

(5) Povzetek glavnih tehničnih značilnosti oziroma podatki o prostorski ureditvi

Mestna občina Kranj si je v strateških razvojnih konceptih prostorskega razvoja zadala nalogo realizacije lastne poslovno-proizvodne cone na lokaciji, kjer so v preteklosti že bili zametki možnega razvoja takšnih dejavnosti in, ki tako s prostorskega kot prometnega vidika leži na izjemno ugodni legi neposredno ob navezavi na avtocesto. Dolgoletna ambicija se je konkretizirala s pričetkom aktivnosti v letih priprave občinskega prostorskega načrta ter dobila povsem formalno izhodišče s sprejetjem Občinskega prostorskega načrta Mestne občine Kranj v letu 2014 (Uradni list RS, št. 74/2014). Kmalu zatem se je obudila zahteva po pričetku tudi postopkovnega dela priprave izvedbenega prostorskega akta. Tako je bil v letu 2018 sprejet Sklep o začetku priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta za območje urejanja EUP z oznako HR 6/1 Hrastje (Uradni list RS, št. 35/2018), ki je bil v letu 2020 dopolnjen (Uradni list RS, št. 123/2020) ter omogoča tudi vodenje vseh postopkov priprave in sprejemanja občinskega podrobnega prostorskega načrta (v nadaljevanju: OPPN).

Območje urejanja, ki ga obravnava občinski podrobni prostorski načrt z oznako EUP HR 6/1 Poslovno proizvodna cona Hrastje leži na območju stavbnih zemljišč, trenutno še v gozdnem prostoru ob obstoječi coni, ki se nahaja vzhodno od urbanistične zasnove mesta Kranj, severno od naselja Hrastje in južno od avtocestnega priključka Kranj – vzhod.

V območju se nahajajo zemljišča s parcelnimi številkami: 508/1, 508/2, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525/1, 525/2, 526/1, 526/2, 527/1, 527/2, 528/1, 528/2, 529, 530, 531-del, 532, 533-del, 534-del, 555-del, 556-del, 557-del, 558-del, 559-del, 560-del, 561-del, 562-del, 563-del, 564-del, 565-del, 566-del, 567-del, 568-del, 569-del, 570-del, 571-del, 578-del, 579, 580, 581/1, 581/2, 582, 583, 589/3-del, 589/4-del, 589/5-del, 589/6-del, 589/12-del, 590-del, 591-del, 592-del, 593-del, 814-del, 816-del, 817, 818-del, 819-del, 821-del, vse k.o. Hrastje in zemljišča za potrebe prometne infrastrukturne povezave celotnega območja, ki so razvidna iz grafičnega dela OPPN.

Površina območja cone HR 6/1 Hrastje znaša 18,25 ha.

Glede na dejstvo, da območje OPPN vključuje le severni del sicer širšega kompleksa poslovne cone Hrastje so, skladno določilom sklepa o začetku priprave, njegovi dopolnitvi in infrastrukturni povezanosti celotnega kompleksa, v območje urejanja vključena tudi zemljišča potrebna za izgradnjo prometne in ostale gospodarske javne infrastrukture, ki se nahajajo v neposrednem stiku z območjem HR 6/1 in predstavljajo smiselno zaokroženo celoto.

Območje poslovne cone HR 6/1 Hrastje je namenjeno izgradnji poslovno proizvodne cone, ki vključuje, glede na obseg in lokacijo v širšem prostoru, obsežno plejado kompatibilnih dejavnosti, ki dopolnjujejo že začeti poslovno proizvodni kompleks Agromehanike. Območje je razdeljeno na funkcionalne celote, ki se načeloma stopnjujejo od poudarjeno poslovne in trgovske dejavnosti ob primarni zbirni cesti, ki vodi s severa neposredno ob priključku na avtocesto preko celotnega območja, do proizvodnih, skladiščnih in storitvenih dejavnosti ob sekundarnih in tericarnih zbirnih cestah. V stičišču dveh razvojno pomembnejših prometnic, primarne zbirne ceste in primarne povezovalne ceste se opredeljuje možnost intenzivnejšega fokusa prepleta poslovno trgovskih in razvedrilnih dejavnosti. Ob robni zeleni potezi cone so določeni gostinski, hotelski, družbeni in razvedrilni programi, ki se v prehodu v mirnejše pisarniške programe nadaljujejo tudi ob ostalih robovih cone. Slednji, s poudarjeno zeleno,

parkovno funkcijo predstavljajo prehod v gozdne oziroma na jugu kmetijske površine ob območju urejanja. Sorazmerno majhen del površin cone je namenjen prometni infrastrukturi ter koridorjem energetske, komunalne ter telekomunikacijske infrastrukture neposredno ob prometnicah. Del stavbnih zemljišč je določen za organizirano koncentracijo mirujočih vozil zaposlenih in obiskovalcev (garažne hiše) ter površinam za oskrbo s plinom in električno energijo.

