

**ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA PRIZIDAVO K STAVBI ZA PRIPRAVO
HRANE NA MLAKI PRI KRANJU
NA PARCELAH 451/2, 451/10 in 1138/28, vse k.o.2102 KOKRICA****POBUDNIK LOKACIJSKE PREVERITVE**Ime in priimek ali naziv družbe: **HALAL GUDA DONER KEBAP d.o.o.**Naslov: **Golniška cesta 102, Mlaka pri Kranju, 4000 Kranj****IZVAJALEC POSTOPKA**Naziv: **MESTNA OBČINA KRANJ**Naslov: **Slovenski trg 1, 4000 KRANJ****PODATKI O DOKUMENTACIJI**Vrsta dokumentacije: **ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE - dopolnitev 5 - čistopis**Faza in različica dokumentacije: **POBUDA**Številka projekta: **108 -2020**Kraj in datum izdelave: **Ljubljana, junij 2022****IZDELOVALEC ELABORATA**Projektant: **VVM arhitekti d.o.o.**Naslov: **ulica majorja Lavriča 12, 1000 LJUBLJANA**Ime, priimek in ID pooblaščenega
prostrskega načrtovalca: **Saša Vovk, univ.dipl.ing.arh.
PA PPN ZAPS 0964**

Osebni žig in podpis:

Odgovorna oseba projektanta: **Igor Volk, univ.dipl.ing.arh.
PA ZAPS 1250
e-mail: igor@vvm.si
gsm:040 233 502**

Podpis:

Izvod št:

1+CD 2 ARHIV

KAZALO VSEBINE ELABORATA LOKACIJSKE PREVERITVE**TEKSTUALNI DEL**

- Naslovna stran - podatki o izdelovalcu elaborata lokacijske preveritve
- Kazalo in legenda kratic
- 1. Uvod - namen lokacijske preveritve
- 2. Območje lokacijske preveritve
- 3. Seznam podatkovnih virov
- 4. Opis nameravanega posega
- 5. Veljavni prostorski akti
 - 5.1 Navedba lokacijskih preveritev, ki so bile na obravnavanem območju izvedene po zadnji posodobitvi OPN
 - 5.2 Izvleček iz OPN
 - 5.3 Varovana območja
- 6. Predlog in opis odstopanja
- 7. Utemeljitev skladnosti pobude z določili ZureP-2
 - 7.1 Namen lokacijske preveritve
 - 7.2 Objektivne okoliščine in razlogi lokacijske preveritve
 - 7.3 Utemeljitev dopustnosti individualnega odstopanja od prostorsko izvedbenih pogojev glede na četrto odstavka 129. člena ZUreP-2
- 8. Predlog sklepa lokacijske preveritve

GRAFIČNI DEL LOKACIJSKE PREVEITVE

- 1. Geodetski načrt
- 2. Prikaz meje lokacijske preveritve na geodetskem načrtu
- 3. Prikaz meje lokacijske preveritve na zemljiškem katastru
- 4. Prikaz komunalne opremljenosti območja lokacijske preveritve
- 5. Prikaz meje lokacijske preveritve na namenski rabi prostora
- 6. Varovana območja

PRILOGE

- 1. Elaborat prometne analize št. PR593 (Provia d.o.o., maj 2022)

LEGENDA KRATIC:

LP - lokacijska preveritev
OPN - občinski prostorski načrt
SPN - strateški del prostorskega načrta
IPN - izvedbeni del prostorskega načrta
PIP - prostorski izvedbeni pogoji
PNRP - podrobna namenska raba prostora
EUP - enota urejanja prostora
GD - gradbeno dovoljenje
UD - uporabno dovoljenje

TEKSTUALNI DEL**1. UVOD - NAMEN LOKACIJSKE PREVERITVE**Pobudnik lokacijske preverite:**HALAL GUDA DONER KEBAP d.o.o.**

Golniška cesta 102

Mlaka pri Kranju, 4000 Kranj

(v nadaljevanju pobudnik)

Lokacija lokacijske preveritve:

Lokacijska preveritev (v nadaljevanju LP) se nanaša na parcele številka 451/2, 451/10 in 1138/28, vse k.o. 2102 Kokrica.

Namen lokacijske preveritve:**Individualna odstopanja od prostorsko izvedbenih pogojev:**

Za doseganje gradbenega namena prostorskega izvedbenega akta LP dopušča individualna odstopanja od prostorsko izvedbenih pogojev (v nadaljevanju PIP) na podlagi druge alineje 127. in 129. člena ZureP-2 (UL RS št.61/17) za:

prizidavo k obstoječi stavbi za pripravo hrane, na Mlaki pri Kranju (v nadaljevanju obstoječi objekt).Na območju LP se nahaja **zakonito zgrajeni obstoječi objekt**, zgrajen na onsovi pravnomočnega gradbenega dovoljenja št.:35100-0103/97-04/9, z dne 05.08.1998 in spremembe gradbenega dovoljenja št.:35100-0103/97-04/ME, z dne, 03.05.2001, (v nadaljevanju GD) in obratuje na osnovi uporabnega dovoljenja št.: 35100-0103/97-04/MP, z dne 09.07.2001 (v nadaljevanju UD). **Predvidena prizidava predstavlja dopolnitev obstoječega objekta za potrebe obstoječe dejavnosti.****Območje LP kjer so dovoljena odstopanja od PIP:**Območje LP zajema zemljiški parceli 451/2 in 451/10, obe k.o. 2102 KOKRICA, ki predstavljata parcelo namenjeno gradnji obstoječega objekta in novo pridobljeno parcelo št.:1138/28, k.o. 2102 KOKRICA. Obstoječi objekt je, za potrebe nujnega razvoja pobudnika in posodobitve obrata, potrebno dograditi za 642,67 m² bruto tlorisne površine (v nadaljevanju BTP). **Navedene parcele skupaj tvorijo parcelo namenjeno gradnji obstoječega objekta z dozidavo.**Izvedbeni prostorski načrt (v nadaljevanju IPN) Mestne občine Kranj opredeljuje stavbna zemljišča na območju LP kot del enote urejanja prostora (v nadaljevanju EUP) **ML 6**, s podrobnejšo namensko rabo **CU** (osrednja območja centralnih dejavnosti). PIP za območje LP so opredeljeni v IPN.

Izvleček iz Priloge 1 IPN - Preglednica enot urejanja prostora

naselje	oznaka EUP	podrobnejša namenska raba	velikost				oblikovanje urbanistično	način urejanja	posebne določbe oz. usmeritve
			Max FI	Max FZ	Min % OBP (ZP)	max. etažnost			
Mlaka pri Kranju	ML6	CU	1,2	0,35	25%	K+P+2+M	raščeno območje	PIP	/

Ob ugotavljanju skladnosti nameravane gradnje z določili OPN MOK je bila ugotovljena omejujoča velikost prizidave k obstoječemu objektu in sicer v odnosu do dopustne maksimalne stopnje izkoriščenosti oz. pozidave območja kot jo določajo PIP za predmetno EUP.

Objektivne okoliščine za individualna odstopanja od prostorsko izvedbenih pogojev:

Na podlagi 129.člena ZureP-2 (UL RS št.1/17) so objektivne okoliščine za individualna odstopanja od prostorsko izvedbenih pogojev za primer dozidave k obstoječemu objektu sledeče:

- **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.

Zaradi objektivnih okoliščin se, kot določa 129.členom ZureP-2 (Uradni list RS, št.61/17), vodi postopek o LP v skladu z 131.členom ZureP-2, za določitev individualnih odstopanj od PIP.

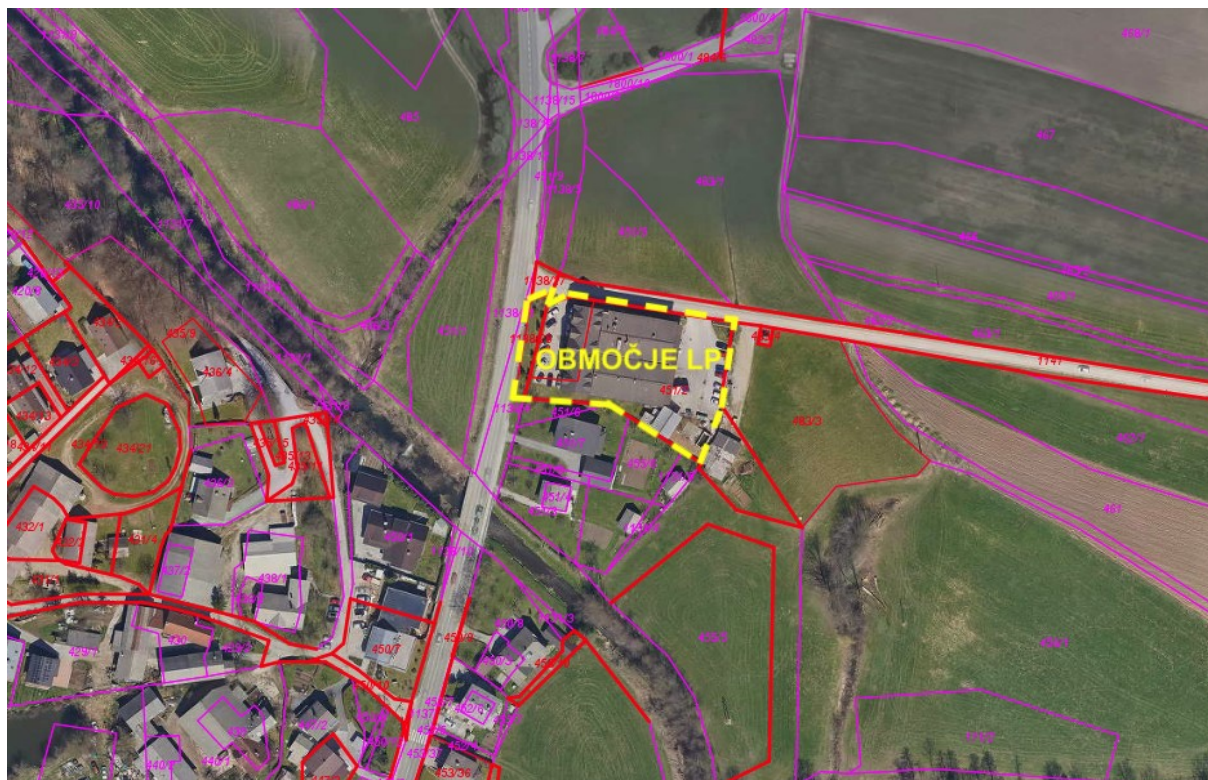
LP predstavlja pravno podlago za izdajo predodločbe ali gradbenega dovoljenja za nameravan poseg, ob izpolnjevanju ostalih PIP-ov, kot jih določa OPN.

2. OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE

Območje lokacijske preveritve obsega parcele št.: 451/2, 451/10 in 1138/28, vse k.o. 2102 KOKRICA. **Skupna velikost območja LP je 3097,00 m² (površine povzete po evidencah Geodetske uprave RS - Prostorski portal RS PROSTOR).**

Preglednica zemljišč, velikosti in lastništvo območja LP (površine so povzete po Prostorskem portalu RS PROSTOR - Geodetska uprava RS)

št.k.o.	katastrska občine	parc.št.	PNRP	površina v m ²	lastnik (stanje avg.2021)
2102	KOKRICA	451/2	CU	2393,00	Halal Guda doner kebab d.o.o. Golniška cesta 102, Mlaka pri Kranju, 4000 Kranj
2102	KOKRICA	451/10	CU	508,00	
2102	KOKRICA	1138/28	CU	196,00	
skupaj				3097,00	



Slika 1: Prikaz območja lokacijske preveritve (rumena črtkana obroba) na severo-vzhodnem robu naselja Mlaka pri Kranju (vir: GIS MO Kranj - <https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=kranj>)



Slika 2: Območja lokacijske preveritve (rumena črtkana obroba) na grafičnem delu OPN MO Kranj, s prikazom notranje ureditve prostora (EUP) (vir: GIS MO Kranj - <https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=kranj>)

3. SEZNAM PODATKOVNIH VIROV

3.1 Pri pripravi elaborata so bili uporabljeni viri:

- 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,)
- Zakon o urejanju prostora ZUreP-2 (Uradni list RS št. 61/17),
- 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>,
- Atlas okolja: http://gis.arso.gov.si/atlasokolja/profile.aspx?id=Atlas_Okolja_AXL@Arso
- Atlas voda: <https://gisportal.gov.si/portal/apps/webappviewer/index.html?id=11785b60acdf4f599157f33aac8556a6>
- e-geodetski podatki, GURS: <https://egp.gu.gov.si/egp/>.

3.2 Seznam dodatne dokumentacije, ki je bila uporabljena pri izdelavi elaborata

Pri pripravi elaborata se je uporabil:

- geodetski načrt št. ABC-19/110-2, oktober 2020 (geodetsko podjetje: ABC GEO, geodetske storitve in inženiring, d.o.o., Gregorčičeva ulica 2, 1241 Kamnik),
- PROMETNA ANALIZA KRIŽIŠČA NA REGIONALNI CESTI R2-410/1134 Tržič - Kokrica v km cca 12+050 Z OBČINSKO CESTO JP 685731 OB TEHNOLOŠKI REKONSTRUKCIJI IN PRIZIDAVI OBJEKTA, št.elaborata: PR593-STU-P, maj 2022 (Kranjska cesta 24, 4202 Naklo).

4. OPIS NAMERAVANEGA POSEGA

4.1 Obstoječe stanje

Naselje Mlaka pri Kranju sodi med osem predmestnih območij mesta Kranj.

Obravnavane parcele se nahajajo v severno-vzhodnem delu naselja Mlaka pri Kranju, severno od vodotoka Kokrica, ki EUP ML 6 tudi fizično ločuje od naselja.

V EUP ML 6 je z OPN določena podrobna namenska raba CU - osrednja območja centralnih dejavnosti.

Parcela namenjena gradnji, za katero s tem elaboratom predlagamo individualna odstopanja od PIP, je na zahodni strani omejena z državno cesto (odsek 1134 Tržič-Kokrica - Golniška cesta), na severu z javno potjo (odsek 685731 Mlaka - Bobovek), na vzhodu s kmetijskimi zemljišči, na jugu pa z zemljišči, ki so pozidana z individualno stanovanjsko gradnjo (dve individualni hiši s pripadajočimi pomožnimi objekti).

Edina možnost za dozidavo obstoječega objekta je tako vzhodni del parcele namenjene gradnji, kjer ta meji na kmetijski zemljišči v EUP DO 3/29, natančneje na parcelo 483/3 in nezazidljivi del parcele št.451/2, obe k.o.2102 KOKRICA, ki sta tudi v lasti pobudnika.

Obstoječi objekt je zakonito zgrajen objekt. V njem se je od leta 2001, na osnovi UD, izvajala mesno-predelovalna dejavnost, danes pa objekt služi kot storitveni objekt, za pripravo hrane. Objekt predstavlja pretežno pozidavo znotraj EUP ML6 (okrog 70%), preostanek pozidave pa predstavljata le dva individualna stanovanjska objekta in tri pomožni nestanovanjski objekti, od katerih eden (najbližji južni meji parcele namenjene gradnji) ni evidentiran kot stavba.

Znotraj EUP, ki je v OPN urbanistično opredeljeno kot raščeno območje, ni prepoznati izrazitega urbanističnega vzorca. Po tipologiji je obstoječi objekt (stavba za pripravo hrane s pisarnami in dvemi stanovanjskimi enotami) **večnamenska stavba. Pretežna namembnost** je, v skladu s Tehnično smernico TSG-V-006:2018 opredeljena kot **storitvena** (v to skupino sodijo tudi stavbe za pripravo hrane), delno poslovna, delno pa stanovanjska.

Prikaz pretežne namembnosti obstoječega objekta po TSG - V-006:2018, na osnovi BTP (večnamenska stavba)

Namen	BTP m2	%
12304 Stavba za pripravo hrane	1802,33	76,14
12203 Poslovna stavba	282,40	11,93
1121 Dvostanovanjska stavba	282,40	11,93
Obstoječi objekt skupaj	2367,13	100

Objekt je pravokotne oblike, tlorisnih dimenzij 29,50 x 36,50m, pretežno dvoetažen (P+1) z neizkoriščenim podstrešjem (del za pripravo hrane). V zahodnem, poslovnem delu, s tlorisnimi dimenzijami 29,50 x 9,00m, je izkoriščen tudi mansardni del (P+1+M). V njem sta umeščeni dve stanovanji za potrebe občasne nastanitve poslovodstva družbe. Naklon streh je nad poslovnim delom okrog 35°, nad delom objekta za pripravo hrane pa 12°.



Slika 3: Obstoječi objekt, z zahodne strani (Golniška cesta), na skrajnem robu naselja Mlaka (vir: Google street view)

Dostop za vozila je zagotovljen preko dveh cestnih priključkov iz javne poti Mlaka - Bobovek, ki poteka ob severnem robu obravnavnega zemljišča, po parc.št.: 1141, k.o. Kokrica .

