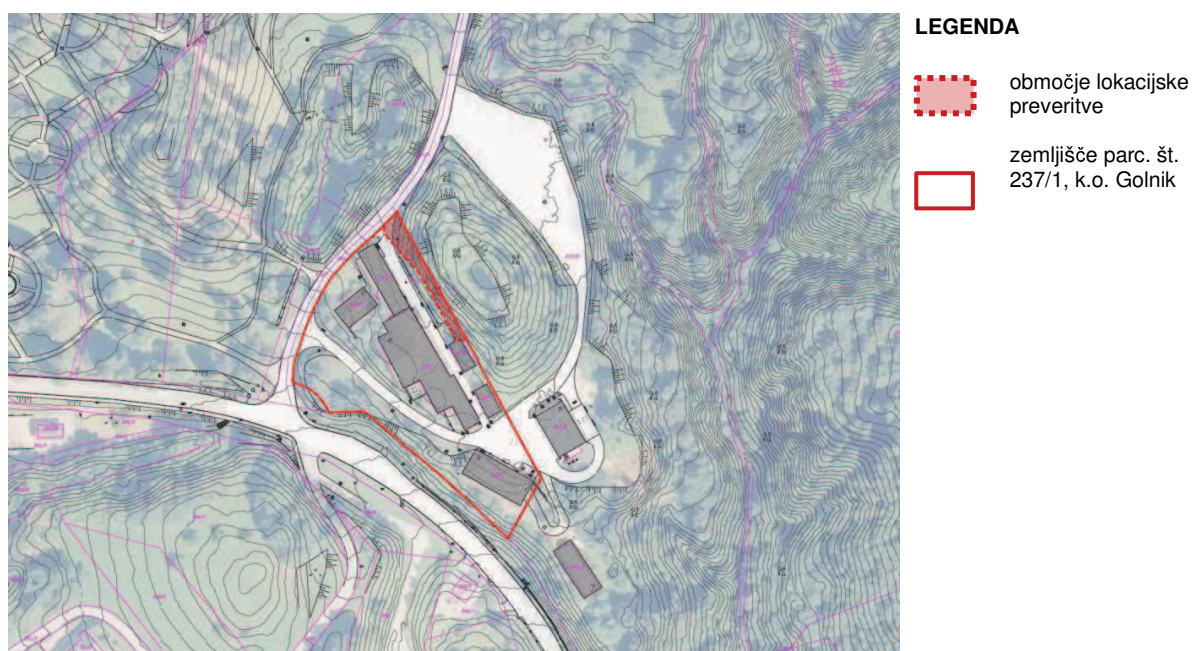
Območje obravnave se nahaja znotraj naselja Golnik, ob regionalni cesti R2-410/1134 Tržič – Kokrica in tik ob dostopni cesti do območja Univerzitetne klinike Golnik.

Bolnišnica bo umeščena na zemljišče parc. št. 237/1, k.o. Golnik. Zemljišče je nepravilne trikotne oblike in je že pozidana. Na njej se trenutno nahajajo obstoječi nevzdrževani in zapuščeni objekti, ki bodo pred izgradnjo novega objekta porušeni. Obstoječi objekti so v prostor umeščeni vzdolž SV roba predmetnega zemljišča, razen enega, ki je umeščen v južnem vogalu. Objekt, ki je v katastru stavb evidentirana z evid. št. 450, k.o. Golnik, delno sega tudi v območje, ki je predmet lokacijske preveritve.

Območje lokacijske preveritve obsega skrajni severovzhodni rob zemljišča parc. št. 237/1, k.o. Golnik in v naravi predstavlja spodnji del z gozdom preraščenega manjšega strmega griča. Za z drevjem poraslim gričem se nahaja parkirišče, ki ga uporabljajo zaposleni na Univerzitetni kliniki Golnik.



Slika 2: Prikaz območja lokacijske preveritve v ožjem prostoru (vir: Atlas okolja)



Slika 3: Prikaz topografije območja lokacijske preveritve (vir: GURS)

2.2 OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE

Območje lokacijske preveritve predstavlja del zemljišča s parcelno številko 237/1, k.o. Golnik (2087). Površina območja lokacijske preveritve je 260 m².

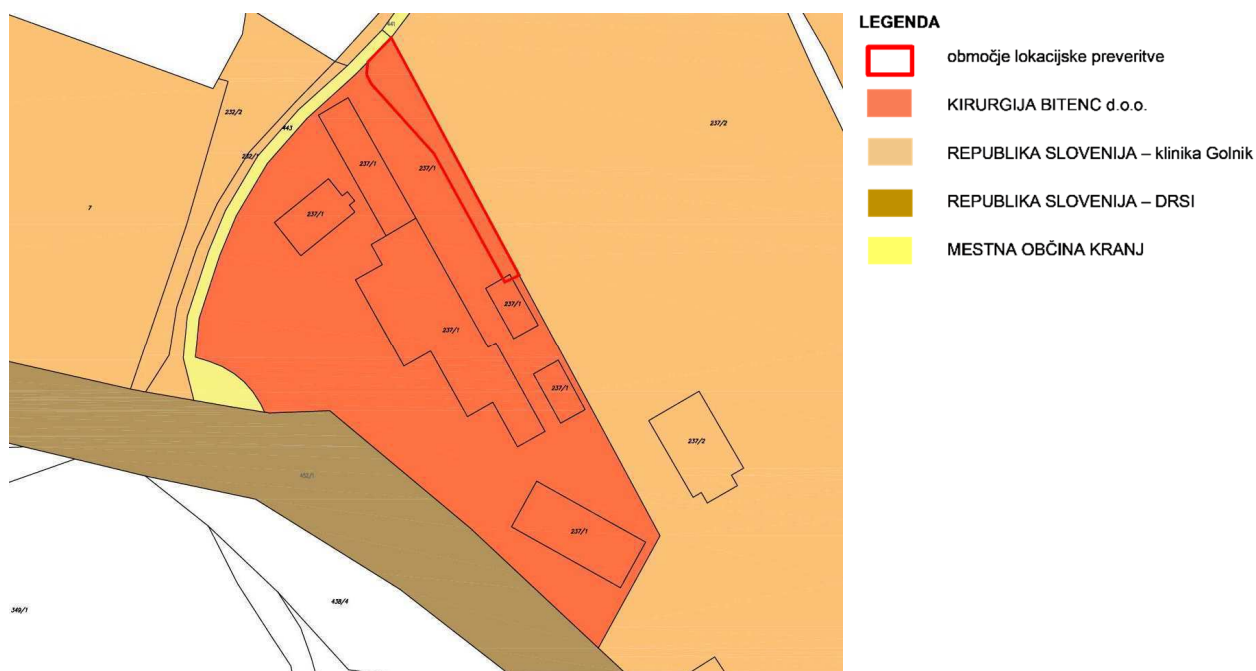
parc. št.	k.o.	površina (m ²) GURS	površina (m ²) v LP	lastnik
237/1	Golnik (2087)	5.398	260	Kirurgija Bitenc d.o.o.

2.3 PRIKAZ OBMOČJA LOKACIJSKE PREVERITVE NA IZRISU PARCELE (GURS)



Slika 4: Prikaz območja lokacijske preveritve na izrisu parcele (vir: GURS)

2.4 PRIKAZ LASTNIŠTVA NA ŠIRŠEM OBMOČJU



Slika 5: Prikaz lastniške strukture na digitalnem katastrskem načrtu (vir: Javni vpogled v Zemljiško knjigo, januar 2022)

	parc. št.	k.o.	površina (m ²)	lastnik
1.	452/1	Golnik (2087)	22.181	RS - DRSI
2.	443	Golnik (2087)	310	MESTNA OBČINA KRANJ
3.	237/2	Golnik (2087)	28.041	RS- Klinika Golnik
4.	441	Golnik (2087)	381	MESTNA OBČINA KRANJ

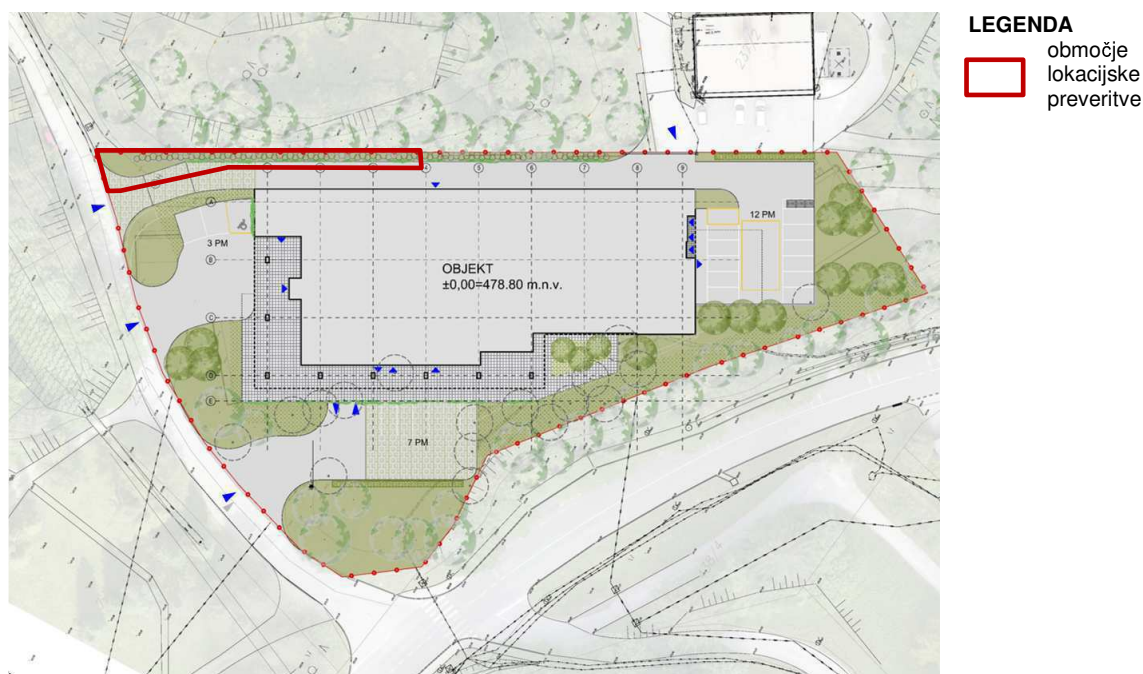
Tabela 1: Seznam sosednjih lastniških parcel območja lokacijske preveritve z lastniško strukturo (vir: Javni vpogled v Zemljiško knjigo, GURS; januar 2022)

3. OPREDELITEV NAMERAVANEGA POSEGA

Območje lokacijske preveritve je del zemljiške parcele v lasti investitorja oz. del območja za gradnjo nove bolnišnice s kletno garažo ter pripadajočo zunanjo in infrastrukturno ureditvijo. Trenutno se na parceli nahaja več dotrajanih in opuščenih objektov, ki se bodo v celoti odstranili. Obstoječi objekti imajo priključke na infrastrukturo (elektrika, vodovod, kanalizacija, cesta), ki se ukinejo in izvedejo na novo, skladno s pogoji upravljavcev javne komunalne infrastrukture.