Za doseg primerne urejenosti območja poslovno proizvodne cone so dejavnosti racionalno razporejene glede na hierarhijo lokacij, na katerih se nahajajo. Območje je tako razdeljeno na več funkcionalnih celot, namenjenih gradnji stavb in sicer:

- na funkcionalne celote osrednjega dela,
- na funkcionalne celote robnih predelov, ki se navezujejo na gozdne površine v zaledju,
- na funkcionalne celote robnih predelov, ki se navezujejo na primarno zbirno cesto.

Poleg teh je območje definirano tudi z omrežjem cestnih površin, kar je razvidno iz grafičnega dela. Vse ključne prometnice imajo izteke bodisi na kmetijska, bodisi na gozdna zemljišča.

Z urbanističnega vidika so glede na načrtovan obseg dejavnosti ter lego posameznega območja v širšem prostoru cone (funkcionalne celote) oziroma na posamezni gradbeni parceli (funkcionalne enote) določeni maksimalni gabariti stavb, ki so dovoljeni na posamezni gradbeni parceli in razdeljeni v več tipoloških skupin. Tlorisni gabariti stavb so opredeljeni z maksimalnimi gabariti stavb in prikazani v kartografskem delu OPPN. Glede na nujnost prilagoditve novooblikovanih zemljiških parcel razpoložljivemu prostoru, v katerega je umeščenih več funkcionalnih celot, so tudi površine namenjene stavbam različne. Opredeljene so z velikostjo posamezne gradbene parcele (funkcionalne enote), znotraj katere se ohranja robni nepozidani pas razen pri nekaterih gradbenih parcelah na robu ureditvenega območja. Preostanek je, ob upoštevanju vrste omejitvenih faktorjev (zagotovitev zadostnih površin za mirujoči promet, manipulacijo tovornih in osebnih vozil, peš dostopi ipd.) namenjen gradnji stavb. Vertikalni gabariti stavb so opredeljeni z maksimalno višino nad koto urejenega terena, pri čemer mora biti kota pritličja usklajena s konceptualnimi rešitvami projektov odvajanja padavinskih vod. Znotraj tako oblikovanega volumna je možna izvedba več etaž, pri čemer pa bodo bruto površine stavb in specifična dejavnosti neposredno vezani na zagotovitev zadostnih površin za mirujoči promet zaposlenih in obiskovalcev. Manjko zadostnih parkirnih površin na lastnem zemljišču se bo kompenziral s parkirnimi mesti v za to po potrebi vnaprej določenih lokacijah garažnih hiš (opciska možnost).

Zasnova poleg urbanističnih določa tudi arhitektonska načela oblikovanja stavb. Za stavbe okvirno veljajo skupna določila oblikovanja. Stavbe v posameznih funkcionalnih enotah iste funkcionalne celote (še posebej to velja za linijo ob primarni zbirni cesti) morajo biti oblikovane po enotnih oblikovalskih izhodiščih, tako glede izbora materialov fasad, okenskih in vratnih odprtín, z upoštevanjem tehnoloških značilnosti posamezne dejavnosti. Nakloni strešin morajo biti načeloma ravni, pogojeni z zagotovitvijo tehnično sprejemljivega naklona, ki omogoča odvodnjavanje meteorne vode s streh; izbor kritin in barva kritin mora biti načeloma enotna.

Ureditveno območje, ki se ureja s tem dokumentom se nahaja v gozdnem delu mestne občine. Zato se na vseh prostih površinah znotraj območja urejanja zasadi intenzivno visokoraslo drevesno vegetacijo, ki ublaži poglede na peto fasado in hkrati omogoča ohranjanje nekaterih

vrst faune. Vzdolž vseh ključnih prometnic se določa obojestransko zasaditev visokorasle linijske drevesne vegetacije s poudarki ob uvozih v posamezno funkcionalno enoto. Robne površine območja se lahko zasade z visokoraslo avtohtono vegetacijo. Ob vstopu v območje, ob cestah ter v robnem pasu ob parcelnih mejah se določa urejene zelenice, ki se lahko zasade z grmičevjem, oziroma zatrave in redno vzdržujejo.