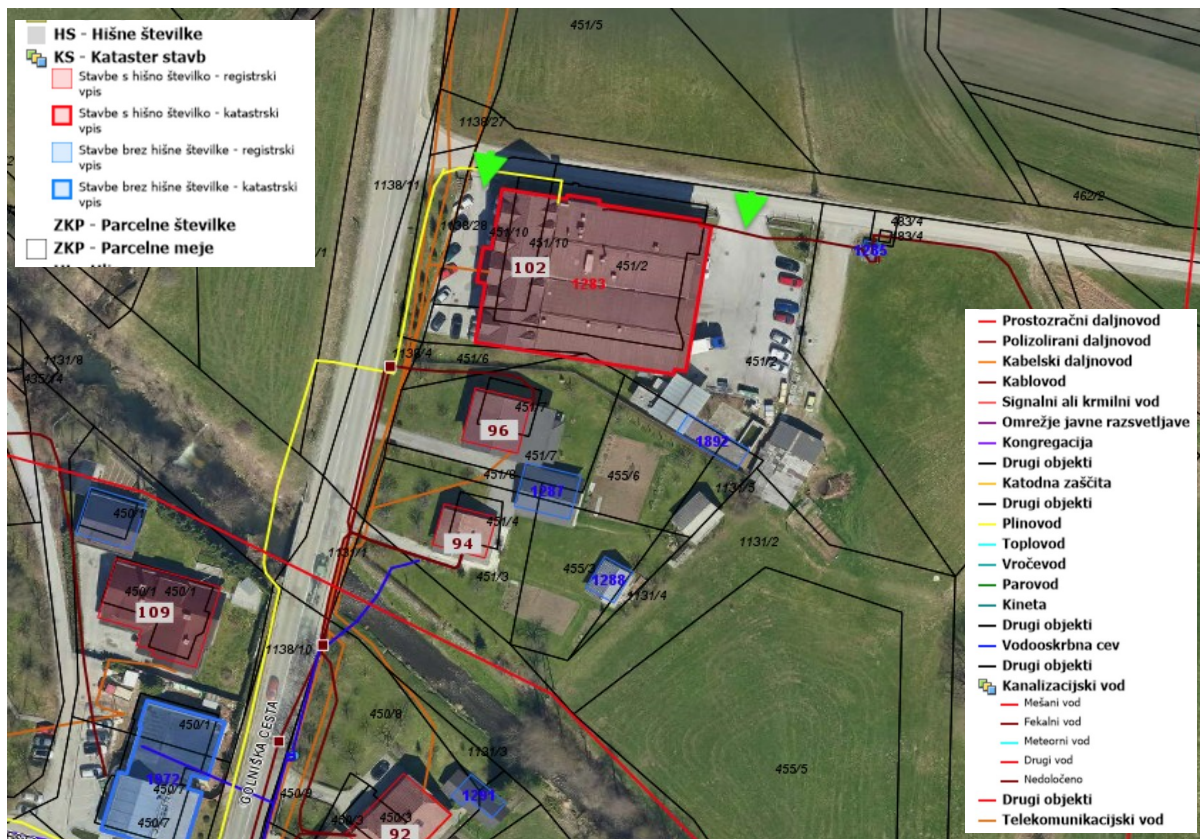


Slika 4: območje LP in obstoječi objekt z vzhodne strani (del za pripravo hrane), z javne poti Mlaka - Bobovek (vir: Google street view)



Slika 5: območje LP in obstoječi objekt s severo-zahodne strani, z državne ceste Tržič - Kokrica (Golniška cesta) (vir: Google street view)

Obravnava območje je v celoti komunalno opremljeno, stavba ima vse priključke na gospodarsko javno infrastrukturo (v nadaljevanju GJI).



Slika 6: prikaz komunalne opremljenosti in širšega območja obravnave z okoliškimi objekti. (vir: GIS MO Kranj)

4.2 Investicijska namera

4.2.1 Cilji in trajnostni vidiki

Pobudnik, družba za pripravo hrane, je obrat na območju LP, v katerem je skoraj 20 let potekala sorodna dejavnost, prevzel spomaldi 2019 v stečaju in ponovno obudil dejavnost.

Danes, zaradi prostorskih in tehnoloških omejitev, ne more več slediti povpraševanju na trgu, zato vodstvo družbe načrtuje znatne naložbe v optimizacijo in posodobitev tehnoloških sistemov ter povečanje prostorskih kapacitet in človeških resursov.

Trenutno dela v obratu 38 ljudi, v kolikor bi pobudnik na območju LP lahko realiziral planirane razvojne cilje, pa bo lahko zaposloval okrog 60 delavcev. Pri tem bi imeli prednost iskalci zaposlitve iz lokalnega okolja.

Preglednica predvidenega števila zaposlenih pred in po realizaciji investicijske namere

FAZA	VODSTVO	PRIPRAVA HRANE		SKLADIŠČE	ZAPOSLENI SKUPAJ
čas	7:00-15:00	7:00-15:00	22:00-6:00	7:00-15:00	
OBSTOJEČE STANJE (2021)	3	30	3	2	38
NOVO STANJE po prizidavi	5	42	9	4	60

Pobudnik se za nemotno obratovanje, poslužuje vzdrževanja in tehnične podpore s strani lokalnih izvajalcev, za izvajanje storitev pa koristi surovine slovenskih dobaviteljev. Z realizacijo načrtovanega razvoja se bodo v dobaviteljski verigi pokazale nove priložnosti tudi za lokalne dobavitelje.

Pobudnik se pri načrtovanju tehnološke rekonstrukcije in prizidave k obstoječemu objektu **zaveda pomena sodobnih načel trajnostne in energijsko učinkovite ter okolju prijazne gradnje**. Poseči namerava po sodobnih tehnoloških rešitvah, ki bi bile optimalno zasnovane za njegove ciljne potrebe, z namenom **minimizacije vplivov na okolje in racionalizacije rabe energije ter prostora**.

Da bi zmanjšal morebitne potrebe po dodatni električni energiji namerava pobudnik namestiti fotonapetostno elektrarno na strehi objekta, za večjo energetske neodvisnost in povečanje izkoriščanja obnovljivih in okolju prijaznih virov energije.

Zelene površine zunanjih ureditev bi se v večjem obsegu zasadile z okrasnim pa tudi sadnim drevjem, ki je že danes prisotno v neposredni okolici objekta. Ozelenile bi se tudi mrežne ograje na meji s sosednjimi zemljišči, z izjemo zahodne ograje proti državni cesti.

Načrtovani posegi ne bodo bistveno vplivali na obstoječe priključke na GJI, le eden od dveh priključkov na cestno infrastrukturo bi se nekoliko razširil (vzhodni uvoz). Dodatne obremenitve GJI niso predvidene. Pričakovati je celo zmanjšanje tovornega prometa, saj bo, zaradi dopolnitve obstoječega objekta z novim prizidkom, mogoče bolj racionalno načrtovati dostavo in odpremo blaga.

V primeru realizacije investicijske namere bo pobudnik del kmetijskih površin v njegovi lasti dolgoročno oddal lokalnemu aktivnemu kmetijskemu gospodarstvu in s tem zagotoviti **reaktivacijo kmetijskih površin**, ki so se že dalj časa le minimalno vzdrževale.

Investicijska namera pobudnika predstavlja prednostno izkoriščanje površin za notranji razvoj in ohranja ter razvija dejavnost na robu mestnega območja, kamor sodi tudi naselje Mlaka (predmestno območje), s tem pa je **skladna s konceptom prostorskega razvoja MOK**, kot ga navaja SPN.

4.2.2 Nameravana gradnja

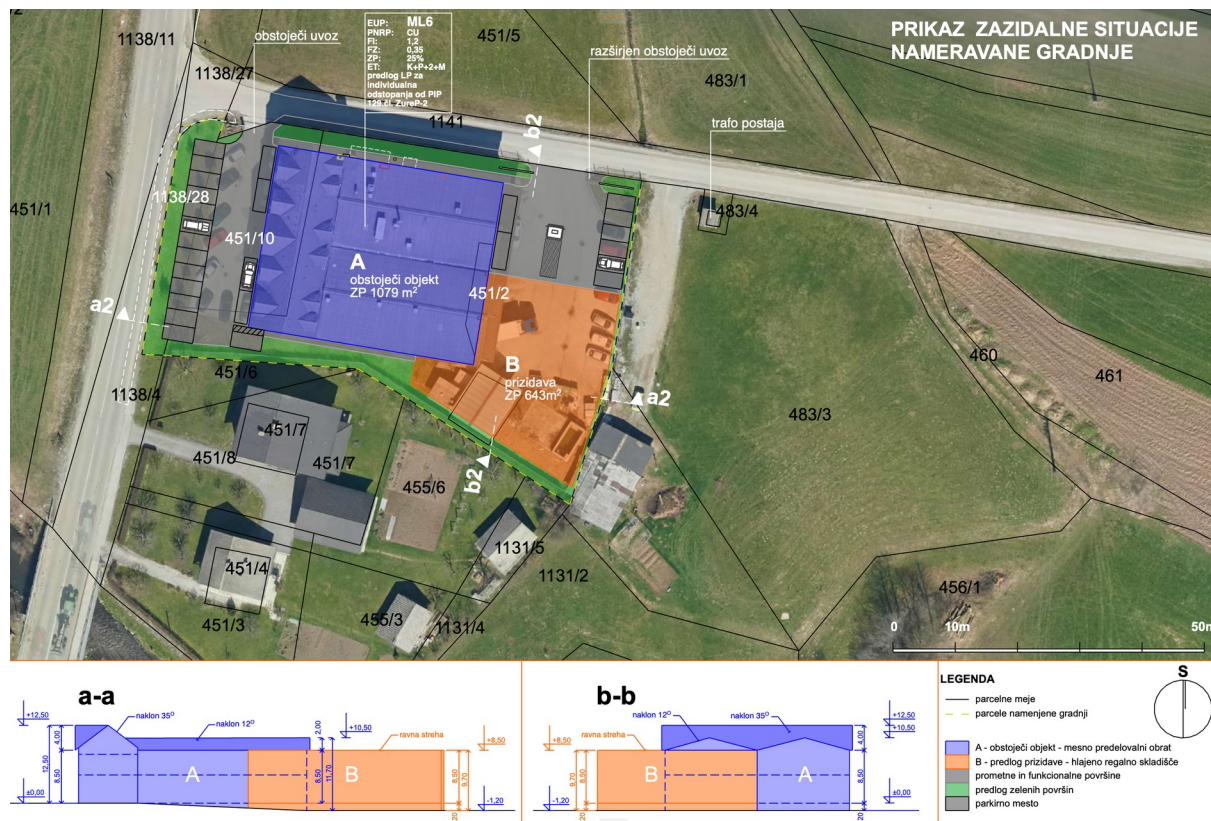
Predvidena je dopolnitev obstoječega objekta s prizidavo v jugo-vzhodnem delu parcele namenjene gradnji.

Priključitev objekta na komunalno opremo in gospodarsko javno infrastrukturo se z nameravano gradnjo bistveno ne spremeni, saj ocenjujemo, da bodo obstoječi priključki ustrezni.

Obstoječa uvoza na parceli 451/10 (zahodni uvoz) in 451/2 (vzhodni uvoz) ostajata v funkciji. Predvidena je le razširitev vzhodnega uvoza za lažji uvoz oz. lažje vključevanje tovonih vozil na javno pot Mlaka-Bobovek.

Pobudnik namerava novo **pozidane površine delno nadomesti z ozelenitvijo dela strešnih površin** (ekstenzivna ozelenitev), deloma tudi fasad prizidanega objekta in mejnih žičnatih ograj. S tem bi omejili pregrevanje površin in pripomogli k znižanju porabe hladilne energije ter zagotovili ugodno vizualno podobo objekta (zlitje objekta z okolico), retenzijo obilne padavinske vode ob nalivih (razbremenitev okoljskih vodotokov) in druge **ugodne učinke na okolje**.

Predvidena je tehnološka in funkcionalna rekonstrukcija obstoječega objekta (zazidana površina 1.079,24 m²) in prizidava v eno-etažni izvedbi, okvirnih dimenzij (d/š/v) 30,90m x 31,90m x 10,00m (zazidana in bruto tlorisna površina 642,67m²), na zemljiški parceli št.: 451/2, k.o. Kokrica (EUP ML6, namenska raba CU).



Slika 7: Prikaz zazidalne situacije nameravane gradnje in ureditev zunanjih površin

Odmiki

Glede umestitve prizidave (objekt B) na zemljišče, so relevantni odmiki od vzhodne in jugo-zahodne meje parcele namenjene gradnji.

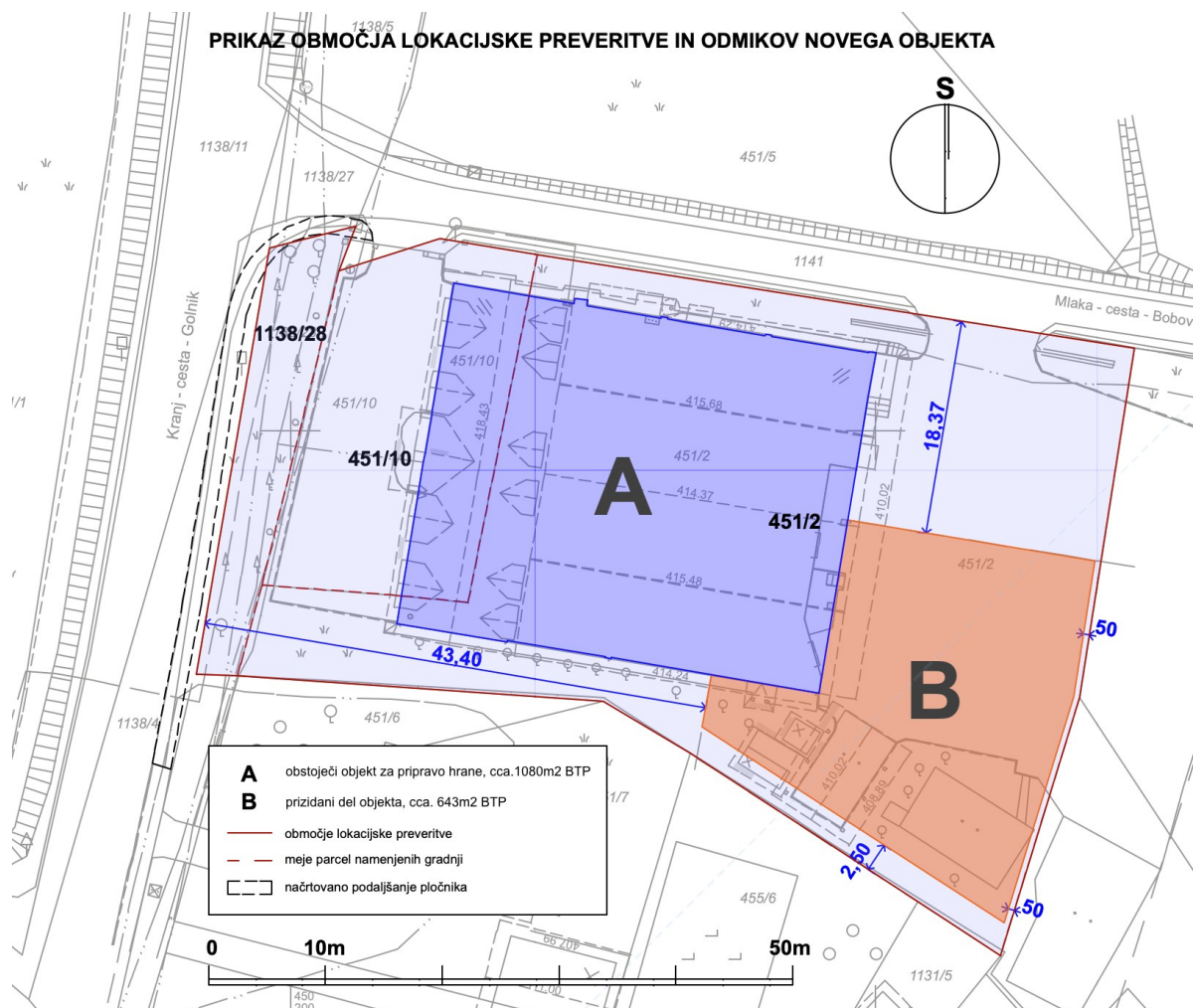
Za zagotovitev kar se da racionalne rabe stavbnega zemljišča in pridobitve zadostnih površin, bi bila nujna gradnja prizidka čim bližje vzhodni meji parcele namenjene gradnji oz. vzhodni meji EUP, ki v tem delu meji na nezazidljivi del zemljišča parc.št.:451/2 in na zemljišče s parc.št.483/3. **Obe navedeni sosednji zemljišči sta v lasti pobudnika.**

Iz enakih razlogov bi bila nujna gradnja prizidka čim bližje jugo-zahodni meji parcele namenjene gradnji z parc.št. 455/6 in 1131/5, obe k.o. Kokrica, kjer se nahajata zelenjavni vrt in pomožni nestanovanjski objekt. Odmiki na jugo zahodni meji bi bili 2,5m tako, da bo omogočeno vzdrževanje stavbe in okolice. **Za predlagan odmik 2,5m je pobudnik že pridobil soglasje lastnikov dotičnih sosednjih zemljišč.**

Parcela namenjena gradnji se nahaja severno od ostalih pozidanih parcel v EUP, zaradi česar **nameravana gradnja nima vpliva na svetlobno-tenične pogoje**, saj bo senca prizidave padala severo-zahodno do severo-vzhodno, torej v nasprotno stran od sosednjih objektov. Odmiki glede požarno-varnostnih in drugih pogojev niso problematični, podrobnejši tehnični pogoji glede ukrepov za omejevanje širjenja požara pa bodo podani v dokumentaciji za izgradnjo objekta, skladno z določili veljavne gradbene zakonodaje.

Obstoječa uvoza na parceli 451/10 (zahodni uvoz) in 451/2 (vzhodni uvoz) ostajata v funkciji. Predvidena je le razširitev vzhodnega uvoza za lažji uvoz oz. lažje vključevanje tovornih vozil na javno pot Mlaka-Bobovek.

Prizidava bo dostopna za intervencijo iz javne poti Mlaka – Bobovek oz. iz nepozidanega severo-vzhodnega dela parcele št.451/2.



Slika 8: Prikaz območja LP z odmiki predlagane prizidave (objekt B) od mej parcele namenjene gradnji



Slika 8a: Prikaz intervencijskih in delovnih površin za gasilce

Gabariti stavb

Stopnja izkoriščenosti zemljišč je za EUP ML6 v IPN podana za zemljišča CU - osrednja območja centralnih dejavnosti, v katerem so **dopustne stavbe za storitvene dejavnosti, med njimi tudi stavbe za pripravo hrane**. Obstoječi objekt predstavlja znotraj EUP ML6 pretežno pozidavo oz. grajeno strukturo (preko 70% pozidanih površin) tako, da je **po namenu in tipologiji prevladujoč**.

Nameravana prizidava, ki je predvidena v eno-etažni izvedbi, ne presega dopustnega maksimalnega višinskega gabarita (K+P+2+M). **Višinski objekt ne izstopa, saj po višini ne presega sosednje stanovanjske gradnje, niti višine obstoječega objekta**. Omejujoča so za potrebni razvoj pobudnika predvsem merila, ki v PIP določajo zazidanost zemljišča.

