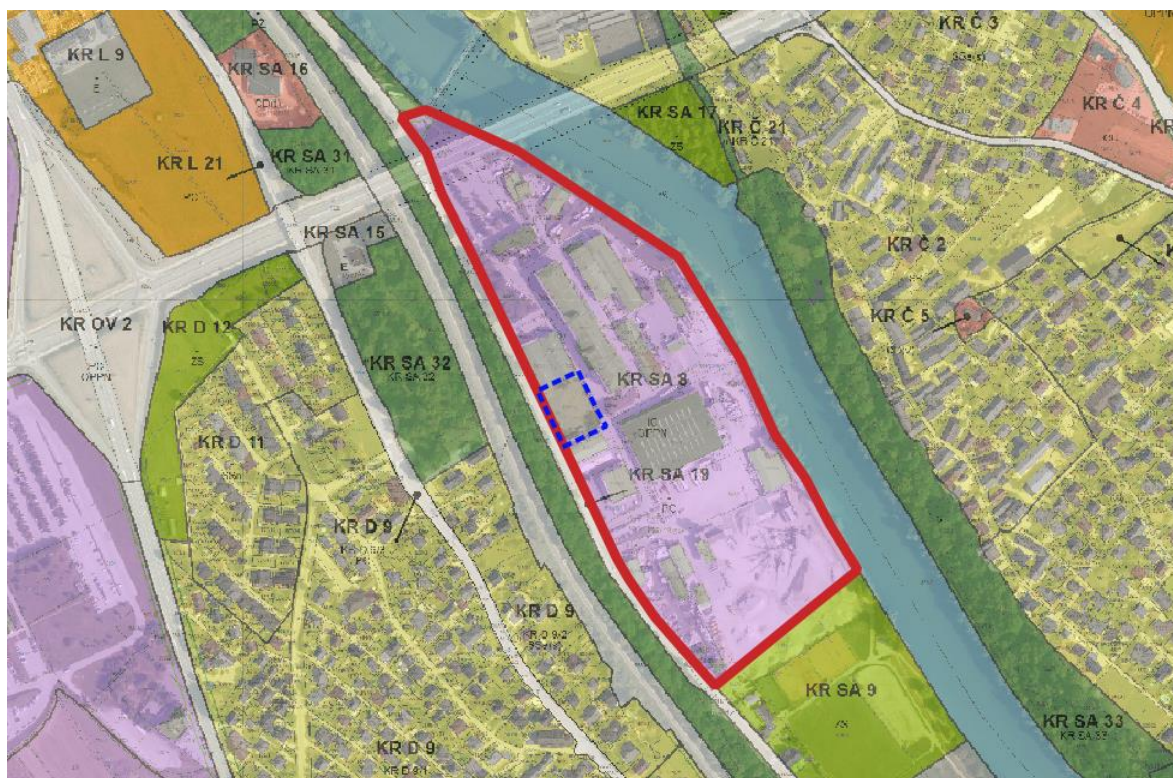


ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE



EUP KR SA 8 v Mestni občini Kranj

INDIVIDUALNO Odstopanje od prostorsko izvedbenih pogojev

NAZIV ELABORATA
LOKACIJSKE
PREVERITVE:

Elaborat lokacijske preveritve
EUP KR SA 8
v Mestni občini Kranj

IDENTIFIKACIJSKA
ŠTEVILKA LP:

NAROČNIK:

PORENTA TRADE d.o.o.
Breg ob Savi 50, Breg ob Savi
4211 Mavčiče

IZDELOVALEC:

RRD, REGIJSKA RAZVOJNA DRUŽBA d.o.o., Domžale
Ljubljanska 76
1230 Domžale

POOBLAŠČENI
PROSTORSKI
NAČRTOVALEC:

Direktor:
Borut ULČAR, univ. dipl. inž. arh.

Urban ŠVEGL, univ. dipl. inž. kraj. arh.,
Identifikacijska številka: ZAPS 1599 PKA PPN

ŠT. PROJEKTA:

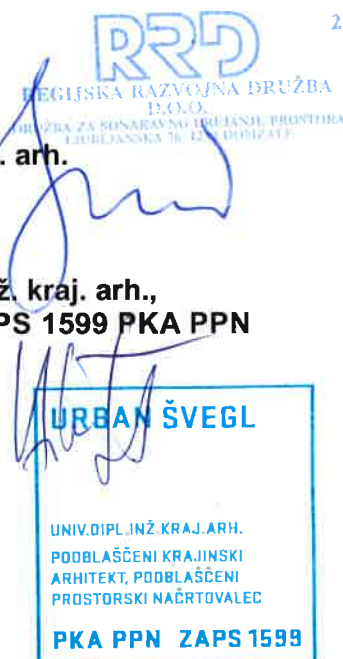
08/22

KRAJ IN DATUM
IZDELAVE:

Domžale, maj 2022

ŠTEVILKA IZVODA:

1 2 A



Vsebina

1.1.	UVOD.....	4
1.2.	PRAVNA PODLAGA	5
1.3.	OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE	6
1.4.	INVESTICIJSKA NAMERA ZA GRADNJO	11
1.5.	NAVEDBA VELJAVNIH PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV (PIP) NA OBMOČJU LP	13
1.6.	OBMOČJA VAROVANJ IN VAROVALNIH PASOV	19
1.7.	NAVEDBA INDIVIDUALNIH ODSTOPANJ OD PIP	22
1.8.	UTEMELJITEV INDIVIDUALNEGA ODSTOPANJA OD PIP	23
	GRAFIČNI DEL LOKACIJSKE PREVERITVE.....	29

Legenda kratic:

LP: lokacijska preveritev

OPN: občinski prostorski načrt

OPPN: občinski podrobni prostorski načrt

PIP: prostorski izvedbeni pogoji

PNRP: podrobna namenska raba prostora

EUP: enota urejanja prostora

1.1. UVOD

Individualno odstopanje se nanaša na določila prostorskih izvedbenih pogojev Odloka o izvedbenem prostorskem načrtu Mestne občine Kranj (Uradni list RS, št. 74/14, 09/16, 63/16, 20/17, 42/17, 63/17, 01/18, 23/18, 41/18, 76/19, 69/20, 184/20; v nadaljevanju IPN MOK) glede:

- novogradnje pred sprejemom OPPN, ker je del obstoječega objekta pogorel in bi ga investitor želel rekonstruirati na obstoječih temeljih in v enakih gabaritih, kot je bil obstoječi objekt pred požarom, ker pa za stavbo predhodno ni bil izveden katastrski vpis, je formalno možna le novogradnja, katera pa po IPN MOK ni možna na območju pred sprejetjem OPPN.

1.1.1 Seznam podatkovnih virov

Pri pripravi elaborata so bili uporabljeni viri:

- Prostorski informacijski sistem: dostop do podatkov o prostorskih aktih, MOP, <https://dokumenti-pis.mop.gov.si/javno/veljavni/>
- Prostorsko informacijski sistem občin: Kranj: <https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=Kranj>
- Odlok o strateškem prostorskem načrtu Mestne občine Kranj (Uradni list RS, št. 74/14),
- Odlok o izvedbenem prostorskem načrtu Mestne občine Kranj (Uradni list RS, št. 74/14; Uradni list RS, št. 9/16; Uradni list RS, št. 63/16; Uradni list RS, št. 20/17; Uradni list RS, št. 20/17; NPB1; Uradni list RS, št. 42/17; Uradni list RS, št. 63/17; Uradni list RS, št. 1/18; Uradni list RS, št. 23/18; Uradni list RS, št. 41/18; Uradni list RS, št. 76/19; Uradni list RS, št. 69/20; NPB2; Uradni list RS, št. 184/20; Uradni list RS, št. 10/21; Uradni list RS, št. 10/21);
- e-geodetski podatki, (ZKP 20.03.2022), GURS: <https://egp.gu.gov.si/egp/>
- Odlok o strategiji prostorskega razvoja Slovenije (Uradni list RS, št. 76/04, 33/07 – ZPNačrt, 61/17 – ZUreP-2 in 199/21 – ZUreP-3; v nadaljevanju: SPRS);
- Uredba o prostorskem redu Slovenije (Uradni list RS, št. 122/04, 33/07 – ZPNačrt, 61/17 – ZUreP-2 in 199/21 – ZUreP-3).

1.1.2 Seznam dodatne dokumentacije, ki je bila uporabljena pri izdelavi elaborata:

Pri pripravi elaborata se je uporabilo projekt investitorja (IZP) za gradnjo skladiščnega objekta in Strokovno mnenje o izkoristku obstoječih temeljev in talne plošče poslovnega objekta Planika v industrijski coni Savska loka uničenega v požaru leta 2004.

1.2. PRAVNA PODLAGA

Pravne podlage za sprejem lokacijske preveritve so:

– 127., 129., 131., 132. in 133. člen Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št 61/17, 199/21 – ZUreP-3 in 20/22 – odl. US; v nadaljevanju ZUreP-2), ki določajo namen, vsebino, postopek, stroške, posledice in veljavnost lokacijske preveritve.

Skladno s 127. členom ZUreP-2 je lokacijska preveritev instrument prostorskega načrtovanja, ki omogoča hitrejšo prilagajanje prostorskih izvedbenih pogojev in manjša odstopanja od pogojev, določenih v prostorskih izvedbenih aktih. ZUreP-2 v 127. členu v povezavi s 129. členom določa, da če zaradi obstoja objektivnih okoliščin investicijska gradbena namera ne more zadostiti posameznemu prostorskemu izvedbenemu pogoju, instrument lokacijske preveritve investitorju omogoča individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev.