Novo zgrajeni objekt bo umeščen na parcelo vzporedno s SV robom zemljiške parcele. Delno bo vkopan v teren in vpet v padajoč teren proti jugu. Dostop s terena bo mogoč na dveh nivojih - na nivoju pritličja in nivoju kleti. Glavni dostop in vhod v objekt je predviden na SZ strani objekta na nivoju pritličja in je pokrit s previsno etažo. Pred glavnim vhodom v objekt je predvidena površina za sprejem bolnikov in kratkotrajno parkiranje. Ločen uvoz v kletno garažo je predviden cca. 20 m južneje.

Stavba bolnišnice bo volumensko členjena na navidezno manjše volumne. Na JZ strani in SZ strani se izrazito členjena fasadna linija odpira proti državni cesti. Temu sledi oblikovanje fasade, ki vpenja videz stavbe v naravno kuliso golniškega parka in okoliškega gozda. Predvidena je kombinacija zasteklitev in lesenih fasadnih oblog ter klasične ometane fasade v svetlih naravnih tonih. Strehe objekta bodo ozelenjene.



LEGENDA
 območje lokacijske preveritve

Slika 6: Idejna zasnova umestitve bolnišnice (vir: Projektna dokumentacija IDZ Bolnišnica Bitenc Golnik, št. projekta D156450, izdelal Protim Ržišnik Perc d.o.o., december 2021)

Dovozi na obravnavano območje so predvideni z obstoječe dovozne ceste na SZ strani območja. Parkiranje je predvideno v podzemni garaži, delno pa na terenu ob objektu. Parkirišča za kratkotrajno parkiranje so previdena na vstopni ploščadi. Del parkirišč (ozelenjena parkirišča) bo zagotovljen tudi v sklopu manipulativne površine pred uvozom v kletno garažo ter na parkirni ploščadi na J vogalu zemljišča.

Na SV strani zemljiške parcele je zaradi brežine, ki se vzpenja v tej smeri, potrebna izvedba opornega zidu, ki bo služil kot lokalna zaščita pri varovanju brežine hriba zaradi zunanje ureditve na SV strani objekta. Oporni zid se bo s svojo višino prilagajal terenu in bo zazelenjen. Nad opornim zidom bo urejena nova zasaditev avtohtonih grmovnic, ki omehčajo prehod v gozdno vegetacijo. Med njimi bodo zasajene tudi vzpenjavke, ki bodo v nekaj rastnih sezonah prekrile površino zidu. Oporni zid je predviden na skrajnem SV robu gradbene parcele, na skoraj celotni dolžini območja lokacijske preveritve.

Preostali del obravnavanega območja bo ozelenjen in zasajen z avtohtono drevesno in grmovno vegetacijo. Kvalitetna drevnina ob JZ robu obravnavanega območja se ohrani in smiselno vključi v načrtovano krajinsko ureditev območja.

4. PROSTORSKI AKT, NA KATEREGA SE NANAŠA LOKACIJSKA PREVERITEV

4.1 PROSTORSKI AKTI, KI VELJAJO NA OBMOČJU LOKACIJSKE PREVERITVE

Obravnavano območje se ureja z naslednjimi prostorskimi akti:

- **Odlok o strateškem prostorskem načrtu mestne občine Kranj** (Uradni list RS, št. 74/2014),
- **Odlok o izvedbenem prostorskem načrtu Mestne občine Kranj** (OPN MOK, Uradni list RS, št. 74/14, 9/16 - tehnični popravek, 63/16 - obvezna razlaga, 20/17 - spremembe št. 1, 20/17 - spremembe št. 2, 42/17 - popravek, 63/17 - popravek, 01/18 - obvezna razlaga, 23/18 - popravek, 41/18 - popravek, 76/19 - spremembe št. 3, 168/2020 - obvezna razlaga, 184/2020 - spremembe št. 5-tehnični popravek, 10/21 - obvezna razlaga, 10/21 - obvezna razlaga)

4.2 URBANISTIČNA IDENTIFIKACIJA OBRAVNAVANIH ZEMLJIŠČ

oznaka enote urejanja prostora (EUP):

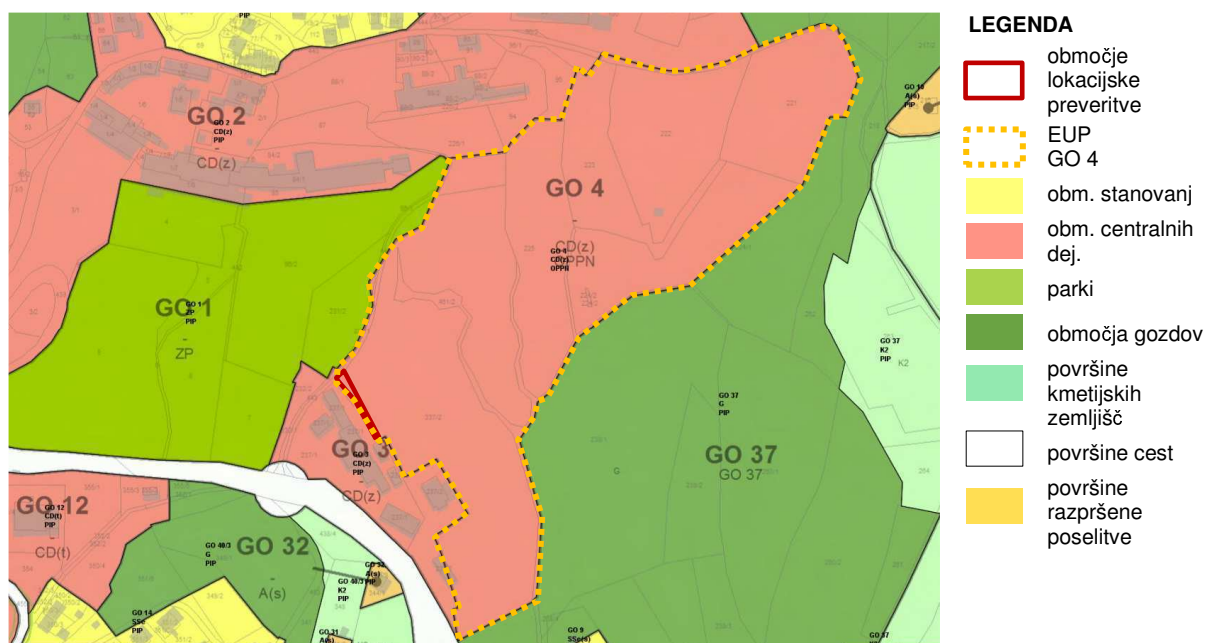
podrobnejša namenska raba:

način urejanja:

GO 4

CD(z)

OPPN – predviden



Slika 7: Prikaz podrobnejše namenske rabe po OPN MOK in območje lokacijske preveritve (vir: iObčina)

Podrobnejša namenska raba območja lokacijske preveritve:

EUP:	podrobnejša namenska raba:	pretežna namembnost območja:
GO 4	CD(z) – druga območja centralnih dejavnosti, ki so namenjena zdravstvu in bolnišnični dejavnosti	Zdravstvene in bolnišnične stavbe ter stavbe namenjene negovalnim bolnišnicam

Tabela 2: Podrobnejša namenska raba v EUP, ki zajema območje lokacijske preveritve (vir: iObčina)

Za obravnavano območje je skladno z OPN MOK predvidena izdelava OPPN, za katerega so določene podrobne usmeritve za njegovo pripravo.

4.3 IZVLEČEK POGOJEV OPN MOK

8. člen (celotno območje OPN)

2.1.1.1 Na celotnem območju OPN, razen na vodnih in priobalnih zemljiščih, so dopustne naslednje vrste objektov:

- vrste objektov glede na namen:

- lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste in gozdne ceste, (na kmetijskih zemljiščih gradnja novih objektov iz te alineje, razen poljskih poti in nujnih dostopov do območij obstoječe razpršene poselitve in razpršene gradnje, ni dovoljena, izjemoma je ob rekonstrukcijah lokalnih cest in javnih poti dopustna ureditev postajališč, javnih kolesarnic z nadstreškom z bruto tlorisno površino največ 15 m² ter postavitve nadstrešnic za potnike na postajališčih s tlorisno površino največ 15 m²),
- objekti za črpanje, filtriranje in zajem vode,
- cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi, ki se ne urejajo z DPN ali OPPN,
- mostovi, viadukti, predori in podhodi (na kmetijskih zemljiščih je gradnja novih objektov iz te alineje dopustna le izjemoma ob rekonstrukcijah lokalnih cest in javnih poti, na vodnih in priobalnih zemljiščih pa so objekti iz te alineje dovoljeni le kot objekti javne infrastrukture),
- jezovi, vodne pregrade in drugi vodni objekti,
- objekti za zaščito rečnih bregov in ureditev strug,
- nasipi in podobni objekti za zaščito pred poplavami,
- hudourniške pregrade,
- **stabilizacijski objekti za zadrževanje plazov in podporni (oporni) zidovi,**
- gradnje novih objektov iz pete, šeste, sedme, osme in devete alineje te točke so na kmetijskih zemljiščih dopustne le izjemoma kot posegi začasne ureditve za potrebe obrambe in varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami,

2.1.2 Dopustne vrste gradenj

11. člen (vrste gradenj)

2.1.2.1 Na celotnem območju OPN, razen na vodnih in priobalnih zemljiščih, so dopustne naslednje vrste gradenj:

- gradnja novih objektov v skladu z dopustnimi vrstami objektov glede na namen iz prve alineje 8. člena tega odloka;

- rekonstrukcije in vzdrževalna dela (redna in investicijska vzdrževalna dela ter vzdrževalna dela v javno korist) zakonito zgrajenih objektov ter odstranitve objektov. Pri rekonstrukcijah objektov stavbne dediščine je potrebno predhodno izdelati posnetek obstoječega stanja. Odstranitve objektov ali delov objektov kulturne dediščine praviloma niso dopustne, razen pod pogoji, ki jih določajo predpisi s področja varstva kulturne dediščine;

- spremembe namembnosti na stavbnih zemljiščih zakonito zgrajenih stavb ali delov stavb, pod pogojem, da je nova namembnost v skladu z dovoljeno namembnostjo stavb v posamezni EUP;

- gradnje oziroma postavitve nezahtevnih in enostavnih objektov v skladu z dopustnimi vrstami objektov glede na namen iz druge alineje 8. člena tega odloka;

- na zakonito zgrajenih objektih, ki po vrsti objektov glede na namen niso v skladu z namensko rabo določeno v EUP, so dopustna le vzdrževalna dela, rekonstrukcije in odstranitve objektov ter spremembe namembnosti objektov, vendar le v skladu z namensko rabo določeno v EUP.

