



MESTNA OBČINA KRANJ
ŽUPAN

Slovenski trg 1, 4000 Kranj
tel. 04/ 237 31 00, fax. 04/ 237 31 06

Številka: 35003-0019/2002-48/02

Datum: 18.5.2010

SVET MESTNE OBČINE KRANJ, tu

ZADEVA: Obvezna razlaga točke (2.1) 36. člena Posebnih določb usmeritev za območja kompleksnih zazidav v povezavi s točko (1.1) 14. člena Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za morfološko celoto urbanistične zasnove mesta Kranj (Ur. list RS, št. 72/04, 79/04-popr., 68/05, 22/06-popr., 138/06-popr., 16/07-avtentična razlaga, 22/08-popr. in 33/10)

1. Navedba členov na katere se nanaša obvezna razlaga

(2) POSEBNE DOLOČBE ZA USMERITEV OBMOČIJ KOMPLEKSNIH ZAZIDAV

36. člen

Usmeritve za območja potencialnih kompleksnih zazidav oz. prenov:

(2.1) Kokrica Ko – M1

V območju je dovoljena gradnja proizvodnih stavb, stavb za skladiščenje, nanje vezanih poslovno administrativnih stavb ter spremljajočih objektov in naprav ter gradnje in preureditve za trgovske, poslovne, obrtne in servisne dejavnosti.

Stavbe so lahko grajene klasično ali montažno. Strehe stavb so enokapnice oz. dvokapnice z naklonom 6° - 20°. Kritina naj bo enotna, praviloma aluminijasta v istem barvnem tonu. Možni so poudarki in nadstreški ob glavnih vhodih ter nadstreški nad nakladalnimi rampami. Vse stavbe so lahko podkletene. Gradbene parcele so lahko ograjene. Višina in izbor ograje ne sme ovirati preglednosti na cesti. Uporaba bodeče žice in polnih betonskih ograj ob prometnicah ni dovoljena.

Glavni dovoz do območja je po lokalni cesti LZ 183510 Cesta Kokrškega odreda – Cesta na Rupo. Križišče ob uvozu v območje je potrebno rekonstruirati, tako da se izvede pas za leve zavijalce. Cesta v križišče se za leve zavijalce iz smeri Kokrica razširi na 9 m.

Parkirne površine morajo investitorji zgraditi v sklopu gradbenih parcel. V območju je locirano tudi javno parkirišče s 60 parkirnimi mesti.

Notranje ceste v območju so širine 6,0 m. Vse prometne površine v območju morajo biti asfaltirane. Določa se dvosmerni promet vseh notranjih komunikacij. Prometni režim območja mora biti urejen tako, da omogoča odvoz odpadkov s posebnim komunalnim vozilom in izvajanje zimske službe.

Zunanje ureditve izhajajo iz funkcij posameznih dejavnosti. Površine ob cestah in vodotoku je potrebno zasaditi z visoko drevesno vegetacijo.

Predhodno, pred gradnjo novih objektov, je potrebno izvesti skupno prometno, komunalno in energetska omrežje in naprave, za kar investitor lahko pridobi predhodno gradbeno dovoljenje, oziroma se mora komunalna oprema izvajati sočasno z etapo gradnje.

Usmeritve za gradnje in prostorske ureditve ter prometno in komunalno opremljanje območja so razvidne iz grafičnih prilog, ki so sestavni del PUP.

14. člen

(1.1) Stopnja izkoriščenosti zemljišč za stavbe:

Faktor zazidanosti gradbene parcele (FZ):

SE	SN	SV	SK	KP	DS	DK	MP	MB	MD	MT	PI	PD
0,35	0,40	0,20	0,40	0,4-0,5	0,35	0,35	0,30	0,30	0,30	0,25	0,50	0,30

V območju stanovanj (SE), se zaradi ohranjanja arhitekturne krajine, v primeru nagiba terena, ki je večji od 12°, kriteriji za parcelacijo novih gradbenih parcel sorazmerno večajo, tako da je pri naklonu 25°, parcela v smeri naklona daljša za 100 %.

V območju večstanovanjskih stavb (SV) se predpisan faktor zazidanosti gradbene parcele lahko poveča do 0,25, v kolikor se večina potrebnih parkirnih mest zagotovi v kletnih etažah.

V območju mešanih dejavnosti (MP, **MB** in MD) se predpisan faktor zazidanosti gradbene parcele lahko poveča do 0,40, v kolikor se večina potrebnih parkirnih mest zagotovi v kletnih etažah.

V območju proizvodnih dejavnosti (PD) se predpisan faktor zazidanosti gradbene parcele lahko poveča do 0,40, v kolikor se zagotovijo na gradbeni parceli ustrezne površine za manipulacijo in mirujoči promet.

Za stavbe splošnega družbenega pomena (DI, DZ, DV, DU) ter stavbe za posebne namene (SS) se zazidanost določi v skladu z normativi in standardi, ki urejajo posamezno področje dejavnosti.

Faktor izrabe gradbene parcele (FI):

Faktor izrabe gradbene parcele za večstanovanjske stavbe (SV) je največ 1,7.

V primeru, ko je obstoječa zazidanost (FZ) in izraba (FI) gradbene parcele večja kot je določena v tem členu, so na teh gradbenih parcelah dovoljene le rekonstrukcije, vzdrževanje, spremembe namembnosti in rabe stavb.

2. Obrazložitev in utemeljitev

Obvezna razlaga se nanaša na predpisani faktor zazidanosti (v nadaljevanju: FZ) v območju **Kokrica Ko – M1**. Podrobnejša namenska raba je **MB**, to so območja pretežno namenjena obrtnim, storitvenim, trgovskim in storitvenim stavbam.