Lokacijska preveritev je bila uzakonjena z namenom, da se omogoči bolj fleksibilen institut prostorskega načrtovanja.

Lokacijska preveritev je izvedbeni načrtovalski postopek, zato se posledično obravnava enako kot prostorski izvedbeni akt, torej enako kot občinski prostorski načrt in občinski podrobni prostorski načrt. Lokacijska preveritev je podlaga za izdajo gradbenega dovoljenja in izvajanje posegov v prostor.

Skladno s pojasnili Ministrstva za okolje in prostor z dne 31. 5. 2018 se v primeru, ko se lokacijska preveritev izvaja zaradi dovolitve odstopanja od prostorskih izvedbenih aktov po 129. členu ZUreP2, sklep o lokacijski preveritvi ne povzema v OPN in ga tudi ne spreminja. S sklepom o lokacijski preveritvi se investitorju, ki je dal pobudo, dovoli individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev za namene izvedbe njegove gradbene namere brez spremembe OPN ali OPPN.

Individualno odstopanje od PIP je dopustno, ker gre za odstopanja, ki so še vedno skladna z osnovno namero prostorske izvedbene regulacije in ne povzročajo konfliktov v prostoru, pri čemer morajo biti izpolnjeni tudi vsi naslednji pogoji iz četrtega odstavka 129. člena ZUreP-2:

- individualno odstopanje ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine;
- z individualnim odstopanjem se 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;
- individualno odstopanje ne zmanjšuje možnosti pozidave sosednjih zemljišč in
- individualno odstopanje ni v nasprotju s pravnimi režimi ali sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti.

Ministrstvo za okolje in prostor (v nadaljevanju: MOP) je 23.11.2018 izdalo priporočila za izvajanje lokacijske preveritve, dne 26.11.2019 je MOP izdal še Usmeritve glede obravnave lokacijskih preveritev za individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev v katerih podrobneje pojasnjuje LP v primeru OPPN, pri čemer MOP meni, da se LP v primerih OPPN sicer lahko uporabi, vendar le v izjemnih primerih, kjer ni možnosti uporabe dopustnih odstopanj od načrtovanih rešitev in le v primerih, v katerih se da z navedbo objektivnih okoliščin utemeljiti predlagano LP.

1.3. OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE

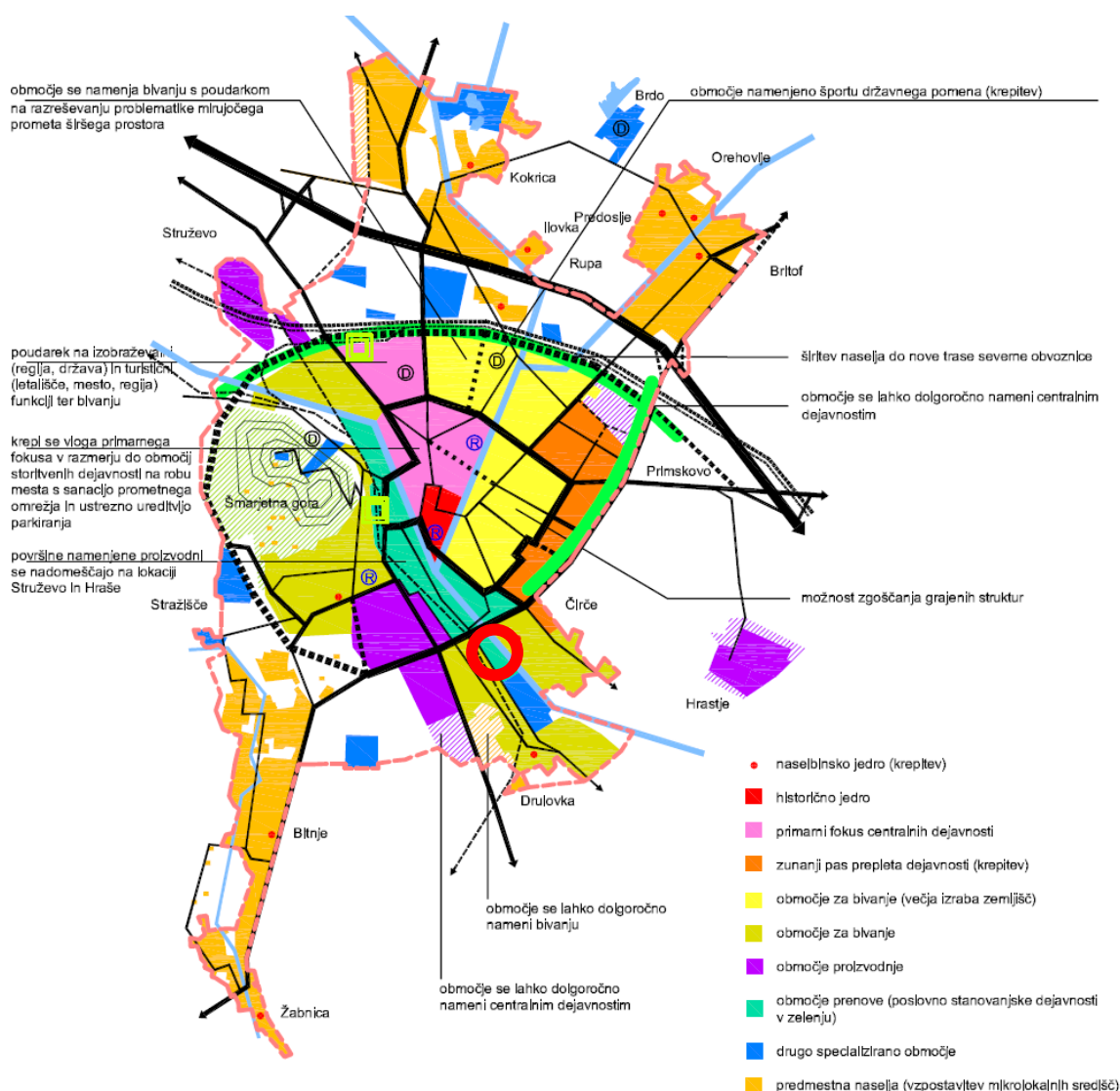
Območje lokacijske preveritve se nahaja v Kranju, v krajevni skupnosti Orehek-Drulovka, na desnem bregu Save pod južno obvoznico v Savski loki, znotraj obratujočega poslovno-proizvodnega kompleksa, ki je ob območju LP že pozidan.



Slika 1: Prikaz v širšem območju.



Slika 2: Prikaz na ožjem območju.



Slika 3: Prikaz na Urbanističnem načrtu.

Urbanistični načrt na tem območju predvideva prenovo (poslovno stanovanjske dejavnosti v zelenju), zato je bil predpisan tudi OPPN. Do uveljavitve OPPN so na območju dopustne tudi rekonstrukcije.

Usmeritve za pripravo OPPN predvidevajo sanacijo degradiranih urbanih površin in da se ohranjajo in razvijajo obstoječe dejavnosti kot so proizvodne, skladiščne, obrtne, energetske (fotovoltaika), poslovne, upravne, prometne, storitvene dejavnosti, vzdolž Save pa tudi dejavnosti v povezavi z obvodnim prostorom npr. gostinstvo, šport in rekreacija. Pri načrtovanju je potrebno upoštevati:

- posebno pozornost je potrebno nameniti umeščanju zelenih površin v grajeno strukturo,
- višinski gabarit stavb (razen tehnoloških delov) naj ne presega 15 m nad terenom, še posebej kvalitetno je potrebno zasnovati vizualno bolj izpostavljeno peto fasado,
- obstoječi zeleni pas naj se še okrepi, znotraj njega naj se razvijajo peš povezave, možno je tudi umeščanje drugih rekreacijskih programov,

- parkirne in druge večje tlakovane površine je potrebno načrtovati tako, da se zagotavlja njihova ustrezna osenčenost,
- maksimalni FZ celotnega območja je 0,40.

Izvirno območje lokacijske preveritve predstavlja EUP KR SA 8.

Območje lokacijske preveritve zajema **del območja EUP KR SA 8** v Mestni občini Kranj in sicer parc. št. 508/2, 508/4, 509/14, 511/25 in 511/37, vse k.o. Drulovka ter skupno meri približno 2618,91 m².



Slika 4: Območje lokacijske preveritve (očrtano z modro črtkano črto).

Enota urejanja prostora: **KR SA 8**

Namenska raba prostora: **IG** – gospodarske cone, ki so namenjene obrtnim, skladiščnim, prometnim, trgovskim, poslovnim in proizvodnim dejavnostim.