12. člen
(odmiki)

2.2.1. Splošni pogoji glede odmikov

(4) Ograje in podporni zidovi (razen ob cestah) se lahko postavijo do meje sosednjih zemljišč, vendar tako, da se z gradnjo ne posega v sosednje zemljišče. Ograje in podporni zidovi se lahko gradijo tudi na meji parcele, če se lastniki zemljišč, ki jih razmejuje, o tem medsebojno pisno sporazumejo. Za postavitve ograj in podpornih zidov ob javnih kategoriziranih in nekategoriziranih cestah je potrebno pridobiti soglasje upravljavcev, s katerim ti določijo ustrezne odmike in višine, tako da ograje in podporni zidovi ne ovirajo preglednosti na cestah in vzdrževanje cest. Ograje in podporni zidovi morajo biti od cestnega telesa oddaljeni najmanj 1,0 m. Manjši odmik od 1,0 m lahko v svojem soglasju, na podlagi kategorizacije ceste, obstoječega cestnega profila (izveden pločnik, že rekonstruirana cesta) in preglednosti ceste, dovolji upravljavec ceste.

24. člen
(pogoji za oblikovanje okolice objektov)

2.4.10 Pogoji za oblikovanje okolice objektov

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

(3) Izravnava zemeljskih mas se na pobočjih izvede tako, da se brežine oblikujejo v naravnih naklonih, v primeru zavarovanja brežine s podporni zidovi pa le-te ne smejo presegati višine 2,0 m.

(5). Oblikovanje zunanje ureditve okolice objektov mora biti vključno z ograjami in podporni zidovi obdelano v PGD projektu.

48. člen (območja OPPN)

1. Dopustne vrste gradenj

(1) 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:

- 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.

(2) Pri pripravi OPPN in dovoljenih predhodnih posegih do uveljavitve OPPN je potrebno upoštevati tudi skupne PIP iz skupnih določb tega odloka, zlasti glede: odmikov stavb, stopnje izkoriščenosti zemljišč, minimalnega števila parkirnih mest, velikosti parcel, namenjenih gradnji, v kolikor jih usmeritve za pripravo OPPN podane v 3. točki 48. člena tega odloka ne spreminjajo.

(3) Ti posegi so dovoljeni pod pogojem, da ne bodo ovirali kasnejšega kompleksnega urejanja območij.

(4) 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.

2. Območja OPPN

(1) Območja (EUP), ki se urejajo oziroma je zanje predvidena izdelava OPPN, so določena v Prilogi 1 Preglednica enot urejanja prostora, ki je sestavni del tega odloka.

(2) Območja, za katera je predvidena izdelava OPPN praviloma sovpadajo z območji EUP.

(3) OPPN se lahko izdela za posamezno EUP ali manjše območje znotraj posamezne EUP tudi, če to ni določeno v občinskem prostorskem načrtu in se takšna potreba izkaže po sprejetju občinskega prostorskega načrta kadar:

- se za območje ali manjše območje znotraj posamezne enote urejanja prostora izkaže investicijski interes in ta ni v nasprotju s strateškimi usmeritvami prostorskega razvoja občine oziroma ne odstopa od prostorskih izvedbenih pogojev, ki veljajo za predlagano območje,
- so prostorske ureditve potrebne zaradi posledic naravnih in drugih nesreč.

3. Usmeritve za pripravo OPPN v naseljih

3.1 Splošna usmeritev

V vseh predvidenih OPPN je potrebno upoštevati naslednje usmeritve:

- predvideti gradnjo energetske učinkovitih stavb;
- zmanjšanje potreb po ogrevanju in hlajenju stavb zagotoviti s pravilno orientacijo objektov in ustreznimi odmiki med njimi (ustrezno osončenje) ter predpisati toplotno zaščito stavb, ki bo zagotovila čim manjšo izgubo toplotne energije;
- pred gradnjami ali sočasno zagotoviti ustrezno GJI,
- za smotno rabo energije uporabiti čiste vire energije ali lokalno razpoložljive obnovljive alternativne vire energije,
- zagotoviti je potrebno tak način osvetljevanja javnih površin, ki ne presega mejnih vrednosti svetlobnega onesnaževanja.

3.5 Golnik GO 4

EUP je namenjena zdravstvu in bolnišničnim dejavnostim (razvoj bolnišnice Golnik) z možnostjo umestitve turističnega objekta in doma starostnikov v sklopu zdravstvenih storitev. Pri načrtovanju je potrebno:

- upoštevati obstoječo konfiguracijo terena,
- zaradi vizualno izpostavljene lokacije naj bodo načrtovane stavbe atraktivno oblikovane, potrebne parkirne površine pa locirane pod nivojem terena,
- upoštevati max. faktor izrabe območja 1,0, faktor zazidanosti pa 0,25,
- med posameznimi stavbami predvideti parkovne in zelene površine (zelene bariere),
- dostop do območja predvideti s krožiščem z regionalne ceste R2-410 na zahodnem robu EUP GO3,
- predvideti ustrezne dostope do gozda na vzhodnem delu.

5. PRIKAZ STANJA PROSTORA

5.1. OPIS OBSTOJEČEGA STANJA PROSTORA

Na širšem območju lokacijske preveritve stojijo starejši zapuščeni in dotrajani gospodarski ter stanovanjski objekti, ki so predvideni za rušitev. Območje lokacijske preveritve predstavlja le ozek pas zemljišča, na katerem ni obstoječih objektov.

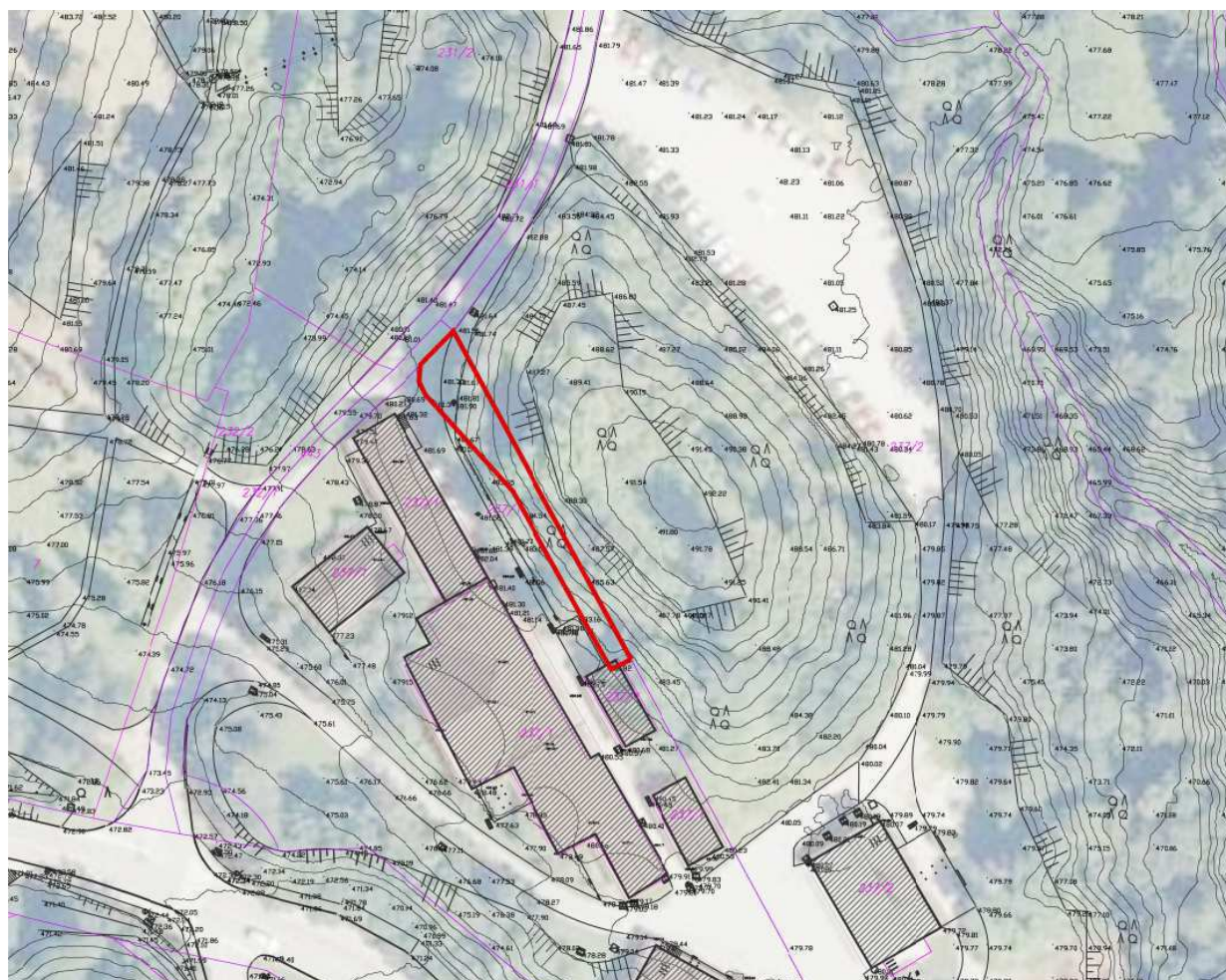


Slika 8: Območje lokacijske preveritve v naravi (vir: Google maps)



Slika 9: Območje lokacijske preveritve v naravi

Območje lokacijske preveritve se nahaja ob vznožju griča in predstavlja brežino z gozdom poraščenega pobočja v zaledju. Preko skrajnega S vogala poteka za objekti obstoječa interna dovorna pot. V območju lokacijske preveritve se teren dvigne za cca. 6 m.



Slika 10: Prikaz konfiguracije terena na območju lokacijske preveritve

5.2. OBMOČJA VAROVANJ IN OMEJITEV

Območje lokacijske preveritve se po podatkih spletnega informacijskega sistema občine iObčina nahaja na naslednjih območjih varovanj in omejitev:

VRSTA VARSTVA:		OPOMBA:
Varstvo kulturne dediščine	DA	vplivno območje Golnik- Zdravilišče Golnik, EŠD 13004
Varstvo narave	NE	/
Gozd	DA	gozd po gozdnogospodarskem načrtu
Vodovarstveno območje	NE	/
Poplavno ogroženo območje	NE	/
Plazljiva in erozijsko ogrožena območja	DA	opozorilno območje – zahtevni zaščitni ukrepi
Potresno nevarno območje	DA	pospešek tal 0,2 (g)
Območje varstva pred hrupom	DA	območje II. stopnje varstva pred hrupom.

