

I. NASLOVNI LIST LOKACIJSKE PREVERITVE

NAZIV LP: INDIVIDUALNO ODSTOPANJE OD PIP ZA
PRIZIDAVO/REKONSTRUKCIJO GOSPODARSKEGA
POSLOPJA IN HLEVA Z GNOJIŠČEM na parceli 173/2
k.o. Stražišče, znotraj EUP KR ST 9/1 – Stražišče

IME IN IDENTIFIKACIJSKA TOMO GLOBOČNIK, univ. dipl. inž. arh.
ŠTEVILKA POOBlašČENEGA ZAPS A 0295
PROSTORSKEGA NAČRTOVALCA:

IME IN IDENTIFIKACIJSKA ANDREJ HUDOKLIN, dipl. inž. geod.
ŠTEVILKA ODGOVORNEGA IZS Geo 0187
GEODETA:

ŠT. PROJEKTA LP 4/2019
IDENTIFIKACIJSKA ŠT. LP:

INVESTITOR LP: ZASEBNI POBUDNIK

IZDELAL: DOMPLAN D.D.,
Bleiweisova c. 14,
4000 KRANJ

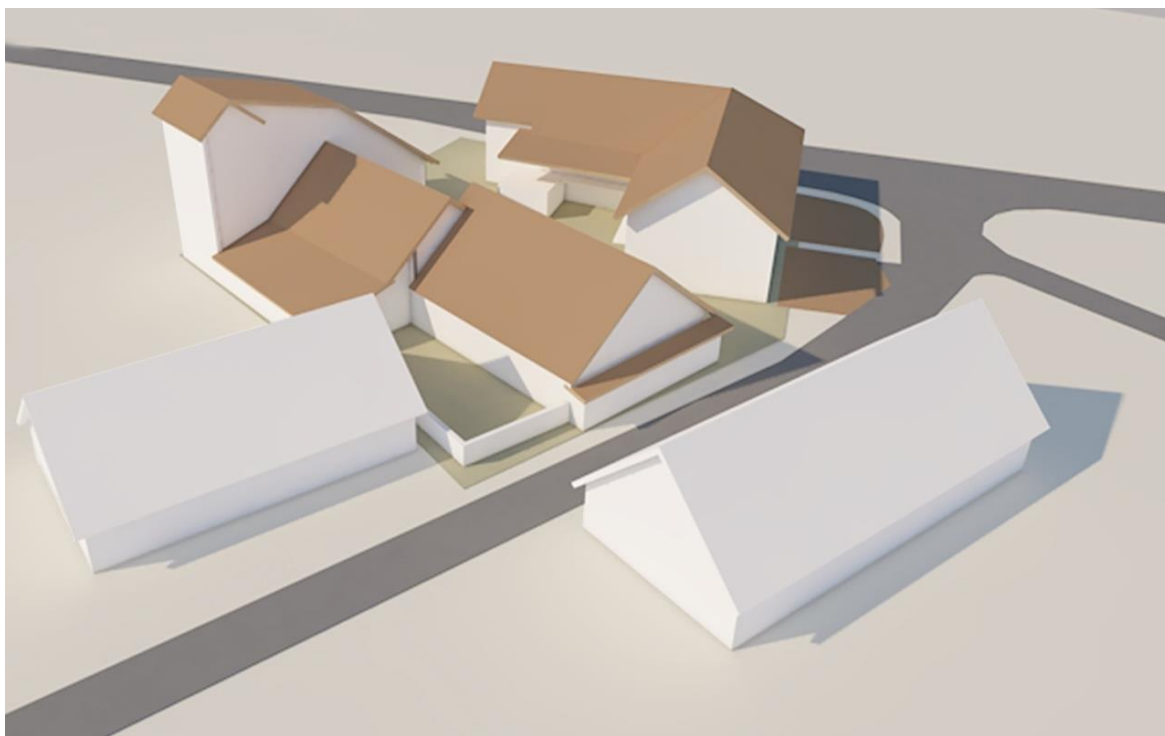
VERA ZEVNIK, udig
direktorica

KRAJ IN DATUM LP: Kranj, december 2019

II. UTEMELJITEV LOKACIJSKE PREVERITVE

I. UVODNO POJASNILO

Znotraj poselitvenega območja naselja Stražišče je umeščena kmetija Križnar. Kmetijsko gospodarstvo na tej lokaciji dokumentirano obstaja že preko 500 let. S kasnejšo zazidavo okoliških zemljišč, širitvijo občinskih cest, ureditvijo/ukinitvijo nekdanje odprte struge potoka, predvsem pa s prilagoditvijo objektov kmetije sedanjemu načinu kmetovanja je funkcioniranje kmetijskega gospodarstva postalo utesnjeno. Kmetija obsega zemljišče s parcelno št. 173/2 k.o. Stražišče.



obstoječe stanje

V želji po gradbeni sanaciji starejšega gospodarskega dela kmetije, večji ekonomski učinkovitosti kmetovanja (bolj ekonomično skladiščenje kmetijskih pridelkov pomeni olajšanje fizičnega dela), prilagoditvi objektov sedanji mehanizaciji (večji kmetijski stroji) in upoštevanju gradbenih (rekonstrukcija) in sanitarnih predpisov (pokritje gnojišča) je predmet postopka lokacijske preveritve omogočiti investicijsko namero, ki obsega prizidavo/rekonstrukcijo obstoječega gospodarskega poslopja in hleva z gnojiščem, vse v okviru sedanje lokacije kmetijskega gospodarstva. Obstoječi gospodarski objekt s hlevom in gnojiščem se tlorisno ne poveča. Rekonstrukcija obsega nadomeščanje nekaterih nosilnih delov stavbe in povečanje prostornine, prizidava pa obsega nadkritje obstoječega gnojišča. Ker je kmetija z naslednikom manjšega obsega, bo v teh okvirih tudi ostala. Selitev na drugo lokacijo ni predvidena.



predvideno stanje

II. NAVEDBA SPREJETIH LOKACIJSKIH PREVERITEV, KI SO BILE IZVEDENE PO ZADNJI POSODOBITVI IPN MESTNE OBČINE KRANJ

Zadnja posodobitev je bila izvedena novembra 2019, velja od 28.1.2019 (3SD IPN MOK).