Preglednica s prikazom urbanističnih kazalcev za območje CU, pred in po realizaciji investicijske namere

		PNG m ²	BTP m ²	P m ²	ZP m ²	PFN m ²	Max FI	Max FZ*	Min % ZP*	max. etažnost	komentar
objekt	OPN	-	-	-	-	-	1,20	0,35	25	K+P+2+M	Predpis - PIP ¹
A	Obst. stanje	3.097,00	2.367,13	1.079,24	776,08	1.177,91	0,76	0,35	25	P+1+M	Obstoječe stanje
B	prizidek	3.097,00	6642,67	642,67	-	-	-	-	-	P	Prizidava
A+B	Novo stanje	3.097,00	3.009,80	1.721,91	587,60	795,20	0,97	0,55	19	P+1+M	Obstoječi objekt s prizidkom

Legenda:

A - obstoječa pozidava

B - prizidava

PNG - površina parcele namenjene gradnji

BTP - bruto tlorisna površina objekta

P - površina objektov na stiku z zemljiščem (zazidana površina)

ZP - zelene in tlakovane površine (izvzete so prometne in komunalne površine)

PFN - prometne in funkcionalne površine

max FI - faktor izrabe zemljišča - BTP/PNG

max FZ - faktor zazidanosti zemljišča - P/PNG

max % ZP - delež zelenih površin - ZP/PNG

Opombe:

Objekt predstavlja pretežno pozidavo znotraj EUP.

Primanjkljaj zelenih površin na raščenem terenu bi se nadomestil z ozelenitvijo streh, fasad in obmejnih žičnatih ograj.

Na osnovi prikaza urbanističnih kazalcev pred in po realizaciji investicijske namere (prejšnja preglednica) ugotovimo:

OBSTOJEČE STANJE - Če z vključitvijo dodatno pridobljene parcele št.1138/28, k.o. Kokrica ne bi povečali parcele namenjene gradnji za 191,03m² bi opazili manjša odstopanja od max.FZ in min.deleža ZP na raščenem terenu, že pri obstoječem stanju. S priključitvijo nove parcele opazimo, da urbanistični kazalci pri obstoječem stanju ustrezajo predpisanim. To je najverjetneje **odraz sedaj veljavnih strožjih meril za izkoriščenost zemljišč glede na merila iz časa načrtovanja obstoječega objekta**. Merila, ki z veljavnimi PIP določajo maksimalno zazidanost zemljišča so za investicijsko namero pobudnika omejujoča.

STANJE PO IZVEDBI PRIZIDAVE (objekti A+B) - ob izvedbi prizidave (objekt B) ostaja FI krepko znotraj dovoljenih mej ($FI\ 0,97 < 1,20$), presežen pa je FZ ($0,56 > 0,35$), delež ZP ($19\% < 25\%$) pa tudi ne dosega predpisanega. **Pobudnik želi le toliko pozidati nepozidane površine kot je nujno potrebno za nadaljnji obstoj družbe na tej lokaciji, pri tem spoštuje načelo racionalne rabe zemljišč**. Potrebe po prometnih in funkcionalnih površinah bi bile v tem primeru povsem izpolnjene v okviru parcele namenjene gradnji.

Zelene površine na raščenem terenu omogočajo na mejah z okoliškimi zemljišči izvedbo „zelenega zastora“ (zasaditev dodatnih sadnih in okrasnih dreves ter grmovnic, ozelenitve fasad prizidkov in mejnih ograj), da bi s tem dosegli zlitje prizidave z okolico. Primanjkljaj zelenih površin bi nadomestili z zazelenitvijo streh.

Urbanistično oblikovanje objekta

Investicijska namera upošteva morfološke značilnosti območja saj bistveno ne vpliva na vzpostavljeno oblikovno enovitost v EUP. Obstoječi objekt namreč predstavlja pretežno okoliško pozidavo in ureditev v EUP (cca. 70%). Investicijska namera vključuje, poleg ostalih trajnostno usmerjenih pristopov, tudi namestitve FN elektrarne na strehah objekta.

Investicijska namera je **glede zagotavljanja bolj racionalne izrabe prostora pri umeščanju prizidka skladna s specifičnimi določili IPN za raščena območja**, saj ima za namen, poleg vzpostavitve optimalnega razmerja koristna površina/m² pozidane površine tudi **ustvariti čimveč delovnih mest na m² pozidane površine**.

Tipologija stavb

Objekt je iz vidika tipologije **večnamenska stavba**, saj poleg storitvene dejavnosti vključuje tudi poslovni in stanovanjski namen. Kot tak je **skladen z dopustnimi tipologijami znotraj EUP**.

Objekt predstavlja pretežno pozidavo v EUP in je tudi sicer tako oblikovan, da **vizuelno bistveno ne odstopa od arhitekturnega oblikovanja drugih stavb**. Prav tako arhitekturno ne odstopa od ostale, pretežno stanovanjske obcestne pozidave.

Prizidava je zaradi omejitvenih okoliščin možna le na vzhodni strani parcele namenjene gradnji, torej **za obstoječim objektom in stran od glavne ceste**, ki poteka skozi naselje. V smeri vožnje iz Mlake proti Golniku prizidava sploh ne bo opazna, saj je pogled zastrt z obcestnim zelenjem in objekti južno od območja LP. Iz smeri vožnje Golnik proti Mlaki, pa prizidava ne bo upadljiva, saj je postavljena ob južni rob zemljišča. Fasade prizidave bi oblikovali sodobno in funkcionalno, z namenom členitve in nevtralizacije stavbnih mas, kar bi dosegli s fasadnimi elementi in že predhodno opisanimi **ozelenitvami, tako fasad kot tudi neposredne okolice objekta**.



Slika 9: pogled na objekt s severo-zahodne strani, z državne ceste Tržic - Kokrica (Golniška cesta), s prikazom ozelenitve okolice objekta („zeleni zastor“) (vir: Google street view)

Mirujoči promet

Površine za mirujoči promet se lahko uredijo na obstoječih površinah, pred poslovnim delom stavbe, na parc.št.: 451/10 in 1138/28, in na nepozidanem delu parc.št.451/2, vse k.o. Kokrica.

Glede na določila IPN je merilo za izračun minimalnega števila PM glede na namembnost sledeče:

STAVBA ZA STORITVENE DEJAVNOSTI	kriterij v IPN ni podan!
POSLOVNI PROSTORI BREZ STRANK	1 PM / 2 zaposlena
DVOSTANOVANJSKE STAVBE	4 PM (2 PM/stanovanje)

Glede na plan večanja delovne sile pred in po realizaciji investicijske namere (glej preglednico v poglavju 4.2.1 Cilji in trajnostni vidiki) je primernejši kriterij za določanje minimalne potrebe po PM tisti, ki je izražen na število zaposlenih.

Skladno z OPN se v primeru skupnega parkirišča za objekte z različnimi dejavnostmi in dela v več izmenah upoštevajo največje potrebe po sočasnem parkiranju.

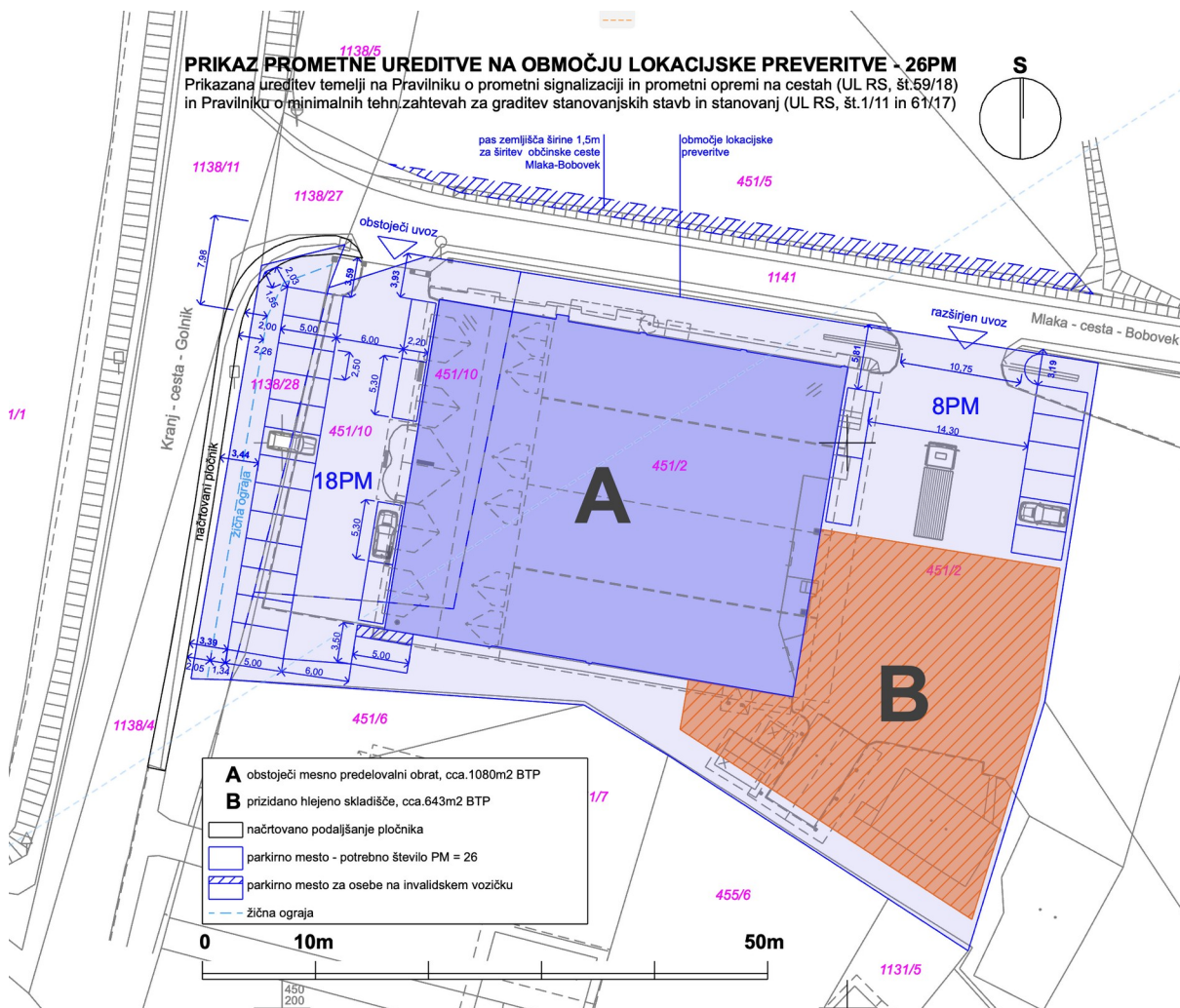
Objekt pobudnika združuje, ob pretežno storitveni dejavnosti, še poslovno dejavnost in stanovanjsko rabo. Poleg tega delo poteka v dnevni in nočni izmeni.

Glede na dejstvo da OPN ne določa kriterija za storitveni del objekta in na naravo dejavnosti, kjer se pripravljena hrana predaja odjemalcem (torej ni potrebe po PM za stranke), je kriterij za poslovne prostore brez strank (1PM/2 zaposlena) povsem ustrezen tudi za storitveni del objekta. Uporabniki obeh stanovanj v objektu so tudi zaposleni (poslovodstvo družbe, ki je le občasno prisotno na objektu) in so zato zajeti v skupnem številu zaposlenih (glej tabelo v poglavju 5.1.). Zaradi navedenega kriterij za dvostanovanjske stavbe ni posebej upoštevan v izračunu.

Pretežni del poslovodstva iz tujine je na objektu prisoten le občasno, veliko delavcev pa prihaja iz lokalnega okolja in se na delo vozijo bodisi po več skupaj v istem vozilu, bodisi s kolesi ali skiroji.

22.člen IPN v poglavju (6) določa, da je pri določanju PM za objekte v javni rabi, potrebno zagotoviti 5% PM rezerviranih za vozila z invalidskimi vozički. V poslovnem delu obstoječega objekta, ki skladno z Gradbenim zakonom sodi v to kategorijo, bo po realizaciji investicijske namere delalo največ 5 oseb, zaradi česar bi temu delu, po kriteriju iz OPN (1PM/2 zaposlena), pripadala 3PM. Od teh treh bi morale biti 5% namenjenih osebam na invalidskem vozičku. Na parceli namenjeni gradnji bo zagotovljeno **1PM za vozilo oseb z invalidskim vozičkom**, s čemer je navedeni kriterij izpolnjen.

V okviru parcele namenjene gradnji (parc.št.: 451/10, 451/2 in 1138/28, vse k.o. Kokrica), je tako, na osnovi navedenih kriterijev, za **izpolnitev dejanskih potreb, dovolj 26PM**, od teh 1PM namenjeno osebam z invalidskim vozičkom.



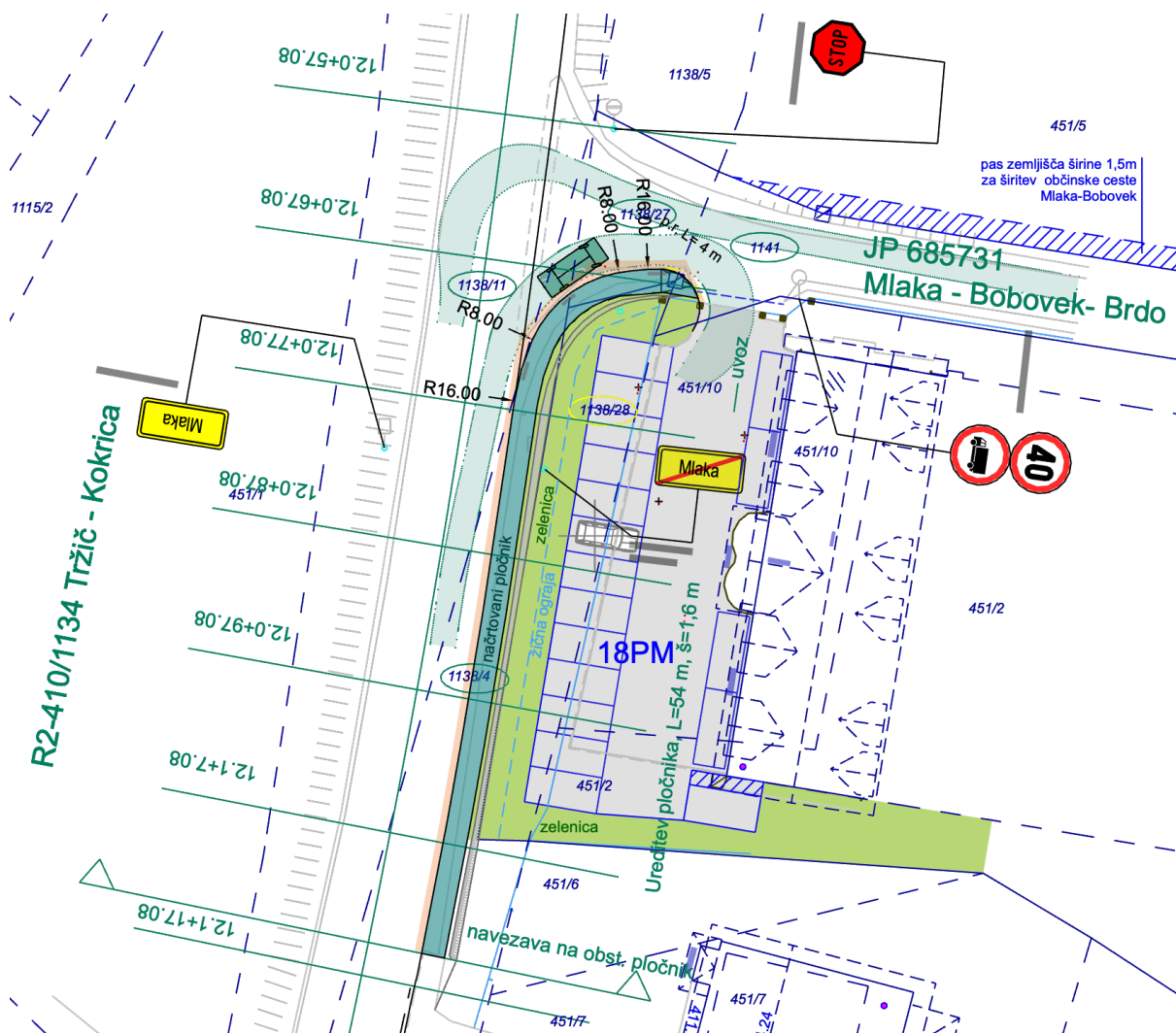
Slika 10: prikaz prometne ureditve območja LP in odmikov od državne ceste z načrtovanim pločnikom oz. občinske ceste

Vplivi investicijske namere na obstoječo prometno situacijo

OPOMBA: Dopolnitev tekstualnega dela elaborata LP je pripravljena na osnovi dopisa za dopolnitev elaborata LP mnenjedajalca Direkcije RS za infrastrukturo, oznaka dokumenta št.37167-352/2022-4 (1501), z dne 16.3.2022 (v nadaljevanju Dopis DRSI). Glede na obseg zahtev DRSI je naročnik projektantu, družbi Provia d.o.o., naročil izdelavo elaborata PROMETNA ANALIZA KRIŽIŠČA NA REGIONALNI CESTI R2-410/1134 Tržič - Kokrica v km cca 12+050 Z OBČINSKO CESTO JP 685731 OB TEHNOLOŠKI REKONSTRUKCIJI IN PRIZIDAVI OBJEKTA, st. PR593, maj 2022 (v nadaljevanju Prometna analiza), ki vsebinsko obravnava vplive tehnološke rekonstrukcije in prizidave objekta Halal Guda na križišče regionalne ceste Tržič - Kokrica in Golniške ceste mimo jezerc v Bobovku. Elaborat vključuje preveritev prevoznosti merodajnega vozila, preveritev preglednosti in kapacitetno analizo in je sestavni del in priloga 1 k elaboratu LP.

