

ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE

v Mestni občini Kranj
na lokaciji Zgornje Bitnje 28
4209 Žabnica

Naročnik:

(ime, priimek in naslov investitorja oziroma njegov naziv in sedež)

Objekt:

(poimenovanje objekta, na katerega se gradnja nanaša)

Projektant:

Jereb in Budja arhitekti d.o.o.

Gregorčičeva ulica 17

1000 Ljubljana

(naziv podjetja, sedež, podpis odgovorne osebe in žig)

Odgovorni vodja projekta:

Blaž Budja u.d.i.a.

PA PPN ZAPS 1268

(ime in priimek, strokovna izobrazba)

Številka elaborata:

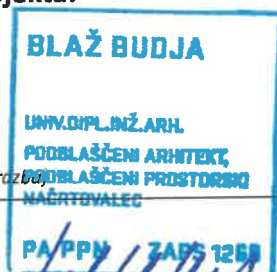
a11_2021

(številka)

Kraj in datum elaborata:

Ljubljana, maj 2022

(kraj in datum)



Kazalo vsebine elaborata

Naslovna stran elaborata.....	1
Kazalo vsebine elaborata	2
1. Uvod lokacijske preveritve	3
2. Utemeljitev lokacijske preveritve.....	4
3. Podrobna utemeljitev	6
4. Grafični del	9

1. Uvod lokacijske preveritve

1.1 Predmet gradnje

Investitor namerava na parceli št. 1637/2, k.o. Bitnje 2132, na naslovu Zgornje Bitne 28, 4209 Žabnica porušiti obstoječo enostanovanjsko hišo in zgraditi novo eno ali dvostanovanjsko hišo.

1.2 Opis lokacije

Parcela se nahaja na območju Zgornjih Bitenj, vzhodno od lokalne ceste Kranj-Škofja Loka. Parcela na vzhodu meji na kmetijska zemljišča. Zemljišče je ravno. Na parceli, na zahodnem delu, se nahaja obstoječa stanovanjska hiša, ki je priključena na vodovod, kanalizacijo, električno in telekomunikacijsko omrežje. Obstoječa stanovanjska hiša s priključenimi pomožnimi objekti (garaža), ki se nahajajo na parceli, se rušijo. Obstoječi pomožni objekt, vrtna lopa, ki se nahaja na parceli, se ohranja. Obstoječi dostop oziroma uvoz na parcelo je iz jugozahodne strani oz. vogala in se ohranja. Proti zahodu so parcele s stanovanjskimi stavbami. Proti severu, vzhodu in jugu so kmetijska zemljišča. Le del parcele je zazidljiv, ostali del (vzhodni del) je namenjen kmetijski uporabi.



Letalski posnetek obravnavanega območja (vir: <https://gis.iobcina.si/>)

1.3 Podloge za projektiranje

Podloge za projektiranje:

- Geodetski načrt – GEOBI d.o.o., št. načrta 136-2021, datum 22.6.2021
- Lokacijska informacija za parcelo 1637/2, k.o. 2132 Bitnje 2132

Upoštevani zakoni, tehnični predpisi, pravilniki, standardi in smernice, ki obravnavajo projektiranje in izgradnjo enostanovanjskih objektov:

- Gradbeni zakon (Uradni list RS, št. 61/17, 72/17 – popr., 65/20 in 15/21-ZDUOP)

2. Utemeljitev lokacijske preveritve

2.1 Pravna podlaga

Pravne podlage za sprejem lokacijske preveritve so:

- 127., 129., 131., 132. in 133. člen Zakona o urejanju prostora (v nadaljevanju ZUreP-2), Uradni list RS, št. 61/2017, ki določajo namen, vsebino, postopek, stroške, posledice in veljavnost lokacijske preveritve,
- 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),
- 22. člen Statuta Mestne občine Kranj - uradno prečiščeno besedilo (Uradni list RS, št. 30/17 (UPB-1)), ki določa, da Mestni svet sprejema odloke in druge akte Mestne občine Kranj.

Lokacijska preveritev je bila uzakonjena z namenom, da se omogoči bolj fleksibilen institut prostorskega načrtovanja. Lokacijska preveritev je instrument, s katerim se na pobudo investitorja obdelajo individualne potrebe v prostoru, ki v manjši meri odstopajo od predvidenih.