III. NAVEDBA VELJAVNIH PIP NA OBMOČJU LOKACIJSKE PREVERITVE

Veljavni prostorski akt:

Odlok o izvedbenem prostorskem načrtu Mestne občine Kranj (Uradni list RS št. 74/2014, 95/2014, 9/2016, 63/2016, 20/2017, 42/2017, 63/2017, 1/2018, 23/2018, 41/2018, 76/19).

Enota urejanja prostora:

KR ST 9/1 – Stražišče

Podrobna namenska raba:

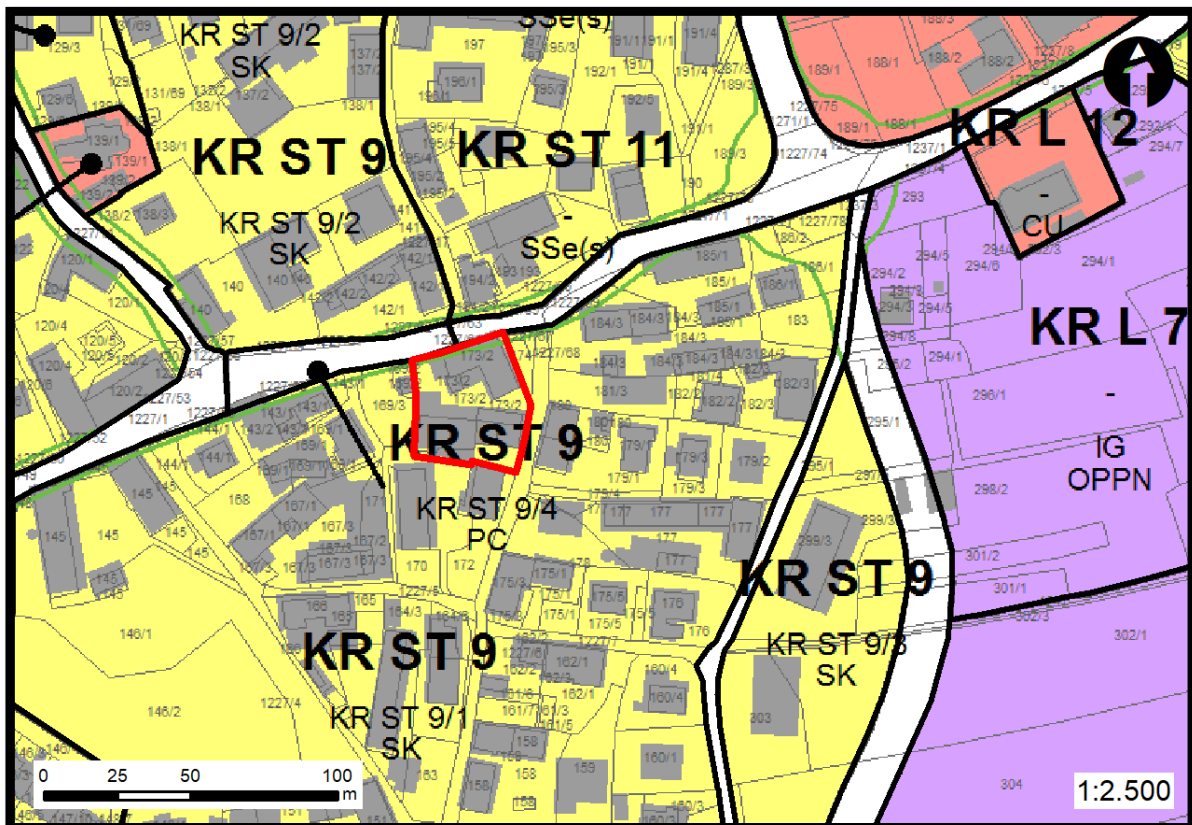
SK – površine podeželskega naselja, ki so namenjene kmetijam z dopolnilnimi dejavnostmi in bivanju. **skladno z določili OPN**

Namembnost:

V območju stavbnih zemljišč (SK) je skladno z določili IPN gradnja, rekonstrukcija nestanovanjskih kmetijskih stavb (torej tudi hlevov in gospodarskih poslopij) dovoljena. **skladno z določili OPN**

Dopustne vrste objektov in gradenj glede na namen:

Znotraj območja SK je predlagana rekonstrukcija oziroma gradnja novih objektov, v skladu z dopustnimi vrstami objektov glede na namen, dovoljena. **skladno z določili OPN**



območje lokacijske preveritve znotraj EUP ST 9/1 (prikaz na namenski rabi iz veljavnega IPN Mestne občine Kranj)

Pogoji glede lege objektov:

Odmik novih objektov od parcelne meje:

Gospodarsko poslopje, hlev in gnojišče se z najbolj izpostavljenim delom sosednjemu zemljišču na južni strani približa na 0,0 m. Z minimalnim odmikom ni motena sosednja posest, omogočeno je vzdrževanje in raba objekta, saj ima lastnik pridobljeno soglasje mejaša. (po določitih IPN zahtevano min. 4,0 m, s priloženim soglasjem soseda min 2,5 m).