Na osnovi pogojev in zahtev Dopisa DRSI ter ugotovitev iz Prometne analize podajamo naslednja pojasnila:

- priključek na lokalno cesto ob križišču z državno cesto je obstoječ in ostaja na enaki lokaciji kot je sedaj (se ne spreminja), namenjen pa je izključno osebnim vozilom (vodstvo družbe, obiskovaci),
- cestni priključek parkirišča objekta iz prejšnje alineje je, kot to navaja izdelovalec Prometne analize, ustrezen, pod pogojem, da je omogočeno nemoteno uvažanje vozil na parkirišče, kar je zagotovljeno z odprtimi vrati na dovozu ves čas obratovanja objekta,



Slika 10b: prikaz predhodno usklajene situacije zunanje ureditve in načrta za izgradnjo pločnika (vir: KR d.o.o.)

- v Elaboratu prometne analize je glede vplivov obravnavanih posegov na območje obstoječega obstoječega cestnega priključka občinske ceste z državno cesto ugotovljeno in predlagano, da (povzeto iz poglavja 9. Ugotovitve in predlog ureditve, str.22):

»Rezultati kapacitetne analize obstoječega križišča K01 na regionalni cesti R2-410/1134 (Tržič – Kokrica) v km cca 3+200 kažejo, da mejne vrednosti zamud in kolon v planskem letu 2046 ob tehnološki rekonstrukciji in prizidavi objekta ne bodo dosežene. Največje povprečne zamude v popoldanski konici so predvidene pri levih zavijalcih na priključnem kraku križišča iz območja Bobovka (cca 25 sek), kar predstavlja nivo uslug D. Maksimalne računske kolone ob tem na priključku znašajo cca 13 metrov oz. dolžino dveh vozil.

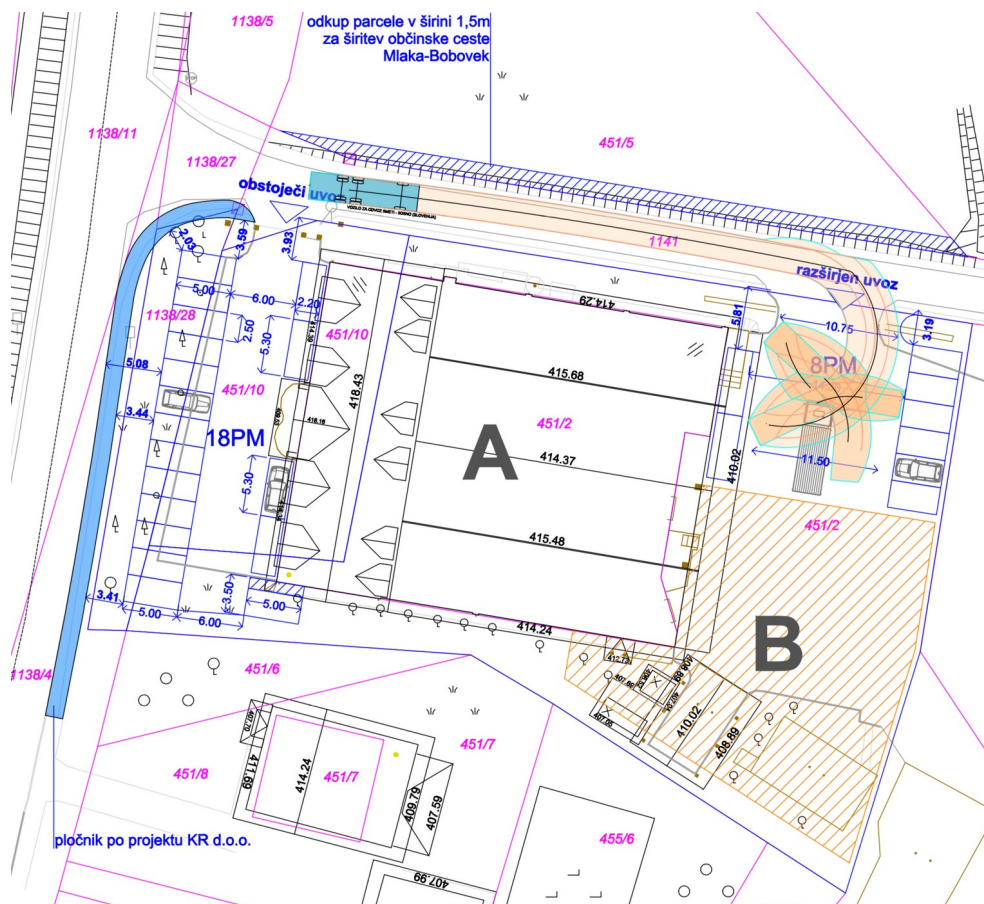
Glede na kapacitetno analizo ugotavljamo, da je priključek lokalne ceste na državno cesto, primeren za prometne obremenitve ob rasti prometa in rekonstruiranem objektu v letu 2046 – brez ukrepov na obstoječih cestah. Preglednost v križišču je zagotovljena, prav tako pa tudi prevoznost za merodajno vozilo – triosno smetarsko vozilo, ki je podano s strani DRSI. V neposredni bližini obravnavanega križišča se na lokalni cesti JP685731 nahaja obstoječi

priključek parkirišča objekta, ki je ustrezen, pod pogojem, da je omogočeno nemoteno uvažanje vozil na parkirišče – odprta dvoriščna vrata v času obratovanja objekta.

Ureditev pasu za leve zavijalce na državni cesti glede na kapacitetno analizo tudi v planskem letu ne bo potrebna. Vendar pa za zmanjšanje nevarnosti naleta na leve zavijalce s severa predlagamo vzpostavitev omejitve hitrosti oz. širitev območja naselja proti severu, da bo hitrost na območju obravnavanega križišča nižja.

Za izboljšanje prometne varnosti v križišču pa predlagamo širitev priključnega kraka na območju križišča, da bo zagotovljeno nemoteno srečevanje vozil brez vožnje po bankinah in ureditev zavijalnih radijev za merodajno vozilo. Širina ceste na priključku mora omogočati uvažanje na lokalno cesto kljub vozilu, ki se priključuje na državno cesto. Za lažje srečevanje tovornih in osebnih vozil na lokalni cesti predlagamo širitev ceste ob objektu do priključka za parkirišče in dostavo, kjer je dostavna tovorna vozila mogoče pričakovati.

Nevezano na predvideno rekonstrukcijo in prizidavo objekta, ki je obravnavana v tem elaboratu pa predlagamo celostno ureditev državne ceste na širšem območju. Glede na majhno oddaljenost od križišča za naselje Srakovlje (cca 60 metrov) in avtobusnega obračališča (cca 90 metrov), ki prav tako nista prometno urejena, predlagamo, da se območje državne ceste ureja celostno in preveri ukrepe za umirjanje prometa na širšem odseku, ob tem pa bi se lahko uredile površine za pešce in kolesarje, ki jih na tem območju ni.«



Slika 10c: prikaz prevoznosti in manevriranja merodajnega vozila (triesno smetarsko vozilo dolžine cca.10m), ki prikazuje možnost obračanja na funkcionalni površini investitorja in čelno vključevanje v promet, ter prikaz pasu zemljišča na katerem bo investitor zagotovil stavbno pravico za gradnjo/širitev javne ceste (vir: Elaborat prometne analize)

- vezano na predlagane ukrepe iz prejšnje alineje, širitev območja naselja proti severu, širitev priključnega kraka na območju križišča in širitev ceste ob objektu do priključka za parkirišče in dostavo ter glede na namero Mestne občine Kranj po rekonstrukciji občinske ceste Mlaka-Bobovek, bo investitor, v skladu z dogovorom, zagotovil Mestni občini Kranj in ostalim upravljavcem GJI stavbno pravico za izgradnjo javne ceste in sicer na parc.št. 451/5, k.o. 2102 Kokrica, v širini 1,5m ob severnem robu obstoječe občinske ceste (slika 10c), financiranje dokumentacije za rekonstrukcijo in same rekonstrukcije pa ni predmet dogovora,

- v sklopu obravnavanih posegov je bila upoštevana načrtovana gradnja pločnika ob državni cesti (investitor MO Kranj), kot je prikazana v slikah 10a, b in c, kar je dodatno izkazano z medsebojno podpisano izjavo s strani projektanta pločnika, družbe KR d.o.o. in pripravjalca elaborata LP, družbe VVM arhitekti d.o.o. (slika 10d),

IZJAVA O USKLAJENOSTI NAČRTOVANIH REŠITEV

Spodaj podpisani Boštjan Prestor iz podjetja KR, d.o.o., Britof 27, Kranj, projektant gradnje pločnika ob državni cesti R2-410/1134 Tržič-Kokrica, od km 12.065 do km 12.118, na desni strani v smeri stacionaže (investitor Mestna občina Kranj) in prostorski načrtovalec Saša Vovk, izdelovalec Elaborata lokacijske preveritve za enoto urejanja prostora ML6 na Mlaki pri Kranju (investitor Halal Guda Doner Kebap d.o.o.)

izjavljava

da sta navedeni dokumentaciji (prikaz na priloženi usklajeni situaciji iz dokumentacije gradnje pločnika) medsebojno usklajeni, prikazane rešitve pa ustrezne.

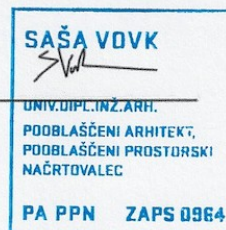
KR d.o.o.
Boštjan Prestor, inž. gradb.



BOŠTJAN PRESTOR
inž. gradb.
128 G-3271

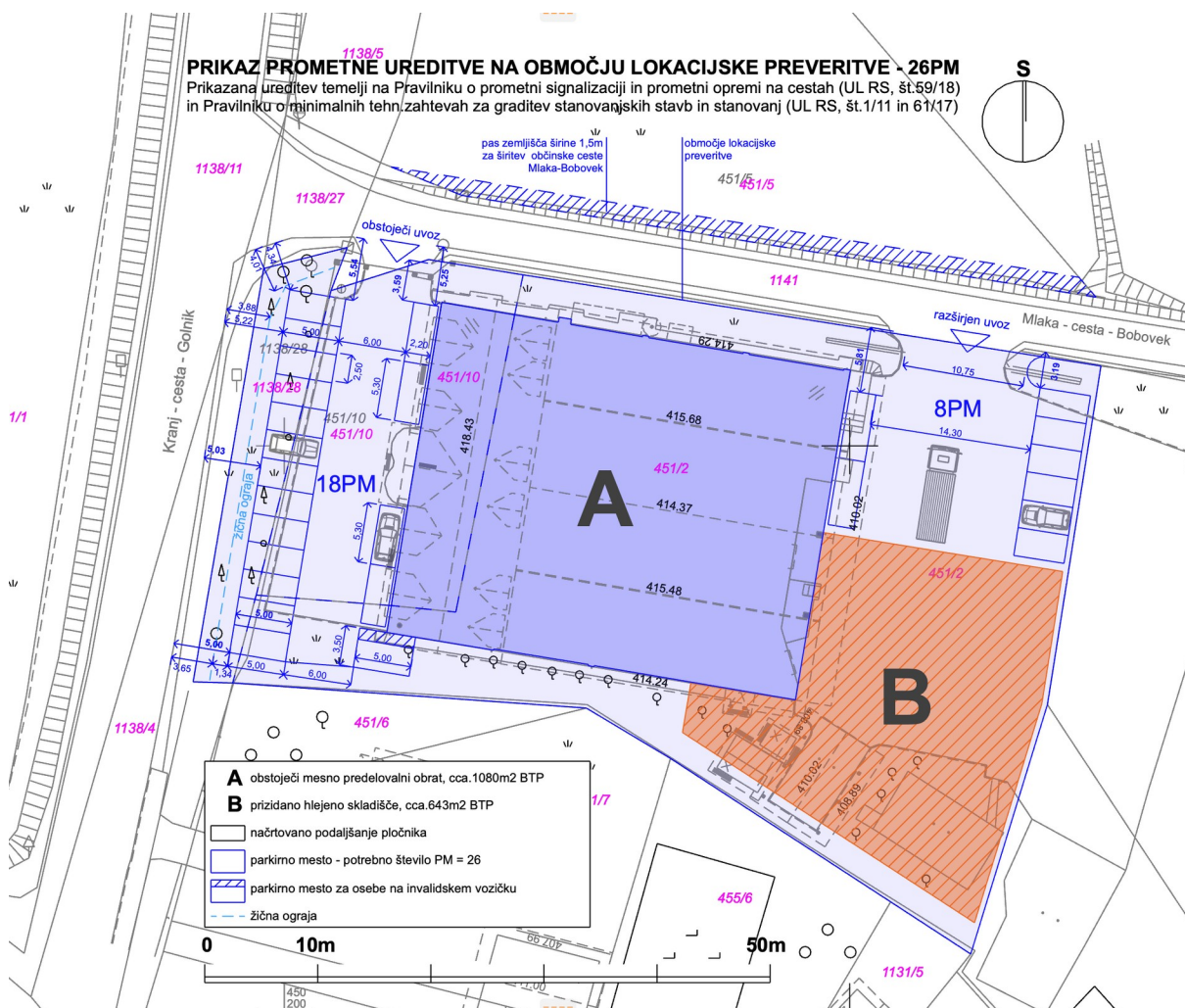


VVM arhitekti d.o.o.
Saša Vovk, univ. dipl. inž. arh.



Slika 10d: Izjava projektantov o usklajenosti obravnavanih posegov z načrtom pločnika

- v primeru gradnje obravnavanih posegov pred gradnjo pločnika bodo v dokumentaciji za gradnjo upoštevane tudi ustrezne rešitve v odnosu na obstoječo državno cesto in prilagoditve posegov ob izgradnji pločnika (odmiki zunanje ureditve od obstoječega cestišča državne ceste so prikazani v sliki 10d),
- načrtovani posegi ne bodo segali na parcelno državno cesto, razen v primeru potrebe po ureditvi katerega od obstoječih komunalnih vodov, kar se bo izvajalo po projektni pogojih upravljavca državne ceste,
- dostop z vozili direktno iz državne ceste ni predviden,
- odmiki parkirišč in manipulativnih površin od roba novo načrtovanega pločnika so opisani pod drugo alinejo tega poglavja in so prikazani na sliki 10, parkirišča pa bodo fizično ločena od državne ceste s transparentno žično ograjo,



Slika 10e: prikaz prometne ureditve območja LP in odmikov od cestišča državne ceste (primer, če se bo ureditev izvajala pred načrtovanim pločnikom)

- parkirišča in funkcionalna površina so načrtovana tako, da je na zemljišču investitorja možno obračanje vozil in čelno vključevanje vozil v promet,
- ureditve vzdolž državne ceste ne ovirajo preglednosti na tangiranih cestnih priključkih, preglednostni trikotniki so prikazani na sliki 10a in v Elaboratu prometne analize,

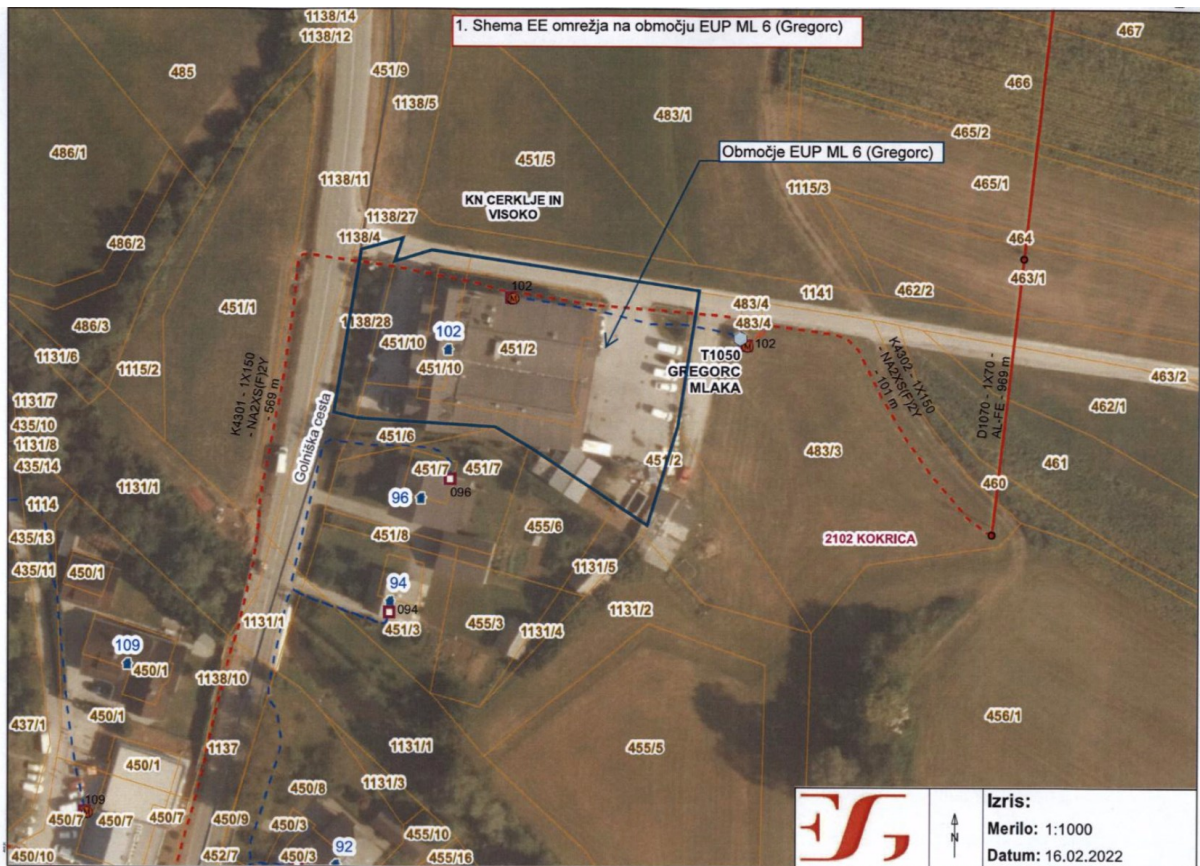
- ureditev vzdolž državne ceste omogoča postavitev prometne signalizacije in opreme (slika 10b),
- vsa vegetacija in druge morebitne ovire so predvideni izven območja pregledne berme in preglednih trikotnikov,
- investitor bo dovolil postavitev prometne signalizacije in opreme na tangiranem območju vzdolž državne ceste, v kolikor bo to potrebno,
- odvodnjavanje površin in objektov območja LP ne bodo pritekale na območje državne ceste in ne bodo speljane v naprave za odvodnjavanje državne ceste, ustrezne rešitve bodo opredeljene v dokumentaciji za gradnjo obravnavanih posegov,
- zunanja ureditev je v okviru elaborata LP (prostorsko-ureditvena dokumentacije) prikazana shematsko, z upoštevanjem predpisov in prostorsko izvedbenih pogojev OPN MO Kranj ter specifičnih pogojev pristojnih nosilcev urejanja prostora, podrobnejše načrtoavnje pa bo del dokumentacije za gradnjo obravnavanih posegov,
- na obeh dovozih iz občinske ceste se nahajajo obstoječa vrata, ki pa so ves čas obratovanja objekta odprta in ne predstavljajo ovire za nemoten uvoz na funkcionalne površine objekta investitorja,
- v sklopu obravnavanih posegov niso predvideni večji posegi na območju državne ceste,
- v sklopu obravnavanih posegov niso predvideni posegi v obstoječe trase komunalnih vodov, v kolikor pa bi se taka potreba pokazala v fazi priprave dokumentacije za gradnjo bodo le ti načrtovani v skladu s pogoji pristojnih mnenjedajalcev,
- v sklopu obravnavanih posegov ni predvideno postavljanje objektov za obveščanje in oglaševanje, v kolikor pa bi se taka potreba pokazala v fazi priprave dokumentacije za gradnjo bodo le ti načrtovani v skladu s pogoji pristojnih mnenjedajalcev.