Skladno s 127. členom ZUreP-2 je lokacijska preveritev novi instrument prostorskega načrtovanja, ki omogoča hitrejše prilagajanje prostorskih izvedbenih pogojev in manjša odstopanja od pogojev, določenih v prostorskih izvedbenih aktih.

Instrument lokacijske preveritve je na podlagi ZUreP-2 vezan na tri namene:

1. določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi (128. člen ZUreP-2),
2. individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev (129. člen ZUreP-2),
3. omogočanje začasne rabe prostora (130. člen ZUreP-2).

Predmetna lokacijska preveritev je vezana na določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi v skladu z 128. členom ZUreP-2. ZUreP-2 v 127. členu v povezavi s 128. členom določa, da se pri prilagajanju in določanju natančne oblike in velikosti območja stavbnih zemljišč na posamični poselitvi poleg določb 31. člena tega zakona o ohranjanju posamične poselitve in prostorskih izvedbenih pogojev iz OPN upošteva še fizične lastnosti zemljišča in pravne režime na tem območju. Z lokacijsko preveritvijo se lahko velikost stavbnega zemljišča, kot je določena v OPN, poveča ali zmanjša za največ 20 odstotkov, vendar povečanje ne sme preseči 600 m² glede na izvorno določen obseg stavbnega zemljišča v OPN, ne glede na število izvedenih lokacijskih preveritev.

Na parceli št. 1637/2, k.o. Bitnje 2132, na naslovu Zgornje Bitnje 28, 4209 Žabnica se nahaja obstoječa enostanovanjska hiša z garažo, ki je z eno stranico naslonjena na hišo in obstoječi pomožni objekt, vrtna uta. Investitor namerava porušiti obstoječo hišo z garažo in zgraditi novo enostanovanjsko hišo. Le del parcele (zahodni del) je zazidljive, ostali del (vzhodni del) je namenjen kmetijski uporabi.

S sprejetjem Odloka o strateškem in Odloka o izvedbenem prostorskem načrtu Mestne občine Kranj (Uradni list RS, št. 74/14) oziroma že s predhodnimi prostorskimi plani, se je območje zazidljivosti na parceli št. 1637/2, k.o. Bitnje 2132, iz neznanega razloga zmanjšalo tako, da se je meja zazidljivega dela parcele premaknila na vzhodno fasado garaže. Zazidljivi del parcele se je zmanjšal in sedaj znaša le 25% parcele. Lastnik parcele in investitor si želi povrnitev v stanje izpred to spremembo. Predvideno je povečanje velikosti stavbnega zemljišča za 411 m² in umestitev gradbene meje tako, da bo zazidljivi del parcele 1637/2, k.o. Bitnje 2132 znašal 400 m².

Investitor predvideva rušitev obstoječe stanovanjske hiše s priključenim pomožnim objektom (garaža) in gradnjo novega individualnega eno ali dvo stanovanjskega objekta. Investitor želi uporabiti instrument lokacijske preveritve za doseganje gradbenega namena prostorsko izvedbenega akta, ki bo dopuščal povečanje obsega stavbnega zemljišča in lege objekta ter velikosti glede na določila veljavnega OPN. Trenutna določila OPN predstavljajo omejujoče okoliščine v zvezi z lokacijo, na katere investitor ne more vplivati in onemogočajo izvedbo konkretne investicije.

Predlagajo se tudi posebni prostorski izvedbeni pogoji glede oblikovanja novogradnje, in sicer se smiselno povzamejo kulturnovarstveni pogoji ZVKDS OE Kranj št. 35101-1424/2021-2 z dne 24. 12. 2021. Omejitve glede