Tabela 3: Območja varovanj (vir: iObčina)

VARSTVO KULTURNE DEDIŠČINE**LEGENDA**

- območje lokacijske preveritve
- območje kulturne dediščine
- Vplivno območje kulturne dediščine

Slika 11: Območje kulturne dediščine (vir: iObčina)

OBMOČJE GOZDA**LEGENDA**

- območje lokacijske preveritve
- gozdni odsek
- požarno ogrožen gozd

Slika 12: Območje gozda (vir: iObčina)

5.3. OBMOČJA VAROVALNIH PASOV KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

Območje lokacijske preveritve se po podatkih spletnega informacijskega sistema občine iObčina nahaja v naslednjih varovalnih pasovih infrastrukturnih omrežij:

SISTEM / OMREŽJE		OPOMBA
Vodovodno omrežje	DA	sekundarno omrežje javnega vodovoda
Omrežje komunalne in padavinske odpadne vode	NE	kanalizacija izven območja LP
Omrežje zemeljskega plina	NE	plinovod izven območja LP
Omrežje elektroenergetskih vodov	NE	elektrovod izven območja LP
Komunikacijsko omrežje	NE	komunikacijsko omrežje izven območja LP

Tabela 4: Območja varovalnih pasov – komunalna oprema (vir: iObčina)

Območje lokacijske preveritve se nahaja le v varovalnem pasu vodovodnega omrežja.

V bližini območja lokacijske preveritve potekaja naslednja infrastruktura:

- omrežje komunalne in padavinske odpadne vode poteka jugozahodno od območja,
- distribucijsko omrežje zemeljskega plina - priključni plinovod poteka zahodno od območja,
- ob jugozahodnem robu območja poteka distribucijsko omrežje električne energije nazivne napetosti 0,4-8kV,
- komunikacijsko omrežje - kabelska kanalizacija poteka po vzhodni strani okrog območja.

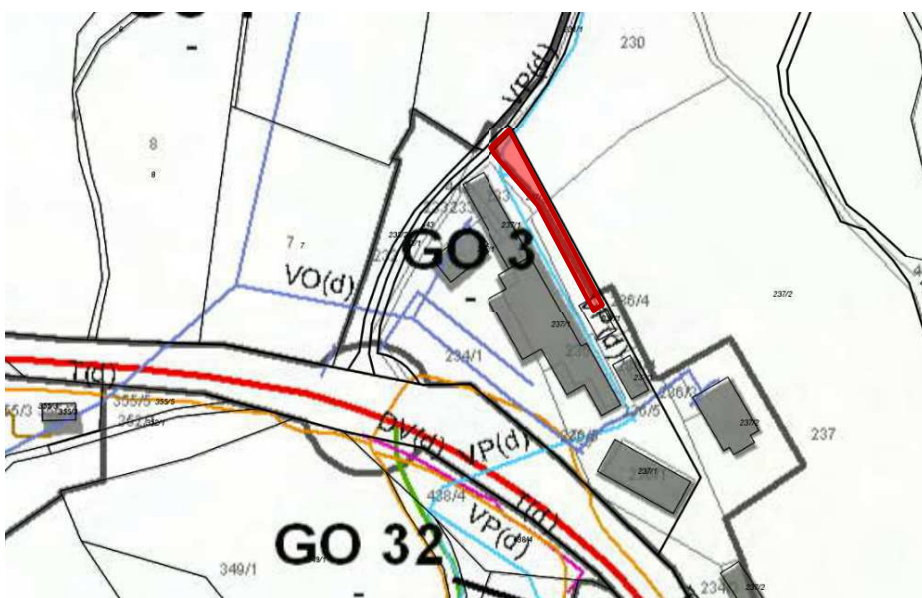
GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA



LEGENDA

- območje lokacijske preveritve
- vodovod-sekundarno omrežje
- telekomunikacije - trasa
- elektrovod - kablovod

Slika 13: Opremljenost območja z gospodarsko javno infrastrukturo (vir: iObčina)



LEGENDA

- območje lokacijske preveritve
- vodovod-sekundarno omrežje
- telekomunikacije - trasa
- elektrovod - kablovod
- plinovod
- reg. cesta II. reda Tržič - Kokrica
- javna pot

Slika 14: Gospodarska javna infrastruktura – kartografski del OPN (vir: iObčina)

5.4. OBMOČJA VAROVALNIH PASOV PROMETNE INFRASTRUKTURE

Območje lokacijske preveritve se po podatkih spletnega informacijskega sistema občine iObčina nahaja v naslednjih varovalnih pasovih prometnih omrežjih:

VRSTA OMREŽJA:		OPOMBA:
Železniško omrežje	NE	
Cestno omrežje	NE	širše območje se napaja z regionalne ceste Tržič - Kokrica
Mestni javni promet	NE	ob regionalni cesti je postajališče javnega avtobusnega prometa
Kolesarsko omrežje	NE	

Tabela 6: Območja varovalnih pasov – prometna infrastruktura (vir: iObčina)

Območje lokacijske preveritve se nahaja izven varovalnih pasov prometne infrastrukture.

PROMETNO OMREŽJE



Slika 15: Prometno omrežje (vir: iObčina)

5.5. LOKACIJSKE PREVERITVE NA OBMOČJU EUP

Na območju EUP GO 4 še ni bilo izvedenih lokacijskih preveritev.

6. UTEMELJITEV OBJEKTIVNIH OKOLIŠČIN IN NAMENA LOKACIJSKE PREVERITVE

6.1. PRAVNA PODLAGA ZA IZVEDBO LOKACIJSKE PREVERITVE

Lokacijska preveritev je eden izmed instrumentov za izvajanje prostorskega načrtovanja. Njeno vsebino in način izvajanja določa **Zakon o urejanju prostora - ZUreP-3** (Uradni list RS, št. 199/21) oz. do pričetka njegove uporabe **Zakon o urejanju prostora - ZUreP-2** (Uradni list RS, št. 61/17 in 119/21).

Pravna podlaga za izvedbo predlagane lokacijske preveritve je v **129. členu ZUreP-2**, ki dopušča možnost manjšega individualnega odstopanja od predpisanih prostorskih izvedbenih pogojev (v nadaljevanju: PIP) za potrebe konkretne investicije, s katerimi se omogoči gradnja ali izvajanje drugih posegov v prostor, ki so posledica nepredvidenih interesov v prostoru.

Lokacijska preveritev lahko dopusti le taka odstopanja od predpisanih PIP, ki so še vedno skladna z osnovno namero prostorske izvedbene regulacije in ne povzročajo konfliktov v prostoru, temveč jih razrešujejo.

Odstopanje od PIP ne sme predvideti drugačne namenske rabe prostora, lahko pa predvidi npr. spremembo lege objekta, spremembo velikosti (npr. faktorjev, parcelacije, oblikovanja, priključevanja na GJI,...) in spremembo pogojev, ki so povezani s pravnimi režimi.

K izvedbi lokacijske preveritve se lahko pristopi kadar je ugotovljena ena izmed objektivnih okoliščin:

- fizične lastnosti zemljišča, neprimerno parcelno strukturo, pozidanost ali rabo sosednjih zemljišč in druge omejujoče okoliščine v zvezi z lokacijo, na katere investitor ne more vplivati in onemogočajo izvedbo investicije, ali pa terjajo nesorazmerne stroške na strani investitorja ali občine;
- nameravano uporabo gradbenih materialov ter tehničnih in tehnoloških rešitev, ki med pripravo in sprejetjem prostorskega izvedbenega akta niso bile poznane ali uporabljene, pa so ustrezne ali primernejše od predpisanih z vidika doseganja ciljev urejanja prostora, varstva okolja, učinkovite rabe energije ipd;
- medsebojno neskladnost prostorskih izvedbenih pogojev, določenih v prostorskem izvedbenem aktu, ki je občina še ni uredila s spremembami in dopolnitvami tega akta.

Poleg vsaj ene izmed objektivnih okoliščin mora predlagano odstopanje izpolnjevati še vse naslednje pogoje:

- da ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine;
- da se z njim lahko doseže 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 na njem in povzročila motečega vpliva na podobo naselja ali krajine;
- da ne zmanjšuje možnosti pozidave sosednjih zemljišč;
- da ni v nasprotju s pravnimi režimi ali sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti.

Z lokacijsko preveritvijo občina lahko dopusti individualno odstopanje od posameznega prostorskega izvedbenega pogoja, lahko pa tudi določi dodatne prostorske izvedbene pogoje za izvedbo investicijske namere.

Postopek lokacijske preveritve določa **131. člen ZUreP-2**, elaborat lokacijske preveritve pa je izdelan skladno s **Priporočili za izvajanje lokacijske preveritve**, ki jih je pripravilo Ministrstvo za okolje in prostor v novembru 2018.

Stroški lokacijske preveritve se pobudniku izvedbe lokacijske preveritve zaračunajo na podlagi **132. člena ZUreP-2** ter na podlagi **Odloka o določitvi stroškov lokacijske preveritve v Mestni občini Kranj** (Uradni list RS, št. 46/2018).

Skladno s **133. členom ZUreP-2** Sklep o lokacijski preveritvi predstavlja obvezno podlago za izdajo predodločb ali gradbenega dovoljenja za posege, ki jih lokacijska preveritev opredeljuje.

Za predlagano individualno odstopanje so izpolnjeni pogoji, ki so navedeni v 129. členu ZUreP-2. Obrazložitev izpolnjevanja pogojev je podana v naslednjih poglavjih (6.2 do 6.6):

6.2. UTEMELJITEV OBJEKTIVNIH OKOLIŠČIN ZA PREDLAGANA ODPSTOPANJA

6.2.1. Nabor dopustnih gradenj pred uveljavitvijo OPPN

- **Pred uveljavitvijo OPPN je na območju lokacijske preveritve za potrebe nove bolnišnice dopustna gradnja pripadajoče zunanje ureditve in umeščanje podpornih zidov s pripadajočimi gradbenimi elementi.**

▪ **Določilo iz veljavnega OPN MOK:**

Skladno z OPN MOK (48. člen, 3. poglavje, točka 3.5) je predvideni OPPN za EUP GO 4 namenjen zdravstvu in bolnišničnim dejavnostim (razvoj bolnišnice Golnik) z možnostjo umestitve turističnega objekta in doma starostnikov v sklopu zdravstvenih storitev. Pri načrtovanju je potrebno:

- upoštevati obstoječo konfiguracijo terena,
- zaradi vizualno izpostavljene lokacije naj bodo načrtovane stavbe atraktivno oblikovane, potrebne parkirne površine pa locirane pod nivojem terena,
- upoštevati max. faktor izrabe območja 1,0, faktor zazidanosti pa 0,25,
- med posameznimi stavbami predvideti parkovne in zelene površine (zelene barriere),
- dostop do območja predvideti s krožiščem z regionalne ceste R2-410 na zahodnem robu EUP GO3,
- predvideti ustrezne dostope do gozda na vzhodnem delu.