4.2.3 Priključitev objekta na elektrodistribucijsko omrežje (besedilo dopolnjeno v skladu z Mnenjem Elektro Gorenjska, d.d.)

OPOMBA: Dopolnitev tekstualnega dela elaborata LP je pripravljena na osnovi mnenja mnenjedajalca Elektro Gorenjska, d.d.(v nadaljevanju EG), oznaka dokumenta 9-125672/2022/1, z dne 17.2.2022 (v nadaljevanju Mnenje EG). Vsebinsko je bila dopolnitev telefonsko usklajena 2.3.2022 s pripravljalcem mnenja, g.Markom Vilfanom.

V fazi lokacijske preveritve povečanje priključne moči ali vzpostavitev novega priključka objekta na elektrodistribucijsko omrežje niso predvideni oz. jih še ni mogoče predvideti.

Ad II.3. - Potek komunalnih vodov je razviden iz spodnje grafične priloga Mnenja EG.



V fazi priprave dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja (GD), ki bo pripravljena na osnovi projektnih pogojev mnenjedajalca EG, bo ta podal končno mnenje o ustreznosti DGD dokumentacije.

ad III.1. - Za priključitev novih porabnikov ali v primeru povečanja obremenitev obstoječih porabnikov na obravnavanem območju se bodo uporabile proste kapacitete elektrodistribucijskega omrežja oziroma bodo po potrebi zagotovljene dodatne elektroenergetske kabselske povezave. V primeru povečane priključne moči ali novega merilnega mesta bo uporabnik pridobil novo soglasje za priključitev s pogoji za priklop na elektroenergetsko omrežje.

Ad IV.4. - Naročnik bo na osnovi te dopolnitve elaborata LP zaprosil Mnenjedajalca EG za izdajo ponovnega mnenja na ustreznost elaborata.

Ad IV.5. . V primeru gradbenih del v območju obstoječih elektroenergetskih naprav bo investitor pri upravljavcu distribucijskega omrežja, na lastne stroške, naročil projektno

dokumentacijo (DGD, PID) predstavitev oziroma zaščite obstoječih elektroenergetskih naprav.

Pri pripravi projektne dokumentacije DGD za rekonstrukcijo in dozidavo objekta bo upoštevan Pravilnik o pogojih in omejitvah gradenj, uporabe objektov ter opravljanja dejavnosti v območju varovanega pasu elektroenergetskih objektov.

5. VELJAVNI PROSTORSKI AKTI

Na obravnavanem območju veljajo določila Odloka o strateškem prostorskem načrtu Mestne občine Kranj (Uradni list RS, št. 74/14), in 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).

Obravnavane parcele št.: 451/2, 451/10 in 1138/28, vse k.o. 2102 Kokrica, se nahajajo na območju namenske rabe:

Oznaka namenske rabe	C - območja centralnih dejavnosti
Naselje	Mlaka pri Kranju
Oznaka območja - EUP	ML 6
Osnovna namenska raba	Stavbna zemljišča
Podrobna namenska raba	CU - osrednja območja centralnih dejavnosti

CU - osrednja območja centralnih dejavnosti, so območja historičnih ali novih jeder, kjer gre pretežno za prepletanje trgovskih, oskrbnih, storitvenih, upravnih, socialnih, zdravstvenih, vzgojnih, izobraževalnih, kulturnih, verskih in podobnih dejavnosti ter bivanje.

5.1 Navedba lokacijskih preveritev, ki so bile na obravnavanem območju izvedene po zadnji posodobitvi OPN

Na obravnavanem območju ni bilo izvedene lokacijske preveritve.

5.2 Izvleček iz OPN

V izvlečku v nadaljevanju so navedena samo tista določila OPN, ki se nanašajo na EUP oziroma neposredno na vsebino LP.

5.2.1 ODLOK o strateškem prostorskem načrtu Mestne občine Kranj

II/1. Izhodišča in cilji prostorskega razvoja občine

3. člen

...

(13) V skladu z načeli trajnostnega razvoja se poudarjajo tisti segmenti gospodarskega in posledično prostorskega razvoja, ki izhajajo iz lege in vloge občine v širšem prostoru, naravnih danosti ter ustvarjenih razmer. ;

...

II/2.2. Omrežje naselij

6. člen

...

(2) Preglednica 3: Predmestna območja in mestne četrti na območju mesta Kranj

OBSOČJE	PREDMESTNO OBSOČJE/MESTNA ČETRRT
predmestje	Britof, Čirče, Drulovka, Kokrica, Mraka , Orehovlje, Predoslje, Rupa, Spodnje Bitnje, Srednje Bitnje, Zgornje Bitnje
mesto	Jedro, Kranj - sever, Labore, Planina, Primskovo, Sava, Stražišče, Struževu, Zlato polje

16. člen

...

(10) Spodbuja se gradnja energetske učinkovitih objektov.

II/4.1.1.1. Notranji razvoj in prenova

22. člen

...

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

(2) Glede na vlogo in pomen naselij in izkoriščenosti zemljišč ter možnost izpolnjevanja kriterijev iz točke (1) se prednostno izkorišča površine za notranji razvoj v Golniku, mestu Kranj, predmestnih območjih Britof in Mraka

II/5. Koncepti prostorskega razvoja pomembnejših naselij in območij

42.člen

...

(4.1.) Območje mesta Kranj se deli na mesto s trinajst mestnimi četrtmi (Čirče, Drulovka, Kranj - sever, Jedro, ki vključuje historično in novo središče, Labore, Planina, Primskovo, Rupa, Sava, Stražišče, Struževu, Šmarjetna gora in Zlato polje) ter predmestje z osem območji (Britof, Kokrica, Mraka pri Kranju, Orehovlje, Predoslje, Spodnje, Srednje in Zgornje Bitnje).

...

Dopustno individualno odstopanje od PIP po tej LP nima vpliva na strateški del OPN in sledi strateškim usmeritvam OPN.

5.2.2 ODLOK o izvedbenem prostorskem načrtu Mestne občine Kranj - PIP

9. člen (stavbna zemljišča)

...

2.1.1.2 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:

...

(10) CU - osrednja območja centralnih dejavnosti:

- vrste objektov glede na namen: trgovske, gostinske, oskrbne, storitvene, gasilske, upravne in pisarniške stavbe, stavbe namenjene izobraževanju, otroškemu varstvu, znanstveno raziskovalnemu delu, zdravstvu, kulturi in razvedrilu, opravljanju verskih

obredov, stanovanjske stavbe, bencinski servisi, garažne stavbe, javne sanitarije, zaklonišča, parkirišča, trgi, parki in zelenice,

...

- vrste nezahtevnih in enostavnih objektov glede na namen:

...

- ograje,
- male komunalne čistilne naprave so dovoljene le v skladu s 27. členom tega odloka,
- samostojna parkirišča,
- objekti za oglaševanje,

...

2.1.2 Dopustne vrste gradenj

...

12. člen (odmiki)

2.2.1. Splošni pogoji glede odmikov:

(1) Novi objekti morajo biti odmaknjeni od meja sosednjih zemljišč toliko, da ni motena sosednja posest in da sta možna vzdrževanje in raba objektov v okviru parcele, namenjene gradnji.

Za odmik objekta od parcelne meje se šteje najkrajša razdalja med točko objekta (najbolj izpostavljeni nadzemni in podzemni deli stavb, vključujoč napušče, nadstreške, stopnišča, balkone in podobne gradbene elemente) in mejo parcele, namenjene gradnji.

(2) Od obstoječih objektov morajo biti novi objekti oddaljeni najmanj toliko, da so zagotovljeni **svetlobno-tehnični**, požarnovarnostni in drugi pogoji, določeni z veljavnimi predpisi.

...

(5) Med javno cesto in ograjo, **pri uvozu na parcelo**, namenjeni gradnji, je potrebno zagotoviti najmanj 5,0 m prostora, na katerem se vozilo lahko ustavi. Manjši odmik od predpisanega je možen od mestnih in krajevnih cest ter javnih poti in ga določi upravljavec ceste na podlagi kategorizacije in preglednosti ceste.

2.2.2.1. Odmiki stavb od javnih cest

(1) Od cestnega telesa javnih kategoriziranih in nekategoriziranih cest oziroma od regulacijske linije, kadar je ta določena, morajo biti nadzemni deli novih stavb, kot zahtevni in manj zahtevni objekti, v območjih z namensko rabo S, C in A (razen A(p)) **oddaljeni najmanj 5,0 m**, nezahtevni in enostavni objekti pa 2,0 m.

(2) Odstopanje od teh določil je možno kadar morajo stavbe slediti obstoječi razpoznavni gradbeni liniji,

Soglasje za manjše odmike od predpisanih ob rekonstruiranih cestah lahko izda tudi upravljavec ceste, na podlagi izdelanih strokovnih podlag in ustreznih utemeljitev.

2.2.2.2. Odmiki stavb od parcelnih mej

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

(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.**

...

2.2.3 Manjše odmike od predpisanih je potrebno v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja utemeljiti.

13. člen (tlorisni in višinski gabariti objektov)

2.3.1 Gabariti stavb

(1) Tlorisni gabariti stavb se določijo glede na namen posamezne stavbe in so odvisni od velikosti parcele, namenjene gradnji, oziroma dopustnega faktorja zazidanosti ali izrabe parcele.

...

(4) Dopustni višinski gabariti izhajajo iz usmeritev za ohranjanje oblikovne podobe celotnega naselja ali dela naselja in so določeni v Prilogi 1 - Preglednica enot urejanja prostora, ki je sestavni del tega odloka.

14. člen (faktor izrabe in faktor zazidanosti parcele ter delež odprtih bivalnih površin)

2.3.2 Stopnja izkoriščenosti zemljišč

(1) 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 iz Priloge 1 - Preglednica enot urejanja prostora.

(2) Pri določanju velikosti stavb je potrebno upoštevati vsa določila glede: maksimalnega FI in FZ, minimalnega deleža OBP ali ZP ter maksimalne etažnosti stavb. V primeru, da FI omogoča etažnost, ki je večja od predpisane maksimalne etažnosti se kot kriterij skladnosti posega vzame maksimalna etažnost.

(3) V primeru, ko je obstoječa zazidanost parcele, namenjene gradnji, večja od dovoljene, so na tej parceli dovoljene rekonstrukcije, odstranitve, vzdrževalna dela in spremembe namembnosti objektov, slednje so dovoljene takrat, kadar se ne povečuje število potrebnih parkirnih mest.

Izvelek iz Priloge 1 IPN - Preglednica enote urejanja prostora s pogoji za gradnjo

naselje	oznaka EUP	podrobnejša namenska raba	velikost				oblikovanje urbanistično	način urejanja	posebne določbe oz. usmeritve
			Max FI	Max FZ	Min% OBP (ZP)	max. etažnost			
Mraka pri Kranju	ML6	CU	1,2	0,35	25%	K+P+2+M	raščeno območje	PIP	/

Izsek iz IPN (opis namena območja CU):

C	območja centralnih dejavnosti so namenjena oskrbnim, storitvenim in družbenim dejavnostim ter bivanju in se delijo na:
CU	osrednja območja centralnih dejavnosti , to so območja historičnih ali novih jeder, kjer gre pretežno za prepletanje trgovskih, oskrbnih, storitvenih, upravnih, socialnih, zdravstvenih, vzgojnih, izobraževalnih, kulturnih, verskih in podobnih dejavnosti ter bivanje

2.4 Prostorski izvedbeni pogoji glede oblikovanja

15. člen (pogoji za oblikovanje, ki izhajajo iz usmeritev za ohranjanje oblikovne podobe celotnega naselja)

2.4.1.1 Urbanistično oblikovanje - splošni pogoji

- (1) Pri umeščanju novih stavb in drugih prostorskih ureditvah je potrebno upoštevati morfološke značilnosti posameznih območij. Posegi v prostor morajo **vzdrževati vzpostavljeno oblikovno enovitost v posamezni EUP in se prilagoditi okoliškim objektom in ureditvam zlasti:** glede na lego objektov na parceli, orientacijo objektov, odmike od sosednjih objektov, gradbene mase, ter naklon strešin, kritino in smeri slemen **razen v primeru sodobnega oblikovanja stavb.** Na pobočjih mora biti daljša stranica stavbe praviloma vzporedna s plastnicami. Zmanjšanje potreb po ogrevanju in hlajenju stavb zagotoviti s pravilno orientacijo stavb in ustreznimi odmiki med njimi. **Pri orientaciji, legi in smereh slemen objektov je potrebno upoštevati možnost izrabe sončne energije (upoštevati naklon in orientacijo strehe glede na vpadni kot žarkov).**
- (2) V urbanističnem delu posebnega dela projekta (PGD) je pri načrtovanju postavitve stavb, za okolico objekta (v radiju 100 m), **potrebno izdelati urbanistični vzorec na načrtu parcel ali ortofoto posnetku v merilu 1:1000 in postavitev nove prostorske ureditve vključiti v urbanistični vzorec.**
- (3) Poleg splošnih pogojev iz točke 2.4.1.1 tega člena za posamezne tipološke vzorce grajene strukture veljajo še naslednji pogoji:

...

2.4.1.7 Raščena območja

To so območja, katerih zasnova grajene **strukture je naključna, vezana na lastništvo parcel, z neracionalno izrabo** in neorganiziranimi dovozi. Umeščanje novih objektov mora **zagotavljati bolj racionalno izrabo** prostora s skupnimi dovozi do javnih cest. Slepe ceste morajo imeti urejena ustrezna obračališča.

16. člen (pogoji glede tipologije stavb)

2.4.2.1 Za ohranjanje oblikovne podobe celotnega naselja je po posameznih podrobnejših ali pod podrobnejših namenskih rabah potrebno upoštevati tipologijo stavb določeno v naslednji preglednici:

Podrobnejša ali pod podrobnejša namenska raba	tipologija stavb
CU	<ul style="list-style-type: none"> historična jedra: hiše vaškega tipa, vile, posebne stavbe, večnamenske stavbe in hiše v nizu (v mestnih jedrih) in nestanovanjske kmetijske stavbe (v vaških jedrih) nova jedra: vile, prostostoječe hiše, sodobne prostostoječe hiše, hiše v nizu, dvojčki, bloki, stolpiči, stolpnice, posebne stavbe, večnamenske stavbe

17. člen (podrobnejši pogoji glede tipologije in arhitekturnega oblikovanja objektov)

2.4.3 Stavbni tipi in pogoji za arhitekturno oblikovanje

...

2.4.3.13. Večnamenske stavbe:

Večnamenske stavbe so namenjene različnim dejavnostim. Arhitekturno oblikovanje teh stavb mora biti skladno z arhitekturnim oblikovanjem drugih stavb v EUP.

...

21. člen (pogoji za oblikovanje, dimenzioniranje in umeščanje površin za mirujoči promet)

2.4.7 Mirujoči promet

(1) Parkirišča se oblikujejo tako, da se ob robovih in v vmesnih pasovih zasadijo žive meje ali druge oblike vegetacije. Parkirišča, ki po površini presegajo 500 m², je potrebno členiti v več manjših enot in jih ločiti z zasaditvami, spremembami tlakov ali drugimi oblikovalskimi elementi;... . Iz utrjenih površin mora biti zagotovljena ustrezna ureditev odvajanja padavinskih voda preko lovilcev olj in usedalnikov v površinske vodotoke oz. v ponikovalnice.

(2) Parkirne in manipulativne površine morajo biti z ustreznimi odmiki, ki so glede na kategorijo ceste različni, fizično ločene od cestnega sveta. Manipulativne površine ob parkiriščih morajo biti dimenzionirane in urejene tako, da se prepreči vzvratno vključevanje vozil na javno cesto.

(3) Pri **novogradnjah, rekonstrukcijah** in pri spremembi namembnosti vseh stavb je potrebno na **parceli, namenjeni gradnji, zagotoviti zadostne parkirne površine** ali garažna mesta, tako za stanovalce kakor tudi za zaposlene in obiskovalce. Priporočljiva je gradnja garaž v kletnih etažah oziroma gradnja (večetažnih) podnivojskih površin za mirujoči promet.

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

POSLOVNI PROSTORI BREZ STRANK	1 PM / 2 zaposlena
DVOSTANOVANJSKE STAVBE	4 PM (2 PM/stanovanje)

(5) 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. ...