gradbene meje in oblikovanja novogradnje izhajajo iz varstvenega režima, ki velja za kulturno krajino Srednje Bitnje – Kulturna krajina Bitnje, EŠD 683. Pri načrtovanju je potrebno upoštevati značilnosti stavbarstva vasi Zgornje Bitnje ter morfološke značilnosti mikro območja. Tloris objekta mora biti pravokoten, tloris ne sme bistveno presegati velikosti tlorisa sosednjih objektov. Višinski gabarit objekta ne sme presegati sosednjega stanovanjskega. Streha naj bo simetrična dvokapnica z enakim naklonom obeh strešin. Sleme strehe mora potekati vzporedno z najdaljšo stranico objekta. Kritina naj bo nesvetleča, betonsko sive barve in drobne strukture. Tanek napušč je obvezen element strehe na vseh straneh posameznega objekta, z vidnimi konstrukcijskimi elementi. Izvedba dvokapne strehe brez napušča ni dopustna, prav tako ne z gabaritno poudarjenim napuščem. Osvetljevanje mansarde je mogoče skozi strešna okna v ravnini strehe ali frčade. Fasada naj bo v pritličju ometana ali lesena. Zidani del naj bo bele barve-umazano bele barve ali v izredno svetlih zemeljskih tonih brez neznačilnih barvnih poudarkov, leseni del je lahko iz vertikalnih desk. Balkoni se morajo v oblikovanju zgledovati po zatrepnih ali vzdolžnih gankih na tradicionalni arhitekturi. Ograje naj bodo lesene iz vertikalno postavljenih neprofiliranih desk in poenotene na celotnem objektu.

2.2 Navedba prostorskih aktov

Na območju veljajo naslednji prostorski akti:

Odlok o strateškem prostorskem načrtu Mestne občine Kranj (Uradni list RS, št. 74/14) – v nadaljevanju OPN MOK.

Odlok o izvedbenem prostorskem načrtu Mestne občine Kranj (Uradni list RS, št. 74/14, 9/2016, 63/2016, 20/2017, 42/2017, 63/2017, 1/2018, 23/2018, 41/2018)

2.3 Seznam zemljišč, na katere se lokacijska preveritev nanaša

Seznam zemljišč na katere se nanaša lokacijska preveritev:

Številka katastrske občine	Ime katastrske občine	Parcelna številka
2132	BITNJE	1637/2

Seznam sosednjih zemljišč (ki se dotikajo območja lokacijske preveritve):

Številka katastrske občine	Ime katastrske občine	Parcelna številka
2132	BITNJE	1629
2132	BITNJE	1637/5
2132	BITNJE	1644/2
2132	BITNJE	1644/4
2132	BITNJE	1644/3

2.4 Seznam podatkovnih virov

Pri pripravi elaborata so bili uporabljeni viri:

- Prostorsko informacijski sistem občin: Kranj: <https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=Kranj>
- e-geodetski podatki, GURS: <https://egp.gu.gov.si/egp/>

2.5 Seznam dodatne dokumentacije, ki je bila uporabljena pri izdelavi elaborata, in podlog za projektiranje

Podloge za projektiranje:

- Geodetski načrt – GEOBI d.o.o., št. načrta 136-2021, datum 22.6.2021
- Lokacijska informacija za parcelo 1637/2, k.o. 2132 Bitnje

Upoštevani zakoni, tehnični predpisi, pravilniki, standardi in smernice, ki obravnavajo projektiranje in izgradnjo enostanovanjskih objektov:

- Gradbeni zakon (Uradni list RS, št. 61/17, 72/17 – popr., 65/20 in 15/21-ZDUOP)
- Zakon o urejanju prostora - ZUreP-2 (Uradni list RS, št. 61/2017)

2.6 Navedba namena v skladu s 127. členom ZUreP-2, za katerega se predlaga izvedba lokacijske preveritve
 Namen lokacijske preveritve je opredeliti **povečanje obsega stavbnega zemljišča** na parceli 1637/2 k.o. 2132 BITNJE.

3. Podrobna utemeljitev

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

Na obravnavanem območju oziroma dotični parceli še ni bilo izvedene lokacijske preveritve.

3.2 Navedba veljavnih PIP na območju lokacijske preveritve

Obravnavano območje se po OPN Mestne občine Kranj nahaja v:

25% parcele

EUP – BI 33 Kulturna krajina Bitnje

A– površine razpršene poselitve, ki so namenjene bivanju eno in dvostanovanjske prostostoječe stavbe

K+P+M ali K+P+1N+M

75% parcele

EUP – SP 8/4 Sorško polje

K1 – površine najboljših kmetijskih zemljišč

3.3 Izvorno območje lokacijske preveritve

ZUreP-2 v 127. členu določa, za namen izvajanja gradenj prilagodi in določi natančna oblika ter velikost območja stavbnih zemljišč na posamični poselitvi. ZUreP-2 v 128. členu določa, da se z lokacijsko preveritvijo lahko velikost stavbnega zemljišča, kot je določena v OPN, poveča ali zmanjša za največ 20 odstotkov, vendar povečanje ne sme preseči 600 m² glede na izvorno določen obseg stavbnega zemljišča v OPN, ne glede na število izvedenih lokacijskih preveritev.