Način urejanja: **OPN** (OPPN – predviden)

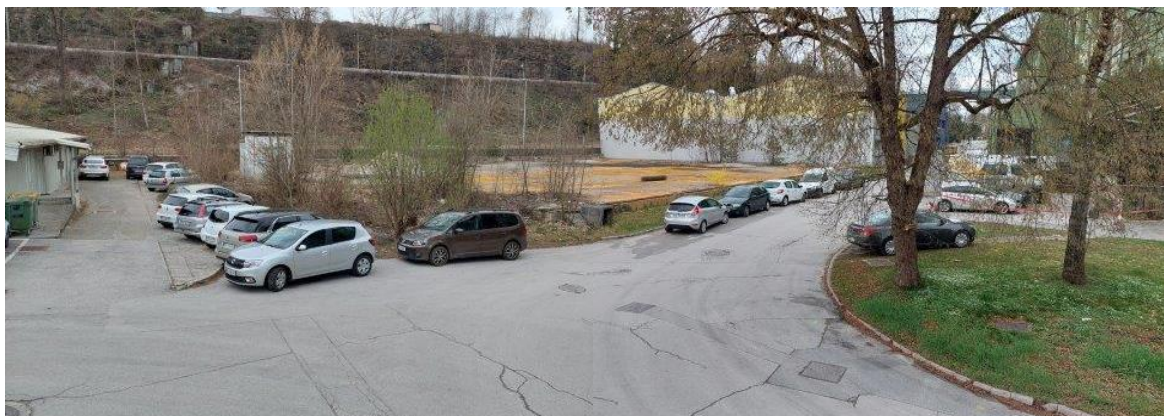


Foto 1: Panorama na območje LP z JV (razvidna obstoječa AB talna plošča in okoliška obstoječa pozidava).



Foto 2: Panorama na območje LP s SZ (razviden rob AB talne plošče, obstoječa ograja in hodnik ter cesta ob zahodnem robu območja).



Foto 3 in 4: pogled proti severu vzdolž zahodnega in vzhodnega roba območja LP.

1.3.1 Navedba identifikacijskih števil oz. nazivov (naziv se navede v primerih, kjer identifikacijska številka še ni dodeljena) povezanih veljavnih prostorskih aktov in potrjenih lokacijskih preveritev iz prostorskega informacijskega sistema za izvirno območje in območje, ki se nanaša na lokacijsko preveritev

Na območju LP velja:

- Odlok o strateškem prostorskem načrtu Mestne občine Kranj (Uradni list RS, št. 74/14),
- Odlok o izvedbenem prostorskem načrtu Mestne občine Kranj (Uradni list RS, št. 74/14, 09/16, 63/16, 20/17, 42/17, 63/17, 01/18, 23/18, 41/18, 76/19, 69/20, 184/20),
- lokacijska preveritev na obravnavanem območju še NI bila izvedena.



Slika 5: Izvirno območje LP EUP KR SA 8 (očrtano z rdečo črto) in območje LP (očrtano z modro črtkano črto).

1.3.2 Seznam zemljišč, na katere se nanaša lokacijska preveritev

Lokacijska preveritev se nanaša na parcele št. 508/2, 508/4, 509/14, 511/25 in 511/37, vse k.o. 2135-Drulovka.

1.4. INVESTICIJSKA NAMERA ZA GRADNJO

1.4.1 Navedba namena v skladu s 127. členom ZUreP-2, za katerega se predlaga izvedba lokacijske preveritve:

Namen lokacijske preveritve je opredeliti **individualno odstopanje od prostorsko izvedbenih pogojev** na območju veljavnega OPN.

1.4.2 Načrtovane ureditve

Predvidena je gradnja **skladiščnega objekta na obstoječih temeljih objekta, ki ga je uničil požar** leta 2004, s pripadajočo zunanjo, prometno in komunalno ureditvijo.

Tlorisni gabarit objekta bo malenkostno krajši glede na pogoreli objekt, ki so bile 53,85 x 38,80 m. Novi objekt bo ravno tako pravokotne oblike, max. tlorisnih izmer 52,90 x 38,80 m. Osnovni del objekta bo max. tlorisnih izmer 43,95 x 38,80 m. Na južnem delu je pod enotno streho predviden manipulativno plato in del s poslovnimi in pomožnimi prostori max. tlorisnih izmer 8,95 x 19,80 m. V pritličju in v mansardi osnovnega objekta bo skladiščni prostor ter manjši del, ki bo namenjen proizvodnji.

Na J strani osnovnega objekta, bo predviden prostor za razkladanje, kjer bosta locirani dve nakladalni rampi za tovorna vozila. Nad vhodom bo nadstrešek v širini 8,95 m.

Na J strani objekta bo predviden prostor za razkladanje, kjer bo locirana nakladalna rampa za tovorna vozila. Nad vhodom bo nadstrešek v širini 8,95 m.

Konstrukcija objekta bo montažna.

Objekt bo zasnovan kot nestanovanjska stavba.

Klasifikacija celotnega objekta bo:

- 12520 Rezervoarji, silosi, **skladiščne stavbe**

Klasifikacija posameznih delov objekta:

- 12520 Rezervoarji, silosi, **skladiščne stavbe**
- 12510 Industrijske stavbe
- 12203 Druge poslovne stavbe

Tlorisni gabarit: 52,90 x 38,80 m

Višinski gabarit:

- skladiščni del in proizvodni del: P+1 (južni del v pritličju so odprte površine namenjene manipulaciji)
- poslovni del: P+2

Največja višina objekta bo na višini 10,6 m nad koto terena.

- Pritličje (poslovni del) ±0,00
- Pritličje (skl. del) +1,10
- Kota urejenega terena ±0,00

Dostop in dovoz do objekta bo z javne občinske ceste št. 183711 s parc. št. 583/22, k.o. Drulovka, preko parc. št. 617/1 in 511/2, obe k.o. Drulovka.

Na gradbeni parceli namenjeno gradnji bo zagotovljenih 10 parkirnih mest za osebna vozila (20 zaposlenih – 1 PM/2 zaposlena).

Zunanja ureditev bo v nivoju dovozne poti.

Utrjene površine bodo asfaltirane v ustreznih padcih in zaključene z robniki. Ostale površine bodo zazelenjene.

ODMIKI OBJEKTA

3,13 m min. odmik objekta od parc. št. 583/56 (Z stran) – rob ceste

2,15 m min. odmik objekta od parc. št. 583/22 (JZ stran)

5,65 m min. odmik objekta od parc. št. 508/5 (JV stran)

2,32 m min. odmik objekta od parc. št. 511/2 (SV stran)

7,00 m min. odmik objekta od parc. št. 508/7 (JV stran)

0,89 m min. odmik objekta od parc. št. 509/1 (SV stran)

0,89 m min. odmik objekta od parc. št. 508/11 (SV stran)

0,97 m min. odmik objekta od parc. št. 508/3 (SZ stran)

Novi objekt se bo s severno čelno fasadno steno dotikal obstoječega skladiščno – poslovnega in trgovskega objekta. Predmetni objekt bo konstrukcijsko ločen od obstoječega objekta. Med stično steno med objektoma bo izveden dilatacijski stik. Čelna fasadna stena objekta bo služila kot protipožarna pregrada (protipožarna odpornost stene skladno s PZI načrtom PV) med obravnavanim in obstoječim objektom.

Objekt bo od ostalih obstoječih sosednjih zemljišč odmaknjen toliko, da ne bo motena sosednja posest in da bo možno vzdrževanje in raba stavbe v okviru zemljiške parcele.

URBANISTIČNI KAZALCI

Površina stavbe na stiku z zemljiščem: 1576 m²

Faktor zazidanosti parcele:

Faktor zazidanosti: 0,79

Velikost gradbene parcele GP : 2.618 m²

Zazidana površina ZP (objekt): 2.052,52 m²

Zazidana površina ZP (sosednji objekt na gr. parceli): 36,9 m²

Izračun: $FZ = ZP / VZ = 2.089,42 \text{ m}^2 / 2.618 \text{ m}^2 = 0,79$

Zelene površine

Zelene površine v odloku niso definirane.

1.5. NAVEDBA VELJAVNIH PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV (PIP) NA OBMOČJU LP

Obravnavano območje se po OPN Mestne občine Kranj nahaja v EUP KR SA 8, kjer je podrobnejša namenska raba I - območja proizvodnih dejavnosti s podpodrobnejšo namensko rabo: IG - **gospodarske cone**, ki so namenjene obrtnim, skladiščnim prometnim, trgovskim, poslovnim in proizvodnim dejavnostim
Obravnavana gradnja je SKLADNA z določili 7. člena OPN.

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 za začasne ureditve za potrebe obrambe in varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami,*

- vrste nezahtevnih in enostavnih objektov glede na namen:

- grajena spominska obeležja, spomeniki, kipi, križi, kapelice (gradnja teh novih objektov na kmetijskih zemljiščih ni dovoljena),*
- pomožni cestni objekti (gradnja teh novih objektov na kmetijskih zemljiščih je dovoljena le izjemoma ob rekonstrukcijah lokalnih cest in javnih poti),*
- priključki na objekte gospodarske javne infrastrukture in daljinskega ogrevanja (na kmetijskih zemljiščih je gradnja priključkov na ceste iz te alineje dopustna le izjemoma ob rekonstrukcijah lokalnih cest in javnih poti),*
- kolesarske, peš, gozdne in podobne poti (na kmetijskih zemljiščih gradnja novih objektov iz te alineje ni dovoljena; izjemoma je ob rekonstrukcijah lokalnih cest dopustna gradnja kolesarskih poti in pločnikov ob vozišču ceste),*
- vodna zajetja in objekti za akumulacijo vode in namakanje razen bazeni za kopanje, grajeni ribniki in okrasni bazeni,*
- grajene poljske poti in gozdne prometnice (na kmetijskih zemljiščih gradnja novih gozdnih prometnic ni dovoljena),*
- pomožni komunalni objekti razen merilnih in regulacijskih postaj ter ekoloških otokov,*
- pomožni objekti za spremljanje stanja okolja in naravnih pojavov (na kmetijskih zemljiščih so dopustni le pomožni objekti za spremljanje stanja okolja in naravnih pojavov)*

(meteorološki objekt za monitoring kakovosti zraka, objekt za hidrološki monitoring površinskih voda, objekt za monitoring podzemnih voda, objekt za opazovanje neba, objekt za spremljanje seizmičnosti)),

- pomoli (gradnja teh novih objektov na kmetijskih zemljiščih ni dovoljena),
- *začasni objekti: odri z nadstreškom in tribune za gledalce (iz montažnih elementov), pomoli, kot vstopno / izstopno mesto za pristajanje in kratkotrajni privez čolnov (po odstranitvi začasnih objektov je treba vzpostaviti prvotno stanje na zemljišču, na katerem so bili zgrajeni).*

Obravnavana gradnja je SKLADNA z določili 8. člena OPN.