(6) Pri določanju parkirnih mest za objekte v javni rabi, ki morajo biti brez grajenih ovir, je potrebno zagotoviti 5% PM rezerviranih za vozila oseb z invalidskimi vozički. V primeru da je PM manj kot 20, je potrebno zagotoviti vsaj 1PM za vozila oseb z invalidskimi vozički. Pri večstanovanjskih objektih je na vsako deseto stanovanje potrebno zagotoviti 1 PM za vozila oseb z invalidskimi vozički.

...

(10) V primeru skupnega parkirišča za objekte z različnimi dejavnostmi in **dela v več izmenah** se pri izračunu potrebnih parkirnih mest **upoštevajo največje potrebe po sočasnem parkiranju**.

...

- v čim večji možni meri ohranja povezanost habitatov populacij rastlinskih in živalskih vrst in omogoča ponovno povezanost, če je le-ta prekinjena,
- čas izvajanja posegov kar najbolj prilagodi življenjskim ciklom živali (razmnoževalne aktivnosti, vzreja mladičev, prezimovanje...) in rastlinam omogoči semenjenje, naravno zasajevanje ali druge oblike razmnoževanja,
- ne vnaša živali in rastlin tujerodnih vrst ter genetsko spremenjenih organizmov,
- posege in dejavnosti ne načrtuje in izvaja na pomembnejših delih življenjskih prostorov rastlinskih in živalskih vrst (rastišča rastlin, gnezdišča, kotišča, drstišča, selitvene poti), zaradi katerih je bilo določeno posebno in potencialno posebno varstveno območje.

Utemeljitev:

Prizidava k obstoječemu objektu je načrtovana znotraj izvirne parcele namenjene gradnji in bo le ob JZ meji zemljišča minimalno posegla v obstoječe zelene površine. Pri tem se bodo uredile nove zelene površine na strehi prizidka in obsežne ozelenitve okolice (delne ozelenitve fasad in mejnih ograj) z avtohtonimi rastlinskimi vrstami.

Pri snovanju prizidave bodo posegi in dejavnosti načrtovani tako, da bodo morebitni neugodni vplivi na rastline in živali ter njihove habitatne tipe čim manjši, pričakovano pa zaradi načrtovane tehnološke prenove in optimizacije strojnih sistemov celo manjši od obstoječih.

V celoti bodo upoštevana zgoraj navedena določila IPN MOK za območja Natura in projektni pogoji pristojnih nosilcev urejanja prostora.

5.3.2 Ekološko pomembna območja:



Prikaz ekološko pomembnega območja Brdo - grad pri Kranju in območja LP, na skrajnem Z robu varovanega območja

IPN MOK v točki (4) poglavja 2.7.2.2. 34.člena določa, da se v teh območjih, v primeru obstoja alternativnih možnosti prostorske ureditve ne načrtujejo, če se zaradi njihove

izvedbe lahko bistveno poslabša ugodno stanje habitatnih tipov ter rastlinskih in živalskih vrst in njihovih habitatov, zaradi katerih je ekološko pomembno območje opredeljeno. Posege in dejavnosti naj se načrtuje izven najbolj občutljivih in biotsko najvrednejših delov ekološko pomembnih območij. V drugih primerih se posege in dejavnosti načrtuje tako, da se v čim večji možni meri ohranja naravna razširjenost, kvaliteta ter povezanost habitatov populacij in omogoča ponovno povezanost, če bi bila le-ta z načrtovanim posegom ali dejavnostjo prekinjena.

Utemeljitev:

Zaradi omejujočih fizičnih lastnosti zemljišča za gradnjo oz. same lokacije, opisanih v poglavju 4.1 *Obstoječe stanje*, **ne obstajajo alternativne možnosti prostorske ureditve za potrebno dozidavo obstoječega objekta.**

Prizidava k obstoječemu objektu je načrtovana znotraj izvirne parcele namenjene gradnji in bi le ob JZ meji zemljišča minimalno posegla v obstoječe zelene površine. Pri tem **se bodo uredile nove zelene površine na strehi prizidka** in obsežne ozelenitve okolice (delne ozelenitve fazad in mejnih ograj) z avtohtonimi rastlinskimi vrstami, kar bo **dodatna priložnost za ohranjanje in spodbujanje biotske raznovrstnosti** na mikrolokaciji območja LP.

Pri snovanju prizidave bodo posegi in dejavnosti načrtovani tako, da bodo morebitni **neugodni vplivi na rastline in živali ter njihove habitatne tipe** čim manjši, pričakovano pa zaradi načrtovane tehnološke prenove in optimizacije strojnih sistemov **celo manjši od obstoječih**. Načrtovani posegi in dejavnosti ne bodo negativno vplivali na naravno razširjenost, kvaliteto ter povezanost habitatov, nasprotno so **pričakovani pozitivni učinki**.

V celoti bodo upoštevana zgoraj navedena določila IPN MOK za območja Natura in projektni pogoji pristojnih nosilcev urejanja prostora.

5.3.3 Najboljša kmetijska zemljišča:

IPN MOK v poglavju 2.7.4.3. 36.člena določa, da:

Kmetijska zemljišča je treba uporabljati v skladu z njihovim namenom ter preprečevati onesnaženje ali drugačno degradiranje in zaviranje rasti rastlin.

Pri izvajanju agrarnih operacij je na kmetijskih zemljiščih potrebno ohranjati pasove vegetacije in posamezna debelejša drevesa ali skupine dreves. Prav tako je potrebno ohranjati gozdni rob, ga na novo zasaditi ali okrepiti. Pri melioracijah in hidromelioracijah je v čim večji možni meri potrebno ohranjati naravne značilnosti prostora. Pred pričetkom melioracijskih del mora investitor pridobiti odločbo o uvedbi melioracije, ki jo izda za kmetijstvo pristojno ministrstvo.

Objekte in omrežja gospodarske javne infrastrukture naj se načrtuje tako, da se čim bolj izognejo posegom v območja sklenjenih kmetijskih zemljišč, predvsem najkvalitetnejših. S posegi naj se čim manj razdrobi posestna struktura. Pri umeščanju ali rekonstrukciji omrežij gospodarske javne infrastrukture naj se v čim večji možni meri izkoristijo obstoječe ceste in poti.

Preprečevati je potrebno zaraščanje pašnikov na območju Škofjeloškega hribovja in Dobrav.

V času gradnje objektov je potrebno preprečiti manipulacijo vozil in druge negativne vplive na sosednja kmetijska zemljišča.

Občina si bo v okviru svoje pristojnosti prizadevala v največji možni meri ohranjati kvalitetna kmetijska zemljišča za zagotavljanje prehranske varnosti.

Utemeljitev:

Prizidava k obstoječemu objektu je načrtovana znotraj izvirne parcele namenjene gradnji. Celotno območje LP se nahaja na stavbnih zemljiščih oz. na njihovem zazidljivem delu.

Kmetijska zemljišča v lasti pobudnika (parc. 483/3 in del 451/2. obe k.o.Kokrica), vzhodno od območja LP, že dolgo niso več v aktivni kmetijski rabi in se trenutno vzdržujejo s košnjo. V primeru dopustitve predlaganih individualnih odstopanj, za realizacijo investicijske namere, namerava pobudnik navedena kmetijska zemljišča dolgoročno oddati v obdelavo aktivnemu kmetijskemu gospodarstvu tako, da se bodo v bodoče reaktivirala in uporabljala v skladu z njihovim namenom.

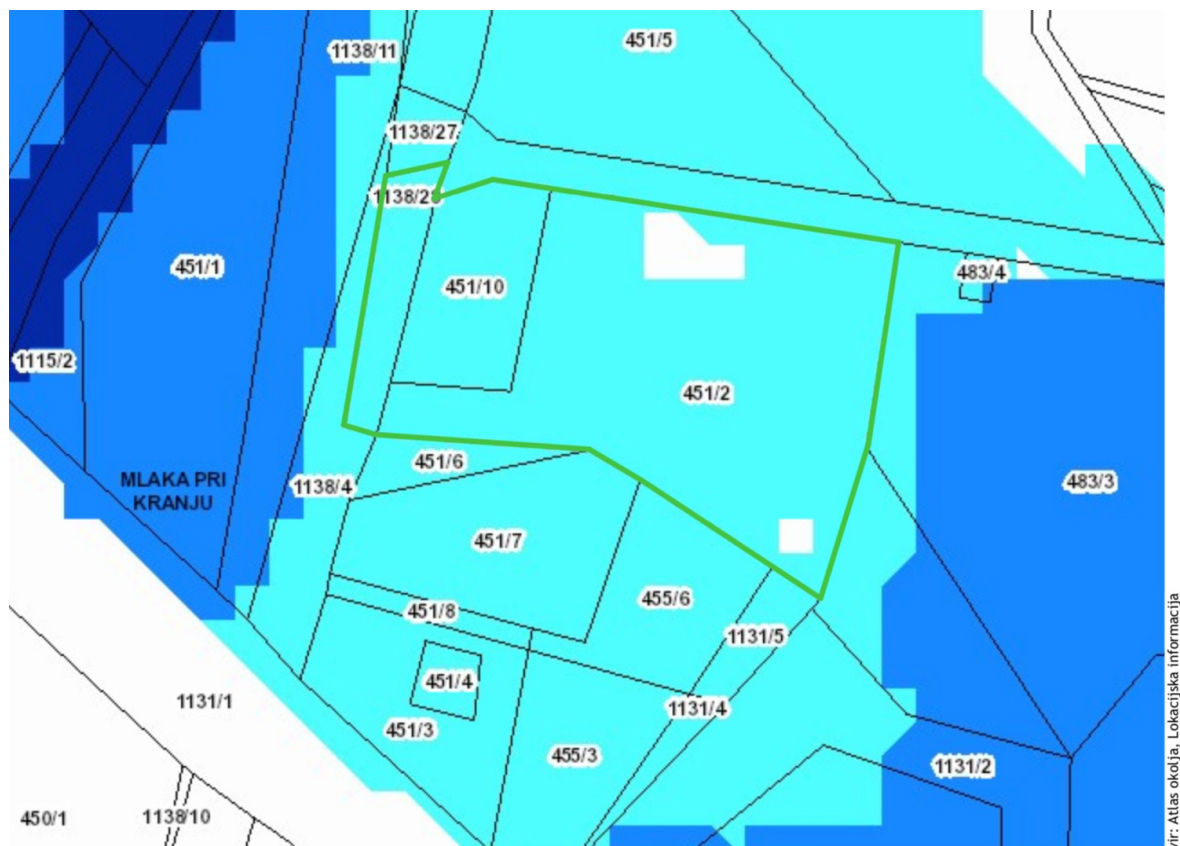
Agrarne operacije, melioracije ali hidromelioracije v okviru načrtovanega razvoja niso predvidene.

Prizidava k obstoječemu objektu, ki ohranja obstoječe priključke na gospodarsko javno infrastrukturo, bodo načrtovana tako, ne bo posegov v območja kmetijskih zemljišč ali bodo ti minimalni in le v času trajanja gradnje (odri za izgradnjo vzhodne fasade prizidka). Velika večina del se bo izvajala iz obstoječih funkcionalnih površin obstoječega objekta tako, da ne bo manipulacije vozil in drugih negativnih vplivov na sosednjih kmetijskih zemljiščih.

Ob izgradnji načrtovane prizidave se bodo uredile nove zelene površine na strehi prizidka in obsežne ozelenitve okolice (delne ozelenitve fazad in mejnih ograj) z avtohtonimi rastlinskimi vrstami, kar bo ugodno vplivalo na neposredno okolico objekta, tudi na sosednja kmetijska zemljišča.

Pri načrtovanju prizidave bodo v celoti upoštevana zgoraj navedena določila IPN MOK za območja kmetijskih zemljišč in projektni pogoji pristojnih nosilcev urejanja prostora.

5.3.4 Poplavna območja:



Prikaz poplavnega območja in območja LP

IPN MOK v poglavu 2.7.5.2. 37.člena določa, da:

Za poplavna območja se štejejo vodna, priobalna in druga zemljišča, kjer se voda zaradi naravnih dejavnikov občasno prelije izven vodnega zemljišča.

Poplavna območja in razredi poplavne nevarnosti so določeni v skladu s predpisi o vodah in na osnovi izdelanih in potrjenih strokovnih podlag »Karte poplavnih nevarnosti in razredov poplavnih nevarnosti za območje problematičnih odsekov znotraj MOK« (EHO projekt d.o.o., št. projekta H-30/12, oktober 2012). Poplavna območja, karte poplavne nevarnosti ter karte razredov poplavne nevarnosti so sestavni del prikaza stanja prostora. Na območjih, kjer razredi poplavne nevarnosti še niso določeni, so sestavni del prikaza stanja prostora opozorilna karta poplav in podatki o poplavnih dogodkih.

Na poplavnih območjih, za katere so izdelane karte poplavne nevarnosti in določeni razredi poplavne nevarnosti, je pri načrtovanju prostorskih ureditev oziroma izvajanju posegov v prostor treba upoštevati predpis, ki določa pogoje in omejitve za posege v prostor in izvajanje dejavnosti na območjih, ogroženih zaradi poplav. Pri tem je treba zagotoviti, da se ne povečajo obstoječe stopnje ogroženosti na poplavnem območju in izven njega.

Če načrtovanje novih prostorskih ureditev oziroma izvedba posegov v prostor povečuje obstoječo stopnjo ogroženosti, je treba skupaj z načrtovanjem novih prostorskih ureditev načrtovati celovite omilitvene ukrepe za zmanjšanje poplavne ogroženosti, njihovo izvedbo pa končati pred začetkom izvedbe posega v prostor.

Omilitveni ukrepi se lahko izvajajo etapno v skladu s potrjeno strokovno podlago, pri čemer mora biti ves čas izvajanja zagotovljena njihova celovitost. Po izvedbi omilitvenih ukrepov se v prikazu stanja prostora prikaže nova poplavna območja, karte poplavne nevarnosti ter karte razredov poplavne nevarnosti.

Na poplavnih območjih, za katera razredi poplavne nevarnosti še niso bili določeni, so dopustne samo rekonstrukcije in vzdrževanje objektov v skladu s predpisi, ki urejajo graditev objektov, če ne povečujejo poplavne ogroženosti in ne vplivajo na vodni režim in stanje voda.

Ne glede na določbe tretjega in šestega odstavka tega člena so na poplavnem območju dopustni posegi v prostor in dejavnosti, ki so namenjeni varstvu pred škodljivim delovanjem voda, ter posegi in dejavnosti v skladu ter pod pogoji, ki jih določajo predpisi o vodah.

Za zagotovitev celovite poplavne varnosti v občini, je potrebno zagotoviti izgradnjo dveh suhih zadrževalnikov na Sorški reki in Žabnici ter povečati propustnost obstoječih propustov, izvesti protipoplavne nasipe in izvesti posamezne sklope hidrotehničnih ureditev na posameznem vodotoku, kot je opredeljeno v poplavni študiji. Poplavno varnost pa se že zagotavlja z dvema obstoječima zadrževalnikoma Bantale in Golnik.

Utemeljitev:

Območje LP se v celoti nahaja na območju dosega 500-letnih poplav (povratna doba Q500), torej v območju z najnižjo stopnjo poplavne ogroženosti (vir: Atlas okolja). **Poplavno varnost območja pa se že zagotavlja z dvema obstoječima zadrževalnikoma, Bantale in Golnik (vir: IPN MOK).**

Pri načrtovanju prizidave oziroma izvajanju posegov bodo vpoštevani predpisi, ki določajo pogoje in omejitve za posege v prostor in izvajanje dejavnosti na območjih, ogroženih zaradi poplav ter projektni pogoji pristojnih nosilcev urejanja prostora. Pri tem bo zagotovljeno, da obstoječe stopnje ogroženosti na poplavnem območju in izven njega, zaradi prizidave, ne bodo povečane.

Zaradi izvedbe prizidave ni pričakovati potrebe po načrtovanju oz. izvedbi omilitvenih ukrepov.

Pritličje načrtovane prizidave bo nivojsko izenačeno z nivojem pritličja obstoječega objekta, ki pa je na zahodni strani (ob vhodu) privzdignjeno nad nivo urejene okolice za cca. 15cm. Proti vzhodu zemljišče pada tako, da je območje predvidene prizidave za cca. 1,50 m nižje od urejene okolice na zahodni strani, kjer bo tudi v bodoče vhod v objekt. Vsled navedenega objekt, po prizidavi, ne bo poplavno bolj ogrožen kot je sedaj, prav tako se ne bo povečala poplavna ogroženost v območju in izven njega.

5.3.5 Vplivno območje letališča Jožeta Pučnika:

IPN MOK v poglavu 2.7.5.2. 37.člena določa, da:

Del območja, ki ga ureja ta odlok, leži v vplivnem območju letališča Jožeta Pučnika, po delu območja pa potekajo tudi zračne poti. Zato je pri načrtovanju posegov potrebno upoštevati vzletno - pristajalne in druge omejitvene ravnine letališča.

V obravnavanem območju se za ovire za zračni promet štejejo:

- v krogu s polmerom 10 km od referenčne točke letališča vsi objekti, instalacije in naprave, ki so višje kot 100 m ali višje kot 30 m ter se nahajajo na terenu, ki je več kot 100 m višji od referenčne točke letališča (referenčna točka je na višini 388,40 m);
- objekti, instalacije in naprave, ki se nahajajo izven kroga iz prejšnje alineje, ki so višji od 30 m in ki stojijo na naravnih ali umetnih vzpetinah, če se vzpetine dvigajo iz okoliške pokrajine za več kot 100 m;
- vsi objekti, instalacije in naprave, ki segajo več kot 100 m od tal, ter daljnovodi, žičnice in podobni objekti, ki so napeti nad dolinami in soteskami po dolžini več kot 75 m;
- za ovire pod zračnimi potmi štejejo tudi objekti in naprave zunaj naselij, ki so višje od okoliškega terena za najmanj 25 m, če se nahajajo znotraj varovanih pasov posameznih cest, železniških prog, visokonapetostnih vodov in podobno.

Utemeljitev:

Območje LP se nahaja znotraj kroga 10Km od letališča Jožeta Pučnika, vendar načrtovana prizidava ne sega v omejitvene ravnine letališča oz. ne predstavlja ovire za zračni promet, saj je objekt:

- nižji od 100m,
- nižji od 30m in se ne nahaja na terenu, ki je več kot 100m nad referenčno točko letališča,
- znotraj kroga s premerom 10Km od letališča, nižji od 30m in se ne nahaja na vzpetini ki se iz okolice dviga več kot 100m,
- ne glede na lego nižji od 100m od tal,
- v naselju in nižji od 25m od okoliškega terena.