Območje načrtovane gradnje stanovanjskega objekta se deloma nahaja zunaj opredeljenega stavbnega zemljišča območja razpršene poselitve (EUP – BI 33 Kulturna krajina Bitnje) v OPN, zato je namen LP povečanje stavbnega zemljišča obstoječega območja razpršene poselitve za 20 %, glede na izvorno območje LP, skladno z določbami 128. člena ZUreP-2.

Območje EUP – BI 33 Kulturna krajina Bitnje se poveča za manj kot 20 %. Izvorno območje BI33 meri 2446 m². Po lokacijski preveritvi se izvorno območje poveča za 411 m², kar je manj kot 20%. Zazidljivi del parcele 1637/2, k.o. 2132 Bitnje, bo po lokacijski preveritvi znašal cca 60 %. Izvorno območje EUP – SP 8/4 Sorško polje se posledično zmanjša za 411 m².

Na parcelo št. 1637/2, k.o. Bitnje 2132 se umesti gradbena meja, in sicer tako, da bo zazidljivi del parcele znašal 400 m².

3.4 Varovanja in omejitve v prostoru

Na območju ni varstvenih režimov, ki bi bili v nasprotju s predlogom lokacijske preveritve. Prav tako na tem območju ni sprejet noben državni prostorski izvedbeni akt.

3.5 Utemeljitev skladnosti namena lokacijske preveritve z ZUreP-2 glede na določila 31. člena

Kriterij	DA	NE	NI VPLIVA
Dopušča se načrtovanje novih objektov za obstoječe dejavnosti oziroma možnosti pozidave sosednjih zemljišč so nezmanjšane.	X		

Predlog se nanaša zgolj na zemljišče parc. št. 1637/2 k.o. 2132 BITNJE, kar nima vpliva na možnosti pozidave sosednjih zemljišč. Oddaljenost načrtovanih stavb z lokacijsko preveritvijo se ne zmanjšuje. Predvidena gradnja ne omejuje dostopov do ostalih zemljišč. Območje se navezuje na obstoječo javno pot.

Kriterij	DA	NE	NI VPLIVA
Obstoječa posamična poselitve je ustrezno komunalno opremljena, dostop do javne ceste pa se praviloma zagotavlja preko obstoječih dovozov.	X		

Obstoječa posamična poselitve je ustrezno komunalno opremljena, saj je obstoječi objekt priključen na vodovodno omrežje, električno omrežje, in komunikacijsko omrežje. Za predvideni stanovanjski objekt je tako mogoče zagotoviti samostojne priključke, saj so vsi navedeni vodi že izvedeni do obstoječega območja posamične poselitve.

Prav tako imajo obstoječi objekti urejeno dovozno pot, ki se bo uporabila tudi kot dovozna pot do predvidenega stanovanjskega objekta.

Kriterij	DA	NE	NI VPLIVA
Ohranja se obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamične poselitve, tako da nove površine stavbnih zemljišč ne presežejo obsega obstoječih.	X		

Za predvideni stanovanjski objekt bodo veljali enaki prostorsko izvedbeni pogoji, kot veljajo za obstoječa stavbna zemljišča posamične poselitve v odprtem prostoru, s čimer se ohranja obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamične poselitve v širšem prostoru. Oblikovanje in gabariti novih stavb se prilagodi zahtevam OPN. Gradnja nima bistvenega oz. motečega vpliva na podobo naselja, saj se bistveno ne bo spreminjala razmerje gradbenih parcel ter zazidanih in zelenih površin na gradbeni parceli. Nameravana gradnja bo tipološko, arhitekturno in oblikovno usklajena s podobo obstoječe zazidave, naselja in krajine. Zeleni sistem naselja se ne bo spreminjal, območje zazidljivega dela se lokacijsko ohranja, zato se tudi stik z odprto krajino ne spreminja.