Vrste dopustnih objektov glede na namen:

Na stavbnih zemljiščih so, poleg vrste objektov iz 8. člena tega odloka, po posameznih podrobnejših in pod podrobnejših namenskih rabah dopustne še naslednje vrste objektov:

IG – gospodarske cone:

- vrste objektov glede na namen:

- stavbe namenjene obrtnim, **skladiščnim**, prometnim, trgovskim, **poslovnim**, servisnim, in **proizvodnim dejavnostim**, energetske objekti (toplarne in kotlovnice) in bencinski servisi,
- stavbe spremljajočih dejavnosti: storitve, izobraževanje, gostilne, restavracije in točilnice, garažne stavbe, zaklonišča in parkirišča,

- vrste nezahtevnih in enostavnih objektov glede na namen:

- garaže, nadstreški, vetrolovi,
- pomožni objekti v javni rabi,
- ograje,
- podporni zid,
- male komunalne čistilne naprave so dovoljene le v skladu s 27. členom tega odloka,
- rezervoarji,
- samostojna parkirišča,
- objekti za oglaševanje,
- merilne in regulacijske postaje in ekološki otoki,
- začasni objekti: montažni šotori in skladišča nenevarnih snovi,
- pomožni objekti namenjeni varstvu pred naravnimi in drugimi nesrečami.

Obravnavana gradnja je SKLADNA z določili 9. člena OPN.

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.

Obravnavana gradnja je SKLADNA z določili 11. člena OPN.

Odmiki stavb od javnih cest:

(1) Od cestnega telesa javnih kategoriziranih in nekategoriziranih cest ter od rezervatov cest (PC), oziroma od regulacijske linije, kadar je ta določena, morajo biti nadzemni deli novih stavb, kot zahtevni in manj zahtevni objekti, v območjih z namensko rabo IP, IG, IK, BT, BC, BD in Ap oddaljeni najmanj 8,0 m, nezahtevni in enostavni objekti 2,0 m. Odmiki veljajo tudi za ceste, ki so predmet pogodb o opremljanju. Določba ne velja za odmik garaž in sicer, na delu med uvozom v garažo in javno cesto, kjer mora biti ta odmik najmanj 5,0 m.

(2) Manjši odmiki od predpisanih v prvem odstavku so, ob soglasju upravljavca ceste, možni:

- pri nadomestnih gradnjah in rekonstrukcijah stavb, na podlagi izdelanih strokovnih podlag in utemeljitev,
- kadar morajo stavbe slediti obstoječi razpoznavni gradbeni liniji,
- kadar je potrebno upoštevati posebne pogoje s področja varstva kulturne dediščine,
- kadar je potrebno upoštevati normative in standarde, ki urejajo posamezne dejavnosti,
- ob že rekonstruiranih cestah in nekategoriziranih cestah, na podlagi strokovnih podlag in utemeljitev.

Odmiki stavb od parcelnih mej:

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

- SSe, SSe(s), SSn, SK, SK(k), SP, SP(s), A(sk), A(s), A(k), ZS, ZK oddaljene najmanj 4,0 m;
- SSV in CU, kjer so dopustne večstanovanjske stavbe, oddaljene najmanj za polovico svoje višine, merjeno od terena do vrha objekta,
- CU, CD(t), SB, CD(i), CD(v), CD(z) in A(v) v skladu s predpisanimi standardi in normativi, ki urejajo posamezne dejavnosti, oziroma najmanj 4,0 m in
- IP, IG, IK, BT, BC, BD, A(p) oddaljene najmanj 5,0 m.

(2) V območjih SSe, SSe(s), SK, SK(k), SP, SP(s), A(sk), A(s), A(k) in v območju CU, kjer so dopustne eno in dvostanovanjske stavbe, so pri gradnji manj zahtevnih objektov, dovoljeni manjši odmiki od zgoraj predpisanih, vendar ne manj kot 2,5 m, ob pisnem soglasju lastnikov sosednjih zemljišč in objektov (mejašev).

(3) V vseh zgoraj navedenih namenskih rabah morajo biti podzemni deli stavb, ki so v celoti vkopani, od meje parcele, namenjene gradnji, oddaljeni najmanj 2,0 m, ob pisnem soglasju lastnikov sosednjih zemljišč (mejašev) so odmiki lahko manjši.

(4) Od meje parcele, namenjene gradnji (razen ob cestah) morajo biti nove stavbe, kot nezahtevni in enostavni objekti oddaljeni najmanj 1,5 m, razen v območjih IP, IG, IK, BT, BC, BD, A(p), kjer morajo biti objekti oddaljeni najmanj 3,0 m. Manjši odmiki, razen v območjih SSV, so dopustni ob pisnem soglasju lastnikov sosednjih zemljišč (mejašev).

(5) V območjih ZP, T, E, O, F, PO, K1, K2, G mora biti minimalni odmik od parcelne meje sosednjih zemljišč za zahtevne in manjzahtevne stavbe najmanj 4,0 m, za nezahtevne in enostavne objekte pa toliko, da ni motena sosednja posest in da je možno vzdrževanje in raba objektov v okviru parcele, namenjene gradnji, vendar ne manj kot 1,5 m.

(6) Manjši odmiki od zgoraj predpisanih so brez soglasja mejašev dopustni:

- ko je potrebno upoštevati pogoje s področja varstva kulturne dediščine ali, ko to določajo posebne določbe;

- pri rekonstrukcijah stavb, kjer so odmiki lahko manjši od obstoječih, če gre za 10 % povečanje zaradi usklajevanja z bistvenimi zahtevami, kot jih za objekte določajo predpisi, ki urejajo graditev;
- pri nadomestnih gradnjah zakonito zgrajenih manj zahtevnih, nezahtevnih in enostavnih objektov enake namembnosti in enakega ali manjšega višinskega gabarita (če je višinski gabarit višji od obstoječega je soglasje mejašev potrebno). Na delu, na katerem so horizontalni odmiki od sosednjih zemljišč manjši od predpisanih, je lahko odkik nadomestne stavbe enak ali večji kot pri stavbi, ki se nadomešča. 20% povečanje horizontalnih gabaritov ni dopustno v smeri, v kateri obstoječi objekt že sedaj ne dosega predpisanih odkikov od sosednjih zemljišč;
- da je eno in dvostanovanjska stavba od meje sosednjega zemljišča oddaljena najmanj za polovico svoje višine (merjeno od terena do kapne lege), vendar ne manj kot 2,5 m.

Obravnavana gradnja sledi obstoječim gabaritom in nadaljuje gradbeno linijo ohranjenega dela objekta na severu. Investitor bo za manjše odmike od predpisanih pridobil pisna soglasja sosedov mejašev. Za manjši odkik od ceste bo potrebno pridobiti soglasje upravljavca ceste.

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

OZNAKA EUP	PODROB. NAMENSKA RABA	MAX FI	MAX FZ	MIN% OBP (ZP)	MAX. ETAŽ.	URB. OBL.	NAČIN UREJANJA	POSEBNE DOLOČBE OZIROMA USMERITVE
KR SA 8	IG	/	/	/	/	/	OPPN	usmeritev 48. člen, točka 3.35

Obravnavana gradnja je SKLADNA z določili 14. člena OPN za območje je predviden OPPN z usmeritvami v točki 3.35 v 48. členu.

Dopustna tipologija stavb v podrobni ali podpodrobni namenski rabi **IG**:

- **svojevrsne stavbe**
- posebne stavbe
- večnamenske stavbe

Obravnavana gradnja je SKLADNA z določili 16. člena OPN.

Svojevrsne stavbe:

- Stavbe običajno tvorijo velike stavbne mase (industrijske stavbe, skladišča, nakupovalni centri, vojaški objekti,...).
- Tlorisni in višinski gabariti stavb so poljubni in so podrejeni funkciji in tehnologiji za posamezne vrste stavb.
- Dovoljeni maksimalni višinski gabariti ne smejo presegati višine najvišjega objekta v okolici (med najvišje objekte v okolici se ne štejejo zvoniki, dimniki in gasilski stolpi). Prav tako stavbe ne smejo prekrivati pomembnih vedut, pogledov na kvalitetne stavbe in dominante.
- Strehe so lahko ravne ali v naklonu poljubnih oblik in obdelave, praviloma zaključene s fasadnim vencem.

- Arhitekturno oblikovanje večjih stavbnih mas mora biti na fasadi členjeno z vertikalnimi slopi.
- Dovoljena je postavitve in vgradnja fotovoltaičnih celic in sončnih sprejemnikov.