Skladno z OPN MOK (48. člen, 1. odstavek in 3. odstavek) so v EUP, za katere je predvidena izdelava OPPN, pred uveljavitvijo OPPN dopustne le naslednje vrste gradenj, razen, če v usmeritvah za izdelavo OPPN ni določeno drugače:

- 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.

▪ **Z lokacijsko preveritvijo predlagano individualno odstopanje**

Predmet lokacijske preveritve je odstopanje, da se na območju lokacijske preveritve pred uveljavitvijo OPPN dopustita zunanja ureditev in gradnja opornih zidov (vključno s pripadajočimi gradbenimi elementi) za potrebe nove bolnišnice na zemljišču parc. št. 237/1 (na delu EUP GO 3).

▪ **Obrazložitev objektivnih okoliščin**

Gradnja nove bolnišnice na zemljišču parc. št. 237/1, k.o. Golnik brez pripadajoče zunanje ureditve in opornega zidu na severovzhodnem robu zemljišča, ki sega na območje EUP GO 4, ni mogoča. **Objektivna okoliščina so fizične lastnosti zemljišča (strm teren, višinska razlika, obstoječi oporni zid in visokorasla drevesna vegetacija ob južnem robu zemljišča ter bližina regionalne ceste, ki pogojuje odmike nove pozidave na južni strani), na katere pobudnik ne more vplivati.** Vezano na fizične lastnosti zemljišča je treba pri umeščanju objekta zadostiti urbanističnim in oblikovalskim pogojem, ki jih je izpostavil Zavod za varstvo kulturne dediščine, ter hkrati zagotoviti izpolnjevanje vseh bistvenih zahtev, zlasti varstva pred požarom ter mehanske odpornost in stabilnosti.

Obravnavano zemljišče se nahaja v vplivnem območju kulturne dediščine Golnik - Zdravilišče Golnik (EŠD 13004) in delno posega tudi v registrirano nepremično dediščino Golnik - Zdravilišče Golnik (EŠD 13004). OPN MOK v 43. členu določa, da pri posegih v vplivnih območjih kulturne dediščine velja varstveni režim, da se ohranjajo varovane vrednote kot so prostorska integriteta, pričevalnost, vedute in dominantnost dediščine. Prepovedane so ureditve in posegi, ki bi utegnili imeti negativne posledice na lastnosti, pomen ali materialno substanco kulturne dediščine. Za gradnjo nove bolnišnice na obravnavanem območju so bili pridobljeni kulturnovarstveni projektni pogoji in izvedenih več usklajevalnih sestankov s pristojno enoto Zavoda za varstvo kulturne dediščine, na podlagi katerih je bila izdelana projektna dokumentacija, h kateri je bilo že pridobljeno pozitivno kulturnovarstveno mnenje št. 35101-0404/2021-6 z dne 18.3.2022.

V zvezi z umestitvijo novega objekta na predmetno zemljišče je ZVKDS podal naslednje zahteve:

- Umestitev in oblikovanje predvidenega objekta naj sledita urbanističnemu vzorcu obstoječe pozidave.
- Pod dostopno cesto naj se ne gradi, ohrani se zelene površine z drevesno vegetacijo. Vegetacija na sosednji parceli 452/1, k.o. Golnik se mora ohranjati in zaščititi pred posegi med gradnjo predmetnega objekta.
- Tloris predvidenega objekta mora biti čimbolj vpet v padajoč teren proti jugu, razgibane oblike. Predlagamo ureditev zelene arhitekture (zelena streha in fasada). Kompaktna oblika volumna

predvidenega objekta ni primerna - priporočamo ali delitev na manjše, paviljonske objekte ali členitev fasade tako, da se ustvari občutek manjših volumnov.

Na zemljišču parc. št. 237/1, k.o. Golnik, se nahajajo obstoječi nevzdrževani in zapuščeni objekti, ki bodo pred izgradnjo novega objekta porušeni. Obstoječi objekti so v prostor umeščeni vzdolž SV roba predmetnega zemljišča, razen enega, ki je umeščen v južnem vogalu. Objekt, ki je v katastru stavb evidentirana z evid. št. 450, k.o. Golnik, posega tudi v območje, ki je predmet lokacijske preveritve. *Opomba: Skladno z določili IPN MOK je pred uveljavitvijo novega OPPN odstranitev obstoječe stavbe dopustna.*

Umestitev nove bolnišnice v prostor je skladno z zahtevami ZVKDS predvidena tako, da ohranja obstoječ urbanistični vzorec pozidave in je enako kot obstoječi objekti postavljen vzporedno s SV robom gradbene parcele z daljšo stranico v smeri SZ – JV. Na drugi strani se proti državni cesti odpira izrazito členjena fasadna linija, ki deli bolnišnico na navidezno manjše volumne.

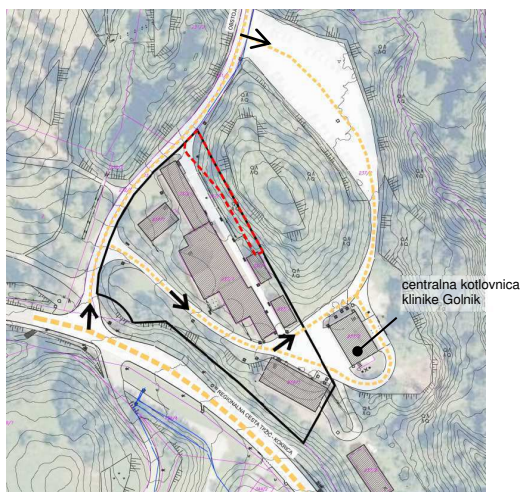
Tloris predvidenega objekta je glede na predpisane normative in standarde zasnovan tako, da je delno vkopan in na tak način čim bolj vpet v teren proti jugu ter razgibane oblike. Dostop z obstoječe dovozne ceste na zahodni strani območja je zaradi prilagajanja obstoječi konfiguraciji terena predviden v več nivojih. Zunanja ureditev je predvidena s prevladujočim deležem zelenih površin, parkirne/manipulativne ploščadi bodo členjene na več manjših in razporejene po gradbeni parceli.

Pri umeščanju nove stavbe se je poleg specifik samega terena upoštevala tudi obstoječa kvalitetna vegetacija ob jugozahodnem robu gradbene parcele z željo po ohranitvi čim večjega števila odraslih dreves. Kvalitetna drevnina na J delu gradbene parcele (pod obstoječo dostopno potjo do zemljišča parc. št. 237/2, k.o. Golnik) se bo ohranila in smiselno vključila v načrtovano krajinsko ureditev območja. Tudi preostali robni del obravnavanega zemljišča bo v čim večji možni meri ozelenjen in zasajen z avtohtono drevesno in grmovno vegetacijo.

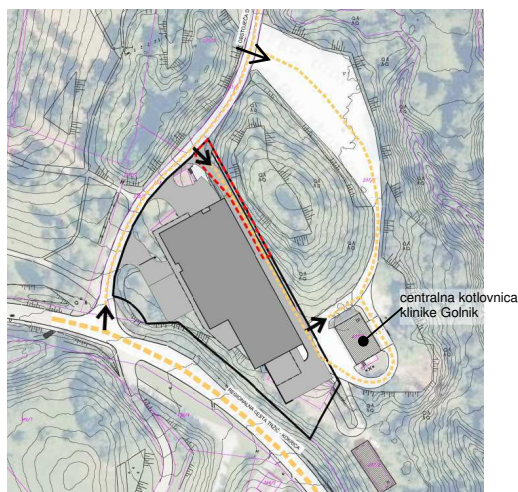
Poleg izpolnjevanja pogojev ZVKDS za umestitev objekta na zemljiško parcelo je **skladno z Gradbenim zakonom hkrati potrebno zagotoviti izpolnjevanje vseh bistvenih zahtev za načrtovano gradnjo**, brez česar gradnja nove bolnišnice ni mogoča. Med drugim mora biti izpolnjena bistvena zahteva zagotavljanja varnosti pred požarom - objekt mora zaradi zmanjšanja ogroženosti ljudi v njih ali v njihovi bližini in okolici zagotavljati požarno varnost in omogočiti učinkovito ter varno ukrepanje gasilcev in reševalcev.

V okviru izdelave projektne dokumentacijo za novo bolnišnico je bil izdelan tudi koncept požarne varnosti, s katerim so bile preverjene in opredeljene zahteve za dostop in delovne površine za intervencijska vozila. Za potrebe dovoza intervencijskih vozil in intervencijskih enot do in okrog objekta je treba zagotoviti intervencijsko pot na SV strani objekta, ki vodi do ploščadi z zahtevano intervencijsko površino na JV vogalu gradbene parcele. Ureditev intervencijskega dostopa do predvidene intervencijske ploščadi z južne strani ni možna zaradi terena, v katerega je vkopan objekt, zaradi zagotavljanja predpisanih odklikov od državne ceste in tudi zaradi vegetacije, ki se jo v pasu ob državni cesti skladno z zahtevami ZVKDS ohranja v največji možni meri.

Hkrati bo intervencijska pot ob SV robu zemljišča parc. št. 237/1, k.o. Golnik nadomestila obstoječ intervencijski dostop preko obravnavanega zemljišča do obstoječe centralne kotlovnice za celotni kompleks Klinike Golnik, ki se nahaja v neposredni bližini na zemljišču parc. št. 237/2, k.o. Golnik.