Kriterij	DA	NE	NI VPLIVA
Vpliv na okolje in na obstoječo posamično poselitve se ne bo bistveno povečal.	X		

Z predvideno stanovanjsko gradnjo se vpliv na okolje in na obstoječo posamično poselitve ne bo bistveno povečal, saj predviden stanovanjski objekt ne bo povzročala emisij strupenih plinov, elektromagnetnega sevanja, povečanja hrupa, zastrupitve tal ali vode, saj gre za stanovanjski objekt. Glede na določila veljavnega OPN ne bo sprememb v številu objektov in kapacitetah, zato ne bo večjega dodatnega vpliva na gospodarsko javno in družbeno infrastrukturo. Kjer bodo odmiki objekta od sosednjih zemljišč manjši od 4 m, bodo pridobljena soglasja lastnikov.

Kriterij	DA	NE	NI VPLIVA
Skladnost s pravnimi režimi ali sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti.			X

Na območju ni varstvenih režimov, ki bi bili v nasprotju s predlogom lokacijske preveritve. Prav tako na tem območju ni sprejet noben državni prostorski izvedbeni akt.

3.6 Utemeljitev skladnosti namena lokacijske preveritve z ZUreP-2 glede na določila 128. člena

Kriterij	DA	NE	NI VPLIVA
Pri prilagajanju in določanju natančne oblike in velikosti območja stavbnih zemljišč na posamični poselitvi se upošteva še fizične lastnosti zemljišča in pravne režime na tem območju.	X		

Pri določanju oblike in velikosti novega območja stavbnih zemljišč na posamični poselitvi so se upoštevale tako fizične lastnosti zemljišča (naklon, dostop, potek vodov in naprav gospodarske javne infrastrukture, obstoječa grajena struktura, ipd.), kakor tudi pravni režimi na območju, ki so bili že

opisani pri utemeljitvi skladnosti glede na določila 31. člena ZUreP-2.

Kriterij	DA	NE	NI VPLIVA
Z LP se lahko velikost stavbnega zemljišča, kot je določena v OPN, poveča ali zmanjša za največ 20 %, vendar povečanje ne sme preseči 600 m ² glede na izvorno določen obseg stavbnega zemljišča v OPN, ne glede na število izvedenih lokacijskih preveritev.	X		

Velikost novega stavbnega zemljišča se ne poveča za več kot 20 % glede na izvorno območje. Izvorno območje BI33 meri 2446 m². Po lokacijski preveritvi se izvorno območje poveča za 411 m², kar je manj kot 20%.

4.1 Izvorno območje lokacijske preveritve

Podatek je prevzet iz podatka o enotah urejanja in namenski rabi prostora iz veljavnega OPN in transformiran (3TRA – Trikotniška transformacija za Slovenijo, različica 4.0) iz D48/GK v D96/TM.

Vektorski podatki vsebujejo naslednje opisne podatke:

izvorno_obm_LP

FID	Shape *	PWRP ID	EUP OZN	PEUP OZN	POV
0	Polygon	1110	BI 33		2446
1	Polygon	2010	SP 8/4		3669192

