



STATUTARNO-PРАВNA KOMISIJA

Številka: 350-60/2022-1 (404101)

Datum: 14. 9. 2022

Zadeva: Zahteva za sprejem obvezne razlage določb 2. in 3. člena Odloka o zazidalnem načrtu revitalizacije starega mestnega jedra Kranja glede dopustnih posegov na zemljiščih parc. št. 38/1, 50/2, 51/2, 56/2, 53/1, 217/1 in 123, vse k.o. Kranj

Mestna občina Kranj predlaga sprejem obvezne razlage določb 2. in 3. člena Odloka o zazidalnem načrtu revitalizacije starega mestnega jedra Kranja (Uradni vestnik Gorenjske, št. 7/83, Uradni list RS, št. 48/08 – obvezna razlaga, 116/08, 53/11, 85/20 – obv. razl., 108/21 - obv. razl., 60/22 – obv. razl., 89/22 – obv. razl., v nadaljevanju: Odlok), ki opredeljujejo dopustne posege na območju mestnega jedra, na zemljiščih parc. št. 38/1, 50/2, 51/2, 56/2, 53/1, 217/1 in 123, vse k.o. Kranj.

Skladno z določbami 2. člena Odloka je revitalizacijski načrt urbanistični dokument, ki na območju starega mestnega jedra Kranja predvideva varstvo, ohranitev, obnovo in restavracijo kulturno-zgodovinskih in urbanističnih vrednot starega mestnega jedra in njegovo posodobitev z namenom, da se ustvari življenjski prostor višje vrednosti.

Revitalizacijski načrt določa tehnična izhodišča, predloge in pogoje revitalizacijskega procesa, upoštevajoč redno vzdrževanje in varstvo, obnovitvene in restavratorske posege v prostor, objekte in naprave, kot to določa 3. člen Odloka. Območje revitalizacijskega načrta je upoštevajoč kulturno-zgodovinske in urbanistične vrednote, razdeljeno na 37 funkcionalnih karejev.

Programski del načrta revitalizacije, ki je sestavni del odloka, določa najboljše možnosti, ki jih ima vsaka posamezna stavba, ali le njen del, da z njimi doseže, ob istočasni popolni posodobitvi, hkrati tudi ohranitev vseh njenih kvalitiet glede na arhitekturo samo in na širši prostor, v katerem stoji. Ciljev revitalizacije je več. Ustvariti je potrebno obnovljen življenjski prostor višje vrednosti, prostor za kulturno in družbeno življenje skupnosti v ožjem mestu. Spomeniško zaščiten arhitekturna dediščina pomeni strokovno vrednotenje kvalitiet in zagotovilo, da morajo postati temelj za ustvarjanje novih vrednosti mesta. Najpomembnejša naloga načrta je pridobitev novih in posodobitev obstoječih stanovanjskih površin. Revitalizacijski načrt določa pomen zaščite arhitekturne dediščine in preprečuje stihijsko možnost obnove ali uveljavitev teh vrednot.

Režimi za zavarovana območja so določeni v kulturno-varstvenih pogojih. Zaradi prostorskih konfliktov, neustrezne funkcije in slabe ohranjenosti konstrukcij posameznih stavb, načrt določa nujnost uveljavitve prenove. Zaradi slabe ohranjenosti materialov je izkazana nujnost preverjanja stopnje spomeniško-varstvene zaščite, kar lahko pripelje do tako velikih gradbenih posegov, da bi bila uničena kvaliteta, zaradi katere so stavbe uvrščene med spomenike. Manj nujni posegi so predvideni v stavbah z nizko stopnjo ohranjenosti materialov in konstrukcij. Preverjanje stanje zaščite je predvideno le za nekatere stavbe, ki so uvrščene v tretjo kategorijo spomeniške zaščite in so razmeroma slabo ohranjene. V procesu

revitalizacije je, kot eno od izhodišč prenove, izpostavljeno tudi preverjanje nujnosti sanacije objektov in analiza ohranjenosti. Ob razširjanju funkcije starega mestnega jedra je potrebno poskrbeti za nekaj kvalitetnih vsebinskih sprememb, ki vključujejo posodobitev obstoječih objektov, kar vključuje obvezno, stalno vzdrževanje kvalitetnega bivalnega prostora s spremljajočimi centralnimi dejavnostmi, v katerem je potrebno upajati nove tehnološke dosežke.

Na območju mestnega jedra Kranja se nahajajo:

- stavba št. 727, na zemljišču parc. št. 38/1 k.o. Kranj,
- stavba št. 1862 na zemljiščih parc. št. 50/2, 51/2, 56/2 vse k.o. Kranj,
- stavba št. 747, na zemljišču parc. št. 53/1 k.o. Kranj,
- stavba št. 601, na zemljišču parc. št. 217/1 k.o. Kranj in
- stavba št. 58 se nahaja na zemljišču parc. št. 123 k.o. Kranj.