Obravnavana gradnja je SKLADNA z določili 17. člena OPN.

Mirujoči promet

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

obrotni in industrijski objekti	1 PM / 50 m ² neto površine ali 1 PM / 2 zaposlena
---------------------------------	---

Kadar na parceli, namenjeni gradnji, ni tehničnih in prostorskih možnosti za zagotovitev zadostnega števila parkirnih mest, mora investitor manjkajoča parkirna mesta, razen parkirnih mest za funkcionalno ovirane osebe, zagotoviti na drugih ustreznih površinah v njegovi lasti, pod pogojem, da je omogočena njihova trajna uporaba. Pri stanovanjskih stavbah je te površine potrebno zagotoviti v oddaljenosti največ 200 m od stavbe, ki ji služijo. Vrednost manjkajočega deleža parkirnih mest se lahko zagotovi tudi tako, da investitor krije del stroškov za izgradnjo javnih parkirnih mest in garaž.

Obravnavana gradnja je SKLADNA z določili 21. člena OPN.

48. člena OPN:

OBMOČJA, ZA KATERA SE PRIPRAVI OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT 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.

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 izdelava 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.

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.

3.35 Kranj Sava KR SA 8

(1) Za EUP se načrtuje sanacija degradiranih urbanih površin.

(2) V EUP **se ohranjajo in razvijajo obstoječe dejavnosti kot so proizvodne, skladiščne**, obrtne, energetske (fotovoltaika), **poslovne**, upravne, prometne, storitvene dejavnosti, vzdolž Save pa tudi dejavnosti v povezavi z obvodnim prostorom npr. gostinstvo, šport in rekreacija.

(3) Pri načrtovanju je potrebno upoštevati:

- posebno pozornost je potrebno nameniti umeščanju zelenih površin v grajeno strukturo,
- višinski gabarit stavb (razen tehnoloških delov) naj ne presega 15 m nad terenom, še posebej kvalitetno je potrebno zasnovati vizualno bolj izpostavljeno peto fasado,
- obstoječi zeleni pas naj se še okrepi, znotraj njega naj se razvijajo peš povezave, možno je tudi umeščanje drugih rekreacijskih programov,
- parkirne in druge večje tlakovane površine je potrebno načrtovati tako, da se zagotavlja njihova ustrezna osenčenost,
- maksimalni FZ celotnega območja je 0,40.

(4) **Do uveljavitve OPPN so**, poleg dovoljenih posegov iz 1. točke tega člena, **dovoljene rekonstrukcije** in gradnja nadkrite terase pred gostinskim lokalom – točilnice, na zemljišču parc. št. 516/1 in 516/9 k.o. Drulovka ter sprememba namembnosti zakonito zgrajenih stavb, v skladu z namensko rabo območja.

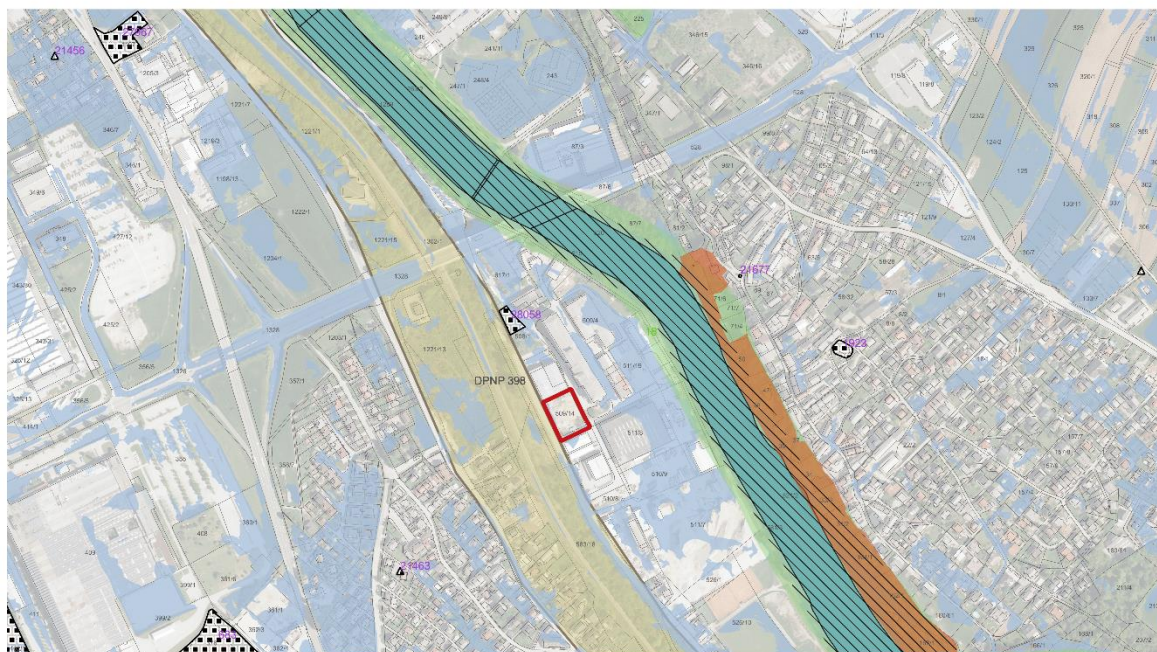
Usmeritev za pripravo OPPN na območju do izvedbe OPPN dopušča rekonstrukcijo, ne dopušča pa nove gradnje. Na območju je po požaru ohranjena talna plošča in temelji na katerih bi se lahko rekonstruirala stavba v nekdanjih gabaritih. Ker za stavbo predhodno ni bil izveden katastrski vpis upravna enota dopušča le izdajo gradbenega dovoljenja za novogradnjo, čeprav je za obstoječo stavbo že bilo izdano gradbeno dovoljenje in talna plošča ter temelji še vedno obstajajo. Zato se predlaga odstopanje od PIP, s katerim bi se dovolilo novogradnjo na mestu nekdanje stavbe, v gabaritih nekdanje stavbe, kar bi rezultiralo v objektu, kot da bi se ga rekonstruiralo, kar veljavni PIP dopušča.

Predpisan je maksimalni FZ celotnega območja 0,40. FZ za EUP v tabeli Priloge 1 ni določen saj je predviden OPPN, v posebnih določbah pa je FZ max 0,4 za celotno območje - glede na obstoječi fundus je predviden FZ 0,8, ki je enak kot je bil pred požarom na tej gradbeni parceli – se ne poveča – prav tako se FZ območja s tem ne poveča in ne preseže 0,4. Faktor zazidanosti je skladen s kriteriji Prostorskega reda Slovenije, ki na območjih proizvodnih dejavnosti predvideva FZ 0,8.

1.6. OBMOČJA VAROVANJ IN VAROVALNIH PASOV

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

VARSTVENI REŽIMI



LEGENDA

- Območje lokacijske preveritve
- Register naravnih vrednost
- Vodno zemljišče tekočih celinskih voda
- Območja zelo redkih poplav (poplav s povratno dobo 50 let ali več)
- Reka Sava
- Register kulturne dediščine
- dediščina
- DPNP - za nadgradnjo železniške proge Ljubljana - Kranj - Jesenice
- ZKP - Parcelne številke
- ZKP - Parcelne meje
- Varovalni gozdovi