Območje Ko – M1 je namenjeno izgradnji poslovne cone, ki je nastala iz opušenih obratov Gradbinca na Kokrici in predstavlja eno prvih kompleksnih ureditev nekdanj degradiranega prostora. Usmeritve za kompleksno zazidavo tega območja so določene v točki (2) POSEBNE DOLOČBE ZA USMERITEV OBMOČIJ KOMPLEKSNIH ZAZIDAV in sicer v točki (2.1) 36. člena odloka. Kjer odlok med drugim določa, da so usmeritve za gradnje in prostorske ureditve območja razvidne iz **grafičnih prilog, ki so sestavni del PUP**. Na grafičnih prilogah so med drugim prikazane usmeritve glede števila, oblike in velikosti tlorisnih gabaritov stavb, s tem pa je določeno tudi razmerje med pozidanimi površinami in površinami območja (FZ). V območju je predvidenih 10 sklopov novih objektov, delno pa se ohranjajo tudi obstoječi objekti. Iz grafične priloge izhajajo, da je dopusten FZ celotnega območja, ki ga tvorijo obstoječi in predvideni objekti cca 0,30 oziroma 0.40, če je večina parkirnih mest v kletni etaži.

Dopustni FZ so opredeljeni v tudi splošnem delu to je v poglavju II. SKUPNE DOLOČBE in sicer v točki (1.1) 14. člena odloka. V tem delu so FZ določeni le na posamezno gradbeno parcelo, ne pa na celotno območje urejanja. Za območja s podrobnejšo namensko rabo **MB** je dovoljen FZ gradbene parcele 0.30, v primeru, da se večina potrebnih parkirnih mest zagotovi v kletnih etažah, se ta faktor lahko poveča do 0.40.

Iz navedenega izhaja, da so določila glede FZ, ki izhajajo iz točke (2.1) 36. člena odloka in točke (1.1) 14. člena odloka v koliziji. Praktično pa to pomeni, da če se pri izvedbi poslovne cone upošteva FZ, ki je za posamezno gradbeno parcelo predpisan v skupnih določbah (točka 1.1 14. člena), ne pa FZ, ki je po posebnih določbah (točka 2.1 36. člena) dopusten na celotnem območju, poslovne cone v celoti ni možno zgraditi, saj bi bili v nekaterih primerih na posamezni gradbeni parceli FZ prekoračeni.

Zato predlagamo, da svet v skladu in po postopku, ki je določen v 111. členu Poslovnika Sveta Mestne občine Kranj (Uradni list RS, št 41/07 in 46/07-popr.) o tem sprejme **obvezno razlago**.

V tretjem odstavku prej navedenega člena je določeno, da zahtevo za obvezno razlago najprej obravnava Statutarno pravna komisija, ki lahko zahteva mnenje drugih komisij, predlagatelja splošnega akta, župana in občinske uprave. Če komisija ugotovi, da je zahteva utemeljena, pripravi predlog obvezne razlage in ga predloži svetu v postopek.

Zahtevo za obvezno razlago je župan, skupaj z besedilom obvezne razlage, ki ga je v obliki mnenja pripravil Oddelek za okolje in prostor, najprej posredoval Statutarno pravni komisiji, ki je gradivo obravnavala na 39. seji dne 17.5.2010. Komisija z obvezno razlago soglaša s pripombo, da naj se v obvezni razlagi jasneje zapiše, da se glede FZ uporablja 36. in ne 14. člen odloka. Pripomba Statutarno pravne komisije je upoštevana v predloženem besedilu obvezne razlage.

Svetu Mestne občine Kranj predlagamo, da po obravnavi gradiva sprejme

SKLEP

Sprejme se obvezna razlaga točke (2.1) 36. člena Posebnih določb usmeritev za območja kompleksnih zazidav v povezavi s točko (1.1) 14. člena Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za morfološko celoto urbanistične zasnove mesta Kranj (Ur. list RS, št. 72/04, 79/04-popr., 68/05, 22/06-popr., 138/06-popr., 16/07-avtentična razlaga, 22/08-popr. in 33/10).

Pripravila:

Danijela Bida-Šprajc, univ.dipl.inž.arh.

Aleš Sladojević, univ.dipl.soc.

Direktor občinske uprave

Damijan Perne, dr.med.spec.psih.

ŽUPAN

PRILOGI: - besedilo obvezne razlage

- grafični prikaz usmeritev za kompleksno zazidavo območja

Na podlagi 18. člena Statuta Mestne občine Kranj (Ur.list RS, št. 33/07) je Svet Mestne občine Kranj na svoji seji dne sprejel

OBVEZNO RAZLAGO

**točke (2.1) 36. člena POSEBNIH DOLOČB USMERITEV ZA
OBMOČJA KOMPLEKSNIH ZAZIDAV v povezavi s točko (1.1) 14. člena
ODLOKA O PROSTORSKIH
UREDITVENIH POGOJIH ZA MORFOLOŠKO CELOTO
URBANISTIČNE ZASNOVE MESTA KRANJA (Ur.l. RS,
št. 72/04, 79/04-popr., 68/05, 22/06-popr., 138/06-popr., 16/07-avtentična
razlaga, 22/08-popr. in 33/10):**

»V prostorski enoti Kokrica Ko – M1 se faktor zazidanosti določa v skladu z usmeritvami za območja potencialnih kompleksnih zazidav iz točke (2.1) 36. člena odloka, ki so razvidne iz grafične priloge tega območja, in ne v skladu z določbami točke (1.1) 14. člena odloka.«

Številka: 35003-0019/2002-48/02

Datum:

Župan
Mestne občine Kranj
Damijan Perne, dr.med.spec.psih.