Objekti so v zelo slabem stanju in propadajo, posledično so celo nevarni za okolico. Investitorji nameravajo po pridobitvi gradbenega dovoljenja zagotoviti njihovo ustrezno obnovo. Po pridobitvi gradbenega dovoljenja se bodo uredile nove stanovanjske enote ter prostori namenjeni centralnim dejavnostim, z namenom boljše kvalitete bivanja ter zagotavljanja preskrbe prebivalstva in obiskovalcev mestnega jedra.

Z obvezno razlago se odpravlja morebitne nejasnosti glede dopustnih posegov na območju zazidalnega načrta starega mestnega jedra.

Posegi (rekonstrukcija, novogradnja, legalizacija, prizidava, nadzidava ter sprememba namembnosti v centralne dejavnosti) so dovoljeni pod naslednjimi pogoji:

- posegi so dovoljeni kot prenova objektov, za zagotavljanje statične stabilnosti objekta, kar pa ne pomeni novogradnje v smislu odstranitve in izgradnje popolnoma novega objekta,
- posegi so dovoljeni le ob pozitivnem mnenju pristojnega Zavoda za varstvo kulturne dediščine.

Glede na vse navedeno, predlagamo naslednjo vsebino obvezne razlage:

Na podlagi 22. člena Statuta Mestne občine Kranj (uradno prečiščeno besedilo - UPB4, Uradni list RS, št. 165/21) je Mestni svet Mestne občine Kranj na _____ seji dne _____ sprejel

OBVEZNO RAZLAGO

2. in 3. člena Odloka o zazidalnem načrtu revitalizacije starega mestnega jedra Kranja (Uradni vestnik Gorenjske, št. 7/83, Uradni list RS, št. 48/08 – obvezna razlaga, 116/08, 53/11, 85/20 – obvezna razlaga, 108/21 - obvezna razlaga, 60/22 – obvezna razlaga) glede dopustnih posegov na zemljiščih parc. št. 38/1, 50/2, 51/2, 56/2, 53/1, 217/1 in 123, vse k.o. Kranj

v naslednjem besedilu:

»Na podlagi določb veljavnega zazidalnega načrta glede dovoljenih posegov v območju mestnega jedra, so dovoljeni posegi, ki izboljšujejo stanje kulturne dediščine in s tem omogočajo njeno revitalizacijo. Dopustne posege na zemljiščih parc. št. 38/1, 50/2, 51/2, 56/2, 53/1, 217/1 in 123, vse k.o. Kranj je potrebno razumeti in razlagati tako, da so ti skladni z zahtevami prenove celotnega območja mestnega jedra, z njimi se bodo uredile nove stanovanjske enote ter prostori namenjeni centralnim dejavnostim, z namenom boljše kvalitete bivanja ter zagotavljanja preskrbe prebivalstva in obiskovalcev mestnega jedra.

Dovoli se:

- sprememba namembnosti stavbe št. 727 v gostinski objekt (centralne dejavnosti), ki se nahaja na parc. št. 38/1, k.o. Kranj, v kareju 13, zgrajena leta 1802, skladno z izdanimi pogoji Zavoda za varstvo kulturne dediščine;
- rekonstrukcija, novogradnja (legalizacija, prizidava, nadzidava) stavbe št. 1862 ter sprememba namembnosti obstoječega objekta v stanovanjsko - gostinski objekt (centralne dejavnosti), ki se nahaja na zemljiščih parc. št. 50/2, 51/2, 56/2, vse k.o. Kranj, v kareju 13, zgrajena leta 1949, skladno z izdanimi pogoji Zavoda za varstvo kulturne dediščine;
- rekonstrukcija in sprememba namembnosti stavbe št. 747 v stanovanjsko - gostinski objekt (centralne dejavnosti), ki se nahaja na zemljišču parc. št. 53/1, k.o. Kranj, v kareju 13, zgrajena leta 1905, skladno z izdanimi pogoji Zavoda za varstvo kulturne dediščine;
- rekonstrukcija in sprememba namembnosti stavbe št. 601 v gostinski objekt (centralne dejavnosti), ki se nahaja na zemljišču parc. št. 217/1, k.o. Kranj, v kareju 14, zgrajena leta 1809, skladno z izdanimi pogoji Zavoda za varstvo kulturne dediščine;
- rekonstrukcija, novogradnja (dozidava, nadzidava) in sprememba namembnosti stavbe št. 58 v stanovanjsko - gostinski objekt (centralne dejavnosti), ki se nahaja na zemljišču parc. št. 123, k.o. Kranj, v kareju 28, zgrajena leta 1949, skladno z izdanimi pogoji Zavoda za varstvo kulturne dediščine,

pod pogojem, da so posegi izvedeni le kot prenova objektov, z namenom zagotavljanja statične stabilnosti objekta, kar pa ne pomeni novogradnje v smislu odstranitve in izgradnje popolnoma novega objekta, in pod pogojem, da se po obnovi ohrani izvirna podoba objekta, po pridobljenem pozitivnem mnenju pristojnega Zavoda za varstvo kulturne dediščine.«

Številka: 350-60/2022-1 (404101)

Datum: 14. 9. 2022

S spoštovanjem,

Pripravila
Mihaela Šuštar Gruber
Podsekretar

Janez Ziherl
vodja Urada za okolje in prostor

Matjaž Rakovec
Župan