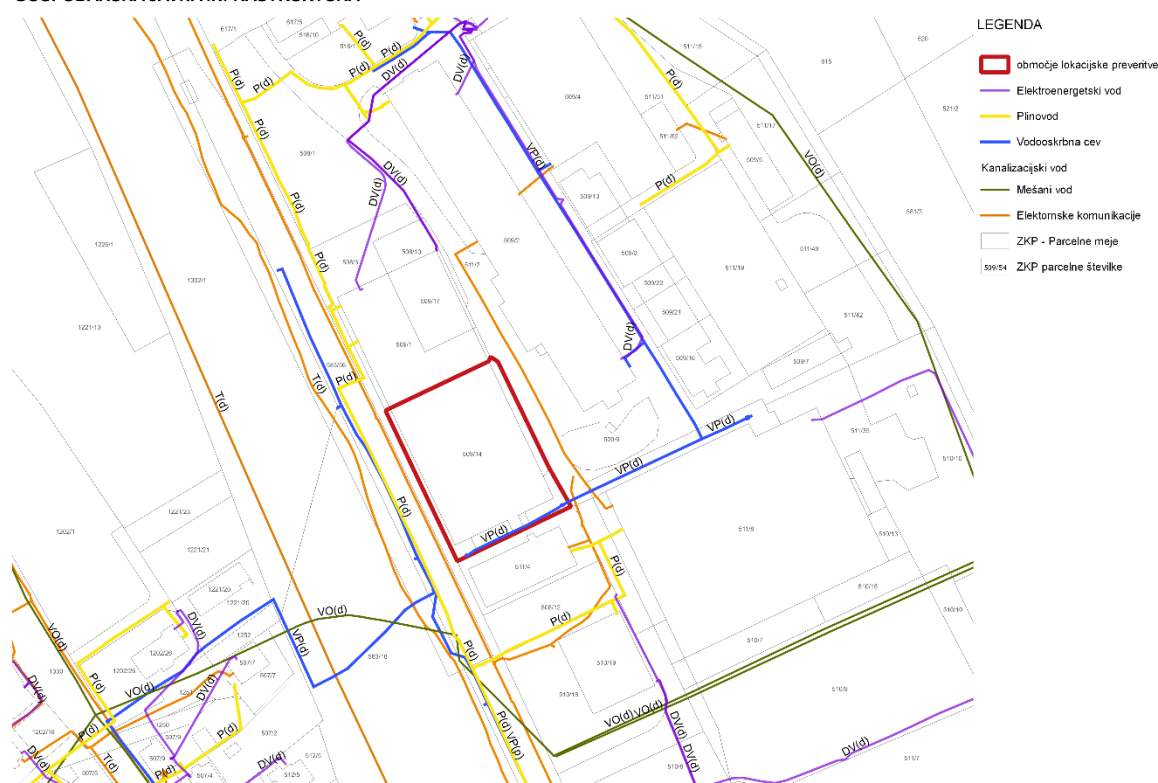
0 100 200 m

VRSTA VARSTVA		OPOMBA:
varstvo narave	NE	Območje LP se ne nahaja znotraj območja varstva narave; izvorno območje LP se nahaja na območju Registra naravnih vrednost (reka Sava)
vodovarstvena območja	NE	
priobalna zemljišča (varovano območje)	NE	Območje LP se ne nahaja znotraj priobalnih zemljišč; na delu izvornega območja (severni in vzhodni rob) se nahaja priobalno zemljišče reke Save.
poplavna območja (ogroženo območje)	DA	Območje LP se ne nahaja na območju razredov poplavne nevarnosti ali na območju opozorilne karte poplav. Se pa nahaja na območju 2D modeliranja, pri čemer podatek še ni prečiščen in gre verjetno za pluvialne vode.
plazljiva in erozijsko ogrožena območja	NE	
potresno nevarno območje	DA	pri projektiranju je treba upoštevati pospešek tal 0,225
varstvo kulturne dediščine	NE	Območje LP se ne nahaja znotraj območja kulturne dediščine; na delu izvornega območja (severozahod) se nahaja Spominsko znamenje med NOB padlim delavcem Planike.

varovalni gozdovi	NE	
območje državnega prostorskega načrta (DPN / DPNP)	NE	Območje LP se ne nahaja na območjih DPN ali DPNP. Zahodno ob območja LP se nahaja DPNP za nadgradnjo železniške proge Ljubljana – Kranj – Jesenice.
Območje varstva pred hrupom	DA	območje IV. stopnje varstva pred hrupom

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

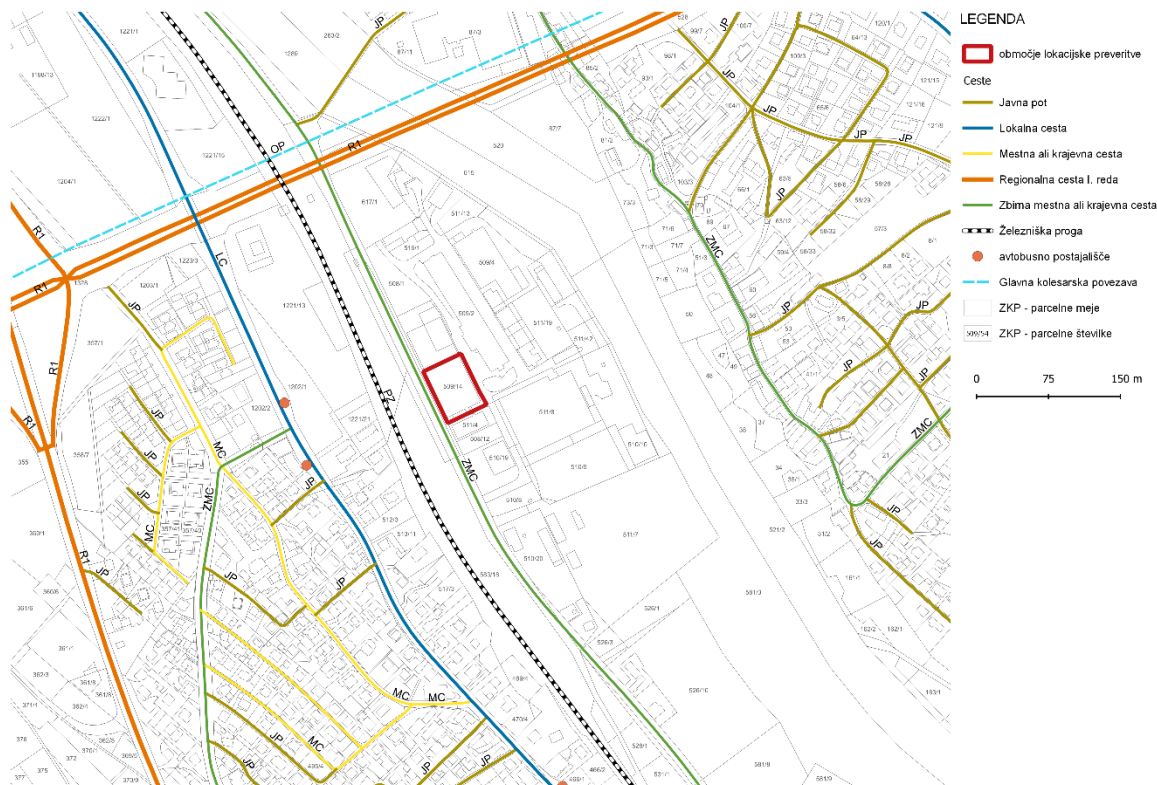
GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA



VRSTA VARSTVA		OPOMBA:
Vodovodno omrežje	DA	na zemljišču je priključek na vodooskrbno cev
Omrežje komunalne in padavinske odpadne vode	NE	območje LP se ne nahaja v varovalnem pasu; izvorno območje LP je komunalno opremljeno
Omrežje zemeljskega plina	NE	območje LP se ne nahaja v varovalnem pasu; distribucijsko omrežje plina se nahaja na izvornem območju LP
Omrežje elektroenergetskih vodov	NE	območje LP se ne nahaja v varovalnem pasu; na izvornem območju LP se nahaja elektroenergetsko omrežje
Komunikacijsko omrežje	DA	na zemljišču je priključek na kabelsko kanalizacijo

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

PROMETNO OMREŽJE



VRSTA VARSTVA		OPOMBA:
Železniško omrežje	DA	območje se nahaja znotraj varovalnega pasu železnice (na oddaljenosti približno 50 metrov); v neposredni bližini je odsek železniške proge Ljubljana – Kranj – Jesenice (zahodna stran)
Cestno omrežje	DA	območje se nahaja znotraj varovalnega pasu zbirne mestne ali krajevne ceste (na oddaljenosti približno 7 metrov); izvorno območje se napaja s regionalne ceste I. reda
Mestni javni promet	NE	v bližini izvornega območja sta dve avtobusni postajališči javnega mestnega prometa
Kolesarsko omrežje	NE	znotraj izvornega območja poteka glavna kolesarska povezava

1.7. NAVEDBA INDIVIDUALNIH ODSTOPANJ OD PIP

Na območju lokacijske preveritve se dovoli tudi novogradnja skladiščnega objekta na mestu nekdanjega objekta, ki ne sme preseči tlorisnih in višinskih gabaritov objekta (ID št. stavbe 2135 174) kot so navedeni v lokacijski preveritvi. Zato so s pisnim soglasjem sosedo dovoljeni tudi manjši odmiki, kot so predpisani v 12. členu OPN in faktor zazidanosti gradbene parcele na območju LP max. FZ 0,8.

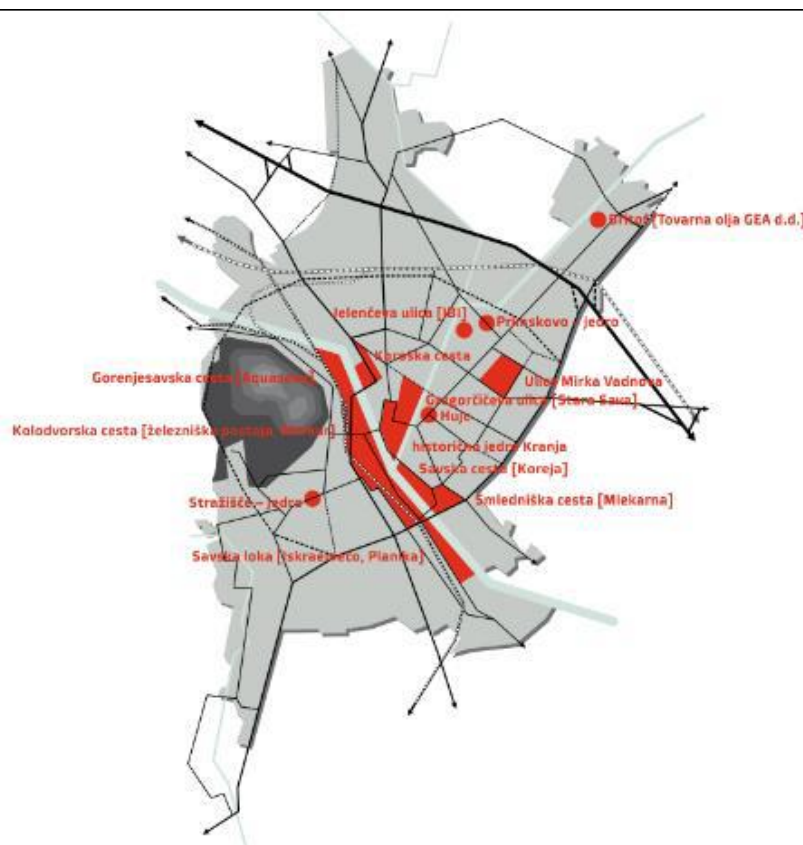
1.8. UTEMELJITEV INDIVIDUALNEGA Odstopanja od PIP

Utemeljitev, da individualna odstopanja od PIP ne zahtevajo drugačne namenske rabe prostora

	DA	NE	Nima vpliva
Odstopanja od PIP ne zahtevajo drugačne rabe prostora.	✓		
Z OPN Mestne občine Kranj je za EUP KR SA 8 določena podrobnejša namenska raba: I - območja proizvodnih dejavnosti s podrobnejšo namensko rabo: IG - gospodarske cone, ki so namenjene obrtnim, skladiščnim prometnim, trgovskim, poslovnim in proizvodnim dejavnostim. Predvidena odstopanja ne spreminjajo namenske rabe prostora, ki ostaja: IG - gospodarske cone.			