NI skladno z določili OPN

Odmik stavbe od javne ceste:

Odmik gospodarskega poslopja, hleva in gnojišča od cestnega telesa kategorizirane ceste (javna pot) znaša 0,4 m. (po določitih IPN zahtevano najmanj 5,0 m. Odstopanje je možno kadar stavbe sledijo obstoječi/prepoznani gradbeni liniji). Ker gre za raščeno območje z naključno postavljenimi objekti, ki sledijo parcelnemu stanju oziroma razpoložljivi velikosti zemljišča, gradbena linija ni prepoznana

NI skladno z določili OPN

Pogoji glede velikosti in zmogljivosti objektov

Florisni gabarit gospodarskega poslopja, hleva in gnojišča je določen glede na namen. Pogojen je tudi z velikostjo parcele namenjene gradnji.

faktor izrabe: / (po določitih PRILOGE 1 ni predpisan),

skladno z določili OPN

faktor zazidanosti: $(340 \text{ m}^2 + 260 \text{ m}^2 + 260 \text{ m}^2) / 1.470 \text{ m}^2 = 0,58$

(po določitih PRILOGE 1 zahtevano max. 0,40),

NI skladno z določili OPN,

zelene površine: $80 \text{ m}^2 / 1.470 \text{ m}^2 = 5\%$,

(po določitih PRILOGE 1 zahtevano min 25%),
NI skladno z določili OPN,

etažnost: P+M,
(po določitih PRILOGE 1 do K+P+1),
skladno z določili OPN

urban. oblikovanje: raščeno območje, zazidava sledi vezanosti na lastništvo parcel,
skladno z določili OPN



prikaz območja urejanja

Pogoji glede oblikovanja objektov:

Predmetno kmetijsko gospodarstvo sodi v območje za katerega je značilno raščeno območje. To so območja, katerih zasnova grajene strukture je naključna, vezana na lastništvo parcel, z neracionalno izrabo in neorganiziranimi dovozi.

skladno z določili OPN

tipologija stavbe: kmetijska stavba (po določitih IPN tudi nestanovanjske kmetijske stavbe)
skladno z določili OPN

tlorsni gabarit: objekt kot celota v razmerju maksimalnih stranic 20,0m:35,0m kar je 1:1,75, sorazmerno velika stavba je členjena, vertikalni gabarit naselja ni presežen, objekt ni izstopajoč (po določitih IPN, podolgovat tloris v razmerju vsaj 1:1,8, v primeru velikih gradbenih mas je potrebno stavbo členiti, upoštevati vertikalni gabarit naselja),
v razmerju stranic NI skladno z določili OPN

etažnost objekta: P+izrabljeno podstrešje,
(po določitih IPN dovoljeno do K+P+izrabljeno podstrešje),
skladno z določili OPN,

streha: več simetričnih oziroma asimetričnih dvokapnic z večjim napuščem, sleme v smeri daljše stranice, naklon med 20° in 30° (po določitih IPN lahko simetrične dvokapnice, sleme v smeri daljše stranice, lahko sestavljene strehe istega naklona, naklon strešine med 30° in 45°),
NI skladno z določili OPN,

arh. oblikovanje: oblikovanje izhaja iz lokalne tradicije,
(po določitih IPN mora oblikovanje izhajati iz lokalne tradicije),
skladno z določili OPN,

fasada: zidan del – gladek omet v beli barvi, kovinski del – barvano v rjavi barvi, leseni deli - naravno staran les, napušči tanki z vidnimi

konstrukcijskimi elementi (po določilih IPN spekter svetlih naravnih ali temnejših peščenih zemeljskih tonov, tanki vidni napušči),
skladno z določili OPN,



prikaz območja urejanja

Zunanja ureditev, mirujoči promet:

- površine dvorišča utrjene, asfaltirane površine dvorišča znotraj pripadajoče gradbene parcele (po določilih odloka zahtevano utrjeno),
skladno z določili OPN
- parkiranje 2PM pod nadstrešnico, kmetijski stroji znotraj gospodarskega poslopja oz. drugih pomožnih stavb znotraj pripadajoče gradbene parcele (po določilih zahtevano minimalno 2PM/stanovanje)/z upoštevanjem določil glede vključevanja vozil na cesto, kar pomeni, da je potrebno vozilo obrniti znotraj pripadajoče gradbene parcele.
skladno z določili OPN
- zunanja ureditev nepozidana in netlakovane površine so urejene kot zelenica v nivoju obstoječega terena (po določilih IPN dovoljeno nasipavanje terena do 0,5 m).
skladno z določili OPN

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



urbanistični vzorec

Pogoji za oblikovanje parcel, namenjenih gradnji za predvidene objekte:

Pri določitvi velikosti in oblike parcele, namenjene gradnji se je upoštevalo obstoječe stanje. Gradbena parcela obstoječe kmetije obsega celo parcelo 173/2 k.o. Stražišče v velikosti 1.470m². Parcelacija zaradi načrtovane prizidave/rekonstrukcije gospodarskega poslopja in hleva z gnojiščem ni predvidena. Velikost minimalne gradbene parcele za obstoječe kmetije v IPN ni predpisana.

skladno z določili OPN



prikaz območja urejanja

Komunalna infrastruktura:

- vodovod: obstoječi vodovodni priključek pod pogoji upravljavca (po določilih IPN obvezna priključitev na vodovodno omrežje),
skladno z določili OPN
- fek. kanalizacija: za stanovanjski objekt obstoječa fekalno kanalizacijsko omrežje pod pogoji upravljavca. Pod gnojiščem je vodotesna gnojna jama, vsebina se odpelje na kmetijske površine investitorja, skladno s predpisi (po določilih IPN hišne fekalne vode v zgrajeno fekalno kanalizacijo),
skladno z določili OPN
- meteorne vode: del se vodi v obstoječo meteorno kanalizacijo, del pa v gnojno jamo, vse znotraj pripadajoče gradbene parcele pod pogoji upravljavca (po določilih IPN se vodijo prioriteto v ponikovalnice)
skladno z določili OPN
- dostop: priključevanje neposredno na javno cesto pod pogoji upravljavca (po določilih IPN priključek vezan na obstoječo občinsko cesto),
skladno z določili OPN
- oskrba z energijo: obstoječi energent lesna biomasa (drva) in plin pod pogoji upravljavca (po določilih IPN dovoljeno kurilno olje, zemeljski in utekočinjen naftni plin, elektrika, les, premog in sončna energija),
skladno z določili OPN
- električna energija: obstoječi elektro priključek pod pogoji upravljavca (po določilih IPN dovoljena priključitev na el. omrežje) **skladno z določili OPN**
- komunikacije: obstoječi TK priključek pod pogoji upravljavca (po določilih IPN dovoljena priključitev na telekomunikacije), **skladno z določili OPN**

Celostno varovanje:

- kulturna dediščina tangirano zemljišče ni v območju varstva,
varstvo narave tangirano zemljišče ni v območju varstva,
vode tangirano zemljišče ni v območju varstva in omejitev,

Varstvo okolja:

- naravne in druge nesreče:
Po določilih IPN je gospodarsko poslopje od obstoječih objektov dovolj oddaljeno, da ni večje požarne nevarnosti. Oskrba s požarno vodo je omogočena preko obstoječe hidrantne mreže. Varen umik je

- omogočen na ulični prostor, intervencijska vozila dostopajo preko javne poti. **skladno z določili OPN**
- varstvo tal: Vse nezazidano zemljišče je dvorišče z nepropustnim tlakom, ki preprečuje neposredno oziroma nekontrolirano ponikanje v podtalnico, novi izkopi oziroma poseganje v plodno zemljo niso predvideni. Kmetijsko gospodarstvo ima zadostne kmetijske površine za raztros gnojevke (po določitih IPN morajo za rejo živali, zaradi varstva pred onesnaževanjem podzemnih voda z nitrati, kmetijska gospodarstva razpolagati z zadostnimi površinami kmetijskih zemljišč, ki so namenjene za uporabo živinskih gnojil). **skladno z določili OPN**
- varstvo zraka: Pri načrtovanju, graditvi in obratovanju objektov ter urejanju površin se upošteva področne predpise. Obstoječe ogrevanje stanovanjskega objekta z ekološko sprejemljivim energentom-lesna biomasa, plin. (po določitih IPN) **skladno z določili OPN**
- varstvo pred hrupom: za območje SK se, po določitih IPN, določa III. stopnja varstva **skladno z določili OPN**
- ravnanje z odpadki: Komunalne odpadke se zbira ločeno na izvoru nastanka v zabojnikih za odpadke. Mesto postavitve zabojnika je ob ulici, tako da je na dan odvoza dostopno komunalnim vozilom. Za odvoz in odlaganje odpadkov je zadolžen izvajalec gospodarske javne službe ravnanja s komunalnimi odpadki. (po določitih IPN) **skladno z določili OPN**

IV. NAVEDBA INDIVIDUALNIH ODSTOPANJ OD PIP

Načrtovano prizidavo/rekonstrukcijo gospodarskega poslopja in hleva z gnojiščem onemogočajo odstopanja od PIP, kot jih določa veljavni izvedbeni prostorski načrt (v tem gradivu IPN). Odstopanja so v:

- odmikih od sosednjih parcel,
- faktorju pozidanosti,
- potrebnem minimalnem deležu zelenih površin,
- razmerju stranic, ne poenotenem oblikovanju gospodarskega objekta.

Individualno odstopanje od PIP:

V EUP Stražišče KR ST 9/1 je na zemljišču parcelna številka 173/2 k.o. Stražišče dovoljena prizidava/rekonstrukcija obstoječega gospodarskega poslopja in hleva z gnojiščem v skladu s splošnimi PIP, razen odmikov (s soglasjem mejaša lahko do parcelne meje), faktorjem zazidanosti do 0,60, minimalnimi zelenimi površinami do 5%, podolgovatemu objektu (razmerje maksimalnih stranic celotnega/sestavljene objekta do 1:1,7) in z eno skupno ali z več simetričnimi, lahko podaljšanimi, dvokapnimi strehami naklona do 35°.

V. UTEMELJITEV, DA INDIVIDUALNO ODSTOPANJE OD PIP NE ZAHTEVA DRUGAČNE NAMENSKE RABE PROSTORA

Z načrtovanim individualnim odstopanjem od PIP ne spreminjamo predpisane namenske rabe prostora. V območju SK še vedno prevladujejo kmetije z dopolnilnimi dejavnostmi in bivanje, tako kot to določajo določila IPN glede osnovne in podrobne namenske rabe in določila IPN glede tipologije stavb. Prav tako, za celotno območje občine oziroma tangirano EUP, ostajajo v veljavi tudi splošni PIP.

VI. UTEMELJITEV OBJEKTIVNIH OKOLIŠČIN ZA INDIVIDUALNA ODPSTOPANJA IN UTEMELJITEV DOPUSTNOSTI INDIVIDUALNIH ODPSTOPANJ OD PIP

Pravna podlaga:

Zakon o urejanju prostora ZUreP-2 (Uradni list RS, števil. 61/17).