Vsled navedenega se **načrtovana prizidava ne šteje za oviro za zračni promet.**

V celoti bodo upoštevana zgoraj navedena določila IPN MOK za območja letališč in projektni pogoji pristojnih nosilcev urejanja prostora.

5.3.6 Stavbna dediščina – vplivno območje:



Prostorski prikaz lege Posestva gradu Brdo glede na območje LP

IPN MOK v poglavu 2.7.1.3. 33.člena določa, da:

Pri posameznih enotah se varuje tudi določena okolica kulturnega spomenika ali dediščine vplivno območje, znotraj katerega morajo biti posegi v prostor in dejavnosti prilagojeni celostnemu ohranjanju, v njem se presoja tudi vplivi na dediščino.

Pri posegih v vplivnih območjih kulturna dediščina velja varstveni režim, da se ohranjajo varovane vrednote kot so prostorska integriteta, pričevalnost, vedute in dominantnost dediščine. Prepovedane so ureditve in posegi, ki bi utegnili imeti negativne posledice na lastnosti, pomen ali materialno substanco kulturne dediščine. Dopustne so ureditve, ki spodbujajo razvoj in ponovno uporabo dediščine.

IPN MOK v poglavu 2.7.1.4. 33.člena določa, da:

Za vse posege v kulturni spomenik, vplivno območje kulturnega spomenika, varstvena območja dediščine in registrirano nepremično dediščino ter njena vplivna območja je treba pridobiti kulturnovarstveno soglasje, ki ga izda pristojna območna enota Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije (v nadaljevanju: Zavod). Kulturnovarstveno soglasje je treba pridobiti tudi za posege v posamezno EUP, če je tako določeno s posebnimi prostorsko izvedbenimi pogoji, ki veljajo za to območje urejanja.

Za izvedbo predhodnih arheoloških raziskav v območju kulturnega spomenika, registriranega arheološkega najdišča, stavbne ali naselbinske dediščine je treba pridobiti soglasje za raziskavo in odstranitev arheološke ostaline, ki ga izda minister pristojen za področje varstva kulturne dediščine. Pred pridobitvijo kulturnovarstvenega soglasja za raziskavo in odstranitev arheološke ostaline je pri Zavodu potrebno pridobiti podatke o potrebnih predhodnih arheoloških raziskavah - obseg in čas predhodnih arheoloških raziskav določi pristojna javna služba.

Pred izdajo kulturnovarstvenega soglasja, razen za soglasje za raziskave ali iskanje arheoloških ostalin, je treba pridobiti kulturnovarstvene pogoje Zavoda. Zavod lahko v kulturnovarstvenih pogojih določi obveznost oprave predhodnih raziskav in obveznost izdelave konservatorskega načrta.

Za poseg na objekt ali območje varovano na podlagi predpisov s področja varstva kulturne dediščine se štejejo vsa dela vsa dela dejavnosti in ravnanja, ki vplivajo na varovane vrednote zaradi katerih je objekt ali območje pridobilo ta status (npr. gradnja zahtevnih, manj zahtevnih, nezahtevnih in enostavnih objektov, vzdrževalna dela in rekonstrukcije stavb, cest..., premeščanje dediščine ali njihovih delov ter drugo kot določajo predpisi s področja varstva kulturne dediščine).

Utemeljitev:

Območje LP se nahaja znotraj vplivnega območja profane stavbne dediščine, Posestvo gradu Brdo.

Pri načrtovani prizidavi bo posvečena posebna pozornost minimizaciji vplivov na okolico obstoječega objekta, tudi vizualnega upliva na neposredno okolico in pokrajino, kot je to navedeno v poglavju 4.2.2 *Nameravana gradnja*. Predvidene so ozelenitve streh in fasad prizidka, pa tudi zasaditev okolice novega objekta z drevesi in ozelenitev mejnih ograj z avtohtonimi rastlinskimi vrstami. Navedeni posegi se bodo načrtovali z namenom **minimizacije vizualnega vpliva prizidave na okolico in nevtralizavijo stavbne mase, ki v vsakem primeru ostaja gabaritno (tudi višinsko) podrejena obstoječemu objektu.**

Območje LP se nahaja cca. 1,5 Km zračne linije od roba posestva gradu Brdo, z njegove neposredne okolice pa posestvo in sam grad Brdo nista vidna. Med njima nahaja gozdnata naravna vzpetina. Načrtovani poseg, ki bi se izvajal na območju izvirne gradbene parcele obstoječega objekta pobudnika, tako ne bo vplival na varovane vrednote kot so prostorska integriteta, pričevalnost, vedute in dominantnost dediščine. Prav tako **načrtovani posegi ne bodo imeli negativnih posledic na lastnosti, pomen ali materialno substanco Posestva gradu Brdo.**

Pri načrtovanju prizidave bodo upoštevana zgoraj navedena določila IPN MOK za vplivna območja stavbne dediščine in kulturnovarstveni pogoji pristojnega Zavoda za varstvo kulturne dediščine.

5.3.6.1 Kulturna dediščina (besedilo dopolnjeno v skadu z elektronskim dopisom Ministrstva za kulturo, Direktorata za kulturno dediščino, z dne 8.4.2022)

V območju, ki je predmet lokacijske preveritve ni registriranih enot kulturne dediščine. Se pa v neposredni bližini nahaja registrirano arheološko najdišče Srakovlje - Staroslovansko grobišče, EŠD 14688.

Zaradi varstva potencialnih arheoloških ostalin bo lastnik zemljišča oz. investitor nameravane gradnje o dinamiki gradbenih del obvestil ZVKDS OE Kranj vsaj 5 delovnih dni pred pričetkom zemeljskih del.

6. PREDLOG IN OPIS Odstopanja

Izveček iz OPN MOK je naveden v točki 5.2 tega elaborata.

a) **Predlog individualnih odstopanj od PIP** navedenih v OPN mestne občine Kranj predlagamo na podlagi 129.člena ZureP-2 (UL RS št.1/17) zaradi objektivne okoliščine:

- **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, skladno s prvo alinejo drugega odstavka 129.člena ZureP-2.

Odstopanja od obstoječih prostorsko izvedbenih pogojev so glede:

- lege objekta (odmiki),
- velikosti in zmogljivosti objekta (tlorisni gabariti),
- pogojev za oblikovanje, dimenzioniranje in umeščanje površin za mirujoči promet.

6.1 Utemeljitev individualnega odstopanja od PIP

Splošna ugotovitev Parcela namenjena gradnji zajema stavbna zemljišča s parc.št.: 451/2(del), 451/10 in 1138/28, vsa k.o. 2102 Kokrica, ki se nahajata na območju namenske rabe:

Oznaka namenske rabe	C - območja centralnih dejavnosti
Naselje	Mlaka pri Kranju
Oznaka območja - EUP	ML 6
Osnovna namenska raba	Stavbna zemljišča
Podrobna namenska raba	CU - osrednja območja centralnih dejavnosti

Izsek iz IPN (opis namena območja CU):

C	območja centralnih dejavnosti so namenjena oskrbnim, storitvenim in družbenim dejavnostim ter bivanju in se delijo na:
CU	osrednja območja centralnih dejavnosti , to so območja historičnih ali novih jeder, kjer gre pretežno za prepletanje trgovskih, oskrbnih, storitvenih, upravnih, socialnih, zdravstvenih, vzgojnih, izobraževalnih, kulturnih, verskih in podobnih dejavnosti ter bivanje

PIP za parcelo namenjeno gradnji, ki se nahaja v EUP ML6, so v IPN podani za zemljišča CU - osrednja območja centralnih dejavnosti. Zakonito zgrajeni obstoječi objekt (GD iz leta 1998, UD pridobljeno leta 2001) je pretežno objekt namenjen storitvenim dejavnostim in znotraj EUP predstavlja pretežno pozidavo (preko 70% pozidanih površin). Po namenu in tipologiji je tudi prevladujoč.

Izvleček iz Priloge 1 IPN - Preglednica enote urejanja prostora s pogoji za gradnjo objektov

naselje	oznaka EUP	podrobnejša namenska raba	velikost				oblikovanje urbanistično	način urejanja	posebne določbe oz. usmeritve
			Max FI	Max FZ	Min % OBP (ZP)	max. etažnost			
Mlaka pri Kranju	ML6	CU	1,2	0,35	25%	K+P+2+M	raščeno območje	PIP	/

Ob ugotavljanju skladnosti nameravane gradnje z določili OPN MOK je bila ugotovljena omejujoča velikost prizidave k obstoječemu objektu, predvsem v odnosu do dopustne maksimalne stopnje izkoriščenosti oz. pozidave območja.

Bistvena omejujoča okoliščina izhaja iz fizične lastnosti parcele namenjene gradnji, ki je na zahodu in severu omejena z javno cesto, na vzhodu z nezazidljivimi zemljišči v lasti pobudnika, na jugu pa z pretežno pozidanimi zemljišči. Potreben razvoj pobudnika je s prizidavo k obstoječemu objektu možen le na obstoječi parceli namenjeni gradnji, kar navaja k čimbolj racionalni izkoriščenosti parcele namenjene gradnji.

Odstopanje glede lege objekta, splošni pogoji glede odmikov

Odmiki

12.člen IPN določa:

- odmik novih objektov od meja sosednjih zemljišč naj bo tak, da ni motena sosenja posest in je omogočeno vzdrževanje in raba objektov v okviru parcele namenjene gradnji,
- odmik novih objektov od sosednjih objektov naj bo tak, da so zagotovljeni svetlobno-tehnični, požarnovarstveni in drugi pogoji,
- odmik ograj pri uvozu na parcelo namenjeno gradnji naj bo vsaj 5m od javne ceste,

- odmik manj zahtevnih objektov naj bo vsaj 5m od cestnega telesa javnih cest, lahko pa tudi manj, ko morajo stavbe slediti obstoječi razpoznavni gradbeni liniji,
- odmik novogradenj naj bo najmanj 4m od meje parcele namanjene grandji,
- odmik manj zahtevnih objektov, kjer so dovoljene eno in dvo stanovanjske stavbe, naj bo najmanj 2,5m od meje parcele namanjene grandji, ob pisnem soglasju lastnikov sosednjih zemljišč in objektov.

Predlog odstopanj od PIP glede lege objekta so:

- minimalni odmiki novogradenj od sosednjih zemljiških parcel na območju lokacijske preveritve so:
 - minimalni odmik prizidka od vzhodne meje znaša 0,50m (od meje z nezazidljivim delom parc.št.451/2 in od parc.št.483/3, obe k.o. Kokrica)
 - minimalni odmik novega objekta od jugo-zahodne meje znaša najmanj 2,50m (od meje s parc.št.451/7, 455/6 in 1131/5, vse k.o. Kokrica),
 - odmiki od ostalih mej so minimalno 4,0m.

Utemeljitev:

Zaradi omejujočih okoliščin na parceli namenjeni gradnji je možna prizidava k obstoječemu objektu le v vzhodnem delu le te. Za zagotovitev kar se da racionalne rabe stavbnega zemljišča in nujno potrebnih dopolnilnih površin pa bi bilo, ob izpolnitvi splošnih pogojev IPN, potrebno graditi z manjšimi odmiki od določenih v PIP. Taka gradnja ne bi pomenila motenja sosednje posesti, raba objekta in vzdrževanje pa bi bili možni v okviru parcele namenjene gradnji.

Parcela namenjena gradnji se nahaja severno od parcel kjer se nahajajo sosednji objekti, zaradi česar **nameravana gradnja nima vpliva na svetlobno-tenične pogoje**, saj bodo sence padale v nasprotno smer od obstoječih objektov. Požarno-varstveni in drugi pogoji bodo zagotovljeni v skladu z veljavnimi predpisi in standardi.

Obstoječa uvoza na parceli št.451/10 (zahodni uvoz) in št.451/2 (vzhodni uvoz) ostajata v funkciji. Izvedena sta bila v skladu z gradbeno dokumentacijo na osnovi katere je obstoječi objekt pridobil UD. Ograja ob obeh uvozih je odprta ves čas obratovanja, s tem pa je zagotovljen nemoten uvoz na obe parceli. Predvidena je le razširitev vzhodnega uvoza, za lažji uvoz oz. lažje vključevanje tovornih vozil na dovozno cesto (javna pot Mlaka-Bobovek).

Na vzhodni strani območja lokacijske preveritve je lastnik sosednjih zemljiških parcel tudi pobudnik zato bo, kljub manjšemu odmiku, mogoče vzdrževanje stavbe in zunanje ureditve, sosednje območje pa se nahaja izven zazidljivih površin zato na njem ne bo drugih objektov. Odmiki od sosednjih zemljiških parcel na jugo zahodni strani pa bodo minimalno 2,50m, kar bo omogočalo vzdrževanje stavbe in okolice ter ne bo oviralo pozidave sosednjih zemljišč. **S predlaganim odmikom prizidave 2,5m od meje se strinjajo tudi vsi lastniki dotičnih parcel**, kar je izkazano s pridobljenim soglasjem (v nadaljevanju).



HALAL GUDA DONER KEBAP d.o.o., Golniška cesta 102, 4000 Kranj, Slovenija
Proizvodnja mesnih izdelkov, trgovina in posredništvo d.o.o. | Meat production, trading and commission trade
T: +386 (0)59 049 722 | M (SLO): +386 (0)31 847 687 | M (ITA): +39 (0)329 192 80 42
F: +386 (0)59 049 723 | E: info@halalguda.com | W: www.halalguda.com

Mlaka pri Kranju: 27.9.2021

ZADEVA: Izjava in dogovor

Spodaj podpisani,

_____ z Emšo: _____,
_____ z Emšo: _____ in
_____ z Emšo: _____

vsi stanujoči na stalnem naslovu: _____, 4000 Kranj,

izjavljamo, da smo seznanjeni z vsebino Lokacijske preveritve za projekt št. 108-2020 vložene na MO Kranj dne 23.9.2021, za prizidavo k mesno predelovalnemu obratu na Mlaki pri Kranju na parcelah 451/2, 451/10 in 1138,28 vse k.o. 2102 Kokrica in ji **ne nasprotujemo ter dovoljujemo 2,5 m odmika gradnje** od vseh naših parcel št. 451/7, 455/6 in 1131/5, ki mejijo na parcelo podjetja Halal Guda Doner Kebap d.o.o..

S podjetjem Halal Guda Doner Kebab d.o.o. smo sklenili **dogovor**, da bo podjetje ventilatorje za novo hladilnico postavilo na drugo stran, da nas ne bo motil hrup, kot tudi, da bo naklon strehe novo zgrajene hladilnice usmerjen tako, da ne bosta voda ali sneg odtekala na naše parcele, ki mejijo z objektom. Dogovorjeno je tudi, da na strehi ne bo večji napušč strehe kot je minimalno dovoljen ter da nivo zemljišča podjetja, enak nivoju mejnih zemljišč družine Sobočan. Stran fasade nove hladilnice, ki se bo gradila ter gleda na sosednje zemljišče Sobočan, ne sme imeti odprtin, zaradi hrupa.

Podpis:

Podpis:

Halal Guda Doner Kebap d.o.o.

Mehmet Guda:



Odstopanje glede velikosti in zmogljivosti objektov

V predmetni LP gre za dopustitev individualnega odstopanja od PIP, ki izhaja iz omejujočih okoliščin v zvezi z lokacijo v primeru dozidave k obstoječemu objektu in sicer v odnosu, do dopustne maksimalne velikosti pozidave in minimalnega deleža zelenih površin na raščenem terenu, kot ju določajo PIP za območje CU.

Preglednica s prikazom urbanističnih kazalcev za območje CU, pred in po realizaciji investicijske namere

		PNG m ²	BTP m ²	P m ²	ZP m ²	PFN m ²	Max FI	Max FZ*	Min % ZP*	max. etažnost	komentar
objekt	OPN	-	-	-	-	-	1,20	0,35	25	K+P+2+M	Predpis - PIP ¹
A	obst. stanje	3.097,00	2.367,13	1.079,24	776,08	1.177,91	0,7 6	0,35	25	P+1+M	Obstoječe stanje
B		3.097,00	6642,67	642,67	-	-	-	-	-	P	Prizidava
A+B	prizidek	3.097,00	3.009,80	1.721,91	587,60	795,20	0,97	0,55	19	P+1+M	Obstoječi objekt s prizidkom

Legenda:

A - obstoječa pozidava

B - prizidava

PNG - površina parcele namenjene gradnji

BTP - bruto tlorisna površina objekta

P - površina objektov na stiku z zemljiščem (zazidana površina)

ZP - zelene in tlakovane površine (izvzete so prometne in komunalne površine)

PFN - prometne in funkcionalne površine

max FI - faktor izrabe zemljišča - BTP/PNG

max FZ - faktor zazidanosti zemljišča - P/PNG

max % ZP - delež zelenih površin - ZP/PNG

Predlog odstopanja glede izkoriščenosti zemljišča

Z LP predlaga pobudnik **individualno odstopanje od pogojev za določitev stopnje izkoriščenosti parcele namenjene gradnji (13.čl.IPN)** in sicer:

- faktor zazidanosti največ FZ = 0,55

- minimalni delež zelenih površin na raščenem terenu je min.%ZP=19.

Utemeljitev:

Na osnovi prikaza urbanističnih kazalcev pred in po realizaciji investicijske namere (prejšnja preglednica) ugotovimo:

Obstoječe stanje - Če z vključitvijo dodatno pridobljene parcele št.1138/28, k.o. Kokrica ne bi povečali parcele namenjene gradnji za 191,03m² bi opazili manjša odstopanja od max.FZ in min.deleža ZP na raščenem terenu, od predpisanih že pri obstoječem stanju. S priključitvijo nove parcele opazimo, da urbanistični kazalci pri obstoječem stanju ustrezajo predpisanim. To je najverjetneje odraz sedaj veljavnih strožjih meril za izkoriščenost zemljišč glede na merila iz časa načrtovanja obstoječega objekta. Posledično so omejujoča tudi merila, ki z veljavnimi PIP določajo maksimalno zazidanost zemljišča.