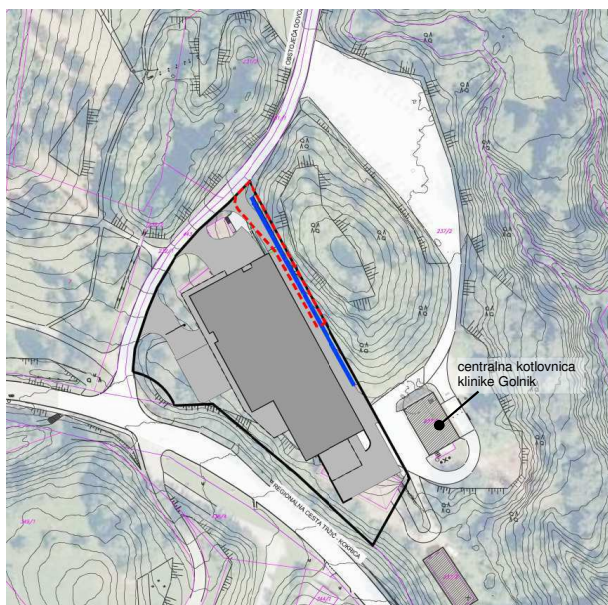


Slika 16: Intervencijski dostop do kotlovnice – obstoječe stanje (vir: lasten vir)



Slika 17: Intervencijski dostop do kotlovnice – novo stanje (vir: lasten vir)

Objekt mora skladno z Gradbenim zakonom izpolnjevati tudi bistveno zahtevo - **zagotavljanje mehanske odpornosti in stabilnosti**. Teren na območju lokacijske preveritve prehaja v strm grič v zaledju, ki je porasel z gozdom. Za zaščito intervencijskega dostopa, ki je nujen za zagotavljanje požarne varnosti in za zagotavljanje mehanske odpornosti in stabilnosti same stavbe bolnišnice, je na skrajnem robu zemljišča potrebna izvedba opornega zidu, ki bo služil za utrditev in varovanje brežine pred erozijo in plazljivostjo. Z izvedbo opornega zidu bo zagotovljeno, da okoliška zemljišča ne bodo ogrožala stabilnosti same bolnišnice in pripadajočih objektov in zunanjih ureditev.



Slika 18: Umestitev opornega zidu (vir: lasten vir)

Glede na prepoznane prostorske omejitve in predviden prostorski razvoj območja EUP GO 4 (ohranjanje obstoječe konfiguracije terena in gozdnatosti prostora, možnosti za umeščanje nove pozidave in zagotavljanja dostopa ter priključevanja na preostalo gospodarsko javno infrastrukturo) ocenjujemo, da zaradi načrtovane gradnje na območju, ki je predmet lokacijske preveritve, kasnejše urejanje območja EUP GO 4 z OPPN ne bo ovirano.

Celotna površina EUP GO 4 znaša cca. 61.300 m². Območje lokacijske preveritve predstavlja od cca. 3 do 7 m širok pas območja ob skrajnem JZ robu območja EUP GO 4 v skupni površini 260 m² oz. 0,4 % celotnega območja predvidenega OPPN.

Postopek izdelave OPPN še ni bil pričet, ravno tako ni bila dana pobuda za njegovo izdelavo. Na podlagi naravnih danosti prostora in usmeritev OPN MOK za izdelavo OPPN pa se lahko jasno predvidi možnosti razvoja pozidave območja in priključevanja na prometno in drugo infrastrukturno omrežje. Izdelana sta bila dva situacijska prikaza in sicer analiza obstoječega stanja prostora (grafični list št. 7) ter 8. coning območja predvidenega OPPN EUP GO 4 (grafični list št. 8), ki na podlagi naravnih danosti prostora in usmeritev OPN MOK za izdelavo OPPN nakazujeta možnosti razvoja pozidave območja in priključevanje na prometno in komunalno omrežje. V nadaljevanju so podane ugotovljene možnosti razvoja območja OPPN glede na stanje prostora, usmeritve v OPN MOK in veljavne pravne režime.

Upoštevanje obstoječe konfiguracije terena:

Skladno z usmeritvami za izdelavo OPPN je na območju potrebno upoštevati obstoječo konfiguracijo terena in se ji pri načrtovanju nove prostorske ureditve in umeščanju nove pozidave prilagajati. Poleg tega se celotno območje EUP GO 4 nahaja v vplivnem območju kulturne dediščine Golnik - Zdravilišče Golnik (EŠD 13004). Zdravilišče Golnik je bilo ustanovljeno in urejeno kot klimatsko zdravilišče z obsežnim zdraviliškim parkom ter s poudarkom na terapevtski funkciji zelenih površin. Gozdnati hrib je pomemben element pri ohranjanju povezanosti zdravilišča Golnik z okoliško krajino. Gozdnatost in razgibanost terena je prepoznavni element prostora, zato predvidevamo, da z vidika varovanja kulturne dediščine do možnosti večjega preoblikovanja terena okviru izdelave OPPN ne bo prišlo.

Teren na območju lokacijske preveritve prehaja v strm grič v zaledju, ki je porasel z gozdom. Izvedba opornega zidu na skrajnem južnem rob območja predmetnega griča bo služila varovanju brežine med stičnima območjema in tako posledično tudi ohranjanju obstoječe konfiguracije terena na območju OPPN.

Umeščanje nove pozidave in dopusten faktor izrabe prostora:

Obstoječa konfiguracija terena na območju EUP GO 4 je zelo razgibana in nakazuje možnost razvoja nove pozidave zgolj na treh večjih območjih, kjer se gričevnat in z gozdom porasel teren zravnava in izteče v travnik oz. je na njem že utrjena makadamska površina. Preostali del območja OPPN je gričevnat in v celoti porasel z gozdom. Možne lokacije nove pozidave predstavljajo cca. 25% celotne površine EUP GO 4, kar je enako maksimalni vrednosti faktorja zazidanosti območja.

Dostop do območja:

Skladno z usmeritvami za izdelavo OPPN je treba dostop do območja predvideti s predvidenega krožišča z regionalne ceste R2-410 na zahodnem robu EUP GO3, od koder po zahodnem robu meje EUP GO 4 že poteka obstoječa dovozna cesta do Klinike Golnik, ki se nahaja v zaledju predvidenega OPPN. Na severni strani območja OPPN meji na obstoječo kategorizirano javno cesto JP 685681. Na vzhodni strani pa meji na EUP GO 37, ki je po namenski rabi opredeljeno kot gozd in v kateri izvedba novih prometnic, razen gozdnih cest, ni predvidena.

Glede na ugotovljeno dostopnost območja in usmeritve za izdelavo OPPN, se dostop do območja predvideva z zahodne strani, z obstoječe dostopne ceste do Klinike Golnik. Dostop je možno urediti tudi s severne strani, z obstoječe javne ceste JP 685681. Poleg tega se v območju lokacijske preveritve načrtuje tudi nadomestitev obstoječega intervencijskega dostopa, ki poteka preko osrednjega dela gradbene parcele nove bolnišnice do obstoječe kotlovnice Klinike Golnik, ki se nahaja v neposredni bližini na zemljišču parc. št. 237/2, k.o. Golnik, in v nadaljevanju do območja OPPN.

Priključevanje na preostalo gospodarsko javno infrastrukturo:

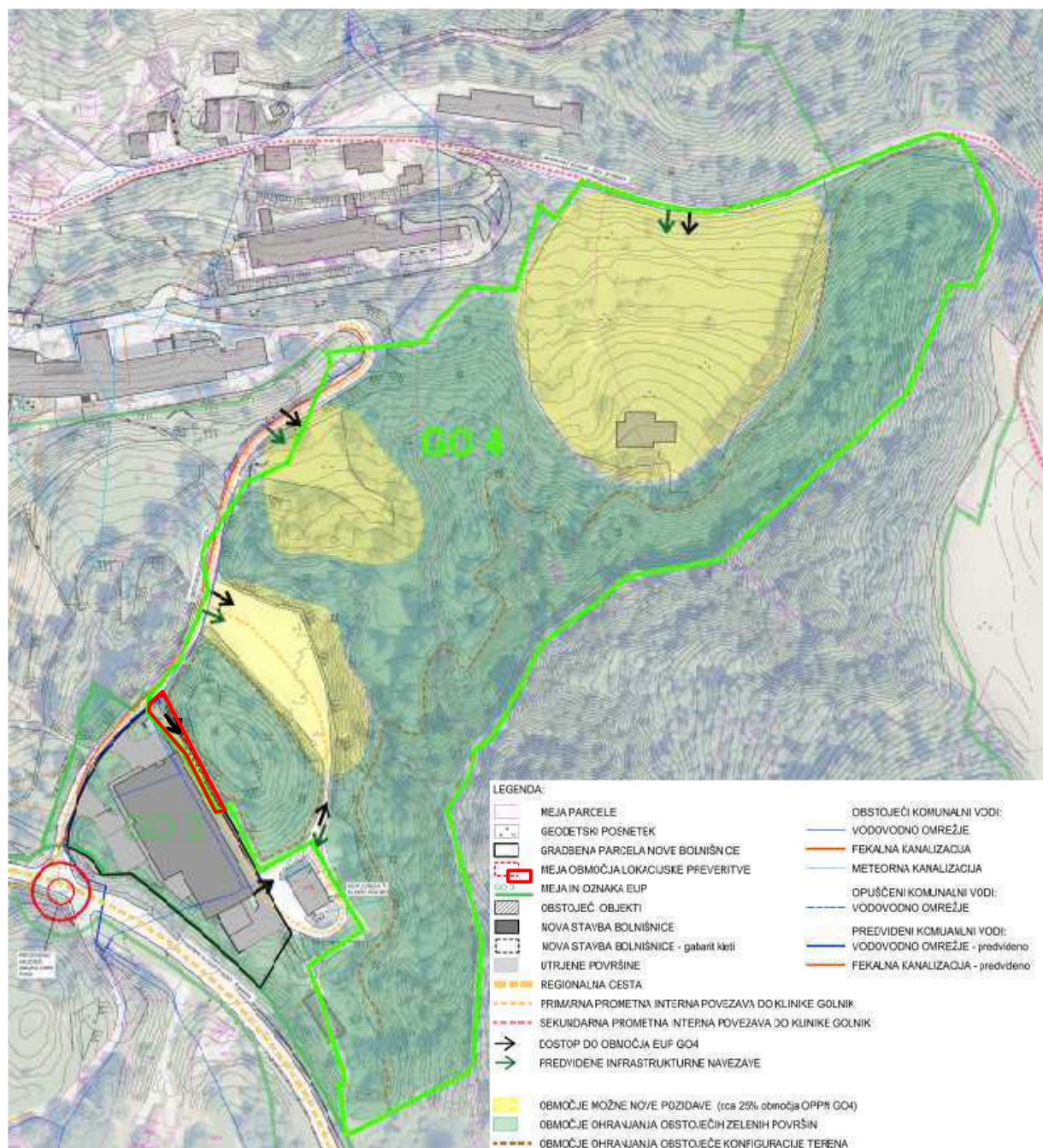
Skladno z določili OPN Kranj se morajo infrastrukturni vodi praviloma graditi v cestnem svetu in morajo biti med seboj usklajeni. Glede na obstoječe stanje in že predvideno dograditev infrastrukturnega omrežja za potrebe Klinike Golnik se izgradnja nove gospodarske infrastrukture za potrebe predvidenega OPPN predvideva v območju obstoječe dostopne ceste, ki poteka neposredno ob zahodnem robu območja OPPN, od koder bodo izvedeni priključki do novih objektov.