Kriteriji dopustnosti individualnih odstopanj

	DA	NE	Nima vpliva
Skladnost z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine.	✓		
Predlagano odstopanje je v skladu s hierarhično višjim prostorskim aktom – z Odlokom o strategiji prostorskega razvoja Slovenije, ki poudarja notranji razvoj naselij, kot prednostno razvojno usmeritev pa določa prenovo, ki vključuje poleg prostorskih ciljev tudi možnosti za gospodarski razvoj ter vzpostavlja ponovno rabo opuščenih območij in sanacijo degradiranih območij. Z gradnjo bi se rekonstruiralo oz. izvedlo novogradnjo na mestu nekdanje obstoječe stavbe, s čimer bi se aktiviral prazen degradiran prostor, s čimer se zagotovi notranji razvoj naselij. V strateškem delu občinskega prostorskega načrta je eno izmed prednostnih načel notranji razvoj. Skladno z javnim interesom se predvideva gradnja v območju predvidene enote urejanja prostora. Znotraj načrtovane gradbene parcele je zagotovljeno neposredno priključevanje na obstoječo komunalno infrastrukturo. S preveritvijo urbanističnih parametrov pa se ohranja tudi ustrezno razmerje med zelenim in zazidanim. Predlagani faktor zazidanosti ne preseže stopnje izkoriščenosti zemljišč za gradnjo, kot jo predpisuje Uredba o prostorskem redu Slovenije. Izhodišča, cilji ter zasnova prostorskega razvoja Mestne občine Kranj so določeni v Odloku o strateškem prostorskem načrtu Mestne občine Kranj (ZPNačrt; Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 – ZVO-1B, 108/09, 80/10 – ZUPUDPP, 106/10 – ZUPUDPP – popr., 43/11 – ZKZ-C, 57/12, 57/12 – ZUPUDPP-A, 109/12, 35/13 Skl. US: U-I-43/13-8) (v nadaljevanju SPN MOK). Območje lokacijske preveritve se skladno z usmeritvami za določitev namenske rabe zemljišč po SPN MOK nahaja v območju gospodarskih con.			



Izsek iz Karte 3 SPN MOK: Usmeritve za celovito prenovo (vir: iObčina)

Skladno z usmeritvami za razvoj poselitve in celovito prenovo se možnosti za razvoj prednostno zagotavlja s prenovo degradiranih območij ter intenziviranjem gradnje na prostih površinah znotraj naselij.

Širitve za potrebe gospodarstva in poslovnih dejavnosti se načeloma locirajo v bližino obstoječih poslovnih in gospodarskih con, pri čemer se zagotavlja čim boljše povezave z lokalnim in regionalnim prometnim omrežjem. S širitvami in zapolnjevanjem vrzeli v stavbnem tkivu se viša gostota zazidave.

Predlagana odstopanja od prostorsko izvedbenih pogojev uresničujejo cilj prostorskega razvoja občine, saj omogočajo hitro prenovo aktivacijo obstoječega gospodarskega kompleksa. Poseganje izven meja obstoječega objekta ni predvideno, saj bo s predlaganimi izboljšavami zagotovljen začrtani razvoj investitorja, ki želi kompleks obdržati znotraj meja nekdanje stavbe. Gradnja stavbe (rekonstrukcija) v obstoječih gabaritih je poseg, ki omogoča nadaljnji razvoj območja in hkrati ne vpliva na ostale deležnike v prostoru.

Z OPN MOK določena namenska raba IG (gospodarske cone) 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.

	DA	NE	Nima vpliva
Možnosti pozidave sosednjih zemljišč so nezmanjšane.	✓		
Nameravana gradnja v ničemer ne vpliva na pozidavo sosednjih zemljišč. Gradnja je predvidena na že pozidanih zemljiščih, na mestu in temeljih nekdanje stavbe, kjer je že z OPN MOK predvidena umestitev in razvoj gospodarskih dejavnosti ter dopustne rekonstrukcije. Predvidena gradnje (v gabaritih pogorelega objekta) bo izpolnjevala zahtevani delež zazidanosti, ki je predpisan, tako, da delež na območju ne bo presežen in bo omogočena nadaljnja pozidava. Prometna mreža je urejena in se z LP ne spreminja. Individualno odstopanje ne bo imelo vplivov na možnosti pozidave sosednjih zemljišč.			

	DA	NE	Nima vpliva
Skladnost z gradbenim namenom prostorskega izvedbenega akta.	✓		
Investicijska namera je gradnja (rekonstrukcija) dela nekdanjega proizvodno-upravnega kompleksa investitorja, kar je skladno s predpisano namensko rabo prostora v OPN, to je IG – površine za gospodarske cone. Obseg predlagane gradnje je neznaten v primerjavi s celotnim območjem, za katerega je predpisan OPPN. Z gradnjo se želi v čim krajšem času ponovno aktivirati stavbo v prvotnem obsegu in optimizirati obstoječe ureditve z novimi rešitvami, ki omogočajo trajnostni razvoj.			

	DA	NE	Nima vpliva
Upoštevani so drugi prostorski izvedbeni pogoji.	✓		
Načrtovana gradnja mora zadosti vsem ostalim PIP določenim v IPN MOK.			

	DA	NE	Nima vpliva
Gradnja ne spremeni načrtovanega videza območja.	✓		
Načrtovana stavba upošteva dopustno tipologijo stavb v predpisani namenski rabi IG. Urbanistično oblikovanje sledi strukturam v obravnavanem območju. Višinski gabarit ne bo presežen in ne bo vplival na silhueto naselja niti ne bo kvaril vedut. Stavba bo po masah in odmikih skladna z obstoječimi (ne bo presegla gabaritov nekdanjega			

stavnega volumna; bo celo minimalno zmanjšana) in ne bo izstopala na izvornem območju LP.

	DA	NE	Nima vpliva
Gradnja ne poslabša bivalnih in delovnih razmer na območju.	✓		
Območje predstavlja gospodarsko cono, kjer ni bivalnih objektov, tako da se bivalne razmere na območju ne spreminjajo. Predvidena individualna odstopanja bodo omogočila gradnjo poslovno proizvodne hale, kot je na tem mestu že stala, s čimer se bodo omogočile ustrezne delovne razmere na območju. Na izvornem območju LP ne bo sprememb, saj se bodo predvidene ureditve izvajale le na investitorjevem zemljišču, tako da sosednja posest ne bo motena, niti se ne bodo spreminjale obstoječe prometnice.			

	DA	NE	Nima vpliva
Gradnja ne povzroči motečega vpliva na podobo naselja ali krajine.	✓		
Nameravana gradnja bo tipološko in arhitekturnooblikovalsko usklajena s podobo načrtovane zazidave – gospodarska cona, ki jo tvorijo velike stavbne mase (industrijske stavbe, skladišča,...). Stavbni volumen bo v okvirih nekdanjega in ne bo presegal silhuite območja. Ponovna zapolnitev (plomba) bo zaključila rob območja, kot je že bil definiran ob prometnici, kar bo saniralo sedanje degradirano stanje.			

	DA	NE	Nima vpliva
Skladnost s pravnimi režimi ali sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti.	✓		
Na območju predlaganega individualnega odstopanja ni varstvenih režimov, ki bi bili v nasprotju s predlogom odstopanja. Prav tako na tem območju ni sprejet noben državni prostorski izvedbeni akt.			

KRITERIJI OBJEKTIVNIH OKOLIŠČIN

	DA	NE	Nima vpliva
Fizične lastnosti zemljišča, neprimerna parcelna struktura, pozidanost ali raba sosednjih zemljišč in druge omejujoče okoliščine v zvezi z lokacijo, na katere investitor ne more vplivati in onemogočajo izvedbo investicije, ali pa terjajo nesorazmerne stroške na strani investitorja ali občine.	✓		

Na območju je bil del nekdanje industrijske hale uničen v požaru leta 2004. Zemljišče se je naknadno parceliralo in prodalo. Del obstoječega objekta bi investitor želel rekonstruirati na obstoječih temeljih in v enakih gabaritih, kot je bil obstoječi objekt pred požarom, ker pa za stavbo predhodno ni bil izveden katastrski vpis, je formalno možna le novogradnja, katera pa po IPN MOK ni možna, saj je na območju pred sprejetjem OPPN dopustna le rekonstrukcija. Obseg nekdanje stavbe je v celoti razviden še na prikazu stavb. Ohranjeni severni del hale se je saniral in je v lasti drugega lastnika.