Stanje po prizidavi (objekti A+B) - ob upoštevanju prizidave (objekt B) ostaja FI krepko znotraj dovoljenih mej (FI 0,97 < 1,20), presežen pa je FZ (0,56 > 0,35), delež ZP (19% < 25%) pa tudi ne dosega predpisanega.

Namembnost zakonito zgrajenega obstoječega objekta je pretežno storitvena, pobudnik pa želi le toliko pozidati nepozidane površine kot je nujno za nadaljnji obstoj družbe na tej lokaciji. Potrebe po prometnih in funkcionalnih površinah bi bile v tem primeru povsem izpolnjene v okviru parcele namenjene gradnji. Zelene površine na raščenem terenu

omogočajo na mejah z okoliškimi zemljišči izvedbo učinkovitega „zelenega zastora“ (zasaditev dodatnih sadnih in okrasnih dreves ter grmovnic, ozelenitve fasad prizidkov in mejnih ograj), da bi s tem dosegli zlitje prizidave z okolico. Zaradi navedenih okoliščin predlaga pobudnik **individualno odstopanje od pogojev za določitev stopnje izkoriščenosti območja LP (13.čl.IPN)** in sicer dopustitev naslednjih spremenjenih pogojev, ki bi omogočali realizacijo načrtovanega razvoja:

Predlog novih pogojev za določitev stopnje izkoriščenosti zemljišča na območju LP:

naselje	oznaka EUP	podrobnejša namenska raba	velikost				oblikovanje urbanistično	način urejanja	posebne določbe oz. usmeritve
			Max FI	Max FZ	Min% OBP (ZP)	max. etažnost			
MLaka pri Kranju	ML6	CU	1,20	0,55	19%	K+P+2+M	raščeno območje	Individualno spremenjeni PIP	/

Odstopanje glede pogojev za oblikovanje, dimenzioniranje in umeščanje površin za mirujoči promet

V predmetni LP gre za dopustitev individualnega odstopanja od PIP, ki izhaja iz omejujočih okoliščin v zvezi z lokacijo, v primeru dozidave k obstoječemu objektu in sicer v odnosu, do zagotovitve minimalnega števila parkirnih mest, kot jih določa 21.člen IPN.

Predlog odstopanja glede pogojev za oblikovanje, dimenzioniranje in umeščanje površin za mirujoči promet

Na območju lokacijske preveritve je potrebno zagotoviti minimalno število parkirnih mest za celotno stavbo, glede na največjo potrebo po sočasnem parkiranju, kar znaša minimalno 26 PM od tega 1PM rezervirano za vozila z invalidskimi vozički.

Utemeljitev:

Površine za mirujoči promet se lahko uredijo na površinah, pred poslovnim delom stavbe, na parc.št.: 451/10 in 1138/28 in na nepozidanem delu parc.št.451/2, vse k.o. Kokrica.

Glede na določila 4.odstavka 21.člena IPN je merilo za izračun minimalnega števila PM glede na namembnost sledeče:

STAVBA ZA STORITVENE DEJAVNOSTI	kriterij v IPN ni podan!
POSLOVNI PROSTORI BREZ STRANK	1 PM / 2 zaposlena
DVOSTANOVANJSKE STAVBE	4 PM (2 PM/stanovanje)

Skladno z 10.odstavkom 21.člena IPN se v primeru skupnega parkirišča za objekte z različnimi dejavnostmi in dela v več izmenah upoštevajo največje potrebe po sočasnem parkiranju.

Objekt ob pretežno storitveni dejavnosti vključuje še poslovno in stanovanjsko rabo. Delo poteka v dnevni in nočni izmeni.

Pretežni del posloводства na objektu je prisoten le občasno, večina delavcev pa prihaja iz lokalnega okolja in se na delo vozi bodisi po več skupaj v istem avtomobilu, s kolesi ali skiroji.

Glede na dejstvo da OPN ne določa kriterija za storitveni del objekta in na naravo dejavnosti, kjer se pripravljena hrana izdaja odjemalcem (torej ni potrebe po PM za stranke), je kriterij za poslovne prostore brez strank (1PM/2 zaposlena) povsem ustrezen tudi za storitveni del objekta. Uporabniki obeh stanovanj v objektu so tudi zaposleni (posloводство družbe, ki je le občasno prisotna na objektu) in so zato zajeti v skupnem številu zaposlenih (glej tabelo

v poglavju 5.1.). Zaradi navedenega kriterij za dvostanovanjske stavbe ni posebej upoštevan v izračunu.

22.člen IPN v poglavju (6) določa, da je pri določanju PM za objekte v javni rabi, potrebno zagotoviti 5% PM rezerviranih za vozila z invalidskimi vozički. V poslovnem delu obstoječega objekta bo po realizaciji investicijske namere delalo največ 5 oseb, zaradi česar bi temu delu, po kriteriju iz OPN (1PM/2 zaposlena), pripadala 3PM. Od teh bi morale biti 5% namenjenih osebam na invalidskem vozičku. Na parceli namenjeni gradnji je zagotovljeno **1PM za vozilo oseb z invalidskim vozičkom**, s čemer je navedeni kriterij izpolnjen.

V okviru parcele namenjene gradnji (parc.št.: 451/10, 451/2 in 1138/28, vse k.o. Kokrica), je tako, na osnovi navedenih kriterijev, za **izpolnitev dejanskih potreb, dovolj 26PM**, od teh 1PM namenjeno osebam z invalidskim vozičkom.

6.3 Skladnost z ostalimi PIP

Individualna odstopanja od PIP nimajo vpliva na druga določila OPN.

Utemeljitev:

Skladnost z ostalimi PIP je opisana v poglavju 4.2 Investicijska namera in se bo izkazovala v projektni dokumentaciji za gradnjo objekta.

7. UTEMELJITEV SKLADNOSTI POBUDE Z DOLOČILI ZureP-2

7.1 Namen lokacijske preveritve

Elaborat lokacijske preveritve je izdelan za lokacijsko preveritev na podlagi drugega odstavka 127.člena ZUreP-2 in sicer za doseganje gradbenega namena prostorskega izvedbenega akta se dopušča individualno odstopanje od prostorsko izvedbenih pogojev, kot so določeni v OPN Mestne občine Kranj.

Utemeljitev:

Na območju lokacijske preveritve se nahaja zakonito zgrajena stavba, ki vključuje v večjem delu storitveno dejavnost ter v manjšem delu pisarne in dve stanovanji. Vse tri navedene dejavnosti so dopustne na območju LP, v EUP z namensko rabo CU - ostrednja območja centralnih dejavnosti.

Predvidena je tehnološka in funkcionalna rekonstrukcija obstoječe stavbe (zazidana površina 1.079,24 m²) in dopolnitev obstoječega objekta s prizidavo v eno-etažni izvedbi, okvirnih dimenzij (d/š/v) 30,90m x 31,90m x 10,00m. Zaradi omejitve velikosti zemljišča, ki se nahaja na robu zazidljivih zemljišč in meji na zemljišča s kmetijsko namembnostjo, na podlagi določil veljavnega prostorskega akta ni mogoče izvesti tehnološke in funkcionalne rekonstrukcije obrata, ki pa je nujno potrebno za nadaljnje obratovanje in obstoj pobudnika na trgu.

Območje se nahaja na območju naselja Mlaka, kjer je na podlagi veljavnega prostorskega akta v 22. členu določeno, da se za razvoj naselij, med katere spada tudi naselje Mlaka, prednostno izkorišča površine za notranji razvoj. Zato, predlagamo, da se za območje lokacijske preveritve, določijo odstopanja od prostorsko izvedbenih pogojev s čimer bi bil dosežen gradbeni namen prostorsko izvedbenega akta.

7.2 Objektivne okoliščine in razlogi za lokacijsko preveritev

Pobuda za lokacijsko preveritev je podana za individualno odstopanje od PIP. Na podlagi 129.člena ZUreP-2 so taka odstopanja dopuščena, če investicijska namera, zaradi objektivnih okoliščin ne zadosti posameznemu PIP.

Objektivne okoliščine so navedene v 2.odstavku 129.člena ZureP-2. Podana pobuda za lokacijsko preveritev je podana glede na objektivne okoliščine iz prve alineje drugega odstavka 129.člena ZureP-2:

- fizične lastnosti zemljišča, neprimerna parcelna struktura, pozidanost ali raba sosednjih zemljišč ali 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.

Utemeljitev:

Fizične lastnosti zemljišča, predvsem pozidanost in raba sosednjih zemljišč, onemogočajo nujno potrebno tehnološko in funkcionalno prenovu obrata. Zemljišče je na zahodni strani omejeno z državno cesto (odsek 1134 Tržič-Kokrica - Golniška cesta), na severu z javno potjo (odsek 685731 Mlaka - Bobovek), na vzhodu s kmetijskimi zemljišči, na jugu pa z zemljišči, ki so pozidana z individualno stanovanjsko gradnjo (dve individualni hiši s pripadajočimi pomožnimi objekti). Možnost za potrebno dozidavo k obstoječemu objektu je tako na vzhodni strani območja, kjer ta meji na kmetijski zemljišči v EUP DO 3/29, natančneje na parcelo 483/3 in nezazidljivi del parcele št.451/2, obe k.o.2102 KOKRICA, ki sta **tudi v lasti pobudnika**. Sprememba kmetijskih zemljišč v stavbna zemljišča, bi terjala nesorazmerne stroške tako na strani investitorja kot tudi na strani Občine prav tako, pa postopek časovno ne bi omogočal dovolj hitrega odziva pobudnika na potrebe trga, kar bi posledično ogrozilo njegov obstoj. Zato predlagamo individualna odstopanja, od PIP, ki bodo omogočila investicijsko namero na obstoječih stavbnih zemljiščih.

7.3 Utemeljitev dopustnosti individualnega odstopanja od prostorsko izvedbenih pogojev glede na četrty odstavek 129. člena ZUreP-2

Individualno odstopanje je dopustno, če ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine.

Utemeljitev:

Predlagano individualno odstopanje ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine. Odstopanje sledi potrebam po racionalni rabi razpoložljivega stavbnega zemljišča in omogoča izvedbo nujne prizidave za potrebe razvoja in obstoja pobudnika na tej lokaciji. Investicijska namera pobudnika je v skladu s cilji gospodarskega in prostorskega razvoja, kot ga opredeljuje Strateški del OPN MOK, ki pri razvoju naselij prednostno izkorišča površine znotraj naselij za notranji razvoj naselij, ki mu daje prednost pred širitvijo stavbnih zemljišč.

Individualno odstopanje je dopustno, če se z njim lahko doseže gradbeni namen prostorskega izvedbenega akta ob hkratnem upoštevanju drugih PIP, 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.

Utemeljitev:

Investicijska namera je podrobno predstavljena v točki 4.2 tega elaborata, kjer je opisana tudi skladnost z ostalimi PIP. Predlagana individualna odstopanja od PIP bodo, ob

upoštevanju ostalih določil prostorskega akta, omogočala doseganje gradbenega namena prostorsko izvedbenega akta, saj se nanašajo le na lego in velikost nameravane gradnje na obravnavanem območju.

Pri tem nameravana gradnja:

- ne bo spremenila načrtovanega videza območja ali povzročila večjega vpliva na podobo naselja ali krajine, saj že obstoječi objekt predstavlja pretežno pozidavo v EUP in je tudi sicer oblikovan tako, da vizualno ne odstopa od arhitekturnega oblikovanja ostalih stavb v območju. Predlagano oblikovanje prizidave na območju LP tudi ne bo poslabšalo videza obstoječega objekta, saj z omejenim višinskim gabaritom, členitvijo in ozelenitvijo fasad ter okolice zagotavlja njeno optimalno zlitje z okolico objekta (opis podan v pogl.4.2.2. Nameravana gradnja / Urbanistično oblikovanje, Tipologija in arhitekturno oblikovanje stavb).
- ne bo poslabšala bivalnih in delovnih razmer, saj se območje LP nahaja v območju stavbnih zemljišč, ki so že skoraj v celoti pozidana, se nahaja severno od ostale pozidave (ni vplivov na svetlobno-tehnične pogoje), sama prizidava pa je možna le na jugo-vzhodnem delu območja LP in je odmaknjena od sosednjega zemljišča s stanovanjsko gradnjo tako, da ne bo imela neposrednega vpliva na bivalne ali delovne razmere.

Individualno odstopanje je dopustno če se ne zmanjšuje možnosti pozidave sosednjih zemljišč.

Utemeljitev:

Območje LP se nahaja na območju stavbnih zemljišč, ki so že skoraj v celoti pozidana. Predvidena gradnja ne omejuje dostopov do ostalih zemljišč v EUP, saj ostajata v funkciji obstoječa priključka na javno prometnico. Ostala zemljišča v EUP so samostojno povezana na javno prometno infrastrukturo z lastnimi cestnimi priključki. Na sosednjem zemljišču, južno od območja LP ostaja možnost pozidave, kljub predvideni prizidavi, neokrnjena, saj je ob severovzhodni meji zemljišča možna umestitev objekta z optimalnim orientiranjem in odpiranjem prostorov proti jugu in osrednjemu delu zemljišča. Pobudnik je že tudi pridobil pisno soglasje lastnikov sosednjega zemljišča k predvideni prizidavi. Predlog individualnega odstopanja od PIP tako nima vpliva na možnost pozidave sosednjih zemljišč.

Individualno odstopanje je dopustno, če ni v nasprotju s pravnimi režimi ali sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti.

Utemeljitev:

Na obravnavanem območju ni sprejetega državnega prostorskega akta.

Navedba morebitnih lokacijskih preveritev, ki so bile na obravnavanem območju izvedene po zadnji posodobitvi veljavnega OPN.

Utemeljitev:

Na obravnavanem območju ni bilo izvedenih lokacijskih preveritev po izvedeni zadnji posodobitvi prostorskega plana.

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

Utemeljitev:

Namenska raba po posameznih EUP je določena glede na pretežno rabo prostora v posameznih EUP. Na območju LP v EUP ML6 je obstoječi objekt pretežno namenjen storitvenim dejavnostim in je s tem, v območju CU - osrednjem območju centralnih dejavnosti, dopusten. Poleg tega predstavlja obstoječi objekt znotraj EUP pretežno pozidavo oz. grajeno strukturo (preko 70% pozidanih površin) tako, da je po namenu in tipologiji prevladujoč in predstavlja pretežno rabo v EUP. Glede na navedeno individualna odstopanja od PIP ne zahtevajo spremembe namenske rabe.

8. PREDLOG SKLEPA LOKACIJSKE PREVERITVE

SKLEP O POTRĐITVI LOKACIJSKE PREVERITVE ZA PARCELE ŠTEVILKA 451/2, 451/10 in 1138/28, vse k.o. 2102 KOKRICA

1. člen

S tem sklepom se potrdi Elaborat lokacijske preveritve za parcele številka 451/2, 451/10 in 1138/28, vse k.o. 2102 Kokrica, ki ga je izdelalo podjetje VVM arhitekti d.o.o. v decembru 2021.

2. člen

- (1) Dovolj se individualna odstopanja od določil izvedbenega prostorskega akta - 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) na zemljišču parcel številka 451/2, 451/10 in 1138/28, vse k.o. 2102 Kokrica.

- (2) Individualna odstopanja od izvedbeno prostorskih pogojev so:

INDIVIDUALNA ODSTOPANJA GLEDE ODMIKOV STAVB: minimalni odmiki novogradenj od sosednjih zemljiških parcel na območju lokacijske preveritve so:

minimalni odmik prizidave od vzhodne meje znaša 0,50m (od meje z nezazidljivim delom parc.št.451/2 in od parc.št.483/3, obe k.o. Kokrica),

minimalni odmik prizidave od jugo-zahodne meje znaša najmanj 2,50m (od meje s parc.št.451/7, 455/6 in 1131/5, vse k.o. Kokrica),

odmiki prizidave od ostalih mej so minimalno 4,0m.

INDIVIDUALNA ODSTOPANJA GLEDE DOLOČITVE STOPNJE IZKORIŠČENOSTI PARCELE NAMENJENE GRADNJI: na območju lokacijske preveritve veljajo sledeči pogoji za določitev izkoriščenosti parcele namenjen gradnji:

faktor zazidanosti največ $FZ = 0,55$,

minimalni delež zelenih površin na raščenem terenu je min. $\%ZP = 19$.

INDIVIDUALNA ODSTOPANJA GLEDE POGOJEV ZA OBLIKOVANJE, DIMENZIONIRANJE IN UMEŠČANJE POVRŠIN ZA MIRUJOČI PROMET: na območju lokacijske preveritve je potrebno zagotoviti minimalno število parkirnih mest za celotno stavbo, glede na največjo potrebo po sočasnem parkiranju kar znaša minimalno 26 PM, od tega 1 PM rezervirano za vozila z invalidskimi vozički.

lastnik zemljišča/investitor/odgovorni vodja del mora o dinamiki gradbenih del obvestiti ZVKDS OE Kranj vsaj 5 delovnih dni pred pričetkom zemeljskih del.

- (3) Na območju Lokacijske preveritve veljajo vsi ostali prostorsko izvedbeni pogoji iz 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).

3. člen

Ta sklep velja dve leti od dneva uveljavitve. Investitor mora v tem času vložiti popolno vlogo za izdajo gradbenega dovoljenja ali pred odločbe.

4. člen

Ta sklep začne veljati z dnem objave v uradnem listu Republike Slovenije.

Številka: 3505-_____/2022

Kranj,

Župan Mestne občine Kranj
Matjaž Rakovec

GRAFIČNI DEL IN PRILOGE

1. Geodetski načrt
2. Prikaz meje lokacijske preveritve na geodetskem načrtu
3. Prikaz meje lokacijske preveritve na zemljiškem katastru
4. Prikaz komunalne opremljenosti območja lokacijske preveritve
5. Prikaz meje lokacijske preveritve na namenski rabi prostora
6. Varovana območja
7. Priloga 1 - Elaborat prometne analize št. PR593 (PROVIA d.o.o., maj 2022)