V območju obstoječe dovozne ceste že poteka obstoječ distribucijski vodovod, ki se na južnem delu nad državno cesto preusmeri in poteka čez območje gradbene parcele nove bolnišnice. Distribucijski vodovod, ki poteka preko zemljišča parc. št. 237/1, k.o. Golnik, se bo zaradi načrtovane gradnje bolnišnice prestavil v območje obstoječe dostopne ceste, ki poteka ob zahodnem robu območja. K projektni rešitvi za prestavitev vodovoda je bilo pridobljeno pozitivno mnenje Komunale Kranj, št. 106/2022 z dne 17.3.2022.

Južno od obravnavanega območja je v skladu z ločenim projektom predvidena dograditev javnega kanalizacijskega omrežja z iztokom v CČN Kranj, na katerega bo priključena tudi nova bolnišnica. K projektni rešitvi za priključitev na kanalizacijsko omrežje je bilo pridobljeno pozitivno mnenje Komunale Kranj, št. 106/2022 z dne 17.3.2022. Novi objekti na območju OPPN se bodo skladno z določili OPN Kranj morali priključevati na novo javno kanalizacijsko omrežje, zato se predvideva smiselno nadaljevanje voda javne kanalizacije v trasi obstoječe dovozne ceste, ki poteka ob zahodnem robu območja OPPN.

Na podlagi ugotovljenih lastnosti tal na gradbeni parceli nove bolnišnice padavinske vode ni možno ponikati. Zato je predviden odvod v obstoječi zadrževalnik na območju Klinike Golnik, ki se nahaja zahodno od obravnavanega območja. Za gradnjo na območju OPPN bo treba izdelati hidrogeološko poročilo, na podlagi katerega bo določeno bodisi odvajanje padavinskih voda s ponikanjem bodisi v bližnje površinske (hudourniške) vodotoke oz. obstoječi zadrževalnik na območju Klinike Golnik.

Iz navedenega sledi, da na območju lokacijske preveritve utemeljeno ne pričakujemo gradenj, ki bi jih umestitev opornega zidu in zunanje ureditve nove bolnišnice onemogočala.



Slika 19: Coning območja predvidenega OPPN EUP GO 4 (vir: lasten vir)

6.2.3. Pogoji za oblikovanje okolice objektov

- Višina podpornih zidov lahko presega 2,0 m.

- **Določilo iz veljavnega OPN MOK:**

Skladno z OPN MOK (24. člen, točka 2.4.10, 3. odstavek) se izravnava zemeljskih mas na pobočjih izvede tako, da se brežine oblikujejo v naravnih naklonih, v primeru zavarovanja brežine s podporni zidovi pa le-te ne smejo presežati višine 2,0 m.

- **Z lokacijsko preveritvijo predlagano odstopanje**

Na območju lokacijske preveritve je dopustno zavarovanje brežine s podpornimi zidovi, višjimi od 2,0 m.

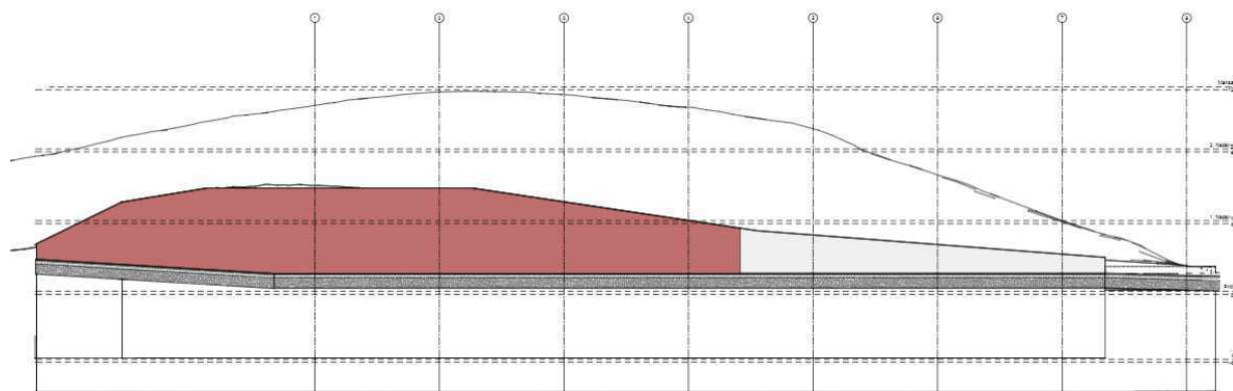
- **Obrazložitev objektivnih okoliščin**

Tudi v tem primeru so objektivna okoliščina fizične lastnosti zemljišča (strm teren, višinska razlika), na katere pobudnik ne more vplivati, in zagotavljanje bistvenih zahtev za novo stavbo, pojasnjene v točki 6.2.1. Teren na območju lokacijske preveritve prehaja v strm grič v zaledju, ki je porasel z gozdom. Za zaščito intervencijskega dostopa in stavbe bolnišnice je zato na skrajnem robu

zemljišča nujno potrebna izvedba opornega zidu, ki bo služil za utrditev in varovanje brežine pred erozijo in plazljivostjo. Z izvedbo opornega zidu bo zagotovljeno, da okoliška zemljišča ne bodo ogrožala stabilnosti same bolnišnice in pripadajočih objektov in zunanjih ureditev.

Višinska razlika med načrtovano zunanjo ureditvijo ob SV robu zemljišča parc. št. 237/1, k.o. Golnik in gričem v zaledju znaša do 6 m, zato umestitev nove bolnišnice na gradbeno parcelo brez izvedbe višjih opornih zidov od dopustnih (do višine 2 m), ni mogoča.

Višina opornega zidu se bo prilagajala terenu in bo v območju lokacijske preveritve skoraj v celoti presejala 2 m, le na skrajnem S vogalu, kjer je predviden uvoz na obravnavano območje, je zid na začetku visok cca. 1 m.



Slika 20: Vzdolžni prezek opornega zidu (vir: IDP Bolnišnica Bitenc na Golniku)

Oporni zid bo ozelenjen. Nad opornim zidom je predvidena nova zasaditev avtohtonih grmovnic, z namenom, da se omehča prehod v gozdno vegetacijo. Med njimi bodo zasajene tudi vzpenjavke.

Pod opornim zidom je predvidena umestitev intervencijske poti, ki bo hkrati nadomestila obstoječ intervencijski dostop do obstoječe kotlovnice celotnega kompleksa Klinike Golnik, ki se nahaja v neposredni bližini na zemljišču parc. št. 237/2, k.o. Golnik. S predlagano tehnično rešitvijo (oporni zid višine nad 2 m) je možna izvedba ustrezne intervencijske poti za oba objekta (torej predvidene bolnišnice in obstoječe kotlovnice). Smatramo lahko, da je druga objektivna okoliščina nameravana uporaba tehničnih rešitev, ki med pripravo in sprejetjem prostorskega izvedbenega akta ni bila uporabljena, je pa primernejše od predpisanih z vidika doseganja ciljev urejanja prostora.

6.3. USKLAJENOST S CILJI PROSTORSKEGA RAZVOJA OBČINE

Izhodišča, cilji ter zasnova prostorskega razvoja MOK so določeni v **Odloku o strateškem prostorskem načrtu mestne občine Kranj** (Uradni list RS, št. 74/2014) (v nadaljevanju SPN MOK).

Območje lokacijske preveritve se skladno z usmeritvami za določitev namenske rabe zemljišč po SPN MOK nahaja v območju **CD(z) – druga območja centralnih dejavnosti, ki so namenjena zdravstvu in bolnišnični dejavnosti**.

Skladno s konceptom prostorskega razvoja se naselje Golnik razvija kot pomembnejše lokalno središče, v katerem se zagotavljajo upravne, izobraževalne, kulturne in druge družbene funkcije, športnorekreacijska ponudba, storitvene dejavnosti ipd. za potrebe gravitacijskega zaledja, ki predstavlja severni del občine Kranj. Hkrati se ohranja ter v povezavi s poslovnimi in raziskovalnimi dejavnostmi dopolnjuje tudi funkcija naselja kot specializiranega središča nacionalnega pomena na področju zdravstva (bolnišnica Golnik). Kot primarni fokus dejavnosti se ohranja in razvija zdraviliški kompleks v severnem delu naselja.

Predlagano odstopanje od prostorsko izvedbenih pogojev uresničuje cilj prostorskega razvoja naselja Golnik, saj omogoča sprostitve kapacitet znotraj območja obstoječe Klinike Golnik s premestitvijo nekaterih programov v novo bolnišnico. Nova bolnišnica bo namenjena izvajanju javne zdravstvene službe s koncesijo in bo imela za opravljanje svoje dejavnosti sklenjeno pogodbo z Zavodom za zdravstveno zavarovanje Slovenije. Izgradnja nove bolnišnice na predmetni lokaciji bo tako pomenila tudi razbremenitev za obstoječo Kliniko Golnik.

Z OPN MOK določena namenska raba CD (z) s predlaganimi odstopanji ne bo spremenjena. Javni interes je bil preverjen skozi postopek prostorskega načrtovanja pri sprejemu SPN MOK in OPN MOK.

Predlagano individualno odstopanje ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja MOK.

6.4. DOSEGANJE GRADBENEGA NAMENA PROSTORSKEGA AKTA

Investicijska namera na območju lokacijske preveritve, ki se nahaja na območju predvidenega OPPN EUP GO 4, so zunanja ureditev in gradnja opornega zidu za potrebe nove bolnišnice na zemljišču parc. št. 237/1, k.o. Golnik (na delu EUP GO 3).

Zemljišče na območju lokacijske preveritve je skladno z OPN MOK opredeljeno kot stavbno zemljišče, z namensko rabo CDz - druga območja centralnih dejavnosti, ki so namenjena zdravstvu in bolnišnični dejavnosti. Z nameravano lokacijsko preveritvijo se dosega gradbeni namen, ki je bil določen že z opredelitvijo namenske rabe zemljišč iz OPN MOK.

Gradnja opornih zidov je dopustna na celotnem območju OPN MOK.

Oporni zid omogoča zagotavljanje zadostnih površin za gradnjo bolnišnice, hkrati pa služi ohranjanju obstoječe konfiguracije terena na območju predvidenega OPPN, kar je skladno z usmeritvami za njegovo pripravo in prav tako dosega gradbeni namen, ki je določen že z usmeritvami za pripravo OPPN iz OPN MOK.

Pripadajoča zunanja ureditev in gradnja opornega zidu za potrebe nove bolnišnice ni v nasprotju z gradbenim namenom prostorskega akta, vendar ni dopustna pred izdelavo in uveljavitvijo novega OPPN, ki je z OPN MOL predviden na območju EUP GO 4. S predlaganim individualnim odstopanjem bo omogočen gradbeni namen OPN MOK, in sicer ureditev bolnišnice s pripadajočo zunanjo ureditvijo na celotni zemljiški parceli 237/1, k.o. Golnik še pred uveljavitvijo novega OPPN.