Slika: prikaz stavbe ID. Št. 174 (vir: eProstor)

Investitor ne more vplivati na katastrski vpis stavbe v preteklosti, kar onemogoča izvedbo rekonstrukcije. Prav tako lastniška struktura onemogoča poseg v severni del stavbe, ki je sedaj v lasti druge osebe. Za novogradnjo je potrebno sprejeti OPPN, k pričetku katerega lastniki zemljišč na območju predvidenega OPPN v 10 letih še niso bili sposobni pristopili, saj je zaradi razpršene lastniške strukture in različnih interesov konsenz nemogoč, kar ponovno predstavlja **omejujočo okoliščino na katero investitor ne more vplivati**. Investitor ne more prisiliti ostalih lastnikov k pričetku izdelave OPPN. Občina nima interesa in ne bo samoiniciativno pričela postopka priprave OPPN, kar prav tako predstavlja drugo omejujočo okoliščino na katero

investitor ne more vplivati. Obseg obravnavanega območja predstavlja zanemarljiv delež na območju predvidenega OPPN, zato bi prevzem financiranja celotnega OPPN s strani investitorja predstavljal **nesorazmerne stroške na strani investitorja**.

Občina je pripravljena dopustiti novogradnjo na območju nekdanje stavbe, kar bo vključila kot poseben PIP tudi v aktualne spremembe OPN, vendar zaradi dolgotrajnosti postopka sdOPN4 MOK, želi investitor zgodnejšo rešitev.

Novogradnja na območju LP ne bo predstavljala dodatne stavbne strukture, saj ta tam že obstaja in je še vedno prisotna v obliki temeljev in talne plošče. Investitor razpolaga z osnovnim gradbenim in uporabnim dovoljenjem, ne razpolaga pa s katastrskim vpisom in dokumentacijo o naknadnih spremembah pred požarom, kot tudi nima v lasti ohranjenega severnega dela objekta, kar onemogoča rekonstrukcijo in predstavlja **druge omejujoče okoliščine v zvezi z lokacijo, na katere investitor ne more vplivati in onemogočajo izvedbo investicije**.

Dopustitev manjših odstopanj, da se dovoli nova gradnja v okviru obstoječih gabaritov namesto rekonstrukcije, se v prostoru ne bo odrazilo drugače, kot bi se v OPN dovoljena rekonstrukcija na obstoječih temeljih. Okoliški prostor je pozidan, prometna infrastruktura in druga komunalna oprema je vzpostavljena in zaradi predvidene gradnje ne bo potrebnih sprememb.

	DA	NE	Nima vpliva
Nameravana uporaba 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.	✓		
Ob sprejemanju prostorskega akta se ni predvidelo novogradnje na temeljih obstoječe stavbe, ki je bila uničena zaradi požara, kar predstavlja ustrezno rešitev notranjega razvoja naselja, kar je eden izmed temeljnih ciljev urejanja prostora, saj se s tem varuje prostor kot omejeno naravno dobrino, omogoča (notranji) urbani razvoj mest in zagotavlja racionalna raba prostora.			

	DA	NE	Nima vpliva
Medsebojna neskladnost prostorskih izvedbenih pogojev, določenih v prostorskem izvedbenem aktu, ki je občina še ni uredila s spremembami in dopolnitvami tega akta.		✓	

GRAFIČNI DEL LOKACIJSKE PREVERITVE

Grafični del vsebuje:

- območje LP v vektorski obliki,
- izvorno območje za lokacijsko preveritev,
- izsek iz zemljiškokatastrskega prikaza za parcele na območju LP.

Podatki grafičnega dela elaborata LP so v državnem koordinatnem sistemu D96/TM, v vektorski obliki: SHP.

- ureditvena situacija s prerezom v merilu 1:500.

1. Območje LP v vektorski obliki

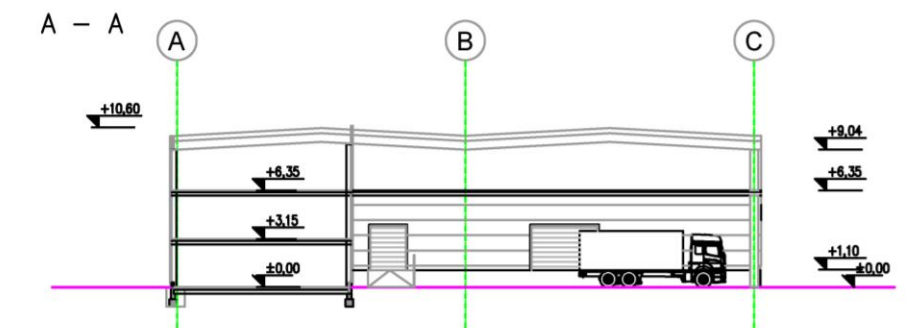
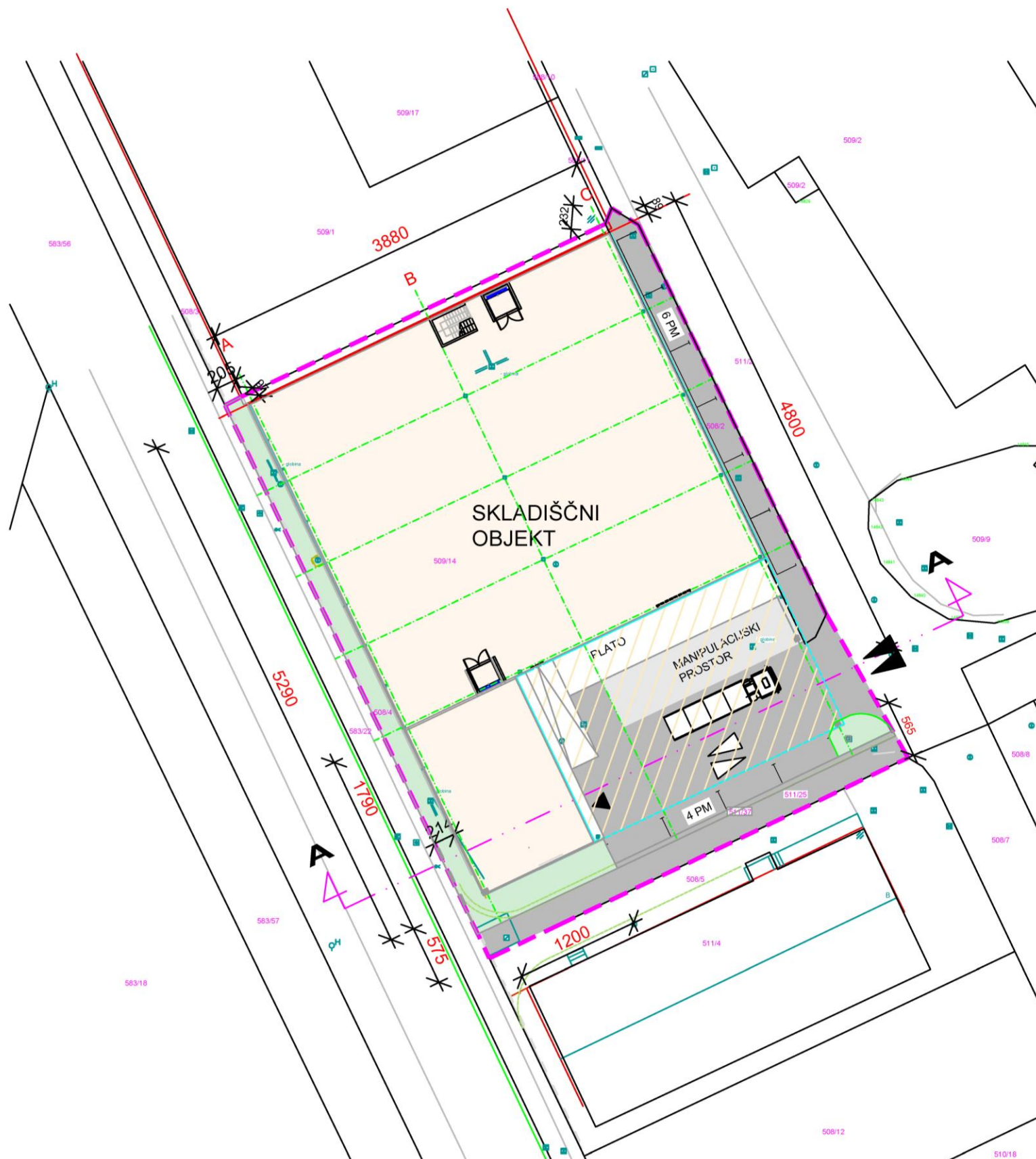
Podatek v D96/TM.



Grafika 1: Območje lokacijske preveritve obrobljeno z modro črtkano črto

ELP EUP KR SA 8

4. Ureditvena situacija s prerezom (M = 1:500)



LEGENDA:

- KATASTERSKE MEJE
- - - PARCELA NAMENJENA GRADNJI: 2618 m²
- OBRAVNAVANI OBJEKT
- OBRAVNAVANI OBJEKT
- OBSTOJEČI OBJEKTI
- UTRJENE POVRŠINE – ASFALT
- ZELENE POVRŠINE
- UVOZ NA PARCELO
- VHOD V OBJEKT



asbira

družba za projektiranje, inženjering in tehnično svetovanje, d.o.o., Cesta na Loko 11, 4290 Tržič

Investitor: PORENTA TRADE d.o.o.
Breg ob Savi 50, 4211 Mavčiče

Objekt: SKLADIŠČNI OBJEKT