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

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

Če investicijska namera zaradi objektivnih okoliščin ne zadosti posameznemu prostorsko izvedbenemu pogoju, lahko občina z izvedbo lokacijske preveritve dopusti individualno odstopanje od takšnega izvedbenega pogoja. Občina lahko z lokacijsko preveritvijo tudi določi dodatne izvedbene pogoje za izvedbo take investicijske namere. Objektivna okoliščina iz prejšnjega odstavka je lahko fizična lastnost zemljišča, neprimerna parcelna struktura, pozidanost ali raba 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 (*1. in 2. odstavek 129. člena ZUreP-2*).

Občina lahko dopusti odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev na obstoječih zakonito zgrajenih objektih na stavbnih zemljiščih tudi v primeru, če:

- gre za rekonstrukcijo ali prizidavo obstoječega objekta, ki pomeni spremembo gabaritov, oblike, namembnosti ali zunanjšega videza obstoječega objekta zaradi uskladitve z bistvenimi zahtevami, kot jih za objekt določajo predpisi, ki urejajo graditev (*3. odstavek 129. člena ZUreP-2*).

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

Lokacijska preveritev se izvede na pobudo investitorja gradnje na posamični poselitvi. Pobudi se priloži elaborat lokacijske preveritve s katerim se obrazloži skladnost s pravno podlago. Elaborat izdelata oseba, ki izpolnjuje pogoje za pooblaščenega prostorskega načrtovalca (*131. člen ZUreP-2*).

Utemeljitev objektivnih okoliščin:

Pobudnik predlaga odstopanje od PIP, ki je posledica fizične lastnosti zemljišča, pozidanosti in drugih omejujočih okoliščin v zvezi z lokacijo, na katere ne more vplivati in onemogočajo izvedbo njegove načrtovane investicije oziroma terjajo nesorazmerne stroške na strani investitorja ali občine.

Lasnik kmetijskega gospodarstva na obstoječi lokaciji sredi strnjene naselja Stražišče z dejavnostjo kmetovanja postaja utesnjen. Manjša gradbena parcela - fizična lastnost zemljišča in obstoječa pozidanost lastnika kmetije pri razvoju v zadnjih letih vse bolj omejujeta. Širitve na sosednja zemljišča (na zahodni in južni strani) zaradi obstoječega izoblikovanega naselja ni mogoča. Prav tako širitve (na severni in vzhodni strani)

onemogočata občinski lokalni cesti na katere investitorjevo zemljišče neposredno meji. Zaradi vsega navedenega pobudnik želi z načrtovano prizidavo/rekonstrukcijo obstoječega gospodarskega poslopja in hleva z gnojiščem le optimizirati delovne procese kmetijske proizvodnje (lažja uporaba in manipulacija, ekonomično skladiščenje, večje higiensko in zdravstveno varstvo) v okviru svojih - obstoječih površin, na način, da se tlorisni gabarit stavbe ne povečuje. Načrtuje se rekonstrukcija gospodarskega poslopja in hleva z nadkritjem gnojišča. Ker je objekt star, je nujna tudi gradbena sanacija objekta. Vse naštetost bo omogočeno z manjšimi odstopanji od obstoječih PIP, ki pa ne bodo posegala v celovitost urejanja znotraj tangirane EUP. Fizične lastnosti zemljišča se ne bodo spremenile, prav tako se z nameravanimi ureditvami ne poslabšujejo pogoji gradnje v neposredni okolici.

Doseganje gradbenega namena zaradi potreb po mehanski odpornosti in stabilnosti

Obstoječi gospodarski objekt s hlevom sestavlja več gradbenih faz. Osrednji najstarejši del predstavlja masivno zidan hlev z obokanim stropom. Okrog njega je delno leseno, delno zidano gospodarsko poslopje z zunanjim gnojiščem, pod katerim je gnojna jama. Objekti so precej dotrajani, saj so njihovi najstarejši deli stari preko 100 let. Gradbena sanacija stavbe je nujna. Načrtovana rekonstrukcija gospodarskega poslopja predstavlja spreminjanje tehničnih značilnosti obstoječega objekta. Spremenijo se njegovi konstrukcijski elementi in zmogljivost, pri čemer se ohranijo temelji in pritlični zidovi obstoječega objekta. Stavba se ojača z novimi horizontalnimi (plošča) in vertikalnimi (stebri) elementi. Načrtovano povečanje gabaritov (višine) v okviru rekonstrukcije je posledica prilagoditve mehanski odpornosti in stabilnosti glede na sedanje predpise, sedanjo uporabo ter sedanjo funkcijo stavbe. Zaradi sodobnejšega načina kmetovanja in uporabe objekta se na dotrajane nosilne elemente stavbe vrši večja obremenitev. Z večjimi kmetijskimi stroji se povečujejo dinamični vplivi, slednje vpliva na statično nosilnost objekta, zahtevajo se tudi večje svetle širine in višine med nosilnimi elementi. Z večjim izkoristkom skladiščnih prostorov se povečuje tudi obtežba na nosilne elemente. Z načrtovano rekonstrukcijo se tako omogoči nadaljnja uporaba obstoječe stavbe, z gradbeno sanacijo pa se prepreči negativne mehanske vplive na bližnja, sosednja zemljišča (morebitna nevarnost porušitve).

Zagotavljanje varnosti pri uporabi objekta

Obstoječa stara tlorisna zasnova gospodarskega poslopja z hlevom in gnojiščem z ožjimi, nižjimi prostori nepravilnih oblik in različnimi višinskimi kotami etaž (pritličja in izkoriščene mansarde) je na meji varne uporabe. Obstaja večja nevarnost pred zdrsom, spotikanjem, padcem. Zaradi neekonomičnega skladiščenja se prehodni koridorji še bolj zoženi in nepregledni, kar povečuje možnost trčenja in nenadzorovanih padcev predmetov. Padci predmetov so mogoči tudi zaradi slabšega gradbenega stanja objekta.