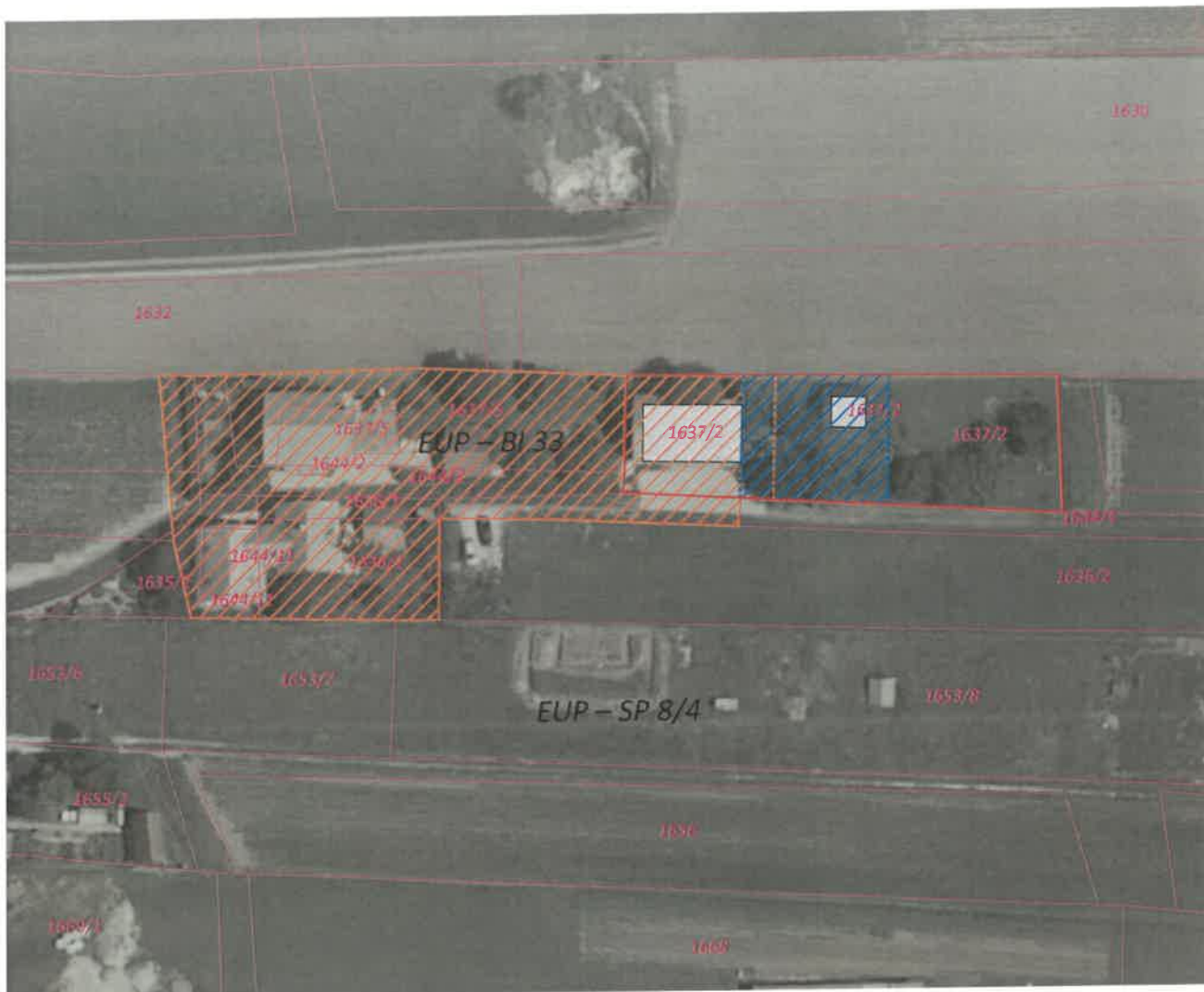








Slika 1: Izvorno območje lokacijske preveritve in parcela 1637/2 k.o. Bitnje, obrobjena z rdečo črtkano črto (vir: <https://gis.iobcina.si/>)



Slika 2: Izvorno območje lokacijske preveritve in parcela 1637/2 k.o. Bitnje, obrobjena z rdečo črtkano črto, ter območje, kjer se spreminja stavbna namembnost, obrobjeno z modro črto (vir: <https://gis.iobcina.si/>)

4.2 Situacija, prikaz izvornega območja in območja lokacijske preveritve na ZKP (številka risbe 1)



- LEGENDA**
-  izvorno območje EUP BI33
 -  območje povečanja
 -  parcela 1637/2
 - EUP - SP** oznaka enote urejanja prostora
 -  ZKP
 - 1669/1** parcelne številke
 -  objekti na parceli
 -  gradbena meja



Vse mere preveriti na licu mesta!
Za vse spremembe konzultirati projektanta!

LOKACIJSKA PREVERITEV Situacija



Jereb in Budja *arhitekti*

Objekt

investitor

naročnik

odg. v. projekta Blaž Budja, u.d.i.a.
odg. projektant Blaž Budja, u.d.i.a.
projektanti Blaž Budja, u.d.i.a., Rok Jereb, u.d.i.a.,
Petra Stojsavljevič, u.d.i.a.

ime risbe LOKACIJSKA PREVERITEV
Situacija

številka projekta
a11_2021

faza
Lokacijska preveritev

datum
maj 2022

glavno merilo
1 : 1000

številka risbe
1