Obravnavano območje se nahaja v vplivnem območju kulturne dediščine Golnik - Zdravilišče Golnik. Umestitev nove bolnišnice v prostor je skladno z zahtevami ZVKDS predvidena tako, da je čim bolj vpeta v teren in okoliški zdraviliški park. Z načrtovano gradnjo se bo saniralo obstoječe degradirano stanje na predmetni lokaciji in vzpostavil reprezentativen prvi vizualni stik z območjem zdravstvenega kompleksa, ki se razteza v zaledju. S tem bodo izpolnjeni pogoji kulturnovarstvene usmeritve, ki so določene že z usmeritvami za pripravo OPPN iz OPN MOK.

Poleg izpolnjevanja pogojev ZVKDS za umestitev objekta na zemljiško parcelo je le z individualnimi odstopanji v lokacijski preveritvi mogoče zagotoviti z Gradbenim zakonom določeno izpolnjevanje vseh bistvenih zahtev za načrtovano gradnjo.

Predlagano individualno odstopanje je skladno z gradbenim namenom prostorsko izvedbenega akta (OPN MOK). Predlagano individualno odstopanje ne spreminja načrtovanega videza območja, ne poslabšuje bivalnih in delovnih razmer na njem in ne povzročajo motečega vpliva na podobo naselja ali krajine.

6.5. VPLIV NA MOŽNOST POZIDAVE SOSEDNIH ZEMLJIŠČ

Celotna površina EUP GO 4 znaša cca. 61.300 m². Območje lokacijske preverite predstavlja od cca. 3 do 7 m širok pas območja ob skrajnem JZ robu območja EUP GO 4 v skupni površini 260 m² oz. 0,4 % celotnega območja predvidenega OPPN.

Glede na prepoznane prostorske omejitve in predviden prostorski razvoj območja EUP GO 4 (ohranjanje obstoječe konfiguracije terena in gozdnatosti prostora, možnosti za umeščanje nove pozidave in zagotavljanja dostopa ter priključevanja na preostalo gospodarsko javno infrastrukturo) zaradi načrtovane gradnje na območju, ki je predmet lokacijske preveritve, kasnejše urejanje območja EUP GO 4 z OPPN ne bo ovirano.

Na podlagi naravnih danosti prostora in usmeritev OPN MOK za izdelavo OPPN se lahko jasno predvidi možnosti razvoja pozidave območja in priključevanja na prometno in drugo infrastrukturno omrežje.

Obstoječa konfiguracija terena na območju EUP GO 4 je zelo razgibana in nakazuje možnost razvoja nove pozidave zgolj na treh relativno ravnih in nezaraslih področjih. Preostali del območja OPPN je gričevnat

in v celoti porasel z gozdom. Teren na območju lokacijske preveritve prehaja v strm, z gozdom porasel grič v zaledju. Izvedba opornega zidu na skrajnem južnem rob območja predmetnega griča bo služila varovanju brežine med stičnima območjema in tako posledično ohranjanju obstoječe konfiguracije terena na območju OPPN.

Z ozirom na obstoječe možnosti dostopa in usmeritev za izdelavo OPPN se dostop do območja predvideva z zahodne strani, z obstoječe dostopne ceste do Klinike Golnik. Dostop je možno urediti tudi s severne strani, z obstoječe javne ceste JP 685681. Poleg tega se v območju lokacijske preveritve načrtuje tudi nadomestitev obstoječega intervencijskega dostopa, ki poteka preko osrednjega dela gradbene parcele nove bolnišnice do obstoječe kotlovnice kompleksa Klinike Golnik, ki se nahaja v neposredni bližini na zemljišču parc. št. 237/2, k.o. Golnik, in v nadaljevanju do območja OPPN.

Glede na obstoječe stanje in že predvideno dograditev infrastrukturnega omrežja za potrebe klinike Golnik se izgradnja nove gospodarske infrastrukture za potrebe predvidenega OPPN predvideva v območju obstoječe dostopne ceste, ki poteka neposredno ob zahodnem robu območja OPPN, od koder bodo izvedeni priključki do novih objektov.

Na podlagi ugotovljenih dejstev na območju lokacijske preveritve utemeljeno ne pričakujemo gradenj, ki bi jih umestitev opornega zidu in zunanje ureditve bolnišnice onemogočala.

Predlagano individualno odstopanje ne bo imelo vplivov na z OPN MOK predvideno možnost pozidave sosednjih zemljišč.

6.6. SKLADNOST S PRAVNIMI REŽIMI IN Z DRŽAVNIMI PROSTORSKIMI AKTI

Individualno odstopanje ne sme biti v nasprotju s pravnimi režimi ali s sprejetimi državnimi prostorskimi načrti. Območje lokacijske preveritve se nahaja v naslednjih območjih varovanj:

- območje II. stopnje varstva pred hrupom;
- vplivno območje kulturne dediščine,
- varovalni pas infrastrukture (vodovod).

6.6.1. II. stopnja varstva pred hrupom

Skladno z OPN MOK se območje lokacijske preveritve nahaja v območju II. stopnje varstva pred hrupom. Pri posegih v prostor je treba upoštevati predpise s področja varstva pred hrupom glede na stopnje varstva pred hrupom, ki jih določa OPN MOK.

Zaradi predlaganega individualnega odstopanja od prostorsko izvedbenih pogojev se vplivi na raven hrupa na obravnavanem območju ne bodo spremenili. Namembnost območja ostaja nespremenjena.

6.6.2. Območje varovanja kulturne dediščine

Območje lokacijske preveritve se nahaja v vplivnem območju varovanja kulturne dediščine Golnik-Zdravilišče Golnik, ESD 13004.

Pri projektiranju bodo upoštevane zahteve Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije, OE Kranj glede posegov znotraj vplivnega območja dediščine ter glede samega oblikovanja predvidene bolnišnice, pripadajoče zunanje ureditve in opornih zidov.

6.6.3. Varovalni pasovi cest in infrastrukture

V bližini območja lokacijske preveritve se nahaja vodovodno omrežje, omrežje komunalne in padavinske odpadne vode, priključni plinovod, distribucijsko omrežje električne energije nazivne napetosti 0,4-8kV in TK omrežje. Območje lokacijske preveritve se nahaja le v varovalnem pasu vodovodnega omrežja.

Območje je dostopno z dovozne ceste do Klinike Golnik, ki poteka na SZ strani območja in se navezuje na regionalno cesto R2-410/1134 Tržič – Kokrica na okvirni stacionaži 5.980 km. Območje lokacijske preveritve se nahaja izven varovalnega pasu regionalne ceste.

Pri projektiranju bodo upoštevane zahteve pristojnih upravljavcev javne gospodarske infrastrukture na obravnavanem območju.

6.6.4. Območja državnih prostorskih izvedbenih aktov

Območje lokacijske preveritve se nahaja izven območij veljavnih državnih prostorskih izvedbenih aktov.

Individualno odstopanje ni v nasprotju s pravnimi režimi, niti z državnimi prostorskimi akti.

7. PREDLOG INDIVIDUALNEGA ODPSTAPANJA OD PROSTORSKO IZVEDBENIH POGOJEV

Z lokacijsko preveritvijo se poda predlog, da se usmeritve za pripravo OPPN, ki dovoljujejo posege pred uveljavitvijo OPPN na EUP GO 4, dopolni z:

- pred uveljavitvijo OPPN je na območju zemljiške parcele št. 237/1, k.o. Golnik, za potrebe načrtovane bolnišnice dopustna gradnja objektov zunanje ureditve ter opornih zidov s pripadajočimi gradbenimi elementi;
- dopustna višina opornih zidov lahko presega 2,0 m.

8. SEZNAM VIROV IN DODATNE DOKUMENTACIJE

- **Odlok o strateškem prostorskem načrtu mestne občine Kranj** (Uradni list RS, št. 74/2014);
- **Odlok o izvedbenem prostorskem načrtu Mestne občine Kranj** (Uradni list RS, št. 74/14, 9/16, 20/17, 20/17, 42/17, 63/17, 1/18, 23/18, 76/19, 168/20, 184/20, 10/21, 10/21);
- GURS - prostorski portal RS;
- iObčina – prostorski portal;
- Spletni portal eProstor;
- Projektna dokumentacija IZP Bolnišnica Bitenc Golnik, št. projekta D156450, Protim Ržišnik Perc d.o.o., marec 2021;
- Projektna dokumentacija IDZ Bolnišnica Bitenc Golnik, št. projekta D156450, izdelal Protim Ržišnik Perc d.o.o., december 2021.

9. GRAFIČNE PRILOGE K ELABORATU LOKACIJSKE PREVERITVE

1. Prikaz meje območja lokacijske preveritve na izseku iz OPN MOK (M 1:1000)

2. Prikaz meje območja lokacijske preveritve na katastrskem načrtu (M 1:500)

3. Prikaz meje območja lokacijske preveritve na ortofoto posnetku (M 1:500)

4. Prikaz območja lokacijske preveritve v vektorski obliki

Podatek je pripravljen v obliki enovitega topološko pravilnega poligona, v državnem koordinatnem sistemu D96/TM.

Vektorski podatek vsebuje naslednje opisne podatke:

ATRIBUT	FORMAT ZAPISA	OPIS
FID	1	Enolični identifikator območja
POV	259,58	Površina območja v m ²

5. Prikaz izvirnega območja lokacijske preveritve

Podatek je pripravljen v obliki enovitega topološko pravilnega poligona, v državnem koordinatnem sistemu D96/TM.

Vektorski podatek vsebuje naslednje opisne podatke:

ATRIBUT	FORMAT ZAPISA	OPIS
FID	1	Enolični identifikator območja
PNRP_ID	1022	Šifra namenske rabe iz šifranta namenske rabe določena v skladu s tehničnimi pravili za pripravo občinskih prostorskih aktov v digitalni obliki
EUP_OZN	GO 4	Oznaka enote urejanja prostora
PEUP_OZN	/	Oznaka podenote urejanja prostora (opredeljena v UN)
POV	61.300,60	Površina območja v m ²

6. Izsek iz zemljiškokatastrskega prikaza za parcele na območju lokacijske preveritve

Podatek zemljiškokatastrskega prikaza za parcele na območju lokacijske preveritve je pripravljen v obliki enovitega topološko pravilnega poligona. Podatek je pridobljen s strani GURS in ni bil spremenjen.

7. Analiza obstoječega stanja prostora

8. Coning območja predvidenega OPPN EUP GO 4