Zaradi odprave vsega navedenega je načrtovana ureditev objekta, ki bo zagotavljala večjo varnost pri uporabi. Z načrtovano rekonstrukcijo se prostori tlorisno povežejo v večje enote, prehodi med njimi se razširijo. Z večjimi etažnimi višinami se skladiščna površina poveča v vertikalni smeri. Na tak način se sprostijo ozki založeni hodniki in zoženi prehodi. Prav tako se z rekonstrukcijo poenotijo višine pohodnih etaž na enoten nivo ter tako odpravi nevarnost zdrsov. Večja nevarnost zdrsa v okviru gnojišča se z načrtovanim nadkritjem prav tako precej omili.

Izboljšanje higienske in zdravstvene zaščite ter zaščite okolja

Obstoječe odprto gnojišče na južnem delu kmetijskega gospodarstva je vremensko izpostavljeno. Zaradi izpostavljenosti se v letnem času na hlevskem gnoju (mešanica blata rejnih živali, seča in stelje) pojavlja mrčes in neprijetne vonjave, v času deževja pa bi lahko prišlo tudi do nenadzorovanega hipnega izpiranje blata. Odvod gnojevke se kontrolirano

vodi v vodotesno greznico pod gnojiščem. Njen odvoz na kmetijske površine se izvaja skladno s področnim predpisom (predpis prepoveduje le odvoza na kmetijske površine med 15.11. in 1.3.).

Z načrtovanim nadkritjem – prizidavo, se po eni strani omeji pregrevanje, upočasn timerazkroj gnoja, po drugi strani pa prepreči morebitno hitro nekontrolirano izplakovanje hlevskega gnoja mimo gnojne jame na okoliške površine. S predvidenim nadkritjem se posledično zmanjša neprijetne vonjave, kar pozitivno vpliva na izboljšanje bivalnih razmer na neposredno okolico. Z načrtovanimi ureditvami se prilagajamo tudi področnim predpisom o urejanju gnojišč in greznic ter strokovnim priporočilom po katerih se zahteva zmanjševanje vpliva na okolico in podtalje.

Likovna sanacija:

Ob načrtovani rekonstrukciji se z načrtovanim poenotenjem strešin lahko izboljša tudi arhitekturni videz objekta. Slednje se doseže s poenotenjem naklona strešin, večji enoten kubus ostaja poenoten, lahko pa se deli na manjše sestavne dele. Z odstranitvijo manjše dotrajane, lesene, pomožne stavbe neprimerne oblike in izvedbe, na jugovzhodni strani gradbene parcele, se izboljša tudi arhitekturni izgled obrobja kmetije, ki meji na javni – ulični prostor.

Obrazložitev:

Okoliščine v zvezi z lokacijo, nesorazmerni stroški:

Glede na obstoječe kmetijske površine, ki jih ima pobudnik v lasti ali najemu in jih obdeluje, enormno povečanje kmetijske proizvodnje ni predvideno. Zaradi omejenih finančnih sredstev se v bližnji prihodnosti tudi selitev na novo lokacijo izven naselja ne načrtuje. Denarna sredstva za celotno selitev gospodarstva po eni strani presegajo kmetove zmožnosti, po drugi pa bi tudi sam postopek selitve na novo lokacijo, glede na zapletene postopke, trajal več let. Kljub vsemu naštetemu pa lastnik kmetijskega gospodarstva želi ohraniti obstoječo dejavnost znotraj objektov in površin, ki so mu na voljo, investicijsko namero pa, v želji po gradbeni sanaciji in ekonomičnosti kmetijske proizvodnje, izvesti čim prej.

Odstopanja od PIP na zakonitih objektih:

Predlagamo, da občina dopusti odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev tudi ker gre za načrtovane ureditve na obstoječem zakonito zgrajenem objektu (gospodarsko poslopje/hlev/gnojišče) znotraj obstoječih stavbnih zemljiščih. Gospodarsko poslopje s hlevom je staro in zgrajeno pred letom 1967.

V konkretnem primeru gre za prizidavo/rekonstrukcijo objekta, ki pomeni spremembo gabaritov, oblike in zunanjšega videza obstoječega objekta. Le ta je nujna zaradi prilagoditve po večji mehanski odpornosti in stabilnosti, varnosti pri uporabi, ne nazadnje pa tudi v želji po boljši rabi/izrabi samega objekta. Tlorisno se objekt ne bo povečal.

Predvideno nadkritje gnojišča predstavlja zeleno sanitarno sanacijo stanja. Zunanje gnojišče sedaj ni zaščiten pred izpiranjem zaradi dežja, fekalije so izpostavljene atmosferskim vplivom, veliko je muh, poleti in v vetrovnem času se bolj širi neprijeten vonj. S predvidenim nadkritjem gnojišča pa se zadosti bistveno višjemu nivoju zdravstvene in higienske zaščite okolja kar predstavlja zmanjšan negativni vpliv na okolico.

Odstopanje ni v neskladju z javnim interesom:

Predvideno odstopanje od PIP (prizidava/rekonstrukcija obstoječega gospodarskega poslopja in hleva z gnojiščem) znotraj parcele pobudnika ne vpliva na druge ureditve zadevne enote urejanja prostora. Znotraj obstoječe gradbene parcele in sosednjih

gradbenih parcel je še vedno zagotovljeno neposredno priključevanje na obstoječo komunalno infrastrukturo. Znotraj gradbene parcele je zagotovljeno tudi zadostno število parkirnih mest. S preveritvijo urbanističnih parametrov pa se ohranja tudi ustrezno razmerje med javnim in zasebnim saj načrtovane ureditve ne vplivajo na območje javnega oziroma uličnega prostora.

Odstopanje ne vpliva na cilje prostorskega razvoja občine:

V strateškem delu OPN je eno izmed prednostnih načel notranji razvoj in prenova. Zgoščevanje obstoječih stavbnih zemljišč skladno s predpisanimi prostorskimi zakonitostmi ima prednost pred širitvami na obstoječa kmetijska zemljišča. Predlagana oziroma načrtovana vsebinska prenova (prizidava/rekonstrukcija obstoječega gospodarskega poslopja in hleva z gnojiščem) obsega tudi izboljšavo prostorsko-oblikovalskih in funkcionalnih elementov obstoječe gradbene strukture.

Z odstopanjem se lahko doseže boljši gradbeni namen ob upoštevanju drugih PIP:

Ob upoštevanju splošnih in novih posebnih PIP se omogoči načrtovane ureditve tako, da se izboljša funkcionalna raba obstoječega kmetijskega gospodarstva, ki ne omejuje morebitnih ureditev v okolici. Z načrtovano prizidavo/rekonstrukcijo gospodarskega poslopja in hleva z gnojiščem se pridobi dovolj velika višina pritlične etaže, ki omogoča ustrezno manipuliranje sedaj nekoliko večjih kmetijskih strojev in bolj ekonomično skladiščenje kmetijskih pridelkov (več palet druga na drugo) na sicer precej omejenem prostoru kmetije. Gradnja upošteva tudi ostala splošna določila, ki so predpisana za tangirano območje (celotno EUP) in so podrobno obrazložena v poglavju skladnosti s PIP.

Načrtovana gradnja ne spreminja videza območja:

Načrtovane ureditve se prilagajajo prostorskim in oblikovnim značilnostim obstoječega naselja Stražišča oziroma tangirane enote urejanja prostora. Prizidava/rekonstrukcija obstoječega gospodarskega poslopja in hleva z gnojiščem ohranja raščeno zasnovo, za katero je značilna naključna lega objektov. Ne spreminja se obstoječa prostorska zasnova, ki je vezana na lastništvo parcel in obstoječe dovoze. Namembnost in tloris objektov z načrtovanimi ureditvami ostaja v obstoječih okvirih. Arhitekturne značilnosti se s predvidenimi ureditvami precej izboljšajo. Gospodarski objekt se »očisti« prizidka v smeri proti ulici, po rekonstrukciji bo objekt oblikovno poenoten, nakloni streh gospodarskega poslopja se uskladijo. S prizidavo/rekonstrukcijo obstoječega gospodarskega poslopja in hleva z gnojiščem vertikalni gabarit naselja ne bo presežen, saj so okoliške stavbe tudi višje.

Z odstopanjem se ne poslabšuje bivalnih in delovnih razmer:

Pri načrtovani prizidavi/rekonstrukciji obstoječega gospodarskega poslopja in hleva z gnojiščem se odmik do sosednjih parcel ohranja. S soglasjem mejaša se s streho, ki je predvidena nad obstoječim gnojiščem, približamo sosedu do parcelne meje. Z nadkritjem objekta se bistveno izboljšajo sanitarne in bivalne razmere v neposredni okolici kmetijskega gospodarstva.

Predvidene ureditve se bodo urejale le na investitorjevem zemljišču, tako da sosednja posest ne bo motena. Vzdrževanje in raba gospodarskega poslopja in hleva z gnojiščem sta sedaj in po načrtovanih ureditvah mogoča v okviru parcele, namenjene gradnji.

Od obstoječih objektov se zaradi načrtovanih ureditev odmik tangiranega gospodarskega poslopja in hleva z gnojiščem ne bo spremenil, saj zabetoniran tloris gnojišče v nivoju terena že sedaj sega do parcelne meje, gospodarsko poslopje in hlev pa ostajata na obstoječem odmiku.

Svetlobno-tehnični pogoji proti sosednji parceli se ne poslabšujejo ker so načrtovane ureditve severno od sosednjih obstoječih stavb. Večjega osenčenja na objektih sosednjih fasad oziroma prostorov za bivanje ne bo.

Požarnovarnostni pogoji se zagotavljajo z ustreznimi zaščitnimi premazi na novo nadkritega lesenega ostrešja gnojišča. Predvidena kritina je betonski strešnik, ki predstavlja negorljiv material. Starejši dotrajani opuščeni stanovanjski objekt na jugu se v prihodnosti odstrani. Dostop do obstoječega hidrantnega omrežja, ki predstavlja vir z vodo za gašenje, z načrtovanimi ureditvami ne bo oviran, je pa dostopen tik ob lokalni cesti na razdalji, ki zadosti področnim predpisom. Obstoječe utrjene površine ulice in dvorišča predstavljajo urgentno pot za dostop merodajnega vozila za gašenje in reševanje.

Vsi objekti so priključeni na zahtevano komunalno infrastrukturo in imajo urejen neposreden dostop do javne ceste. Z načrtovanimi ureditvami na istem tlorisu možnost dodatnega opremljanja/priključevanje drugih objektov na GJI ni ovirana.

Z odstopanjem se ne povzroča motečega vpliva na podobo naselja ali kraja:

Načrtovana prizidava/rekonstrukcija obstoječega gospodarskega poslopja in hleva z gnojiščem ne povzroča motečega vpliva na podobo naselja, saj se prilagaja stavbni strukturi po tlorisni in višinski zasnovi.

Podoba naselja se zaradi načrtovanih ureditev ne bo spremenila, saj so okoliška kmetijska gospodarstva sestavljena iz objektov podobnih tlorisnih ali višinskih gabaritov. Sosednje podolgovate stanovanjske hiše imajo dve ali tri nadzemne etaže (pritličje+nadstropje+mansarda). Prevladujočo gabaritno podobo naselja pa oblikujejo predvsem gospodarska poslopja, ki imajo le dve nadzemni etaži (pritličje in izkoriščeno podstreho), višinsko pa presegajo bivalne objekte. Iz silhete izstopajo tudi posebni objekti (na primer cerkev z zvonikom, nekateri objekti z dejavnostmi).

Z načrtovanimi ureditvami se ohranja podolgovat, enoten oziroma sestavljen, večji tloris gospodarskega poslopja v dveh etažah (pritličje+izkoriščeno podstrešje), gnojišča je v eni nadzemni etaži (pritličje).

Z odstopanjem se ne zmanjšuje možnosti pozidave sosednjih zemljišč:

Sosednje parcele so večinoma že pozidane. Znotraj obstoječih gradbenih parcel južno in zahodno je mogoča postavitev objektov skladno z določili IPN in drugimi področnimi predpisi. Zaradi načrtovanih ureditev gospodarskega poslopja in hleva z gnojiščem se možnost pozidave okolice ne spreminja. Z ureditvami namreč ne spreminjamo urbanističnih kriterijev (odmiki, zazidanost, velikost zelenih površin, opremljenost s komunalno opremo, dostop), ki veljajo za sosednje gradbene parcele.

Območje severno in vzhodno od predmetne kmetije je omejeno z lokalno cesto. Zaradi velike oddaljenosti, ki jo predstavlja širina cestnega koridorja (5,0 in več metrov) vpliva načrtovanih ureditev na zazidavo severno in vzhodno ne bo.

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

Predmetne ureditve ne tangirajo v območja posebnih varovanj oziroma iz tega povezanih omejitev (geologija, varstvo narave, varstvo kulture, poplave).

Izjema so varovalni pasovi obstoječih infrastrukturnih vodov in varovalni pas lokalne ceste. Objekt (gospodarsko poslopje, hlev, gnojišče) se tlorisno ne povečuje, zato odmiki ostajajo enaki. Ob načrtovanih ureditvah so skladno s področnimi predpisi tangirani upravljavci s svojimi pogoji in soglasjem vključeni v postopek priprave projektne dokumentacije.

Z odstranitvijo manjše lesene lope/nadstreška med gospodarskim poslopjem in lokalno cesto, na jugozahodu gradbene parcele, se nekoliko poveča – izboljša preglednost ob dostopu na javno ulico.

Po tangiranem zemljišču ne poteka/ni sprejet obstoječi ali načrtovani državni prostorski akt.

Parcelne meje:

Meje zemljišča kmetije, ki jo predstavlja parcela števil 173/2 k.o. Stražišče v celoti, so proti javnim površinam lokalne ceste urejene, proti sosedom pa se urejajo. Njihov potek in lega v naravi na nobenem izmed odsekov ni sporna. Ker je ureditev/določitev vezana na upravni postopek, le ta zahteva svoj čas, bo pa zaključena pred postopkom priprave projekta in izdaje gradbenega dovoljenja za načrtovano ureditev rekonstrukcije in dozidave.

VII. NAVEDBA ZEMLJIŠČ, KI SO POVEZANA Z OBMOČJEM LP

Območje lokacijske preveritve:

- zemljišče s parcelno števil 173/2 k.o. Stražišče (2131).

Lastniki sosednjih zemljišč lokacijske preveritve:

- zemljišča s parcelno števil 171, 172, 1227/6, 174, 1227/67, 1227/1, 1227/64, 169/2, 169/3 k.o. Stražišče (2131).

VIII. OSTALI PODATKI ZA OPRAVILA POSTOPKA LP

Stanje prostora iz IPN Mestne občine Kranj

- infrastrukturno omrežje:
 - o lokalna cesta LC 183011 Kranj-Stražišče,
 - o javna pot JP 686141 Hafnerjeva pot,
 - o telekomunikacije,
 - o vodovod,
 - o kanalizacija,
 - o JR,
 - o komunalni odpadki,
 - o plinovodno omrežje,
- varovana/varstvena območja:
 - o /

Tangirani nosilci urejanja prostora in drugi udeleženci:

- MOP, Direktorat za prostor, Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana,
- 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 (odpadki),
- Komunala Kranj, Mirka Vadnova 1, 4000 Kranj (JR),
- Komunala Kranj, Mirka Vadnova 1, 4000 Kranj (vodovod),
- DOMPLAN DD, Bleiweisova cesta 14, 4000 Kranj (plinovodno omrežje),
- Mestna občina Kranj, Slovenski trg 1, 4000 Kranj (cesta),
- Telekom Slovenije, Stegne 19, 1000 Ljubljana.

III. GRAFIČNE IN DRUGE PRILOGE

Digitalni del:

1. območje LP v vektorski obliki,
2. izvorno območje za LP,
3. izsek iz zemljiškokatastrskega prikaza za parcele na območju LP v M 1:500,

Analogni del:

4. izris parcele v merilu 1:500
5. grafični prikaz območja LP obstoječe stanje M 1:250,
6. grafični prikaz območja LP sanacijski ukrepi M 1:250,
7. grafični prikaz območja LP predvideno stanje M 1:250,
8. 3D predvidenega/končnega stanja domačije,
9. soglasje mejaša (za načrtovane ureditve/gradnjo/ureditve do parcelne meje),